

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA

Il sottoscritto geom. ---- Omissis ---, libero professionista con studio in Mestre – ---- Omissis ---, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Venezia al n° ---- Omissis ---, ha ricevuto incarico dalla Dott.ssa --- Omissis --- – nell’ambito del Fallimento ---- Omissis --- n° 10/2022 - di stilare perizia tecnico/estimativa relativa alle unità immobiliari a destinazione abitativa situate in quel di Dolo – Via della Resistenza 5, per stabilirne il più probabile valore commerciale attuale.

Non è stato richiesto di descrivere e stimare dettagliatamente il costo d’eventuali lavori di ripristino e/o manutenzione (sia interni che esterni), ma solo di considerarli nel valore complessivo dell'unità immobiliare.

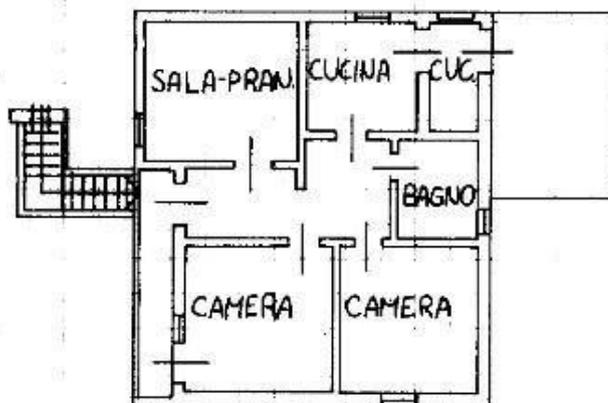
Il sopralluogo è stato compiuto in data 3/3/2022.

DESCRIZIONE GENERALE DELL'IMMOBILE DI VIA DELLA RESISTENZA

Trattasi di un appartamento abitato dalla proprietaria e della di lei famiglia, situato al primo ed ultimo piano di una normale villetta bifamiliare di livello economico, costruita giusta Licenza Edilizia 4615 del 1/6/1962 ed avente accesso mediante scala esterna con piccolo ballatoio, catastalmente composto da ingresso/disimpegno, soggiorno/pranzo, cucina con cucinino (che dà accesso alla retrostante terrazza), bagno e due camere (una di questa con accesso al ballatoio).

A maggior chiarimento si veda il seguente stralcio della planimetria UTE (All. 2), depositata in data 19/11/1985 con n° 1837 (e espressamente richiamata nell’atto di acquisto della casa del 4/6/1986 da parte della Sig.ra ---- Omissis ---, quale esatta rispondenza dello stato dei luoghi).

PIANO PRIMO H = ML. 2,80



Catastralmente ha la seguente identificazione (All. 1)

NCEU di Dolo		Fg. 9		Partita				
Mapp.	Ubicazione	P.	cat	CI	Mq/Vani	RCL €		
1208/3	Via della Resistenza 5	1	A/3	3	106/114	482,89		
Proprietario					----	Omissis	Quota	1/1

Nella realtà l'unità immobiliare presenta significative differenze sia per quel che concerne il distributivo interno che per le forometrie (rispetto alla suddetta planimetria) e, soprattutto, per il fatto che la terrazza è stata trasformata senza titolo in una stanza, mediante realizzazione di pareti perimetrali con finestrate, tetto a falda e impiantistica interna (vedi doc. fotografica – All. 3).

Tale trasformazione non può essere sanata poiché il nuovo manufatto è posto a circa un metro dal confine e quindi non rispetta la distanza minima oggi richiesta (secondo la normativa vigente e ricordando il principio della doppia conformità, si può costruire a confine previo accordo con il confinante o a cinque metri).

Trattandosi di un manufatto che non ha valenza statica nei confronti dell'originario edificio, non può essere invocata la sanzione alternativa alla demolizione, e quindi deve essere necessariamente previsto il ripristino dello stato quo ante, con un costo prudenzialmente stimato di € 8.000 (considerando che nulla si sa delle tipologie dei materiali impiegati per la costruzione del tetto, e quindi dei connessi oneri di smaltimento).

L'appartamento è stato oggetto di sanatoria edilizia ai sensi della Legge 47/85 prot. 15450 del 16/5/1986, con la quale è stata chiesta la regolarizzazione della costruzione della scala esterna, della terrazza retrostante (quella dove è stata costruita la stanza abusiva) e della modifica di forometrie varie.

Attesa l'evidente distonia fra stato di fatto e la planimetria catastale, e ricordando che la stessa viene espressamente indicata al momento del rogito come “... *riproducente la esatta attuale conformazione del bene registrata in data 19 novembre 1985 al n: 1837, ben nota alle parti, dalle stesse approvata e verificata e riconosciuta regolare e conforma allo stato di fatto...*”, diviene necessario provvedere ad una ulteriore sanatoria per le riscontrate difformità forometriche e per le differenti partizioni interne, con un costo stimato di € 5000 per oneri professionali e sanzioni.

Esternamente l'edificio si presenta in modeste condizioni di uso e conservazione, con altrettanto ordinarie finiture



e



Relativamente alle caratteristiche esterne del fabbricato, si segnala la forma rettangolare regolare, il tetto a due falde inclinate con coppi, la struttura portante in c.a. con collaborazione delle pareti in muratura, pareti semplicemente intonacate a civile e dipinte, lattenerie in lamiera

preverniciata completamente deteriorate e in più punti bucate, scala di accesso di tipo aperto con gradini rivestiti con piastrelle (molti dei gradini sono instabili).

Internamente l'abitazione ha pavimenti parte in piastrelle di discreta fattura e qualità (zona giorno e bagno) e parte in listelli di parquet, pareti intonacate a civile e dipinte (con evidenti segni di ponti termici e di infiltrazione di acqua meteorica nel soffitto del bagno), vecchia carta da parati nell'ex locale cucina (oggi ripostiglio).

Le porte interne sono in legno tamburato, le finestre in legno con vetro camera e tapparelle in plastica, ed il portoncino di ingresso in legno non di tipo blindato.

Il riscaldamento è autonomo ed è realizzato con una caldaia a gas che gestisce dei tradizionali radiatori in ghisa.

L'abitazione dispone di uno spazio scoperto comune con la sottostante unità abitativa, recintato e dotato di cancello carraio privo di automatismi. Le condizioni di manutenzione e conservazione interne sono alquanto modeste, evidenziando la necessità di un significativo intervento di adeguamento ai moderni standard.



Per quanto sopra esposto, considerando l'attuale e non brillante situazione del mercato immobiliare (che presenta modestissimi segnali di ripresa per tale ordinaria tipologia edilizia), assunte informazioni presso agenzie immobiliari e professionisti locali, tenendo presente la collocazione dell'appartamento, le caratteristiche costruttive e di modesta finitura dell'edificio e della specifica unità, l'assenza di un garage o magazzino, il

relativo stato di conservazione dell'immobile e dell'unità abitativa, la relativa disponibilità di servizi primari e secondari nella zona, detratti gli oneri occorrenti per la sanatoria edilizia (stimati in € 13.000) e preso atto delle quotazioni medie di mercato, si ritiene di poter valutare il bene oggetto di stima complessivi € 60.000 (circa € 650/mq).

◆◆◆◆◆◆◆◆

ALLEGATI

- 1) Visura UTE
- 2) Planimetria catastale appartamento Via della Resistenza
- 3) Documentazione fotografica

◆◆◆◆◆◆◆◆

Mestre 6/4/2022

In fede

geom. --- omissis -

--