

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO

TERZA SEZIONE CIVILE

RG 1299/2019

Giudice delegato dott. LUCIO MUNARO

EREDITA' GIACENTE

di PERIN FRANCESCO

Conegliano (TV) 16.06.1944 – 22.09.2018

CURATORE:

Avv. MARCO PESCAROLLO

Con studio in via D. Manin 32 – 31100 Treviso

RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE

PREMESSA:

Previa autorizzazione del Giudice Delegato dottor Deli Luca, 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	“	3-7
CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA	“	8
CONFORMITÀ CATASTALE	“	8
VALUTAZIONE	“	8-10

DESCRIZIONE DEI BENI

In considerazione delle limitazione 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 18.09.2020, conseguentemente l’accesso ai luoghi è potuto avvenire, previa comunicazione al curatore, una prima volta nella mattinata del 21 settembre 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 Conegliano, sezione urbana E, foglio 5, particella 899, subalterni:

1, area urbana di 638 m²;

10, categoria C/1, 8^a, consistenza 54 m², sup. catastale 69 m², rendita € 1.792,13;

11, categoria C/2, 10^a, consistenza m² 37, sup. catastale 41 m², rendita € 209,62;

Unità immobiliari allibrati a ditta Perin Francesco nato a Conegliano 16.06.1944, la prima che identifica l’area scoperta condominiale, per quota di 14.775/100.000, le rimanenti per l’intero, 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 28 maggio 1987 repertorio 46.744 notaio dottor Marino Broli.

I beni trovano altresì riscontro, presso il medesimo dipartimento, Catasto Terreni, con Comune di Conegliano, foglio 33, mappale 899, Ente Urbano di totali ha 0.09.74.

Trattasi di compendio immobiliare in Conegliano, al civico 25B di via Manin, costituito da una unità ad uso negozio con sottostante e comunicante unità ad uso magazzino, ai piani rispettivamente terra e sotto strada di

costruzione condominiale, nella mappa del Catasto terreni posta fra confini costituiti da demanio acque in fregio a viabilità pubblica ad est (via Manin), altro foglio di mappa a nord ed a est, mappale 689 a sud; Beni pervenuti a PERIN FRANCESCO, nato a Conegliano il 16.06.1944, c.f. PRN FNC 44H16 C957C, quale unico titolare e proprietario dell'omonima ditta individuale, con atto compravendita repertorio 46951 notaio dottor Marino Broli in data 17 giugno 1987, registrato a Conegliano 09.07.1987 al n. 262 serie 1V, e trascritto a Treviso 20.07.1987 ai n.ri 17876/13486.

DESCRIZIONE

Le unità immobiliari oggetto della presente sono allocate in una costruzione condominiale denominata "Residence Serena", in fregio a viabilità di antico impianto, in zona considerata centrale, prevalentemente dedicata alla residenza con i piani terreni a destinazione quasi esclusiva al commercio e per attività e servizi connessi alla residenza, posta immediatamente a sud della ferrovia quindi limitrofa al centro storico e vicina 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 Conegliano. Il fabbricato, isolato, si eleva a torre con pianta che si ripete con identico ingombro per i tre piani fuori terra: piano terra, primo piano e secondo piano oltre alla soffitta e destinazione per complessivi sei appartamenti e due negozi, oltre a piano interrato adibito a magazzini dei negozi stessi, cantine ed autorimesse.

La costruzione comprendente l'unità immobiliare di che trattasi, è stata realizzata con struttura intelaiata in cemento armato, primo solaio a lastre, i successivi in latero - cemento e tamponamenti in muratura esteriormente intonacata e tinteggiata, è vetusta sette lustri, ha aspetto sobrio e curato, in buono stato conservativo e manutentivo, scevra da vizi e difetti apparenti.

Il fronte ovest caratterizza la visibilità dei negozi, due piccole aiuole separano il marciapiede prospiciente le vetrine all'antistante piazzale asfalto, questo occupa l'area scoperta condominiale sino al limite della proprietà e si estende poi su spazi demaniali sino alla sede stradale di via Manin, che dista circa dodici metri, concedendo ampio spazio alla manovra oltre che al parcheggio, con due posti auto riservati a ciascuna attività commerciale insediata.

Il negozio (subalterno 10) occupa la porzione in angolo a nord-ovest del fabbricato, planimetricamente di forma regolare, rettangolare, con altezza netta di metri 3, articolato su un unico locale di circa 53 m² oltre a piccolo wc con anti; Sul fronte strada (ovest) caratterizzato da due luci, una ad uso vetrina, l'altra ad uso ingresso con porta e battente, quest'ultima arretrata di circa 50 cm rispetto alla facciata e protetta della terrazza in aggetto del piano superiore, sul fianco nord una ulteriore porta ad anta.

Il magazzino (subalterno 11) è situato al piano sotto strada, collegato con una scala interna al negozio, immediatamente al di sotto di questo, di forma regolare, rettangolare, con altezza netta di metri 2,40, composto da un unico locale della superficie di circa 34 m², con ulteriore comunicazione, attraverso una semplice porta interna, al corridoio delle cantine, quindi attraverso la corsia delle autorimesse, all'accesso carraio posto sul retro del fabbricato.

I serramenti del negozio sono postumi rispetto all'edificazione, verosimilmente sostituiti nel relativo recente per adeguamento dei vetri alle più recenti norme, realizzati con profili in alluminio colorato con vetri antisfondamento, guarnizioni e chiusure di sicurezza. Per il resto 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 ceramica

30x30”, a posa diagonale nel negozio e normale nel magazzino, piastrelle in ceramica decorata 20x20” nel wc ed antibagno, con rivestimenti a tutta altezza; serramenti di porta interna con struttura in legno di abete con finitura a smalto; porte interne in legno con struttura da mm 30, tamburate ambo i lati con pannelli in legno compensato placcato, con sopra luce vetrato; davanzali, soglie e rivestimento scala interna in pietra naturale, battiscopa in legno ramino tinto, intonaci a base cementizia frattazzata a fino, con tinteggiatura a mezza tempera.

Nel magazzino si rileva una presa di aria e luce attraverso “bocca di lupo” con serramento a vetri e struttura in alluminio anodizzato, esiste altresì una presa acqua.

Relativamente all’unità uso negozio esiste impianto di riscaldamento autonomo del tipo “a termosifone” con produzione di acqua calda, che verte su caldaia TERMOVUR di modesta potenza con funzionamento a gas metano, tale impianto non risulta essere mai stato posto in esercizio (nessun allacciamento gas). L’impianto elettrico è del tipo sottotraccia con apparecchi “BTicino” serie “Magic”, 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 (G), 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 le unità possono definirsi accessibili, con interventi di spesa molto modesta.

Si rileva insufficiente aereazione naturale sull'eventuale luogo di lavoro così come disposto dal D.Lgs 626/94 art. 33 commi 6 e 9, ora vigente.

CONSISTENZA

Secondo il vigente strumento urbanistico, il fabbricato ricade entro ambito di centralità urbana, tessuto residenziale consolidato, in zona T2 ATO3 non ammessa alcuna possibilità di ampliamento con intervento diretto. La superficie netta dell'unità ad uso negozio è di m² 52,90 oltre a m² 1,56 e 1,32 per wc ed anti wc rispettivamente, quella del magazzino di m² 33,92; le superfici lorde assommano a m² 62,83 e 37,28 per negozio e magazzino rispettivamente.

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 e accessorio diretto per quota di 1/3, somma complessivamente a m² 75,26.

CONFORMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

La costruzione di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente risulta realizzata in conformità a concessione edilizia n° 241 protocollo 27321 in data 13 dicembre 1984 e successive varianti: protocollo 12145 in data 4 ottobre 1985; protocollo 12145 in data 15 maggio 1986; protocollo 28199 in data 15 dicembre 1986; lavori ultimati in data 23 aprile 1987 e di cui certificazione di abitabilità n° 45 in data 30.04.1987, dopo di che non risultano intervenute modificazioni necessitanti di ulteriore titolo abilitativo né adottati provvedimenti sanzionatori. Lo stato dei luoghi è conforme all'assentito.

CONFORMITÀ 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.

VALUTAZIONE

Nel comune di Conegliano, in posizione centrale e zona prevalentemente residenziale è ubicato negozio con annesso magazzino e parcheggio riservato, prospiciente con distacco la Pubblica Via, vetustà 35 anni, con normali dotazioni rispetto alle aspettative del mercato, conforme all'assentito, documentatamente agibile ed abitabile, impiantistica non certificata, idoneo 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: negozi, con annesso magazzino/laboratorio, dotati di parcheggio e buona visibilità, non nuovi o recenti né ristrutturati, in stato manutentivo sostanzialmente buono, agibili ed abitabili siti nel comune di Conegliano, 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 di ristrutturazioni più o meno accurate eseguite in tempi più o meno recenti in zone variamente servite e diverso contesto urbano.

La relativa ricerca sui principali siti internet di pubblicità immobiliare, focalizzata su immobili appartenenti al segmento di mercato sopra descritto, ha permesso di selezionare 3 annunci postati nei mesi recenti, riferentesi ad immobili appartenenti a tale segmento di mercato e situati nelle immediate vicinanze dell'oggetto di stima, con superfici comprese fra m² 80 e 129, per controvalori fra € 90.000 e 139.000, prezzi unitari in €/m² compresi fra 1.077 e 1.125, prezzo medio della richiesta 1.106 €/m², prezzo medio ponderato 1.102 €/m² con uno scostamento entro - 2,27% e + 2,09% rispetto al prezzo medio;

Si prende comunque atto che i valori di riferimento espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il 2° semestre 2019 (ultimo dato noto), relativamente ad immobili di tipologia commerciale siti in zona B4 centrale del comune di Conegliano oscillano fra 1.900 e 2.400 €/mq per negozi in ottimo stato conservativo (nuovi o molto recenti), mentre il valore medio per i negozi in posizioni centrali di zone prevalentemente residenziali di Conegliano viene indicato in 1.150 €/m², in riduzione del 4,15% nell'ultimo trimestre con rarefazione degli scambi in diminuzione del 25% nell'ultimo anno (fonte mercato-immobiliare.info).

Alcuni operatori del settore, sentiti al riguardo, hanno identificato nell'intorno di 1.100 €/m² il corrispettivo mediamente ritraibile dalla vendita di beni simili; il 15% degli immobili simili nelle immediate vicinanze, per la quasi totalità privi di parcheggi, risultano inoccupati.

ESPRESSIONE DEI VALORI

Per quanto sopra il sottoscritto identifica in 1.100 €/m² il prezzo medio unitario, conseguentemente in € 82.500 il valore dell'intero immobile oggetto di stima, da ritenersi valori di libero mercato, in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari (Italian Property Valuation Standard).

Oderzo 14 ottobre 2020

L'esperto stimatore
Geometra Giovanni Parpinello