

Geometra SPONCHIADO MATTEO

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA PROPRIETA' MARSURA SALVINO

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**

- **MARSURA SALVINO nato a Vazzola (TV) il 14/01/1938
CF:MRSSVN38A14L700N –**

**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

- **CARNIELLI TULLIA nata a Vazzola (TV) il 22/08/1916
CF:CRNTLL16M62L700K-**

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 DELLA Sig.ra Carnielli Tullia**



Matteo Sponchiado

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. 339/3643061

Maria Ferrer

FACCIAIA IN BIANCO

1900

1900

Geometra SPONCHIADO MATTEO

PERIZIA DI STIMA

Ad evasione dell'incarico ricevuto dall'Avv. CLAUDIA ACQUISTUCCI in qualità di CURATORE FALLIMENTARE DELLA DITTA MARSURA SALVINO, 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

Matteo Sponchiado

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. 339/3643061

Luca Fenu



FACCIATA IN BIANCO

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.

Matteo Sponchiado

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. 339/3643061

Luca Fenu



FACCIATA IN BIANCO

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

Matteo Sponchiado

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:SPNMTT74R15L407Q
Tel. 0422/540170 – 0422/575412 – Cell. 339/3643061

Mirella Feden



FACCIATA IN BIANCO

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 380/2001e 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 = 77,72mqX6,00m= 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. 339/3643061

Matteo Sponchiado

Elvio Pedon



FACCIATA IN BIANCO

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

Matteo Sponchiado

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. 339/3643061

Luca Feder



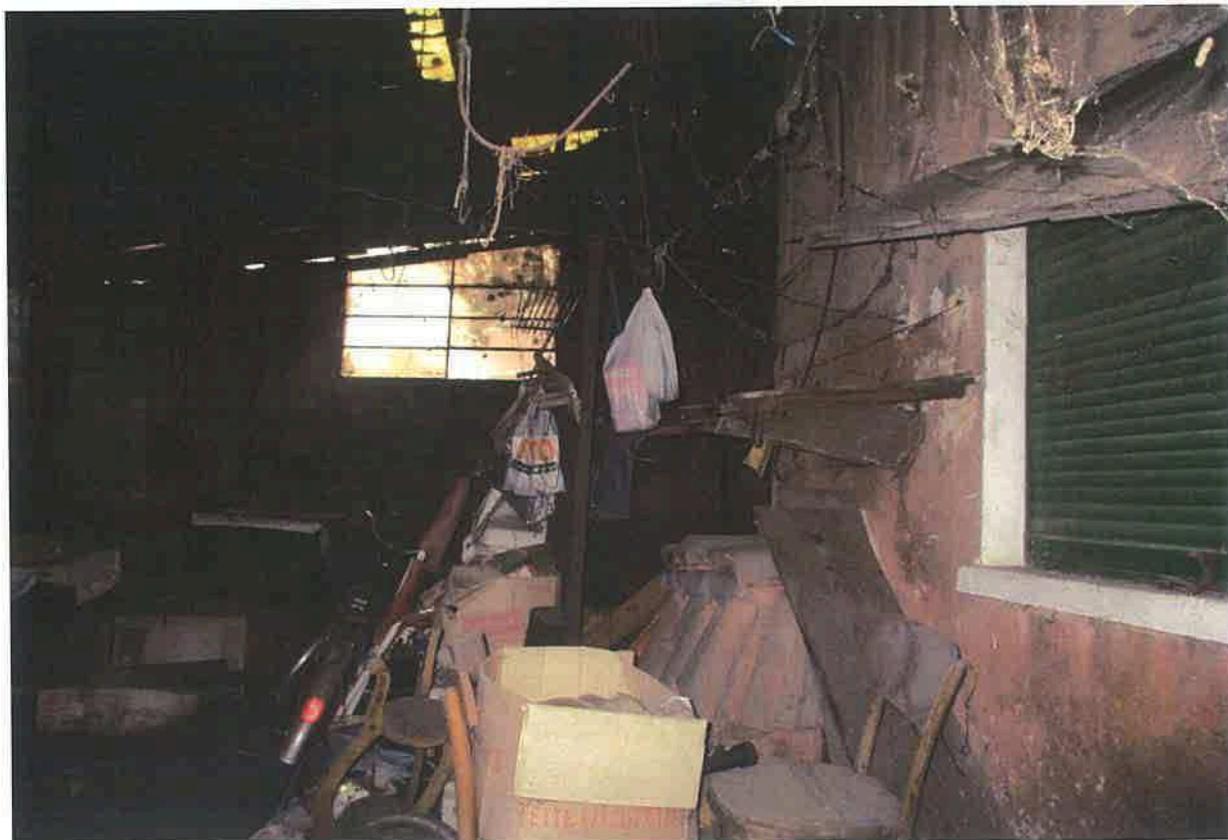
FACCIATA IN BIANCO

Geometra SPONCHIADO MATTEO

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Luca Peres



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. 339/3643061

Matteo Sponchiado

FACCIATA IN BIANCO

Geometra SPONCHIADO MATTEO



Lucrezia



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. 339/3643061

Matteo Sponchiado

FACCIATA IN BIANCO

Geometra SPONCHIADO MATTEO



Luca Spicci

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. 339/3643061

Matteo Sponchiado

FACCIATA IN BIANCO

ESTRATTO MAPPA NCT



Direzione Provinciale di Treviso Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore PAOLO FRANZOSO



Paolo Franzoso

Vis. tel. (0.90 euro)

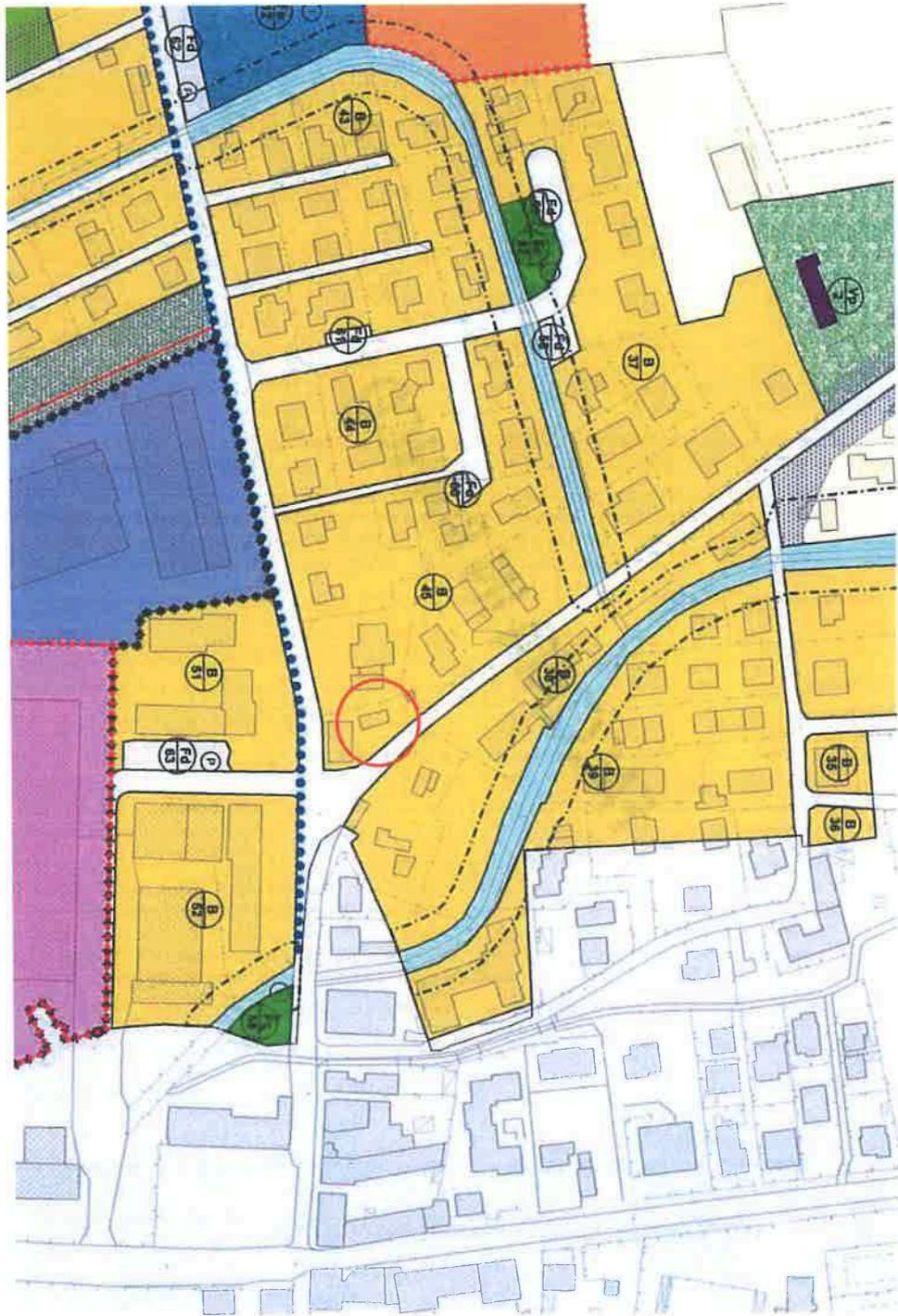
Matteo Sponchiado

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. 339/3643061

FACCIATA IN BIANCO

Geometra SPONCHIADO MATTEO

ESTRATTO P.R.G.



Luide feuten

Matteo Sponchiado

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. 339/3643061

FACCIATA IN BIANCO

Geometra SPONCHIADO MATTEO

ESTRATTO GOOGLE MAPS



Luca Fenu

Matteo Sponchiado

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. 339/3643061

FACCIATA IN BIANCO

ELABORATO PLANIMETRICO NCEU

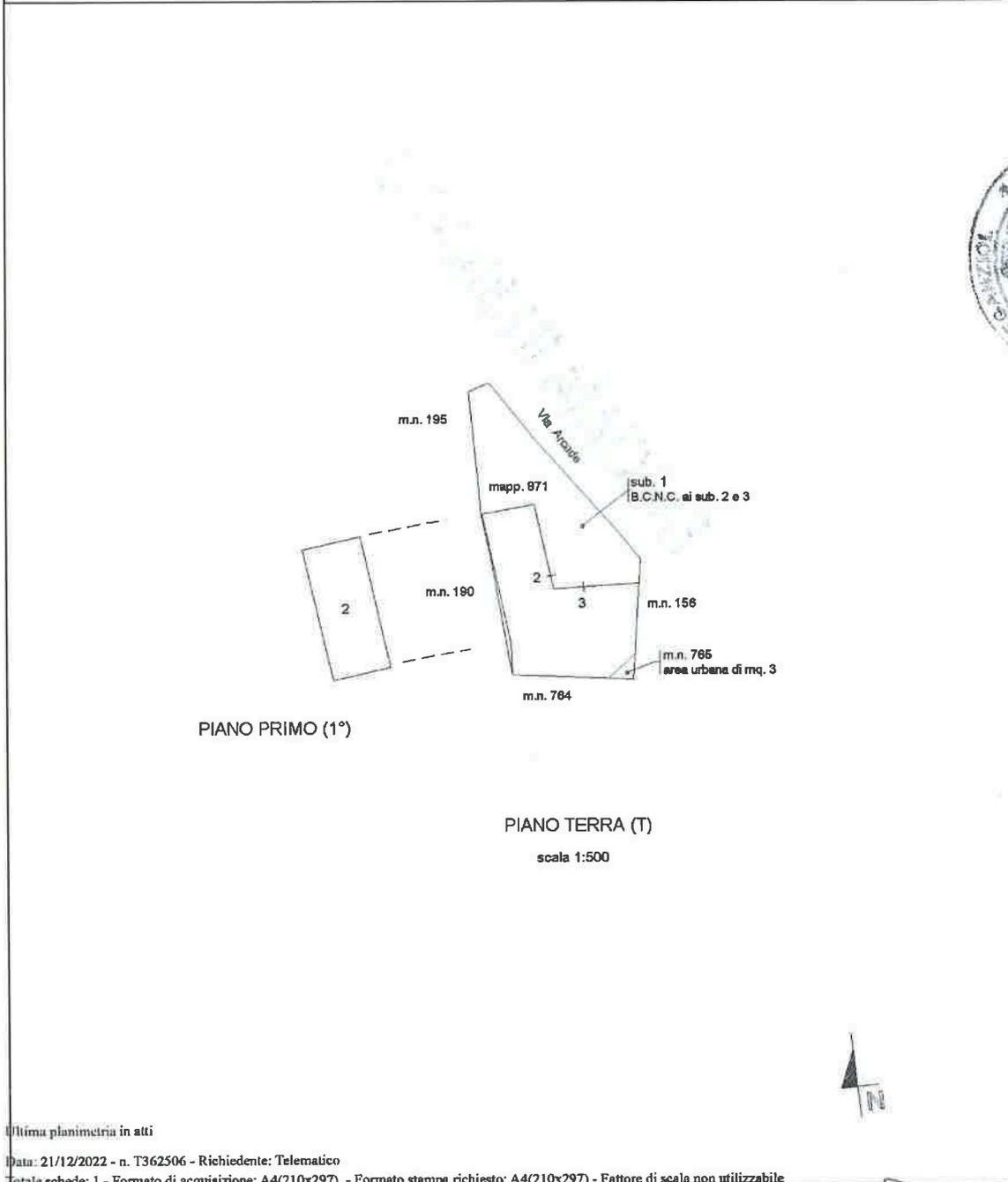
Data: 21/12/2022 - n. T362506 - Richiedente: Telematico



ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Bruschetta Mauro
Isoritto all'albo:	Architetti
Prov. Treviso	N. 1234

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso**

Comune di Villorba	Protocollo n. TV0052454 del 18/02/2008
Sezione: A Foglio: 2 Particella: 871	Tipo Mappale n. 50636 del 15/02/2008
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/12/2022 - Comune di VILLORBA(M048) - < Sez. urbana A - Foglio 2 Particella 871

Bruschetta Mauro

Ultima planimetria in atti

Data: 21/12/2022 - n. T362506 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Matteo Sponchiado

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. 339/3643061

FACCIATA IN BIANCO

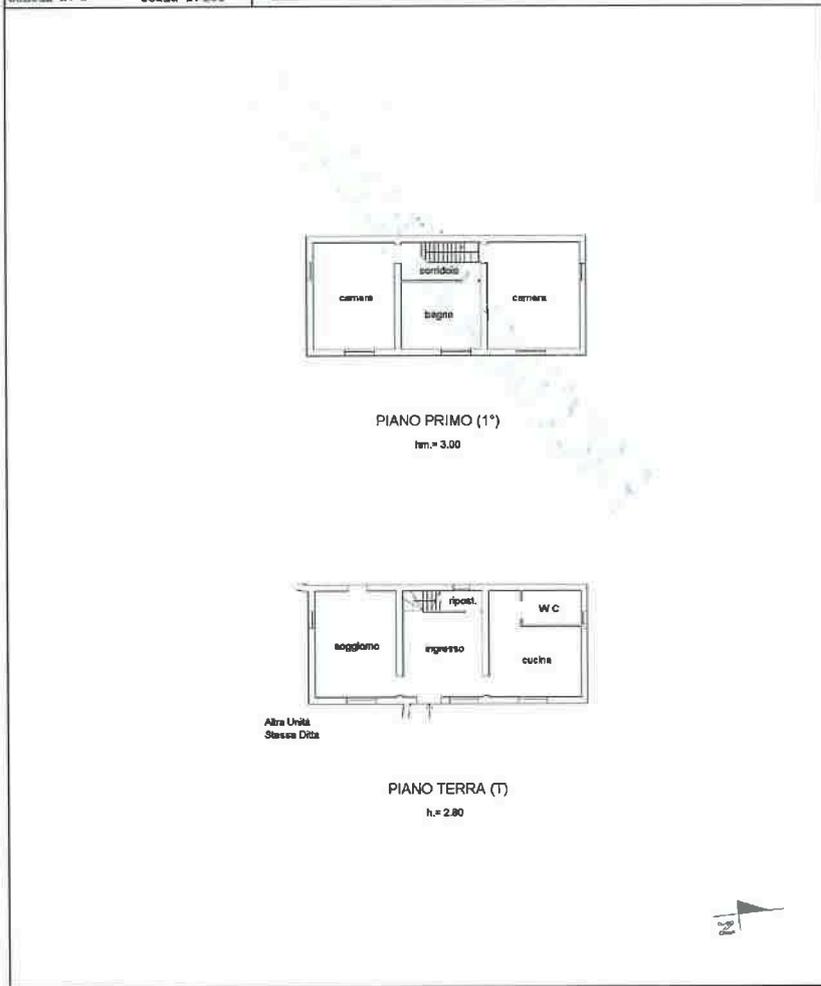
PLANIMETRIA CATASTALE SUB 2

Data: 21/02/2023 - n. T357727 - Richiedente: SPNMTT74R15L407Q

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Dichiarazione protocollo n. TV0012489 del 15/01/2008	
Planimetria di u.d.u. in Comune di Villorba	
Via Arcade civ.	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sesione: A	Brusobetta Mauro
Foglio: 2	Iscritto all'albo:
Particella: 871	Architetti
Subalterno: 2	Prov. Treviso N. 1234

Scheda n. 1 Scala 1:200



Brusobetta Mauro

Matteo Sponchiado

Data: 21/02/2023 - n. T357727 - Richiedente: SPNMTT74R15L407Q
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

Ufficio 01
Catasto del Fabbricati - Situazione al 21/02/2023 - Comune di VILLORBA (TV0012489) - < Str. urbana A - Foglio 2 - Particella 871 - Subalterno 2 - VIA ARCADE Piano F1

FACCIATA IN BIANCO

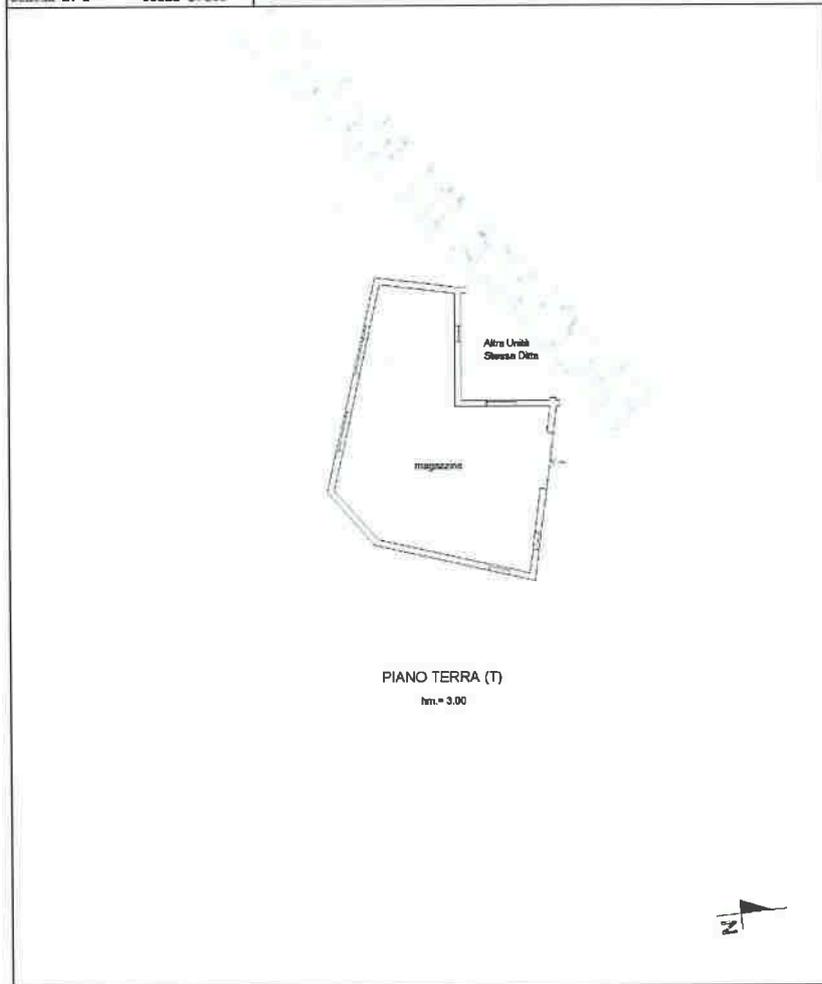
PLANIMETRIA CATASTALE SUB 3

Data: 21/02/2023 - n. T357729 - Richiedente: SPNM774R15L407Q

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Dichiarazione protocollo n. TV0012489 del 15/01/2008 Planimetria di u.d.u. in Comune di Villorba Via Arcade civ.	
Identificativi Catastali: Sezione: A Foglio: 2 Particella: 871 Subalterno: 3	Compilata da: Bruschetta Mauro Iscritto all'albo: Architetti Prov. Treviso N. 1234

Scheda n. 1 Scala 1:200



Mauro Bettini

nuovo 01

Comune di Villorba (TV) - Via Feltrina n. 33/E - Sezione A - Foglio 2 - Particella 871 - Subalterno 3 - VIA ARCADE Piano T

Matteo Sponchiado

Data: 21/02/2023 - n. T357729 - Richiedente: SPNM774R15L407Q
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesta: A3(297x420)
Ultima planimetria in uso

STUDIO: Treviso Viale IV Novembre n. 13 -31100- TREVISO
Sede Legale: Via Feltrina n. 33/E -31100- TREVISO
P.IVA:03436450260 – CF:SPNM774R15L407Q
Tel. 0422/540170 – 0422/575412 – Cell. 339/3643061

FACCIATA IN BIANCO

Geometra SPONCHIADO MATTEO

**IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI SPRESIANO (TV)
PIAZZETTA GIUSTINIANI n.44**

CONSISTENZA PATRIMONIALE

Trattasi di un fabbricato a schiera ad uso abitativo, con facciate laterali in aderenza a fabbricati di altra proprietà, che si sviluppa su due piani fuori terra con area di pertinenza esclusiva adibita a cortile su lati anteriore e posteriore.

Il tutto censito catastalmente come segue:

Comune di Spresiano Sez.A Fgl.6 m.n.915 Sub.4
Area Urbana mq. 82

Comune di Spresiano Sez. A Fgl.6 m.n.915 Sub.5
Cat. A/3, cl.1, Vani 4 mq. 108 , rendita €. 202,45



DESCRIZIONE

La proprietà in oggetto, è inserita in una zona di tessuto storico del Comune di Spresiano. Si affaccia sullo spazio di sistema a corte posto tra Via Verdi e Via Menegazzo. L'edificio è parte della cortina edilizia posta ad ovest della corte. Presenta due piani fuori terra, tetto a due falde e manto in coppi di laterizio. Sono presenti alcuni elementi incongrui come la pensilina a sbalzo.

Accedendo all'abitazione dal cortile interno, si entra in una zona 'entrata' con a sinistra scala di accesso al piano primo, di fronte la zona giorno con vano unico costituito da cucina e pranzo, mentre a destra dell'entrata si trova un vano adibito a caldaia e lavanderia. Al piano primo la scala arriva in un disimpegno con di fronte e a sinistra due camere, mentre a destra il bagno. L'immobile sul retro ha un'altra piccola corte esclusiva di proprietà.

Lo stato conservativo è mediocre in quanto il fabbricato è stato oggetto di una completa ristrutturazione con certificato di agibilità rilasciato nel 1987 e dall'epoca è evidente che la proprietà non è più intervenuta, mediante ulteriori lavori di risanamento e di manutenzione mantenendo la casa in cattivo stato.

Andrea Fenu
Matteo Sponchiado

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. 339/3643061

FACCIATA IN BIANCO

REGOLARITA' EDILIZIA

Il fabbricato in oggetto è in possesso dei seguenti titoli edilizi reperiti mediante richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Spresiano:

- **Concessione edilizia n. 189/86 del 11/06/1986 per ristrutturazione, modifiche interne, prospettiche, demolizione e ricostruzione scala e solai**
- **Concessione edilizia n. 204/87 del 04/09/1987 per variante in corso d'opera alla C.E. precedente**
- **Agibilità n. 189/86 – 204/87 del 08/07/1987 in seguito a verbale di ispezione sanitaria del 25/08/1987 e verbale ispezione tecnico comunale del 04/08/1987**
- **Autorizzazione n. 91/095 per tinteggiatura facciate con divieto di installazione tende da sole.**



Dopo un accurato sopralluogo nel fabbricato in oggetto, si è verificato che lo stesso è conforme all'ultima pratica edilizia in seguito alla quale è stato rilasciato certificato di abitabilità, tranne che per alcune altezze interne delle stanze a destinazione abitativa. Nei grafici dell'ultima variante in corso d'opera infatti e in quelli catastali, le altezze interne sono chiaramente dichiarate h.2,70m. In realtà dal rilievo si è constatato che le altezze interne sono inferiori a 2,70m anche se di poco. Nelle normative igienico sanitarie però, come nel caso delle altezze interne dei locali, non viene accettata la deroga del 2% di scarto, pertanto, la difformità riscontrata non è sanabile. Attraverso un approfondimento della questione con l'ufficio tecnico, in base all'Art. 31 del regolamento edilizio, nelle zone di centro storico (come in questo caso) nell'ipotesi in cui si accerti che i solai non sono mai stati modificati negli anni e risultino essere quelli originari, il Comune accetta in deroga, per i locali principali, anche altezze inferiori a 2,70m fino a 2,40m. Per questo è stato necessario effettuare ulteriore accesso agli atti presso il genio Civile, per verificare se in occasione della ristrutturazione edilizia dell'immobile, fossero stati rifatti anche i solai.

In seguito a questo ulteriore accertamento, constatato che con l'intervento del 1986/87 sono stati completamente rifatti i solai, si è potuto constatare che la difformità derivante dalle altezze interne inferiori a quanto dichiarato nei progetti, non risulta sanabile.

Pertanto, l'unica possibilità rimanente per rendere vendibile il bene in questione, (a meno di un intervento di abbassamento del pavimento se possibile rispettando la quota rispetto all'esterno) è la fiscalizzazione delle porzioni di stanze più basse dell'altezza minima consentita e di quella dichiarata nei precedenti progetti. In questo modo, richiedendo preventivamente la deroga ULSS, pagando le sanzioni e il doppio del costo di costruzione della piccola porzione di volume più basso di m. 2,70, si renderebbe l'immobile conforme e pertanto vendibile. Serve precisare, che sul retro

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. 339/3643061

Matteo Sponchiado

FACCIATA IN BIANCO

Geometra SPONCHIADO MATTEO

vi è una tenda da sole fatiscente e non permessa dal regolamento edilizio, pertanto da eliminare prima della vendita.

Con la presente perizia, pertanto, si dichiara che l'immobile in oggetto, all'attualità non è vendibile, e in fase di attribuzione del più probabile prezzo di mercato, si decurterà dallo stesso l'ipotetico costo per la sanatoria sopra specificata.

AMBITO URBANISTICO

La zona urbanistica nella quale si trova l'immobile in questione, come specificato dallo strumento urbanistico del Comune di Spresiano, è zona TS (Tessuti storici) presenti nel territorio derivanti da originarie aggregazioni rurali. Le normative sono quelle dettate dalle zone storiche. Il fabbricato in oggetto è anche schedato e inserito all'interno di zona con grado di protezione 3 che riguarda edifici di valore storico appunto, architettonico ed ambientale, dei quali per le loro caratteristiche intrinseche ed il rapporto con il contesto ambientale circostante, interessa la conservazione di tutti gli elementi esterni, e strutturali interni qualora caratterizzanti il tipo edilizio. Per l'edificio in questione, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo, restauro funzionale, ripristino e interventi di ristrutturazione edilizia leggera, per le parti non originarie e/o prive di pregio. Gli interventi inoltre devono rispettare prescrizioni impartite dall'Art. 41 delle NTO.



Luca Fetter

GIUDIZIO DI STIMA

Valutate pertanto le caratteristiche del complesso immobiliare e dell'area scoperta, considerate la destinazione urbanistica, la dislocazione dell'area, le caratteristiche della zona, lo stato in cui si trova l'edificio in questione in seguito a lavori manutentivi e lavori da compiere, considerata la vetustà, la scarsa manutenzione dell'immobile negli anni che hanno seguito la ristrutturazione del 1986/87, la zona centrale e con servizi raggiungibili anche a piedi in cui si trova, la distanza dal Capoluogo di provincia Treviso, si è giunti ai seguenti valori unitari reperiti da più fonti.

VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO

Nella presente perizia di tipo comparativo sono stati considerati valori unitari da più fonti (vedi schemi) dalle quali si è calcolato un valore medio come di seguito specificato.

Matteo Sponchiado

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. 339/3643061

FACCIAIA IN BIANCO

Geometra SPONCHIADO MATTEO

**VALORI MEDI OMI AGENZIA DELLE ENTRATE
SPRESIANO ZONA CENTRALE B2 STATO CONS. NORMALE**

ABITAZIONI min. €/mq. 1000,00 max. €/mq. 1.300,00

**VALORI MEDI IMMOBILIARE.IT
STATO CONSERVATIVO (DA RISTRUTTURARE)**

ABITAZIONI min. €/mq. 650,00 max. €/mq. 850,00

**VALORI MEDI RECEPITI DA AGENZIE DEL LUOGO
STATO CONSERVATIVO (DA RISTRUTTURARE)**

ABITAZIONI min. €/mq. 600,00 max. €/mq. 800,00

VALORI MEDI CONSIDERATI

Nel calcolo del valore unitario si ritiene opportuno considerare la media dei valori minimi, in considerazione dello stato conservativo scarso dell'immobile in oggetto e per tutte le criticità sopra specificate. Al valore ottenuto, si detraggono poi le spese per rendere vendibile l'U.I. in oggetto.

VALORE OTTENUTO €/mq. 750,00

CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI

ABITAZIONE mq. 110,00 X 1,0 = mq. 110,00
TETTOIA A SBALZO mq. 9.50 X 0,3 = mq. 2,85
AREA SCOPERTA mq. 82 (15% fino a 25mq - 5% oltre) = mq. 6,50

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE = mq. 119,35

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. 339/3643061

Matteo Sponchiado



Luca Ferrar

FACCIATA IN BIANCO

[Faint handwritten text]

Geometra SPONCHIADO MATTEO

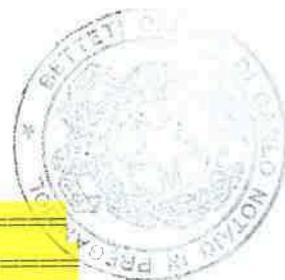
VALORE COMMERCIALE ABITAZIONE

Mq. 119,35 X €/mq.750,00 = €. 89.512,00

COSTO IPOTETICO PER SANATORIA CON PAGAMENTO SANZIONI E
DOPPIO ONERI DI COSTRUZIONE O IPOTSI DI LAVORI PER RISPRISTINO
STATO DEI LUOGHI €. 15.000,00

€. 89.512,00 - €. 15.000,00 = €. 74.512,00

Arrotondabili ad €.75.000,00
Diconsi Euro Settantacinquemila/00



Si precisa come sopra, che l'immobile all'attualità non è vendibile per la problematica dell'altezza interna dei locali non conforme ai progetti approvati.

lucrezia

Treviso, li 27/02/2024

IL TECNICO
Geom. SPONCHIADO MATTEO

Matteo Sponchiado

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. 339/3643061

FACCIATA IN BIANCO

Handwritten signature

Geometra SPONCHIADO MATTEO

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Bettina Chiara



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. 339/3643061

Matteo Sponchiado

FACCIATA IN BIANCO

Geometra SPONCHIADO MATTEO



Lucre Petten

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. 339/3643061

Matteo Sponchiado

Prodotto in Italia



FACCIATA IN BIANCO

cl. 100/100

Geometra SPONCHIADO MATTEO



Luca Geronzi



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. 339/3643061

Matteo Sponchiado

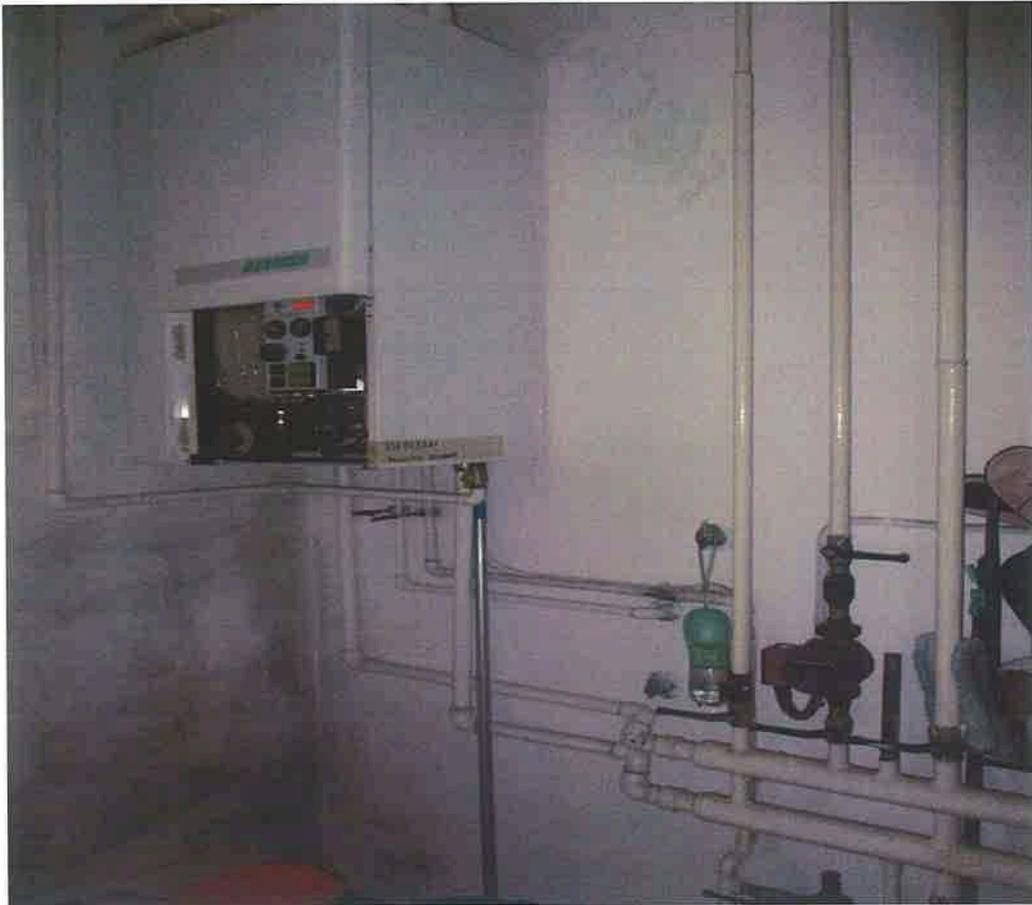
FACCIATA IN BIANCO

classico 100%

Geometra SPONCHIADO MATTEO



Luca Jentzen



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. 339/3643061

Matteo Sponchiado



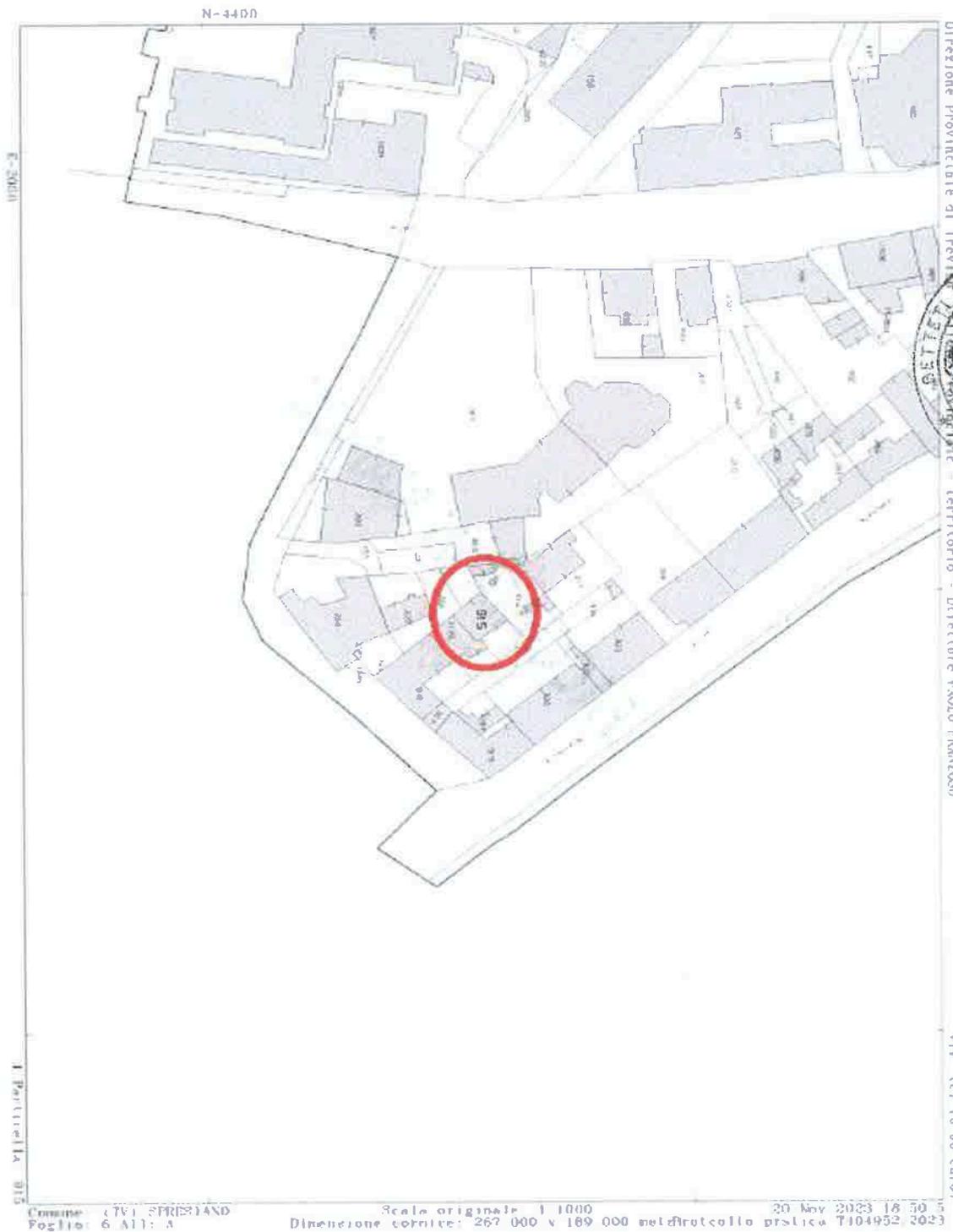
FACCIATA IN BIANCO



...P.L. 1. 1987 ...

Handwritten signature or mark at the bottom left corner.

ESTRATTO MAPPA



Chiara Di Carlo

Comune: (TV) SPONCHIADO Scale originale: 1:1000 20 Nov 2023 18:50:5
Foglio: 6 All: A Dimensione cartina: 267 000 x 189 000 nel formato pratica T104952 2023

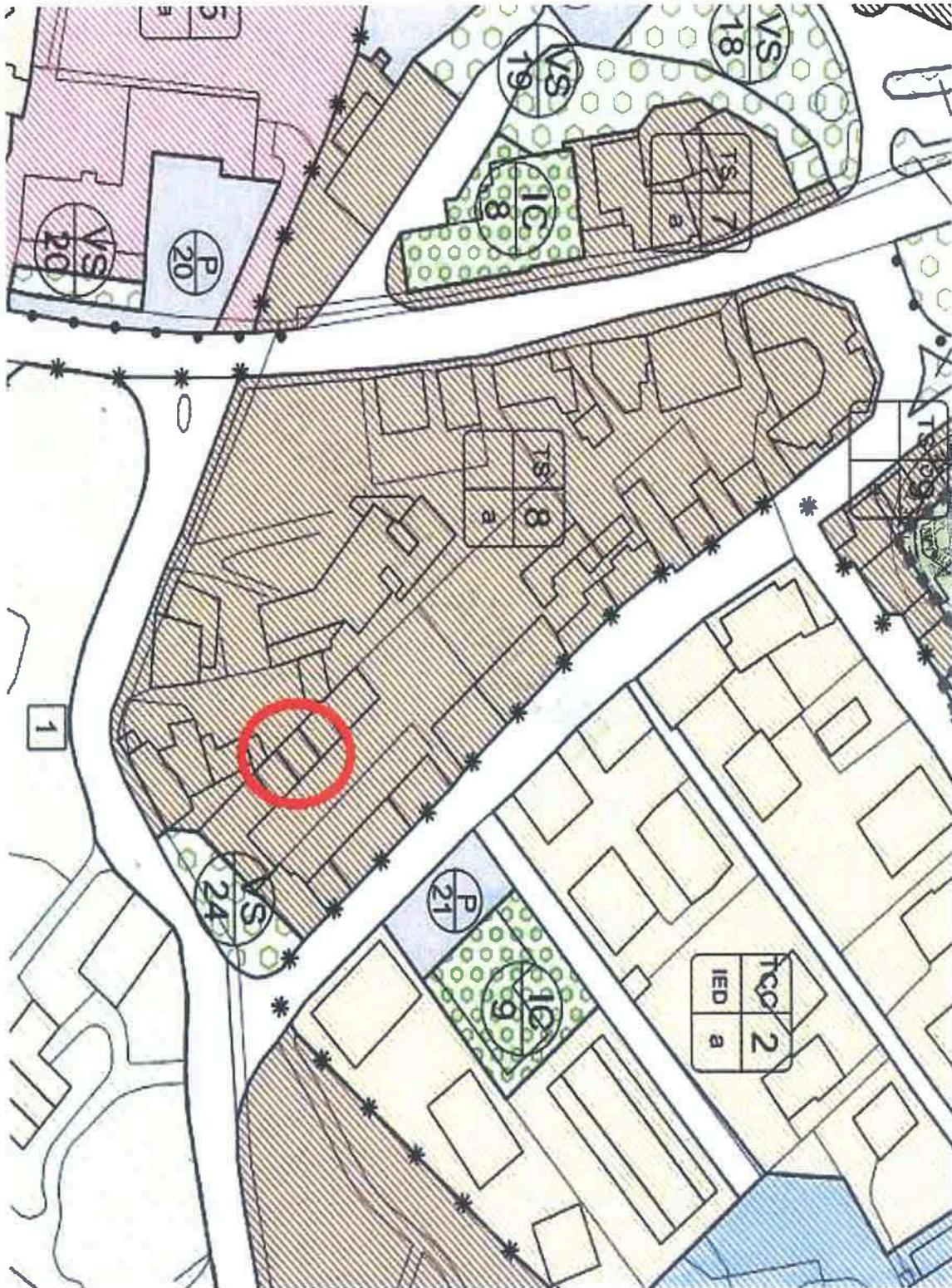
Matteo Sponchiado

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. 339/3643061

FACCIATA IN BIANCO

Geometra SPONCHIADO MATTEO

ESTRATTO PRG



Lucrezia Fentem

Matteo Sponchiado

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. 339/3643061

FACCIATA IN BIANCO

FACCIATA IN BIANCO

PLANIMETRIA AREA SCOPERTA

Data presentazione: 21/07/1987 - Data: 21/02/2023 - n. T357734 - Richiedente: SPNMTT74R15L407Q

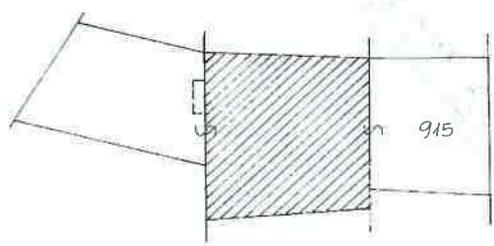
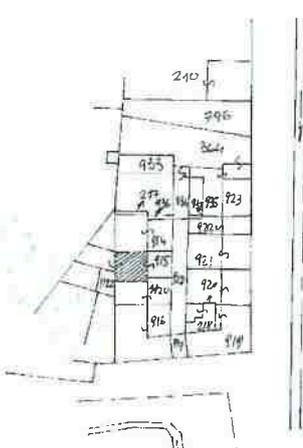


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETI LEGGE 13 APRILE 1978, N. 462)

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SPRESIANO - VIA PIZZETTA GIUSTALONI - 94
 Ditta PASTROLIN RENATO in SPRESIANO - 2.8.1955 a CAMBOTTO LUCIA in Vicenza - 11.12.1960
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO - **Scheda N.°** 1

AREA SCOPERTA : Mq. 82
 AREA COPERTA : Mq. 68
 AREA TOTALE : Mq. 147
 (m.m. 915)

COMUNE DI SPRESIANO
 FOGLIO 69 - ALLEGATO A
 M.M. 915
 SCALA 1:1000

ORIENTAMENTO

 SCALA DI 1:200; 1:1000

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N.° 16071

Compilato dal GEOMETRA
(Titolo, nome e cognome del titolare)
PIERGIORGIO TURRI
 iscritto all'Albo de GEOMETRI
 della Provincia di TREVISO
 DATA 15.7.1987
 Firma: Piergiorgio Turri



Renato Pastrolin

Matteo Sponchiado

Data presentazione: 21/07/1987 - Data: 21/02/2023 - n. T357734 - Richiedente: SPNMTT74R15L407Q
 foglio scheda: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesta: A3(297x420)
 File planimetria: spnmtt74r15l407q

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. 339/3643061

FACCIATA IN BIANCO

PLANIMETRIA ABITAZIONE

Data presentazione: 21/07/1987 - Data: 21/02/2023 - n. T357736 - Richiedente: SPNMTT74R15L407Q

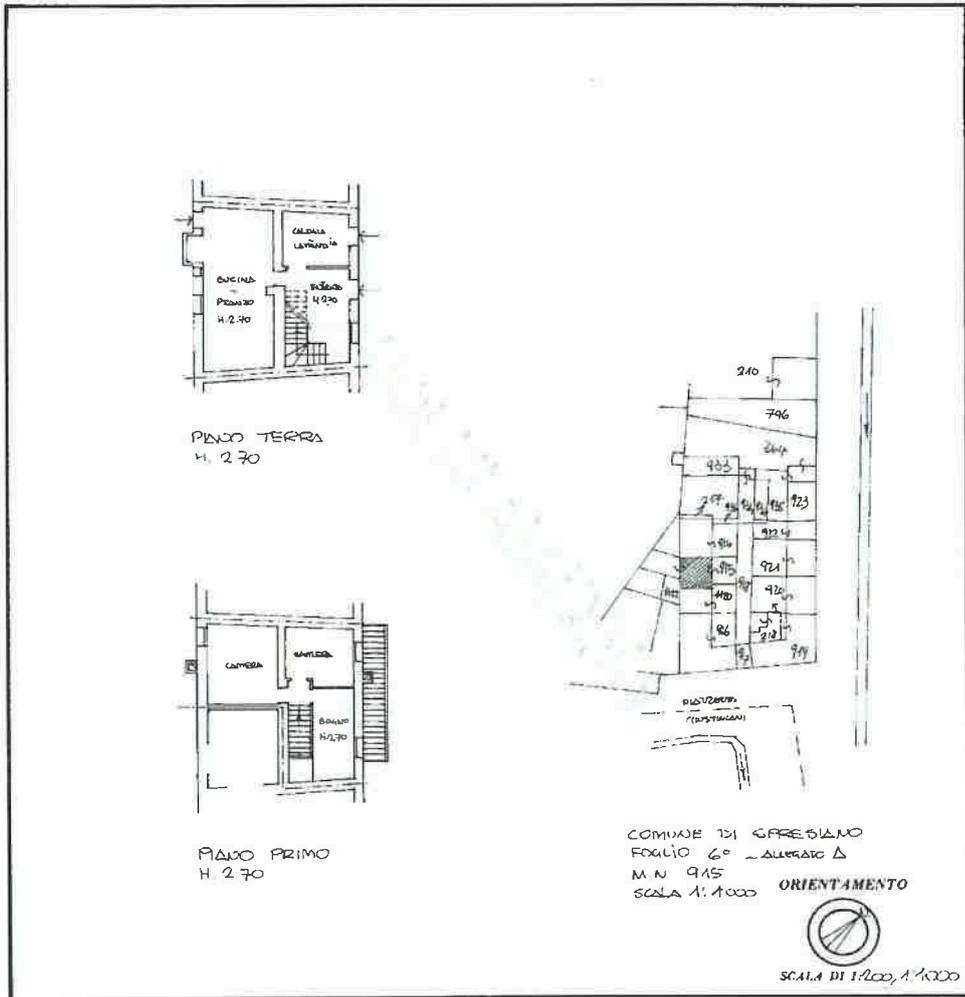


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Mod. 8 (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

(R. DECRETI-LEGGI 13 APRILE 1976, N. 532)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SPRESIANO VIA PIARETTO GIUSTINIANI - 44
Ditta PASTORILIO RENATO n. SPRESIANO 2-B-1955 e CAMPEOTTO LUCIA n. VICENZA 14.12.1960
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO Scheda N.° 2



Luca Piretti

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA		V87
PROT. N°	76672	36022A

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
PIERGIORGIO IURRI
iscritto all'Albo de GEOMETRI
della Provincia di TREVISO
il 15.7.1987
Firma: *Piergiorgio Iurri*

Data presentazione: 21/07/1987 - Data: 21/02/2023 - n. T357736 - Richiedente: SPNMTT74R15L407Q
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(397x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Chiedi planimetria in cdt

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/02/2023 - Comune di SPRESIANO (TV) - S.C. urbana A - Foglio 6 - Particella 915 - Subalterno 2 - PIAZZETTA GIUSTINIANI n. 4 Piano T - 1

Matteo Sponchiado

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. 339/3643061

FACCIAIA IN BIANCO