

PERIZIA DI STIMA
AUTORIMESSE IN CONEGLIANO (TV)



AUTORIMESSE IN COMPLESSO COMMERCIALE (TV)



PERIZIA DI STIMA DI RIMESSE IN PALAZZO COMMERCIALE
DELLA SOCIETA' -

Comune di Conegliano

Richiedente:

P.I.

UBICAZIONE IMMOBILE: Conegliano (TV) viale Italia – via Vital.

Il sottoscritto ing. Narciso Munari, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Verona al n. A1004, con studio in Lazise p.tta Cordonega quattro, in qualità di tecnico incaricato di redigere la presente perizia espone:

Si richiede una stima del valore di due unità immobiliari (garage) in Conegliano (TV), via Vital / viale Italia, riferita alla data del 10 dicembre 2011.

1. Individuazione.

Si tratta di due rimesse al piano primo sottostrada, parte un palazzo che si eleva di ulteriori cinque piani fuori terra con negozi e uffici.

I fronti principali del complesso, di cui le unità interrato sono parte, affaccino su incrocio tra viale Italia e la Via Vital con area esterna attrezzata accessibile al pubblico e dotata di parcheggi: Il quadrante di allocazione è definito, oltre che dalle vie citate anche dal fiume e dalla strada veloce statale n. 13 che sopra passa l'incrocio stesso.

Le rimesse sono così individuate nel Catasto del comune di Conegliano:

Catasto Fabbricati – Sez. E - Fg. 6 particelle **1992** sub 11 Cat. C/6 P.S1. mq. 14
sub 16 Cat. C/6 P.S1. mq. 14

2. Sommario Atti e provvedimenti amministrativi.

Gli immobili sono pervenuti in proprietà alla società Tresor SPA (sede Paese TV) con atto:

- Notaio Bianconi (TV) Rep. 63.404 del 30.12.1997.

Lo stato attuale è legittimato da

- Concessione Edilizia Prot. n. 24305/Urb. del 07.03.91 e successive Varianti:
- Prot. n. 833/Urb. del 05.02.92.
- Prot. n. 19149/IX del 17.11.94
- Prot. n. 19150/IX del 17.11.94
- Prot. n. 19146/IX del 28.11.94
- Rinnovo Conc. Edil. Prot. n. 1061/Urb. del 29.12.97
- D.I.A. in variante Prot. n. 12806/EP del 14.03.2000 presentata in data 10.03.2000.
- Certificato di Agibilità N. 074 del 31.05.2000 rilasciata dal Comune di Conegliano.

Le destinazioni ammesse e le procedure urbanistiche sono conformi alle norme vigenti.

3. Relazione descrittiva

L'impianto generale si colloca in posizione contigua alla viabilità maggiore della cittadina e si connota come insediamento misto comprendente negozi, uffici, depositi e rimesse.

La struttura è di tipo compatto con paramenti a pareti vetrate, su piazzale ben disimpegnato.

I beni in sé sono una normale dotazione accessoria, in ambiente nuovo con polifunzionalità aggregate e recapito agli interessi cittadini volti al commercio e ai servizi.

Il taglio è medio e quindi facilmente negoziabile negli interessi commerciali locali.

La struttura è in calcestruzzo armato con solai di tipo prefabbricato.

Nell'autorimessa vi sono quattro ordini di stalli: due formano un'isola centrale, i rimanenti sono dislocati in corrispondenza alle pareti longitudinali. Una corsia ad anello immette nella rampa verso il piano campagna

4. Consistenza.

La funzione attuale che qui riguardiamo, occupa una posizione normale nell'interrato.
La superficie è così quantificata, al lordo dei paramenti perimetrali e arrotondata per difetto:

Rimesse	28.00 mq. = n. 2 x 14,00 mq/ca.
---------	---------------------------------

Non sono computati spazi comuni esterni o condivisi.

La geometria del complesso, dove trovano sede le unità, è compatta e semplice.

Osservazioni generali

Le unità immobiliari, oggetto della presente relazione, sono configurate nel suo assetto, nella loro consistenza, nella loro potenzialità, come prodotto riferito al settore commerciale/terziario significativo nella cittadina di Conegliano. Sono accessori delle attività di servizi lungo gli assi di percorrenza storica urbana in sintonia con le richieste e condizioni fisiologiche del mercato di area.

La negoziabilità del compendio è di approccio immediato.

Stima del valore alla data del 30 novembre 2011.

- | | |
|--|------------|
| - Rilevamento Osservatorio Mercato Immobiliare | 1.600 €/mq |
| - Agenzie | 1.700 €/mq |

Assumo il valore O.M.I. computato al 60% = 800,00 €/mq.

Valore Rimesse	960,00 €/mq
----------------	-------------

Tutto quanto sin qui premesso, io ing. Narciso Munari ho con scrupolo approfondito l'esame documentale sia per la determinazione della consistenza immobiliare, che della legittimità commerciale.

Ho verificato lo stato dell'immobile e l'assetto delle funzioni in esso servite, l'impiantistica in genere, le dotazioni tecnologiche e i componenti costruttivi accessori.

Ho intervistato operatori e professionisti di mia fiducia del settore immobiliare sia per quanto riguarda il valore medio delle superfici residenziali, sia per quanto riguarda il costo attuale del metro quadro per una costruzione civile finita.

Ho confrontato la mia diretta e personale esperienza nel settore con quella confortante di altri professionisti.

La stima viene fatta per comparazione ai prezzi medi di mercato per situazioni analoghe nella situazione contingente, tenendo conto delle varie componenti che determinano il prezzo/valore di beni di analoga consistenza e destinazione.

Per le considerazioni esposte, riferendo il valore dei due piccoli immobili al mercato corrente in Conegliano e nella provincia di Treviso, valuto le

Rimesse in S. Conegliano mq. 28,00 x 960,00 €/mq = 26.880/00 €.

Con arrotondamento all'intero risulta pertanto, alla data del 10 dicembre 2011, l'importo di

26.000,00 € (Ventiseimila//00 Euro)

il valore più probabile degli immobili descritti e in tanto ne sottoscrivo la stima in serenità di coscienza e per amore di verità.

Lazise 12 dicembre 2011

Ing. Narciso Munari





RIMESSE IN PALAZZO COMMERCIALE – CO'NEGLIANO (TV)