

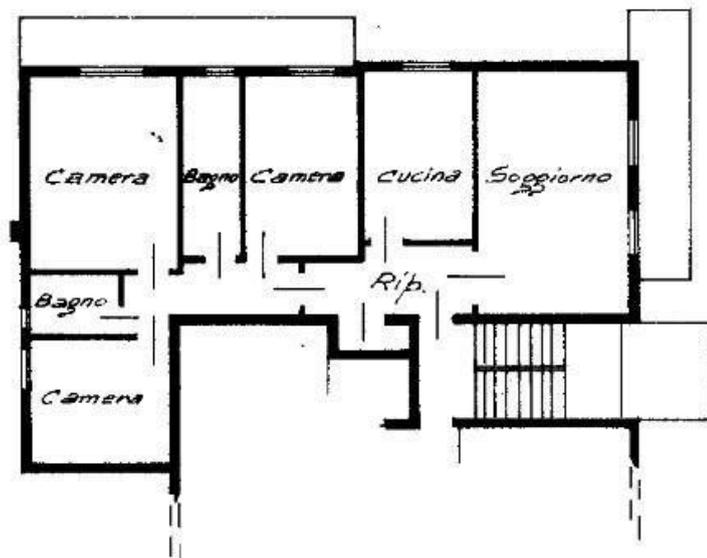
RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA

Il sottoscritto geom. --- Omissis ---, libero professionista con studio in Mestre – Via Milano 11, 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 Fratelli Rosselli 16 (già Via del Vaso), 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.

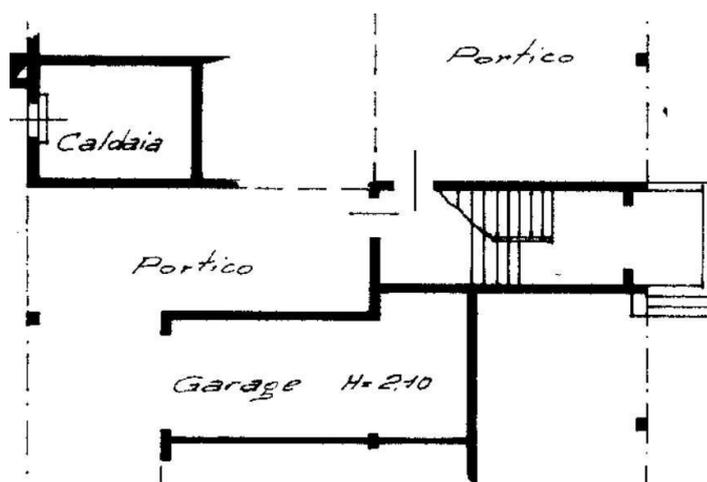
DESCRIZIONE GENERALE DELL'IMMOBILE DI VIA F.LLI ROSSELLI

Trattasi di un appartamento attualmente disabitato e parzialmente arredato (sia pur con mobili di nessun valore e dei quali non se ne conosce l’eventuale funzionalità), situato al primo ed intermedio piano di un condominio a destinazione tipicamente residenziale (Condominio Bettini), catastalmente composto da ingresso/disimpegno, soggiorno con poggiolo, cucina, tre camere da letto (due di queste con accesso ad un secondo poggiolo), due bagni, disimpegno e piccolo ripostiglio; al piano terra un garage con accesso dallo spazio condominiale comune.

A maggior chiarimento si vedano i seguenti stralci delle planimetrie UTE (All. 2 e 3), che rispondono sostanzialmente con la realtà dei luoghi



e



Catastalmente ha la seguente identificazione (All. 1)

NCEU di Dolo		Fg. 9		Partita		
Mapp.	Ubicazione	P.	cat	Cl	Mq/Vani	RCL €
1399/8	Via del Vaso	1	A/2	3	107/113/6,5	805,67
1399/13		T	C/6	6	23	98,59

Proprietario	--- Omissis ---	Quota	NP 1/1

Si evidenzia che esiste una distonia fra l'indirizzo reale (Via Fratelli Rosselli 16) e quello catastale (Via del Vaso), dovuto con tutta probabilità ad un mancato aggiornamento di quest'ultimo successivamente all'avvenuta lottizzazione dell'area nel 1975.

Il condominio, costruito secondo criteri di buon livello agli inizi degli anni '70 in zona periferica rispetto al centro di Dolo (a sud del Brenta), si sviluppa su piani fuori terra, ha forma rettangolare regolare, ampi porticati al piano terra, copertura a falde inclinate, grandi poggiali frontali e laterali, assenza di ascensore (peraltro poco influente stante l'altezza dell'edificio) garage e vani comuni al piano terra.

La quota millesimale di competenza della proprietà oggetto di perizia è di 130,7 millesimi (indivisa fra appartamento e garage); dal regolamento di condominio non risultano particolari vincoli o prescrizioni (All. 5).

Internamente l'appartamento ha pareti intonacate a civile e dipinte (con evidenti e diffusi ammaloramenti dovuti a formazione di muffa per scarsa aereazione, oltre ad una significativa macchia da infiltrazione fra bagno principale e corridoio), pavimenti della zona giorno e notte in parquet verniciato (ad esclusione della cucina e del bagno secondario che hanno piastrelle ordinarie, mentre quelle del bagno principale sono invece di buona qualità e fattura), finestre in legno con vetrocamera e tapparelle in plastica, porte interne in legno tamburato, portoncino di ingresso non blindato.

Relativamente all'impiantistica si segnala il riscaldamento autonomo a gas che gestisce dei radiatori in ghisa, il semplice impianto elettrico di tipo modulare e il condizionamento con split.

Si precisa che non è stato possibile verificare la funzionalità di nessun impianto stante l'assenza delle utenze elettriche ed idriche; pur tuttavia da informazioni assunte in loco sembrerebbe essersi manifestata nel tempo una perdita di acqua dal bagno grande nei sottostanti garage (e per tale motivo questo non sarebbe più stato utilizzato).

Relativamente alla conformità urbanistica, si sono rilevate modeste difformità interne che possono essere agevolmente regolarizzate con un costo di € 3000 fra pratica professionale e oneri.

Le condizioni di manutenzione e conservazione interne sono discrete, evidenziando la necessità quantomeno di una generale ridipintura e dell'eliminazione dell'infiltrazione riscontrata nel corridoio, oltre che di una verifica della funzionalità dell'impianto elettrico e del sistema di riscaldamento (non sono state rese disponibili le relative certificazioni di conformità).

L'abitazione infine dispone di uno spazio scoperto recintato e comune al resto del condominio, che funge anche da accesso ai vari garage posti al piano terra.



Per quanto sopra esposto, considerando l'attuale e non brillante situazione del mercato immobiliare (che tuttavia presenta qualche segnale 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 finitura dell'edificio e della specifica unità, la presenza di un garage di sufficienti dimensioni e con una buona accessibilità veicolare, lo 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 € 3.000) e preso atto delle quotazioni medie di mercato, si ritiene di poter valutare il bene oggetto di stima complessivi € 110.000 (circa € 1000/mq).



ALLEGATI

- 1) Visura UTE

- 2) Planimetria catastale appartamento Via F.lli Rosselli
- 3) Planimetria catastale garage Via F.lli Rosselli
- 4) Documentazione fotografica
- 5) Regolamento di condominio



Mestre 28/4/2022

In fede geom. ---

Omissis ---