

architetto Daniele Varisco
Studio: Via Filiasi 46/B - 30174 Mestre
T 041985600 M 3392960316
Codice fiscale: VRSDNL64S24L736F
Partita IVA: 00980390272
Email: architettovarisco@libero.it
Pec: daniele.varisco@archiworldpec.it

Perizia giurata di stima

Il sottoscritto arch. Daniele Varisco, libero professionista con studio in Mestre (VE), Via Jacopo Filiasi 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,



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 continuità delle trascrizioni, 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:

Tre garage ubicati al piano interrato di un più ampio edificio in condominio, siti nel Comune di Camponogara (VE), con accesso dalla Via Roma. Lo scrivente ha eseguito il sopralluogo in data 21-10-2020 presso gli immobili sopra citati ed ha provveduto ad eseguire i necessari rilievi.



architetto Daniele Varisco
Studio: Via Filiasi 46/B - 30174 Mestre
T 041985600 M 3392960316
Codice fiscale: VRSDNL64S24L736F
Partita IVA: 00980390272
Email: architettovarisco@libero.it
Pec: daniele.varisco@archiworldpec.it

**Unità immobiliari ad uso garage site in Camponogara, Via Roma.
C.F. Foglio 9, mappale 6 sub. 30 (C/6), mappale 6 sub. 38 (C/6),
mappale 6 sub. 43 (C/6)**

Gli immobili oggetto di stima sono costituiti da tre unità ad uso garage ubicate al piano interrato di un più ampio edificio in condominio di quattro piani fuori terra, con relative parti comuni, site nel Comune di Camponogara (VE), con accesso dalla Via Roma.

1) Identificazione catastale

Unità ad uso garage al piano interrato sub. 30

- Catasto Fabbricati, Comune di Camponogara, **Foglio 9, mappale 6 sub. 30**, categoria C/6, classe 7, consistenza 49 mq, superficie catastale 50 mq, rendita Euro 58,20.

Unità ad uso garage al piano interrato sub. 38

- Catasto Fabbricati, Comune di Camponogara, **Foglio 9, mappale 6 sub. 38**, categoria C/6, classe 7, consistenza 52 mq, superficie catastale 57 mq, rendita Euro 61,77.

Unità ad uso garage al piano interrato sub. 43

- Catasto Fabbricati, Comune di Camponogara, **Foglio 9, mappale 6 sub. 43**, categoria C/6, classe 7, consistenza 48 mq, superficie catastale 52 mq, rendita Euro 57,02.

Intestatari:

architetto Daniele Varisco
Studio: Via Filiati 46/B - 30174 Mestre
T 041985600 M 3392960316
Codice fiscale: VRSDNL64S24L736F
Partita IVA: 00980390272
Email: architettovarisco@libero.it
Pec: daniele.varisco@archiworldpec.it

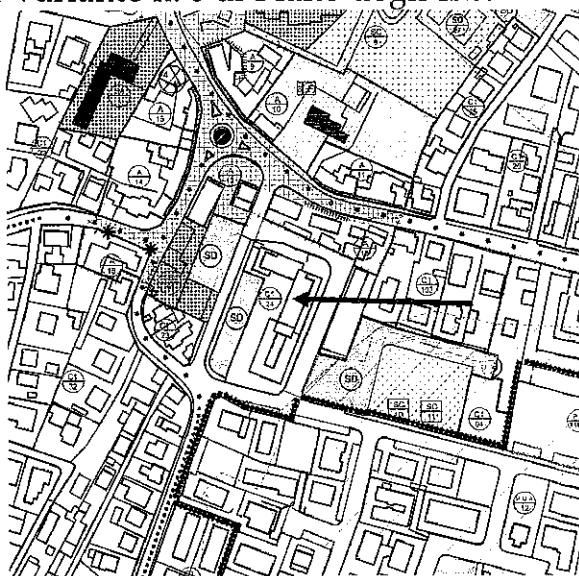
- CLEA - IMPRESA COOPERATIVA DI COSTRUZIONI
GENERALI - SOCIETA' COOPERATIVA con sede in
CAMPOLONGO MAGGIORE,

• Codice fiscale: 00166600270, proprietà 1/1.

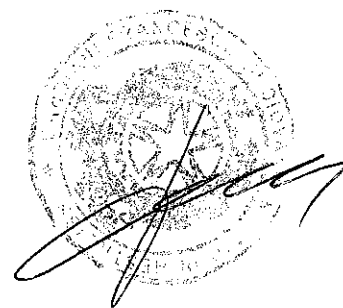
Si allegano visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate -
Direzione Provinciale di Padova - Territorio - Servizi Catastali,
unitamente alla planimetria, all'elaborato planimetrico e
all'estratto di mappa. (all.1)

2) Destinazione urbanistica

Il mappale 6 del foglio 9, secondo la Tavola 2a della Variante
n.4 al Piano degli Interventi, zona significativa di
Camponogara, è compreso in zona "C1 - *La struttura insediativa
residenziale*", normata dall'art. 53 delle NTO (aggiornamento a
seguito della Variante n. 5 al Piano degli Interventi).



Estratto Variante al Piano degli Interventi vigente



architetto Daniele Varisco
Studio: Via Filiasi 46/B - 30174 Mestre
T 041985600 M 3392960316
Codice fiscale: VRSDNL64S24L736F
Partita IVA: 00980390272
Email: architettovarisco@libero.it
Pec: daniele.varisco@archiworldpec.it

3) Regolarità edilizia

- Concessione Edilizia n. 257/1989
- Concessione Edilizia n. 258/1989
- Concessione Edilizia n. 25/1991
- Concessione Edilizia n. 26/1991
- Concessione Edilizia n. 213 del 05-02-1993 in variante alla C.E. 257/89 e 26/1991
- Concessione Edilizia n. 214 del 05-02-1993 in variante alla C.E. 258/89 e 25/1991
- l'Agibilità porta la data del 01-04-1993.

4) Provenienza

- **Convenzione di lottizzazione** di cui all'atto in data 26.3.1990 n. 44742/23975 di Rep. Notaio Alberto Tessiore di Mira (registrata a Mestre il 17.4.1990 n. 880 A.P.ci e trascritta a Venezia il 12.4.1990 ai numeri 7209/5088), tra il Comune di Camponogara e

C.L.E.A.". (all.2)

5) Descrizione particolareggiata dei beni e valutazione di stima.

Gli immobili oggetto di stima sono costituiti da tre unità ad uso garage ubicate al piano interrato di un più ampio edificio in

architetto Daniele Varisco
Studio: Via Filiati 46/B - 30174 Mestre
T 041985600 M 3392960316
Codice fiscale: VRSDNL64S24L736F
Partita IVA: 00980390272
Email: architettovarisco@libero.it
Pec: daniele.varisco@archiworldpec.it

condominio di quattro piani fuori terra, con relative parti comuni, siti nel Comune di Camponogara (VE), con accesso dalla Via Roma.

L'edificio in cui si trovano le tre unità si sviluppa a forma di "L" lungo la Via Roma, La Via Fossano e la Piazza Castellaro, in zona residenziale centrale, dotata di servizi.

L'edificio, formato da struttura in cemento armato con tamponamenti in laterizio, è caratterizzato da un portico al piano terra, da una copertura a falde con abbaini e con manto in coppi, da elementi verticali rivestiti da mattoni faccia a vista.

Il piano interrato ove si trovano i garage è comune all'intero complesso.

Le tre unità ad uso garage sono composte da unico locale.

Sono dotate di basculante in ferro e impianto di illuminazione.

La proprietà ha riferito che gli impianti sono a norma, tranne la necessità di adeguamento dell'impianto generale di prevenzione incendi.

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

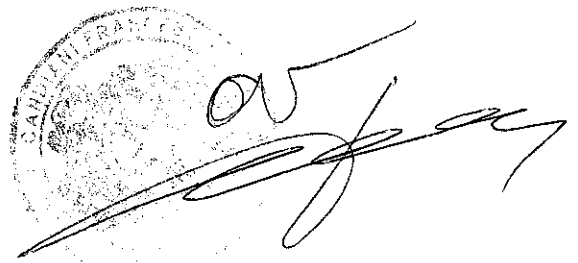
La superficie commerciale degli immobili è la seguente, a seguito dei rilievi

effettuati:

unità mappale 6 sub. 30 = mq 50

unità mappale 6 sub. 38 = mq 57

unità mappale 6 sub. 43 = mq 52



architetto Daniele Varisco
Studio: Via Filiasi 46/B - 30174 Mestre
T 041985600 M 3392960316
Codice fiscale: VRSDNL64S24L736F
Partita IVA: 00980390272
Email: architettovarisco@libero.it
Pec: daniele.varisco@archiworldpec.it

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 Federico Crivellari di Padova, rep. 1302 del 04-02-2014, due unità ad uso garage (C/6), Via Roma, site nello stesso fabbricato in cui si trovano quelle in esame, piano interrato, sub. 41, mq 48, Euro 35.000,00 pari a circa Euro 729,00/mq, sub. 41, mq 51 Euro 38.500,00 pari a circa Euro 754,00/mq) secondo le informazioni assunte presso professionisti che operano nel settore (Privato, Subito.it, unità ad uso garage, Via Pertini, prossima alle unità in esame, mq 16, realizzazione anno 2008, Euro 9.250,00 pari ad Euro 578,00/mq) valutati i dati rilevabili da Nomisma (posti auto, Minimo Euro 726,00, Medio Euro 773,00, Massimo Euro 820,00), Borsino Immobiliare (box auto e autorimesse, Minimo Euro 459,00, Medio Euro 535,00, Massimo Euro 610,00), considerata l'ubicazione, la vetustà, le condizioni di conservazione, gli eventuali vizi occulti, e tutto quanto sopra esposto, si è individuato nell'intorno di:

Euro 450,00/mq, il prezzo corrente di mercato realizzabile per le unità in esame.

Il valore complessivo delle unità immobiliari individuate con il mappale 6 sub. 30 (C/6), sub. 38 (C/6) e sub. 43 (C/6) con relative parti comuni, può dunque così stimarsi:

architetto Daniele Varisco
Studio: Via Filiasi 46/B - 30174 Mestre
T 041985600 M 3392960316
Codice fiscale: VRSDNL64S24L736F
Partita IVA: 00980390272
Email: architettovarisco@libero.it
Pec: danielle.varisco@archiworldpec.it

unità sub. 30 mq 50 X Euro 450,00/mq = Euro 22.500,00

unità sub. 38 mq 57 X Euro 450,00/mq = Euro 25.650,00

unità sub. 43 mq 52 X Euro 450,00/mq = Euro 23.400,00

Totale Euro 71.550,00.

* * * * *

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 | convenzione di lottizzazione di cui all'atto in data 26.3.1990 n. 44742/23975 Rep. Notaio Alberto Tessiere di Mira; |
| Allegato 3 | documentazione fotografica. |

Venezia - Mestre, 30 novembre 2020

architetto Daniele Varisco

