GEOMETRA BERTON LUCIANO
Via Veneto, 11
31048 - SAN BIAGIO DI CALLALTA (TV)
[redacted]
e-mail: info@lbg-openstudio.eu
PEC: luciano.berton@geopec.it

OPENSTUDIO

PERIZIA DI STIMA ANALITICA

del più probabile valore di mercato degli immobili ubicati in Comune di Conegliano (TV)

Committente

[redacted]

San Biagio Di Callalta, 12 marzo 2026

Geometra Luciano Berton

Geom. LUCIANO BERTON - Albo Geometri Prov. Treviso N° 2453 - San Biagio di Callalta

SILVIA BREDARIOL DI GIUSEPPE NOTAIO IN SAN BIAGIO DI CALLALTA

1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto **Geometra Luciano Berton**, con studio in San Biagio Di Callalta (TV), Via Veneto n. 11, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Treviso al n. 2453, a seguito dell'incarico ricevuto da Avv.to Bocci Elena in qualità di Curatore [redacted] giusta autorizzazione del Giudice del Tribunale di Treviso in data 24.07.2024 per la redazione di perizia di stima analitica volta alla **individualizzazione del più probabile valore di mercato** degli immobili :

1) Immobile sito in Comune di Conegliano (TV), Viale XXIV Maggio , piano 4, censito al foglio 6, particella 441 sub. 21 (vedasi *Scheda immobile n. 1 e Scheda di valutazione n. 1*);

2) Immobile sito in Comune di Conegliano (TV), Viale XXIV maggio, piano S1, censito al foglio 6, particella 441 sub. 52 (vedasi *Scheda immobile n. 2 e Scheda di valutazione n. 2*).

si è recato in sopralluogo agli stessi, ed eseguiti gli opportuni rilievi ed accertamenti, redige il presente documento di stima.

1.2 Metodo di accertamento e di stima

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.
La stima degli immobili in oggetto si riferisce allo stato ed alle condizioni riscontrate a seguito delle verifiche e dei sopralluoghi eseguite in data 1° agosto 2024, 20 settembre 2024 e 2 dicembre 2025.

2. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

2.1 Ubicazione

Gli immobili oggetto della presente perizia sono ubicati in Conegliano (TV), Viale XXIV Maggio , piano 4 e Conegliano (TV), Viale XXIV maggio, piano S1.

2.2 Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Lo scrivente, a seguito dell'incarico ricevuto, ha effettuato i necessari sopralluoghi presso l'immobile oggetto di stima, durante i quali ha potuto assumere e valutare gli elementi i dati e le informazioni utili e necessari per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene considerato.
Al fine di individuare valori aderenti all'attuale mercato immobiliare e coerenti con le caratteristiche dei beni oggetto di stima, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese ad definire i beni nella loro consistenza e con le specifiche peculiarità che possono distinguerli o diversamente consacrarli, rispetto ai riferimenti desumibili da recenti compravendite riguardanti beni similari ed ubicati nella zona di interesse.

2.3 Individuazione catastale degli immobili oggetto di perizia

Ai fini dello svolgimento dell'incarico conferito ed in adempimento di quanto necessario per l'espletamento dello stesso, lo scrivente ha effettuato l'ispezione catastale presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, acquisendo la seguente documentazione riguardante le unità oggetto di stima:
- estratto di mappa Catasto terreni con individuazione dell'area e della particella su cui ricade l'immobile;
- visura catastale nominativa intestata a [redacted] con elencazione dei dati catastali delle unità ad essa intestate;
- planimetrie catastali;

3. ELENCO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Oggetto della presente stima sono le unità immobiliari di seguito riportate:
1) Immobile sito in Comune di Conegliano (TV), Viale XXIV Maggio , piano 4, censito al foglio 6, particella 441 sub. 21 (vedasi *Scheda immobile n. 1 e Scheda di valutazione n. 1*);

2) Immobile sito in Comune di Conegliano (TV), Viale XXIV maggio, piano S1, censito al foglio 6, particella 441 sub. 52 (vedasi *Scheda immobile n. 2 e Scheda di valutazione n. 2*).

4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - EDIFICIO «A»

Descrizione dell'edificio:

L'edificio su cui insistono le unità oggetto di stima è costituito da un complesso edilizio disposto in due blocchi, realizzati in adiacenza l'un l'altro, asserviti distintamente da due scale con ingresso autonomo.
I suddetti blocchi sono identificabili come segue:
- Blocco denominato "civico 4" (sul quale risultano insediate le unità oggetto della presente stima) sviluppato su 5/6 piani fuori terra ed un piano interrato ed avente accesso da Viale 24 Maggio; blocco costituito da 4 negozia al piano terra, 21 unità residenziali nei piani fuori terra e box/magazzini al piano interrato.
- Blocco denominato "civico 8", sviluppato su 7 piani fuori terra e piano interrato, avente accesso dal vano scale accessibile dal retro rispetto a Viale 24 Maggio, costituito da 15 unità abitative oltre i box auto e magazzini al piano interrato.

L'intero complesso edilizio sopra descritto confina:
- a nord con viabilità pubblica (Viale 24 Maggio);
- a est con area scoperta e spazio pertinenziale della chiesa Parrocchiale di Santa Maria delle Grazie;
- a sud con aree pertinenziali di altri complessi edilizi ed edifici a destinazione residenziale;
- a ovest aree pertinenziali residenziali e altri complessi edilizi (parte a 11 piani fuori terra)

Zona di ubicazione dell'edificio:

L'immobile è situato in prossimità dell'inizio della traversa denominata "Viale 24 Maggio" che a partire dalla rotatoria di intersezione tra Viale Trento e Trieste con Viale Leonardo Da Vinci e papa Giovanni XXIII, conduce all'intersezione con Viale Friuli..

Detta zona si identifica pertanto nella prima fascia periferica alla zona del centro storico cittadino.
Si riportano a titolo indicativo, le principali distanze dell'immobile dai vari punti di interesse cittadino :

- circa 900 ml da Piazza Giovanni Battista Cima
- circa 1100 ml dalla stazione ferroviaria
- circa 700 ml dall'Ufficio Postale di Via Cadore
- circa 1800 ml dall'ospedale di Conegliano

L'area su cui ricade l'immobile è ben asservita da negozi ed attività di quartiere (bar, panificio, alimentari, ecc)

Stato di conservazione e manutenzione:

Considerata l'epoca costruttiva del complesso edilizio (1982) ed alla conseguente vetustà dell'immobile, lo stesso si presenta in discreto stato di conservazione.

Impianti tecnologici dell'edificio:

Gli impianti sono risalenti all'epoca costruttiva e - per quanto ricavabile dalla documentazione pervenuta allo scrivente dall'Amministratore del Condominio - non sono emerse particolari specificità riguardanti la necessità di adeguamento di impianti e dotazioni e quindi particolari criticità da evidenziare.

Finiture dell'edificio:

Le finiture sono riconducibili - per tipologia e materiali - all'epoca costruttiva dell'immobile (1982).
Le facciate e le pareti esterne sono tinteggiate con rivestimento del tipo "graffiato".
Gli infissi delle unità commerciali al piano terra sono in alluminio, mentre quelle delle unità abitative dei piani sovrastanti sono in legno e dotati di oscuranti avvolgibili.
Androne e vani scale comuni sono in marmo (granito).
L'immobile è dotato di ascensore per la comunicazione del piano terra con i rimanenti piani fuori terra.
Si evidenzia che detto ascensore non collega diversamente il piano interrato che pertanto è raggiungibile esclusivamente mediante scale e scivolo.

Parti comuni dell'edificio:

L'unità dispone dell'uso delle parti comuni come definite dall'atto con cui originariamente sono pervenuti gli immobili in oggetto, ovvero all'atto del Notaio Enrico Sartorio di Conegliano repertorio 63893 del 12/11/1982 con il quale i [redacted] acquistava la nuda proprietà dei beni, ferma restando la riserva dell'usufrutto a favore dei signori [redacted]

4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «1»

Comune: CONEGLIANO (TV)
Frazione:
Edificio: «A»

Dati catastali:

- - Catasto Fabbricati, foglio 6, particella 441, sub. 21, sezione E, cat. A/2, classe 2, consistenza 3 vani, rendita € 302,13

Descrizione dell'immobile e confini:

L'unità considerata è costituita da un appartamento bilocale situato al piano 4 del blocco denominato "Blocco civico 4" costituito da edificio condominiale a destinazione residenziale/commerciale.
Ad essa vi si accede transitando dalla galleria aperta sul fronte nord dell'edificio (lato Viale XXIV Maggio) dalla quale si raggiungono le scale e l'ascensore condominiale che consentono il collegamento tra l'unità ed il piano terra.
L'unità è specificatamente composta da:

- un locale principale destinato ad ingresso/cottura/soggiorno di circa 17 mq
- un disimpegno di circa 1.00 mq che consente il collegamento della zona giorno con la camera ed il bagno
- un bagno di circa 3.50 mq
- una camera di circa 12.30 mq
- un terrazzo di circa 11.00 mq

Il tutto per una superficie commerciale (lorda pavimentata ragguagliata) di circa 41.75 mq come determinato nel documento allegato "calcolo della superficie commerciale" a cui si rimanda.
L'unità si sviluppa lungo il fronte ovest del complesso edilizio; fronte sul quale si affaccia il balcone raggiungibile sia dalla zona giorno che dalla camera.
Essa confina:

- a nord con altra unità abitativa del medesimo complesso edilizio di altra proprietà
- a est con il vano scale comune
- a sud con altra unità abitativa del medesimo complesso edilizio di altra proprietà
- a ovest affaccio finestrato dell'unità con vista sullo scoperto comune (viabilità interna e scivolo di accesso al piano interrato).

All'interno della zona giorno sopra descritta, mediante delle armadiature ricavate dalla chiusura di alcune nicchie presenti in prossimità dell'ingresso e della porta finestra di collegamento al bancone, sono stati ricavate alcuni vani ripostiglio; tali armadiature, certamente utili stante l'esigua superficie dell'unità, non hanno consentito tuttavia la verifica delle misure ed il calcolo preciso della superficie lorda pavimentata del bene in stima.

Stato di conservazione e manutenzione:

Considerata l'epoca di costruzione del condominio (circa 42 anni), lo stato di conservazione dell'unità abitativa in oggetto, può considerarsi discreto.
Da rilievo eseguito in occasione dei sopralluoghi effettuati non sono emerse particolari criticità riguardanti elementi strutturali o finiture che non siano riconducibili alla normale vetustà ed all'uso del bene con riferimento al periodo intercorso dalla sua costruzione.
Si sono invece riscontrati evidenti segni di infiltrazione d'acqua sull'intradosso del solaio di copertura del balcone, certamente dovuti alla mancata tenuta all'acqua della sovrastante pavimentazione della terrazza del piano superiore, che pertanto dovrebbero essere risolte mediante interventi di manutenzione riguardanti la pavimentazione dell'unità sovrastante.
Nel terrazzo è anche presente una tenda, con sbraccio meccanico retrattile, che tuttavia risulta in pessimo stato di conservazione e probabilmente non idonea all'uso in pendenza di interventi di manutenzione finalizzati al rifacimento del telo ed alla riparazione dello sbraccio.
Dalle comunicazioni e dalla documentazione pervenuta à da parte dall'Amministratore del Condominio, non sono emerse ulteriori particolari indicazioni riguardanti specifiche necessità di adeguamento o messe a norma delle parti comuni e/o private riguardanti a qualche titolo la proprietà considerata.
Dalla consultazione degli gli ultimi verbali di assemblea del Condominio si è accertato che risulta essere stata deliberata l'esecuzione dell'isolamento dei sottotetti mediante insufflaggio di materiale coibente, mentre risultano essere stati procrastinati e demandati a successive decisioni ulteriori interventi – ritenuti necessari - riguardanti il rifacimento dell'impermeabilizzazione delle coperture e la sistemazione di alcuni parapetti del Condominio.

Impianti tecnologici:

Gli impianti tecnologici sono risalenti all'epoca costruttiva dell'immobile e presentano caratteristiche e tipologia proprie del periodo di costruzione.
Particolare menzione all'impianto di riscaldamento del tipo centralizzato con rivelazione separata per ogni singola unità dei consumi mediante conta-calorie installato nel collettore di distribuzione presente sul piano.
La diffusione del calore avviene mediante elementi tipo termosifone in lamiera disposti su nicchie sottostanti le finestrature.

Finiture:

L'immobile ha finiture riconducibili, per caratteristiche tipologia e materiali, all'epoca dell'originaria costruzione (1981/1982) e che succintamente si descrivono di seguito:

- Pavimentazioni e rivestimenti:
  - pavimenti zona giorno e disimpegno: piastrelle a forma quadrata
  - ° pavimenti bagno: piastrelle a forma quadrata
  - ° rivestimenti bagno: piastrelle a forma rettangolare
  - ° pavimenti camera: legno (lamparquet a scacchi)
  - ° pavimenti terrazza: piastrelle in monocottura a forma rettangolare
- Serramenti
  - ° Finestre e portefinestre in legno di abete (sezione 4 cm) con vetrocamera
  - ° Avvolgibili tipo tapparella associati tipo "monoblocco" con l'infisso
  - ° Porte interne in legno tamburato (parte cieche, parte vetrate)
  - ° Portoncino di ingresso in legno
  - ° stipiti e davanzali dei serramenti esterni realizzati con "imbotte" eseguita con lastre di marmo dello spessore di 32 cm (granito)

Estratti di mappa:

In allegato si riporta copia dell'estratto di mappa catastale rilasciato dall'Agenzia del Territorio e raffigurante la planimetria catastale del catasto terreni con evidenziazione dei mappali su cui ricadono i beni in oggetto:

- EM-CONEGLIANO-F24-MAPP441. Estratto di mappa rilasciato dall'Agenzia del Territorio di Treviso relativamente alla particella ricadente nel foglio 24 del Comune di Conegliano, relativa all'area costituita dal sedime dell'edificio su cui insistono le unità in oggetto e del relativo scoperto pertinenziale e di cui si allega copia nella documentazione allegata (allegato A.1)

Visure catastali:

In allegato si riporta copia della visura catastale nominativa con indicazione delle specifiche catastali dei beni in oggetto come censiti all'Agenzia del Territorio.

- VS-CONEGLIANO-SEZE-FOG6-MAPP441-SUB21. Visura catastale nominativa per [redacted] rilasciata dal competente ufficio del territorio di Treviso in data 25/02/2026 e relativa alle unità oggetto di stima costituite da unità abitativa al piano 4, box auto pertinenziale e relativi spazi ad uso comune, come rappresentate nelle planimetrie catastali di seguito allegate. (allegato A.2)

Planimetrie catastali:

In allegato si riporta copia della planimetria catastale agli atti:

- PLN-CONEGLIANO-SEZE-FOG6-MAPP441-SUB21. Planimetria catastale rilasciata dall'Agenzia del Territorio di Treviso in data 25/02/2026, relativa all'unità abitativa ubicata al piano 4* oggetto di stima e catastalmente identificata alla sezione E, foglio 6, mappale 441 sub 21 del Comune di Conegliano, come definita dalla variazione prot. TV0052799 del 25/02/2026 con causale "esatta rappresentazione". (allegato A.3)

Nell'ambito dell'incarico ricevuto e delle conseguenti attività esperite si è provveduto alla conformazione dello stato catastale mediante la redazione di variazione con causale "esatta rappresentazione" approvata in data 25/02/2026 con protocollo TV0052799, con la quale si è aggiornata planimetria catastale agli atti risolvendo alcune difformità, dovute per lo più ad imprecisioni grafiche di cui si era riscontrata la presenza nella planimetria originaria agli atti.

Ispezioni ipotecarie:

Dall'ispezione ipotecaria effettuata si sono reperiti le seguenti note di trascrizioni riguardanti [redacted]

- atto del Notaio Enrico Sartorio di Conegliano, repertorio 63893 del 18/11/1982; Atto di provenienza con il quale in origine il [redacted] acquistava la nuda proprietà dei beni in oggetto fermo restando l'usufrutto dei [redacted]
- successione in morte [redacted] avvenuta in data [redacted] Successione riguardante altri beni, diversi di quelli in oggetto, rispetto alla quale [redacted] effettuò esplicito atto di rinuncia registrato in data 28/10/2005 al n. 1417 serie IV
- Successione in morte di [redacted] avvenuta in data [redacted]; Successione riguardante altri beni, diversi di quelli in oggetto, rispetto alla quale [redacted] effettuò esplicito atto di rinuncia registrato in data 24/04/2008 al n. 822 serie IV

Nella documentazione allegata si riportano pertanto copia dei seguenti documenti

- Atto compravendita Notaio Enrico Sartorio di Conegliano, repertorio 63893 del 18/11/1982. Atto con il quale in origine [redacted] acquistava la nuda proprietà dei beni in oggetto fermo restando l'usufrutto dei [redacted] (allegato A.4)
- Successione in morte di [redacted] Successione in morte di [redacted] avvenuta in data [redacted] rispetto alla quale [redacted] effettuò esplicito atto di rinuncia (allegato A.5)
- Successione in morte [redacted] Successione in morte [redacted] avvenuta in data [redacted] rispetto alla quale [redacted] effettuò esplicito atto di rinuncia. (allegato A.6)

Situazione urbanistica:

In allegato si riporta la nota dei provvedimenti e della documentazione edilizia reperiti nell'ambito dell'indagine eseguita presso l'archivio Comunale relativamente alle unità oggetto della presente stima.
Di detti provvedimenti e documentazione si riporta copia nella documentazione allegata

- 30/05/1981 - Concessione Edilizia n. 10253-14961 del 30 giugno 1981. Concessione edilizia originaria - Provvedimento edilizio (allegato B.1)
- 30/05/1981 - Tavola 1MOD n. 10253-14961 del 30 giugno 1981. Concessione edilizia originaria - Tavola n. 1 ubicazione edificio (allegato B.2)
- 30/05/1981 - Tavola 1 n. 10253-14961 del 30 giugno 1981. Concessione edilizia originaria - Tavola n. 1 sistemazioni esterne (allegato B.3)
- 30/05/1981 - Tavola 2 n. 10253-14961 del 30 giugno 1981. Concessione edilizia originaria - Tavola n. 2 Piano Interrato (allegato B.4)
- 30/05/1981 - Tavola 5 n. 10253-14961 del 30 giugno 1981. Concessione edilizia originaria - Tavola n. 5 Piani 2-3-4 (allegato B.5)
- 30/05/1981 - Tavola 9 n. 10253-14961 del 30 giugno 1981. Concessione edilizia originaria - Tavola n. 9 prospetto sud (allegato B.6)
- 30/05/1981 - Tavola 10 n. 10253-14961 del 30 giugno 1981. Concessione edilizia originaria - Tavola n. 10 prospetto ovest (allegato B.7)
- 30/05/1981 - Tavola 11 n. 10253-14961 del 30 giugno 1981. Concessione edilizia originaria - Tavola n. 11 prospetto nord (allegato B.8)
- 30/05/1981 - Tavola 12 n. 10253-14961 del 30 giugno 1981. Concessione edilizia originaria - Tavola n. 12 prospetto est (allegato B.9)

- 30/05/1981 - Tavola 13 n. 10253-14961 del 30 giugno 1981. Concessione edilizia originaria - Tavola n. 13 sezioni (allegato B.10)
- 06/05/1982 Collaudo statico n. 2205 del 6 maggio 1982. Copia del collaudo strutturale depositato al Genio Civile in data 06/05/1982 (allegato B.11)
- 24/08/1982 - Concessione Edilizia - variante n. 14961/815/IV° del 24 agosto 1982. Variante di assestamento - Provvedimento edilizio (allegato B.12)
- 24/08/1982 - Tavola 1 n. 14961/815/IV° del 24 agosto 1982. Variante di assestamento - Tavola n. 1 sistemazioni esterne (allegato B.13)
- 24/08/1982 - Tavola 2 n. 14961/815/IV° del 24 agosto 1982. Variante di assestamento - Tavola n. 2 piano interrato (allegato B.14)
- 24/08/1982 - Tavola 7 n. 14961/815/IV° del 24 agosto 1982. Variante di assestamento - Tavola n. 7 piano quarto (allegato B.15)
- 24/08/1982 - Tavola 9 n. 14961/815/IV° del 24 agosto 1982. Variante di assestamento - Tavola n. 9 piano sesto (allegato B.16)
- 24/08/1982 - Tavola 11 n. 14961/815/IV° del 24 agosto 1982. Variante di assestamento - Tavola n. 11 prospetto sud (allegato B.17)
- 24/08/1982 - Tavola 12 n. 14961/815/IV° del 24 agosto 1982. Variante di assestamento - Tavola n. 12 prospetto est (allegato B.18)
- 24/08/1982 - Tavola 13 n. 14961/815/IV° del 24 agosto 1982. Variante di assestamento - Tavola n. 13 prospetto nord (allegato B.19)
- 24/08/1982 - Tavola 14 n. 14961/815/IV° del 24 agosto 1982. Variante di assestamento - Tavola n. 14 prospetto ovest (allegato B.20)
- 24/08/1982 - Tavola 15 n. 14961/815/IV° del 24 agosto 1982. Variante di assestamento - Tavola n. 15 sezioni (allegato B.21)
- 30/09/1982 - Abitabilità - ispezione n. 14361 del 30 settembre 1982. Documento attestante l'esito dell'ispezione sanitaria eseguita ai fini dell'abitabilità da parte del Comune (allegato B.22)
- 29/10/1982 - Abitabilità - isolamenti. Dichiarazione congiunta sulla corrispondenza dei lavori alle norme ed alla documentazione progettuale in materia di isolamento (allegato B.23)
- 05/11/1982 - Abitabilità - provvedimento n. abitabilità 76/82 del 5 novembre 1982. Documento attestante l'esito dell'ispezione sanitaria eseguita ai fini dell'abitabilità da parte del Comune (allegato B.24)
- 15/12/2025 - SCIA in sanatoria-SCIA, prot. 065440-065442 del 15 dicembre 2025. SCIA in sanatoria e relativa documentazione allegata (allegato B.25)
- 07/01/2025 - SCIA in sanatoria-Presa d'atto. Presa d'atto prot. 0000404-07/01/2026-c_c957 -PG-0040-00060003-C 0034 (allegato B.26)
- 15/12/2025 - SCIA in sanatoria-TAV1. Scia in sanatoria - Tavola n. 1 (dati tecnici e cartografia) (allegato B.27)
- 5/12/2025 - SCIA in sanatoria-TAV2. Atti di legittimazione - Stato legittimo (allegato B.28)
- 15/12/2025 - SCIA in sanatoria-TAV3. Sanatoria box auto Piano S1 (allegato B.29)
- 15/12/2025 - SCIA in sanatoria-TAV4. Sanatoria appartamento Piano 4° (allegato B.30)

Ai fini della verifica della conformità edilizio urbanistica si è avanzata al Comune di Conegliano istanza di accesso atti edilizi, a seguito della quale è pervenuta allo scrivente copia dei titoli edilizi rilasciati relativamente all'unità oggetto di stima e della documentazione più significativa allegata agli stessi titoli.
A tal riguardo si precisa che - trattandosi di unità facenti parte di complesso condominiale - in ottemperanza a quanto disposto dal DPR 380/01 la verifica della conformità edilizia si è limitata alle sole parti di proprietà esclusiva (appartamento al piano 4 e box auto al piano interrato) escludendo pertanto le rimanenti parti condominiali e comuni dell'edificio.
Con tale premessa e con riferimento alla documentazione reperita (di cui si allega copia), si riporta di seguito una relazione sull'esito delle verifiche eseguite e delle conseguenti valutazioni.
L'immobile è stato originariamente edificato in forza della Concessione Edilizia n 96/1981 prot. 10253-14961/IV.
Con successiva Concessione Edilizia prot. 14961/815/IV del 24/08/1982 furono autorizzate le varianti in corso d'opera sull'immobile che hanno riguardato anche l'unità in oggetto, legittimando la disposizione riportata su tavola 7 allegata in sostituzione della disposizione precedentemente prevista su tavola 5 della CE 96/81 nella

quale l'unità considerata non era prevista e la superficie occupata dalla stessa era conglobata in altre unità adiacenti.

In data 13/02/1981 fu redatto il Collaudo Statico depositato al protocollo del genio Civile in data 06/05/1982 n. 2205.

In data 30/09/1982 e 19/10/1982 furono eseguiti i sopralluoghi da parte dell'Ufficiale Sanitario ai fini del rilascio del certificato di abitabilità con esito positivo.

In data 05/11/1982 fu rilasciato il Certificato di Abitabilità n. 76 nel quale viene attestato che "la costruzione è stata eseguita in conformità del progetto approvato a suo tempo presentato ed approvato a sensi dell'art. 220 del T.U. delle leggi Sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265 e con la osservanza delle Norme dettate dal vigente Regolamento Edilizio Comunale e del Piano Regolatore Generale".

Successivamente furono rilasciate la CE prot 11432 del 21/06/1983 e successiva Abitabilità n. 102 del 09/11/1983 che tuttavia non hanno interessato l'unità in oggetto.

Ciò premesso, i riferimenti grafici da utilizzare ai fini della verifica della conformità edilizia, sono pertanto rappresentati dalla tavola n. 2 (piano interrato), dalla tavola n. 7 (piano quarto) e dalla tavola n. 12 (sezione) allegate alla Concessione Edilizia prot. 14961/815/IV del 24/08/1982, implementate per completezza di elementi, delle tavole allegate alla predetta Concessione Edilizia di Variante e raffiguranti i prospetti; grafici di cui si riporta copia nella documentazione allegata.

Relativamente alla documentazione sopra elencata, utilizzata come riferimento per la successiva verifica di conformità, si evidenzia che i grafici allegati agli atti di legittimazione non riportano alcuna indicazione di misure, superfici, volumi e dimensioni a cui potersi riferire; mentre il progetto originario di cui alla CE prot 10253-14961 pratica 96/81 riportava puntualmente alcune misure interne e superfici dei locali, diversamente le successive tavole di variante allegate alla CE prot 14961/815/IV (tavole 2-7-12 di cui si è già fatto cenno) riportano esclusivamente le misure complessive esterne del complesso edilizio e non forniscono alcuna indicazione sulle dimensione dei locali ne' della consistenza delle superfici e dei volumi utili, men che meno delle dimensioni delle forometrie e dei parametri aeroilluminanti.

Per quanto sopra evidenziato, non risulta pertanto possibile accertare in modo analitico se lo stato reale possa risultare difforme rispetto a quanto autorizzato relativamente ai suddetti parametri, ne' valutare l'eventuale entità percentuale della difformità e la conseguente congruità rispetto alle tolleranze costruttive come definite dall'art. 34 bis del DPR 380/01.

In assenza di dati certi ed inconfutabili, allo scrivente resta la possibilità di effettuare una comparazione assumendo misure e dimensioni "graficamente" dai progetti di variante ed eseguendo una comparazione tra lo stato reale e quello grafico.

Al fine di eseguire con la maggiora accuratezza possibile detta verifica e con lo scopo di rendere maggiormente intuitivo l'esito conseguente, si è quindi eseguito il rilievo sommario delle unità interessate (principali parametri e dimensioni) procedendo successivamente alla restituzione grafica del rilievo da sovrapporre alle planimetrie del progetto approvato.

Da tale operazione grafica si sono evidenziate anche le specifiche consistenze successivamente utilizzate per la determinazione dei valori.

Dalla sovrapposizione grafica tra "stato rilevato" e "stato autorizzato" predetta sono emerse alcune lievi difformità riguardanti sia la conformazione dell'unità che modifiche a partizioni e murature interne.

E' tuttavia opportuno precisare che - a giudizio dello scrivente ed in assenza di ulteriori elementi di valutazione – le difformità riscontrate derivano con tutta probabilità dalla poca accuratezza utilizzata in sede di redazione grafica del progetto e che soprattutto l'entità delle stesse è tale da collocarle normativamente nell'ambito delle tolleranze esecutive previste dall'art 34 bis del DPR 380/01 in quanto:

- Seppur in assenza di misure certe ed incontrovertibili dati certi ed inequivocabili, data l'assenza di quotature nel progetto approvato, e quindi basandosi unicamente su un dato grafico, la discordanza tra la superficie lorda autorizzata (grafica) e quella realmente determinata, si attesta approssimativamente a 1 mq su 37,5 mq di superficie complessiva, pari a circa il 2%.
- Le variazioni della disposizione interna, delle porte e degli ulteriori interni, potrebbero invece rientrare a pieno titolo nella fattispecie delle tolleranze esecutive, posto che ai sensi dell'art 34 bis del DPR 380/01: ..."costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per

l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.

In relazione alle suddette difformità è opportuno rilevare, per quanto opportuno, che l'agibilità rilasciata è stata emessa dal comune a seguito dei sopralluoghi da parte dell'Ufficiale Sanitario in data 30/09/1982 e 19/10/1982, e che secondo quanto previsto dal comma 4 dell'art. 34 ter del predetto DPR 380/01 ... "le parziali difformità, realizzate durante l'esecuzione dei lavori oggetto di un titolo abilitativo, accertate all'esito di sopralluogo o ispezione dai funzionari incaricati di effettuare verifiche di conformità edilizia, rispetto alle quali non sia seguito un ordine di demolizione o di riduzione in pristino e sia stata rilasciata la certificazione di abitabilità o di agibilità nelle forme previste dalla legge, non annullabile, sono soggette alla disciplina delle tolleranze esecutive" ....

Nel caso di specie, nel Certificato di Abitabilità prot 14361 del 30/09/1982 risulta attestato dall'allora ispettore che ... "la costruzione è stata eseguita in conformità del progetto approvato a suo tempo presentato ed approvato a sensi dell'art. 220 del T.U. delle leggi Sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265 e con la osservanza delle Norme dettate dal vigente Regolamento Edilizio Comunale e del Piano Regolatore Generale" ...

Ulteriormente alle predette lievi difformità riguardanti la disposizione interna, la verifica ha inoltre evidenziato la presenza di modifiche riguardanti la forometria esterna che diversamente da quanto risultante dai grafici approvati, la finestra e la portafinestra presenti nell'unità non sono separate e formano un unico foro; difformità queste che per tipologia e classificazione non rientrano nell'ambito delle tolleranze esecutive/costruttive definite dal DPR 380/01 e necessiterebbero pertanto una azione di sanatoria.

Interessando parti di facciata (e quindi parti comuni e condominiali) e non limitandosi alla singola unità in oggetto (modifiche che si ripropongono su tutti i piani dell'intero immobile), la conformazione di tali difformità dovrebbe essere delegata a sanatoria promossa dal Condominio.

Tuttavia, considerata la contestuale necessità di presentare comunque una sanatoria per le difformità presenti nel garage (di cui si tratterà di seguito), sentito anche il parere del responsabile di settore del Comune di Conegliano, si è ritenuto di presentare una unica pratica di sanatoria volta alla legittimazione di tutte le difformità riscontrate sia nell'abitazione al piano 4° che nel box al piano seminterrato, nonché delle difformità prospettiche riguardanti le forometrie.

Detta pratica è stata avanzata al Comune di Conegliano con Pratica SUE–4770Conegliano–94173860266-09122025-2108 acquisita agli atti del Comune al n.065440-065442del 15/12/2025.

A seguito della suddetta istanza è pervenuto allo scrivente "la presa d'atto" Prot.0000404-07/01/2026-c_c957 - PG-0040-00060003-C 0034 di cui si allega copia in allegato unitamente alla documentazione allegata alla SCIA.

Per una migliore ed approfondita valutazione di quanto riportato relativamente alla suddetta sanatoria si rimanda alla seguente documentazione allegata:

- SCIA SANATORIA n.065440-065442del 15/12/2025
- presa d'atto Prot.0000404-07/01/2026-c_c957 -PG-0040-00060003-C 0034
- Tavola 1 – tavola tecnica
- Tavola 2 – Atti di legittimazione
- Tavola 3 – Sanatoria Garage
- Tavola 4 – Sanatoria appartamento piano 4

Relativamente allo stato rilevato, come successivamente sanato con la pratica edilizia sopra riportata, si ritiene inoltre opportuno evidenziare quanto segue:

- la superficie della camera da letto (che dal confronto con l'entità grafica autorizzata risulta di entità maggiore seppur entro la tolleranza) è tuttavia di entità inferiore al minimo previsto dalla vigente normativa per camere doppie (< a 14 mq)
- la superficie utile dell'intera unità (anch'essa risultante maggiore di quella autorizzata entro i termini di tolleranza) risulta inferiore a 38 mq (minimo previsto dalla vigente normativa per unità abitativa).

Si da rilevanza a dette particolarità nonostante – risultando entro i termini di tolleranza – l'immobile risulta conforme a quanto assentito in merito a consistenza e caratteristiche dimensionali.

Nella valutazione dell'immobile si è considerato un importo di riduzione del valore, stimando la presuntiva incidenza economica derivante dall'eventuale conformazione di difformità spettanti al Condominio la cui presenza, valutazione e determinazione – come già precisato – esula dall'incarico ricevuto.

Certificazioni:

- APE CONEGLIANO SUB 21. Si allega Attestato di prestazione energetica relativo all'unità abitativa catastalmente identificata al Comune di Conegliano, sezione E, foglio 6, mappale 441, sub 21 redatta dall' Ing. Michele Pinna in data 3 febbraio 2025 (allegato C.1)

Sopralluoghi:

- in data 1° agosto 2024. Si è eseguito ispezione edilizia con accesso atti edilizi presso l'ufficio competente del Comune di Conegliano e sopralluogo conoscitivo per presa visione del sito e dell'area di interesse, dell'immobile condominiale ed in particolare del contesto e delle parti comuni e degli esterni
- in data 20 settembre 2024. Si è eseguito sopralluogo con rilievo delle unità, verifiche per accertamento di conformità ed assunzione di dati metrici e caratteristiche delle unità oggetto di stima
- - in data 2 dicembre 2025. Si è eseguito con esecuzione di rilievo finalizzato alla redazione della Sanatoria edilizia

Altra documentazione:

- CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI. In allegato si riporta planimetria con individuazione delle superfici distinte per tipologia e determinazione della superficie commerciale complessiva (allegato E.1)
- DOCUMENTAZIONE CONDOMINIO – VERBALE ASSEMBLEA. Si allega copia del verbale dell'assemblea assemblea ordinaria del condominio "alle Grazie" del 08/02/2023 (allegato E.2)
- DOCUMENTAZIONE CONDOMINIO – VERBALE ASSEMBLEA 27/02/2024. Si allega copia del verbale dell'assemblea assemblea ordinaria del condominio "alle Grazie" del 27/02/2024 (allegato E.3)
- DOCUMENTAZIONE CONDOMINIO – PROSPETTO DI RIPARTO. Si allega prospetto di riparto per l'accantonamento delle somme necessarie per la esecuzione di intervento di isolamento sottotetti (periodo 01/09/2023 - 31/08/2024) (allegato E.4)
- DOCUMENTAZIONE CONDOMINIO – BILANCIO 2022/2023. Si allega Bilancio 2022/2023 del Condominio "Alle Grazie" (allegato E.5)
- DOCUMENTAZIONE CONDOMINIO - VERBALE ASSEMBLEA 28/05/2025. Si allega copia del verbale dell'assemblea assemblea ordinaria del condominio "alle Grazie" del28/05/2025 (allegato E.6)
- DOCUMENTAZIONE CONDOMINIO – BILANCIO 2024/2025. Si allega Bilancio 2024/2025 del Condominio "Alle Grazie" (allegato E.7)

4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «2»

Comune: CONEGLIANO (TV)
Frazione:
Edificio: «A»

Dati catastali:

- - Catasto Fabbricati, foglio 6, particella 441, sub. 52, sezione E, cat. C/6, classe 6, consistenza 14 m², rendita € 68,98

Descrizione dell'immobile e confini:

L'unità oggetto di stima è costituita da garage situato al piano interrato del complesso immobiliare su cui ricade l'unità abitativa ad esso correlata.
L'accesso carraio al piano interrato è reso possibile mediante lo scivolo presente sul lato ovest dell'edificio.
Al garage vi si accede mediante la corsia comune che porta successivamente allo scivolo di uscita posto anch'esso sul lato ovest del complesso immobiliare.
Rispetto a tale aspetto si evidenzia la presenza di un pilastro antistante al box in oggetto che rende particolarmente disagevoli le manovre di ingresso e uscita dal garage verso la corsia comune.

Stato di conservazione e manutenzione:

Lo stato di conservazione è discreto

Impianti tecnologici:

L'unico impianto tecnologico presente nell'unità considerata è quello elettrico, il quale risale all'epoca costruttiva dell'immobile.

Finiture:

Il garage, così come le rimanenti parti del piano, è pavimentato con calcestruzzo con finitura superficiale lisciata con spolvero al quarzo.
Il portone di accesso al singolo box è del tipo "basculante" in ferro con apertura manuale

Estratti di mappa:

- EM-CONEGLIANO-F24-MAPP441. Estratto di mappa rilasciato dall'Agenzia del Territorio di Treviso relativamente alla particella ricadente nel foglio 24 del Comune di Conegliano, relativa all'area costituita dal sedime dell'edificio su cui insistono le unità in oggetto e del relativo scoperto pertinenziale e di cui si allega copia nella documentazione allegata (allegato A.1)

Visure catastali:

- VS-CONEGLIANO-SEZE-FOG6-MAPP441-SUB21. Visura catastale nominativa per [redacted] rilasciata dal competente ufficio del territorio di Treviso in data 25/02/2026 e relativa alle unità oggetto di stima costituite da unità abitativa al piano 4, box auto pertinenziale e relativi spazi ad uso comune, come rappresentate nelle planimetrie catastali di seguito allegate. (allegato A.2)

Planimetrie catastali:

In allegato si riporta copia della planimetria catastale agli atti

- PLN-CONEGLIANO-SEZE-FOG6-MAPP441-SU52. Planimetria catastale rilasciata dall'Agenzia del Territorio di Treviso in data 25/02/2026, relativa al garage ubicato al piano S1 oggetto di stima e catastalmente identificata alla sezione E, foglio 6, mappale 441 sub 52 del Comune di Conegliano, come definita dalla variazione prot. TV0052799 del 25/02/2026 con causale "esatta rappresentazione". (allegato A.7)

Nell'ambito dell'incarico ricevuto e delle conseguenti attività esperite si è provveduto alla conformazione dello stato catastale mediante la redazione di variazione con causale "esatta rappresentazione" approvata in data 25/02/2026 con protocollo TV0052799, con la quale si è aggiornata planimetria catastale agli atti risolvendo alcune difformità, dovute per lo più ad imprecisioni grafiche di cui si era riscontrata la presenza nella planimetria originaria agli atti.

Ispezioni ipotecarie:

Dall'ispezione ipotecaria effettuata si sono reperiti le seguenti note di trascrizioni riguardanti il signor Canal Giorgio:

- atto del Notaio Enrico Sartorio di Conegliano, repertorio 63893 del 18/11/1982; Atto di provenienza con il quale in origine il [redacted] acquistava la nuda proprietà dei beni in oggetto fermo restando l'usufrutto de[redacted]
- successione in morte [redacted] avvenuta in data [redacted] Successione riguardante altri beni, diversi di quelli in oggetto, rispetto alla quale [redacted] effettuò esplicito atto di rinuncia registrato in data 28/10/2005 al n. 1417 serie IV
- Successione in morte [redacted] avvenuta in data [redacted]; Successione riguardante altri beni, diversi di quelli in oggetto, rispetto alla quale [redacted] effettuò esplicito atto di rinuncia registrato in data 24/04/2008 al n. 822 serie IV

Nella documentazione allegata si riportano pertanto copia dei seguenti documenti

- Atto compravendita Notaio Enrico Sartorio di Conegliano, repertorio 63893 del 18/11/1982. Atto con il quale in origine il signo[redacted] acquistava la nuda proprietà dei beni in oggetto fermo restando l'usufrutto dei signor[redacted] (allegato A.4)
- Successione in morte [redacted] Successione in morte di [redacted] avvenuta in data [redacted] rispetto alla qual[redacted] effettuò esplicito atto di rinuncia (allegato A.5)
- Successione in morte di [redacted] Successione in morte [redacted] avvenuta in data [redacted] rispetto alla qua[redacted] effettuò esplicito atto di rinuncia. (allegato A.6)

Situazione urbanistica:

In allegato si riportano i provvedimenti e la documentazione reperita nell'ambito dell'indagine edilizia eseguita relativamente alle unità oggetto della presente stima e specificatamente individuata nell'ambito dell'accesso atti del 01/08/2024

- 30/05/1981 - Concessione Edilizia n. 10253-14961 del 30 giugno 1981. Concessione edilizia originaria - Provvedimento edilizio (allegato B.1)
- 30/05/1981 - Tavola 1MOD n. 10253-14961 del 30 giugno 1981. Concessione edilizia originaria - Tavola n. 1 ubicazione edificio (allegato B.2)
- 30/05/1981 - Tavola 1 n. 10253-14961 del 30 giugno 1981. Concessione edilizia originaria - Tavola n. 1 sistemazioni esterne (allegato B.3)
- 30/05/1981 - Tavola 2 n. 10253-14961 del 30 giugno 1981. Concessione edilizia originaria - Tavola n. 2 Piano Interrato (allegato B.4)
- 30/05/1981 - Tavola 5 n. 10253-14961 del 30 giugno 1981. Concessione edilizia originaria - Tavola n. 5 Piani 2-3-4 (allegato B.5)
- 30/05/1981 - Tavola 9 n. 10253-14961 del 30 giugno 1981. Concessione edilizia originaria - Tavola n. 9 prospetto sud (allegato B.6)
- 30/05/1981 - Tavola 10 n. 10253-14961 del 30 giugno 1981. Concessione edilizia originaria - Tavola n. 10 prospetto ovest (allegato B.7)
- 30/05/1981 - Tavola 11 n. 10253-14961 del 30 giugno 1981. Concessione edilizia originaria - Tavola n. 11 prospetto nord (allegato B.8)
- 30/05/1981 - Tavola 12 n. 10253-14961 del 30 giugno 1981. Concessione edilizia originaria - Tavola n. 12 prospetto est (allegato B.9)
- 30/05/1981 - Tavola 13 n. 10253-14961 del 30 giugno 1981. Concessione edilizia originaria - Tavola n. 13 sezioni (allegato B.10)
- 06/05/1982 Collaudo statico n. 2205 del 6 maggio 1982. Copia del collaudo strutturale depositato al Genio Civile in data 06/05/1982 (allegato B.11)
- 24/08/1982 - Concessione Edilizia - variante n. 14961/815/IV° del 24 agosto 1982. Variante di assestamento - Provvedimento edilizio (allegato B.12)
- 24/08/1982 - Tavola 1 n. 14961/815/IV° del 24 agosto 1982. Variante di assestamento - Tavola n. 1 sistemazioni esterne (allegato B.13)

- 24/08/1982 - Tavola 2 n. 14961/815/IV° del 24 agosto 1982. Variante di assestamento - Tavola n. 2 piano interrato (allegato B.14)
- 24/08/1982 - Tavola 7 n. 14961/815/IV° del 24 agosto 1982. Variante di assestamento - Tavola n. 7 piano quarto (allegato B.15)
- 24/08/1982 - Tavola 9 n. 14961/815/IV° del 24 agosto 1982. Variante di assestamento - Tavola n. 9 piano sesto (allegato B.16)
- 24/08/1982 - Tavola 11 n. 14961/815/IV° del 24 agosto 1982. Variante di assestamento - Tavola n. 11 prospetto sud (allegato B.17)
- 24/08/1982 - Tavola 12 n. 14961/815/IV° del 24 agosto 1982. Variante di assestamento - Tavola n. 12 prospetto est (allegato B.18)
- 24/08/1982 - Tavola 13 n. 14961/815/IV° del 24 agosto 1982. Variante di assestamento - Tavola n. 13 prospetto nord (allegato B.19)
- 24/08/1982 - Tavola 14 n. 14961/815/IV° del 24 agosto 1982. Variante di assestamento - Tavola n. 14 prospetto ovest (allegato B.20)
- 24/08/1982 - Tavola 15 n. 14961/815/IV° del 24 agosto 1982. Variante di assestamento - Tavola n. 15 sezioni (allegato B.21)
- 30/09/1982 - Abitabilità - ispezione n. 14361 del 30 settembre 1982. Documento attestante l'esito dell'ispezione sanitaria eseguita ai fini dell'abitabilità da parte del Comune (allegato B.22)
- 29/10/1982 - Abitabilità - isolamenti. Dichiarazione congiunta sulla corrispondenza dei lavori alle norme ed alla documentazione progettuale in materia di isolamento (allegato B.23)
- 05/11/1982 - Abitabilità - provvedimento n. abitab 76/82 del 5 novembre 1982. Documento attestante l'esito dell'ispezione sanitaria eseguita ai fini dell'abitabilità da parte del Comune (allegato B.24)
- 15/12/2025 - SCIA in sanatoria-SCIA, prot. 065440-065442 del 15 dicembre 2025. SCIA in sanatoria e relativa documentazione allegata (allegato B.25)
- 07/01/2025 - SCIA in sanatoria-Presa d'atto. Presa d'atto prot. 0000404-07/01/2026-c_c957 -PG-0040-00060003-C 0034 (allegato B.26)
- 15/12/2025 - SCIA in sanatoria-TAV1. Scia in sanatoria - Tavola n. 1 (dati tecnici e cartografia) (allegato B.27)
- 15/12/2025 - SCIA in sanatoria-TAV2. Atti di legittimazione - Stato legittimo (allegato B.28)
- 15/12/2025 - SCIA in sanatoria-TAV3. Sanatoria box auto Piano S1 (allegato B.29)
- 15/12/2025 - SCIA in sanatoria-TAV4. Sanatoria appartamento Piano 4° (allegato B.30)

Si richiama quanto già esposto relativamente alla verifica ed attestazione relativa all'ulteriore unità oggetto della presente stima (unità abitativa al piano 4), evidenziando i provvedimenti e le tavole specificatamente riferite al bene considerato:

- Concessione Edilizia originaria n 96/1981 prot. 10253-14961/IV
- Concessione Edilizia di variante prot. 14961/815/IV del 24/08/1982
- Tavole progettuali rappresentative dello stato legittimato:
    - Tavola 2 (garage)
    - Tavola 7 (piano 4)
    - Tavola 15 (sezione)
- Certificato di Abitabilità n. 76 del 05/11/1982 a seguito di visite ispettive dell'Ufficiale Sanitario in data 30/09/1982 e 19/10/1982

Così come per l'ulteriore unità abitativa trattata nel paragrafo di questa perizia riguardante l'unità abitativa al piano 4, anche in questo caso i grafici allegati agli atti di legittimazione edilizia non riportano alcuna quotatura riferimento di dimensioni, superfici, volumi, parametri aero-illuminanti.

In assenza di specifica indicazione dei parametri e delle quotature di riferimento, l'accertamento della conformità edilizia e la conseguentemente verifica potrà basarsi unicamente dalla determinazione grafica delle dimensioni e delle caratteristiche autorizzate, procedendo con tali dati presuntivi alla successiva sovrapposizione dello stato rilevato sulla rappresentazione grafica allegata al progetto approvato.

L'esito della suddetta comparazione è rappresentato nella tavola 3 allegata alla sanatoria presentata, dalla quale si evince che le discordanze planivolumetriche riscontrate hanno determinato una riduzione della consistenza assentita.

Inoltre, riferendosi sempre alla sola rappresentazione grafica autorizzata, la comparazione ha evidenziato la diversa esecuzione delle aperture e delle prese d'aria, ottenute variando l'altezza di parte del solaio in misura tale da consentire l'abbassamento in corrispondenza delle bocche di lupo.
Tale modifica ha determinato conseguentemente la riduzione dell'altezza utile di una porzione del box che, anzicchè presentare una altezza utile costante di ml 2.70, risulta avere una altezza pari a ml. 2.60 con porzione avente altezza minima pari a ml 2.10.
Sentito al riguardo il competente ufficio tecnico del Comune di Conegliano, si è accertato che la difformità più rilevante, relativa alla variazione di altezza, risultava sanabile in considerazione del fatto che il Regolamento Edilizio Comunale consente per tale destinazione una altezza minima utile ponderata pari a ml. 2.20.
Sulla base di tale presupposto si è presentata al Comune di Conegliano Pratica SUE–4770Conegliano–94173860266-09122025-2108 acquisita agli atti del Comune al n.065440-065442 del 15/12/2025.
A seguito della suddetta istanza è pervenuto allo scrivente "la presa d'atto" Prot.0000404-07/01/2026-c_c957 - PG-0040-00060003-C 0034 di cui si allega copia in allegato unitamente alla documentazione allegata alla SCIA.
Per una migliore ed approfondita valutazione di quanto riportato relativamente alla suddetta sanatoria si rimanda alla seguente documentazione allegata:

- SCIA SANATORIA n.065440-065442del 15/12/2025
- presa d'atto Prot.0000404-07/01/2026-c_c957 -PG-0040-00060003-C 0034
- Tavola 1 – tavola tecnica
- Tavola 2 – Atti di legittimazione
- Tavola 3 – Sanatoria Garage
- Tavola 4 – Sanatoria appartamento piano 4

Sopralluoghi:

- in data 1° agosto 2024. Si è eseguito ispezione edilizia con accesso atti edilizi presso l'ufficio competente del Comune di Conegliano e sopralluogo conoscitivo per presa visione del sito e dell'area di interesse, dell'immobile condominiale ed in particolare del contesto e delle parti comuni e degli esterni
- in data 20 settembre 2024. Si è eseguito sopralluogo con rilievo delle unità, verifiche per accertamento di conformità ed assunzione di dati metrici e caratteristiche delle unità oggetto di stima
- in data 2 dicembre 2025. Si è eseguito con esecuzione di rilievo finalizzato alla redazione della Sanatoria edilizia

Altra documentazione:

- CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI. In allegato si riporta planimetria con individuazione delle superfici distinte per tipologia e determinazione della superficie commerciale complessiva (allegato E.1)
- DOCUMENTAZIONE CONDOMINIO – VERBALE ASSEMBLEA. Si allega copia del verbale dell'assemblea assemblea ordinaria del condominio "alle Grazie" del 08/02/2023 (allegato E.2)
- DOCUMENTAZIONE CONDOMINIO – VERBALE ASSEMBLEA 27/02/2024. Si allega copia del verbale dell'assemblea assemblea ordinaria del condominio "alle Grazie" del 27/02/2024 (allegato E.3)
- DOCUMENTAZIONE CONDOMINIO – PROSPETTO DI RIPARTO. Si allega prospetto di riparto per l'accantonamento delle somme necessarie per la esecuzione di intervento di isolamento sottotetti (periodo 01/09/2023 - 31/08/2024) (allegato E.4)
- DOCUMENTAZIONE CONDOMINIO – BILANCIO 2022/2023. Si allega Bilancio 2022/2023 del Condominio "Alle Grazie" (allegato E.5)
- DOCUMENTAZIONE CONDOMINIO - VERBALE ASSEMBLEA 28/05/2025. Si allega copia del verbale dell'assemblea assemblea ordinaria del condominio "alle Grazie" del28/05/2025 (allegato E.6)
- DOCUMENTAZIONE CONDOMINIO – BILANCIO 2024/2025. Si allega Bilancio 2024/2025 del Condominio "Alle Grazie" (allegato E.7)

5. INDAGINI SPECIFICHE DI MERCATO

Al fine di avere parametri di confronto attendibili, lo scrivente ha effettuato, in primo luogo, un'analisi comparativa di annunci, apparsi sulle emeroteche cittadine, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili.

L'analisi ha coperto un arco temporale di tre mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso.

In secondo luogo, è stata condotta in loco, con l'aiuto di alcuni collaboratori, un'indagine di mercato presso i titolari degli immobili confinanti, al fine di avere dati storici di sicura attendibilità.

6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «1»

Comune: CONEGLIANO (TV)
Frazione:
Dati catastali: Fg. 6, num. 441, sub. 21

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	39,00	100%	39,00
Balconi scoperti	11,00	25%	2,75
Superficie commerciale totale, m²			**41,75**

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2025)	€ 1 100,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2025)	€ 1 600,00
Valore medio di mercato unitario al m²	**€ 1 350,00**

SPESE PER ADEGUAMENTI	Importo
Quantificazione sommaria della quota parte di spese eventualmente necessarie per la sanatoria delle parti comuni dell'edificio	€ 2 000,00
Totale	**€ 2 000,00**

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 1 500,00

Valore catastale: € 38 068,38
Valore OMI: € 53 868,75
Valore medio di mercato: € 54 362,50 = (€ 1 350,00 x m² 41,75 - € 2 000,00)
Valore stimato: € 60 625,00 = (€ 1 500,00 x m² 41,75 - € 2 000,00)

Valore stimato arrotondato: € 60 600,00

VALORE STIMATO € 60 600,00
(euro sessantamilaseicento/00)

6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «2»

Comune: CONEGLIANO (TV)
Frazione:
Dati catastali: Fg. 6, num. 441, sub. 52

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Box auto non collegati ai vani principali	16,00	50%	8,00
Superficie commerciale totale, m²			**8,00**

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2025)	€ 1 300,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2025)	€ 1 600,00
Valore medio di mercato unitario al m²	**€ 1 450,00**

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 1 300,00

Valore catastale: € 8 691,48
Valore OMI: € 20 390,40
Valore medio di mercato: € 11 600,00 = € 1 450,00 x m² 8,00
Valore stimato: € 10 400,00 = € 1 300,00 x m² 8,00
Valore stimato arrotondato: € 10 400,00

VALORE STIMATO € 10 400,00
(euro diecimilaquattrocento/00)

Geom. LUCIANO BERTON
Albo Geometri Prov. Treviso
N° 2453

Geometra Luciano Berton

7. RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI

Il sottoscritto **Geometra Luciano Berton**, con studio in San Biagio Di Callalta (TV), Via Veneto n. 11, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Treviso al n. 2453, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

D I C H I A R A

che, all'attualità, il più probabile valore di mercato dei cespiti sopradescritti è pari a:

€ 71 000,00
(euro settantunomila/00)

Tanto doveva Il sottoscritto ad adempimento dell'incarico ricevuto.

San Biagio Di Callalta, 12 marzo 2026

IL TECNICO

Geometra Luciano Berton

'Albo
e nel

8. ALLEGATI

A.1 - EM-CONEGLIANO-F24-MAPP441

A.2 - VS-CONEGLIANO-SEZE-FOG6-MAPP441-SUB21

A.3 - PLN-CONEGLIANO-SEZE-FOG6-MAPP441-SUB21

A.4 - Atto compravendita Notaio Enrico Sartorio di Conegliano, repertorio 63893 del 18/11/1982

A.5 - Successione in morte [redacted]

A.6 - Successione in morte [redacted]

A.7 - PLN-CONEGLIANO-SEZE-FOG6-MAPP441-SU52

B.1 - 30/05/1981 - Concessione Edilizia n. 10253-14961 del 30 giugno 1981

B.2 - 30/05/1981 - Tavola 1MOD n. 10253-14961 del 30 giugno 1981

B.3 - 30/05/1981 - Tavola 1 n. 10253-14961 del 30 giugno 1981

B.4 - 30/05/1981 - Tavola 2 n. 10253-14961 del 30 giugno 1981

B.5 - 30/05/1981 - Tavola 5 n. 10253-14961 del 30 giugno 1981

B.6 - 30/05/1981 - Tavola 9 n. 10253-14961 del 30 giugno 1981

B.7 - 30/05/1981 - Tavola 10 n. 10253-14961 del 30 giugno 1981

B.8 - 30/05/1981 - Tavola 11 n. 10253-14961 del 30 giugno 1981

B.9 - 30/05/1981 - Tavola 12 n. 10253-14961 del 30 giugno 1981

B.10 - 30/05/1981 - Tavola 13 n. 10253-14961 del 30 giugno 1981

B.11 - 06/05/1982 Collaudo statico n. 2205 del 6 maggio 1982

B.12 - 24/08/1982 - Concessione Edilizia - variante n. 14961/815/IV° del 24 agosto 1982

B.13 - 24/08/1982 - Tavola 1 n. 14961/815/IV° del 24 agosto 1982

B.14 - 24/08/1982 - Tavola 2 n. 14961/815/IV° del 24 agosto 1982

B.15 - 24/08/1982 - Tavola 7 n. 14961/815/IV° del 24 agosto 1982

B.16 - 24/08/1982 - Tavola 9 n. 14961/815/IV° del 24 agosto 1982

B.17 - 24/08/1982 - Tavola 11 n. 14961/815/IV° del 24 agosto 1982

B.18 - 24/08/1982 - Tavola 12 n. 14961/815/IV° del 24 agosto 1982

B.19 - 24/08/1982 - Tavola 13 n. 14961/815/IV° del 24 agosto 1982

B.20 - 24/08/1982 - Tavola 14 n. 14961/815/IV° del 24 agosto 1982

B.21 - 24/08/1982 - Tavola 15 n. 14961/815/IV° del 24 agosto 1982

B.22 - 30/09/1982 - Abitabilità - ispezione n. 14361 del 30 settembre 1982

B.23 - 29/10/1982 - Abitabilità - isolamenti

B.24 - 05/11/1982 - Abitabilità - provvedimento n. abitab 76/82 del 5 novembre 1982

B.25 - 15/12/2025 - SCIA in sanatoria-SCIA, prot. 065440-065442 del 15 dicembre 2025

B.26 - 07/01/2025 - SCIA in sanatoria-Presa d'atto

B.27 - 15/12/2025 - SCIA in sanatoria-TAV1

B.28 - 15/12/2025 - SCIA in sanatoria-TAV2

B.29 - 15/12/2025 - SCIA in sanatoria-TAV3

B.30 - 15/12/2025 - SCIA in sanatoria-TAV4

C.1 - CANAL GIORGIO CONEGLIANO SUB 21 APE 12156, redatto da Ing. Michele Pinna in data 3 febbraio 2025

D.1 - Si allega documentazione fotografica dell'unità in oggetto (abitazione ed esterni) - Planimetria con coni visuali

D.2 - Interni - Zona Giorno e bagno

D.3 - Esterni - Zona notte e terrazza

D.4 - Esterni - Facciate e parti condominiali

D.5 - Si allega documentazione fotografica dell'unità in oggetto (garage) - Planimetria con rappresentazione dei coni visuali

D.6 - Interni - Garage

E.1 - CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI

E.2 - DOCUMENTAZIONE CONDOMINIO – VERBALE ASSEMBLEA

E.3 - DOCUMENTAZIONE CONDOMINIO – VERBALE ASSEMBLEA 27/02/2024

E.4 - DOCUMENTAZIONE CONDOMINIO – PROSPETTO DI RIPARTO

E.5 - DOCUMENTAZIONE CONDOMINIO – BILANCIO 2022/2023

E.6 - DOCUMENTAZIONE CONDOMINIO - VERBALE ASSEMBLEA 28/05/2025

E.7 - DOCUMENTAZIONE CONDOMINIO – BILANCIO 2024/2025