

## PERIZIA DI STIMA GIURATA

Il Comune di Noventa di Piave con determinazione 403 del 20/04/2016, ha conferito al sottoscritto geom. Dalle Vedove Paolo, n.a. San Donà di Piave il 13/08/1966 C.F.:DLLPLA66M13H823T e residente in via Auronzo n°17 a San Donà di Piave, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Venezia al n°1867, l'incarico di stimare, il più probabile valore di mercato di immobile urbano della tipologia bifamiliare sito in via Torino,13 a Noventa di Piave;

**Quanto sopra premesso, il sottoscritto ha svolto preliminarmente le seguenti indagini:**

- sopralluogo presso l'immobile in data 20/04/2016;
- visione della documentazione edilizia presente presso l'archivio del Comune di Noventa di Piave
- consultazione degli atti catastali (vedi allegati);
- raccolta della documentazione presente presso gli uffici comunali, consistente in : (vedi allegati)
  - a)Piante e sezione, estratte dalla concessione edilizia in variante in corso d'opera alla c.e. 62/83 per la costruzione di un edificio ad uso abitazione bifamiliare n°9 prot. 6945 del 12/02/1985 intestate a COOPERATIVA NOVENTANA CASA e Copia del permesso di abitabilità n°9/85del 18/05/1985;

### **CONSIDERAZIONI GENERALI**

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE URBANO.** Ubicazione: come preaccennato l'immobile costituito da porzione sx di edificio bifamiliare situata in via Torino al civico n° 13.

**DATI CATASTALI (vedi allegato n°I)**

- a)Catasto Fabbricati –Comune di Noventa di Piave, Foglio: 19 particella 892 sub 3– cat C/6 cl 3^ mq. 25 superficie catastale mq. 29 Rendita € 23,24;
- b)Catasto Fabbricati – Comune di Noventa di Piave Foglio:19 particella 892 sub 5– cat A/7 cl 3^ vani 9 superficie catastale mq.201 totale escluse aree scoperte mq.192 Rendita € 952,86;

Attualmente tutti gli immobili sono intestati a: COMUNE DI NOVENTA DI PIAVE con sede in



NOVENTA DI P. codice fiscale: 00624120275 proprietà 1/1

**CONFINI** *Da nord in senso orario: porzione di via Milano identificata con il mappale 889, est edificio bifamiliare sorgente sul mappale 89 e porzione dx dello stesso edificio infine a sud ed ovest con via Torino, ( vedi mappa catastale allegata)*

**CONSISTENZA DELL'IMMOBILE - Foglio: 15 particella 892 sub 3-5 ( porzione di sx)**

*Trattasi di porzione di edificio bifamiliare di tipo civile composto da tre piani il cui distributivo interno risulta così composto:*

**PIANO SEMINTERRATO:** *vano scala con ingresso dall'esterno, due vani magazzino, vano C.T., vano lavanderia ( invertiti come posizione nella realtà), ed attiguo garage. Tutto il piano terra ha altezza interna m.2.30.*

**PIANO TERRA:** *ampio soggiorno, cucina con cucinotto aperto verso lo stesso e separato da due piccoli muretti di altezza di circa 1 metro, disimpegno zona notte, due camere e bagno. Sia dal soggiorno che dal disimpegno si accede al vano scala che mette in comunicazione i tre piani. Oltre a questi sono presenti ampia terrazza a fronte dei locali soggiorno e cucina ed ampio poggiolo comunicante con la camera più grande. Tutto il piano terra ha altezza interna m.2.70. Risulta poi presente ampio scoperto destinato a giardino con presenza di percorsi pedonali e carraio.*

**PIANO PRIMO:** *vano scala, disimpegno, due camere di cui una con accesso su ampio poggiolo, bagno, due vani sottotetto, uno dei quali comunicante con ampio terrazzo coperto. Tutto il piano terra ha altezza interna m.2.70. Per il calcolo della superficie convenzionale vendibile, opportunamente raccordato con coefficienti, è stato effettuato secondo i criteri della norma UNI 10750:2005 integrato dal SIM ( sistema italiano di misurazione). I supporti per l'identificazione delle misure ci si è basati sugli elaborati grafici allegati alla variante in corso d'opera 9/85 presente negli archivi comunali con le seguenti risultanze:*



<u>PIANO SEMINTERRATO</u>	$MQ. 95,91 \times 0,6 = MQ. 57,55$
<u>PIANO TERRA</u>	$MQ. 97,97 = MQ. 97,97$
Terrazza	$MQ. 26,02 \times 0,25 = MQ. 6,50$
Poggiolo	$MQ. 3 \times 0,25 = MQ. 0,75$
<u>PIANO PRIMO</u>	$MQ. 74,26 = MQ. 74,26$
Terrazza	$MQ. 9,45 \times 0,35 = MQ. 3,30$
poggiolo	$MQ. 3 \times 0,25 = MQ. 0,75$
detrazione vano scala	$- MQ. 8,40 = -MQ. 8,40$
Scoperto di pertinenza esclusiva	$MQ. 390 \times 0,10 = MQ. 39,00$
	<b>SOMMANO MQ. 271,68</b>

#### STRUTTURE PRINCIPALI E RIFINITURE

- struttura portante mista costituita da muratura in laterizio e struttura in c.a., intonaco interno ed esterno con finitura di rivestimento con tecnica a graffiato;
- divisori interni in foratine di laterizio intonacate ;
- solai in latero cemento;
- tetto con manto di copertura costituito da tegole canadesi;
- pavimenti con prevalenza di piastrelle in ceramica con tipologia e foggia risalenti dell'epoca;
- pavimenti nelle camere in parquet costituito da quadrotti di listelli;
- dipintura esterna di colore rosa;
- rivestimento delle scale in cotto o Clinker, sia quelle esterne che quelle interne;
- servizi igienici con finiture riferibili all'anno dei costruzione la cui efficienza è da accertare;
- impianto di riscaldamento con radiatori e caldaia a gas metano a basamento obsoleta;
- impianto elettrico realizzato prima della legge 46/90 da adeguare alle normative vigenti;
- porte interne in legno tamburato in buono stato di conservazione;
- infissi esterni in legno di essenza in douglas muniti di vetrocamera spessore 1 cm, con scuri in



legno su tutti i piani ad esclusione del piano terra. Gli stessi devono essere sottoposti a ricondizionamento ;

CONDIZIONI ATTUALI STATICHE E DI MANUTENZIONE Dal punto di vista statico la struttura non presenta visivamente problemi degni di nota. La manutenzione, causata l'inutilizzo di alcuni anni e la non costante manutenzione, non risulta altresì ottimale. Nel piano seminterrato vi sono inizi del fenomeno di umidità di risalita. In tal senso l'abitazione deve essere sottoposta ad interventi di ricondizionamento e manutenzione per renderla appetibile sul mercato.

DIRITTI DI PROPRIETA' - PROVENIENZA DELLA PROPRIETA' L'immobile costruito in origine dalla allora Società Cooperativa Noventana Casa s.r.l., è stata acquistata con atto del notaio Baravelli rep. 7522 del 16/05/1986 dai coniugi Buzzo Albino e Busato Maria. Successivamente per la morte del sig. Buzzo Albino in data 15/03/1993 viene presentata e registrata presso l'Ufficio del registro di San Donà di Piave in data 19/06/1995 al n°5, volume 171 e trascritta a Venezia in data 17/08/1996 n°19429/13474, gli succedono quindi la moglie sig.ra Busato Maria ed il figlio Buzzo Franco con le rispettive quote di 3/4 e di 1/4. In morte della sig.ra Busato Maria avvenuta in data 21/09/2003 viene presentata regolare successione legittima presso l'ufficio del registro di San Donà di Piave in n°64 vol. 235 e trascritta a Venezia in data 5/10/2005 ai n.41186/23905, per la quale risulta proprietario per l'intero il figlio sig. Buzzo Franco. Infine con atto di donazione modale del dott. Rupil Alessandro rep 113 del 23/10/2015, il sig. Buzzo Franco rappresentato dalla sig.ra Marton Gloria in vece di amministratore di sostegno dona al Comune di Noventa l'intero bene costituito dall'abitazione e garage descritti in precedenza.

PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI EDILIZI La costruzione del fabbricato è avvenuta con la concessione edilizia rilasciata dal comune di Noventa di Piave in data 19/07/1983 n°62/83 e successiva variante pratica edilizia n°9/85 del 12/02/1985. Risulta poi rilasciata l'abitabilità in data 18/05/1985 con certificato n°9/85.



DESTINAZIONE URBANISTICA La zona urbanistica nella quale è ricompreso il lotto dell'edificio in esame risulta essere zona C1/32. Per notizie al riguardo si rimanda alle norme urbanistiche vigenti comunali e regionali, ed alle quali si rinvia l'operatore economico per ogni necessaria consultazione.

DESTINAZIONE ATTUALE DELL'IMMOBILE L'attuale edificio è destinato ad abitazione.

CONDIZIONI AMBIENTALI E CARATTERISTICHE DELLA ZONA L'edificio risulta ubicato in aderenza dell'incrocio delle vie Milano e Torino nelle immediate vicinanze del centro del paese a circa 500 metri, in zona a vocazione residenziale. La zona è fornita di tutti i servizi e sottoservizi.

CRITERI DI STIMA EDIFICI: - STIMA PER COMPARAZIONE Viste le caratteristiche, la vetustà del fabbricato, le condizioni manutentive, le dimensioni si adotta la stima per comparazione con fabbricati delle medesime caratteristiche, posti in vendita sul territorio limitrofo. Contattati alcuni operatori economici del settore ed effettuate opportune ricerche di mercato, tenuto conto che, data l'ampia metratura di cui dispone l'edificio, non risulta così appetibile sull'odierno mercato, unito poi al fatto che per essere adeguato agli standard minimi qualitativi, degli impianti e del risparmio energetico l'edificio necessiterebbe di un intervento economico che lo scrivente detrae dal prezzo dell'immobile; si può stabilire un prezzo medio di mercato a mq che oscilla tra gli 800 ed 900 €/mq. Pertanto richiamando quanto quantificato, relativamente alla consistenza espressa per il corpo principale adibito ad uso abitazione, si ottiene il seguente valore:

Valore = superficie mq. 271,68 x €/mq 860 = € 233.652

Richiamando inoltre quanto descritto per quanto riguarda lo stato di manutenzione, e che si prevede un costo presuntivo di manutenzioni ed adeguamento impianti alle norme attuali di circa € 73.000, ne deriva un valore di mercato frutto della detrazione tra i due valori.



## CONCLUSIONI

Tenuto conto delle caratteristiche della zona, nonché del fabbricato attuale, e richiamando quanto esposto in precedenza, il sottoscritto ritiene equo quantificare il più probabile valore di mercato arrotondato dell'immobile periziato in € 160.000 (centosessantamila).

San Donà di Piave 22/04/2016



Il perito

Geom. Paolo Dalle Vedove

m. 410/2016

## VERBALE DI GIURAMENTO

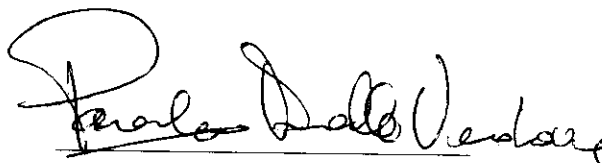
L'anno 2016 (duemilasedici) in questo giorno 26 del mese di Aprile 2016 alle ore 09.30 nell'Ufficio del Giudice di Pace di San Donà di Piave, avanti al sottoscritto Funzionario della Cancelleria si è presentato personalmente Paolo Dalle Vedove nato a S. Donà di Piave il 13.08.1966 e residente a San Donà di Piave in via Auronzo n. 17 (Carta Identità n.° 2903799AA5) quale libero professionista iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Venezia al n. 1867 il quale chiede di asseverare con giuramento la suesesa RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA per conto del COMUNE DI NOVENTA DI PIAVE quale proprietario dell'immobile sito a Noventa di Piave in via Torino n.13 di cui al Fg. 19 mapp892sub 3-5.

## IL CANCELLIERE

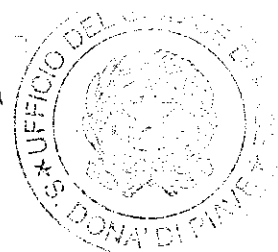
accolta l'istanza, ammonito il geom. Paolo Dalle Vedove sull'importanza del giuramento ai sensi di Legge, egli stesso giura pronunciando la formula:

"GIURO DI BENE E FEDELMENTE AVER OPERATO AL SOLO SCOPO DI FAR  
CONOSCERE LA VERITÀ"

Letto, confermato e sottoscritto



CANCELLIERE  
(Michela Dell'Albergo)



**ELENCO ALLEGATI:**

- *visura catastale immobili*
- *elaborato planimetrico*
- *planimetrie catastali*
- *estratto di mappa*
- *documentazione fotografica*
- *inquadramento immobile su foto satellitare*
- *copia piante edificio e sezioni*
- *copia agibilità edificio*