

## PERIZIA DI STIMA

Incaricato con determinazione n° 717 anno 2009 del 07.12 2009 allo svolgimento di prestazioni professionali relative alla perizia di stima di beni immobili siti in Comune Amministrativo di Tarvisio, Censuario di Coccau via Picech composti da n° 4 unità abitative e n° 4 autorimesse nel fabbricato identificato dal mappale edificale n° 160 dei fogli 8 e 9

### VISURA TAVOLARE

#### PARTITA TAVOLARE n° 217 C.C. COCCAU

Foglio "A" assente piano di condominio

1<sup>a</sup> parte : corpo.tavolare . 1° pc. Ed. 160 fabbricato e corte della superficie di mq. 4.964

Foglio "B"

Si intavola il diritto di proprietà del 1° c.t. a nome di :

- STATO ITALIANO

Foglio "C" :

Negativo

### VISURA CATASTALE

Gli immobili sono censiti al N.C.E.U. di Udine in Comune di Tarvisio:

n° 1 fg. 8 pc 160 sub 3

n° 2 fg. 8 pc 160 sub 6 cat. A/2 cl. 2 cons.5,5 vani rendita E. 582,31

n° 3 fg. 8 pc 160 sub 13 cat. A/2 cl. 2 cons.5,5 vani rendita E. 582,31

n° 4 fg. 8 pc 160 sub 31 cat. A/2 cl. 2 cons.6,5 vani rendita E. 688,18

n° 5 fg. 8 pc 160 sub 39 cat. C/6 cl. 1 cons.16 mq. rendita E. 38,01

n° 6 fg. 8 pc 160 sub 42 cat. C/6 cl. 1 cons.16 mq. rendita E. 38,01

n° 7 fg. 8 pc 160 sub 49 cat. C/6 cl. 1 cons.18 mq. rendita E. 42,76

n° 8 fg. 8 pc 160 sub 67 cat. C/6 cl. 1 cons.17 mq. rendita E. 40,39

### DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE:

Il complesso immobiliare in cui si trovano le 8 unità immobiliari oggetto della stima è composto da n° 3 corpi di fabbrica che si sviluppano su n° 4 piani di cui il piano terra adibito ad autorimesse e cantine ed i piani primo, secondo e terzo ad abitazioni. Il condominio comprende n° 36 alloggi con cantina e n° 36 autorimesse.

Posto su un declivio a sud compreso fra la via Romana e la strada Statale Pontebbana in luogo soleggiato e aperto, servito da infrastrutture viarie comunali e da parcheggi esterni.

Costruito nel 1988, è formalmente passato alla proprietà comunale pur essendo, sia tavolarmente che catastalmente intestato al Demanio Patrimoniale dello Stato con sede in Roma. Dovranno essere regolarizzate le posizioni catastale con voltura e tavolate con l'istituzione e divisione in condominio.



Il fabbricato evidenzia le seguenti caratteristiche strutturali e di finitura:

- strutture portanti verticali in cemento armato.
- Tamponamenti in laterizio
- solai di interpiano in laterocemento tipo bausta
- struttura portante del tetto in travatura di legno
- manto di copertura in lamiera preverniciata
- impianti tecnologici presenti
- finiture interne con pavimenti in piastrelle e legno
- serramenti in legno con oscuri e vetro tipo termopan
- intonaco civile interno con tinteggiatura a tempera
- finiture di buon profilo

Il fabbricato nel suo insieme si trova in buone condizioni di manutenzione ed adeguato alla normativa antisismica oltre naturalmente alla dotazione di impianti tecnologici a norma e consoni alle attuali esigenze.

Il piano terzo si trova nel sottotetto dotato di ampi abbaini che limitano le zone mansardate.

La posizione del fabbricato risulta essere, sotto il profilo commerciale appetibile sia per la vicinanza al centro di Tarvisio, la dotazione di infrastrutture viarie; pur mancando nelle vicinanze servizi primari. Invidiabile la posizione geografica e la vista panoramica sulle Alpi Giulie in particolare il gruppo del Monte Mangart.

Sono presenti, nei due corpi laterali unità abitative che si affacciano solamente sul lato nord quindi penalizzate sia per l'esposizione al sole che al panorama sopra descritto.

La perizia di stima riguarda n° 4 unità abitative con cantina e n° 4 autorimesse:

- **SUB 3** appartamento sito al piano primo corpo ovest lato nord composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, n° 2 camere, un bagno, una terrazza e cantina posta al piano terra.
- **SUB 6** appartamento sito al piano secondo corpo ovest lato nord composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, n° 2 camere, un bagno, una terrazza e cantina posta al piano terra.
- **SUB 13** appartamento sito al piano secondo corpo centrale lato ovest che si affaccia sia sul lato sud che nord, composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, n° 2 camere, un bagno, ripostiglio, una terrazza e cantina posta al piano terra.
- **SUB 31** appartamento sito al piano secondo corpo est, lato ovest che si affaccia sia sul lato sud che nord, composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, n° 3 camere, due bagni, ripostiglio, una terrazza e cantina posta al piano terra.



- **SUB 39** autorimessa posta al piano terra corpo ovest lato nord.
- **SUB 42** autorimessa posta al piano terra corpo ovest lato sud.
- **SUB 49** autorimessa posta al piano terra corpo centrale lato sud.
- **SUB 67** autorimessa posta al piano terra corpo est lato sud.

## VALUTAZIONE

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile oggetto della perizia, si assume come metodo di stima, per la valutazione, quello che si basa sull'applicazione dei prezzi correnti di mercato per immobili simili non solo sul territorio nazionale, tenendo in considerazione la posizione e tutte le proprietà intrinseche del bene stesso.

Da informazioni assunte in loco ed anche alla luce di analoghe e precedenti esperienze, si sono stabiliti i seguenti parametri di valutazione:

Si stima in E. 2.800,00 il valore unitario al mq. a nuovo con un indice di deprezzamento pari allo 0.75% per la sua vetustà, un ulteriore deprezzamento dello 0.80% per lo stato di manutenzione ed ancora un'ulteriore deprezzamento dello 0.90% per la presenza di impianti tecnologici da adeguare alle normative attuali.

Si stima pertanto in Euro 1.512,00 il valore unitario comparato ed indicizzato al mq.

Per i sub 3 e 6 e 39 si applica una ulteriore detrazione del 5% per l'esposizione a nord con un valore unitario di E. 1436,40

I subalterni 6, 13 e 31 essendo al piano secondo e privi di ascensore si applica una ulteriore detrazione del 3% e quindi le valutazioni si possono così riassumere:

<b>SUB 3</b>	<b>E.</b>	<b>1.436,40</b>
<b>SUB 6</b>	<b>E.</b>	<b>1.393,31</b>
<b>SUB 13</b>	<b>E.</b>	<b>1.466,64</b>
<b>SUB 31</b>	<b>E.</b>	<b>1.466,64</b>
<b>SUB 42, 49 e 67</b>	<b>E.</b>	<b>1.512,00</b>
<b>SUB 39</b>	<b>E.</b>	<b>1.436,40</b>

## CALCOLO SUPERFICI:

1 - <b>SUB 3</b>	Abitazione	mq. 86.34 x 1	mq. 86,34
	Terrazza	mq. 3.30 x 0.5	mq. 1.65
	Cantina	mq. 6.16 x 0.6	mq. 3.70
		Somma	mq. 91.69



2 – SUB 6	Abitazione mq. 86.34 x 1	mq. 86,34
	Terrazza mq. 3.30 x 0.5	mq. 1.65
	Cantina mq. 5.55 x 0.6	mq. 3.33
	Sommano	mq. 91.32
3 – SUB 13	Abitazione mq. 88.85 x 1	mq. 88.85
	Terrazza mq. 3.90 x 0.5	mq. 1.95
	Cantina mq. 5.22 x 0.6	mq. 3.13
	Sommano	mq. 93.93
4 – SUB 31	Abitazione mq. 121.07 x 1	mq. 121.07
	Terrazza mq. 8.30 x 0.5	mq. 4.15
	Cantina mq. 5.49 x 0.6	mq. 3.29
	Sommano	mq. 128.51
5 – SUB 39	Autorimessa mq. 14.75 x 0.6	mq. 8.85
6 – SUB 42	Autorimessa mq. 14.52 x 0.6	mq. 8.71
7 – SUB 49	Autorimessa mq. 17.67 x 0.6	mq. 10.60
7 – SUB 67	Autorimessa mq. 12.86 x 0.6	mq. 7.72

**STIMA:**

**SUB 3 ABITAZIONE CON CANTINA AL PIANO PRIMO**

**MQ. 91.69 x E. 1.436,40 E. 131.703,52**

(diconsi Euro centotrentaunomilasettecentotre/52)

**SUB 6 ABITAZIONE CON CANTINA AL PIANO SECONDO**

**MQ. 91,32 x E. 1.393,31 E. 127.237,07**

(diconsi Euro centoventisettemiladuecentotrentasette/07)

**SUB 13 ABITAZIONE CON CANTINA AL PIANO SECONDO**

**MQ. 93,93 x E. 1.466,64 E. 137.761,50**

(diconsi Euro centotrentasettemilasettecentosessantauno/50)

**SUB 31 ABITAZIONE CON CANTINA AL PIANO SECONDO**

**MQ. 128,51 x E. 1.466,64 E. 188.477,91**

(diconsi Euro centoottantaottomilaquattrocentosettantasette/91)

**SUB 39 AUTORIMESSA AL PIANO TERRA**

**MQ. 8.85 x E. 1.436,40 E. 12.712,14**

(diconsi Euro dodicimilasettecentododici/14)

**SUB 42 AUTORIMESSA AL PIANO TERRA**

**MQ. 8.71 x E. 1.512,00 E. 13.169,52**

(diconsi Euro tredicimilacentosessantatanove/52)

**SUB 49 AUTORIMESSA AL PIANO TERRA**

**MQ. 10.60 x E. 1.512,00 E. 16.027.20**

(diconsi Euro sedicimilaventisette/20)

