

**QUATTRO POSTI AUTO PRESSO GARAGE INTERRATO "PRA' SAN MARCO" IN
PIAZZA FORO BOARIO A SERRAVALLE DI VITTORIO VENETO (TV)**

RELAZIONE DI STIMA



Piazza Foro Boario a Serravalle



1. Premessa

L'oggetto della relazione riguarda la determinazione del più probabile valore di mercato, alla data attuale, dei beni immobili consistenti in **nr. 4 posti auto, al secondo piano interrato del garage denominato "Prà San Marco"** in piazza Foro Boario a Serravalle - Vittorio Veneto (TV).

Per una corretta ed obiettiva valutazione si è provveduto in data 02/08/2017, ad un sopralluogo dell'immobile oggetto di stima, durante il quale si è presa visione dello stato di consistenza, finitura e manutenzione dei beni, nonché dello stato di conservazione degli stessi.

2. Provenienza della proprietà

La proprietà dell'immobile, in diritto di superficie per 90 anni a decorrere dal 26/04/2006 (rinnovabile ad un anno dalla scadenza secondo l'art. 7 dell'atto in data 26/04/2006 nr. 5584 di Rep. del Segretario Comunale di Vittorio Veneto), è pervenuta all'Amministrazione Provinciale di Treviso con "Atto di ratifica e conferma costituzione diritto di superficie identificazione catastale e cessione" in data 19/02/2010 nr. di repertorio 113.129, registrato a Conegliano in data 18/03/2010 nr. 1355 serie 1T. (Allegato A).

3. Oggetto della stima

Oggetto della presente valutazione, come già specificato precedentemente, sono i beni immobili censiti al N.C.E.U. Sezione C /3 Particella 1705 sub 5, sub 6, sub 7 e sub 8 (Allegato B).

In dettaglio gli immobili sono così identificati ed accatastati:

Sezione C Foglio 3 Particella 1705

Piano 2° seminterrato Posto auto nr. B15 Sub 5

Piano 2° seminterrato Posto auto nr. B16 Sub 6

Piano 2° seminterrato Posto auto nr. B58 Sub 7

Piano 2° seminterrato Posto auto nr. B57 Sub 8

Dal punto di vista catastale al complesso sito in Piazza Foro Boario, catastalmente Via Camillo Benso Cavour, è stata attribuita la seguente classificazione, con le relative rendite (Visure Catastali – Allegato C):

Sez. C Fg. 3

mapp. 1705 Sub 5, Piano S2, Cat. C/6, classe 8 cons. mq 20, rendita catastale Euro 70,24

mapp. 1705 Sub 6, Piano S2, Cat. C/6, classe 8 cons. mq 20, rendita catastale Euro 70,24

mapp. 1705 Sub 7, Piano S2, Cat. C/6, classe 8 cons. mq 20, rendita catastale Euro 70,24

mapp. 1705 Sub 8, Piano S2, Cat. C/6, classe 8 cons. mq 20, rendita catastale Euro 70,24

Secondo il vigente strumento urbanistico comunale, il bene oggetto di stima ricade in zona **A "Aree ed edifici di antico impianto d'interesse culturale ed ambientale"**.

4. Descrizione dei beni e caratteristiche intrinseche

I beni oggetto di stima sono ubicati in pieno centro storico a Serravalle di Vittorio Veneto e sono facilmente raggiungibili.

Il manufatto è stato realizzato nell'ambito del Piano di recupero del complesso immobiliare

denominato “Ex Ospedale di Serravalle di Vittorio Veneto” e i lavori sono stati ultimati nell'anno 2008.

Il parcheggio denominato “Prà San Marco”, ha la capienza di 180 posti auto situati su tre livelli interrati di circa 60 posti macchina ognuno, sottostante piazza Foro Boario in parte pubblica ed in parte ad uso pubblico.

I 4 posti auto di proprietà della Provincia sono ubicati al 2° piano sottostrada, in posizione favorevole in prossimità delle rampe carrabili di accesso e di uscita dall'autorimessa. Dal punto di vista dimensionale hanno una forma ed una superficie più ampia dei normali stalli rettangolari, grazie all'andamento curvilineo delle pareti divisorie dalle rampe che li delimitano. Rispetto alla posizione nel piano sono situati in prossimità degli accessi pedonali del vano scala e dell'ascensore e del servizio igienico di piano. Il parcheggio è dotato dei servizi di assistenza e gestione del sistema automatizzato degli accessi e del servizio di vigilanza.

La proprietà risulta così suddivisa:

- Comune di Vittorio Veneto
- ATER
- ULSS
- Provincia di Treviso
- Privati

La maggior parte del parcheggio è ad uso pubblico, gestito dalla società ABACO per conto del comune di Vittorio Veneto.

La costruzione è in c.a. a vista ed in parte è intonacata, pavimentazione in c.a., i posti auto sono pavimentati in resina, la scala d'accesso è in cemento.

L'ingresso e l'uscita carrabili sono posizionati in adiacenza alla strada che transita sul fronte della piazza. L'accesso pedonale avviene dalla Piazza Foro Boario e si accede da un edificio storico esistente. E' completo di tutta l'impiantistica a norma di legge.

La costruzione, considerata la recente edificazione, è in ottimo stato di conservazione.

Le spese condominiali ordinarie riferite all'anno 2016 ammontano per ogni posto auto a circa € 24,00 al mese.

5. Computo delle superfici oggetto di stima

Al fine di poter quantificare le superfici oggetto di stima, di seguito è riportato uno specchietto riepilogativo per ogni vano di superficie netta:

posto auto nr. B15 mq 20 h 2,64m

posto auto nr. B16 mq 20 h 2,64m

posto auto nr. B58 mq 20 h 2,64m

posto auto nr. B57 mq 20 h 2,64m

6. Aspetti metodologici della stima

Si tratta di determinare il valore venale in commercio ovvero “il più probabile valore di mercato”, cioè quello che deriverebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato.

Pertanto un valore adeguato alla realtà economica al momento della valutazione.

Considerato il tipo di immobile e il relativo andamento del mercato, per la scelta del procedimento di stima e vista la natura del bene in valutazione, si rileva che i beni di cui trattasi, presentano destinazione e caratteristiche intrinseche per le quali è possibile paragonarli con beni analoghi



recentemente compravenduti.

La presente stima sarà effettuata con il metodo cosiddetto comparativo che consiste nello stabilire una relazione tra i valori, le caratteristiche dei beni noti e gli immobili in oggetto.

Il procedimento che sarà adottato è il cosiddetto procedimento sintetico in base ai parametri tecnici, in pratica il metro quadrato di superficie utile o superficie lorda, assumendo il corrispondente prezzo unitario medio di mercato corrente nella zona dell'immobile da stimare o zone simili e cioè:

$$V_i = V_e \times S_i$$

dove:

V_i = valore dell'immobile

V_e = valore edilizio di mercato

S_i = superficie immobiliare

7. Stima in base al valore comparativo

Nella determinazione del più probabile valore di mercato si è tenuto conto dei fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono nella stima dei beni immobili e precisamente:

- lo stato di conservazione, di manutenzione e le finiture;
- la regolarità edilizia e la sussistenza di eventuali vincoli e servitù;
- la salubrità dei locali;
- l'ubicazione rispetto al centro abitato di Vittorio Veneto;
- l'accessibilità e la distanza dalla strada.

S_i singolo box mq. 20,00 mq

E' stato rilevato sulla base di annunci di compravendite di agenzie immobiliari di Vittorio Veneto e di città simili per caratteristiche e dimensioni (Montebelluna e Conegliano), un importo medio al mq pari a € 770,00.

$$V_e = 770,00\text{€/mq}$$

Ad integrazione del valore medio di comparazione è stato preso in esame anche il valore fornito da Borsino Immobiliare e Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. Da tale verifica il valore medio emerso è pari a € 869,00 al mq

Il risultato dei valori sopraindicati determina un prezzo medio al mq pari a € 820,00.

Tale valore è decurtato del 10% in considerazione della situazione attuale degli immobili che hanno circa 9 anni pur comunque considerando l'ottimo stato di mantenimento, e del 25% dovuto al diritto di superficie di 90, comunque rinnovabile ai sensi dell'art. 7 dell'atto in data 26/04/2006 nr. 5584 di Rep. del Segretario Comunale di Vittorio Veneto, giungendo al seguente valore unitario:

$$V_e = 533,00\text{€/mq}$$

In considerazione di quanto specificato in precedenza, si è arrivati alla seguente valutazione:

TOTALE DEI BENI STIMATI A POSTO AUTO = mq. 20X533,00€/mq = € 10.660,00 (Euro diecimilaseicentosessanta/00)

La stima è da ritenersi quale minimo possibile.

I tecnici

arch. Maria Pia Barbieri

Maria Pia Barbieri

arch. Germano Guglielmin

Germano Guglielmin



Treviso, 30 agosto 2017

Allegati

A - "Atto di ratifica e conferma costituzione diritto di superficie identificazione catastale e cessione" del 19/02/2010 Repertorio n. 113.129 registrato a Conegliano il 18/03/2010 nr. 1355 Serie IT;

B - Schede catastali;

C - Visure catastali;

D - Planimetria piano secondo sottostrada;

E - Documentazione fotografica.

Immobile nr. 1

Posto auto nr. B15, 2° piano interrato

Identificazione catastale: comune di Vittorio Veneto, N.C.E.U. Sezione C Foglio 3 particella 1705, sub 5, ubicato in piazza Foro Boario a Serravalle di Vittorio Veneto (TV), secondo piano interrato.

Determinazione del valore: € 10.660,00 (Euro diecimilaseicentosessanta/00)

Immobile nr. 2

Posto auto nr. B16, 2° piano interrato

Identificazione catastale: comune di Vittorio Veneto, N.C.E.U. Sezione C Foglio 3 particella 1705, sub 6, ubicato in piazza Foro Boario a Serravalle di Vittorio Veneto (TV), secondo piano interrato.

Determinazione del valore: € 10.660,00 (Euro diecimilaseicentosessanta/00)

Immobile nr. 3

Posto auto nr. B58, 2° piano interrato

Identificazione catastale: comune di Vittorio Veneto, N.C.E.U. Sezione C Foglio 3 particella 1705, sub 7, ubicato in piazza Foro Boario a Serravalle di Vittorio Veneto (TV), secondo piano interrato.

Determinazione del valore: € 10.660,00 (Euro diecimilaseicentosessanta/00)

Immobile nr. 4

Posto auto nr. B57, 2° piano interrato

Identificazione catastale: comune di Vittorio Veneto, N.C.E.U. Sezione C Foglio 3 particella 1705, sub 8, ubicato in piazza Foro Boario a Serravalle di Vittorio Veneto (TV), secondo piano interrato.

Determinazione del valore: € 10.660,00 (Euro diecimilaseicentosessanta/00)