

144553

Numero

di Repertorio

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

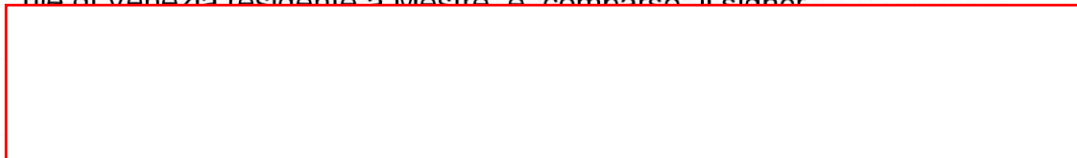
Repubblica Italiana

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 danielle varisco
Via jacopo Filiati, 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 Filiati 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, la 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:

Cinque unità immobiliari facenti parte il "Condominio Europa":

Trattasi di cinque unità immobiliari; una ad uso commerciale disposta al piano terra con relativo magazzino al piano interrato e quattro garage al piano interrato, tutte con le relative parti comuni, allocate in



Handwritten signature in blue ink.

più ampio edificio in condominio di tre piani fuori terra oltre al piano interrato, sito nel Comune di Campolongo Maggiore (VE).

Lo scrivente ha eseguito sopralluogo in data 27-11-2020 presso gli immobili oggetto di stima ed ha provveduto ad eseguire i necessari rilievi.

**Condominio Europa
Unità immobiliari
C.F. Foglio 18,
mappale 365 sub. 26 (C/1) e sub. 19 (C/2)
mappale 365 sub. 10 (C/6)
mappale 365 sub. 24 (C/6)
mappale 365 sub. 25 (C/6)
mappale 365 sub. 39 (C/6)**

Trattasi di cinque unità immobiliari; una ad uso commerciale disposta al piano terra con relativo magazzino al piano interrato e quattro garage al piano interrato, tutte con le relative parti comuni, allocate in più ampio edificio in condominio di tre piani fuori terra oltre al piano interrato, sito nel Comune di Campolongo Maggiore (VE).

1) Identificazione catastale

Unità ad uso commerciale al piano terra con relativo magazzino al piano interrato

- Catasto Fabbricati, Comune di Campolongo Maggiore, **Foglio 18 mappale 365, sub. 26**, categoria C/1, classe 9, consistenza 515 mq, superficie catastale totale 585 mq, rendita Euro 5.798,26.
- Catasto Fabbricati, Comune di Campolongo Maggiore, **Foglio 18 mappale 365, sub. 19**, categoria C/2, classe 8,

consistenza 80 mq, superficie catastale totale 117 mq,
rendita Euro 86,76.

Unità ad uso garage al piano interrato

- Catasto Fabbricati, Comune di Campolongo Maggiore,
Foglio 18 mappale 365, sub. 10, categoria C/6, classe 8,
consistenza 14 mq, superficie catastale totale 15 mq,
rendita Euro 26,75.
- Catasto Fabbricati, Comune di Campolongo Maggiore,
Foglio 18 mappale 365, sub. 24, categoria C/6, classe 8,
consistenza 14 mq, superficie catastale totale 15 mq,
rendita Euro 26,75.
- Catasto Fabbricati, Comune di Campolongo Maggiore,
Foglio 18 mappale 365, sub. 25, categoria C/6, classe 8,
consistenza 14 mq, superficie catastale totale 20 mq,
rendita Euro 26,75.
- Catasto Fabbricati, Comune di Campolongo Maggiore,
Foglio 18 mappale 365, sub. 39, categoria C/6, classe 8,
consistenza 31 mq, superficie catastale totale 31 mq,
rendita Euro 59,24.

Intestatari:

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

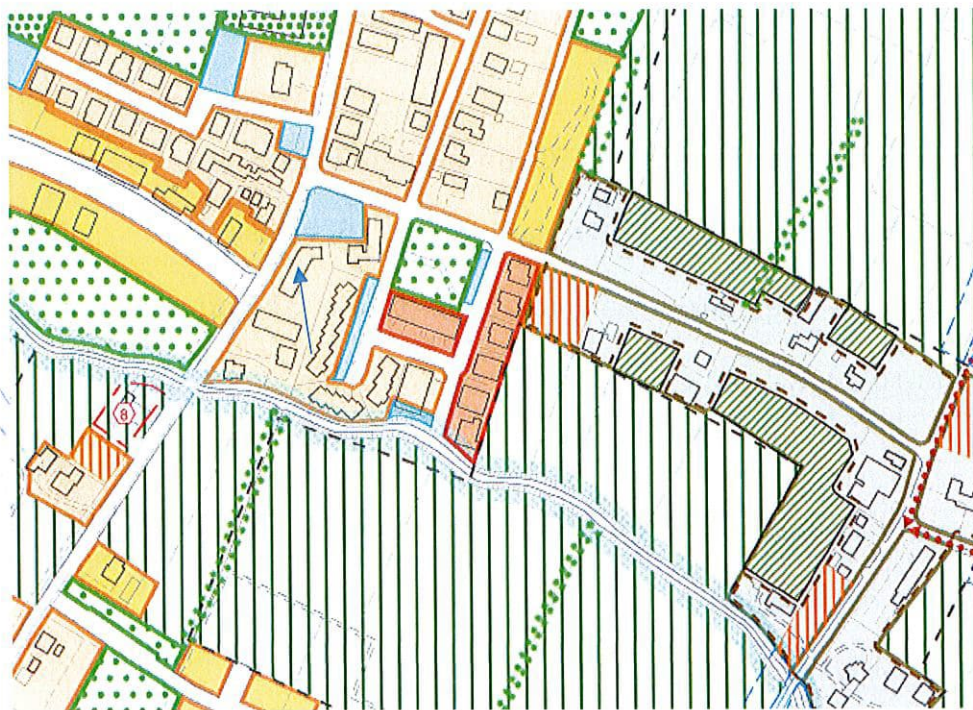


- COMUNE DI CAMPOLONGO MAGGIORE con sede in
CAMPOLONGO MAGGIORE,
- Codice fiscale: 00661260273, proprietà per l'area.

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. (all.1)

2) Destinazione urbanistica

Gli immobili in esame, secondo la Variante generale al PRG ora Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 48 della L.R. 11/2004, sono compresi in zona "C - sottozona C1", normata dall'art. 31 delle NTO come indicati nella tavola 13.1.2a variante n. 1 adeguata con DCC n. 51 del 29-10-2015 (sito web del Comune).



Estratto Piano degli Interventi

3) Regolarità edilizia

- concessione edilizia n. 5689/95 e successive varianti 5984/96, 6066/97;
- denuncia inizio attività n. 2619 del 20-03-1996;
- Dichiarazione di agibilità unità ad uso commerciale del 05-12-1997, protocollo n. 10610.
- Dichiarazione di agibilità unità ad abitativo e garage del 31-03-1998, protocollo n. 10610.

4) Provenienza.

- Atto di **costituzione di diritto di superficie** del 22-03-1996, n. 50734 di rep. del Notaio Nicolò Noto di Chioggia, intervenuto tra la Società Cooperativa a responsabilità limitata di produzione e lavoro fra lavoratori edili e affini - C.L.E.A. con sede in Campolongo Maggiore P.I. 00166600270, e il Comune di Campolongo Maggiore, C.F. 00661260273 in quale *"quale proprietario dell'appezzamento di terreno edificabile posto in Campolongo Maggiore, Via Roma, ... distinto in Catasto Terreni del Comune di Campolongo Maggiore, ... Foglio 18 ... mappale 319, avente superficie catastale complessiva di mq. 2540 ... e reali di mq. 2540, ... appartenente al nucleo Campolongo-Capoluogo, zona U.U.2, e più precisamente al lotto contraddistinto con il numero 4, con volumetria utile edificabile calcolata in base alle N.T.A. del PEEP di mc. 5350 ... CONCEDE alla Ditta con sigla abbreviata "C.L.E.A." di Campolongo Maggiore, ... il diritto di costruire e mantenere sul terreno suddetto i fabbricati ad uso residenziale, ... La presente concessione di diritto di superficie ha la durata di anni 99 ...*



[Handwritten signature]

rinnovabili alla scadenza a richiesta del concessionario o suoi aventi causa, con preavviso di 12 ... mesi dalla scadenza, per un ulteriore periodo di 99 ... anni ... Scaduto il termine ultimo della concessione il diritto di superficie si estingue ed il Comune diviene automaticamente proprietario delle opere costruite dal concessionario o suoi aventi causa ..."

5) Descrizione particolareggiata del bene e valutazione di stima.

Trattasi di cinque unità immobiliari; una ad uso commerciale disposta al piano terra con relativo magazzino al piano interrato e quattro garage al piano interrato, tutte con le relative parti comuni, allocate in più ampio edificio in condominio di tre piani fuori terra oltre al piano interrato, sito nel Comune di Campolongo Maggiore (VE).

L'edificio, che si sviluppa ad angolo tra la principale Via Roma e la Via Antonio Gramsci, a forma di L dunque con gamba leggermente obliqua, si trova in zona residenziale, centrale, a pochi passi dal centro e dai servizi.

Il fabbricato è caratterizzato da forti elementi strutturali verticali quasi a formare un grande "pronaos" realizzando un portico al piano terra e una sorta di ballatoio coperto al piano primo sorreggendo una continua cornice di gronda mascherando parzialmente il corpo del fabbricato il quale presenta strutture in cemento armato, solai in latero cemento e predalle, tamponamenti in laterizio, finiture a faccia a vista, copertura a padiglione con manto in coppi.

Il complesso presenta due corpi scala comuni a tutte le unità e mette in comunicazione tutti i piani, compreso il piano interrato.

Quest'ultimo è accessibile da una rampa carrabile.

Il complesso è dotato di scoperto comune.

Gli spazi antistanti il complesso e dunque lungo le strade pubbliche, sono occupati da percorsi pedonali e carrabili nonché da spazi ad uso parcheggio.

Il fabbricato è stato realizzato in PEEP ed è stato concesso in diritto di superficie alla società CLEA per 99 anni.

Esternamente il complesso si trova in buone condizioni di conservazione.

L'unità ad uso commerciale e relativo magazzino sono locate alla Cooperativa Veneto Scarl con contratto in scadenza 31-12-2021.

Unità ad uso commerciale (sub. 26) con relativo magazzino (sub. 19).

Al piano terra costituita da un ampio locale ad uso negozio, da un disimpegno, un wc e un ripostiglio.

I pavimenti sono in ceramica come anche i rivestimenti del wc e del locale ad uso reparto gastronomia.

Le pareti ed i soffitti sono tinteggiati.

I serramenti sono in alluminio dotati di vetro camera e serrande in ferro zincato. Vi sono anche serramenti per uscite di emergenza.

Le porte interne sono in legno e in ferro coibentate (REI).

L'unità presenta impianti autonomi rispetto al resto delle unità.

L'unità ha accesso dal portico e dal vano scala comune.



Al piano interrato si trova il magazzino con gli spogliatoi e ed i servizi per i dipendenti, accessibile da vano scala comune.

Si accede attraverso un locale filtro ed è costituito da un ripostiglio, un ampio locale ad uso magazzino, servi per i dipendenti con i relativi disimpegni.

La pavimentazione è in cemento lisciato e in ceramica, così come i rivestimenti parietali dei servizi.

Le pareti ed i soffitti sono tinteggiati.

I serramenti sono in alluminio con vetrocamera.

Le porte interne sono in legno.

L'unità presenta impianti autonomi rispetto al resto delle unità.

E' dotata di un montacarichi per lo stivaggio delle merci.

Internamente l'unità ed il relativo magazzino si trovano in buone condizioni di conservazione.

Non sono dotate di garage né di posto auto ma, come detto, negli spazi antistanti il complesso vi sono parcheggi pubblici.

Si precisa che l'unità ad uso commerciale è dotata di centrale termica posta ai lati della rampa carrabile.

L'unità occupa senza titolo un garage di cui al sub. 25 ove ha collocato i propri impianti.

Unità ad uso garage sub. 10, sub. 24, sub. 25, sub. 39.

I garage, non adiacenti l'uno all'altro, sono accessibili da rampa carrabile, da scale interne nonché da ascensore.

Presentano pavimentazione in cemento lisciato, basculante in ferro zincato, impianto elettrico.

Il garage di cui al sub. 39, censito unico, di fatto risulta essere diviso in due unità senza autorizzazione, verrà considerato come da catasto.

La superficie commerciale degli immobili desunta dalla documentazione consegnata e dal rilievo effettuato viene determinata applicati i coefficienti correttivi convenzionali indicati nella seguente tabella:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coefficiente di ragguglio	Superficie equivalente
UNITA' AD USO COMMERCIALE MAPPALE 365 SUB. 26 (C/1) e SUB. 19 (C/2)				
Piano terra commerciale sub. 26	Sup. lorda di pavimento	569,64	1	569,64
Piano interrato Magazzino e servizi sub. 19	Sup. lorda di pavimento	117	0,50	58,50
				628,14 Arrot. 628

La superficie commerciale dei garage è la seguente:

unità mappale 365 sub. 10 = mq 15

unità mappale 365 sub. 24 = mq 15

unità mappale 365 sub. 25 = mq 16

unità mappale 365 sub. 39 = mq 30

Il procedimento prescelto è quello della stima sintetico - comparativa.

Considerata l'attuale situazione del mercato immobiliare della zona, secondo le informazioni assunte presso professionisti che operano nel settore, valutati i dati rilevabili dall'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio (centrale capoluogo - negozi - stato ottimo, Minimo Euro 1.100,00, Massimo Euro 1.500,00), Nomisma (negozi, Minimo Euro 1.194,00, Medio Euro 1.365,00, Massimo Euro 1.536,00; posti auto, Minimo Euro 691,00, Medio Euro



792,00, Massimo Euro 893,00), Borsino Immobiliare (negozi, Minimo Euro 922,00, valore Medio 1.041,86, valore Massimo Euro 1.161,72), considerata l'ubicazione, la vetustà, le condizioni di conservazione, gli eventuali vizi occulti e tutto quanto sopra esposto, si è individuato nell'intorno di **850,00/mq** il prezzo corrente di mercato realizzabile per le unità ad uso commerciale con relativo magazzino con le relative parti comuni e nell'intorno di **Euro 10.000,00** cadauno il prezzo corrente di mercato per i garage singoli di cui ai sub. 10, sub. 24 e sub. 25 e nell'intorno di **Euro 16.000,00** il prezzo corrente di mercato per il garage doppio di cui al sub. 39.

Dunque:

unità ad uso commerciale con relativo magazzino

sub. 26, mq 569,64 e sub. 19 mq 58,50= mq 628 X Euro 850,00/mq =

Euro 533.800,00

unità ad uso garage

sub. 10, mq 15 = Euro 10.000,00

sub. 24, mq 15 = Euro 10.000,00

sub. 25, mq 16 = Euro 10.000,00

sub. 39, mq 30 = Euro 16.000,00

In considerazione del fatto che la società C.L.E.A. è titolare non della piena proprietà, ma **del diritto di superficie per ulteriori 74 anni**, considerate le limitazioni tutte contenute nella convenzione sopra citata, si ritiene di operare un **deprezzamento nell'intorno del 10 %** sul valore sopra individuato stante la possibilità data dalla convenzione di prorogare di ulteriore 99 anni il diritto di superficie.

Il valore delle unità individuate con il mappale 365 sub. 26 e sub. 19
con le relative parti comuni possono dunque così stimarsi:

Euro 533.800,00 - 10% = Euro 480.420,00

Il valore delle unità ad uso garage, a corpo, individuate con il mappale
365 sub. 10 sub. 24, sub. 25, sub. 39 con le relative parti comuni pu□
dunque così stimarsi:

sub. 10 Euro 10.000,00 - 10% = Euro 9.000,00

sub. 24 Euro 10.000,00 - 10% = Euro 9.000,00

sub. 25 Euro 10.000,00 - 10% = Euro 9.000,00

sub. 39 Euro 16.000,00 - 10% = Euro 14.400,00

* * * * *

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, estratti di mappa;
Allegato 2	documentazione fotografica.

Venezia - Mestre,

architetto Daniele Varisco

