

## RELAZIONE DI STIMA

Oggetto della presente stima sono alcune superfici fondiarie di proprietà comunale in Loc. Villaggio Florianca in Tarvisio, sulle quali sono stati costruiti nel tempo, da parte dei privati, manufatti ad uso autorimessa.

### **Premesse:**

Originariamente i manufatti ad uso autorimessa sono stati realizzati dai privati sulla base di contratti di diritto di superficie a rogito del Segretario Comunale rep. 1808 e 1809 dd. 04/04/1974, su area di proprietà comunale.

Come già reso evidente con la nota di stima a firma del dr. Guerrino Varutti dell'anno 2006 in cui era stata ipotizzata la cessione ai privati delle aree di sedime delle singole autorimesse realizzate in diritto di superficie, veniva quantificato un valore una tantum pari a 2.500 € per ogni area di sedime di singola autorimessa, tale valore veniva poi confermato anche nell'anno 2013.

Allo stato attuale, non essendo intervenuta nel frattempo definizione nei trasferimenti della proprietà ipotizzati si rende necessario riconsiderare il valore dell'equo indennizzo "una tantum" allora attribuito e verificarne l'attualità o l'eventuale aggiornamento, essendo stata manifestata intenzione di procedere alla definizione delle cessioni delle suddette aree ai privati.

### **Riferimenti catastali:**

Rispetto alle precedenti valutazioni i beni risultano essere stati puntualmente individuati mediante frazionamento catastale

Dalle visure effettuate presso il tavolate di Pontebba e dagli atti in possesso, le unità immobiliari risultano realizzate su area definita come segue:  
Comune censuario di Tarvisio:

- P.T. 312 c.t. 1:

p.c.e. 1353-1354-1355-1356-1357-1358-1359-1360-1361-1362-1363-1364-1365-1366-1367-1368-1369-1370-1371-1372-1373-1374-1375-1376-1377-1378-1379-1380-1381-1382-1383.

- P.T. 27 c.t. 1:

p.c.e. 1384-1385-1386-1387-1388-1389

### **Descrizione dei beni:**

Per quanto concerne la descrizione dei beni in oggetto si richiama quanto contenuto nella perizia del 2006:

*" Le unità immobiliari oggetto della presente relazione di stima sono costituite da autorimesse realizzate a seguito istituzione di diritto di superficie negli anni 1975-1980 su terreni di proprietà comunale.*

*I manufatti sono realizzati in muratura in blocchi di cemento, solai in latero-cemento, ecc...*

*Lo stato di conservazione e manutenzione, dato le meteorologiche ambientali avverse è di minimo decoro edilizio-architettonico."*

Nel frattempo non risultano essere intervenute oggettive modifiche ai suddetti beni che risultano tuttora in uno stato di conservazione tale da garantire comunque un discreto decoro edilizio.

### **Criteri di stima**

Analogamente si ritiene possano essere considerati tuttora validi i criteri già adottati e definiti in:

*"La stima del valore "una tantum" della singola unità immobiliare, viene fatta tenendo conto i valori venali e commerciali praticati in loco alla data della presente relazione, comparandoli con beni aventi caratteristiche consimili in contesti e situazioni.*

*Si sono tenuti in debito conto principalmente tutti gli aspetti giuridici del diritto di superficie precedentemente istituito, eventualmente rinnovabile, di potenziali diritti di prelazione, ecc... , le differenziazioni commerciali che si esplicitano con la localizzazione del bene, nonché tutti i fattori intrinseci ed estrinseci ed anche quelli non apparenti, ma pur sempre influenti sulla presente valutazione."*

Rispetto alle valutazioni dell'epoca si evidenzia che nel corso degli anni, dal 2006 ad oggi, la situazione del mercato immobiliare del tipo considerato ha subito una flessione nelle transazioni e nei valori degli immobili, e ciò soprattutto dall'anno 2010 in poi.

Alla luce di un tanto, e considerato che rispetto ad allora le unità immobiliari sono state altresì definite catastalmente con aggravio di costi a carico del Comune, si ritiene comunque prevedere una sostanziale invarianza dei valori originariamente attribuiti, salva una modesta differenziazione per quanto concerne le particelle nn. 1374-1383-1384-1389 che avendo una superficie attribuita maggiore rispetto alle restanti godono di migliore fruibilità, a cui può essere attribuito un valore medio maggiorato di 300 €.

### **Valutazione finale**

Il sottoscritto in relazione al compito affidato per la stima delle "unità immobiliari sopradescritte site in Tarvisio, fatti gli opportuni sopralluoghi e verifiche, alla luce delle sopraesposte analisi e valutazioni, e nulla escluso, ritiene che i valori di stima "una tantum" possano essere assunti nei seguenti valori:

**- per le p.c.e. nn. 1353-1354-1355-1356-1357-1358-1359-1360-1361-1362-1363-1364-1365-1366-1367-1368-1369-1370-1371-1372-1373-1375-1376-1377-1378-1379-1380-1381-1382-1385-1386-1387-1388**

**Euro 2.500,00 (euroduecinquecento/00) cadauna;**

**- per le p.c.e. nn. 1374-1383-1384-1389  
Euro 2.800,00 (euroduemilacinquecento/00) cadauna;**

Prot. 0002188/2018 del 20/02/2018



**IL TECNICO INCARICATO  
- geom. Riccardo Moschitz -**

*Documento informatico sottoscritto digitalmente  
ai sensi degli artt. 20 e 21 del D.Lgs. 82/05 e s.m.i.*