



L'Amministrazione Comunale di Torre di Mosto ha inserito nel piano delle alienazioni un compendio immobiliare ad uso residenziale compiutamente descritto di seguito , situato in Torre di Mosto Piazzetta Mazzini nel centro storico del paese. Per procedere alla alienazione tramite bando pubblico l'Amministrazione Comunale proprietaria dell'intero immobile ha incaricato il sottoscritto geometra Giuseppe Pavan in qualità di funzionario tecnico dell'ufficio tecnico comunale abilitato alla professione ed iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Venezia al n. 1764 a redigere la presente perizia di stima.

Il sottoscritto dopo essersi presso l'immobile oggetto di valutazione in data 12/01/2017, verificata l'entità del bene, esaminata la relativa documentazione, eseguite le opportune misurazioni, espone quanto segue:

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

1.a) Proprietà : Comune di Torre di Mosto cf 00617460274 per averlo edificato in forza della concessione edilizia n. 2049 del 11/04/1990 su terreno acquisito dalla ditta ex Ferro nel 1988.

L'edificazione è avvenuta in tre stralci i cui lavori conclusivi sono terminati in data 07/02/1994. La costruzione non ha vincoli di destinazione o d'uso.

1.b) Ubicazione : Comune di Torre di Mosto Piazzetta Mazzini ciico 4;

1.c) Descrizione e consistenza: trattasi delle seguenti unità immobiliari:

1.c.1) descrizione sommaria e consistenza unità abitativa:

trattasi di n. 5 unità abitative situate al piano primo di una palazzina con destinazione residenziale (piano primo) e direzionale (piano terra) dove trova collocazione l'ufficio postale e la sede della protezione civile;

1.c.2) scoperto ed accessori comuni: le unità in questione partecipano in quota parte all'utilizzo dei servizi comuni del complesso immobiliare, quali le scale, sottoscala, percorsi pedonali, portico e scoperto sul retro.

1.c.3) caratteristiche della u.i. oggetto di stima:

1.c.3.1) unità ad uso abitazione al piano primo contraddistinta con la lettera A nella planimetria allegato A:

Appartamento abitabile costituito da ingresso, angolo cottura-pranzo-soggiorno, due camere da letto, bagno, disimpegno notte con spazio per lavatrice ed armadiature, esposizione Nord-Ovest Sud-Est.

L'appartamento non ha terrazzi e non ha posto auto.

La superficie netta abitabile della suddetta unità immobiliare è di mq. 55,59 corrispondenti a mq. 64,10 lordi mentre;

L'unità è compitamente arredata.

1.c.3.2) unità ad uso abitazione al piano primo contraddistinta con la lettera B nella planimetria allegata:

Appartamento abitabile costituito da ingresso, angolo cottura-pranzo-soggiorno, una camera da letto, bagno, disimpegno notte con spazio per lavatrice, esposizione Sud-Ovest Sud-Est. L'appartamento non ha terrazzi e non ha posto auto.

La superficie netta abitabile della suddetta unità immobiliare è di mq.

55,40 corrispondenti a mq. 61,96 lordi mentre;

L'unità è compitamente arredata.

1.c.3.3) unità ad uso abitazione al piano primo contraddistinta con la lettera C nella planimetria allegata:

Appartamento abitabile costituito da ingresso, angolo cottura-pranzo-soggiorno, due camere da letto, bagno , disimpegno notte con spazio per lavatrice ed armadiature, esposizione Sud-Ovet, Sud-Est, Nord-Est . L'appartamento ha un piccolo terrazzo (occupato quasi totalmente dallo scuro dell'ampia finestra e non facilmente accessibile) della superficie di mq. 2,76. L'appartamento non ha posto auto

La superficie netta abitabile della suddetta unità immobiliare è di mq. 64,08 corrispondenti a mq. 75,45 lordi;

L'unità risulta parzialmente arredata.

1.c.4.4) unità ad uso abitazione al piano primo contraddistinta con la lettera D nella planimetria allegata:

Appartamento abitabile costituito da ingresso, angolo cottura-pranzo-soggiorno, una camera da letto, bagno , piccolo disimpegno notte con spazio per lavatrice ed armadiature, esposizione Sud-Est, Nord-Est.

L'appartamento non ha terrazzi e non ha posto auto.

La superficie netta abitabile della suddetta unità immobiliare è di mq. 47,28 corrispondenti a mq. 52,47 lordi;

L'unità risulta parzialmente arredata.

1.c.4.5) unità ad uso abitazione al piano primo contraddistinta con la lettera E nella planimetria allegata:

Appartamento abitabile costituito da ingresso, angolo cottura-pranzo-

soggiorno, una camera da letto, bagno , piccolo disimpegno notte con spazio per lavatrice ed armadiature, esposizione Nord-Est, Nord-Ovest. L'appartamento non ha terrazzi e non ha posto auto.

La superficie netta abitabile della suddetta unità immobiliare è di mq. 41,54 corrispondenti a mq. 52,47 lordi.

L'unità risulta parzialmente arredata.

02) DATI CATASTALI E PLANIMETRIE CATASTALI:

Comune di Torre di Mosto Catasto Terreni

Fg. 7 mappale 57 area urbana di mq. 514.

Catasto fabbricati

2.a) appartamento A:

Fg. 7 mappale 57 sub. 8 cat. A/3 classe 4 vani 3,5 sup. cat mq. 63 RC

€ 155,45 civico 4/A int. 1;

2.b) appartamento B:

Fg. 7 mappale 57 sub. 7 cat. A/3 classe 4 vani 3,5 sup. cat mq. 63 RC

€ 155,45 civico 4/A int. 2;

2.c) appartamento C:

Fg. 7 mappale 57 sub. 6 cat. A/3 classe 4 vani 4,0 sup. cat mq. 76 RC

€ 177,66 civico 4/A int. 3;

2.d) appartamento D:

Fg. 7 mappale 57 sub. 5 cat. A/3 classe 4 vani 2,5 sup. cat mq. 54 RC

€ 111,04 civico 4/A int. 4;

2.e) appartamento E:

Fg. 7 mappale 57 sub. 4 cat. A/3 classe 4 vani 2,5 sup. cat mq. 48 RC

€ 111,04 civico 4/A int. 5;



Le planimetrie catastali in atti sono riscontrabili dall'allegato B alla presente perizia.

03) DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA:

L'area dove insiste il fabbricato è classificata dal PRG vigente come Fb/2 aree e attrezzature di interesse comune.

04) DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEL BLOCCO IMMOBILIARE E DELLE PARTI COMUNI.

4.1 conformazione del blocco immobiliare

Le unità immobiliari oggetto di stima hanno affaccio prevalentemente su spazi pubblici essendo il fabbricato inserito in pieno centro cittadino. Il lato Nord-Ovest dove si presenta l'ingresso comune, è caratterizzato da spazi scoperti pedonalizzati adiacenti alla strada comunale denominata via 2 Giugno. Il lato Sud-Ovest si affaccia su piazzetta Mazzini e su Piazza della Chiesa area pedonale attraversata da Via Asilo. Il lato Sud-Est ha affaccio diretto sul sagrato della Chiesa Parrocchiale. Il lato Nord-Est ha affaccio su distacco per abitazioni con una parte del piano terra in aderenza con pertinenze di proprietà privata. La palazzina indipendente è inserita in un contesto urbano gradevole ed in pieno centro storico del paese. Piazzetta Mazzini e Piazza della Chiesa risulta gradevolmente pavimentata con materiali lapidei, con presenza di traffico limitato e di una gradevole fontana.

Da via 2 Giugno si arriva agevolmente sul parco del fiume Livenza.

La palazzina risulta realizzata con struttura portante in muratura, fondazioni in cemento armato e solai in latero cemento.

Il tetto con forte pendenza risulta realizzato in solaio in latero cemento.

Caratteristica la cornice di gronda in c.a. a vista.

Le lattronerie (grondaie e pluviali) in lamiera verniciata si presentano di colore verde. Le pareti esterne intonacate al civile risultano dipinte con pittura lavabile di colore rosso. I davanzali in cemento richiamano il motivo architettonico della cornice di gronda

4.2 descrizione e consistenza parti comuni:

L'ingresso comune al piano terra, realizzato con portoncino vetrato con profili metallici colorati, risulta dotato di elettro serratura e di impianto citofonico. Il vano scala comune risulta realizzato con gradini in cemento armato rivestiti in marmo di colore chiaro per le pedate e le alzate trattate antiscivolo. Il parapetto delle scale risulta realizzato in acciaio verniciato con corrimano in acciaio. La pavimentazione del corridoio di distribuzione è in piastrelle di marmo prefinito.

Nel locale sottoscala sono presenti i contatori elettrici delle unità sia del piano terra che del piano primo più uno per le parti comuni.

La consistenza degli spazi comuni è di circa 17,00 mq. scale escluse.

05) Caratteristiche delle unità oggetto di stima valevole per tutte

le unità:

- 5.1 Partiture:

Murature perimetrali muratura portante intonacata;

Murature divisorie delle unità in muratura portante intonacata;

Murature divisorie in laterizio forato da cm. 8 intonacato;

- 5.2 Serramenti:

Portoncino di ingresso in legno tamburato;

Serramenti in legno massello con vetrocamera e guarnizioni;

Scuri in legno con apertura e libro e cremonesi in acciaio verniciato;

Porte interne in legno tamburato;

Battiscopa in legno;

- 5.3 Impianti tecnologici:

impianto idrico autonomo con tubazioni in acciaio sottotraccia;

scarichi in pvc sottotraccia;

impianto elettrico sottotraccia certificato ai sensi della L46/90 con

terminali e corpi illuminanti di qualità comune; impianto gas autonomo

a norma L46/90 con tubi in acciaio e rame; impianto termico autonomo

completo di caldaia a gas metano a parete per la produzione di

acqua calda, radiatori in acciaio verniciato certificato a norma della

L46/90; impianto TV terrestre; impianto citofono ed apri portoncino

elettrici;

- 5.4 Finiture interne:

Pavimenti in piastrelle di ceramica colorata da cm. 30x30;

Pavimenti e rivestimenti bagno in piastrelle di ceramica colorata da

cm. 20x20; Rivestimento pannello cucina con piastrelle 20x20;

- 5.5 Fognature:

l'impianto fognario condominiale risulta allacciato alla fognatura

pubblica;

5.6 Certificazione energetica:

Per tutti gli appartamenti è disponibile l'attestato di prestazione

energetica rilasciato in data 21/11/2016 da tecnico abilitato da dove

emerge che la classe energetica delle unità è la G con EP gl,nren

Kwh/m2 291,12.

5.7 Arredo

Le unità risultano quasi totalmente arredate. In alcuni appartamenti manca qualche letto e qualche piccolo armadio. La qualità e la consistenza dell'arredamento presente è di qualità mediocre con un grado di usura normale che ne garantisce l'uso ancora per qualche anno.

06) Considerazioni in merito allo stato attuale:

6.1 Parti comuni e generali

Le pareti della palazzina presentano qualche segno di degrado della dipintura, per piccole porzioni del piano terra dovute alla mancanza di un'adeguata protezione della base dall'acqua piovana, ed in corrispondenza del solaio di soffittatura, dove le classiche "rotazioni" del solaio provocano piccole crepe dove si insinua l'acqua piovana favorendo il degrado locale della dipintura e del sottostante intonaco.

Si ricorda comunque l'immobile è stato oggetto di un intervento di manutenzione alla copertura ed alle pareti nel novembre del 2002 con una spesa di € 50.000,00 con la realizzazione del rivestimento a cappotto della parete interno cortile. Per eliminare definitivamente i problemi presenti in facciata sarebbe auspicabile un intervento risolutivo con un rivestimento a cappotto interessante tutte le altre pareti dell'immobile (che farebbe aumentare anche la prestazione energetica) e proteggendo la base dall'umidità di risalita con appositi intonaci.

6.2 Delle singole unità immobiliari

Le singole unità immobiliari si presentano in un generale stato di



manutenzione discreto, salvo la presenza di piccole infiltrazioni in corrispondenza dell'intersezione soffittatura-muratura, per i fenomeni di rotazione del solaio già descritti in precedenza.

Come detto in precedenza la mobilia è anch'essa in uno stato di manutenzione discreto.

Necessita in alcuni casi la sostituzione di alcuni scuri ormai fortemente deteriorati (in particolare quelli a Nord dell'appartamento E) comunque necessitanti di una generale dipintura così come le pareti interne.

07) DATI URBANISTICI

Per la costruzione dell'immobile risulta rilasciata concessione edilizia n. 2049 del 11/04/1990.

L'agibilità risulta rilasciata in data 06/09/1994.

08) STIMA

Premesso quanto sopra, ad evasione dell'incarico ricevuto, considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, fatte le necessarie comparazioni con immobili simili nella zona attualmente in vendita, interrogati operatori locali, il sopradescritto Perito ritiene di addivenire alla valutazione dell'immobile mediante valutazione analitica per metro quadrato di superficie lorda commerciale ed applicando valori di mercato comprensivi dell'incidenza del terreno di pertinenza delle parti comuni e rappresentativi per la posizione urbanistica dell'immobile. La mobilia verrà valutata in maniera forfettaria prendendo come paragone i valori di vendita dell'usato nel mercato elettronico.

Al prezzo derivante dalla suddetta valutazione riferibile al nuovo si applicheranno dei correttivi diminutivi stimando il costo per l'adeguamento al nuovo dell'immobile.

Il netto derivante da tale calcolo costituisce il valore attuale di mercato delle singole unità immobiliari.

8.1 Appartamento A (fg. 7 mapp. 57 sub. 8)

Sup. lorda mq. 64,10 x € 900,00/mq = € 57.690,00

Valore arredo € 1.000,00

Costo manutenzione parti comune (facciate) € -2.000,00

Costo sostituzione caldaia € -1.000,00

Costo dipinture interne € - 500,00

Costo sostituzione portoncino con blindato € -1.500,00

Costo dipinture scuri € -1.000,00

Valore netto attuale € 52.690,00

(Diconsi € cinquantaduemila/690)

8.2 Appartamento B (fg. 7 mapp. 57 sub. 7)

Sup. lorda mq. 61,96 x € 900,00/mq = € 55.764,00

Valore arredo € 1.000,00

Costo manutenzione parti comune (facciate) € -2.000,00

Costo sostituzione caldaia € -1.000,00

Costo dipinture interne € - 500,00

Costo sostituzione portoncino con blindato € -1.500,00

Costo dipinture scuri € -1.000,00

Valore netto attuale € 50.764,00

(Diconsi € cinquantamila/764)

8.3 Appartamento C (fg. 7 mapp. 57 sub. 6)

Sup. lorda mq. 75,45x € 900,00/mq = € 67.905,00

Valore arredo € 1.000,00

Costo manutenzione parti comune (facciate) € -2.000,00

Costo dipinture interne € - 500,00

Costo sostituzione portoncino con blindato € -1.500,00

Costo dipinture scuri € -1.000,00

Valore netto attuale € 63.905,00

(Diconsi € sessantatremila/905)

8.4 Appartamento D (fg. 7 mapp. 57 sub. 5)

Sup. lorda mq. 52,47x € 900,00/mq = € 47.223,00

Valore arredo € 1.000,00

Costo manutenzione parti comune (facciate) € -2.000,00

Costo sostituzione caldaia € -1.000,00

Costo dipinture interne € - 500,00

Costo sostituzione portoncino con blindato € -1.500,00

Costo dipinture scuri € -1.000,00

Valore netto attuale € 42.223,00

(Diconsi € quarantaduemila/223)

8.5 Appartamento E (fg. 7 mapp. 57 sub. 4)

Sup. lorda mq. 50,24x € 900,00/mq = € 45.216,00

Valore arredo € 1.000,00

Costo manutenzione parti comune (facciate) € -2.000,00

Costo sostituzione caldaia € -1.000,00

Costo dipinture interne € - 500,00

Costo sostituzione portoncino con blindato € -1.500,00

Costo sostituzione alcuni scuri € -1.000,00

Costo dipinture scuri € -1.000,00

Valore netto attuale € 40.216,00

(Diconsi € quarantamila/216)

9) RIEPILOGO VALORE

Riepilogo e totale valori:

Appartamento A € 52.690,00

Appartamento B € 50.764,00

Appartamento C € 63.905,00

Appartamento D € 42.223,00

Appartamento E € 40.216,00

Totale € 249.798,00

(Diconsi € duecentoquarantanovemila/798)

il perito


geom. Giuseppe Pavan

Torre di Mosto, 28/01/2017

Ufficio del Giudice di Pace di San Donà di Piave

VERBALE DI GIURAMENTO

n. RG. Cron...249/17.

L'anno **2017** addì **24** del mese di **aprile** alle ore 10,40 nell'Ufficio dei Giudice di Pace di cui sopra, dinanzi al sottoscritto funzionario è personalmente comparso il sig. Giuseppe Pavan nato a San Donà di Piave il 20 ottobre 1963 e residente a San Donà di Piave Via San Pio X° 1 documento di riconoscimento CI n° AO9414463 rilasciato dal

Comune di San Donà di Piave il 09/02/2010 il quale chiede di prestare giuramento per l'asseverazione dell'elaborato che precede.

IL SOTTOSCRITTO FUNZIONARIO

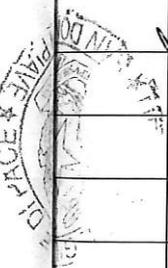
raccolta la richiesta e fatte le ammonizioni di rito, invita la persona comparsa sopraindicata a prestare giuramento che la stessa pronuncia, ripetendo la formula seguente; *"Giuro di aver bene e fedelmente operato al solo fine di far conoscere la verità"*.

In fede.

16

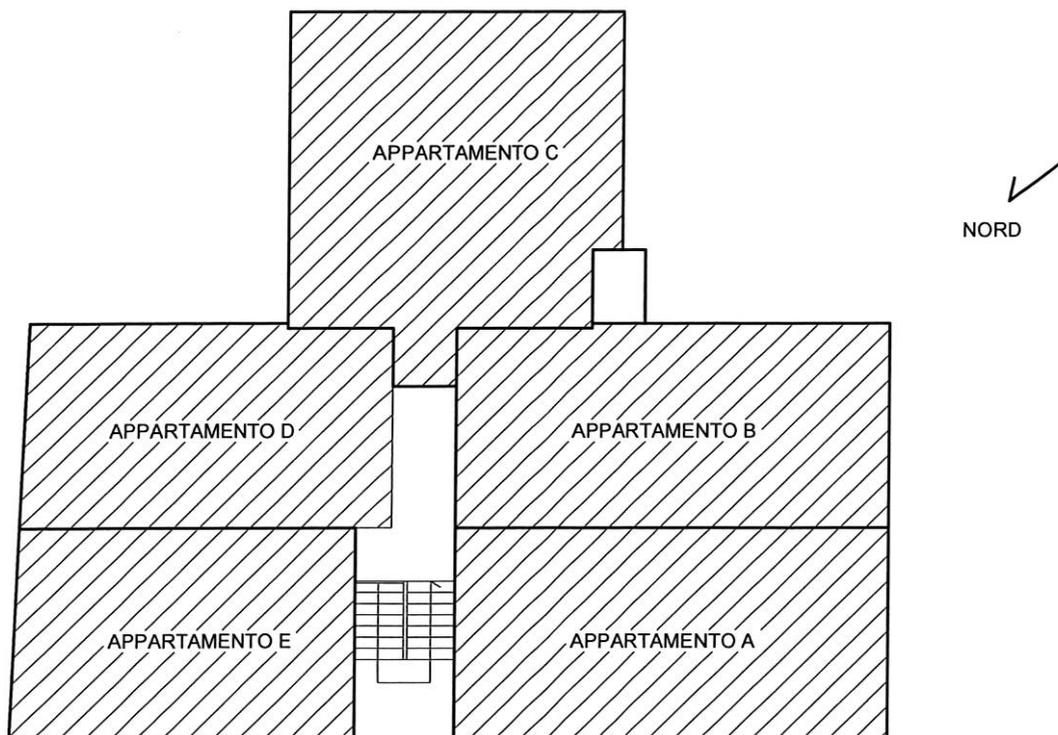
PELITO

FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
(Dott.ssa Maria Rapa)



[Handwritten signature]

PERIZIA DI STIMA UNITA' IMMOBILIARI AD USO
RESIDENZIALE IN COMUNE DI TORRE DI MOSTO



ALLEGATO "A" A PERIZIA DI STIMA

PERIZIA DI STIMA UNITA' IMMOBILIARI AD USO
RESIDENZIALE IN COMUNE DI TORRE DI MOSTO

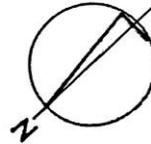
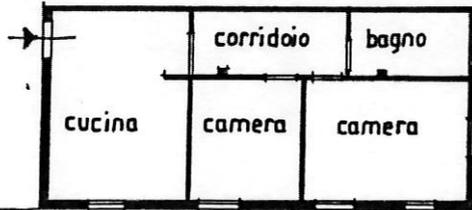


ALLEGATO "B" A PERIZIA DI STIMA



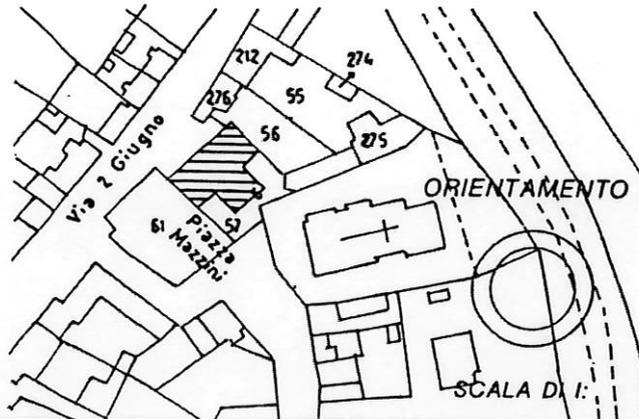
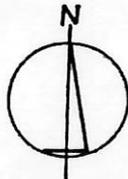
metria di u.i.u. in Comune di **Torre di Mosto** via **Piazza Mazzini** civ.....

STESSA DITTA



ANTA PIANO PRIMO
ala 1: 200 h: 270

ESTRATTO DI MAPPA
Comune di Torre di Mosto
Foglio 7 mappale 57
Scala 1/2000



Per ampliamento, demolizione parziale, diversa distribuzione spazi interni, ristrutturazione e variazione scoperto del Foglio 7 mappale 57+290 e mappale 58+291 assume Foglio 7 mappale 57 Sub. 8

zione di N.C.
a di variazione
ificativi catastali
sub. **8**

Compilata dal **Architetto DE PIERI**
(Titolo, cognome e figura)
IVAN
Ordine Architetti
Iscritto all'albo de **gli Architetti**
della provincia di **Venezia** **862**
data Firma **IVAN DE PIERI**
C.F. DPR VNI 40A05 H823H

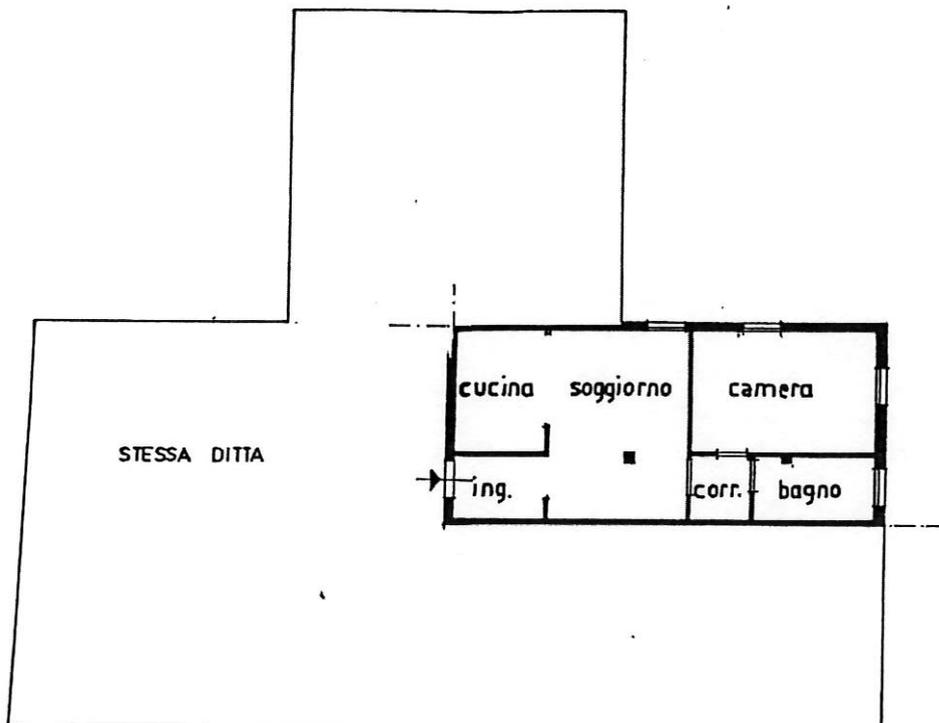
RISERVATO ALL'UFFICIO
Denuncia di variazione
n° 6840 del 10/05/1994



LIRE
385

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

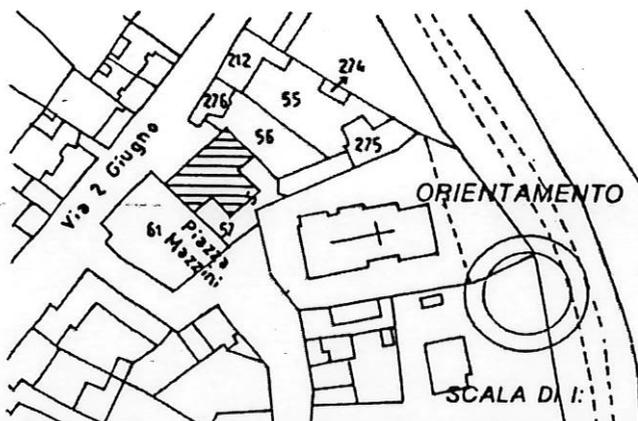
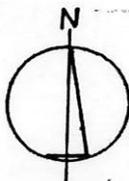
metria di u.i.u. in Comune di Torre di Mosto via Piazza Mazzini civ.



PIANTA PIANO PRIMO
scala 1:200 h: 270

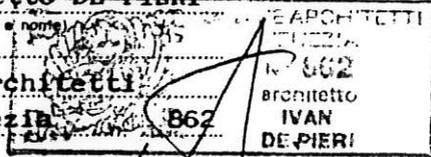
Per ampliamento, demolizione parziale, diversa distribuzione spazi interni, ristrutturazione e variazione scoperto del Foglio 7 mappale 57+290 e mappale 58+291 assume Foglio 7 mappale 57 Sub. 7

ESTRATTO DI MAPPA
Comune di Torre di Mosto
Foglio 7 mappale 57
Scala 1/2000



zione di N.C.
di variazione
ificativi catastali
sub: 7

Compilata dal Architetto DE PIERI
(Titolo, cognome e nome)
IVAN
Iscritto all'albo de gli Architetti
della provincia di Venezia **862**
data Firma
C.F. DPR VNI 40A05 H823H



RISERVATO ALL'UFFICIO

Denuncia di variazione
n° 6839 del 10/05/1994

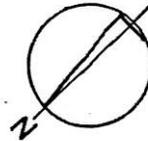
scoperto



metria di u.i.u. in Comune di Torre di Mosto via Piazza Mazzini civ.

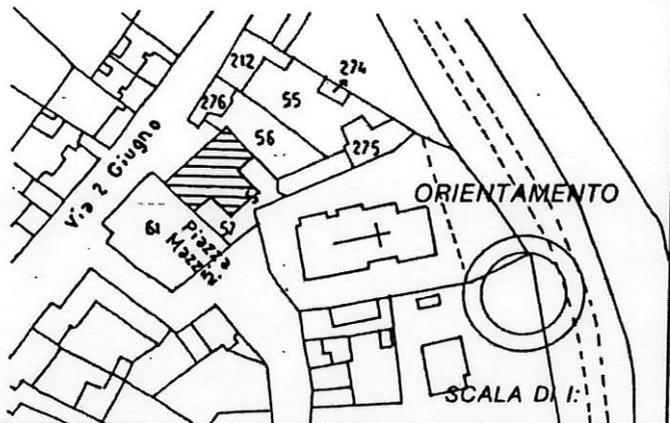


STESSA DITTA



PIANTA PIANO PRIMO
scala 1:200 h: 270

ESTRATTO DI MAPPA
Comune di Torre di Mosto
Foglio 7 mappale 57
Scala 1/2000

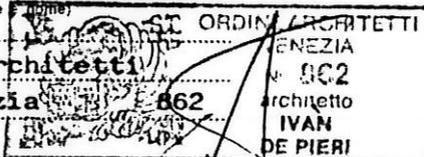


Per ampliamento, demolizione parziale, diversa distribuzione spazi interni, ristrutturazione e variazione scoperto del Foglio 7 mappale 57+290 e mappale 58+291 assume Foglio 7 mappale 57 Sub. 6

zione di N.C.
a di variazione
ntificativi catastali
sub. 6

Compilata dal Architetto DE PIERI
IVAN
(Titolo, cognome)

Iscritto all'albo de gli Architetti
della provincia di Venezia n. 662
data Firma



RISERVATO ALL'UFFICIO

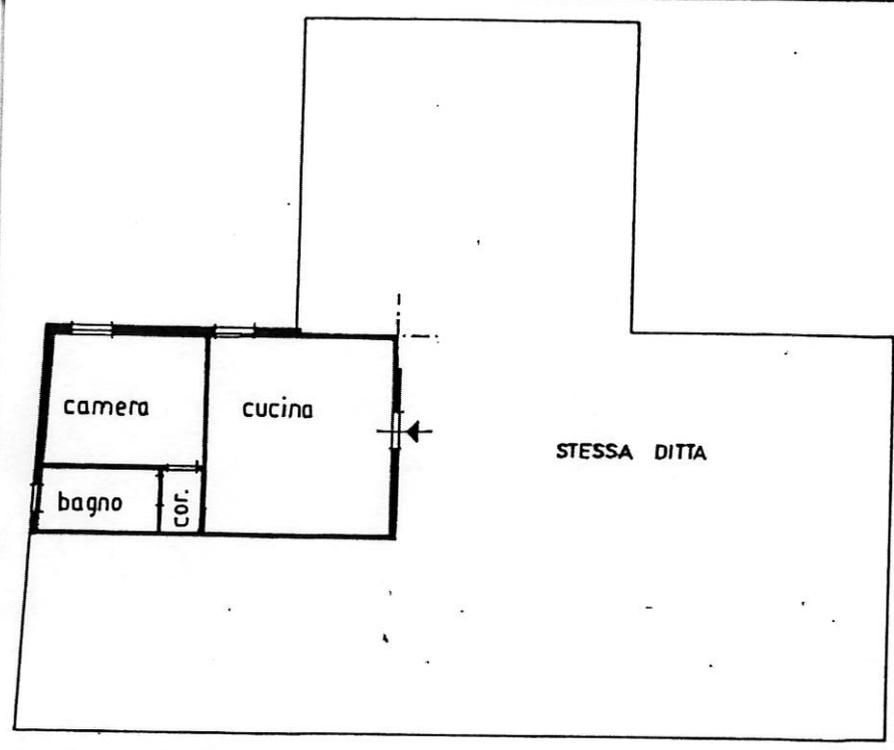
Denuncia di variazione
n° 6838 del 10/05/1994



CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

LIRE
385

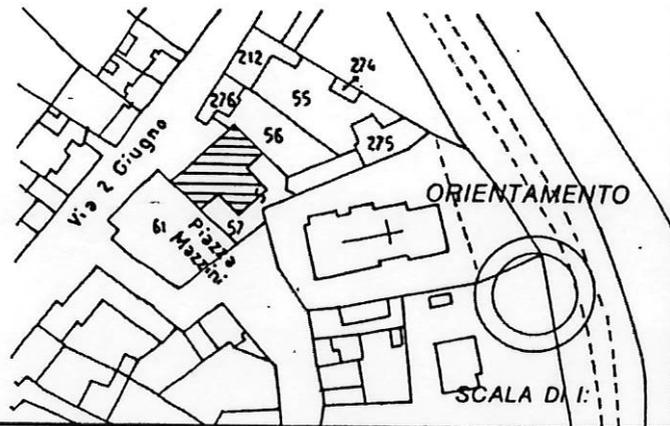
metria di u.i.u. in Comune di Torre di Mosto via Piazza Mazzini civ.



PIANTA PIANO PRIMO
scala 1:200 h: 270

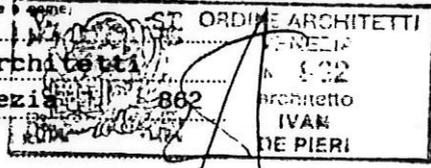
Per ampliamento, demolizione parziale, diversa distribuzione spazi interni, ristrutturazione e variazione scoperto del Foglio 7 mappale 57+290 e mappale 58+291 assume Foglio 7 mappale 57 Sub. 5

ESTRATTO DI MAPPA
Comune di Torre di Mosto
Foglio 7 mappale 57
Scala 1/2000



zione di N.C.
a di variazione
ntificativi catastali
sub. 5

Compilata dal Architetto DE PIERI
IVAN (Titolo, cognome)
Iscritto all'albo de gli Architetti
della provincia di Venezia n. 862
data Firma IVAN DE PIERI
C.F. DPR VNI 40A05 H823H

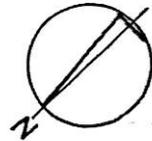
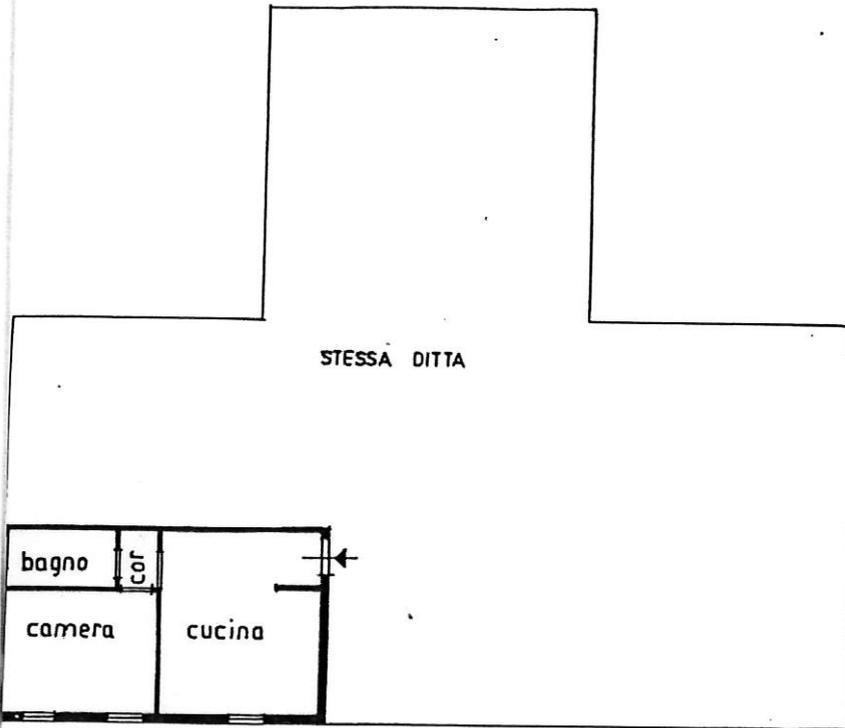


RISERVATO ALL'UFFICIO
Denuncia di variazione
n° 6837 del 10/05/1994



CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

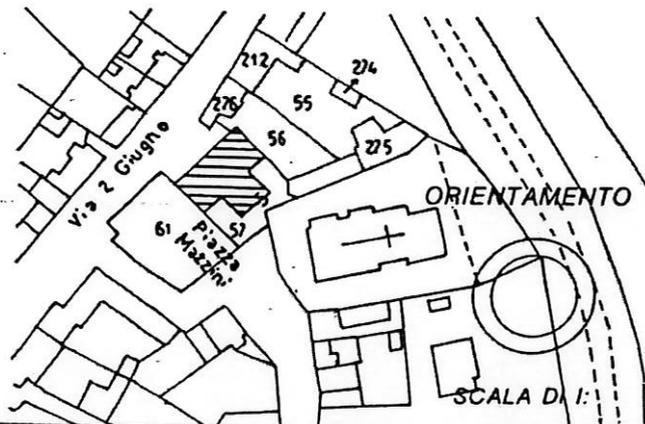
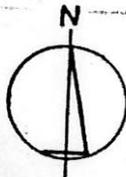
Dimensione in u.i.u. in Comune di Torre di Mosto via Piazza Mazzini civ.



PIANTA PIANO PRIMO
scala 1:200 h: 270

Per ampliamento, demolizione parziale, diversa distribuzione spazi interni, ristrutturazione e variazione scoperto del Foglio 7 mappale 57+290 e mappale 58+291 assume Foglio 7 mappale 57 Sub. 4

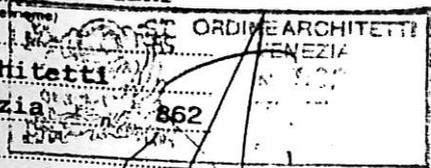
ESTRATTO DI MAPPA
Comune di Torre di Mosto
Foglio 7 mappale 57
Scala 1/2000



Variazione di N.C.
 Denuncia di variazione
 Identificativi catastali
 Foglio 7 sub. 4

Compilata dal Architetto DE PIERI
 IVAN
 (Titolo, cognome estremo)

Iscritto all'albo degli Architetti
 della provincia di Venezia n. 862
 data Firma
 C.F. DPR VNI 40A05 H823H



RISERVATO ALL'UFFICIO

Denuncia di variazione
n° 6836 del 10/05/1994