



CITTÀ DI SAN DONÀ DI PIAVE
CITTÀ METROPOLITANA DI VENEZIA
Decorata con Croce al Merito di Guerra e con Medaglia d'Argento al Valor Militare

Settore 5

Patrimonio, Protezione Civile, Infrastrutture e Reti Tecnologiche
Servizio Patrimonio

PERIZIA DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO

UNITA' IMMOBILIARE SITA IN

SAN DONA' DI PIAVE - VIA VITTORIO VENETO 80



Settore 5 – Patrimonio, Protezione Civile, Infrastrutture e Reti Tecnologiche
Piazza Indipendenza, 13 – 30027 San Donà di Piave (VE)
www.comune.sandonadipiave.ve.it - tel: 0421 5901 mail:protocollo@sandonadipiave.net
PEC: protocollo.comune.sandonadipiave.ve@pecveneto.it

\\srv-cifs\SETTORE_5\OPERE PUBBLICHE\ARCHIVIO PATRIMONIO\6 Alienazioni\Piano di Vendita Alloggi ERP\Piano di Vendita 2022-2026\09 Stime imm Liberi\Stime\Via Vittorio Veneto 80\Perizia Di Stima - Vittorio Veneto 80.odt

CITTÀ DI SAN DONÀ DI PIAVE
CITTÀ METROPOLITANA DI VENEZIA

Decorata con Croce al Merito di Guerra e con Medaglia d'Argento al Valor Militare

Sommario

1.OGGETTO E SCOPO DELLA STIMA	3
2.UBICAZIONE.....	3
3.DESCRIZIONE.....	4
4.PROPRIETA'	5
5.DATI CATASTALI	5
6.INQUADRAMENTO URBANISTICO	6
7.METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA	7
8.EPOCA DI RIFERIMENTO	8
9.CONSISTENZA RAGGUAGLIATA (VIRTUALIZZATA).....	8
10.INDAGINE DEI VALORI DI MERCATO	10
11.VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	11
12.CONCLUSIONI.....	14
ASSEVERAZIONE DEL TECNICO INCARICATO.....	14
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	15
DOCUMENTAZIONE CATASTALE.....	18

CITTÀ DI SAN DONÀ DI PIAVE
CITTÀ METROPOLITANA DI VENEZIA

Decorata con Croce al Merito di Guerra e con Medaglia d'Argento al Valor Militare

1. OGGETTO E SCOPO DELLA STIMA

Il sottoscritto ing. Baldovino Montebovi, dirigente del Settore 5 - Patrimonio, Protezione Civile, Infrastrutture e Reti Tecnologiche del Comune di San Donà di Piave, domiciliato per la carica presso il Municipio di San Donà di Piave, Piazza Indipendenza n.13, è stato incaricato di redigere la presente perizia per la determinazione del più probabile valore di un immobile di proprietà comunale.

La presente perizia di stima viene redatta ai fini della cessione dell'alloggio in oggetto, come previsto dal Piano di Vendita degli alloggi di edilizia residenziale pubblica redatto ai sensi dell'art. 48 della L.R. n. 39/2017 ed approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 86 del 29/11/2022 e con Delibera di Giunta Regionale n. 302 del 21/03/2023;

Sono stati effettuati sopralluoghi presso l'immobile per verificare la consistenza, la localizzazione, lo stato di fatto e per rilevare altri elementi utili per la determinazione del valore più probabile di mercato.

2. UBICAZIONE

L'immobile in oggetto è ubicato nel Comune di San Donà di Piave in via Vittorio Veneto n. 80.

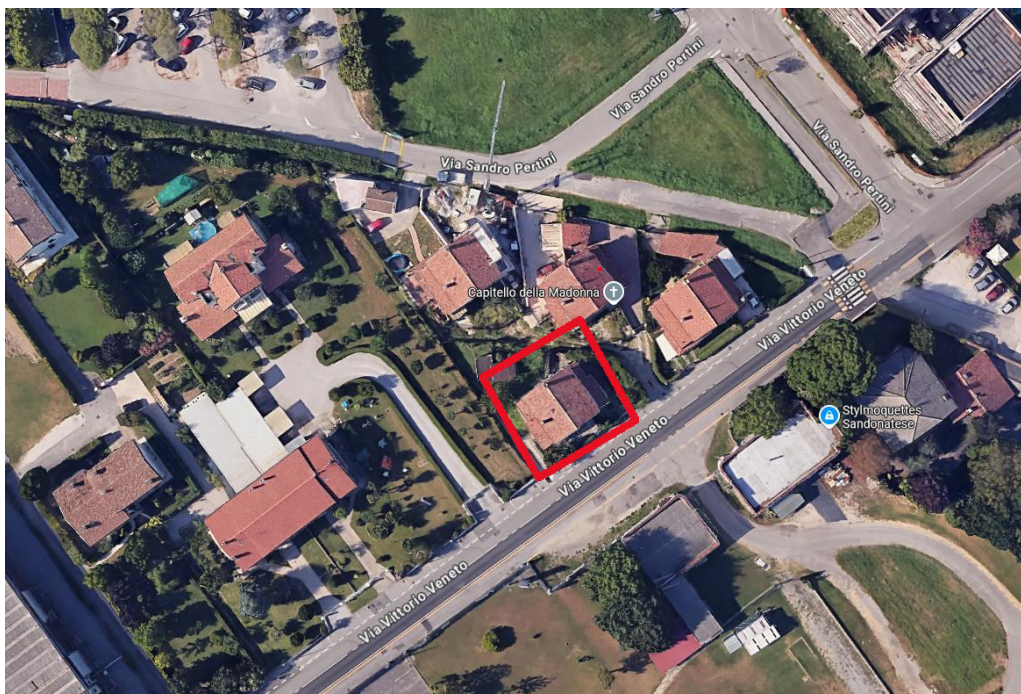


Immagine Aerofotogrammetrica, Vista aerea, edificio.

CITTÀ DI SAN DONÀ DI PIAVE
CITTÀ METROPOLITANA DI VENEZIA

Decorata con Croce al Merito di Guerra e con Medaglia d'Argento al Valor Militare

Il fabbricato nel quale è inserito l'alloggio, ricade nell'area censita catastalmente al mappale 978 del foglio 39, la quale confina a ovest con il mappale 859, a nord con e a est con il mapp. 978 altri subalterni e a sud con con via Vittorio Veneto.

Trattasi di un edificio a blocco posizionato in lotto situato in una zona urbanizzata, limitrofa al centro, a pochi minuti di distanza da servizi ed attrezzature pubbliche.

3. DESCRIZIONE

L'alloggio è situato al piano terra e primo di un edificio di 2 piani fuori terra, costituito da n. 3 unità immobiliari ad uso residenziale. Sullo scoperto esterno insiste un fabbricato destinato a garage, di proprietà.

L'edificio rappresenta un esempio tipico dell'edilizia popolare degli anni '60 e si sviluppa su un unico corpo di fabbrica composto da tre unità immobiliari tutte con ingresso indipendente, di cui una al piano terra e due unità composte da piano terra e primo.

Seppure la tipologia delle finiture risulti quella originale, esternamente l'edificio si presenta in discreto stato di manutenzione.

L'alloggio oggetto della presente stima è posizionato al piano terra e primo dell'edificio con esposizione prevalente su tre lati (sud-est, sud-ovest e nord-ovest), ed ha accesso indipendente.

L'unità immobiliare a parte piccoli interventi trascurabili, come il rifacimento del rivestimento del bagno, presenta una struttura vetusta sotto molti aspetti quali pavimenti, impianti, infissi, murature che risalgono all'epoca di costruzione. È dotato di scoperto esclusivo, ove vi è stato realizzato un magazzino in muratura a confine in aderenza ad altro magazzino di altra proprietà. L'accesso avviene da via Vittorio Veneto attraverso una porzione di area in comune con altra ditta; una veranda a tre gradini conducono all'ingresso dell'abitazione, de disbriga un w.c. e la zona pranzo con angolo cottura. Dall'ingresso, attraverso una scala, si accede al piano dove si trovano due camere. Il lotto risulta recintato.

L'immobile ha una superficie di 76 mq ed è realizzato in muratura non isolata. Sia internamente che esternamente è intonacata al civile ed in vari punti risulta degradata. Il solaio intermedio è in latero cemento, gli infissi sono in legno con vetro singolo e scuri in legno. Le pavimentazioni ed il rivestimento del bagno e dell'angolo cottura sono in ceramica. Per quanto concerne l'impianto di riscaldamento sono presenti degli elementi riscaldanti a termosifone, ma la caldaia è assente. L'impianto idrico, elettro, telefonico e fognario risalgono all'epoca di costruzione ed attualmente non adeguati alla normativa vigente. Il tutto si presenta in pessimo stato di conservazione con caratteristiche e finiture di tipo economico-popolare.

Durante il sopralluogo è emerso che lo stato manutentivo dell'immobile è scadente.

Il Comune ha verificato la non conformità degli impianti dell'alloggio in vendita, alla vigente normativa in materia di sicurezza con conseguente esclusione della garanzia del venditore.

CITTÀ DI SAN DONÀ DI PIAVE
CITTÀ METROPOLITANA DI VENEZIA

Decorata con Croce al Merito di Guerra e con Medaglia d'Argento al Valor Militare

Verifica conformità edilizia

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio delle pratiche edilizie non sono pervenuti atti autorizzativi depositati presso il Comune di San Donà di Piave. Pertanto, non è stato possibile appurare la conformità urbanistica ed edilizia dell'immobile in oggetto. A tal fine torna utile citare che il fabbricato è stato edificato anteriormente il 1° settembre 1967. Tali immobili sono esenti dall'obbligo di dimostrare la conformità urbanistica.

Verifica conformità catastale

Dal sopralluogo effettuato è stato possibile appurare la sostanziale conformità dello stato dei luoghi rispetto alle planimetrie catastali.

Certificazione energetica (APE)

Ai sensi del D.Lgs. 192/2005, come successivamente modificato e/o integrato dal D.L. n. 62/2013 convertito nella Legge n. 90/2013 e dal D.L. 145/2013 convertito nella Legge n. 9/2014, l'immobile risulta in classe energetica G - EPgl 314,74 kWh/m², come da Attestazione di Prestazione Energetica n. 2113/2019 con validità fino al 10/01/2029.

4. PROPRIETÀ'

L'abitazione è di proprietà del Comune di San Donà di Piave, a seguito dell'acquisizione dal Demanio dello Stato, ai sensi della L. n.449/1997, in virtù dell'atto pubblico - amministrativo del 21/06/2001 Pubblico ufficiale FOLTRAN Sede SAN DONA' DI PIAVE (VE) Repertorio n. 3996- UR Sede SAN DONA' DI PIAVE (VE) - Trascrizione n. 21653.1/2001 Reparto PI di VENEZIA - Pratica n. 251059 in atti dal 16/10/2001.

5. DATI CATASTALI

L'abitazione risulta censita al Catasto Fabbricati (N.C.E.U.) come segue:

Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
39	978	12	A/3	4	4.5 Vani	278,89 €
39	978	13	C/2	7	7 mq	13,22 €
Intestati						
COMUNE DI SAN DONA DI PIAVE (CF 00625230271) sede in SAN DONA' DI PIAVE (VE) Diritto di: Proprietà per 1/1						

L'alloggio viene ceduto comprensivo di quote relative alle parti comuni.

CITTÀ DI SAN DONÀ DI PIAVE
CITTÀ METROPOLITANA DI VENEZIA

Decorata con Croce al Merito di Guerra e con Medaglia d'Argento al Valor Militare



Estratto di mappa Catastale

6. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Dal punto di vista urbanistico l'area su cui insiste l'immobile risulta normata dai seguenti articoli:

1. Nel **Piano degli Interventi vigente** l'area è così classificata:
 - "Zona C1";
 - **Ambito avente classe di compatibilità geologica: Terreni idonei a condizione "A";**
2. Nel **Piano di Assetto del Territorio** è così classificata:
 - *Carta dei Vincoli: (non ricade nella fattispecie)*
 - *Carta delle Invarianti: (non ricade nella fattispecie)*
3. Nel primo aggiornamento del **Piano di Gestione del Rischio Alluvioni** del Distretto idrografico delle Alpi Orientali, approvato con Decreto del Presidente del Consiglio dei

CITTÀ DI SAN DONÀ DI PIAVE
CITTÀ METROPOLITANA DI VENEZIA

Decorata con Croce al Merito di Guerra e con Medaglia d'Argento al Valor Militare

Ministri del 01 dicembre 2022 (pubblicato in G.U.R.I. n. 31 del 07/02/2023), l'area è classificata come segue:

- *Carta della Pericolosità idraulica: "P1";*
- *Carta del Rischio idraulico: "R2".*



Estratto della Variante n. 24 al Piano degli Interventi costituisce il nuovo Piano degli Interventi del Comune di San Donà di Piave – Tav. 13.3.1 – Zone Significative – Zonizzazione- San Donà ovest.

7. METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

La presente ha lo scopo di determinare il più probabile valore dell'immobile, tenuto conto della normativa vigente, intendendosi per probabile valore quel valore che avrebbe la maggiore probabilità, tra quelle possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda e offerta in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato.

Un bene può essere valutato con riferimento a diversi aspetti economici, la cui scelta è strettamente connessa allo scopo o ragione pratica della stima.

Per la valutazione in argomento si ritiene di utilizzare il metodo estimativo "sintetico comparativo".

La stima sintetica di un immobile è un metodo di valutazione che mira a determinare il valore di un immobile attraverso il confronto diretto con altri immobili simili, recentemente venduti o in

CITTÀ DI SAN DONÀ DI PIAVE
CITTÀ METROPOLITANA DI VENEZIA

Decorata con Croce al Merito di Guerra e con Medaglia d'Argento al Valor Militare

vendita, e situati in zone analoghe. Questo tipo di stima si basa su dati di mercato e utilizza indicatori come il prezzo al metro quadrato.

Caratteristiche principali della stima sintetica:

- **Confronto diretto:** Si confrontano le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima con quelle di altri immobili comparabili, detti comparables, per determinare il valore di mercato.
- **Indicatori di mercato:** Il parametro più utilizzato è il prezzo al metro quadrato della superficie commerciale (o utile) degli immobili comparabili. Viene considerata la media dei prezzi al metro quadrato di questi immobili.
- **Aggiustamenti:** Se i comparables differiscono in qualche caratteristica rilevante (ad esempio, la presenza di un giardino, un diverso livello di finitura, ecc.), vengono effettuati degli aggiustamenti al prezzo per tener conto di tali differenze.
- **Semplicità:** Questo metodo è considerato più semplice e diretto rispetto a metodi più complessi come quello del costo o della capitalizzazione dei redditi. È utile soprattutto in mercati trasparenti, dove sono disponibili dati sufficienti sugli immobili comparabili.
- **Rapporto qualità/prezzo:** La stima sintetica permette di ottenere un valore attendibile con un buon compromesso tra la precisione del risultato e il tempo/costo necessario per ottenerlo.

Il mercato immobiliare offre, con precisa cadenza, una pluralità di valutazioni, come già detto, egualmente attendibili.

Nel caso in esame, si è ritenuto di poter far riferimento ai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e al Borsino immobiliare in quanto scendono ad analizzare il territorio del comune suddividendolo in microzone e pertanto più vicine al bene in stima.

8. EPOCA DI RIFERIMENTO

I sopralluoghi si sono svolti nell'anno corrente e la redazione della stima fa riferimento all'attualità.

9. CONSISTENZA RAGGUAGLIATA (VIRTUALIZZATA)

Nei procedimenti di valutazione immobiliare, la caratteristica dimensionale dell'immobile, nel caso di immobili residenziali identificata nella sua superficie, assume un ruolo di rilievo.

La sua misurazione, pertanto, richiede la definizione di regole chiare, oggettive e coerenti con le finalità estimali per le quali la stessa viene effettuata.

In tale contesto, riveste particolare interesse lo standard catastale definito normativamente con l'allegato C al D.P.R. n. 138 del 1998, recante le "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria".

Tale allegato, tenendo conto delle diverse destinazioni d'uso ordinarie degli immobili (residenziale, commerciale, ecc.), fissa criteri di carattere generale, come ad esempio il riferimento alla

CITTÀ DI SAN DONÀ DI PIAVE
CITTÀ METROPOLITANA DI VENEZIA

Decorata con Croce al Merito di Guerra e con Medaglia d'Argento al Valor Militare

superficie "lorda", e definisce le modalità di computo delle superfici dei diversi spazi costituenti l'unità immobiliare, avendone preliminarmente individuato la loro specifica funzione tra "principale", "accessoria" ovvero "pertinenziale".

Le superfici di tali ultimi spazi (accessori e pertinenziali), infatti, concorrono alla formazione della superficie catastale complessiva dell'unità immobiliare attraverso coefficienti di ponderazione (minori o uguali all'unità) che, sebbene standardizzati, assumono il significato di rapporti mercantili intercorrenti tra le superfici delle pertinenze e quelle dei locali aventi funzione principale, capaci di ragguagliare, sotto il profilo estimale, le prime rispetto alle seconde.

Secondo quanto disposto dal predetto D.P.R. 138/98 – allegato C, e in analogia alla superficie di riferimento utilizzata per i valori pubblicati dall'OMI, vengono applicati i coefficienti di virtualizzazione alle superfici lorde del bene, ricavate dalle planimetrie allegate. A tal fine è stata predisposta la seguente tabella:

Tipo	Sup. [mq.]	Coeff.	Sup. Ragg. [mq]
Sup. vani principali e locali accessori a diretto servizio. Porzione adibita ad alloggio. Superficie rilevata tramite misurazione su planimetria.	76,00	1,00	76,00
Sup. vani accessori a servizio diretto dei vani principali (non comunicanti), quali soffitte, cantine e simili. Locale adibito a magazzino. Superficie rilevata tramite misurazione su planimetria.	0,00	0,50	0,00
Sup. vani accessori a servizio indiretto dei vani principali (non comunicanti), quali soffitte, cantine e simili. Locale adibito a magazzino. Superficie rilevata tramite misurazione su planimetria.	10,00	0,25	2,50
Superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare direttamente comunicanti (fino a 25 mq). Superficie rilevata tramite misurazione su planimetria.	0,00	0,30	0,00
TOTALE			78,50

CITTÀ DI SAN DONÀ DI PIAVE
CITTÀ METROPOLITANA DI VENEZIA

Decorata con Croce al Merito di Guerra e con Medaglia d'Argento al Valor Militare

10. INDAGINE DEI VALORI DI MERCATO

Deve quindi essere individuato il valore a mq dell'immobile per paragone con il mercato immobiliare ordinario ed i dati si ricavano dalle informazioni riportate nelle pubblicazioni specializzate:

Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Il valore analizzati fanno riferimento a quelli rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare nel 2° semestre 2023 (ultimo disponibile), redatto a cura dell'Agenzia delle Entrate.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: VENEZIA

Comune: SAN DONA' DI PIAVE

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1350	L
Abitazioni civili	Ottimo	1550	1800	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1350	1600	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1000	1200	L
Ville e Villini	Ottimo	1600	1800	L
Ville e Villini	NORMALE	1000	1500	L

L'immobile è situato nella zona Centrale/Capoluogo e che il fabbricato è destinato ad uso residenziale, si farà riferimento alle quotazioni previste per le abitazioni di tipo economico in stato conservativo Normale.

Considerato lo stato dell'immobile si ritiene di utilizzare per la presente stima una quotazione media di €/mq 1.100,00.

Borsino Immobiliare

Il valore analizzati fanno riferimento a quelli rilevati attraverso il sito Borsinoimmobiliare.it, consultato nel mese di Agosto 2024 per la zona Centrale/Capoluogo di San Donà di Piave.

CITTÀ DI SAN DONÀ DI PIAVE
CITTÀ METROPOLITANA DI VENEZIA

Decorata con Croce al Merito di Guerra e con Medaglia d'Argento al Valor Militare

 Abitazioni in stabili di 1° fascia			
☆☆☆ Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 1.340	Euro 1.562	Euro 1.783	

 Abitazioni in stabili di fascia media			
☆☆ Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 1.246	Euro 1.318	Euro 1.390	

 Abitazioni in stabili di 2° fascia			
☆☆ Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 992	Euro 1.157	Euro 1.322	

Determinazione valore medio

Per quanto sopra riferito si procede alla determinazione del valore medio di mercato utilizzabile per il bene in oggetto così calcolato: media tra il valore medio ricavato dall'OMI ed il valore medio ricavato dal Borsino immobiliare pari a:

$$(1.100,00 + 1318,00) / 2 = \mathbf{1.209,00 \text{ €}}$$

11. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Ogni immobile in ragione delle proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche tende a discostarsi dagli altri beni presenti sul mercato assumendo caratteristiche proprie tali da renderlo, in moltissimi casi, "pezzo unico e singolare".

Le caratteristiche che diversificano un immobile dall'altro sono molteplici e quindi spesso non è possibile esprimerne attraverso un parametro unitario il valore di ciascuno, per cui si determinano dei coefficienti correttivi del prezzo di mercato unitario, in funzione alle caratteristiche possedute.

Ai valori di compravendita rilevati nel mercato vengono quindi applicati dei coefficienti di differenziazione necessari ad allineare il valore iniziale a quello effettivamente attribuibile al bene.

Di regola, quando è necessario applicare più di un coefficiente di differenziazione, si stabilisce un coefficiente globale unico, moltiplicando tra loro tutti i coefficienti, e applicando, quindi, tale coefficiente globale al valore oggetto di stima.

CITTÀ DI SAN DONÀ DI PIAVE
CITTÀ METROPOLITANA DI VENEZIA

Decorata con Croce al Merito di Guerra e con Medaglia d'Argento al Valor Militare

Coefficienti di Differenziazione per livello di piano - Edifici con ascensore	
Piano terreno e rialzato senza giardino di proprietà	0,90
Piano Terreno e rialzato con giardino di proprietà	0,95 - 1,00
Primo piano	0,98
Piano secondo	1,00
Piano terzo e piani superiori	1,05
Ultimo piano	1,10
Attico	1,15

Coefficienti di Differenziazione per livello di piano - Edifici senza ascensore	
Piano terreno e rialzato senza giardino di proprietà	0,90 - 0,95
Piano Terreno e rialzato con giardino di proprietà	0,95 - 1,00
Primo piano	1,00
Piano secondo	0,95
Piano terzo	0,85
Piano quarto e piani superiori	0,75

CITTÀ DI SAN DONÀ DI PIAVE
CITTÀ METROPOLITANA DI VENEZIA

Decorata con Croce al Merito di Guerra e con Medaglia d'Argento al Valor Militare

I coefficienti di vetustà			
anno	coefficiente	anno	coefficiente
1	0,99	24	0,805
2	0,98	25	0,80
3	0,97	26	0,795
4	0,96	27	0,79
5	0,95	28	0,785
6	0,94	29	0,78
7	0,93	30	0,775
8	0,92	31	0,77
9	0,91	32	0,765
10	0,90	33	0,76
11	0,89	34	0,755
12	0,88	35	0,75
13	0,87	36	0,745
14	0,86	37	0,74
15	0,85	38	0,735
16	0,845	39	0,73
17	0,84	40	0,725
18	0,835	41	0,72
19	0,83	42	0,715
20	0,825	43	0,71
21	0,82	44	0,705
22	0,815	45	0,70
23	0,81		

Coefficienti di qualità	
Immobili residenziali di pregio architettonico	da 1,10 a 1,20
Immobili residenziali con finiture di qualità superiori alla norma	da 1,05 a 1,10
Abitazione in residence o in contesto residenziale di pregio	da 1,05 a 1,15
Abitazioni con vista panoramica	1,10
Abitazioni con vista lago	da 1,10 a 1,30
Immobili di edilizia economica-popolare classi 100 A3	0,90
Edifici con struttura orizzontale costruita da orditura in legno	0,85
Abitazioni con riscaldamento centralizzato senza contabilizzatori di calore	0,95
Abitazioni con riscaldamento a gasolio	0,90
Abitazioni senza doppio servizio, con un minimo di 4 locali	0,95
Abitazioni senza balconi, a partire dal primo piano	da 0,85 a 0,95
Edifici provvisti di parcheggio condominiale (con almeno un posto per almeno ogni unità)	1,05
Edifici provvisti di parcheggio a rotazione condominiale	1,02
Edifici senza parcheggio condominiale	da 0,98 a 1,00
Abitazioni non servite da strada carrabile o con scalinata	0,70
Abitazioni in zone sprovviste di servizi e/o trasporti pubblici	0,95
Esposizione nord	0,95
Abitazioni con giardino condominiale di superficie superiore di almeno 4 volte la superficie in pianta del condominio	1,05

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile in seguito alle analisi effettuate si è ritenuto equo applicare i seguenti coefficienti:

Descrizione	Coefficiente
Piano: terra – primo con giardino di proprietà	0,95
Stato di conservazione interno: da ristrutturare	0,85
Vetustà edificio: oltre 40 anni, in stato scadente	0,70
Coefficiente di qualità - Edificio facente parte di un ex complesso di Edilizia Residenziale Pubblica	0,90

Coefficiente globale unico: $1,00 \times 0,95 \times 0,85 \times 0,70 \times 0,90 = 0,51$

Si procede quindi a correggere la quotazione media precedentemente rilevata:

Valore unitario ponderato: $\text{€}/\text{mq } 1.209,00 \times 0,51 = \text{€}/\text{mq } 616,59$

CITTÀ DI SAN DONÀ DI PIAVE
CITTÀ METROPOLITANA DI VENEZIA

Decorata con Croce al Merito di Guerra e con Medaglia d'Argento al Valor Militare

Il valore unitario di mercato opportunamente modulato tramite coefficiente correttivo viene quindi moltiplicato per la consistenza ragguagliata così da ottenere il più probabile valore di mercato dell'immobile:

€/mq 616,59 x mq 78,50 = € 48.402,32

12. CONCLUSIONI

Sulla base delle considerazioni svolte nei precedenti paragrafi ed al termine del processo valutativo, con riferimento all'attualità, il sottoscritto tecnico estimatore ritiene che il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di valutazione, sia pari a € 48.402,32 in cifra arrotondata **€ 49.000,00 (euro quarantanovemila/00)**.

ASSEVERAZIONE DEL TECNICO INCARICATO

Il sottoscritto ing. Baldovino Montebovi, dirigente del Settore 5 - Patrimonio, Protezione Civile, Infrastrutture e Reti Tecnologiche del Comune di San Donà di Piave, domiciliato per la carica presso il Municipio di San Donà di Piave, Piazza Indipendenza n.13, sotto la sua personale responsabilità nella certezza di aver applicato al meglio le mie capacità professionali nella redazione della presente perizia, assevero, sotto la mia personale responsabilità, l'autenticità, la veridicità e la certezza dei contenuti e documenti della presente perizia di stima.

Nota al documento

Il presente documento redatto dal sottoscritto ing. . Baldovino Montebovi, dirigente del Settore 5 - Patrimonio, Protezione Civile, Infrastrutture e Reti Tecnologiche del Comune di San Donà di Piave, è per esclusivo uso del Comune di San Donà di Piave e non potrà essere riprodotto, ridistribuito, direttamente o indirettamente, a terzi o pubblicato, in tutto o in parte, per qualsiasi motivo, senza il preventivo espresso consenso per iscritto da parte dell'Amministrazione comunale di San Donà di Piave.

Si allegano documentazione fotografica, visure e schede catastali.

San Donà di Piave, 17/09/2024



Il Dirigente del Settore 5

ing. Baldovino Montebovi

(Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.)



CITTÀ DI SAN DONÀ DI PIAVE
CITTÀ METROPOLITANA DI VENEZIA

Decorata con Croce al Merito di Guerra e con Medaglia d'Argento al Valor Militare

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

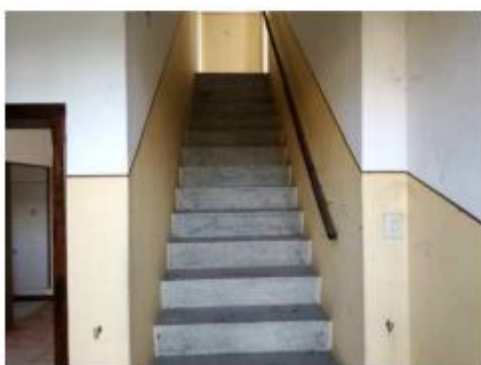
CITTÀ DI SAN DONÀ DI PIAVE
CITTÀ METROPOLITANA DI VENEZIA

Decorata con Croce al Merito di Guerra e con Medaglia d'Argento al Valor Militare



CITTÀ DI SAN DONÀ DI PIAVE
CITTÀ METROPOLITANA DI VENEZIA

Decorata con Croce al Merito di Guerra e con Medaglia d'Argento al Valor Militare





CITTÀ DI SAN DONÀ DI PIAVE
CITTÀ METROPOLITANA DI VENEZIA

Decorata con Croce al Merito di Guerra e con Medaglia d'Argento al Valor Militare

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

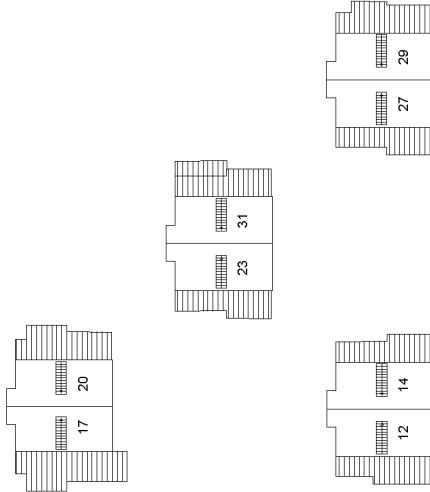
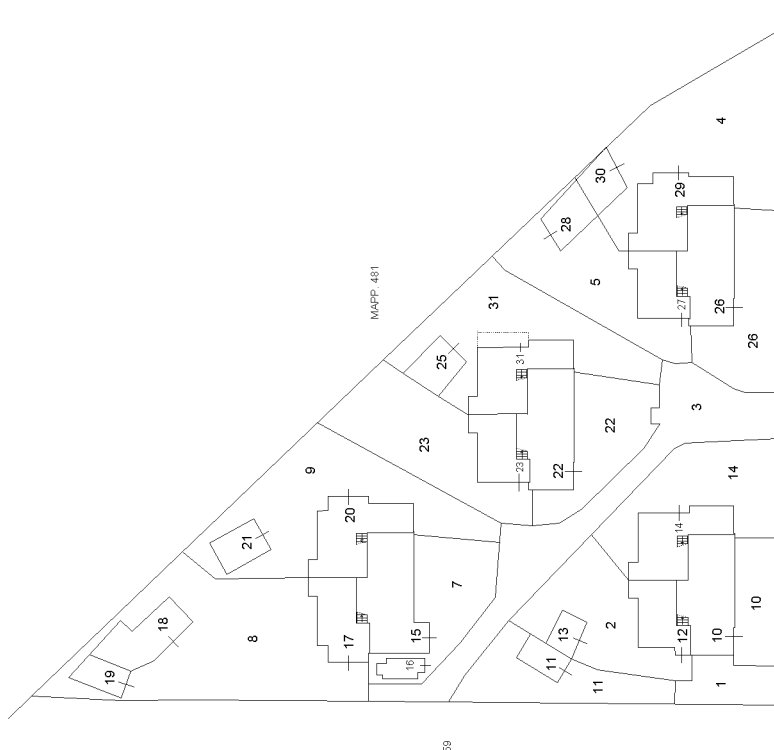
Agencia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Venezia

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Fantuzzi Euro	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Venezia	N. 01831
Comune di San Dona' Di Piave	Sezione:	Foglio: 39	Particella: 978	
Dimostrazione grafica dei subalberi		Tipo Mappale n. 56857 del 26/04/2023 Scala 1 : 500		

Ultima planimetria in atti

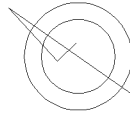
Data: 12/09/2024 - n. T415309 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



PIANO TERRA

PIANO PRIMO



ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune SAN DONA' DI PIAVE	Sezione	Foglio 39	Particella 978	Tipo mappale 56857	del: 26/04/2023
------------------------------	---------	--------------	-------------------	-----------------------	--------------------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	VIA VITTORIO VENETO		T			BCNC SCOPERTO COMUNE AI SUB 10,11,12,13
2	VIA VITTORIO VENETO		T			BCNC SCOPERTO COMUNE AI SUB 12 E 13
3	VIA VITTORIO VENETO		T			BCNC SCOPERTO COMUNE AI SUB 15,16,17,18,19,20,21,22,23,25,27,28,31
4	VIA VITTORIO VENETO		T			BCNC SCOPERTO COMUNE AI SUB 29 E 30
5	VIA VITTORIO VENETO		T			BCNC SCOPERTO COMUNE AI SUB 27 E 28
6						SOPPRESSO
7	VIA VITTORIO VENETO		T			BCNC SCOPERTO COMUNE AI SUB 15 E 16
8	VIA VITTORIO VENETO		T			BCNC SCOPERTO COMUNE AI SUB 17,18,19
9	VIA VITTORIO VENETO		T			BCNC SCOPERTO COMUNE AI SUB 20 E 21
10	VIA VITTORIO VENETO	78	T			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
11	VIA VITTORIO VENETO	78	T			MAGAZZINO
12	VIA VITTORIO VENETO	80	T-1			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
13	VIA VITTORIO VENETO	80	T			MAGAZZINO
14	VIA VITTORIO VENETO	76	T-1			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
15	VIA VITTORIO VENETO	72	T			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
16	VIA VITTORIO VENETO	72	T			MAGAZZINO
17	VIA VITTORIO VENETO	74	T-1			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
18	VIA VITTORIO VENETO	74	T			MAGAZZINO
19	VIA VITTORIO VENETO	74	T			AUTORIMESSA
20	VIA VITTORIO VENETO	70	T-1			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
21	VIA VITTORIO VENETO	70	T			AUTORIMESSA
22	VIA VITTORIO VENETO	66	T			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
23	VIA VITTORIO VENETO	68	T-1			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
24						SOPPRESSO
25	VIA VITTORIO VENETO	64	T			AUTORIMESSA
26	VIA VITTORIO VENETO	60	T			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
27	VIA VITTORIO VENETO	62	T-1			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
28	VIA VITTORIO VENETO	62	T			AUTORIMESSA
29	VIA VITTORIO VENETO	58	T-1			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
30	VIA VITTORIO VENETO	58	T			AUTORIMESSA

31	via vittorio veneto	64	T-1			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO CON SCOPERTO ESCLUSIVO
----	---------------------	----	-----	--	--	--

Visura telematica

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 12/09/2024



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 12/09/2024

Dati identificativi: Comune di **SAN DONA' DI PIAVE (H823) (VE)**

Foglio **39** Particella **978**

Classamento:

Particella con destinazione: **ENTE URBANO**

Superficie: **2.500 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: Tipo Mappale del 26/04/2023 Pratica n. VE0056857 in atti dal 26/04/2023
Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.1814298.26/04/2023 presentato il 26/04/2023
(n. 56857.1/2023)

> **Dati identificativi**

Comune di **SAN DONA' DI PIAVE (H823) (VE)**

Foglio **39** Particella **978**

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Variazione del 10/05/2004 Pratica n. VE0079504 in atti
dal 10/05/2004 (n. 79504.1/2004)

**Unità immobiliari corrispondenti al catasto
fabbricati**

Comune di **SAN DONA' DI PIAVE (H823) (VE)**

Foglio **39** Particella **978**

> **Dati di classamento**

Particella con destinazione: **ENTE URBANO**

Superficie: **2.500 m²**

Variazione del 10/05/2004 Pratica n. VE0079504 in atti
dal 10/05/2004 (n. 79504.1/2004)

> **Altre variazioni**

Tipo Mappale del 26/04/2023 Pratica n. VE0056857 in atti dal 26/04/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.1814298.26/04/2023 presentato il 26/04/2023 (n. 56857.1/2023)

Visura telematica esente per fini istituzionali

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 12/09/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 12/09/2024

Dati identificativi: Comune di **SAN DONA' DI PIAVE (H823) (VE)**

Foglio **39** Particella **978** Subalterno **12**

Classamento:

Rendita: **Euro 278,89**

Zona censuaria **2**,

Categoria **A/3^a**, Classe **4**, Consistenza **4,5 vani**

Indirizzo: VIA VITTORIO VENETO n. 80 Piano T-1

Dati di superficie: Totale: **76 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **76 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/07/2005 Pratica n. VE0168301 in atti dal 29/07/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 48477.1/2005)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

> **Dati identificativi**

Comune di **SAN DONA' DI PIAVE (H823) (VE)**

Foglio **39** Particella **978** Subalterno **12**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **SAN DONA' DI PIAVE (H823) (VE)**

Foglio **39** Particella **978**

VARIAZIONE del 29/07/2004 Pratica n. VE0154907 in atti dal 29/07/2004 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 14389.1/2004)

> **Indirizzo**

VIA VITTORIO VENETO n. 80 Piano T-1

VARIAZIONE del 29/07/2004 Pratica n. VE0154907 in atti dal 29/07/2004 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 14389.1/2004)

> Dati di classamento

Rendita: Euro 278,89
Zona censuaria 2,
Categoria A/3^a, Classe 4, Consistenza 4,5 vani

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/07/2005
Pratica n. VE0168301 in atti dal 29/07/2005
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 48477.1/2005)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (D.M. 701/94)

> Dati di superficie

Totale: 76 m²
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 76 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
29/07/2004, prot. n. VE0154907

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

> 1. COMUNE DI SAN DONA DI PIAVE (CF 00625230271)

sede in SAN DONA' DI PIAVE (VE)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 21/06/2001 Pubblico ufficiale COMUNE DI
SAN DONA' DI PI Sede SAN DONA' DI PIAVE (VE)
Repertorio n. 3996 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A
TITOLO GRATUITO Trascrizione n. 21653.1/2001
Reperto PI di VENEZIA - Pratica n. 251059 in atti dal
16/10/2001

**Nel documento sono indicati gli identificativi
catastali dell'immobile originario dell'attuale**

SAN DONA` DI PIAVE (H823) (VE)
Foglio 39 Particella 116 Subalterno 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

Legenda

a) A/3: Abitazioni di tipo economico

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia**

Dichiarazione protocollo n. VE0154907 del 29/07/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di San Dona' Di Piave

Via Vittorio Veneto

civ. 80

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 39

Particella: 978

Subalterno: 12

Compilata da:

Pasqual Riccardo

Iscritto all'albo:

Geometri

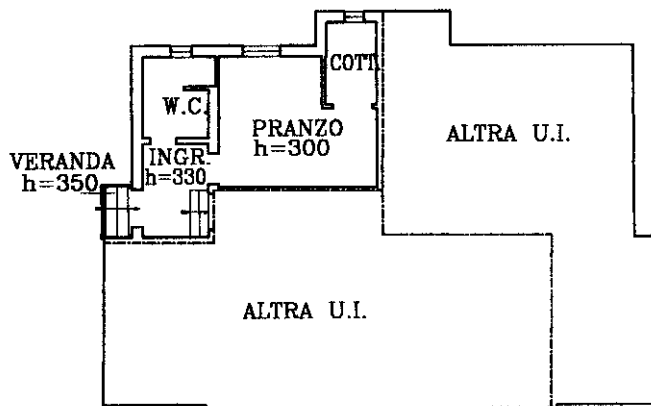
Prov. Venezia

N. 1886

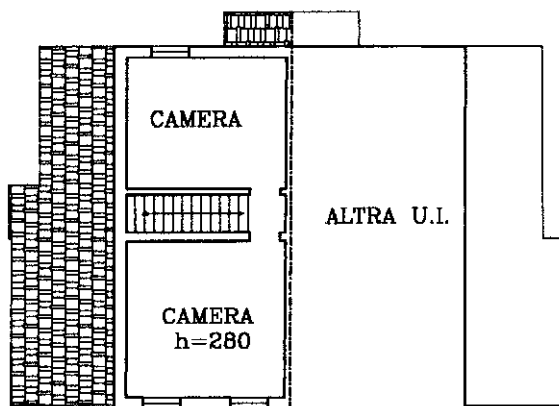
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



ORIENTAMENTO

NORD



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/09/2024 - Comune di SAN DONA' DI PIAVE(H823) - < Foglio 39 - Particella 978 - Subalterno 12 >
VIA VITTORIO VENETO n. 80 Piano T-1

Ultima planimetria in atti

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 12/09/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 12/09/2024

Dati identificativi: Comune di **SAN DONA' DI PIAVE (H823) (VE)**

Foglio **39** Particella **978** Subalterno **13**

Classamento:

Rendita: **Euro 13,22**

Zona censuaria **2**,

Categoria **C/2^a**, Classe **7**, Consistenza **8 m²**

Indirizzo: VIA VITTORIO VENETO n. 80 Piano T

Dati di superficie: Totale: **10 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/07/2005 Pratica n. VE0168301 in atti dal 29/07/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 48477.1/2005)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

> **Dati identificativi**

Comune di **SAN DONA' DI PIAVE (H823) (VE)**

Foglio **39** Particella **978** Subalterno **13**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **SAN DONA' DI PIAVE (H823) (VE)**

Foglio **39** Particella **978**

VARIAZIONE del 29/07/2004 Pratica n. VE0154907 in atti dal 29/07/2004 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 14389.1/2004)

> **Indirizzo**

VIA VITTORIO VENETO n. 80 Piano T

VARIAZIONE del 29/07/2004 Pratica n. VE0154907 in atti dal 29/07/2004 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 14389.1/2004)

> Dati di classamento

Rendita: **Euro 13,22**
Zona censuaria **2**,
Categoria **C/2^a**, Classe **7**, Consistenza **8 m²**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/07/2005
Pratica n. VE0168301 in atti dal 29/07/2005
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 48477.1/2005)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (D.M. 701/94)

> Dati di superficie

Totale: **10 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
29/07/2004, prot. n. VE0154907

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

> 1. COMUNE DI SAN DONA DI PIAVE (CF 00625230271)

sede in SAN DONA' DI PIAVE (VE)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 21/06/2001 Pubblico ufficiale COMUNE DI
SAN DONA' DI PI Sede SAN DONA' DI PIAVE (VE)
Repertorio n. 3996 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A
TITOLO GRATUITO Trascrizione n. 21653.1/2001
Reperto PI di VENEZIA - Pratica n. 251059 in atti dal
16/10/2001

**Nel documento sono indicati gli identificativi
catastali dell'immobile originario dell'attuale**

SAN DONA` DI PIAVE (H823) (VE)
Foglio **39** Particella **116** Subalterno **1**

Visura telematica esente per fini istituzionali

Legenda

a) C/2: Magazzini e locali di deposito

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia**

Dichiarazione protocollo n. VE0154907 del 29/07/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di San Dona' Di Piave

Via Vittorio Veneto

civ. 80

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 39

Particella: 978

Subalterno: 13

Compilata da:

Pasqual Riccardo

Iscritto all'albo:

Geometri

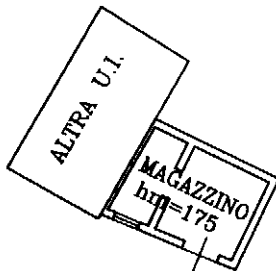
Prov. Venezia

N. 1886

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA



ORIENTAMENTO

NORD



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/09/2024 - Comune di SAN DONA' DI PIAVE(H823) - < Foglio 39 - Particella 978 - Subalterno 13 >
VIA VITTORIO VENETO n. 80 Piano T