

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Terza Civile

R.G. 4006/2015 VG

Giudice Delegato Dott. ELENA MERLO

EREDITA' BENEFICIATA

di CICILIOT ALFREDO

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 e dei Geometri Laureati della Provincia di Treviso al n° 1540 ed al n° 389 dell'Albo dei Consulenti Tecnici c/o codesto Tribunale, 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.

RELAZIONE

INQUADRAMENTO GENERALE

L'accesso ai luoghi è avvenuto nella mattinata del giorno 8 febbraio u.s. unitamente ad un collaboratore di studio, alla presenza del Sig. Marco Piccinin, occupante di alcuni locali. La Sig.ra Besa Alessandra, verosimilmente non informata, non ha consentito accesso ai locali da Lei occupati; per tale unità, relativamente alla descrizione in appresso, si fa riferimento a documentazione fornita dal Curatore.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

L'intero compendio immobiliare, come da visure catastali allegate alla presente (sub.1), è così descritto e da descriversi presso l'Agenzia delle Entrate, Dipartimento del Territorio di Treviso, Catasto Terreni, Comune di Fregona:

foglio 15, mappale 59, bosco ceduo, classe 2, ha 0.71.27, RD €11,04, RA €2,58;

foglio 16, mappale 865, ente urbano, ha 0.07.10;

foglio 16, mappale 1068, seminativo arb., classe 2, ha 0.00.35, RD €0,15, RA €0,10;

foglio 16, mappale 1069, seminativo arb., classe 2, ha 0.01.86, RD €0,82, RA €0,53;

foglio 16, mappale 1103, incolto sterile, ha 0.00.80;

foglio 16, mappale 1131, seminativo arb., classe 2, ha 0.00.09, RD €0,04, RA €0,03;

foglio 16, mappale 1828, ente urbano, ha 0.00.27;

foglio 16, mappale 1829, ente urbano, ha 0.00.43;

foglio 16, mappale 1830, ente urbano, ha 0.00.58.

Gli Enti urbani trovano altresì riscontro presso il medesimo Dipartimento, Catasto Fabbricati, comune di Fregona, sezione urbana B, foglio 12:

mappale 865, sub 1, categoria C/3, classe Unica, consistenza 154 m², rendita €397,67;

mappale 865, sub 3 e 4, categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita €426,08;

mappale 865, sub 5, categoria A/3, classe 3, consistenza 8 vani, rendita €454,48;

mappale 1828, categoria C/2, classe 1, consistenza 24 m², rendita €39,66;

mappale 1829, categoria C/6, classe Unica, consistenza 3 m², rendita €8,52;

mappale 1830, categoria C/6, classe Unica, consistenza 25 m², rendita €71,01.

I beni oggetto di stima sono di varia natura, consistenza e tipologia, siti in diverse ubicazioni nello stesso comune, come sotto suddivisi quali enti fisicamente omogenei, ubicati nello stesso luogo, in unico corpo, nel principio della omogeneità fisica e qualitativa e della autonoma fruibilità.

Ai fini della presente perizia, tali unità vengono pertanto suddivise in tre entità.

“**A**” – mappale 59, del foglio 15, catasto Terreni, bosco ceduo, nella mappa del catasto Terreni confinante, da nord in senso orario, con mappali 190, 27, 66, 164 e 58.

“**B**” - mappali 1103 e 1068, del foglio 16, catasto Terreni, in fatto pertinenze di enti urbani, nella mappa del catasto Terreni confinante, da nord in senso orario, con mappali 894, 895, viabilità Pubblica, mappali 830, 1828 ed ancora 830.

“**C**” – mappali 865, 1069, 1131, 1828, 1829, 1830 del foglio 16, catasto Terreni, altresì identificati con mappale 865 subalterni 1, 3 - 4 graffiati e 5, mappali 1828, 1829 e 1830 del catasto Urbano; unità immobiliari in costruzione giuridicamente condominiale, site nel comune di Fregona, in via Osigo, già via Mas di Osigo, ai civici 27, 29 e 31, nella mappa del Catasto Terreni posto fra confini costituiti, da nord in senso orario dai mappali 821, 601, 894, 1103, 1068, via Pubblica, mappali 1628, 1627 e 1626.

DESCRIZIONE E CONSISTENZA ENTITÀ “A”

Terreno complessivamente esteso ha 0.71.27, posto nelle propaggini meridionali del monte Cadolten, sulla sinistra orografica della val Armada, a quota di 700 metri circa s.l.m., forma regolare quasi rettangolare con snellezza di 1:4, asse maggiore coincidente con la linea di massima pendenza, questa in direzione S.SO con inclinazione di circa

30°. Immobile non ambito, catastalmente classificato quale bosco ceduo, in realtà bosco di latifoglie poco o punto curato, di difficile e scomodo accesso, oggetto di stima per l'indivisa quota di 1/10, il rimanente intestato ad altri soggetti, alcuni di età centenaria.

VALUTAZIONE

Il sottoscritto perito, accertato quanto fin qui descritto in loco, sulla scorta degli atti e dei documenti consultati rileva come il compendio immobiliare non possa che avere l'attuale destinazione, pertanto ritiene di dover eseguire la stima mediante comparazione con beni simili aventi analoghe caratteristiche.

RICERCA ED ESPOSIZIONE DI DATI VALIDI

Ai fini dell'analisi estimativa il segmento di mercato cui appartiene l'oggetto di stima viene definito entro i seguenti parametri: terreni a bosco, siti nel comune di Fregona o limitrofi, estesi circa un ettaro, privi di dotazioni. I dati raccolti dei numericamente non rilevanti trasferimenti di beni simili non si sono rilevati omogenei, inoltre le compravendite riguardano generalmente, acquirenti già proprietari di fondi contermini o mossi da motivazioni fortemente speculative, rapporti parentali o societari tra i contraenti, il che induce lo scrivente a presumere trattarsi di dati generalmente non validi ai fini di stima con metodo M.C.A.

In mancanza di dati validi relativi a trasferimento di beni simili, si sono consultati i Valori Agricoli Medi (VAM) espressi nella Banca dati dei VAM c/o l'Agenzia delle Entrate, per la regione agraria n° 1 della provincia di Treviso, denominata "collina del Soligo", ricomprensente il comune di Fregona. I valori VAM per quanto in oggetto, riferiti all'anno 2017 (ultimo dato noto) sono indicati in €27.000 per ettaro per il bosco ceduo, con riduzione del 40% qualora ubicati a quota superiore a 500 metri s.l.m.; tali valori sono riferiti a terreni considerati liberi da contratti agrari, con dati raccolti l'anno precedente, in considerazione di una consistenza che permetta la gestione di una attività agricola.

I valori VAM risultano al momento mediamente superiori di circa il 25% in una comparazione con i prezzi espressi dal mercato, probabilmente perché recepiscono valori per la determinazione dell'indennità di esproprio, alla quale sono principalmente destinati. Operatori del settore sentiti circa il corrispettivo pattuito attualmente e nell'immediato recente in transazioni aventi per oggetto il trasferimento oneroso di beni

simili, nelle immediate vicinanze ed in condizioni assimilabili hanno indicato in circa 5/10.000 €/ha il valore dei terreni a bosco.

ESPRESSIONE DEI VALORI

Per quanto sopra esposto, applicata una ulteriore riduzione del 25% in ragione della posizione impervia e della scomoda modalità di accesso, il sottoscritto determina in €6.500 il valore di mercato raffrontato all'offerta dell'intera Entità "A", 0,7127 ha x 27.000 €/ha x (1-40%) x (1-25%) x (1-25%) = 6.494; ed in €500 il valore di mercato della quota già proprietà del Sig. Ciciliot Alfredo.

DESCRIZIONE E CONSISTENZA ENTITÀ "B"

Terreno complessivamente esteso 115 m², terrapieno contenuto da muro di sostegno fra la strada e l'abitazione mappale 894 (proprietà di terzi). Oggetto di stima per l'indivisa quota di 1/6, altri 2/6 intestati a soggetti comproprietari dell'entità "C" (totale 1/2), rispetto alla quale questo terreno ha la funzione di consentire un più agevole superamento del dislivello fra la Via Pubblica e lo spazio retrostante la costruzione, a mezzo di rampe in terra battuta.

VALUTAZIONE

Il terreno è formalmente un ente urbano promiscuo, una ricerca di corrispettivi pattuiti in atti di trasferimento dite riguardanti tali beni produrrebbe, comunque per definizione, una serie di dati non validi ai fini di una valutazione con metodo MCA. La valutazione immobiliare sintetica non può e non deve prescindere da dati e procedimenti di largo consenso, noti al mercato dei possibili utilizzatori e da questi pacificamente accettati. In tale contesto, in zona, agli enti urbani promiscui, alle pertinenze dei fabbricati ed alle corti urbane non edificabili, viene convenzionalmente attribuito il valore di €15/mq.

ESPRESSIONE DEI VALORI

Per quanto sopra esposto, il sottoscritto determina in €1.800 il valore di mercato dell'intera Entità "B", 115 mq x 15 €/mq = 1725 ; ed in €300 il valore di mercato della quota già proprietà del Sig. Ciciliot Alfredo.

DESCRIZIONE ENTITÀ “C”

Compendio costituito da terreni e fabbricati, unità immobiliari in costruzione giuridicamente condominiale, site nel centro della frazione di Osigo, su terreno complessivamente esteso m² 1.033, a forma di quadrangolo irregolare, compatta, posto a nord ed a monte di via Osigo, con pendenza media del 15% sulla direttrice nord-sud.

CRONISTORIA EDIFICAZIONI ED INTESTAZIONI,

REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA, CONFORMITÀ CATASTALE

Autorizzato con Licenza di Esecuzione Lavori Edili, rilasciata in data 09.07.1972, il Sig. Ciciliot Amelio ebbe ad edificare una costruzione ad uso officina meccanica con sovrastante abitazione (attuali mappali 865 subalterni 1 e 3-4 graffati), per i quali fu rilasciata licenza di abitabilità in data 31.01.1973, su terreno di sua proprietà ove già esisteva una modesta costruzione ad uso deposito/locale di sgombero (attuale mappale 1828 al Catasto Urbano), i cui lavori erano iniziati in epoca anteriore al 01.09.1967.

Autorizzato con Concessione edilizia n° 44 e successive varianti, e parzialmente dal proprietario superficario Ciciliot Amelio, il Sig. Ciciliot Alfredo (figlio di Amelio), unitamente alla moglie Sig.ra Besa Alessandra, ebbe a realizzare un ampliamento per la creazione di una nuova unità residenziale, per la quale fu rilasciata licenza di abitabilità in data 22.03.1993. Tali lavori sono consistiti in una sopraelevazione per la realizzazione di una nuova abitazione (attuale mappale 865 subalterno 5) ed in un ampliamento comportante aumento della superficie coperta per la realizzazione di una autorimessa, ampliamento realizzato in parte (attuale mappale 1830) su terreno di proprietà del Sig Ciciliot Amelio, in parte (attuale mappale 1829) su terreno di proprietà del sig Ciciliot Amelio per quota ½, e della moglie Sig.ra De Conti Antonia per la residua quota di ½. Documenti tutti allegati. (sub 2).

In morte del Sig. Ciciliot Amelio l'eredità si è devoluta per legge, in favore della moglie De Conti Antonia e dei figli Ciciliot Claudio e Ciciliot Alfredo, in ragione di 1/3 ciascuno. In morte del Sig. Ciciliot Alfredo, la moglie Besa Alessandra ha rinunciato all'eredità, mentre la figlia Ciciliot Elisabetta ha inteso avvalersi del diritto all'accettazione con beneficio di inventario.

Gli immobili sin qui descritti ed identificati sono da ritenersi conformi all'assentito sotto il profilo urbanistico ed edilizio. Esiste inoltre 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 (sub 3).

FORMAZIONE DEI LOTTI

L'entità "C" è quindi un condominio che, nell'ambito della autonoma fruibilità si ritiene composto di tre unità, un locale officina e due abitazioni, relative pertinenze ed accessori, denominati "LOTTO C.1", "LOTTO C.2" e "LOTTO C.3" rispettivamente, in cui sono comuni l'area coperta e scoperta, la recinzioni, le linee di adduzione e scarico, le fondazioni, le strutture ed il tetto, l'esterno dell'edificio e i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune e quant'altro previsto dall'art. 1117 C.C.; si ritiene comune il mappale 1828, ente urbano di categoria C/2 (cantina, locale di sgombero), in quanto non autonomamente fruibile, che al momento versa in precarie condizioni di stabilità e necessita di interventi manutentivi per contrastarne la rovina.

Le parti comuni alle unità del condominio sono pertanto costituite da:

Area scoperta del mappale 865 e mappale 1828, Enti Urbani a ditta De Conti Antonia, Ciciliot Claudio e Ciciliot Elisabetta in ragione di 1/3 ciascuno;

Mappali 1069 e 1131, terreni a ditta De Conti Antonia per quota 2/3, Ciciliot Claudio e Ciciliot Elisabetta in ragione di 1/6 ciascuno.

LOTTO C.1

Bene catastalmente identificato quale ente urbano con comune di Fregona, sezione urbana B foglio 12, mappale 865 subalterno 1, categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri), classe unica, consistenza catastale 154 m², superficie catastale 195 m², rendita €397,67, a ditta De Conti Antonia, Ciciliot Claudio e Ciciliot Elisabetta in ragione di 1/3 ciascuno.

Trattasi di unità ad uso officina che occupa quasi interamente il piano terra della costruzione condominiale in esame, con pianta rettangolare di metri 16,25 x 12,80, il lato maggiore, preceduto da uno spazio per uso parcheggio, prospiciente la viabilità. La disposizione in pianta è stata condizionata dalla struttura asismica in muratura, in particolare dalla lunghezza massima delle pareti resistenti, all'epoca impostata in metri 6,45, consiste quindi in sei porzioni (tre sul fronte e tre sul retro), di forma rettangolare,

7

aventi dimensione massima di metri 6,45 e fra loro comunicanti con aperture larghe al massimo metà del lato, il tutto con una altezza netta libera di metri 3,20. L'accesso avviene dallo spazio prospiciente la viabilità (sud) attraverso tre aperture, una con chiusura assicurata da portone basculante in lamiera, due da serrande avvolgibili; serramenti in struttura metallica e/o alluminio anodizzato, con vetri semidoppi o retinati, porte interne in legno con finiture a smalto, pavimentazione in cemento liscio, intonaco a base cementizio con finitura in malta di cemento liscio.

La porzione sud est è destinata ad ufficio e pavimentata con piastrelle in ceramica, nella stessa è stato ricavato un spazio a costituire il piccolo ingresso e la scala di accesso all'abitazione posta al piano superiore (mappale 865 subalterno 3); nella porzione nord ovest sono stati ricavati un servizio con anti ed un locale per centrale termica in uso all'intera costruzione, l'impianto di riscaldamento è infatti centralizzato del tipo a termosifone, verte su caldaia SILE 110 ALTO RENDIMENTO modello N 32 con funzionamento a gasolio e boiler di accumulo dell'acqua calda ad uso sanitario.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con apparecchi Bticino, sono presenti protezioni magnetotermiche e differenziali. Non esistono agli atti certificazioni di conformità degli impianti all'origine ai sensi della L. 46/90 in quanto questa postuma all'edificazione.

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si ribadisce che lo stesso risulta edificato in base a titolo edilizio richiesto in data anteriore al 08.10.2005 e che successivamente a tale data non risultano effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica qualsiasi dello stesso. Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del comune non sono stati rinvenuti Attestati Energetici di qualsiasi natura. Considerati quindi la consistenza dell'immobile, la sua superficie, il volume, il rapporto S/V fra i due, lo stato generale di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, valutate le tecniche costruttive dell'involucro edilizio in uso al tempo in cui è stata realizzata la costruzione, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica alti rispetto ai fabbricati più recenti, indice di scadente qualità energetica. Si suppone, quindi, che il bene appartenga ad una delle classi più basse (F,G) sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

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.

Nel complesso l'immobile, vetusto oltre 45 anni, con finiture in gran parte dell'epoca della costruzione, senz'altro funzionali all'utilizzo cui erano destinate, può definirsi in buono stato manutentivo e conservativo, modesto in rapporto alle odierne richieste del mercato in termini estetici, impiantistici ed economici.

La superficie lorda assomma a mq 195, pari alla superficie lorda convenzionale vendibile, determinata così come convenzionalmente in uso, in loco, in sede di trasferimento a titolo oneroso.

VALUTAZIONE

In Fregona, nel centro della frazione di Osigo, al piano terra di costruzione condominiale vetusta poco meno di mezzo secolo, è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente, adibita all'uso di officina, in buono stato manutentivo e conservativo, impiantistica non certificata, dotazioni e finiture modeste rispetto alle attuali richieste del mercato.

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 più conveniente ed 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: laboratori/magazzini con servizi siti in Fregona, agibili e fruibili, con superficie di 150/300 mq.

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 attualmente non esistono offerte in vendita di unità simili all'oggetto di stima su tutto il territorio comunale.

I valori di riferimento espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, a cura dell'Agenzia delle Entrate, per il 1° semestre 2018, relativamente ad immobili produttivi ad uso laboratorio siti nel comune di Fregona, zona periferica D2, intorno di via Osigo, oscillano fra 300 e 340 €/mq, per uno stato conservativo ottimo, in fatto assimilabili al nuovo. Il valore di riferimento per i laboratori in Fregona, pure in ottimo stato conservativo è invece indicato fra 375 e 315 €/mq da borsino immobiliare.it.

ESPRESSIONE DEI VALORI

Preso atto di quanto sopra il sottoscritto identifica, in € 300/mq, il valore unitario marginale per l'oggetto di stima, ottenendo un controvalore totale di 58.500 € ritenuto medio di mercato raffrontato all'offerta, ed in €19.500 il valore di mercato della quota già proprietà del Sig. Ciciliot Alfredo.

CONGRUO CANONE DI LOCAZIONE

La consultazione dei principali siti internet dedicati al mercato immobiliare ha permesso di rilevare che attualmente non esistono beni comparabili all'oggetto di stima offerti in locazione.

I valori di riferimento espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il 1° semestre 2018 relativamente alla locazione di immobili produttivi ad uso laboratorio siti nel comune di Fregona, zona periferica D2, intorno di via Osigo, oscillano fra 1,6 e 2,1 €/mq mese, per uno stato conservativo ottimo, mentre il tasso medio di capitalizzazione è indicato nel 5,2% (fonte borsinoimmobiliare.it).

Per quanto sopra il sottoscritto identifica in € 3.000 il congruo canone annuo di locazione ($58.500 \times 5,2\% = 3.042$), pari ad €250 mensili.

LOTTO C.2

Bene catastalmente identificato quale ente urbano con comune di Fregona, sezione urbana B foglio 12, mappale 865 subalterni 3 e 4 graffiati, categoria A/3, classe 3

10

consistenza catastale 7,5 vani, superficie catastale 155 m², rendita 426,08, a ditta De Conti Antonia, Ciciliot Claudio e Ciciliot Elisabetta in ragione di 1/3 ciascuno.

Trattasi di unità ad uso abitazione il primo piano della costruzione condominiale in esame, con pianta rettangolare di metri 11,80 x 12,80, L'accesso avviene al piano terra, ove da un piccolo ingresso una scala a due rampe conduce al disimpegno della zona giorno posto fra la cucina, questa dotata di un comodo spazio con finestra posto sul retro, il soggiorno ed il corridoio della zona notte che disimpegna le due camere (una doppia ed una singola) il bagno ed un ripostiglio; oltre a porzione subalterno 4 utilizzato dall'unità subalterno 5, sul fronte sud una terrazza a nastro prospiciente i locali giorno, accessibile anche dal piano terra con una scala esterna. I locali sono di buone dimensioni, gli spazi ben utilizzati e convenientemente disposti ed esposti, in contesto generale buono e di bell'aspetto. Le finiture sono quelle originali, in buono stato di conservazione e manutenzione, senz'altro funzionali all'utilizzo cui erano e sono destinate, accettabili, pur desuete, considerate le odierne aspettative del mercato in termini estetici. Esse constano di pavimenti in ceramica 20x20" per la zona giorno ed il corridoio notte, in piastrelle in ceramica 20x20" con decoro per il bagno con rivestimento fino a due metri, listoncini in legno prefiniti per una camera, moquette per l'altra, clinker per la terrazza esterna; serramenti di finestra e portafinestra in alluminio anodizzato con vetri semidoppi ed avvolgibili in plastica, davanzali e soglie in pietra naturale; porte interne tamburate su struttura in legno con telaio da mm 40 placcato in legno nobilitato, intonaci a base cementizia del tipo a civile con tinteggiatura lavabile.

L'impianto di riscaldamento centralizzato del tipo a termosifone, verte su caldaia SILE 110 ALTO RENDIMENTO modello N 32 con funzionamento a gasolio e boiler di accumulo dell'acqua calda ad uso sanitario, posizionato all'interno dell'unità al piano terra (sub 1).

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 degli impianti all'origine ai sensi della L. 46/90 in quanto questa postuma all'edificazione.

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si ribadisce che lo stesso risulta edificato in base a titolo edilizio richiesto in data anteriore al 08.10.2005 e che

successivamente a tale data non risultano effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica qualsiasi dello stesso. Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del comune non sono stati rinvenuti Attestati Energetici di qualsiasi natura. Considerati quindi la consistenza dell'immobile, la sua superficie, il volume, il rapporto S/V fra i due, lo stato generale di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, valutate le tecniche costruttive dell'involucro edilizio in uso al tempo in cui è stata realizzata la costruzione, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica alti rispetto ai fabbricati più recenti, indice di scadente qualità energetica. Si suppone, quindi, che il bene appartenga ad una delle classi basse (F,G) sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

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, successiva all'edificazione, recante disposizioni circa il superamento delle barriere architettoniche da parte di soggetti recanti abilità diverse, la costruzione è non fruibile, il raggiungimento di un requisito minimo è da ritenersi difficile in termini burocratici e molto oneroso in termini economici.

Nel complesso l'immobile, vetusto oltre 45 anni, con finiture in gran parte dell'epoca della costruzione, senz'altro funzionali all'utilizzo cui erano destinate, può definirsi in ottimo stato manutentivo e conservativo, modesto in rapporto alle odierne richieste del mercato in termini estetici, impiantistici ed economici.

La superficie lorda convenzionale vendibile, determinata così come convenzionalmente in uso, in loco, in sede di trasferimento a titolo oneroso, determinata computando le superfici lorde dell'unità abitative per intero, degli accessori indiretti

(terrazza) per quota $\frac{1}{4}$ assomma a mq 168; tale superficie comprende locali in uso all'unità subalterno 5, sita parte sullo stesso piano e parte al piano superiore.

VALUTAZIONE

In Fregona, nel centro della frazione di Osigo, al primo piano di costruzione condominiale vetusta poco meno di mezzo secolo, è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente, abitazione in buono stato manutentivo e conservativo, impiantistica non certificata, dotazioni e finiture modeste rispetto alle attuali richieste del mercato.

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 più conveniente ed 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 non nuovi né recentemente ristrutturate, con servizi relativi siti in Fregona, zona periferica, agibili e fruibili, con superficie di 120/200 mq.

I valori reperiti, relativi ai rari 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 forse di diverso contesto urbano.

Si è quindi provveduto eseguire una ricerca sui principali siti internet di pubblicità immobiliare, il che ha permesso di selezionare tre annunci postati recentemente, riferentesi ad immobili appartenenti a tale segmento di mercato ed ubicati nella stessa frazione o in zona periferica, di superfici comprese fra mq 105 e 170 e controvalori richiesti fra €70.000 e 120.000 prezzo medio richiesto ponderato 733 €/mq. I valori di riferimento espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, a cura dell'Agenzia delle Entrate, per il 1° semestre 2018, relativamente ad immobili residenziali di qualunque tipologia siti nel comune di Fregona, zona periferica D/2, vicinanze di via

Osigo, oscillano fra 870 e 970 €/mq, per abitazioni civili in ottimo stato manutentivo, praticamente assimilabili al nuovo.

Nei vari osservatori del mercato immobiliare si rileva, in riferimento a febbraio 2019 per il comune di Fregona un valore richiesto di 953 €/m², (fonte immobiliare.it), su cui considerare il gap medio fra prezzi richiesti e realizzati, mediamente – 20,7% (fonte idealista.it); ed ancora 762 €/m² quale valore medio per la zona periferica (fonte borsinoimmobiliare.it).

ESPRESSIONE DEI VALORI

Preso atto di quanto sopra il sottoscritto identifica, in € 750/mq, il valore unitario marginale per l'oggetto di stima, ottenendo un controvalore totale di 126.000 € ritenuto medio di mercato raffrontato all'offerta, ed in €42.000 il valore di mercato della quota già proprietà del Sig. Ciciliot Alfredo.

CONGRUO CANONE DI LOCAZIONE

La consultazione dei principali siti internet dedicati al mercato immobiliare ha permesso di rilevare che attualmente non esistono beni certamente comparabili all'oggetto di stima offerti in locazione.

I valori di riferimento espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il 1° semestre 2018 relativamente alla locazione di immobili ad uso abitazione siti nel comune di Fregona, zona periferica D2, intorno di via Osigo, oscillano fra 2,6 e 3,8 €/mq mese, per uno stato conservativo ottimo, mentre il tasso medio di capitalizzazione è indicato nel 3,4% (fonte borsinoimmobiliare.it).

Da rilevare che porzione della proprietà identificata dal mappale 865 subalterni 3 e 4 graffati è in realtà occupata dal subalterno 5 dello stesso mappale, riducendo di 21 mq la superficie convenzionale vendibile di quanto occupato dal sig. Marco Piccinin.

Per quanto sopra, considerato: $(168-21) \times \frac{1}{2} (2,6 + 3,8) \times 12 = 5.650$; $126.000 \times 147/168 \times 3,4\% = 3.749$; il sottoscritto identifica in € 4.800 il congruo canone annuo di locazione, pari ad €400 mensili.

LOTTO C.3

Bene catastalmente identificato quale ente urbano con comune di Fregona, sezione urbana B foglio 12, mappale 865 subalterno 5, categoria A/3, classe 3, consistenza

14

catastale 8 vani, superficie catastale 224 m², rendita 454,48, a ditta Besa Alessandra e Ciciliot Elisabetta in ragione di ½ ciascuno.

Trattasi di unità ad uso abitazione il primo e secondo piano della costruzione condominiale in esame. L'accesso avviene al primo piano, raggiungibile da una scala esterna, ed immette nell'entrata, che spartisce una zona soggiorno pranzo ed una zona cucina cucinino fra loro disimpegnati da piccolo corridoio, immettendo nel vano scala che conduce al piano superiore (sottotetto), organizzato con due camere doppie, studio, bagno, ripostiglio, corridoi di disimpegno ed alcuni locali sottotetto, terrazze, una molto ampia sul fianco ovest, una più modesta e coperta sul fronte sud.

I locali sono di buone dimensioni, gli spazi ben utilizzati e convenientemente disposti ed esposti, in contesto generale buono e di bell'aspetto. Le finiture sono quelle originali, in buono stato di conservazione e manutenzione, senz'altro funzionali all'utilizzo cui erano e sono destinate, accettabili, considerate le odierne aspettative del mercato in termini estetici.

L'impianto di riscaldamento centralizzato del tipo a termosifone, verte su caldaia SILE 110 ALTO RENDIMENTO modello N 32 con funzionamento a gasolio e boiler di accumulo dell'acqua calda ad uso sanitario, posizionato all'interno dell'unità al piano terra (sub 1).

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con apparecchi Bticino serie magic, sono presenti protezioni magnetotermiche e differenziali. Agli atti certificazioni di conformità degli impianti all'origine ai sensi della L. 46/90.

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si ribadisce che lo stesso risulta edificato in base a titolo edilizio richiesto in data anteriore al 08.10.2005 e che successivamente a tale data non risultano effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica qualsiasi dello stesso. Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del comune non sono stati rinvenuti Attestati Energetici di qualsiasi natura. Considerati quindi la consistenza dell'immobile, la sua superficie, il volume, il rapporto S/V fra i due, lo stato generale di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, valutate le tecniche costruttive dell'involucro edilizio in uso al tempo in cui è stata realizzata la costruzione, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica alti rispetto ai fabbricati più recenti, indice di scadente qualità

energetica. Si suppone, quindi, che il bene appartenga ad una delle classi medio basse (E,F) sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

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, recante disposizioni circa il superamento delle barriere architettoniche da parte di soggetti recanti abilità diverse, la costruzione è non fruibile, il raggiungimento di un requisito minimo è da ritenersi difficile in termini burocratici e molto oneroso in termini economici.

Nel complesso l'immobile, vetusto oltre 25 anni, con finiture dell'epoca della costruzione, senz'altro funzionali all'utilizzo cui erano e sono destinate, può definirsi in ottimo stato manutentivo e conservativo, economico in rapporto alle odierne richieste del mercato in termini estetici, impiantistici ed economici.

La superficie lorda convenzionale vendibile, determinata così come convenzionalmente in uso, in loco, in sede di trasferimento a titolo oneroso, determinata computando le superfici lorde dell'unità abitative per intero, degli accessori indiretti (terrazza) per quota $\frac{1}{4}$, del sottotetto praticabile per quota $\frac{1}{3}$, assomma a mq 200; tale superficie esclude locali in uso al primo piano, proprietà dell'unità subalterni 3 e 4 graffati.

VALUTAZIONE

In Fregona, nel centro della frazione di Osigo, al primo piano di costruzione condominiale vetusta poco meno di mezzo secolo, è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente, abitazione in buono stato manutentivo e conservativo, impiantistica non certificata, dotazioni e finiture modeste rispetto alle attuali richieste del mercato.

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 più conveniente ed 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 non nuovi né recentemente ristrutturate, con servizi relativi siti in Fregona, zona periferica, agibili e fruibili, con superficie di 120/200 mq.

I valori reperiti, relativi ai rari 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 forse di diverso contesto urbano.

Si è quindi provveduto eseguire una ricerca sui principali siti internet di pubblicità immobiliare, il che ha permesso di selezionare tre annunci postati recentemente, riferentesi ad immobili appartenenti a tale segmento di mercato ed ubicati nella stessa frazione o in zona periferica, di superfici comprese fra mq 105 e 170 e controvalori richiesti fra €70.000 e 120.000 prezzo medio richiesto ponderato 733 €/mq. I valori di riferimento espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, a cura dell'Agenzia delle Entrate, per il 1° semestre 2018, relativamente ad immobili residenziali di qualunque tipologia siti nel comune di Fregona, zona periferica D/2, vicinanze di via Osigo, oscillano fra 870 e 970 €/mq, per abitazioni civili in ottimo stato manutentivo, praticamente assimilabili al nuovo.

Nei vari osservatori del mercato immobiliare si rileva, in riferimento a febbraio 2019 per il comune di Fregona un valore richiesto di 953 €/m², (fonte immobiliare.it), su cui considerare il gap medio fra prezzi richiesti e realizzati, mediamente – 20,7% (fonte idealista.it); ed ancora 762 €/m² quale valore medio per la zona periferica (fonte borsinoimmobiliare.it).

ESPRESSIONE DEI VALORI

Preso atto di quanto sopra il sottoscritto identifica, in € 730/mq, il valore unitario marginale per l'oggetto di stima in presenza di una superficie superiore alla media, ottenendo un controvalore totale di 146.000 € ritenuto medio di mercato raffrontato all'offerta, ed in €73.000 il valore di mercato della quota già proprietà del Sig. Ciciliot Alfredo.

VALUTAZIONE DELL'AUTORIMESSA IN USO

Pertinenza dell'unità abitativa di cui sopra (subalterno 5) è un locale ad uso autorimessa identificato con:

Comune di Fregona, sezione Urbana B, foglio 12, mappale 1830, categoria C/6 classe Unica consistenza 25 m², a ditta De Conti Antonia, Ciciliot Claudio e Ciciliot Elisabetta in ragione di 1/3 ciascuno;

Comune di Fregona, sezione Urbana B, foglio 12, mappale 1829, categoria C/6 classe Unica consistenza 3 m², a ditta De Conti Antonia per quota 2/3, Ciciliot Claudio e Ciciliot Elisabetta in ragione di 1/6 ciascuno.

Si tratta di un unico grande locale, senza fisica separazione, che mantiene una duplice identificazione in quanto edificato parte su terreno di proprietà di Ciciliot Amelio e parte su terreno di proprietà di Ciciliot Amelio e De Conti Antonia in ragione di ½ ciascuno.

La valutazione delle autorimesse pertinenziali è legata alla valutazione dell'abitazione con un rapporto mercantile del 50%. Nel caso di specie:

$25 \times \frac{1}{2} \times 730 = €9.125$ è il valore del mappale 1830; €3.000 il valore di mercato della quota già proprietà del Sig. Ciciliot Alfredo;

$3 \times \frac{1}{2} \times 730 = €1.095$ è il valore del mappale 1829; €180 il valore di mercato della quota già proprietà del Sig. Ciciliot Alfredo.

CONGRUO CANONE DI LOCAZIONE

La consultazione dei principali siti internet dedicati al mercato immobiliare ha permesso di rilevare che attualmente non esistono beni certamente comparabili all'oggetto di stima offerti in locazione.

I valori di riferimento espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il 1° semestre 2018 relativamente alla locazione di immobili ad uso abitazione siti nel

comune di Fregona, zona periferica D2, intorno di via Osigo, oscillano fra 2,6 e 3,8 €/mq mese, per uno stato conservativo ottimo, mentre il tasso medio di capitalizzazione è indicato nel 3,4% (fonte borsinoimmobiliare.it).

Da rilevare che porzione della proprietà identificata dal mappale 865 subalterni 3 e 4 graffati è in realtà occupata dal subalterno 5 dello stesso mappale, aumentando di 21 mq la superficie convenzionale vendibile di quanto occupato dal sig.ra Alessandra Besa.

Per quanto sopra, considerato: $200 \times \frac{1}{2} (2,6 + 3,8) \times 12 = 6.400$; $146.00 \times 3,4\% = 4.964$; il sottoscritto identifica in €5.760 il congruo canone annuo di locazione, pari ad €480 mensili, per l'intera porzione immobiliare già proprietà del Sig. Ciciliot Alfredo per la quota di $\frac{1}{2}$. Parimenti considerato: $21 \times \frac{1}{2} (2,6 + 3,8) \times 12 = 806$; $21 \times 730 \times 3,4\% = 521$ e $\frac{1}{2} (25 + 3) \times \frac{1}{2} (2,6 + 3,8) \times 12 = 538$; $\frac{1}{2} (25 + 3) \times 730 \times 3,4\% = 348$; il sottoscritto identifica in €1.140 il congruo canone di locazione, pari ad €95 mensili, per l'intera porzione immobiliare già proprietà del Sig. Ciciliot Alfredo per la quota di $\frac{1}{3}$.

Tanto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Oderzo, 12 marzo 2019

L'esperto stimatore
geom. Giovanni PARPINELLO

TRIBUNALE DI TREVISO

VERBALE DI ASSEVERAZIONE PERIZIA

Addì _____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
