

TRIBUNALE DI TREVISO

TERZA SEZIONE CIVILE

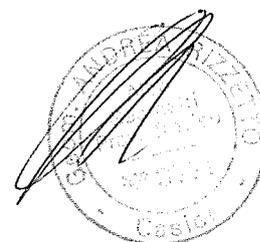


Eredità giacente Fioravanti Vincenzo – perizia di stima immobili

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 Fioravanti Vincenzo, 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 Fioravanti Vincenzo 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.

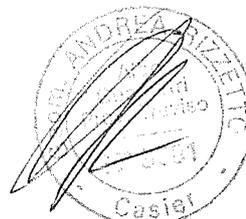
2) DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

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**

Gli attuali intestatari catastali e proprietari sono:



Curatela eredità Giacente Vincenzo Fioravanti – C.F. 94158010267

- Per la piena proprietà di 1/1 su mappale 2071 sub 15

-

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

3) DESCRIZIONE CONFINI

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

4) ATTO DI PROVENIENZA

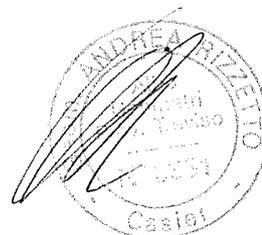
L'immobile contraddistinto dal mappale 2071 sub 15, proviene da atto di compravendita in data 16.05.2006 repertorio n° 51838 Notaio Ghilardi Francesca in Spresiano, **(all. n. 03)**

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:

Fioravanti Vincenzo

CONTRO:

A.T.E.R. cf. 00193710266

Beni in Comune di Spresiano

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:

Fioravanti Vincenzo

CONTRO:

IMMOBILIARE ALPI 5 SRL

Beni in Comune di Spresiano

Catasto Fabbricati – sez. A fg. 9

mapp. 2071 sub 15

ISCRIZIONI - C.RR.II. di Treviso

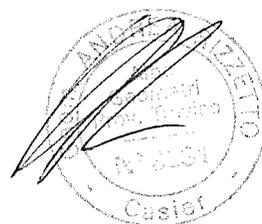
1) **Titolo:** ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo

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





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

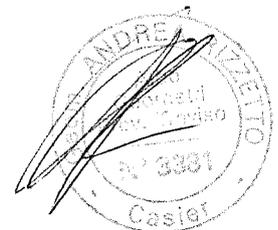
Beni in Comune di Spresiano

Catasto Fabbricati – sez. A fg. 9

mapp. 998 sub 52,

6) **SERVITU' RICONTRATE E PRECISAZIONI**

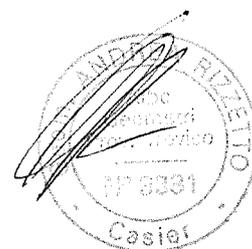
Negli atti di provenienza si trasferiscono gli immobili a corpo, con la proporzionale quota di proprietà sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C.. L'immobile contraddistinto dal mapp 2071 sub 15 risulta catastalmente in Via V.Gioberti, in realtà il nome corretto della via è via Salvo d'Acquisto 7/9.



(all. n. 05)

7) **DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI**

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



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)

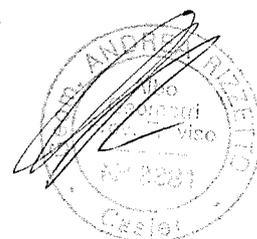
In via preliminare è stata eseguita la verifica di quanto depositato ed autorizzato presso la P.A. Gli elaborati progettuali a suo tempo presentati sono stati così approvati e licenziati:

Per immobili siti in Via 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)

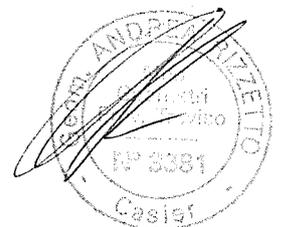
14) DIFFORMITÀ RISCONTRATE IN SEDE DI SOPRALLUOGO

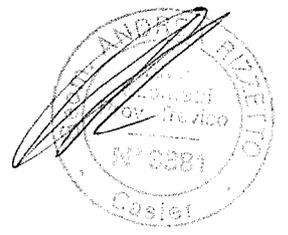
Premesso: *In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.*



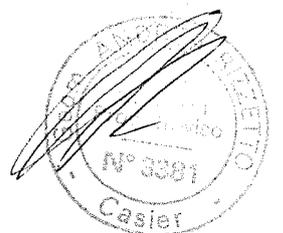
D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni 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 Salvo d'Acquisto, mapp 2071 sub 15



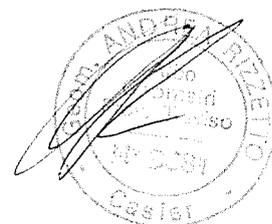
Nessuna incongruenza urbanistica e catastale riscontrata.

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:



- 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



CRON N. _____

R.G.N. 7502/22



TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO

ASSEVERAZIONE

Art. 5 R.D. 09/10/1922 n. 1366, D.P.R. 396/2000, L. 445/2000.

L'anno 2022 il giorno 23 del mese di NOVEMBRE nella sede dell'Ufficio Giudiziario su intestato, avanti il sottoscritto Cancelliere è personalmente comparso

Il signor RIZZETTO ANDREA

(Cognome e Nome)

Nato a ITALY (TV) il 09/03/1987

(Luogo, Provincia e Data)

Residente a CASIER (TV) in VICOLO PESCHIERETTE n. 65

(Luogo, Provincia, Indirizzo e Numero civico)

Documento CARTA D'IDENTITÀ n. AT9013998

(tipo di documento, numero documento)

Identificato tramite valido documento di riconoscimento, sopra indicato, il quale chiede di giurare la sopra estesa perizia ai sensi delle seguenti norme Art. 5 R.D. 9/10/1922 n. 1366, D.P.R. 396/2000, L. 445/2000.

Iscritto all'Ordine/Albo: GEOMETRI dal 2009

della provincia di : TREVISO

Specializzazione : GEOMETRA

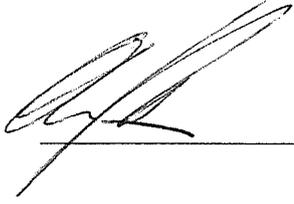
Il richiedente dichiara inoltre di poter fruire dell'esenzione dal pagamento dell'imposta di bollo in base ai seguenti riferimenti legislativi: CIRCOLARE AGENZIA ENTRATE 24/E DEL 18.04.2016 - INTERPELLO ESENZIONE SPESE DI BOLLO CURATELE.

Il cancelliere, previe le ammonizioni di legge sull'importanza del giuramento e sulle conseguenze penali per il reato di falso, invita il perito al giuramento di rito che egli presta ripetendo la formula :

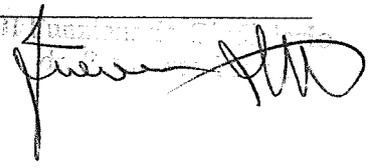
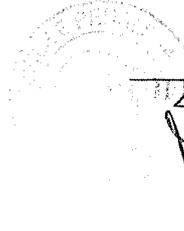
«Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto alle operazioni che mi sono state affidate al solo scopo di far conoscere la verità».

Letto, confermato e sottoscritto

IL PERITO



IL CANCELLIERE



Cognome **RIZZETTO**

Nome **ANDREA**

nato il **09-03-1987**

(atto n. **288** P. **4** S. **A. 1987**)

a **TREVISO**

Cittadinanza **Italiana**

Residenza **CASIER (TV)**

Via **CORTE D'ASSISE 15 i.5**

Stato civile **STATO LIBERO**

Professione **IMPRENDITORE**

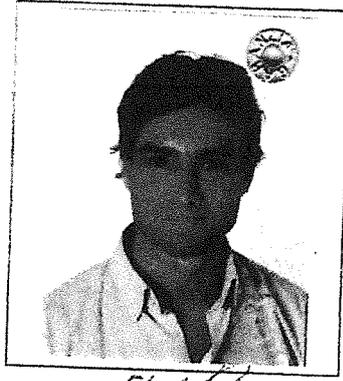
CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI

Statura **180**

Capelli **Castani**

Occhi **Castani**

Segni particolari **==**



Firma del titolare *Andrea Rizzetto*
CASIER li. **26-07-2012**

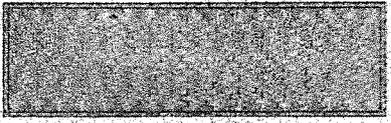
Impronta del dito indice sinistro



IL SINDACO
D'ORDINE DEL SINDACO
Gabriella Bolpat
Bolpat

Scadenza : **09-03-2023**
Diritti : **10,58**

AT 9013998



IPZS - 00100 - ROMA

REPUBBLICA ITALIANA



COMUNE DI
CASIER

CARTA D'IDENTITA'

N° AT 9013998

DI
RIZZETTO ANDREA

