

STUDIO TECNICO
BOARETTO GEOM. LODOVICO
Piazza Ruzzante n. 3/6
Tel. Uff. 049 5817363
Fax 049 9750707
35020 - CODEVIGO (Padova)
Cod.Fisc. BRT LVC 60M17 C812C
Part. Iva 01102100284
E-Mail: info@studioboaretto.com

PERIZIA DI STIMA

DI UN IMMOBILE AD USO ARTIGIANALE CON
ALLOGGIO CUSTODE SITO IN ARZERGRANDE,
VIA UMBERTO PRIMO N.99 DI PROPRIETA'
DELLA DITTA:

Codevigo, li 07/11/2023

IL TECNICO

BOARETTO GEOM. LODOVICO

1. OGGETTO DELLA PERIZIA E FINALITA'.

Gli immobili oggetto della presente perizia di stima sono costituiti da un compendio immobiliare costituito da un insieme di laboratori artigianali con relativi uffici e da due alloggi per i custodi, con la relativa area di sedime e pertinenza, siti in Arzergrande, Via Umberto 1° n. 99.

La finalità della presente perizia è quella di determinare il più probabile valore di mercato del suddetto compendio immobiliare in vista di una possibile vendita ed orientare la proprietà verso la determinazione del reale valore dell'immobile.

2. DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Il compendio immobiliare risulta catastalmente censito come segue:

N.C.E.U. di Arzergrande:

Fg.5 Mapp.858/7 Via Umberto 1° n.99, p.T-1, Cat.A/2, Cl.2^, vani 7, RCE 578,43

Fg.5 Mapp.858/8 Via Umberto 1° n.99, p.T-1, Cat.A/2, Cl.2^, vani 9, RCE 743,70

Fg.5 Mapp.858/9 Via Umberto 1° n.99, p.T, Cat.C/6, Cl.1^, mq 35, RCE 43,48

Fg.5 Mapp.858/10 Via Umberto 1° n.99, p.T. Cat. C/6, Cl.1^, mq 35, RCE 43,38

Fg.5 Mapp.858/11 Via Umberto 1° n.99, p.T. Cat. C/6, Cl.1^, mq 35, RCE 43,38

Fg.5 Mapp.858/12 Via Umberto 1° n.99, p.T. Cat.D/7, RCE 690,00

Fg.5 Mapp.858/13 Via Umberto 1° n.99, p.T. Cat.D/7, RCE 7.430,00

Fg.5 Mapp.858/14 Via Umberto 1° n.99, p.T. Cat.D/7, RCE 8.250,00

Fg.5 Mapp.858/15 Via Umberto 1° n.99, p.T. Cat.D/7, RCE 2.650,00

Fg.5 Mapp.858/16 Via Umberto 1° n.99, p.T. Cat.C/7, Cl.U, mq 178, RCE 110,32

e con diritto sul B.C.N.C. di cui al Mapp.858/6, B.C.N.C. (cortile) comune a tutti i sub.

giusta la denuncia di variazione presentata all'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio in data 23/07/2019 prot.n. PD0185743 e successiva variazione d'ufficio del classamento del 24/04/2020

Il compendio immobiliare insiste su area catastalmente censita al N.C.T. di Arzergrande al Fg.5 Mapp.858 di mq 10000 Ente Urbano, giusto l'atto di aggiornamento – Tipo Mappale approvato dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio in data 18/07/2019, prot.n.2019/183831.

Il tutto risulta meglio evidenziato nell'estratto di mappa, nell'elaborato planimetrico, nell'elenco subalterni, nelle planimetrie catastali e nelle visure catastali che si allegano alla presente perizia per formarne parte integrante e sostanziale.

3. PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI

Il compendio immobiliare, dalle visure catastali allegate, risulta di proprietà della ditta:

4. UBICAZIONE

Il compendio immobiliare è ubicato in Comune di Arzergrande, Via Umberto Primo n.99, sul lato Sx. della S.P. n.4 "Porto", a metà strada fra il centro di Arzergrande e la frazione di Vallonga.

Il compendio immobiliare ha pertanto accesso da una strada di medie dimensioni con una buona viabilità e risulta ben collegata alla zona industriale del PIOVESE posizionata lungo Via dell'Industria in Arzergrande.

L'area su cui insistono i fabbricati è allacciata alla rete elettrica con presenza all'interno del fabbricato di una propria cabina di trasformazione, esiste la rete acquedottistica pubblica, la rete di distribuzione del gas metano, mentre non esiste la fognatura pubblica.

L'ubicazione si può comunque considerare buona rispetto ai centri abitati circostanti e abbastanza vicina alla zona industriale del Piovese, nonché ben servita sotto il punto di vista dei servizi.

5. DESTINAZIONE URBANISTICA DI P.R.G. E VINCOLI.

Il compendio immobiliare ricade totalmente in area agricola esente da vincoli paesaggistici.

L'attività artigianale presente sul fabbricato risulta schedata come attività produttiva in zona impropria da mantenere, soggetta ad apposita normativa da parte del P.R.G.

Sui fabbricati risultano realizzabili gli interventi di cui alla vigente normativa di Piano (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, ristrutturazione, ampliamenti fino ad un massimo di 1000 mq, limitate variazioni d'uso, ecc.), nonché gli interventi di ampliamento previsti dalla L.R.V. n. 14/2009 che prevedono la possibilità di ampliare il fabbricato dal 15% al 60% in presenza di determinati requisiti.

Non è ammessa la demolizione e ricostruzione trattandosi di edificio in zona impropria.

6. LEGITTIMITA' URBANISTICA DEGLI IMMOBILI

I fabbricati sono tutti legittimi per effetto di un recente intervento di regolarizzazione edilizia dell'intero compendio, conclusosi con il rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria n. 2019/03801 in data 08/08/2019 prot.n. 2341/19 a cui ha fatto seguito la presentazione di una SCIA per l'agibilità presentata al Comune di Arzergrande in data 22/08/2019 prot. Suap n. 0134393, Codice Pratica SUAP n. 01511630285-30072019-0858.

Tanto la pratica di regolarizzazione edilizia che la SCIA per l'Agibilità riguardano la parte artigianale, la tettoia esterna, i garage, mentre per quanto riguarda il corpo fronte strada destinato ad alloggio dei custodi esso risulta edificato in data antecedente al 01/09/1967 ed oggetto dell'intervento di ristrutturazione e cambio d'uso di cui alla Conc. Ed. in sanatoria ai sensi dell'art.31 della L. 47/85 n. 534/eco del 15/09/2007 prot.n.3603/07 ed a cui ha fatto seguito il rilascio del certificato di agibilità n. ECO 534 in data 24/10/2007 prot.n.3391/07.

In data 16/12/2022 è stata presentata una SCIA in sanatoria per la regolarizzazione di alcune modifiche interne sul fabbricato accessorio identificato di cui ai sub.9-10-11.

Tutto il compendio immobiliare risulta pertanto a tutt'oggi conforme alla normativa edilizia-urbanistica vigente ed ai titoli autorizzativi rilasciati, nonché munito di certificato di agibilità.

Relativamente all'intero compendio è stata presentata al Comune di Arzergrande richiesta di autorizzazione allo scarico delle acque reflue in data 12/08/2019 prot.n.6784/19 (dep2019-004).

L'immobile è dotato di autorizzazione allo scarico n. DEP. 2019-04 del 22/10/2019 Prot.n.6784/19.

7. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

FABBRICATO PRINCIPALE FRONTE STRADA AD USO ABITATIVO, ARTIGIANALE ED UFFICI.

Detto fabbricato corrisponde al corpo originario del fabbricato ed è costituito da un vecchio fabbricato colonico che è stato oggetto, nel tempo, di un radicale intervento di ristrutturazione e cambio d'uso che ha comportato il ricavo al piano primo di due distinti alloggi dotati di autonomo accesso dall'interno, un laboratorio di confezioni e un corpo uffici pertinenziale ad uno dei retrostanti laboratori, il tutto con i relativi servizi igienici ed impiantistici.

L'intervento di ristrutturazione e variazione della destinazione d'uso è stato realizzato nei primi anni 80 con materiali, sistemi costruttivi e finiture tipiche di quegli anni e che presentano ad oggi tutta la loro vetustà anche in rapporto all'uso a cui sono stati sottoposti. Essendo per la maggior parte l'edificio locato a dei cinesi, sia per la parte abitativa che per la parte ad uso laboratorio, e quindi presentandosi in scadenti condizioni manutentive. Tutte le opere di finitura risultano pertanto scadenti, come pure la parte impiantistica per totale carenza di manutenzione protrattasi nel tempo.

Per quanto riguarda al piano terra la porzione destinata ad ufficio con relativi servizi e collegata ad uno dei laboratori retrostanti, la stessa si presenta in mediocri condizioni statiche e manutentive.

Detto corpo originario, di remota costruzione, è realizzato con fondazioni in mattoni rinforzate nel tempo con cordoli in C.A., murature di elevazione in mattoni, solai in latero-cemento, struttura di copertura in legno a vista autoportante con sovrastanti tavelle, coibentazione e sovrastante manto di copertura in coppi, finiture interne ed esterne con intonaco a civile, pavimentazioni parte in piastrelle di ceramica, e parte in legno al piano primo, rivestimenti delle scale di accesso al piano primo in marmo granito, serramenti parte in legno, parte in ferro, parte in alluminio anodizzato, in mediocri condizioni manutentive, impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano, corpi scaldanti in ghisa, rete di distribuzione in rame secondo sistema modul, impianto elettrico eseguito in parte sottotraccia ed in parte esternamente e non conforme alla vigente normativa.

FABBRICATO AD USO GARAGE ESTERNO

Trattasi di un fabbricato anch'esso di vecchia costruzione antecedente al 01/09/1967, nato come una tettoia aperta ma che nel tempo è stata trasformata in n. 3 garage chiusi, già regolarizzati urbanisticamente.

Detto fabbricato è realizzato con strutture prefabbricati perimetrali in C.A. (montanti e pannellature orizzontali, con parti in muratura intonacata, struttura di copertura in ferro, manto in lastre ondulate di fibrocemento. Un box risulta aperto, mentre altri due risultano chiusi con portoni in ferro.

La pavimentazione è in cemento a vista. L'impianto elettrico è realizzato in maniera base limitata alla sola illuminazione con qualche presa di forza motrice.

L'edificio si presenta in scadenti condizioni statiche e manutentive e privo di tinteggiature sia interne che esterne.

TETTOIA ESTERNA UBICATA SUL LATO NORD DEL COMPENDIO.

Trattasi di una tettoia di remota costruzione ubicata sul lato Nord del compendio immobiliare a ridosso della mura di cinta esistente nell'angolo Nord-Ovest del lotto, realizzata con struttura portante verticale in ferro, arcarecci in ferro, manto di copertura con lastre ondulate di fibrocemento.

Tutta la tettoia è aperta sul prospetto Sud ed Ovest.

La pavimentazione è in cls a vista, mentre risulta mancante ogni tipo di impianto.

La stessa si presenta in buone condizioni statiche e manutentive.

FABBRICATO AD USO ARTIGIANALE.

Trattasi del corpo centrale del fabbricato destinato ad uso artigianale.

Lo stesso è suddiviso in n. 3 laboratori di ampie dimensioni, autonomi ed indipendenti, ognuno dotato di propri accessi, servizi igienici, impianti, ecc.. e locati separatamente l'uno dall'altro.

Il laboratorio ubicato nell'angolo Sud-Ovest del compendio è collegato al corpo uffici esistente su porzione del corpo originario del fabbricato.

I tre laboratori, anche se costruiti in epoche successive sono simili per tipologia costruttiva, finiture, grado di manutenzione, serramenti e dotazione impiantistica e pertanto possono essere stimati tutti in maniera analoga o con marginali differenze di valore. In particolare si fa presente il laboratorio di cui al sub. 14 è carente sotto il profilo illuminotecnico e pertanto sarà valutato ad un prezzo leggermente inferiore degli altri due.

Detto fabbricato è edificato con strutture in elevazione in C.A. con tamponamenti parte in muratura e parte in pannellature di C.A.V., struttura di copertura totalmente in C.A. parte con capriate a doppia pendenza e sovrastanti cupolini in C.A.P. e parte con travi a Y e sovrastanti cupolini in fibrocemento, pavimentazione con mazzetto in C.A. idoneo alla portanza anche dei carichi pesanti, in parte tirato ad elica con ossido di quarzo.

I serramenti sono tutti in alluminio anodizzato con vetro semplice, mentre i portoni sono in ferro parte con tamponamento in lamiera e parte tamponati con pannelli sandwich.

Gli impianti elettrici sono alquanto modesti e costituiti da un impianto base di illuminazione e forma motrice, carente per gli usi e in alcuni punti non totalmente a norma.

I servizi igienici sono sottodimensionati e in mediocri condizioni manutentive, realizzate per lo più con tramezzature intonacate e rivestimento in piastrelle di scadente qualità, porte in legno, accessori dei bagni in ceramica vecchio stile, impianto idrico minimale e non risultano riscaldati. L'acqua calda è garantita da uno scaldabagno elettrico.

Nel complesso detta porzione di fabbricato dimostra tutta la sua vetustà e la carenza di manutenzioni ordinarie e straordinarie, sia per quanto riguarda le strutture verticali che orizzontali che la parte impiantistica e necessiterebbe di un radicale intervento di manutenzione straordinaria generalizzato.

Si fa presente che tutti e tre i laboratori sono privi di impianto di riscaldamento.

SISTEMAZIONI ESTRENE, PIAZZALI E FOGNATURE.

Quasi tutto lo scoperto è sistemato a piazzale asfaltato in maniera tale da poter girare tutto attorno al fabbricato, con il ricavo di alcune piazzole a verde sul fronte strada sistemate a giardino e con la piantumazione di alcune piante da giardino.

Tutto il lotto è recintato, sui lati Est, Nord ed Ovest con recinzione piena dell'altezza di ml 2,50 realizzata con strutture leggere in prefabbricato di cls, mentre per quanto riguarda il fronte strada la recinzione è costituita da una muretta di C.A. con sovrastante ringhiera metallica.

Su tale tratto di recinzione è posizionato l'unico cancello carraio che permette l'accesso al fabbricato ed il cancello pedonale.

Anche le sistemazioni esterne dimostrano la loro vetustà e necessitano di un radicale intervento di manutenzione straordinaria, anche con la formazione di un tappeto di usura sugli asfalti.

Le fognature sono state recentemente revisionate, risultano funzionanti e sono dotate di depuratori finali del tipo ad ossidazione totale.

8. METODO DI STIMA E RICERCA DI MERCATO

La stima sarà eseguita per comparazione con i valori medi di trasferimenti di immobili aventi analoghe caratteristiche tecnico-costruttive, grado di manutenzione, ubicazione e vetustà praticati in zona in occasione di recenti trasferimenti immobiliari.

Da una ricerca effettuata in zona, si sono rilevati i seguenti valori medi di mercato:

- Superfici artigianali: mediamente 250/300,00 €/mq;
- Tettoia aperta: mediamente 150 €/mq;
- Accessorio esterno ad uso garage: mediamente 200 €/mq;
- Uffici al piano terra del fabbricato principale: mediamente 350 €/mq;
- Laboratorio al piano terra del fabbricato principale: mediamente 300 €/mq
- Abitazioni al piano primo con ingresso ed accessori al piano terra: 350 €/mq.

A detti valori sarà apportata una riduzione del 30% per le carenti condizioni statiche e manutentive, peggiorate in questi ultimi anni a seguito della mancanza di manutenzioni sia ordinarie che straordinarie sulla copertura, sui prospetti e sulle sistemazioni esterne.

Su alcune parti si rileva la presenza di e di alcune avversità atmosferiche che hanno danneggiato gli immobili.

9. DATI DIMENSIONALI

Il compendio immobiliare sviluppa, sulla base dei grafici allegati al P.d.C. n. 2019/03801 del 08/08/2019 prot.n.2341/19, divisamente per ogni porzione e destinazione le seguenti dimensioni, espresse in mq di superficie lorda di pavimento determinate secondo i seguenti parametri:

- a) Le superfici delle unità artigianali, degli uffici, della tettoia, dei garage saranno computate al 100%, mentre le superfici delle unità ad uso residenziali saranno computate al 100% le S.R., al 60% le S.n.r. ed al 33% le superfici a portico.

Ne derivano pertanto le seguenti superfici, come meglio evidenziato nella planimetria allegata:

- Laboratorio piano terra lato Sud-Ovest (sub.13):	= mq	1.265,90.-
- Ufficio al piano terra lato Sud-Ovest (sub.13):	= mq	143,56.-

	SOMMANO	= mq 1.409,46.-
- Laboratorio piano terra lato Nord (sub.15):	= mq	633,42.-
- Laboratorio piano terra lato Est (sub.14):	= mq	1.583,72.-
- Laboratorio piano terra su fabbricato principale (sub.12):	= mq	192,73.-
- Tettoia aperta su angolo Nord-Ovest (sub.16):	= mq	180,12.-
- Accessorio ad uso garage (sub.9-10-11):	= mq	121,67.-
- Abitazione al piano terra-primato Ovest (sub.7):	= mq	184,54.-
- Abitazione al piano terra-primato Est (sub.8):	= mq	302,09.-

	SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA DELL'IMMOBILE	= mq 4.607,75.-

10. STIMA DEGLI IMMOBILI

La stima degli immobili risulta pertanto pari alla sommatoria dei valori di ogni singola unità immobiliare come derivanti dal prodotto della sua superficie lorda di pavimento per il suo prezzo unitario. me superfici commerciali di ogni porzione per il suo prezzo unitari:

- Laboratorio piano terra lato Sud-Ovest (sub.13):	= mq 1.265,90 x€/mq 300	=€ 379.770.-
- Ufficio al piano terra lato Sud-Ovest (sub.13):	= mq 143,56 x€/mq 350	=€ 50.246.-

	Valore complessivo unita' sub.13	=€ 430.016.-
- Laboratorio piano terra lato Nord (sub.15):	= mq 633,42 x€/mq 300	=€ 190.026.-
- Laboratorio piano terra lato Est (sub.14):	= mq 1.583,72 x€/mq 250	=€ 395.930.-
- Laboratorio piano terra su fabbricato principale(sub.12)	= mq 192,73 x€/mq 300	=€ 57.819.-
- Tettoia aperta su angolo Nord-Ovest (sub.16):	= mq 180,12 x€/mq 150	=€ 27.018.-
- Accessorio ad uso garage (sub.9-10-11):	= mq 121,67 x€/mq 200	=€ 24.334.-
- Abitazione al piano terra-primato Ovest (sub.7):	= mq 184,54 x€/mq 350	=€ 64.589.-
- Abitazione al piano terra-primato Est (sub.8):	= mq 302,14 x€/mq 350	=€ 105.749.-

VALORE COMPLESSIVO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE ALL'ORDINARIETA' =€ 1.295.481.-

Decurtazione dal valore all'ordinarietà dei fabbricati di una percentuale del 30% per le carenti condizioni manutentive dell'immobile e per la necessità di un corposo intervento di manutenzione straordinaria su tutto il fabbricato e sulle pertinenze:

€ 1.295.481.- x 30% **=€ 388.644.-**

VALORE RETTIFICATO ALLE REALI E SPECIFICHE CONDIZIONI DEL FABBRICATO =€ 906.537.-

VALORE CHE SI ARROTONDA PER DIFETTO IN CIFRA TONDA A (dicasi: €uro novecentoseimila/00).- =€ 906.000.-

Si allega alla presente perizia:

- Estratto di mappa in scala 1:2000.- con evidenziato in giallo il compendio immobiliare;
- Visura N.C.T. Mappale 858;
- Visura catastale all'attualità del compendio immobiliare;
- Elenco subalterni, elaborato planimetrico, planimetrie catastali fabbricati insistenti sul Mappale 858;
- Tabella dati dimensionali
- Documentazione fotografica;
- Titoli edilizi delle preesistenze;

Codevigo, li 07/11/2023

IL PERITO

BOARETTO Geom. LODOVICO