

PERIZIA DI STIMA ASSEVERATA



Liquidazione coatta amministrativa

Cooperativa Sociale GEA

con sede in Mestre (VE) Via Verdi n. 132
C.F. 02681690273

Commissario Liquidatore: Dott. Sandro Secchiero

Lotto 2

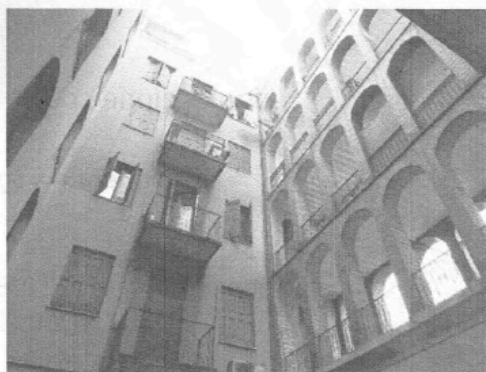
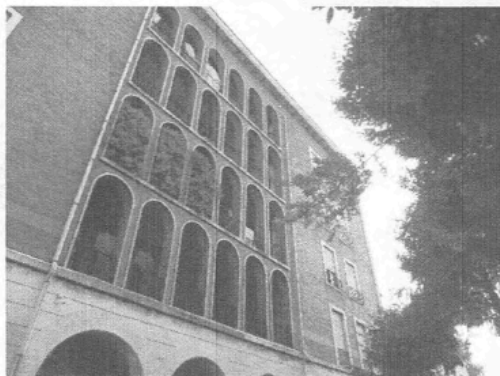
Esperto alla stima: Geom. Paolo Sacchetto
Codice fiscale: SCCPLA63C19H620E
Partita IVA: 00910880293
Studio in: Via Roma 323 - Pontecchio Polesine (RO)
Telefono: 0425 492967
Fax: 0425 492967
Email: geotecnostudio@gmail.com
Pec: paolo.sacchetto2@geopec.it

Beni in Marghera (VE)
Via F.lli Bandiera, 1

Lotto: 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Appartamento al piano secondo sito nel Condominio "Marghera" in Marghera (VE) - 30175
- Via F.lli Bandiera n. 1 int. 8



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) C.F. 02681690273 proprietà per 1000/1000

- foglio 1, particella 411, subalterno 9, Zona Cens. 5, indirizzo Via Fratelli Bandiera n. 1, piano T-2, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, superficie 120 mq., rendita € 756,40

Confini: A nord vuoto su sub 20 e 21, ad est sub 6, 25 e vuoto su sub 20, a sud sub 8, ad ovest vuoto su sub 22.



PIANO SECONDO H. 3.30

RIPRODUZIONE GRAFICA NON IN SCALA

Nella vendita è compresa la quota di comproprietà delle parti del fabbricato comuni come per legge, uso e destinazione ed in particolare con la comproprietà dei seguenti:

- foglio 1, particella 411, subalterno 20 b.c.n.c. (corte scoperta)
- foglio 1, particella 411, subalterno 25 b.c.n.c. (vano scale, terrazza e magazzino in cop.)
- foglio 1, particella 411, subalterno 26 b.c.n.c. (locale tecnico)

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

- foglio 1, particella 411, qualità Ente Urbano, superficie catastale 2550 mq.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Mancanza di porzione di parete nel locale soggiorno-pranzo tra la finestra e la portafinestra.

Regolarizzabili mediante: L'irregolarità non incide nella 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 Fratelli Bandiera n. 1 int. 8.

L'unità è destinata ad uso abitativo.

***Caratteristiche zona:**

Semiperiferica residenziale a traffico un po' rumoroso con parcheggi sufficienti.

Area urbanistica:

Zona commerciale/direzionale/ricettiva artigianato di servizio di completamento D2a.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, direzionali ed artigianali.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato senza titolo da "La casa di Amadou". La regolare locazione è terminata il 31.03.2020 ma il conduttore è stato autorizzato all'occupazione fino alla vendita dell'immobile.

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 23/12/2005 ai nn. 53787/14003**

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 06/12/2005 Rep n.107540/23815;

Importo ipoteca: € 240.000,00; Importo capitale: € 120.000,00

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: € 3.200,00 circa

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: € 95,00

Millesimi di proprietà: 57,17

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non consentito in quanto il Condominio è dotato di ascensore posto al piano rialzato al quale si accede solo con scala dal cavedio interno.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

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 06/12/2005 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Francesco Candiani in data 06/12/2005 ai nn. 107539/23814; trascritto alla Conservatoria di Venezia, in data 23/12/2005, ai nn. 53786/30973.

Nella vendita è compresa la quota di comproprietà delle parti del fabbricato comuni come per legge, uso e destinazione ed in particolare con la comproprietà dei sub 20 (corte scoperta), 25 (vano scale, terrazza e magazzino) e 26 (locale tecnico).

Titolare/Proprietario: FINIMMO s.r.l. con sede in Mestre (VE) C.F. 03096970276 proprietaria per 1/1 dal 14/01/2005 al 06/12/2005; In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Lorenzo Ferretto di Treviso in data 14/01/2005 Rep. 55892/12026; trascritto alla Conservatoria di Venezia in data 01/02/2005 ai nn. 3648/2262.

Titolare/Proprietario: S.C.I.P. Società Cartolarizzazione Immobili Pubblici s.r.l. con sede in Roma C.F. 06825791004 proprietaria per 1/1 dal 21/11/2002 al 14/01/2005; In forza di decreto di trasferimento del 21.11.2002 del Ministero dell'Economia e delle Finanze di Roma Rep. 0/1 trascritto alla Conservatoria di Venezia in data 08/11/2003 ai nn. 42279/26780.

Titolare/Proprietario: Istituto Nazionale per l'Assicurazione contro gli Infortuni sul Lavoro - I.N.A.I.L. con sede in Roma (RM) C.F. 01165400589 proprietario per 1/1 ante ventennio

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1

Intestazione: FINIMMO S.r.l. C.F. 03096970276

Tipo pratica: DIA (Denuncia Inizio Attività Edilizia)

Per lavori: Opere interne

Presentazione in data 14-03-2005 al n. di prot. 2005.0103493

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Mancanza di porzione di parete nel locale soggiorno-pranzo tra la finestra e la portafinestra.

Regolarizzabili mediante: Costruzione della porzione di parete completa di intonaco civile e tinteggiatura.

Oneri Totali: € 600,00

Per quanto sopra SI dichiara la conformità edilizia



Inta: Nessand



Journal of Management Inquiry 25(1) 3-16

... e por isso.

è identificata con il numero civico 1 int. 8, ha

1. *Journal of Management Studies*, 1990, 27, 1, 1-14.

e composto da n. 7 piani complessivi al cui interno

attenuation: $\sim 10^{-1}$ (10% attenuation)

© 2004 Blackwell Publishing Ltd *Journal of Internal Medicine* 255: 103–110

tipologia: a terrazzo materiale

tipologia: solaio misto con tra

1994-2003 Materiale: Incurata condizione

le e costruttive:

tipologia: **doppia anta** materia

tipologia: doppia anta a battenti

tipologia: a battente materiale

Manto di copertura

materiale: **guaina catramata** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne

materiale: **muratura in laterizio** rivestimento: **muratura faccia vista e marmo nelle pareti esterne, intonaco civile tinteggiato nelle pareti interne del cavedio** condizioni: **scarse**

Pavim. Esterna

materiale: **marciapiedi in calcestruzzo e porfido** condizioni: **scarse**

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle in graniglia di marmo, in scaglie di marmo piastrelle in ceramica e parquet in legno** condizioni: **scarse**

Portone di ingresso

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno tamburato** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **scarse**

Rivestimento (bagno e cucina)

materiale: **piastrelle in ceramica** condizioni: **scarse**

Rivestimento (pareti e soffitti)

materiale: **intonaco finito al civile tinteggiato** condizioni: **scarse****Impianti:**

Condizionamento

Assente

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da collaudare**

Fognatura

tipologia: **acque miste** rete di smaltimento: **tubi in cemento e 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**
Si precisa che l'impianto del gas è riferito solo al piano cottura della cucina.

Idrico

tipologia: **centralizzato sottotraccia** alimentazione: **da auto-clave** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato e polipropilene** condizioni: **da collaudare**

Termico

tipologia: **centralizzato** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in acciaio diffusori: termosifoni in ghisa** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**
L'acqua calda sanitaria viene fornita da un boiler elettrico autonomo installato all'interno del bagno.**CONSISTENZA DELL'IMMOBILE**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento piano secondo	sup reale lorda	115,17	1,00	108,87
Poggiolo	sup reale lorda	2,06	0,25	0,51
Terrazzo coperto	sup reale lorda	14,02	0,35	4,91
		131,25		120,59

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 € 450,00.

9.2 Fonti di informazione:

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

9.3 Valutazione corpi:**Appartamento**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento piano secondo	115,17	€ 450,00	€ 51.826,50
Poggiolo	0,51	€ 450,00	€ 229,50
Terrazzo coperto	4,91	€ 450,00	€ 2.209,50
Valore corpo			€ 54.265,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 54.265,50

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 600,00

9.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 53.665,50

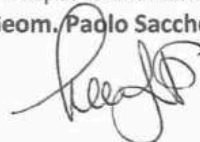
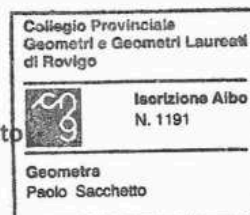
PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO € 54.000,00 (cinquantaquattromila/00)

Allegati:

1. documentazione ipotecaria
2. documentazione catastale
3. documentazione urbanistica
4. documentazione varia (Regolamento di Condominio e Tabelle Millesimali, prospetto rate e situazione versamenti)
5. documentazione fotografica

Pontecchio Polesine, lì 28.12.2020

L'Esperto alla stima
Geom. Paolo Sacchetto

Il presente documento ha lo scopo di valutare e certificare la qualità dei servizi offerti dalla società [Nome Società] in conformità con i requisiti stabiliti nel contratto di fornitura. La valutazione è stata condotta attraverso un'ispezione visiva e l'analisi dei documenti forniti dalla società.

Descrizione	Valore	Unità
Materiali	1000	kg
Lavoro	2000	h
Manodopera	500	h
Spese generali	100	h
Totale	3500	h

La società [Nome Società] ha fornito tutti i materiali e i servizi richiesti nel contratto di fornitura. La qualità dei materiali e dei servizi è stata valutata come soddisfacente. La società ha anche fornito tutti i documenti richiesti per la certificazione.

La società [Nome Società] ha fornito tutti i materiali e i servizi richiesti nel contratto di fornitura. La qualità dei materiali e dei servizi è stata valutata come soddisfacente. La società ha anche fornito tutti i documenti richiesti per la certificazione.

La società [Nome Società] ha fornito tutti i materiali e i servizi richiesti nel contratto di fornitura. La qualità dei materiali e dei servizi è stata valutata come soddisfacente. La società ha anche fornito tutti i documenti richiesti per la certificazione.

La società [Nome Società] ha fornito tutti i materiali e i servizi richiesti nel contratto di fornitura. La qualità dei materiali e dei servizi è stata valutata come soddisfacente. La società ha anche fornito tutti i documenti richiesti per la certificazione.

La società [Nome Società] ha fornito tutti i materiali e i servizi richiesti nel contratto di fornitura. La qualità dei materiali e dei servizi è stata valutata come soddisfacente. La società ha anche fornito tutti i documenti richiesti per la certificazione.



Rg 5431/020
CRA. 6847

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.

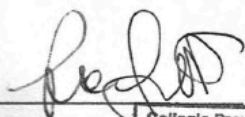
Ammonito il consulente e ricordata l'importanza delle indagini e della valutazione allo stesso affidata il medesimo giura ripetendo le parole:

"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. 8 facciate 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 EDILTO

