



REGIONE VENETO
PROVINCIA DI VENEZIA



COMUNE DI CINTO CAOMAGGIORE

RELAZIONE DI STIMA

di beni immobiliari siti in
Via Umberto Grandis n. 20



Sesto al Reghena, 15/07/2025



PROVINCIA DI VENEZIA

COMUNE DI CINTO CAOMAGGIORE

RELAZIONE TECNICA E PERIZIA

* * *

Scopo della stima è quello di individuare l'attuale valore di mercato di beni immobili, riguardanti un fabbricato d'abitazione e dei fondi agricoli, siti in Comune di Cinto Caomaggiore (VE), ed ubicati in Via Umberto Grandis n. 20.

1- PREMESSA

Il sottoscritto Perito Industriale Andrea Battiston, con studio in via Borgo di Sotto n. 29 a Sesto al Reghena (PN), iscritto all'Ordine dei Periti Industriali della provincia di Pordenone con posizione n. 556, ricevuto l'incarico, ha proceduto agli opportuni sopralluoghi, accertamenti catastali visure presso gli uffici comunali, al fine di accertare l'identità degli immobili, la proprietà e la destinazione urbanistica, dati necessari per la formulazione del giudizio estimativo. Di seguito si dà conto delle ricerche eseguite e dei conseguenti risultati.

2- IDENTIFICAZIONE CATASTALE E PROPRIETA'

Come anzidetto gli immobili sono ubicati in:

Comune di Cinto Caomaggiore (VE),

Via Umberto Grandis n. 20, ed elencati all'Agenzia del Territorio, come segue:

CATASTO TERRENI

Foglio 10 Mappale 147 Superficie mq. 1030

Ente Urbano

CATASTO URBANO

Foglio 10 Mappale 147 N.C.E.U.

Sub 3 Cat. A/3 Cl. 3 Vani 7,5 R.C. Eu. 333,11 Piano T-1

Corrisponde ad un abitazione di tipo economico

CATASTO URBANO



Foglio 10 Mappale 147 N.C.E.U.

Sub 2 Cat. C/6 Cl. 8 Mq. 36 R.C. Eu. 44,62 Piano T

Corrisponde all'autorimessa

L'immobile, sopra indicato, risulta essere intestato alle seguenti ditte:

(c.f.),

proprietaria per la quota di 4/6;

(c.f.),

proprietaria per la quota di 1/6;

(c.f.),

proprietaria per la quota di 1/6.

CATASTO TERRENI

Foglio 10 Mappale 439 Superficie mq. 212

F/1 Area urbana

CATASTO TERRENI

Foglio 10 Mappale 146 Superficie mq. 1.620

AA Vigneto Classe 2 R.D. Eu. 5,80 - R.A. Eu. 2,39 Superficie mq. 420

AB Semin. Classe 3 R.D. Eu. 6,75 - R.A. Eu. 4,34 Superficie 1.200

CATASTO TERRENI

Foglio 11 Mappale 218 Superficie mq. 5.230

Seminativo Classe 1 R.D. Eu. 50,81 - R.A. Eu. 27,01

CATASTO TERRENI

Foglio 11 Mappale 287 Superficie mq. 4.280

Seminativo Classe 1 R.D. Eu. 41,58 - R.A. Eu. 22,10

Gli immobili, sopra indicati, risultano essere intestati alle seguenti ditte:

, nata (c.f.),



proprietaria per la quota di 4/6;

(c.f. _____),

proprietaria per la quota di 1/6;

(c.f. _____),

proprietaria per la quota di 1/6.

3- DESTINAZIONE URBANISTICA

Complessivamente gli immobili, ricadono secondo il vigente Piano Regolatore Comunale, come segue:

Zona Agricola E, sottozona E2, aree di primaria importanza per la funzione agricolo e produttiva.

Zona di vincolo e di tutela

Parco Regionale di interesse locale dei fiumi Reghena – Lemene e dei Laghi di Cinto (aree di tutela paesaggistica di interesse regionale PTRC 1992);

Zona di protezione speciale;

Vincolo Paesaggistico D.Lgs. 42/2004 Art. 142;

Fascia di rispetto

Fascia di rispetto fluviale.

4- REGOLARITA' URBANISTICA

Il fabbricato d'abitazione è stato edificato, in forza alla Licenza di Costruzione n 31 del 22/08/1972 – Prot. 2600, rilasciata dal Comune di Cinto Caomaggiore (VE) – Ufficio Tecnico.

5- DESCRIZIONE DEI BENI

Comune di Cinto Caomaggiore (VE)

Foglio 10 Mappale 147 – Fabbricato d'abitazione

La valutazione, corrispondente al più probabile valore di mercato è effettuata con il *metodo per comparazione*, consistente nella ricerca del valore commerciale d'immobili simili a quello oggetto



di stima per ubicazione, disposizione, superficie, stato d'uso e locativo, e di cui è stata già definita la libera contrattazione.

Il valore più probabile è quello più frequente nel campione di prezzi assunto a riferimento della stima.

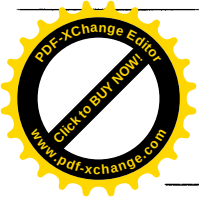
I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata attraverso colloqui con operatori del settore e accedendo ad altre fonti informative indirette di cui, peraltro, si conoscono sia le modalità di misura della consistenza, i criteri di zonizzazione adottati e il tipo di fonti impiegato per realizzare la banca dati stessa. Nonostante la ricerca del massimo grado di omogeneità nella costruzione del campione di comparazione e di dettaglio nella raccolta delle informazioni, si è eseguito un successivo aggiustamento, di tipo qualitativo, per ridurre ulteriormente le differenze tra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima e quelle del campione di raffronto.

Il fondo, dove insiste il nostro immobile è aggravato da una servitù di passaggio a favore del fabbricato d'abitazione retrostante ed individuato alla particella n. 320. La zona è agricola ed è tutelata da vincoli paesaggistici ed ambientali.

Il sottoscritto, ritiene che l'edificio in questione abbisogna di un intervento da manutenzione straordinaria, con coibentazione perimetrale dell'immobile e la completa ristrutturazione di tutti gli impianti tecnologici presenti.

Per la stesura del giudizio di stima, si fa riferimento alla superficie "commerciale" dell'immobile, che è così distinta:

<u>Denominazione</u>	<u>Superficie</u>		<u>Coeff.</u>	<u>Sup. commerciale</u>	
- Abitazione - P.t.	94,40	Mq.	0,30	47,20	Mq.
- Abitazione - 1.p.	127,45	Mq.	1,00	127,45	Mq.
- Terrazzo esterno - 1.p.	21,10	Mq.	0,30	6,30	Mq.
- Autorimessa - P.t.	38,65	Mq.	0,50	19,30	Mq.



Complessivamente

200,25 Mq.

Il valore commerciale al metro quadrato, di immobili aventi le medesime caratteristiche di quelli oggetto della presente stima, può essere valutato in Euro./mq. 650,00, comprensivo dell'area esterna.

Per quanto sopra si avrà:

mq. 200,25 x Euro/mq. 650,00 = per arrotondamento Euro 130.000,00 (Euro centotrentamila/00).

Comune di Cinto Caomaggiore (VE)

Foglio 10 Mappale 439

Area Urbana F1

Superficie Ha 0.02.12

Stima dell'Immobile

Per la stesura del giudizio di stima, si ritiene possa essere assegnato un valore di mercato unitario pari a €/mq. 3,00, per cui si avrà:

Mq. 212 * €/mq. 3,00 = arrotondato €. 600,00 (diconsi euro seicento/00).

Per quanto sopra esposto, tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche che possono aver influito sulla stesura del giudizio di stima, si ritiene che in definitiva alla data odierna, al sopracitato immobile possa essere assegnato il valore complessivo di Euro 600,00 (diconsi Euro seicento/00), cifra che si adotta come definitiva di stima.

Comune di Cinto Caomaggiore (VE)

Foglio 10 Mappale 146

AA Vigneto Cl. 2 R.D. Eu. 5,80 - R.A. Eu 2,39

Superficie Ha 0.04.20

AB Seminativo Cl. 3 R.D. Eu. 6,75 - R.A. Eu 4,34



Superficie Ha 0.12.00

Fondo complessivamente della superficie catastale di Ha 0.16.20

Stima dell'Immobile

Per la stesura del giudizio di stima, tenendo conto dello scarso impasto del terreno, si ritiene possa essere assegnato un valore di mercato unitario pari a €/mq. 3,00 per cui si avrà:

Mq. 1.620 * €/mq. 3,00 = €. 4.800,00 arrotondato (diconsi euro quattromilaottocento/00).

Per quanto sopra esposto, tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche che possono aver influito sulla stesura del giudizio di stima, si ritiene che in definitiva alla data odierna, al sopracitato immobile, possa essere assegnato il valore complessivo di Euro **4.800,00** (diconsi Euro quattromilaottocento/00), cifra che si adotta come definitiva di stima.

Comune di Cinto Caomaggiore (VE)

Foglio 11 Mappale 218

- Seminativo Cl. 1 R.D. Eu. 50,81 - R.A. Eu 27,01

Superficie Ha 0.52.30

Stima dell'Immobile

Per la stesura del giudizio di stima, tenendo conto dello scarso impasto del terreno, si ritiene possa essere assegnato un valore di mercato unitario pari a €/mq. 3,00 per cui si avrà:

Mq. 5.230 * €/mq. 3,00 = €. 15.600,00 arrotondato (diconsi euro quindicimilaseicento/00).

Per quanto sopra esposto, tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche che possono aver influito sulla stesura del giudizio di stima, si ritiene che in definitiva alla data odierna, al sopracitato immobile, possa essere assegnato il valore complessivo di Euro **15.600,00** (diconsi euro quindicimilaseicento /00), cifra che si adotta come definitiva di stima.

Comune di Cinto Caomaggiore (VE)

Foglio 11 Mappale 287



- Seminativo Cl. 1 R.D. Eu. 41,58 - R.A. Eu 22,10

Superficie Ha 0.42.80

Stima dell'Immobile

Per la stesura del giudizio di stima, tenendo conto dello scarso impasto del terreno, si ritiene possa essere assegnato un valore di mercato unitario pari a €/mq. 3,00 per cui si avrà:

Mq. 4.280 * €/mq. 3,00 = €. 12.800,00 arrotondato (diconsi euro dodicimilaottocento/00).

Per quanto sopra esposto, tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche che possono aver influito sulla stesura del giudizio di stima, si ritiene che in definitiva alla data odierna, al sopracitato immobile, possa essere assegnato il valore complessivo di Euro **12.800,00** (diconsi euro dodicimilaottocento/00), cifra che si adotta come definitiva di stima.

6- RIASSUNTO VALORI BENI IMMOBILIARI

<u>Immobili oggetto di stima</u>	<u>Valore commerciale</u>	
- Comune di Cinto Caomaggiore Immobile ad uso abitazione <i>Foglio 10 Mappale 147</i>	130.000,00	Euro
- Comune di Cinto Caomaggiore Area Urbana - mq. 212 <i>Foglio 10 Mappale 439</i>	600,00	Euro
- Comune di Cinto Caomaggiore Terreno agricolo - mq. 1.620 <i>Foglio 10 Mappale 146</i>	4.800,00	Euro
- Comune di Cinto Caomaggiore Terreno agricolo - mq. 5.230 <i>Foglio 11 Mappale 218</i>	15.600,00	Euro



- Comune di Cinto Caomaggiore
Terreno agricolo - mq. 4.280
Foglio 11 Mappale 287

12.800,00 Euro

Sommano

163.800,00 Euro

7- SUDDIVISIONE PER QUOTE DEI BENI IMMOBILIARI

<u>Immobili oggetto di stima</u>	<u>Valore Commerciale Euro</u>	<u>Quota di Possesso Ceron Silvana 4/6</u>	<u>Quota di Possesso Biasin Fabiola 1/6</u>	<u>Quota di Possesso Biasin Meri 1/6</u>
----------------------------------	--	--	---	--

Comune di Cinto Caomaggiore
Immobile ad uso abitazione

Foglio 10 Mappale 147	Eu. 130.000,00	Eu. 88.000,00	Eu. 21.000,00	Eu. 21.000,00
------------------------------	----------------	---------------	---------------	---------------

Comune di Cinto Caomaggiore
Area urbana

Foglio 10 Mappale 439	Eu. 600,00	Eu. 400,00	Eu. 100,00	Eu. 100,00
------------------------------	------------	------------	------------	------------

Comune di Cinto Caomaggiore
Terreno agricolo

Foglio 10 Mappale 146	Eu. 4.800,00	Eu. 3.200,00	Eu. 800,00	Eu. 800,00
------------------------------	--------------	--------------	------------	------------

Comune di Cinto Caomaggiore
Terreno agricolo

Foglio 11 Mappale 218	Eu. 15.600,00	Eu. 10.400,00	Eu. 2.600,00	Eu. 2.600,00
------------------------------	---------------	---------------	--------------	--------------

Comune di Cinto Caomaggiore
Terreno agricolo

Foglio 11 Mappale 287	Eu. 12.800,00	Eu. 8.600,00	Eu. 2.100,00	Eu. 2.100,00
------------------------------	---------------	--------------	--------------	--------------

SOMMANO

Eu. 163.800,00	Eu. 110.600,00	Eu. 26.600,00	Eu. 26.600,00
----------------	----------------	---------------	---------------



8- CONCLUSIONI

Per quanto sopra esposto, tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche che possono aver influito sulla stesura del giudizio di stima complessivo dei beni, si ritiene che in definitiva alla data odierna, ai sopracitati immobili, possa essere assegnato il valore cumulativo di Euro

163.800,00 (diconsi Euro centosessantatremilaottocento/00), cifra che si adotta come definitiva di stima.

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto, in evasione dell'incarico affidatomi, sulla base di conoscenze personali e del proprio senso di responsabilità.

Sesto al Reghena, lì 15/07/2025

Perito Industriale Edile Andrea Battiston

