

TRIBUNALE DI TREVISO
TERZA SEZIONE CIVILE



Eredità giacente Fiabon Mirco – perizia di stima immobili

INCARICO:

Lo scrivente, geom. Andrea Rizzetto, iscritto all'albo dei geometri della Provincia di Treviso col n° 3381 con studio in Treviso, Vicolo Bianchetti 20, è stato nominato in data 18.01.2022, in qualità di perito stimatore, dall'avvocato Voltarel Simone, quale curatore dell'eredità giacente Fiabon Mirco, su autorizzazione del Giudice, di eseguire una perizia di stima del valore di mercato dei beni sui quali il de cuius Fiabon Mirco vantava diritti reali

1 – Svolgimento delle operazioni peritali	Pag. 2
2 – Descrizione catastale degli immobili	Pag. 2
3 – Confini	Pag. 2
4 – Atto di provenienza	Pag. 3
5 – Trascrizioni ed Iscrizioni	Pag. 3
6 – Servitù e dettagli riscontrati	Pag. 7
7 – Descrizioni degli immobili	Pag. 9
8 – Attestato Prestazione Energetica	Pag. 10
9 – Disponibilità degli immobili	Pag. 10
10 – Verifica della conformità urbanistica	Pag. 10
11 – Difformità riscontrate in sede di sopralluogo	Pag. 11
12 – Metodi di stima	Pag. 13
13 – Valutazione degli immobili	Pag. 13



*** **

1) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente, dopo aver verificato la completezza della documentazione agli atti, ed aver proceduto agli accertamenti di natura urbanistica e catastale, ha contattato l'avvocato Simone Voltarel, quale curatore dell'eredità giacente, tramite il quale ha potuto successivamente accedere agli immobili oggetto di stima. Ha quindi proceduto al sopralluogo per definire le caratteristiche architettoniche, lo stato di manutenzione, la rispondenza a quanto assentito sotto il profilo urbanistico e catastale effettuando contestualmente i rilievi del caso e la documentazione fotografica.

2) DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Alla data del 21.06.2022, gli immobili erano così censiti all'Agenzia delle Entrate di Treviso (ufficio provinciale Territorio-Catasto): **(all. n. 01 visure)**

C.F. Comune di Treviso sez. A fg. 6

- mapp. 1208 sub 40 cat. C/6 cl. 4, mq. 28 – sup. cat. 34 mq, R.C.€ 98,33 – via Lombardia 14 – piano T – **garage**
- mapp. 1208 sub 4 cat. A/3 cl. 3, vani 5,5 – sup. cat. 93 mq, R.C.€ 411,87 – via Lombardia 14 – piano 1 – **abitazione**

Gli attuali intestatari catastali sono:

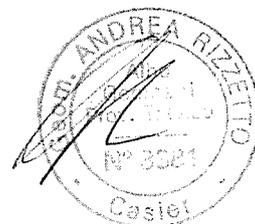
Curatela eredità Giacente Fiabon Mirco – C.F. 94168970260

- Per la piena proprietà di 1/1 su mappale 1208 sub 40 e 4

Oltre alla quota di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C.

3) DESCRIZIONE CONFINI

Il mapp. 1208 nel suo complesso, confina, con tutti i suoi lati, con il mappale 1208, varie strade di accesso comunali che circondano i 4 lati del mappale 1208. **(all. n. 02 estratto di mappa)**



4) ATTO DI PROVENIENZA

Gli immobili contraddistinti dal mappale 1208 sub 4 e 40, provengono da atto di compravendita in data 10.07.2008 repertorio n° 95724 Notaio Maurizio Bianconi in Treviso (**all. n. 03**), col quale il de cuius ha acquistato la piena proprietà del bene, acquisendo la quota di 1/2 del fratello Fiabon Moreno. I beni venivano acquistati dal padre, Fiabon Gino, e dalla madre, Brugnaro Amalia, "dall'istituto autonomo per le case popolari provincia di Treviso", mediante atto di compravendita del 08.06.1983, rep. 36511 Notaio Broli di Conegliano. (**all. n. 04**). Alla morte del Sig. Fiabon Gino, il 02.06.1995, è stata presentata dichiarazione di successione registrata a Treviso al n°1152 vol 2007. Alla morte della S.ra Brugnaro Amalia, il 27.04.2001, è stata presentata dichiarazione di successione registrata a Treviso al n° 1153, vol 2007. Dopo la morte del Sig. Fiabon Mirco, è stata presentata successione registrata a Treviso al n°553640, vol 88888 del 05.01.2022, attualmente il bene è intestato a Curatela eredità giacente Fiabon Mirco.

5) TRASCRIZIONI ed ISCRIZIONI

All. n. 05 Elenchi sintetici formalità

TRASCRIZIONI - C.RR.II. di Treviso

1) **Titolo:** Atto tra vivi – Compravendita

Data: 08.06.1983 **Rep. 39561**

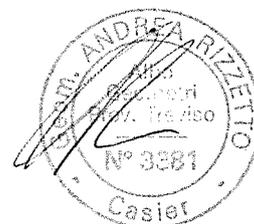
A FAVORE :

Fiabon Gino

Brugnaro Amalia

CONTRO:

ISTITUTO AUTONOMO per le CASE POPOLARI della PROVINCIA DI
TREVISO cf. 0019310266



Beni in Comune di Treviso

Catasto Fabbricati – sez. A fg. 6

mapp. 1208 sub 4, mapp 1208 sub 40

2) Titolo: Atto per causa di morte – DENUNCIA DI SUCCESSIONE FIABON
GINO

Data: 06.08.2007 Reg. Gen. 49962 Reg. Part.: 27301 Rep. 1152/2007/7

A FAVORE:

Brugnaro Amalia

Fiabon Moreno

Fiabon Mirco

CONTRO:

Fiabon Gino

Beni in Comune di Treviso

Catasto Fabbricati – sez. A fg. 6

mapp. 1208 sub 4, mapp 1208 sub 40

3) Titolo: Atto per causa di morte – DENUNCIA DI SUCCESSIONE
BRUGNARO AMALIA

Data: 06.08.2007 Reg. Gen. 49962 Reg. Part.: 27301 Rep. 1152/2007/7

A FAVORE:

Fiabon Moreno

Fiabon Mirco

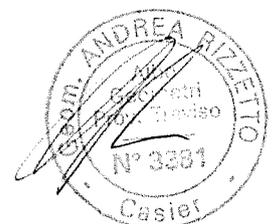
CONTRO:

Brugnaro Amalia

Beni in Comune di Treviso

Catasto Fabbricati – sez. A fg. 6

mapp. 1208 sub 4, mapp 1208 sub 40



4) **Titolo:** Atto tra vivi - COMPRAVENDITA

Data: 10/07/2008 Reg. Gen. 28098 Reg. Part.: 17675 Rep. 95724/25342

A FAVORE:

Fiabon Mirco

CONTRO:

Fiabon Moreno

Beni in Comune di Treviso

Catasto Fabbricati – sez. A fg. 6

mapp. 1208 sub 4, mapp 1208 sub 40



5) **Titolo:** Atto per causa di morte – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Data: 10/07/2008 Reg. Gen. 28099 Reg. Part.: 17676 Rep. 95724/25342

A FAVORE:

Brugnarò Amalia

Fiabon Moreno

Fiabon Mirco

CONTRO:

Fiabon Gino

Beni in Comune di Treviso

Catasto Fabbricati – sez. A fg. 6

mapp. 1208 sub 4, mapp 1208 sub 40

6) **Titolo:** Atto per causa di morte – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Data: 10/07/2008 Reg. Gen. 28100 Reg. Part.: 17677 Rep. 95724/25342

A FAVORE:

Fiabon Moreno

Fiabon Mirco

CONTRO:



Brugnaro Amalia

Beni in Comune di Treviso

Catasto Fabbricati – sez. A fg. 6

mapp. 1208 sub 4, mapp 1208 sub 40

7) **Titolo:** Atto per causa di morte – DENUNCIA DI SUCCESSIONE FIABON

MIRCO

Data: 05/01/2022 Reg. Gen. 208 Reg. Part.: 111 Rep. 553640/88888

A FAVORE:

CURATELA EREDITA' GIACENTE FIABON MIRCO

CONTRO:

Fiabon Mirco

Beni in Comune di Treviso

Catasto Fabbricati – sez. A fg. 6

mapp. 1208 sub 4, mapp 1208 sub 40

ISCRIZIONI - C.RR.II. di Treviso

1) **Titolo:** Atto notarile Pubblico – Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo

fondario

Data: 10/07/2008 Reg. Gen. 28101 Reg. Part.: 6196 Rep. 95725/25343

A FAVORE:

Credito Trevigiano – Banca Credito cooperativo – società Cooperativa

CONTRO:

Fiabon Mirco

Beni in Comune di Treviso

Catasto Fabbricati – sez. A fg. 6

mapp. 1208 sub 4, mapp 1208 sub 40



6) SERVITU' RISCOstrate E PRECISAZIONI

Negli atti di provenienza si trasferiscono gli immobili a corpo, con la proporzionale quota di proprietà sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C., sull'area consortile comune, su vano scale e su portico comune. Nell'atto di provenienza notaio Bianconi, repertorio n° 95724, si precisava, all'Art. 3, che l'immobile veniva venduto anche secondo i vincoli e le pattuizioni contenuti nell'atto in data 8 giugno 1983 rep. 36511 del notaio Broli di Conegliano. Nel suddetto atto, il notaio riportava i seguenti vincoli ed obblighi, oggetto di citazione nell'atto del notaio Bianconi repertorio n° 95724: *"La parte acquirente si è obbligata, per sé e per i suoi aventi causa, a non effettuare, senza il preventivo benestare dell'Istituto, modifiche esterne all'alloggio ed al fabbricato, tali da alterare l'aspetto architettonico del fabbricato stesso, nonché a mantenere inalterata la destinazione data dall'Istituto alle aree di pertinenza del fabbricato, fatti salvi, comunque, i diritti di terzi. Per quanto non espressamente convenuto nell'atto in trascrizione, le parti hanno fatto riferimento alle norme, di cui alla legge 14.2.1963 n. 60, e al D.P.R. 11.10.1963, n. 1471; e alle altre norme integrative, complementari e regolamentari.*

La parte acquirente ha assunto l'obbligo per sé, suoi successori ed aventi causa:

- a) Quale condomino dell'edificio, in cui è sito l'immobile in oggetto, di concorrere alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti comuni dell'edificio, di cui sopra;*
- b) Di versare all'amministratore del condominio, qualora legalmente costituito, e con le modalità che saranno indicate nell'apposito Regolamento di condominio, congrue somme, al fine di costituire un*



fondo vincolato all'esecuzione delle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, citate al precedente punto a)

- c) Di corrispondere all'Istituto una quota, da riscuotersi in rate mensili, per spese generali di amministrazione afferenti l'alloggio ceduto, così come previsto dall'Art. 19, lettera b), del D.P.R. 30 dicembre 1972, n. 1035, e determinata dalla Regione Veneto;*
- d) Di rispettare e di far rispettare le ordinanze, che potranno essere emanate dalle autorità competenti, in materia di igiene, prevenzione, sicurezza, stabilità, e simili, provvedendo all'esecuzione dei lavori ordinati o necessari;*
- e) Di mantenere l'immobile in buono stato di conservazione e di manutenzione e di eseguire tutti i lavori all'uopo necessari.*
- f) Di non impedire, né ritardare le riparazioni, che si rendessero necessarie sia ai locali, in oggetto, sia all'intero immobile.*

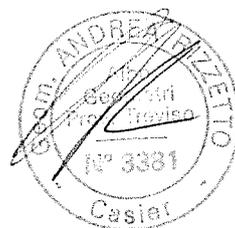
In relazione alle obbligazioni di cui sopra, la parte acquirente ha riconosciuto all'istituto il diritto:

- a) Di chiedere l'esecuzione delle opere necessarie per la buona conservazione e manutenzione dello stabile;*
- b) Di agire giudizialmente, a propria discrezione, nei confronti dell'eventuale amministrazione del condominio e/o dei singoli acquirenti, per ottenere l'esecuzione delle opere, di cui al precedente punto a)"*

7) DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di valutazione sono ubicati in Comune di Treviso.

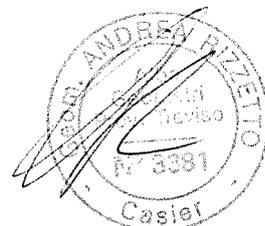
Trattasi di un'unità immobiliare e pertinenza contraddistinti dal sub 4 e 40 del mapp 1208. L'unità immobiliare consiste in un appartamento sito al piano 1 del



condominio civico 15 di Via Lombardia, la pertinenza consiste in un garage accessibile dall'area comune condominiale opposta a Via Lombardia. Il condominio è posto su 4 piani fuori terra, in facciata presenta una finitura mattone a vista.

L'unità residenziale, contraddistinta dal sub 4, si compone di ingresso-disimpegno, bagno, locale pranzo-soggiorno, cucina, ripostiglio e due camere da letto. Vi sono altresì 2 terrazze nei due lati finestrati dell'unità. Il garage, posto al piano terra, è composto da un'ampia zona garage, accessibile mediante i due portoni basculanti presenti. L'appartamento misura 100,50 mq commerciali, il garage 29,60 mq commerciali.

L'unità si presenta in pessimo stato conservativo, tutte le finiture risalgono all'epoca di realizzazione del fabbricato 1957. I pavimenti si presentano in marmette e graniglia tipiche degli anni 60, in alcune zone in piastrelle tradizionali. I serramenti si presentano in ferro dotati di vetro semplice dell'epoca, tapparelle esterne in pvc. Non vi è portoncino blindato. Nel servizio igienico, i pavimenti e rivestimenti sono in piastrella tipo gress porcellanato. Il bagno è provvisto di vasca da bagno con doccia, alla vista sembra essere stato rivisto negli anni essendo che le finiture non sembrano le originali dell'epoca. Il riscaldamento è garantito da termosifoni tradizionali, la caldaia a gas è posta nel locale garage. L'impianto elettrico è dell'epoca di realizzazione. L'immobile risulta tinteggiato ma in pessimo stato conservativo. Il garage, sub 40, è dotato di doppio basculante tradizionale ed è dotato di illuminazione ed areazione naturale garantita da una finestra. I pavimenti sono rivestiti in linoleum, la tinteggiatura si presenta in pessimo stato conservativo.



8) ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Treviso non è stato rinvenuto alcun Certificato Energetico ne tanto meno alcun progetto di riqualificazione energetica successivamente all'anno 2005.

Considerata, la consistenza dell'immobile, lo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ipotizza che gli stessi possano avere **costi di gestione energetica medio - alti**. Si presuppone quindi che gli immobili possano rientrare in una delle classi basse sotto il profilo del risparmio energetico. La certificazione APE, in ossequio a quanto disposto con la recente normativa, dovrà venir prodotta al momento della vendita dell'immobile.

9) DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Durante le operazioni di sopralluogo, effettuate con la presenza dell'Avvocato Simone Voltarel, è stato riscontrato che gli immobili risultano liberi da persone. Come si evince dalla documentazione fotografica, vi sono parecchi effetti personali del Sig. Fiabon, ancora presenti nei locali.

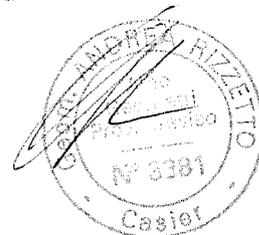
10) VERIFICA DELLA CONFORMITÀ URBANISTICA

(Documentazione reperita presso il Comune di Treviso)

In via preliminare è stata eseguita la verifica di quanto depositato ed autorizzato presso la P.A. Gli elaborati progettuali a suo tempo presentati sono stati così approvati e licenziati (all. n. 6):

Per immobili siti in Via Lombardia, mapp 1408 sub 4 e 40

- Concessione edilizia spec. 41/b-1957 per la costruzione di fabbricati su "quartiere coordinato"
- Abitabilità n° 30/61 del 29.07.1961

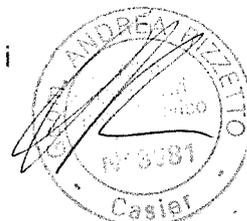


- Concessione edilizia spec. 16/36-73 del 06.11.1973 per la modifica del piano terra condominiale, con realizzazione di locali garage.

14) DIFFORMITÀ RISCONTRATE IN SEDE DI SOPRALLUOGO

Premesso: *In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale. **Tutto ciò premesso:***

In sede di sopralluogo si è proceduto ai consueti rilievi speditivi di massima per verificare la corrispondenza urbanistica/catastale con i progetti assentiti e i



documenti presenti agli atti in catasto, *tenendo conto delle tolleranze previste dal D.L. n. 70 del 13/05/2011 e art. 34bis del T.U comma 2 ter.*

Per immobili siti in Via Lombardia, mapp 1208 sub 4 - appartamento

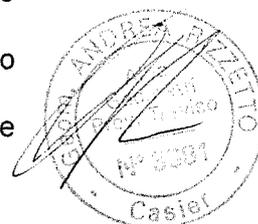
Gli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia, seppur completi di quotature, comparati con il rilievo di massima eseguito e le tavole del progetto originario del 1957, presentano delle leggerissime incongruenze dovute presumibilmente ad una poco accurata rappresentazione grafica dell'immobile. Tali incongruenze possono, a parere dello scrivente, rientrare come irregolarità geometriche interne di minima entità, eseguite durante i lavori descritte dall'art 34bis del dpr 380/2001 che riporta quanto segue:

Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, 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

Si evidenzia infine una leggera incongruenza della planimetria catastale, rispetto lo stato dei luoghi, sulla planimetria infatti si riporta la destinazione d'uso "cucina" sulla camera da letto esistente nello stato dei luoghi.

Per immobili siti in Via Lombardia, mapp 1208 sub 40 - Garage

Dal rilievo dello stato dei luoghi eseguito, è il confronto con i grafici presenti nella Concessione edilizia spec. 16/36-73 del 06.11.1973, si sono verificate delle discrepanze. La discrepanza più marcata è nella mancanza del secondo accesso sul prospetto. I grafici legittimati presentano soltanto un unico accesso carraio. Vi sono altresì delle incongruenze prospettiche e delle leggere

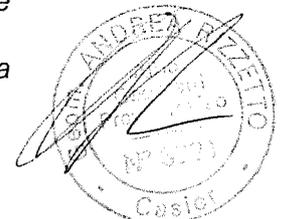


incongruenze interne, dove sembra che, la superficie interna dello stato rilevato, sia leggermente più ampia dello stato legittimato.

Dal confronto con il tecnico del Comune di Treviso, lo stesso confermava la possibilità di sanare le difformità riscontrate sull'unità garage rispetto i grafici della C.E. procedendo con Scia in sanatoria versando l'oblazione di € 1.000,00, essendo che trattasi di lievi modifiche interne e prospettiche sanabili. Altre incongruenze e lievi modifiche possono rientrare presumibilmente all'interno dell'art. 34 del DPR 380/2001 (tolleranza del 2%) salvo accertamenti più precisi quantificabili solo in sede di istruttoria e presentazione della pratica. Come descritto in precedenza, è necessario aggiornare la planimetria catastale dell'appartamento, mediante pratica di variazione catastale con modello DOCFA. Si ipotizzano perciò le spese tecniche relative alla pratica edilizia da presentare (modulistica, elaborati grafici, variazione catastale e aggiornamento planimetria) quantificabili in circa € 2.800,00, prevedendo quindi una spesa complessiva di circa € **3.800,00** oltre ad oneri di legge, salvo più precise verifiche in sede di istruttoria di pratica

12) METODO DI STIMA DELL'IMMOBILE

La valutazione di seguito esposta si sviluppa utilizzando il criterio di stima analitico - comparativo laddove, concettualmente, si afferma che l'immobile da stimare, a parità di epoca di riferimento dei prezzi, avrebbe la stessa quotazione dell'immobile di prezzo noto se i due immobili fossero uguali, nelle medesime condizioni di finitura e manutenzione. Considerando che in realtà ciò non accade mai, in quanto difficilmente esistono immobili uguali, si rende necessario apportare delle opportune correzioni in funzione delle differenze analizzate e comparate, ovvero tenuto conto di ogni caratteristica ritenuta incidentale sul valore da stimare.



13) VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

I valori degli immobili oggetto della presente relazione sono stati determinati sulla scorta delle considerazioni di cui al cap. precedente, integrate con appropriate indagini di mercato. Precisato ciò, per quanto sopra esposto e descritto, considerando lo stato di conservazione degli immobili, la loro posizione rispetto ai servizi limitrofi, lo scrivente perito attribuisce, ai predetti immobili, i seguenti valori:

C.F. Comune di Treviso sez. A fg. 6

- mapp. 1208 sub 40 cat. C/6 cl. 4, mq. 28 – sup. cat. 34 mq, R.C.€ 98,33
– via Lombardia 14 – piano T – **garage**
- mapp. 1208 sub 4 cat. A/3 cl. 3, vani 5,5 – sup. cat. 93 mq, R.C.€ 411,87 – via Lombardia 14 – piano 1 – **abitazione**
comprese comproprietà sulle parti comuni art. 1117 C.C.

VALORE A CORPO: € 85.500,00 (ottantacinquemilacinquecento/00)

Treviso, 08.11.2022

Geom. Andrea Rizzetto



Allegati:

- All. doc. 01 documentazione catastale - visure
- All. doc. 02 documentazione catastale – estratto mappale
- All. doc. 03 atto notaio Broli
- All. doc. 04 atto notaio Bianconi
- All. doc. 05 Formalità ipotecarie, nota sintetica, trascriz. E iscriz.
- All. doc. 06 Documentazione urbanistica e catastale completa
- All. doc. 07 Documentazione fotografica

