

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

Liquidazione Giudiziale n. 7/2023

████████████████████

Giudice Delegato *dott. Bruno Casciarri*

Curatore *dott. Danilo Porrazzo*

Perito *geom. Giorgio Granello*

SOMMARIO

PREMESSA	3
LOTTO UNICO.....	3
Identificazione catastale dei beni	3
Provenienza e attuale occupazione dei beni.....	5
Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.....	7
Descrizione dei beni.....	7
Finiture, dotazioni e stato conservativo	9
Determinazione delle consistenze.....	11
Superficie Commerciale.....	12
Dati urbanistici e edilizi.....	13
Conformità edilizia.....	14
Conformità catastale.....	15
VALUTAZIONE.....	17
ALLEGATI	18

PREMESSA

Lo scrivente geom. Giorgio Granello in qualità di perito stimatore veniva nominato in data 09/02/2023 per la valutazione del compendio immobiliare della [REDACTED] società dichiarata in Liquidazione Giudiziale dal Tribunale di Treviso in data 24/01/2023.

Preso atto dell'incarico ricevuto, lo scrivente provvedeva ad eseguire le opportune ispezioni catastali presso il portale dell'Agenzia del Territorio al fine di individuare i beni immobili oggetto di successiva analisi, provvedendo altresì a depositare la richiesta di accesso agli atti in Comune di Montebelluna.

A seguito dell'evasione della richiesta da parte dell'Ufficio Tecnico e del ricevimento della documentazione edilizia, lo scrivente provvedeva quindi ad eseguire il rilievo metrico e fotografico degli immobili.

-O-O-O-

LOTTO UNICO



Identificazione catastale dei beni

I beni di cui il presente lotto sono identificati al *CATASTO FABBRICATI del CO-*

MUNE di MONTEBELLUNA (TV) alla SEZIONE F - FOGLIO 1 al seguente:

- 1) mn. 371 sub. 7 – cat. A/3 cl. 2 – 4,5 vani – 100 mq sup. catastale (93 mq escluse aree scoperte) – Rendita € 294,23 – Via Montello n. 66 piano T-1
- 2) mn. 371 sub. 8 – cat. A/2 cl. 2 – 13 vani – 296 mq sup. catastale (291 mq escluse aree scoperte) – Rendita € 1.016,49 – Via Montello n. 64 piano T-1-2
- 3) mn. 371 sub. 9 – cat. C/2 cl. 3 – 60 mq – 80 mq sup. catastale – Rendita € 123,95 – Via Montello n. 64 piano T-1
- 4) mn. 371 sub. 10 – B.C.N.C. ai sub 7-8-9 area scoperta 1584 mq

CATASTO TERRENI del COMUNE di MONTEBELLUNA (TV) al FOGLIO 38 al seguente:

- 5) mn. 2132 – qualità SEM ARB IRR cl. 1 – Sup. HA 00.00.79 – R.D. € 0,90
R.A. € 0,49

Dalle visure catastali i suddetti beni risultano intestati come segue:

- [REDACTED] proprietà per 1/1



Fotogrammetria aerea [fonte GoogleMaps] - estratto di mappa

Confini: il compendio immobiliare confina a NORD con Via Montello, con il mn. 2167 e con il m.n. 1345, a EST con il mn. 72 (del FG 43); a SUD con una canaletta; a OVEST con il mn. 190.

Si precisa che l'accesso all'unità avviene tramite il mn. 2132, su cui grava la seguente:

- **TRASCRIZIONE RP 7364/RG 8035 del 05/05/1964** come da atto del notaio Gustavo Franco di Montebelluna, rep. 16.200 del 03/04/1964, registrato a Montebelluna il 22/04/1964 al n. 2243 per la costituzione di servitù reciproca e perpetua di passaggio

-O-O-O-

Provenienza e attuale occupazione dei beni

Gli immobili sono pervenuti all'odierno intestato in forza dell'atto di compravendita del 09/09/2021 a rogito del notaio Matteo Contento di Montebelluna (TV), Rep. 29179 Racc. 18117, registrato a Treviso il 17/09/2021 e trascritto il 17/09/2021 ai n.ri RP 26041/RG 37662.

All'atto del sopralluogo i beni risultavano liberi.

Si fa tuttavia presente che in data 01/11/2021 è stato stipulato un contratto di locazione ad uso abitativo, registrato a Cittadella in data 09/11/2021 al n. 002172 codice identificativo T5M21T002172000II della durata di anni otto (dal 01/11/2021 al 31/10/2029) rinnovabile di ulteriori quattro, per un canone annuo pattuito in € 2.400,00; all'art. 6 del contratto le parti stabilivano che il

Conduttore avrebbe eseguito, entro il termine previsto del 31/12/2022, le seguenti opere:

- ✓ quanto all'immobile catastalmente identificato al Catasto Fabbricati - Comune di Montebelluna **Sezione F Foglio 1 mapp. n. 371 sub 7** (Via Montello n. 66, piano T-1, categoria A3, classe 2, vani 4,5, sup. cat. totale mq. 100, RC € 294,23), il *Conduttore* [redacted] si impegna ad eseguire le seguenti opere:
 - efficientamento isolamento termico con realizzazione strato isolamento termico in copertura e pavimento contro terra;
 - fornitura e posa in opera di impianto fotovoltaico fino ad un max. di 20 kw;
 - fornitura e posa in opera di inverter;
 - fornitura e posa in opera di batterie d'accumulo compatibili con il sistema installato;
 - fornitura e posa in opera di sistema Building Automation;
 - fornitura e posa in opera di colonnina elettrica per ricarica autoveicoli;
 - sostituzione degli infissi;
 - sostituzione degli scuri;
 - sostituzione sistema riscaldamento;
 - fornitura e posa in opera di impianto solare termico;
 - rinforzo strutturale dei solai;
 - rinforzo strutturale delle pareti perimetrali e portanti.

- ✓ quanto all'immobile catastalmente identificato al Catasto Fabbricati - Comune di Montebelluna **Sezione F Foglio 1 mapp. n. 371 sub 8** (Via Montello n. 64, piano T-I-2, categoria A2, classe 2, vani 13, sup. cat. totale mq. 296, RC € 1.016,49), il *Conduttore* [redacted] si impegna ad eseguire le seguenti opere:
 - efficientamento isolamento termico con realizzazione strato isolamento termico in copertura e pavimento contro terra;
 - fornitura e posa in opera di impianto fotovoltaico fino ad un max. di 20 kw;
 - fornitura e posa in opera di inverter;
 - fornitura e posa in opera di batterie d'accumulo compatibili con il sistema installato;
 - fornitura e posa in opera di sistema Building Automation;
 - fornitura e posa in opera di colonnina elettrica per ricarica autoveicoli;
 - sostituzione degli infissi;
 - sostituzione degli scuri;
 - sostituzione sistema riscaldamento;
 - fornitura e posa in opera di impianto solare termico;
 - rinforzo strutturale dei solai;
 - rinforzo strutturale delle pareti perimetrali e portanti.

MF

Al di là dell'irrituale formula del contratto (8+4), va rilevato che solo una minima parte delle opere previste e concordate sono state realizzate (rinforzo strutturale) e che al momento l'immobile, nello stato di fatto in cui si trova, non risulta utilizzabile; in considerazione di tutto ciò si ritiene che il canone di locazione non possa essere ritenuto congruo.

-○-○-○-

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Dalle verifiche eseguite presso la conservatoria dei registri immobiliari di Treviso sono state rilevate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni del presente lotto:

- **TRASCRIZIONE RP 15932/RG 22083 del 14/06/2023:** Sentenza di Liquidazione Giudiziale del Tribunale di Treviso Rep. N. 8/2023 a favore della Massa dei Creditori della ██████████
- **TRASCRIZIONE RP 33355/RG 46319 del 13/12/2023:** Sequestro Preventivo del Tribunale di Treviso Rep. N. 3038/2022 a favore dell'Erario dello Stato.

-O-O-O-

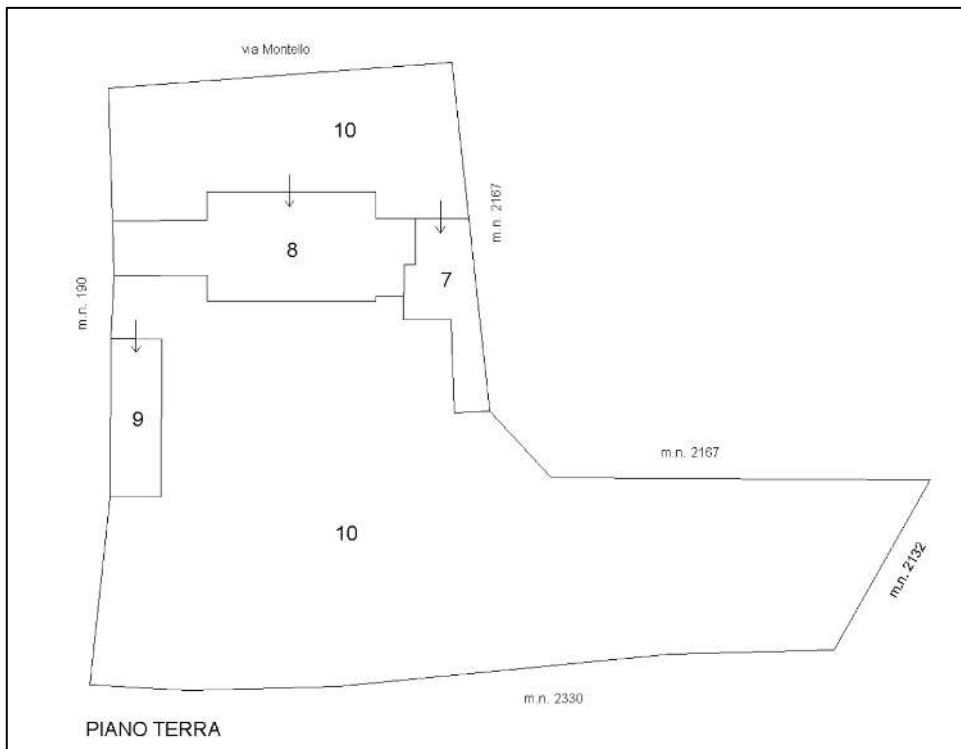
Descrizione dei beni

L'unità immobiliare oggetto di stima si trova a Montebelluna in Via Montello n. 66, in una zona residenziale posta nella prima fascia periferica esterna al centro storico della città; il lotto è accessibile dalla pubblica via tramite una stradina che insiste, tra l'altro, sul mn. 2132, anch'esso oggetto della presente.

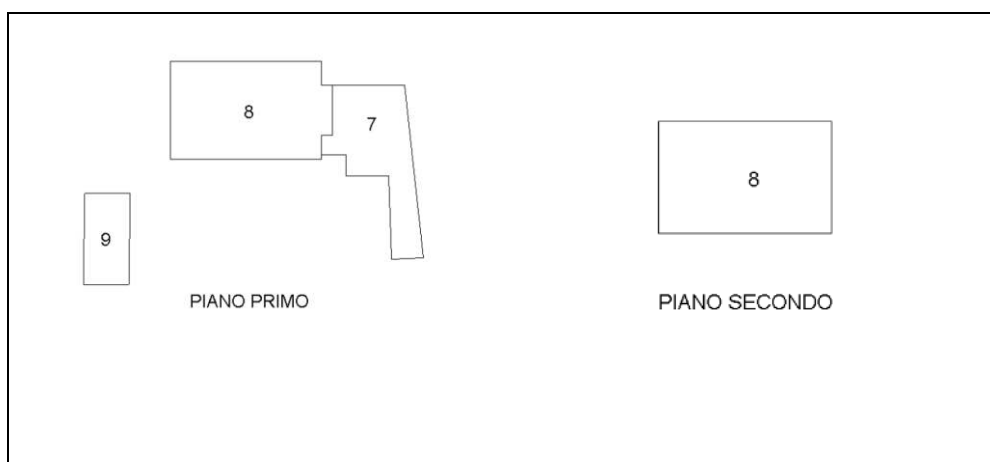
Il compendio oggetto di valutazione, costruito presumibilmente alla fine del 1800, è formalmente costituito da tre unità immobiliari distribuite su due fabbricati che, al momento del sopralluogo, risultavano oggetto di intervento edilizio.

Nello specifico l'immobile principale risulta composto da due unità residenziali: il sub 7 (posto ad est) sviluppato su due piani fuori terra, ed il sub 8 che pre-

senza una parte centrale di tre piani fuori terra e una parte, posta ad ovest, di un unico piano fuori terra.



Il secondo fabbricato (sub 9), posto in aderenza al confine sud-ovest del lotto, si sviluppa su due piani fuori terra.



Finiture, dotazioni e stato conservativo

La struttura del fabbricato principale (sub 7 e 8) è costituita da pareti in mattoni pieni e sassi, rivestite; la recente ristrutturazione, in corso prima dell'instaurazione della procedura di liquidazione e ad oggi non ultimata, prevedeva il rinforzamento della struttura al fine del consolidamento antisismico, come si evince anche dall'installazione di travi e solai in acciaio nella parte centrale del sub 8.

Internamente non sono presenti tramezze di divisione e i solai, presenti nella porzione centrale del sub 8, non risultano accessibili in quanto non sono presenti scale di collegamento con il piano terra; non si è riscontrata la presenza né di impianti né di finiture; assenti anche i serramenti; la copertura è in legno e tavelle in cotto.



Il magazzino (sub 9) è costituito da due stanze, una al piano terra e una al piano primo, collegate internamente mediante una scala in legno; l'edificio presenta una struttura in muratura con solaio interpiano in legno, mentre la pavimentazione del piano terra è in pietra; le finestre non sono provviste di serramenti, mentre al piano terra è presente un basculante in metallo sul lato nord e delle grate in metallo alle finestre; non si è riscontrata la presenza di alcun tipo di impianto.

Si fa inoltre presente che l'area scoperta si presenta in uno stato manutentivo pessimo, dovuto sia alla presenza di sterpaglie e vegetazione varia, sia per il

passaggio di mezzi e quant'altro necessario per gli interventi eseguiti, sia per la presenza di rifiuti e materiale abbandonato in varie zone del sito.



Determinazione delle consistenze

Nel corso del sopralluogo svolto, preso atto che l'immobile si presentava allo stato grezzo con assenza di partizioni interne (tramezze) e impossibilità di accedere ai piani superiori dei sub. 7 e 8 per l'assenza di elementi di collegamento

verticali, si è proceduto alle misurazioni di quanto disponibile al fine della verifica il dimensionamento dei fabbricati, alla cui rappresentazione grafica si rimanda per una migliore interpretazione degli spazi (vd. Allegato 2.3); tali indagini hanno permesso di accertare le seguenti consistenze:

<i>sub 7</i>			
<i>Piano</i>	<i>Vano</i>	<i>sup. netta (mq)</i>	<i>Altezza netta (cm)</i>
PT	Vano 1	21,28	Non rilevabile
P1	Vano 2	21,28	Non rilevabile
<i>sub 8</i>			
<i>Piano</i>	<i>Vano</i>	<i>sup. netta (mq)</i>	<i>Altezza netta (cm)</i>
PT	Portico	16,20	H _{tav} =431
PT	Vano 3	10,85	Non rilevabile
PT	Vano 4	96,30	Non rilevabile
PT	Vano 5	17,02	Non rilevabile
P1	Vano 6	96,30	Non rilevabile
P1	Vano 7	17,02	Non rilevabile
P2	Vano 8	96,30	Non rilevabile
<i>sub 9</i>			
<i>Piano</i>	<i>Vano</i>	<i>sup. netta (mq)</i>	<i>Altezza netta (cm)</i>
PT	Magazzino 1	23,89	H _{tav} =252
P1	Magazzino 2	24,37	H _{m_{tav}} =256

Previa applicazione degli opportuni coefficienti correttivi, sulla base delle destinazioni dei locali indicati, la superficie commerciale complessiva dei beni del presente lotto si ritiene possa essere approssimata in **815 mq** determinata come segue:

<i>Destinazione VANI</i>	<i>Sup. lorda</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. comm.le</i>
PRINCIPALE	451,00	1,00	451,00
ACCESSORI	80,00	0,60	48,00
CORTE ESTERNA (sup. catastale)	1580	0,20	316,00
			815,00

-O-O-O-

Dati urbanistici ed edilizi

La costruzione degli immobili è dichiarata antecedentemente al 1967; con l'accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montebelluna è stato possibile reperire la seguente documentazione:

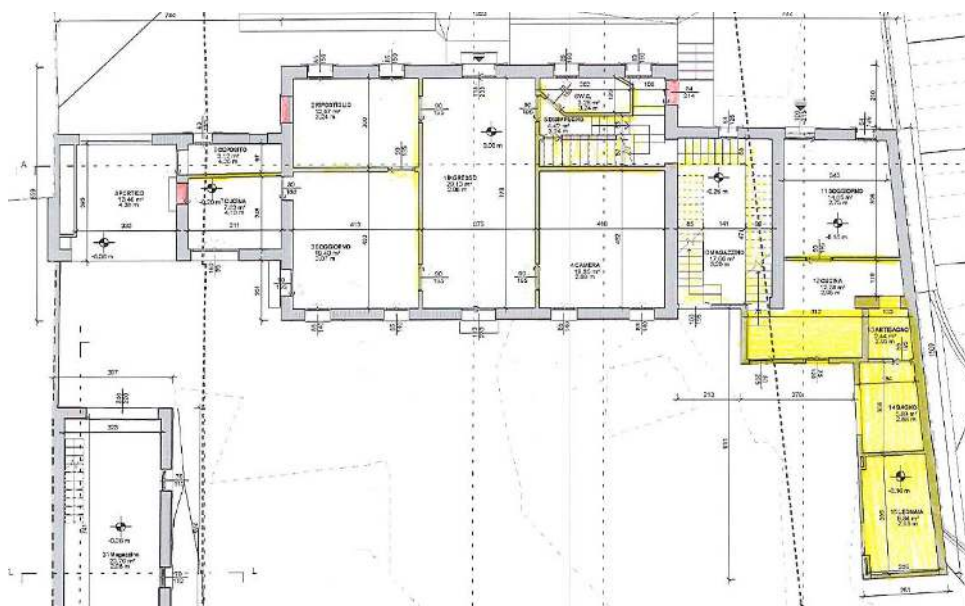
- **COMUNICAZIONE** prot. n. 0011512 del 25/03/2013 intervento di manutenzione straordinaria;
- **SCIA RICOGNITIVA IN SANATORIA** prot. n. 55617 del 02/11/2021 (Unipass 05092070266-29102021-1643);
- **CILAS** prot. n. 60553 (Unipass BTTLRT83P15F443F-25112021-1413) relativa ad interventi finalizzati al recupero e restauro della facciata esterna – Bonus facciate, e successiva integrazione (Unipass 05092070266-03122021-1157) per lavori di ampliamento fondale – rinforzo muratura ed orizzontamenti
- **Richiesta di PERMESSO DI COSTRUIRE** codice pratica 2021/PC/0146 prot. 64526 del 16/12/2021 (Unipass 05092070266-16122021-1119) per ristrutturazione e ampliamento di due unità residenziali e costruzione piscina con vani tecnici. Si precisa che tale pratica non risulta completata in quanto

non è stato fornito riscontro alla richiesta di integrazione formulata dal Comune di Montebelluna in data 04/05/2022.

-O-O-O-

Conformità edilizia

Come già descritto nei precedenti paragrafi, gli immobili risultano allo stato grezzo, oggetto di interventi edilizi particolarmente invasivi; non è quindi possibile esprimersi sulla conformità edilizia facendo un raffronto tra quanto previsto negli elaborati di progetto presentati con l'ultima pratica edilizia depositata e quanto rilevato dallo scrivente.



Schema rossi/gialli

Dal confronto, invece, con la rappresentazione dello stato di fatto nell'elaborato grafico depositato si è riscontrato che, per quanto concerne il sub 9, l'immobile risulta sostanzialmente conforme; per quanto concerne il sub 8 la sagoma esterna differenzia da quanto rilevato per la chiusura di alcuni fori mentre, internamente, non sono presenti né le tramezze né le scale per accedere

ai piani superiori; per quanto concerne il sub 7 è stata demolita la porzione di fabbricato posta sul lato sud-est, il tutto meglio identificato nello schema comparativo sottostante dove in giallo sono indicate le porzioni “demolite” e in rosso le “costruzioni”.

Nel Piano degli Interventi del Comune di Montebelluna il lotto è inserito nella Zona denominata B1.2 – Zone residenziali di completamento di media intensità, normato dall’art. 17 delle Norme Tecniche Operative, inoltre l’edificio è definito “Edificio di valore architettonico ambientale”.



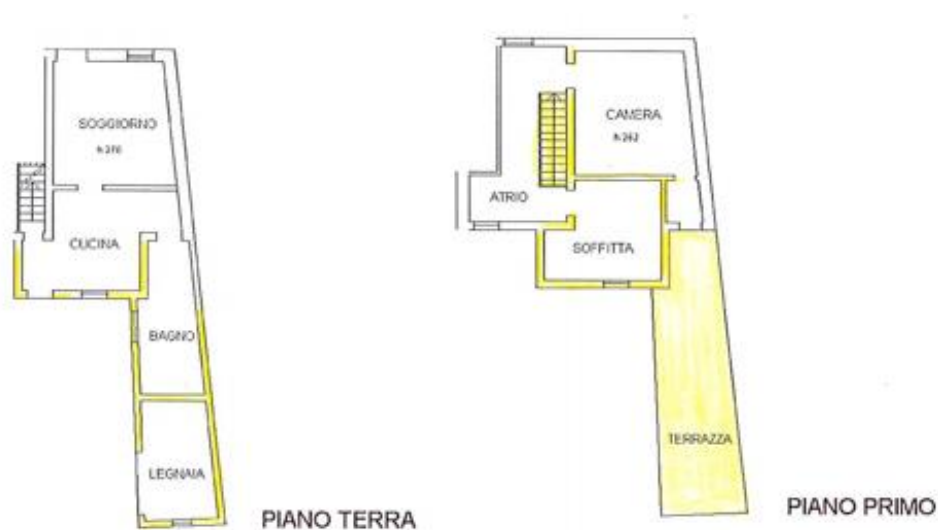
-O-O-O-

Conformità catastale

Anche per quanto concerne la conformità catastale, lo scrivente si esprimerà confrontando lo stato rilevato in sede di sopralluogo con le planimetrie catastali

degli immobili in atti le quali, stante lo stato di ristrutturazione in corso, presentano alcune difformità rispetto a quanto presente nella realtà, ed in particolare:

- sub 7: è stata demolita una porzione del fabbricato sul lato est (indicata in giallo nella sottostante planimetria; non sono presenti le tramezze interne né la scala di collegamento con il piano primo;



- sub 8: internamente, non sono presenti né le tramezze né le scale per accedere ai piani superiori; alcuni fori sono stati chiusi;





- sub 9: non è presente la porzione denominata “deposito” nella planimetria del piano terra.



-O-O-O-

VALUTAZIONE

Lo scrivente, nel determinare l'attuale valore dei beni oggetto della presente, ha eseguito un esame analitico degli stessi sulla base della reale consistenza e condizione conservativa riscontrata in sede di sopralluogo; sono state considerate le caratteristiche intrinseche dei beni, in generale, lo stato manutentivo e conservativo riscontrato oltre alle potenzialità dello stesso.

È stata inoltre considerata la collocazione territoriale del lotto in relazione all'accessibilità ai servizi, alle vie di comunicazione e, in generale, agli impianti e dotazioni ivi presenti.

Nello specifico va ricordato che il presente lotto è costituito da un edificio di valore architettonico ambientale in fase di ristrutturazione con un'importante area scoperta pertinenziale, collocato in un ambito territoriale prossimo al centro storico della città di Montebelluna, caratterizzato dalla presenza di servizi (attività commercial, trasporto pubblico, etc.);

Alla luce di tutto ciò lo scrivente ritiene quindi che il più probabile valore di mercato unitario possa essere pari a € 550,00/mq commerciale, e pertanto il Lotto possa essere stimato come segue:

$$815 \text{ mq} \times € 550,00/\text{mq} = € 448.250,00$$

Alla luce quindi di tutto ciò il **VALORE DI MERCATO** è pari a **€ 450.000,00** (quattrocentocinquantamila/00 euro).

In fede.

Treviso, 16 febbraio 2024

il perito estimatore
dott. geom. Giorgio Granello

ALLEGATI

Allegato 1 - Documentazione catastale

Allegato 2 - Documentazione edilizia

Allegato 3 - Rilievo

Allegato 4 - Relazione fotografica

Allegato 5 – Contratto di locazione