

Comune di Noventa di Piave
Prot. 0013257 08/10/2014 E
P.O. Servizi Tecnici
UOC
C1a 6 5

Comune di Noventa di Piave (VE)

**RELAZIONE TECNICO - ESTIMATIVA
PER IMMOBILE FINITO**

Commitente: Comune di Noventa di Piave (VE)

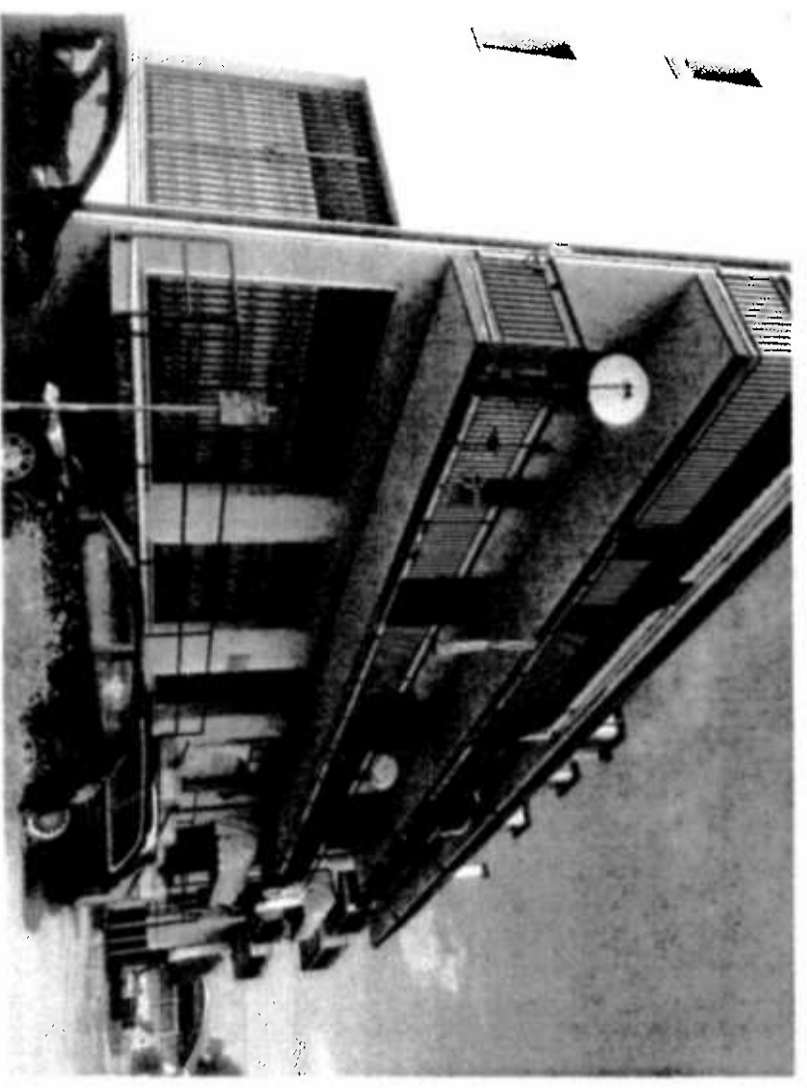
Perizia tecnico-estimativa di due negozi, posti in comune di Noventa di Piave

(VE), via Roma angolo via Colledi, condominio "Forcello" civ. 5.

Determinazione Comune di Noventa di Piave (VE) n. 425 - CIG Z050F8B220

Stampa fiscale con timbro circolare del Comune di Noventa di Piave (VE) e dati fiscali.

Stampa fiscale
Municipio dell'Economia e delle Finanze
Spese per il Comune di Noventa di Piave (VE)
SEDE/CI/08
MONTA DA 89,10
616,00
0 1 12 196389





La sottoscritta Arch. Sara Perale cf PRLSRA69H41G224N nata a Padova (PD) il 01.06.1969 residente a Mirano (VE) in Torino 44 iscritta all'ordine degli architetti di Venezia al n. 2597, dello Studio Associato Rizzi Equipe con sede in Mirano VE via C. Battisti 49/1 tel 0415702661 fax 0415702662 email: studio@rizziequipe.it emailpec: studio@pec.rizziequipe.it, a seguito di incarico ricevuto dal comune di Noventa di Piave (VE) di redigere perizia tecnico-estimativa degli immobili in oggetto, ha eseguito sopralluogo in data 18.09.2014 alle ore 15.00 e redige la presente perizia tecnico-estimativa per il miglior espletamento del proprio incarico.

I DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE

1.1 Ubicazione.

Gli immobili oggetto di perizia sono posti in Comune di Noventa di Piave (VE), in Zona Residenziale, al piano rialzato dell'immobile denominato condominio "Forcello" di via Roma angolo via Collodi, civ. 5.

1.2 Zona

L'immobile è situato in una zona residenziale nei pressi del centro storico cittadino. La zona, ove previsto dallo strumento urbanistico, è edificata pressoché a saturazione, ed è, per gli usi cui è destinata, di *buon pregio* in un Comune di pianura di circa 7.000 abitanti di tipo semi-urbano.

Il comune di Noventa di Piave è area a struttura economica agricola, che conserva un ruolo importante con l'allevamento. L'industria alimentare, quella del legno, quella metallica e quella elettrica sono le principali ramificazioni del settore. Il terziario si compone di una rete commerciale sufficiente a soddisfare le esigenze primarie della popolazione e dell'insieme dei servizi.

L'arredo urbano circostante l'unità in oggetto si presenta completato, di discreta qualità, mentre nel raggio di circa un chilometro sono presenti i principali



servizi e punti di ristoro.

1.3 Collegamenti viari

La zona è servita da *discreta viabilità ordinaria*: i negozi sono posti a meno di 50 m da via Roma - S.P. n. 83 importante arteria viaria che attraversa il paese, di discreto interesse commerciale. Nella stradina di accesso fronte negozi è interdetto l'accesso carraiò alle auto, in quanto la stradina è particolarmente stretta e di distribuzione per i soli proprietari dei garage seminterrati.

Non essendo presenti servizi e strutture burocratiche-amministrative sul posto, la popolazione gravita soprattutto su San Donà di Piave.

Nei pressi dei negozi sono disponibili un numero di posti auto sufficiente.

1.4 Fungibilità

I negozi oggetto di perizia, per caratteristiche costruttive, dimensionali e distributive, presentano *scarse* caratteristiche di fungibilità; entrambi di piccole dimensioni, il sub I è frazionabile in due unità, entrambi con eventuale cambio d'uso a direzionale.

1.5 Consistenza e caratteristiche generali

I due negozi sono sito al piano rialzato di un fabbricato ad uso misto commerciale / direzionale / residenziale su tre piani fuori terra. Si accede alle due unità tramite una rampa di scala esterna. Il primo negozio sub I è costituito da un vano a pianta rettangolare di dimensioni circa m 10,08 x 9,96, all'interno del quale, nella parete di fondo ci sono due servizi igienici con due retronegozi. Il secondo negozio sub 8 è costituito da un vano a pianta rettangolare di dimensioni circa m 9,6 x 5,87, all'interno del quale, nella parete di fondo vi è un servizio igienico con ampio retronegozio.

Epoca di costruzione:

1980

Superficie sviluppata (commerciale da rilievo):

Negozio sub 1	mq	100
Negozio sub 8	mq	56
Totale superficie commerciale	mq	156

Altezze interne:

Negozi sub 1 e 8	m	3,20
------------------	---	------

Le unità presentano le seguenti principali caratteristiche costruttive:

Struttura portante: pilastri di c.a. in opera e muratura portante

Copertura condominiale: a falde con manto di coppi in cotto; in relazione alla non accessibilità della copertura e al non utilizzo di mezzi meccanici per sopralluogo in quota, lo stesso è stato limitato alle parti visibili dal piano di calpestio sottostante.

La copertura è stata costruita antecedentemente al 2008 data in cui risulta obbligatorio il rispetto delle misure preventive e protettive per lavori in quota.

Tampონamenti: muratura intonacata internamente ed esternamente

Lattinerie: lamiera preventriciata;

Divisorie interne degli ambienti: tramezze di forati di laterizio intonacati e tinteggiati;

Serramenti esterni: vetrine telai di alluminio anodizzato e vetri semplici; saracinesche metalliche;

Serramenti interni: porte interne in legno tamburate;

Pavimenti/rivestimenti: piastrelle di grès con posa fugata, rivestimenti con piastrelle di ceramica;

Altro: i parapetti delle terrazze condominiali fronte vetrine non sono a norma di legge; i negozi non sono accessibili a portatori di handicap per la presenza della scala di accesso condominiale.

Impianto elettrico: impianto sottotraccia; illuminazione garantita plafoniere a soffitto o lampade pendenti;

Impianto idrico-sanitario: di livello commerciale con sanitari tipo "Dolomite" e rubinetterie cromate; l'acqua calda sanitaria del sub 1 è prodotta con due boiler elettrici, mentre quella del sub 8 è prodotta dalla caldaia dell'impianto termico;

Impianto di riscaldamento: radiatori facenti capo a caldaie a gas metano di recente installazione, stagne;

Allacciamenti alle reti tecnologiche pubbliche: sono attivi gli allacciamenti elettrico, idrico, gas e fognario.

I materiali utilizzati per le finiture delle unità sono di qualità economica.

Alla luce degli accertamenti effettuati le unità non necessitano al presente di interventi manutentivi straordinari.

1.6 Provenienza

La proprietà attuale Comune di Noventa di Piave (VE), che possiede 1000 millesimi degli immobili oggetto della presente perizia, è pervenuta al possesso dei medesimi per atto di cessione a titolo di transazione a ministero del dott. Pietro Maria De Mezzo, Notaio in San Donà di Piave (VE), in data 10.04.2002, Rep. 331769/49814, registrato a San Donà di Piave (VE) in data 17.04.2002 al n. 487S1 e trascritto a Venezia in data 20.04.2002 ai nn. 13487/9434.

2 CONFORMITA' CATASTALE

2.1 Dati censuari

2.1.1 Nuovo Catasto Terreni

Il fabbricato oggetto di perizia insiste sul terreno (Fente Urbano) di cui al Catasto Terreni del Comune di Noventa di Piave (VE), di complessivi mq 2.377, Fig. 19, Mapp. 130, come risulta da visura del 03.07.2014.



2.1.2 Nuovo Catasto Edilizio Urbano

Formano oggetto di perizia le seguenti unità immobiliari censite al N.C.E.U. del Comune di Noventa di Piave (VE):

- negozio con servizi al PT, di cui al Fg. 19, Mapp. 130, sub 1, Cat. C/1, classe 8, cons. 84mq, Rendita € 893,68;
- negozio con servizi al PT, di cui al Fg. 19, Mapp. 130, sub 8, Cat. C/1, classe 9, cons. 47mq, Rendita € 582,56;

Le unità godono di diritti sulle parti comuni.

Quanto sopra risulta da visure catastali effettuate in data 03.07.2014.

La documentazione catastale corrisponde alla reale consistenza e destinazione d'uso degli immobili e risulta correttamente intestata. Fanno eccezione la posizione della parete divisoria del retrobottega del sub 8 e la diversa posizione delle porte di accesso collocate nelle vetrine.

2.2 Valore congruo catastale

Applicando alla rendita catastale, rivalutata del 5% ai sensi della L. 662/96, il coefficiente di capitalizzazione di legge, aumentato del 20% in applicazione della L. 350/2003, come modificata dalla L. 191/2004, si calcola il Valore Congruo

Catastale:

Unità immobiliare	Classe	Rendita (€)	Moltiplicatore	Valore congruo catastale (€)
mapp. 130 sub 1	C1	€ 893,68	42,84	€ 38.285,25
mapp. 130 sub 8	C1	€ 582,56	42,84	€ 24.956,87

TOTALE € 63.242,12

3 - AGIBILITA'

Il comune di Noventa di Piave (VE) ha rilasciato permesso di agibilità n. 31/79 in data 17.01.1981, relativamente all'intero edificio.

Il rilascio del certificato di agibilità non è recente, ma dopo di esso non risultano sostanziali interventi edilizi all'immobile oggetto di perizia, per cui è



ragionevole ritenere, salvo quanto sarà puntualmente accertato nel prosieguo per il sistema delle conformità e per le disposizioni di legge sopravvenute, che esso attestati, ai sensi dell'art. 24 del DPR 380/2001, "la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità degli edifici e degli impianti negli stessi installati".

3.1 - Amianto

Durante il sopralluogo la sottoscritta non ha rilevato visivamente presenza di materiale presumibilmente contenente amianto.

In caso di presenza di amianto, ai sensi del DM 06.09.1994 " obbliga il proprietario a produrre la certificazione relativa alla verifica dello stato di conservazione.

4 - SISTEMA DELLE CONFORMITA'

4.1 - Regolarità edilizia

Si esaminano analiticamente nel prosieguo le conformità dell'immobile, con particolare riguardo a eventuali disposizioni sopravvenute posteriormente alla data dell'agibilità.

4.2 - Conformità urbanistica ed edilizia.

4.2.1 - Destinazione urbanistica dell'area. Attività

Come risulta dal PRG Vigente del comune di Noventa di Piave il terreno su cui sorge l'edificio di cui trattasi è inserito in Zona territoriale omogenea B23, residenziale.

La sottoscritta attesta la conformità urbanistica dell'immobile.

4.2.2 - Regolarità edilizia.

Il fabbricato oggetto di perizia è stato edificato in applicazione dei seguenti titoli abilitativi:

1. CONCESSIONE EDILIZIA n° 31 del 01.08.1979 prot. gen. n° 581

Per : costruzione di un fabbricato ad uso residenziale e commerciale

Rilasciata a : sig. Peruch Artilio

2. CONCESSIONE EDILIZIA n° 31/79 del 22.12.1980 prot. gen. n° 3484

Per : variante alla c.e. n° 31 del 01.08.1979

Rilasciata a : Immobiliare Dal Ben Fratelli

Lo stato di fatto in cui è stato riscontrato l'immobile al momento del sopralluogo è sostanzialmente conforme agli elaborati di progetto approvati.

Le misure rilevate sono conformi con le tolleranze previste dalla normativa vigente.

Fanno eccezione la posizione della parete divisoria del retrobottega del sub 8 e la diversa posizione delle porte di accesso collocate nelle vetrine.

4.3 - Conformità statica

Le strutture sono state collaudate positivamente in data 15.10.1980 dall'ing. Tito Bonaccini, iscritto da oltre dieci anni all'Albo Ingegneri della Provincia di Treviso al n° 448, il quale ha rilasciato relazione e certificato di collaudo in data 23.10.1980. Il tutto depositato il giorno 19.11.1980 all'apposito ufficio Genio Civile della Regione Veneto - Venezia, prot. n. 3356.

Visto il relativo certificato di collaudo, la sottoscritta attesta la conformità statica dell'edificio.

4.4 - Conformità impianti. Certificazioni - D.M. 38/07 e/o L. 46/90 e s.m.i.

L'immobile è dotato dei seguenti impianti:

- ✓ elettrico;
- ✓ di adduzione del gas metano;
- ✓ idrico-sanitario;
- ✓ di riscaldamento.

Non sono state reperite dichiarazioni di conformità ai sensi della D.M. 38/07

e/o L. 46/90. Visti gli impianti, in assenza delle certificazioni delle imprese realizzatrici, la sottoscritta, in assenza di prove strumentali, suppone la conformità alle regole dell'arte ed alle norme di sicurezza degli impianti installati nell'oggetto di perizia, anche se assente la verifica relativa all'efficienza dell'impianto a terra.

4.5 - Parere VVF

Non soggetto in quanto la prevenzione incendi è legata all'attività.

4.6 - Attestato di prestazione energetica (D.Lgs. 19.8.2005 n. 192, come modificato dal D.Lgs. 29.12.2006 n. 311 e s.m.l.)

Il negozio sub 1 ricade in classe "G" come da attestato di prestazione energetica datato 22.09.2011 a firma della sottoscritta.

Il negozio sub 8 ricade in classe "G" come da attestato di prestazione energetica datato 22.09.2011 a firma della sottoscritta.

5 - DISPONIBILITÀ, VINCOLI E PREGIUDIZI

5.1 - Convenzioni Urbanistiche

Nei documenti allegati consultati è assente ogni citazione di convenzione.

5.2 - Servitù.

La stima prevede il bene libero da pesi, vincoli, oneri, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, vizi occulti sia del fabbricato che del suolo e sottosuolo sul quale l'u.i. in oggetto insiste.

6 - VALUTAZIONE ESTIMATIVA

6.1. Criteri di stima

Stante il fatto che il bene si trova inserito nel contesto di un'area attrezzata e qualificata nello strumento urbanistico vigente è ragionevole applicare il criterio di stima basato sul confronto con i valori di mercato correnti in zona, per edifici aventi



le medesime caratteristiche (*bench - marking*).

Si è pertanto applicato in via diretta tale metodo, apportando dei correttivi specifici riferiti a quei parametri ritenuti significativi nella fattispecie.

6.2. Valore attuale di mercato.

6.2.1 - Valutazione diretta.

Premesso che:

1. la stima presuppone l'acquisizione della completa legittimità edilizia e conformità catastale dell'unità in oggetto
2. il terreno su cui sorge l'immobile oggetto di perizia, verosimilmente non possiede capacità edificatoria residua, o che la stessa, se presente, sia inclusa a corpo nel valore stimato
3. è presente una contingente critica situazione nazionale ed internazionale del mercato immobiliare, con evidenti difficoltà di vendita delle Agenzie Immobiliari locali, come riportato anche nei dati ISTAT per il secondo semestre 2013
4. la valutazione media NOMISMA S.p.A. per il secondo semestre 2013 per negozi di nuova costruzione nel sito in oggetto è pari a 1.350,85€
5. la valutazione media del Consulente Immobiliare del Sole24ore. - Società di studi economici per la primavera 2014 per negozi di nuova costruzione in periferia a San Donà di Piave è pari a 1.400,00€

sulla base dei prezzi correnti di mercato (valori attuali di più frequente incontro di domanda ed offerta nella zona) la categoria d'immobili in questione (*C/I: Negozi e Botteghe*) spunta mediamente i seguenti valori (comprensivi del terreno di sedime e di pertinenza) e della quote parti delle

unità comuni:

€/mq minimo	1200,00	max	1500,00
Si assume il valore di superficie =	1350,00	€/mq	156 mq

Con riferimento alla consistenza dell'immobile esaminato, nonché all'attuale intensità della domanda ed al livello dell'offerta nella zona, si ha pertanto:

$$156,00 \text{ mq} \times 1.350,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 210.600,00$$

Il valore così determinato può essere riparametrato sulla base dei seguenti coefficienti di correzione, calibrati al caso specifico:

Classificazione energetica	-2%
Posizione commerciale	-10%
Vetustà / Stato di manutenzione	-25%
Grado di finitura	-3%
Servizi a rete-grado di urbanizzazione-trasporti pubblici	0%
Collegamenti	0%
Raggiungibilità / Accessibilità	-5%
Condominialità	-2%
Vincoli e servizi	0%
Impianti interni / esterni	0%
Area esterna di pertinenza	-5%
Dimensioni	2%
totale	-50%

La stima del **valore attuale di mercato** dell'immobile è pertanto la seguente:

$$\text{€ } 210.600,00 \times 50\% = \text{€ } 105.300,00$$

6.3.1. Conclusioni.

A seguito dell'analisi effettuata nel corso della presente stima, sulla base dei criteri adottati ed avendo a riferimento i valori d'incontro della domanda e

dell'offerta attuale nonché gli elementi di prospettiva ipotizzabili, la sottoscritta definisce il valore attuale di mercato dei beni descritti in narrativa in complessivi

€ 100.000,00

(diconsi Euro centomila/00) al netto di IVA ed altri eventuali oneri fiscali, tributari ed amministrativi di legge.

6.3. Valore di "pronto realizzo"

In eventuali circostanze di forte determinazione a cedere il bene da parte della proprietà in tempi brevi (max 6 mesi) si determinerebbe una sovrappressione d'offerta che condurrebbe ad un abbassamento del *break-even* di mercato.

Si stima che il **valore di pronto realizzo** dell'immobile è pertanto il seguente:

€ 100.000,00 x 0,88 = € 88.000,00

(diconsi Euro ottantottomila/00), al netto di IVA ed altri eventuali oneri fiscali, tributari ed amministrativi di legge.

6.4. Valore di ricostruzione ai fini assicurativi.

Il valore di ricostruzione dell'immobile viene assunto nell'80% del valore di mercato, al netto del valore del terreno nella percentuale di proprietà, assunto nel 25% del valore di mercato:

€ (0,80 x 0,75 x 100.000,00) = € 60.000,00

(diconsi sessantamila/00) al netto di IVA ed altri eventuali oneri fiscali, tributari ed amministrativi di legge.

6.5. Valore Normale

Applicando le disposizioni impartite dal Direttore dell'Agenzia delle Entrate con provvedimento n° 2007 / 120811 del 27 luglio 2007 si calcola (si veda l'apposito allegato) il Valore Normale dell'immobile, sulla base delle quotazioni più recenti (2° semestre 2013) dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare

STUDIO ASSOCIATO RIZZI ÉQUIPE - Arch. Renato Rizzi - Arch. Sara Perale
Via Cesare Battisti 49/1 - 30035 MIRANO (VE) tel. (+39) 041 5702661 fax (+39) 041 5702662
e-mail: pec: studio@pec.rizziequipe.it - e-mail: studio@rizziequipe.it - rif. 106814A pag. 12 di 13

dell'Agenzia del Territorio riferito ad immobili di nuova edificazione:

V. N. = €/mq 1.350,00 x 156 mq = € 210.600,00

Il Valore Normale è superiore al valore attuale di mercato stimato per l'immobile in quanto riferito ad immobili di nuova costruzione.

6.6. Disaggregazione ai fini di BASILEA 2.

Il valore stimato dell'immobile viene così disaggregato per singolo subalterno catastale:

Foglio 19, Mapp. 130

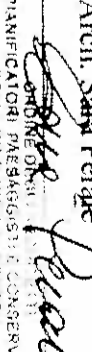
Sub.	Cat.	Superf. mq	V.U. €/mq	Valore
1	C01	100,00	€ 641,03	€ 64.102,56
8	C01	56,00	€ 641,03	€ 35.897,44
totale		156,00	€ 641,03	€ 100.000,00

Nella disaggregazione le parti comuni e le pertinenze sono state ripartite con i criteri dell'inerenza, della contiguità e della proporzionalità.

Tutti gli importi in euro sopra riportati (nessuno escluso) sono da considerarsi oltre l'iva dovuta per legge.

Tanto riferisce e giudica la sottoscritta in questa relazione tecnico-estimativa a completa evasione del ricevuto incarico e si firma.

Mirano, lì 22.09.2014

Arch. Sara Perale

 STUDIO ASSOCIATO RIZZI ÉQUIPE
 PIANIFICAZIONI, PROGETTAZIONI E CONSERVAZIONI
 DELLA PROVINCIA DI VENEZIA
 SEZIONE A
 ARCHITETTO
 SARA PERALE
 n° 2597

STUDIO ASSOCIATO RIZZI ÉQUIPE - Arch. Renato Rizzi - Arch. Sara Perale
Via Cesare Battisti 49/1 - 30035 MIRANO (VE) tel. (+39) 041 5702661 fax (+39) 041 5702662
e-mail: pec: studio@pec.rizziequipe.it - e-mail: studio@rizziequipe.it - rif. 106814A pag. 13 di 13

67488

TRIBUNALE DI PADOVA

Verbale di asseverazione di perizia

L'anno 2014 addì 02 del mese di ottobre avanti al sottoscritto cancelliere è personalmente comparso il perito Arch. Sara Perale cf PRLSRA69H41G224N nata a Padova (PD) il 01.06.1969 residente a Mirano (VE) in Torino 44, il quale chiede di asseverare con giuramento la su estesa perizia.

Il comparso viene ammonito ai sensi di legge circa l'importanza del giuramento che deve prestare e, stando in piedi, pronuncia la seguente formula: "giuro di avere bene e fedelmente proceduto all'espletamento dell'incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere la verità".

Letto, confermato e sottoscritto.

Il perito

Sara Perale



Il Cancelliere

Dr. SALVATORE CATALDO
DIRETTORE AMMINISTRATIVO
A.F.E. 3° FE

Salvatore Cataldo

