

COMUNE DI TARVISIO

Provincia di Udine

PERIZIA DI STIMA
PER LA RICERCA DEL VALORE MEDIO DI MERCATO DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETÀ DEL
COMUNE DI TARVISIO

**Alloggio, autorimessa e terreno di pertinenza al Condominio "Rododendro Tre" in Via
Rododendro 63
Fg. A/5 particella .31/1 Sub. 1 e 17**

Determina incarico n. 463 del 23.08.2016

Identificazione catastale e tavolare dei terreni

Al Catasto, nel Comune Amministrativo di Tarvisio, Foglio A/5, Particella .31/1
Sub. 1

Alloggio in Categoria A/2 classe 2 Vani 6,0 Superficie catastale mq. 100
Rendita catastale € 635,24

Sub. 17

Autorimessa in Categoria C/6 classe 2 - Superficie catastale mq. 32
Rendita catastale € 89,24

Ditta intestata: Comune di Tarvisio

Provenienza: Atto di cessione gratuita 21.05.2004 n. 172 di repertorio Notaio Pirulli registrato a Udine il
27.08.2004 al n. 100959

Al Tavolare

in Comune Censuario di Tarvisio

Partita tavolare 4694 - corpo tavolare 1

Ente Indipendente 1 - Alloggio al piani terra, primo e secondo con i congiunti 63,694/1000 di parti
indivise (Art.1117 del C.C.) del fabbricato scomposto in condominio e costruito sulla particella .31/1 in
P.T. 1196 del C.C. di Tarvisio

Partita tavolare 4710 - corpo tavolare 1

Ente Indipendente 17 - Autorimessa e due vani cantine al piano scantinato, con i congiunti
16,082/1000 di parti indivise (Art.1117 del C.C.) del fabbricato scomposto in condominio e costruito
sulla particella .31/1 in P.T. 1196 del C.C. di Tarvisio

Ditta Intavolata: Comune di Tarvisio

Provenienza: Decreto Tavolare GN 406/2010 in data 08.06.2010

Nella valutazione sono compresi i complessivi 79,776/1000 (63,694+16,082) i.p. dell'area di pertinenza
condominiale individuata con la particella 1/38 di mq. 393, iscritta in P.T. 4361 del C.C. di Tarvisio.

Descrizione degli immobili

Le unità immobiliari oggetto della valutazione costituiscono una parte del fabbricato costruito intorno agli
anni '85 con caratteristiche di edilizia residenziale popolare, ubicato nell'abitato di Tarvisio a ridosso dei
servizi primari (essenziali e scolastici, sulla base della Concessione Edilizia n. 100/77 rilasciata in data
16.10.1979 e successive varianti); il permesso di agibilità n. 10693 è stato rilasciato in data 25.10.1985.


Stato

Luca

Si eleva su quattro livelli e comprende 16 unità abitative distribuite parte su un unico piano, altre su due piani ed altre ancora su tre piani, di cui l'ultimo mansardato; nonché 19 autorimesse al piano scantinato.

E' realizzato con strutture portanti intelaiate, orizzontamenti e copertura a due falde, in cemento armato, non coibentato e non ventilato. Manto in lamiera preverniciata.

Le unità abitative sono servite da caldaie autonome alimentate a gas metano.

I locali posti al piano terra con il pavimento sulle autorimesse fredde risentono l'assenza della necessaria coibentazione, con evidenti manifestazioni di umidità ed efflorescenze.

I serramenti in legno abete ad ante incernierate con chiusura cremonese versano in cattive condizioni di conservazione, con vetrocamera esausta.

I telai dei serramenti, gli oscuri ed i rivestimenti delle facciate con tavolati in legno, gli sporti di lina del tetto, come pure i componenti in legno delle ringhiere delle terrazze, sono aggrediti dai funghi xilofagi responsabili dell'azzurramento che provoca l'esfoliazione delle vernici.

Nonostante gli interventi a tampone eseguiti sulla copertura, nei locali al secondo piano mansardato si rilevano ancora infiltrazioni di acqua causati dalla sconnessione tra finestre e ordito del tetto. Le finestre a tetto sono seriamente compromesse.

Gli spazi comuni si presentano in uno stato avanzato di degrado.

In particolare gli spazi di manovra antistanti le autorimesse presentano il pavimento semidistrutto; l'impianto elettrico seppur rispettoso alla norma, è insufficiente; i camminamenti e le scale di accesso al piano autorimesse sono sconnessi.

Le spese per l'esercizio, la manutenzione e ricostruzione (compreso lo sgombero della neve) della viabilità carrabile e pedonale, dei marciapiedi, delle scale, delle reti dei servizi ed allacciamenti, delle infrastrutture in genere poste entro e fuori terra che, collocate su proprietà dei terzi Condomini Rododendro Uno e Due sono ripartite sulla base delle tabelle riportate nel regolamento di condominio risultante dal documento che trovasi allegato all'atto di data 25.11.2010 del dr. Federico Varutti, Segretario Comunale di Tarvisio, rep. n. 3418, registrato a Tolmezzo il 06.09.2011 al n. 67 e depositato presso l'Ufficio Tavolare di Pontebba al GN 528/2011.

Prestazione energetica assente.

L'alloggio comprende:

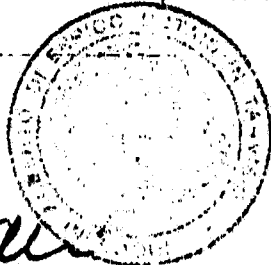
- piano terra: bussola ingresso, soggiorno-pranzo, cucina
- primo piano: due camere, di cui una con terrazza, bagno e vano scale con disimpegno
- secondo piano mansardato (altezze comprese tra cm. 105 e 253): due camere, di cui la più grande illuminata con due finestre inserite nella copertura del tetto, bagno, vano scale, disimpegno ed un ampio spazio nel retro vano scale utilizzato come ripostiglio.

Al piano scantinato il locale autorimessa con adiacenti due cantine, non sono conformi alle vigenti norme di sicurezza ed antincendio ed, anzi una ordinanza sindacale in vigore al momento della compilazione di questa perizia, ne vieta l'uso per tale destinazione.

La corte è di proprietà condominiale.

Le spese per la gestione delle singole porzioni attribuite alle rispettive unità immobiliari sono disciplinate dal regolamento di condominio.

Dall'ultimo rendiconto si rileva che le spese condominiali medie annue ammontano a € 1.167,00.



Alberto

2
Lorenza

Criterio di stima e valutazione

Come metodo di stima viene assunto quello previsto dal MCA - Market Comparison Approach che consente di stimare il valore di mercato di un immobile quando sono disponibili i dati immobiliari occorrenti alla stesura del rapporto di valutazione purchè dello stesso segmento di mercato dell'immobile oggetto di valutazione, con superfici ricavate secondo i criteri ed i codici impiegati nelle valutazioni immobiliari standard, tenendo conto della presenza dei servizi primari, nonché della tipologia costruttiva, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche in genere, delle condizioni strutturali, del grado di finitura, dello stato di conservazione e della prestazione energetica.

Dalle ricerche eseguite presso l'ufficio tavolare di Pontebba sono stati rilevati i seguenti atti di vendita di immobili dello stesso condominio e con le medesime dimensioni e caratteristiche:

GN 531/12

Atto 30.04.2012 n. 3450 di Rep. dott. Federico Varutti riguardante

- alloggio Sub. 3 con 55,316/1000 della P.T. 4696
- autorimessa Sub. 19 con 16,082/1000 della P.T. 4712
- autorimessa Sub. 34 con 8,040/1000 della P.T. 4727

al prezzo di € 87.959,48

GN 166/13

Atto 29.11.2012 n. 3472 di Rep. dott. Federico Varutti riguardante

- alloggio Sub. 5 con 51,190/1000 della P.T. 4698
- autorimessa Sub. 21 con 16,082/1000 della P.T. 4714

al prezzo di € 114.200,00

GN 427/14

Atto 05.09.2014 n. 7035 di Rep. Notaio Alberto Piccinini riguardante

- alloggio Sub. 4 con 75,620/1000 della P.T. 4697
- autorimessa Sub. 20 con 15,579/1000 della P.T. 4713
- 91,20/1000 dell'area pertinenziale di cui alla particella 1/38

al prezzo di € 80.258,51 di cui € 358,00 per la quota di comproprietà della particella 1/38

Superfici catastali delle unità trattate:

Sub. 3 mq. 91

Sub. 4 mq. 97

Sub. 5 mq. 89

Ricerca del prezzo medio al netto delle autorimesse valutate mediamente a corpo in € 7.000,00 ciascuna:

Sub. 3 € 76.000,00 (87.8959,48-7.000,00 - 4.000,00)

Sub. 4 € 73.000,00 (80.258,51 - 7.000,00)

Sub. 5 € 107.000,00 (114.200,00-7.000,00)

Ricerca del prezzo medio unitario degli alloggi:

Sub. 3 € 76.000,00:mq. 91 = €/mq. 835,00 circa

Sub. 4 € 73.000,00:mq. 97 = €/mq. 750,00 circa

Sub. 5 € 107.000,00:mq. 89 = €/mq. 1.200,00 circa

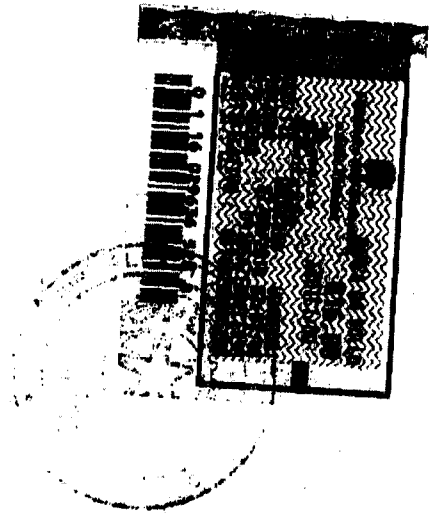
$1/3 * (835,00 + 750,00 + 1200,00) = €/mq. 928,34$ arrotondato a € 930,00

Risulta per comparazione il seguente prezzo medio di mercato:

Alloggio Sub. 1 di mq. 100 € 93.000,00

Autorimessa Sub. 17 € 7.000,00

Prezzo complessivo € 100.000,00



Abbattimento secco del 15% per assenza di garanzia per vizi o per obbligazioni insolite nel biennio anteriore alla compilazione della perizia per iniziative deliberate dall'assemblea del condominio mirate ad interventi di straordinaria manutenzione delle coperture:

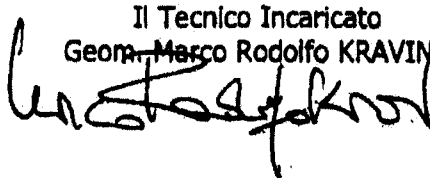
€ 100.000,00 - 15% = € 85.000,00 di cui € 300,00 per la quota in comproprietà del terreno pertinenziale distinto con la particella 1/38.

Per quanto sopra esposto e tenuto conto ogni valutabile circostanza di apprezzamento degli immobili oggetto della presente perizia, si determina con serena coscienza il più probabile prezzo di mercato in € 85.000,00 - euro ottantacinquemila//00.

Ritenendo con ciò di aver completamente espletato l'incarico ricevuto con la dovuta indipendenza da interessi personali, obiettività e imparzialità, si consegna la perizia costituita da n.4 pagine, l'allegato rilievo planimetrico oltre al verbale di asseverazione.

Tarvisio, 25 agosto 2016

Il Tecnico Incaricato
Geom. Marco Rodolfo KRAVINA



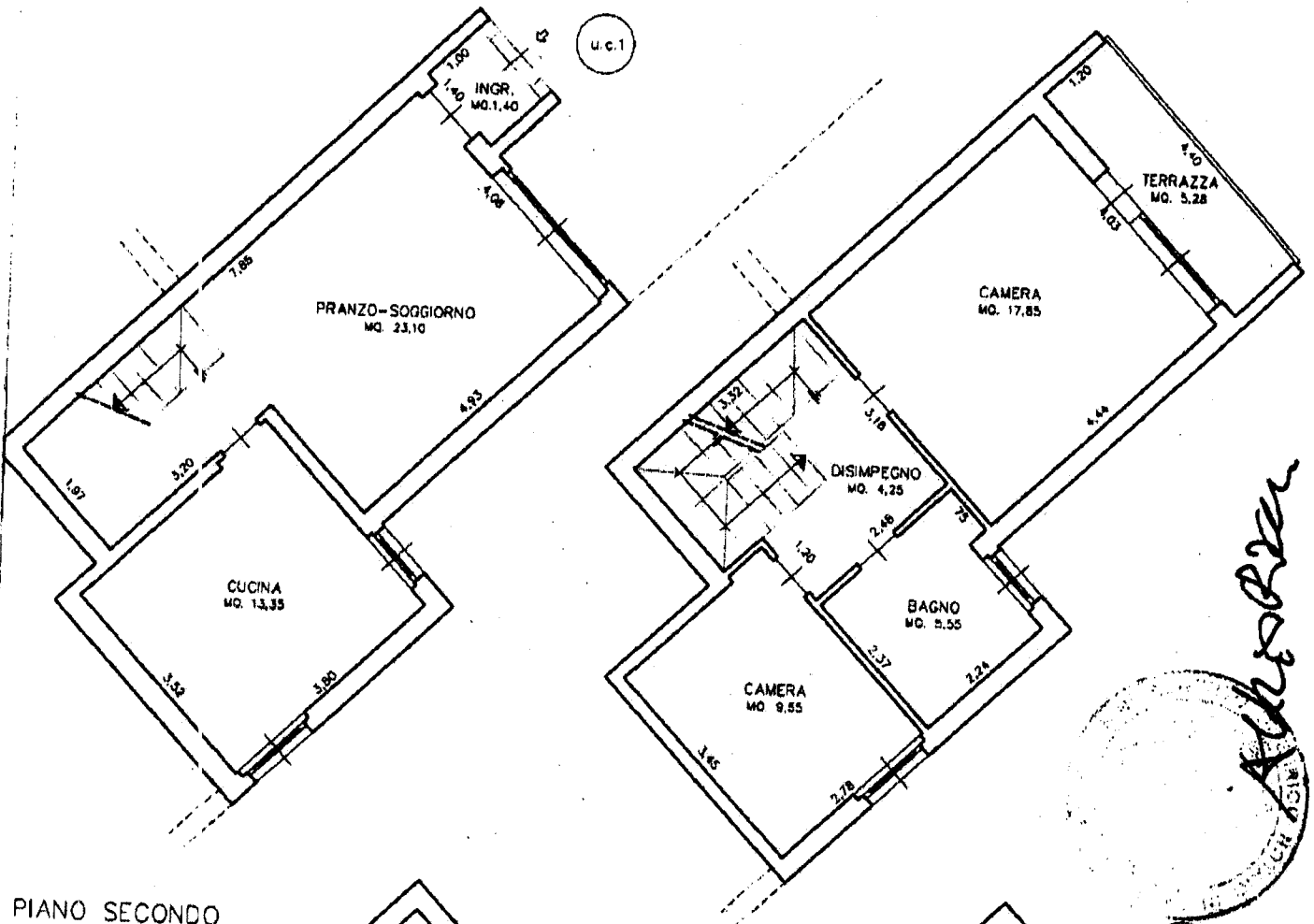
Albertini

PIANO TERRA
H: 2,66

S.I.N. MQ. 37,85
S.I.L. MQ. 47,30

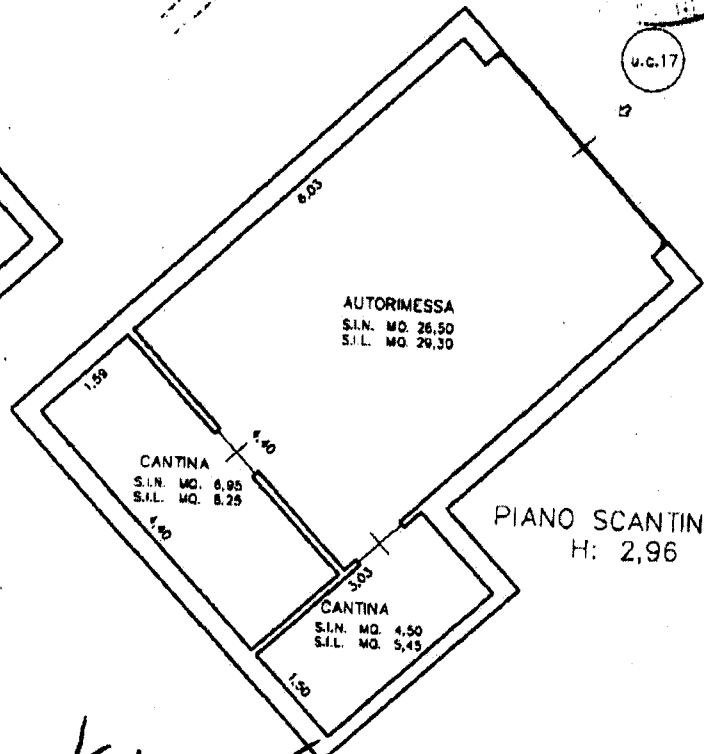
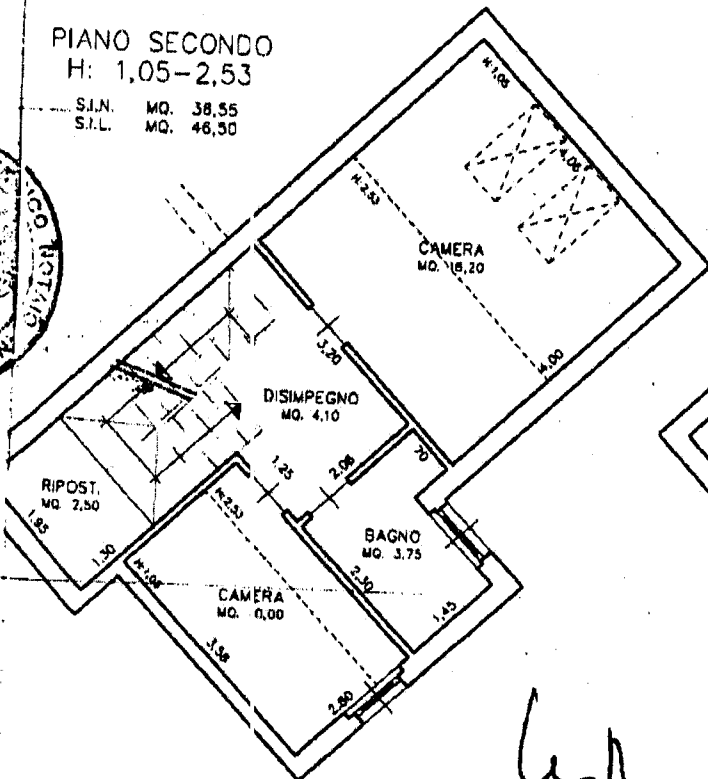
PIANO PRIMO
H: 2,67

S.I.N. MQ. 37,20
S.I.L. MQ. 49,10



PIANO SECONDO
H: 1,05-2,53

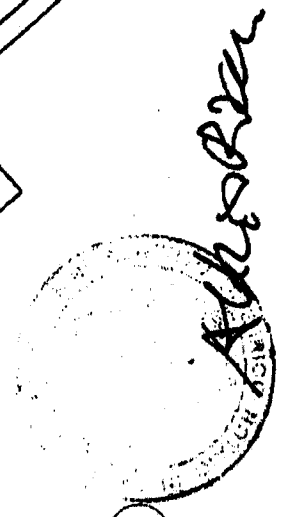
S.I.N. MQ. 38,55
S.I.L. MQ. 46,30



PIANO SCANTINATO
H: 2,96

SCALA 1:100

Architect's signature



Repertorio n. 8292

Verbale di asseverazione di perizia

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilasedici, il giorno ventisei del mese di agosto,
in Tarvisio, nel mio studio in via Roma n.43.

Avanti a me Alberto Piccinini, notaio in Tarvisio, iscritto
al Collegio Notarile di Udine,

è presente

- KRAVINA RODOLFO MARCO, nato a Tarvisio il giorno 21 aprile
1954, quivi residente in Via Lussari n. 3, codice fiscale KRV
RLF 54D21 L057L, con lo studio in Tarvisio, Via Vittorio Ve-
neto 150/1, iscritto al n.1790 dell'albo dei geometra di Udi-
ne, della cui identità personale io notaio sono certo.

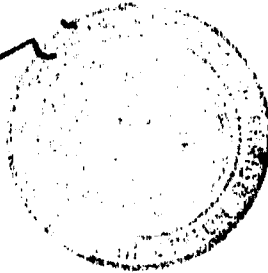
Il comparente mi presenta la perizia di stima che precede,
composta di quattro pagine di quattro fogli e relativo alle-
gato, chiedendo di asseverarla con giuramento.

Aderendo alla richiesta, io notaio ammonisco ai sensi di leg-
ge il comparente, il quale presta quindi il giuramento di
rito, ripetendo la formula "Giuro di aver bene e fedelmente
proceduto alle operazioni affidatemi e di non aver avuto al-
tro scopo che quello di far conoscere la verità."

Il presente verbale - che si rilascia in originale -, scritto
su quattro pagine di due foglie relativo allegato da persona
di mia fiducia, viene da me notaio letto al comparente che lo
approva e con me notaio lo sottoscrive.

Luca Piccinini

Alberto Piccinini

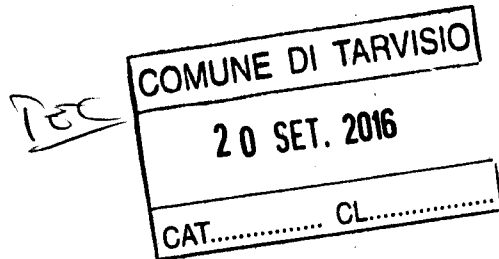


Comune di Tarvisio
20/09/2016 - prot. 0012831
class. VI/11



Geometra
Marco Rodolfo Kravina

Tarvisio, li 20 settembre 2016



P

Spett/le
Comune di Tarvisio
Area Tecnica
Servizio Tecnico e Tecnico Manutentivo
Via Roma 3
33018 TARVISIO

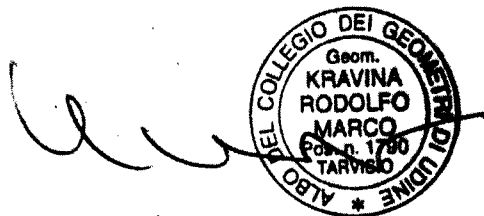
Aggiornamento redazione perizia
Immobili al Condominio "Rododendro Tre" in Via Rododendro 63
Fg. A/5 particella .31/1 Sub. 1 e 17
Determina incarico n. 463 del 23.08.2016

L'incarico ricevuto è mirato all'aggiornamento dei valori di mercato degli immobili in Via Rododendro 63, ricavati dalla perizia di stima del 12.05.2011 che sono stati determinati col criterio sintetico comparativo con l'ausilio dalle quotazioni immobiliari degli operatori presenti all'epoca stessa sulla piazza di Tarvisio.

Considerata l'articolata tipologia degli immobili immessi sul mercato e analizzando più nello specifico i singoli segmenti, è possibile osservare che mentre la tipologia delle case unifamiliari ha registrato un apprezzamento, gli appartamenti hanno invece registrato un maggior deprezzamento, conservando tuttavia un discreto livello di richiesta per l'acquisto desunto anche dalla elevata presenza di annunci di vendita.

Per quanto sopra quindi, i valori indicati nella perizia del 12.05.2011 per complessivi € 143.441,31 possono ritenersi attuali, in quanto trattasi di immobili da alienare a trattativa diretta che beneficiano dell'abbattimento secco fino al 30% previsto dal regolamento comunale.
Allineando in tal senso il valore determinato dalla perizia di stima compilata il 25 agosto 2016.

Il Tecnico Incaricato
Geom. Marco Rodolfo KRAVINA



33018 Tarvisio - Via Vittorio Veneto 150/1
Telefoni 0428 2807- 3394410745

marcokravina@virgilio.it - roldolfomarco.kravina@geopec.it - kravinamarco@gmail.com