

COMUNE DI ISTRANA PROVINCIA DI TREVISO
PERIZIA DI STIMA IMMOBILE COMUNALE

- Premesse -

Trattasi di un appartamento residenziale (miniappartamento), posto al piano terra, sito in Istrana capoluogo via Aldo Moro al civico 77/2, acquisito dal Comune nel 2004 da "La Trevisana Società Cooperativa", come da delibera di CC n. 9 del 18.02.2004 e atto del notaio Valvo di Conegliano V.to (TV) rep. 303.169 del 17.12.2004. Tale immobile è già stato oggetto di due aste pubbliche per la alienazione, nel 2015 e nel 2016, di cui una parzialmente deserta ed una che ha visto la aggiudicazione della alienazione di un'altro appartamento speculare e posto nello stesso vano scala.

- Identificazione catastale -

Comune di Istrana, catasto urbano, sezione C, foglio 1, mappa 568.

All'interno di tale mappale, l'unità immobiliare è contraddistinta dai seguenti subalterni che individuano rispettivamente abitazione, area scoperta di pertinenza, autorimessa e magazzino:

Sub 50: p.t cat. A/2 cl.2 vani 3 RC 263.39 €

Sub 51: area scoperta esclusiva / lastrico solare del sub 50 di mq 130

Sub 41: p.S1 cat. C/6 cl. 2 mq 20 catastali RC 47.41 €

Sub 46: p.S1 cat. C/2 cl. 2 mq 14 catastali RC 24.17 €

Ai subalterni su indicati sono collegati pro quota, quali beni comuni non censibili, i seguenti subalterni:

sub 1: corsello carrabile di mq 392

sub 2 e sub 33: uscite di sicurezza di mq 2

sub 3: rampa autorimesse di mq 99

sub 34: atrio, rampe scale e disimpegni

sub 35: area scoperta di mq 19

La ripartizione millesimale ed il regolamento condominiale contrattuale, sono allegati all'atto del notaio Valvo rep. 267.671 del 25.09.2001.

- Regolarità e dati urbanistici -

L'immobile è ubicato in una zona classificata dal vigente P.R.G. come Zona Territoriale Omogenea "C2" normata dall'art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione;

La concessione edilizia è stata rilasciata in data 03.08.1999 con successive concessioni in variante, mentre l'agibilità con due distinti provvedimenti in data 14.06.2001 e 18.06.2001.

In merito a quanto disposto dall'art. 7 del regolamento allegato alla delibera di CC n. 9 del 02.02.1998, essendo decorsi 10 anni dal certificato di abitabilità tale immobile può essere oggetto di alienazione.

- Descrizione immobile -

L'appartamento fa parte del complesso immobiliare denominato "Condominio Lattes" costituito da 16 unità abitative distinte in due corpi di fabbrica; i due blocchi di 8 appartamenti ciascuno, sono collegati per le autorimesse interrato da un'unica rampa condominiale posta nel mezzo.

L'ambito sembra di particolare interesse in quanto lo stabile risulta:

- vicino alla strada regionale SR53 (circa 200 mt) e al centro di Istrana (a circa 500 mt),
- nella immediata vicinanza di un'area a verde / parco, e del compendio storico di Villa Lattes
- inserito in una lottizzazione di recente costruzione servita da strade, marciapiedi e sottoservizi
- confinante sul lato nord con aree agricole.

Lo stato manutentivo risulta in buone condizioni. Internamente l'appartamento è parzialmente arredato con cucina, tavolo cucina, sedie, ed arredo bagno. Lo stato manutentivo interno risulta in buone condizioni, con finiture standard per il periodo in cui sono stati costruiti. L'impianto meccanico con caldaia murale a metano che garantisce riscaldamento ed acqua calda sanitaria autonomi; è presente l'impianto antintrusione.

Al piano interrato si può accedere alla autorimessa ed ad un magazzino, direttamente dal vano scale condominiale.

L'area scoperta e le aiuole di proprietà esclusiva, non sono allo stato attuale coltivate e mantenute a verde così come per le altre unità immobiliari collocate al piano terra.

Come previsto dal D.lgs. 192/2005 è stata acquisito in data 26.03.2015 l'attestazione di prestazione energetica che classifica il sub 50 in classe D.

La superficie netta ricavata dalle planimetrie depositate agli atti per la pratica edilizia, sono così suddivise:

Sub 50 – abitazione di mq 48.75

Sub 51: area scoperta esclusiva e lastrico solare di mq 130

Sub 41: autorimessa di mq 18.30

Sub 46: magazzino di mq 11.65

- Stato locativo -

L'immobile non è occupato.

- Giudizio di stima -

Tenuto conto delle premesse sopra esposte necessarie e propedeutiche alla successiva fase del giudizio di stima, il sottoscritto ritiene di procedere ad una stima diretta (o sintetica) dell'immobile, facendo riferimento ai prezzi medi di mercato applicati alla cosiddetta "superficie commerciale".

Considerato la precedente stima che prevedeva quanto segue:

- estrapolazione dalla superficie netta dei vani e delle altre superfici esclusive, ricavata dalla documentazione agli atti per la pratica edilizia
 - Applicazione a tutte le superfici nette dei coefficienti di ragguaglio, parametrizzando ogni singolo elemento esclusivo, ai vani principali stabilmente abitati
 - Applicazione di un prezzo di riferimento pari a 1100 € /mq.
 - Correzione in diminuzione con coefficiente moltiplicatore di 0,86 corrispondente ad un punto percentuale in meno per ogni anno di vetustà, a valere dalla data di rilascio del certificato di abitabilità
- Come da seguente tabella:

Immobile 3/A		sup netta	coeff.	sup comm	prezzo	vetustà	importo
abitazione	mq	48,75	1	48,75			
loggia	mq	3,40	0,25	0,85			
area scoperta	mq	130,00	0,1	13,00			
autorimessa	mq	18,30	0,4	7,32			
magazzino	mq	11,70	0,4	4,68			
sommano	mq			74,60	1.100,00	0,86	€ 70.571,60

(Con arrotondamento finale del prezzo a € 68.000).

Considerato che tale prezzo è stato ridotto ad € 65.000 con la seconda indizione di gara effettuata nel 2016, considerato inoltre che una ricollocazione degli immobili sul mercato avviene dopo una ulteriore contrazione del mercato per la tipologia di immobile, si ritiene corretta una riduzione ulteriore del valore, attribuendo a corpo un prezzo a base d'asta di € 59.000, (cinquantanovemila).

Istrana, li 15.11.2018

Il perito Geometra Olivo MORAO