

Dott. geom. GIORGIO GRANELLO
CF. GRNGRG57R16L407X
P.IVA 01731530265
codice destinatario SUBM70N
giorgio@studiogranello.it

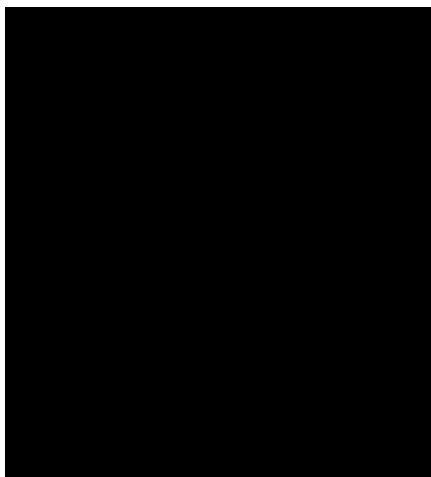
V.le della Repubblica, 253/E
31100 Treviso (TV)
tel. 0422-430940
info@studiogranello.it
www.studiogranello.it

ing. MARZIA PAVAN
CF. PVNMRZ80C68L407T
P.IVA 04294380268
codice destinatario USAL8PV
marzia@studiogranello.it

TRIBUNALE di TREVISO

Causa R.G. 437482022

Attore



Convenuti

Giudice: dott. Andrea Valerio CAMBI

Prossima Udienza: 11 gennaio 2024



Sommario

PREMESSA	3
RISPOSTA AL QUESITO - parte 1).....	5
RISPOSTA AL QUESITO – parte 2).....	14
Accertamenti urbanistici.....	14
Conformità edilizia.....	15
Conformità catastale.....	15
Stima del Valore del Compendio immobiliare.....	16
RISPOSTA AL QUESITO – parte 3).....	17
RISPOSTA AL QUESITO – parte 4).....	18
RISPOSTA AL QUESITO – parte 5).....	18
RISPOSTA AL QUESITO – parte 6).....	20
BOZZA DI PERIZIA.....	20
RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI.....	21
...dell'ing. Stefano Michieletto.....	21
...del geom. Ennio Brunello.....	22
CONCLUSIONI.....	22
ALLEGATI.....	23



PREMESSA

In data del 04/05/2023 il sottoscritto Granello Giorgio, in qualità di C.T.U. nominato nell'ambito del procedimento in frontespizio, interveniva in udienza e previo giuramento di rito riceveva dal dott. Andrea Valerio Cambi il seguente quesito:

“ESAMINATI GLI ATTI E DOCUMENTI DI CAUSA, SENTITE LE PARTI E I LORO EVENTUALI CONSULENTI, COMPIUTI I NECESSARI SOPRALLUOGHI E OGNI ACCERTAMENTO CHE RITERRÀ OPPORTUNO, ANCHE MEDIANTE L'ACCESSO AI PUBBLICI UFFICI, IL C.T.U.:

- INDIVIDUI E DESCRIVA, SULLA SCORTA DELLA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA, I BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA DOMANDA DI DIVISIONE;

- PROCEDA IN PARTICOLARE ALLA STIMA DEL VALORE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DESCRITTO IN ATTO DI CITAZIONE E NELLA RELAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA PRODOTTA DA PARTE ATTRICE, PROCEDENDO A TUTTE LE VERIFICHE PREVISTE DALL'ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C. E ACCERTANDO, IN PARTICOLARE, LA CONFORMITÀ DEI FABBRICATI PERIZIATI AI TITOLI ABILITATIVI EDILIZI E ALLE ATTUALI PLANIMETRIE CATASTALI;

- VERIFICHICI, INOLTRE, LA POSSIBILITÀ DI COMODA DIVISIBILITÀ IN NATURA DEL COMPENDIO, DIVISIBILITÀ DA ESCLUDERSI AL RICORRERE ANCHE DI UNA SOLTANTO DELLE CAUSE OSTATIVE NORMALMENTE PRESE IN ESAME DALLA GIURISPRUDENZA, OVERO: LA NECESSITÀ DI ESEGUIRE NON INDIFFERENTI OPERE EDILIZIE; LA NECESSITÀ DELLA COSTITUZIONE DI SITUAZIONI CONDOMINIALI, DI SERVITÙ ATTIVE E PASSIVE E COMUNQUE DI PROMISCUITÀ TRA LE



PORZIONI DA ASSEGNARE O PARTI DI ESSE; IL SENSIBILE DEPREZZAMENTO DELLE SINGOLE PORZIONI RISPETTO AL VALORE DELL'INTERO;

- NEL CASO IN CUI SI RAVVISI LA POSSIBILITÀ DI UNA COMODA DIVISIONE IN NATURA E IL COMPENDIO IMMOBILIARE RISULTI CONFORME AI TITOLI EDILIZI ED URBANISTICAMENTE LEGITTIMO, PREDISPONGA UNA IPOTESI DI PROGETTO DIVISIONALE, ATTENENDOSI AI CRITERI DELLA TENDENZIALE OMOGENEITÀ QUALITATIVA, DELLA VALORIZZAZIONE DELL'USO PREGRESSO E DELLA NECESSITÀ DI EVITARE LA COSTITUZIONE DI SITUAZIONI CONDOMINIALI, DI SERVITÙ ATTIVE E PASSIVE O ANCHE SOLO INOPPORTUNE SITUAZIONI DI PROMISCUITÀ NEL GODIMENTO DEI BENI; DETERMINARE IL VALORE LOCATIVO ALL'ATTUALITÀ DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA DOMANDA DI DIVISIONE. TENTI LA CONCILIAZIONE TRA LE PARTI RACCOGLIENDO A VERBALE EVENTUALI PROPOSTE TRANSATTIVE.”

In data del 17/05/2023, come disposto in udienza, iniziavano in videoconferenza le operazioni peritali alla presenza dei CTP nominati; dopo aver dato lettura del quesito posto dal Giudice, preso atto della necessità di reperire la documentazione edilizia presso il Comuni di Quinto di Treviso prima di procedere al sopralluogo presso gli immobili, i presenti convenivano di sospendere le operazioni e riprenderle alla ricezione della documentazione.

Lo scrivente provvedeva quindi, in data 22/05/2023, a depositare formale richiesta di accesso agli atti che veniva, successivamente evasa il 13/06/2023; venivano quindi convocate le parti per eseguire il previsto sopralluogo per il giorno 08/08/2023. Alla data fissata, seppur alla presenza dei tecnici nominati,



nessuno presenziava per consentire l'accesso agli immobili e pertanto i tecnici realizzavano una ricognizione degli esterni e convenivano di fissare un ulteriore sopralluogo per i primi giorni di settembre.

In data quindi del 05/09/2023 le operazioni riprendevano presso i luoghi in causa alla presenza dei tecnici nominati, del geom. Gastaldo, collaboratrice dello scrivente e del sig. [REDACTED]; si procedeva quindi al rilievo metrico e fotografico dell'immobile ed il C.T.U., preso atto della disponibilità delle parti di esprimere un tentativo di conciliazione, ipotizzava una forbice del possibile valore dell'immobile e invitava i C.T.P. a confrontarsi con i propri clienti per l'eventuale assenso.

In data del 19/09/2023 perveniva allo scrivente una comunicazione a mezzo @pec da parte dell'ing. Michieletto, C.T.P. della sig.ra [REDACTED] con delle osservazioni al verbale redatto dallo scrivente in sede di sopralluogo con le quali, sostanzialmente, non venivano condivisi i valori espressi dal sottoscritto.

Preso atto della comunicazione ricevuta lo scrivente informava quindi i CC.TT.PP. che avrebbe provveduto alla stesura della bozza dell'elaborato peritale, previa richiesta di gentile proroga dei termini concessi.

-O-O-O-

RISPOSTA AL QUESITO - parte 1)

"INDIVIDUI E DESCRIVA, SULLA SCORTA DELLA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA, I BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA DOMANDA DI DIVISIONE;"

Gli immobili oggetto del presente contenzioso sono situati in Comune di Quinto di Treviso in Via Pitter n. 12/a, e risultano catastalmente censiti come



segue:

COMUNE DI QUINTO DI TREVISO

Sezione B – Foglio 12 – Mappale N. 193

- Sub 1 – Cat. F/1 – consistenza mq 1.812 – Via Pitter – Piano T
- Sub 2 – Cat. A/7 – Cl. 2 – consistenza vani 8,00 – Superficie catastale mq 199 – Rendita € 888,31 – Via Pitter – Piano S1-T
- Sub 3 – Cat. C/6 – Cl. 3 – consistenza mq 17,00 – Superficie catastale mq 22,00 – Rendita € 37,75 – Via Pitter – Piano T



Estratto di mappa e fotogrammetria aerea [fonte Google]

Intestati come segue:

- [REDACTED] proprietà in regime di comunione dei beni
- [REDACTED] proprietà in regime di comunione dei beni.



Trattati in particolare di un fabbricato residenziale unifamiliare con ampia area scoperta di pertinenza, sviluppato su un unico piano fuori terra con una porzione al piano interrato.



L'immobile è accessibile da Via Pitter mediante un accesso carraio e uno pedonale ed è circondato da un'area esterna adibita prevalentemente a giardino; l'ingresso all'unità residenziale avviene tramite un ampio portico scoperto dotato di caminetto; internamente l'immobile è composto al piano terra da soggiorno e cucina comunicanti, un disimpegno, tre camere, un bagno, un w.c., garage e lavanderia; al piano interrato, accessibile mediante una scala posta nel soggiorno, da un'ampia cantina, centrale termica e ripostiglio; esternamente, sul lato sud, è inoltre presente una tettoia in legno coperta, posta in corrispondenza della porta della cucina.









Pompeiana esterna



L'immobile presenta caratteristiche e finiture tipiche delle costruzioni di fine anni '80, epoca di costruzione: pavimentazioni in piastrelle in ceramica in tutte le stanze ad eccezione del disimpegno e delle camere nelle quali sono posati listelli in legno, i serramenti, sia interni che esterni, sono in legno e le pareti sono tinteggiate, ad eccezione del soggiorno dove è stata realizzata una finitura in marmorino; nei bagni e in cucina è invece presente un rivestimento in piastrelle.

Il fabbricato si presenta in buono stato di conservazione, in linea con la vetustà dello stesso; si segnala tuttavia la presenza di muffa dovuta ad umidità derivante da ponti termici con conseguente parziale distacco dell'intonaco in alcune zone (il problema è stato riscontrato in particolar modo nel soffitto e nelle pareti della lavanderia).



Esternamente si segnala la presenza di distacco dell'intonaco un po' su tutte le facciate, ma, in particolar modo sui lati sud ed est; inoltre, si è potuto notare il distacco e la rottura di alcuni coppi della copertura.



Il rilievo metrico svolto, alla cui rappresentazione grafica si rimanda per una migliore comprensione della distribuzione degli spazi (vd. Allegato 3), ha permesso di accertare le seguenti consistenze:

<i>Piano</i>	<i>Descrizione vano</i>	<i>sup. netta rilevata (mq)</i>	<i>h netta rilevata (cm)</i>
PT	PORTICO	24,85	325
PT	SOGGIORNO	41,51	273
PT	CUCINA	20,12	273
PT	CAMERA 1	16,52	273
PT	BAGNO 1	6,26	273
PT	CAMERA 2	9,39	273
PT	CAMERA 3	15,08	273
PT	DISIMPEGNO	5,69	273
PT	BAGNO 2	4,56	273
PT	GARAGE	15,83	273
PT	LAVANDERIA	9,86	273
PS1	CANTINA	39,87	221
PS1	RIPOSTIGLIO	13,97	221
PS1	C.T.	8,84	221
PT	AREA SCOPERTA (sub 1)	1812,00	-

Le destinazioni d'uso dei locali sopra indicate rispecchiano quanto rilevato nel corso del sopralluogo svolto.

In considerazione delle destinazioni d'uso e delle altezze nette rilevate lo scrivente ritiene che, previa applicazione degli opportuni coefficienti correttivi, la superficie commerciale del Lotto possa essere approssimata in **316,00 mq** essendo stata così determinata:



	mq lordi	coeff.	Totale
VANI PRINCIPALI PT	176,00	1,00	176,00
PORTICO	26,00	0,30	7,80
PIANO INTERRATO	82,00	0,50	41,00
AREA SCOPERTA (sup. catastale)	1812,00	0,05	91,00
			315,80

-O-O-O-

RISPOSTA AL QUESITO – parte 2)

“PROCEDA IN PARTICOLARE ALLA STIMA DEL VALORE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DESCRITTO IN ATTO DI CITAZIONE E NELLA RELAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA PRODOTTA DA PARTE ATTRICE, PROCEDENDO A TUTTE LE VERIFICHE PREVISTE DALL’ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C. E ACCERTANDO, IN PARTICOLARE, LA CONFORMITÀ DEI FABBRICATI PERIZIATI AI TITOLI ABILITATIVI EDILIZI E ALLE ATTUALI PLANIMETRIE CATASTALI;”

Accertamenti urbanistici

A seguito di richiesta di accesso agli atti, l’Ufficio Tecnico del comune di Quinto di Treviso ha fornito le seguenti pratiche edilizie:

- **Concessione Edilizia n. 236/1987 del 26/11/1988** per nuova costruzione ad uso residenziale;
- **Pratica Edilizia n. 86/90 del 18/05/1990** Richiesta per nuova recinzione;
- **Concessione Edilizia in variante n. 236/87 var del 26/11/1988** per variante planimetrica;
- **Concessione Edilizia in variante n. 236 del 12/04/1994** per ultimazione lavori, seconda variante e voltura concessione edilizia;



- Permesso di Abitabilità prot. n. 236 del 16/05/1994.

-O-O-O-

Conformità edilizia

Il confronto tra lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo svolto con lo stato autorizzato con la Concessione Edilizia **in variante n. 236 del 12/04/1994** ha evidenziato la sostanziale conformità dell'immobile.

Si segnala esclusivamente la presenza di una pompeiana in legno, coperta, posta sul lato sud del fabbricato e non indicata negli elaborati di progetto; sulla scorta delle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico comunale, tale manufatto, se privo di copertura, può essere regolarizzato in quanto, avendo una superficie inferiore a 20 mq, viene considerato come intervento in "edilizia libera". Tuttavia, al fine di renderla conforme alle disposizioni normative vigenti, sarà necessari procedere alla rimozione della copertura.

-O-O-O-

Conformità catastale

Il confronto tra lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo svolto con la planimetria catastale ha permesso di rilevare le medesime difformità riscontrate nel paragrafo precedente, pertanto, per la sua regolarizzazione si dovrà pertanto procedere, dopo aver rimosso la copertura della pompeiana, alla presentazione di una pratica DOCFA di variazione catastale ad un costo che si identifica in € 50,00/planimetria quale tributo catastale, salvo diversa determinazione da parte dell'ufficio preposto, e di € 1.000,00 (esclusi oneri fiscali e spese vive) relativi alla prestazione professionale del tecnico incaricato della



predisposizione e deposito della pratica catastale.

-O-O-O-

Stima del Valore del Compendio immobiliare

Nello stimare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente perizia è necessario considerare le *caratteristiche intrinseche del bene* definite dalla superficie commerciale calcolata (316 mq), dalle finiture e dallo stato conservativo rilevato; successivamente vanno considerate le *caratteristiche del compendio* in cui si colloca l'immobile, valutando quindi le caratteristiche generali del fabbricato sia sotto il profilo statico-conservativo sia di conformazione e destinazione d'uso, nonché sulla posizione all'interno dell'ambito del territorio comunale e sulla sua accessibilità; è necessario infatti tenere conto che l'immobile è sito in una zona lontana dal centro del paese e quindi priva di qualsiasi servizio, inoltre è collocato in prossimità della Strada Noalese, arteria stradale molto trafficata in tutto l'arco della giornata.

Al fine di avere un ulteriore metodo di paragone si sono esaminati anche i valori OMI pubblicati dall'Agenzia delle Entrate che, per immobili residenziali di Abitazioni civili in ottimo stato, prevede un valore di mercato che va da un minimo di € 1.000,00/mq ad un massimo di € 1.300,00/mq, valori che vanno debitamente adeguati tenendo conto che trattasi di un'abitazione di 35 anni che abbisogna di manutenzione al fine di risolvere le problematiche di infiltrazioni/ponti termici presenti; si deve inoltre tener conto che l'impiantistica e le caratteristiche costruttive dell'immobile possono renderla poco appetibile sotto il profilo del risparmio energetico (l'immobile infatti, come si evince anche



dall' Attestato di Prestazione Energetica allegato al Fascicolo di parte attrice, è classificato in Classe E).

Alla luce quindi di tutte queste considerazioni, tenuto conto delle 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 Quinto 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 probabile **valore di mercato unitario** da applicare allo specifico bene oggetto di stima. Si precisa che nel determinare tale valore unitario sono già state considerate le attuali condizioni conservative delle unità e l'incidenza dei costi necessari alla regolarizzazione edilizia e catastale dei beni, così come forfettariamente indicati ai precedenti capitoli. Pertanto:

VALORE DI MERCATO (ALLOGGIO + AREA PERTINENZIALE)

316 mq x € 750,00 = € 237.000,00 (sessantacinquemila/00 euro).

-O-O-O-

RISPOSTA AL QUESITO – parte 3)

“VERIFICHI, INOLTRE, LA POSSIBILITÀ DI COMODA DIVISIBILITÀ IN NATURA DEL COMPENDIO, DIVISIBILITÀ DA ESCLUDERSI AL RICORRERE ANCHE DI UNA SOLTANTO DELLE CAUSE OSTATIVE NORMALMENTE PRESE IN ESAME DALLA GIURISPRUDENZA, OVERO: LA NECESSITÀ DI ESEGUIRE NON INDIFFERENTI OPERE EDILIZIE; LA NECESSITÀ DELLA COSTITUZIONE DI SITUAZIONI CONDO-



MINIALI, DI SERVITÙ ATTIVE E PASSIVE E COMUNQUE DI PROMISCUITÀ TRA LE PORZIONI DA ASSEGNARE O PARTI DI ESSE; IL SENSIBILE DEPREZZAMENTO DELLE SINGOLE PORZIONI RISPETTO AL VALORE DELL'INTERO”

Stante la conformazione dell'immobile, delle superfici e delle sue caratteristiche, non si ritiene che l'immobile possa essere comodamente divisibile senza dover procedere a importanti opere che ne deprezzerebbero il valore.

-O-O-O-

RISPOSTA AL QUESITO – parte 4)

“NEL CASO IN CUI SI RAVVISI LA POSSIBILITÀ DI UNA COMODA DIVISIONE IN NATURA E IL COMPENDIO IMMOBILIARE RISULTI CONFORME AI TITOLI EDILIZI ED URBANISTICAMENTE LEGITTIMO, PREDISPONGA UNA IPOTESI DI PROGETTO DIVISIONALE, ATTENENDOSI AI CRITERI DELLA TENDENZIALE OMOGENEITÀ QUALITATIVA, DELLA VALORIZZAZIONE DELL'USO PREGRESSO E DELLA NECESSITÀ DI EVITARE LA COSTITUZIONE DI SITUAZIONI CONDOMINIALI, DI SERVITÙ ATTIVE E PASSIVE O ANCHE SOLO INOPPORTUNE SITUAZIONI DI PROMISCUITÀ NEL GODIMENTO DEI BENI”

Come riportato nel paragrafo precedente, non si ritiene l'immobile comodamente divisibile.

-O-O-O-

RISPOSTA AL QUESITO – parte 5)

“DETERMINARE IL VALORE LOCATIVO ALL'ATTUALITÀ DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA DOMANDA DI DIVISIONE.”

Per la determinazione del valore locatizio dell'immobile oggetto di divisione, lo



scrivente ha tenuto conto del mercato immobiliare riferito a fabbricati di medesima destinazione d'uso, con particolare riferimento al libero canone previsto dalla legge in materia di contratti di locazione per immobili ad uso residenziale nella zona in cui è situato.

Sono state attinte informazioni dalle contrattazioni applicate dalle agenzie immobiliari che trattano la materia, come pure da opportune indagini di mercato necessarie per monitorare il valore medio trattato al fine di mediare il giusto valore che il mercato locatizio applica nel periodo attuale; infine sono stati presi in considerazione i valori OMI pubblicati dall'Agenzia delle Entrate che, per immobili residenziali di Abitazioni civili in ottimo stato, prevedono un valore di locazione da un minimo di € 3,80/mq mensile ad un massimo di € 5,10/mq mensile.

Tutti i valori reperiti sono quindi stati debitamente adeguati tenendo conto sia delle caratteristiche dell'immobile, come descritte nel paragrafo inerente il Valore di mercato, sia del contesto urbanistico della zona in cui insiste il fabbricato nonché dalla qualità dei servizi presenti nella stessa; inoltre è doveroso tener conto dei costi mensili necessari per il mantenimento di un immobile di questo tipo quali le utenze (luce/acqua/riscaldamento) oltre la manutenzione costante richiesta dall'ampia zona a verde presente; tutte queste peculiarità incidono notevolmente sulla richiesta di immobili collocati su questo specifico mercato.

Sulla base delle considerazioni su esposte, si ritiene che attualmente il più probabile canone di locazione dell'immobile sia pari a pari a € 2,00/mq mensile -



€2,40/mq mensile, individuando quindi un canone di locazione pari a €
650,00/700,00 mensili, ovvero € 7.800,00/€ 8.400,00 annui.

-O-O-O-

RISPOSTA AL QUESITO – parte 6)

“TENTI LA CONCILIAZIONE TRA LE PARTI RACCOGLIENDO A VERBALE EVENTUALI PROPOSTE TRANSATTIVE.”

Nel corso delle operazioni peritali, come descritto nelle premesse della presente perizia, lo scrivente aveva proposto alle parti di esperire un tentativo di conciliazione che prevedessi l'acquisizione di una parte delle quote dell'altra, ipotizzando il valore dell'immobile tra € 220.000,00 e € 240.000,00.

Successivamente perveniva comunicazione da parte dell'ing. Michieletto (CTP di parte attrice) nella quale esponeva diverse osservazioni al verbale redatto dallo scrivente, non trovandosi, tra l'altro, d'accordo con la valutazione espressa dallo scrivente; mentre il CTP di parte Michieletto era orientato verso un valore inferiore, la distanza di valori espressa dai CTP ha quindi portato lo scrivente a ritenere non percorribile la strada dell'accordo.

In fede.

Treviso, 23 novembre 2023

il perito estimatore

dott. geom. Giorgio Granello

-O-O-O-

BOZZA DI PERIZIA

In data 23/11/2023 la presente relazione viene inviata alle parti quale bozza



concedendo termine fino al giorno 08/12/2023 per l'inoltro di eventuali osservazioni.

Successivamente, in data del 05/12/2023 pervenivano le osservazioni da parte dell'ing. Michieletto, CTP di parte attrice, e, in data 08/12/2023, quelle del geom. Brunello, CTP di parte convenuta, che si allegano; in data del 13/12/2023 perveniva allo scrivente una richiesta da parte dell'avv. Gobbo nella quale veniva richiesto allo scrivente di esperire un ulteriore tentativo di conciliazione prima del deposito dell'elaborato definitivo, sentite entrambe le parti l'incontro veniva fissato per il giorno 21/12/2023. In quella sede, alla presenza dei legali delle parti, il CTU faceva presente di aver provveduto a rispondere alle osservazioni inviate dai CTP, tra i legali iniziava quindi una trattativa al fine di individuare un accordo definitivo della questione, il CTU prendeva atto della trattativa, comunicava che avrebbe atteso l'intera giornata per capire l'eventuale esistenza di un accordo, in caso contrario, nella giornata successiva, avrebbe provveduto a depositare la perizia come da termini concessi dal Giudice.

Non essendo pervenuto nulla lo scrivente provvedeva al deposito in cancelleria dell'elaborato peritale.

-O-O-O-

RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI

...dell'ing. Stefano Michieletto

Si prende atto delle osservazioni esposte dal consulente, che, sostanzialmente, non concorda con le valutazioni esposte dallo scrivente ritenendole, sia per quanto concerne il valore di mercato sia per il valore locativo.



Il Consulente, nei calcoli esposti nelle proprie osservazioni, applica una serie di coefficienti al fine di correggere il valore a metro quadrato desunto dalle valutazioni OMI, assumendo che lo scrivente non ha citato la metodologia utilizzata al fine dell'ottenimento del valore finale espresso; in realtà lo scrivente ha ampiamente descritto le motivazioni che lo hanno portato alle valutazioni finali infatti, oltre al mero calcolo matematico ottenuto mediante l'applicazione di opportuni coefficienti il CTP non tiene conto dell'effettiva appetibilità nel mercato, sia in quello di compravendita sia in quello locativo, di un immobile come quello oggetto della presente, data, come esposto in perizia, delle problematiche di infiltrazioni/ponti termici e nella copertura riscontrate, della collocazione dello stesso in una zona priva di servizi e, non ultima, la vetustà degli impianti e della bassa prestazione energetica che ne rendono molto oneroso, e quindi poco appetibile, il mantenimento.

Tutto ciò premesso lo scrivente ritiene di non poter accogliere le osservazioni esposte dal CTP e di mantenere le valutazioni espresse in perizia.

...del geom. Ennio Brunello

Dalla lettura della comunicazione pervenuta dal consulente si evince il sostanziale consenso dello stesso alle valutazioni espresse dallo scrivente, rafforzandone ulteriormente le motivazioni già ribadite che hanno portato il CTU alle proprie conclusioni.

-O-O-O-

CONCLUSIONI

Alla luce di quanto su esposto si conferma quanto esposto in perizia.



Treviso, 22 dicembre 2023

il perito estimatore

dott. geom. Giorgio Granello

-O-O-O-

ALLEGATI

Allegato 1 – Documentazione catastale

Allegato 2 – Documentazione edilizia

Allegato 3 – Rilievo stato di fatto

Allegato 4 – Osservazioni CTP



Firmato digitalmente da:

GRANELLO GIORGIO

Firmato il 22/12/2023 10:56

Seriale Certificato: 1273082

Valido dal 17/03/2022 al 17/03/2025

InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

