

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Il sottoscritto geom. TRAVAIN Daniele, iscritto all'Albo dei geometri della Provincia di Venezia al n. 1564, con studio a Portogruaro fraz. Summaga Via Franca n. 36 (c.f. TRV DNL 65L21 G914I), su incarico del dott. Bottosso Fabrizio, provvede a redigere la seguente perizia di stima atta ad identificare il valore venale-commerciale di una unità immobiliare residenziale a Santo Stino di Livenza.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI:

L'immobile si trova ubicato in Comune di Santo Stino di Livenza (VE); i dati catastali sono:
Foglio 13 mappale 1 sub 39 cat. A/2 classe 4° vani 3,0 rendita € 209,17

UBICAZIONE

L'immobile si trova ubicato a Santo Stino di Livenza (capoluogo) in via Largo Trieste civ. 6, al secondo piano di un edificio di tipo condominiale composto da una unità commerciale e da quattro autorimesse al piano terra, oltre che portico comune fronte strada, da sei unità residenziali ai piani superiori (in ragione di tre per piano); la posizione è praticamente centrale nella località in quanto posto a breve distanza dalla piazza principale di Santo Stino di L. ove ubicata la sede municipale; trovano ubicazione nel capoluogo numerose attività commerciali facilmente accessibili dall'immobile oggetto della presente stima, così come risultano presenti servizi principali quali scuole, farmacia, etc.

Dal punto di vista dell'accessibilità risulta questa di buon livello essendo la località di Santo Stino di Livenza posta lungo la direttrice della Strada Statale n. 14 denom. "Triestina", con numerose strade di secondaria importanza e colleganti con altre località limitrofe; è presente stazione ferroviaria sulla tratta Venezia-Trieste (fermata di treni regionali) e casello autostradale lungo la A/3.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione; risulta realizzato con struttura tradizionale in c.a. e laterizio; murature con rivestimento termoisolante a "cappotto"; copertura a falde con manto in tegole di laterizio.

Il vano comune della scala ha finiture di buon livello qualitativo.

L'unità di cui alla presente stima è ubicata al piano secondo dell'edificio, raggiungibile da scala interna condominiale; si compone di un vano soggiorno con angolo cottura, locale disimpegno, camera da letto matrimoniale, bagno e ripostiglio; è munita di terrazzino di pertinenza; l'unità si presenta da completare in quanto mancano alcune delle finiture oltre che la delimitazione muraria con l'altra unità adiacente: al momento della visita di sopralluogo risulta con serramenti esterni installati (serr. in legno con vetrocamera e ante di oscuro in compensato marino), ma senza pavimenti e rivestimenti, senza porte interne, senza tinteggiature e senza dotazioni tecnologiche installate (presenti solo tubazioni sottotraccia); manca inoltre, come detto in precedenza, la partizione verso l'unità adiacente; la predisposizione per caldaia sul terrazzino rende evidente che l'alloggio è termoautonomo. Stante la situazione in cui versa l'alloggio è possibile, previa approvazione di necessario progetto in Comune, l'accorpamento con l'adiacente unità che si trova allo stesso stato di completamento.

L'area esterna risulta comune con altro edificio condominiale limitrofo e sulla stessa trovano posizione dei posti auto che, da quanto rilevato dalla documentazione fornita, non sono stati assegnati singolarmente alle unità dell'edificio.

PRATICHE AMMINISTRATIVE

L'edificio, da quanto rilevato dalla documentazione fornita, risulta realizzato sulla base del Permesso di Costruire n. 04C/0028 del 09.02.05 e successivi 05P/0195 del 08.04.06 e 06P/0076 del 22.06.06; risulta presentata la richiesta del certificato di agibilità in data

13.12.07 ma la stessa non risulta rilasciata: è necessario comunque procedere con il completamento opere e presentare una nuova istanza di agibilità.

Per l'edificio va posto in evidenza che risulta agli atti del Comune un progetto di ampliamento per un edificio condominiale adiacente, edificio che avrà accesso dalla scala già presente sull'edificio ove ubicato l'alloggio oggetto di stima: alla data attuale non sono realizzate opere e il Permesso di Costruire risulta decaduto (P.d.C. 6395 del 06.03.12).

CRITERIO DI STIMA

La stima del valore di mercato dell'immobile viene effettuata tenendo conto di quelli che sono valori medi di mercato rilevabili in loco, dei riferimenti rilevabili dai valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (quale riferimento secondario in quanto esprime un range di valori per immobili non sempre uniformi per caratteristiche e dotazioni), della situazione particolare in cui versa l'unità in oggetto ancora da completare. Il parametro comparativo è il mq commerciale (V/P lordo) comprensivo della quota parte sulle parti comuni: in tal senso viene considerata una quota parte del vano scala in quanto previsto l'ampliamento con accesso da detto vano scala per altre unità immobiliari da costruire; a detto valore deve essere dedotto il costo di completamento dell'alloggio con dotazioni, finiture e partizione interna di suddivisione con altra unità adiacente.

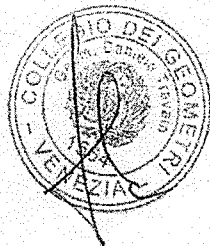
VALORE:

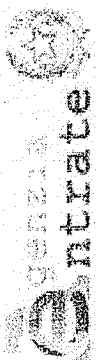
alloggio mq 61	x 1.300	€ 79.300,00
Costo opere di completamento		€ 12.000,00
<i>Totale</i>		<i>= € 67.300,00</i>

Valutata la situazione oggettiva di vendita dell'immobile, si ritiene di considerare un abbattimento del 15% del valore stimato per arrivare ad un valore di pronto realizzo che si concretizza in $67.300,00 \times 0,85 = \text{€ } 57.205,00$ che si arrotondano a **€ 57.200,00** (cinquantasettemiladuecento).

Portogruaro, li 22 FEB. 2016

Il tecnico





Ufficio Provinciale di Venezia - Territorio
Servizi Catastali

Data: 22/02/2016 - Ora: 20.17.01 Fine
Visura n.: T338825 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/02/2016

Dati della richiesta	Comune di SANTO STINO DI LIVENZA (Codice: I373) Provincia di VENEZIA
Catasto Fabbricati	Foglio: 13 Particella: 1 Sub.: 39

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		13	1	39			A/2	4	3 vani	Totale: 54 m ² Totale escluse aree scoperte**: 52 m ²	Euro 209,17	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo: LARGO TRIESTE piano: 2;												
Annotazioni: Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)												

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per l/1

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Il sottoscritto geom. TRAVAIN Daniele, iscritto all'Albo dei geometri della Provincia di Venezia al n. 1564, con studio a Portogruaro fraz. Summaga Via Franca n. 36 (c.f. TRV DNL 65L21 G914I), su incarico del dott. Bottosso Fabrizio, provvede a redigere la seguente perizia di stima atta ad identificare il valore venale-commerciale di una unità immobiliare residenziale a Santo Stino di Livenza.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI:

L'immobile si trova ubicato in Comune di Santo Stino di Livenza (VE); i dati catastali sono:
Foglio 13 mappale 1 sub 38 cat. A/2 classe 4° vani 3,0 rendita € 209,17

UBICAZIONE

L'immobile si trova ubicato a Santo Stino di Livenza (capoluogo) in via Largo Trieste civ. 6, al secondo piano di un edificio di tipo condominiale composto da una unità commerciale e quattro autorimesse al piano terra (oltre che portico comune fronte strada), da sei unità residenziali ai piani superiori (in ragione di tre per piano); la posizione è praticamente centrale nella località in quanto posto a breve distanza dalla piazza principale di Santo Stino di L. ove ubicata la sede municipale; trovano ubicazione nel capoluogo numerose attività commerciali facilmente accessibili dall'immobile oggetto della presente stima, così come risultano presenti servizi principali quali scuole, farmacia, etc.

Dal punto di vista dell'accessibilità risulta questa di buon livello essendo la località di Santo Stino di Livenza posta lungo la direttrice della Strada Statale n. 14 denom. "Triestina", con numerose strade di secondaria importanza e colleganti con altre località limitrofe; è presente stazione ferroviaria sulla tratta Venezia-Trieste (fermata di treni regionali) e casello autostradale lungo la A/3.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione; risulta realizzato con struttura tradizionale in c.a. e laterizio; murature con rivestimento termoisolante a "cappotto"; copertura a falde con manto in tegole di laterizio.

Il vano comune della scala ha finiture di buon livello qualitativo.

L'unità di cui alla presente stima è ubicata al piano secondo dell'edificio, raggiungibile da scala interna condominiale; si compone di un vano soggiorno con angolo cottura, locale disimpegno, camera da letto matrimoniale, bagno e ripostiglio; è munita di terrazzino di pertinenza; l'unità si presenta da completare in quanto mancano alcune delle finiture oltre che la delimitazione muraria con l'altra unità adiacente: al momento della visita di sopralluogo risulta con serramenti esterni installati (serr. in legno con vetrocamera e ante di oscuro in compensato marino), ma senza pavimenti e rivestimenti, senza porte interne, senza tinteggiature e senza dotazioni tecnologiche installate (presenti solo tubazioni sottotraccia); manca inoltre, come detto in precedenza, la partizione verso l'unità adiacente; la predisposizione per caldaia sul terrazzino rende evidente che l'alloggio è termoautonomo. Stante la situazione in cui versa l'alloggio è possibile, previa approvazione di necessario progetto in Comune, l'accorpamento con l'adiacente unità che si trova allo stesso stato di completamento.

L'area esterna risulta comune con altro edificio condominiale limitrofo e sulla stessa trovano posizione dei posti auto che, da quanto rilevato dalla documentazione fornita, non sono stati assegnati singolarmente alle unità dell'edificio.

PRATICHE AMMINISTRATIVE

L'edificio, da quanto rilevato dalla documentazione fornita, risulta realizzato sulla base del Permesso di Costruire n. 04C/0028 del 09.02.05 e successivi 05P/0195 del 08.04.06 e

06P/0076 del 22.06.06; risulta presentata la richiesta del certificato di agibilità in data 13.12.07 ma la stessa non risulta rilasciata: è necessario comunque procedere con il completamento opere e presentare una nuova istanza di agibilità.

Per l'edificio va posto in evidenza che risulta agli atti del Comune un progetto di ampliamento per un edificio condominiale adiacente, edificio che avrà accesso dalla scala presente sull'edificio esistente ove ubicato l'alloggio oggetto di stima: alla data attuale non sono realizzate opere e il Permesso di Costruire risulta decaduto (P.d.C. 6395 del 06.03.12).

CRITERIO DI STIMA

La stima del valore di mercato dell'immobile viene effettuata tenendo conto di quelli che sono valori medi di mercato rilevabili in loco, dei riferimenti rilevabili dai valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (quale riferimento secondario in quanto esprime un range di valori per immobili non sempre uniformi per caratteristiche e dotazioni), della situazione particolare in cui versa l'unità in oggetto ancora da completare. Il parametro comparativo è il mq commerciale (V/P lordo) comprensivo della quota parte sulle parti comuni: in tal senso viene considerata una quota parte del vano scala in quanto previsto l'ampliamento con accesso da detto vano scala per altre unità immobiliari da costruire; a detto valore deve essere dedotto il costo di completamento dell'alloggio con dotazioni, finiture e partizione interna di suddivisione con altra unità adiacente.

VALORE:

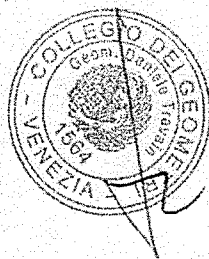
alloggio mq 61	x 1.300	€ 79.300,00
Costo opere di completamento		€ 12.000,00
<i>Totale</i>		<i>= € 67.300,00</i>

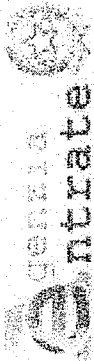
Valutata la situazione oggettiva di vendita dell'immobile, si ritiene di considerare un abbattimento del 15% del valore stimato per arrivare ad un valore di pronto realizzo che si concretizza in $67.300,00 \times 0,85 = \text{€ } 57.205,00$ che si arrotondano a **€ 57.200,00** (cinquantasetteduecento).

22 FEB. 2016

Portogruaro, li

Il tecnico





Ufficio Provinciale di Venezia - Territorio
Servizi Catastali

Data: 22/02/2016 - Ora: 20.18.02 Fine
Visura n.: T336893 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/02/2016

Dati della richiesta	Comune di SANTO STINO DI LIVENZA (Codice: I373) Provincia di VENEZIA
Catasto Fabbricati	Foglio: 13 Particella: 1 Sub.: 38

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens. Zona	Micro Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		13	1	38		A/2	4	3 vani	Totale: 55 m ² Totale escluse aree scoperte** : 5,4 m ²	Euro 209,17	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo: LARGO TRIESTE piano: 2;											
Annotazioni: Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)											

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte perimetrali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Il sottoscritto geom. TRAVAIN Daniele, iscritto all'Albo dei geometri della Provincia di Venezia al n. 1564, con studio a Portogruaro fraz. Summaga Via Franca n. 36 (c.f. TRV DNL 65L21 G914I), su incarico del dott. Bottosso Fabrizio, provvede a redigere la seguente perizia di stima atta ad identificare il valore venale-commerciale di una unità immobiliare residenziale a Santo Stino di Livenza.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI:

L'immobile si trova ubicato in Comune di Santo Stino di Livenza (VE); i dati catastali sono:

Foglio 13 mappale 1 sub 36 cat. A/2 classe 4° vani 3,0 rendita € 209,17

UBICAZIONE

L'immobile si trova ubicato a Santo Stino di Livenza (capoluogo) in via Largo Trieste civ. 6, al primo piano di un edificio di tipo condominiale composto da una unità commerciale e n. 4 autorimesse al piano terra (oltre che portico comune fronte strada), da 6 unità residenziali ai piani superiori (in ragione di tre per piano); la posizione è praticamente centrale nella località in quanto posto a breve distanza dalla piazza principale di Santo Stino di L. ove ubicata la sede municipale; trovano ubicazione nel capoluogo numerose attività commerciali facilmente accessibili dall'immobile oggetto della presente stima, così come risultano presenti servizi principali quali scuole, farmacia, etc.

Dal punto di vista dell'accessibilità risulta questa di buon livello essendo la località di Santo Stino di Livenza posta lungo la direttrice della Strada Statale n. 14 denom. "Triestina", con numerose strade di secondaria importanza e colleganti con altre località limitrofe; è presente stazione ferroviaria lungo tratta Venezia-Trieste (fermata di treni regionali) e casello autostradale lungo la A/3.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione; risulta realizzato con struttura tradizionale in c.a. e laterizio; murature con rivestimento termoisolante a "cappotto"; copertura a falde con manto in tegole di laterizio.

Il vano comune della scala ha finiture di buon livello qualitativo.

L'unità di cui alla presente stima è ubicata al piano primo dell'edificio, raggiungibile da scala interna condominiale; si compone di un vano soggiorno con angolo cottura, locale disimpegno, camera da letto matrimoniale, bagno e ripostiglio; è munita di terrazzino di pertinenza; l'unità si presenta completata con finiture di medio pregio; presenta serramenti esterni in legno con vetrocamera e ante di oscuro in compensato marino, porte interne tamburate in legno impiallacciato, portoncino blindato, pavimenti in legno e piastrelle, rivestimenti bagno in piastrelle, impianto termoidraulico autonomo con caldaia posta su alloggio murario accessibile dal terrazzino e radiatori, murature intonacate e tinteggiate. L'area esterna risulta comune con altro edificio condominiale limitrofo e sulla stessa trovano posizione dei posti auto che, da quanto rilevato dalla documentazione fornita, non sono stati assegnati singolarmente alle unità dell'edificio.

PRATICHE AMMINISTRATIVE

L'edificio, da quanto rilevato dalla documentazione fornita, risulta realizzato sulla base del Permesso di Costruire n. 04C/0028 del 09.02.05 e successivi 05P/0195 del 08.04.06 e 06P/0076 del 22.06.06; risulta rilasciato il certificato di agibilità in data 27.09.07 .

Per l'edificio va posto in evidenza che risulta agli atti del Comune un progetto di ampliamento per un edificio condominiale adiacente, edificio che avrà accesso dalla scala già esistente sull'edificio ove ubicato l'alloggio oggetto di stima: alla data attuale non sono realizzate opere e il Permesso di Costruire risulta decaduto (P.d.C. 6395 del 06.03.12).

CRITERIO DI STIMA

La stima del valore di mercato dell'immobile viene effettuata tenendo conto di quelli che sono valori medi di mercato rilevabili in loco, dei riferimenti rilevabili dai valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (quale riferimento secondario in quanto esprime un range di valori per immobili non sempre uniformi per caratteristiche e dotazioni). Il parametro comparativo è il mq commerciale (V/P lordo) comprensivo della quota parte sulle parti comuni: in tal senso viene considerata una quota parte del vano scala in quanto previsto l'ampliamento con accesso da detto vano scala per altre unità immobiliari da costruire.

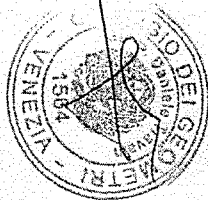
VALORE:

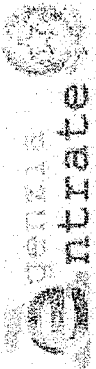
alloggio mq 61 x 1.300 € **79.300,00**

Valutata la situazione oggettiva di vendita dell'immobile, si ritiene di considerare un abbattimento del 15% del valore stimato per arrivare ad un valore di pronto realizzo che si concretizza in $79.300,00 \times 0.85 = € 67.405,00$ che si arrotondano a € **67.400,00** (**sessantasettemilaquattrocento**).

Portogruaro, li

Il tecnico





Ufficio Provinciale di Venezia - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/02/2016

Data: 22/02/2016 - Ora: 20.18.47 Fine
Visura n.: T338947 Pagr. 1

Dati della richiesta	Comune di SANTO STINO DI LIVENZA (Codice: 1373) Provincia di VENEZIA
Catasto Fabbricati	Foglio: 13 Particella: 1 Sub.: 36

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		13	1	36			A/2	4	3 vani	Totale: 55 m ² Totale escluse aree scoperte**: 53 m ²	Euro 209,17	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo LARGO TRIESTE piano: I;												
Notifica in corso classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)												
Annotazioni												
Mod.58 -												

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Il sottoscritto geom. TRAVAIN Daniele, iscritto all'Albo dei geometri della Provincia di Venezia al n. 1564, con studio a Portogruaro fraz. Summaga Via Franca n. 36 (c.f. TRV DNL 65L21 G914I), su incarico del dott. Bottosso Fabrizio, provvede a redigere la seguente perizia di stima atta ad identificare il valore venale-commerciale di una edificio commerciale e residenziale a Santo Stino di Livenza.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI:

L'immobile si trova ubicato in Comune di Santo Stino di Livenza (VE); i dati catastali sono:

Foglio 13 mappale 131 sub 1 cat. C/1 classe 5° mq 43 rendita € 450,82

Foglio 13 mappale 131 sub 2 cat. C/1 classe 4° mq 51 rendita € 458,30

Foglio 13 mappale 131 sub 3 cat. A/3 classe 3° vani 4.5 rendita € 199,87

UBICAZIONE

L'immobile si trova ubicato a Santo Stino di Livenza (capoluogo) in via Largo Trieste; la posizione è praticamente centrale nella località in quanto posto a breve distanza dalla piazza principale di Santo Stino di L. ove ubicata la sede municipale; trovano ubicazione nel capoluogo numerose attività commerciali facilmente accessibili dall'immobile oggetto della presente stima, così come risultano presenti servizi principali quali scuole, farmacia, etc.

Dal punto di vista dell'accessibilità risulta questa di buon livello essendo la località di Santo Stino di Livenza posta lungo la direttrice della Strada Statale n. 14 denominata "Triestina", con numerose strade di secondaria importanza e colleganti con altre località limitrofe; è presente stazione ferroviaria lungo il tratto Venezia-Trieste (fermata di treni regionali) e casello autostradale lungo la A/3.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile si presenta in pessimo stato di conservazione: in sede di sopralluogo si è potuto prendere visione dell'esterno e di parte del piano terra da cui risulta il grave stato di manutenzione in cui versa, tale da ritenersi inagibile in ognuna delle unità di cui si compone. L'edificio è stato realizzato in epoca databile alla prima metà del '900 con struttura tradizionale in laterizio e legno; si compone di due unità uso negozio al piano terra ed un alloggio al piano primo. Lo stato complessivo dell'immobile rende di fatto poco conveniente il restauro, posto che trattasi di edificio strutturalmente non idoneo anche in relazione alla normativa attuale sulle costruzioni e sulla classificazione sismica, con la considerazione ulteriore che qualsiasi costo di restauro viene ad essere superiore al costo di demolizione e ricostruzione.

La valutazione dell'immobile è quindi necessariamente legata alla sua possibilità edificatoria, la quale si esplica in un progetto presentato ed autorizzato con P.d.C. 6395 del 06.03.12 per la costruzione di alcune unità in completamento e ulteriore stralcio esecutivo di un edificio limitrofo ed identificato al mappale 1: tale progetto è ad oggi decaduto per decorrenza dei termini di validità, ma è comunque realizzabile sulla base di ulteriore provvedimento concessorio (da quanto fornito risultano pagati i relativi oneri concessori al Comune).

CRITERIO DI STIMA

La stima del valore di mercato dell'immobile viene effettuata sulla base della possibilità edificatoria dell'immobile, in considerazione del progetto già autorizzato. Tale possibilità edificatoria viene concretizzata in termini di valore con un importo forfettario per ogni unità immobiliare realizzabile (dall'esame della documentazione fornita risultano realizzabili 6 unità al piano primo-secondo ed una unità può essere creata al piano terreno). E' prassi abbastanza comune, da parte di impresa che intende realizzare delle unità per la successiva vendita, calcolare un importo massimo, dato dal terreno e/o dall'immobile da riconfigurare

mediante demolizione e ricostruzione, che incida sul costo delle singole unità da alienare, costo unitario che viene considerato a fini della presente stima e valutato come segue. A parere del sottoscritto tale valutazione è più pertinente che una valutazione di tot euro a mc realizzabile in quanto unico interlocutore possibile può essere una impresa immobiliare o di costruzioni, soggetto che realizza una valutazione dell'immobile come esplicito in precedenza. Si ritiene inoltre che possano considerarsi compensati i costi della demolizione dell'immobile esistente, con gli oneri concessori già pagati al comune di Santo Stino di L. per il progetto di cui sopra e con il valore dato dal progetto già presentato in Comune.

VALORE:

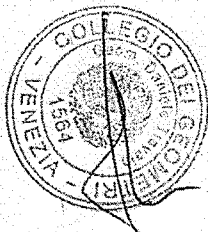
n. unità 7 x 20.000 € **140.000,00**

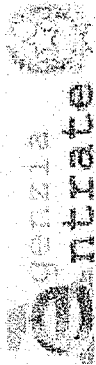
Valutata comunque la situazione oggettiva di vendita dell'immobile, si ritiene di considerare un abbattimento del 15% del valore stimato per arrivare ad un valore di pronto realizzo che si concretizza in $140.000,00 \times 0,85 =$ € **119.000,00 (centodiciannovemila)**.

Portogruaro, li

22 FEB. 2016

Il tecnico





Ufficio Provinciale di Venezia - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/02/2016

Data: 22/02/2016 - Ora: 20.19.28 Fine

Visura n.: T338997 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SANTO STINO DI LIVENZA (Codice: 1373)	
Catasto Fabbricati	Provincia di VENEZIA	
	Foglio: 13 Particella: 131 Sub.: 1	

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		13	131	1			C/1	5	43 m²		Euro 450,82 L. 872.900	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo: VIA ROMA n. 21 piano: I.												

INTESTATO

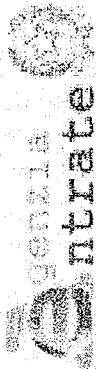
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA			
VOLTURA D'UFFICIO del 21/03/2006 Voltura n. 7042.1/2006 in atti dal 03/05/2006 (protocollo n. VE0077445) Repertorio n. 396128 Rogante: DE MEZZO PIETRO Sede: SAN DONA' DI PIAVE Registrazione: Sede: ESAMINA NOTA			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Venezia - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/02/2016

Data: 22/02/2016 - Ora: 20:20:07 Fine

Visura n.: T339050 Pag. 1

Dati della richiesta	Comune di SANTO STINO DI LIVENZA (Codice: I373)	
Catasto Fabbricati	Provincia di VENEZIA	
Unità immobiliare	Foglio: 13 Particella: 131 Sub.: 2	

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita	
1		13	131	2		4	51 m ²	C/1	Euro 458,30 L. 887,400	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo: VIA ROMA n. 21 piano: T.										

INTESTATO

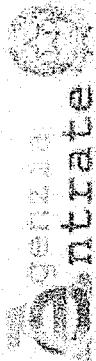
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	VOLTURA D'UFFICIO del 21/03/2006 Voltura n. 7042.1/2006 in atti dal 03/05/2006 (protocollo n. VE0077445) Repertorio n. 396128 Rogante: DE MEZZO PIETRO Sede: SAN DONA' DI PIAVE Registrazione: Sede: ESAMINA NOTA	[REDACTED]	(1) Proprietà per I/I

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Venezia - Territorio
Servizi Catastali

Data: 22/02/2016 - Ora: 20.21.57 Fine
Visura n.: T339105 Pag.: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/02/2016

Dati della richiesta	Comune di SANTO STINO DI LIVENZA (Codice: I373)
Catasto Fabbricati	Provincia di VENEZIA Foglio: 13 Particella: 131 Sub.: 3

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		13	131	3			A/3	3	4,5 vani		Euro 199,87 L. 387,000	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo: VIA ROMA n. 21 piano: I;												

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA			
VOLTURA D'UFFICIO del 21/03/2006 Voltura n. 7042. I/2006 in atti dal 03/05/2006 (protocollo n. VE0077445) Repertorio n.: 396128 Rogante: DE MEZZO PIETRO Sede: SAN DONA' DI PIAVE Registrazione: Sede: ESAMINA NOTA			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Il sottoscritto geom. TRAVAIN Daniele, iscritto all'Albo dei geometri della Provincia di Venezia al n. 1564, con studio a Portogruaro fraz. Summaga Via Franca n. 36 (c.f. TRV DNL 65L21 G9141), su incarico del dott. Bottosso Fabrizio, provvede a redigere la seguente perizia di stima atta ad identificare il valore venale-commerciale di una unità immobiliare a destinazione direzionale a Santo Stino di Livenza.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI:

L'immobile si trova ubicato in Comune di Santo Stino di Livenza (VE); i dati catastali sono:
Foglio 12 mappale 420 sub 27 cat. A/10 classe 1° vani 2,5 rendita € 529,37

UBICAZIONE

L'immobile si trova ubicato a Santo Stino di Livenza (capoluogo) in via Fellini n. 13 (ex Via Stazione), al piano terra di un edificio di tipo condominiale (Residence Sara) composto da unità commerciali, direzionali e residenziali, oltre che autorimesse; la posizione è pressochè centrale nella località in quanto posto a breve distanza dalla piazza principale di Santo Stino di L. ove ubicata la sede municipale; trovano ubicazione nel capoluogo numerose attività commerciali facilmente accessibili dall'immobile oggetto della presente stima, così come risultano presenti servizi principali quali scuole, farmacia, etc.

Dal punto di vista dell'accessibilità risulta questa di buon livello essendo la località di Santo Stino di Livenza posta lungo la direttrice della Strada Statale n. 14 denom. "Triestina", con numerose strade di secondaria importanza e colleganti con altre località limitrofe; è presente stazione ferroviaria sulla Venezia-Trieste (fermata di treni regionali) e casello autostradale lungo la A/3.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione; si presume realizzato con struttura tradizionale in c.a. e laterizio; murature con intercapedine interna termoisolante; copertura a falde con manto in tegole.

L'unità di cui alla presente stima è ubicata al piano terra dell'edificio, con accesso autonomo dall'esterno attraverso il porticato fronte strada (portico comune) e da porta laterale; si compone di due vani delle dimensioni di 19 e 16 mq, oltre che locale anti w.c. e servizio igienico per una superficie complessiva di 42,45 mq netti. L'unità vede la presenza di pavimentazioni in marmo (servizi in piastrelle), murature intonacate e tinteggiate, serramenti in alluminio con vetrocamera, partizioni interne in cartongesso, impiantistica nella norma con caldaia.

PRATICHE AMMINISTRATIVE

L'edificio, da quanto rilevato dalla documentazione fornita, risulta realizzato sulla base del Permesso di Concessione Edilizia n. 398/1979 del 09.07.79 e variante 568/1981 del 12.01.81 con abitabilità del 16.01.81; l'unità in oggetto è stata ottenuta con Permesso di Costruire n. 03C/0104 del 14.10.03 e agibilità 10.06.04 (divisione in due dell'unità preesistente).

CRITERIO DI STIMA

La stima del valore di mercato dell'immobile viene effettuata tenendo conto di quelli che sono valori medi di mercato rilevabili in loco, dei riferimenti rilevabili dai valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (quale riferimento secondario in quanto esprime un range di valori per immobili non sempre uniformi per caratteristiche e dotazioni). Il parametro comparativo è il mq commerciale (V/P lordo).

VALORE:

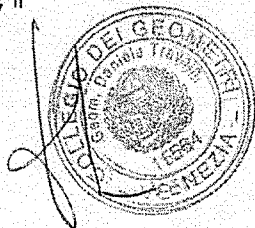
ufficio mq 49 x 1.1200 € **58.800,00**

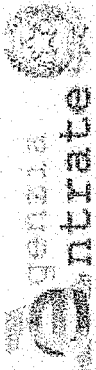
Valutata la situazione oggettiva di vendita dell'immobile, si ritiene di considerare un abbattimento del 10% del valore stimato per arrivare ad un valore di pronto realizzo che si concretizza in $58.800,00 \times 0.85 = € 49.980,00$ che si arrotondano a € **50.000,00** (cinquantamila).

Portogruaro, li

Il tecnico

22 Feb. 2016





Ufficio Provinciale di Venezia - Territorio
Servizi Catastali

Data: 22/02/2016 - Ora: 20.21.39 Fine
Visura n.: T339182 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/02/2016

Dati della richiesta	Comune di SANTO STINO DI LIVENZA (Codice: I373)
Catasto Fabbricati	Provincia di VENEZIA Foglio: 12 Particella: 420 Sub.: 27

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale Totale: m²	Rendita
1		12	420	27			A/10	I	2,5 vani	51 m²	Euro 529,37	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo: VIA STAZIONE n. 42 piano: T;												
Annotazioni: classamento proposto con decori i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)												

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per l/1
DATI DERIVANTI DA del 29/10/2003 n. 7746.1/2003 in atti del 29/10/2003 (protocollo n. 236702)			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria