

PERIZIA DI STIMA

Il sottoscritto geom. De Carlo Stefano iscritto all'Albo professionale della Provincia di Venezia con numero di posizione 2294, con studio tecnico in Cessalto (TV) in via Isonzo n. 3/E, avendo ricevuto l'incarico [REDACTED] di determinare il valore di un piccolo compendio immobiliare ubicato nel Comune di Chiarano, formulo la seguente perizia di stima.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE E TITOLO

Gli immobili oggetto della presente perizia sono così catastalmente identificati:

Comune di Chiarano

Immobile 1 Catasto Fabbricati

Sez. A Fog. 3 mappale 381 sub 1 area urbana di mq 190

Sez. A Fog. 3 mappale 381 sub 2 Magazzino cat. C/2 cl. U Cons. 172 mq

Immobile 2 Catasto Terreni

Fog. 3 mappale 436 Ha 0.22.30

Risultanze catastali riferite all'attuale intestazione degli immobili.

catastalmente la proprietà dei suddetti immobili è così definita:-

[REDACTED]

[REDACTED] proprietario per 1/2

[REDACTED]

[REDACTED] proprietario per 1/2

URBANISTICA

Alla data della presente la pianificazione urbanistica del Comune di Chiarano è in regime di salvaguardia in quanto con Delibera di Consiglio Comunale del 23.04.2024 è stata ADOTTATA la Variante n. 4 al P.I. Nel P.I. VIGENTE gli immobili sono inseriti in area identificata come Z.T.O. E "AGRICOLA" ma sono classificati come "Insediamenti produttivi



in zona impropria" (soggetti pertanto alle prescrizioni dell'art. 29 delle N.T.O.), nonché schedati ai sensi dell'art. 9 punto 3) della L.R. n. 61/85 quali unità minima di intervento (Scheda urbanistica n. 1 del P.R.G. 1996) nell'Allegato 01. La Variante n. 4 al P.I. adottata non modifica le prescrizioni del P.I. VIGENTE:

ACCERTAMENTO CONFORMITA' EDILIZIA-URBANISTICA

E' stato esperito c/o l'ufficio tecnico del Comune accesso agli atti teso a verificare la conformità edilizia-urbanistica dell'edificato. Risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- C.E. n. 1187 del 13/12/1982;
- Certificato di agibilità del 15/09/1984.

Dal confronto tra lo stato di fatto e lo stato autorizzato si riscontra che l'edificio è stato costruito in maniera difforme per arretramento del fronte oltre che collegato ad un altro edificio su mappale adiacente (non oggetto della presente perizia) tramite un copro di fabbricato costituito sostanzialmente da una copertura ancorata ai due edifici e da murature d'ambito. La copertura risulta costruita su area demaniale identificata dal corso dello scolo Antiga, tombato in epoca precedente alla data di acquisto del terreno da parte degli attuali proprietari.

- In data 30/09/86 risulta depositata Istanza di condono edilizio per la costruzione della copertura a collegamento dei due corpi di fabbrica di cui sopra. Negli elaborati grafici allegati il sedime dell'edificio sul m.n. 341 è identificato come nello stato di fatto (arretrato) ma non è inserito nell'oggetto del condono. Negli anni successivi risultano depositate varie integrazioni tese al completamento della pratica ma l'iter non è mai stato concluso.

- In data 21/05/1996 il Comune di Chiarano ha richiesto al Genio Civile Parere sulla Condannabilità dell'opera. Il Genio Civile ha risposto con una richiesta di integrazioni alla Ditta. Richiesta rimasta inevasa.

- Anche istanze successive depositate dalla Ditta proprietaria al Comune o al Genio Civile, tese a valutare soluzioni alternative rispetto alla istanza di condono suddetta non hanno por-



to al rilascio di un provvedimento definitivo.

ertanto, alla data della presente la posizione urbanistica dell'immobile risulta non sanata e
on sanabile se non con l'eliminazione della copertura costruita abusivamente e
allineamento del sedime del corpo di fabbrica regolarmente autorizzato.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Immobilabile 1

unità immobiliari urbane censite al Catasto Fabbricati del Comune di Chiarano alla Sez. A
og. 3 mappale 381 sub 1 e 2.

L'immobile, di cui in precedenza è stata descritta la posizione urbanistica è una modesta co-
struzione sviluppata su un unico piano fuori terra costituita da due corpi di fabbrica:

Il primo di forma rettangolare e della superficie di mq 108 circa insiste sul m.n. 381 e iden-
tifica il sedime autorizzato con C.E. n. 1187 del 13/12/1982;

Il secondo, anch'esso di forma rettangolare e della superficie di mq 69 circa identifica il se-
dime della copertura costruita su area demaniale. L'edificio è costituito da fondazioni in cls
tipo continuo, murature portanti in laterizio dello spessore di cm 25, struttura di copertura
acciaio con orditura principale in profili ad anima piena e orditura secondaria in profili
negli. Il tamponamento della copertura è costituito da lastre ondulate in cemento- amianto
Il lato esterno e "romanelle" nello stesso materiale sul lato interno con interposto materas-
so isolante in lana minerale dello spessore di cm 4. Le murature sono intonacate al civile su
entrambi i lati, il pavimento è in calcestruzzo liscio, portoni e finestre sono realizzati in me-
tallo verniciato con vetri retinati. E' presente impianto elettrico di illuminazione, apparen-
te in buono stato di efficienza ma che comunque necessita di adeguamento alle vigenti

tombato che ha causato un cedimento delle fondazioni dell'edificio. Si segnala altresì la presenza di cemento-amianto in copertura (al momento non deteriorato) ma che sarebbe consigliabile rimuovere e smaltire a termini di legge, sostituendolo con altro materiale non pericoloso. Completa l'unità immobiliare una area scoperta, strettamente pertinenziale e destinata ad area di manovra e verde privato.

Immibile 2

Area censita al Catasto Terreni del Comune di Chiarano alla Fog. 3 mappale 436 di mq 2.230.

Trattasi di un terreno, incolto, a servizio dei fabbricati oggetto della presente perizia. Il terreno è sottoposto a servitù di elettrodotto, essendo attraversato da una linea aerea di media tensione con presenza di un sostegno a traliccio della linea medesima e da una linea interrata di bassa tensione.

DETERMINAZIONE DEL VALORE

Identificati in loco gli immobili, valutatane vetustà e stato di manutenzione, analizzate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche che possono incidere sul valore, è possibile esprimere le seguenti considerazioni:

1) La posizione urbanistica dell'edificio non è regolare. La copertura di collegamento costruita su area demaniale non è sanabile e deve essere demolita. E' necessario inoltre regolarizzare la posizione del corpo di fabbrica principale, arretrato rispetto allo stato autorizzato e presentante alcune difformità prospettiche

2) Il corpo di fabbrica preso in esame, inoltre, pur essendo funzionale, è datato e dovrebbe essere sottoposto a manutenzione straordinaria per risultare conforme agli attuali standards.

In modo particolare si dovrà procedere alla bonifica del cemento-amianto presente in copertura

3) L'edificio è identificato urbanisticamente come "insediamento produttivo in zona impro-





pria” ma non presenta le caratteristiche di un edificio produttivo vero e proprio quale potrebbe essere un capannone industriale o un laboratorio. E’ più corretto assimilarlo ad un capannone tipico delle zone agricole destinato per lo più a magazzino o ricovero attrezzi

4) Essendo inserito all’interno di un complesso di edifici di proprietà dello stesso nucleo familiare di cui fanno parte anche due abitazioni è anche poco appetibile per un utilizzo autonomo da parte di soggetti estranei al nucleo familiare stesso. Espresse tutte queste considerazioni è possibile arrivare alla formulazione di un valore unitario per metro quadrato di superficie coperta, al lordo delle murature, per la porzione di edificio da mantenere comprensiva dell’area pertinenziale identificata dal m.n. 381 ed un valore unitario al metro quadrato per il terreno identificato dal m.n. 436. Sulla base delle quotazioni dell’Osservatorio del Mercato immobiliare per il Comune di Chiarano riferite al secondo semestre 2023 per i capannoni tipici in ottimo stato conservativo si prevede un valore compreso tra i 205 e i 240 Euro per metro quadrato di superficie commerciale. Essendo lo stato conservativo dell’edificio definito sufficiente si ritiene congruo un deprezzamento del 10% circa rispetto al valore minimo e si assume pertanto come unitario il valore di 180 Euro per metro quadrato. Per quanto riguarda il terreno si assume per analogia il valore unitario attribuito dall’ Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Treviso (VAM) più recente, per terreni a seminativo nella Regione Agraria n. 6, ovvero 8 Euro per metro quadrato. Sono stati quantificati inoltre i costi che è necessario sostenere per la bonifica della copertura in cemento-amianto e per la demolizione della copertura costruita abusivamente (si allega computo metrico preventivo) oltre che per le pratiche necessarie a regolarizzare la posizione edilizia-urbanistica e catastale della porzione di edificio da mantenere. Determinati tutti questi parametri è possibile procedere alla determinazione del valore secondo la seguente tabella :

VALORE LORDO COMPENDIO IMMOBILIARE

DEST_USO	S.L.P/SUP.	Coeff. Rid.	Sup. Comm.	Valore unita- rio	Valori parziali	VALORE TOTALE
Sub. 2 _ CORPO						
DI FABBRICA		1	108	€ 180,00	€ 19.440,00	
DA						37.280,00 €
MANTENERE						
TERRENO	2230			€ 8,00	€ 17.840,00	

COSTI STIMATI DA SOSTENERE

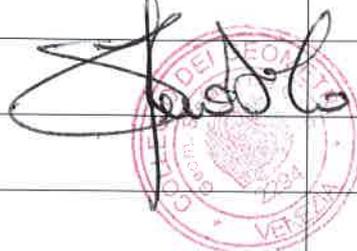
DEMOLIZIONE COPERTURA ABUSIVA E						
RIFACIMENTO COPERTURA PER VEDI					28.576,72 €	
ELIMINAZIONE LASTRE IN CEMENTO-				COMPUTO		
AMIANTO						€ 33.576,72
SPESA TECNICHE PER SANATORIA PORZIONE						
MAGAZZINO DA MANTENERE E A CORPO					5.000,00 €	
VARIAZIONE CATASTALE						
TOTALE VALORE NETTO COMPENDIO IMMOBILIARE						€ 3.703,28
TOTALE QUOTA					€ 3.703,28 x 0,50 =	€ 1.851,64
TOTALE QUOTA					€ 3.703,28 x 0,50 =	€ 1.851,64



Esaurito così il quesito postumi, dichiaro che quanto sopra affermato rispetta i criteri dell'estimo ed i valori di mercato della zona.

Cessalto 26 GIUGNO 2024

il tecnico

A handwritten signature in black ink is written over a red circular stamp. The stamp contains the text "DEI" at the top, "223" in the center, and "VET" at the bottom. The signature is stylized and appears to be "G. S. G.".

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO					
DEMOLIZIONE INTEGRALE COPERTURA ABUSIVA					
RIFACIMENTO COMPLETO COPERTURA DA MANTENERE					
	U.M.	Q.		P.U.	P. PARZIALE
ALLESTIMENTO PARAPETTI PERIMETRALI TEMPORANEI					
Al sensi dell'art. 111 lettera a) D.lgs. 81/2008: nolo, montaggio e smontaggio dei parapetti perimetrali temporanei da eseguire solo sul lato verso l'esterno.					
	m	224,44	€/m	16,00	3.591,04 €
ALLESTIMENTO PONTEGGIO DI RISALITA					
Al sensi dell'art. 111 lettera a) D.lgs. 81/2008): nolo, montaggio e smontaggio degli elementi necessari per la realizzazione di un ponteggio di risalita idoneo a permettere l'accesso in quota alle maestranze.					
	n	11,16	€/n	18,00	223,20 €
ALLESTIMENTO RETE ANTICADUTA DI TIPO S					
Al sensi dell'art. 111 lettera a) D.lgs. 81/2008): nolo, montaggio e smontaggio della rete anticaduta provvisoria di tipo S da posizionare sotto l'intero manto di copertura.					
	mq	176,85	€/mq	9,00	1.591,65 €
PRATICA RIMOZIONE CEMENTO-AMIANTO					
Predisposizione del Piano Di Lavoro, necessario per la bonifica dell'etemit, da presentare all'Azienda Sanitaria Locale di competenza; predisposizione del Piano Operativo di Sicurezza, relativa al tipo di intervento, al P.S.C. o al D.U.V.R.I. fornito dalla Committenza.					
	crp	1,00	€/crp	600,00	600,00 €
RIMOZIONE/SMALTIMENTO LASTRE IN CEMENTO AMIANTO					
Rimozione delle lastre sulla copertura in cemento amianto di matrice compatta CER 17 06 05*, con personale addestrato ed abilitato con corsi di formazione professionale, posizionamento dei macchinari e delle attrezzature specifiche, utilizzo dei dispositivi di protezione individuali (tute, maschere, filtri, guanti, ecc), impregnante per incapsulamento amianto; confezionamento delle lastre su pallets, trasporto e smaltimento in discarica autorizzata e certificata.					
	mq	223,65	€/mq	13,50	3.019,28 €
RIMOZIONE/SMALTIMENTO MATERASSINO ISOLANTE					
Rimozione del materassino in lana di vetro 17 06 01* (si presume un singolo strato), con personale addestrato ed abilitato con corsi di formazione professionale, posizionamento dei macchinari e delle attrezzature specifiche, utilizzo dei dispositivi di protezione individuali (tute, maschere, filtri, guanti, ecc), impregnante per incapsulamento amianto; confezionamento della lana in big bags, trasporto e smaltimento in discarica autorizzata e certificata.					
	mq	223,65	€/mq	9,00	2.012,85 €
RIMOZIONE /SMALTIMENTO ROMANELLE IN CEMENTO AMIANTO					
Rimozione del controsoffitto in romanelle di cemento amianto CER 17 06 05*, con personale addestrato ed abilitato con corsi di formazione professionale, posizionamento dei macchinari e delle attrezzature specifiche, utilizzo dei dispositivi di protezione individuali (tute, maschere, filtri, guanti, ecc), impregnante per incapsulamento amianto; confezionamento delle lastre su pallets, trasporto e smaltimento in discarica autorizzata e certificata.					
	mq	223,65	€/mq	11,50	2.571,98 €
RIMOZIONE E SMALTIMENTO DELLE LATTONERIE					
Rimozione e smaltimento di tutte le lattonerie della copertura (scossaline, grondaie) con personale qualificato, mezzi e attrezzature idonee; confezionamento e smaltimento del materiale in discarica certificata.					
	m	21,70	€/m	9,00	195,30 €
DEMOLIZIONE SMALTIMENTO STRUTTURA COPERTURA					
Allestimento del cantiere secondo le vigenti normative in materia di sicurezza (D.lgs. 81/2008); utilizzo di adeguate attrezzature per le lavorazioni quali, piattaforme mobili per le lavorazioni in quota, manitou e/o camion-gru, e recinzioni per delimitazione aree di lavoro e di stoccaggio. Trasporto di tutte le macchine e attrezzature necessarie all'intervento; allestimento, affitto e smantellamento finale delle utilities di cantiere.					
	crp	1,00	€/crp	2.000,00	2.000,00 €
FORNITURA E POSA PANNELLI DI COPERTURA					



Fornitura e posa in opera di manto di copertura con pannelli sandwich grecati costituiti da supporto esterno in lamiera con interposto supporto coibente isolante, posti in opera con appositi fissaggi costituiti da viti in dacromet complete di guarnizioni di tenuta.					
Supporto Isolamento: PUR Densità isolamento: 35-40 kg/mc Spessore isolamento: 40 mm					
Supporto esterno: lamiera prevemiciata a 5 greche color Bianco Grigio RAL 9002. Spessore lamiera: 6/10					
Supporto interno: lamiera prevemiciata micro nervata color Bianco Grigio Spessore lamiera: 4/10					
	mq	160,00	€/mq	36,00	5.760,00 €
FORNITURA E POSA MANTOVANE					
Fornitura e posa delle mantovane/battiacqua di copertura in lamiera color B.G. / T.M. /R.S. spessore 6/10, sviluppo max. cm. 50 completo di rivettature e sigillature.	m	12,00	€/m	32,50	390,00 €
FORNITURA E POSA GRONDAIE					
Fornitura e posa delle grondaie di copertura in lamiera color B.G. / T.M. /R.S. spessore 6/10, sviluppo max. cm. 50 completo di rivettature e sigillature.	m	21,70	€/m	32,50	705,25 €
FORNITURA E POSA PLUVIALI					
Fornitura e posa in opera di pluviali in lamiera di acciaio prev. B.G., sp. 6/10, Ø 120 mm., completo di curve, collari, rivetti e sigillature	m	9,00	€/m	27,00	243,00 €
FORNITURA E POSA COLMO					
Fornitura e posa del colmo di copertura, tacchettato sulle greche dei pannelli, in lamiera color B.G. spessore 6/10, sviluppo max. cm. 50 completo di rivettature e sigillature.	m	16,00	€/m	32,50	520,00 €
				TOTALE IMPONIBILE	23.423,54 €
				IVA 22%	5.153,18 €
				TOTALE COMPLESSIVO	28.576,72 €





UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI SAN DONA' DI PIAVE

VERBALE DI GIURAMENTO

N.RG.Cron. 1856/24

L'anno 2024 addì 27 del mese di GIUGNO alle ore 9⁴⁰ nell'Ufficio del Giudice di Pace di cui sopra, dinanzi al sottoscritto funzionario è personalmente comparsa il/la SIG. DE CARLO SERGIO nato/a a [redacted] il [redacted] e residente a [redacted] in Via [redacted] documento di riconoscimento Pat / C.I. n° [redacted] rilasciato dal Prefettura / Comune di [redacted] il [redacted] la quale chiede di prestare giuramento per l'asseverazione dell'elaborato che precede

IL SOTTOSCRITTO FUNZIONARIO

raccolta la richiesta e fatte le ammonizioni di rito, invita la persona comparsa sopraindicata a prestare giuramento, che la stessa pronuncia, ripetendo la formula seguente: "Giuro di aver bene e fedelmente operato al solo fine di far conoscere la verità".

Letto, confermato e sottoscritto.

FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
(Dot. Maria Rosa)

