

**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 3**

**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 Mestre (VE)  
Via Tagliamento, 27

### Lotto: 3

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Appartamento con garage-cantina al piano secondo sito nel Condominio "Fiore" in Mestre (VE) - 30174 - Via Tagliamento n. 27 - int. 5



#### Quota e tipologia del diritto

Nuda 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

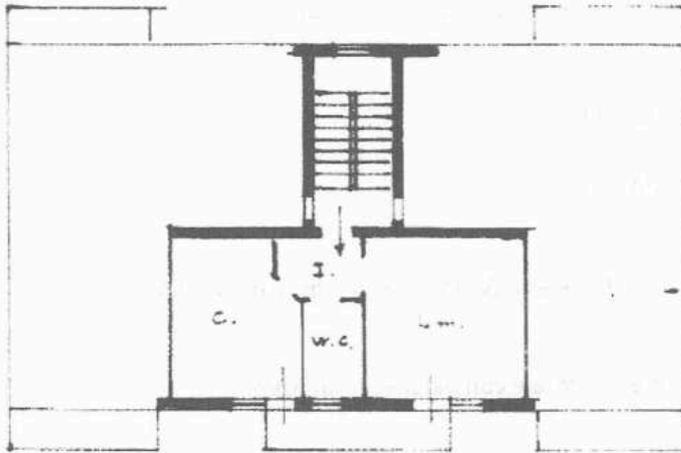
Nuda proprietà per 1000/1000;

Gustetti Marialuisa nata a Venezia il 18-01-1965 C.F. GSTMLS65A58L736Q Usufrutto per 1000/1000

- foglio 138, particella 1890, subalterno 8, Zona Cens. 9, indirizzo Via Tagliamento n. 27, piano 2, categoria A/4, classe 4, consistenza 2,5 vani, superficie 50 mq., rendita € 187,22

Confini: A nord scale comuni, ad est e ovest altre unità, a sud vuoto su cortile comune.

PIANO SECONDO  
H. 2.80

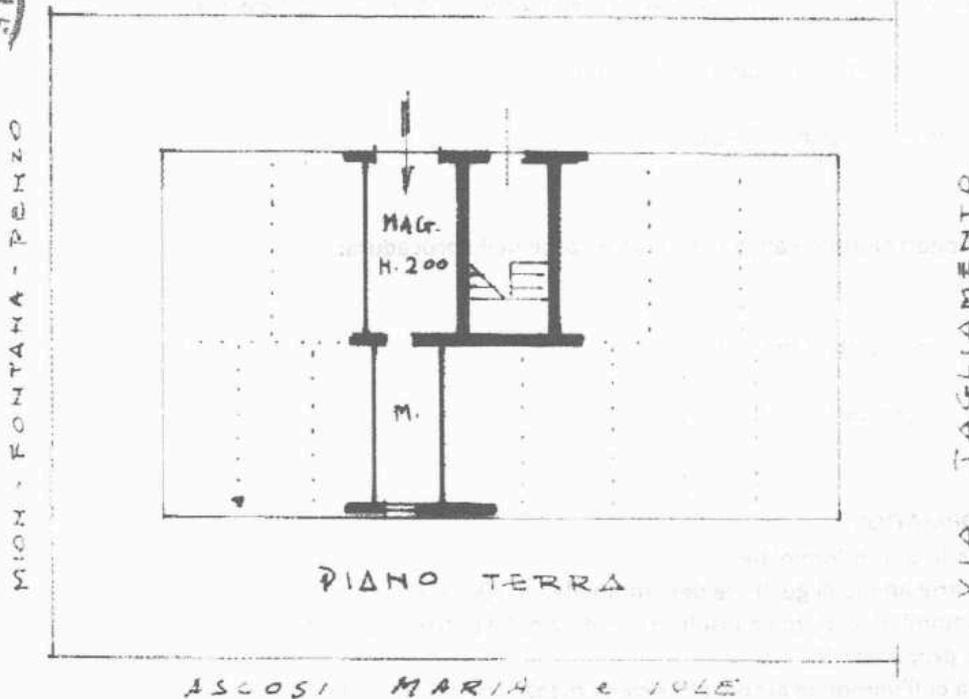


RIPRODUZIONE GRAFICA NON IN SCALA

- foglio 138, particella 1890, subalterno 12, Zona Cens. 9, indirizzo Via Tagliamento n. 27, piano 2, categoria C/6, classe 5, consistenza 17 mq., superficie 19 mq., rendita € 110,63  
Confini: A nord cortile comune, ad est scale comuni, ad ovest altra unità, a sud cortile comune e altra unità.



CASELLATI



RIPRODUZIONE GRAFICA NON IN SCALA

Nella vendita è compresa la quota di comproprietà delle parti del fabbricato comuni come per legge, uso e destinazione.

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

- foglio 138 particella 1890, qualità Ente Urbano, superficie catastale 455 mq.  
 Derivante da particella 935 del foglio 17 di mq. 455 (Variato il mappale per allineamento mappe dal 23-02-2007 ed il foglio per allineamento mappe dal 04-01-2016)

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Nessuna

Per quanto sopra SI dichiara la conformità catastale.

**2. DESCRIZIONE GENERALE**

L'immobile è ubicato a Mestre in Comune di Venezia (VE) Via Tagliamento n. 27 int 5.  
 L'unità è destinata ad uso abitativo.

**Caratteristiche zona:**

semicentrale di Mestre, residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Area urbanistica:**

Zona residenziale di completamento B3.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dalla sig.ra GUSTETTI MARIALUISA in qualità di usufruttuaria.

**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:* Nessuna

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:** € 400,00 circa

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuna

**Millesimi di proprietà:** 97,346

**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 nuda proprietaria per 1/1 - Gustetti Marialuisa nata a Venezia Lido il 18.01.1965 C.F. GST MLS 65A58L736Q usufruttuaria per 1/1 dal 02/07/1999 ad oggi. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Francesco Candiani di Venezia in data 02/07/1999, ai nn. 67635/12756; trascritto alla Conservatoria di Venezia in data 08/07/1999, ai nn. 20124/12207.

La compravendita è riferita ai beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Venezia Sezione Urbana ME Foglio 17 mappale 886 sub 8 e mappale 886 sub 12 che a seguito di Variazione Territoriale del 25/06/2015 in atti dal 06/01/2016 vengono trasferiti al Comune di Venezia L736 al Foglio 138 e rispettivamente così individuati Mappale 1890 sub 8 e mappale 1890 sub 12.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 1

Intestazione: MANTELLATO LUCIANO

Tipo pratica: Autorizzazione Edilizia

Per lavori: Costruzione di fabbricato in Mestre Via Tagliamento Foglio 17 mappale 14 a.r. e 14 a.g..

Presentazione in data 24-11-1955 al n. di prot. 21937/5217

Rilascio Autorizzazione Edilizia in data 29-11-1955 al n. di prot. 21937/5217

**7.1 Conformità edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

si precisa che nell'archivio del Comune è stata reperita solo l'Autorizzazione alla costruzione senza elaborati grafici, quindi non è stato possibile verificarne la conformità.

Per quanto sopra NON 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

Appartamento al piano secondo con garage al piano terra, inserito in un Condominio costruito agli inizi degli anni '50 e costituito da 8 unità residenziali e 6 garage, su 4 piani senza ascensore in scarse condizioni d'uso e manutenzione.

L'unità è così composta: al piano terra garage e cantina collegata; al piano secondo ingresso, cucina-pranzo, soggiorno, terrazzo, bagno, letto matrimoniale.

Il Condominio è inserito su un lotto di mq. 455, recintato sui lati ovest e sud e parzialmente sul lato est con paletti e rete metallica plasticata, con aree verdi e zona di transito sul lato nord in calcestruzzo e ghiaio.

Superficie complessiva (appartamento + garage-cantina) di circa **mq. 69,21**

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 27 int. 5; ha un'altezza utile interna di circa ml 2,85 per l'appartamento al piano secondo e ml. 2,00 per il garage e la cantina al piano terra.

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>laterocemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>ad anta solo per l'accesso all'area verde a sud del Condominio</b> materiale: <b>metallo verniciato</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>scarse</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno con vetrocamera</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>scarse</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>scarse</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura in laterizio</b> rivestimento: <b>intonaco civile rivestito con resine sintetiche colorate tipo "graffiato"</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>calcestruzzo e piastre in ghiaio lavato</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>graniglia di marmo e piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>discrete</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>discrete</b>
Rivestimento (bagni e cucina)	materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento (pareti e soffitti)	materiale: <b>intonaco civile tinteggiato</b> condizioni: <b>scarse</b>



**Impianti:**

Condizionamento

Assente

Elettrico

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

Fognatura

tipologia: **acque miste** rete di smaltimento: **tubi i PVC e cemento** 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** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare****CONSISTENZA DELL'IMMOBILE**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento piano secondo	sup reale lorda	42,35	1,00	42,35
Terrazzo	sup reale lorda	4,23	0,25	1,06
Garage + Cantina	sup reale lorda	22,63	0,20	4,53
		<b>69,21</b>		<b>47,94</b>

**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 € 800,00.

**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 con garage-cantina.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento piano secondo	42,35	€ 800,00	€ 33.880,00
Terrazzo	1,06	€ 800,00	€ 848,00
Garage+cantina piano terra	4,53	€ 800,00	€ 3.624,00
Valore corpo			€ 38.352,00
Valore complessivo quota di 1/1 di Nuda Proprietà			€ 13.423,20

**9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

**9.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

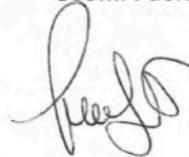
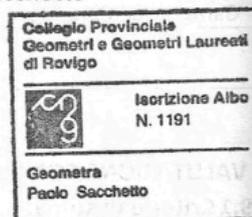
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 13.423,20

**PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO € 13.400,00 (tredicimilaquattrocento/00)**

Allegati:

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

Pontecchio Polesine, lì 28.12.2020

L'Esperto alla stima  
Geom. Paolo Sacchetto



Ra5432/020  
CR. 684K



## 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".**

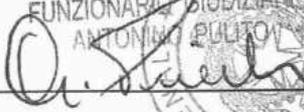
Si dà atto che la suddetta perizia portante la data del 28.12.2020 consta di n. 9 facciate con la presente, inizia con le parole "PERIZIA DI STIMA ASSEVERATA" e termina con la firma del Tecnico.

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 PULITANO  
