

TRIBUNALE DI TREVISO

Giudice Delegato Dott. SUSANNA MENEGAZZI

EREDITA' BENEFICIATA BOSCUCCI RENATO

Curatore avv. MARCO PESCAROLLO

RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE

PREMESSA:

Lo scrivente Geometra Giovanni P ARPINELLO, con studio in Via Degli Alpini n° 10 a Oderzo (TV), iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Treviso al n° 1540, giusto incarico ricevuto dal curatore dell'eredità avvocato Marco Pescarollo, dava inizio alle operazioni peritali con l'esame della documentazione, le verifiche presso i competenti uffici pubblici ed a sopralluoghi presso gli immobili oggetto della presente. Dall'esito delle risultanze, dalle opportune ricerche di mercato e dell'operato svolto, di seguito relaziona.

1

RELAZIONE

DESCRIZIONE DEI BENI

L'accesso ai luoghi è avvenuto: nella mattinata del giorno 7 novembre u.s. unitamente ad un collaboratore di studio, alla presenza del conduttore

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Gli immobili sono così descritti e da descriversi presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Treviso, Catasto Edilizio Urbano:

Comune di Treviso, Sezione urbana F, Foglio 1, Mappale 1835, Subalterno 9, categoria A/10, classe 5, consistenza 5 vani, superficie catastale 109 m² rendita € 1665,57.

Esso trova altresì riscontro presso il catasto terreni con Comune di Treviso, foglio 31°, mappale 1835, ente urbano di totali ha 02.90.

Trattasi di unità immobiliare in costruzione condominiale, sita nel comune di Treviso, in viale IV novembre al civico 55, nella mappa del Catasto Terreni posto fra confini costituiti dal mappale 1834 a ovest ed a nord, mappale 1701 ad est, da Via Pubblica (viale IV novembre) a sud.

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare oggetto della presente è un ufficio privato sito al primo piano di costruzione condominiale con tipologia "a torre" denominata "condominio Frezza", a sua volta parte del più vasto "condominio Ausonia". La costruzione si eleva su tre livelli fuori terra con attività commerciali al piano terra, attività del terziario per il resto, in fregio ad importante asse viario, in posizione altamente visibile, facilmente indicabile e raggiungibile. L'accesso avviene attraverso uno scoperto condominiale (del condominio Ausonia) ove allocati alcuni parcheggi ad uso pubblico, quindi dal vano scala (mappale 1834 subalterno 36) b.c.n.c. edificato su terreno proprietà di terzi, di servizio ad unità del condominio "Frezza" ed unità del condominio "Ausonia", sul quale insiste servitù di passaggio in favore dell'oggetto di stima, come da scrittura privata

autenticata in data 28.12.1995 repertorio 103731 notaio dottor Salvatore Romano, trascritta a Treviso 17.01.1996 ai n.ri 1642/1402.

La zona, considerata semicentrale, appartiene al quartiere “Fiera – Selvana”, con buona dotazione di servizi ed impianti primari e secondari, vocazione prettamente residenziale, edificata con indici elevati e costruzioni multipiano in qualche caso di considerevole volumetria, attività commerciali e per servizi connessi alla residenza esclusive per i piani terra, consistenti aliquote di uffici privati ed attività del terziario anche per i piani superiori, come, in specie, nelle costruzioni in fregio alla viabilità principale.

Il fabbricato, la cui costruzione risale a periodo antecedente il 01.09.1967, è stato totalmente ristrutturato nell’ultimo decennio del secolo scorso ed all’attuale appare in buono stato di conservazione e manutenzione. L’unità immobiliare, al primo piano, con vista libera su tre lati, si articola su tre locali, ben disposti e correttamente esposti, di cui il più grande funge oltre che da ingresso anche da disimpegno per gli altri due, e da un servizio con anti. La costruzione, vetusta circa ¼ di secolo, è stata oggetto di ordinaria manutenzione costante, ha aspetto sobrio e curato, apparentemente in ordine, le finiture sono quelle originali, molto signorili all’epoca, in buono stato di conservazione e manutenzione, ovviamente fatto salvo il normale deperimento d’uso, senz’altro funzionali all’utilizzo cui sono destinate e, più che accettabili considerate le odierne aspettative del mercato in termini estetici.

L’impianto di riscaldamento è autonomo del tipo “a termosifone” con produzione di acqua calda per circuito di riscaldamento ed uso sanitario; caldaia a camera stagna con funzionamento a gas naturale ed approvvigionamento dalla rete. L’impianto elettrico è del tipo sottotraccia con apparecchi Bticino, sono presenti protezioni magnetotermiche e differenziali. Agli atti del comune certificazioni di conformità degli impianti ai sensi L. 46/90 allora vigente.

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si è reperito Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 12.02.2014 dal p.i. Achille Perin che certifica l'appartenenza del bene alla classe (E), allegato.

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, recante disposizioni circa il superamento delle barriere architettoniche da parte di soggetti recanti abilità diverse, la costruzione è apparentemente soddisfacente il requisito della "ADATTABILITA".

CONSISTENZA

L'unità immobiliare ha consistenza e superficie catastale di 5 vani e 109 m² rispettivamente.

La superficie netta calpestabile è identificata in m² 88,7, mentre la superficie lorda assomma a mq 108, pari alla superficie lorda convenzionale vendibile, determinata così come convenzionalmente in uso, in loco, in sede di trasferimento a titolo oneroso.

CONFORMITA' CATASTALE

Esiste precisa identità fra lo stato dei luoghi e la documentazione catastale, del che si rende attestazione di conformità ai sensi art 19, comma 14, L. 122/2010 che si allega.

UTILIZZAZIONE PREVISTA

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico è, per le unità in oggetto, esclusivamente residenziale e per servizi strettamente connessi alla residenza.

CONFORMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

Per la porzione immobiliare in oggetto è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria prot. 40977/86 in data 16.11.1992; L'intero complesso di cui l'unità immobiliare fa parte è stato oggetto di lavori autorizzati con Concessione Edilizia 12.09.1992 n°174/8-92, successivi varianti e rinnovi protocolli 31683 del 03.06.1994, 41564 del 27.09.1994 e 37868 del 29.01.1996, Denuncia di Inizio Attività Edilizia in data 07.07.2000, sospesa per richiesta documentazione in data 27.07.2000, integrata il 21.08.2000.

La planimetria catastale, presentata in data 20.10.2010 è conforme allo stato dei luoghi, relativa dichiarazione di conformità già resa in atto di provenienza datato 30.07.2010.

DIVISIBILITA' IN QUOTE

Il bene in oggetto non è divisibile.

VINCOLI

Si rilevano servitù di tipo condominiale venutesi a creare con la vendita frazionata dell'edificio. L'immobile è condotto in locazione da terzi con titolo opponibile e scadenza contrattuale il 28.02.2020 con canone di Euro 550,00 al mese escluse spese condominiali ordinarie e straordinarie a carico del conduttore.

VALUTAZIONE

In Treviso, capoluogo, in zona urbana semicentrale, in fregio ad importante asse viario, in posizione altamente visibile, facilmente indicabile e raggiungibile, è l'unità ad uso ufficio privato oggetto di stima, vetusta circa ¼ di secolo, in buono stato manutentivo e conservativo, impiantistica certificata in origine, più che accettabile in relazione alle attuali esigenze e richieste del mercato utenti.

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, rispetto al mercato utenti, le esigenze per le quali è stato realizzato e che, nel suo stato attuale, rappresenti il più conveniente ed il migliore degli usi possibili, pertanto ritiene di 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: uffici privati in costruzioni condominiali a torre siti nel capoluogo in zona urbana semicentrale; vetustà 20/40 anni; fruibili e comodi ai servizi; superficie convenzionale 80/140 mq; almeno 3 vani oltre accessori, riscaldamento autonomo.

Non sono stati reperiti trasferimenti recenti di beni comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato, i cui valori siano da considerarsi validi. La consultazione dei principali siti internet dedicati al mercato immobiliare ha permesso di rilevare che sono attualmente offerte in vendita nel capoluogo un centinaio di unità simili all'oggetto di stima, prevalentemente ubicati nelle zone centrali o centrali di pregio, di nuova o recente fattura. Sono state selezionate sette offerte di unità attualmente in vendita in zone semicentrali, simili all'oggetto di stima, aventi superficie fra 90 e 177 m², e controvalori richiesti fra € 140.000 e 220.000, valore medio unitario ponderato €/m² 1.318. Di queste, due

sono poste nelle immediatissime vicinanze: un ufficio di m² 91 recentemente restaurato al prezzo di 1.538 €/m²; un appartamento ad uso ufficio di 120 m², con box auto e maggiori dotazioni, al prezzo di 1.833 €/m².

I valori di riferimento espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il 1° semestre 2018 relativamente ad immobili del terziario siti in posizione semicentrale nel comune di Treviso oscillano fra 1.400 e 1.700 €/mq per uno stato conservativo normale. Il prezzo medio degli immobili ad uso ufficio offerti in vendita nel comune di Treviso zone semicentrali, all'attuale è di € 1.544/mq (fonte borsinoimmobiliare.it) ed il gap medio fra la domanda ed il prezzo effettivamente realizzato in zona è del 24,1% (fonte idealista.it).

ESPRESSIONE DEI VALORI

Per quanto sopra il sottoscritto identifica in € 162.000 (108 m² x 1500 €/m²) il valore medio di mercato raffrontato all'offerta. Tenuto debito conto di tutti i fattori contingenti e del particolare momento economico, considerata una cifra possa agevolmente ricomprendere e più in generale ogni onere anche indiretto a carico dell'acquirente e che l'immobile è condotto in locazione con titolo opponibile, valutato che la vendita avviene senza garanzia per i vizi, dato poi che l'aggiudicatario di pubblica asta, come ogni altro, attende un ritorno economico dal proprio investimento, e che, stante la prevedibile stagnazione della dinamica dei prezzi tale incentivazione può ora essere rappresentata esclusivamente da uno sconto all'acquisto, considerato il gap medio fra domanda ed offerta, il sottoscritto perito identifica pertanto in € 125.000 (centoventicinquemila) il valore di libero mercato, in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari (Italian Property Valuation Standard) per i beni in oggetto.

CONGRUO CANONE DI LOCAZIONE

La consultazione dei principali siti internet dedicati al mercato immobiliare ha permesso di rilevare che sono attualmente offerte in locazione nel capoluogo

oltre un centinaio di unità simili all'oggetto di stima, prevalentemente ubicati nelle zone centrali o centrali di pregio, di nuova o recente fattura. Si sono selezionate cinque offerte di unità in locazione in zone semicentrali nelle immediate vicinanze dell'oggetto di stima, aventi superficie fra 90 e 120 m² e controvalori richiesti fra 700 e 1.000 €/mese, valori unitari fra 6,66 e 7,76 €/m² x mese, valore medio unitario ponderato €/m² x mese 7,14.

I valori di riferimento espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il 1° semestre 2018 relativamente alla locazione di immobili del terziario siti in posizione semicentrale nel comune di Treviso oscillano fra 5 e 8 €/mq x mese per uno stato conservativo normale. Il prezzo degli immobili ad uso ufficio offerti in locazione nel comune di Treviso zone semicentrali, all'attuale è compreso fra € 4,2 e 6,8 mese per mq, valore medio 5,5 €/m² x mese, mentre il tasso medio di capitalizzazione è indicato nel 4,3% (fonte borsinoimmobiliare.it) ed il gap medio fra la domanda ed il prezzo effettivamente realizzato per le locazioni in zona è del 14,1% (fonte idealista.it), consistente aliquota di sfritto.

Per quanto sopra il sottoscritto identifica in € 580 il congruo canone mensile di locazione (162.000 x 4,3%).

Oderzo, 26 novembre 2018

L'esperto stimatore
Geom. Giovanni PARPINELLO

TRIBUNALE DI TREVISO

VERBALE DI ASSEVERAZIONE PERIZIA

Addì ___ dicembre 2018 avanti il sottoscritto Funzionario Giudiziario, è comparso il geometra Giovanni Parpinello nato a Oderzo il 26.06.1953 ed ivi residente in via Cal dea Piera 11, identificato tramite valido documento di riconoscimento, il 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
