

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO

SESTA SEZIONE CIVILE

RG 2063/2020

Giudice delegato dott. DELI LUCA

EREDITA' GIACENTE

di FINATO GIROLAMO detto GEROLAMO

Cavaso del Tomba (TV) 02.02.1954 – 03.05.2016

CURATORE:

Avv. MARCO PESCAROLLO

Con studio in via D. Manin 32 – 31100 Treviso

**LOTTO 2 – ENTI URBANI IN CAVASO DEL TOMBA
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
IL COMPENDIO EREDITARIO GIACENTE	“	3
FORMAZIONE DEI LOTTI	“	4
DESCRIZIONE DEI BENI	“	4-8
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	“	8
CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA	“	9
CONFORMITÀ CATASTALE	“	9-10
VALUTAZIONE	“	11-16

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 delle autonoma fruibilità.

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

IL COMPENDIO EREDITARIO GIACENTE

1. Immobile urbano in Cavaso del Tomba località Caniezza, via San Pio X° 112.
- 2. Immobile costituito da fabbricato urbano e terreno in Cavaso del Tomba località Caniezza, via Guglielmo Marconi.**
3. Abitazioni in immobile urbano in Cavaso del Tomba località Caniezza, via San Pio X° 197.
4. Terreni in Cavaso del Tomba.

Per ognuno degli elementi del compendio ereditario come sopra elencati si è provveduto ad una autonoma relazione di stima, alcuni di questi, nel rispetto della autonoma fruibilità, della comoda divisibilità e della convenienza economica, sono stati ulteriormente suddivisi.

La presente si riferisce al lotto 2.

RELAZIONE

FORMAZIONE DEI LOTTI - 2

Compendio immobiliare in Cavaso del Tomba, costituito da terreno e fabbricato urbano, anche distintamente ed autonomamente fruibili, in grado di produrre reddito, il terreno gravato da servitù di vista, veduta, acqua condotta per adduzione e scarico, accesso anche carrabile in favore del fabbricato, il tutto in carico all'eredità giacente per l'indivisa quota di 12/648 (pari a 1/54).

Considerato stato dei luoghi, le odierne aspettative del mercato, che l'intestazione dei beni comprendente 12 soggetti, ritenendo più agevole la collocazione dell'intero compendio presso uno o più cointestatari, dette unità sono considerate come unico lotto.

DESCRIZIONE DEI BENI

L'accesso ai luoghi è avvenuto, previa comunicazione al curatore ed ai comproprietari, una prima volta nel pomeriggio del 24 luglio u.s., successivamente reiterato secondo necessità.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Gli immobili sono così descritti e da descriversi presso l'Agenzia delle Entrate, Dipartimento del Territorio di Treviso, Catasto Terreni, Comune di Cavaso del Tomba, foglio 4, mappali:

425, ente urbano di ha 0.02.34;

426, prato irriguo arborato, classe 1^a, ha 0.45.30, RD € 25,74, RA € 15,21.

Il mappale 425 trova altresì riscontro, presso il medesimo dipartimento, Catasto Edilizio, con Comune di Cavaso del Tomba, sezione Urbana A, foglio 4, mappale 425 subalterno 1, categoria A/4, classe 1^a, consistenza 8,5 vani, rendita € 201,93, con graffati i subalterni 2 e 3 stessi sezione, foglio e mappale, in seguito ad allineamento mappe (bonifica identificativo catastale 20353.1/2013).

Trattasi di compendio immobiliare, costituito da terreno agricolo e fabbricato urbano, il tutto complessivamente esteso ha 0.47.64, sito nel comune di Cavaso del Tomba, colmello Caniezza, circa 200 metri a sud di Piazza del Municipio, al civico 21 di via Guglielmo Marconi, nella mappa del Catasto terreni posto fra confini costituiti da viabilità pubblica ad ovest (via Guglielmo Marconi) quindi, in senso orario, da Demanio Acque, mappali 1491, 431, 1007, 427, 268, e 639, salvo altri ed ulteriori precisazioni; Beni già proprietà del de cuius per la quota indivisa di 12/648 (pari a un cinquantaquattresimo), a questo pervenuti per successione legittima del padre Finato Giovanni Battista, apertasi il 31.03.2013.

DESCRIZIONE DEL TERRENO

Il terreno, esteso ha 0.45.30, è di forma composta grossomodo assimilabile ad un romboide molto allungato, comunque regolare e che ben si presta a lavorazioni con mezzi meccanici, pendenza massima coincidente con la diagonale maggiore, andamento costante, circa 4% in direzione S-SE, formazione geologica tipica del fondovalle con sabbie e ghiaie mediamente addensate, è attestato sulla Pubblica Via (via G. Marconi) sul fronte ovest per circa 30 metri con recinzione in pietra naturale e sasso, un doppio accesso carraio, sul fronte est per circa 160 metri confinante con proprietà demaniale, uno scolo che convoglia le acque della valle di Santa Maddalena o Caniezza sino al torrente Curon (circa 600 metri a valle), nel tratto affiancato da alberature in filare, definito a carattere semipermanente nella tavola idrogeologica del Piano di Assetto Territoriale.

Secondo il vigente strumento urbanistico il terreno ricade in zona agricola, entro corridoio ecologico, sul limitare storico delle marcite di fondovalle, attualmente destinato a prato stabile, qualità catastale di prato arborato irriguo; Una piccola porzione è gravata di servitù di accesso, vista e

veduta, acqua condotta, in favore del fabbricato mappale 425, stessa ditta, per destinazione del padre di famiglia.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

L'immobile ove è l'unità immobiliare oggetto della presente è una costruzione allocata in Cavaso del Tomba, colmello Caniezza, ubicazione centrale definita centro storico, vicina quindi alle strutture di servizio alla comunità, in ottima posizione riguardo ai servizi ed agli impianti, sia primari che secondari, offerti dalle strutture collettive dell'insediamento urbano del comune di Cavaso del Tomba.

Il fabbricato ha volumetria di circa 1.150 m³ con superficie coperta di 140 m², su pertinenza urbana di 234 m², lo scoperto di m² 94 a formare due piccole corti esclusive, una sul fronte verso strada delimitata da recinzione in pietra naturale con accesso pedonale all'abitazione ed una sul fianco nord; i fronti sud ed est sono posizionati sul confine, il primo con proprietà di terzi, il secondo sul terreno mappale 426 stessa proprietà.

La costruzione si sviluppa parte su tre piani (lato fronte strada) con abitazione ai piani terra e primo e solaio al secondo piano, e parte su due piani (retro), con un locale di sgombero al pianterreno e fienile al primo piano, il tutto su di una superficie lorda adibita di 353 m², i vari piani hanno altezze diverse e diversa e la quota d'imposta (più bassa di 40 cm la porzione sul retro), la struttura è unificata da unico tetto a due falde che conferisce un aspetto compatto al fabbricato.

L'edificazione del fabbricato è avvenuta nel periodo fra le due guerre mondiali, con robusta muratura e buona tecnica costruttiva. Verosimilmente sul finire degli anni '50 del secolo scorso sono intervenuti lavori di ristrutturazione che hanno comportato la sostituzione degli impiantati e della struttura del tetto con solai in latero - cemento tipo "SAP".

L'accesso avviene dal portoncino al piano terra, a metà del fronte ovest, dall'accesso pedonale sulla strada e dal piccolo cortile esclusivo, immette in un piccolo ingresso che spartisce la cucina (dotata di un locale di sgombero) ed il tinello – soggiorno, disimpegnando altresì il servizio e la cantina; al piano superiore, raggiungibile con scala in legno, due camere ed un ripostiglio con finestra; il solaio ed il fienile non sono in uso. I locali sono di buone dimensioni, gli spazi sono convenientemente disposti e distribuiti, le altezze interpiano inferiori alle minime ora previste.

Le finiture sono per la gran parte quelle originali, certo innovative e molto apprezzate forse anche lussuose all'epoca della costruzione, senz'altro funzionali all'utilizzo cui erano destinate ed in eccellente stato conservativo e manutentivo in ragione della vetustà, ora, considerate le odierne aspettative del mercato utenti in termini estetici, tipologici ed impiantistici, da definirsi desuete, per alcune tipologie utenti non accettabili.

Non esiste impianto fisso di riscaldamento, l'impianto elettrico soddisfa i requisiti minimi introdotti con la L. 46/90. 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 reperita presso il comune, 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) con un consumo di 215,86 KWh/m² anno, 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 carenti.

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; l'unità abitativa è per tale aspetto non fruibile.

PRESCRIZIONI URBANISTICHE

Secondo il vigente strumento urbanistico (P.A.T.) il terreno ricade in zona agricola, entro corridoio ecologico, edificazione in fatto inibita; il fabbricato ricade in zona "A del centro storico" ed è vincolato con "grado di protezione 4", comprendente edifici meritevoli di tutela in particolare per l'inserimento nel contesto ambientale, di cui interessa il ripristino dell'involucro esterno secondo le caratteristiche formali e materiali dell'edilizia tradizionale locale; praticamente ammessa una ristrutturazione pesante.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Gli immobili sono gravati da ipoteca giudiziale iscritta a Treviso 16.07.2010 ai n.ri 6883/1016 per la somma di € 50.000, in favore della società "Credito Trevigiano – Banca di credito Cooperativo – Società Cooperativa in Amministrazione straordinaria", con sede in Vedelago, codice fiscale 00274980267, in forza di decreto ingiuntivo rep. 1354/2015 emesso dal

Tribunale di Treviso, in data 10.03.2015 a garanzia della somma capitale di € 50.000;

CONFORMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

La costruzione di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente risulta realizzata anteriormente al 01.09.1967, in relazione alla costruzione nessun atto risulta richiesto o rilasciato; Successivamente, su domanda, rilasciata autorizzazione con concessione n. 4599 del 03.07.0998 per lavori di "MANUTENZIONE STRAORDINARIA COPERTURA E PARETI ESTERNE". Lo stato dei luoghi è conforme alla documentazione reperita.

CONFORMITÀ CATASTALE

Con riferimento alla planimetria catastale di cui scheda n. 8203794, presentata in data 27.12.1939 a firma del geometra Francesco Tovena (situazione corrente in atti), si rileva:

- Il locale accessorio identificato come "sbratta cucina" è stato suddiviso nei locali accessori di "wc" e "sbratta cucina";
- Il ripostiglio originariamente posto all'esterno del fabbricato, ubicato a ridosso del fianco nord è stato demolito;
- Le altezze interne risultano lievemente difformi.

PRECISAZIONI

La conformità catastale altro non è che la corrispondenza tra i dati catastali registrati al Catasto e lo stato di fatto di un'unità immobiliare. Tale corrispondenza coinvolge tutte le informazioni catastali. La mancata corrispondenza genera la cosiddetta 'difformità catastale' da sanare con una procedura di "allineamento dei dati"; Nella sostanza la conformità o meno dei dati catastali e delle planimetrie catastali allo stato di fatto deve essere valutata

alla luce “delle disposizioni vigenti in materia catastale” relative alle difformità che rendono obbligatorio procedere all’aggiornamento catastale,

Da dette norme si desume che le difformità più lievi non compromettono affatto la “conformità” allo stato di fatto e che quindi tale “conformità” deve essere esclusa solo in presenza di variazioni che incidano sulla consistenza, sull’attribuzione della categoria e della classe, ossia sulle “situazioni” dalle quali dipende la rendita catastale.

Con riferimento ai beni in oggetto, la consistenza è definita sulla misura del vano catastale per gli immobili de quo (in categoria “A”), tale consistenza, con la suddivisione di un locale accessorio in due locali accessori e la demolizione di un locale accessorio, non è mutata, per il che si rende attestazione di sostanziale conformità ai sensi art. 19 comma 14, L. 122/2010.

DICHIARAZIONI

In sede di atto pubblico per la cessione di beni immobili, per il curatore dell’eredità giacente, quale venditore, corre l’obbligo di rilasciare alcune dichiarazioni. Nel caso di specie come in appresso riassunte:

REGOLARITÀ URBANISTICA

... Per quanto in atti la costruzione del fabbricato è iniziata in epoca anteriore al 01.09.1967 e successivamente non ha subito opere tali da richiedere ulteriori provvedimenti abilitativi, seppure rilasciata autorizzazione con concessione n. 4599 del 03.07.0998 per lavori di “Manutenzione straordinaria copertura e pareti esterne”; nel merito non sono stati adottati provvedimenti sanzionatori ai sensi delle vigenti norme urbanistiche.

CONFORMITÀ IMPIANTI

... Gli impianti sono conformi alle norme vigenti all’epoca della costruzione, sono stati rispettati gli adeguamenti minimi previsti dalla L.46/90.

CONFORMITÀ CATASTALE

... Esiste conformità dei dati, ma non della planimetria catastale in riguardo allo stato di fatto dei luoghi; le modifiche riscontrate non incidono sulla consistenza, sulla qualità e sulla classe della unità immobiliare, per il che si fa riferimento all'attestazione di sostanziale conformità ai sensi art. 19 comma 14 L. 122/2010 che si allega.

VALUTAZIONE

Nel comune di Cavaso del Tomba, in posizione centrale rispetto al colmello Caniezza, è ubicato un compendio immobiliare che forma un unico lotto costituito da terreno agricolo in zona propria e fabbricato per residenza ed accessori, quest'ultimo vetusto 80/100 anni, in eccellente stato manutentivo e conservativo, ma con caratteristiche desuete rispetto alle normali richieste ed aspettative del mercato sotto il profilo degli impianti, delle strutture, delle finiture ed in genere dell'abitare, conforme all'assentito, documentatamente agibile ed abitabile, per altro idoneo all'uso convenuto.

ELEMENTI OGGETTIVI DELLA VALUTAZIONE DEL TERRENO

Il sottoscritto perito, accertato quanto fin qui descritto in loco, sulla scorta degli atti e dei documenti consultati rileva come l'oggetto di stima 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 prativi irrigui del fondovalle, siti nel comune di Cavaso del Tomba o limitrofi, di piccola estensione, privi di dotazioni. I dati raccolti dei numericamente non rilevanti trasferimento 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 della 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 dalla Banca dati dei VAM c/o Agenzia delle Entrate, per la regione agraria n° 2 della provincia di Treviso, denominata “Collina del Montello e del Grappa”, ricomprendente il comune di Cavaso del Tomba. I valori VAM per quanto in oggetto, riferiti all’anno 2019 (ultimo dato noto) sono indicati in € 68.000 per ettaro per i prati irrigui e per i prati arborati irrigui; 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 di beni simile, nelle immediate vicinanze ed in condizioni assimilabili, hanno indicato in circa 5/6 €/mq (€ 50.000 - 60.000/ha) il valore dei terreni a prato irriguo nel fondovalle, entro limite storico delle marcite. Si è provveduto consultare il listino dei valori immobiliari per i terreni agricoli della provincia di Treviso, edito da Exeo nel 2019 (dati 2017), il quale indica valori fra € 31.000 e 65.000 per prati irrigui siti nel comune di Cavaso del Tomba.

ELEMENTI OGGETTIVI DELLA VALUTAZIONE DEL FABBRICATO

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, più che egregiamente, quantomeno rispetto alla fascia meno abbiente del mercato utenti, le esigenze

per le quali è stato realizzato e che, nel suo stato attuale, rappresenti per alcuni il più conveniente ed il migliore degli usi possibili, per altri l'opportunità di un investimento a basso costo, 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: abitazioni, in fabbricati isolati, non nuovi o recenti né ristrutturati, in stato manutentivo sostanzialmente buono/accettabile, agibili ed abitabili siti nel comune di Cavaso del Tomba, in zone 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, ristretta ad annunci del tipo "casale/cascina", "casa di paese", "fabbricato storico da ristrutturare", "necessità alcuni lavori interni", ha permesso di selezionare alcuni annunci postati nei mesi recenti, riferentesi ad immobili appartenenti a tale segmento di mercato e situati nelle immediate vicinanze dell'oggetto di stima, con prezzi e superfici molto dissimili, quindi non omogenei, certo in funzione di una dinamica di mercato medio - bassa ed anche di peculiarità diverse fra i comparabili quali: terreni pertinenziali molto estesi, posizione dominante, vista panoramica e diversa posizione in rapporto al contesto urbano

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 residenziale siti in zona B1 centrale del comune di Cavaso del Tomba oscillano fra 920 e 1.050 €/mq per

abitazioni civili in ottimo stato conservativo (nuovi o molto recenti), mentre i valori medi per le abitazioni site in stabili di seconda fascia e per ville e villini in Cavaso vengono indicati in 656 e 845 €/m² rispettivamente (fonte borsinoimmobiliare.it).

Anche in ragione delle peculiarità dell'oggetto di stima (elevata volumetria in rapporto a terreno pertinenziale di esigua consistenza, superficie di locali di sgombero ed accessori molto rilevanti in rapporto all'abitabile), mercato immobiliare poco dinamico, il numero dei relativi annunci e degli atti consultati è sostanzialmente esiguo, l'affidabilità dei valori espressi conseguentemente limitata, considerato inoltre che la quotazione di singole unità immobiliari in Cavaso del Tomba è disomogenea oltre la media, si ritiene opportuno affidare la stima al metodo della trasformazione, procedura in cui il valore finale del bene, detratti i costi di trasformazione, definirà il valore attuale dell'oggetto di stima, cui si aggiungerà il valore della capacità edificatoria, ovvero il valore di un terreno che consenta l'edificazione di un fabbricato avente identica volumetria. Nel caso specifico la costruzione si presta ad essere modificata, o trasformata con finalità anche molteplici, mantenendo la volumetria e le attuali strutture, realizzate in muratura, con cura e buona tecnica costruttiva.

Con riferimento ai dati ed alle dimensioni relative all'oggetto di stima e sopra riportate, il costo di costruzione di un fabbricato di tipologia residenziale in palazzina monofamiliare, nuovo, sito in Cavaso del Tomba (TV), con strutture in muratura di due/tre piani, rendimento energetico basso, economica qualità delle finiture, sottotetto non abitabile privo di ascensore, con normale accessibilità al cantiere, 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 € 142.415,24, dei quali € 46.552 pari al 32,69%, è il costo relativo alle strutture, che nel caso di specie sono già realizzate.

Anche la determinazione del valore della capacità edificatoria inteso come valore dell'area edificabile, in ragione delle peculiarità intrinseca è giocoforza problematico, operatori del settore indicano in 60 €/m³ edificabile il corrispettivo pattuito in transazioni aventi per oggetto beni suscettibili di capacità edificatoria, il numero degli atti è sostanzialmente esiguo e si riferisce ad un arco temporale pluriennale, l'affidabilità dei valori espressi conseguentemente limitata.

E' d'ausilio la Delibera Giunta Comunale di Cavaso del Tomba n° 22 del 30.03.2021, avente per oggetto la determinazione del valore delle aree edificabili a fini IMU, che nello specifico, per i fabbricati storici da ristrutturare, è definita in € 80 per ogni metro quadrato di ciascun piano, quindi della superficie lorda adibita

ESPRESSIONE DEI VALORI

Per quanto sopra il valore del terreno agricolo fa riferimento ai VAM (valori agricoli medi); la valutazione viene ridotta del 25% (differenza fra VAM e mercato) e variata in considerazione delle caratteristiche qualitative proprie: di piccola dimensione che dovrebbe favorire l'appetibilità (+ 10%); dotato di comodo accesso direttamente dalla Pubblica Via, in buona posizione e totalmente recintato (+10%); di forma irregolare ma che consente un comodo utilizzo di macchine operatrici (+ 5%); entro corridoio ecologico che non consente edificazione di costruzioni nemmeno ad uso rurale (- 10%); per il quale il mercato non prevede variazioni di valore nel breve (=); conseguendo quindi un valore di € 68.000 x 0,75 x 1,1 x 1,1 x 1,05 x 0,9 x 0,4530 = € 26.417.

Il valore della capacità edificatoria pari al valore del terreno con pari edificabilità ai fini IMU è dato da 353 m² x 80 €/m² = € 28.240.

Il valore della costruzione ritenuto pari a € 46.552.

Per un valore complessivo di € 101.209 (26.417 + 28.240 + 46.552) ed un controvalore della quota di € 1.875 (101.209/54 = 1.874,25).

Valori tutti da ritenersi di libero mercato, in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari (Italian Property Valuation Standard).

Oderzo 16 giugno 2021

L'esperto stimatore
Geometra Giovanni Parpinello