

144554

Numero

di Repertorio

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

Repubblica Italiana

L'anno 2021 (duemilaventuno) questo giorno di giovedì 18 (diciotto)
del mese di Febbraio

18/02/2021

In Venezia Mestre, nel mio Studio in Via G. Pepe n. 8.

Davanti a me dr. Francesco Candiani, Notaio iscritto al Collegio Notarile di Venezia residente a Mestre, è comparso il signor

Il comparente, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi ha presentato la relazione peritale che precede, chiedendo di asseverarla con giuramento.

Aderendo alla richiesta ammonisco a' sensi di Legge il comparente il quale presta quindi giuramento di rito ripetendo la formula:

"Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere ai giudici la verità."

Io Notaio ho letto questo atto al comparente che lo approva.

L'atto presente è stato dattiloscritto e scritto a mano da persona di mia fiducia e da me stesso su di un foglio per questa prima facciata.



architetto Daniele Varisco
Via Jacopo Filiassi, 46/B
30174 Venezia Mestre
T 041985600 - m 3392960316
archdanielevarisco@gmail.com
daniele.varisco@archiworldpec.it

Perizia giurata di stima

Il sottoscritto arch. Daniele Varisco, libero professionista con studio in Mestre (VE), Via Jacopo Filiassi 46/b, iscritto all'Ordine degli Architetti di Venezia al n. 2421 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Venezia al n. 561, dimette la seguente relazione di stima, redatta su incarico della società CLEA - Impresa Cooperativa di Costruzioni Generali - Società Cooperativa, con sede in Campolongo Maggiore (VE).

Premessa

La presente stima prescinde da richieste di certificazione urbanistica, accertamenti circa la regolarità edilizia, la verifica della messa a norma degli impianti, nonché da visure circa la titolarità, continuità delle trascrizioni e da accertamenti circa pesi, iscrizioni pregiudizievoli ed eventuali limitazioni d'uso.

Le informazioni sono state desunte esclusivamente dalla documentazione consegnata allo scrivente dalla società.

La stima ha ad oggetto i seguenti immobili:

- a) Unità immobiliare ad uso abitativo ubicata al piano secondo di in un più ampio edificio in condominio di cinque piani fuori terra con relativa cantina al piano interrato, sita nel Comune di Arsiero (VI), centro storico, con accesso dal civico 3 di Piazza Martiri della Libertà.



b) N. 4 unità immobiliari ad uso cantina, ubicate al piano interrato del medesimo edificio in cui si trova l'immobile di cui al punto a), con accesso dal civico 3 di Piazza Martiri della Libertà.

c) Unità immobiliare ad uso magazzino (ex cinema) con relativo scoperto, ubicata al piano terra di in un più ampio edificio in condominio di tre piani fuori terra, sita nel Comune di Arsiero (VI), con accesso dal civico 2 di Via Giuseppe Mazzini.

Lo scrivente ha eseguito sopralluogo in data 27-11-2020 presso gli immobili oggetto di stima ed ha provveduto ad eseguire i necessari rilievi. L'unità c) non è stata visionata internamente.

a) Unità immobiliare ad uso abitativo e cantina, sita nel Comune di Arsiero (VI), Piazza Martiri della Libertà.

C.F. foglio 5 mappale 467 sub. 36 (A/2), mappale 417 sub. 17 (C/2)

b) n. 4 unità immobiliari ad uso cantina sita nel Comune di Arsiero (VI), Piazza Martiri della Libertà.

C.F. foglio 5 mappale 467 sub. 10 (C/2), sub. 12 (C/2), sub. 18 (C/2), sub. 24 (C/2)

a) Unità immobiliare ad uso abitativo con relativa cantina

L'immobile oggetto di stima è costituito da un'unità ad uso abitativo, ubicata al piano secondo di un più ampio edificio in condominio denominato "Condominio Colonna D'Oro", con relativa cantina al piano interrato e parti comuni, sita nel Comune di Arsiero (VI), con accesso dal civico 3 di Piazza Martiri della Libertà.

b) N. 4 unità immobiliari ad uso cantina ubicate nel piano interrato del medesimo edificio.

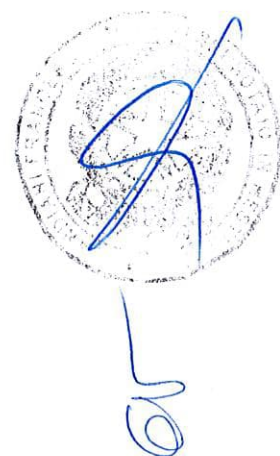
1) Identificazione catastale

a) Unità ad uso abitativo al piano secondo con relativa cantina

- Catasto Fabbricati, Comune di Arsiero, **Foglio 5 mappale 467, sub. 36**, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 126 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 121 mq, rendita Euro 379,34.
- Catasto Fabbricati, Comune di Arsiero, **Foglio 5 mappale 467, sub. 17**, categoria C/2, classe 1, consistenza 10 mq, superficie catastale totale 10 mq, rendita Euro 14,46.

b) Unità ad cantina al piano interrato

- Catasto Fabbricati, Comune di Arsiero, **Foglio 5 mappale 467, sub. 10**, categoria C/2, classe 1, consistenza 8 mq, superficie catastale totale 12 mq, rendita Euro 11,57.
- Catasto Fabbricati, Comune di Arsiero, **Foglio 5 mappale 467, sub. 12**, categoria C/2, classe 1, consistenza 8 mq, superficie catastale totale 10 mq, rendita Euro 11,57.
- Catasto Fabbricati, Comune di Arsiero, **Foglio 5 mappale 467, sub. 18**, categoria C/2, classe 1, consistenza 7 mq, superficie catastale totale 9 mq, rendita Euro 10,12.
- Catasto Fabbricati, Comune di Arsiero, **Foglio 5 mappale 467, sub. 24**, categoria C/2, classe 1, consistenza 7 mq, superficie catastale totale 10 mq, rendita Euro 10,12.



Intestatari:

c) CLEA - IMPRESA COOPERATIVA DI COSTRUZIONI
GENERALI - SOCIETA' COOPERATIVA con sede in
CAMPOLONGO MAGGIORE,

d) Codice fiscale: 00166600270, proprietà 1/1.

Si allegano visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate -
Direzione Provinciale di Venezia - Territorio - Servizi
Catastali, unitamente alla planimetria, all'elaborato
planimetrico e all'estratto di mappa.

2) Destinazione urbanistica

La tavola n. 3 del Piano degli Interventi di cui alla DCC n. 10
del 18-03-2014, individua gli immobili in esame nel perimetro
del centro storico e con grado di protezione 2
“(RISTRUTTURAZIONE SENZA AUMENTO DI VOLUME).”,
normati dall'art. 11 delle NTO (ART. 11 DEFINIZIONE DEI
TIPI DI INTERVENTO Edifici del Centro Storico e delle contrade.”
(sito web del Comune).



3) Regolarità edilizia

- autorizzazione rilasciata dal Comune di Arsiero (VI) in data 21 ottobre 1996, protocollo n. 03402/00/0080/tec/96 per ristrutturazione e cambio parziale di destinazione d'uso;
- concessione edilizia n. 1/99 rilasciata dal Comune di Arsiero (VI) in data 21 ottobre 1999;
- concessione edilizia in variante n. 18 rilasciata dal Comune di Arsiero (VI) in data 25 marzo 2002;
- denuncia di inizio attività 53/2003 del 16 maggio 2002, protocollo n. 4500;
- denuncia di inizio attività 23/2003 del 17 marzo 2003, protocollo n. 3253.
- Il medesimo fabbricato è stato dichiarato abitabile con provvedimento in data 19 giugno 2003, protocollo n. 6813.

4) Provenienza

La proprietà ha consegnato allo scrivente la seguente documentazione.

- Atto di **compravendita** del 20-07-2000, n. 9439 di rep. del Notaio Francesca Bonvicini di Vicenza, per mezzo del quale la

[redacted] [redacted]

cedeva e vendeva alla

società CLEA - Impresa cooperativa di costruzioni generali - Società Cooperativa con sede in Campolongo Maggiore (VE), p.i. 00166600270, "la quota di 652,206/1000 (seicentocinquanta due virgola duecentosei millesimi) del fabbricato

sito in Arsiero fra le vie Stradella e la Piazza Martiri della Libertà e proprietà C [redacted] si catastalmente descritto al NCEU:

In Comune di Arsiero - foglio 5 (cinque) - mappale 467 (quattrocentosessantasette) - subalterni:

- 4 ...
- 5 ...
- 6 ...
- 7 ...

pervenuto alla stessa con atto di compravendita in data 11 aprile 1963 n. 12341 di repertorio Notaio Cazzola Nicola di Arsiero ...".

- Atto di **divisione** del 12-05-2003, n. 12180 di rep. del Notaio Francesca Bonvicini di Vicenza, per mezzo del quale la

[redacted] , vendeva alla **società CLEA -**

Impresa cooperativa di costruzioni generali - Società Cooperativa con sede in Campolongo Maggiore (VE), p.i. 00166600270, la quota di comproprietà pari a 347,794/1000 dei seguenti subalterni di cui al foglio 5 del mappale 467, Piazza Martiri della Libertà:

9 - 10 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 23 -
24 - 25 - 26 - 27 - 28 - 29 - 30 - 31 - 32 - 33 - 34 - 35 - 36 - 37
- 38 - 39 - 40 *nonché* subalterni 41 - Piazza Martiri della Libertà,
piano S1-T-1-2-3 - bene comune non censibile (vano scala) ai sub. 9,
10, 11, 12, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34,
35, 36, 37, 38, 39, 40 - 42 - Piazza Martiri della Libertà, piano S1 -

*Martiri della Libertà, piano S1 - bene comune non censibile
(parcheggio) a tutti i subalterni - 44 - Piazza Martiri della Libertà,
piano T - bene comune non censibile (portico) a tutti i subalterni
..."*

5) Valutazione di stima.

Gli immobili oggetto di stima di cui ai punti a) e b), sono allocati in un più ampio complesso in condominio denominato "Colonna D'Oro", siti nel Comune di Arsiero (VI), con accesso dal civico 3 di Piazza Martiri della Libertà.

Il complesso immobiliare si trova nel centro storico del Comune, in Piazza Martiri della Libertà, in zona dotata di servizi e parcheggi pubblici. E' costituito da un fabbricato dei primi del '900, oggetto di una recente ristrutturazione, che si sviluppa dalla Piazza Martiri della Libertà lungo la Via Stradella.

Il fabbricato è caratterizzato da un porticato al piano terra e da un'ampia terrazza coperta all'ultimo piano. Le unità ad uso commerciale allocate si trovano al piano terra, mentre ai piani superiori si trovano le unità ad uso ufficio e abitativo. Il piano interrato ove si trovano le cantine è comune all'intero complesso.

Il complesso è dotato di ascensore a servizio di tutti i piani, non è invece dotato di garage né di posti auto.

Il fabbricato è formato da strutture miste, tamponamenti in laterizio, copertura a falde con manto in coppi.

a) Unità ad uso abitativo al piano secondo con relativa cantina

Trattasi di unità ad uso abitativo posta al piano secondo composta da un ingresso, un soggiorno, una cucina, un corridoio-disimpegno, due



50

bagni e tre camere. Dall'ingresso attraverso una porta finestra, si accede ad una terrazza e da qui ad un ripostiglio, posti ad una diversa quota di calpestio.

La pavimentazione è in ceramica così come i rivestimenti parietali dei due bagni. In legno la pavimentazione delle camere.

Le pareti ed i soffitti, anche in cartongesso, sono tinteggiati.

I serramenti sono in legno con vetrocamera dotati di oscuri lignei.

Le porte interne sono in legno.

L'unità risulta agibile dall'anno 2003.

L'unità è dotata di impianto di riscaldamento autonomo.

Internamente si trova in buone condizioni di conservazione anche se vi sono alcune infiltrazioni dal soffitto. L'unità è dotata di cantina al piano interrato.

Detta cantina è formata da unico locale con pavimentazione in ceramica, ha una porta di accesso in lamiera zincata, ed è dotata di impianto elettrico.

La superficie commerciale dell'immobile rilevata, viene determinata in mq 126,00 complessivi, applicati i coefficienti correttivi convenzionali indicati nella seguente tabella:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coefficiente di ragguaglio	Superficie equivalente
UNITA' AD USO ABITATIVO MAPPALE 467 SUB. 36 (A/2) E AD USO CANTINA MAPPALE 467 SUB. 17 (C/2)				
Piano secondo	Sup. lorda di pavimento	119,00	1	119,00
Terrazza	Sup. lorda di pavimento	13,75	0,35	4,81
Cantina	Sup. lorda di pavimento	8,65	0,20	1,73
Totale				125,54 Arrot. 126

b) Unità ad uso cantina al piano interrato

Trattasi di 4 unità ad uso cantina.

Sono formate da unico locale con pavimentazione in ceramica, con porta di accesso in lamiera zincata, dotata di impianto elettrico.

La superficie commerciale degli immobili rilevati, viene determinata come nella seguente tabella:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coefficiente di ragguaglio	Superficie equivalente
UNITA' AD USO CANTINA (C/2) MAPPALE 467 SUB. 10-12-18-24				
Piano interrato Sub. 10	Sup. lorda di pavimento	8,75	1	8,75
Piano interrato Sub. 12	Sup. lorda di pavimento	8,50	1	8,50
Piano interrato Sub. 18	Sup. lorda di pavimento	8,65	1	8,65
Piano interrato Sub. 24	Sup. Lorda di pavimento	8,20	1	8,20

Il procedimento prescelto è quello della stima sintetico - comparativa.

Considerata l'attuale situazione del mercato immobiliare della zona, valutati i dati relativi a compravendite aventi ad oggetto immobili simili (atto di compravendita Notaio Francesca Bonvicini di Vicenza, rep. 23168 del 31-10-2019, unità ad uso abitativo (A/2), collocata nello stesso complesso immobiliare al piano primo, mq 60, Euro 53.000,00 pari a circa Euro 883,00/mq) secondo le informazioni assunte presso professionisti che operano nel settore (ImmobilPro, Arsiero, unità ad uso abitativo, Via Giuseppe Mazzini, perpendicolare a Via Stradella, prossima all'unità in esame, mq 30, piano primo, elegante monolocale in edificio dei primi del '900, di recente ristrutturazione, Euro 32.000,00 pari ad Euro 1.066,67/mq, dotata di ascensore, balcone e cantina, ImmobilPro, Piovene

Rocchette, unità ad uso magazzino, mq 10, piano interrato, Euro 5.500,00 pari ad Euro 550,00/mq) valutati i dati rilevabili dall'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio (centro storico - abitazioni civili - stato ottimo, Minimo Euro 1.050,00, Massimo Euro 1.350,00), Nomisma (abitazioni civili - stato nuovo, Minimo Euro 1.032,00, Medio Euro 1.194,00, Massimo Euro 1.357,00, magazzini, Minimo Euro 373,00, Medio Euro 449,00, Massimo Euro 524,00), Borsino Immobiliare (abitazioni civili, fascia minor pregio Euro 1.027,00, fascia media Euro 1.198,00, fascia di maggior pregio Euro 1.369,00, magazzini, fascia minor pregio Euro 228,00, fascia media Euro 318,00, fascia di maggior pregio Euro 408,00);

considerata l'ubicazione, la vetustà, le condizioni di conservazione, gli eventuali vizi occulti, è tutto quanto sopra esposto, si è individuato nell'intorno di **Euro 750,00/mq**, il prezzo corrente di mercato realizzabile per l'unità ad uso abitativo con relativa cantina e nell'intorno di **Euro 320,00/mq**, il prezzo corrente di mercato realizzabile per le unità ad uso cantina.

Dunque:

Unità immobiliare individuata con il **mappale 467 sub. 36 (A/2) e della relativa cantina, mappale 467 sub. 17 (C/2)**, con le relative parti comuni, può dunque così stimarsi:

mq 126 X Euro 750,00/mq = **Euro 94.500,00**

Unità immobiliari individuata con il **mappale 467** con le relative parti comuni, possono dunque così stimarsi:

sub. 10, mq 8,75 X Euro 320,00/mq = **Euro 2.800,00**

sub. 12, mq 8,50 X Euro 320,00/mq = Euro 2.720,00 che si arrotondano a 2.700,00

sub. 18, mq 8,00 X Euro 320,00/mq = Euro 2.560,00 che si arrotondano a 2.600,00

sub. 24, mq 8,20 X Euro 320,00/mq = Euro 2.624,00 che si arrotondano ad Euro 2.600,00

**Unità immobiliare ad uso magazzino, sita nel Comune di Arsiero (VI), Piazza Martiri della Libertà.
C.F. foglio 5 mappale 449 sub. 1 (C/2)**

L'immobile oggetto di stima è costituito da un'unità ad uso magazzino, disposta al piano terra, allocata in un più ampio complesso di tre piani fuori terra in condominio, dotato di un piccolo cortile proprio, e relative parti comuni, sita nel Comune di Arsiero (VI), con accesso dal civico 2 di Via Giuseppe Mazzini.

1) Identificazione catastale

Unità ad uso abitativo al piano secondo con relativa cantina

- Catasto Fabbricati, Comune di Arsiero, **Foglio 5 mappale 449, sub. 1**, categoria C/2, classe 2, consistenza 181 mq, superficie catastale totale 247 mq, rendita Euro 308,48.

Intestatari:

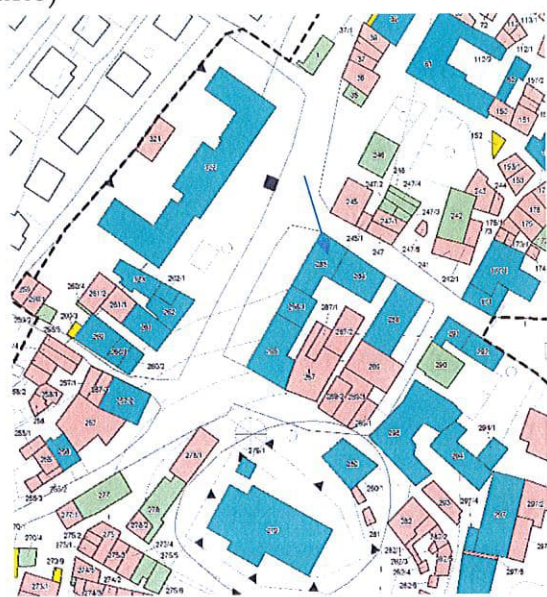
- CLEA - IMPRESA COOPERATIVA DI COSTRUZIONI GENERALI - SOCIETA' COOPERATIVA con sede in CAMPOLONGO MAGGIORE,
- Codice fiscale: 00166600270, proprietà 1/1.

A handwritten signature in blue ink is written over a circular, faded stamp. Below the signature, there is a vertical line and a small circle, also in blue ink.

Si allegano visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Venezia - Territorio - Servizi Catastali, unitamente alla planimetria, all'elaborato planimetrico e all'estratto di mappa.

2) Destinazione urbanistica

La tavola n. 3 del Piano degli Interventi di cui alla DCC n. 10 del 18-03-2014, individua l'immobile in esame nel perimetro del centro storico e con grado di protezione 1 (*RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO Tipo a - Edifici storico ambientali notevoli di cui agli artt. 10 e 11 del D.lg. Vo n. 42/'04 e s.m.i. Riguarda gli edifici e i manufatti di riconosciuto valore storico, architettonico e ambientale, gli edifici monumentali, le chiese e i complessi religiosi, gli edifici che costituiscono elementi fondativi e di identificazione del centro urbano e del suo territorio.*"), normati dall'art. 11 delle NTO (*ART. 11 DEFINIZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO Edifici del Centro Storico e delle contrade.*" (sito web del Comune)



Estratto del Piano degli Interventi - Tavola 3

3) Regolarità edilizia

L'immobile oggetto di stima risulta identificato nella planimetria catastale già dall'anno 1940 come cinema con relativa cabina di proiezione e scoperto di pertinenza.

4) Provenienza

La proprietà ha consegnato allo scrivente la seguente documentazione.

- Atto di **compravendita** del 20-07-2000, n. 9438 di rep. del Notaio Francesca Bonvicini di Vicenza, per mezzo del quale la

, vendeva alla

società CLEA - Impresa cooperativa di costruzioni generali - Società Cooperativa con sede in Campolongo Maggiore (VE), p.i. 00166600270, "un magazzino così catastalmente descritto a NCEU: in Comune di Arsiero - foglio 5 (cinque) - M.N. 449 (quattrocentosessantasette) sub 1 (uno) ... pervenuto alla parte venditrice per atto di compravendita autenticato in data 27 dicembre 1996 n. 6502 di rep. Notaio Francesca Bonvicini di Arsiero registrato a Schio il. 14 gennaio 1997 al n. 80 serie 2v, trascritto a Schio il 24 gennaio 1997 n. 747 R.G. e n. 587 R.P..."

5) Valutazione di stima.

Il complesso immobiliare in cui si trova l'unità in esame si trova nel centro storico del Comune, in zona dotata di servizi e parcheggi pubblici ed è costituito da un fabbricato dei primi del '900 che si sviluppa lungo la via Giuseppe Mazzini e la principale Piazza Francesco Rossi.



50

E' caratterizzato da elementi architettonici tipici degli edifici residenziali dei primi del '900; finestre con architravi cornici su mensole e chiavi di volta, intonaco a bugnato, cornici marcapiano anche con decorazioni. Le unità ad uso commerciale si trovano al piano terra, mentre le altre unità ai piani superiori.

Il complesso non è dotato di scoperto comune, di garage né di posti auto.

Il fabbricato è formato da strutture miste, copertura a falde lignea con manto in coppi.

L'unità in esame si trova al piano terra. Ad uso magazzino, un tempo utilizzata come cinema, come si evince dalla planimetria catastale e dall'insegna ancora visibile dalla Via Mazzini, è composta da un ingresso comune, una sala cinema e una cabina di proiezione accessibile dalla sala per mezzo di una scala. E' dotata di piccolo cortile proprio.

Lo scrivente non ha potuto accedere ai locali. Questi si trovano in pessime condizioni, come precisato dalla proprietà e dalle immagini che mi sono state inviate.

La sala cinema presenta tre ampie aperture su "Corte promiscua" chiuse esternamente da oscuri in ferro.

La superficie commerciale dell'immobile rilevata dalla documentazione, viene determinata in mq 140,00 complessivi, applicati i coefficienti correttivi convenzionali indicati nella seguente tabella:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coefficiente di ragguaglio	Superficie equivalente
UNITA' AD USO MAGAZZINO MAPPALE 449 SUB. 1 (C/2)				
Piano terra	Sup. lorda di pavimento	140	1	140
Totale				140

Il procedimento prescelto è quello della stima sintetico - comparativa.

Considerata l'attuale situazione del mercato immobiliare della zona, valutati i dati relativi a compravendite aventi ad oggetto immobili simili, secondo le informazioni assunte presso professionisti che operano nel settore (Intesa San Paolo, Arsiero, unità ad uso commerciale, Piazza Rossi, prossima all'unità in esame, mq 252, piani seminterrato e terra, da ristrutturare, Euro 150.000,00 pari ad Euro 595,00/mq, ImmobilPro, Piovene Rocchette, unità ad uso magazzino, mq 10, piano interrato, Euro 5.500,00 pari ad Euro 550,00/mq) valutati i dati rilevabili dall'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio (centro storico - laboratorio (magazzino non presente) - stato normale, Minimo Euro 500,00, Massimo Euro 700,00), Nomisma (magazzini, Minimo Euro 373,00, Medio Euro 448,76, Massimo Euro 524,42, laboratori, Minimo Euro 373,00, Medio Euro 449,00, Massimo Euro 524,00), Borsino Immobiliare (magazzino, Euro 228,00, fascia media Euro 318,00, fascia di maggior pregio Euro 408,00, magazzini, fascia minor pregio Euro 228,00, fascia media Euro 318,00, fascia di maggior pregio Euro 408,00);

considerata l'ubicazione, la vetustà, le condizioni di conservazione, gli eventuali vizi occulti, è tutto quanto sopra esposto, si è



10

individuato nell'intorno di **Euro 300,00/mq**, il prezzo corrente di mercato realizzabile per l'unità ad uso magazzino con relativo cortile proprio e parti comuni.

Dunque:

Unità immobiliare individuata con il **mappale 449 sub. 1 (C/2)** con le relative parti comuni, può dunque così stimarsi:

mq 140 X Euro 300,00/mq = **Euro 42.000,00**

* * * * *

Tanto riferisce lo scrivente ad espletamento dell'incarico conferitogli, restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione.

Si allegano:

- | | |
|------------|---|
| Allegato 1 | visure catastali, planimetrie catastali, estratto di mappa; |
| Allegato 2 | documentazione fotografica. |

Venezia - Mestre,

architetto Daniele Varisco

