

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

Perizia giurata di stima

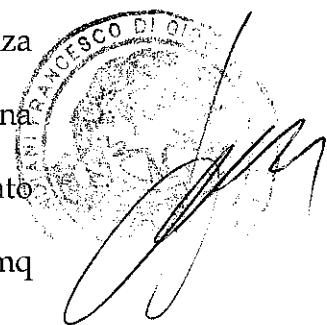
Il sottoscritto arch. Daniele Varisco, libero professionista con studio in Mestre (VE), Via Jacopo Filiasi 46/b, iscritto all'Ordine degli Architetti di Venezia al n. 2421 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Venezia al n. 561, dimette la seguente relazione di stima, redatta su incarico 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 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 un'unità immobiliare ad uso magazzino deposito con uffici e scoperto di pertinenza, ubicata nel Comune di Stienta (RO), con accesso dal civico 195 di Viale dell'Artigianato. Va precisato che, come richiesto dalla società, lo scoperto di pertinenza viene valutato non nella sua interezza ma considerando soltanto una parte dello stesso, cioè quella che circonda il fabbricato dell'estensione di mq 2263. La parte rimanente dell'estensione di mq



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

1891 verrà valutata a parte. Ci  presuppone un conseguente frazionamento che dovr  essere eseguito dalla societ .

Lo scrivente ha eseguito sopralluogo in data 01-07-2020 presso gli immobili sopra citati ed ha provveduto ad eseguire i necessari rilievi.

**Unit  immobiliare ad uso magazzino-deposito con uffici e scoperto di pertinenza, sito in Stienta (RO),
Viale dell'Artigianato
C.F. foglio 15 mappale 715 sub. 1 (D/7)**

L'immobile oggetto di stima   costituito da un fabbricato ad uso magazzino-deposito con uffici e scoperto di pertinenza, sito nel Comune di Stienta (RO), Viale dell'Artigianato 195.

1) Identificazione catastale

- Catasto Fabbricati, Comune di Rovigo, **Foglio 15, mappale 715 sub. 1**, categoria D/7, rendita Euro 6.139,80.

Intestatari:

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

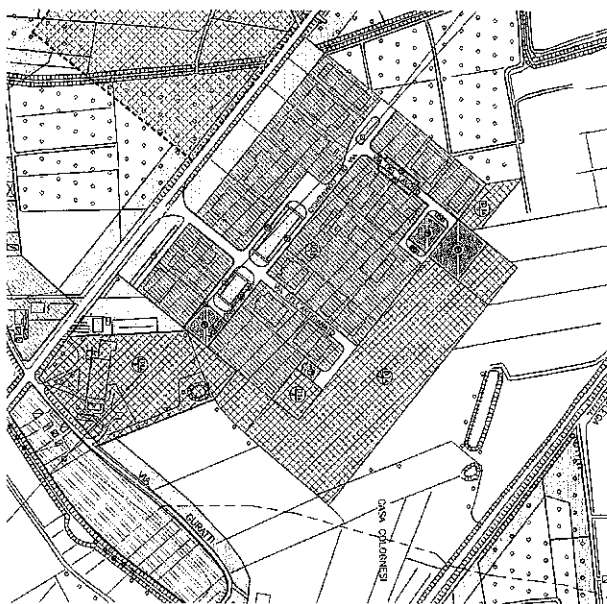
Codice fiscale: 00166600270, propriet  1/1.

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

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

L'immobile in esame è compreso dal PRG del 2013, in zona "D - sottozona D1a - produttiva di completamento" e "D - sottozona D1b - Produttivo con Piano Attuativo Approvato", normata dagli articoli 23 e 24 delle Norme Tecniche Attuative (NTA).



Estratto PRG

3) Regolarità edilizia

- Concessione Edilizia n. 48, prot. N. 4103 pratica n. 98/064 del 18-11-1998.
- Agibilità n. 98/064 del 23-07-1999.

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

4) Stato di possesso dei beni (all.2).

L'immobile al momento del sopralluogo risultava locato dalla CLEA - IMPRESA COOPERATIVA DI COSTRUZIONI GENERALI - SOCIETA' COOPERATIVA alla società Centauro Costruzioni srl unipersonale con sede in Stienta (RO), per il solo uso ufficio/magazzino/deposito/artigianale, in forza di "contratto di locazione" ad uso diverso da quello abitativo, stipulato in data 13-10-2015, con durata di 6 anni con termine al 12-10-2022, registrato in data 10-11-2015 presso l'Agenzia delle Entrate al n. 009555 serie 3T.

Il canone locativo annuale risulta pari a Euro 20.000,00.

In data 26-06-2017 detto contratto è stato modificato.

Le modifiche riguardano l'uso da parte della proprietà di una porzione ad uso ufficio e magazzino. Il canone annuale risulta pari ad Euro 16.600,00, anziché 20.000,00.

Tale modifica è stata registrata in data 19-07-2017 presso l'Agenzia delle Entrate al n. 2835 serie 3A.

Non si ritiene di operare alcuna decurtazione in quanto il contratto di locazione comunque fornisce una redditività.

5) Provenienza

- Atto di **compravendita** del 13-10-2015, n. 91662 di rep. del Notaio Maria Leotta di Piove di Sacco, per mezzo del quale, la



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

alla società CLEA - IMPRESA COOPERATIVA DI COSTRUZIONI GENERALI - SOCIETA' COOPERATIVA con sede in CAMPOLONGO MAGGIORE (VE) p.i. 00166600270, che *"accetta ed acquista, la piena ed esclusiva proprietà di un capannone artigianale, sito nel Comune di Stienta, Viale dell'Artigianato n. 195, posto al piano terra, composto di una unità ad uso laboratorio con accessori, ad uso ufficio, vani tecnici, wc e spogliatoio, censito ... come segue:*

Comune di Stienta (RO) Fg. 15: particella n. 715 sub 1 ... Viale dell'Artigianato n. 51 (rectius n. 195), p.t., cat. D/1, rc Euro 5.896,00 ..."(all.3).

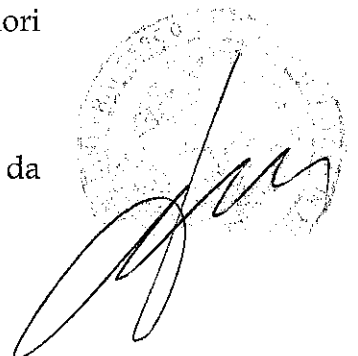
6) Descrizione particolareggiata del bene e valutazione di stima.

Il fabbricato si trova in zona industriale, poco distante dal centro abitato, ben collegata con le grandi arterie, anche autostradali.

Il fabbricato è di forma regolare ed è formato da un magazzino-deposito che occupa sostanzialmente l'intero immobile ove si trova anche l'area servizi costituita da spogliatoi e bagni.

Vi è poi l'area ad uso uffici, di recente ristrutturazione e ampliamento, in parte ricompresa in un corpo in aderenza di minori dimensioni.

Il fabbricato presenta strutture in cemento armato costituite da pilastri e solai con tamponamenti in cemento armato.



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

La copertura è piana.

Un ampio scoperto di pertinenza, in parte asfaltato, circonda il fabbricato.

Lo scoperto di pertinenza viene valutato non nella sua interezza ma considerando soltanto una parte dello stesso, cioè quella che circonda il fabbricato dell'estensione di mq 2263. La parte rimanente dell'estensione di mq 1891 verrà valutata a parte. Ciò presuppone un conseguente frazionamento che dovrà essere eseguito dalla società.

Porzione ad uso uffici

La porzione di fabbricato ad uso uffici è costituita da un ingresso, un ampio spazio adibito a disimpegno, quattro uffici, un archivio-sala riunioni, un'area ristoro, un antibagno e due bagni, un locale che funge da comunicazione tra l'ampio locale disimpegno e l'esterno.

L'ampio locale disimpegno comunica direttamente con il magazzino-deposito.

La pavimentazione è in piastrelle ceramiche, come anche i rivestimenti parietali di antibagno e bagni.

Le pareti, parte in muratura e parte in cartongesso, sono tinteggiate. I soffitti presentano controsoffitto con pannelli in fibra di vetro.

I serramenti sono in alluminio preverniciato dotati di vetro camera.

Le porte interne sono in parte lignee e, in parte, resistenti al fuoco.

L'unità è dotata di impianto elettrico, idraulico, di riscaldamento alimentato a gas, pompa di calore, allarme ed antincendio.

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

Magazzino-deposito con servizi.

Nell'ampio magazzino-deposito trovano spazio i servizi quali spogliatoi, antibagno e due bagni con docce.

I pavimenti del magazzino deposito è in cemento liscio, i rivestimenti sono in piastrelle ceramiche.

Le pareti sono tinteggiate.

Il controsoffitto è costituito da pannelli in fibra di vetro.

E' dotato di riscaldamento e acqua calda, quest'ultima tramite boiler elettrico.

Internamente l'unità si trova in ottime condizioni di conservazione.

La superficie commerciale dell'immobile rilevata, viene determinata in mq 1152,00 complessivi, applicati i coefficienti correttivi convenzionali indicati nella seguente tabella:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coefficiente di ragguaglio	Superficie equivalente
FABBRICATO AD USO MAGAZZINO-DEPOSITO CON UFFICI E SCOPERTO DI PERTINENZA MAPPALE 715 SUB. 1				
Terra	Sup. lorda di pavimento	1152	1	1152

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 le Agenzie Immobiliari (Ideal Service Real Estate, capannone con uffici e



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

scoperto di pertinenza, località Occhiobello, mq 622, Euro 281.000,00
pari ad Euro 452,00/mq, località Occhiobello, mq 1470, Euro
659.000,00, pari ad Euro 448,00/mq, Immobiliare Apogea, capannone
con uffici e scoperto di pertinenza, località Occhiobello, mq 634, Euro
280.000,00, pari ad Euro 441,00/mq,
capannone con uffici e scoperto di pertinenza, località Occhiobello,
mq 600 Euro 280.000,00, pari ad Euro 466,00/mq), i dati ricavabili
dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del
Territorio (fascia extra urbana, capannoni tipici, condizioni normale,
Minimo Euro 330,00 - Massimo Euro 465,00), Nomisma (tipologia
capannoni, condizioni usato, Minimo Euro 351,00, Medio Euro
427,00, Massimo Euro 503,00), Borsino Immobiliare (capannoni tipici,
fascia minor pregio Euro 223,00, fascia media Euro 269,00, fascia di
maggior pregio Euro 315,00), considerata l'ubicazione, la vetustà, gli
eventuali vizi occulti, le condizioni di conservazione, il contratto di
locazione in essere e la buona redditività che questo fornisce e tutto
quanto sopra esposto, si è individuato nell'intorno di **Euro 265,00 al
mq**, il prezzo corrente di mercato realizzabile per l'unità in esame,
compresa l'area di pertinenza che circonda il fabbricato
dell'estensione di mq 2263.

Dunque:

$\text{mq } 1152,00 \times \text{Euro } 265,00 = \text{Euro } 305.280,00.$

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

La parte rimanente di scoperto, dell'estensione di mq 1891, viene stimata in Euro 18,00/mq per un importo complessivo di **Euro 34.038,00** (Euro 18,00 x mq 1891).

Tale valutazione presuppone un conseguente frazionamento che dovrà essere eseguito dalla società.

* * * * *

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; |
| Allegato 2 | contratto di locazione 13-10-2015 e modifica del 26-06-2017; |
| Allegato 3 | atto di compravendita 13-10-2015, n. 91662 di rep. del Notaio Maria Leotta di Piove di Sacco; |
| Allegato 4 | documentazione fotografica. |

Venezia - Mestre, 30 novembre 2020

architetto Daniele Varisco

