TRIBUNALE DI TREVISO

SENTENZA N° 134/2023 **RG 82/2023 LIQ.GIUD.**

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

GARATTI GRUPPO EDITORIALE DI GARATTI ANTONIO

(C.F. GRTNTN64R14L407E) in persona del legale rappresentante pro-tempore

Con sede in TREVISO, VIA GUGLIELMO MARCONI 28, 31100 (TV)

Giudice Delegato: dott.ssa **ULIANA PETRA**

Curatore: **Dott. DARIO CARRETTA** (C.F. CRRDRA74H0L407D)

VIALE DELLA REPUBBLICA 209, 31100 TREVISO





PERIZIA DI STIMA

di appartamento e garage siti in Via G. Marconi.26 - Treviso

BENI OGGETTO DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

ditta proprietaria dei beni in liquidazione giudiziale:

-GARATTI Antonio nato a Treviso (TV) il 14/10/1964, C.F.: GRTNTN64R14L407E.
Liquidazione giudiziale gravante sulla quota di 1/3. Bene personale ricevuto in eredità.

Altri comproprietari:

-GARATTI Luisa nata a Treviso (TV) il 16/11/1960, C.F.: GRTLSU60S56L407R - proprietà per 1/3. Regime: bene personale ricevuto in eredità.

-SPADARI Maria nata a San Biagio di Callalta (TV) il 21/11/1936.

C.F.:SPDMRA36S61H781N, proprietà 1/3. Regime: bene personale ricevuto in eredità.

Comune di TREVISO

per l'ABITAZIONE:

N.C.E.U.- Sezione C – Foglio 6

- particella 391 - Sub 4 Cat. A/3 - VANI 8 - RC Euro 495,80

1919 – Sub 2

N.C.T.

Foglio 16 particella 391

Foglio 16 particella 1919

Per il MAGAZZINO/GARAGE

N.C.E.U.- Sezione C - Foglio 6

- particella 1919 - Sub3Cat. C/6 – Mq 14 - RC Euro 68,17 (GARAGE)

N.C.T
Foglio 16 Particella 1919

Beni siti in Via GUGLIELMO MARCONI civico 26

INCARICO

Il sottoscritto tecnico FORCOLIN geom. Bruno con studio professionale in Silea (TV) Via Massolini 1, iscritto all'Albo dei geometri della Provincia di Treviso al n. 2205, è stato incaricato dal Sig. CARRETTA Dario dott. commercialista, con studio in Viale della Repubblica 209, nominato dal Tribunale di Treviso curatore della liquidazione giudiziale dichiarata in data 20/09/2023 della ditta individuale "Garatti Gruppo Editoriale di Garatti Antonio" con sede in Treviso Via G. Marconi 28, di redigere la relazione di stima di un immobile abitativo sito a Treviso in Via G. Marconi 26 del quale il Sig. Garatti Antonio risulta proprietario di 1/3.

Descrizione, ordine di esame e allegati

1 - Svolgimento operazioni peritali

2 - Suddivisione in lotti

3 - Descrizione catastale degli immobili

4 – Descrizione dei confini

5 – Atto provenienza

6 – Trascrizioni ed iscrizioni

7 – Aggiornamento delle verifiche

8 – Descrizione degli immobili

9 – Occupazione degli immobili

10 – Descrizione urbanistica e legittimità edilizia

11 - Difformità riscontrate in sede di sopralluogo

12 – Metodi di stima

13 – Valutazione degli immobili

PREMESSE

Le unità immobiliari oggetto di stima consistono di un alloggio posto a Piano Terra e Piano Primo e di magazzino/garage a P.T. posto su corpo a sé stante. L'alloggio è sito a Treviso nel quartiere di santa Maria del Rovere, Via Guglielmo Marconi, civico 26 e fa parte di un di un edificio pluri-alloggi di vecchia costruzione (anno di esecuzione 1923), mentre il magazzino/garage è stato edificato nei primi anni sessanta ed è accessibile dalla stradina interna parallela alle Via Marconi e Bomben.

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

A seguito dell'incarico ricevuto il sottoscritto:

- in data 3 novembre 2025 ha formulato istanza, a mezzo PEC, al Comune di Treviso per l'accesso agli atti per le verifiche edilizie-urbanistiche oggetto di stima;
- in data 21 gennaio 2026 ha eseguito sopralluogo in sito alla presenza della comproprietaria dell'abitazione, ove verificare la consistenza dell'immobile e sue pertinenze se conforme ai provvedimenti abilitativi ricevuti dal Comune di Treviso a seguito accesso agli atti, nonché eseguito delle fotografie e misurazioni dell'immobile;
- in data 30 gennaio 2026 ha eseguito nuovo sopralluogo (presente la comproprietaria dell'abitazione) sul posto per misure definitive sia interne (stanza per stanza, e tutti gli accessori) che esterne (misure perimetrali) comprese le pertinenze (garage e magazzino);
- ha eseguito le visure catastali presso il Catasto Fabbricati allo scopo di avere un quadro completo dell'evolversi della proprietà.

2. SUDDIVISIONE IN LOTTI - LOTTO UNICO

Non è fattibile né economicamente conveniente la suddivisione dei beni in liquidazione in più unità immobiliari rispetto alle unità censite al N.C.E.U.

3. DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili risultano censiti all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale - Territorio

ABITAZIONE

- Intestati: **GARATTI Antonio** Proprietà 1/3, **GARATTI Luisa** proprietà per 1/3, **SPADARI Maria** proprietà per 1/3;
dati identificativi: **Sez. C**, **Fg.6, part. 391/1919, sub. 4/2**
dati classamento: Categoria **A/3**, Classe **2**, Consistenza **8,0 vani**, Superficie Catastale Totale:**146 m²**, Totale escluse aree scoperte: **145 m²**, Rendita **Euro 495,80**
Indirizzo: Via **Guglielmo Marconi, 26**

N.C.T.
Foglio 16 particella 391
Foglio 16 particella 1919

MAGAZZINO/GARAGE

- Intestati: **GARATTI Antonio** Proprietà 1/3, **GARATTI Luisa** proprietà per 1/3, **SPADARI Maria** proprietà per 1/3;
dati identificativi: **Sez. C**, **Fg 6**, **part. 1919**, **sub. 3;**
dati classamento: Categoria **C/6**, classe **7**, Consistenza **12 m²**, Superf.Catastale 14 m²,
Rendita Euro 68,17

N.C.T
Foglio 16 Particella 1919

4. DESCRIZIONE DEI CONFINI

Appartamento e relativa area scoperta:

- a Nord con altre u.i. della particella 391 e contigue a quello di cui alla presente trattazione; particella 1921; particella 1916;
- a Est con la particella 1917;
- a Sud con la particella 1923;
- a Ovest con Via Marconi

Magazzino garage

- a Nord con il mapp.1917,
- a Est con il mapp.1922,
- a Sud con il mapp. 1923,
- a Ovest con Via G. Marconi.

5 – ATTO PROVENIENZA

DENUNCIA DI SUCCESSIONE N. 2887 VOL.9990 in morte di Garatti Giorgio
n. protocollo 0148133 del 22/12/201.

Nota:

- Il Sig. Garatti Giorgio era divenuto proprietario dei beni a seguito "Atto di cessione alloggio popolare" stipulato con l'Ente proprietario dei beni, l'Istituto Autonomo case popolari della provincia di Treviso, in data 30/09/1971 di repertorio 38.749 del notaio Luigi di Francia, reg.to a Conegliano il 19.10.1971 al n. 3107, vol. 138 e trascritto a Treviso il 29/10/1971, nn. 19432/17238 dei sottoelencati beni:

Catasto Fabbricati (N.C.E.U.)

- M.n. 388 sub 1(p.T-1°9 vani 7, cat. A/3, cl. 2°, L. 1393;

- M.n. 1140 sub 2 (p.T.) mq. 12, cat. C/6, cl. 7°, R.C.L. L.189;

con diritto per la quota di 1/8 alle parti comuni dell'edificio e in particolare: fondazioni, muri perimetrali, condutture e scarichi, tetto, grondaie, opere decorative esterne, fognature condutture d'acqua e quant'altro comune per Legge o per destinazione del Regolamento di Condominio.

I dati identificativi degli immobili sudescritti sono stati successivamente variati a seguito Tipo Mappale del 10/06/1986-prot. 43001/43002; Variazione al Catasto Fabbricati del 14/14/2014 Pratica n.Tv 0089009 in atti dal 14/04/2014 Bonifica di Identificativo Catastale (n. 42244.1/2014).

6 – TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

Vedi allegato (All. doc. 4)



7 - AGGIORNAMENTO DELLE VERIFICHE

Le verifiche catastali sono aggiornate al 23/06/2026 mentre quelle ipotecarie al 27.04.2026

Non risultano contratti di locazione in essere.

8 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

8.1 - Descrizione della zona

Gli immobili di cui alla presente relazione sono inseriti in un ambito residenziale compreso tra le Vie G. Marconi e Via F. Bomben, dove l'Istituto Autonomo Case Popolari "L. Luzzatti", nel 1923-1924 per far fronte alle esigenze abitative della città da poco uscita dal periodo del primo dopoguerra, in un contesto edifici residenziali caratterizzati da interventi di alta qualità architettonica e urbanistica, ha costruito nr. 8 fabbricati, di cui 4 su via G. Marconi e gli altri su Via F. Bomben. Per individuare con più precisione la zona nel contesto urbanistico cittadino è quella parte di città compresa tra Viale Nino Bixio, arteria che costeggia la città murata, e Viale Brigata

Marche, importante Via residenziale e commerciale situata più a nord nel quartiere di Santa Maria del Rovere. La zona in questione è comodamente raggiungibile dal centro città, intesa come la parte centrale per eccellenza compresa entro le mura storiche, che da viale Nino Bixio "fuori mura", proseguendo per via Piave si arriva alle vie sopra descritte di cui al civico 26 di Via G. Marconi

8.2 –Opere di Urbanizzazione: la zona è provvista di opere urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

- Servizi offerti dalla zona: Agenzie bancarie, assicurazioni, commercio al dettaglio, negozi di vicinato, alimentari, tabacchi, edicole, bar, ristoranti, trattori, fermate autobus,
- parcheggi pubblici, farmacie, studi medici.
- Principali collegamenti pubblici: fermata autobus linea n. 1 con cadenza ogni 15 minuti.
- Collegamento alla rete autostradale: a circa 7 km, casello Treviso Sud.

8.3 Descrizione dei beni da valutare

ALLOGGIO

Come precisato in "premessa", l'**alloggio** fa parte di un edificio con più alloggi sviluppato in altezza con tre livelli fuori terra. L'unità immobiliare in questione, completamente autonoma sia per l'accesso da via G. Marconi (cancelletto pedonale posto sulla recinzione che delimita la proprietà) che per l'ingresso all'abitazione, è strutturata su due livelli fuori terra, dove a piano terra vi è dislocata la zona giorno mentre a piano primo la zona notte. L'unità immobiliare gode di una eccellente esposizione essendo posizionata su tre lati dell'edificio (Est-Sud-Ovest).

A piano secondo altra unità immobiliare di altra proprietà anch'essa dotata di ingresso al piano e accesso da via G. Marconi autonomi, comunque non relazionabili con l'unità in trattazione.

L'alloggio, come specificato si sviluppa su due livelli, dove a piano terra posto a quota + 40/45 cm rispetto a Via Marconi, vi è la zona giorno con vani e accessori distribuiti lungo l'ingresso-corridoio e dal quale si accede anche alla zona notte tramite scala con rampa unica.

A piano terra, dall'ingresso-corridoio si accede al soggiorno-pranzo, alla cucina e wc; dalla cucina si accede alla sbratta, nonché a una superficie costituita da una veranda fissa e nella quale vi è stato ricavato un locale magazzino che comprende uno spazio dove vi è ubicato il generatore di calore (C.T.)

A piano Primo sono ubicate nr.3 camere da letto e il bagno; la camera ubicata a Ovest è dotata di un piccolo terrazzino.

In data 19 agosto 1986 il committente trasmetteva al Sindaco di Treviso Racc.R.R. protocollata al n. 34296 avente per oggetto: "legge 47/85 condono gratuito", comunicava le seguenti variazioni interne consistenti da quanto in seguito indicato:

1) spostamento apertura porta soggiorno pranzo;

2) apertura varco porta fra pranzo e cucina;

3) allargamento porta esterna cucina;

4) ricavo di un bagno dal camerino 1° piano all'inizio della rampa scale.

Concludendo la comunicazione terminava con la seguente precisazione "tutti questi lavori sono stati eseguiti fra il 1972 e 1973, dopo l'acquisto dell'alloggio dall'Istituto Case Popolari".

Il suddetto documento è controfirmato come "visto per competenza" da un tecnico abilitato. Documento All. doc. 8).

Come citato al punto 10.1, lett. e), il Comune di Treviso in data 2 luglio 1991 ha rilasciato Concessione in Sanatoria, di cui al Prot. Gen. n°14315-86 e n° Spec.3576, per opere abusive relative a veranda (magazzino – C.T.) e ubicate a ridosso del lato Est dell'edificio (foto n. 7 e 8). Dette opere consistono di una struttura costituita da profili verticali e pannelli di vetro avente una superficie interna di calpestio di mq. 12,62 comunicante dal lato Sud con il giardino di proprietà. La copertura è pure costituita da profili metallici e panelli in lamiera inclinati verso Est, per il deflusso delle acque piovane. In posizione defilata verso destra della veranda, un condotto fumario oltre il tetto dell'edificio principale per il deflusso dei fumi della caldaia (foto n. 3).
Altezza interna riscontrata m. 2,84

Altra opera sanata riguarda un modesto magazzino di mq. 6,70 posto a margine del confine Est e Sud dell'area scoperta e in diretta comunicazione con il magazzino/garage di proprietà (mapp. 1919). Costruito con gli stessi materiali di quello sopra descritto, vanta altezza interna variabile a seconda dell'andamento del tetto inclinato verso Ovest; altezza massima m. 2,10, minima m.1,90.

Le superfici nette di calpesti per ogni singolo vano e accessorio sono rappresentate dalla Tabella sotto riportata:

ABITAZIONE P.T.eP.I°					
DESCRIZIONE Vano o accessorio	SUPERFICIE mq	H altezza	VOLUME mc		Ubicazione Piano
Ingresso/corridoio	13,44	2,91	39,11		P.T.
Soggiorno/pranzo	17,94	2,91	52,20		P.T.
cucina	14,66	2,91	42,66		P.T
sbratta	5,47	2,91	15,92		P.T
w.c.	5.04	2,90	14,62		P.T.
camera	17,60	3,10	54,56		P.I°
camera	17,47	3,10	54,16		P.I°
camera	12,04	3,10	37,32		P.I°
bagno	6,82	3,10	21,14		P.I°
disimpegno	8,80	3,10	27,28		P.I°
poggiolo	0,31				P.I°
Magazzino/c.t.	12,62	2,80	35,34		P.T.

Magazzino (su corpo staccato)	6.70	2.00 (h.m.)	13,40		P.T.

Per quanto riguardano le caratteristiche costruttive, si considera che gli immobili IACP negli anni '20 rispecchiavano le tecniche costruttive dell'edilizia economica del periodo, caratterizzate da materiali tradizionali e l'inizio dell'uso di elementi in ferro o latero-cemento.
L'alloggio in trattazione presenta le seguenti caratteristiche:
- **muratura portante perimetrale** e i setti trasversali interni da quel che si è potuto verificare sono in muratura di laterizio non isolati;
- **solai** intermedi d'epoca, realizzati con materiali non identificati in quanto non è stato possibile reperire la documentazione tecnica; ad ogni modo i solai presentano solidità strutturale con assenza di avvallamenti, crepe o fessurazioni;
- **murature interne** (pareti) dello spessore di cm. 12-13, intonacate e tinteggiate, in parte rivestite con piastrelle di ceramica nel wc, nel bagno e nella cucina;
- **pavimenti** di diverse tipologie: piastrelle di ceramica per i bagni, legno per le camere del P. I°, a piano terra bel pavimento costituito da frammenti di marmo di varie dimensioni e colori, levigato e lucidato e posato con la tecnica definita "opus incertum" (foto n. 13);
- **scala di accesso al P.I°** rivestita con lastre di marmo (foto n. 11)
- **finestre** in legno con vetro semplice (privo di vetrocamera) e scuri il legno con apertura a battente;
- **portoncino** d'ingresso in legno protetto da contro serramento in alluminio e vetro contro le intemperie (foto n. 5 e 10);
- **Impianti** di tipo tradizionale: idrico, elettrico, gas, telefonico, fognario, non adeguati alla normativa attuale.
- **Servizio wc**: attrezzato con lavabo, tazza e doccia
- **bagno**: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca;
- **acqua calda sanitaria**: prodotta dalla caldaia a gas installata nel locale ricavato nel magazzino (non funzionante poiché da anni l'impianto non viene manutentato=
- **impianto termico**: autonomo a termosifoni (non funzionante perché da anni non viene manutentato

8.4 Certificazioni energetiche

L'appartamento risulta censito al catasto energetico al**n. 31791/2026 del 19/03/2026**, valido fino**al 19/03/2036**;classe Energetica**"F"**con fabbisogno per la climatizzazione invernale di**EPgl,nren 184,91 kWh/m²anno.**

8.5 Certificazione di conformità degli impianti

Per quanto riguarda gli impianti elettrico e termico non sono state rilevate certificazioni sulla base della vigente normativa.

8.6 Certificazione di idoneità statica:
il fabbricato costruito negli anni 'tra il 1923-1924 e reso abitabile verso la fine del 1924 non dispone di documentazione relativa alla staticità dell'edificio. Si allegano il certificato di agibilità rilasciato dal Comune.



Condizioni generali dell'unità immobiliare: scadente, nec manutenzione straordinaria

8.7 Caratteristiche descrittive esterne dell'edificio

Edificio di 3 piani fuori terra costruito negli **anni 1923-1924 del secolo scorso** composto da n. 8 abitazioni

- struttura: mattoni e laterizi in genere

- facciate: la parte centrale presenta un'alternanza cromatica interessante. Il piano terra e la fascia superiore sono di color crema/avorio, mentre la parte centrale (primo e secondo piano) è caratterizzata da una finitura rosso mattone/terracotta, leggermente sbiadita, conferendo un fascino "vissuto);

- architettura e stile: la costruzione riprende elementi della tradizione architettonica veneta, inserendosi in modo armonico nel paesaggio urbano dell'epoca; presenta finiture curate che ne sottolineano il valore artistico ancora oggi e non a caso gode di un grado di protezione (punto 10);

- accesso: da Via G. Marconi

- condizioni generali dello stabile: **necessita di manutenzione straordinaria**

8.8 Area scoperta (All.doc. 11)

L'alloggio e il magazzino/garage sono accomunati da un'area scoperta esclusiva (particella n. 1919 sub 1 di mq 168 catastali) ubicata sui lati Est, Sud e in parte e sul lato Ovest dell'alloggio. Sul lato Est (fronte strada di Via G. Marconi) vi è ubicato il cancelletto pedonale per accesso alla proprietà realizzato con regolare permesso negli anni '50 del secolo scorso (All. doc. 8), e caratterizzato da un'architettura caratteristica per quegli anni, la quale identifica inequivocabilmente l'appartenenza ad una proprietà facilmente riconoscibile per uno stile architettonico standardizzato e istituzionale. Completa la recinzione fronte strada il tratto costituito da muretto in cemento e sovrastante rete metallica. Nel lato Sud il tratto compreso dal vertice Sud-Ovest fino al magazzino/garage, la recinzione è costituita da muretto in cemento e rete metallica. Sul lato Est la demarcazione della proprietà è individuata dall'area pavimenta contraddistinta dalla tipologia del materiale diversa rispetto alla proprietà di terzi, ovvero il confine non è segnato da un muro o da una recinzione, ma semplicemente dalla pavimentazione.

L'area scoperta comprende il vialetto pavimentato (*dal cancello stradale alla porta di accesso)* avente larghezza di m. 1.10, il marciapiede avente larghezza di m. 0,90 ± 0,95 corrente sui lati ovest e Sud del fabbricato e a Est l'area pavimentata di circa mq 28,00. Il vialetto, il marciapiede e l'area pavimentata sono rifiniti con lastre di pietra a forma irregolare.

MAGAZZINO/GARAGE

Il Comune di Treviso in data 15 maggio 1963 concesse allo I.A.C.P. la licenza per la costruzione di n. 10 fabbricati ad un piano per complessivi n. 32 magazzini costruiti a blocchi di 4 o 2 magazzini ciascuno. Il magazzino interessato alla presente perizia è collocato su un blocco di 4 magazzini e precisamente è il terzo del blocco da Sud verso Nord lungo la stradina parallela alle Vie G. Marconi e F. Bomben.

Come evidenziato al *punto 5) Atto Provenienza* il magazzino viene alienato come garage e al Catasto Fabbricati viene identificato e classato al M.n. 1140, sub 2, mq 12 cat. C/6 , con identificativi successivamente variati come riportato allo stesso *punto 5).*
Dall'accesso agli atti, effettuato con richiesta del 3 novembre 2025, non risultano documenti presentati agli uffici comunali che attestino la variazione da magazzino a garage.

Il magazzino/garage, semplice e modesta costruzione edilizia, risulta conforme al progetto (licenza n. 44/16 del maggio 1963), fatte salve le tolleranze di progetto e costruttive. Esso misura una superficie in pianta, compresi i muri perimetrali e i muri divisori in comunione, di m.4,40 x 3.02. La copertura è a falda unica, con inclinazione verso Ovest ed è costituita da elementi portanti in calcestruzzo (tipo travi "Varese") e da elementi in laterizio, molto probabilmente tavelloni incementati e sovrastante manto di coppi; sporgenze laterali del tetto a Est e a Ovest di circa 50 cm oltre il filo muro.
Le murature esterne portanti sono realizzate in laterizio con spessori di circa 15 cm (muratura retrostante) e cm. 20/25 sulla facciata frontale e dove vi è installato un portone basculante a struttura metallica avente misure di m. 2,00 x 2,00. Le pareti divisorie tra un magazzino e l'altro sono realizzate con elementi in laterizio dello spessore di circa 10/12 cm. Tutte le pareti sono intonacate.
Dalla porta posta sul retro si accede al magazzino/veranda che funge da zona intermedia (filtro) tra l'interno e l'esterno.
La pavimentazione del magazzino/garage è di natura cementizia.
La superficie netta di calpestio è riportata nella tabella sottostante

DESCRIZIONE Vano o accessorio	SUPERFICIE mq	H altezza	VOLUME mc		
Magazzino/garage	11,74	2,00 hm	23,48		P.T.

9 – OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Al momento del sopralluogo, effettuato il **21/01/2026,** nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie alla Signora **GARATTI Luisa,** comproprietaria dei beni, la quale ha dichiarato che gli immobili sono liberi da persone da almeno 3 ((tre) anni, sebbene l'appartamento sia tutt'ora arredato, mentre nel garage vi sono depositate innumerevoli cose della casa.

10 – DESCRIZIONE URBANISTICA E LEGITTIMITA' EDILIZIA

Per quanto attiene l'aspetto urbanistico l'area su cui insiste l'edificio risulta così normata:

Piano degli Interventi (P.I.)

- Zona omogenea "B" - insediamenti di formazione moderna

- Sottozona B.A. – Aree di completamento oggetto di salvaguardia ai sensi dell'art. 36.1 delle N.T.O. *La sottozona B.A. comprende le parti di città contemporanea costituite da edificazioni residenziali estensive di elevata qualità. Il piano intende promuovere la*

salvaguardia dell'assetto edilizio e delle pertinenze scoperte, nel presupposto che tali parti di città, pur non potendo, a termini di legge, essere considerate come insediamenti storici, costituiscono un patrimonio da salvaguardare.

L'abitazione di cui alla presente trattazione fa parte di un edificio di otto appartamenti che in base **all'art. 20. Edifici, manufatti e aree di valore artistico, storico e ambientale, ville venete,** delle N.T.O. del PI, e che al punto 2.3 del medesimo articolo viene assegnato **il grado di protezione 3"** a quelli edifici inseriti in un contesto edilizio urbano di antica datazione.

Per questo tipo di edifici sono consentiti gli interventi di MO (manutenzione Ordinaria), MS (Manu_ tenzione Straordinaria), RS (Restauro e risanamento conservativo), RTE (Ristrutturazione Edilizia), ampliamento in base ai parametri di zona con esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione.

La sagoma e gli elementi architettonici caratteristici non possono subire alterazioni tali da modificare il carattere e l'identificazione architettonica originaria. All'interno possono essere eseguitele opere occorrenti per adeguare l'edificio alle esigenze odierne, con variazione del numero e della superficie delle varie unità salvaguardando gli elementi storici caratteristici. Eventuali ampliamenti devono costituire parti riconoscibili, per tipologia e materiali, e comunque essere compatibili con le esigenze di tutela del fabbricato storico

10.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune *(All.doc. 8):*

- **a)**– Nulla osta 78-1923 per la costruzione di un edificio di n. 8 fabbricati, rilasciata all'Istituto Autonomo Case Popolari;
- **b)** – Licenza di abitabilità n. 10996 del l°Settembre 1924 rilasciata all' I.A.C.P.
- **c)** - Nulla osta Spec 12-7-53 CE del 8 aprile 1953 per la costruzione di recinzione fronte strada di Via G. Marconi, rilasciato all'Istituto Autonomo Case Popolari
- **d)** - Licenza – Spec 44/16-63 del 16 aprile 1963 per la costruzione di n. 10 fabbricati ad un piano per complessivi n. 32 magazzini, rilasciata all'Istituto Autonomo Case Popolari;
- **e)** - C.E. in sanatoria Spec 3576 del 2 luglio 1991 rilasciata a Garatti Giorgio;
- **f)** - Comunicazione del 19 agosto 1986 al Comune di Treviso per opere di condono gratuito ai sensi della L. 47/85 firmata dal proprietario e dal Tecnico

11 – DIFFORMITA' RISCONTRATE IN SEDE DI SOPRALLUOGO

11.1 Conformità edilizia:

Al sopralluogo le unità immobiliari risultavano conformi ai progetti edilizi con l'eccezione delle altezze interne dei piani dell'alloggio non meglio definite nel progetto dell'epoca, ovvero di problematica interpretazione, essendo le stesse determinate in modo anomalo, ossia tra la quota pavimento e l'estradosso del solaio di soffittatura. Le altezze rilevate, comunque non corrispondono a quelle di progetto, per cui essendo il titolo rilasciato prima della data di entrata in vigore della legge 28 gennaio

1977 n. 10, la parziale difformità dovrà essere regolarizzata ai sensi dell'art. 34-ter del D.P.R. 06/06/2001, n. 380

11.2 Conformità catastale

Dai sopraluoghi effettuati è stato possibile constatare la sostanziale conformità dello stato dei luoghi rispetto alle planimetrie catastali, con la sola eccezione che le altezze interne dei vani differiscono da quelle indicate nelle planimetrie catastali; in effetti le altezze verificate sul posto a P.T. misurano m. 2,91 anziché m. 3,10 come riportato nelle planimetrie catastali, mentre a P.I° le altezze riscontrate misurano m. 3,10 anziché m. 3,00 come riportato nelle planimetrie catastali

12. METODO DI STIMA DEGLI IMMOBILI E FONTE DI INFORMAZIONE

Premesse ed aspetti generali

Il parametro di stima utilizzato è il mq ovvero la superficie delle unità immobiliari, nel caso specifico al lordo delle murature perimetrali. la stima viene elaborata con il metodo delle comparazione con beni immobili simili.

Gli altri parametri e considerazioni che influenzano il prezzo e la commerciabilità si possono così riassumere:

- Le caratteristiche qualitative e quantitative
- La titolarità
- Gli eventuali abusi edilizi ed i costi di rimessa in pristino
- La presenza di specifici vincoli di carattere urbanistico
- La potenzialità edificatoria del lotto o residua potenzialità di ampliamento del fabbricato
- La particolare procedura di vendita
- La viabilità di zona ed il collegamento con il centro cittadino
- La presenza di vincoli ovvero ipoteche, servitù e quant'altro
- La presenza di eventuali servitù, apparenti e non apparenti
- La classificazione energetica dell'immobile
- Le locazioni
- La particolare congiuntura economica del momento

La stima è stata fatta rilevando i prezzi medi praticati in loco consultando agenzie immobiliari, alcuni tecnici progettisti che operano nella zona, l'osservatorio del mercato immobiliare (banca dati) elaborata dall'Agenzia delle Entrate di competenza, il borsino immobiliare, riviste specializzate di categoria e riconosciute dagli ordini professionali. Per quanto riguarda invece i parametri tecnici per la determinazione della superficie commerciale vendibile ed i criteri connessi, si fa riferimento alle LINEE GUIDA del 2016 elaborate dalla CONSULTA ORDINI E COLLEGI PROFESSIONI TECNICHE della PROVINCIA DI TREVISO in coordinamento con il TRIBUNALE DI TREVISO.

La base di valutazione è il valore attuale nuovo a mq. al finito. Partendo da questo dato è stato detratto un importo determinato in relazione a coefficienti di riduzione per vetustà, obblighi e vincoli gravanti sull'immobile, situazione di mercato immobiliare, stato di conservazione/manu_ tenzione e problematiche connesse, rispetto delle normative e prospettive di sviluppo urbanistico, legittimità edilizia, ottenendo così il valore di mercato sopra riportato e successivamente descritto nello specifico.

13. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

DATI TECNICI CONSISTENZA IMMOBLIARE

Superficie interna e Muri: I vani calpestabili, i corridoi e i muri interni si contano al **100%**. I muri perimetrali confinanti con l'esterno pesano al **100%** (fino a 50 cm di spessore), mentre quelli in comune con altre unità o parti condominiali si calcolano al **50%** (fino a un massimo di 25 cm di spessore).

• APPARTAMENTO P.TERRA/PRIMO	Mq 132,00 x Coefficiente1,00 = Mq 132,00
• MAGAZZINI (P.T.)	Mq 20,00 x Coefficiente 0,25 = Mq 5,00
• BALCONE	Mq 1,20 x Coefficiente 0,25 = Mq 0,30
• AREA SCOPERTA ESCLUSIVA	Mq168,00 x Coefficiente 0,07= Mq 11,76
• MAGAZZINO/GARAGE	Mq 13,20 x Coefficiente 0,40 = Mq 5,28

TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE Mq 154,34 (al lordo delle murature)

DATI ESTIMATIVI

8 LUG.

segue a pag. 14

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: TREVISO

Comune: TREVISO

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE TRA LE MURA E LA FERROVIA, VIALE REPUBBLICA, VIALE 8 MARCHE, MONTERUMICI,24 MAGGIO

Codice di zona: B3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	2800	4200	L	8	11,5	L
Abitazioni civili	NORMALE	2000	2400	L	7,5	9,5	L
Abitazioni civili	Scadente	1000	1500	L			
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1600	1950	L	6	8,8	L
Autorimesse	NORMALE	1600	2300	L	7,9	11,3	L
Posti auto scoperti	NORMALE	900	1200	L	4,3	5,9	L
Ville e Villini	Ottimo	2700	4000	L	9,4	14,1	L
Ville e Villini	NORMALE	2300	2800	L	7,4	12,1	L

Figura 1 – quotazioni OMI – si ritiene di applicare un prezzo al mq superiore del 45 % circa rispetto alla tabella OMI per riscontro sul libero mercato

VALUTAZIONE Euro /mq 2800,00 x 154,34 =Euro 432.152,00

DEPREZZAMENTI

•del 50% per vetustà del fabbricato OLTRE CINQUANT'ANNI

I coefficienti di vetustà

anno	coefficiente	anno	coefficiente
1	0,99	24	0,805
2	0,98	25	0,80
3	0,97	26	0,795
4	0,96	27	0,79
5	0,95	28	0,785
6	0,94	29	0,78
7	0,93	30	0,775
8	0,92	31	0,77
9	0,91	32	0,765
10	0,90	33	0,76
11	0,89	34	0,755
12	0,88	35	0,75
13	0,87	36	0,745
14	0,86	37	0,74
15	0,85	38	0,735
16	0,845	39	0,73
17	0,84	40	0,725
18	0,835	41	0,72
19	0,83	42	0,715
20	0,825	43	0,71
21	0,82	44	0,705
22	0,815	45	0,70
23	0,81		

Figura 2 – coefficienti di vetusta ricavati da rivista di aggiornamento professionale del Collegio Geometri delle Province di Belluno, Rovigo; Treviso e Vicenza

VETUSTA ----------Euro 432.152,00x 0,50 ≈Euro 216.076,00

• del 20/% per lo stato di conservazione mediocre

coefficienti di stato
di manutenzione o d'uso

Questo coefficiente si applica a qualsiasi tipo di unità immobiliare.

Stato NORMALE - Coefficiente: **1,00**

Stato DISCRETO - Coefficiente: **0,90 ÷ 0,95**
(quando necessita di una manutenzione ordinaria)

Stato MEDIOCRE - Coefficiente: **0,70 ÷ 0,80**
(quando necessita di una manutenzione straordinaria nelle finiture interne)

Stato SCADENTE o PESSIMO
Coefficiente: **0,50 ÷ 0,60**
(quando necessita di una ristrutturazione generale)

Figura 3 – coefficienti di stato, manutenzione d'uso, ricavati da rivista di aggiornamento professionale del Collegio geometri della Provincia di Belluno, Rovigo, Treviso e Vicenza

STATO DI CONSERVAZIONE MEDIOCRE = Euro 216.076 x 0,80 = Euro 172.060,80

A DETRARRE GLI IMPORTI PER LA SANATORIA EDILIZIA PER PARZIALE DIFFORMITA' AI PROVVEDIMENTI ASSENTITI

- Pratica edilizia in sanatoria - competenze professionali compresa Iva Euro 2.000,00
- Sanzione amministrativa ---------- Euro 1.032,00
- Oneri di urbanizzazione in misura doppia ---------- Euro ----------
- Costo di costruzione in misura doppia ---------- Euro ----------
- Diritti di segreter0ia per la sanatoria edilizia ---------- Euro 120,00
- Pratica aggiornamento catastale ---------- Euro1.500,00

Complessivi Euro 4.652,00

VALORE FINALE DI PERIZIA Euro 167.000,00 (arrotondato per difetto)
Euro cento sessantasettemila/00

Derivante da Euro 172.060,80 – Euro 4.652,00

Silea (TV), 22 giugno 2026

Il tecnico stimatore

Geom. Bruno FORCOLIN

Telefono 0422. 36.14.88 -cell. 333.23.05.940

Mail: brunof@live.it

Allegati:

All. doc. 1 Visura catastale – estratto mappa

All. doc. 2 Planimetrie catastali

All. doc. 3 Atti di provenienza (successione e compravendita)

All. doc. 4 Servizio di PUBBLICITA' IMMOBILIARE – Visure ipotecarie

All. doc. 5 Estratto PIANO INTERVENTI del Comune

All. doc. 6 Documentazione fotografica

All. doc. 7 Aerofotogrammetria

All. doc. 8 Provvedimenti autorizzativi

All. doc. 9 Certificato di agibilità.

All. doc. 10 APE (Attestato di Qualificazione Energetica)

All. doc. 11 Planimetria area scoperta

R.G. N° 1989 /2026

GIUDICE DI PACE DI TREVISO

TRIBUNALE DI TREVISO

VERBALE DI ASSEVERAZIONE PERIZIA

Addì - 9 LUG. 2026 avanti il sottoscritto Funzionario Giudiziario, è comparso il Sig./~~a~~ Sig.ra BRUNO FORCOLIN nato/~~a~~ il 16 AGOSTO 1955 a RONCADE (TV) e residente a (STUDIO PROFESSIONALE) SILEA (TV) in via MASSOLINI n. 1 identificato/ta tramite valido documento di riconoscimento, il/~~la~~ quale chiede di asseverare con giuramento la su estesa ***perizia.***

Il Funzionario Giudiziario, previa ammonizione sulla responsabilità penale derivante da dichiarazioni mendaci (ex. art.483 c.p. – falsità ideologica commessa da privato in atto pubblico), invita il perito al giuramento di rito:

"GIURO DI AVERE BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO ALL'INCARICO AFFIDATOMI AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE LA VERITA' "

Letto, confermato e sottoscritto.

IL RICHIEDENTE

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO

Ufficio del Giudice di Pace di Treviso
Il Funzionario Giudiziario
Dott. Bruno Sansoni

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI TREVISO

L'ufficio non si assume nessuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto o la regolarità formale del documento prodotto.