



lea sarrentino



COMUNE DI VILLORBA
PROVINCIA DI TREVISO

GIUDIZIO PERITALE DI STIMA

UNITÀ RESIDENZIALI IN LOCALITÀ FONTANE E CATENA

- ✓ VIALE FELISSENT N. 13
- ✓ VIA MAGENTA N. 5 (INT. 18)
- ✓ VIA XXV APRILE N. 23 (INT. 2 E 5)
- ✓ VIA XXV APRILE N. 23 (POSTI AUTO ESTERNI)

CASA GINO E PIERINA MARANI
Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficenza
V.lo Silvio Pellico n. 3
Villorba (TV)
C.F.: 80007450267
P. I.V.A.: 01665420269

Presidente	IPAB CASA MARANI	Segreteria
Segretario Direttore	ARRIVATA IL	Serv. Soc. Territoriali
Personale	31 LUG. 2017	Serv. Soc. Assistenz.
Contabilità	E REGISTRATA AL N.	Area T.S.Q.
Rette	<i>2164</i>	



PREMESSA

Il presente giudizio di stima riguarda alcuni fabbricati a destinazione d'uso residenziale, situati nel territorio comunale di Villorba (TV), distribuiti tra le località di Fontane e Catena.

Il sottoscritto Arch. Leopoldo Sorrentino, con studio in via Pino da Zara n. 1 a Vascon di Carbonera (TV), iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Treviso al n° 726 in seguito all'affidamento d'incarico relativo alla redazione di perizia asseverata degli immobili di proprietà dell'Ente, di cui alla determinazione n. 97 in data 07/06/2017 (prot. n. 1577 del 07/06/2017) del Direttore di "CASA GINO E PIERINA MARANI" Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficenza (C.F.: 80007450267 - P. I.V.A.: 01665420269), con sede in vicolo Silvio Pellico n. 3 a Villorba (TV), ha effettuato in data 12 giugno 2017 un sopralluogo presso gli immobili suddetti, finalizzato all'espressione di un giudizio di stima attraverso la perizia di seguito esposta:

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI

Come innanzi descritto l'oggetto della stima sono varie unità immobiliari:

- **Unità immobiliare 1:** appartamento in Villorba, Fontane, via Felissent, civ.13;
- **Unità immobiliare 2:** appartamento in Villorba, Fontane, via Magenta, civ. 5;
- **Unità immobiliare ~~4~~₃:** appartamento in Villorba, Catena, via XXV Aprile, civ. 23 int. 2;
- **Unità immobiliare 4:** appartamento in Villorba, Catena, via XXV Aprile, civ. 23 int. 5;
- **Unità immobiliare 5:** posti auto in Villorba, Catena, via XXV Aprile, civ. 23;





Lo scrivente procederà ad analizzare gli immobili secondo il suddetto elenco per meglio dettagliare la consistenza dei cespiti.

UNITA' IMMOBILIARE 1

PROVENIENZA E CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare è pervenuta all'attuale Ditta mediante Atto di Donazione in data 13/06/2011 con Atto Notaio ferretto di Treviso rep. 62312.

L'immobile risulta censito al Catasto Urbano di Treviso come segue:

Comune di Villorba - Sez. B - Foglio 8 m.n. 358 -

- Sub. 1 - area urbana di mq. 203 - Via Felissent;

- Sub. 2 - ABIAZIONE p. T- 1 - categ. A/3, classe 2, vani 9,5 -
via Felissent;

- Sub. 3 - GARAGE p. T - categ. C/6, classe 3, mq. 10,00 -
via Felissent;

SITUAZIONE URBANISTICA

Da un punto di vista urbanistico l'immobile, secondo il Piano degli Interventi comunale, è inserito in una **Z.T.O.** di tipo "**B**"- zona RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO TOTALMENTE EDIFICATE.

Gli indici della zona sono i seguenti:

- If = 1,2 mc/mq

- Sc= 35%

- H = 7,50 ml

- Ds = H di progetto con minimo m. 6,00,

- Dc = 5,00 ml

- Df = ml 10,00





La situazione attuale dei fabbricati è legittimata da Concessione in Sanatoria n. 747/92 rilasciata dal Comune di Villorba in data 05/03/1993.

OGGETTO DELLA STIMA

L'immobile è una porzione centrale di un edificio in linea, è composto da un lotto di mq. 286 suddiviso in area scoperta, mq. 203, ed area fabbricata di mq. 83, il fabbricato si sviluppa su due piani, terra, piano primo.



Esso è posto nella località di Fontane, marginalmente rispetto al centro della frazione. La localizzazione dell'immobile rispetto ai vari servizi ed infrastrutture è di rilievo, strade statali, servizi vari come sede comunale, scuole e servizi per l'infanzia, negozi, sono tutti nel raggio di 2000 m.

La stazione di Lancenigo dista circa 2 chilometri, il casello autostradale Treviso Nord circa 3,5 chilometri.

L'accesso all'immobile avviene dalla strada Statale n. 13 Pontebbana attraverso un accesso privato.

La tipologia del fabbricato è quello degli anni '50-60, fabbricato in muratura disposto su più piani:

- piano terra adibito a zona giorno - garage;
- piano primo adibito a zona notte.





La costruzione è con fondazioni in calcestruzzo, muratura a due teste in laterizio intonacato, solai in laterocemento. Il tetto è a due falde con coppi in laterizio.

Descrizione

L'abitazione oggetto della perizia di stima, distribuita tra piano terra ingresso, soggiorno, cucina, lavanderia e primo due camere doppie, terrazzo di ampie dimensioni.

Le finiture sono quelle ordinarie del periodo di costruzione, pavimenti in piastrelle, nella zona giorno, lamparquets nelle camere e rivestimenti in monocottura nel bagno. Le finestre sono in legno, sostituite e di recente installazione.

Sono presenti sistemi oscuranti composti da oscuri in legno, le porte interne sono in legno.

Gli impianti sono realizzati sottotraccia, hanno standard ordinari e comunque mantenuti e adeguati alle norme vigenti.

Il riscaldamento avviene con caldaia e terminali riscaldanti a termosifoni.

I locali abitabili sono tutti intonacati al civile e tinteggiati.

Esternamente il fabbricato presenta finiture ad intonachino (graffiato)

La zona abitazione si sviluppa per mq. 186,45 con terrazza di mq. 18,90.


Sono presenti nel lotto allacciamenti, elettricità, ~~acqua~~, dati e telefono.

Le finiture e le dotazioni di impianti sono datate ed abbisognerebbero di lavori di ammodernamento per riportarle alla ordinarietà attuale.

L'immobile è, comunque, agibile a tutti gli effetti

DATI CONSISTENZA





L'immobile su descritto si sviluppa su un lotto di mq. 286. Considerando il P.I. che la individua come zona B, visti gli indici, non vi sono ulteriori volumi disponibili, vi è una potenzialità edificatoria residua per un ampliamento ai sensi Piano Casa L.R. Veneto n. 32/2013 di minimo mc. 150, sempre che vi siano distanze o autorizzazioni dei confinanti.

Le superfici, commerciali, calcolate secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari, sono le seguenti:

- Abitazione mq. 120,90 x coeff. 1,00 = mq. 120,90
- Terrazza mq. 18,90 x coeff. 0,35 = mq. 6,61
- Garage mq. 10,00 x coeff. 0,50 = mq. 5,00
- Area scoperta mq. 203,00
- mq. 25,00 x coeff. 0,10 = mq. 2,50
- mq. 178,00 x coeff. 0,02 = mq. 3,56

per totali mq. **138,57** commerciali.


DETTAGLIO DI STIMA

La stima del fabbricato in oggetto verrà redatta con metodo comparativo, mediante raffronto con compravendite di immobili simili nella zona, con le debite aggiunte e/o detrazioni.

Considerando che l'immobile attualmente è totalmente agibile, il valore unitario di mercato applicabile è di € 770,00/mq, si otterrà un valore di € 106.698,90, arrotondato per difetto ad € **105.000,00** (euro **centocinquemila/00**).

UNITA' IMMOBILIARE 2

PROVENIENZA E CONSISTENZA DELL'IMMOBILE



L'unità immobiliare è pervenuta all'attuale Ditta mediante Atto di Compravendita in data 13/07/2001 con Atto Notaio ferretto di Treviso rep. 50194.

L'immobile risulta censito al Catasto Urbano di Treviso come segue:

Comune di Villorba - Sez. B - Foglio 6 m.n. 136 -

- Sub. 17 - MAGAZZINO p. S1 - categ. C/2, classe 4, mq 4,0 -

via Magenta;

- Sub. 23 - GARAGE p. S1 - categ. C/6, classe 4, mq. 10,00 -

via Magenta;

- Sub. 58 - ABIAZIONE p. 3 - categ. A/3, classe 3, vani 4,0

via Magenta;

SITUAZIONE URBANISTICA

Da un punto di vista urbanistico l'immobile, secondo il Piano degli Interventi comunale, è inserito in una **Z.T.O.** di tipo "B"- zona RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO TOTALMENTE EDIFICATE.

Gli indici della zona sono i seguenti:

- If = 1,2 mc/mq

- Sc= 35%

- H = 7,50 ml

- Ds = H di progetto con minimo m. 6,00,

- Dc = 5,00 ml

- Df = ml 10,00

La situazione attuale dei fabbricati è legittimata da Concessione Edilizia n. 230/73 rilasciata dal Comune di Villorba.

OGGETTO DELLA STIMA

L'immobile è una unità residenziale, appartamento, al piano terzo, posta su un fabbricato in condominio.

Esso è posto nella località di Carità, frazione di Fontane marginalmente rispetto al centro della frazione ma centrale rispetto alla località.

La localizzazione dell'immobile rispetto ai vari servizi ed infrastrutture è di buon interesse, strade statali, servizi vari come sede comunale, statali

servizi vari scuole e servizi per l'infanzia, negozi, sono tutti nel raggio di 300 m. La stazione di Lancenigo dista circa 1,2 chilometri, il casello autostradale Treviso Nord circa 2,5 chilometri. L'accesso all'immobile avviene dalla strada via Magenta attraverso un accesso carraio privato e da cancello pedonale su una servitù di transito, in parte a carico dello stesso immobile, iscritta dal Notaio Sartorio di Conegliano V.to in data 26/12/'72 rep. n. 45767.



La tipologia del fabbricato, su cui insiste l'abitazione, è quello degli anni '70, fabbricato in muratura disposto su più piani.

La costruzione è con fondazioni in calcestruzzo, muratura a due teste in laterizio intonacato, solai in laterocemento, il tetto è a due falde con coppi in laterizio.

Descrizione

L'appartamento, oggetto della presente perizia di stima, è una unità posta al piano terzo, sviluppata su un piano, composta da, pranzo-soggiorno, cucinino, disimpegno bagno e camera.

Esternamente vi è un terrazzo a servizio della sola unità immobiliare in esame. Le finiture sono quelle ordinarie del periodo di costruzione, pavimenti in piastrelle, nella zona giorno, lamparquets nelle camere e rivestimenti in monocottura nel bagno. Le finestre sono in legno, sono presenti sistemi oscuranti composti da tapparelle, le porte interne sono in legno. Gli impianti sono realizzati sottotraccia, hanno standard ordinari e comunque mantenuti e adeguati alle norme vigenti. Il riscaldamento avviene con caldaia e terminali riscaldanti a termosifoni. I locali abitabili sono tutti intonacati al civile e tinteggiati. Esternamente il fabbricato presenta finiture ad intonachino (graffiato). La zona abitazione si sviluppa per mq. 51,00 con terrazza di mq. 4,80. Il magazzino al piano interrato è di mq. 3, il posto auto al piano interrato è di mq. 10. Sono presenti vari locali comuni, tra questi ingresso-vano scale, vano ascensore, e terrazza-lastrico solare. Esternamente vi è area scoperta comune. Sono presenti nel fabbricato allacciamenti a elettricità, acquedotto, dati e telefono. Le finiture e le dotazioni di impianti sono datate ed abbisognerebbero di lavori di ammodernamento per riportarle alla ordinarietà ed efficienza attuale. L'immobile è, comunque, agibile a tutti gli effetti.

DATI CONSISTENZA

L'immobile su descritto si sviluppa ai piani interrato e piano terzo.

Le superfici, commerciali, calcolate secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari, sono le seguenti:





- Abitazione mq. 51,00 x coeff. 1,00 = mq. 51,00
- Terrazza mq. 4,80 x coeff. 0,35 = mq. 1,68
- Magazzino mq. 3,00 x coeff. 0,20 = mq. 0,60
- Garage mq. 10,00 x coeff. 0,50 = mq. 5,00

per totali mq. **58,28** commerciali.

DETTAGLIO DI STIMA

La stima del fabbricato in oggetto verrà redatta con metodo comparativo, mediante raffronto con compravendite di immobili simili nella zona, con le debite aggiunte e/o detrazioni.

Considerando che l'immobile attualmente è totalmente agibile, un valore unitario di € 980,00/mq, si otterrà un valore di € 57.114,40 arrotondato per difetto ad € **57.000,00 (euro cinquantasettemila/00)**.

UNITA' IMMOBILIARE 3-4

PROVENIENZA E CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

Le unità immobiliari sono pervenute all'attuale Ditta mediante Atto di Compravendita in data 30/07/2004 con Atto Notaio ferretto di Treviso rep. 55364.

Gli immobili risultano censiti al Catasto Urbano di Treviso come segue:


Comune di Villorba - Sez. B - Foglio 4 m.n. 625 -

- Sub. 21 - GARAGE p. S1 - categ. C/6, classe 2, mq. 25,00 -
via XXV Aprile, civ. 23;

- Sub. 22 - GARAGE p. S1 - categ. C/6, classe 2, mq. 15,00 -
via XXV Aprile, civ. 23;

- Sub. 23 - ABIAZIONE p. T - categ. A/2, classe 2, vani 3,0 -
via XXV Aprile, civ. 23 int. 2;



- 
- Sub. 33- ABIAZIONE p. T - categ. A/2, classe 2, vani 3,0 -
via XXV Aprile, civ. 23 int. 5;

SITUAZIONE URBANISTICA

Da un punto di vista urbanistico l'immobile, secondo il Piano degli Interventi comunale, è inserito in una **Z.T.O.** di tipo "**B**"- zona RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO TOTALMENTE EDIFICATE.

Gli indici della zona sono i seguenti:

- If = 1,2 mc/mq
- Sc= 35%
- H = 7,50 ml
- Ds = H di progetto con minimo m. 6,00,
- Dc = 5,00 ml
- Df = ml 10,00

La situazione attuale dei fabbricati è legittimata da Concessione Edilizia n. 62/2003 rilasciata dal Comune di Villorba e da D.I.A. in data 25/05/2004.

OGGETTO DELLA STIMA

Le unità immobiliari sono una porzione centrale di un edificio a blocco in condominio. Il fabbricato si sviluppa su tre piani, interrato, terra, piano primo. Esso è situato nella località di Catena, marginalmente rispetto al centro della frazione.

La localizzazione dell'immobile rispetto ai vari servizi ed infrastrutture è buona, anche se non di particolare nota. Strade di primaria importanza sono ad alcune centinaia di metri, servizi vari come sede comunale, scuole e servizi per l'infanzia, negozi, sono tutti nel raggio di 2000 m.

La stazione di Lancenigo dista circa 2,5 chilometri, il casello autostradale Treviso Nord circa 3,5 chilometri. L'accesso all'immobile avviene dalla strada Comunale Via XXV Aprile attraverso un accesso privato. La tipologia del fabbricato è recente, anni 2000, fabbricato in muratura e cemento armato disposto su più piani:

- piano interrato adibito a garages e magazzini;
- piano terra e primo con unità residenziali.



La costruzione è con fondazioni in calcestruzzo, muratura a due teste in laterizio intonacato, solai in laterocemento, il tetto è a due falde con coppi in laterizio.

Descrizione

Le unità immobiliari 3 e 4, oggetto della presente perizia, poste al piano interrato e terra, unità 3, e piano interrato e piano primo per l'unità n. 4. I due appartamenti sono disposti una sopra l'altro ed hanno una uguale distribuzione dei vani con medesime dimensioni, variano le terrazze ed i locali interrati magazzino e garage. La distribuzione delle unità è la seguente: ingresso-soggiorno-cottura, disimpegno, bagno e camera doppia. Esternamente vi è un terrazzo di ampie dimensioni. Le finiture sono quelle ordinarie del periodo di costruzione, pavimenti in piastrelle nella zona giorno e bagno, pavimento in legno nella camera e rivestimenti in monocottura nel



bagno e zona cucina. Le finestre sono in legno, sono presenti sistemi oscuranti composti da oscuri in legno, le porte interne sono in legno. Gli impianti sono realizzati sottotraccia, hanno standard ordinari e comunque recenti ed adeguati alle norme vigenti. Il riscaldamento avviene con caldaia e terminali riscaldanti a termosifoni. I locali abitabili sono tutti intonacati al civile e tinteggiati. Esternamente il fabbricato presenta finiture ad intonachino in buono stato. Sono presenti nel lotto allacciamenti, elettricità, acquedotto, dati e telefono e gas metano. L'immobile è agibile a tutti gli effetti.

DATI CONSISTENZA

I due immobili, inseriti nel fabbricato plurifamiliare, si sviluppano per le seguenti superfici, commerciali, calcolate secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari, sono le seguenti:

Unita 3

- Abitazione mq. 49,59 x coeff. 1,00 = mq. 49,59
- Terrazza mq. 13,20 x coeff. 0,35 = mq. 4,62
- Magazzino mq. 10,36 x coeff. 0,20 = mq. 2,07
- Garage mq. 17,60 x coeff. 0,50 = mq. 8,80

per totali mq. **65,08** commerciali.

Unita 4

- Abitazione mq. 49,59 x coeff. 1,00 = mq. 49,59
- Terrazza mq. 10,40 x coeff. 0,35 = mq. 3,64
- Magazzino mq. 11,25 x coeff. 0,20 = mq. 2,25
- Garage mq. 17,10 x coeff. 0,50 = mq. 8,55

per totali mq. **64,03** commerciali.

DETTAGLIO DI STIMA

La stima del fabbricato in oggetto verrà redatta con metodo comparativo, mediante raffronto con compravendite di immobili simili nella zona, con le debite aggiunte e/o detrazioni. Considerando che l'immobile attualmente è totalmente agibile, un valore unitario di € 1620,00/mq, si otterrà un valore di:

Unita' 3 - € 105.429,60 arrotondato per difetto ad € 105.000,00 (euro centocinquemila/00)

Unita' 4 - € 103.728,60 arrotondato per difetto ad € 103.500,00 (euro centotremilacinquecento/00)

UNITA' IMMOBILIARE 5

PROVENIENZA E CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

I due posti auto sono pervenuta all'attuale Ditta mediante Atto di Compravendita in data 28/12/2011 con Atto Notaio ferretto di Treviso rep. 62690.

Gli immobili risultano censiti al Catasto Urbano di Treviso come segue:

Comune di Villorba - Sez. B - Foglio 4 m.n. 625 -

- Sub. 27 -Posto auto scoperto - p. T - categ. C/6, classe 1, mq. 13,00 -
- via XXV Aprile;
- Sub. 28 -Posto auto scoperto - p. T - categ. C/6, classe 1, mq. 13,00 -
- via XXV Aprile;

SITUAZIONE URBANISTICA

Da un punto di vista urbanistico l'immobile, secondo il Piano degli Interventi comunale, è inserito in una **Z.T.O.** di tipo "**B**"- zona RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO TOTALMENTE EDIFICATE.

Gli indici della zona sono i seguenti:

- GIUDICE DI PACE DI VILLORBA
- If = 1,2 mc/mq
 - Sc = 35%
 - H = 7,50 ml
 - Ds = H di progetto con minimo m. 6,00,
 - Dc = 5,00 ml
 - Df = ml 10,00

La situazione attuale dei fabbricati è legittimata da Concessione Edilizia n. 62/2003 rilasciata dal Comune di Villorba e da D.I.A. in data 25/05/2004

OGGETTO DELLA STIMA

Gli immobili posti auto scoperti sono pertinenze delle unità 3 e 4, trattate precedentemente.

Essi sono delle aree pavimentate con masselli autobloccanti in cls e delimitate con fasce colorate sempre in masselli.

Le dimensioni sono tali da poter consentire il parcheggio di una autovettura, m. 5,00x2,60.

DATI CONSISTENZA

Le superfici, commerciali, calcolate secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari, sono le seguenti:

- Posto auto (sub.27) mq. 13,00 x coeff. 0,20 = mq. 2,60
- Posto auto (sub.28) mq. 13,00 x coeff. 0,20 = mq. 2,60

per totali mq. **5,20** commerciali.

DETTAGLIO DI STIMA

Nella zona non vi sono numerose trattative di immobili simili. La stima dei posti auto avverrà con metodo analitico, applicando la formula della capitalizzazione dei redditi ($V=a/r$).



Considerando che vi sia un canone annuo (a) di € 480,00 ed un saggio (r) di capitalizzazione (analizzato per posti auto scoperti) del 5,6%, si otterrà un valore di mercato pari ad € 8571,40, arrotondato per difetto ad **€ 8.500,00** (euro **ottomilacinquecento/00**) per ciascun posto auto.

CONSIDERAZIONI FINALI E RESCONTO

Dall'analisi degli immobili in oggetto e del mercato presente nel comune di Villorba si sono ottenuti i seguenti valori:

- **Unità immobiliare 1:** appartamento in Villorba, Fontane, via Felissent, civ.13 **- valore € 105.000,00**
- **Unità immobiliare 2:** appartamento in Villorba, Fontane, via Magenta, civ. 5; **- valore € 57.000,00**
- **Unità immobiliare ~~4~~³:** appartamento in Villorba, Catena, via XXV Aprile, civ. 23 int. 2; **- valore € 105.000,00**
- **Unità immobiliare 4:** appartamento in Villorba, Catena, via XXV Aprile, civ. 23 int. 5; **- valore € 103.500,00**
- **Unità immobiliare 5:** posti auto in Villorba, Catena, via XXV Aprile, civ. 23; **- valore € 17.000,00**

Complessivamente il compendio immobiliare assomma ad **€ 387.500,00** (Euro trecentottantasettemilacinquecento)

Quanto sopra ad evasione dell'incarico conferitomi.

Carbonera, 18.07.2017.

il perito

Architetto Leopoldo Sorrentino





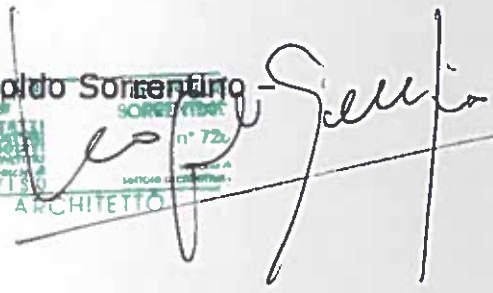
57214716

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

L'anno 2017 (duemiladiciassette) il giorno 31 del mese di luglio, nella Pretura di Treviso, avanti al sottoscritto cancelliere si è presentato personalmente l'Architetto Sorrentino Leopoldo, nato a Treviso il 20.04.1961 (C.F. SRRLD61D20L4070) residente in via Podgora n. 33 - 31100 Treviso , con studio in via Pino da Zara n. 1 - 31050 Vascon di Carbonera (TV), il quale richiede di asseverare in giuramento la unita perizia di stima sul valore di un complesso di immobili in Villorba (TV) alla data del 31 luglio 2017.

Premesso al perito le ammonizioni di legge circa l'importanza giuridica e morale del giuramento, nonché tutte le pene sancite contro i rei di falsa testimonianza in perizia, il sottoscritto lo invita a prestare giuramento ed il perito giura ripetendo la formula di rito. "GIURO DI AVER BENE E FEDELMENTE PROCEDUTO NELLE OPERAIZONI DA ME SVOLTE AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE LA VERITA".

IL PERITO - Architetto Leopoldo Sorrentino



Stamp: ARCHITETTO, n° 72, Treviso



IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dr. Bruno Sansoni

