

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO

SESTA SEZIONE CIVILE

RG 6463/2020 V.G.

Giudice delegato dott. Susanna Menegazzi

EREDITA' GIACENTE

di RONCHESE LINO

Oderzo (TV) 22.12.1949 – 27.04.2020

CURATORE:

Avv. MARCO PESCAROLLO

Con studio in via D. Manin 32 – 31100 Treviso

**ABITAZIONE IN ODERZO, VIALE FRASSINETTI 12,
RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE**

PREMESSA:

Previa autorizzazione del Giudice Delegato dottor Susanna Menegazzi, il Curatore incaricato, Avv. Marco Pescarollo, avente studio in Treviso, al civico 32 di via Daniele Manin, affidava al sottoscritto geometra Giovanni Parpinello, con studio in via degli Alpini n°10 a Oderzo (TV), iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Treviso al n° 1540, ed al n° 389 dell'albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Treviso, valutatore esperto e certificato in norma ISO 17024, l'incarico di procedere alla valutazione dei beni già proprietà del de cuius e di verificare la sussistenza di condizioni e presupposti civili, urbanistici e catastali per effettuare la valida ed efficace vendita degli immobili ai migliori offerenti

Lo scrivente dava inizio alle operazioni peritali con l'esame della documentazione, le verifiche presso i competenti uffici pubblici e sopralluoghi presso gli immobili oggetto del presente procedimento, effettuati, in alcuni casi reiterati, in diverse occasioni.

Dall'esito delle risultanze, dalle opportune ricerche di mercato e dell'operato svolto, di seguito relaziona.

INDICE

PREMESSA	pagina	2
INDICE		2
DESCRIZIONE DEI BENI		
INDIVIDUAZIONE CATASTALE – PROVENIENZA - CONFINI		3
DESCRIZIONE		4
CONSISTENZA		7
CONFORMITA' CATASTALE		8
CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA		8
VALUTAZIONE		
ELEMENTI OGGETTIVI DELLA VALUTAZIONE		9
ASSUNZIONI		11
ESPRESSIONI DEI VALORI		12
ALLEGATI		13

DESCRIZIONE DEI BENI

In considerazione delle limitazioni dei contatti interpersonali, imposta dalla necessità di contenere la possibilità di contagio da “coronavirus”, con conseguente forte riduzione nei rapporti in presenza presso i Pubblici Uffici, la raccolta dei dati e dei documenti necessari alla presente ha potuto completarsi solo in data 01.12.2021, conseguentemente l’accesso ai luoghi è potuto avvenire, previa comunicazione al curatore, una prima volta nella mattinata del giorno 7 dicembre u.s., successivamente reiterato secondo necessità.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE - PROVENIENZA

Gli immobili sono così descritti e da descriversi presso l’Agenzia delle Entrate, Dipartimento del Territorio di Treviso, Catasto Edilizio, Comune di Oderzo, sezione urbana A, foglio 6, zona censuaria 1, particella 78:

Subalterno 3, categoria C/6, classe 5^a, consistenza e superficie catastale 16 m², rendita € 54,54;

Subalterno 13, categoria A/2, classe 3^a, consistenza 5 vani, superficie catastale 100 m² (98 escluse aree scoperte), rendita € 671,39.

I beni trovano altresì riscontro, presso il medesimo dipartimento, Catasto Terreni, con Comune di Oderzo, foglio 6, mappale 78, Ente Urbano di totali ha 0.09.74.

Trattasi di compendio immobiliare in Oderzo, costituito da una unità ad uso abitazione con autorimessa di pertinenza, ai piani rispettivamente primo e sotto strada di costruzione condominiale, nella mappa del Catasto terreni posta fra confini costituiti da Viabilità Pubblica ad ovest, quindi in senso orario dai mappali 72, 1400 e 150;

L’unità subalterno 3 autorimessa al piano interrato confina a nord con muro perimetrale (accesso attraverso scoperto comune), quindi in senso orario

con unità simile, con corridoio e vano scala (b.c.n.c.), con unità ad uso magazzino e con locale ad uso cabina elettrica (b.c.n.c.), salvo altri.

L'unità subalterno 13 abitazione confina con muro perimetrale su due lati contigui (ovest e nord), quindi in senso orario con unità simile, con corridoio e vano scala (b.c.n.c.), e con ulteriore unità simile.

Unità immobiliari allibrate a ditta Ronchese Lino nato a Oderzo 22.12.1949, per la quota indivisa di 1/3, con le corrispondenti quote di comproprietà sulle parti, sui locali, sugli impianti e sui servizi comuni, come da regolamento di condominio e relative tabelle millesimali allegate all'atto 22 agosto 1970 repertorio 37.789 notaio dottor Enrico Sartorio.

DESCRIZIONE

Le unità immobiliari oggetto della presente sono allocate in una costruzione condominiale denominata "Condominio Parise", ubicata al civico 12 di viale Frassinetti, viabilità di antico impianto in zona totalmente edificata, prevalentemente dedicata alla residenza con consistenti aliquote, per i piani terra, di attività commerciali e per servizi connessi alla residenza; La zona, centrale, è classificata "centrale di pregio" da delibera G.C. n° 8 del 17.11.2011, posta a nord del centro storico, dotata di servizi di vicinato e prossima agli impianti ed alle strutture di servizio alla comunità, quindi in ottima posizione riguardo ai servizi ed agli impianti, sia primari che secondari, offerti dalle strutture collettive dell'insediamento urbano del comune di Oderzo.

Il fabbricato, isolato, si eleva a torre su cinque livelli con una volumetria urbanistica di 3.500 m³, pianta che si ripete con identico ingombro, con autorimesse, magazzini e locali di sgombero al piano interrato, due negozi ed una abitazione al piano terra, tre abitazioni per ciascuno dei piani primo e secondo, una abitazione al piano terzo (sottotetto), complessivamente otto abitazioni e due negozi, oltre a servizi nell'interrato. L'area scoperta: In riguardo alla porzione ovest (fronte strada) è rialzata con terrapieno sino a quota strada ed

adibita a parcheggi di servizio alle attività commerciali, in fatto liberi; Il rimanente permane al livello dell'originario piano campagna, nel passato anche recente oggetto di sommersione per infiltrazione in concomitanza di stravaganti condizioni meteo.

La costruzione comprendente l'unità immobiliare di che trattasi, e stata realizzata con struttura intelaiata in cemento armato, solai in latero – cemento, copertura a tetto e tamponamenti in muratura esteriormente intonacata e tinteggiata, è vetusta mezzo secolo, ha aspetto sobrio e curato, in buono stato conservativo e manutentivo in ragione della vetustà, apparentemente scevra da vizi e difetti apparenti.

L'accesso alla costruzione avviene sul fronte ovest, dallo spazio destinato alla viabilità ciclo-pedonale di viale Frassinetti ed attraverso il parcheggio sino al marciapiede del fabbricato superando un piccolo dislivello (2 alzate), qui, fra i due negozi una rientranza delimita uno spazio ad uso di vestibolo da cui, superato un ulteriore dislivello (4 alzate), si raggiunge il portone di ingresso, di qui l'androne ed il vano scala condominiale.

L'accesso all'abitazione avviene dal vano scala condominiale, attraverso un portoncino in legno di semplice fattura che immette nell'ampio ingresso posto fra la cucina abitabile il soggiorno, il ripostiglio ed il corridoio della zona notte che disimpegna le due camere (doppie) ed il bagno; due terrazze, una prospiciente i locali giorno, l'altra la camera più grande.

Le finiture sono quelle originali, innovative e molto apprezzate all'epoca della costruzione, senz'altro funzionali all'utilizzo cui erano e sono destinate, ora rispetto alle odierne aspettative del mercato utenti in termini estetici, tipologici ed impiantistici, da definirsi desuete. Esse constano di pavimenti in lastre di granito brasiliano per ingresso e soggiorno, ceramica a smalto bi cottura 15x15" per pavimento e rivestimento cucina, corridoio notte e rivestimento bagno, 10x20" per pavimentazione del bagno, clinker 5x10" rosso per

pavimentazione delle terrazze, legno lamparquet a mosaico lamellare 10x10” per le camere; davanzali, soglie in pietra naturale, battiscopa in legno; porte interne ad anta in legno con struttura da mm 40, tamburate ambo i lati con pannelli in legno compensato placcato, alcune con sopra luce vetrato; serramenti di finestra e portafinestra in legno di abete con finitura a smalto e vetri semidoppi (1,5 mm), avvolgibili e cassonetti in legno; intonaci a base cementizia frattazzata a fino, con tinteggiatura a mezza tempera.

L’autorimessa consta di unico vano di altezza 2,05 metri con portone metallico a due ante battenti, bastevole per una autovettura di dimensioni medio piccole, agevoli le manovre di accesso e deflusso.

Esiste impianto di riscaldamento autonomo del tipo “a termosifone” con produzione di acqua calda per uso sanitario e riscaldamento, che verte su caldaia SIME modello Format 30BF di modesta potenza con funzionamento a gas metano, installata nel 2005 contestualmente alla dismissione del preesistente impianto centralizzato con distribuzione verticale, ora utilizzando i precedenti radiatori in acciaio con distribuzione orizzontale, impianto è documentatamente stato oggetto di manutenzioni costanti.

L’impianto elettrico è del tipo sottotraccia con apparecchi “BTicino” serie “Domino”, sono presenti protezioni magnetotermiche e differenziali. Non esistono agli atti, certificazioni di conformità qualsiasi in quanto l’edificazione antecedente le norme dispositive in materia.

In merito alla classificazione energetica dell’immobile, si è provveduto redigere Attestato di Prestazione Energetica con metodo di calcolo da documentazione a corredo istanza di autorizzazione reperita presso il comune di Conegliano, con riferimento alle norme UNI/TS 11300, secondo il paragrafo 4, punto 2 dell’allegato A(Linee Guida Nazionali per la Certificazione Energetica degli Edifici D.M. 26.06.2009); a ragion veduta, si certifica l’appartenenza del

bene alla classe (F) con un consumo di 130,04 KWh/m²anno, come da attestato che si allega.

Nel merito ai requisiti acustici passivi dell'edificio, si ribadisce che lo stesso risulta edificato in base a titolo edilizio rilasciato anteriormente al 20.02.1998, pertanto, nello specifico, non corre obbligo del rispetto dei requisiti di cui al D.P.C.M. 05.12.1997. Considerate la tipologia e la consistenza dell'immobile, lo stato generale di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture, la qualità delle stesse ed analizzato lo schema strutturale, valutate le tecniche costruttive, e della struttura e dell'involucro edilizio e degli impianti fissi, in uso al tempo in cui è stata realizzata la costruzione, si ritiene che lo stesso abbia prestazioni acustiche meno che modeste.

In riguardo al disposto di cui alla L. 13/89, successive modificazioni ed integrazioni, il fabbricato risulta ultimato anteriormente al 11.08.1989, successivamente non oggetto di ristrutturazione o novazione delle parti comuni; pertanto, nello specifico, non corre l'obbligo di adeguamento al disposto di legge circa il superamento delle barriere architettoniche da parte di soggetti recanti abilità diverse; ai sensi della citata L.13/89 la costruzione e le unità oggetto della presente sono da ritenersi non fruibili, il raggiungimento di un requisito minimo è molto difficile in termini tecnici e burocratici, molto oneroso in termini economici.

CONSISTENZA

Secondo il vigente strumento urbanistico non ammessa alcuna possibilità di ampliamento con intervento diretto. **La superficie lorda dell'unità ad uso abitazione è di m² 98 oltre a m² 10 dei poggioli e m² 16 relativi all'autorimessa.**

La superficie lorda convenzionale vendibile, determinata così come convenzionalmente in uso, in loco, in sede di trasferimento a titolo oneroso, e determinata dalle superfici lorde: dell'unità negozio per l'intero, delle terrazze

per $\frac{1}{4}$ e dell'autorimessa per quota di $\frac{1}{2}$ **assomma complessivamente a m² 108,5.**

CONFORMITÀ CATASTALE

Esiste precisa identità fra lo stato dei luoghi e la documentazione catastale presentata all'U.T.E. in data 06.05.1970, del che si rende attestazione di conformità ai sensi art. 19 comma 14, L. 122/2010 (allegata).

CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

La costruzione di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente risulta realizzata in conformità a licenza edilizia n° 241 protocollo 14766/67 e n° 49 registro certificati in data 10 maggio 1968; inizio dei lavori in data 09 maggio 1969 e termine in data 03.06.1970 e di cui certificazione di abitabilità n° 198 registro certificati in data 10.09.1970, viste ispezioni dell'Ufficiale Sanitario in data 10.06.1970 e del tecnico comunale in data 21.08.1970; dopo di che non risultano intervenute modificazioni necessitanti di ulteriore titolo abilitativo né adottati provvedimenti sanzionatori. **Lo stato dei luoghi è difforme in riguardo agli elaborati grafici di progetto a suo tempo presentati ed approvati per interventi non strutturali documentatamente eseguiti prima delle ispezioni tecniche e del rilascio certificato di usabilità, consistenti in minime variazione delle partizioni interne e modifiche prospettiche ai poggiali ed alla posizione di alcune finestre.**

In relazione alle modifiche prospettiche ed alle partizioni interne riguardanti l'intero piano interrato e la totalità delle parti comuni dell'edificio, **l'amministratore del condominio ha provveduto inoltrare al SUAP del comune di Oderzo con pratica 80014150264 in data 26.06.2018 protocollo 0949 SCIA in relazione a dette modifiche.**

Considerato che l'immobile de quo non è sottoposto a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, che le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, documentatamente eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a che queste non comportano violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non hanno pregiudicato l'agibilità dell'immobile, **si conformano tolleranze esecutive, non costituendo violazioni edilizie, si rende l'apposita dichiarazione asseverata come prevista dal 3° comma art. 34 bis del D.P.R. 380/2001.**

VALUTAZIONE

Nel comune di Oderzo, in posizione centrale, zona residenziale urbanizzata e satura è ubicata abitazione con autorimessa di pertinenza, in costruzione vetusta mezzo secolo, in costruzione condominiale prospiciente con distacco la Pubblica Via, finiture e dotazioni dell'epoca non precisamente confacenti alle odierne aspettative del mercato, conforme all'assentito, documentatamente agibile ed abitabile, impiantistica non certificata, sostanzialmente idonea all'uso convenuto.

ELEMENTI OGGETTIVI DELLA VALUTAZIONE

Il sottoscritto perito, accertato quanto fin qui descritto in loco, sulla scorta degli atti e dei documenti consultati nonché delle proprie, personali, esperienze e conoscenze, rileva come l'immobile possa soddisfare le esigenze per le quali è stato realizzato e che, nel suo stato attuale, rappresenti il migliore degli usi possibili, pertanto ritiene di dover eseguire la stima mediante comparazione con beni simili aventi analoghe caratteristiche.

Ai fini dell'analisi estimativa il segmento di mercato cui appartiene l'oggetto di stima viene definito entro i seguenti parametri: abitazioni con autorimessa di pertinenza, non nuove o recenti né ristrutturate, in stato

manutentivo sostanzialmente buono in ragione della vetustà, agibili ed abitabili siti nel comune di Oderzo, in zone centrali prevalentemente residenziali urbanizzate o posizioni prossime al centro.

I valori reperiti, relativi a trasferimenti recenti di beni comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato, non si sono rilevati omogenei, verosimilmente in funzione diversa vetustà, di ristrutturazioni più o meno accurate eseguite in tempi più o meno recenti in zone variamente servite ed in diverso contesto urbano.

Anche la relativa ricerca sui principali siti internet di pubblicità immobiliare, focalizzata su immobili appartenenti al segmento di mercato sopra descritto, non ha rilevato annunci postati nei mesi recenti sicuramente riferibili ad immobili appartenenti a tale segmento di mercato e/o situati nelle immediate vicinanze dell'oggetto di stima.

Si prende comunque atto che i valori di riferimento espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il 1° semestre 2021 (ultimo dato noto), relativamente ad immobili di tipologia residenziale siti in zona B3/centrale/CENTRALE del comune di Oderzo oscillano fra 1.250 e 1.900 €/mq per abitazioni civili e fra 1.250 e 1.450 €/mq per abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo mentre il valore medio per gli appartamenti in posizione centrale in costruzioni di seconda fascia viene indicato fra 1.198 e 1306 €/m² (fonte borsinoimmobiliare.it) con andamento delle vendite residenziali di - 18,39% ed incremento del prezzo del 12,25% nell'ultimo anno (fonte mercato-immobiliare.info).

Si è quindi provveduto alla consultazione dei valori immobiliari dichiarati in sede di trasferimento, a mezzo di tale servizio offerto dall'Agenzia delle Entrate, con ricerca sulla mappa rilevando, entro 0,4 Km dal fabbricato de quo, rilevando, nel biennio 2019 - 2020, n° 41 compravendite, ridefinendo il segmento di mercato entro i seguenti parametri in rapporto all'oggetto di stima:

tipologia residenziale ed appartenenza alla medesima zona OMI (B3/centrale); appartenenza alla stessa categoria catastale (A/2) ovvero appartenenza alla categoria catastale immediatamente inferiore (A/3) con consistenza nell'intorno di un vano (4 - 6 vani); dotazione di autorimessa; trasferimento riguardante il 100% della proprietà in assenza di vincoli si sono definite cinque compravendite sicuramente riferibili ad immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato e site in fabbricati edificati negli anni '60 e '70 del secolo scorso, per un controvalore dichiarato compreso fra € 70.000 e 88.000, con prezzo medio di 78.600.

Alcuni operatori del settore, sentiti al riguardo, hanno identificato nell'intorno di 1.000 €/m² il corrispettivo mediamente ritraibile dalla vendita di beni simili.

ASSUNZIONI

Si assume che il mercato dei possibili utenti utilizzatori sia rappresentato da privati (nel senso di non imprenditori) che, amanti del luogo e della posizione intendano acquistare l'immobile ad uso proprio per poi apportarvi modifiche e rifacimenti conformi ai propri gusti ed alle attuali esigenze e dotazioni dell'abitare, con un costo complessivo non superiore a quello di un acquisto sul libero mercato. In ragione di ciò, con riferimento ai dati ed alle dimensioni relative all'oggetto di stima e sopra riportate, il costo di ristrutturazione/rifacimento in una singola unità immobiliare di palazzina plurifamiliare di tre piani e seminterrato, ad ottenere un rendimento energetico medio con media qualità delle finiture, con normale accessibilità al cantiere, che comporti interventi sul 20% degli intonaci interni e del 100% di tramezzature, isolanti e coibenti, pavimenti e rivestimenti, porte, portoni e finestre, serramenti, ringhiere e vetri, impianti di riscaldamento, elettrico ed idro-sanitario, è dal sistema CRESME (una applicazione che opera su basi statistiche e su tutto il

territorio nazionale e che consente di calcolare i costi medi di costruzione in valori assoluti o relativi) determinato in € 56.152,86.

ESPRESSIONE DEI VALORI

Nel generale contesto sopraesposto il sottoscritto identifica:

- in 1.300 €/m², quale valore medio espresso dall'OMI per fabbricati economici (in quanto l'unità dotata di un solo bagno) e massimo rilevato da Borsinoimmobiliare.it, il prezzo medio unitario, conseguentemente in € 141.000 (m² 108,5 x 1.300 €/m² = € 141.050) il valore dell'intero immobile oggetto di stima, una volta eseguiti i lavori di manutenzione indicati;
- in € 66.000 il costo della manutenzione, pari ad € 56.150 oltre 8% per spese tecniche, iva e c.p., considerati circa € 2.200 per eventuali imprevisti ed immancabili balzelli.

Determinando quindi in € 75.000 (settantacinquemila) il valore di libero mercato per il bene oggetto di stima, ed in € 25.000 (venticinquemila) il valore della quota di proprietà in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari (Italian Property Valuation Standard).

Oderzo 10 gennaio 2022

L'esperto stimatore
Geometra Giovanni Parpinello