



COMUNE DI CASALE SUL SILE

Provincia di Treviso

Via Vittorio Veneto 23 – 31032
P.I. 01557090261

Tel 0422 – 784511 / Fax 0422 – 784526
C.F. 80008210264

Oggetto: Valutazione di beni immobili comunali.

Il sottoscritto geom. Adriano Biasetton dipendente del comune di Casale sul Sile, impiegato presso l'Ufficio Lavori Pubblici, con qualifica di Funzionario – D4, incaricato dal Responsabile dell'Area Servizi Tecnici e Gestione del Territorio, di procedere alla individuazione del più probabile valore di mercato di beni immobili di proprietà comunale, effettuati i sopralluoghi dei locali in questione, ritiene di poter rendere la sotto riportata

RELAZIONE DI STIMA

STATO DI DIRITTO E UBICAZIONE

Il comune di Casale sul Sile è proprietario di due unità immobiliari ad uso autorimessa situate nel piano interrato del condominio Sile posto in via Roma 48 e titolare del diritto d'uso di due posti auto, con relativa area di manovra, gravata da servitù di passaggio, situati nel piano interrato di un edificio ad uso residenziale e commerciale ubicato al civico 21 di via Roma.

Le predette proprietà e diritti d'uso derivano da Convenzioni sottoscritte da questo Comune e relative a piani di recupero di edifici esistenti autorizzati dall'Amministrazione Comunale con gli atti sotto riportati.

I lavori da cui derivano le unità immobiliari situate nel condominio Sile in via Roma 48, sono stati autorizzati con delibere di C. C. n. 18 del 25.07.96 e n. 151 del 20.11.96 e successiva variante n. 116 del 06.09.99.

I lavori relativi agli immobili situati nell'edificio in via Roma n. 21, sono stati autorizzati con delibera di C. C. n. 12 del 30.01.97 e successiva variante n. 37 del 25.05.98.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catastalmente gli immobili situati nel condominio Sile di via Roma 48, sono così individuati: Sez. C, F° 9, mapp. 392 sub 48 cat C6, cl 3, consistenza mq 35, sup. cat. mq 42 Rendita € 108,46 e sub 49 cat. C6, cl. 3^, consistenza mq 40, sup. cat. mq 45 Rendita € 123,95.

Gli immobili situati nell'edificio di via Roma 21, sono così individuati: Sez. C, F° 9, mapp 396 sub 40, bene comune non censibile.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Dal punto di vista urbanistico entrambe i compendi ricadono in ZTO A residenziale, parti del territorio con carattere storico e di pregio ambientale, interessate da agglomerati urbani che conservano i caratteri storico ambientali e sono classificate come "centro storico" ai sensi della LR 80/1980.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

I garage ubicati nel piano interrato del condominio Sile in via Roma 48, sono in muratura di calcestruzzo armato, privi di intonaci e con pavimentazione realizzata in battuto di cemento al

quarzo lisciato. La chiusura dei garage è costituita da un cancello estensibile in ferro zincato. I locali sono dotati di impianto elettrico sottotraccia realizzato a norma. Stato di conservazione mediocre.

I posti macchina e la relativa area di manovra, situati nel piano interrato dell'edificio al civico 21 di via Roma, sui quali il Comune di Casale sul Sile ha unicamente il diritto d'uso, hanno muratura in calcestruzzo armato e pavimentazione in battuto di cemento al quarzo lisciato e sono privi di chiusura. L'impianto elettrico sottotraccia è realizzato a norma. Stato di conservazione mediocre,

CRITERIO DI STIMA

Il criterio di stima ritenuto più adatto più per la valutazione degli immobili in argomento è quello comparativo, che si ha rapportando i beni da stimare con analoghi immobili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche e oggetto di recenti contrattazioni.

Con riferimento ai garage situati nel condominio Sile, in via Roma 48, ed in particolare per quello individuato dal mapp. 392, sub 48, va evidenziato che, nonostante la notevole superficie, per la sua configurazione, nel medesimo non possono essere parcheggiate due auto, pertanto il valore di una metà di esso sarà inferiore all'altra e paragonabile a quello di un magazzino.

Relativamente al diritto d'uso sui posti auto e area di manovra situati nell'edificio al civico 21 di via Roma, mapp. 396, sub 40, si ritiene che lo stesso possa essere paragonato all'incidenza del valore del terreno rispetto a quello complessivo di un edificio, nel caso specifico residenziale. Tale valore è ritenuto pari ad 1/3 dell'intero immobile.

Nella formulazione del valore dei beni in argomento va tenuta nel debito conto l'attuale andamento del mercato immobiliare in genere che sta attraversando un periodo di recessione per la quantità dei trasferimenti di proprietà e per i prezzi praticati.

VALORE DI STIMA

Per quanto sopra esposto, si ritiene di assegnare agli immobili oggetto di stima i seguenti valori:

Garage nel Condominio Sile in via Roma 48 (in proprietà)

Superficie utilizzabile come garage mq 63, 65 $(42,93+41,43/2)$ x € 1000,00	= € 63.650,00
Superficie utilizzabile come magazzino mq 20,72 $(41,43/2)$ x € 800,00	= € <u>16.576,00</u>
Tot.	€ 80.226,00

Posti auto nell'edificio di via Roma 21 (in diritto d'uso)

Superficie uso parcheggio mq 28,80 x 1/3 x € 1000,00	= € 9.600,00
Superficie uso area di manovra (gravata da servitù di passaggio) mq 83,18 x 1/5 x 1.000,00	= € <u>16.640,00</u>
Tot.	€ 26.240,00

Sommano complessivamente

€ 106.466,00

Casale sul Sile ..12/11/08

Geom. Adriano Biasetton

