

Le quattro unità Immobiliari da cui il fabbricato è costituito, hanno tutte accesso indipendente, le due del piano superiore sono servite da scale esterne esclusive, poste sui lati corli del fabbricato stesso.

Le opere relative alla costruzione dei fabbricati afferenti al complesso "ex-Vidal", sono state iniziate in data anteriore al 1° Settembre 1967 e relativamente alle stesse, non sono stati mai adottati provvedimenti sanzionatori.

Successivamente, sono state realizzate opere per le quali sono stati rilasciati dal Comune di Venezia i seguenti Atti legittimanti:

- 1) Licenza edilizia in data 15 gennaio 1968 n. 946;
- 2) Licenza edilizia in data 24 agosto 1968 n. 559;
- 3) Licenza edilizia in data 19 luglio 1972 n. 408;
- 4) Licenza edilizia in data 5 dicembre 1972 n. 773;
- 5) Licenza edilizia in data 12 maggio 1973 n. 770;
- 6) Licenza edilizia in data 15 marzo 1974 n. 439;
- 7) Concessione edilizia in data 28 gennaio 1980 prat. n. 211/79 prot. gen. 8/07212;
- 8) Concessione edilizia in data 3 marzo 1982 prat. n. 809/81 prot. gen. 8/226654;
- 9) Concessione edilizia in data 3 marzo 1982 prat. n. 981/81 prot. gen. 8/25818;
- 10) Concessione in sanatoria in data 11 febbraio 1991 n. 32626/2469;
- 11) Concessioni in sanatoria in data 22 febbraio 1991 n. 32625/2470, n. 32624/2471, n. 32623/2472, n. 32622/2473, n. 32619/2476;
- 12) Concessione in sanatoria in data 23 febbraio 1991 n. 32628/2467;
- 13) Concessione edilizia in data 28 ottobre 1996 n. 95/14511 prot. gen. 95/162950;
- 14) Concessione edilizia n. 99/4506 e successiva variante 2000/3657;

Il complesso è stato dichiarato agibile con certificato in data 31 agosto 2001 prot. n. 136953.

Successivamente, la Hipo Alpe Adria Bank s.p.a, allora proprietaria dell'immobile, ha inoltrato D.I.A. prot. 2002/153024 del 18/04/2002, per la posa in opera di pareti mobili e attrezzature interne.

L'unità Immobiliare in oggetto

Presenta una destinazione catastale ad ufficio (D1), ma il grande monolocale da cui era originariamente costituita, è stato suddiviso e attrezzato mediante l'installazione di pareti-armadiature attrezzate, che ne hanno sin dall'inizio, consentito un uso ad ufficio; dette pareti nelle quali sono integrate le porte di accesso ai diversi locali, sono in ottimo stato e pur trattandosi di elementi mobili, per la loro installazione in data 18/04/2002 è stata inoltrata al Comune di Venezia, Denuncia di Inizio Attività . prot. 2002/153024.

Si sviluppa interamente al piano terreno, con un'altezza utile di 3,20 metri, presenta aperture su tutti e tre i suoi lati esterni e l'accesso principale è posto su quello rivolto a sud-ovest.

Strutturalmente, ovvero priva delle pareti mobili attrezzate che la suddividono in più ambienti, è composta da:

- un grande locale al quale si accede dall'esterno e che disimpegna tutto il resto,
- una stanza (ufficio),
- una zona servizi costituita da due servizi igienici muniti di lavabo e vaso igienico, da una doccia e dai relativi locali di disimpegno e deposito,
- un ripostiglio posto sotto alla scala di risalita all'unità del piano superiore, di altezza ridotta, munito di accesso diretto dall'esterno,

tutti i locali hanno una buona luminosità ed un corretto rapporto aero-illuminante.

E' dotata dei seguenti impianti tecnici:

- Impianto termico, munito di caldaia murale a gas di rete autonoma, Ocean eco 20 FI, della potenza termica nominale pari a 25,8 kw, posta nel disimpegno dei servizi igienici, caldaia piuttosto datata di cui è prevedibile una necessaria sostituzione, corpi scaldanti costituiti da mobiletti fancoil (caldo-freddo) nei locali abitabili e da radiatori in tubi di acciaio nei servizi;
- Impianto di condizionamento, con unità motocondensanti di grandi dimensioni e obsolete, poste su mensole metalliche fissate sulla parete esterna a nord-est, corpi raffrescanti costituiti da mobiletti fancoil (caldo-freddo);
- Impianto idro-sanitario, alimentato dall'acqua di rete, con acqua calda prodotta dalla caldaia di cui sopra,
- Impianto elettrico,
- Impianto telefonico,
- Impianto di alimentazione gas, allacciato alla rete di fornitura,

tutti comunque coperti da relativa dichiarazione di conformità.

Internamente l'immobile presenta sulle pareti un intonaco di tipo tradizionale con finitura a civile, rasata e tinteggiata con idropittura lavabile, i controsoffitti sono in quadroni di fibra-minerale su orditura dedicata, tipo Knauf con corpi illuminanti a led incassati, i pavimenti di tutti i locali e i rivestimenti dei bagni, sono in piastrelle di gres ceramico, le porte interne sono rivestite in laminato, porte di accesso dall'esterno, sono munite di maniglioni anti-panico.

Tutti i servizi igienici sono muniti di sanitari in vitreo china; non risultano conformati all'accesso e all'uso da parte di disabili secondo quanto prescritto dalla Legge n. 13 del 09/01/1989.

La puntuale verifica della planimetria catastale vigente, redatta nell'aprile del 2000, ha evidenziato come la stessa rispecchi esattamente lo stato dei luoghi nella consistenza strutturale dell'immobile, ovvero senza le

pareti mobili attrezzate che lo suddividono in maniera "provvisoria", confermando l'allineamento con gli atti legittimanti pregressi, la suddivisione provvisoria, come già detto, è stata comunque anch'essa legittimata da D.I.A. specifica.

In forza degli accertamenti eseguiti e degli atti disponibili, ai fini della compra-vendita non sono necessarie pratiche catastali, né procedimenti edilizi di allineamento.

Trattandosi di immobile a destinazione speciale quale ufficio, ma attrezzato e usato di fatto come ufficio, se tale dovesse essere la destinazione anche in futuro; si dovrà dare seguito ad un procedimento edilizio di adeguamento della destinazione ed una successiva variazione catastale.

Il costo di tale pratica edilizia comprensivo di competenze tecniche, bolli e Iva, esclusi oneri comunali, in via d'avviso è ipotizzabile in € 3.500,00.

Il costo della successiva pratica di variazione catastale comprensivo di competenze tecniche, oneri di visura, oneri sulle planimetrie e Iva, è invece ipotizzabile in € 1.500,00.

Il totale di quanto sopra può quindi riassumersi in

$$€ 3.500,00 + € 1.500,00 = € 5.000,00$$

DIMENSIONAMENTO

I dati che si riferiscono alla consistenza dell'immobile, sono stati determinati con l'ausilio delle planimetrie catastali vigenti, di dette planimetrie, per quanto possibile, in occasione del sopralluogo effettuato è stata verificata la rispondenza.

Essi riguardano essenzialmente la determinazione della superficie commerciale, che è stata calcolata con i consueti metodi di apprezzamento usati dal mercato immobiliare; ovvero valutando oltre alla superficie vuoto-per-pieno dell'unità immobiliare (superficie dei locali più muri interni), le murature esterne perimetrali al 100% e le murature perimetrali di confine con altre unità al 50%.

Non sono presenti superfici comuni, interne od esterne, con altre unità immobiliari afferenti al fabbricato condominiale sul quale insistono:

A fronte di quanto detto si è determinata la consistenza dell'immobile da stimare, che è la seguente:

- Superficie commerciale dei locali dell'immobile adibiti all'uso ufficio e agli afferenti servizi, aventi tutti h 3,20 m:	mq. 163,00 x 1 =	mq. 163,00
- Superficie commerciale del ripostiglio di ridotta altezza (sottoscala):	mq. 11,70 x 0,6 =	mq. 7,00
		mq. 170,00
Totale superficie commerciale dell'immobile:		

STATO DI MANUTENZIONE E INTERVENTI DI RIPRISTINO

L'unità immobiliare si presenta in condizioni manuttorie che nel complesso si possono definire appena sufficienti; infatti, per quanto è stato possibile accertare, sono state rilevate alcune criticità di seguito descritte, unitamente agli interventi per il rispettivo ripristino e alla quantificazione di massima degli stessi.

- 1) Gli impianti di riscaldamento e di climatizzazione anche per le mutate relative normative, sono alquanto vetusti, i necessari interventi di adeguamento richiedono quindi, per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento, la sostituzione della caldaia con apparecchio a condensazione e smaltimento dell'apparecchio rimosso, predisposizione di appropriato tubo-camino, predisposizione di scarico-condensa collegato alla rete di scarico e predisposizione di dolcificatore dell'acqua; per quanto riguarda l'impianto di climatizzazione, la sostituzione dell'unità esterna di refrigerazione (motocondensante) e smaltimento delle apparecchiature rimosse; inoltre richiedono la sostituzione delle unità fan coil interne, in quanto terminali scaldanti e raffrescanti collegati ad entrambi gli impianti, con smaltimento degli apparecchi rimossi. Richiedono altresì la successiva iscrizione dell'insieme dei due impianti al C.I.R.C.E, il catasto degli impianti e dei rapporti di controllo dell'efficienza energetica della Regione Veneto. Per detti interventi di adeguamento i relativi costi si possono ipotizzare in:

- Adeguamento impianto di riscaldamento:	€ 10.500,00
- Adeguamento impianto di climatizzazione:	€ 6.000,00
- Sostituzione unità interne:	€ 8.500,00
- 2) L'unità immobiliare non è dotata di un bagno adeguato all'uso da parte di persone disabili, secondo quanto previsto dalla Legge 13/89 e dal successivo decreto attuativo del Ministero dei Lavori Pubblici del 14/6/1989 n. 236. Quale intervento di adeguamento si prevede quindi la demolizione del divisorio tra il locale-doccia e l'adiacente servizio igienico, la successiva realizzazione nel locale risultante, di un bagno munito degli accessori e dei requisiti atti a soddisfare tale esigenza. Per il raggiungimento di tale

Studio Tecnico **FRANCESCO SCHIAVON** Geometra

scopo, è necessario l'inoltro al Comune di Venezia di una pratica edilizia C/ta e il successivo aggiornamento catastale da inoltrarsi all'Agenzia delle Entrate. Per tale intervento i costi si possono quindi ipotizzare in:

- | | |
|---|-------------|
| - Modifica della situazione esistente e realizzazione del nuovo bagno: | € 12.500,00 |
| - Pratica edilizia e catastale: | € 3.000,00 |
| 3) L'impianto elettrico richiede una verifica di correttezza costruttiva, nonché la revisione ed il riordino della centralina, di cui è prevedibile la necessaria sostituzione di alcuni elementi. | |
| - Verifica e adeguamento dell'impianto elettrico: | € 2.500,00 |
| 4) Le pareti mobili attrezzate esistenti, pur in discreto stato di conservazione, non sono certificate in merito alla vigente normativa sulla privacy, le porte non sono schermate e non sono dotate di adeguate guarnizioni, inoltre quali elementi divisorii di fatto dell'unità immobiliare in più locali; le pareti non sono riportate sulla planimetria catastale depositata presso l'ufficio territoriale dell'Agenzia delle Entrate. E' quindi necessaria la loro rimozione e lo smaltimento dei materiali di risulta alla pubblica discarica, nonché il successivo necessario ripristino dei pannelli del controsoffitto e il pavimento in loro corrispondenza, interventi per i quali i relativi costi si possono ipotizzare in: | |
| - Smontaggio e rimozione delle pareti attrezzate: | € 2.800,00 |
| - Smaltimento alla pubblica discarica dei materiali di risulta: | € 1.800,00 |
| - Ripristino soffitti e pavimenti: smaltimento alla discarica: | € 1.500,00 |
| 5) I maniglioni antipanico dei serramenti di ingresso, risultano rotti o poco funzionanti, è necessaria quindi la loro sostituzione. Inoltre l'unità immobiliare non è provvista di un accesso per i disabili motori, in quanto anche il gradino presente in corrispondenza della porta posta sul lato nord, seppure ridotto rispetto a quello della porta sul lato sud, presenta un'altezza maggiore ai 2,5 cm. prescritti, va quindi modificata la soglia/gradino per superare tale barriera. Gli importi di tali interventi si possono ipotizzare in: | |
| - Sostituzione maniglioni anti-panico: | € 2.500,00 |
| - Modifica-sostituzione della soglia della porta a nord: | € 1.000,00 |
| 6) Nelle parti basse del ripostiglio ed in alcuni punti dei muri esterni di facciata, l'intonaco si presenta marcescente con rigonfiamenti e distacchi. E' necessaria la scrostatura di tutte le parti umide e corrosive ed il ripristino del paramento con un prodotto cementizio deumidificante con finitura a civile e successivo trattamento con pittura ai silicati. L'importo di tale intervento si può ipotizzare in: | |
| - Rifacimento di porzioni di intonaco e finitura ammalorato: | € 2.500,00 |

Totale in via d'avviso € 55.100,00

METODO DI STIMA UTILIZZATO

Accertata nel caso specifico, l'assenza di Immobili "Comparabili" aventi la medesima destinazione di quello oggetto di stima, considerata la reale fisicità e l'uso di fatto dello stesso ad ufficio, si è proceduto con la ricerca di "Comparabili" aventi destinazione residenziale identificata dalla Categoria catastale A/10:

Con tale ricerca si è reperito un solo immobile comparabile attendibile, peraltro molto attendibile in quanto appartenente allo stesso complesso, molto simile e vicinissimo a quello oggetto di stima.

E' risultata quindi impossibile la valutazione dell'immobile con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare, tale metodo richiede infatti un confronto con tre immobili comparabili (o al minimo almeno due).

Si è quindi optato per un raffronto diretto tra l'immobile oggetto di stima (Subject) ed il comparabile reperito; con rilevazione dei costi incidenti nell'opera di adeguamento dell'immobile oggetto di stima al buono stato di manutenzione/conservazione dell'immobile comparabile,

Dopo avere rilevato il prezzo e le caratteristiche dell'immobile "Comparabile", sono stati applicati una serie di aggiustamenti al prezzo stesso; in modo da parificare il "comparabile" al subject per accomunarne le caratteristiche e ottenerne così un prezzo corretto, ovvero un valore di mercato riferito ad una reale compravendita.

Al termine è stato eseguito un confronto/verifica dei valori risultanti, rispetto a quelli riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.



TABELLA DI VALUTAZIONE

Descrizione	Comparabile	Subject
Descrizione comparabile	Ufficio in Via della Pila 19, 20, 21 --- fg 1 mapp. 39 sub 251	Immobile in via della Pila 29 --- fg 1 mapp. 39 sub 58
Dati del contratto		
Prezzo di vendita	€ 550.000,00	
Stato dell'immobile		
Stato	Libero	Libero
Differenziale %	0%	
Valore numerico	1,00	
Prezzo di vendita parificato	€ 550.000,00	
Data del contratto	30/11/2018	23/08/2019
Differenziale mesi	-8	
Prezzo marginale	-€ 458,33	
Prezzo della caratteristica	€ 3.666,64	
Superfici		
Sup. commerciale sub 251	260,00	
Sup. commerciale sub 131: mq.13x30% =	3,90	
Sup. commerciale sub 132: mq.12x30% =	3,60	
Sup. commerciale sub 133: mq.12x30% =	3,60	
Sup. commerciale sub 143: mq.16x30% =	4,80	
Sup. commerciale sub 227: mq.12x30% =	3,60	
Sup. commerciale sub 228: mq.13x30% =	3,90	
Sup. commerciale sub 229: mq.12x30% =	3,60	
Sup. commerciale sub 230: mq.13x30% =	3,90	
Sup. commerciale sub 231: mq.12x30% =	3,60	
Totale	294,50	170,00
Differenziale	-124,50	
Prezzo mq/superficie	€ 1.867,57	
Prezzo marginale superficie	€ 1.867,57	
Prezzo caratteristica superficie	-€ 232.512,47	
Orientamento		
Orientamento prevalente	Est	Sud-Sud-Ovest
Valore numerico	4	5
Differenziale	1	
Prezzo marginale	€ 500,00	
Prezzo della caratteristica	€ 500,00	
Stato di manutenzione dell'immobile		
Livello di manutenzione	Buono	Sufficiente
Stato di manutenzione (STM)	5	3

Differenziale	-2	
Prezzo marginale	€ 55.100,00	
Prezzo della caratteristica	-€ 55.100,00	
Risultati parziali		
Prezzo corretto	€ 266.554,17	
Prezzo corretto unitario al mq.	€ 1.567,97	

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE IN OGGETTO

Il valore di stima dell'immobile in questione è pari a: € 266.554,17

Arrotondato per eccesso: € 267.000,00

Il relativo valore attuale a mq. di superficie commerciale è pari a:

€ 267.000,00 / mq. 170,00 = € 1.570,59/mq.

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, aggiornata al 2° semestre 2018, per la zona suburbana di Marghera, indica quale valore a mq. per immobili a destinazione ufficio, in buone condizioni, un valore a mq. all'interno di una forbice che va dagli € 1.800,00 agli € 2.200,00.

CONCLUSIONI

Il sottoscritto Geom. Francesco Schiavon, residente in Padova, via Montà 98/D, con studio in Venezia, Santa Croce 737, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Padova al n° 3500, nel procedimento di stima degli immobili sopra dettagliatamente descritti, dopo un'attenta indagine sulle compra-vendite avvenute nelle zone limitrofe, le considerazioni e i calcoli di cui sopra, dichiara che il più probabile valore di mercato del cespite oggetto di stima, libero e disponibile è attualmente pari a € 267.000,00 (euro duecentosessantasettemila/00).

Tanto il sottoscritto espone nell'espletamento dell'incarico ricevuto, su sei pagine in formato A/4.

Venezia, 23 agosto 2019

In Fede

Geom. Francesco SCHIAVON



ALLEGATI

- 1) Estratto mappa catastale,
- 2) Planimetria catastale dell'unità immobiliare oggetto di stima,
- 3) Elaborato planimetrico,
- 4) Elenco subalterni,
- 5) Visura catastale dell'immobile oggetto di stima, identificato quale Fg 1 Mapp. 39 Sub 58,
- 6) Visura catastale dell'immobile identificato quale Fg 1 Mapp. 39 Sub 235,

TRIBUNALE DI PADOVA
Verbale di asseverazione di perizia



L'anno 2019 addì 14 del mese di Novembre avanti al N. 10091/19REV
sottoscritto cancelliere è personalmente comparso il perito
Geom. Francesco SCHIAVON
nato a PADOVA il 22/08/58 e residente a
PADOVA - Via Monta' 98/D il quale chiede di
asseverare con giuramento la su estesa perizia.

Il comparso viene ammonito ai sensi di legge circa l'importanza del
giuramento che deve prestare e, stando in piedi, pronuncia la seguente
formula: "giuro di avere bene e fedelmente proceduto all'espletamento
dell'incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere la verità".

Letto, confermato e sottoscritto.

Il perito

Il Cancelliere

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO

Santina Conti

