



Comune di San Martino di Venezze
Provincia di Rovigo

Piazza Aldo Moro 1 – CAP 45030
C.F. 80001690298 – P.I. 00229010293

FAX
Servizi demografici e Polizia Municipale
Ufficio Segreteria
Ufficio Ragioneria
Ufficio Tecnico
Ufficio Lavori Pubblici
Sportello Unico servizi alle imprese
Biblioteca Comunale

042599988
042599048
042599053
0425468839
042599495
0425468846
042599124
0425467131

PERIZIA DI STIMA

PREMESSA

Il sottoscritto **Geom. POLO Silvano**, in qualità di Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale – Settore 5° "LL.PP. & Manutenzione del Territorio" dell'Ente intestato, su incarico dell'Amministrazione Comunale di San Martino di Venezze (RO), procede alla presente perizia di stima relativamente a n. 2 alloggi presenti sull'immobile, di proprietà comunale, ubicato in Comune di San Martino di Venezze (RO) – frazione di Beverare – Via Livelli.

OGGETTO DELLA PERIZIA

Si tratta di n. 2 alloggi ad uso civile abitazione ubicati al piano primo di un fabbricato così composto:

Piano terra Ambulatorio medico e archivio comunale

Piano primo N° 2 appartamenti utilizzati per emergenze abitative.

Il fabbricato è provvisto di una piccola area scoperta di pertinenza completamente recintata di uso comune.

Le condizioni statiche del fabbricato sono buone, le murature portanti perimetrali e di spina sono in mattoni pieni a due o tre teste, le fondazioni sono in muratura con alcune riseghe, le strutture portanti sono costituite per metà da solai in latero cemento e per l'altra metà da solai con travi in legno morali tavolato e pavimentazioni in marmette. Il coperto è costituito da travi in legno a sostegno dei morali, il sottomanto in tavelle e dal manto di copertura in coppi comuni e la controsoffittatura è costituita da arella intonacata.

Il fabbricato confina a nord con ragioni Capuzzo, ad est con Via Beverare, a sud con Via Livelli e ad ovest con ragioni Gibin.

A metà degli anni 80 tutto il fabbricato è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione generale, dal cui progetto si è preso spunto per la descrizione di premessa.

Gli alloggi presenti all'interno dell'immobile, evidenziato in giallo nell'allegata copia dell'estratto catastale (**Allegato A**), sono censiti nel modo seguente:

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
9	71	5	A/3	1	5 VANI	€ 242,73
9	71	4	A/3	1	4 VANI	€ 194,19

Ufficio Tecnico – Settore 5° "LL.PP. & Manutenzione del Territorio"

Responsabile del Servizio: Geom. POLO Silvano
Telefono 0425/468846 – Fax 0425/99988
WEB SITE: www.venezze.it – EMAIL: lavoripubblici@venezze.it



Member of CISQ Federation
RINA
ISO 9001:2000
Certified Quality System
Servizio Biblioteca Comunale
Sistema Qualità Certificato ISO 9001:2000



Comune di San Martino di Venezze

Provincia di Rovigo

Piazza Aldo Moro 1 – CAP 45030
C.F. 80001690298 – P.I. 00229010293

FAX
Servizi demografici e Polizia Municipale
Ufficio Segreteria
Ufficio Ragioneria
Ufficio Tecnico
Ufficio Lavori Pubblici
Sportello Unico servizi alle imprese
Biblioteca Comunale

042599988
042599048
042599053
0425468839
042599495
0425468846
042599124
0425467131

L'immobile, evidenziato in giallo nell'allegato estratto di P.R.G. (**Allegato B**), è destinato a Zona F2/A "Area per attrezzature collettive esistenti".

L'immobile è altresì censito alla scheda n. 14 (**Allegato C**) della tavola tecnica del P.R.G. denominata "Schede B – edifici singoli da salvaguardare entro aree zonizzate".

DESCRIZIONE DEGLI ALLOGGI

Gli alloggi sono ubicati al piano primo. Per accedervi si utilizza un unico ingresso (prospettante Via Livelli) e una rampa di scale, anch'essa in comune. Il fabbricato non è dotato di ascensore.

Il fabbricato è stato ristrutturato verso la metà degli anni 70 con materiali, tipologie e finiture tipiche dell'epoca e dei luoghi.

Il fabbricato ha muratura portante in mattoni di laterizio su zoccolatura in pietra e tramezzi in mattoni forati. I solai ed i soffitti sono del tipo misto in laterizio e cemento armato.

L'alloggio n. 1 si compone di n. 5 vani costituiti da: ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, n. 2 camere da letto, bagno e un ripostiglio di dimensioni ridotte.

L'alloggio n. 2 si compone di n. 4 vani costituiti da: ingresso/corridoio, cucina/soggiorno/pranzo, n. 2 camere da letto e bagno.

Recentemente è stato eseguito un intervento di manutenzione straordinaria presso la centrale termica dell'immobile, ubicata al piano terra e posta su apposito locale con accesso esterno e porta d'ingresso in ferro. In sintesi si è provveduto alla demolizione della vecchia caldaia (unica per i due alloggi e per l'ambulatorio medico) ed alla successiva installazione di n. 3 nuove caldaie a gas.

Pertanto ogni alloggio è provvisto di una caldaia a gas sottoposta a periodica manutenzione da parte della ditta che ha in appalto il servizio di gestione calore degli stabili comunali.

L'allacciamento alla rete idrica è unico per l'intero fabbricato, mentre risulta singolarmente diviso l'impianto della rete elettrica e ogni ambiente ha il suo contatore ENEL.

Le planimetrie dei due alloggi sono allegate alla presente perizia di stima (**Allegato D**).

I pavimenti sono in marmette di graniglia, le porte in laminato e le finestre interne sono in P.V.C. ed il balcone esterno in legno verniciato.

Le pareti interne ed i soffitti sono finiti con intonaco a civile e tinteggiato.

Ufficio Tecnico – Settore 5° "LL.PP. & Manutenzione del Territorio"

Responsabile del Servizio: Geom. POLO Silvano
Telefono 0425/468846 – Fax 0425/99988
WEB SITE: www.venezze.it – EMAIL: lavoripubblici@venezze.it



Member of CISQ Federation
Servizio Biblioteca Comunale
Sistema Qualità Certificato ISO 9001:2000



Comune di San Martino di Venezze

Provincia di Rovigo

Piazza Aldo Moro 1 – CAP 45030
C.F. 80001690298 – P.I. 00229010293

FAX
Servizi demografici e Polizia Municipale
Ufficio Segreteria
Ufficio Ragioneria
Ufficio Tecnico
Ufficio Lavori Pubblici
Sportello Unico servizi alle imprese
Biblioteca Comunale

042599988
042599048
042599053
0425468839
042599495
0425468846
042599124
0425467131

Ogni alloggi è dotato di impianto di riscaldamento con radiatori in acciaio.

Gli impianti elettrici degli alloggi, di tipo civile, risultano essere in parte sottotraccia ed in parte con canalette passacavi esterne (entrambi gli impianti necessitano di una accurata verifica e adeguamento alle vigenti normative).

Esternamente il fabbricato ove sono presenti gli alloggi è finito in parte con intonaco a civile "non tinteggiato" mentre il manto di copertura è in tegole curve di laterizio con lattonerie in lamiera preverniciata. Il fabbricato è allacciato alla pubblica fognatura.

Gli alloggi hanno una superficie coperta complessiva di **mq 137,50** (mq 75,02 per l'appartamento n. 1 e mq 62,48 per l'appartamento n. 2) ed un volume complessivo di **mc 515,63** (mc 281,33 per l'appartamento n. 1 e mc 234,30 per l'appartamento n. 2).

Sostanzialmente il fabbricato si presenta in un discreto stato di conservazione per quanto riguarda la struttura portante mentre necessita di interventi immediati per quanto riguarda gli intonaci e le finiture. Anche gli impianti dovranno essere messi a norma.

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

La stima dei due alloggi può essere determinata utilizzando le informazioni contenute nella "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dell'Agenzia del Territorio, che è l'organo preposto per la valutazione dei beni immobili oggetto di compravendita da parte delle Pubbliche Amministrazioni ritenendo che questi sintetizzino i dati rilevati sistematicamente da operatori del settore.

Da queste tabelle, **per la zona urbana** in questione, considerata **l'attuale destinazione** ad "abitazioni civili", per edifici esistenti e funzionanti in normali condizioni di conservazione e vetustà, si desumono i seguenti valori unitari per superficie lorda oscillanti tra:

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO (€/MQ)		VALORE MEDIO (€/MQ)
		MINIMO	MASSIMO	
Abitazioni civili	Normale	640,00	850,00	745,00

Pertanto, per l'immobile in esame, visto l'attuale stato di conservazione e considerate le caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture ed alla destinazione d'uso nonché

Ufficio Tecnico – Settore 5° "LL.PP. & Manutenzione del Territorio"

Responsabile del Servizio: Geom. POLO Silvano
Telefono 0425/468846 – Fax 0425/99988
WEB SITE: www.venezze.it – EMAIL: lavoripubblici@venezze.it



Servizio Biblioteca Comunale
Sistema Qualità Certificato ISO 9001:2000



Comune di San Martino di Venezze

Provincia di Rovigo

Piazza Aldo Moro 1 – CAP 45030
C.F. 80001690298 – P.I. 00229010293

FAX	042599988
Servizi demografici e Polizia Municipale	042599048
Ufficio Segreteria	042599053
Ufficio Ragioneria	0425468839
Ufficio Tecnico	042599495
Ufficio Lavori Pubblici	0425468846
Sportello Unico servizi alle imprese	042599124
Biblioteca Comunale	0425467131

l'andamento attuale dei prezzi in generale e delle condizioni del mercato, può ritenersi congruo adottare il valore unitario medio pari a **€ 745,00/mq.**

Tale valore sarà applicato alla superficie di ogni singolo appartamento per determinarne il valore di stima.

APPARTAMENTO N° 1	Superficie (in mq):	75,02
	Valore unitario (al mq):	€ 745,00
	Valore appartamento:	€ 745,00 X 75,02 = € 55.889,90

APPARTAMENTO N° 2	Superficie (in mq):	62,48
	Valore unitario (al mq):	€ 745,00
	Valore appartamento:	€ 745,00 X 62,48 = € 46.547,60

CONSIDERAZIONI FINALI E DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA

Sulla base dei calcoli effettuati si desume che la stima più probabile dei due alloggi ammonta a complessivi **€ 102.400,00 (€ 55.900,00 appartamento n. 1 + € 46.500,00 appartamento n. 2).**

Di tanto viene redatta la presente perizia di stima, ai soli fini interni, per gli usi propri della pubblica amministrazione.

San Martino di Venezze, Ottobre 2009

UFFICIO TECNICO COMUNALE – SETTORE 5°
IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
GEOM. POLO SILVANO