Ist. n. 16 dep. 12/06/2024

[redacted]

Studio Tecnico Geom. Ugo Marzinotto
[redacted]
Tel. [redacted] c.f. [redacted]
e-mail [redacted]

TRIBUNALE DI PORDENONE
PROCEDURA DI SOVRAINDEBITAMENTO n. 2/2022
Giudice dell'esecuzione: dott.ssa [redacted]
Liquidatore: dott. [redacted]
Soggetto sovraindebitato: [redacted]

COMUNE DI MUSILE DI PIAVE

PROVINCIA DI VENEZIA

PERIZIA DI STIMA RELATIVA AD UN FABBRICATO D'ABITAZIONE SITO IN MUSILE DI PIAVE IN VIA PACE N. 55 INSISTENTE NEL FOGLIO 10 MAPPALE 769

PROPRIETARI:

[redacted] **PER LA QUOTA DI 1/2**

[redacted] **PER LA QUOTA DI 1/2**

IL TECNICO

GEOM. UGO MARZINOTTO

Firmato Da: MARZINOTTO UGO Emesso Da: [redacted] Serial#: 753f63f97629cf44a94ea6ce81ac01b

La proprietà risulta correttamente intestata ai sig.ri:

[redacted] c.f. [redacted] nata a San Donà di Piave (VE) il 17/07/1963 proprietà per ½;

[redacted] c.f. [redacted] nato a San Donà di Piave (VE) il 10/11/1960 proprietà per ½ (vedasi allegato 1)

Il fabbricato con terreno di pertinenza è pervenuto agli attuali proprietari in forza alla denuncia di successione in morte del sig. [redacted] di cui successione testamentaria presentata all'Ufficio Territoriale di Venezia in data 19/02/2024, volume 88888, numero 74806 (vedasi allegato 2).

La stima viene richiesta per conoscere il probabile prezzo di mercato realizzabile in una libera contrattazione di compravendita delle unità immobiliari sopradescritte.

Durante al sopralluogo ho proceduto alla raccolta di ulteriori documenti in possesso della sig.ra [redacted] quali il permesso di abitabilità n. 44/72 rilasciato dal Comune di Musile di Piave in data 14/11/1972; il progetto per la costruzione del fabbricato ad uso abitazione (anche se privo di timbro comunale da ritenersi superato dalla sanatoria); la concessione edilizia in sanatoria n. 16 rilasciata in data 14/03/1995 su istanza di condono edilizio presentata in data 16/01/1986 prot. n. 00000394 da [redacted] con relativo elaborato grafico di rilievo con timbri comunali che rappresenta lo stato di fatto sanato/autorizzato (oggetto di controllo da parte del sottoscritto per verificare lo stato legittimo dell'immobile sotto l'aspetto edilizio) e ricevuto la prima pagina dell'attestato di prestazione energetica degli edifici con codice identificativo 104885/2023 valido fino al 09/10/2033 (vedasi allegato 3). Ho rilevato in catasto le planimetrie depositate in data 27/01/1986 prot. 377 e 378 che rappresentano la situazione dell'immobile oggetto di sanatoria.

Durante al sopralluogo ho visionato esternamente ed internamente il fabbricato, rilevati i materiali di finiture, valutata l'ubicazione dell'immobile, la vetustà e lo stato di manutenzione e conservazione per elaborare e formulare il giudizio finale di stima nella conclusione.

2. DESCRIZIONE IMMOBILI

Le unità immobiliari oggetto di stima consistono in:

1) Abitazione tipo economico sita in via Pace civ. 55 con cortile e giardino composta al piano terra da veranda nel sottoscala, corridoio, quattro ripostigli, scala interna di

Firmato Da: MARZINOTTO UGO Emesso Da: [redacted] Serial#: 753f63f97629cf44a94ea6ce81ac01b

Ist. n. 16 dep. 12/06/2024

collegamento con il primo piano con sottoscala, centrale termica/lavanderia, due wc, ulteriore corridoio con nel retro fabbricato in aderenza una tettoia e ripostiglio prefabbricato in lamiera; primo piano con scala esterna di collegamento e poggiolo, ingresso, cucina con poggiolo, scala interna di collegamento, soggiorno, disimpegno, quattro camere e bagno.

La superficie commerciale dell'abitazione viene calcolata come segue:

- superficie veranda di mq 3,74 x coefficiente di riduzione superficie pari al 15% = mq 0,56
- superficie vani accessori al piano terra di mq 123,03 x coefficiente di riduzione superficie pari al 50% = mq 61,52
- tettoia e ripostiglio retro fabbricato di mq 15,60 x coefficiente di riduzione superficie pari al 20% = mq 3,12
- superficie autorimessa al piano terra di mq 27,09 x coefficiente di riduzione superficie pari al 60% = mq 16,25
- superficie poggioli al primo piano di mq 11,33 x coefficiente di riduzione superficie pari al 35% = mq 3,97
- superficie vani principali al primo piano di mq 150,12 x coefficiente di riduzione superficie pari al 100% = mq 150,12
- superficie cortile e giardino fino a mq 25,00 x coefficiente di riduzione superficie pari al 10% = mq 2,50
- superficie in eccedenza di cortile e giardino oltre ai 25 mq (mq 1100-25= mq 1075) x coefficiente di riduzione superficie pari al 2% = mq 21,50

  per una superficie complessiva equivalente di mq 259,54 x € 690,00 al mq = € **179.082,60**

La quotazione dell'immobile proposta dal sottoscritto risulta inferiore al valore indicativo del Borsino Immobiliare di Musile di Piave (€ 948,00 al mq) ed inferiore alle quotazioni Agenzia Entrate (€ 1050,00 al mq) -allegato 4- in quanto il sottoscritto analizza esattamente l'anno di costruzione, le finiture, lo stato di manutenzione e conservazione, la localizzazione, l'orientamento ed ogni altro criterio di stima. Vedasi documentazione fotografica di cui allegato n. 5

Firmato Da: MARZINOTTO UGO Emesso Da: [redacted] Serial#: 753f63f97629cf44a94ea6ce81ac01b

Ist. n. 16 dep. 12/06/2024

Dal controllo eseguito durante al sopralluogo si rileva che lo stato di fatto esistente non corrisponde esattamente alla situazione dell'elaborato grafico allegato alla concessione edilizia in sanatoria n. 15 del 14/03/1995 e precisamente:

- nel sottoscala è presente un ulteriore gradino;
-la porta interna tra ripostiglio e centrale termica/lavanderia si trova leggermente spostata rispetto alla spigolo destro di 56 cm;
-la porta del ripostiglio sito dopo l'autorimessa si trova ubicata in posizione totalmente diversa rispetto alla situazione di sanatoria;
-nel ripostiglio prefabbricato in lamiera risulta errata l'altezza interna di ml 1,95 anziché di ml 2,22 inoltre manca l'indicazione di una finestra nel lato Est dalla larghezza di cm 80;
-nel retro fabbricato è esistente una tettoia realizzata con struttura in legno e plexiglas totalmente abusiva dalle dimensioni esterne massime di ml 2,74 x 3,38 con altezza media di ml 2.70 che dovrà essere demolita; all'interno della tettoia è stato costruito un caminetto con relativa aggiunta di una canna fumaria e modificata la posizione della torretta;
al primo piano non esiste nel locale soggiorno una finestra indicata in pianta e nel prospetto Est del fabbricato;
nel lato Nord è esistente una scala in ferro di accesso al secondo piano (soffitta) non autorizzata che dovrà essere rimossa per rendere conforme quest'ultima parte di fabbricato sotto l'aspetto edilizio. Tutte le difformità edilizie sono evidenziate nell'allegato n. 6.
Stesse difformità grafiche si individuano nella planimetria catastale.
Per la commercializzazione il fabbricato si rende necessario la demolizione della tettoia in legno con plexiglass, rimuovere la scala esterna di accesso alla soffitta e presentare in Comune di Musile di Piave una Scia in sanatoria per ottenere la conformità edilizia degli immobili nonché presentare in catasto una variazione docfa con nuova planimetria catastale per aggiornare esattamente la situazione dell'abitazione.
Il costo per la demolizione della tettoia e trasporto del materiale alla pubblica discarica viene stimato in [redacted] compresa oltre all'onorario per Scia in sanatoria stimato in [redacted] + oblazione di [redacted] + diritti di segreteria di [redacted] + onorario variazione catastale di [redacted] + spese tecniche e diritti vari di [redacted] + sull'importo di [redacted] cassa [redacted] di previdenza ed assistenza di [redacted] + [redacted] di [redacted] per un costo totale di [redacted]

Firmato Da: MARZINOTTO UGO E sso Da: Serial#: 753f63f97629cf44a94ea6ce81ac01b

Ist. n. 16 dep. 12/06/2024

Si dovrà inoltre aggiunge un onorario e spese di [redacted] compreso cassa di previdenza ed iva, per ottenere il certificato di stato legittimo del fabbricato d'abitazione (stato legittimo edilizio e catastale) da trasmettere al notaio per la stipula dell'atto notarile.

3. CONTEGGIO ESTIMATIVO

Il fabbricato d'abitazione, risalente all'anno di costruzione fine 1972, non necessita di particolari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Lo scopo della stima è quello di determinare il valore di mercato complessivo dell'immobile nonché le quote di spettanza ai due comproprietari (prezzo di mercato che il fabbricato realizzerebbe in una libera contrattazione di compravendita allo stato attuale).

Tutti gli elementi adottati nel conteggio di stima rispondono ai criteri ordinari presenti in loco.

Nella zona sono state eseguite operazioni di compravendita di fabbricati d'abitazione del tipo simile a quello oggetto della presente stima, pertanto, il sottoscritto intende adottare un procedimento comparativo con immobili effettivamente compravenduti, tenendo in debita considerazione tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche sopradescritte.

Il valore dell'intero immobile come descritto sopra ammonta ad **€ 179.082,60 meno** la detrazione di [redacted] per demolizione tettoia, discarica, Scia in sanatoria, oblazione, diritti di segreteria, onorario variazione catastale, spese tecniche e diritti, cassa di previdenza ed assistenza ed iva e **meno** [redacted] per ottenere il certificato di stato legittimo del fabbricato da trasmettere al notaio.

4. AGGIUNTE E DETRAZIONI

Al valore di mercato così determinato non necessitano ulteriori valutazioni e detrazioni e si precisa che l'immobile non risulta divisibile.

5. CONCLUSIONE

Dal presente conteggio risulta che il valore dell'immobile ammonta ad **€ 179.082,60** meno le detrazioni [redacted] e [redacted] forma un valore finale d[redacted] con ulteriore riduzione del valore del [redacted] dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzie per vizi occulti [redacted] **forma un valore finale di** [redacted]

Firmato Da: MARZINOTTO UGO Emesso Da: [redacted] Serial#: 753f63f97629cf44a94ea6ce81ac01b

[redacted]

[redacted]

Portogruaro 23/04/2024

IL TECNICO

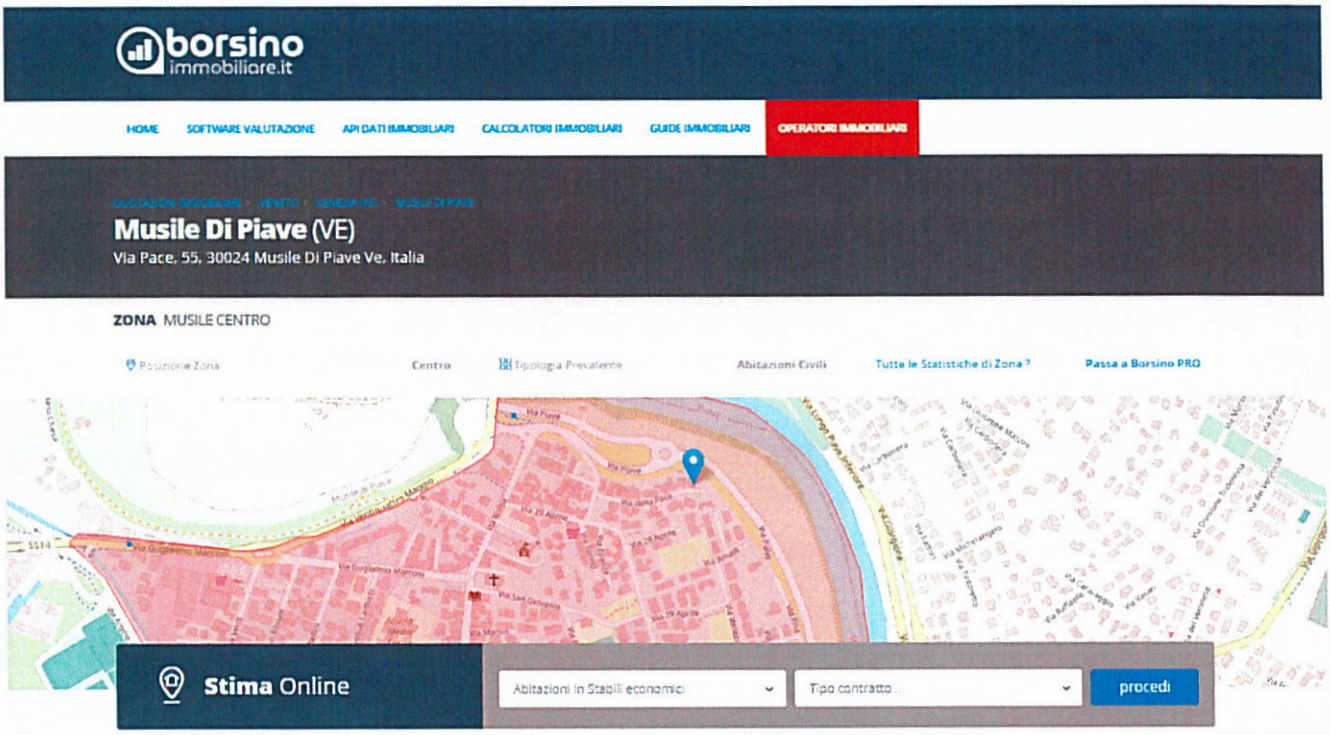
Geom. Ugo Marzinotto

Firmato Da: MARZINOTTO UGO Emesso Da: [redacted] Serial#: 753f63f97629cf44a94ea6ce81ac01b

ALLEGATO n° 4

GEOM. UGO MARZINOTTO
c.f. [redacted]
Via [redacted]
Tel. [redacted]
E-mail: [redacted] – pec: [redacted]

QUOTAZIONE BORSINO IMMOBILIARE MUSILE DI PIAVE (VE)



Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni **Abitazioni & Ville** | Quotazioni **Uffici & Negozi** | Quotazioni **Box & Posti auto** | Quotazioni **Locali & Capannoni**

Quotazioni di **Vendita** | Quotazioni di **Affitto**

Valuta subito questo immobile

Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro **1.016**	Euro **1.156**	Euro **1.296**

Valuta subito questo immobile

Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro **948**	Euro **1.045**	Euro **1.142**

Valuta subito questo immobile

Ville & Villini

Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro **1.106**	Euro **1.302**	Euro **1.498**

Valuta subito questo immobile

GEOM. UGO MARZINOTTO
c.f. [redacted]
[redacted]
Tel. [redacted]
E-mail: [redacted] – pec: [redacted]

QUOTAZIONE AGENZIA ENTRATE

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: VENEZIA
Comune: MUSILE DI PIAVE
Fascia/zona: Centrale/MUSILE CENTRO
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1050	1300	L			
Abitazioni civili	Ottimo	1300	1650	L			
Ville e Villini	NORMALE	1000	1300	L			
Ville e Villini	Ottimo	1300	1600	L			