

PERIZIA TECNICA

- LOTTO 1: Appartamento sito in via Castelmenardo, 48-50 – Treviso (TV)
- LOTTO 2: Garage sito in via Manin, 65/A – Treviso (TV)

Treviso, 04 dicembre 2025



Professionalista certificato in conformità
alla norma UNI 11558:
VALUTATORE IMMOBILIARE

INDICE

1 PREMESSA	3
2 LE OPERAZIONI PERITALI – LOTTO 1.....	4
2.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI	4
2.1.1 INTRODUZIONE	4
2.1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	5
2.1.3 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	5
2.1.4 NOTE AGGIUNTIVE	6
2.2 VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA.....	7
2.2.1 DESTINAZIONE URBANISTICA	7
2.2.2 TITOLI AUTORIZZATIVI.....	8
2.2.3 ABUSI EDILIZI	9
2.2.4 CONGRUITA' CATASTALE.....	10
2.3 VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	10
2.4 VERIFICA TITOLO DI PROVENIENZA E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	10
2.5 IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'.....	10
3 LE OPERAZIONI PERITALI – LOTTO 2.....	11
3.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI	11
3.1.1 INTRODUZIONE	11
3.1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	12
3.1.3 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	12
3.1.4 NOTE AGGIUNTIVE	13
3.2 VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA.....	14
3.2.1 DESTINAZIONE URBANISTICA	14
3.2.2 TITOLI AUTORIZZATIVI.....	15
3.2.3 ABUSI EDILIZI	16
3.2.4 CONGRUITA' CATASTALE.....	16
3.3 VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	17
3.4 VERIFICA TITOLO DI PROVENIENZA E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	17
3.5 IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'.....	17

**ALLEGATO 1: DOCUMENTAZIONE ESTRATTA C/O UFFICIO TECNICO COMUNALE
FORNITA DAL COMMITTENTE**

**ALLEGATO 2: ISPEZIONE C/O AGENZIA DEL TERRITORIO – PLANIMETRIE E VISURE
CATASTALI**

ALLEGATO 3: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

1 PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Andrea Nicoletti, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n° 2603, è stato incaricato da ASTE33 S.r.l., della redazione di perizia tecnica dei beni immobili di seguito indicati:

- LOTTO 1: Appartamento sito in via Castelmenardo, 48-50 – Treviso (TV)
- LOTTO 2: Garage sito in via Manin, 65/A – Treviso (TV)

I sopralluoghi c/o gli immobili sono stati effettuati nel mese di ottobre 2025 e ci si riferisce quindi allo stato di fatto rilevato in loco.

Inoltre, d'accordo con il committente si precisa che:

- non si è effettuato l'accesso atti c/o gli uffici del comune di ubicazione per estrarre la documentazione autorizzativa dei beni oggetto di stima, documentazione che è stata invece fornita dal Committente; si precisa che a seguito dell'analisi della documentazione ricevuta, si evidenzia la mancanza di alcuni documenti e della documentazione attestante il buon esito delle pratiche fornite; in tale contesto la presente analisi non potrà essere esaustiva, mancando appunto elementi necessari per poter accettare la regolarità edilizio-urbanistica dei beni;
- non si è effettuato l'accesso atti c/o gli uffici competenti per estrarre l'eventuale documentazione relativa alle locazioni degli immobili;
- non si è proceduto a verificare le proprietà dei beni (e/o le eventuali quote di proprietà dove di pertinenza) ed alla verifica della presenza di eventuali pregiudizievoli al ventennio né di eventuali servitù presenti, considerando quindi gli immobili liberi da qualsiasi vincolo, gravame, limitazione.

Si precisa inoltre che è in corso una nuova richiesta di accesso atti completo dei beni (con incarico da parte della proprietà all'Arch. Bettoli) al fine di avere a disposizione la documentazione completa, superando quindi quanto indicato in precedenza ed anche successivamente evidenziato.

Non è consentito copiare, alterare, distribuire, pubblicare o utilizzare su qualsiasi uso anche commerciale i contenuti del presente documento, comprensivi degli allegati descritti nell'indice, senza autorizzazione specifica della proprietà e/o dei locatari dei beni.

2 **LE OPERAZIONI PERITALI – LOTTO 1**

2.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

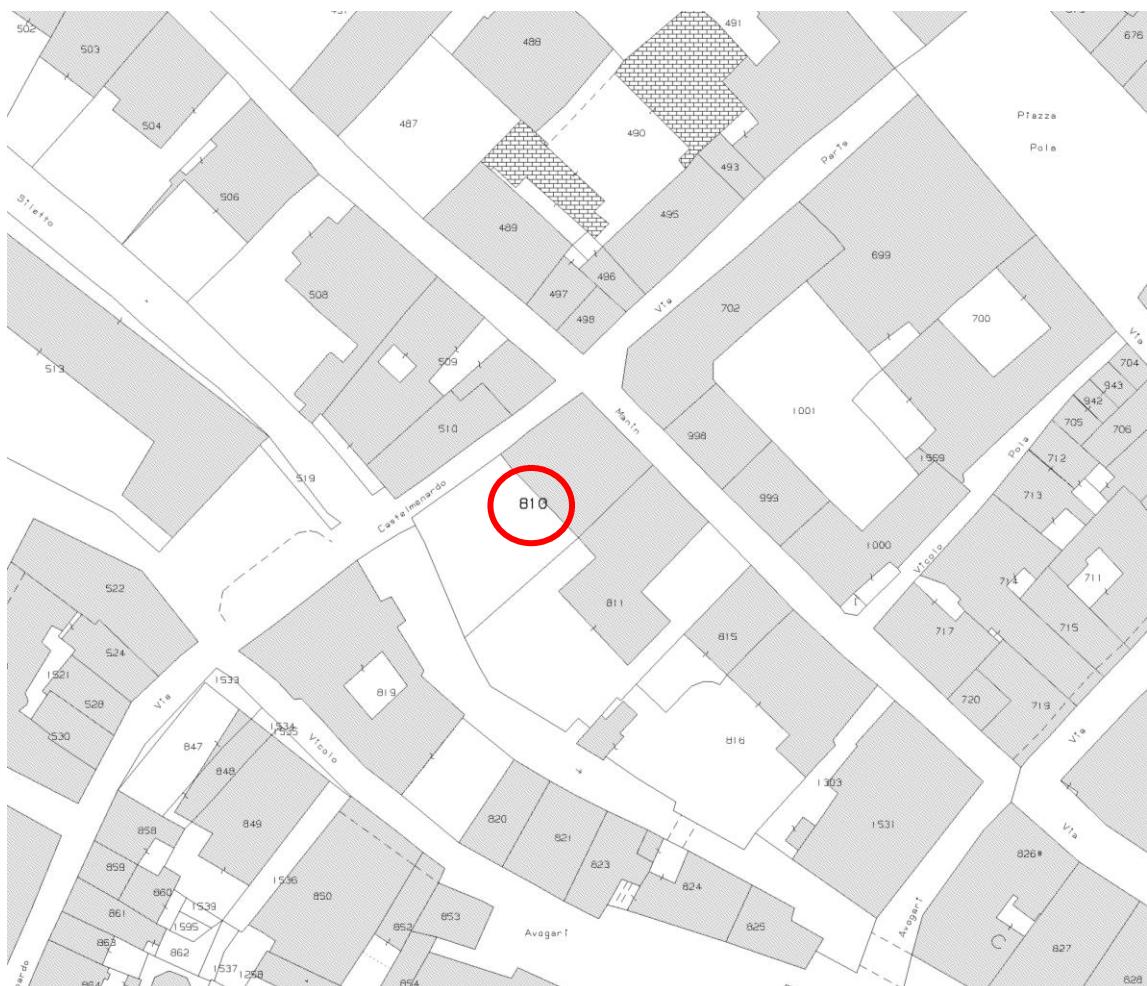
2.1.1 INTRODUZIONE

Il bene oggetto di stima è un appartamento sito al piano terra di un palazzo ubicato tra via Castelmenardo e via Manin nel centro storico della città di Treviso (TV).

L'edificio su cui è ubicato l'appartamento oggetto di stima, la cui costruzione è antecedente agli anni cinquanta, si sviluppa su tre e quattro piani fuori terra e si presenta attualmente in discrete condizioni di manutenzione.

L'appartamento oggetto di stima è stato oggetto di interventi più recenti e si presenta in discrete condizioni di manutenzione, con finiture tipiche dell'epoca di realizzazione e per la destinazione d'uso.

I beni oggetto di stima sono indicati nelle planimetrie seguenti:





FOTOGRAMMETRICO

2.1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni oggetto della presente stima, sono identificati c/o l'AGENZIA DELLE ENTRATE – Ufficio Catasto, come di seguito indicato:

Comune di TREVISO – Catasto fabbricati – Sez. E - via Castelmenardo:

Fg. 2 Mn. 810 sub. 34- P.T	cat. A/2	cons. 5 vani	sup. cat. 117 mq	Abitazione
Fg. 2 Mn. 810 sub. 43- P.T	cat. F/1	cons. 51 mq		Area urbana

Per un maggior dettaglio si faccia riferimento alle planimetrie catastali ed all'individuazione riportata in ALLEGATO 2.

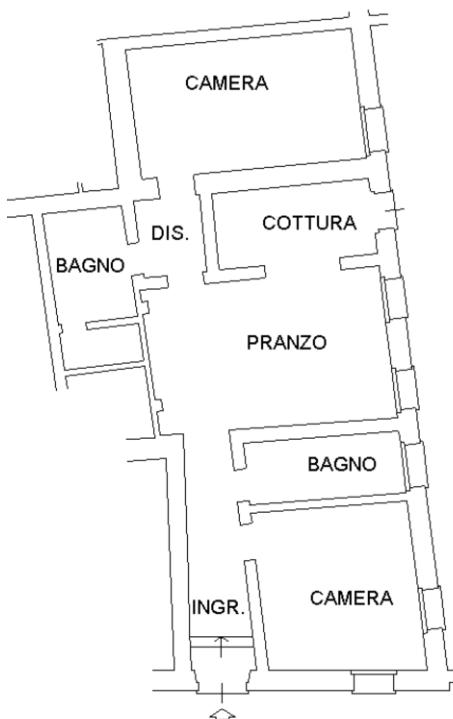
2.1.3 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'accesso al bene oggetto di stima avviene direttamente con accesso privato sia da via Castelmenardo che da via Manin attraverso accessi pedonali.

È altresì presente, nell'accesso da via Castelmenardo, una corte privata di forma trapezoidale rivolta a sud, pavimentata in lastre di porfido.

Dal punto di vista costruttivo il fabbricato è presumibilmente caratterizzato da fondazioni in cemento armato/muratura, struttura in muratura e legno.

Si riporta nel seguito la planimetria catastale del bene oggetto di stima:



Pianta Piano Terra

Complessivamente i beni si presentano in discreto stato di manutenzione con finiture e soluzioni tecnologiche tipiche dell'epoca di realizzazione, pur con i successivi ammodernamenti, e per l'utilizzo dell'immobile.

In generale il bene è caratterizzato da pavimentazioni con elementi lapidei e ceramiche, murature intonacate, infissi in legno.

Nella zona giorno sono presenti sia a terra, sia sulla parte bassa dei muri perimetrali tracce di risalita di umidità.

L'impianto elettrico e gli impianti idro-sanitari sono tipici dell'epoca di realizzazione, pur con i relativi ammodernamenti, e per la tipologia d'suo dei beni.

Non si sono potute visionare le certificazioni degli impianti.

In merito alla classificazione energetica dell'immobile si precisa essere presente un ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA con codice identificativo 54041/2025 valido fino al 08/05/2035 che classifica l'immobile in CLASSE F.

Per maggiori dettagli si faccia riferimento alla documentazione riportata in ALLEGATO 1 ed alle fotografie riportate in ALLEGATO 3.

La superficie commerciale complessiva (valutata come indicato al paragrafo 2.6.2) comprensiva dei locali accessori è pari a 114,00 mq.

2.1.4 NOTE AGGIUNTIVE

In considerazione della tipologia degli immobili precedentemente descritti ed in considerazione del perimetro dell'incarico affidato allo scrivente, si precisa che non sono state eseguite verifiche circa il sottosuolo e l'eventuale volume/superficie edificata, né indagini di qualsivoglia

natura (carotaggi, prelievi etc.) circa la presenza di rifiuti e/o di sostanze e/o materiali inquinanti, la contaminazione del sottosuolo e delle acque di falda. Conseguentemente, ai fini della valutazione, non sono state considerate eventuali problematiche derivanti dall'esistenza di sudette situazioni di inquinamento, né sono stati considerati gli eventuali costi di bonifica e/o smaltimento.

Pertanto, lo scrivente perito non formula alcuna considerazione né alcuna conclusione al riguardo e deve intendersi liberato da qualsiasi responsabilità derivante dall'eventuale futura scoperta di situazioni di inquinamento ambientale non rilevate e non incidenti sulle valutazioni offerte nell'ambito della perizia, con la precisazione che lo scrivente non potrà essere chiamato a rispondere di eventuali discrepanze tra i valori rilevati e quelli eventualmente ridotti, in ragione dell'incidenza delle problematiche suddette.

2.2 VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

2.2.1 DESTINAZIONE URBANISTICA

In base a quanto disponibile nel sito del Comune Di Treviso, con riferimento al PIANO DEGLI INTERVENTI Var. n.6 (FEB. 2023), l'immobile rientra in Sottozona A.4 e fa parte degli edifici con grado di protezione 3, come di seguito indicato:

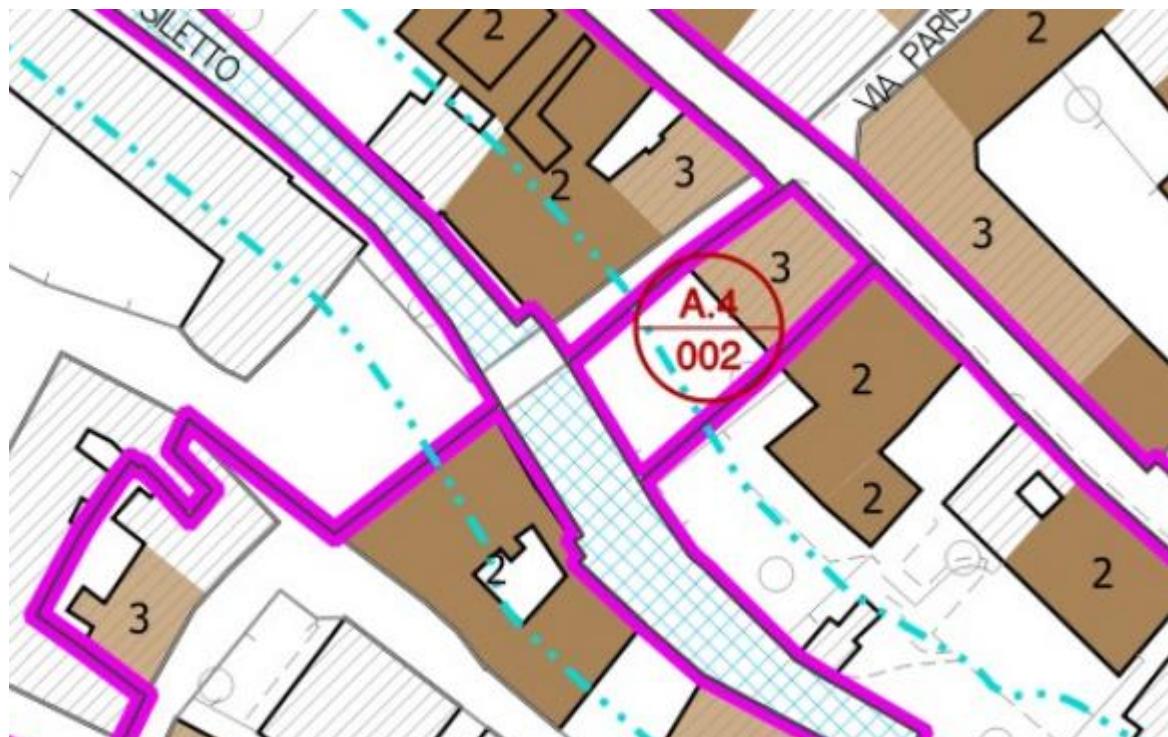


Tavola T01.17- zonizzazione e grado di protezione



Tavola T05.17 - vincoli

2.2.2 TITOLI AUTORIZZATIVI

I titoli autorizzativi sono i seguenti:

- Prot. Gen. n. 2991 del 11/02/50 per restauro e sopraelevazione;
- Prot. Gen. n. 654 del 13/10/50 per esecuzione opere;
- Prot. Gen. n. 24370/1951 del 21/01/51 per realizzo recinzione;
- Prot. Gen. n. 51745/99 del 11/05/00 per ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 31, left, d) della L.n. 457/78;
- Prot. Gen. n. 31490/99 del 30/08/99 Comunicazione e relazione asseverata per opere interne ex art.26 L.47/1985 e ex art76, LR. n. 61/1985, Comunicazione di presa d'atto;
- Prot. Gen. n. 57290/99 del 12/10/99 per intervento di tinteggiatura esterna fabbricati;
- Prot. Gen. n. 6905/00 del 6/07/00 per intervento di variante al piano di recupero;
- Richiesta di annullamento datata 04.09.2008 della pratica Spec. N. 27/1-00 prot. n. 51745 del 13.08.1999;
- DIA del 27.01.2006 a firma del geom. Bruno Basso di Treviso per varianti interne al piano terreno; si precisa che tale pratica non risulta presente in modo completo e non è stata fornita la documentazione di buon fine della stessa (vedasi quanto indicato in premessa);
- DIA prot. n. 7227 del 23.01.2006 a firma del geometra Bruno Basso; si precisa che tale pratica non risulta presente in modo completo e non è stata fornita la documentazione di buon fine della stessa (vedasi quanto indicato in premessa);
- DIA prot. 71903 del 06.10.2006 a firma arch. Perini Umberto e successive varianti, con cui viene chiuso il foro che dal garage portava all'ingresso con divisione netta tra la con

il resto del fabbricato; si precisa che tale pratica non risulta presente in modo completo e non è stata fornita la documentazione di buon fine della stessa (vedasi quanto indicato in premessa);

- Variante a DIA a firma del sig. Draghi Pietro Luigi presentata dall'arch. Umberto Perini in data 15/04/2008, si precisa che tale pratica non risulta presente in modo completo e non è stata fornita la documentazione di buon fine della stessa (vedasi quanto indicato in premessa);
- DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' di Aprile 2008 per sistemazione parti comuni e cortile esterno con rifacimento delle mura lungo via Castelmenardo e canale Siletto. Si precisa che tale pratica non risulta presente in modo completo e non è stata fornita la documentazione di buon fine della stessa (vedasi quanto indicato in premessa);
- Sanatoria prot. REP_PROV_TV/TV-SUPRO/0325769 del 11/07/2025 per:
 - Inserimento di una controparete nella camera posta a sud (con affaccio sul cortile privato);
 - Sistemazione della parete di divisione tra i locali wc e camera posti ad ovest (con affaccio su cortile e via Castelmenardo) che risulta leggermente traslata;
 - Sistemazione del maggior spessore del muro posto tra il wc e lo studio rispetto ai grafici autorizzativi;
 - Innalzamento della quota di pavimento con inserimento di n. 2 gradini di fronte alla porta di ingresso.

Si precisa che tale pratica non risulta presente in modo completo e non è stata fornita la documentazione di buon fine della stessa (vedasi quanto indicato in premessa)

Per maggiori dettagli si faccia riferimento alla documentazione riportata in ALLEGATO 1.

2.2.3 ABUSI EDILIZI

A seguito di quanto indicato al paragrafo precedente, considerando la SCIA in Sanatoria recentemente depositata, si segnalano i seguenti abusi/difformità:

- **Assenza di agibilità** per l'immobile abitativo in quanto oggetto di lavori di restauro/ristrutturazione ancora in corso. Si dovrà quindi procedere con quanto necessario per finalizzare e concludere la pratica ed eventualmente alla richiesta di nuova agibilità comprensiva di costi ed oneri per pratiche edilizie, spese tecniche per le attività richieste dalla normativa vigente, pareri ed approvazioni di enti terzi, esecuzione e coordinamento delle eventuali lavorazioni richieste, direzione dei lavori, ottenimento dichiarazioni e certificazioni degli impianti, imprevisti e quant'altro necessario per l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie e per quant'altro richiesto dalla normativa vigente.

In generale, in relazione alle verifiche urbanistiche e di sanabilità delle eventuali difformità registrate sugli immobili, pur nella volontà di fornire dati ed informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, si evidenzia comunque che per i beni oggetto di stima non è stato possibile, come indicato in precedenza, avere a disposizione in maniera completa le pratiche

edilizie volte a definirne la situazione di regolarità edilizio-urbanistica, a causa della vetustà dei beni stessi e del fatto che la ricerca documentale è effettuata dall'amministrazione comunale, constatando lo scrivente l'impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo.

In tali circostanze, quanto precedentemente indicato potrà non essere esaustivo e dovrà essere verificato con i tecnici comunali in sede di presentazione di nuova pratica edilizia, attività che esula dalla presente perizia ed incarico e, 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.

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.

2.2.4 CONGRUITÀ CATASTALE

Da quanto rilevato e dalla presa visione delle mappe e planimetrie catastali, si evince una sostanziale conformità tra la rappresentazione grafica delle medesime e lo stato dei luoghi, ad esclusione di quanto eventualmente indicato al paragrafo 2.2.3 come abuso edilizio e/o ad esclusione di quanto rilevabile esclusivamente a mezzo di rilievo strumentale in situ.

2.3 VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Gli immobili risultano attualmente liberi e non occupati.

2.4 VERIFICA TITOLO DI PROVENIENZA E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Alla luce di quanto indicato in premessa, si rimanda alla documentazione notarile per la verifica della provenienza e delle pregiudizievoli.

2.5 IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETÀ

Alla luce di quanto indicato in premessa, si rimanda alla documentazione notarile per la verifica della proprietà.

3 LE OPERAZIONI PERITALI – LOTTO 2

3.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

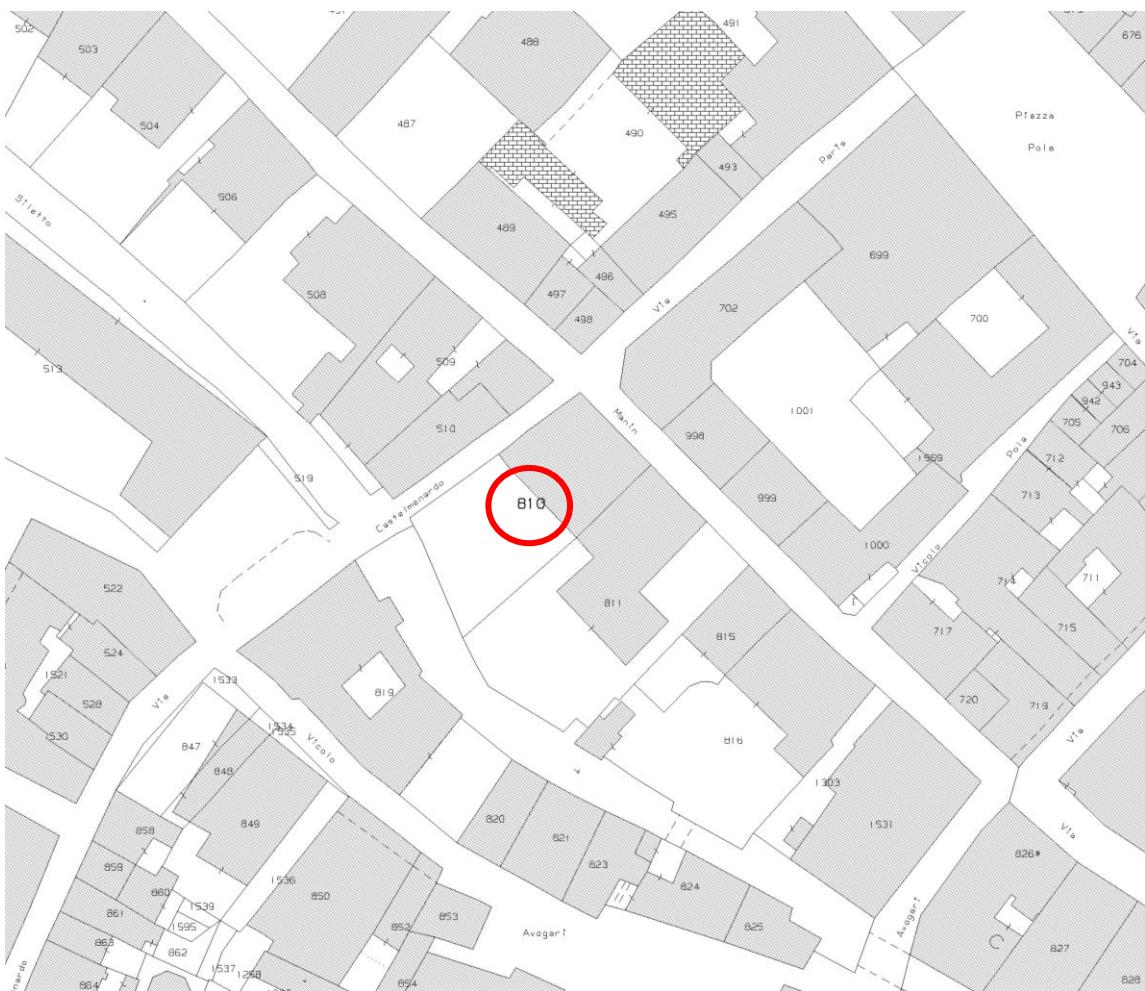
3.1.1 INTRODUZIONE

Il bene oggetto di stima è un garage sito al piano terra di un palazzo ubicato tra via Castelmenardo e via Manin nel centro storico della città di Treviso (TV).

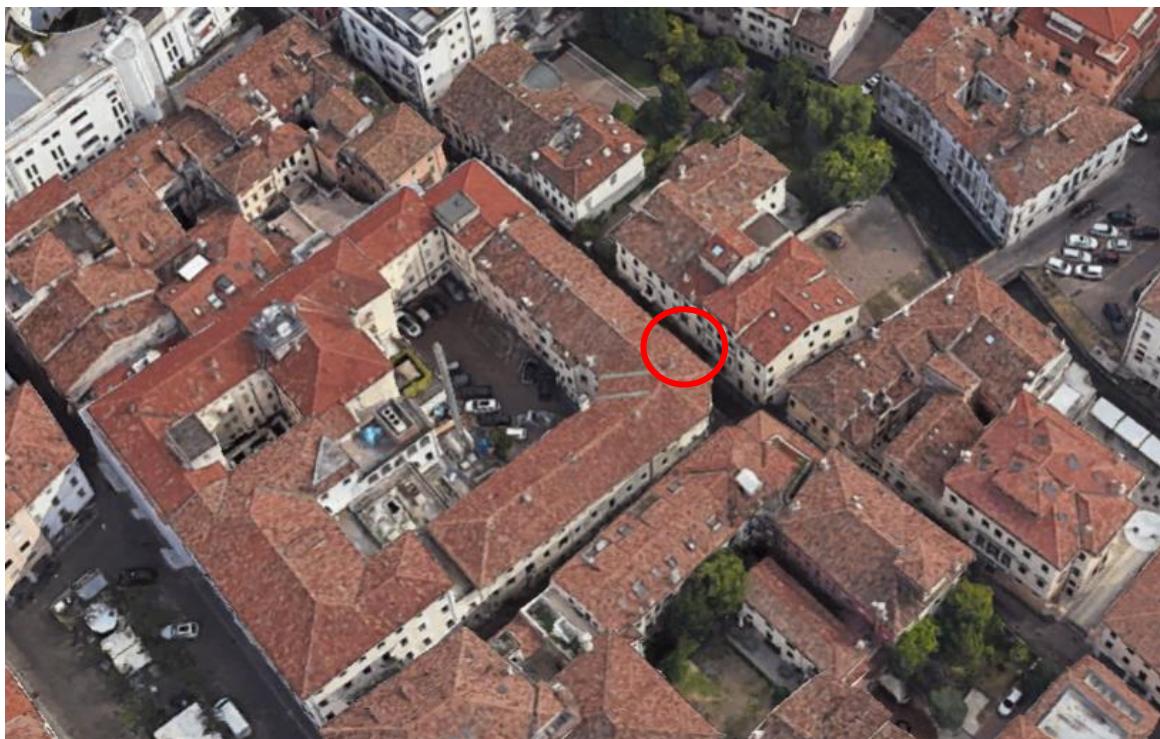
L'edificio su cui è ubicato il garage oggetto di stima, la cui costruzione è antecedente agli anni cinquanta, si sviluppa su tre e quattro piani fuori terra e si presenta attualmente in discrete condizioni di manutenzione.

Il garage oggetto di stima è stato oggetto di interventi più recenti e si presenta in buone condizioni di manutenzione, con finiture tipiche dell'epoca di realizzazione e per la destinazione d'uso.

Il bene oggetto di stima è indicato nelle planimetrie seguenti:



ESTRATTO DI MAPPA



FOTOGRAMMETRICO

3.1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni oggetto della presente stima, sono identificati c/o l'AGENZIA DELLE ENTRATE – Ufficio Catasto, come di seguito indicato:

Comune di TREVISO – Catasto fabbricati – Sez. E - via Castelmenardo:

Fg. 2 Mn. 810 sub. 12- P.T cat. C/6 cons. 40 mq sup. cat. 40 mq Garage

Per un maggior dettaglio si faccia riferimento alle planimetrie catastali ed all'individuazione riportata in ALLEGATO 2.

3.1.3 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

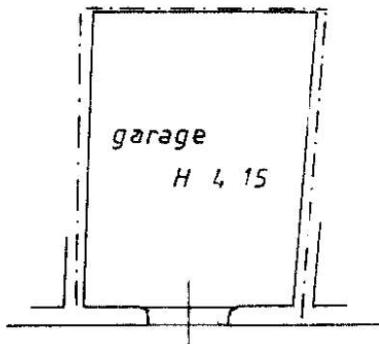
L'ingresso del garage è da via Manin, attraverso un accesso carraio con apertura di circa 200 cm di larghezza, con portone in legno color verde munito di serrature e lucchetto.

Questo vano ha una forma trapezoidale, con pareti non perpendicolari tra loro, come spesso capita nei palazzi storici, munito di impianto elettrico e di un lavandino collegato allo scarico.

Dal punto di vista costruttivo il fabbricato è presumibilmente caratterizzato da fondazioni in cemento armato/muratura, struttura in muratura e legno.

palazzo che attualmente risulta murata.

Si riporta nel seguito la planimetria catastale del bene oggetto di stima:



Pianta Piano Terra

Complessivamente il bene si presenta in buono stato di manutenzione con finiture e soluzioni tecnologiche tipiche dell'epoca di realizzazione, pur con i successivi ammodernamenti, e per l'utilizzo dell'immobile.

In generale il bene è caratterizzato da pavimentazioni con elementi in gres, murature intonacate, portone in legno.

L'impianto elettrico ed idraulico sono tipici dell'epoca di realizzazione, pur con i relativi ammodernamenti, e per la tipologia d'suo dei beni.

Non si sono potute visionare le certificazioni degli impianti.

Per maggiori dettagli si faccia riferimento alla documentazione riportata in ALLEGATO 1 ed alle fotografie riportate in ALLEGATO 3.

La superficie commerciale complessiva (valutata come indicato al paragrafo 2.6.2) comprensiva dei locali accessori è pari a 43,00 mq.

3.1.4 NOTE AGGIUNTIVE

In considerazione della tipologia degli immobili precedentemente descritti ed in considerazione del perimetro dell'incarico affidato allo scrivente, si precisa che non sono state eseguite verifiche circa il sottosuolo e l'eventuale volume/superficie edificata, né indagini di qualsivoglia natura (carotaggi, prelievi etc.) circa la presenza di rifiuti e/o di sostanze e/o materiali inquinanti, la contaminazione del sottosuolo e delle acque di falda. Conseguentemente, ai fini della valutazione, non sono state considerate eventuali problematiche derivanti dall'esistenza di suddette situazioni di inquinamento, né sono stati considerati gli eventuali costi di bonifica e/o smaltimento.

Pertanto, lo scrivente perito non formula alcuna considerazione né alcuna conclusione al riguardo e deve intendersi liberato da qualsiasi responsabilità derivante dall'eventuale futura scoperta di situazioni di inquinamento ambientale non rilevate e non incidenti sulle valutazioni offerte nell'ambito della perizia, con la precisazione che lo scrivente non potrà essere chiamato a rispondere di eventuali discrepanze tra i valori rilevati e quelli eventualmente ridotti, in ragione dell'incidenza delle problematiche suddette.

3.2 VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

3.2.1 DESTINAZIONE URBANISTICA

In base a quanto disponibile nel sito del Comune di Treviso, con riferimento al PIANO DEGLI INTERVENTI Var. n.6 (FEB. 2023), l'immobile rientra in Sottozona A.4 e fa parte degli edifici con grado di protezione 3, come di seguito indicato:

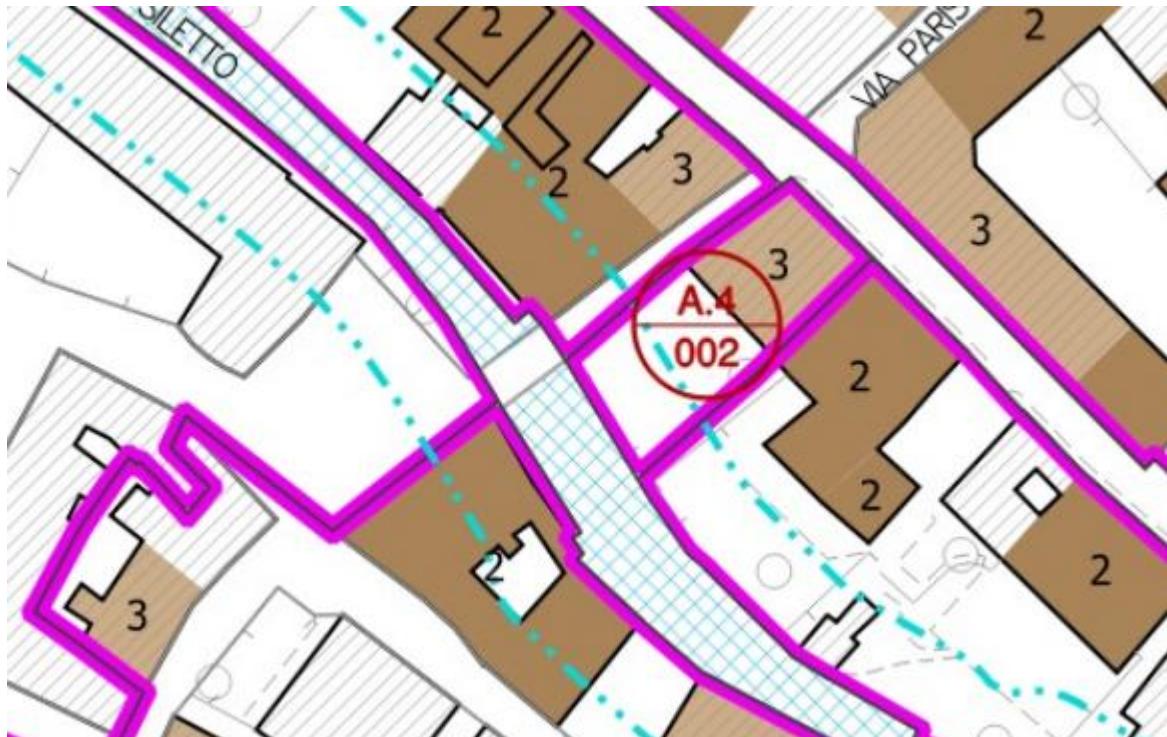


Tavola T01.17- zonizzazione e grado di protezione

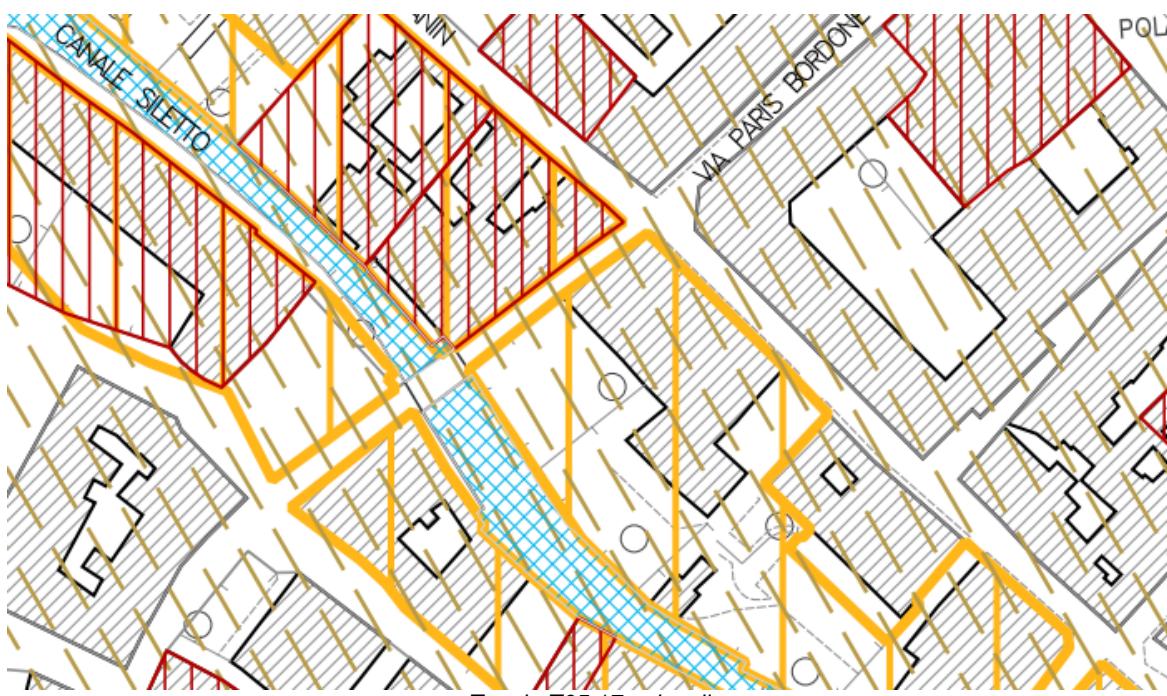


Tavola T05.17 - vincoli

3.2.2 TITOLI AUTORIZZATIVI

I titoli autorizzativi sono i seguenti:

- Prot. Gen. n. 2991 del 11/02/50 per restauro e sopraelevazione;
- Prot. Gen. n. 654 del 13/10/50 per esecuzione opere;
- Prot. Gen. n. 24370/1951 del 21/01/51 per realizzo recinzione;
- Prot. Gen. n. 51745/99 del 11/05/00 per ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 31, left, d) della L.n. 457/78;
- Prot. Gen. n. 31490/99 del 30/08/99 Comunicazione e relazione asseverata per opere interne ex art.26 L.47/1985 e ex art76, LR. n. 61/1985, Comunicazione di presa d'atto;
- Prot. Gen. n. 57290/99 del 12/10/99 per intervento di tinteggiatura esterna fabbricati;
- Prot. Gen. n. 6905/00 del 6/07/00 per intervento di variante al piano di recupero.
- Richiesta di annullamento datata 04.09.2008 della pratica Spec. N. 27/1-00 prot. n. 51745 del 13.08.1999;
- DIA del 27.01.2006 a firma del geom. Bruno Basso di Treviso per varianti interne al piano terreno; si precisa che tale pratica non risulta presente in modo completo e non è stata fornita la documentazione di buon fine della stessa (vedasi quanto indicato in premessa);
- DIA prot. n. 7227 del 23.01.2006 a firma del geometra Bruno Basso; si precisa che tale pratica non risulta presente in modo completo e non è stata fornita la documentazione di buon fine della stessa (vedasi quanto indicato in premessa);
- DIA prot. 71903 del 06.10.2006 a firma arch. Perini Umberto e successive varianti, con cui viene chiuso il foro che dal garage portava all'ingresso con divisione netta tra la con il resto del fabbricato; si precisa che tale pratica non risulta presente in modo completo e non è stata fornita la documentazione di buon fine della stessa (vedasi quanto indicato in premessa);
- Variante a DIA a firma del sig. Draghi Pietro Luigi presentata dall'arch. Umberto Perini in data 15/04/2008, si precisa che tale pratica non risulta presente in modo completo e non è stata fornita la documentazione di buon fine della stessa (vedasi quanto indicato in premessa);
- DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' di Aprile 2008 per sistemazione parti comuni e cortile esterno con rifacimento delle mura lungo via Castelmenardo e canale Siletto. Si precisa che tale pratica non risulta presente in modo completo e non è stata fornita la documentazione di buon fine della stessa (vedasi quanto indicato in premessa);
- Domanda di parere preventivo con istanza presentata in data 16/10/2025, prot.n.0153775 per: "L'intervento di progetto prevede la sostituzione di un portone esistente a due ante, l'allargamento della forometria esistente e la successiva realizzazione di un basculante non debordante. L'intervento prevede il mantenimento delle finiture esistenti"; nella seduta n.11 in data 20/10/2025 la Commissione Locale Paesaggio ha espresso il seguente parere: "La Commissione Locale Paesaggio di cui all'art. 10 del vigente Regolamento Edilizio Comunale, esprime parere preliminare

favorevole.”. Si precisa ovviamente che tale parere non permette alcuna lavorazione, sarà infatti necessario procedere con uno specifico procedimento relativo alla legittimazione dell’intervento sotto il profilo urbanistico-edilizio nonché ad ogni altra autorizzazione e/o nullaosta necessario, citando al solo titolo esemplificativo e non esaustivo l’autorizzazione dell’assemblea condominiale e/o l’autorizzazione dei condomini.

Per maggiori dettagli si faccia riferimento alla documentazione riportata in ALLEGATO 1.

3.2.3 ABUSI EDILIZI

A seguito di quanto indicato al paragrafo precedente, considerando la SCIA in Sanatoria recentemente depositata, si segnalano i seguenti abusi/difformità:

- **Assenza di agibilità** per l’immobile abitativo in quanto oggetto di lavori di restauro/ristrutturazione ancora in corso. Si dovrà quindi procedere con quanto necessario per finalizzare e concludere la pratica ed eventualmente alla richiesta di nuova agibilità comprensiva di costi ed oneri per pratiche edilizie, spese tecniche per le attività richieste dalla normativa vigente, pareri ed approvazioni di enti terzi, esecuzione e coordinamento delle eventuali lavorazioni richieste, direzione dei lavori, ottenimento dichiarazioni e certificazioni degli impianti, imprevisti e quant’altro necessario per l’ottenimento delle autorizzazioni necessarie e per quant’altro richiesto dalla normativa vigente.

In generale, in relazione alle verifiche urbanistiche e di sanabilità delle eventuali difformità registrate sugli immobili, pur nella volontà di fornire dati ed informazioni complete nel rispetto dell’incarico ricevuto, si evidenzia comunque che per i beni oggetto di stima non è stato possibile, come indicato in precedenza, avere a disposizione in maniera completa le pratiche edilizie volte a definirne la situazione di regolarità edilizio-urbanistica, a causa della vetustà dei beni stessi e del fatto che la ricerca documentale è effettuata dall’amministrazione comunale, constatando lo scrivente l’impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo.

In tali circostanze, quanto precedentemente indicato potrà non essere esaustivo e dovrà essere verificato con i tecnici comunali in sede di presentazione di nuova pratica edilizia, attività che esula dalla presente perizia ed incarico e, 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.

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.

3.2.4 CONGRUITA’ CATASTALE

Da quanto rilevato e dalla presa visione delle mappe e planimetrie catastali, si evince una sostanziale conformità tra la rappresentazione grafica delle medesime e lo stato dei luoghi, ad

esclusione di quanto eventualmente indicato al paragrafo 3.2.3 come abuso edilizio e/o ad esclusione di quanto rilevabile esclusivamente a mezzo di rilievo strumentale in sito.

3.3 VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Gli immobili risultano attualmente liberi e non occupati.

3.4 VERIFICA TITOLO DI PROVENIENZA E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Alla luce di quanto indicato in premessa, si rimanda alla documentazione notarile per la verifica della provenienza e delle pregiudizievoli.

3.5 IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'

Alla luce di quanto indicato in premessa, si rimanda alla documentazione notarile per la verifica della proprietà.





REGIONE DEL VENETO

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 54041/2025 VALIDO FINO AL: 08/05/2035



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile, nonchè una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE		Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete		Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren kWh/m ² anno 158,54
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	1509,00 Sm3	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		
<input type="checkbox"/>	Gasolio		
<input type="checkbox"/>	Olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/>	Solare termico		Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren kWh/m ² anno 0,00
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro (specificare)		Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 29,73

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EPgl,nren kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	isolaemnto inetrno murature		28	D (84,39)	D 84,39 kWh/m ² anno



Chiave: 03bfd4e972

Copia cartacea composta da n.5 pagine, di documento informatico firmato digitalmente da Furlan simone, il cui originale viene conservato nel sistema di gestione informatica di documenti della Regione del Veneto - art. 22.23.23 ter D.Lgs 7/3/2005 n.82

Pag. 2



REGIONE DEL VENETO

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 54041/2025 VALIDO FINO AL: 08/05/2035



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0,00 kWh/anno	Vettore energetico: Energia Elettrica
-------------------	---------------	---------------------------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	462,45	m ³
S - Superficie disperdente	231,37	m ²
Rapporto S/V	0,50	
EPH,nd	94,97	kWh/m ² anno
Asol,est/Asup utile	0,0683	-
Y IE	0,2079	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipi di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale	Epren	Epnren
Climatizzazione invernale	Impianto Simulato					η_H		
Climatizzazione estiva						η_C		
Prod. acqua calda sanitaria	Impianto Simulato					η_W		
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili								
Ventilazione meccanica								



Chiave: 03bfd4e972

Copia cartacea composta da n.5 pagine, di documento informatico firmato digitalmente da Furlan simone, il cui originale viene conservato nel sistema di gestione informatica di documenti della Regione del Veneto - art. 22.23.23 ter D.Lgs 7/3/2005 n.82

Pag. 3



REGIONE DEL VENETO

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 54041/2025 VALIDO FINO AL: 08/05/2035



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

L'edificio si può datare al 1300 con un restauro e sopraelevazione nel 1950 e ristrutturazione nel 2000

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome/Denominazione	SIMONE FURLAN	
Indirizzo	VIA PAOLO NANI 39 TREVISO(TV)	
E-mail	simonefurlan@ecinque.com	
Telefono	0422346325,3492144831	
Titolo	Arch.	
Ordine/iscrizione	/ 1348 /	
Dichiarazione di indipendenza ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75	Ai fini dell'indipendenza ed imparzialità di giudizio nella predisposizione dell'Attestato si dichiara: per edifici di nuova costruzione l'assenza di conflitto di interessi, diretto o indiretto, nel processo di progettazione e realizzazione dell'edificio da certificare; inoltre sia per edifici di nuova costruzione che esistenti con esclusione degli edifici già dotati di Attestato sottoposti ad adeguamenti impiantistici, si dichiara l'assenza di conflitto di interessi, diretto ed indiretto, con i produttori dei materiali e dei componenti in essi incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, il quale non è coniuge né parente fino al quarto grado rispetto al soggetto certificatore.	
Informazioni aggiuntive		

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI
---	----

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO
Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs. 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013. La sottoscrizione con firma digitale dell'APE ha valenza di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà.	

Data di emissione 08/05/2025



Chiave: 03bfd4e972

Copia cartacea composta da n.5 pagine, di documento informatico firmato digitalmente da Furlan simone, il cui originale viene conservato nel sistema di gestione informatica di documenti della Regione del Veneto - art. 22.23.23 ter D.Lgs 7/3/2005 n.82

Pag. 4



REGIONE DEL VENETO

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 54041/2025 VALIDO FINO AL: 08/05/2035



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPgl,nren): fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:

	QUALITA' ALTA		QUALITA' MEDIA		QUALITA' BASSA
--	---------------	--	----------------	--	----------------

I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 1 2 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione e-nergetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	Codice
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO - CLIMATIZZAZIONE INVERNO
REN4	IMPIANTO - CLIMATIZZAZIONE ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

I vettori energetici utilizzati sono indicati mediante codici numerici (separati dal carattere " ; ") e corrispondenti alle seguenti diciture:

0	Energia elettrica
1	Gas naturale
2	GPL
3	Carbone
4	Gasolio e Olio combustibile
5	Biomasse solide
6	Biomasse liquide

7	Biomasse gassose
8	Solare fotovoltaico
9	Solare termico
10	Eolico
11	Teleriscaldamento
12	Teleraffrescamento
13	altro



Chiave: 03bfd4e972

Copia cartacea composta da n.5 pagine, di documento informatico firmato digitalmente da Furlan simone, il cui originale viene conservato nel sistema di gestione informatica di documenti della Regione del Veneto - art. 22.23.23 ter D.Lgs 7/3/2005 n.82



Matteo Contento - Giuseppe Scioli

Notai associati
Montebelluna - Treviso - Conegliano
www.notaicontentoscioli.it

----- RELAZIONE NOTARILE VENTENNALE -----

su richiesta della società "ASTE 33 S.R.L.", con sede in Treviso, Strada Vecchia di San Pelajo n. 20, codice fiscale: 04785020266; -----

per conto della società: -----

[REDACTED]

----- Immobili oggetto di relazione -----

- unità immobiliare ad uso civile abitazione composta da ingresso, pranzo-cottura, due camere, due bagni e disimpegno al piano terra; -----

- garage al piano terra; -----

- area urbana estesa per catastali mq 51 (cinquantuno); ----- il tutto facente parte del fabbricato sito in Comune di Treviso, tra Via Manin e Via Castelmenardo. -----

Dette unità immobiliari con accesso da Via Castelmenardo n. 48 sono così catastalmente individuate: -----

Catasto Fabbricati - Comune di **Treviso** = -----

----- Sezione **E** - Foglio **2** -----

MN. 810 sub 34 - Via Castelmenardo n. 50, piano T, categoria A/2, classe 5^, vani 5, sup.cat.tot. mq 117, RCE 658,48 = -----

MN. 810 sub 12 - Via Daniele Manin n. 65/A, piano T, categoria C/6, classe 7^, mq 40, sup.cat.tot. mq 40, RCE 227,24 = -----

MN. 810 sub 43 - Via Castelmenardo n. 48, categoria F/1, area urbana di mq 51 = -----

Confini: i sub 34 e 43, a corpo, per un lato con sub 54, per un secondo lato con Via Castelmenardo, per un terzo lato con sub 29, 33 e 54; il sub 12 per un lato con Via Manin, Per un secondo lato con sub 29, per un terzo lato con sub 32; il tutto salvo altri. -----

Con la precisazione, ai fini catastali, che: -----

- l'area coperta e scoperta del fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto coincide con quanto individuato al Catasto Terreni, Foglio 27, del Comune di Treviso, con il mappale 810 ente urbano di mq 683; -----

- le unità immobiliari in oggetto sono individuate nella denuncia presentata all'UTE di Treviso in data 17 luglio 2025 protocollo n. TV0171348 (sub 34 che deriva dai sub 21 e 28 giusta variazione del 30 dicembre 2005 pratica TV0374323), in data 27 dicembre 1991 (sub 12 che deriva dai sub 6, 7, 8, 9, 10 e 11) e in data 29 marzo 2011 pratica TV0121565 (sub 43 che deriva dal sub 19). -----

Oltre alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti ed impianti comuni ai sensi di legge. -----

----- ATTESTAZIONE -----

In relazione ai dati su riportati il sottoscritto Matteo Contento, Notaio in Montebelluna iscritto al Collegio Notarile di Treviso, dopo aver eseguito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio - Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare gli accertamenti catastali e ipotecari nell'ultimo ventennio e presa visione delle note di trascrizione riferibili agli immobili indicati ed ai loro successivi proprietari indicati, assumendone la piena responsabilità -----

----- dichiara -----

1. che l'attuale identificazione catastale degli immobili oggetto di ipoteca è quella sopraindicata; -----
2. che detti immobili, oggetto di ipoteca secondo le indicazioni dell'Istituto, in base ai documenti risultanti da pubblici registri sono alla data del **28 novembre 2025** di piena proprietà: -----

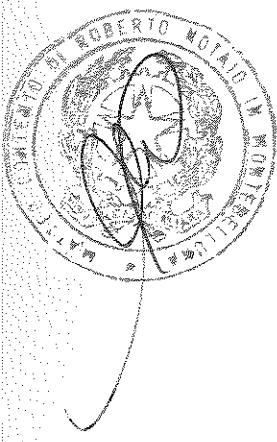
[REDAZIONE]-----
3. che detti immobili sono ad essa società pervenuti in forza dell'atto di compravendita ricevuto da Pin Marta, Notaio in Treviso in data 24 luglio 2025 repertorio n. 3378, ivi registrato il 29 luglio 2025 al n. 24507 e trascritto nei RR.II. di Treviso in data 29 luglio 2025 ai nn. RG 29673 RP 21156; -----

4. che a tutto il **28 novembre 2025** i beni predetti risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, da iscrizioni ipotecarie, da privilegi di qualsiasi natura risultanti dai registri immobiliari, da vincoli regolarmente risultanti da pubblici registri, ad eccezione di: -----

* servitù di passaggio di cui all'atto ricevuto da Salvatore Romano, fu Notaio in Treviso in data 13 giugno 2000 repertorio n. 163950, trascritto nei RR.II. di Treviso il 26 giugno 2000 ai nn. RG 24495 RP 17133 (nota di rettifica trascritta nei RR.II. di Treviso il 19 marzo 2009 ai nn. RG 9708 RP 5969); -----

* tutti i patti, obblighi, condizioni e servitù di cui all'atto ricevuto da Salvatore Romano, fu Notaio in Treviso in data 21 dicembre 2007 repertorio n. 273216, trascritto nei RR.II. di Treviso il 4 gennaio 2008 ai nn. RG 444-445 RP 301-302; -----

5. di aver accertato la titolarità e la conseguente legittimità a disporre dei beni stessi dei soggetti indicati al superiore punto 2, secondo gli atti trascritti anche in relazione ai disposti di cui alla legge 19 maggio 1975 n. 151 e degli articoli da 161 a 215 del codice civile; -----



----- conferma -----

1. di aver accertato la continuità delle trascrizioni nel ventennio in base ai documenti risultanti da pubblici registri;
2. di non aver rilevato alcun passaggio di proprietà per donazione né di aver rilevato l'esistenza di trascrizioni di opposizione alla donazione, nel ventennio da oggi;
3. che non risultano trascritte domande giudiziali, sentenze e/o istanze di alcun tipo volte a limitare l'efficacia degli atti di acquisto trascritti.

----- QUADRO SINOTTICO DELLE PROVENIENZE AL VENTENNIO -----

Relativamente al mappale 810 sub 12, 34 e 43:

in ditta al ventennio giusta atto di compravendita ricevuto da Roberto Galanti, fu Notaio in Treviso in data 24 maggio 1949 repertorio n. 15131, ivi registrato il 13 giugno 1949 al n. 2677 vol. 165 e trascritto nei RR.II. di Treviso in data 8 luglio 1949 ai nn. RG 6465 RP 6206.

Relativamente al mappale 810 sub 43:

giusta atto di compravendita ricevuto da Salvatore Romano, fu Notaio in Treviso in data 21 dicembre 2007 repertorio n. 273216, trascritto nei RR.II. di Treviso il 4 gennaio 2008 ai nn. RG 444 RP 301.

giusta atto di compravendita ricevuto da Andrea Falcinelli,
Notaio in Treviso in data 30 giugno 2025 repertorio n. 3230,
trascritto nei RR.II. di Treviso il 7 luglio 2025 ai nn. RG
25926 RP 18407. -----

Relativamente al mappale 810 sub 12 e 34: -----

Relativamente al mappale 810 sub 12, 34 e 43: -----

[REDACTED]

giusta atto di compravendita ricevuto da Pin Marta, Notaio in Treviso in data 24 luglio 2025 repertorio n. 3378, ivi registrato il 29 luglio 2025 al n. 24507 e trascritto nei RR.II. di Treviso in data 29 luglio 2025 ai nn. RG 29673 RP 21156. -----

Montebelluna, li 1 dicembre 2025. -----

[Signature]

