



PERIZIA DI STIMA GIURATA

DITTA: BIBLIOTECA COMUNALE DI NOALE

Il sottoscritto OLIVI geom. ARMANDO nato a Noale (VE) il 03.05.1959, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Padova al n. 3126, libero professionista con studio a Massanzago (Pd) Via de Faveri n° 3, in qualità di tecnico incaricato con determinazione n. 371 del 30/05/2022 dal Comune di Noale (VE), col presente rapporto esprime valutazione tecnico estimativa valutativa relativa ad un appartamento, con relative parti comuni, sito in Venezia Sestier Sanmarco 2000.

Dati di identificazione catastale e proprietà

L'appartamento si trova al piano 3° di un complesso immobiliare residenziale sito nel SESTIERE S.MARCO (Cale del Caffettier) con accesso su corte interna chiusa e successivamente al vano scala comune o ascensore. Vi è inoltre portico aperto comune per accesso direttamente dal canale RIO DEI BARCAROLI con natanti o gondole.

L'appartamento è da considerarsi monolocale con soggiorno – angolo cottura – letto, ripostiglio con caldaia e servizio con anti- bagno in cui l'altezza dei vani è pari a 3,05 mt ad eccezione del servizio in cui l'altezza è pari a 2,50 mt.

L'unità residenziale è censita al n. c. Comune di Venezia (L736) foglio 15 mappale 2126 sub 16 (A/2) classe 3 consistenza 2 vani rendita € 421,33 superficie catastale 60 mq escluse aree scoperte o comuni.

L'immobile è di proprietà della BIBLIOTECA COMUNALE DI NOALE (VE) C.F. 82002870275 ed è pervenuto all'attuale intestatario con successione testamentaria di TREVISAN SARA del 15/05/2020 sede Venezia registrazione volume 88888 n. 749293 registrato in data 24/05/2021 trascrizione n. 278171/2021 registro PI di Venezia in atti dal 26/10/2021.

Descrizione degli immobili

L'unità abitativa è stata costruita in epoca remota (ante '67) su di un edificio condominiale articolato su cinque livelli; si trova al piano 3° raggiungibile tramite scala interna comune o

ascensore ai vari piani. Confina con il lato ovest con affaccio su corte comune, lato nord ed est con edificio di terzi, e lato sud con vano scale e disimpegno comune.

Le varie murature portanti sono in mattoni pieni, solai in travatura in legno e assiti in tavole. Sia internamente che esternamente l'immobile è intonacato al civile e finito con marmorini internamente e coccio-pesto esternante. Le pareti interne sono state isolate con l'esecuzione di pareti a tamponamento con cartongesso ed isolamento con lane minerali. La travatura del soffitto è a vista con travi tinteggiate e decorate. Sono state realizzate tratti di pareti divisorie in cartongesso e specchi per delimitare l'angolo cottura e zona notte, nella camera sono state inserite ampie porte per garantire l'aerazione e l'illuminazione naturale dei vari locali. I pavimenti sono in parquet di legno mentre pavimenti e rivestimenti del bagno sono in materiale ceramico. I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera, porte interne in legno tinteggiato e portoncino di ingresso blindato. Tutti gli impianti tecnologici sono presenti e sottotraccia; impianto elettrico con salvavita, impianto antifurto e videocitofono; impianto acqua fredda e calda con caldaia per acqua sanitaria posta su angolo cottura; l'impianto di riscaldamento e raffrescamento con canalizzazioni e bocche d'aria ribassate sui vari locali ed il corpo caldaia posto su ripostiglio. Le varie finiture si possono considerare di buona fattura, vi è una buona manutenzione sia ordinaria che straordinaria su tutto il mini alloggio e si denotano alcune problematiche riguardante la manutenzione esterna dei serramenti perimetrali in legno ed una infiltrazione d'acqua di scarico della lavastoviglie che ha rialzato leggermente alcuni parquet. Anche le parti comuni sono ben gestite e mantenute.

Consistenza analitica e valutazione

Il prezzo di mercato degli immobili oggetto di perizia può essere espresso in funzione delle caratteristiche tecniche ed economiche. Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi e i particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale in cui è posto. Le caratteristiche immobiliari da considerarsi nel nostro caso specifico sono le locazionali (contesto urbano in rapporto alle infrastrutture, ai servizi, etc.); caratteristiche posizionali (contesto edilizio in rapporto all'esposizione ai vari piani, etc.); caratteristiche tipologiche (superfici lorde o nette, stato di manutenzione, impianti, etc.); caratteristiche economiche (limitazioni d'uso, impedimenti, etc.); caratteristiche istituzionali relative al quadro normativo (sistema impositivo, agevolazioni, etc.). Nel nostro caso, per stabilire il più probabile valore di mercato dell'immobile ci si è basati con il metodo del confronto di mercato, tale metodo è il più diretto, probante e documentato e si basa sulle rilevazioni dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare, aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

La superficie commerciale è stata calcolata con misurazione su schede catastali, piante approvate di variante e rilievi di massima sul posto e risulta essere pari a 59,78 mq. Le parti comuni non

vengono conteggiate di cui il sottoportico del Caffettier, la corte comune, il portico comune con accesso al Rio dei Barcaroli, il vano scala, il vano ascensore ed il ripostiglio con il vano contatori.

Tale immobile corrisponde alla scheda catastale di variazione del 11/07/2017 prot. VE0067908 in atti dal 11/07/2017 ad eccezione di piccole variazioni interne con pareti divisorie realizzate in cartongesso e vetri a funzione di mobilio interno fisso. Tale fabbricato è stato costruito in epoca remota e ci sono pervenute le ultime autorizzazioni per la sua completa ristrutturazione con C.E. prot. 6134/84 del 11/10/1984; prima variante con prot. n. 73669/5462/87 del 10/05/1988; seconda variante con pratica prot. 5462/87 del 10/05/1988; collaudo statico prot. 2195 del 26/06/1988 e dichiarazione di abitabilità prot. 080459/88 del 16/03/1989.

Nella valutazione dell'appartamento residenziale e relative parti comuni, si è considerata l'ubicazione, la superficie commerciale, la situazione urbanistica in essere, lo stato di fatto e delle finiture in essere, l'arredo esistente, la sua commerciabilità da parte del mercato attuale nella zona del Sestier Sanmarco, nonché tutti gli elementi di valorizzazione e deprezzamento e di ogni altro fattore interno ed esterno.

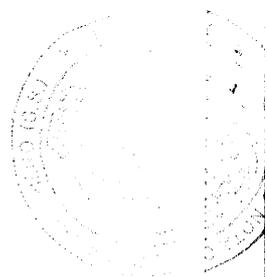
Da una verifica dei prezzi di zona, applicando gli opportuni aggiustamenti con i coefficienti di riduzione in base all'età di costruzione, qualità e stato di manutenzione risultano che i prezzi medi variano da 4.700 €/mq a 7.200 €/mq (fonte OMI zona centrale San Marco) per superficie lorda e da 5.001 €/mq a 7.283 €/mq (fonte Borsino Immobiliare zona centrale San Marco) per superficie lorda. Nel nostro caso abbiamo adottato un prezzo di circa 6.700 €/mq applicando i coefficienti di riduzione.

Tutto ciò premesso si ritiene adeguata una valutazione dell'appartamento con relative parti comuni sopra descritti pari a € 400.526,00 arrotondati a € **400.000,00** (Euro quattrocentomila/00).

Massanzago,



PAGINA PRIVA DI SCRITTURAZIONE



REPERTORIO N. 119 336

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventiquattro, oggi tredici novembre, in Camposampiero, via Montegrappa n.2.
Innanzi a me dott. Roberto Paone Notaio residente in Camposampiero con studio in Via Montegrappa n.1, iscritto presso il Collegio del Distretto Notarile di Padova,

è presente il :

- geom. OLIVI ARMANDO, nato a Noale (VE) il 3 maggio 1959, domiciliato a Massanzago (PD) in via De Faveri n. 3,

iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Padova al n. 3126;

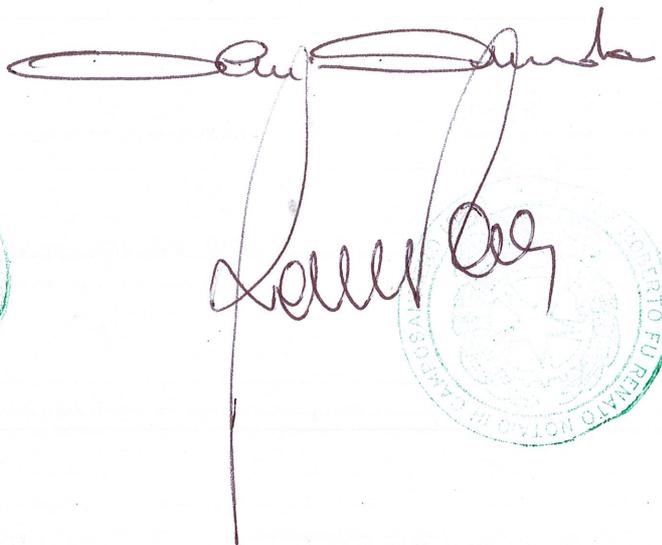
della cui identità personale io Notaio sono certo, il quale mi ha presentato la relazione peritale che precede, chiedendo di asseverarla con giuramento.

Aderendo alla richiesta ammonisco a' sensi di legge il comparente il quale presta quindi giuramento di rito ripetendo la formula:

"GIURO DI AVERE BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO LE FUNZIONI AFFIDATEMI AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE LA VERITA'"

Richiesto io Notaio ho redatto il presente verbale, scritto da persona di mia fiducia e da me letto al comparente che da me interpellato lo approva e lo sottoscrive unitamente a me Notaio.

Occupava pagina una fin qui di un foglio.



Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 24/01/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 24/01/2022

Dati identificativi: Comune di **VENEZIA (L736) (VE)**

Foglio **15** Particella **2126** Subalterno **16**

Busta mod.58: **31283**

Classamento:

Rendita: **Euro 421,33**

Zona censuaria **1,**

Categoria **A/2^a**, Classe **3**, Consistenza **2 vani**

Indirizzo: SESTIERE SAN MARCO n. 2000 Piano 3

Dati di superficie: Totale: **60 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **60 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE del 11/07/2017 Pratica n. VE0067908 in atti dal 11/07/2017
AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 19300.1/2017)

Annotazioni: CORREZIONE SU DATI METRICI DEL PROTOCOLLO N.VE0126035/2016

> **Dati identificativi**

Comune di **VENEZIA (L736) (VE)**

Foglio **15** Particella **2126** Subalterno **16**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **VENEZIA (L736A) (VE)**

Foglio **15** Particella **2126**

VARIAZIONE TERRITORIALE del 25/06/2015 in atti dal 05/01/2016 proveniente dal comune di Venezia sezione Venezia L736Q; trasferito al comune di Venezia L736. (n. 66/2016)

> **Indirizzo**

SESTIERE SAN MARCO n. 2000 Piano 3

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/10/2016 Pratica n. VE0126035 in atti dal 28/10/2016
VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 52219.1/2016)

Direzione Provinciale di Venezia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 421,33**
Zona censuaria **1**,
Categoria **A/2^a**, Classe **3**, Consistenza **2 vani**

VARIAZIONE TERRITORIALE del 25/06/2015 in atti dal 05/01/2016 proveniente dal comune di Venezia sezione Venezia L736Q; trasferito al comune di Venezia L736. (n. 66/2016)

> **Dati di superficie**

Totale: **60 m²**
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **60 m²**

VARIAZIONE del 11/07/2017 Pratica n. VE0067908 in atti dal 11/07/2017 Protocollo NSD n. AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 19300.1/2017)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 01/01/1988, prot. n. 2394

Annotazioni: CORREZIONE SU DATI METRICI DEL PROTOCOLLO N.VE0126035/2016

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. BIBLIOTECA COMUNALE DI NOALE (CF 82002870275)**
Sede in NOALE (VE)
Diritto di: Proprieta' per 10000/10000 (deriva dall'atto 1)

1. SUCCESSIONE TESTAMENTARIA di TREVISAN SARA del 15/05/2020 Sede VENEZIA (VE) Registrazione Volume 88888 n. 249293 registrato in data 24/05/2021 - Trascrizione n. 27817.1/2021 Reparto PI di VENEZIA in atti dal 26/10/2021

Visura telematica esente per fini istituzionali

Legenda

a) A/2: Abitazioni di tipo civile

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

Catasto: Fabbriعات

Comune di: VENEZIA Codice: L736 Sezione:

Foglio: 15 Particella: 2126

Immobili individuati: 19

Elenco Immobili

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
15	2126	1	SESTIERE SAN MARCO n. 2001 Piano T-2	001	A10	01	9,5 vani	R.Euro.:3140,06		
15	2126	14	SESTIERE SAN MARCO n. 2000 Piano T-2	001	A02	03	6,5 vani	R.Euro.:1369,31		
15	2126	6	SESTIERE SAN MARCO n. 2002 Piano T-1	001	A02	03	5 vani	R.Euro.:1053,31		
15	2126	7	SESTIERE SAN MARCO n. 2002 Piano T-3	001	A02	03	8,5 vani	R.Euro.:1790,63		
15	2126	8	SESTIERE SAN MARCO n. 2002 Piano T-4	001	A02	03	3 vani	R.Euro.:631,99		
15	2126	9	SESTIERE SAN MARCO n. 2002 Piano T-4	001	A02	03	3 vani	R.Euro.:631,99		
15	2126	10	SESTIERE SAN MARCO n. 2002 Piano T-4	001	A03	05	4 vani	R.Euro.:721,39		
15	2126	11	SESTIERE SAN MARCO n. 2000 Piano 1	001	A02	04	2,5 vani	R.Euro.:605,67		
15	2126	12	SESTIERE SAN MARCO n. 2000 Piano 1	001	A02	03	3,5 vani	R.Euro.:737,32		
15	2126	13	SESTIERE SAN MARCO n. 2000 Piano 1	001	A02	03	3 vani	R.Euro.:631,99		
15	2126	15	SESTIERE SAN MARCO n. 2000 Piano 2	001	A02	03	4 vani	R.Euro.:842,65		
15	2126	16	SESTIERE SAN MARCO n. 2000 Piano 3	001	A02	03	2 vani	R.Euro.:421,33		
15	2126	17	SESTIERE SAN MARCO n. 2000 Piano T-1 - 2-3	001	A02	03	3 vani	R.Euro.:631,99		
15	2126	18	SESTIERE SAN MARCO n. 2000 Piano 3	001	A02	03	4,5 vani	R.Euro.:947,98		
15	2126	19	SESTIERE SAN MARCO n. 2000 Piano 3	001	A02	03	3 vani	R.Euro.:631,99		
15	2126	20	SESTIERE SAN MARCO n. 2000 Piano SOTT - 4	001	A02	03	4 vani	R.Euro.:842,65		
15	2126	21	SESTIERE SAN MARCO n. 2000 Piano 4	001	A02	03	2,5 vani	R.Euro.:526,66		
15	2126	22	SESTIERE SAN MARCO n. 2000 Piano 4	001	A02	03	4 vani	R.Euro.:842,65		
15	2126	23	SESTIERE SAN MARCO n. 2000 Piano SOTT - 4	001	A02	03	3 vani	R.Euro.:631,99		

MODULARIO
F rig rend 497



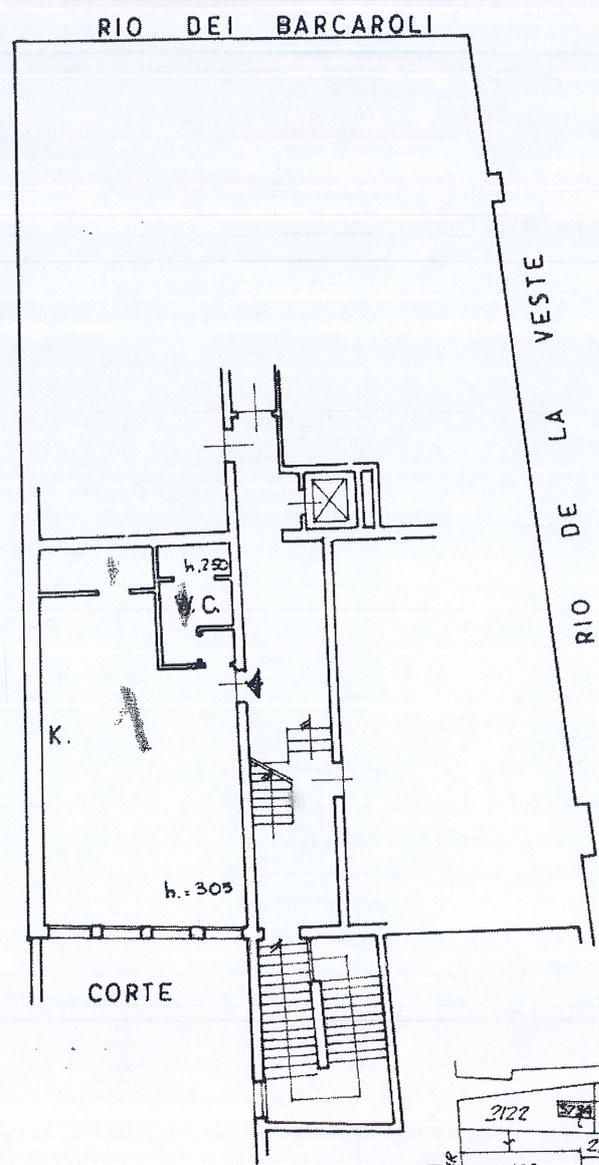
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

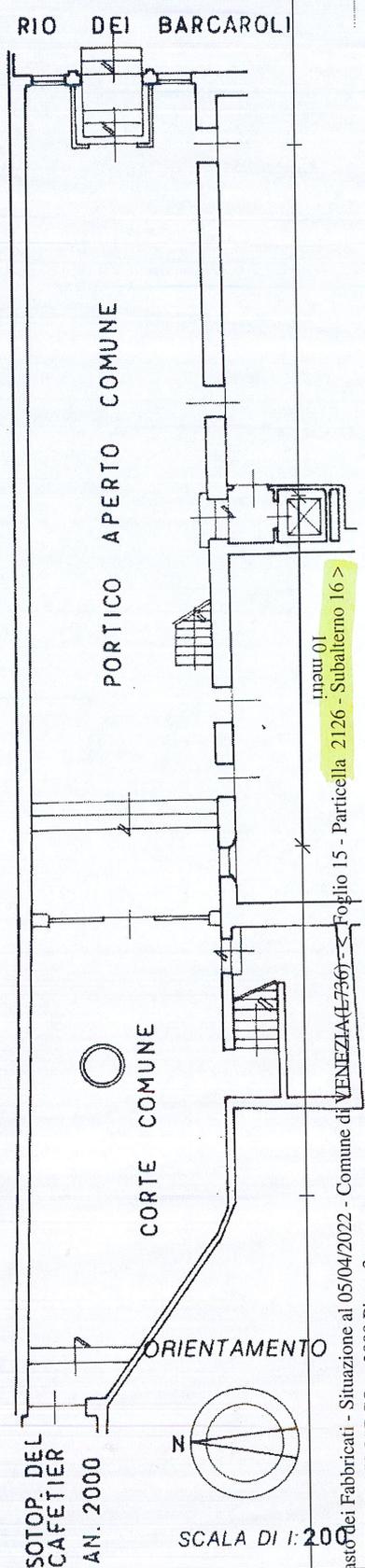
LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di VENEZIA via SAN MARCO civ. 2000

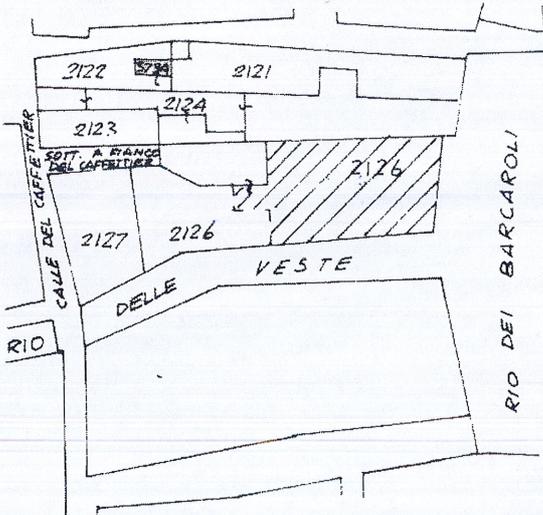
PIANO TERZO



PIANO TERRA



2394/0/1988
ARG/VE/15/2126
sub **16**



Inqu. 01
Foglio 15 - Subalterno 16 >

VENEZIA (E736) - Comune di
Situazione al 05/04/2022 - Catasto dei Fabbricati - Foglio 15 - Subalterno 16 >

Dichiarazione di N.C.
Ultimo proprietario di invasi

Compilata dal geom. MASTELLA
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 01/01/1988 Data: 05/04/2022 - n. T279953 - Richiedente: NVLPLA64S01B563S

iscritto all'albo dei GEOMETRI
Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Totale scheda 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) della provincia di VERONA n. 512

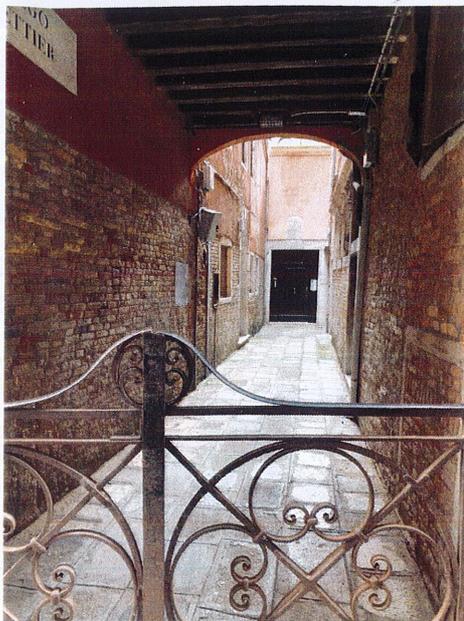
n. 2126 sub. 16

2394

Banco - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.



Comune: (VE) VENEZIA/A
 Foglio: 15 A11: D
 Scala originale: 1:1000
 Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri
 Protocollo pratica T206334/2022
 24-Gen-2022 13:5:20



Ingresso da Cale del Caffettier



Ingresso da Cale del Caffettier



Portone Ingresso alla corte



Particolare ingresso



Facciata principale lato Ovest



Ingresso vano scala



Sottoportico comune per accesso Rio dei Barcaroli



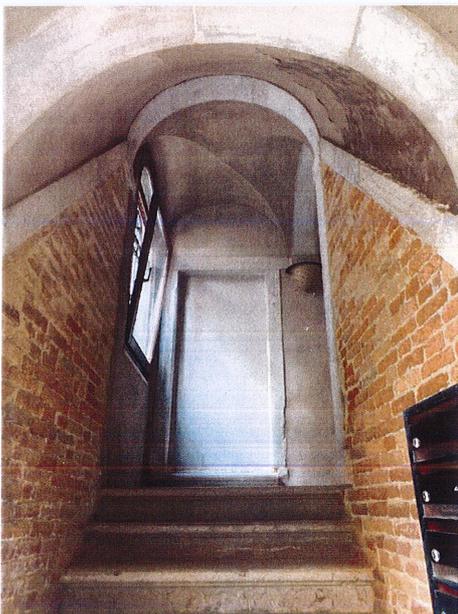
Pozzo su corte comune



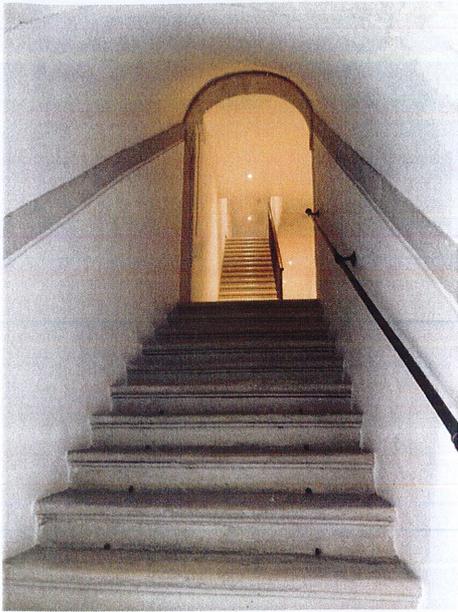
Particolare di facciata



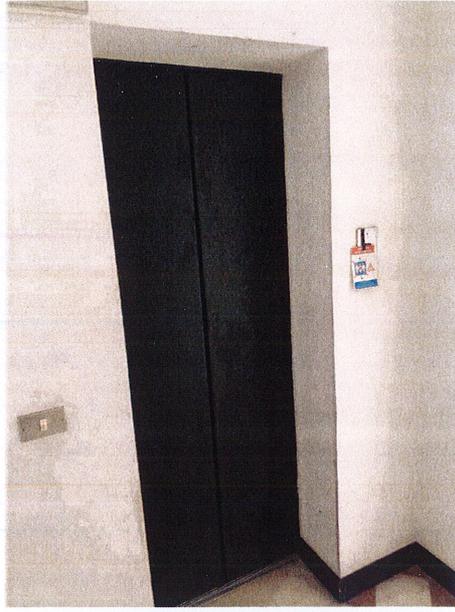
Particolare su sottoportico comune



Vano scala comune



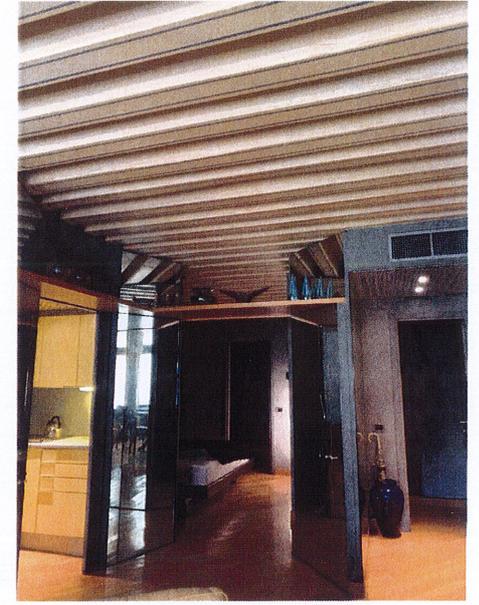
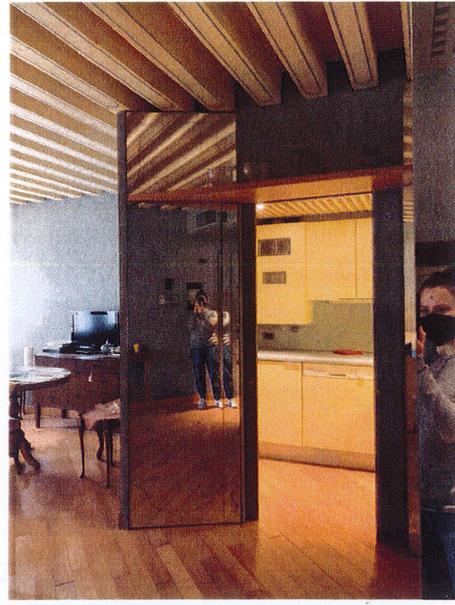
Vano scala



Ascensore ai piani



Particolare zona ingresso-disimp



Particolare zona pranzo-soggiorno



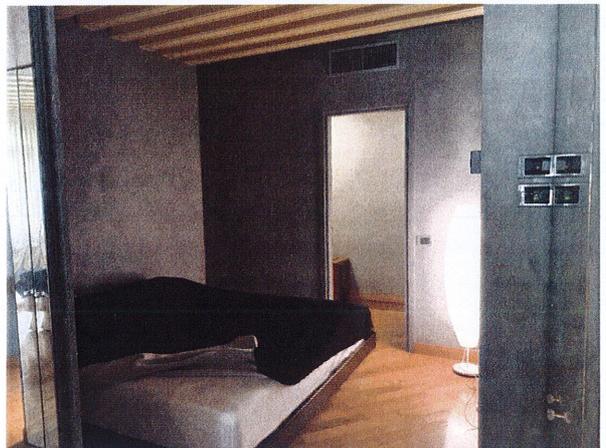
Particolare zona pranzo-soggiorno



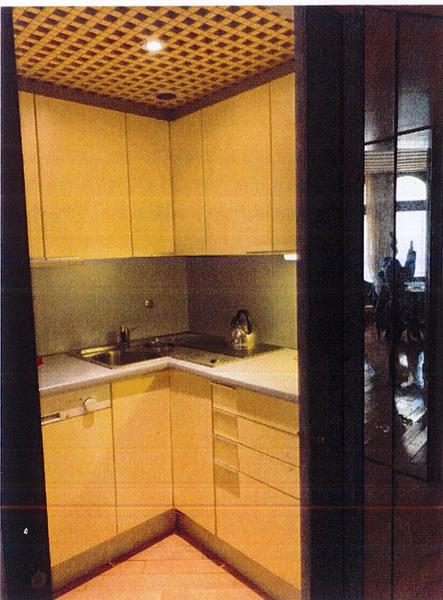
Particolare zona pranzo-soggiorno



Particolare zona pranzo-soggiorno



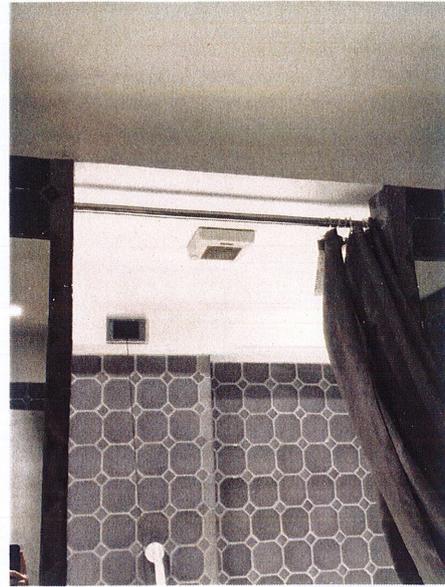
Particolare camera da letto



Particolare angolo cottura



Vista dall'appartamento su Teatro La Fenice



Particolari bagno



Caldaia per acqua sanitaria



Pompa di calore per riscaldamento e raffreddamento



Canalizzazioni per riscaldamento e raffreddamento