

- COMUNE DI VENEZIA-MESTRE

-PERIZIA DI STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'UNITA' "RESIDENZIALE" AL PIANO I° DEL FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE/COMMERCIALE/DIREZIONALE SITO IN VIA QUERINI n. 88 - COMUNE DI VENEZIA-ZONA MESTRE CENTRO-

- PREMESSA.

L'Amministrazione dell'Associazione Regionale ARTEVEN, con sede a Venezia-Marghera in via G.Ulloa civ. 5- 30172 Venezia p.iva 01533840276, ha incaricato, il sottoscritto arch. Roberto Cacco libero professionista di Padova, iscritto all'Ordine degli Architetti di Padova n. 1820, di redigere un *"addendum alla vecchia stima considerando il cambio di destinazione d'uso da ufficio a residenziale"* dell'unità immobiliare sita in via Querini 88 al piano primo facente parte del complesso condominiale realizzato in linea su via Querini, con testata d'angolo ad est su via Carducci, nel centro di Mestre-Venezia, attualmente in proprietà, esclusivamente per la porzione identificata catastalmente al Catasto Urbano al foglio **13** mappale **883** sub . **78**, escludendo dalla stima il locale magazzino identificato con il sub. 79 sito al piano 6°.

Il processo di valutazione riguarda unicamente la determinazione del più probabile valore di mercato della struttura-impianti-finiture all'agibilità dell'edificio senza considerare eventuali arredamenti interni. La stima del valore sarà comprensiva della percentuale assegnata dai millesimi di proprietà delle parti comuni e dell'area di pertinenza coperta- scoperta dell'edificio.

DESCRIZIONE CATASTALE.

L'area dove insiste l'immobile oggetto di stima è censita al N.C.T. del Comune di Venezia-Sezione Mestre- in via Querini, Foglio **13** mapp. **883** .

Ente Urbano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è censita al N.C.E.U. del comune di Venezia- Zona Censuaria 9 – Sezione di Mestre– VE- via Querini n. 88, al foglio **13** particella **883, sub 78** p. 1- - cat. A/2 -cl. 4 – vani 5,5 R.C. Euro 812,39. Oltre alla quota percentuale delle parti comuni dell'edificio.

-PROPRIETA'.

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta di proprietà di “ARTEVEN ASSOCIAZIONE REGIONALE PER LA PROMOZIONE E LA DIFFUSIONE DEL TEATRO E DELLA CULTURA NELLE COMUNITA' VENETE” con sede a Venezia – Marghera , via G. Ulloa 5, P.Iva 01533840276, pervenuta con atto di compravendita del notaio Lucia Tiralosi di Venezia-Mestre del 27 giugno 2003, Rep. N. 10.516 Racc. N. 983, reg. all'Agenzia delle Entrate di Venezia 2 il 07 luglio 2003 n.2249 IT.

REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA .

Il comune di Venezia è dotato di strumento urbanistico Generale e di Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 17 della L.R. 11/2004.

Regolarità Edilizia. Il fabbricato condominiale è stato costruito negli anni 60 e non sembra aver subito modifiche o cambiamenti sostanziali, ne consegue che essendo costruito in data anteriore al 01/09/1967 ai sensi della Legge 47/85 non necessita di dimostrazione di titoli abilitativi. Per quanto riguarda l'unità immobiliare oggetto di stima (ex sub 26- ora sub 78), è stata oggetto di opere interne di ordinaria manutenzione e cambio d'uso (da residenziale ad uffici), L'intervento è stato soggetto a presentazione di D.I.A. 06/04/2004 a P.G. 2004.0144458 con fine lavori e collaudo in data

01/09/2004 P.G. 2004.0345560.

Recentemente la proprietà ha presentato e ottenuto un Permesso a Costruire a Sanatoria rilasciato dal Comune di Venezia il 15/02/2023 -Pratica SUAP-94002080276-21012022-0547, atto a sanare piccole modifiche interne e costruttive. A seguito di tale "regolarizzazione" è stata presentata una pratica CILA per cambio d'uso, da ufficio a civile abitazione Pratica SUAP-94002080276-24032023-0937(in pratica si è tornati alla destinazione originaria.)

DESCRIZIONE DEI LUOGHI E DELL'IMMOBILE.

IL complesso immobiliare condominiale di cui l'unità al primo piano è ubicato nel territorio del comune di Venezia- Zona Mestre Centro, in via Querini civ.88, angolo via Carducci e angolo via Cardinal Massaia. Si colloca all'interno di un ampio quartiere centrale della città in terraferma, tra le due arterie principali che conducono alla piazza Ferretto, via Cappuccina e via Piave. La zona è considerata "centrale", anche se non di pregio, e fornita di tutti i servizi necessari (commerciali/terziari/residenziali, e altro).

Il prospetto principale del fabbricato è posizionato a nord/ovest su via Querini a filo strada, gli accessi ai negozi del piano terra e agli ingressi delle unità ai piani superiori avvengono dall'ampio porticato che si sviluppa sull'intero affaccio del fabbricato. L'area confina ad ovest con stradina laterale via Cardinal Massaia, ad est con via Carducci. All'unità in oggetto si accede dalla rampa di scale dal piano terra, vi è la presenza di un ascensore; l'ingresso e l'ascensore non sono adeguati alla norme della L.S. 13/90. L'intero complesso in generale, pur essendo datato, si presenta discreto stato di manutenzione.

DESCRIZIONE DEI LOCALI INTERNI OGGETTO DI STIMA.

I locali, in precedenza ad uso residenziale, sono stati oggetto d'intervento

nel 2004 per adeguarli alla destinazione Ufficio mediante modifiche distributive ed impiantistiche, in particolare per la trasmissione dati è stato posato un pavimento galleggiante. Sono stati sostituiti tutti i serramenti, esterni in pvc. con vetri a taglio termico, interni/porte in legno tamburato, è stato modificato il bagno per adeguarlo a servizio igienico per il personale rispettando la suddivisione di genere. Inoltre è stata eliminata la cucina per avere un locale in più ad uso ufficio. Lo stato di manutenzione dei locali e degli impianti è da considerarsi discreto. Si sottolinea comunque che il ritorno alla destinazione abitativa/residenziale comporterà l'adattamento del bagno e la predisposizione degli allacci del locale cucina.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO.

Per la corretta determinazione del più probabile valore di mercato di un bene immobiliare con una destinazione residenziale, come nel nostro caso, è sufficiente utilizzare il metodo classico di stima - Statistico-matematico basato sulla comparazione di valori di mercato.

1) Metodo comparativo.

La stima per comparazione consiste nella determinazione del valore di un bene economico, mediante paragone con altri beni aventi la stesse qualità ubicati nella stessa zona o limitrofi in condizioni ordinarie di mercato. Il metodo comparativo è di agevole applicazione, in quanto il reperimento nel mercato di valori relativi ad unità simili in zona, confrontabili in particolar modo nelle caratteristiche intrinseche ed estrinseche con quello da stimare, esprime una notevole gamma di quotazioni e valori di riferimento confrontabili/adattabili al bene da stimare.

Zona- suburbana/Mestre Centro cod. OMI E23

a) rilevazioni di mercato riferito all'esistente in ottime condizioni:

Residenziale €/mq. 1.400-1600 €/mq. 1.500 (valore medio)

b) indagini indirette (O.M.I. osservatorio immobiliare)

Residenziale €/mq. 1.442-1.577 €/mq. 1.510 (valore medio)

c) indagini indirette-Borsino Immobiliare Mestre

Residenziale da ristrutturare €/mq. 1.081-1.262 €/mq.1.172 (valore medio)

La metodologia prevede la determinazione di un intervallo di valori unitari scaturenti dalla applicazione del metodo statistico-matematico della deviazione standard e dell'intervallo di confidenza, entro il quale potrà essere assunto in valore unitario dell'immobile.

Valore medio esistente in ottime condizioni per il residenziale, media €.
1.500,00. In considerazione che per l'unità residenziale oggetto di valutazione si dovranno eseguire alcuni lavori ed adattamento degli impianti, si prende come riferimento il valore di una potenziale leggera ristrutturazione, €. 1.172,00 da mediare con il valore medio in ottime condizioni. In sintesi (1.172,00 + 1.500,00) : = **€. 1.336,00/mq.** Per la determinazione di tale valore medio è stata inoltre considerata la notevole diminuzione della rendita catastale (-ufficio A/10 cls 4 R.C. €. 2.625,20, residenziale A/2 cls 4 €. 812,39).

La superficie complessiva commerciale ragguagliata rilevabile dalla tabella **1** è di mq. 93, per cui il valore di mercato è (93 mq x 1.336,00 €/mq) = €. 124.248,00. **(arrotond. 125.000,00)**

Tabella 1 - Superficie netta: mq. 81 x 1,15 = 93,15 mq.

Superficie ragguagliata commerciale mq. 93,15 **(arrotond. 93 mq.)**

CONCLUSIONE

Il sottoscritto tecnico incaricato ritiene pertanto che il più probabile valore di mercato dell'immobile, parte oggetto di valutazione (appartamento al piano primo, quota millesimale delle parti comuni) sia di **€. 125.000,00** (Euro Centoventicinquemila/00cent.), congruo e in linea con i valori del mercato immobiliare.

Mestre-Venezia 04 Aprile 2023

-Arch. Roberto Cacco.....

SI ALLEGA: Planimetria catastale

ARTEVEN-PERIZIAresidenziale-Querini88-Revisione2023.otd

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Venezia

Dichiarazione protocollo n. VE0043370 del 14/03/2023
Comune di Venezia
Via Giovanni Querini (mestre) civ. 88

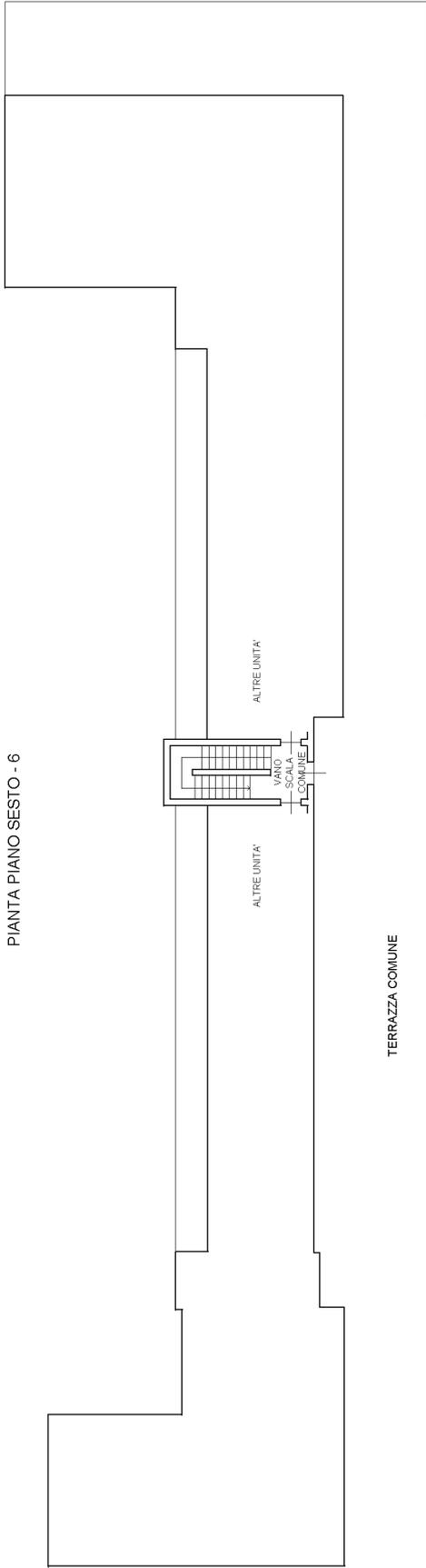
Identificativi Catastali:
Sezione: 134
Foglio: 134
Particella: 883
Subalterno: 78

Compilata da:
Penzo Cavaldoro Nicola
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Treviso N. 3699

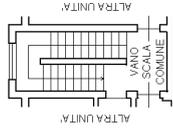
Planimetria
Scala 1: 200

SCHEDA 1

PIANTA PIANO SESTO - 6



PIANTA PIANO SECONDO - 2
PIANTA PIANO TERZO - 3
PIANTA PIANO QUARTO - 4



MAPPALE 492

MAPPALE 493

PIANTA PIANO TERRA - T

VIA CARDINAL MASSAIA

VIA JOSUE CARDUCI

ALTRE UNITA

ALTRE UNITA

INGRESSO COMUNE

ALTRE UNITA

ALTRE UNITA

PORTICO DI PUBBLICO PASSAGGIO

VIA GIOVANNI QUERINI

ORIENTAMENTO

invari 01

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia**

Dichiarazione protocollo n. VE0043370 del 14/03/2023

Comune di Venezia

Via Giovanni Querini (mestre)

civ. 88

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 134

Particella: 883

Subalterno: 78

Compilata da:

Penzo Cavaldoro Nicola

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Treviso

N. 3699

Planimetria

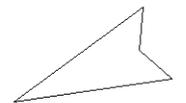
Scheda n. 2

Scala 1:200

SCHEDA 2-2

PIANTA PIANO PRIMO - 1

H = 2,75 m



ORIENTAMENTO

Ultima planimetria in atti