

(omissis)

- esposizione e laboratorio a Malcontenta | VE |

(omissis)

PERIZIA DI STIMA
Lotto 2 | Esposizione e laboratorio in via Padana a Mestre (VE)
aggiornamento al 21/06/2019

mauro bassini *architetto*

mauro bassini architetto
via pelosa, 78
35030 selvazzano dentro_pd
+39.049.8685337 tel. | fax
studio@architettobassini.it

INDICE

1.	ESPOSIZIONE E LABORATORIO IN VIA PADANA A MESTRE, LOC. MALCONTENTA VE	3
2.	PREMESSE.....	3
3.	ELEMENTI IDENTIFICATIVI COME RISULTANO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE.....	4
4.	INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL P.R.G. VIGENTE.....	5
5.	PRATICHE EDILIZIE RILASCIATE E VERIFICA DELLA CONFORMITÀ EDILIZIA	5
6.	ABUSI EDILIZI – SANABILITÀ	6
7.	CONFINI DI PROPRIETÀ	6
8.	STATO DEI LUOGHI DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE	6
8.	OCCUPAZIONE	9
9.	CONSISTENZA E STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE	9
10.	CONCLUSIONI.	10

PERIZIA DI STIMA COMPLESSO EDILIZIO COMMERCIALE - ARTIGIANALE
IN VIA PADANA A MESTRE (VE) | LOTTO UNICO
AGGIORNAMENTO AL 21/06/2019

Premesse

Aggiornamento della perizia di stima relativa al complesso individuato dal negozio di mobili e dal laboratorio artigianale ad esso collegato, siti in via Padana 330, località Malcontenta |VE|, a seguito dell'indagine sulla presenza di eventuali elaborati grafici depositati presso il competente ufficio tecnico comunale, della verifica sulla conformità edilizia ed urbanistica con lo stato dei luoghi, oltre alla redazione del rilievo e del frazionamento per la corretta individuazione dell'effettiva consistenza del lotto da alienare.

Per comodità di lettura si riprende la perizia sommaria originaria già depositata agli atti integrandola nei punti relativi all'individuazione catastale del bene, alla sua descrizione, alla verifica della regolarità edilizia.

L'aggiornamento dell'elaborato rimane neutrale rispetto alla stima che non viene presa in considerazione e che nel tempo, ha subito successivi ribassi dovuti all'espletamento di alcuni esperimenti d'asta.

1. Esposizione e laboratorio in via Padana a Mestre, loc. Malcontenta |VE|



Vista avancorpo negozio lato est

2. Premesse

Si ritiene corretto per questioni logistiche, di funzionalità e organizzazione interna ed esterna degli spazi, che lo spazio espositivo con l'adiacente laboratorio, formino un unico lotto di vendita, essendo tra loro collegati internamente e utilizzando in modo congiunto e indiviso gli spazi pertinenziali esterni.

3. Elementi identificativi come risultano all’Agenzia delle Entrate

I beni come di seguito indicati verranno alienati con le parti comuni di competenza ai sensi dell’art. 1117 del codice civile.

N.C.T.R. COMUNE di VENEZIA sezione H - Foglio 187
particella **264** | Ente Urbano | mq 2.740.

N.C.T.R. COMUNE di VENEZIA sezione H - Foglio 187

particella **915** | seminativo | mq 55;

Intestazione:

(omissis)

| Prop. per ½

(omissis)

| Prop. per ½

particella **55** | Qualità: Incolto Prod. Cl. 3 | Sup. 560 mq | R.D. 0,43 R.A. 0,09

Intestazione:

(omissis)

Comproprietario

(omissis)

Comproprietario

(omissis)

Comproprietario

(omissis)

Comproprietario

particella di accesso alle proprietà, da cedere in quota parte tra il lotto 1 ed il lotto 2 per quanto di competenza di (omissis)

N.C.E.U. COMUNE di VENEZIA sezione di MESTRE

Foglio 187 | particella 264 (negoziato).

sub 9 | Cat. D/8 | R. Euro 14.460,79 | via Padana n. 330 piano T-1

Intestazione:

(omissis)

| Prop. per ½ del

mappale 737 sub. 3

(omissis)

| Prop. per 2/3 del

mappale 264 sub. 9

(omissis)

| Prop. per ½ del

mappale 737 sub. 3

(omissis)

| Prop. per 1/3

del mappale 264 sub. 9

(le quote di proprietà risultano da aggiornare, fanno riferimento a vecchi mappali soppressi).

N.C.E.U. COMUNE di VENEZIA sezione di MESTRE

Foglio 187 | particella 264 (magazzino).

sub 12 | Cat. C/3 | cl. 1 | consist. 474 mq | Sup. Catastale Tot. mq 561 | R. Euro 1.370,88 | via Padana n. 330 p. T.

Intestazione:

(omissis)

| Proprietà per ½

(omissis)

| Proprietà per

½

Dati derivanti da:

VARIAZIONE TERRITORIALE del 25/06/2015 in atti dal 06/01/2016

proveniente dal comune di Venezia sezione Mestre L736R; trasferito al comune di Venezia L736. (n. 179/2016)

4. Individuazione Z.T.O. secondo il P.R.G. vigente

Secondo quanto previsto dal vigente P.R.G., l'area oggetto di perizia ricade in Z.T.O. E 3.2 – unità di paesaggio in zona agricola ad elevato frazionamento fondiario, ed è individuata come attività produttiva da bloccare.

Le norme di riferimento sono quelle riportate rispettivamente all'art. 40 e 37 delle vigenti N.T.A.

Art. 40 - Edificabilità nelle zone agricole E2, E3.

40.1.1 Le zone E2 si suddividono in:

E2.1 - le aree a prevalente diffusione della grande azienda ad indirizzo estensivo;

E2.3 - le aree con caratteristiche colturali simili alle E2.1, ma con esigenze di riqualificazione del paesaggio agrario.

40.1.2 Le zone E3 si suddividono in:

E3.1 - le aree a prevalente frazionamento fondiario e/o ad elevata frammentazione aziendale;

E3.2 - le aree con caratteristiche colturali simili alla E3.1, ma con esigenze di riqualificazione ambientale attraverso il recupero del paesaggio agrario.

5. Pratiche edilizie rilasciate e verifica della conformità edilizia

A seguito della richiesta di accesso atti effettuata presso il Comune di Venezia, sezione di Mestre, è stato possibile visionare le pratiche edilizie intestate alle Ditte oggetto di verifica. Sulla scorta degli elaborati grafici reperiti in comune si è effettuato un accesso all'interno delle unità immobiliari per verificarne la corrispondenza.

La verifica interna all'immobile ha potuto riscontrare la distribuzione con quanto rappresentato negli elaborati grafici di progetto. Non è stato realizzato alcun dettagliato rilievo dell'interno, sono state effettuate delle verifiche delle altezze interne a campione.

La costruzione del fabbricato originario, ad uso residenziale, è stata effettuata a seguito dell'autorizzazione n. 1315/59 prot. n. 16864/3960 del 23/12/1959 intestata a (omissis)

(omissis) Nel tempo il fabbricato ha subito continue trasformazioni per ristrutturazione e ampliamento con cambio di destinazione d'uso fino alla situazione attuale che prevede una sagoma pressochè rettangolare con zona commerciale e magazzino ai piani terra e primo oltre a due unità residenziali.

Il fabbricato è stato oggetto di concessione a sanatoria prot. n 8/19042/13436 del 17.10.1989.

Gli elaborati grafici relativi alla concessione edilizia n. 492/87 del 13.03.1992 e successiva variante 595/93 del 23.07.1993 relativa *“interventi di adeguamento funzionale alle norme di prevenzioni incendi e igienico sanitarie con modifiche sterne del fabbricato ad uso commerciale con annesse abitazioni”* rappresentano nei grafici architettonici, la distribuzione interna con le relative destinazioni d'uso delle due unità immobiliari (esposizione mobili e laboratorio di falegnameria).

Il fabbricato ad uso artigianale e commerciale oggetto dei seguenti procedimenti edilizi:

- | | | |
|---------------------------|------------------------|----------------|
| - Concessione a sanatoria | prot. n. 8/19042/13436 | del 17.10.1989 |
| - Concessione edilizia | prot. n. 8/7940/492/87 | del 13.03.1992 |
| - Variante | prot. n. 8439/595/93 | del 23.07.1993 |

È stato dichiarato agibile in data 13 giugno 2000 Prot. N. 64113/2000.

6. Abusi edilizi – sanabilità

Premesso che non è stato effettuato alcun dettagliato rilievo dell'esistente, si è proceduto con sopralluogo in data 15 febbraio 2019 a una semplice verifica distributiva di quanto rappresentato negli elaborati grafici con quanto riscontrato sul posto. Sono state verificate delle altezze interne a campione. Nello spazio espositivo del piano terra, in corrispondenza dell'ingresso del negozio si è misurata una altezza interna di ml 3.27 (compresa tra i ml 3.20 e 3.40 riportati in sezione); gli spazi espositivi sono in continua mutazione e le altezze interne, la divisione dei locali, l'illuminazione, dipendono dall'ambientazione che si vuole realizzare. All'interno della "zona uffici" è stata rimossa una parete divisoria. Il laboratorio di falegnameria adiacente alla zona espositiva (lato nord) ha una altezza interna di ml. 3.55, nelle tavole progettuali è indicata in ml. 3.60; risultano modificate le pareti divisorie interne ai WC collocati nell'angolo nord ovest dell'edificio.

La sala esposizione, collocata al piano primo ha una altezza interna misurata di ml 2.76, maggiore di 6 cm rispetto a quanto riportato negli elaborati progettuali. Va comunque considerato che la delimitazione del soffitto sembra realizzata con lastre in cartongesso e pertanto la struttura dell'edificio è posizionata a quote maggiori.

Si ritiene pertanto che le piccole variazioni indicate non incidano in modo sostanziale nei parametri urbanistico edilizi, nella distribuzione interna e nella destinazione d'uso dei locali. Potrebbero essere sanate con il pagamento di una sanzione amministrativa di euro 516,00 oltre alle spese tecniche e catastali quantificabili in via orientativa in Euro 1.600,00, oltre all'IVA, cassa e diritti di segreteria.

7. Confini di proprietà

Al fine dell'individuazione sommaria del "lotto edilizio" da stimare, le particelle 264 e 915 del foglio 187 del Catasto Terreni, Comune di Venezia / H, confinano:

a sud con SS11 via Padana;

ad est con le particelle 917, 913 e 914 stesso Comune e foglio;

a nord con le particelle 917 e 913 stesso Comune e foglio;

ad ovest con le particelle 229, 228, 692 stesso Comune e foglio.

8. Stato dei luoghi | descrizione del complesso immobiliare

L'immobile in cui sono collocate le unità oggetto di perizia è situato a Mestre in via Padana, località Malcontenta in una zona caratterizzata da un edificato prevalentemente a carattere residenziale, poco commerciale, periferico al centro cittadino.

Mestre è una località italiana di 88.265 abitanti della provincia di Venezia, sito in terraferma di cui rappresenta l'agglomerato urbano più popoloso.

La zona in cui è inserito il fabbricato si denota per la facilità di raggiungimento: l'uscita autostradale e la relativa strada di veloce scorrimento che la collega ad essa sono poste a pochi chilometri.

Il complesso edilizio è composto da più corpi di fabbrica a comporre un parallelepipedo che si sviluppa longitudinalmente fronte la strada statale SS 11 "Via Padana" e che costeggia il fiume "Naviglio del Brenta".

L'accesso avviene attraverso la particella 55, in comproprietà con altri titolari, che dovrà essere ceduta in quota parte tra il lotto 1 ed il lotto 2 per quanto di competenza di (omissis) (omissis)

Gli immobili oggetto di alienazione, sono disposti su due piani fuori terra con spazi espositivi al piano terra e primo e un laboratorio al piano terra lato nord; i prospetti sono al piano primo intonacati e tinteggiati di colore bianco e rivestiti in lamiera per la parte del laboratorio, al piano terra intonacati di color grigio, la copertura a falde inclinate ha manto in tegole, la parte piana in guaina bituminosa e pannelli di lamiera ondulata.

Gli esterni, in parte delimitati dalla recinzione della villa individuano un ampio parcheggio pertinenziale al negozio e al laboratorio; lungo il lato nord e nord est del laboratorio la recinzione, per la materializzazione del confine, dovrà essere realizzata a cura e spese degli acquirenti comprese le relative pratiche edilizie e amministrative.

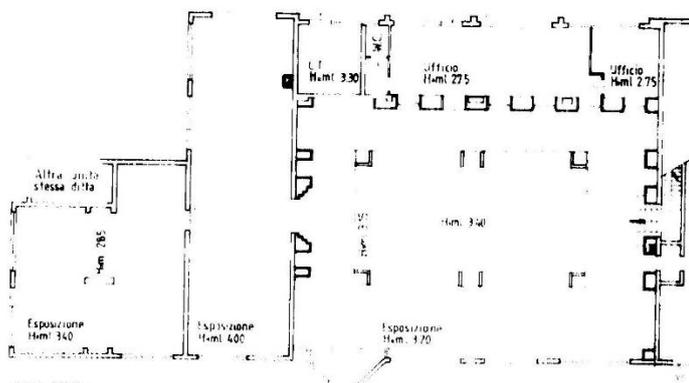
NEGOZIO

Il complesso nell'insieme si presenta in discrete condizioni fisiche e di manutenzione anche se non di recente edificazione, si crede siano necessari alcuni lievi interventi di manutenzione.

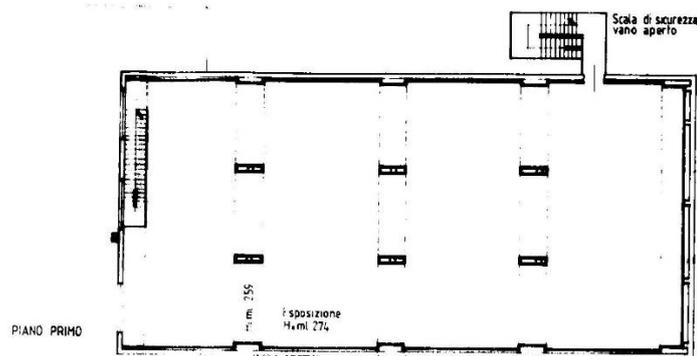
In fase di sopralluogo sono state riscontrate alcune macchie sui pannelli di cartongesso nella parte espositiva del negozio.

Dalle planimetrie catastali, il piano terra e il piano primo risultano composti da ampi locali destinati a spazio espositivo e ambientazioni con uffici e vani tecnici.

Si riporta di seguito un estratto della planimetria catastale del piano terra. Purtroppo si tratta di una rappresentazione grafica oramai datata i cui segni non sono facilmente leggibili.



Gli spazi espositivi sono dotati di ampie aperture nel lato sud (fronte strada) e presentano ampi spazi per l'esposizione delle merci del mobilio e relative ambientazioni. Le sale espositive possono riassumersi in tre differenti ambienti: due al piano al terra ed uno al piano primo (in fase di lavorazione), quest'ultimo dotato di una scala di sicurezza esterna, in gran parte inutilizzato.



Il piano primo, gode di minor altezza utile interna, circa ml 2.70, è raggiungibile da una scala interna di collegamento, si sviluppa in un unico ambiente con varie ambientazioni, le finiture interne sono meno curate rispetto a quanto realizzato al piano terra.

Lo spazio espositivo al piano terra è dotato di alcuni spazi di servizio come centrale termica ed uffici. Il complesso è dotato di un ampio parcheggio orientato ad est utilizzato anche per lo scarico e il carico del materiale dell'adiacente laboratorio e a sud lungo il fronte strada. Nel complesso il bene si trova in buono stato di conservazione e manutenzione.

LABORATORIO

Il laboratorio è ubicato al piano terra dell'edificio nella parte nord, è stato pensato e utilizzato sino ad ora come parte integrante dello spazio espositivo (negozio) di arredamento con il quale è anche comunicante.

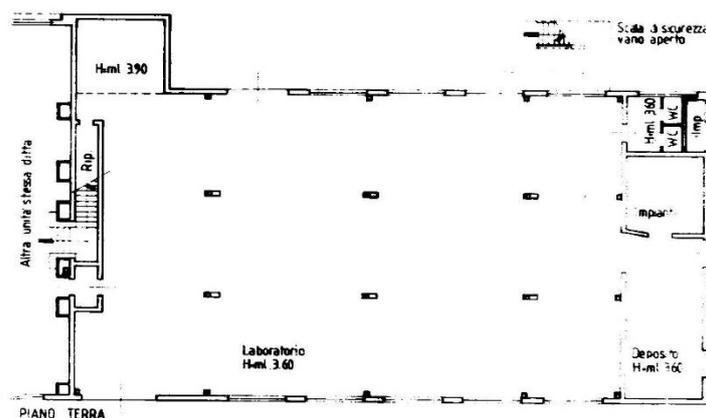
L'accesso per il carico e lo scarico avviene dall'area a parcheggio del negozio posta a est dell'edificio, il portone di accesso non permette l'ingresso di automezzi di grandi dimensioni, è solo possibile avvicinarsi alla zona di ingresso e procedere con le operazioni di movimentazione della merce.

Il lato nord del laboratorio è provvisto di porta che permette l'accesso all'area esterna non recintata, inserita all'interno del parco della villa. La materializzazione del confine con la realizzazione della recinzione sarà a cura e spese della parte acquirente che potrà eventualmente accordarsi con la proprietà adiacente per la suddivisione delle spese, anche tecniche e amministrative.

Si tratta di un laboratorio di falegnameria normalmente utilizzato per la modifica dell'arredo o la personalizzazione, a seconda delle richieste dei clienti, dell'arredamento venduto. Probabilmente utilizzato anche come deposito e spazio di ricovero dei mezzi.

Si tratta di un unico ambiente di forma rettangolare con altezza di circa 3.60 ml utilizzato come laboratorio di falegnameria, alcuni locali pertinenziali a deposito, servizi, locale tecnico.

La superficie lorda complessiva, ricavata graficamente dalle planimetrie catastali è di circa 533 mq.



La struttura portante è costituita da travi e pilastri in c.a. con orizzontamento in laterocemento, la muratura di tamponamento e in blocchi, le murature internamente sono intonacate e tinteggiate, l'impianto elettrico è a vista, l'impianto di riscaldamento è ad aria, Il pavimento è in cemento industriale con finitura in resina, l'impianto di aspirazione è a vista, il locale è ben illuminato grazie alle ampie finestre presenti sui lati est ed ovest della tipologia risalente all'epoca di costruzione costituita da telai metallici di forma quadrata, con inserito un vetro di sicurezza, apribili solo parzialmente.

8. Occupazione

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato da altra ditta in forza di comodato gratuito avente inizio dalla data del 21.12.2015, della durata di n. 3 anni, tacitamente rinnovabile.

9. Consistenza e stima del valore dell'immobile

Le superfici sono state calcolate graficamente con l'ausilio di adeguati supporti informatici, utilizzando come base la planimetria catastale opportunamente adattata, senza effettuare alcun rilievo presso l'unità immobiliare.

Si ritiene quindi che le superfici indicate debbano ritenersi orientative; potrebbero subire lievi variazioni rispetto a un rilievo reale con modifiche che dovrebbero comunque contenersi entro un'alea di tollerabilità con variazioni non significative nella valutazione complessiva dell'immobile.

La superficie commerciale viene calcolata in base alle norme UNI 10750 che prevedono in generale:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc).

Considerazioni valutative

Il negozio e il magazzino sono dotati di ampio parcheggio ai lati est e sud.

Il lato corto dell'edificio ha due vetrine esposte direttamente sul fronte della Strada Statale 11 e due ben visibili dal lato est.

Il negozio si sviluppa su due diversi corpi di fabbrica tra loro collegati:

- piano terra sud (fronte strada) fa parte dell'edificio che ospita al piano primo le due unità immobiliari residenziali con una superficie lorda di mq 225 circa e altezza circa ml 3.20, contiene alcune ambientazioni espositive;
- piano terra appartenente al blocco "edificio artigianale" che contiene l'ingresso principale al negozio dal lato est e quindi dal parcheggio, gli uffici, la sala mostra con diverse ambientazioni;
- piano primo, lato nord, in adiacenza al precedente, si raggiunge da una scala interna di collegamento posta tra la sala espositiva precedentemente descritta e il laboratorio artigianale al piano terra; si tratta dell'intero primo piano ricavato sopra il laboratorio artigianale, ha un'altezza di ml 2.70 circa, una superficie di mq 533 circa, è utilizzato come sala espositiva.

La zona di Malcontenta nella quale sono inserite le unità immobiliari oggetto di relazione sono di minor pregio commerciale rispetto alle altre zone che sorgono lungo la Riviera del Brenta.

A parere dello scrivente la difficoltà di alienazione di un bene dotato di una così ampia superficie commerciale espositiva, è rappresentato dalla difficoltà di reperire una attività commerciale analoga, che possa essere interessata alla superficie disponibile e alla zona di collocazione che non ricade all'interno dei principali "percorsi commerciali".

E' soprattutto da considerare che siamo a ridosso della SS 309 lungo la quale sono inserite grandi attività di vendita come ad esempio Leroy Merlin, Metro, oppure importanti centri commerciali quale La Nave de Vero che contenendo innumerevoli attività commerciali, di vario tipo, polarizzano l'attenzione di migliaia di persone con un bacino d'utenza che arriva a Padova.

E' quindi necessario ricercare un'attività di nicchia che potrebbe essere identica alla precedente o comunque che non necessiti di grande visibilità commerciale e di una distribuzione a vasta scala.

Al fine di poter rendere commercialmente appetibile l'immobile oggetto di valutazione è indispensabile che vi sia un opportuno riscontro nel prezzo finale di realizzo.

E' parere dello scrivente che il laboratorio individuato con il sub 12 e i locali adibiti ad esposizione (negozio) sub 9, per caratteristiche costruttive, logistiche, di distribuzione interna, di spazi comuni esterni, debbano necessariamente essere alienati in un unico lotto, comprensivi degli spazi pertinenziali esterni sub 10 e 13 ai sensi dell'art 1117 del codice civile.

10. Conclusioni.

Tutto ciò premesso e considerato, l'aggiornamento dell'elaborato peritale rimane neutrale rispetto alla valutazione che non viene presa in considerazione e che nel tempo, rispetto a quanto in origine depositato, ha subito successivi ribassi dovuti all'espletamento di alcuni esperimenti d'asta.

Si precisa che nel valore di stima sono da intendersi sempre già valutati e detratti forfettariamente tutti gli eventuali oneri relativi e/o conseguenti alla rimessa in pristino e/o alla sanatoria di non conformità e/o abusi, derivanti da indagini ambientali ed eventuali interventi di bonifica, alle spese tecniche anche di accatastamento per gli aggiornamenti, all'ottenimento eventuale dell'agibilità quando necessaria, alle riparazioni degli impianti, al loro adeguamento, all'acquisizione di certificazioni mancanti e/o errate, alle spese condominiali pregresse, al pagamento di diritti e sanzioni amministrative, alla sistemazione di danni e difetti eventuali occulti in quanto sconosciuti al perito nonché all'assolvimento

degli obblighi derivanti dalle convenzioni urbanistiche in essere e non perfezionate che rimarranno tutti in capo agli acquirenti poiché trattasi di vendita a corpo e non a misura e con la clausola del “visto e piaciuto”, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e giacciono i beni, le relative pertinenze e gli impianti.

Selvazzano Dentro, 21 giugno 2019

Tanto per l'incarico ricevuto
Mauro Bassini architetto

A circular professional stamp for Mauro Bassini, an architect in the Province of Padua. The stamp contains the text: "ORDINE ARCHITETTI PROV. DI PADOVA - MAURO BASSINI N° 1213". Below the stamp is a handwritten signature in black ink.