

Geometra SPONCHIADO MATTEO

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA PROPRIETA

UBICAZIONE IMMOBILI

**Piazzetta Giustiniani n.44 -31027- SPRESIANO (TV)
Via Arcade n.1 – 31020- VILLORBA (TV)**

IDENTIFICATIVI CATASTALI COMUNE SPRESIANO

NCEU : Comune di Spresiano Sez. A Fg.6 mn915 Sub. 4-5

IDENTIFICATIVI CATASTALI COMUNE DI VILLORBA

**NCEU: Comune di Villorba Sez. A Fgl.2 mn 871 sub.2-3 – mn 765
NCT: Comune di Villorba Fgl.2 mn 190**

• [REDACTED]
PROPRIETA' PER 1/1 Spresiano Sez. A Fgl.6 mn 915 sub.4-5 – Villorba Fgl.2
mn190

NUDA PROPRIETA' PER 1/1 Villorba Sez. A Fgl.2 mn 817 sub.1-2-3, mn765

• [REDACTED]
USUFRUTTO PER 1/1 Villorba Sez. A Fgl.2 mn 817 sub.1-2-3, mn 765

**E' NECESSARIO ESEGUIRE RIUNIONE USUFRUTTO IN SEGUITO A
MORTE** [REDACTED]



[REDACTED]
STUDIO: Treviso Viale IV Novembre n. 13 -31100- TREVISO
Sede Legale: Via Feltrina n. 33/E -31100- TREVISO
P.IVA:03436450260 – CF:SPNMTT74R15L407Q
Tel. 0422/540170 – 0422/575412 – Cell [REDACTED]

Geometra SPONCHIADO MATTEO

PERIZIA DI STIMA

Ad evasione dell'incarico ricevuto dall'Avv. CLAUDIA ACQUISTUCCI in qualità di CURATORE FALLIMENTARE DELLA DITTA [REDACTED] allo scopo di stabilire il più probabile prezzo di mercato degli stessi, all'attualità con preventiva verifica di conformità urbanistico catastale,

Il sottoscritto perito Geom. SPONCHIADO MATTEO iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Treviso al n. 2808, dopo aver provveduto ai necessari sopralluoghi in varie date, onde valutare ogni elemento circostante relativo agli immobili in oggetto, successivamente a tutte le indagini tecnico-urbanistiche, espone come appresso il risultato delle proprie indagini nella seguente:

RELAZIONE DI STIMA

IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI VILLORBA (TV)

Via Arcade n.1

CONSISTENZA PATRIMONIALE

Trattasi di un fabbricato fatiscente, diviso in due porzioni. La parte principale con destinazione abitativa, sviluppata su due piani e più vetusta, con magazzino di pertinenza di realizzazione più recente.

Il tutto censito catastalmente come segue:

Comune di Villorba Sez.A Fgl.2 m.n.817 Sub.1
Area Scoperta mq. 154, b.c.n.c. ai sub.2,3

Comune di Villorba Sez. A Fgl.2 m.n.817 Sub.2
Cat. A/2, cl.2, Vani 6,5 mq. 149 , rendita €. 621.04

Comune di Villorba Sez. A Fgl.2 m.n.817 Sub.3
Cat. C/2, cl.3, mq. 89 , rendita €. 133,30

Comune di Villorba Sez. A Fgl.2 m.n.765
Area Urbana mq.3

Comune di Villorba Fgl.2 mn 190
Mq. 55 Incolto Sterile

[REDACTED]

STUDIO: Treviso Viale IV Novembre n. 13 -31100- TREVISO
Sede Legale: Via Feltrina n. 33/E -31100- TREVISO
P.IVA:03436450260 – CF:SPNMTT74R15L407Q
Tel. 0422/540170 – 0422/575412 – Cell. [REDACTED]

[REDACTED]



Geometra SPONCHIADO MATTEO

DESCRIZIONE



La proprietà in oggetto, è compresa in un piccolo lotto di terreno di 332 mq totali, prospiciente a Via Arcade, con all'interno un edificio storico (presente già nelle mappe catastali di impianto pertanto ante 1910) sviluppato su due piani e avente una superficie lorda totale di mq.149. In aderenza allo stesso, si trova un fabbricato ad uso magazzino con altezza interna media di 3,00 m con muratura perimetrale di mattoni, struttura del tetto metallica e copertura in lastre di amianto.

Entrambi i fabbricati sono fatiscenti e con strutture portanti pericolanti, abbandonati da tempo e invasi da vegetazione spontanea. Per questo motivo in fase di sopralluogo non è stato possibile accedervi, per eseguire un rilievo puntuale.

In virtù di quanto sopra specificato, della verifica di regolarità edilizia e catastale che verrà di seguito specificata, nella presente perizia tecnico estimativa verrà attribuito un valore alla cubatura sviluppata, sottraendo alla stessa le spese per le eventuali demolizioni da eseguire per eliminare le porzioni non regolari.

REGOLARITA' EDILIZIA

FABBRICATO PRINCIPALE AD USO ABITATIVO SUB.2

Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra ed è in possesso dei seguenti titoli edilizi reperiti presso il Comune di Villorba:

- **Richiesta costruzione bagno all'interno dell'abitazione Prot. 4853 del 22/05/1979**
- **Concessione Edilizia n. 275 del 24/05/1979 rilasciata dal Comune di Villorba, in seguito a richiesta costruzione bagno interno all'abitazione sopra citata.**
- **Certificato di abitabilità n.7709 del 28/01/1982 relativo esclusivamente al bagno costruito con pratica edilizia sopra citata, in seguito a richiesta abitabilità prot.7709 del 26/08/1981 e ispezione sanitaria del 10/09/1981.**

Non è stata reperita nessuna pratica edilizia relativa alla costruzione originaria del fabbricato in oggetto. Nonostante questo, in seguito a verifiche con l'ufficio tecnico del Comune di Villorba, il fabbricato abitativo, di forma rettangolare avente lunghezza di 13,4 m e larghezza di 5,8 m si può ritenere regolare dal punto di vista urbanistico, secondo l'Art. 9 bis del DPR 380, in quanto già presente nelle mappe di impianto del Catasto e pertanto antecedente rispetto ai primi due strumenti urbanistici del Comune di Villorba risalenti rispettivamente al 1934 e 1952.

STUDIO: Treviso Viale IV Novembre n. 13 -31100- TREVISO
Sede Legale: Via Feltrina n. 33/E -31100- TREVISO
P.IVA:03436450260 – CF:SPNMTT74R1514070
Tel. 0422/540170 – 0422/575412 – Cell. [REDACTED]



PERTINENZA AD USO MAGAZZINO SUB.3

Il fabbricato in oggetto, costruito adiacente a quello principale, risulta essere regolarmente censito catastalmente con pratica del 15.01.2008. Dal punto di vista urbanistico però, il Comune di Villorba in seguito ad accesso agli atti Prot. AOO.c_m048.07/06/2023.0020495 richiesto dal sottoscritto, non ha reperito nessun documento in merito, nemmeno un eventuale condono edilizio dopo incontro successivo all'accesso atti del sottoscritto con l'ufficio tecnico, per valutare le motivazioni dell'assenza di documentazione urbanistica. Considerato quanto sopra, pertanto, e valutate, superficie, volume e posizione dello stesso rispetto a confini ed altri fabbricati confinanti, si può dichiarare che lo stesso è abusivo e non sanabile dal punto di vista urbanistico.

REGOLARITA' CATASTALE

Come sopra specificato i due edifici sono censiti catastalmente in seguito a variazione catastale per ampliamento, fraz. e diversa distribuzione interna prot. 12489 del 15/01/2008. La proprietà in oggetto, comprende anche il mn190 del Fgl.2 censito al NCT, che da una verifica sul posto (anche se sommaria per l'inaccessibilità e pericolosità dei luighi) sembra corrispondere con una piccola porzione di terreno retrostante i fabbricati (lato ovest). Questa piccola porzione di area scoperta, non è presente nelle mappe catastali attualmente presenti in banca dati, mentre compare nella mappa cartacea di visura e in quella di impianto (come fossato). Questo potrebbe significare, che in origine fosse un fossato, successivamente tombato, censito catastalmente e sdemanializzato, per poi essere erroneamente fuso graficamente con il mappale confinante di altra proprietà.

Per tutto quanto sopra specificato, per poter rendere vendibile la proprietà in oggetto, sarà necessario eliminare catastalmente il sub.3 (magazzino), dopo averlo eliminato anche nello stato dei luoghi, in quanto abusivo, e presentare un'istanza catastale con preventiva verifica storica più approfondita, per far inserire in mappa il mn 190 del Fgl.2 di mq. 55. Tutte le operazioni sopra descritte, necessarie per rendere l'immobile vendibile, saranno quantificate nella presente perizia e detratte come costi dal valore finale degli immobili in oggetto. Anche il mn 765 del Fgl.2 mq.3, risulta nello stato dei luoghi essere utilizzato da altra proprietà. Serve pertanto verificare che non sia anch'esso stato oggetto di errori catastali o di incompleti aggiornamenti.

AMBITO URBANISTICO

I dati urbanistici possono essere riassunti nel seguente elenco:

- ZTO B/45 Zona residenziale di completamento totalmente edificata
- Indice fondiario 1,2 mc/mq
- Sup. Cop. 35%

STUDIO: Treviso Viale IV Novembre n. 13 -31100- TREVISO

Sede Legale: Via Feltrina n. 33/E -31100- TREVISO

P.IVA:03436450260 – CF:SPNMTT74R15L4070

Tel. 0422/540170 – 0422/575412 – Cell. [REDACTED]



Geometra SPONCHIADO MATTEO

- H. 7,50 ml
- Distanza da Strade H di progetto con minimo di 6,00 ml
- Distanza dai confini 5,00 ml

Sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art.3 del DPR 380/2001 e s.m.i. nel rispetto degli indici di zona. Nel caso di ristrutturazione di edifici con indice superiore a quello di zona è consentito il mantenimento del volume legittimato preesistente.

Sono comunque ammessi interventi di demolizione, ricostruzione e/o accorpamento di superfetazioni e di volumi pertinenziali in contrasto con la tipologia prevalente della zona (baracche, tettoie, depositi) anche se l'indice fondiario risultante supera l'indice massimo di zona.

GIUDIZIO DI STIMA

Valutate pertanto le caratteristiche del complesso immobiliare in oggetto e dell'area scoperta, considerate le loro destinazioni urbanistiche, la dislocazione dell'area, le caratteristiche della zona, lo stato in cui si trovano gli edifici in questione, considerate le problematiche tecniche sopra citate, derivanti dal confronto fra lo stato dei luoghi, lo stato assentito, e le normative urbanistico catastali vigenti, si dichiara quanto segue: La porzione di fabbricato a destinazione abitativa, che si sviluppa su due piani fuori terra (Sub.2) è l'unica porzione di unità immobiliare regolare e vendibile. Considerate le condizioni in cui si trova il fabbricato (non è nemmeno stato possibile un rilievo interno a causa dell'inaccessibilità del fabbricato e la pericolosità delle strutture), si ritiene opportuno calcolare il suo volume, dando un valore unitario allo stesso, come fosse un terreno edificabile, in quanto del fabbricato presente non vi è nulla di recuperabile.

Serve precisare che la volumetria del fabbricato in oggetto (13,40m X 5,80m = 77,72mq X 6,00m = mc 466) supera la volumetria da indice (mq. 332 X 1,2 = mc 398) pertanto come specificato sopra da regolamento edilizio si considera per il calcolo del valore la volumetria esistente.

Al valore ottenuto dal calcolo del volume totale moltiplicato per il valore unitario, si sottrae il costo approssimativo, necessario per demolizione del fabbricato abusivo con preventivo SMALTIMENTO DELL'AMIANTO SULLA COPERTURA DELLO STESSO, e della pratica catastale di annullamento del magazzino demolito e di ripristino in cartografia del mn190 attualmente non presente in mappa. Il tutto quantificato in €. 5000,00 per smaltimento amianto + €. 5000,00 per demolizione magazzino e pratiche castali di rettifica e annullamento. **Totale Spese € 10.000,00.**



VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO

STUDIO: Treviso Viale IV Novembre n. 13 -31100- TREVISO
Sede Legale: Via Feltrina n. 33/E -31100- TREVISO
P.IVA:03436450260 – CF:SPNMTT74R15L407Q
Tel. 0422/540170 – 0422/575412 – Cell. [REDACTED]

Geometra SPONCHIADO MATTEO

Nella presente perizia, dopo aver eseguito un'attenta indagine di mercato nella zona in oggetto, per valutare il valore unitario della volumetria dei terreni edificabili, si è deciso di prendere come valore unitario del volume, quello considerato dal Comune di Villorba, come valore di riferimento aree edificabili per l'anno 2020 ai fini del calcolo dell'IMU.

Questo valore unitario risulta essere leggermente inferiore a quello commerciale risultante dalla ricerca effettuata dal sottoscritto, ma viene ugualmente preso in considerazione, in quanto nel lotto in oggetto, il fabbricato che sviluppa la volumetria, risulta essere fatiscente e difficilmente recuperabile in fase di ristrutturazione, rendendo l'intervento più oneroso in quanto difficile. Lo stesso infatti presenta distanze da fabbricati e confini inferiori a quelle dettate dal regolamento edilizio, il che in fase di ristrutturazione non consente demolizione e ricostruzione, se non in casi limite e da verificare con il Comune, rendendo l'eventuale ristrutturazione più costosa.

**VALORE UNITARIO AREE EDIFICABILI COMUNE VILLORBA ANNO
2020**

ZONA 3 – Indice Fondiario 1,2 – VALORE €/mc 90,00

**VOLUMETRIA SVILUPPATA FABBRICATO A DESTINAZIONE
ABITATIVA**

13,40m X 5,80m = mq. 77,72 X 6,00m (altezza fabb.) = mc 466,00

VALORE LORDO PROPRIETA'

mc. 466,00 X €/mc 90,00 = €. 41.968,00

VALORE NETTO ATTUALE PROPRIETA' COMUNE DI VILLORBA

€. 41.968,00 - €. 10.000,00 = €. 31.968,00

ARROTONDABILE PRUDENZIALMENTE AD €. 30.000,00

Diconsi Euro Trentamila/00

Si precisa , come già fatto in precedenza, che gli immobili in oggetto non sono al momento commercializzabili per tutti i motivi specificati, in quanto, all'attualità privi di conformità urbanistico catastale.

STUDIO: Treviso Viale IV Novembre n. 13 -31100- TREVISO
Sede Legale: Via Feltrina n. 33/E -31100- TREVISO
P.IVA:03436450260 – CF:SPNMTT74R15L407Q
Tel. 0422/540170 – 0422/575412 – Cell. [REDACTED]

