

architetto danielle varisco
via jACOPO Filiasi, 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 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, 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 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:

- a) Unità immobiliare ad uso laboratorio, ubicata in un più ampio edificio in condominio, sita nel Comune di Mira (VE), con accesso dal civico 42 della Via Sandro Pertini.



- b) Appezamento di terreno, residuo di una più ampia lottizzazione realizzata dalla società negli anni '80, sito nel Comune di Dolo (VE), denominata Via Guolo (porzione), con accesso da Via Dei Dauli.

Lo scrivente ha eseguito sopralluoghi in data 01-07-2020 e 21-10-2020 presso gli immobili sopra citati ed ha provveduto ad eseguire rilievo fotografico.

**a) Unità immobiliare ad uso laboratorio sita in Mira (VE),
località Mira Porte, Via Sandro Pertini 42,
C.F. foglio 27 mappale 1222 sub. 17 (C/3)**

L'immobile oggetto di stima è costituito da una unità immobiliare ad uso laboratorio ubicata al piano terra di un più ampio complesso in condominio di tre piani fuori terra oltre al piano interrato, con relative parti comuni, sito nel Comune di Mira (VE), con accesso dalla Via Sandro Pertini.

1) Identificazione catastale

Unità ad uso laboratorio arti e mestieri, mappale 1222 sub. 17

- Catasto Fabbricati, Comune di Mira, Foglio 27, **mappale 1222 sub. 17**, categoria C/3, classe 3, consistenza 142 mq, superficie catastale 175 mq, rendita Euro 366,68.

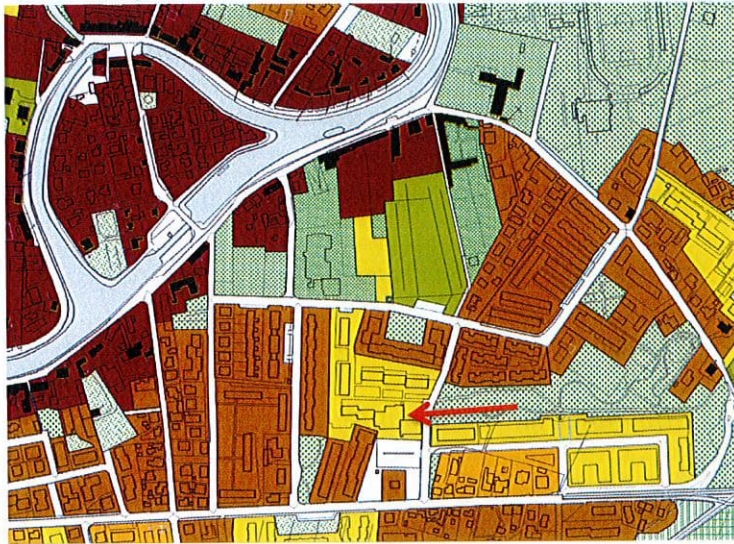
Intestatari:

- Cooperativa Lavoratori Edili ed affini C.L.E.A. con sede in Campolongo Maggiore,
Codice fiscale: 00368570271, utilista della superficie.

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 Tecnica al PRGC, approvato con DGRV n. 1615 del 20-03-1992, sono compresi in zona "C - sottozona C2", normate dall'art. 10 delle NTA.



3) Regolarità edilizia

- Concessione Edilizia pos. E/1988/0516 del 20-02-1991 e successive varianti in corso d'opera pos. E/1992/033 del 25-05-1992 e pos. E/1992/0114 del 13-11-1992.
- DIA pos. n. 267/2009 del 14-05-2009 per cambio di destinazione d'uso da negozio a laboratorio.
- Il certificato di agibilità n. 437/2009 porta la data del 15-12-2009.

4) Provenienza

- Atto di **costituzione di diritto di superficie** del 25-10-1990, n. 46382 di rep. del Notaio Alberto Tessitore di Mira, intervenuto

Handwritten signature and circular official stamp.

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, e il *“Comune di Mira quale proprietario dell’appezzamento di terreno fabbricabile posto nel territorio del Comune di Mira, località Mira Porte, Via G.L. Bernini e di cui al Catasto Terreni ... Foglio 27 ... mappali 1222 ... et 1225 ... avente una volumetria edificabile massima di mc. 3965 ... di cui mc. 2359,79 a residenza e mc. 1605,21 commerciali – direzionali ed una superficie coperta di mq. 458,80- CONCEDE alla ditta Società Cooperativa a responsabilità limitata di produzione e lavoro fra lavoratori edili e affini – C.L.E.A. che accetta il diritto di costruire e di mantenere sul terreno suddetto il fabbricato ad uso commerciale – direzionale e residenziale ... con esclusione degli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, ristrutturazione, ricostruzione degli edifici che saranno condizionati alla preventiva modifica alla presente convenzione ... 5) la presente concessione del diritto di superficie ha la durata di anni 99 rinnovabile alla scadenza a richiesta del concessionario o suoi aventi causa, con preavviso di 12 mesi dalla scadenza, per un ulteriore periodo di 99 anni ...;” (all.2)*

5) Descrizione particolareggiata e stima

L’immobile oggetto di stima è costituito da una unità immobiliare ad uso laboratorio ubicata al piano terra di un più ampio complesso in condominio di tre piani fuori terra oltre al piano interrato, con relative parti comuni, sito nel Comune di Mira (VE), con accesso dal civico 42 della Via Sandro Pertini.

Il complesso, realizzato nell'anno 1998, si colloca all'interno di un ampio quartiere residenziale a bassa densità, con ampie aree verdi, in zona Mira Porte, non lontano dal centro del Comune.

L'edificio si dispone a forma di "L" in posizione sopraelevata rispetto al piano di campagna a formare una sorta di piazza raggiungibile da scale e rampe che conduce agli accessi alle unità.

Il complesso è caratterizzato da un porticato che si affaccia sulla piazza suddetta.

L'edificio in esame presenta strutture in cemento armato, tamponamenti in laterizio, copertura a falde con abbaini e manto in coppi.

Ai piani terra si trovano le unità ad uso commerciale e laboratorio, ai piani primo e secondo si trovano le unità ad uso abitativo, nel piano interrato, accessibile da rampa carrabile e dai vani scala, si trovano i garage.

All'esterno vi sono ampi spazi ad uso parcheggio.

L'unità in esame è composta da un locale magazzino che funge da ingresso, un disimpegno, un ampio locale ad uso cucina, un ulteriore disimpegno tra un ripostiglio e un wc, altro magazzino e disimpegno, due spogliatoi e un ufficio.

Le pareti ed i controsoffitti sono in cartongesso, tutti tinteggiati.

La pavimentazione è in piastrelle ceramiche.

Il rivestimenti parietali del locale cucina e del wc sono in piastrelle ceramiche.



sentiti gli Uffici comunali che, all'attualità, non manifestano intenzione di far riscattare i beni ad uso non abitativo, considerate le limitazioni tutte contenute nella convenzione sopra citata, si ritiene di operare un **deprezzamento nell'intorno del 20 % sul valore sopra individuato.**

Il valore dell'unità individuata con il mappale 1222 sub. 17 con le relative parti comuni può dunque così stimarsi:

Euro 83.500,00 - 20% = Euro 66.800,00 (sessantaseimilaottocento/00).

**Appezzamento di terreno tenuto a strada,
sito in Dolo (VE), Via Guolo
C.T. Foglio 7, mappale 460**

L'immobile oggetto di stima è costituito da un appezzamento di terreno, residuo di una più ampia lottizzazione realizzata dalla società negli anni '80, sito nel Comune di Dolo (VE), denominata Via Guolo (porzione), con accesso da Via Dei Dauli.

1) Identificazione catastale

- Catasto Terreni, Comune di Dolo, **Foglio 7, mappale 460**, qualità seminativo, superficie catastale mq 80, RD Euro 0,78, RA Euro 0,54.

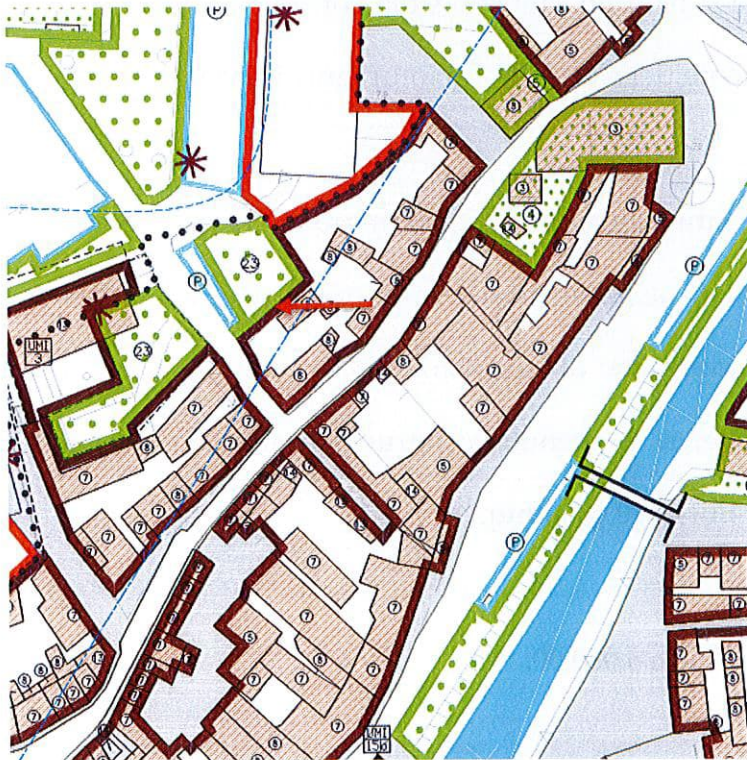
Intestatari:

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

Si allega visura eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Venezia - Territorio - Servizi Catastali, unitamente all'estratto di mappa (all.3).

2) Destinazione urbanistica

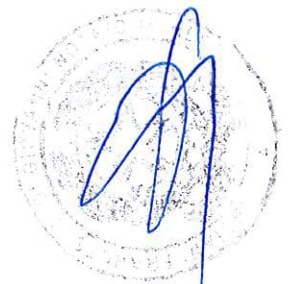
La tavola 13.4.1 della variante al PRG dell'anno 2005 "*Disciplina particolareggiata del centro storico - Dolo centro*" individua il mappale 460 nella in zona "A - centro storico", normata dall'articolo 23 delle Norme Tecniche Attuative (NTA).



Estratto del PRG

3) Descrizione particolareggiata del bene e valutazione di stima.

L'immobile oggetto di stima è costituito da un appezzamento di terreno, residuo di una più ampia lottizzazione realizzata dalla



proprietà negli anni '80, sito nel Comune di Dolo (VE), denominata Via Guolo (porzione), con accesso da Via Dei Dauli.

Trattasi di strada chiusa, sterrata, di forma regolare, gravata da servitù di passaggio che consente l'accesso a più lotti, ubicata in zona residenziale del centro di Dolo.

L'appetibilità commerciale è data dal potenziale interesse dei proprietari dei lotti che usufruiscono di tale passaggio.

La stima prescinde dall'ottenimento del certificato di destinazione urbanistica e dunque si basa unicamente sulla consultazione on-line effettuata dallo scrivente del sito dell'ufficio urbanistica del Comune di Dolo.

Considerata l'attuale situazione del mercato immobiliare della zona, secondo le informazioni assunte presso professionisti operanti nel settore, valutata la proposta di acquisto del terreno in oggetto fornitami dalla società, si è ritenuto congruo il valore in questa determinato, pari ad **Euro 100,00 al mq.**

Dunque:

$\text{mq } 80 \times \text{Euro } 100,00 = \text{Euro } 8.000,00.$

* * * * *

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

Si allegano:

Allegato 1 visura catastale, planimetria catastale, estratto di mappa laboratorio in Mira;

- Allegato 2 Atto di costituzione di diritto di superficie del
25-10-1990, n. 46382 di rep. del Notaio Alberto
Tessitore di Mira;
Allegato 3 visura catastale, estratto di mappa
appezzamento di terreno in Dolo;
Allegato 4 documentazione fotografica.

Venezia - Mestre,

architetto Daniele Varisco

