

Beni in Marghera (VE)
Via Bottenigo, 67

Lotto: 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Abitazione al piano terra e primo con garage e cortile esclusivo sita in Marghera (VE) -
30175 - Via Bottenigo n. 67



Quota e tipologia del diritto

Proprietà per 1/1 di COOPERATIVA SOCIALE GEA con sede in Mestre (VE)
Cod. Fiscale: 02681690273

Identificato al catasto Fabbricati Comune di Venezia:

Intestazione: COOPERATIVA SOCIALE GEA con sede in Venezia (VE), Cod. Fiscale: 02681690273
proprietà per 1000/1000

- foglio 183, particella 1849, subalterno 5, indirizzo Via Bottenigo n. 67, piano T, categoria A/3,
classe 4, Zona Cens. 9 consistenza 6 vani, superficie 97 mq., rendita € 585,97
Confini: A nord, est, sud ed ovest sub 4 (cortile comune)



RII

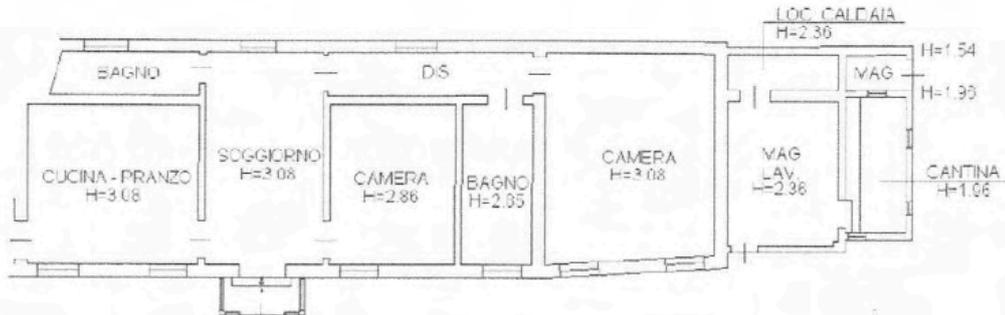
- fo
A/
Co

FI

RIP

- fo
clas
Cor

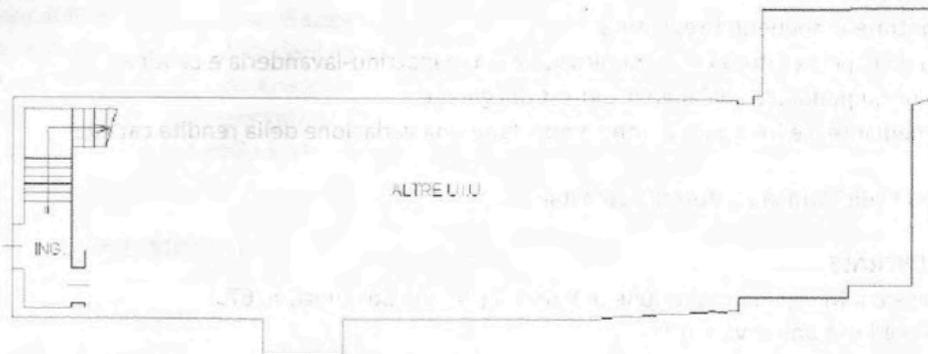
PIANO TERRA



RIPRODUZIONE GRAFICA NON IN SCALA

- foglio 183, particella 1849, subalterno 6, indirizzo Via Bottenigo n. 67, piano T-1, categoria A/3, classe 4, Zona Cens. 9 consistenza 5,5 vani, superficie 119 mq., rendita € 537,14
 Confini: A nord, est, sud ed ovest vuoto sul sub 4 (cortile comune).

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



RIPRODUZIONE GRAFICA NON IN SCALA

- foglio 183, particella 1849, subalterno 7, indirizzo Via Bottenigo n. 67, piano T, categoria C/6, classe 3, Zona Cens. 9 consistenza 11 mq., rendita € 42,76
 Confini: A nord, est ed ovest sub. 4 (cortile comune) a sud sub. 5.

PIANO TERRA



RIPRODUZIONE GRAFICA NON IN SCALA

Identificato al catasto Terreni del Comune di Venezia Sezione di Chirignago:

- foglio 183, particella 1849, qualità Ente Urbano, superficie catastale 640 mq.
Derivante da foglio 9 particella 521 di mq. 470 (ente urbano) e particella 677 di mq. 170 (terreno).

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Tamponamento della porta interna di comunicazione tra magazzino-lavanderia e cantina, apertura di una porta pedonale sull'angolo sud-est del garage.

Regolarizzabili mediante: Le irregolarità non comportano una variazione della rendita catastale.

Per quanto sopra Si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE

L'immobile è ubicato a Marghera in Comune di Venezia (VE) Via Bottenigo n. 67.

L'unità è utilizzata ad uso abitativo e uffici.

Caratteristiche zona:

Periferia di Marghera residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Area urbanistica:

Zona B3 residenziale di completamento.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* Nessuna.

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1 Iscrizioni:**

- **Ipoteca volontaria Iscritta a Venezia in data 05/06/2008 ai nn. 19551/4309**
a favore di UNICREDIT BANCA SPA contro Cooperativa Sociale GEA; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo, a rogito Notaio Francesco Candiani di Venezia in data 28/05/2008 Rep n. 117009/29234;
Importo ipoteca: € 480.000,00; Importo capitale: € 240.000,00
La formalità presenta il seguente annotamento:
- Annotazione R.P. n. 513 del 23/01/2009 (erogazione a saldo)

L'ipoteca grava sui beni censiti al Catasto Terreni del Comune di Venezia Foglio 9 mappale 677 ed al Catasto Fabbricati del Comune di Venezia Foglio 9 mappale 353 sub 1, 2 e 3.

4.2.2 Pignoramenti: Nessuno**4.2.3 Altre trascrizioni:** Nessuna.**5. ALTRE INFORMAZIONI:**

- Spese di gestione condominiale:**
- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non presenti
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** non presenti
- Millesimi di proprietà:** non presenti
- Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** non consentito.
- Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non presenti
- Attestazione Prestazione Energetica:** non presente
- Indice di prestazione energetica:** non presente
- Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** non presenti

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: Cooperativa Sociale GEA con sede in Mestre (VE) C.F. 02681690273 proprietaria per 1/1 dal 28/05/2008 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Francesco Candiani di Venezia in data 28/05/2008, ai nn. 117008/29233; trascritto alla Conservatoria di Venezia in data 05/06/2008, ai nn. 19549/12055.

La compravendita è riferita ai beni censiti al Catasto Terreni del Comune di Venezia Foglio 9 mappale 677 e al Catasto Fabbricati del Comune di Venezia Sezione Urbana CH foglio mappale 353 sub 1, 2 e 3 che a seguito di Variazione Territoriale del 25/06/2015 in atti dal 06/01/2016 sono stati trasferiti al Comune di Venezia L736R e così rispettivamente identificati: Catasto Terreni del Comune di Venezia Sezione Urbana CH Foglio 183 mappale 1849 di mq. 640 (ente urbano) ed al Catasto Fabbricati del Comune di Venezia Foglio 183 mappale 1849 sub 5, 6 e 7.

Titolare/Proprietario: STOPPANI CARLO nato a Venezia il 13/06/1941 C.F. STP CRL 41H13L736G proprietario per 3/9, STOPPANI GABRIELE nato a Mirano (VE) il 01/12/1949 C.F. STPGRL 49T01F241B proprietario per 3/9, STOPPANI ENRICO nato a Venezia il 24/10/1966 C.F. STPNRC 66R24L736N proprietario per 1/9, STOPPANI SILVIA nata a Venezia il 16/01/1968 C.F. STPSLV 68A56L736L proprietaria per 1/9, STOPPANI ANNALISA nata a Venezia il 04/04/1970 C.F. STPNLS 70D44L736W proprietaria per 1/9, dal 28/02/2006 al 28/05/2008 in forza di denuncia di successione in morte di Stoppani Guido, registrata all'Ufficio del Registro di Venezia il 26/10/2006 al n. 624/2006 7958.1/1997 e trascritta alla Conservatoria di Venezia in data 11/01/2007 ai nn. 1394/917.

L'eredità risulta accettata con atto del Notaio Francesco Candiani di Venezia Rep.117008/29233 del 28/05/2008 trascritto a Venezia in data 05/06/2008 ai nn. 19550/12056.

Titolare/Proprietario: STOPPANI GUIDO nato a Schio (VI) il 10/10/1915 C.F. STP GDU 15R10I531C proprietario per 1/1 ante ventennio in forza di atti di compravendita Notaio Giacomo Roncagali del 02/04/1951 Rep. 18623 e Notaio Giovanni Candiani del 13/11/1962 Rep. 15044.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1

Intestazione: STOPPANI GUIDO C.F. STPGDU15R10I531C

Tipo pratica: Condono Edilizio Legge 47/85

Per lavori: Ampliamento magazzino – Box Garage

Presentazione in data 27-03-1986 al n. di prot. 16218/10567/00

Rilascio Concessione in Sanatoria in data 13-08-1999 al n. di prot. 16218

Numero pratica: 2

Intestazione: COOPERATIVA SOCIALE GEA con sede in Marghera (VE) Via Trieste n. 82/C

Tipo pratica: D.I.A. (Denuncia Inizio Attività Edilizia)

Per lavori: Opere interne alle due unità immobiliari

Presentazione in data 10-06-2008 al n. di prot. 2008.0247546

Numero pratica: 3

Intestazione: COOPERATIVA SOCIALE GEA con sede in Marghera (VE) Via Trieste n. 82/C

Tipo pratica: D.I.A. (Denuncia Inizio Attività Edilizia)

Per lavori: Variante alle opere interne delle due unità immobiliari

Presentazione in data 18-11-2008 al n. di prot. 2008.0489264

Numero pratica: 4

Intestazione: COOPERATIVA SOCIALE GEA con sede in Marghera (VE) Via Trieste n. 82/C

Tipo pratica: Dichiarazione di Agibilità/Abitabilità

Presentazione in data 08-01-2009 al n. di prot. 2009.5756

Rilascio Dichiarazione di Agibilità in data 02-12-2009 al n. di prot. 506348

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Tamponamento della porta interna al piano terra di comunicazione tra magazzino-lavanderia e cantina, apertura di una porta pedonale sull'angolo sud-est del garage.

Regolarizzabili mediante: Apertura della porta tamponata con installazione del serramento e tamponamento della porta pedonale del garage.

Oneri Totali: € 1.500,00

Per quanto sopra Si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Variante P.R.G.
In forza della delibera:	G.R.V. N. 2141 del 29-07-2008
Zona omogenea:	B3 Zona residenziale di completamento
Norme tecniche di attuazione:	Vedi norme tecniche allegate

Note sulla conformità: Nessuna

Per quanto sopra SI dichiara la conformità urbanistica

8. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Abitazione di tipo isolato al piano terra e primo con garage al piano terra e cortile esclusivo, in discrete condizioni d'uso e manutenzione.

Il fabbricato costruito agli inizi degli anni '50 e ubicato nella periferia della frazione di Marghera in Via Bottenigo n. 67, è così composto:

- al piano terra veranda esterna, ingresso, soggiorno, cucina, bagno nel sottoscala, corridoio, camera, bagno, 2 ingresso con scala di accesso al primo piano, accessori esterni costituiti da garage, magazzino, locale caldaia, cantina e piccolo magazzino;

- al piano primo corridoio, cucina-soggiorno, tre stanze da letto, ripostiglio, bagno, terrazzo, disimpegno, 2 bagno, lavanderia-caldaia.

Si precisa che il fabbricato è predisposto e identificato catastalmente come due unità immobiliari, ma con l'apertura della porta tra l'ingresso del vano scala e la cucina è utilizzato come unica abitazione pur avendo l'impianto termico, elettrico e gas, separati.

L'abitazione è inserita su un lotto di mq. 640 tutto recintato, con area verde piantumata con alberi da frutto e marciapiedi in calcestruzzo.

Superficie complessiva (abitazione + garage + accessori + area esclusiva) di circa **mq. 758,61**

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 67; ha un'altezza media al piano terra di ml. 3,01, al piano primo altezza media di ml. 2,87, negli accessori esterni al piano terra altezza media di ml. 2,15, nel garage altezza media di ml. 2,11 e nel bagno con adiacente lavanderia-caldaia altezza media di ml. 2,34.

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi, di cui fuori terra n. 2 ed interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **laterocemento** condizioni: **sufficienti**

Solai

tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera** condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali

materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello

tipologia: **unica anta** materiale: **metallo verniciato** apertura: **manuale** condizioni: **sufficienti**

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno con vetrocamera** protezione: **scuri in legno** materiale protezione: **legno** condizioni: **scarse**

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **scarse**

Manto di copertura

materiale: **Tegole in cotto** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne

materiale: **muratura in laterizio** rivestimento: **intonaco civile tinteggiato** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Esterna

materiale: **marciapiedi in calcestruzzo e percorso carraio con ghiaino** condizioni: **scarse**

Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: discrete	9. V
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente vetrata materiale: legno e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone	9.1
Rivestimento (bagni e cucina)	materiale: piastrelle in ceramica condizioni: sufficienti	
Rivestimento (pareti e soffitti)	materiale: intonaco finito al civile tinteggiato condizioni: sufficienti	
Impianti:		
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: split interno condizioni: sufficienti conformità: da verificare il funzionamento e collaudare	9.2
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da collaudare	9.3
Fognatura	tipologia: acque miste rete di smaltimento: tubi i PVC recapito: fossa biologica ispezionabilità : sufficiente condizioni: sufficienti conformità: da collaudare	
Gas	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: da collaudare	
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato e polipropilene condizioni: da collaudare	
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano e solare termico-sanitario rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: sufficienti conformità: da collaudare	9.4 9.5

CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione piano terra e primo	sup reale lorda	207,50	1,00	207,50
Veranda esterna	sup reale lorda	1,82	0,60	1,09
Garage piano terra	sup reale lorda	11,13	0,50	5,56
Accessori esterni	sup reale lorda	20,12	0,20	4,02
Terrazzo	sup reale lorda	1,82	0,25	0,45
Bagno+lavanderia-caldaia	sup reale lorda	13,22	0,35	4,63
Cortile esclusivo	sup reale lorda	503	0.03	15,09
		758,61		238,34

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1 Criterio di stima:

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, il sottoscritto ha ritenuto opportuno applicare il metodo del costo di costruzione a nuovo opportunamente deprezzato in base alla vetustà dello stesso, tenendo conto anche dello stato di conservazione e manutenzione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (classificazione area in base al PRG vigente, ubicazione, opere di urbanizzazione) della dotazione degli impianti tecnologici, del grado delle finiture e delle attuali difficoltà del mercato immobiliare, il valore unitario per metro quadrato così ottenuto risulta pari ad € 700,00.

9.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia; Ufficio tecnico di Venezia; Agenzie Immobiliari, rivista il Consulente Immobiliare, esperienza personale.

9.3 Valutazione corpi:

Abitazione al piano terra e primo con garage e cortile esclusivo.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione al piano terra e primo	207,50	€ 700,00	€ 145.250,00
Veranda esterna	1,09	€ 700,00	€ 763,00
Garage al piano terra	5,56	€ 700,00	€ 3.892,00
Accessori esterni	4,02	€ 700,00	€ 2.814,00
Terrazzo	0,45	€ 700,00	€ 315,00
Bagno+lavand.-caldaia	4,63	€ 700,00	€ 3.241,00
Cortile esclusivo	15,09	€ 700,00	€ 10.563,00
Valore corpo			€ 166.838,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 166.838,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale € 1.500,00

9.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 165.338,00

PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO € 165.000,00 (centosessantacinquemila/00)

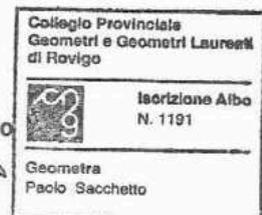
Allegati:

1. documentazione ipotecaria
2. documentazione catastale
3. documentazione urbanistica
4. documentazione fotografica

Pontecchio Polesine, li 28.12.2020



L'Esperto alla stima
Geom. Paolo Sacchetto



Il Tribunale Civile di Rovigo, in forza della sentenza n. 1000 del 1998, ha accertato che il signor [Nome Cognome] è titolare della proprietà di un immobile sito in [Indirizzo].

Il signor [Nome Cognome] ha richiesto l'iscrizione della sentenza nel Registro Immobiliare di Rovigo.

Il Tribunale Civile di Rovigo, in forza della sentenza n. 1000 del 1998, ha accertato che il signor [Nome Cognome] è titolare della proprietà di un immobile sito in [Indirizzo].



Il Tribunale Civile di Rovigo, in forza della sentenza n. 1000 del 1998, ha accertato che il signor [Nome Cognome] è titolare della proprietà di un immobile sito in [Indirizzo].

Il signor [Nome Cognome] ha richiesto l'iscrizione della sentenza nel Registro Immobiliare di Rovigo.

Il Tribunale Civile di Rovigo, in forza della sentenza n. 1000 del 1998, ha accertato che il signor [Nome Cognome] è titolare della proprietà di un immobile sito in [Indirizzo].

Il Tribunale Civile di Rovigo, in forza della sentenza n. 1000 del 1998, ha accertato che il signor [Nome Cognome] è titolare della proprietà di un immobile sito in [Indirizzo].

Il signor [Nome Cognome] ha richiesto l'iscrizione della sentenza nel Registro Immobiliare di Rovigo.

Il Tribunale Civile di Rovigo, in forza della sentenza n. 1000 del 1998, ha accertato che il signor [Nome Cognome] è titolare della proprietà di un immobile sito in [Indirizzo].

Il Tribunale Civile di Rovigo, in forza della sentenza n. 1000 del 1998, ha accertato che il signor [Nome Cognome] è titolare della proprietà di un immobile sito in [Indirizzo].

Il signor [Nome Cognome] ha richiesto l'iscrizione della sentenza nel Registro Immobiliare di Rovigo.

Il Tribunale Civile di Rovigo, in forza della sentenza n. 1000 del 1998, ha accertato che il signor [Nome Cognome] è titolare della proprietà di un immobile sito in [Indirizzo].

Ra 5433/020
Cr. 6849

TRIBUNALE DI ROVIGO

Addi 29 del mese di dicembre 2020 nella Cancelleria Civile del Tribunale di Rovigo, avanti al sottoscritto funzionario è comparso il sig. Paolo Sacchetto, geometra, identificato a mezzo di Carta di Identità n° AY 3783282 rilasciata dal Comune di Costa di Rovigo in data 27/02/2017 il quale presenta la seguente relazione peritale dal medesimo redatta per conto del Commissario Liquidatore Dott. Sandro Secchiero della procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa di Cooperativa Sociale GEA



CHIEDE

di asseverarla con giuramento.

Ammonito il consulente e ricordata l'importanza delle indagini e della valutazione allo stesso affidata il medesimo giura ripetendo le parole: **"Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatomi allo scopo di far conoscere la verità"**.

Si dà atto che la suddetta perizia portante la data del 28.12.2020 consta di n. 10 fasciate con la presente, inizia con le parole "PERIZIA DI STIMA ASSEVERATA" e termina con la firma del Tecnico.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Tecnico

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Rovigo	
	Iscrizione Albo N. 1191
Geometra Paolo Sacchetto	

Il Cancelliere

FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
ANTONINO

