



TRIBUNALE DI TREVISO

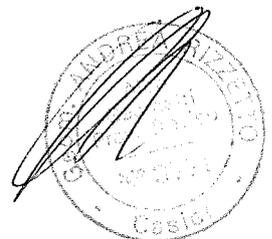
TERZA SEZIONE CIVILE

Eredità giacente [REDACTED] - 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 03.02.2021, in qualità di perito stimatore, dall'avvocato Voltarel Simone, quale curatore dell'eredità giacente [REDACTED] su autorizzazione del giudice Dott. Andrea Valerio Cambi, di eseguire una perizia di stima del valore di mercato dei beni sui quali il de cuius [REDACTED] vantava diritti reali

- 1 – Svolgimento delle operazioni peritali - Pag. 2
- 2 – Descrizione catastale degli immobili - Pag. 2
- 3 – Confini - Pag. 3
- 4 – Atto di provenienza - Pag. 3
- 5 – Trascrizioni ed Iscrizioni - Pag. 3
- 6 – Servitù e dettagli riscontrati - Pag. 5
- 7 – Descrizioni degli immobili - Pag. 5
- 8 – Attestato Prestazione Energetica - Pag. 7
- 9 – Disponibilità degli immobili - Pag. 7
- 10 – Verifica della conformità urbanistica - Pag. 7



11 – *Difformità riscontrate in sede di sopralluogo Pag. 11*

12 – *Metodi di stima - Pag. 11*

13 – *Valutazione degli immobili - Pag. 11*

*** **

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.

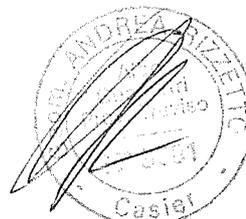
2) DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Alla data del 12.10.2021, gli immobili erano così censiti all'Agenzia delle Entrate di Treviso (ufficio provinciale Territorio-Catasto): **(all. n. 01)**

C.F. Comune di Spresiano sez. A fg. 9

- mapp. 2071 sub 15 cat. C/6 cl. 5, mq. 18 – sup. cat. 20 mq, R.C.€ 43,69
– via Vincenzo Gioberti – piano S1 – **garage**
- mapp. 998 sub 52 cat. A/3 cl. 2, vani 3 – sup. cat. 57 mq, escluse aree scoperte 55 mq - R.C.€ 178,18 – via Toniolo – piano S1-T – **abitazione con area esclusiva di pertinenza e ripostiglio p S1**
- mapp. 998 sub 76 cat. C/6 cl. 4, mq. 15 – sup. cat. 19 mq, R.C.€ 30,99
– via Toniolo – piano S1 – **garage**

Gli attuali intestatari catastali e proprietari sono:



Curatela eredità Giacente

- Per la piena proprietà di 1/1 su mappale 2071 sub 15
- Per la proprietà superficiaria di 1/1 su mappale 998 sub 52 e 76

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

3) DESCRIZIONE CONFINI

Il mapp. 998 nel suo complesso, confina a nord-ovest con mappale 145, a nord-est con strada comunale, a sud-est con i mappali 1015 e 1000, a sud-ovest con il mappale 1091. **(all. n. 01 estratto di mappa)**

Il mapp. 2071 nel suo complesso, confina a nord-ovest con mappali 1976, 1988, 1993, 1999, a nord-est con mappali 2263, a sud-est con i mappali 2087, 2086, 2004, a sud-ovest con il mappale 1999. **(all. n. 01 estratto di mappa)**

4) ATTO DI PROVENIENZA

Gli immobili contraddistinti dal mappale 998 sub 52 e 76, provengono da atto di compravendita in data 28.05.1997 repertorio n° 39561 Notaio Ucci Roberto in Treviso **(all. n. 02)**, col quale il de cuius ha acquistato il diritto di superficie per la durata stabilita dall'atto di vincolo stipulato tra l'ater e il comune di Spresiano, (per la disamina vedi infra, cap. 6).

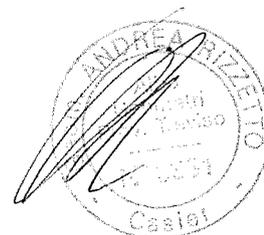
L'immobile contraddistinto dal mappale 2071 sub 15, proviene da atto di compravendita in data 16.05.2006 repertorio n° 51838 Notaio Ghilardi Francesca in Spresiano, **(all. n. 03)**

5) TRASCRIZIONI ed ISCRIZIONI

All. n. 04 Elenchi sintetici formalità

TRASCRIZIONI - C.RR.II. di Treviso

1) Titolo: Atto tra vivi – Compravendita diritto di superficie su immobili siti in Spresiano



Data: 28.05.1997 Reg. Gen. 17238 Reg. Part.: 12582 Rep. 39561

A FAVORE:

████████████████████

CONTRO:

A.T.E.R. cf. 00193710266

Beni in Comune di Spresiano

Catasto Fabbricati – sez. A fg. 9

mapp. 998 sub 52, mapp 998 sub 76

2) **Titolo:** Atto tra vivi – Compravendita immobili siti in Spresiano

Data: 16.05.2006 Reg. Gen. 26107 Reg. Part.: 15300 Rep. 51838/6706

A FAVORE:

████████████████████

CONTRO:

████████████████████

Beni in Comune di Spresiano

Catasto Fabbricati – sez. A fg. 9

mapp. 2071 sub 15

ISCRIZIONI - C.RR.II. di Treviso

1) **Titolo:** ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo

Data: 28.05.1997 Reg. Gen. 17239 Reg. Part.: 2395 Rep. 39562

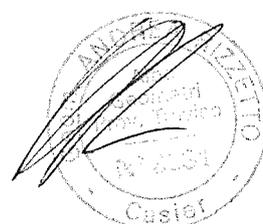
A FAVORE:

████████████████████

Totale: € 75.000,00 Capitale: € 25.000,00

Beni in Comune di Spresiano

Catasto Fabbricati – sez. A fg. 9



mapp. 998 sub 52, mapp 998 sub 76

Annotazione:

Cancellazione totale ipoteca del 09.04.2002, annotazione n° 1130

2) **Titolo:** IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO

da d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01

Data: 27.05.2009 **Reg. Gen. 20571 Reg. Part.: 4596 Rep. 108796**

A FAVORE:

Totale: € 26.932,48 **Capitale:** € 13.466,24

Beni in Comune di Spresiano

Catasto Fabbricati – sez. A fg. 9

mapp. 998 sub 52,

6) **SERVITU' RICONTRATE 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.. L'immobile contraddistinto dal mapp 2071 sub 15 risulta catastalmente in Via V.Gioberti, in realtà il nome corretto della via è via Salvo d'Acquisto 7/9.

Si precisa che Il sig. [REDACTED] su atto di compravendita in data 28.05.1997 repertorio n° 39561 Notaio Ucci Roberto, acquistava la proprietà superficaria del bene contraddistinto dai sub 52 e 76, mapp 998, che per 10 anni a sensi articolo unico comma 20 della Legge 24.12.1993, non poteva alienarlo e modificarne la destinazione d'uso. Trascorsi i 10 anni dalla vendita in caso di vendita l'Azienda A.T.E.R. ha il diritto di prelazione sull'alloggio stesso. Vi è inoltre un atto di vincolo stipulato da A.T.E.R. e comune di Spresiano che permette la sola proprietà superficiale del bene per 99 anni. Si precisa che il



sopracitato atto di vincolo non è stato possibile reperirlo presso gli archivi del comune di Spresiano. Non è stato possibile quindi verificare le caratteristiche e le varie prescrizioni descritte. Si allega comunicazione comune di Spresiano (all. n. 05)

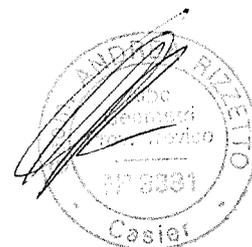
7) **DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI**

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

L'abitazione e pertinenze censita catastalmente al mapp 998 sub 52 e 76, sono site in Via Toniolo civico 1. L'immobile corrisponde ad un'unità residenziale posta al pianterreno di un condominio disposto su 3 piani fuoriterra e 1 interrato. Il condominio è composto da due blocchi "specchiati", al centro di essi vi è un giardino condominiale.

L'unità residenziale, contraddistinta dal sub 52, si compone di ingresso, bagno, locale pranzo e camera da letto. Mediante le porte finestre dei locali camera e pranzo si accede ad un'area scoperta privata. A completare il compendio stimato vi è un locale ripostiglio al piano interrato e il locale garage contraddistinto dal sub 76. L'unità immobiliare misura 52 mq commerciali, l'area scoperta pertinenziale 17,50 mq, il ripostiglio al piano interrato 8,10 mq, il garage 15,00 mq commerciali.

L'unità si presenta in pessimo stato conservativo, tutte le finiture risalgono all'epoca di realizzazione del fabbricato 1980 circa. I pavimenti sono in piastrelle tradizionali, i serramenti in alluminio dotati di vetro semplice, tapparelle esterne. Nel servizio igienico, sprovvisto di finestra, i pavimenti e rivestimenti sono in piastrella tipo gress porcellanato. Il bagno si presenta con le finiture dell'epoca provvisto di vasca da bagno. Il riscaldamento è garantito da termosifoni tradizionali e da una stufa a legna con espulsione a parete



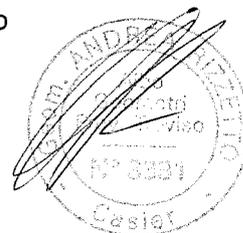
verticale. L'impianto elettrico è dell'epoca di realizzazione. L'immobile risulta tinteggiato ma in pessimo stato conservativo. Il ripostiglio posto al piano interrato sprovvisto di finestra è di forma rettangolare, la porta d'ingresso in ferro e pavimento in calcestruzzo. Il garage presenta le stesse finiture del locale ripostiglio, è dotato di basculante tradizionale ed è dotato di illuminazione ed areazione naturale garantita da una bocca di lupo. I locali posti al piano interrato sono accedibili mediante una rampa per passaggio autoveicoli e da dei vani scale.

L'immobile contraddistinto dal subalterno 15 mappale 2071 oggetto della presente stima è sito in Via Salvo d'Acquisto civico n 7/9. Trattasi di un'unità adibita a garage, facente parte di un complesso residenziale composto da due blocchi posti in 3 piani fuori terra e piano interrato. L'unità garage è situata al piano interrato, raggiungibile mediante la rampa per autovetture presente. Il garage risulta dotato di areazione naturale, impianto di illuminazione. Il pavimento è in calcestruzzo grezzo "battuto", l'unità è provvista di basculante.

8) ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Spresiano 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 ossequi 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 cose e persone.

10) VERIFICA DELLA CONFORMITÀ URBANISTICA

(Documentazione reperita presso il Comune di Spresiano)

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:

Per immobili siti in Via Toniolo, mapp 998 sub 52 e 76

- Autorizzazione per costruzioni edili C.E. pratica n. 107/78 del 14.06.1979 per "costruzione di due fabbricati comprendenti 48 alloggi"
- Abitabilità n° 107/78 del 05.03.1981 (all. n. 6)

Per immobili siti in Via Salvo d'Acquisto, mapp 2071 sub 15

- Permesso di costruire n. 308/2004 del 18.11.2004 "variante alla c.e. 28B/2003 per la costruzione di un nuovo fabbricato residenziale".
- Abitabilità n° 77/2004 del 20.12.2004 (all. n. 7)

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.*



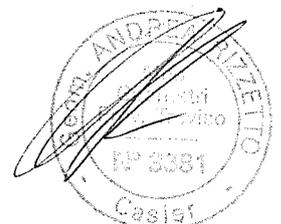
D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni 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 Toniolo, mapp 998 sub 52 e 76

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 1979, presentano delle incongruenze dovute presumibilmente ad una poco accurata rappresentazione grafica dell'immobile.

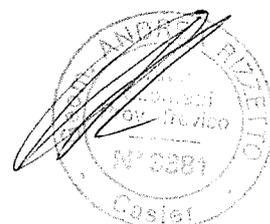
Premesso ciò, sono state riscontrate le seguenti difformità:



- mancanza di parete divisoria tra cucina-soggiorno ("K – S" su tavole) e Camera da letto ("L" su tavole) (**all. n. 6**);
- mancanza TOTALE del locale ripostiglio al piano interrato (**all. n. 6**). Sui grafici del piano interrato non vi è la presenza della porzione interrata adibita ai locali magazzini.

Con riferimento alla conformità catastale, è stata riscontrata la scarsa precisione generale nella rappresentazione della planimetria catastale in merito alle varie misure interne. Si evidenzia una diversa definizione della destinazione d'uso dei locali interni: sui grafici urbanistici si riporta locali "bagno (B) – camera da letto (L) – cucina, soggiorno ("K – S")", sulle planimetrie catastali si riporta locali "bagno, camera e pranzo". Si precisa altresì che le planimetrie catastali non vi è l'incongruenza sulla parete divisoria tra locali cucina/soggiorno e camera e vi è la presenza del locale ripostiglio al piano interrato (**all. n. 1**).

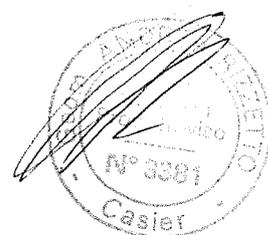
Dal confronto con il tecnico del Comune di Spresiano, lo stesso confermava la possibilità di sanare le difformità riscontrate sull'unità residenziale rispetto i grafici della C.E. procedendo con CILA in sanatoria versando l'oblazione di € 1.000,00, essendo che trattasi di lievi modifiche interne sanabili. 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. Si ipotizzano inoltre le spese tecniche relative alla pratica edilizia da presentare (modulistica, elaborati grafici, variazione catastale e aggiornamento planimetria) quantificabili in circa € 2.500,00, prevedendo quindi una spesa complessiva di circa € **3.500,00** oltre ad oneri di legge, salvo più precisi



In merito invece all'incongruenza e alla mancanza formale del locale ripostiglio al piano interrato, discutendone con l'amministrazione comunale, si evince che la situazione risulta complicata. Urbanisticamente non è stata rappresentata graficamente l'ala preposta ai magazzini, mentre nelle planimetrie catastali, sempre dell'epoca, risulta esistente e ben rappresentata. Una possibile risoluzione del problema può essere eseguita solamente a agendo "a livello condominiale", non è possibile agire singolarmente per risolvere la situazione. La situazione, a parere dello scrivente, è risolvibile dall'amministratore, dimostrando l'esistenza dei locali e l'errore del progettista dell'epoca dovute presumibilmente ad una poco accurata rappresentazione grafica dell'immobile. Detto che la situazione può essere risolta non si conosce una quantificazione ad oggi della possibile sanzione e non si conosce un iter procedurale per la sistemazione. Questa situazione comporta alla inevitabile invendibilità del locale ripostiglio prima della risoluzione condominiale della faccenda. Infine si precisa che le difformità urbanistiche possono essere risolte anche mediante l'abbattimento e demolizione di porzione di muratura esistente difforme dallo stato urbanistico. Nel caso si opti per questa soluzione di sistemazione è necessario aggiornare la planimetria catastale.

Concludendo si precisa che l'immobile di Via Toniolo è vendibile solo nel caso si opti per la sistemazione urbanistica interna (cila in sanatoria), che può essere eseguita autonomamente, e sistemazione urbanistica dell'ala ripostigli che deve essere sostenuta dal condominio con la giusta ripartizione delle spese tecniche e sanzioni. Una soluzione per la vendita è quella di scorporare catastalmente il locale ripostiglio ed estrometterlo dalla vendita.

Per immobili siti in Via Salvo d'Acquisto, mapp 2071 sub 15



Nessuna incongruenza urbanistica e catastale riscontrata.

12) METODO DI STIMA DELL'IMMOBILE

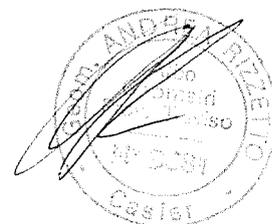
La valutazione di seguito esposta si sviluppa utilizzando il criterio di stima analitico - comparativo laddove, concettualmente, si afferma che l'immobile da stimare, a parità di epoca di riferimento dei prezzi, avrebbe la stessa quotazione dell'immobile di prezzo noto se i due immobili fossero uguali, 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 comma 16, 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, considerando (per il mappale 998) il vincolo comunale in merito alla proprietà superficiaria che scade circa nel 2080. lo scrivente perito attribuisce, ai predetti immobili, i seguenti valori:

C.F. Comune di Spresiano sez. A fg. 9

- mapp. 998 sub 52 cat. A/3 cl. 2, vani 3 – sup. cat. 57 mq, escluse aree scoperte 55 mq - R.C.€ 178,18 – via Toniolo – piano S1-T – **abitazione con area esclusiva di pertinenza**
- mapp. 998 sub 76 cat. C/6 cl. 4, mq. 15 – sup. cat. 19 mq, R.C.€ 30,99 – via Toniolo – piano S1 – **garage**



comprese comproprietà sulle parti comuni art. 1117 C.C.

VALORE A CORPO: € 23.000,00 (Ventitremila/00)

- mapp. 2071 sub 15 cat. C/6 cl. 5, mq. 18 – sup. cat. 20 mq, R.C.€ 43,69
– via Vincenzo Gioberti – piano S1 – garage

VALORE A CORPO: € 13.000,00 (Tredicimila/00)

Treviso, 18.10.2021

Geom. Andrea Rizzetto



Allegati:

- All. doc. 01 documentazione catastale completa
- All. doc. 02 Nota di trascrizione notaio Ucci
- All. doc. 03 Atto compravendita Ghilardi
- All. doc. 04 Elenco sintetico formalità ipotecarie
- All. doc. 05 Comunicazione comune di Spresiano assenza atto di vincolo
- All.doc. 06 Documentazione urbanistica completa Via Toniolo
- All.doc. 07 Documentazione urbanistica completa via Salvo d'Acquisto
- All. doc. 08 Documentazione fotografica

