PERIZIA DI STIMA IMMOBILE URBANO SITO IN TORRE DI MOSTO VICOLO ROMA EX SCHEDA VEB0407

L'Amministrazione Comunale di Torre di Mosto ha inserito nel piano delle alienazioni un fabbricato ad uso residenziale compiutamente descritto di seguito , situato in Torre di Mosto in via Vicolo Roma 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 di redigere la presente perizia di stima.

Il sottoscritto dopo essersi presso l'immobile oggetto di valutazione in data 14/10/2017 e 09/11/2017, 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 acquisito dal Demanio dello Stato nell'ambito delle procedure del cosiddetto "Federalismo Demaniale" di cui all'art. 56 bis del DL n. 69 del 21/06/2013 convertito con modificazioni con la Legge n. 98 del 9/08/2013 in attuazione della delibera del Consiglio Comunale di Torre di Mosto n. 29 del 05/11/2015 e successivo Decreto Direttore Regionale Agenzia del Demanio del 01-12-2015 prot. 2015/19987.

1.b) Ubicazione : Comune di Torre di Mosto via Vicolo Roma civico 9-vedasi allegato 1 e 2;

1.c) Descrizione e consistenza:

trattasi di abitazione unifamiliare sviluppata su due livelli, piano terra e primo con relativo scoperto ad uso esclusivo con accesso pedonale e carraio da Vicolo Roma. Nel retro è presente un magazzino di solo piano terra presumibile porzione di un'origirio fabbricato, ora parzialmente demolito, già destinato ad abitazione;

1.d) caratteristiche della u.i. oggetto di stima:

il corpo principale nel piano terra risulta essere stato adibito a cantina-magazzino e locale caldaia ed autorimessa.

Le murature portanti sono realizzate in blocchi di cemento da cm. 20 senza intonaco, poggianti su fondazioni in calcestruzzo. Il solaio di soffittatura risulta in latero cemento non intonacato. Ai fori sono presenti serramenti in ferro con vetro semplice, per lo più danneggiati e non più agevolmente apribili. Il pavimento è costituito da una semplice gettata di cemento. Al momento non c'è traccia di alcun tipo di impianto, anche se si presume che ci sia stato per poi essere stato asportato. L'altezza utile del piano è di ml. 2,12.

Si accede al piano primo attraverso sia una scala interna realizzata in calcestruzzo e rivestita in moquette, sia dall'esterno attraverso una scala in graniglia di cemento dotata di parapetto in ferro.

Il piano primo aveva destinazione abitativa. Sono presenti tracce dell'arredamento da dove si desume che l'appartamento era cosi composto: ingresso/disimpegno, locale cucina, locale soggiorno, due camere da letto ed un bagno. Le murature perimetrali e portanti sono in laterizio dello spessore di cm. 26 mentre le murature divisore sono realizzate in mattoni forati dello spessore di cm. 10. Il solaio di soffittatura come quello di copertura risulta in

latero cemento.

Anche al piano primo sono presenti tracce degli impianti elettrico e di riscaldamento/gas ma al momento risultano presenti solo i termosifoni in ferro. Tutto il resto è stato asportato. I pavimenti della zona giorno/bagno sono in marmette di graniglia di cemento mentre il pavimento delle due camere è costituito da doghe in legno.

Ai fori di finestra sono installati serramenti in legno con vetro singolo e tapparelle in plastica. L'altezza del piano è di ml. 2,96.

L'immobile presente nel retro è parzialmente crollato e privo di copertura. Risulta realizzato con muratura di mattoni forati dello spessore di cm. 20 senza impianti e con serramenti obsoleti-vedasi allegato 4° e 4b;

1.e) caratteristiche scoperto esclusivo: compete all'unità uno scoperto esclusivo sistemato a verde privato completamente recintato.

Lungo il lato strada la recinzione è costituita da un muretto di cemento dell'altezza di cm. 40 con sovrastante recinzione in rete metallica e paletti in ferro dell'altezza di cm. 100.

Tale lato è dotato di cancello pedonale e di cancello carraio in ferro.

Il lato Nord e Sud del lotto sono delimitati da una recinzione in rete metallica e paletti in ferro, completamente avvolta dalla vegetazione. Si presume che la recinzione posta a Sud non sia posta nel confine ma che lo stesso si trovi a circa 1 ml. da essa in corrispondenza dell'asse del fosso di scolo presente.

Lungo il lato Est è presente una recinzione costituita da un muro di cemento armato alto circa 2 ml, presumibilmente realizzata dal vicino confinante.

La superficie dello terreno è di mq. 622,00-vedasi allegato 3

02) DATI CATASTALI:

Comune di Torre di Mosto Catasto Terreni

Fg. 7 mappale 322 ente urbano di mq. 670.

La suoperficie reale derivante da rilievo effettuato in loco è risultato di mq. 622,00.

Catasto fabbricati

Fg. 7 mappale 322 sub. 1 cat. A/3 classe 3 vani 6,0 RC € 226,21

Fg. 7 mappale 322 sub. 2 cat. C/6 classe 4 mq. 21,00 RC € 18,44

La scheda catastale è rappresentata nell'allegato 5.

03) DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA:

L'area dove insiste il fabbricato è classificata dal PRG vigente approvato con DGRV n. 3824 del 01-12-200 come Zona B residenziale edificata – sottozona B1.1 totalmente edificata

I parametri urbanistici della zona sono:

indice di fabbricabilità fondiaria massimo	S.n.p. 0,430 mq./mq.
indice di fabbricabilità minimo	0,320 mq./mq.
indice di superficie coperta massima	35%
numero massimo dei piani e altezza massima	secondo la tipologia edilizia esistente prevalente e fino ad un massimo di m. 7,50

04) DATI URBANISTICI

Per la costruzione dell'immobile non risulta rilasciata alcuna licenza edilizia. Dato che la costruzione può risalire a data antecedente il 1° sett. 1967 (l'accatastamento è datato 20/09/1968), non necessita, in caso di

alienazione, dichiarare i riferimenti edilizi dell'immobile.

05) CONSIDERAZIONI GENERALI SULLO STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE

Sulla scorta dei sopralluoghi effettuati e dei sondaggi effettuati, considerata la vetustà dell'immobile ma soprattutto le modalità costruttive, di tipo ultra economico ed i alcuni casi carenti di finiture (intonaci e pavimenti del piano terra), l'inadeguatezza dei serramenti (in ferro arrugginito al piano terra, in legno povero con solo vetro singolo, non più funzionamenti al piano primo), la totale assenza di impianti, le vigenti norme in materia di sicurezza antisismica, sconsigliano il recupero attraverso ristrutturazione dell'immobile.

I costi di ristrutturazione sarebbero sicuramente superiori ai costi di demolizione e ricostruzione, tenendo presente anche che ad oggi è possibile l'accorpamento dei volumi ed il suo ampliamento in caso di demolizione e ricostruzione con gli aumenti di volumetria previsti dalla legge regionale 14/2009 "Piano Casa".

Quest'ultima considerazione non incide nella valutazione in quanto trattasi di legge speciale applicabile a tutti gli immobili presenti nel territorio Regionale.

Questa considerazione influsice sulla determinazione del coefficiente da applicare tra il valore a nuovo e lo stato di conservazione del bene (vedasi appendici al Sole 24Ore).

06) STIMA

Premesso quanto sopra, si procede alla valutazione dell'immobile attraverso la ricerca del valore a nuovo di un fabbricato similare per collocazione urbanistica e per tipolgia.

Tale determinazione si appoggia su un valore a metro quadrato di immobili

oggetto di transazioni andate a buon fine in periodi recenti, sintomatiche del mercato immobiliare locale, non potendo basare la stima sui valori pubblicati dall'OMI in quanto il comune di Torre di Mosto non risulta essere tra i comuni monitorati dall'Agenzia del Territorio.

La ricerca è stata quini indirizzata su immobili comparabili, di cui erano disponibili gli atti di acquisto, basandosi su transazioni di immobili di nuova costruzione realizzati e venduti da piccola società di costruzione locale, tutti in classe energetica A1 o A2, finiti in ogni loro parte ed abitabili.

L'esame ha poi interessato la conformazione planimetrica delle varie unità immobiliari comparate (medinante la consultazione degli elaborati depositati del permesso di costruire) al fine di determinarne la superficie commerciale applicando i parametri adottati dal codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa e dalla Agenzia delle Entrate stessa.

Rep.	Atto sub.	valoredichiarato	sup. commerciale
1869	9/10	€ 195.000,00	mq. 169,30
2804	13/14	€ 180.000,00	mq. 169,30
1867	15/16	€ 205.000,00	mq. 239,48
1753	17/18	€ 210.000,00	mq. 239,48
Totali		€ 790.000,00	mq. 817,56

Media valori : € 790.000,00/mq. 817,56 = €/mq. 966,29 prudenzialmente arrotondato ad € 950,00/mq. Tale valore è da considerarsi il valore medio di mercato attuale, per immobili residenziali nuovi in Torre di Mosto.

Appreso detto parametro si è potuto determinare il vaolore a nuovo del fabbricato oggetto di stima partendo dalla sua superficie commerciale calcolata con gli stessi criteri utilizzati per le ricerche precedenti.

Il risultato è il seguente:

sup. mq. 162,33x€ 950,00/mq= € 154.213,50

Il parametro di abbattimento per vetustà e stato di conservazione di cui al capitolo precedente è stato assunto nel valore del 55%.

Il valore ad oggi del fabbricato quindi diviene secondo il seguente calcolo:

€ 154.213,50x0,45 = **€ 69.396,07.**

A questo valore si deve sommare il valore del lotto virtuale che si viene a generare per differenza tra la Snp (Superficie netta di pavimento) già "prosciugata" dal fabbricato, rispetto alla totale generata dalla superficie (reale) del lotto, come si puà desumere dagli schemi allegati.

Il calcolo è il seguente:

Snp del lotto: mq. 622,00 * 0,43 mq/mq = mq. 267,46

mq. 267,46 – mq. 182,21 (Snp utilizzata dal fabbricato secondo le norme urbanistiche vigenti riporate al capitolo 3) = mq. 85,25.

Superficie lotto virtuale: mq. 85,25/0,43 mq./mq.= mq. 198,26

Il valore unitario a metro quadrato del lotto virtuale viene preso dal valore applicato dall'Amministrazione Comunale ai fini IMU per il 2017, confermato con delibera Giunta Comunale n. 111 del 15-11-2017, in € 52,00/mq.

Il valore del lotto virtuale come precedentemente calcolato, da sommare al valore del fabbricato allo stato attuale, viene ad essere individuato secono il seguente calcolo:

mq. 198,26 x € 52,00/mq = **€ 10.309,52.**

07) RIEPILOGO E DETERMINAZIONE VALORE FINALE DELL'IMMOBILE

Valore del fabbricato allo stato attuale	**€ 69.396,07**
Valore del lotto virtuale	**€ 10.309,52**

Valore totale finale dell'immobile **€ 79.706,59**

Diconsi Euro settantanovemilasettecentosei/59

il perito

geom. Giuseppe Pavan

firma

Torre di Mosto, 10/05/2018

Ufficio del Giudice di Pace di San Donà di Piave

VERBALE DI GIURAMENTO

n. RG. Cron. 919/18

L'anno 2018 addì 9 del mese di luglio alle ore 10.10 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.

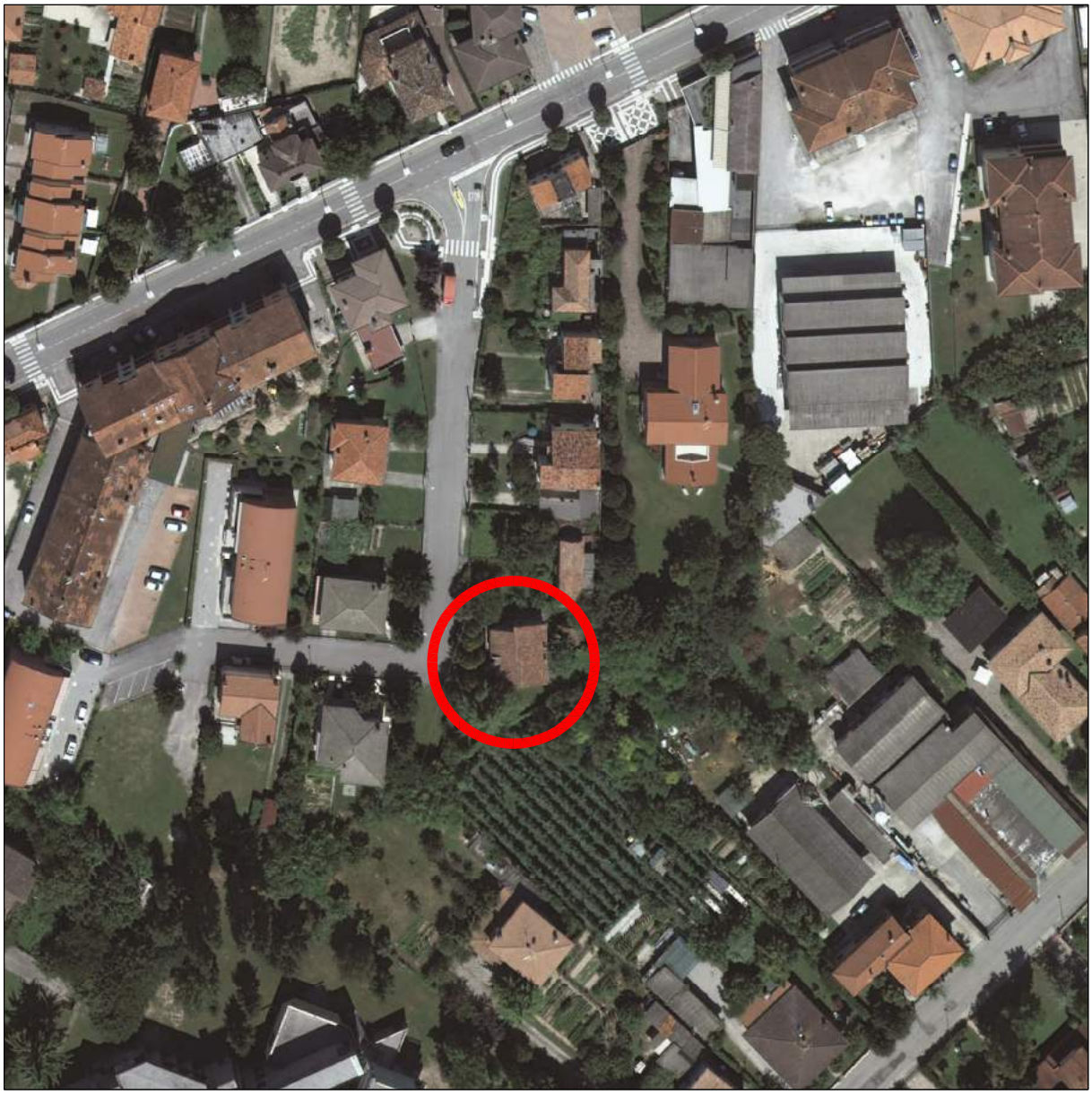
IL SOTTOSCRITTO FUNZIONARIO

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.

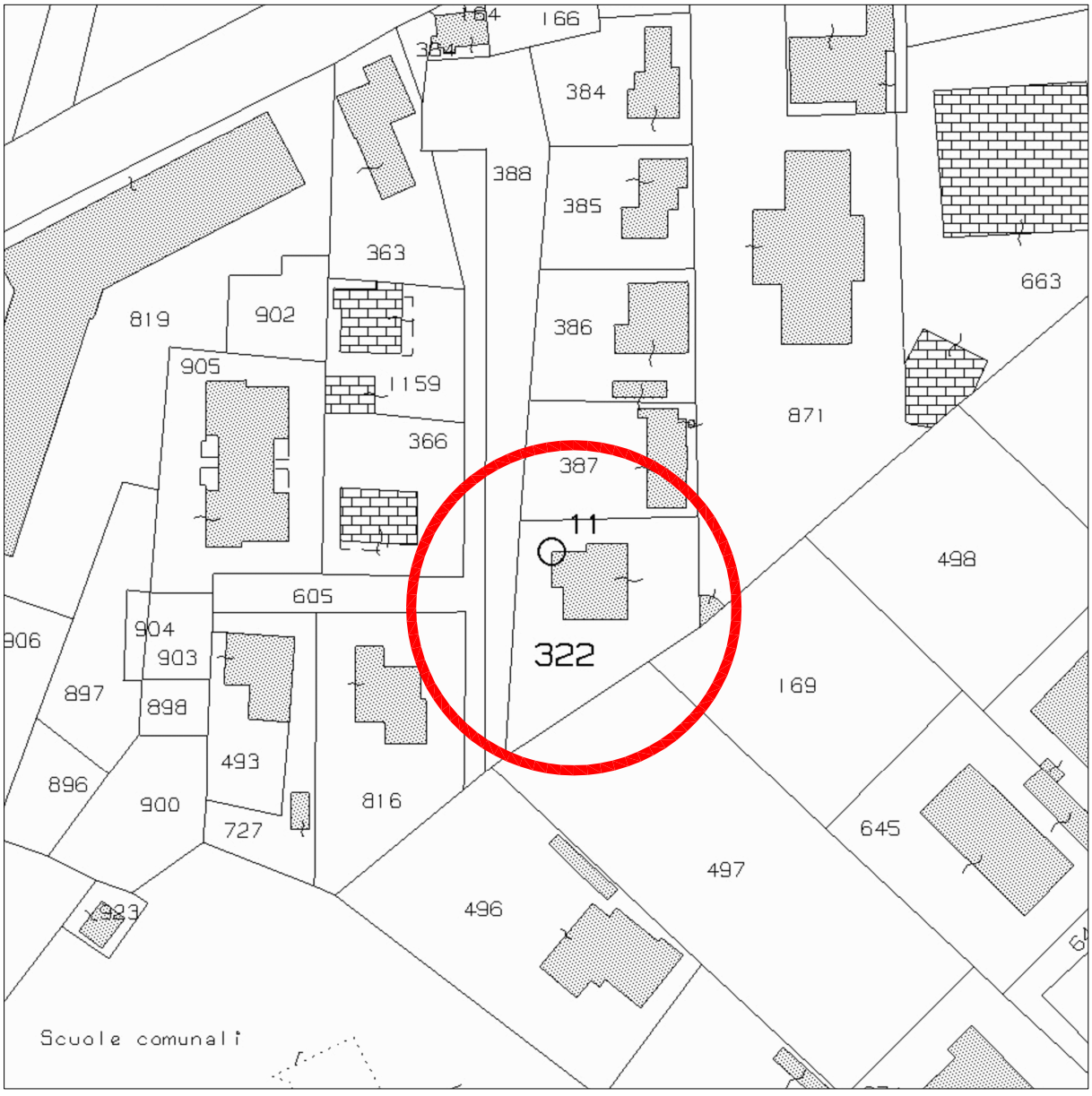
IL CANCELLIERE
Annalia Pettenó

COMUNE DI TORRE DI MOSTO
città Metropolitana di Venezia



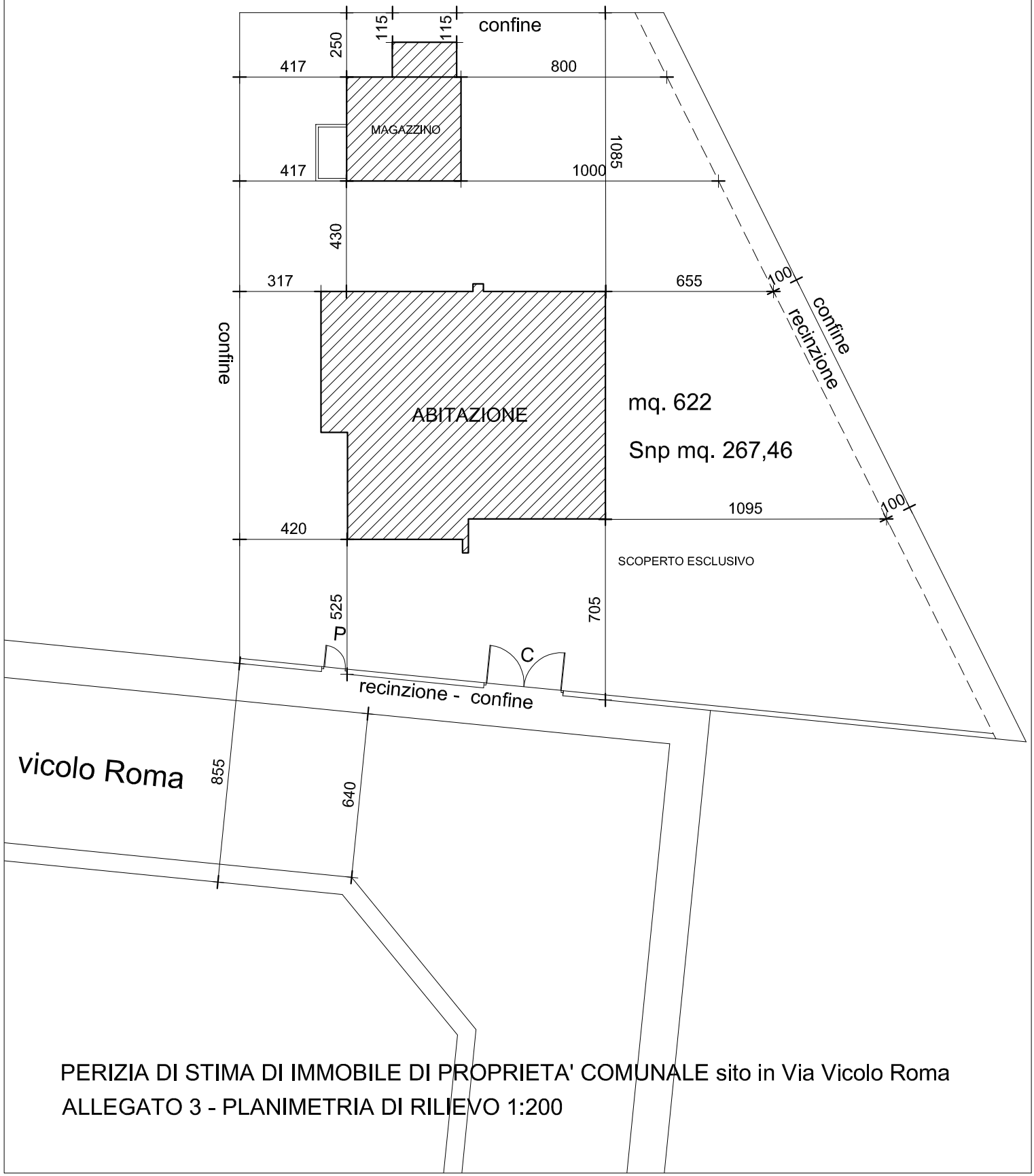
PERIZIA DI STIMA DI IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE sito in Via Vicolo Roma
ALLEGATO 1 - INQUADRAMENTO SU IMMAGINE SATELLITARE

COMUNE DI TORRE DI MOSTO
città Metropolitana di Venezia



PERIZIA DI STIMA DI IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE sito in Via Vicolo Roma
ALLEGATO 2 - INQUADRAMENTO CATASTALE

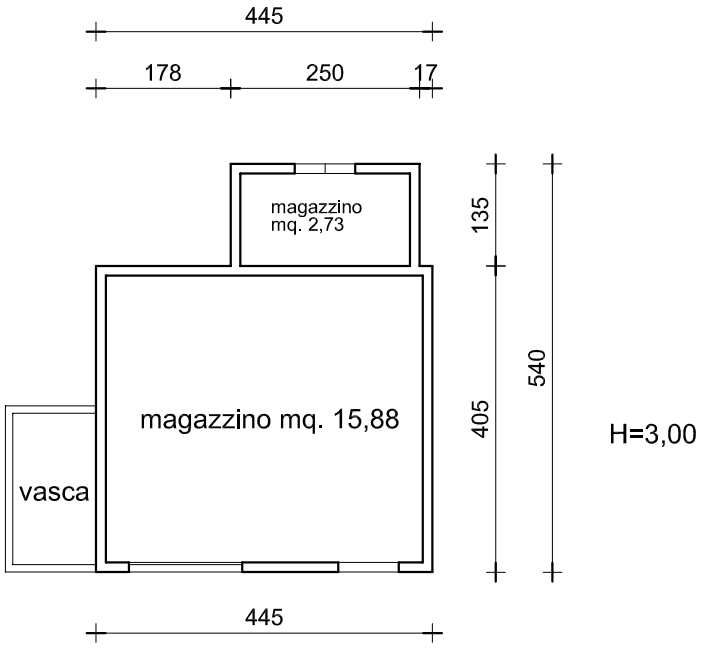
COMUNE DI TORRE DI MOSTO
città Metropolitana di Venezia

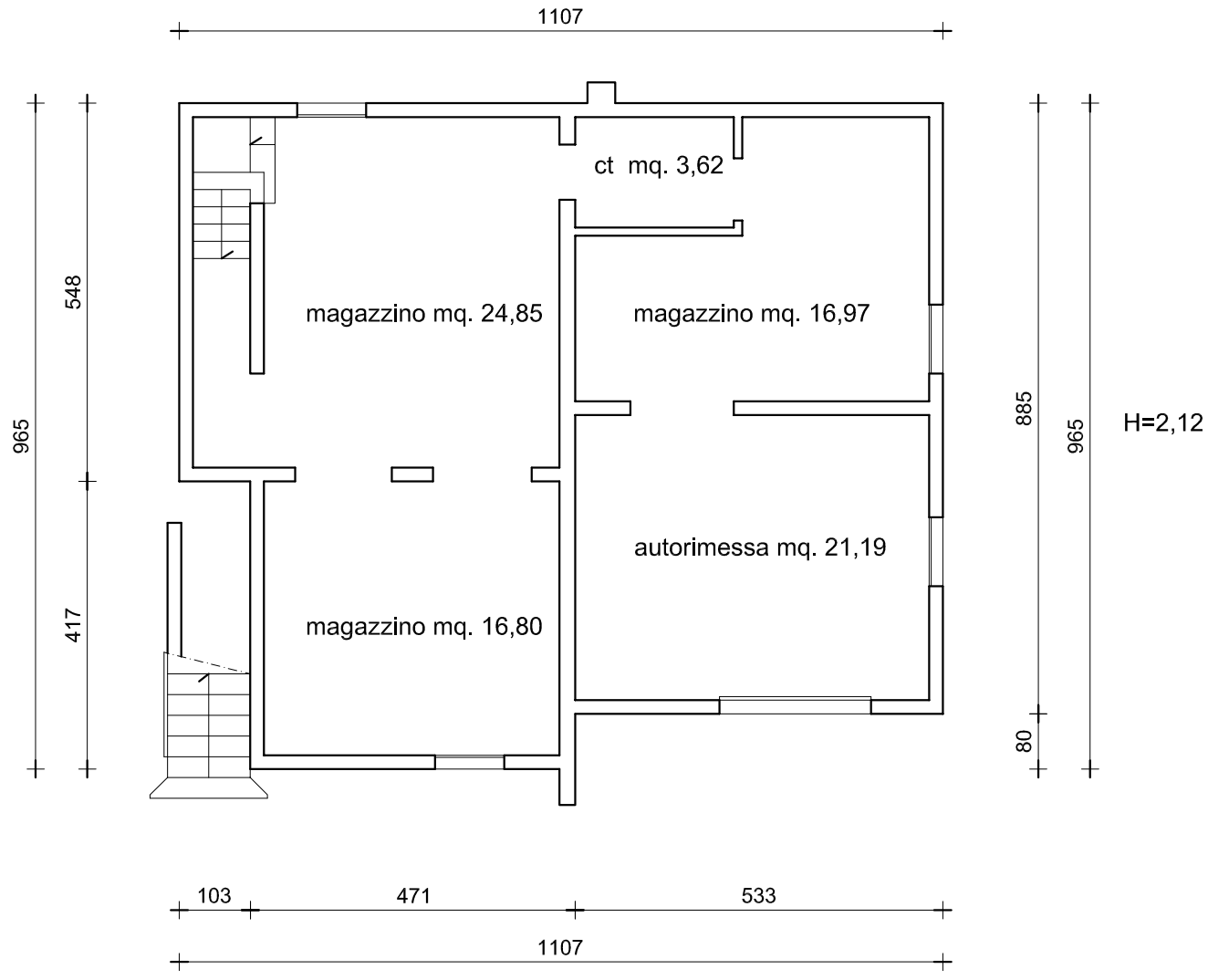


PERIZIA DI STIMA DI IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE sito in Via Vicolo Roma

ALLEGATO 3 - PLANIMETRIA DI RILIEVO 1:200

COMUNE DI TORRE DI MOSTO
città Metropolitana di Venezia

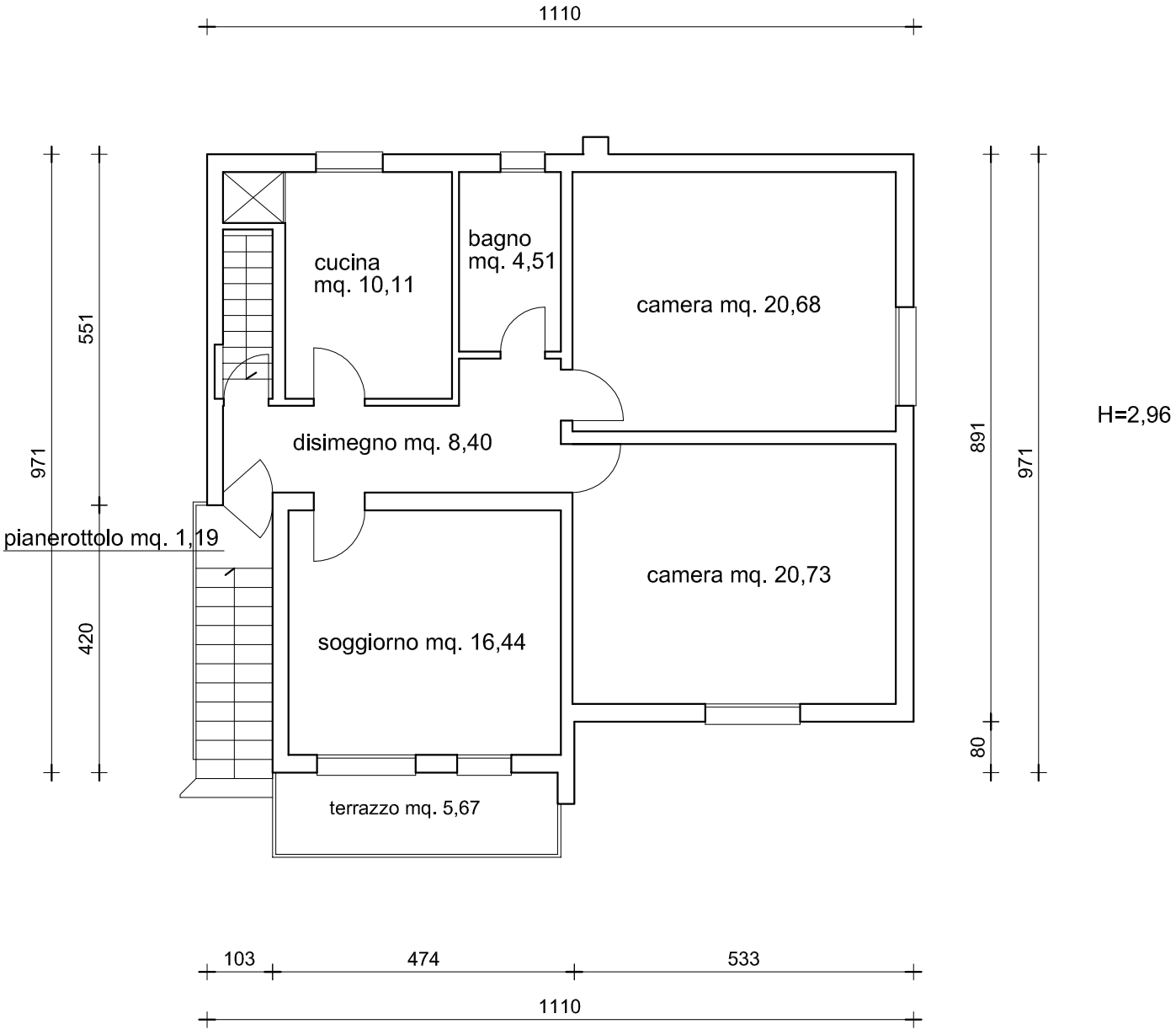




PERIZIA DI STIMA DI IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE sito in Via Vicolo Roma

ALLEGATO 4a - RILIEVO 1:100 PIANO TERRA

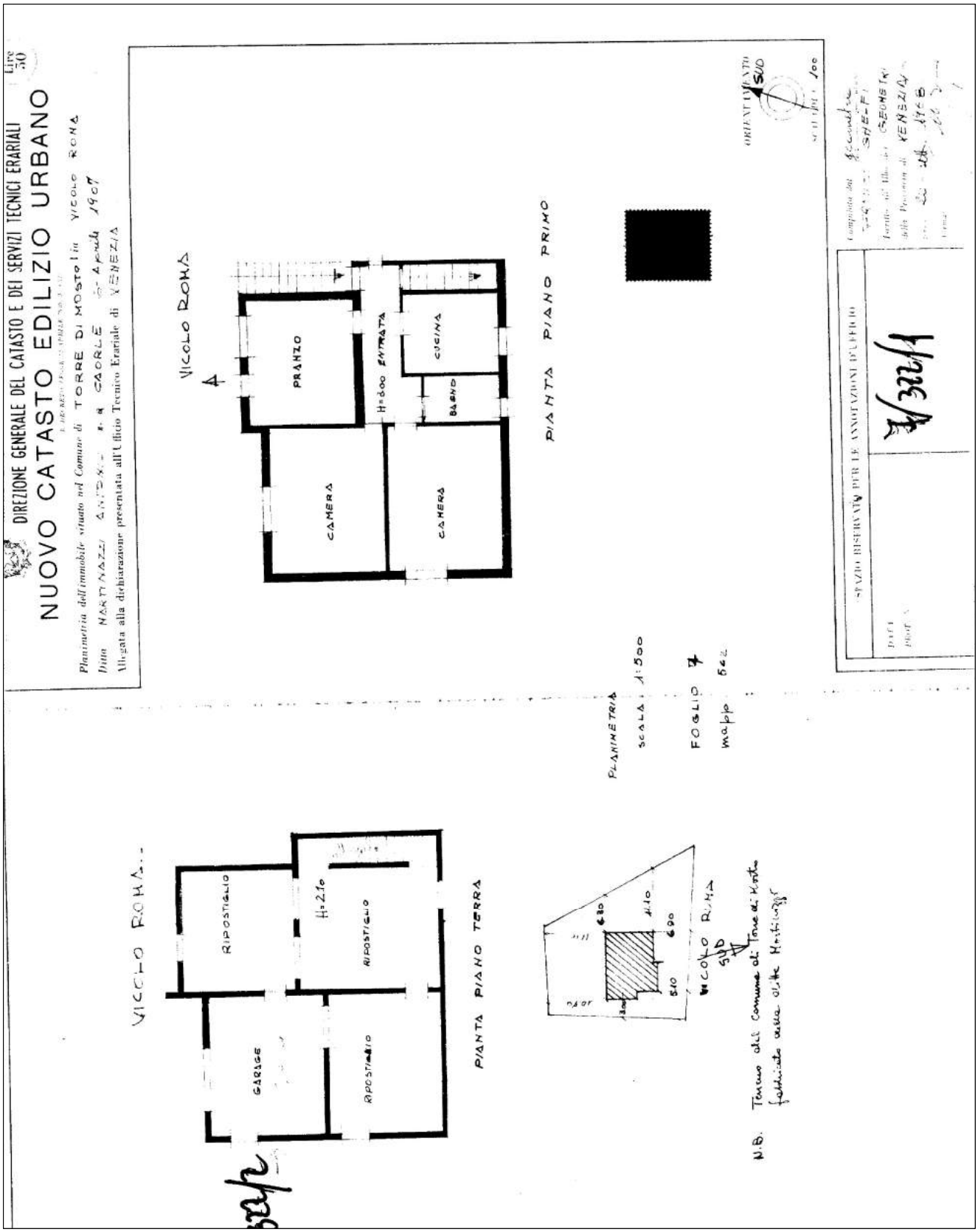
COMUNE DI TORRE DI MOSTO
città Metropolitana di Venezia



PERIZIA DI STIMA DI IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE sito in Via Vicolo Roma

ALLEGATO 4b - RILIEVO 1:100 PIANO PRIMO

COMUNE DI TORRE DI MOSTO
città Metropolitana di Venezia



PERIZIA DI STIMA DI IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE sito in Via Vicolo Roma
ALLEGATO 5 - SCHEDA CATASTALE

COMUNE DI TORRE DI MOSTO
città Metropolitana di Venezia

PERIZIA DI STIMA DI IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE sito in Via Vicolo Roma
ALLEGATO 6.1 - RILIEVO FOTOGRAFICO - ESTERNO FABBRICATI

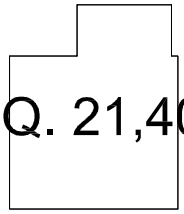
COMUNE DI TORRE DI MOSTO
città Metropolitana di Venezia

PERIZIA DI STIMA DI IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE sito in Via Vicolo Roma
ALLEGATO 6.2 - RILIEVO FOTOGRAFICO - INTERNI PIANO TERRA E PRIMO

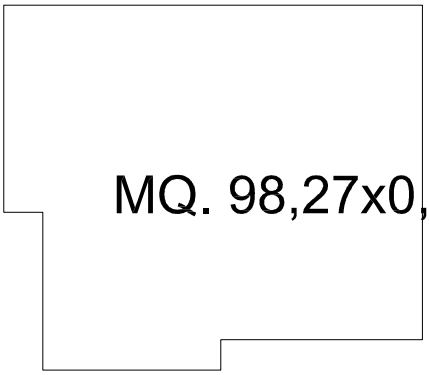
COMUNE DI TORRE DI MOSTO
città Metropolitana di Venezia

PERIZIA DI STIMA DI IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE sito in Via Vicolo Roma
ALLEGATO 6.2 - RILIEVO FOTOGRAFICO - INTERNI PIANO PRIMO

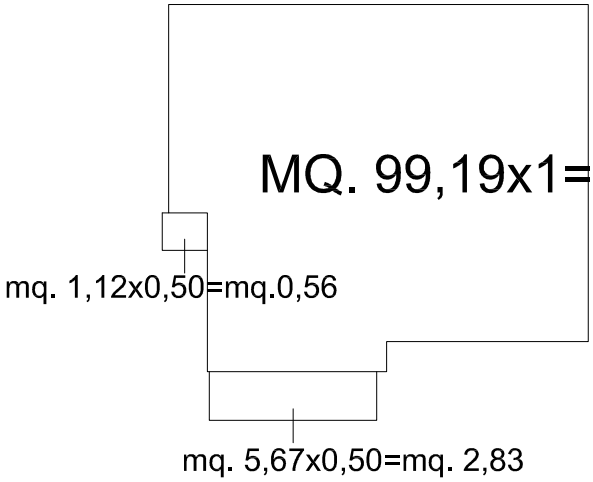
COMUNE DI TORRE DI MOSTO
città Metropolitana di Venezia



MQ. 21,40x0,50=mq. 10,70

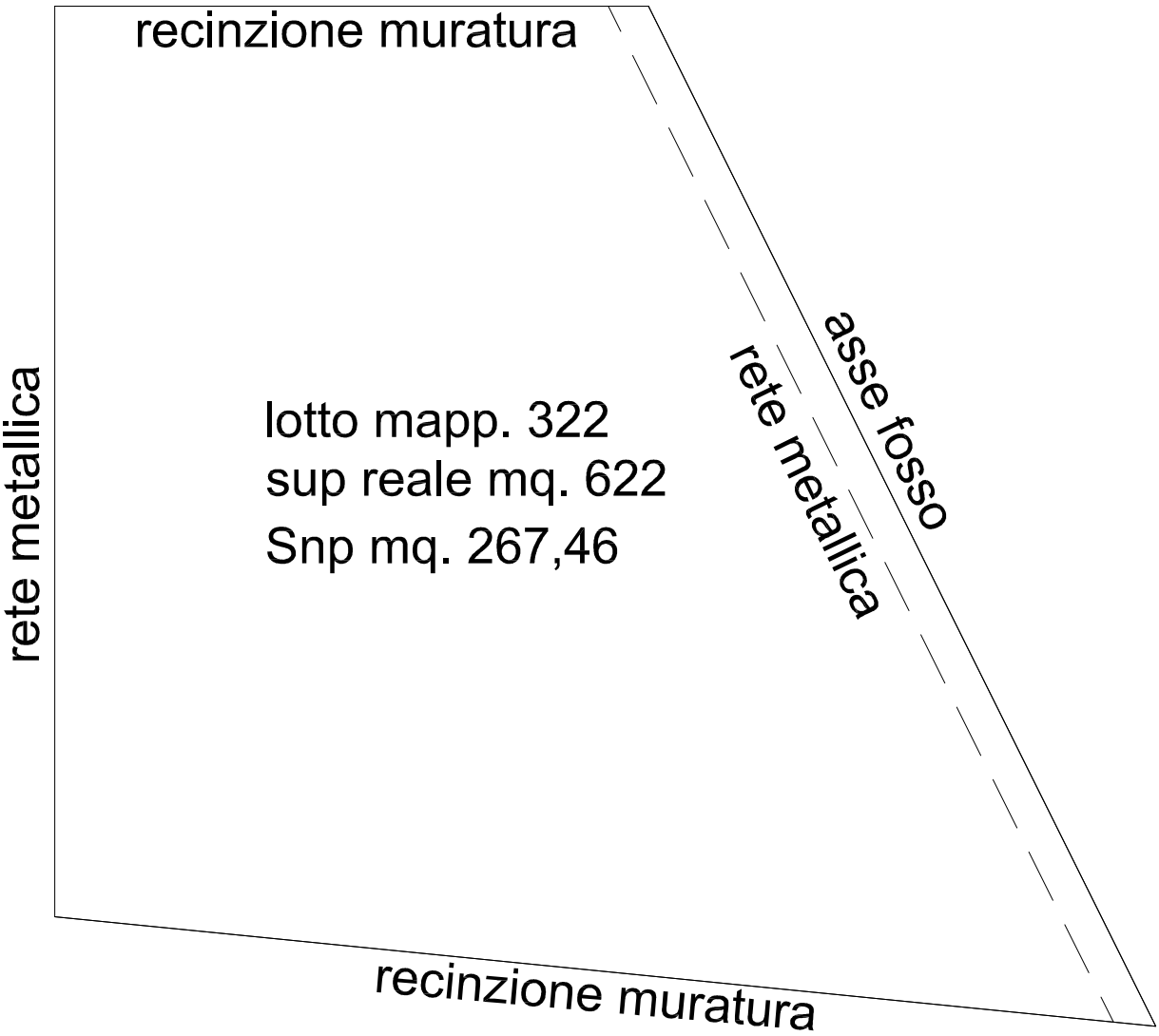


MQ. 98,27x0,50=mq.49,13



dimostrazione sup. lorda

COMUNE DI TORRE DI MOSTO
città Metropolitana di Venezia

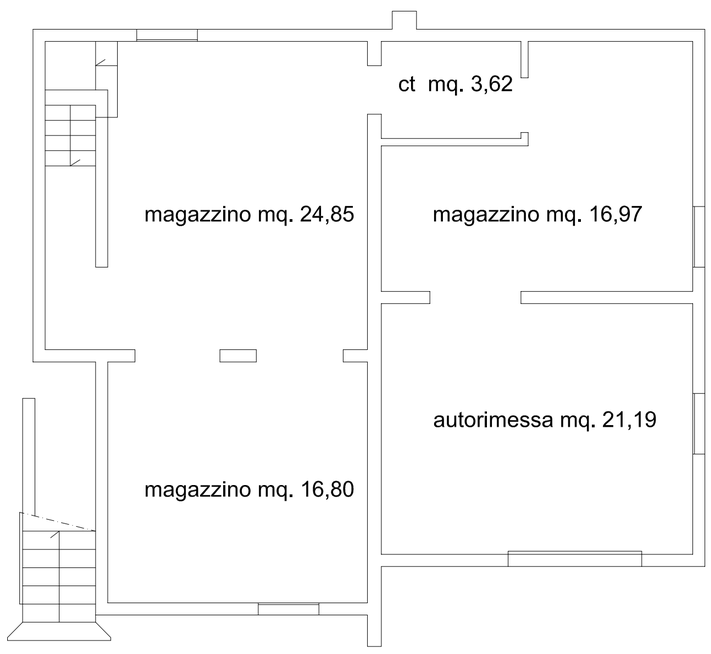


dimostrazione snp lotto

COMUNE DI TORRE DI MOSTO
città Metropolitana di Venezia

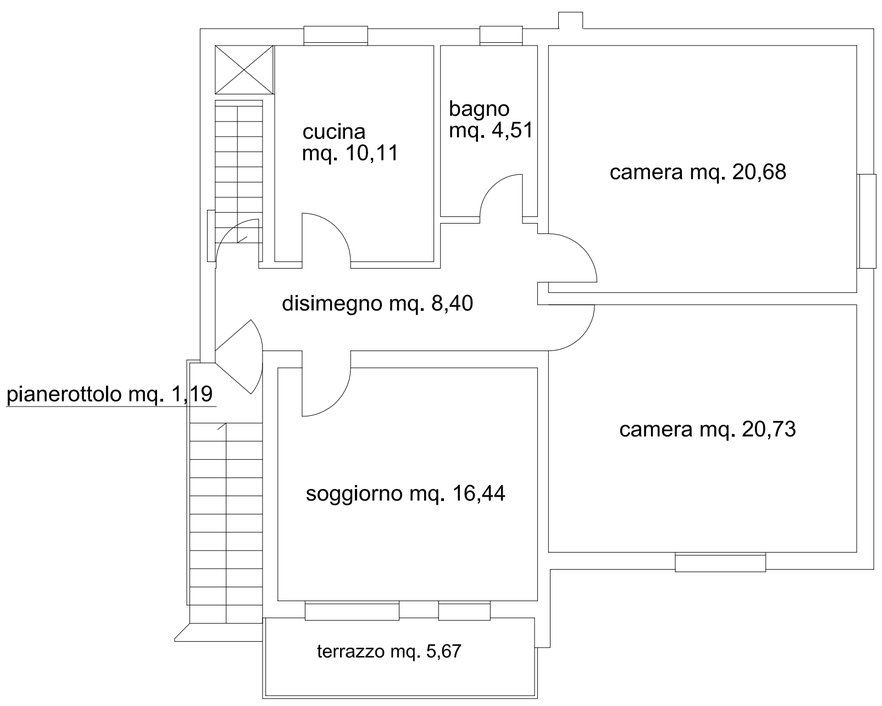
H=3,00

MQ. 18,61



H=2,12

MQ. 83,43



MQ. 80,17

H=2,96

totale snp mq. 182,21

dimostrazione snp esistente

COMUNE DI TORRE DI MOSTO
città Metropolitana di Venezia

Valore immobile
Sup. commerciale
MQ. 10,70+49,05+99,19+2,83+0,56 = mq. 162,33x 950 €/mq=
€154.213,50x0,45(coeff. abbattimento)=€ 69.396,07

Valore snp residuale
SNP MAX 622,00*0.43 = MQ. 267,46
SNP UTILIZZATA MQ. 182,21
SNP RESIDUA = MQ. 267,46-182,21 = MQ. 85,25
LOTTO VIRTUALE: MQ. 85,25/0,43= MQ. 198,26
VALORE LOTTO VIRTUALE BASE IMU DEL 2017 52,00/MQ
MQ. 198,26*52,00=€ 10.309,52
VALORE FINALE immobile € 69.397,07+10.309,52=€ 79.706,59

CONTEGGI

COMUNE DI TORRE DI MOSTO
città Metropolitana di Venezia

calcolo sup. commerciale

sub 9/10- 13/14

abitazione piano terra mq. 70,05 x 1 = mq. 70,05
abitazione piano primo mq. 82,01 x 1 = mq. 82,01
autorimessa mq. 20,75 x 0,5 = mq. 10,37
portici piano terra mq. 10,95 x 0,35 = mq. 3,83
logge piano primo mq. 8,64 x 0,35 = mq. 3,04

totale mq. 169,30

calcolo sup. commerciale

sub 15/16-17/18

abitazione piano terra mq. 87,34 x 1 = mq. 87,34
abitazione piano primo mq. 95,28 x 1 = mq. 95,28
autorimessa mq. 18,53 x 0,5 = mq. 9,26
portici piano terra mq. 16,09 x 0,35 = mq. 8,04
logge piano primo mq. 7,48 x 0,35 = mq. 2,61
sottotetto piano secondo mq. 105,57 x 0,35 = mq. 36,95

totale mq. 239,48

mq. 169,30*2+mq. 239,48*2=mq. 817,56

€ 790.000 (valore totale transazioni) /817,56 mq. = € 966,29
arrotondato in via prudenziale in e 950,00/mq.

valore a nuovo