

STIMA IMMOBILIARE

Fabbricato uso palazzina uffici con terreno di sedime
e area di pertinenza
in FOSSALTA DI PORTOGRUARO (VE) - fg. 11 mapp. 778

proprietà:

LIVENZA TAGLIAMENTO ACQUE S.P.A. (N.C.F. 0426860272)

Maggio 2021

Sesto al Reghena, 19/05/2021

Beni in **FOSSALTA DI PORTOGRUARO (Venezia)**
via L. Zannier n.9

Premesse

In data 22 febbraio 2021, lo scrivente professionista Altan geom. Roberto, residente a Sesto al Reghena (PN), v. Roversecco n.22, con studio in Sesto al Reghena (PN) v. Sabotino n.5, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Pordenone al nr. 884, ha ricevuto - da parte di LIVENZA TAGLIAMENTO ACQUE S.P.A. - il seguente incarico (sintesi):

Redigere perizia di stima di bene immobile costituito da fabbricato ad uso palazzina per uffici, pertinenze e sistemazioni esterne, identificato catastalmente nel Comune di FOSSALTA DI PORTOGRUARO (VE) come segue:

- **foglio 11, mappale 778, SUB 5 - cat. A/10, Rendita 4957,99 - via L.Zannier n.9 - piano T-1, (edificio per attività direzionale in area residenziale)**

A seguito di ciò, si è proceduto ad acquisire la necessaria documentazione (a mero titolo esemplificativo, tavole tecniche, dichiarazioni di conformità, planimetrie, estratti di mappa, visure catastali, documentazione tecnica di vario genere, ecc.). Inoltre, si sono acquisite ulteriori informazioni utili all'espletamento dell'incarico assegnato (analisi del mercato, borsini immobiliari, ecc.) al fine di procedere alla stesura della seguente relazione.

Il sottoscritto ha provveduto:

- in data 22/04/2021 al sopralluogo presso il sito degli immobili in via Zannier n.9, effettuando:
 - rilievo visivo e fotografico dell'immobile,
 - presa visione delle caratteristiche e dello stato di manutenzione dei beni oggetto di valutazione;
- si è, inoltre, provveduto ad acquisire copia delle autorizzazioni, delle conformità impiantistiche e di ogni altro documento ritenuto utile alla stima.

PRECISAZIONI ed ESCLUSIONI

Il presente elaborato è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si sono rilevati alla data del **22/04/2021**.

La valutazione dei beni si ritiene esposta senza il computo di eventuali spese ed oneri aggiuntivi (IVA, spese di intermediazione, di transazione, atto, bolli, imposte, ecc.).

Le evidenze documentali raccolte, le attività svolte, nonché gli allegati al presente elaborato costituiscono parte integrante dello stesso e si

intendono utili al preminente fine valutativo sulla base della loro concorrenza alla formazione del valore finale.

La determinazione della superficie (lorda) è stata eseguita con l'utilizzo di elaborato grafico sullo stato di fatto fornito dalla committenza. Inoltre, qualora si ravvisassero difformità dimensionali dalle planimetrie (es. a causa di errato fattore di scala) o vi sia semplicemente la necessità di procedere ad un controllo dello stato di fatto con conseguenti verifiche in loco, i rilievi vengono effettuati a campione con strumento laser.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA

Ortofoto: localizzazione degli immobili oggetto di stima.



Identificativo corpo:

Fabbricati ad uso direzionale [A10] sito in Fossalta di Portogruaro (VE), via L.Zannier, 9

Quota e tipologia del diritto:

1000/1000 – Proprietà intestato a **LIVENZA TAGLIAMENTO ACQUE S.P.A.** Cod. Fiscale: 04268260272

Identificato al **Catasto Terreni** – CC. FOSSALTA DI PORTOGRUARO (VE) (D741):

- foglio 11, mappale 778 – SUB 5 - Ente Urbano, **mq. 810**, area di enti urbani e promiscui.

Identificato al **Catasto Fabbricati** – CC. FOSSALTA DI PORTOGRUARO (D741):

- foglio 11, mappale 778, **categoria A/10**, R.C. € 4957,99, via L. Zannier n. 9 - piano T-1.
 - Derivante da: VARIAZIONE nel classamento del 09/05/2019 protocollo n.VE0044316 in atti dal 09/05/2019 – AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO

Confini (del mappale 778- fg. 11):

Nord: mappali: 90-547

Est: mappale 375755

Sud: mappale 755

Ovest: Strada Pubblica Via L. Zannier

Irregolarità catastali:

In sede di sopralluogo non sono riscontrate difformità rispetto alle planimetrie catastali.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

Lotto di terreno di complessivi mq. 810 inserito nel nucleo urbano di Fossalta di Portogruaro, con sovrastante edificio di tipo direzionale.

(Di seguito, nel paragrafo "Descrizione" verrà maggiormente dettagliato il compendio.)

La zona è caratterizzata da immobili a prevalente destinazione residenziale oltre ad una significativa presenza di attività commerciali costituita da esercizi al dettaglio.

Ottimo il collegamento viario e la vicinanza a tutti i servizi primari.

L'immobile dista:

- km 1 ca dall'asse dell'Autostrada A-4 "Trieste-Venezia";
- km 0,5 ca dall'asse della ferrovia "Venezia-Trieste";
- km 1 ca dall'asse della strada Statale Portogruaro-Latisana";

Area urbanistica:

Lo strumento urbanistico del Comune di Fossalta di Portogruaro (VE), PRGC, ricomprende l'area in:

"Art. 21- Zone Territoriali Omogenee "A/01 CENTRO STORICO"

3. VINCOLI e, SERVITU'

- Non rilevati.

4. ALTRE INFORMAZIONI

4.1 Certificazione energetica.

Per l'immobile in esame non si è reperita documentazione relativa alla certificazione energetica.

Si precisa che detta certificazione dovrà essere prodotta in sede di atto traslativo dei beni immobili.

4.2 Concessioni, Autorizzazioni, Nulla Osta, ecc.

L'immobile è stato edificato in forza di Concessione di Costruzione n. 7500 rilasciata dal sindaco del Comune di Fossalta di Portogruaro in data 13/11/2001 e seguente Certificato di Agibilità n.22 dell'11/06/2004.

4.3 Conformità Urbanistica

- | | |
|---|-----|
| • Strumento urbanistico vigente: | PRG |
| • Immobile soggetto a convenzione: | NO |
| • Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | SI |
| • Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| • Residua potenzialità edificatoria: | NO |

5. DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

**Fabbricato ad direzionale con terreno di sedime
e area di pertinenza
in Fossalta di Portogruaro (VE) - fg. 7 mapp. 262**

5.1 Descrizione in sintesi

Terreno:

- Lotto di terreno di complessivi catastali mq. 810, piano di forma IRREGOLARE, sistemato (rete di smaltimento delle acque meteoriche, rete di smaltimento delle acque nere con vasche di sedimentazione, accessi carrai, aree scoperte pavimentate, recintato su tutti il lati in muretto in c.a. di altezze varie con sovrastanti reti metalliche.
Al lotto si accede direttamente dalla strada pubblica di Via L. Zannier, mediante n. 1 passo carraio dotato di cancelli scorrevoli.

Fabbricato:

- Trattasi di fabbricato ad uso direzionale costruito in struttura portante mista: di calcestruzzo armato, acciaio e legno, così composto:

1. Piano terra: ingresso diretto da Via L. Zannier, ampia area uffici con altezza di mt. 3.0-3.34, zona servizi, archivio e centrale termica con altezza mt. 2,70, scala aperta per accesso al primo piano.
2. Piano primo: il piano è costituito solo da un grande vano uso ufficio con vista da soppalco verso il piano terra, una sala riunioni con accesso ad ampio terrazzo giardino e da locali per servizi igienici.

Vista lato ovest – Via L. Zannier



Vista lato sud – ingresso alla corte interna da Via L. Zannier



Condizioni Generali dell'immobile all'atto del sopralluogo:

L'immobile, a seguito di rilievo visivo esterno/interno, presenta un ottimo grado di manutenzione.

5.21 Consistenza:

Descrizione	Id.	Piano	h	Sup.LRD/ mq	cr	Sup.COM/mq
UFFICI		T	3,35	360,0	1,0	360,0
Archivi e servizi		T	2,7	37,0	0,75	27,8
Centrale Termica		T	2,7	15,0	0,5	7,5
UFFICI		1	3,25	130,0	1,0	130,0
UFFICI (sala riunioni)		1	3,0	100,0	1,0	100,0
Servizi igienici		1	2,4	15,0	0,75	11,3
Terrazza scoperta		1		60,0	0,25	15,0
Totali				717,0		651,5

5.3 Caratteristiche e conformità

Caratteristiche strutturali:

L'edificio presenta le seguenti caratteristiche fondamentali:

- Struttura portante in calcestruzzo armato;
- Tamponamenti perimetrali in muratura;
- Scale di collegamento tra i piani in acciaio e legno;
- Solaio di interpiano in latero-cemento con cappa in c.a. collaborante;
- Struttura della copertura parte in struttura lignea e parte in struttura mista acciaio e legno, a due falde con manto di copertura in tegole curve di laterizio tipo "coppo" e parte in terrazza di latero-cemento per lastrico solare.
- Finitura prevalente delle facciate in paramento murario intonacato e tinteggiato.

Vista interna primo piano particolare struttura della copertura



Vista interna primo piano particolare struttura della copertura



Vista interna primo piano particolare struttura della copertura



In rapporto all'epoca di costruzione, attualmente l'intero fabbricato si trova in ottimo stato di manutenzione e conservazione generali, per le quali non lascia a supporre (a medio termine) la necessità di interventi di tipo straordinario.

Componenti edilizie e costruttive (finiture):

- divisori interni: pareti componibili (solo al 1° piano);
- contro-pareti interne in forati di laterizio con finitura in intonaco al civile tinteggiato con prodotti a calce;
- pavimenti interni in ceramica smaltata;

- infissi esterni in alluminio con vetrocamera, non dotati di oscuri;
- porte interne in legno tamburato;
- servizi igienici piastrellati fino a mt. 2,0 e dotati di apparecchiature e rubinetteria di tipo medio;

Particolare delle partizioni interne al primo piano



Particolare dei servizi igienici primo piano



Descrizione/tipologia impianto	Presente	Assente
Impianto elettrico	X	
Protezione scariche atmosferiche	X	
Impianto di terra	X	
Gruppo di generazione elettrica (ausiliario)		X
Impianto di illuminazione	X	
Impianto solare termico		X
Impianto fotovoltaico		X
Riscaldamento (a gas)	X	
Condizionamento o climatizzazione (split a parete zona uffici)	X	
Impianto idrico-sanitario	X	
Illuminazione esterna	X	
Impianto antincendio		X
Impianto antintrusione	X	
Impianto Rilevazione fumi		X
Impianto TVCC		X
Rete EDP		X
Impianto telefonico	X	
Rete WIFI interna/esterna		X
Impianto citofonico	X	

Gli impianti tecnologici risultano conformi/adequati alle normative vigenti in materia.

Il tecnico incaricato alla stima
ALTAN geom. Roberto