



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 BRUSADE 29 - int. 1



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 Brusade 29 int 1\Perizia Di Stima - Brusade 29 - int 1.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	16

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 Brusade n. 29 interno n. 1.



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 152 del foglio 41, la quale confina a ovest con via Bellini e con il mappale 179, a nord con il mappale 151, a est con via Brusade e a sud con con il mappale 153.

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 di un edificio di 2 piani fuori terra, costituito da n. 4 unità immobiliari ad uso residenziale. Sullo scoperto esterno insistono dei fabbricati destinati a magazzino e/o garage.

L'edificio rappresenta un esempio tipico dell'edilizia popolare degli anni '60 e si sviluppa su un unico corpo di fabbrica composto da due unità immobiliari al piano terra e due unità al piano primo tutte con ingresso dal vano scala centrale comune.

Seppure la tipologia delle finiture risulti quella originale, esternamente l'edificio si presenta in discreto stato di manutenzione. Allo stato odierno presenta le seguenti caratteristiche: la muratura portante perimetrale e i setti trasversali interni sono in muratura e/o cemento armato non isolati, i solai intermedi sono in latero-cemento, non è dotato di impianto ascensore, la copertura è a falde inclinate non isolata, le murature esterne e interne sono intonacate al civile e tinteggiate. E' presente una recinzione del lotto ma priva di cancello.

L'alloggio oggetto della presente stima è posizionato al piano terra dell'edificio con esposizione prevalente su tre lati (ovest-nord-est), ed ha accesso dal vano scale comune.

Presenta caratteristiche e finiture di tipo economico-popolare, più precisamente le tamponature interne sono in laterizio intonacato, pavimento di diverse tipologie, le finestre sono in legno con vetro semplice, impianti di tipo tradizionale: idrico, elettrico, gas, telefonico, fognario, (tipologia costruttiva dell'epoca di costruzione e attualmente non adeguati a normativa).

Le finiture dell'immobile in particolare gli infissi esterni, le porte interne, gli impianti (elettrico, idrico, termo-idraulico, gas, telefonia e dati, parte degli intonaci e le dipinture interne, la pavimentazione interna e il servizio igienico necessitano di una ingente manutenzione straordinaria e/o rifacimento completo degli stessi.

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

L'alloggio ha una superficie utile complessiva lorda di 71 mq, ed è composto da ingresso, cucina, angolo cottura, ripostiglio, due camere da letto e w.c..

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 245,26 kWh/m2 anno, come da Attestazione di Prestazione Energetica n. 114379/2024 con validità fino al 14/09/2034.

4. PROPRIETA'

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 - Repertorio n. 3996 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO - 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
41	152	2	A/4	3	5 Vani	219,49 €
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 B2";
 - **Ambito avente classe di compatibilità geologica: Terreni idonei a condizione "B";**
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*: **parte "P1" e parte "P2"**;
- *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. 13.3.2 – Zone Significative – Zonizzazione- San Donà Centro

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 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.

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

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 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

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

(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.	71,00	1,00	71,00
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.	0,00	0,25	0,00
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			71,00

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/CENTRO STORICO

Codice di zona: B3

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1550	2050	L
Abitazioni civili	NORMALE	1050	1400	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1450	1850	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1000	1400	L
Box	NORMALE	900	1100	L

L'immobile è situato nella zona Centrale/ Centro Storico 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 1.200,00.

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

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/Centro Storico di San Donà di Piave.

 Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona		
Valore minimo Euro 1.473	Valore medio Euro 1.564	Valore massimo Euro 1.654

 Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona		
Valore minimo Euro 1.139	Valore medio Euro 1.329	Valore massimo Euro 1.519

 Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona		
Valore minimo Euro 999	Valore medio Euro 1.164	Valore massimo Euro 1.329

Determinazione valore medio

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

$$(1.200,00 + 1329,00) / 2 = \mathbf{1.264,50 \text{ €}}$$

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.

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

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.

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	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: $\text{€}/\text{mq } 1.264,50 \times 0,51 = \text{€}/\text{mq } \mathbf{644,90}$

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 644,90 x mq 71,00 = € 45.787,90

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 € 45.787,90 in cifra arrotondata **€ 46.000,00 (euro quarantaseimila/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

DOCUMENTAZIONE CATASTALE



N=-35600

E=-7300

Comune: (VE) SAN DONA' DI PIAVE Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metriProtocollo pratica T26990/2024
Foglio: 41

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **22/08/2024**



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 22/08/2024

Dati identificativi: Comune di **SAN DONA' DI PIAVE (H823) (VE)**
Foglio **41** Particella **152**

Classamento:

Particella con destinazione: **ENTE URBANO**
Superficie: **1.030 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: Tipo Mappale del 15/11/2004 Pratica n. VE0005750 in atti dal 15/11/2004 (n. 5750.1/1994)

> **Dati identificativi**

Comune di **SAN DONA' DI PIAVE (H823) (VE)**
Foglio **41** Particella **152**
Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Impianto meccanografico del 24/11/1975

Unità immobiliari corrispondenti al catasto fabbricati

Comune di **SAN DONA' DI PIAVE (H823) (VE)**
Foglio **41** Particella **152**

> **Dati di classamento**

Particella con destinazione: **ENTE URBANO**
Superficie: **1.030 m²**

Impianto meccanografico del 24/11/1975

> **Altre variazioni**

Tipo Mappale del 15/11/2004 Pratica n. VE0005750 in
atti dal 15/11/2004 (n. 5750.1/1994)

Visura telematica esente per fini istituzionali

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **22/08/2024**



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 22/08/2024

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

Foglio **41** Particella **152** Subalterno **2**

Classamento:

Rendita: **Euro 219,49**

Zona censuaria **1**,

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

Indirizzo: VIA BRUSADE n. 66 Piano T

Dati di superficie: Totale: **71 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **71 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE del 17/10/2014 Pratica n. VE0216455 in atti dal 17/10/2014 GAF CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 129583.1/2014)

Annotazioni: GAF CODIFICA PIANO INCOERENTE

> **Dati identificativi**

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

Foglio **41** Particella **152** Subalterno **2**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Particelle corrispondenti al catasto terreni

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

Foglio **41** Particella **152**

> **Indirizzo**

VIA BRUSADE n. 66 Piano T

VARIAZIONE del 17/10/2014 Pratica n. VE0216455 in
atti dal 17/10/2014 GAF CODIFICA PIANO
INCOERENTE (n. 129583.1/2014)

Annotazioni: GAF CODIFICA PIANO INCOERENTE

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 219,49**
Zona censuaria **1**,
Categoria **A/4^a**, Classe **3**, Consistenza **5 vani**

VARIAZIONE D'UFFICIO del 01/01/1994 in atti dal
21/02/1994 RETTIFICA ZONA CENSUARIA - ART.2
LEGGE DEL 24/3/93 N. 75 (n. 100000.1/1994)
Notifica in corso con protocollo n. VE0234085 del
19/11/2004

> **Dati di superficie**

Totale: **71 m²**
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **71 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
01/01/0001, prot. n. 2505

> **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
Reparto PI di VENEZIA - Pratica n. 251059 in atti dal
16/10/2001

Visura telematica esente per fini istituzionali

Legenda

a) A/4: Abitazioni di tipo popolare
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

MODULARIO
F. - Cat. S.T. - 481



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

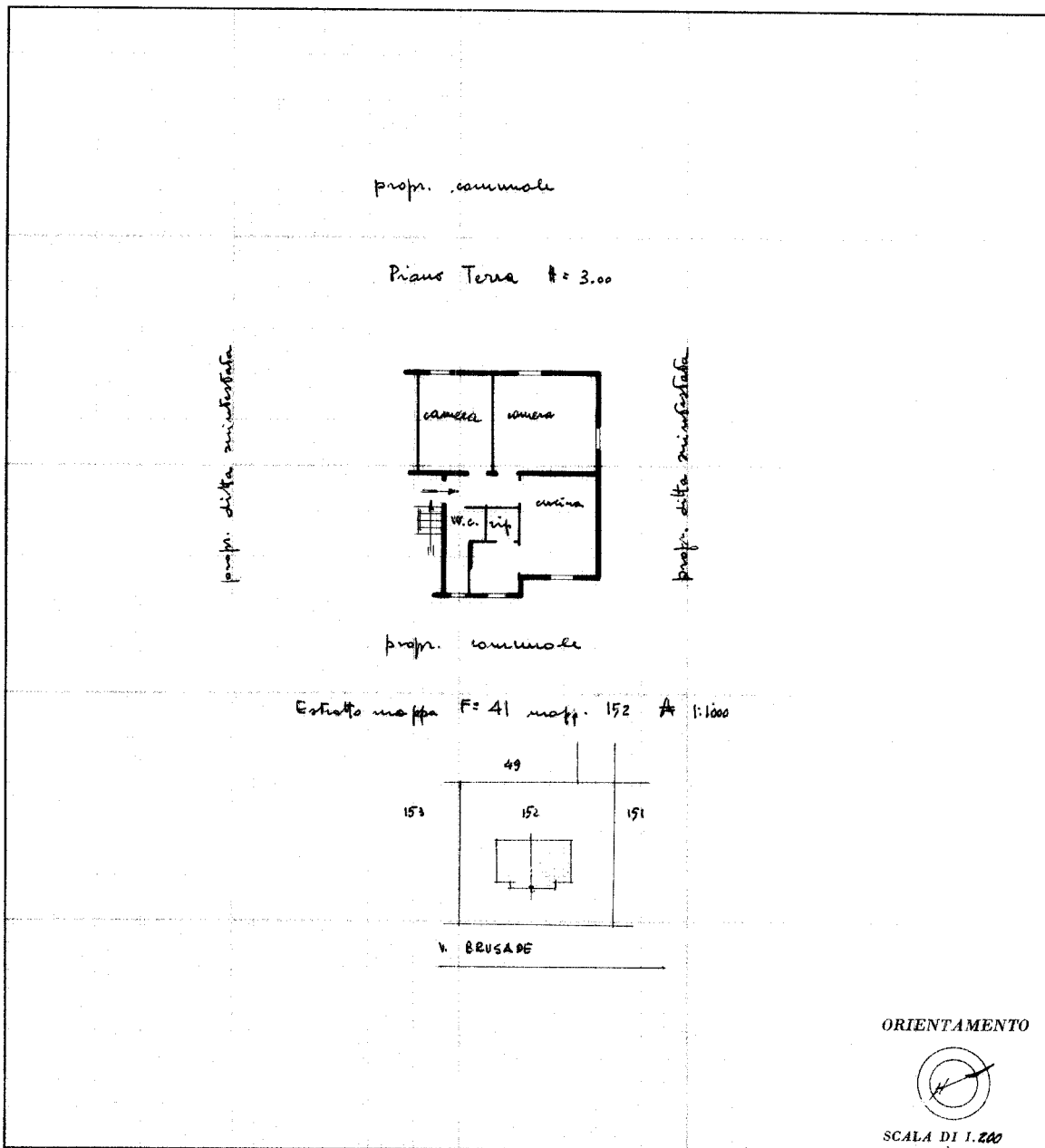
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
20

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 632)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di S. Donà di Piave Via Brusade n. 23 int. 1
Ditta Istituto Autonomo per le case popolari della provincia di Venezia, Demanio dello Stato proprietario
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Venezia



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 7-1-959
PROT. N° 2505

hl
152
2

Compilata dal _____
(Indicare nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de _____
della Provincia di _____

DATA _____

Firma: _____

SI TUTTO QUADRATICO DELLO STATO