

PERIZIA DI STIMA

* * * * *

TECNICO INCARICATO

Mario Favaretto Geometra, nato a Mirano il 16.05.1957 (C.F. FVR MRA 57E16 F241R) con studio in via Perugia n. 5 int.3 a Mirano - VE – tel. 0415728373 cell 348 31 50163, mail: favarettomario@gmail.com, pec: mario.favaretto@geopec.it, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Venezia al n.1500.

PREMESSA

La presente relazione ha per oggetto i beni immobili di proprietà del Signor Franco Zanella, siti in Comune di Meolo, in Provincia di Venezia.

Ai fini di una più agile consultazione, ogni unità immobiliare verrà identificata come “Corpo n. “ .

LOTTO QUATTRO

CORPO N. 1 – Comune di Meolo – via F. Peressina n. 19 -
- Fabbricato residenziale – p.lla 156 sub 1 e 2 -

Ubicazione

L'immobile residenziale si trova a Losson della Battaglia in via Fantinello Peressina n 19, che è una strada secondaria, laterale sud della principale SP 48 Noventa – Roncade, che costeggia il canale Correggio.

L'area è inserita in un contesto prevalentemente rurale, caratterizzato da un'edificazione a case sparse e ampie zone destinate a coltivazioni agricole.

Il sito dista circa 1,5 km dal centro della frazione di Losson, in una posizione che coniuga la vocazione agricola del territorio con la relativa vicinanza ai servizi.

Proprietà

ZANELLA Franco, nato a Meolo, il 12.10.1948 – C.F. ZNLFNC48R12F130D – proprietario per la quota di 1/1 -

Provenienza:

- Costituzione di diritto di superficie in data 29.04.1971, registrato a San Donà di Piave in data 03.05.1971 al n. 4771 vol. 81 AP.
- Atto di compravendita notaio A. Bianchini in data 16.01.1975 repertorio 20335, registrato a San Donà di Piave il 04.02.1975 al n. 251 vol.50 AP.
- Cessione di quote, notaio G. Pecorelli in data 26.07.1999, rep. 56075, racc.10001, registrato a Treviso in data 03.08.1999 al n. 5849 VP.(p.lla 182 ha 00.02.00 servitù di passaggio)

Descrizione catastale

Catasto Fabbricati - Comune di Meolo - foglio 12 –

- p.lla 156 sub.1, Cat. A/3, Cl. 2, vani 8,5, sup.cat mq. 173, RC€. 320,46 via Fantinello Peressina n. 19 – piano terra e primo -
- p.lla 156 sub.2, Cat. C/6, Cl. 5, mq. 29, sup.cat mq. 33, RC€. 37,44 via Fantinello Peressina n. 19 – piano terra –

Catasto Terreni – Comune di Meolo – foglio 12 –

- p.lla 156 E.U. ha. 00.15.50

Conformità catastale:

Le planimetrie catastali non sono conformi allo stato di fatto dell'immobile.

Necessita aggiornamento con tipo mappale per ampliamento fabbricato e variazione catastale per modifiche interne e ampliamento a seguito CE 143/91 del 15.02.1992.

Costi aggiornamento catastale

Richiesta estratto mappa per aggiornamento catastale	€.	48,00
Redazione Tipo Mappale.....	€.	1.600,00
Diritti catastali deposito tipo mappale	€.	70,00
Variazione planimetrie Docfa	€.	1.350,00
Diritti catastali deposito Docfa	€.	210,00
Comlessivamente		€. 3.278,00

Oltre a eventuale iva e cassa geometri

Descrizione generale immobile

Si tratta di una villetta residenziale unifamiliare con proprio scoperto privato, il cui accesso avviene dalla stradina sterrata posta a est della proprietà (che comprende la p.lla 182).

L'edificio è stato costruito nel 1973 in muratura portante di laterizio, solai in latero cemento e copertura a più padiglione con manto di tegole in cotto e grondaie in lamiera di rame e facciate in graffiato di colore bianco.

L'immobile, è caratterizzato dalla semplice architettura con portico sulla facciata sud, e comprende due livelli fuori terra.

Al piano terra vi sono due garage, locali a lavanderia, cantina, magazzini, taverna con caminetto, un bagno e una stanza. Vi è anche una semplice scala di legno per accedere al primo piano.

Il primo livello comprende l'ingresso, la cucina, il soggiorno, tre camere da letto e due bagni di cui uno molto grande.

Le finiture sono in normali condizioni d'uso pur essendo dell'epoca di costruzione, e comprendono per il piano abitativo, serramenti in legno con vetrocamera e controfinestre in alluminio, avvolgibili in legno naturale, porte impiallacciate di noce, pavimenti in ceramica nella zona giorno e servizi mentre le camere hanno parquet di legno di olivo.

Le pareti sono rifinite a marmorino. L'impianto di riscaldamento è di tipo tradizionale a radiatori, alimentato da una caldaia a gas ubicata in un locale tecnico dedicato; nel disimpegno è inoltre presente un sistema di condizionamento a split.

Il piano terra è rifinito con pavimenti in monocottura e porte interne coordinate (impiallacciate noce). I serramenti esterni sono in alluminio, mentre i locali adibiti a autorimessa sono dotati di basculanti metallici.

L'area esterna di pertinenza presenta una particolare conformazione a "collinetta", con una scalinata esterna che conduce all'accesso pedonale principale.

Lo scoperto è curato a giardino, con essenze arboree locali a medio fusto e da una varietà di vegetazione arbustiva e floreale.

Servitù

All'immobile si accede attraverso la stradina bianca che comprende parte della p.lla 156 (proprietà Zanella Franco) e la particella p.lla 182 in proprietà per la quota di 1/2 ciascuno tra Zanella Franco e [REDACTED] a seguito di costituzione di servitù descritta nell'atto di compravendita notaio A. Bianchini il 16.01.1975 repertorio 20335, registrato a S. Donà di Piave il 04.02.1975 al n. 251 Vol.50 AP.

Titoli edilizi

- C.E.902 del 05.03.1971
- abitabilità 789 del 19.12.1973;
- C.E. in sanatoria 231 del 15.02.1992;
- C.E. 143/91 del 15.02.1992 (ampliamento);
- Pdic 109/11 del 02.11.2011 in sanatoria per variante aut.ed. 128/02 del 13.01.2003 (recinzione)

Conformità edilizia:

Dal confronto dei titoli edilizi con lo stato attuale sono state riscontrate difformità nell'immobile che riguardano opere interne e di facciata

- demolizione e ricostruzioni di divisori interni, piano terra;
- errata indicazione della finestra della camera sud – piano primo –

Costi per sanatoria

Necessità presentazione pratica edilizia in sanatoria per aggiornamento titolo edilizio.

I costi per la presentazione della sanatoria sono i seguenti:

- Scia in sanatoria pratica professionale....€ 2.800,00
 - Sanzione amministrativa.....€ 516,00/1000 (secondo indicazioni comunali)
 - diritti di segreteria per deposito scia.....€ 150,00
- complessivamente € 3.466,00/3.950,00 oltre a oneri di legge.

* * * * *

Attestato di prestazione energetica

Non viene fornita la certificazione.

Dovrà essere prodotto l'attestazione di prestazione energetica prima dell'eventuale alienazione dell'immobile.

* * * * *

Calcolo superficie

La superficie commerciale delle unità viene calcolata dall'elaborato allegato alla concessione edilizia n. 231 del 15.02.1992, (come da planimetrie catastali attuali) applicando i coefficienti di correzione.

UNITA' RESIDENZIALE - P.LLA 156 SUB. 1 -						sup.com.
destinazione	misure		mq.	coeff.corr.	sup.comm.	totale
piano terra	6,24	*	12,60	78,62	0,50	39,31
piano terra	9,40	*	13,60	127,84	0,50	63,92
dedurre angolo N-O ampl	-1,00	*	-1,14	-1,14	1,00	-1,14
garage sub 2 a dedurre	-7,90	*	-4,12	-32,55	0,50	-16,27
garage nuovo a dedurre	-5,01	*	-3,63	-18,19	0,50	-9,09
piano primo	5,05	*	12,60	63,63	1,00	63,63
piano primo	2,81	*	6,76	19,00	1,00	19,00
piano primo	6,63	*	4,44	29,44	1,00	29,44
piano primo	5,20	*	4,22	21,94	1,00	21,94
piano primo (portico)	3,34	*	2,81	9,39	0,40	3,75
piano primo (portico)	6,63	*	1,44	9,55	0,40	3,82
piano primo (portico)	4,22	*	1,43	6,03	0,40	2,41
sommano mq. commerciali			313,56		220,72	220,72
UNITA' GARAGE - P.LLA 156 SUB. 2 -						16,27
destinazione	misure		mq.	coeff.corr.	sup.comm.	
garage sub 2	7,90	*	4,12	32,55	0,50	16,27
sommano mq. commerciali			32,55		16,27	16,27
UNITA' GARAGE - NUOVO -						9,00
destinazione	misure		mq.	coeff.corr.	sup.comm.	
garage nuovo	4,96	*	3,63	18,00	0,50	9,00
sommano mq. commerciali			18,00		9,00	9,00
scoperto esclusivo						53,77
scoperto: sup. catastale mq. 1550 - sup. coperta (mq. 78,62 +127,84 - 1,14 = 205,32 mq) = mq. 1.344,68 * coeff. 0,04 =					53,77	
sommano complessivi mq. commerciali						245,99

Considerato che nella servitù di passaggio è compresa la particella 182, intestata a Zanella Franco per la quota di 1/2, si precisa che tale quota viene trasferita unitamente all'acquisto dell'immobile censito alla particella 156, oggetto della stima riportata di seguito.

Valutazione

Tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile, della sua consistenza, della localizzazione, delle condizioni intrinseche ed estrinseche, nonché delle quotazioni medie di mercato per immobili simili, il valore più probabile di mercato risulta quello indicato nella tabella sottostante.

Il valore commerciale al metro quadro è determinato calcolando la media tra: il valore OMI, massimo 1.050,00 €/mq per immobili in condizioni normali, il valore del Borsino Immobiliare, pari a 989,00 €/mq. Dalla media ottenuta si applicano i coefficienti di vetustà, calcolati in funzione dell'età delle diverse porzioni dell'immobile:

- 0,70 per l'abitazione, risalente a 53 anni,
- 0,75 per il garage, realizzato 35 anni fa.
- Media tra OMI e Borsino: $(1.050,00 + 989,00 / 2) = 1019,50 \text{ €/mq.}$

Applicazione coefficienti di vetustà:

per fabbricato principale risalente a 53 anni fa: $1.019,50 \text{ €/mq.} \cdot 0,70 = 713,65 \text{ €/mq.}$

per garage realizzato 35 anni fa: $1.019,50 \text{ €/mq.} \cdot 0,75 = 764,62 \text{ €/mq.}$

VALUTAZIONE IMMOBILI					
immobile	mq.comm.		valore €/mq.	totale €	valore arrotondato €.
unità -p.lla 156 sub.1	220,72	*	713,65	157.516,83	158.000,00
unità -p.lla 156 sub.2	16,27	*	713,65	11.611,08	12.000,00
unità garage nuovo	9,00	*	764,62	6.881,58	7.000,00
scoperto	53,77	*	713,65	38.372,96	38.000,00
valore servitù p.lla 182 mq. $200 \cdot € 3,80 \text{ mq.} = 760,00 \text{ €}.$ Quota di 1/2 = 380,00 € Valore determinato secondo le tabelle dell'Agenzia delle Entrate per la Regione Agraria n. 2, adottando per coltura "incolto produttivo" € 38.000/ha.				380,00	400,00
Totale valore commerciale €.				214.762,45	215.400,00

Complessivamente € 215.400,00 (duecentoquindicimilaquattrocentoEuro)

RIASSUMENDO:

valore complessivo dell'immobile€ 215.400,00
 Costi aggiornamento catastale (a dedurre).....€ 3.278,00
 Oltre a oneri di legge
 Costi per la sanatoria edilizia (a dedurre).....€ 3.950,00
 Oltre a oneri di legge

RESTANO AL NETTO..€ 208.172,00

Valore commerciale dell'unità immobiliare nella sua condizione di piena regolarità edilizia e urbanistica € 208.172,00.

Valore corpo 1) - arrotondato in difetto € 208.000,00 (duecentottomilaEuro) LOTTO QUATTRO

LOTTO CINQUE

CORPO N. 2 – Comune di Meolo – via F. Peressina n. 21 -

Immobile A) - rustico – p.lla 322 sub –

Immobile B) tettoia coperta - p.lla 301 sub. 2 –

Immobile C) terreni agricoli - p.lle 273. 275. 323, 325 -

Immobile D) terreni - p.lle 123. 124. 22. 272. 276 – quota di 1/2 -

Immobile A) - rustico - p.la 322 sub. -

Ubicazione

Si tratta di un vecchio rustico che si trova a Losson della Battaglia in via Fantinello Peressina n 21, che è una strada secondaria, laterale sud della principale SP 48 Noventa – Roncade, che costeggia il canale Correggio.

L'area è inserita in un contesto prevalentemente rurale, caratterizzato da un'edificazione a case sparse e ampie zone destinate a coltivazioni agricole.

Il sito dista circa 1,800 km dal centro della frazione di Losson, in una posizione che coniuga la vocazione agricola del territorio con la relativa vicinanza ai servizi.

Proprietà

- ZANELLA Franco, nato a Meolo, il 12.10.1948 – C.F. ZNLFNC48R12F130D – proprietario per la quota di 1/2 –

- [REDACTED], nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED] proprietario per la quota di 1/2.

Provenienza:

- Atto di compravendita notaio Lapis del 22.06.1964, repertorio 12474, raccolta 3546, registrato a San Donà di Piave in data 06.07.1964 n. 37 vol.34 mod I₂
- Cessione di quote, notaio G. Pecorelli in data 26.07.1999, repertorio 56075, raccolta 10001, registrato a Treviso in data 03.08.1999 al n. 5849 VP.
- Divisione notaio G. Pecorelli in data 30.03.2001, repertorio 61798, raccolta 12163, registrato a Treviso il 13.04.2001 al n. 2573 VP.

Descrizione catastale

Catasto Fabbricati - Comune di Meolo - foglio 12 –

- p.la 322 sub. - , Cat. C/2, Cl. 6, mq. 161, sup.cat mq. 240, RC€. 166,30, via Fantinello Peressina n. 21 – piano terra e primo –

Catasto Terreni - Comune di Meolo - foglio 12 –

- p.la 322 E.U. ha. 00.05.90-

Conformità catastale:

Le planimetrie catastali non sono conformi allo stato di fatto dell'immobile:

Risulta esservi indicata una tettoia sul lato est inesistente allo stato attuale.

Necessita aggiornamento con tipo mappale per demolizione della tettoia e variazione catastale.

Costi aggiornamento catastale

Richiesta estratto mappa per aggiornamento catastale	€.	48,00
Redazione Tipo Mappale.....	€.	1.600,00
Diritti catastali deposito tipo mappale	€.	70,00
Variazione planimetrie Docfa	€.	900,00
Diritti catastali deposito Docfa.....	€.	70,00
Completivamente	€.	2.688,00

Oltre a eventuale iva e cassa geometri

Descrizione generale immobile

Si tratta di un fabbricato rurale di vecchia costruzione, dotato di proprio scoperto esclusivo. L'accesso avviene dalla stradina sterrata posta a sud dell'immobile, la quale insiste, per intero o per porzioni, sulle particelle 182, 123, 22, 272 e 276.

L'immobile risulta di antica edificazione, come comprovato dalla sua rappresentazione nella mappa catastale di impianto, nella quale è identificato dalla p.lla 20.

L'edificio, sviluppato su due piani fuori terra, è realizzato in muratura portante di mattoni pieni e presenta una copertura a due falde con orditura lignea e manto in coppi di cotto.

La costruzione rispecchia le caratteristiche tipiche dell'architettura rurale tradizionale.

Nel corso degli anni è stato abitato e sottoposto a interventi mirati alle esigenze della conduzione agricola del fondo.

Attualmente è utilizzato come deposito attrezzi, cantina, magazzino e locali di servizio.

L'intero fabbricato necessita di un intervento di ristrutturazione generale.

È privo degli impianti principali e dispone unicamente di un impianto elettrico essenziale e non conforme agli standard attuali.

Servitù

L'accesso all'immobile avviene dalla via F. Peressina, attraverso la servitù di passaggio costituita dalla stradina bianca che insiste, per tratti, sulle particelle 156 e 182; il percorso prosegue quindi su porzione della particella 123, attraversa il ponte sul corso d'acqua denominato 'Correggio' e si sviluppa infine sulle particelle 22, 272 e 276. Le particelle 182, 123, 22, 272 e 276 risultano intestate ai sigg. Zanella Franco e [REDACTED] ciascuno per la quota di 1/2.

Costituzione di servitù indicata nell'atto di compravendita notaio A. Bianchini il 16.01.1975 repertorio 20335, registrato a S. Donà di Piave il 04.02.1975 al n. 251 Vol.50 AP.

Titoli edilizi

L'edificazione è da considerarsi antecedente al 1967.

La sagoma attuale dell'immobile risulta già riportata nella mappa di impianto (circa 1930), corrispondente alla p.lla 20 del foglio 12.

Conformità edilizia:

Si fa riferimento alla planimetria catastale depositata, che, sebbene da aggiornare per la rimozione della tettoia sul fronte est, rappresenta fedelmente lo stato legittimo e lo stato di fatto dell'unità immobiliare.

Attestazione di prestazione energetica

Non viene fornita la certificazione.

Dovrà essere prodotto l'attestazione di prestazione energetica prima dell'eventuale alienazione dell'immobile, se necessaria.

Calcolo della superficie

La superficie commerciale delle unità viene calcolata dalle planimetrie catastali allegate, applicando gli eventuali coefficienti di correzione.

RUSTICO - p.lla 322 sub - -						sup.com.
destinazione	misure		mq.	coeff.corr.	sup.comm.	totale
piano terra	2,05	*	3,10	6,36	0,50	3,18
piano terra	13,55	*	6,75	91,46	0,50	45,73
piano primo	13,55	*	6,75	91,46	0,50	45,73
sommano mq. commerciali			189,28		94,64	94,64
						7,54
scoperto esclusivo						7,54
scoperto: sup.catastale mq. 590 - sup.coperta mq. 97,82 =mq. 492,18 *coeff. 0,02 =						
sommano complessivi mq. commerciali						102,18

VALUTAZIONE

Tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile, della sua consistenza, della localizzazione, delle condizioni intrinseche ed estrinseche, nonché delle quotazioni medie di mercato per immobili simili, il valore più probabile di mercato risulta quello indicato nella tabella sottostante.

Il valore commerciale al metro quadro è determinato calcolando la media tra: il valore OMI, medio è 850 €/mq per immobili in condizioni normali, il valore del Borsino Immobiliare, pari a 861 €/mq. Dalla media ottenuta si applicano i coefficienti di vetustà, calcolati in funzione dell'età delle diverse porzioni dell'immobile:

- 0,60 per il rustico vetusto
- Media tra OMI e Borsino: $(850,00 + 861,00 / 2) = 855,50 \text{ €/mq.}$

Applicazione coefficienti di vetustà:

per il rustico vetusto: $855,50 \text{ €/mq.} \times 0,60 = 513,30 \text{ €/mq.}$

VALUTAZIONE IMMOBILI				
immobile	mq.comm.		valore €/mq.	totale €
unità -p.lla 322 sub.-	94,64	*	513,30	48.578,71
scoperto	9,84	*	513,30	5.050,87
Totale valore commerciale €.			53.629,58	54.000,00

Complessivamente €. 54.000,00 (cinquantaquattromilaEuro)

RIASSUMENDO:

valore complessivo dell'immobile€. 54.000,00

Costi aggiornamento catastale (a dedurre)..... €. 2.688,00

RESTANO AL NETTO..€. 51.312,00

Considerando che la quota di proprietà del signor Zanella Franco è indivisa al 50% con il signor XXXXXXXXXX il valore della proprietà stimata è :

VALORE COMMERCIALE DELLA QUOTA DI 1/2

Valore commerciale €. $51.312,00 \times 1/2$ (quota di proprietà di Zanella Franco) =€. 25.656,00.
(venticinquemilaseicentocinquantesiEuro)

Valore commerciale della quota di 1/2 dell'unità immobiliare nella sua condizione di piena regolarità edilizia e urbanistica: €. 25.700,00 (venticinquemilasettecentoEuro).

Valore quota di 1/2 arrotondata in eccesso €. 25.700,00.
(venticinquemilasettecentoEuro)

* * * * *

Immobile B) - tettoia coperta - p.la 301 sub.2 -

Ubicazione

I beni sotto descritti sono posti a Losson della Battaglia in via Fantinello Peressina n 21, che è una strada secondaria, laterale sud della principale SP 48 Noventa – Roncade, che costeggia il canale Correggio.

L'area è inserita in un contesto prevalentemente rurale, caratterizzato da un'edificazione a case sparse e ampie zone destinate a coltivazioni agricole.

Il sito dista circa 1,800 km dal centro della frazione di Losson, in una posizione che coniuga la vocazione agricola del territorio con la relativa vicinanza ai servizi.
L'accesso avviene dalla stradina sterrata posta a sud dell'immobile, la quale insiste, per intero o per porzioni, sulle particelle 182, 123, 22, 272 e 276.

Proprietà

- ZANELLA Franco, nato a Meolo, il 12.10.1948 – C.F. ZNLFNC48R12F130D – proprietario per la quota di 1/1 –

Provenienza:

- Atto di divisione notaio G. Pecorelli in data 30.03.2001, repertorio 61798, raccolta 12163, registrato a Treviso il 13.04.2001 al n.2753 AP.

Descrizione catastale

Catasto Fabbricati - Comune di Meolo - foglio 12 –

- p.la 301 sub. 2, Cat. C/7, Cl. 2, mq. 191, sup.cat mq. 232, RC€. 54,25, via Fantinello Peressina n. 21 – piano terra –

Catasto terreni - Comune di Meolo - foglio 12 –

- p.la 301 E.U. ha. 00.05.90

Conformità catastale:

Le planimetrie catastali sono conformi allo stato di fatto dell'immobile:

Descrizione generale immobile

Si tratta di una tettoia utilizzata come magazzino-deposito con proprio scoperto esclusivo, individuato dalla p.la 301, e accessibile dalla stradina sterrata posta a ovest della proprietà.

L'edificio, sviluppato ad unico piano terra, è realizzato su struttura portante lignea con copertura in poliestere ondulato, la facciata nord è tamponata da onduline in metallo mentre quella est è parzialmente tamponata con onduline in poliestere.

È privo di qualsiasi impianto tecnologico.

Servitù

L'accesso all'immobile avviene dalla via F. Peressina, attraverso la servitù di passaggio costituita dalla stradina bianca che insiste, per tratti, sulle particelle 156 e 182; il percorso prosegue quindi su porzione della particella 123, attraversa il ponte sul corso d'acqua denominato 'Correggio' e si sviluppa infine sulle particelle 22, 272 e 276. Le particelle 182, 123, 22, 272 e 276 risultano intestate ai sigg. Zanella Franco e [REDACTED] ciascuno per la quota di 1/2.

Costituzione di servitù indicata nell'atto di compravendita notaio A. Bianchini il 16.01.1975 repertorio 20335, registrato a S. Donà di Piave il 04.02.1975 al n. 251 Vol.50 AP.

Titoli edilizi

- Lic.Ed. 121/1976 del 07.10.1976
- C.E. 199/1977

Conformità edilizia:

L'edificio risulta non conforme ai titoli edilizi rilasciati. Il progetto assentito prevedeva l'edificazione sulla particella ex 101 (ora 274), ubicata a ovest della stradina bianca (attuale p.la 276), con dimensioni planimetriche pari a m 18,05 × 12,00. L'immobile realizzato si trova invece sulla particella 301 e presenta una diversa localizzazione, nonché dimensioni e superficie difformi rispetto a quanto autorizzato

Costi per sanatoria

A seguito dell'incontro con il tecnico comunale è emerso che sarà necessario verificare approfonditamente la possibilità di procedere con una sanatoria mediante variazione planimetrica. Qualora tale percorso risulti praticabile, dovrà essere dimostrato – tramite documentazione aerofotogrammetrica, rilievi storici o altra evidenza tecnica idonea – che lo spostamento dell'opera è avvenuto entro il periodo di validità della Concessione Edilizia rilasciata.

I costi per la presentazione della sanatoria sono presunti e da verificare in sede di presentazione della pratica edilizia:

- Scia in sanatoria pratica professionale....€. 2.800,00
 - Sanzione amministrativa.....€. 516,00/1000 (secondo indicazioni comunali)
 - diritti di segreteria per deposito scia.....€. 150,00
- complessivamente €. 3.466,00/3.950,00 oltre a oneri di legge.

Attestazione di prestazione energetica

Non viene fornita la certificazione.

Dovrà essere prodotto l'attestazione di prestazione energetica prima dell'eventuale alienazione dell'immobile, se necessaria.

Calcolo della superficie

La superficie commerciale delle unità viene calcolata dalle planimetrie catastali allegate, applicando gli eventuali coefficienti di correzione.

TETTOIA - p.lla 301 sub 2 -					sup.com.
destinazione	misure		mq.	coeff.corr.	sup.comm.
piano terra	16,62	*	11,60	192,79	1,00
					192,79
sommano mq. commerciali			192,79		192,79
scoperto esclusivo					
scoperto: sup.catastale mq. 590 - sup.coperta mq. 192,79 = mq. 397,21 *coeff. 0,02 =					7,94
					7,94
sommano complessivi mq.commerciali					200,73

VALUTAZIONE

Tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile, della sua consistenza, della localizzazione, delle condizioni intrinseche ed estrinseche, nonché delle quotazioni medie di mercato per immobili simili, il valore più probabile di mercato risulta quello indicato nella tabella sottostante.

Le ricerche effettuate non forniscono un valore diretto per tettoie agricole leggere, ma solo per terreni agricoli Agenzia delle Entrate e listini di terreni valori dei terreni agricoli, quindi il valore della tettoia va stimato per costo di ricostruzione deprezzato e non per comparazione.

Dalle fonti sui costi delle tettoie emerge che una tettoia in legno-ferro/lamiera ha costi molto variabili in base ai materiali e alla finitura.

Per una struttura agricola minimale, il costo di ricostruzione realistico si aggira sui € 70-120/mq

Considerando la vetustà, il degrado, scarsa qualità costruttiva, l'assenza di chiusure e la funzione marginale, il deprezzamento tipico per manufatti simili è 60-80%.

Calcolo valore a mq. € 120,00 x 0.60 = 72,00 €/mq.

VALUTAZIONE IMMOBILI				
immobile	mq.comm.		valore €/mq.	totale €
unità -p.lla 322 sub.-	192,79	*	72,00	13.880,88
scoperto	7,94	*	72,00	571,68
Totale valore commerciale €.				14.452,56
				14.600,00

Complessivamente €. 14.600,00 (undicimilaseicentoEuro)

RIASSUMENDO:

valore complessivo dell'immobile€. **14.600,00**
 Costi eventuale sanatoria da verificare (a dedurre).....€. **3.950,00**
RESTANO AL NETTO..€. 10.650,00

Valore commerciale dell'immobile nella sua condizione di piena regolarità edilizia e urbanistica €. 10.650,00 (diecimilaseicentocinquanta€uro).

Valore arrotondato in difetto €. 10.600,00 (diecimilaseicento€uro)

Immobile C) – terreni agricoli – p.lle 273. 275. 323. 325 -

Trattasi di terreni agricoli, composti da più particelle unite in unico corpo confinanti a nord con proprietà di terzi, a ovest con p.lle 269, 322 e stradina di accesso (servitù di passaggio (p.lle 272 e 276) a sud con p.la 22 e a est con canale Correggio.

Trattasi di terreno a medio impasto adatto alla coltivazione di seminativi e favorito dalla possibilità di irrigazione dovuta alla presenza sul lato est del canale.

L'accesso avviene dalla stradina sterrata posta a ovest dell'immobile, la quale insiste, per intero o per porzioni, sulle particelle 182, 123, 22, 272 e 276.

Proprietà

- ZANELLA Franco, nato a Meolo, il 12.10.1948 –C.F. ZNLFNC48R12F130D– proprietario per 1/1

Provenienza:

- Atto di divisione notaio G. Pecorelli in data 30.03.2001, repertorio 61798, raccolta 12163, registrato a Treviso il 13.04.2001 al n.2753 AP.

Descrizione catastale

Catasto Terreni - Comune di Meolo - foglio 12 –

p.la 273 AA sem.arb. Cl.4, ha. 00.09.00 - RD€. 4,59 - RA€. 3,72

AB sem.arb. Cl.4, ha. 00.15.20 - RD€. 7,75 - RA€. 6,28

p.la 275, sem.arb. Cl.4, ha. 00.01.10 - RD€. 0,56 - RA€. 0,45

p.la 323, sem.arb. Cl.4, ha. 00.44.20 - RD€. 22,54 - RA€. 18,26

p.la 325, sem.arb. Cl.4, ha. 00.35.00 - RD€. 4,59 - RA€. 3,72

NB. Le p.lle 323 e 325 derivano dalle ex 270 e 277.

Servitù

L'accesso all'immobile avviene dalla via F. Peressina, attraverso la servitù di passaggio costituita dalla stradina bianca che insiste, per tratti, sulle particelle 156 e 182; il percorso prosegue quindi su porzione della particella 123, attraversa il ponte sul corso d'acqua denominato 'Correggio' e si sviluppa infine sulle particelle 22, 272 e 276. Le particelle 182, 123, 22, 272 e 276 risultano intestate ai sigg. Zanella Franco e [REDACTED] ciascuno per la quota di 1/2.

Costituzione di servitù indicata nell'atto di compravendita notaio A. Bianchini il 16.01.1975 repertorio 20335, registrato a S. Donà di Piave il 04.02.1975 al n. 251 Vol.50 AP.

Destinazione urbanistica

L'area ricade nel PI come:

- "ambito agricolo" normata dall'art.35 delle N.T.A.
- parzialmente in zona di rispetto e vincolo "c" normata dagli art.li 52 e 61 delle N.T.A.

VALUTAZIONE

Tenuto conto dello stato di qualità e conservazione del terreno agricolo, della sua estensione, della localizzazione, delle caratteristiche agronomiche e morfologiche, nonché delle quotazioni medie di mercato per terreni simili, il valore di mercato più probabile risulta quello riportato nella tabella seguente.

Per la stima sono state utilizzate le quotazioni dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Venezia, relative ai valori agricoli medi della provincia.

Il Comune di Meolo ricade nella Regione Agraria n. 2, per la quale è previsto, per le colture a seminativo e/o seminativo arborato, un valore agricolo pari a € 67.000/ha.

Il corrispondente valore unitario è quindi:

€. 67.000/10.000 mq = €. 6,70/mq

VALUTAZIONE TERRENO AGRICOLO				
particella	mq		valore €/mq.	totale €
273	2.420,00	*	6,70	16.214,00
275	110,00	*	6,70	737,00
323	4.420,00	*	6,70	29.614,00
325	3.500,00	*	6,70	23.450,00
Totale valore €.			Totale valore €.	70.015,00

Complessivamente €. 70.000,00 (settantamilaEuro)

Valore commerciale dell'immobile €. 70.000,00 (settantamilaEuro).

* * * * *

Immobile D) – terreni agricoli – p.lle 22. 123. 124. 272. 276 – quota di 1/2 -

Trattasi di terreni non coltivabili, facenti parte di arginature del canale Correggio e parte di stradina di servitù. Tutte intestate per la quota di 1/2 a Zanella Franco. Comprendono le particelle 123. 22. 272 e 276 gravate da servitù di passaggio e particella 124 (parte di argine).

Per le p.lle 22.123.272 e 276

Proprietà

- ZANELLA Franco, nato a Meolo, il 12.10.1948 – C.F. ZNLFNC48R12F130D – proprietario per la quota di 1/2 –
- [REDACTED] nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED] proprietario per la quota di 1/2.

Provenienza:

- Cessione di quota notaio G. Pecorelli in data 26.07.1999, repertorio 56075, raccolta 10001, registrato a Treviso il 03.08.1999 al n.5849 AP.

Descrizione catastale

Catasto Terreni - Comune di Meolo - foglio 12 –

- p.lla 22 prato Cl.U, ha. 00.10.00 - RD€. 5,61 - RA€. 3,36
- p.lla 123 prato Cl.U, ha. 00.02.00 - RD€. 1,12 - RA€. 0,67
- p.lla 272 sem.arb. Cl.4, ha. 00.00.50 - RD€. 0,26 - RA€. 0,21
- p.lla 276 sem.arb. Cl.4, ha. 00.03.30 - RD€. 1,68 - RA€. 1,36

NB. Le particelle 272 e 276 risultano ancora intestate ai sigg. Zanella Franco, [REDACTED] e [REDACTED] ciascuno per 1/3, in quanto non è stata effettuata la voltura catastale conseguente all'atto sopracitato.

Costi voltura catastale €. 300,00

Per la p.lla 124

Proprietà

- ZANELLA Franco, nato a Meolo, il 12.10.1948 – C.F. ZNLFNC48R12F130D – proprietario per la quota di 1/2 –
- [REDACTED] F. [REDACTED] proprietaria per la quota di 1/2 -

Provenienza:

- atto compravendita notaio G. Pecorelli in data 25.01.2002, repertorio 64488, trascritti a Venezia il 07.02.2002 ai nri 4366/3239.

Descrizione catastale

Catasto Terreni - Comune di Meolo - foglio 12 -

p.lla 124 prato - Cl.U, ha. 00.03.10 - RD€. 1,74 - RA€. 1,04

Servitù

L'accesso all'immobile avviene dalla via F. Peressina, attraverso la servitù di passaggio costituita dalla stradina bianca che insiste, per tratti, sulle particelle 156 e 182; il percorso prosegue quindi su porzione della particella 123, attraversa il ponte sul corso d'acqua denominato 'Correggio' e si sviluppa infine sulle particelle 22, 272 e 276. Le particelle 182, 123, 22, 272 e 276 risultano intestate ai sigg. Zanella Franco e [REDACTED] ciascuno per la quota di 1/2.

Costituzione di servitù indicata nell'atto di compravendita notaio A. Bianchini il 16.01.1975 repertorio 20335, registrato a S. Donà di Piave il 04.02.1975 al n. 251 Vol.50 AP.

Destinazione urbanistica

L'area ricade nel PI come:

- "ambito agricolo" normata dall'art.35 delle N.T.A.
- parzialmente in zona di rispetto e vincolo "c" normata dagli art.li 52 e 61 delle N.T.A.

VALUTAZIONE

Tenuto conto dello stato di qualità e conservazione del terreno agricolo, della sua estensione, della localizzazione, delle caratteristiche agronomiche e morfologiche, nonché delle quotazioni medie di mercato per terreni simili, il valore di mercato più probabile risulta quello riportato nella tabella seguente.

Per la stima sono state utilizzate le quotazioni dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Venezia, relative ai valori agricoli medi della provincia.

Il Comune di Meolo ricade nella Regione Agraria n. 2, per la quale è previsto, per le colture a incolto produttivo, un valore agricolo pari a € 38.000/ha.

Il corrispondente valore unitario è quindi:

€. 38.000/10.000 mq = €. 3,80/mq

VALUTAZIONE TERRENO AGRICOLO					
particella	mq		valore €/mq.	totale €	valore arrotondato €.
22	1.000,00	*	3,80	3800	
123	200,00	*	3,80	760	
124	310,00	*	3,80	1178	
272	50,00	*	3,80	190	
276	330,00	*	3,80	1254	
Totale valore €.	1.890,00		Totale valore €.	7.182,00	7.180,00

Per le particelle 22, 123, 272 e 276 la quota di proprietà del signor Zanella Franco è al 50% con il [REDACTED]

Per la particella 124 la quota di proprietà del signor Zanella Franco è al 50% con [REDACTED]

VALORE COMMERCIALE DELLA QUOTA DI 1/2

Valore commerciale €. 7.180,00 x 1/2 (quota di proprietà di Zanella Franco) =€. 3.590,00

Deducesi costi voltura catastale..... €. 300,00

RESTANO AL NETTO €. 3.290,00

(tremiladuecentonovantaEuro)

Valore quota di 1/2 arrotondata in eccesso : €. 3.300,00.

(termilatrecentoEuro)

RIEPILOGO CORPO 2

Immobile A) rustico – p.la 322 sub – quota di 1/2.....	€.	25.700,00
Immobile B) tettoia coperta – p.la 301 sub. 2 -	€.	10.600,00
Immobile C) terreni agricoli – p.lle 273, 275, 323 e 325 -	€.	70.000,00
Immobile D) terreni – p.lle 22, 123, 124, 272, 276 – quota di 1/2 -	€.	3.300,00
Complessivamente valore corpo 2 -		€. 109.600,00

Valore Corpo 2 - €. 109.600,00 (centonovemilaseicentoEuro) **LOTTO CINQUE**

LOTTO SEI

CORPO N. 3 – Comune di Meolo – via Capo d'Argine 22/A - - appartamento mansardato – p.lla 249 sub 8 -

Ubicazione

L'unità immobiliare si trova a Losson della Battaglia, una frazione del Comune di Meolo, precisamente in via Capo d'Argine 22/A.

Si tratta di una zona prevalentemente residenziale e tranquilla, caratterizzata da case indipendenti e piccoli condomini con ampi spazi verdi e giardini privati, circondato da aree agricole e campi coltivati.

L'immobile si trova in un contesto ben collegato e comodo a tutti i servizi offerti dalla frazione.

Proprietà

- ZANELLA Franco, nato a Meolo, il 12.10.1948 – C.F. ZNLFNC48R12F130D – proprietario per la quota di 1/1 –

Provenienza:

- Atto di compravendita notaio G. Pecorelli in data 20.02.1985 repertorio 815, raccolta 149, registrato a Treviso in data 08.09.1985, n. 1891 AP.

Descrizione catastale

Catasto Fabbricati - Comune di Meolo - foglio 4 –

- p.lla 249 sub. 8, Cat. A/3, Cl. 3, vani 2, sup.cat mq. 35, RC€. 88,83, via Capo d'Argine n.22/A, piano terzo -

Conformità catastale:

Le planimetrie catastali risultano essere già allo stato finito dell'appartamento che però non è ancora ultimato nella divisione dei locali, così come indicato nella concessione edilizia e nella scheda catastale.

Descrizione generale immobile

L'appartamento fa parte di una palazzina di tre piani fuori terra, composta al piano terra da un ufficio, un negozio, garage sul retro e, ai piani superiori, da quattro appartamenti e due mansarde. L'edificio, realizzato nel 1988 con struttura portante mista, solai in laterizio e copertura a falde in latero cemento con manto di tegole, presenta uno stile architettonico moderno. È caratterizzato da un corpo centrale più importante affiancato da volumi laterali minori. La palazzina si affaccia sulla strada e dispone di un'area verde e di parcheggi.

L'unità immobiliare si trova al terzo piano, sul lato est della palazzina. È allo stato grezzo e priva di impianti. Sono presenti la porta d'ingresso in legno, i massetti, gli intonaci e i serramenti con lucernari in metallo-legno.

Non sono ancora state realizzate le pareti interne previste per suddividere gli spazi in soggiorno con angolo cottura, camera e bagno. La copertura è mansardata.

Titoli edilizi

- C.E. 45/85 del 24.11.1984 (rilasciata a Impresa Taschin e Foschini snc);
- PdiC in sanatoria n. 053 del 17.05.2006 (mansarda abitazione)

Conformità edilizia:

Dalla verifica documentale e sopralluogo effettuato, si rileva che, allo stato attuale, l'appartamento non risulta ancora ultimato nella suddivisione interna dei locali, come invece previsto nella concessione edilizia 053/2006 e riportato nella relativa scheda catastale.

Tale discrepanza è riconducibile al fatto che l'accatastamento è stato eseguito sulla base del progetto approvato, mentre le opere interne sono tuttora da ultimare.

Si suggerisce di costruire le pareti divisorie e si precisa che, al completamento dei lavori, lo stato di fatto dovrà risultare conforme sia al titolo edilizio vigente sia alla planimetria catastale depositata.

Nel caso contrario, se ci saranno differenze si dovrà produrre aggiornamento del titolo edilizio (CILA/SCIA/Permesso) e della planimetria catastale con una variazione Docfa, inoltre dichiarazione di fine lavori e agibilità.

* * * * *

Attestazione di prestazione energetica

Non viene fornita la certificazione.

Dovrà essere prodotto l'attestazione di prestazione energetica prima dell'eventuale alienazione dell'immobile, se necessaria.

* * * * *

Calcolo della superficie

La superficie commerciale delle unità viene calcolata dal permesso di costruire in sanatoria n.053 del 17.05.2006, applicando gli eventuali coefficienti di correzione.

APPARTAMENTO MANSARDATO - p.lla 249 sub 8 -							sup.com. totale
destinazione	misure			mq.	coeff.corr.	sup.comm.	
appartamento	6,08	*	3,60	21,89	0,85	18,60	53,60
	5,05	*	9,40	47,47	0,85	40,35	
	1,30	*	4,85	6,31	0,85	5,36	
sommano mq. commerciali				63,05		53,60	

VALUTAZIONE

Tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile, della sua consistenza, della localizzazione, delle condizioni intrinseche ed estrinseche, nonché delle quotazioni medie di mercato per immobili simili, il valore più probabile di mercato risulta quello indicato nella tabella sottostante.

Il valore commerciale al metro quadro è determinato calcolando la media tra: il valore OMI, massimo è 1.000,00 €/mq per immobili in condizioni normali, il valore del Borsino Immobiliare, pari a 955,00 €/mq. – il valore tiene conto dello stato in cui si trova l'unità immobiliare -

- Media tra OMI e Borsino: $(1.000,00 + 955,00 / 2) = 977,50$ €/mq.

VALUTAZIONE IMMOBILI					
immobile	mq.comm.		valore €/mq.	totale €	valore arrotondato €.
appartamento	53,60	*	977,50	52.389,16	
Totale valore commerciale €.				52.389,16	52.000,00

Complessivamente €. 52000,00 (cinquantaduemilaEuro)

Valore commerciale nell'immobile nella sua condizione di piena regolarità edilizia e urbanistica €. 52.000,00 (cinquantadueEuro).

Valore Corpo 3 - €. 52.000,00 (cinquantaduemilaEuro) **LOTTO SEI**

RIEPILOGO CORPI

CORPO 1 – fabbr. residenziale – p.lla 156 sub.1 e 2 –valore € 208.000,00

CORPO 2 - immobile A) B) C) e D) –valore complessivo € 109.600,00

CORPO 3 – appartamento mansardato – p.lla 248 sub. 8 –valore € 52.000,00

COMPLESSIVAMENTE € 369.600,00

(trecentosessantanovemilaseicento€uro)

25 maggio 2026

Il tecnico
Mario Favaretto geometra

Firmato digitalmente da

Mario Favaretto

CN = Mario Favaretto
O = Collegio dei Geometri di
Venezia
T = Geometra
SerialNumber =
TINIT-FVRMRA57E16F241R
C = IT