



TRIBUNALE DI VENEZIA

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA . 26/2023-

GIUDICE DELEGATO : DOTT. IVANA MORANDIN

LIQUIDATORE: DOTT. PAOLO BELLAMIO

PERIZIA DI STIMA DI UN BENE IMMOBILE

APPARTAMENTO SITO IN VIA ARRIGO BOITO 4 MIRA VE

Foglio 35 mapp. 316 sub. 12

GARAGE DI PERTINENZA

Foglio 35 mapp. 316 sub 10

STUDIO TECNICO

ING. CAZZAGON MASSIMO

30031 DOLO VE

m.cazzagon@virgilio.it

VIA CAIROLI 26

Tel. 041 410085

PERIZIA GIURATA

Io sottoscritto Ing. Cazzagon Massimo Carlo Maria, nato a Dolo Ve il /02/1951, residente in Dolo Ve via Cairoli 26, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Padova col numero 1535, consapevole delle responsabilità che con il giuramento assumo davanti agli uomini, giuro di avere fedelmente e diligentemente adempiuto alle indagini tecniche a me affidate, col solo scopo di far conoscere la verità. Confermo pertanto la veridicità dei dati tecnici relativi alla seguente perizia estimativa relativa all'immobile in oggetto.

Lo scrivente, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo all'immobile in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso. Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso allo stesso, in data 14/02/2024 e 11/03/2024

1) Scopo della perizia

Scopo della valutazione è la vendita tramite procedura d'asta dell'unità immobiliare in esame per la **quota di tre diciottesimi di [REDACTED]**

Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Lo scrivente, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo all'immobile in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua cor sistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

Individuazione catastale degli immobili oggetto di perizia

A seguito dell'incarico conferitomi dal Dott. Paolo Bellomo, lo scrivente ha

ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

- estratto di mappa catastale;
- visure catastali attuali;

- planimetrie catastali attuali.

2) Identificazione del bene

Contesto urbano territoriale

L'appartamento ed il garage sono ubicati nel comune di Mira Ve in via Arrigo Boito 4.

La zona è caratterizzata da edifici con destinazione perlopiù residenziale e da negozi di merce di prima necessita.

Collegamenti di trasporto pubblico

Collegamenti viari sono adeguati e la zona appare sufficientemente servita da mezzi pubblici di trasporto che la collegano con il centro di Oriago e con le strutture di servizio pubblico.

Insedimenti limitrofi

Nella zona sono presenti altri edifici a destinazione d'uso residenziale, altre attività complementari commerciali, compatibili con la destinazione residenziale

3) descrizione appartamento e garage

Il bene immobile oggetto di stima consiste in una porzione di fabbricato costruito nei primi anni settanta. La prima concessione risale al 1973 il fabbricato, nel suo complesso, è composto da quattro appartamenti distribuiti su tre livelli; piano terra, primo e secondo.

L'unità oggetto di stima è un appartamento distribuito parte al piano terra e parte al primo di superficie lorda pari a mq 96,40 circa, oltre a corte comune estesa a mq 800,00 circa con garage singolo isolato.

L'appartamento è composto da:

- al piano terra: disbrigo (altezza 2,40 metri);
- al piano primo: due camere, bagno e soggiorno-cucina (altezza 2,75 metri)

L'accesso avviene dal piano terra e con scala condominiale interna.

Il primo piano è collegato al piano terra anche mediante una scala a chiocciola sempre interna.

Stato di conservazione e manutenzione:

L'appartamento in oggetto è in normali condizioni di conservazione e manutenzione, ma presenta esternamente sul lato nord evidenti tracce di umidità per risalita capillare, con formazione di efflorescenze.

Gli infissi sono in alluminio, dotati di vetro semplice e persiane tipiche dei luoghi.

Impianti tecnologici:

Attualmente l'appartamento è dotato degli usuali impianti tecnologici sottotraccia, rispondenti alle vigenti normative.

normativa sismica:

Classificazione sismica Comune di Mira $V_e = 3$; l'edificio in oggetto è stato edificato all'epoca in cui il comune di Mira Ve non era considerato zona a rischio sismico.

Barriere architettoniche:

Il fabbricato, per l'epoca di realizzo, è privo di accorgimenti per superare le barriere architettoniche.

Il garage isolato ubicato nel lato nord ovest del lotto presenta dimensioni in pianta di metri 4,95 per 3,40. Risulta con un'altezza media interna di metri 2,22. La struttura risulta prefabbricata con elementi leggeri.

~~Stessa~~ proprietaria per 2/3

~~Stessa~~ proprietaria per 1/6 (figlia)

~~Stessa~~ proprietaria per 1/6 (figlia)

Il 28/02/ 2012 in seguito a decesso di ~~Stessa~~ avviene denuncia per causa di morte Registrazione volume 9990 n. 1224 registrato in data 02/05/2012. Succ. legittima ~~Stessa~~ voltura n. 9988. 1/2012 Pratica n. VE 0084741 in atti dal 28/05/2012

Allo stato attuale risulta questa intestazione:

~~Stessa~~ proprietaria per 2/3

~~Stessa~~ proprietaria per 1/6

~~Stessa~~ proprietario per 1/18 (figlio ~~Stessa~~)

~~Stessa~~ proprietario per 1/18 (figlio ~~Stessa~~)

~~Stessa~~ proprietario per 1/18 (figlio ~~Stessa~~)

Certificazioni:

6)Principali caratteristiche costruttive e di finitura:

La tipologia costruttiva è quella classica degli anni 70 con struttura portante in cemento armato e muratura con divisori interni formati da tramezzi.

L'intonaco esterno risulta parzialmente danneggiato dalla vetustà specialmente nel lato nord.

Condizioni generali dell'immobile:

Le condizioni generali dell'appartamento possono essere definite discrete e nell'insieme si tratta di finiture di bassa/media qualità e un po' datate, in quanto l'appartamento sembrerebbe essere perlopiù nelle condizioni originarie di costruzione (1973), i locali sono ben distribuiti e disimpegnati, la posizione di piano e l'orientamento sono buoni. I pavimenti in ceramica sono stati rifatti

in epoca recente. Manca completamente l'isolamento termico delle strutture in quanto la prima legge in Italia riguardante le dispersioni ed i consumi energetici risale all'anno 1976 (legge 373)

7) Anno di costruzione/ristrutturazione

Prima licenza anno 1973

8) Situazione urbanistica

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale limitato con parcheggi buoni

Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. B2

Servizi offerti dalla zona: Esercizi commerciali di prima necessità, Farmacia, Scuole, Poste

9) Conformità a norme tecniche

Conformità edilizia:

Per quanto riguarda l'appartamento non si sono riscontrate difformità e la

Pianta attuale coincide con la scheda catastale

La concessione originale risale al 1973.

I lavori per la costruzione della palazzina sono stati eseguiti in difformità.

Prima sanatoria

riguarda la difformità fabbricato e garage (legge n 61 del 1985 condono)

Pratica n. 0001600 prot. 18582\85 con abitabilità del 05/06/1990

Seconda sanatoria

riguardante canna fumaria esterna. (legge del 23/12/1994 n° 724).

Concessione in sanatoria del 19/04/2000. Agibilità del 19/04/2000 prat.

N° 157 prot. 4697 del 24/02/1995

normativa sismica:

Classificazione sismica Comune di Mira Ve = 3;

L'edificio in oggetto è stato edificato all'epoca in cui il comune di Mira Ve non era considerato zona a rischio sismico.

Barriere architettoniche:

Il fabbricato per quanto evidenziato è privo di accorgimenti per superare le barriere architettoniche

10) Stato locativo

L'unità immobiliare oggetto della stima è attualmente abitata dalla Sig.ra

██████████ proprietaria per 2/3

11) Allegati

In allegato:

- planimetrie catastali
- estratto PRG
- concessioni in sanatoria
- certificato di agibilità
- foto esterne ed interna

12) Criteri di stima adottati e valutazione

Al fine di avere parametri di confronto attendibili, lo scrivente ha effettuato, in primo luogo, un'analisi comparativa di annunci, apparsi sulle emeroteche cittadine, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili.

L'analisi ha coperto un arco temporale di tre mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso.

La valutazione dell'immobile è stata effettuata mediante il metodo comparativo. Il metodo comparativo della stima del valore di un immobile prevede il confronto con altri immobili aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella zona di interesse, e oggetto di compravendite recenti.

13) Conclusioni

unità comprensivo di appartamento e garage esterno prefabbricato con superficie commerciale convenzionale complessiva pari a circa 96,40 mq più 16 mq di garage esterno.

Appartamento mq 96,40 a 950,00 €/mq	-----	91.580,00 €
Garages mq 16,00 a 300,00 €/mq	-----	4.800,00 €

Per un valore complessivo che si aggira intorno ai di **96.000,00**

(novantaseimila) Euro.

La quota di proprietà della Sig.ra **[REDACTED]** **1/6 (un sesto)**
vale 16.000,00 (sedicimila) Euro

Dolo Ve 12/03/2024

Il tecnico

Ing. Cazzagon Massimo



RG. 424/2024



Ufficio del Giudice di Pace di Dolo

P.tta degli Storti 1 - 30031 DOLO (Ve)

Tel. 041413725-Fax 0415132528

VERBALE DI GIURAMENTO DI PERIZIA STRAGIUDIZIALE

L'anno 2024, il giorno 12 del mese di MARZO innanzi al sottoscritto Cancelliere dell'Ufficio del Giudice di Pace di Dolo è comparso/a il/la Signor/a CAZZAGON MASSIMO CARLO MARIA nato/a a DOLO VE il 05/02/1951 il/la quale, nella sua qualità di perito, chiede di asseverare con giuramento l'allegata relazione peritale.

Il sottoscritto Cancelliere, previe ammonizioni di Legge, deferisce al perito il giuramento di rito, che egli presta pronunciando la formula:

"Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere a chi spetti la verità".

Le to, confermato e sottoscritto.

IL PERITO

Massimo Cazzagon



IL CANCELLIERE

Raffaella Basso

