



# RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

**Proprietaria:**

**Fabbricato sito in Piove di Sacco (PD) Via Garibaldi n. 78**



## **PREMESSA**

Scopo della perizia è quello di esprimere e dichiarare il più probabile valore di mercato di un fabbricato ad uso commerciale-direzionale denominato “Barchessa Doardo” sito in Comune di Piove di Sacco (PD).

Pertanto il sottoscritto ing. Antonio Sartori nato a Piove di Sacco il 02/09/1983, cod. fisc. SRT NTN 83P02 G693U, con studio in Piove di Sacco (PD) in via Carrarese 66 int.10, in possesso delle seguenti abilitazioni:

Iscrizione all’Ordine degli Ingegneri Civili ed Ambientali della Provincia di Padova al n. 5476 dal 2011

Dopo aver analizzato la documentazione tecnica in possesso in base agli accertamenti eseguiti durante i lavori è stato possibile espletare le operazioni tecniche di rito per l’incarico ricevuto.

## **IDENTIFICAZIONE DELL’IMMOBILE**

### **Toponomastica**

Ubicazione: Comune di Piove di Sacco (PD) – Via Garibaldi n. 78

### **Catasto terreni (N.C.T.R.)**

Comune Piove di Sacco (PD) Foglio 27/B  
Part. 121 Ente Urbano

### **Catasto fabbricati (N.C.E.U.)**

Comune di Piove di Sacco Foglio 27

- Part. 27 sub10 Via Garibaldi G. snc pT cat. C/2 cl. 3 mq. 47 R. 99,52;
- Part. 27 sub11 Via Garibaldi G. snc pT cat. C/2 cl. 3 mq. 148 R. 313,39;
- Part. 27 sub12 Via Garibaldi G. snc pT-1 cat. C/2 cl. 3 mq. 647 R. 1370,00;
- Part. 27 sub13 Via Garibaldi G. snc pT cat. C/1 cl. 6 mq. 199 R. 3720,45;

- Part. 27 sub14 Via Garibaldi G. snc pT F/1 mq. 692.

## **DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'IMMOBILE**

### **Generalità**

L'immobile oggetto della presente perizia è un fabbricato su due piani fuori terra composto da quattro unità con area di pertinenza della superficie di circa 1060 metri quadrati situato in Comune di Piove di Sacco in Via Garibaldi n. 78.

Urbanisticamente l'area ricade all'interno della Z.T.O. zona A, centro storico, e l'edificio della barchessa è schedato con tipo di intervento codificato con scheda n° 49 identificativo 020100400 e grado di protezione A1

E' stato oggetto di intervento di manutenzione straordinaria consistente in restauro e risanamento della copertura, rifacimento delle facciate e adeguamento antisismico.

Ulteriore pratica edilizia, in fase di rilascio previo pagamento degli oneri di urbanizzazione, prevede la trasformazione dell'intero fabbricato, suddividendolo in più unità.

- al piano terra è prevista la realizzazione di n. 4 unità ad uso commerciale con ingresso carraiolo e pedonale al cortile interno dal porticato ed ingresso pedonale comune da Via Garibaldi;
- al piano primo sono previste n. 3 unità ad uso direzionale servite da una scala interna e dall'ascensore.

E' già stato rilasciato il parere da parte della Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio in data 30/06/2033 prot. 22007.

### **L'intervento in oggetto può usufruire delle detrazioni fiscali previste**

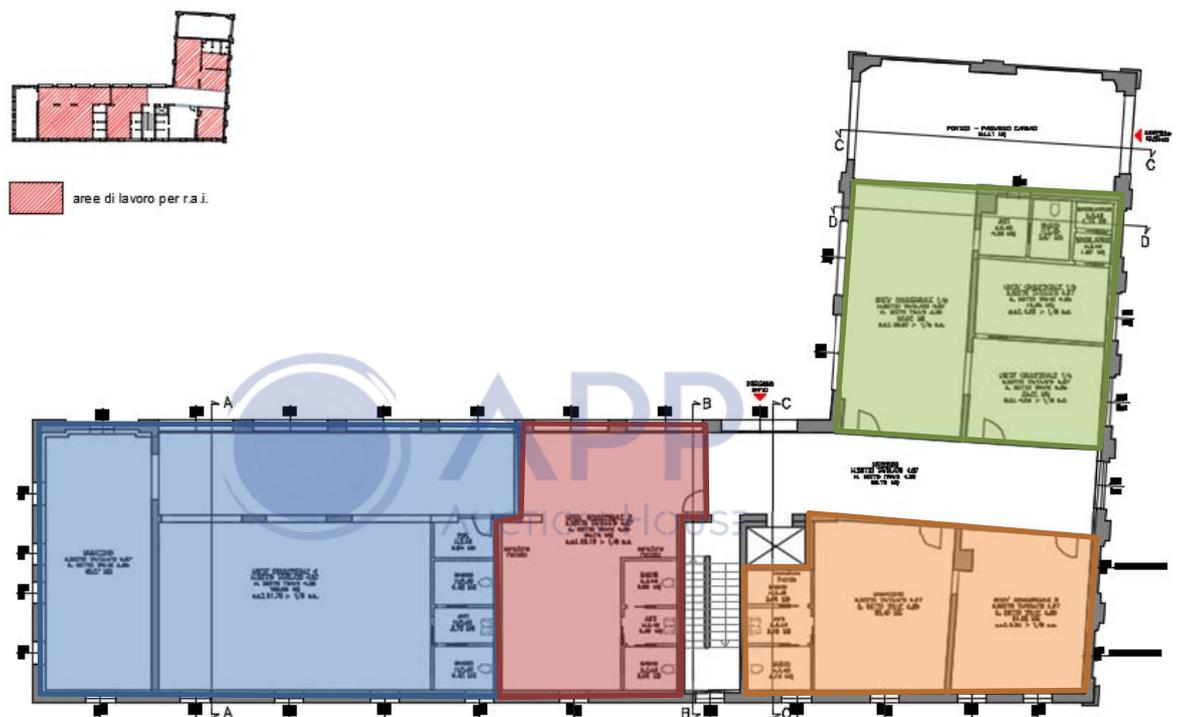
- RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA RIENTRANTE NELL'ECOBONUS nella misura delle detrazioni che va dal 50% all'85% delle spese sostenute in base alla tipologia di interventi effettuati, da ripartire in 10 quote annuali. Sono previsti dei limiti massimi di spesa.
- SISMABONUS nella misura delle detrazioni del 85% delle spese sostenute, con un limite massimo di spesa di 96.000,00 euro per ciascuna unità immobiliare, da ripartire in 5 quote annuali.

## Progetto

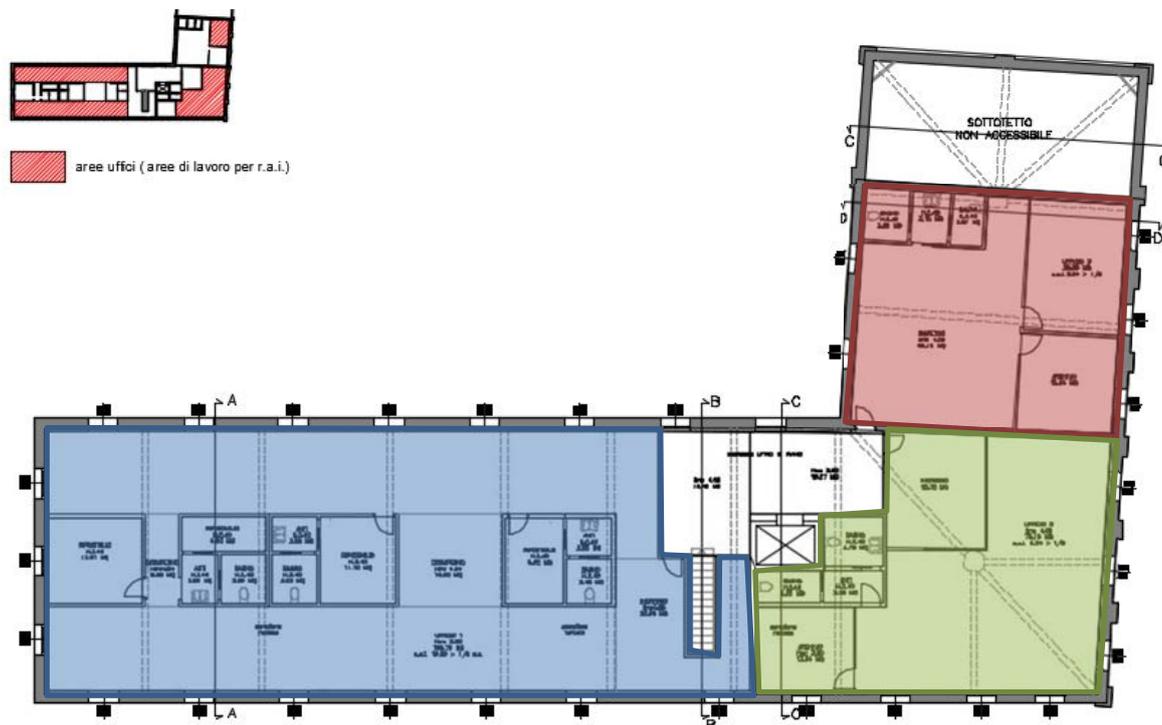
Il progetto prevede, a seguito dei lavori di manutenzione straordinaria e restauro in corso e alla posizione oramai consolidata dell'edificio all'interno del centro storico con la relativa destinazione d'uso originaria incongrua al contesto, la trasformazione dell'intero fabbricato, suddividendolo in più unità con uso diverso dall'agricolo.

Le modifiche al sistema distributivo in progetto sono:

- Piano terra: è prevista la realizzazione di n.4 unità ad uso commerciale con ingresso carraio e pedonale al cortile interno dal porticato e ingresso pedonale comune da Via Garibaldi;



- Piano primo: verranno sviluppate n.3 unità ad uso direzionale servite da una scala interna e dall'ascensore.



La realizzazione dei divisori interni sarà mediante apposita struttura a telaio formata da profili di acciaio con tamponamento in pannelli in cartongesso. Allo stesso modo, in corrispondenza delle murature perimetrali, saranno realizzate delle contropareti per permettere l'integrazione impiantistica necessaria alle nuove destinazioni d'uso e la contestuale posa di isolamento termico.

I passaggi impiantistici avverranno a pavimento e/o a parete, utilizzando le intercapedini di pareti divisorie e contropareti perimetrali, evitando così l'esecuzione di tracce sulla muratura esistente. Gli impianti posati a pavimento verranno ricoperti da un massetto di tipo alleggerito sopra il quale sarà realizzato il massetto di posa e, a completamento dello stesso, il rivestimento che sarà definito a posteriori.

Esternamente le unità saranno servite da un parcheggio privato ad uso pubblico situato nella corte interna accessibile dal porticato su via Garibaldi realizzato in ghiaia stabilizzata e un ampio cortile adibito a verde.

### **Tipologia costruttiva**

Fondazioni	Trave rovescia in pietra
Struttura verticale	Muratura in pietra
Struttura orizzontale	Solaio ligneo
Struttura di copertura	Solaio ligneo



Copertura	A falda
Manto di copertura	In coppi
Solaio intermedio	Ligneo
Pareti perimetrali	In muratura di mattoni con finitura esterna in intonaco

### ***Finiture interne***

Pareti	Da eseguire
Serramenti	Da eseguire
Porte	Non presenti
Lucernari	Non presenti
Pavimenti	al grezzo cementizio piano terra e tavolato piano primo
Pavimenti servizi	Non presenti
Rivestimenti servizi	Non presenti
Controsoffitti	Non presenti

### ***Impianti***

Elettrico	No
Terra	No
Idrico	No
Riscaldamento	No
Condizionamento	No
Antincendio	No
Parafulmine	No
Impianto fognario	No
Impianto irrigazione	No
Illuminazione esterna	No
Antintrusione	No

### ***Area esterna***

Accesso carraio	Via Garibaldi
Accesso pedonale	Via Garibaldi
Pavimentazione pedonale	Blocchetti in calcestruzzo autobloccanti e trachite
Aree a verde	Presente da sistemare
Aree a parcheggio	Presente da sistemare
Recinzioni	Presente da sistemare

### ***Altri dati***

Anno di costruzione	Ristrutturata nel 2021
Altezza netta interna	variabile



Normativa VVFF	Non soggetto a norme di prevenzione incendi
Amianto	Non presente
Stato conservativo	Discreto

### ***Dati metrici***

Descrizione	Superficie
	mq
Unità Commerciale 1	109,68
Unità Commerciale 2	88,63
Unità Commerciale 3	77,61
Unità Commerciale 4	199,39
Area comune coperta piano terra	78,89
Ufficio 1	278,62
Ufficio 2	123,56
Ufficio 3	101,33
Area comune coperta piano primo	43,29
<b>Totali</b>	<b>1057,71</b>

### **STIMA DELL'IMMOBILE**

#### **Stima del valore di mercato**

Banca dati delle quotazioni immobiliari

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: PADOVA

Comune: PIOVE DI SACCO

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale





Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	1550	1850	L	10,3	12,3	L

Provincia: PADOVA

Comune: PIOVE DI SACCO

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	1400	1550	L	5,5	7	L

Tabella estratta dal sito dell'agenzia delle entrate

### **Osservazioni e note**

Nell'immobile in oggetto è in corso un intervento di ristrutturazione e alla data odierna sono stati eseguiti lavori per un importo fatturato pari a 493.890,44 euro escluse spese professionali tecniche che ammontano a 58.508,60 euro.

Rispetto ai massimi valori di mercato inseriti nelle tabelle è stato applicato un coefficiente migliorativo del 40% dovuto all'unicità del fabbricato e alla sua ubicazione rispetto ai principali servizi e all'area interna destinata a parcheggi, e un coefficiente riduttivo del 45% al piano terra e del 35% al piano primo dovuto allo stato attuale dei lavori relativi al fabbricato.

Alle aree esterne sono stati applicati dei coefficienti riduttivi per equiparare il valore economico di vendita del fabbricato al valore economico di vendita dell'area esterna, sono stati pertanto applicati un coefficiente riduttivo del 90% per le aree esclusive e un coefficiente riduttivo del 95% per le aree ad uso pubblico.

Per il ritiro del permesso di costruire, ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 6/06/2001 n. 380, dovrà essere versato il contributo di costruzione così suddiviso:

- Contributo per incidenza opere di urbanizzazione primaria	€. 3.409,18
- Contributo per incidenza opere di urbanizzazione secondaria	€. 4.659,01
- Contributo per incidenza sul costo di costruzione	€. 1.249,69
per il complessivo importo di	<b>€. 9.317,88</b>



Descrizione	Superficie	Valore vendita	Coefficiente migliorativo	Coefficiente riduttivo	Prezzo vendita
	mq	€/mq	%	%	€
Unità Commerciale 1	109,68	1.850,00 €	40%	45%	156.239,16 €
Unità Commerciale 2	88,63	1.850,00 €	40%	45%	126.253,44 €
Unità Commerciale 3	77,61	1.850,00 €	40%	45%	110.555,45 €
Unità Commerciale 4	199,39	1.850,00 €	40%	45%	284.031,06 €
Area comune coperta piano terra	78,89	1.550,00 €	40%	45%	94.155,22 €
Ufficio 1	278,62	1.550,00 €	40%	35%	392.993,51 €
Ufficio 2	123,56	1.550,00 €	40%	35%	174.281,38 €
Ufficio 3	101,33	1.550,00 €	40%	35%	142.925,97 €
Area comune coperta piano primo	43,29	1.550,00 €	40%	35%	61.060,55 €
Aree esterne a parcheggio esclusivo	655,00	1.683,33 €	0%	90%	110.258,33 €
Arre esterne a parcheggio pubblico	503,00	1.683,33 €	0%	95%	42.335,83 €
<b>Totali</b>					<b>1.695.089,88 €</b>

Pertanto alla luce di quanto sopra, dopo aver attentamente valutati la tipologia dell'immobile, lo stato di conservazione, la sua ubicazione, ed eseguito il confronto con altri immobili simili edificati nella stessa zona, si dichiara che il valore di perizia arrotondato è pari a euro **1.700.000,00** (unmilionesettecentomila/00)

Piove di Sacco, 09/10/2024

**Cubo Ingegneria s.r.l.s.**

Ing. Antonio Sartori