PERIZIA DI STIMA

Io sottoscritto Geom. Luca Marchi, libero professionista con studio a Mestre, in Viale Giuseppe Garibaldi, 65, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Venezia al n° 1741, codice fiscale MRCLCU68M17L736Z, su incarico d[redacted] ho provveduto a redigere la presente perizia di stima per determinare il valore di mercato dei beni immobili di sua proprietà, ubicati a Campagna Lupia, in Vicolo Cesare Battisti, 5.

Al fine di acquisire gli elementi necessari per espletare il mandato ricevuto, ho effettuato verifiche ed accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Venezia - Territorio e l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Campagna Lupia, nonché, in data 7 luglio 2016, ho effettuato il sopralluogo in loco per i rilievi fotografici ed architettonici, necessari all'individuazione delle caratteristiche economico – tecniche atte a definire gli elementi di giudizio da utilizzare in sede di valutazione.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dalle ricerche svolte presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Venezia - Territorio, Catasto Fabbricati in:

Comune di Campagna Lupia, foglio 9, mappale 356, sub. 19,

Categoria A/3, classe 4^, Vani 3, Rendita Catastale 185,92, piano terra;

Comune di Campagna Lupia, foglio 9, mappale 356, sub. 12,

Categoria C/6, classe 7^, mq 17, Rendita Catastale 32,49, piano primo sottostrada;

Ditt[redacted]

proprietario per 1000/1000.

ATTI LEGITTIMANTI LA PROPRIETA'

L'immobile viene acquistato dal Sig. Gabbana Maurizio con atto di compravendita del dott. Giorgio Merone, notaio in Camposampiero (PD), in data 22 settembre 2005, repertorio n° 147.521.

ELEMENTI DI LEGITTIMITA' EDILIZIA

L'appartamento fa parte di un complesso immobiliare ubicato a Campagna Lupia in Vicolo Cesare Battisti, 5, edificato in virtù del Permesso di Costruire n. 75 del 13.07.2004 e successiva D.I.A. in Sanatoria del 06.05.2005, le opere sono state eseguite in conformità al progetto di cui al predetto permesso e denuncia di inizio attività e in data 27.07.2005 è stato richiesto il certificato di agibilità che è stato rilasciato in data 19.09.2005 .

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Gli immobili (appartamento garage) si trovano a Campagna Lupia, in Vicolo cesare Battisti, 5, nelle immediate vicinanze del centro, in zona fornita di servizi quali: trasporti pubblici, banche, uffici, negozi e vicino ad importanti arterie stradali.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'appartamento sito al piano terra, presenta finiture di buona qualità, lo stato di conservazione e manutenzione è buono.

Si accede all'unità immobiliare dal civico 5 di Vicolo Cesare Battisti.

L'appartamento è composto da ingresso, cucina - soggiorno, bagno, camera matrimoniale, ripostiglio e ampia terrazza esclusiva.

Il pavimento dell'appartamento è in piastrelle di ceramica, i rivestimenti parietali sono in pittura lavabile di color bianco e sono rifiniti da un battiscopa in legno.

Gli infissi esterni sono in legno e vetro camera, sono di buona qualità e si presentano in buono stato di conservazione, le porte interne sono in legno tamburato e impiallacciato.

Il soggiorno cucina ha pavimento in ceramica e rivestimento parietale in piastrelle di ceramica, le pareti a finire sono tinteggiate con pittura lavabile bianca.

Il bagno, ha pavimento in ceramica e rivestimento parietale in piastrelle di ceramica, fino ad un'altezza di ml 2,20, le pareti a finire sono tinteggiate con pittura lavabile bianca, è dotato di quattro accessori, rispettivamente, doccia, water, bidet e lavabo.

L'impianto di riscaldamento è autonomo e conforme alla normativa vigente, composto da caldaia a gas, posta nell'apposito vano sito all'esterno dell'appartamento e termosifoni in ghisa.

L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata di recente installazione.

L'impianto elettrico risulta conforme alla normativa vigente.

Il garage sito al primo piano sottostrada, presenta finiture di discreta qualità, lo stato di conservazione e manutenzione è buono.

Si accede all'unità immobiliare dalla rampa con accesso dal Vicolo Cesare Battisti.

Il pavimento è in battuto di calcestruzzo, le pareti divisorie sono in cls, il basculante di accesso e in lamiera zincata.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Atteso lo scopo della stima, che consiste nella determinazione del valore dei beni all'attualità, si ritiene corretto applicare il criterio di stima in base al valore commerciale desunto per comparazione, considerata l'ubicazione degli immobili siti in zona semicentrale, la vicinanza di regolari linee di pubblico trasporto, la loro consistenza, **(abitazione mq calpestabili 46, garage mq 17)** e il loro stato di mantenimento, io sottoscritto perito ritengo di attribuire ai beni il valore medio di mercato per similari unità immobiliari pari a:

Abitazione: Euro 50.600,00, pari a **€/mq 1.100,00, Garage: Euro 9.000,00, pertanto il valore complessivo ammonta ad Euro 59.600,00.**

Alla presente relazione di stima si allegano:

1 - Planimetria catastale;

2 - Estratto catastale di mappa;

3 - Visura catastale.

Venezia - Mestre, 13 Luglio 2016

Il Perito

Geom. Luca Marchi

COLLEGIO DEI GEOMETRI
Geom. Luca Marchi
1741
VENEZIA

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia

Dichiarazione protocollo n. VE0121755 del 17/05/2005

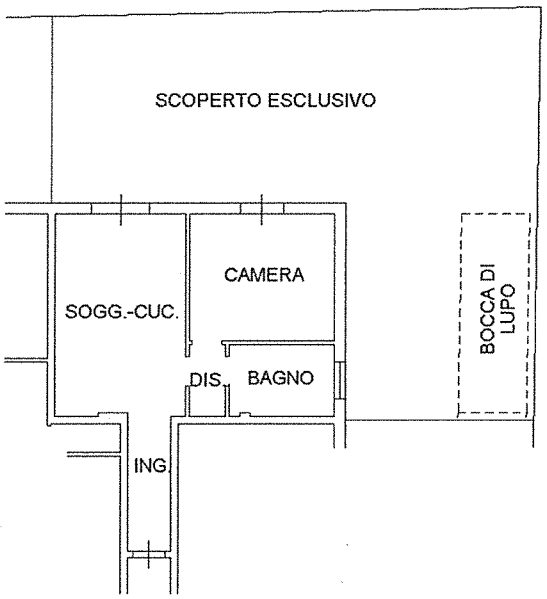
Planimetria di u.i.u. in Comune di Campagna Lupia

Vicolo Cesare Battisti civ.

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 9
Particella: 356
Subalterno: 19

Compilata da:
Boscaro Renato
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Venezia N. 556

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO TERRA
H=270

10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/07/2016 - Comune di CAMPAGNA LUPIA (B493) - < Foglio: 9 - Particella: 356 - Subalterno: 19 >
VICOLO CESARE BATTISTI piano: T;

Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia

Dichiarazione protocollo n. VE0121755 del 17/05/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Campagna Lupia

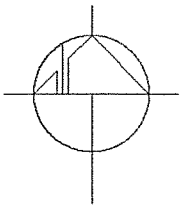
Vicolo Cesare Battisti civ.

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 9
Particella: 356
Subalterno: 12

Compilata da:
Boscaro Renato
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Venezia N. 556

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO INTERRATO
H=240



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/07/2016 - Comune di CAMPAGNA LUPIA (B493) - < Foglio: 9 - Particella: 356 - Subalterno: 12 >
VICOLO CESARE BATTISTI piano: S1;

Ultima planimetria in atti