

TRIBUNALE DI TREVISO

Causa R.G. 5325/2020

Procedente



Intervenuti



Giudice Relatore: dott.ssa Susanna MENEGAZZI

Prossima Udienza: 13 gennaio 2022 ore 09.45



SOMMARIO

PREMESSA.....	3
RISPOSTA AL QUESITO:.....	4
Descrizione Beni.....	4
Superficie Commerciale.....	7
Finiture, dotazioni e stato conservativo.....	7
Stima del più probabile valore di mercato.....	12
Conformità urbanistica e catastale.....	13
Divisibilità.....	14
BOZZA.....	14
OSSERVAZIONI.....	14
ELENCO ALLEGATI.....	14



PREMESSA

In data del 19/05/2021 il sottoscritto geom. Giorgio Granello interveniva all'udienza della causa in frontespizio e, previo giuramento di rito, riceveva dal Giudice il seguente quesito:

"DESCRIVERE L'IMMOBILE OGGETTO DELLA DOMANDA, STIMARNE IL VALORE, VERIFICARE LA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA, VERIFICARNE LA COMODA DIVISIBILITÀ."

Successivamente in data del 01/06/2021 alle ore 15.30, in videoconferenza come disposto in udienza, iniziavano le operazioni peritali della causa in frontespizio alla presenza dell'a [REDACTED] dopo aver dato lettura del quesito posto, preso atto della necessità di eseguire l'accesso agli atti presso il Comune di Treviso e il sopralluogo presso gli immobili, si conveniva di rinviare alle operazioni e di eseguire quest'ultimo dopo aver reperito la documentazione edilizia.

In data del 04/06/2021 lo scrivente provvedeva quindi a depositare formale richiesta di accesso agli atti; in data 25/06/2021 l'archivio storico del Comune di Treviso contattava telefonicamente lo scrivente richiedendo ulteriori informazioni in quanto, con i dati forniti, non era stata reperita alcuna documentazione. Preso atto della richiesta lo scrivente provvedeva a contattare le parti e, in seguito, l'amministratore del condominio, al fine di reperire ulteriori dati; successivamente, dopo ulteriori varie comunicazioni telefoniche per delucidazioni ed integrazioni, l'archivio storico del Comune di Treviso comunicava in data 21/07/2021 di non aver trovato alcuna documentazione, pur essendo il fabbricato presente nelle mappe del 1960.



Preso atto della comunicazione pervenuta lo scrivente provvedeva quindi a fissare il rilievo dell'immobile per il giorno 16/09/2021; in quella sede si procedeva quindi, mediante le chiavi consegnate dal sig. [REDACTED] per conto di una delle parti in causa, ad accedere all'appartamento eseguendo rilievo planimetrico e fotografico, non riuscendo tuttavia ad accedere al magazzino, che risultava chiuso con una chiave che non era tra quelle fornite. Si provvedeva quindi a comunicarlo alle parti richiedendo che la stanza fosse resa accessibile e in data 06/10/2021 si procedeva ad effettuare un ulteriore sopralluogo, nel corso del quale veniva visionato il suddetto locale in presenza del sig. [REDACTED]
0-0-0-0

RISPOSTA AL QUESITO:

"DESCRIVERE L'IMMOBILE OGGETTO DELLA DOMANDA, STIMARNE IL VALORE, VERIFICARE LA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA, VERIFICARNE LA COMODA DIVISIBILITÀ."

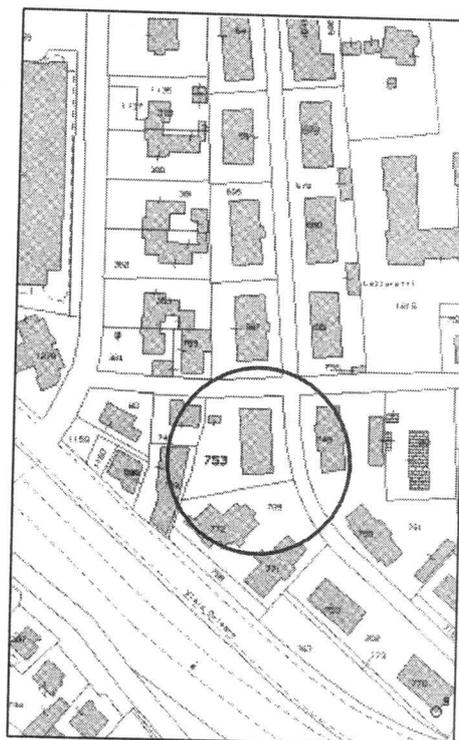
Descrizione Beni

Gli immobili oggetto della presente procedura sono situati in Comune di Treviso in Via Pozzobon n. 12, e risultano catastalmente identificati come segue:

Comune di Treviso (TV), N.C.E.U. Sez. urb. D, Foglio 4, mapp. 753

- *sub. 9 – cat. A/3 – consistenza 5 vani – Cl. 5 – piano S1-2 – Rendita € 516,46;*





Fotogrammetria aerea [fonte Google] e estratto di mappa

I beni consistono in una unità immobiliare ad uso residenziale situata al secondo ed ultimo piano di un fabbricato condominiale denominato "Cond. Pozzobon", composto da 9 unità residenziali con rispettivi magazzini posti al piano seminterrato; il condominio è accessibile da Via Pozzobon mediante cancello pedonale e da Via Sartori tramite accesso carraio. Nell'area scoperta di uso comune, adibita in parte a verde e in parte a camminamenti, sono presenti alcuni box auto in lamiera ed alcune tettoie in legno utilizzate come ricovero per le automobili; si precisa che nel corso del secondo sopralluogo eseguito insieme al sig. [REDACTED], quest'ultimo non è stato in grado di indicare quale sia il box/ricovero abbinato all'appartamento oggetto della presente.

Nel complesso, pur considerata la vetustà dell'edificio, si ritiene che il condominio, le parti comuni e la parti esterne si trovino in un buono stato conservativo.





L'appartamento oggetto di stima, posto al secondo piano, si compone di ingresso, cucina con terrazzo, una stanza, disimpegno dal quale si accede al bagno e alle due camere; al piano seminterrato è inoltre presente un vano adibito a magazzino; si rimanda all'*Allegato 2* per la rappresentazione grafica dello stato di fatto rilevato. Il rilievo metrico svolto ha permesso di accertare le seguenti consistenze dell'alloggio:

<i>Vano</i>	<i>sup. netta rilevata (mq)</i>
INGRESSO	7,71
CUCINA	11,82
STANZA	17,73
DISIMPEGNO	3,68
CAMERA 1	23,09
CAMERA 2	16,70
BAGNO	4,57
TERRAZZA 2	2,86
MAGAZZINO	21,15

Le destinazioni d'uso dei locali, così come sopra elencate, rispecchiano le caratteristiche e dotazioni riscontrate nel corso del sopralluogo svolto; la



superficie netta calpestabile dell'alloggio è pari quindi a ca. 86 mq, oltre al terrazzo e al magazzino.

0-0-0-0

Superficie Commerciale

Previa applicazione degli opportuni coefficienti correttivi, la superficie commerciale complessiva dei beni pignorati si ritiene possa essere approssimata a **108 mq**, essendo stata così determinata:

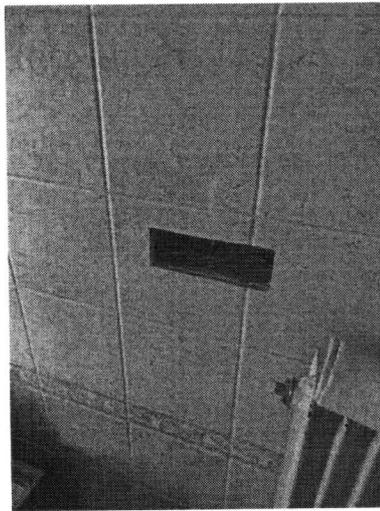
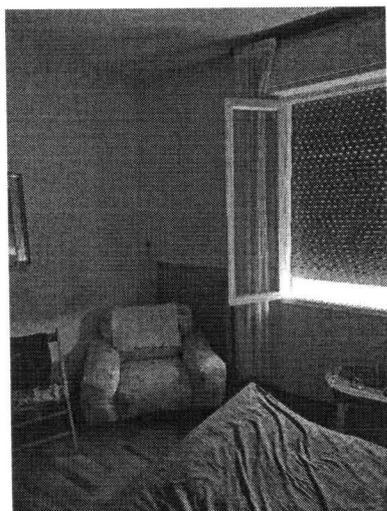
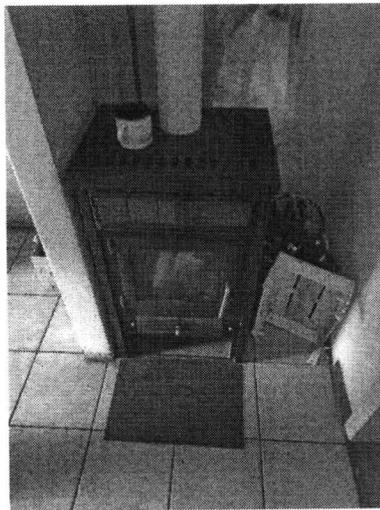
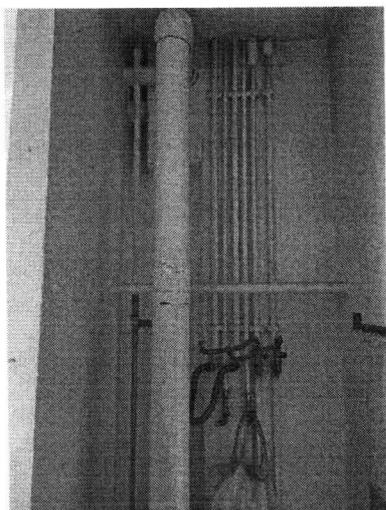
	<i>mq</i>	<i>coeff.</i>	<i>Totale</i>
Superficie lorda alloggio	101,00	1	101,00
Terrazze	2,86	0,30	0,86
Magazzino	21,15	0,30	6,33
			108,19

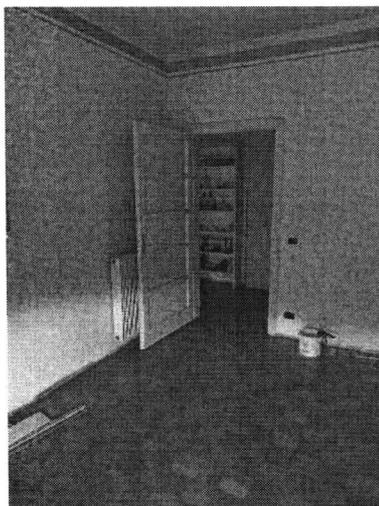
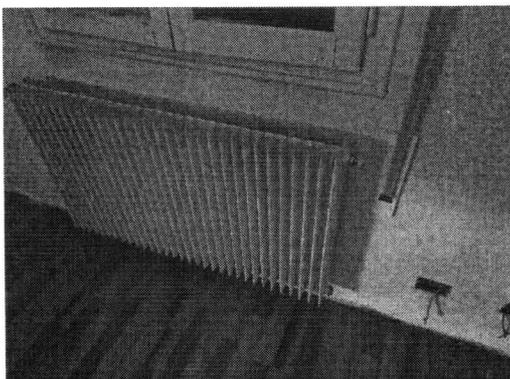
0-0-0-0

Finiture, dotazioni e stato conservativo

L'immobile presenta finiture particolarmente datate, in linea con la vetustà dello stesso; attualmente è sprovvisto sia dell'impianto elettrico (non è stata riscontrata la presenza di alcun interruttore/presa elettrica) che dell'impianto di riscaldamento in quanto, come si evince dalle fotografie sottostanti, la caldaia è assente e al suo posto è stata installata una stufa a legna; nelle varie stanze sono tuttavia presenti caloriferi lamellari, un tempo evidentemente collegati alla caldaia.

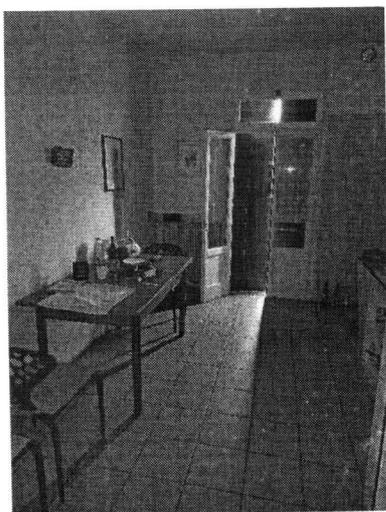


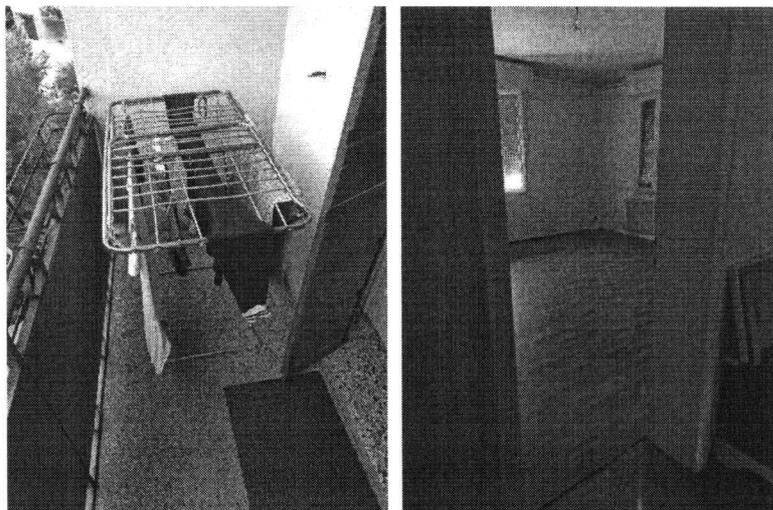




Nello specifico le finiture riscontrate sono le seguenti:

- PAVIMENTI e RIVESTIMENTI MURALI → piastrelle in ceramica di varie tipologie sono utilizzate come rivestimento dei pavimenti di *Cucina e Bagno*, mentre nell'*Ingresso*, nella *Stanza*, nel *Disimpegno* e nelle *Camere* i pavimenti sono rivestiti con parquet in legno di diversi tipi. Le pareti di tutti i vani dell'alloggio sono intonacate e dipinte, con piastrelle ceramiche utilizzate come rivestimento nelle pareti del *Bagno* e della *Cucina*; nella *Terrazza* la pavimentazione è in piastrelle di granigliato; si è riscontrata la mancanza dei battiscopa in quasi tutte le stanze.



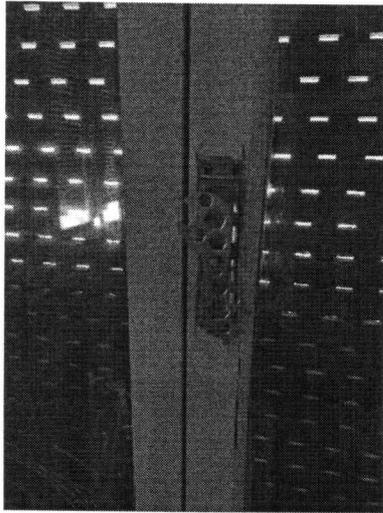


Nel *Magazzino* al piano interrato la pavimentazione è in cemento.

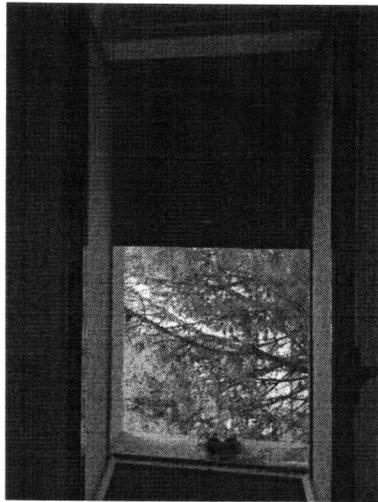


- **SERRAMENTI** → La porta d'ingresso è blindata, le porte interne sono in legno; le finestre e portefinestre hanno una struttura in legno con vetro semplice, ad eccezione della finestra del bagno che è in metallo; quali elementi oscuranti sono presenti scuri in legno per la porta-finestra della cucina, mentre nelle altre finestre sono presenti tapparelle in legno. Si precisa che nella *Camera 1* una delle finestre presenta un'anta rotta, e inoltre in molte finestre mancano le maniglie. Nel *Magazzino* la porta d'ingresso è in legno mentre le finestre sono in metallo con delle grate, anch'esse in metallo.

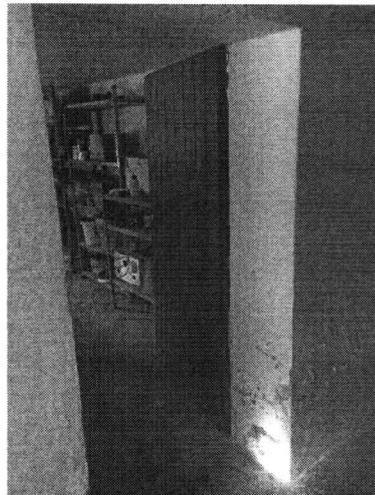
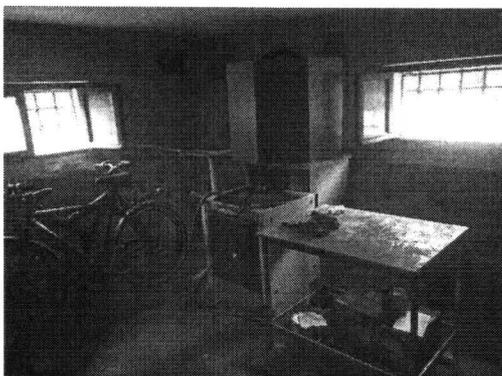




Camera 2



Bagno



Magazzino



0-0-0-0

Stima del più probabile valore di mercato

Nello stimare il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di analisi sono state innanzitutto considerate le *caratteristiche intrinseche dei beni* definite dalla superficie commerciale (108 mq), dalle finiture e dallo stato conservativo rilevato.

Successivamente vanno considerate le *caratteristiche del compendio* in cui si collocano tali unità, valutando quindi le caratteristiche generali del fabbricato sia sotto il profilo statico-conservativo sia di conformazione e destinazione d'uso delle unità di cui è composto, nonché sulla posizione all'interno dell'ambito del territorio comunale e sulla sua accessibilità.

Alla luce quindi di tutto ciò, considerate le specifiche caratteristiche e condizioni dei beni oggetto della presente così come sopra descritti, lo scrivente ha valutato l'andamento del mercato delle compravendite immobiliari del comune di Treviso al fine di verificare la capacità del mercato ad accogliere i beni oggetto della presente stima e valutarne l'appetibilità.

Tramite il confronto con beni simili attualmente inseriti nel libero mercato delle compravendite, è stato quindi individuato in € 750,00/mq commerciali il più congruo **valore di mercato unitario** e pertanto:

VALORE DI MERCATO (ALLOGGIO + MAGAZZINO PERTINENZIALE)

$$108,00 \text{ mq} \times \text{€ } 750,00/\text{mq} = \text{€ } 81.000,00 \text{ (ottantunomila/00 euro)}$$

A tale importo sarà necessario detrarre il costo necessario per le opere da eseguirsi, quali l'installazione di una caldaia e la verifica del funzionamento



dell'impianto di riscaldamento, il ripristino dell'impianto elettrico, finiture, etc. che si ritiene congruo quantificare in circa € 25.000,00 (venticinquemila/00).

In considerazione quindi di tutto si ritiene che allo stato attuale il valore del bene possa essere quantificato in € 56.000,00 (cinquantaseimila/00).

0-0-0-0

Conformità urbanistica e catastale

Come già esposto in premessa, dagli accertamenti eseguiti presso il Comune di Treviso non sono emerse pratiche edilizie relative alla costruzione e/o a eventuali modifiche eseguite nel tempo sull'immobile in oggetto. Tuttavia, considerato che l'edificio risulta presente nella mappa catastale del 1960 fornita dal comune (Allegato 4), si ritiene che lo stesso possa essere considerato un immobile ante 1967 e pertanto, in assenza di titoli abilitati, la conformità urbanistica viene eseguita confrontando lo stato rilevato con la planimetria catastale presente.

Il confronto quindi dello stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo con la planimetria catastale dell'alloggio (sub. 9) presentata presso il N.C.E.U. in data 10/02/1968 risulta sostanzialmente conforme.

Si precisa che, per quanto concerne il box esterno, il Comune di Treviso ha riscontrato la presenza di una **Domanda di Condono spec. 7612/1985** a nome di [REDACTED] che però non risulta mai essere stata rilasciata e pertanto il box esterno risulta essere abusivo. Peraltro in sede di sopralluogo il [REDACTED] non ha saputo indicare quale sia quello utilizzato, si precisa però che dalla visione delle visure non si ritiene che lo stesso possa essere stato accatastato.

0-0-0-0



Divisibilità

Alla luce di quanto sopra descritto lo scrivente ritiene che i beni oggetto della presente procedura non siano comodamente divisibili.

0-0-0-0

BOZZA

In data 23/11/2021 la bozza del presente elaborato peritale viene inviato mezzo posta elettronica certificata alle parti in causa, concedendo termine per l'invio di eventuali osservazioni fino al giorno 08/12/2021.

0-0-0-0

OSSERVAZIONI

Nei termini concessi non pervenivano allo scrivente osservazioni. Si conferma pertanto quanto espresso in perizia.

Treviso, 15/12/2021

il perito estimatore

dott. geom. Giorgio Granello

ELENCO ALLEGATI

Allegato 1 – Documentazione catastale

Allegato 2 – Rilievo stato di fatto

Allegato 3 – Comunicazione Archivio Storico Comune di Treviso.

