



COMUNE DI CAVALLINO - TREPORTI

PROVINCIA DI VENEZIA



PERIZIA DI STIMA

SUL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DETERMINATO ALLA DATA ODIERNA

**DI UN APPARTAMENTO DI VILLEGGIATURA COMPLETO DI GARAGE E FACENTE PARTE DEL
CONDOMINIO "BAIA AL FARO" SITO IN COMUNE DI CAVALLINO – TREPORTI (VENEZIA) IN VIA**

GIOVANNI MATTEO ALBERTI, 51



Committente:



Padova li 05.Giugno.2023



1.0 PREMESSA

Il sottoscritto Architetto G. Pietro Perin nato a Cittadella (Padova) il 19.10.1962 residente a _____, con studio professionale a _____, 1 con c. f. nr. _____ e p. i.v.a. nr. _____, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti Paesaggisti Pianificatori e Conservatori della Provincia di Padova al numero di matricola 965 e all'albo dei CTU Tribunale di Padova Sezione civile nr. 2579 ha ricevuto preciso incarico dal Sig. _____

_____ di redigere una perizia di stima tesa alla valutazione del più probabile valore di mercato di un immobile ad uso residenziale (APPARTAMENTO DI VILLEGGIATURA COMPLETO DI GARAGE) facente parte del Condominio "BAIA AL FARO" sito in Via Giovanni Matteo Alberti, 51 a Cavallino – Treporti (Venezia).

Precisato quanto sopra, lo scrivente perito ha proceduto in data 29.05.2023 ad eseguire il sopralluogo di rito presso gli immobili da stimare al fine di valutare visivamente ed attraverso dettagliato rilievo fotografico, l'intera consistenza del medesimo compendio.

In tale sede si sono raccolti dati ed elementi utili alla stesura della presente e che di seguito per punti si dà precisa esplicitazione.

*****VIENE SIN DA ORA PRECISATO CHE LA PRESENTE PERIZIA DI STIMA VALUTA ED INTERESSA L'IMMOBILE NELLA SUA INTERESSA (APPARTAMENTO DI VILLEGGIATURA COMPLETO DI GARAGE) NONOSTANTE CHE IL SIG. _____ - COMMITTENTE DELLA PRESENTE - NE DETENGA SOLAMENTE L'USUFRUTTO DELLA PROPRIETA'*****

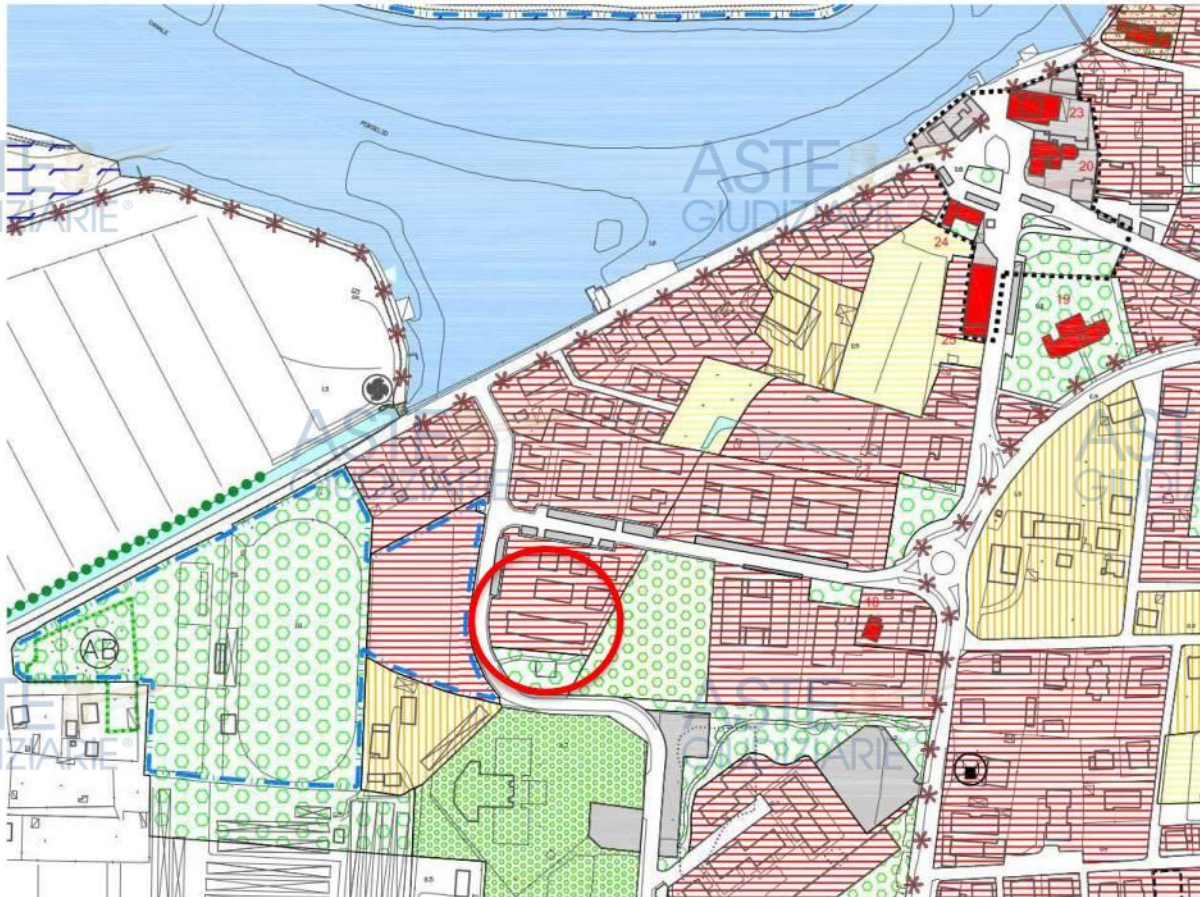
In caso di compravendita, pertanto, risulterà necessario preventivamente procedere alla determinazione esatta del valore dell'usufrutto in capo al _____

2.0 P.R.G.-P.I. (Piano Regolatore Generale – Piano degli Interventi)

Da un accesso alla documentazione tecnica presso l'UTC del Comune di CAVALLINO - TREPOTI, risulta che l'immobile ricade in area di tipo " ZTO B – Zone residenziali consolidate " dell'attuale Piano regolatore Generale – Piano degli Interventi, aventi le seguenti caratteristiche:

"Articolo 62 ZTO B - ZONE RESIDENZIALI CONSOLIDATE, DI INTEGRAZIONE E DI RISTRUTTURAZIONE
1. Vi sono comprese le parti del territorio consolidato, diverse dalle zto A, per le quali il PI prevede il completamento dell'edificazione e l'eventuale ristrutturazione o sostituzione di singoli edifici e/o di complessi e insiemi edilizi, anche mediante interventi di riabilitazione e rigenerazione urbana. 2. Possono inoltre comprendere alcune parti di territorio già destinate ad attività produttive e altre funzioni non più compatibili con i caratteri prevalentemente urbani e per le quali si prevede la riconversione e la riqualificazione mediante interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica. 3. In queste zone il PI si attua mediante ID, salvo il caso in cui non sia richiesta la formazione di un PUA.

4. Per gli edifici esistenti e non sottoposti a grado di protezione, sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'articolo 3 del DPR 380/01, mantenendo la superficie esistente o ampliandola sino al raggiungimento degli indici di zona. 5. L'edificazione è regolata dalle norme di zona di seguito riportate: $I_f = 0,50 \text{ mq/mq}$; $C = 0,35 \text{ mq/mq}$; $P = 3$; $H = 10,50 \text{ ml}$; $D_c = 5,00 \text{ ml}$; $D_s = 5,00 \text{ ml}$; $D_f = 10,00 \text{ ml}$. Tali parametri possono comunque variare in relazione alle eventuali prescrizioni contenute nelle Tavole, nelle Tabelle del Dimensionamento."



PIANO DEGLI INTERVENTI (ZTO B – zone residenziali consolidate)

3.0 DATI CATASTALI

L'immobile in oggetto risulta censito presso Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate di Venezia:

*** COMUNE DI CAVALLINO -TREPORTI (VE):**

C.T. (Catasto Terreni): foglio 19 particella 1256 della superficie complessiva pari a mq. 1.780,00

*** COMUNE DI CAVALLINO-TREPORTI (VE)**

C.F. (Catasto Fabbricati): foglio 19 particella 1256 sub 21 e 50 oltre che i millesimi (BCNC) dei sub 72, 73, 74, 75, 80

Di cui:

- Particella 1256 sub 21, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 13,00 mq., Superficie catastale 14,00 mq. Rendita Euro 42,30; confini catastali: a nord sub 72 bcnc, a est sub 20, ad ovest sub 22, a sud terrapieno;
- Particella 189 sub 50, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 2,5 vani, superficie catastale 55,00 mq. e totale escluse aree scoperte: 52,00 mq., Rendita Euro 256,68; confini catastali: a nord sub 53, a ovest sub 51, a est e a sud scoperto su prospetto.

4.0 TITOLI AUTORIZZATIVI

Ai fini identificativi l'immobile risulta essere stato eretto attraverso e con l'ausilio dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal COMUNE DI CAVALLINO – TREPORTI:

- Permesso di Costruire nr. 2005/0507 del 19.06.2007 prot. nr. 18350;
- Autorizzazione Edilizia per opere di straordinaria manutenzione e costruzione di piscina esterna in data 19.06.2009 prot. nr. 16501;
- Variante in corso d'opera al PDC nr. 2005/0507 con nr. 2008/0207 del 25.09.2009
- Fine lavori prot. nr. 0033361/A del 11.12.2009.

5.0 SOPRALLUOGO

In data 29.Maggio.2023 ho proceduto, come per prassi, ad eseguire un sopralluogo presso gli immobili da periziare al fine di prendere cognizione e conoscenza dell'insieme, dell'intorno e di tutti gli altri elementi interni ed esterni che in qualche maniera possono e potrebbero influire la presente perizia riscontrando quanto segue:

Il bene immobile in oggetto, formato da un appartamento di villeggiatura posizionato al primo piano e completo di box garage ubicato al piano interrato, risulta far parte di un condominio di più ampie dimensioni che costituito da tre piani fuori terra oltre che da mansarde ricavate nel sottotetto, al piano quarto e serviti da tre corpi scala, include complessivamente nr. 33 appartamenti e nr. 38 garage al piano interrato.

DESCRIZIONE DEL CONDOMINIO:

Il condominio è collocato nel Comune di Cavallino – Treporti in Via Giovanni Matteo Alberti, 51 in località denominata "Cavallino" ai margini di un'ampia zona destinata a verde pubblico. Fa parte di un piano di lottizzazione che comprende altri immobili di analoghe e/o simili dimensioni destinate a residenze di villeggiatura. Infatti, la nota località marittima dista poche centinaia di metri dal mare e le costruzioni che la contraddistinguono, oltre che la presenza di residenze per i locali, vede realizzate strutture e servizi prevalentemente per l'industria turistica. Nei pressi si possono trovare oltre che le principali strutture pubbliche, religiose (Municipio, scuole, farmacia, chiesa ecc.), anche servizi per il turismo e la villeggiatura (negozi, darsene per barche, rimessaggi, ecc.) e quindi le spiagge.

Il condominio di recente costruzione (avvenuta nel 2008-2009), di cui fa parte anche l'immobile oggetto di stima, risulta essere ben servito sia dalla viabilità di lottizzazione che dalla viabilità locale. La zona, ben strutturata offre, oltre alle ampie zone destinate a verde pubblico di cui sopra l'accento, la presenza di un parco giochi, un percorso "Robinson", nonché tutte le infrastrutture per la viabilità leggera- sostenibile, marciapiedi illuminazione pubblica ed altro a corredo.

L'immobile da periziare consistente in un appartamento di modeste dimensioni formato planimetricamente da un unico "open space" comprende un bagno, un disimpegno e due terrazze posizionate sui due lati d'esposizione della proprietà. Infatti, l'appartamento, ubicato al primo piano e d'angolo rispetto la pianta del condominio, è orientato e collocato sul vertice sud-est.

Planimetricamente il condominio, di forma pressochè rettangolare, è ricompreso all'interno di un lotto di più ampie dimensioni che prevede oltre che la presenza della rampa per l'accesso e recesso dal piano interrato, la viabilità pedonale, la piscina condominiale nonché la presenza di giardini privati, completati a verde, di pertinenza degli appartamenti posizionati al piano terra.

Una recinzione, formata da pannelli ciechi in calcestruzzo, dell'altezza di circa 120/130 cm. cinge l'intero lotto di pertinenza garantendo privacy sia agli appartamenti ubicati al piano terra e sia al solarium che circonda la piscina mentre cancelli metallici elettrificati forniscono l'accesso pedonale e carraio.

Il condominio come s'è detto, a pianta rettangolare, è formato da un piano interrato e tre piani fuori terra oltre che da un sottotetto dove trovano collocazione delle mansarde di pertinenza agli appartamenti ubicati al piano terzo sottostante. Ben tre vani scala collegano verticalmente i vari piani (dal piano terra al piano secondo). Non sono stati previsti ascensori ed il collegamento dai tre vani scala al piano interrato avviene attraverso e garantito da un percorso ed una scala esterna oltre che dalla rampa carraia. I garage privati sono complessivamente 38 mentre gli appartamenti suddivisi nei tre vani scala sono complessivamente 33 di cui 11 ubicati al piano secondo forniti di mansarda di pertinenza raggiungibile attraverso una scala interna.

Al piano interrato trovano collocazione tutti i box privati per la rimessa delle auto oltre che ad alcuni vani tecnici (autoclavi ecc.) e la zona/corsia di manovra.

La struttura portante del condominio è in cemento armato a telaio con platea di fondazione, muri contro terra al piano interrato, travi, piatte-balde, pilastri in calcestruzzo. I solai sono stati realizzati in latero-cemento (primo impalcato eseguito con lastre in calcestruzzo tipo "predalles") mentre le tamponature perimetrali divisorie interne ecc. sono in laterizio. Intonaco a civile con mano di pittura completano tutte le superfici interne ed esterne (escluso il piano interrato con le superfici rimaste a faccia vista).

Pure tutte le terrazze sono state realizzate con struttura in cemento armato a faccia vista attraverso l'impiego di lastre prefabbricate. Alla stessa stregua anche per le cornici e le velette di copertura sia per la parte orizzontale che per la parte è stata adottata la stessa tecnica costruttiva.

La copertura a due falde è completata da grondaie in alluminio sagomate ricavate all'interno delle cornici ed un manto finale eseguito con l'impiego di tegole in cemento.

Le chiusure verso l'esterno sono state realizzate con l'adozione, per tutte le finestre e le porte finestre degli appartamenti, di avvolgibili plastici ed infissi di tipo monoblocco in legno mordenzato (forniti di vetro camera) a completamento. Le chiusure e gli infissi dei vani scala, invece, sono in alluminio elettro-colorato completi di invetriate.

Sul lato nord dell'immobile, a segnare la presenza dei vani scala, è stato previsto l'inserimento di un "brie-soleil" metallico costituito da profili tubolari quadri posizionati orizzontalmente.

Sulla copertura, per gli appartamenti dotati di mansarde quest'ultime dotate di aperture con abbaini e porte finestre, sono state ricavate anche delle ampie terrazze complete di pompeiane in legno.

I vani scala risultano finiti con pavimentazioni, androni, gradini e pianerottoli in pietra d'Istria mentre una ringhiera metallica verniciata è stata posizionata per parapetti delle scale.

Lo stato di manutenzione dell'intero condominio, è da ritenersi mediocre ove necessiterebbe di interventi, programmati, di manutenzione ordinaria alle facciate alle parti metalliche ed alle pavimentazioni esterne.

Particolari rilevanti ai fini della stima e quindi all'appetibilità commerciale, sono:

La strada di accesso non ancora terminata e quindi priva di asfaltatura, la piscina completamente da rifare, a causa del sollevamento del manto di impermeabilizzazione.

L'edificazione come s'è detto avvenuta nel 2008/2009 già prevedeva nella normativa costruttiva il rispetto delle leggi stringenti in materia di isolamento termico e pertanto si ritiene che ancor oggi sia sufficiente ed idonea.

DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI IN PROPRIETA' (appartamento e garage)

Come sopra accennato le unità immobiliari in proprietà all'interno del condominio testè descritto sono costituite oltre che dall'appartamento (open-space) ubicato al piano primo, da un garage collocato al piano interrato.

Per il box- garage al piano interrato non c'è molto da indicare se non che risulta completo di pavimentazione in calcestruzzo liscio e basculante di chiusura.

L'appartamento è costituito da uno spazio unico (open-space) con ricavato un disimpegno ed un bagno oltre a due terrazze, una per lato delle due pareti dell'appartamento confinanti con l'esterno.

L'appartamento è organizzato con un angolo cottura, una zona pranzo, una zona soggiorno con divani letto.

Il riscaldamento e l'acqua sanitaria è garantita con la presenza di impianto autonomo completo di caldaia a condensazione mentre il raffrescamento viene gestito dalla presenza di uno split azionato da una moto condensante posizionata sulla terrazza esterna.

Le pavimentazioni sia per l'open-space che per il bagno (compreso il rivestimento) sono realizzate in monocottura ed il bagno risulta essere completato con sanitari standard miscelatori e doccia mentre le porte presenti sono di tipo tamburato impiallacciate e mordenzate tinta noce, il portoncino d'ingresso è di tipo blindato.

Le pavimentazioni delle terrazze ed il relativo battiscopa sono eseguite con l'impiego di piastrelle in gres porcellanato.

6.0 DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI CONVENZIONALI

Per la determinazione della superficie commerciale convenzionale vengono stabiliti i seguenti parametri e criteri normalmente in uso ed impiegati per il calcolo delle superfici.

Determinazione delle superfici reali lorde:

PIANO	LOCALE	DIMENSIONI (m.)	SUPERFICIE (mq)
P. interrato	garage	2,70 x 5,30	14,31

P. secondo	appartamento	7,50 x 7,30	54,75
	terrazzi	5,30 x 1,30	6,89
		4,00 x 1,40	5,60

Determinazione delle superfici commerciali convenzionali.

A tal proposito, convenzionalmente, e nel mercato, sono stati definiti i seguenti parametri di valutazione

- 1) Superfici ad uso abitativo: VALUTAZIONE AL 100% DELLA SUPERFICIE LORDA
- 2) Superfici ad uso garage: VALUTAZIONE AL 50% DELLA SUPERFICIE LORDA
- 3) Terrazze: VALUTAZIONE AL 30% DELLA SUPERFICIE LORDA

Da cui ne deriva:

- **Piano interrato (GARAGE)**
14,31 mq x 50% = 7,15 mq.
- **Piano primo (APPARTAMENTO in open space):**
54,75 x 100% = 54,75 mq.
- **Piano primo (TERRAZZI):**
12,49 x 30% = 4,16 mq.

TOTALE = 66,06 mq

La consistenza metrica commerciale dell'immobile risulta, pertanto, di **66,00 mq. arrotondati**.

N.B. Nella determinazione della superficie commerciale convenzionale non viene considerata la superficie riferita ai beni comuni non censibili assumendo nella stima un valore a metro quadro tale da considerare assorbita l'incidenza della superficie millesimale corrispondente.

7.0 STIMA

Da una ricerca svolta tra operatori del mercato immobiliare si è rilevato che il valore metroquadrato commerciale per unità immobiliari le cui caratteristiche sono analoghe a quelle sopra richiamate risulta corrispondere ad euro/mq. 1.650,00 (dicasi euro/mq. milleseicentocinquanta/00).

Da cui ne deriva:

$$66,00 \text{ mq./comm.li} \times 1.650,00 \text{ euro/mq.} = 108.900,00 \text{ euro}$$

Al valore commerciale appena assegnato, va applicato un coefficiente di vetustà, che ne determina un deprezzamento, dati i 15 anni di vita del fabbricato:

108.900,00 € x 0,85 c.v.= Euro 92.565,00

ARROTONDAMENTO AD EURO 92.500,00

Per la valutazione si è scelto il metodo cosiddetto “per raffronto” ovvero quello rilevabile per comparazione su immobili analoghi ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche e che siano stati oggetto di compravendita nell’ultimo anno. Tali valutazioni tengono, altresì conto di tutti gli elementi sopra enunciati oltre che dell’attuale situazione di mercato che, a seguito dell’aumento dei tassi di interesse bancari, sta creando un rallentamento alla timida ripresa che si era registrata dal post-covid sino alla fine dello scorso anno.

8. CONCLUSIONI

Alla luce di quanto espresso con la presente perizia si dichiara che il più probabile valore di mercato alla data odierna dell’appartamento di villeggiatura sopra descritto completo di garage nella sua interezza corrisponde ad **Euro 92.500,00 (dicasi novantaduemilacinquecento/00)**.

La presente perizia composta da nr.8 cartelle dattiloscritte oltre agli allegati indicati al successivo punto 9) e viene rilasciata per gli usi consentiti dalla legge dichiarando che i dati in essa contenuti corrispondono alla verità e che il sottoscritto estensore ha svolto il proprio incarico nella massima e totale imparzialità senza influenze esterne di sorta.

9. ALLEGATI

1. Estratto Vax
2. Elenco subalterni elaborati planimetrici e planimetrie catastali.
2. Visure catastali.
3. Estratto Banca dati quotazioni immobiliari (secondo semestre 2022) Agenzia delle Entrate
4. Rilievo fotografico.

Gpietro Perin Architetto

Firmato digitalmente da

Gianpietro Perin

CN = Gianpietro Perin

C = IT



COMUNE DI CAVALLINO - TREPORTI

PROVINCIA DI VENEZIA



PERIZIA DI STIMA

SUL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DETERMINATO ALLA DATA ODIERNA

DI UN APPARTAMENTO DI VILLEGGIATURA COMPLETO DI GARAGE E FACENTE PARTE DEL
CONDOMINIO "BAIA AL FARO" SITO IN COMUNE DI CAVALLINO – TREPORTI (VENEZIA) IN VIA

GIOVANNI MATTEO ALBERTI, 51

****AGGIORNAMENTO****



Committente:



Padova li 09.Luglio.2025



Il sottoscritto Architetto G. Pietro Perin nato a

residente a

, con studio professionale a

con c. f. nr.

e p. i.v.a. nr.

regolarmente iscritto all'Ordine

degli Architetti Paesaggisti Pianificatori e Conservatori della Provincia di Padova al numero di matricola 965 e all'albo dei CTU Tribunale di Padova Sezione civile nr. 2859 in qualità di estensore nel giugno 2023 per conto del Sig. [REDACTED]

[REDACTED], di una perizia di stima tesa alla valutazione del più probabile valore di mercato di un immobile ad uso residenziale (APPARTAMENTO DI VILLEGGIATURA COMPLETO DI GARAGE) facente parte del Condominio "BAIA AL FARO" sito in Via Giovanni Matteo Alberti, 51 a Cavallino – Treporti (Venezia), considerato il tempo trascorso dalla data di elaborazione della suddetta perizia e pertanto la variazione dello stato di manutenzione nonché le mutate condizioni del mercato immobiliare che hanno visto, rispetto al 2023, un ulteriore rallentamento delle vendite, di seguito a fornire un AGGIORNAMENTO del valore di perizia a suo tempo determinato.

In primo luogo, si precisa che, sia nell'immobile oggetto di perizia sia nelle parti comuni del condominio cui l'immobile appartiene, non sono stati eseguiti lavori di manutenzione/ristrutturazione tali da determinarne un incremento di valore rispetto al passato.

Fermo restando, pertanto, tutto quanto già evidenziato e descritto nella perizia del giugno 2023, da una ricerca svolta tra operatori del mercato immobiliare, si è rilevato che alla data odierna il valore a metro quadrato commerciale per unità immobiliari con caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile oggetto della presente stima corrisponde ad **euro/mq 1600,00** (dicasi euro/mq milleseicento/00)

Da cui ne deriva:

$66,00 \text{ mq./comm.li} \times 1.600,00 \text{ euro/mq.} = 105.600,00 \text{ euro}$

Al valore commerciale appena assegnato, va applicato un coefficiente di vetustà, che ne determina un deprezzamento, dati i 17 anni di vita del fabbricato:

105.600,00 € x 0,84 c.v.= Euro 88.704,00

ARROTONDAMENTO AD EURO 88.700,00

Come nel 2023, per la valutazione si è scelto il metodo cosiddetto "per confronto" ovvero quello rilevabile per comparazione su immobili analoghi ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche e che siano stati oggetto di compravendita nell'ultimo anno. Tali valutazioni tengono, altresì conto di tutti gli elementi sopra enunciati oltre che dell'attuale situazione di mercato che, a seguito dell'aumento dei tassi di interesse bancari e della generale incertezza determinata dalla situazione politico-economica internazionale, sta registrando ancora un rallentamento alla timida ripresa che si era registrata negli anni post covid, in particolare per quanto riguarda gli immobili "usati". Infatti, nonostante negli ultimi anni ci sia stato un generale incremento di valore degli

immobili nuovi, per il tipo di immobili in esame (usati) e per la zona presa in considerazione, in realtà non si sono registrati particolari incrementi.

Alla luce di quanto espresso, con la presente si dichiara che il più probabile valore di mercato aggiornato alla data odierna dell'appartamento di villeggiatura oggetto della perizia completo di garage nella sua interezza corrisponde ad **Euro 88.700,00 (dicasi ottantottomilasettecento/00)**, con un decremento pari al 4,108 % rispetto alla precedente perizia (stima precedente Euro 92.500,00).

Il presente aggiornamento di perizia composto da nr.3 cartelle dattiloscritte, oltre agli allegati come sotto riportati, viene rilasciato per gli usi consentiti dalla legge dichiarando che i dati in esso contenuti corrispondono alla verità e che il sottoscritto estensore ha svolto il proprio incarico nella massima e totale imparzialità, senza influenze esterne di sorta.

Il Perito
Gpiero Perin Architetto

Allegati:

Estratto Banca dati quotazioni immobiliari (secondo semestre 2024) Agenzia delle Entrate