

TRIBUNALE DI TREVISO

Procedimento RG 10/2021

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

RELAZIONE DI STIMA dei beni immobili di proprietà della ditta
ditta n.1

A seguito dell'incarico ricevuto dal liquidatore dott. Gianni Da Rin De Lorenzo secondo l'autorizzazione del Sig. Giudice dott.ssa Di Tullio Clarice del 20.07.2021 del Tribunale di Treviso di valutare i beni immobili della ditta xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, il sottoscritto geom. Giovanni Simeoni, nato a Treviso il 31/03/1965 con studio in Treviso – Via Dello Squero n. 3, ha eseguito le necessarie verifiche ed accertamenti riferiti agli immobili oggetto di stima ed ubicati in Comune di Venezia - Mestre (Venezia).

Successivamente ha effettuato le necessarie visure presso l'Agenzia delle Entrate di Venezia - Ufficio del Territorio di Treviso - Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, acquisendo le planimetrie catastali dei beni.

Ha poi reperito dalla parte copia dell'atto di provenienza dei beni.

Ha inoltre svolto accessi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Venezia - Mestre, al fine di effettuare le verifiche dei progetti del fabbricato e delle concessioni edilizie; ciò ai fini dell'accertamento della conformità urbanistica dei beni.

Dall'ufficio comunale ha ottenuto copia di utile documentazione, seppur non completa.

In loco ha svolto le verifiche interne delle unità immobiliari oggetto di valutazione, compiendo delle misurazioni e redigendo apposita documentazione fotografica.

Ha altresì assunto utili informazioni presso terzi ed operatori immobiliari della zona.

Sulla base degli accertamenti svolti, espone la seguente relazione di stima.

DESCRIZIONE CENSUARIA DEI BENI DA STIMARE

UFFICIO DEL TERRITORIO

Catasto Fabbricati

Comune di Venezia - Mestre

Sezione ME - foglio 18

mappale 1971 sub.137 categ. C/1 cl.16 consistenza mq. 68 superficie
catastale totale mq.61 RC€ 4.674,35

mappale 1971 sub.131 categ. C/1 cl.16 consistenza mq.82 superficie
catastale totale mq. 89 RC€ 5.636,71

mappale 1971 sub.124 categ. C/6 cl.8 consistenza mq.10, superficie
catastale totale mq.10 RC€ 103,29

mappale 1971 sub.135 categ. C/6 cl.8 consistenza mq.13 superficie
catastale mq.14 RC€ 134,28

mappale 1971 sub.136 categ. C/6 cl.8 consistenza mq.13 superficie
catastale mq. 16 RC€ 134,28

mappale 1971 sub.134 categ. C/6 cl.8 consistenza mq.20 superficie
catastale mq.23 RC€ 206,58

mappale 1971 sub.132 categ. C/6 cl.8 consistenza mq.98 superficie

catastale mq.98 RC€ 1.012,26

mappale 1971 sub.133 categ. C/6 cl.8 consistenza mq.19 superficie

catastale mq. 22 RC€ 196,25

mappale 1971 sub. 150 **b.c.n.c.** area di manovra comune ai sub. dal 133 al 136

Con variazione territoriale del 25.06.2015 in atti dal 06.01.2016
proveniente dal Comune di Venezia sezione Mestre L736R trasferiti al
Comune di Venezia L736. (n.151/2016).

Trasferiti per variazione territoriale al foglio 139 del Comune di Venezia.

^^^

Ditta intestata

n.1 ----- proprietario per l'intero

^^^

PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti alla attuale proprietaria giusto atto di compravendita del 03 luglio 2008 rep. 89328 del notaio dott. Massimo Luigi Sandi in Venezia-Mestre).

^^^

DESCRIZIONE SOMMARIA del fabbricato condominiale e delle unità immobiliari oggetto di stima

Il fabbricato in cui sono inserite le unità immobiliari oggetto di stima consiste in un edificio del tipo condominiale, di ampie dimensioni, ubicato nel Comune di Mestre-Venezia, con accessi da Via Napoli e Via Genova. L'edificio risale come edificazione all'anno 1968.

La struttura è in cemento armato, laterocemento e muratura tradizionale.

Lo stabile si pone in zona semicentrale del Comune di Mestre, in zona residenziale.

Le unità immobiliari oggetto di valutazione hanno destinazione commerciale (n. 1 negozio), direzionale (n. 1 ambulatorio medico) e n. 6 garage.

Queste si presentano in scadenti/pessime condizioni manutentive.

Le loro finiture sono con pavimenti in marmo e/o ceramica, intonaci interni a civile, serramenti con profili in alluminio, serrande in metallo.

I locali sono in parte privi di impianti e/o di allacciamenti. Laddove questi esistenti si presentano in fatiscenti condizioni.

In alcune unità, su porzione di muratura, sono state rilevate tracce di avvenute infiltrazioni d'acqua (allo stato odierno non si è in grado di stabilire se tutt'ora presenti o meno).

I garage lotti n.ri 3-4-5-6 hanno un'area di manovra comune, con basculante motorizzato posto sul muro perimetrale che confina con la via pubblica.

Tutti i garage hanno basculante in metallo.

I garage sul fronte via Napoli, per informazioni verbali fornite, hanno un contatore enel unico comune.

^^^

ESTREMI URBANISTICI

Lo stabile in cui sono inserite le unità immobiliari in oggetto è stato edificato giusta:

- licenza edilizia n.248/66 del 13.06.1967.
- licenza edilizia n.72/68 del 02.04.1968.
- abitabilità 17 dicembre 1968 prot. 73644

Quindi, per tutte le unità sopra indicate (ad eccezione del sub.124 per il quale non sono state presentate ulteriori pratiche edilizie) sono state presentate ed autorizzate dalla P.A. le ulteriori e seguenti pratiche:

- Permesso di Costruire in variante prot. gen. 2011/278104 del 04.11.2011 (rif. pratica n. 2010/318217).

L'archivio generale del Comune di Venezia ha altresì fornito allo scrivente i dati di alcune pratiche edilizie presentate a nome del condominio Arianna e, precisamente:

- autorizzazione n.90/1438.3 del 11.09.1991 (per tettoia in area comune, mai realizzata);
- concessione in sanatoria n.53679/30803/00 del 30.04.2001 per parti condominiali corsia comune interrato.

Da precisare infine che, dalla documentazione fatta visionare allo scrivente, risulterebbe essere stata presentata una pratica a nome della proprietà con i seguenti riferimenti:

- provvedimento n. 2009/142380 del 1.4.2009.

Nonostante le ripetute richieste l'ufficio tecnico comunale di Venezia, alla data odierna, non è stato in grado di reperirla.

Da evidenziare infine che il rogito di provenienza riporta gli estremi del seguente provvedimento:

- concessione in sanatoria prot. n.51322/28500/00 di prot.

Pratica che non figura però nell'elenco pratiche fornite dall'archivio dell'ufficio tecnico del Comune di Mestre – Venezia.

^^^

Va pertanto precisato che le verifiche di conformità degli immobili sono

state compiute con l'ausilio e mediante la documentazione che è stata rammostrata allo scrivente dagli uffici (ufficio tecnico / archivio) del Comune di Mestre-Venezia, documentazione poi estratta in copia all'atto della loro visione.

^^^

VINCOLI E SERVITU'

Dall'atto di provenienza non si evincono indicate estremi di servitù, se non quelle indicate al punto 3): "con inerenti servitù attive e passive".

^^^

CONDOMINIALI

Il "Condominio Arianna" è amministrato da S.A.B.I. Amministrazioni snc.

Dall'esame dei prospetti/documentazione fornita dall'amministrazione del condominio non si è in grado di stabilire la suddivisione delle spese condominiali inerenti le distinte unità immobiliari.

Per ogni più precisa informazione al riguardo ci si dovrà rivolgere all'amministratore di condominio.

CERTIFICAZIONI IMPIANTI

Presso la P.A. non si sono reperite le certificazioni degli impianti.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mestre - Venezia non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica, né l'Attestato di Prestazione Energetica.

Considerata però la consistenza dell'immobile, il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di struttura e di finiture realizzate, nonché la qualità dei materiali impiegati e di finitura, l'epoca di sua edificazione ed ultimazione, il tipo di murature perimetrali, si presuppone che i beni (immobili riscaldati) possano appartenere ad una delle ultime classi sotto il profilo del risparmio energetico.

I locali garage non risultano riscaldati.

STIMA DEGLI IMMOBILI

Il criterio di stima adottato è stato quello di assegnare il valore in funzione dell'ubicazione dell'immobile, delle sue caratteristiche costruttive, consistenza, vetustà e stato manutentivo, considerata la zona in cui è inserito, la tipologia di edifici nella zona, il contesto circostante il fabbricato.

Si è quindi considerata la posizione dello stabile nel centro abitato di Mestre (Ve) e la richiesta di unità ad uso garage nella zona.

Si sono quindi considerati i valori di mercato di immobili consimili nella zona, l'attuale andamento del mercato immobiliare e quant'altro influente sul valore.

Ai fini della determinazione del valore di stima si è tenuta particolarmente in considerazione l'attuale difficoltà di vendita di beni immobili in generale.

Si è quindi considerato ed ipotizzato un possibile scenario futuro del mercato immobiliare.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Trattandosi di unità immobiliari indipendenti, con diversa destinazione dal punto di vista amministrativo, si ritiene conveniente una loro vendita frazionata.

LOTTO 1°

DESCRIZIONE CATASTALE DEI BENI

Agenzia delle Entrate

Direzione Provinciale - territorio

Catasto Fabbricati

Comune di Venezia - Mestre

Sezione ME - foglio 18

Mappale 1971 sub.137 Via Genova categ. C/1 cl.16 consistenza mq. 68
superficie catastale totale mq.61 RC€ 4.674,35

Con diritto agli enti e spazi in comune come per legge, come da Regolamento di Condominio e da tabelle millesimali da determinare.

CONFINI

L'unità immobiliare confina da nord in senso orario, con muri perimetrali, sub.146, sub.113, sub.114, sub.120, sub. 121, sub.122, sub.131, salvo altri e/o variati.

DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Trattasi di unità immobiliare ad uso negozio (ambulatorio medico) in essere nel fabbricato condominiale denominato "Condominio Arianna", con fronte ed accesso da Via Genoa al civico n.26.

La superficie lorda dell'unità immobiliare corrisponde a mq.73 circa.

ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' URBANISTICA

DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Secondo quanto visionato in loco, con la comparazione dei grafici che si sono potuti visionare e messi a disposizione dalla P.A., si sono accertate modeste difformità interne (mancata presenza di una paretina divisoria e fonometrie interne).

ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' E CORRISPONDENZA DELLE SCHEDE CATASTALI

La scheda catastale dell'unità immobiliare risulta leggermente difforme per la presenza in loco di pareti interne divisorie, non figuranti nella scheda catastale.

STATO DEGLI IMMOBILI - occupazioni

L'immobile è attualmente libero.

Per ogni più precisa informazione al riguardo si dovrà contattare il liquidatore nella persona del dott. Gianni Da Rin De Lorenzo.

STIMA

- Negozio

mq. 73 x € 600,00 € 43.800,00

- a detrarre per vendita mediante asta, assenza di

garanzie per vizi e difetti, situazione – stato

interno ed esterno immobile, ecc.

dal 10 al 25%, indicativi - € 8.800,00

Restano	€ 35.000,00
(Diconsi euro trentacinquemila/00)	

^^^

LOTTO 2°

DESCRIZIONE CATASTALE DEI BENI

Agenzia delle Entrate

Direzione Provinciale - territorio

Catasto Fabbricati

Comune di Venezia - Mestre

Sezione ME - foglio 18

mappale 1971 sub.131 Via Genova n.24-26 categ. C/1 cl.16 consistenza
mq.82 superficie catastale totale mq. 89 RC€ 5.636,71

Con diritto agli enti e spazi in comune come per legge, come da
Regolamento di Condominio e da tabelle millesimali da determinare.

CONFINI

L'unità immobiliare confina da nord in senso orario, con muri perimetrali,
sub.137, sub. 123, sub 124, sub 125, sub 126, sub 132, salvo altri e/o
variati.

DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Trattasi di unità immobiliare ad uso negozio in essere nel fabbricato
condominiale denominato "Condominio Arianna", con fronte ed accesso da
Via Genoa al civico n.24.

La superficie lorda dell'unità immobiliare corrisponde a mq. 90 circa.

ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' URBANISTICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Secondo quanto visionato in loco, con la comparazione dei grafici che si
sono potuti visionare e messi a disposizione dalla P.A., per quanto potuto
verificare in loco all'interno del locale (per presenza di materiale al suo
interno che impediva lo svolgere delle complete misurazioni), l'unità

dovrebbe corrispondere ai progetti licenziati ultimi.

Ci si riserva di compiere più precise misurazioni all'interno del negozio una volta liberato del materiale e quindi dare, successivamente, una risposta più precisa sul punto.

ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' E CORRISPONDENZA DELLE SCHEDE CATASTALI

La scheda catastale dell'unità immobiliare risulta conforme.

STATO DEGLI IMMOBILI - occupazioni

L'immobile, per informazioni date dal liquidatore, risulterebbe attualmente non locato.

Vi è però al suo interno una consistente quantità di materiale che, si presume, da smaltire.

Per ogni più precisa informazione al riguardo si dovrà contattare il liquidatore nella persona del dott. Gianni Da Rin De Lorenzo.

STIMA

- negozio

mq. 90 x € 600,00 € 54.000,00

- a detrarre per vendita mediante asta, assenza di

garanzie per vizi e difetti, situazione – stato

interno ed esterno immobile, ecc.

dal 10 al 25%, indicativi - € 11.000,00

Restano	€ 43.000,00
(Diconsi euro quarantatremila/00)	

(con precisazione che non si sono valorizzati i costi per la liberazione e smaltimento del contenuto di beni presenti all'interno del negozio; tali costi

andranno eventualmente valutati a seguito di verifica del materiale da smaltire, con appositi preventivi e nel caso in cui l'immobile dovesse essere trasferito con il contenuto presente).

^^^

LOTTO 3°

DESCRIZIONE CATASTALE DEI BENI

Agenzia delle Entrate

Direzione Provinciale - territorio

Catasto Fabbricati

Comune di Venezia - Mestre

Sezione ME - foglio 18

mappale 1971 sub.133 Via Napoli civ.51/A categ. C/6 cl.8 consistenza
mq.19 superficie catastale mq. 22 RC€ 196,25

beni comuni:

mappale 1971 sub. 150 **b.c.n.c.** area di manovra comune ai sub. dal 133 al
136

Con diritto agli enti e spazi in comune come per legge, come da
Regolamento di Condominio e da tabelle Millesimali da determinare.

CONFINI

L'unità immobiliare confina da nord in senso orario, con sub. 134, muri
perimetrali, sub.131, sub.132, sub.150, salvo altri e/o variati.

DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Trattasi di unità immobiliare ad uso garage in essere nel fabbricato
condominiale denominato "Condominio Arianna", con fronte ed accesso da
Via Napoli al civico n.51/A.

La superficie lorda dell'unità immobiliare corrisponde a mq.22 circa.

**ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' URBANISTICA
DELL'UNITA' IMMOBILIARE**

Si è rilevata una difformità in quanto il garage presenta una larghezza maggiore rispetto al licenziato.

La maggiore ampiezza conseguentemente porta ad una minore larghezza dell'unità adiacente (lotto n. 7).

**ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' E
CORRISPONDENZA DELLE SCHEDE CATASTALI**

La scheda catastale non è corrispondente per la differente posizione di una parete divisoria con l'altra unità adiacente.

STATO DEGLI IMMOBILI - occupazioni

L'immobile è attualmente libero.

Per ogni più precisa informazione al riguardo si dovrà contattare il liquidatore nella persona del dott. Gianni Da Rin De Lorenzo.

STIMA

- garage

mq. 22 x € 480,00 € 10.560,00

- a detrarre per vendita mediante asta, assenza di

garanzie per vizi e difetti, situazione – stato

interno ed esterno immobile, costi regolarizzazione

difformità ecc.

dal 10 al 25%, indicativi - € 3.560,00

Restano

€ **7.000,00**

(Diconsi euro settemila/00)

^^^

LOTTO 4°

DESCRIZIONE CATASTALE DEI BENI

Agenzia delle Entrate

Direzione Provinciale - territorio

Catasto Fabbricati

Comune di Venezia - Mestre

Sezione ME - foglio 18

mappale 1971 sub.134 Via Napoli 51/A categ. C/6 cl.8 consistenza mq.20

superficie catastale mq.23 RC€ 206,58

beni comuni:

mappale 1971 sub. 150 **b.c.n.c.** area di manovra comune ai sub. dal 133 al 136

Con diritto agli enti e spazi in comune come per legge, come da Regolamento di Condominio e da tabelle millesimali da determinare.

CONFINI

L'unità immobiliare confina da nord in senso orario, con sub. 145, muri perimetrali, sub. 133, sub. 133, 150, sub. 133, 135, salvo altri e/o variati.

DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Trattasi di unità immobiliare ad uso garage in essere nel fabbricato condominiale denominato "Condominio Arianna", con fronte ed accesso da Via Napoli al civico n.51/A.

La superficie lorda dell'unità immobiliare corrisponde a mq. 23 circa.

ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' URBANISTICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

L'unità immobiliare risulta conforme.

**ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' E
CORRISPONDENZA DELLE SCHEDE CATASTALI**

La scheda catastale risulta conforme.

STATO DEGLI IMMOBILI - occupazioni

L'immobile è attualmente libero.

Per ogni più precisa informazione al riguardo si dovrà contattare il
liquidatore nella persona del dott. Gianni Da Rin De Lorenzo.

STIMA

- garage

mq. 23 x € 480,00 € 11.040,00

- a detrarre per vendita mediante asta, assenza di
garanzie per vizi e difetti, situazione – stato
interno ed esterno immobile, ecc.

dal 10 al 25%, indicativi - € 2.040,00

Restano	€ 9.000,00
(Diconsi euro novemila/00)	

^^^

LOTTO 5°

DESCRIZIONE CATASTALE DEI BENI

Agenzia delle Entrate

Direzione Provinciale - territorio

Catasto Fabbricati

Comune di Venezia - Mestre

Sezione ME - foglio 18

mappale 1971 sub.135 Via Napoli 51/A categ. C/6 cl.8 consistenza mq.13
superficie catastale mq.14 RC€ 134,28

beni comuni:

mappale 1971 sub. 150 **b.c.n.c.** area di manovra comune ai sub. dal 133 al
136

Con diritto agli enti e spazi in comune come per legge, come da
Regolamento di Condominio e da tabelle millesimali da determinare.

CONFINI

L'unità immobiliare confina da nord in senso orario, con sub.1, sub.145,
sub.150, sub.136, salvo altri e/o variati.

DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Trattasi di unità immobiliare ad uso garage in essere nel fabbricato
condominiale denominato "Condominio Arianna", con fronte ed accesso da
Via Napoli al civico n.51/A.

La superficie lorda dell'unità immobiliare corrisponde a mq.14 circa.

ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' URBANISTICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Secondo quanto visionato in loco, con la comparazione dei grafici che si
sono potuti visionare e messi a disposizione dalla P.A., si riscontra la
conformità del garage.

ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' E CORRISPONDENZA DELLE SCHEDE CATASTALI

La scheda catastale dell'unità immobiliare risulta conforme.

STATO DEGLI IMMOBILI - occupazioni

L'immobile è attualmente libero.

Per ogni più precisa informazione al riguardo si dovrà contattare il liquidatore nella persona del dott. Gianni Da Rin De Lorenzo.

STIMA

- garage

mq. 14 x € 480,00 € 6.720,00

- a detrarre per vendita mediante asta, assenza di
garanzie per vizi e difetti, situazione – stato
interno ed esterno immobile, ecc.

dal 10 al 25%, indicativi - € 1.320,00

Restano	€ 5.400,00
(Diconsi euro cinquemilaquattrocento/00)	

^^^

LOTTO 6°

DESCRIZIONE CATASTALE DEI BENI

Agenzia delle Entrate

Direzione Provinciale - territorio

Catasto Fabbricati

Comune di Venezia - Mestre

Sezione ME - foglio 18

mappale 1971 sub.134 Via Napoli civ.51/A categ. C/6 cl.8 consistenza

mq.20 superficie catastale mq.23 RC€ 206,58

beni comuni:

mappale 1971 sub. 150 **b.c.n.c.** area di manovra comune ai sub. dal 133 al
136

Con diritto agli enti e spazi in comune come per legge, come da

Regolamento di Condominio e da tabelle millesimali da determinare.

CONFINI

L'unità immobiliare confina da nord in senso orario, con sub.1, sub 135, sub. 150, muri perimetrali, salvo altri e/o variati.

DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Trattasi di unità immobiliare ad uso garage in essere nel fabbricato condominiale denominato "Condominio Arianna", con fronte ed accesso da Via Napoli al civico n.51/A.

La superficie lorda dell'unità immobiliare corrisponde a mq.16 circa.

ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' URBANISTICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Secondo quanto visionato in loco, con la comparazione dei grafici che si sono potuti visionare e messi a disposizione dalla P.A., si riscontra la conformità del garage.

ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' E CORRISPONDENZA DELLE SCHEDE CATASTALI

La scheda catastale dell'unità immobiliare risulta conforme.

STATO DEGLI IMMOBILI - occupazioni

L'immobile è attualmente libero.

Per ogni più precisa informazione al riguardo si dovrà contattare il liquidatore nella persona del dott. Gianni Da Rin De Lorenzo.

STIMA

- garage

mq. 16 x € 480,00 € 7.680,00

- a detrarre per vendita mediante asta, assenza di

garanzie per vizi e difetti, situazione – stato

interno ed esterno immobile, ecc.

dal 10 al 25%, indicativi - € 1.680,00

Restano	€ 6.000,00
(Diconsi euro seimila/00)	

^^^

LOTTO 7°

DESCRIZIONE CATASTALE DEI BENI

Agenzia delle Entrate

Direzione Provinciale - territorio

Catasto Fabbricati

Comune di Venezia - Mestre

Sezione ME - foglio 18

mappale 1971 sub.132 Via Napoli civ. 51/B categ. C/6 cl.8 consistenza

mq.98 superficie catastale mq.98 RC€ 1.012,26

beni comuni:

Con diritto agli enti e spazi in comune come per legge, come da Regolamento di Condominio e da tabelle millesimali da determinare.

CONFINI

L'unità immobiliare confina da nord in senso orario, con sub. 150, sub .133, sub. 131, sub. 126, sub. 127, sub. 144, muri perimetrali, salvo altri e/o variati.

DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Trattasi di unità immobiliare ad uso garage in essere nel fabbricato condominiale denominato "Condominio Arianna", con fronte ed accesso da

Via Napoli al civico n. 51/B.

Nel suo interno è ricavato un magazzino ed un piccolo ripostiglio.

La superficie lorda dell'unità immobiliare corrisponde a mq.100 circa.

**ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' URBANISTICA
DELL'UNITA' IMMOBILIARE**

Si è rilevata una difformità in quanto il garage presenta una larghezza leggermente inferiore rispetto al licenziato (a vantaggio del garage adiacente – lotto n.3)

**ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' E
CORRISPONDENZA DELLE SCHEDE CATASTALI**

La scheda catastale non è corrispondente per la differente posizione di una parete divisoria con l'altra unità adiacente.

STATO DEGLI IMMOBILI - occupazioni

L'immobile è attualmente occupato da alcuni mobili.

Per ogni più precisa informazione al riguardo si dovrà contattare il liquidatore nella persona del dott. Gianni Da Rin De Lorenzo.

STIMA

- garage

mq. 100 x € 450,00 € 45.000,00

- a detrarre per vendita mediante asta, assenza di
garanzie per vizi e difetti, situazione – stato
interno ed esterno immobile, regolarizzazione
difformità, ecc.

dal 10 al 25%, indicativi - € 10.000,00

Restano	€ 35.000,00
---------	--------------------

(Diconsi euro trentacinquemila/00)

^^^

LOTTO 8°

DESCRIZIONE CATASTALE DEI BENI

Agenzia delle Entrate

Direzione Provinciale - territorio

Catasto Fabbricati

Comune di Venezia - Mestre

Sezione ME - foglio 18

mappale 1971 sub.124 Via Genova categ. C/6 cl.8 consistenza mq.10,
superficie catastale totale mq.10 RC€ 103,29

Con diritto agli enti e spazi in comune come per legge, come da
Regolamento di Condominio e da tabelle millesimali da determinare.

CONFINI

L'unità immobiliare confina da nord in senso orario, con sub.131, sub.123,
muri perimetrali, sub.125, salvo altri e/o variati.

DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'UNITÀ' IMMOBILIARE

Trattasi di unità immobiliare ad uso negozio in essere nel fabbricato
condominiale denominato "Condominio Arianna", con fronte ed accesso da
Via Genoa, s.n.c..

La superficie lorda dell'unità immobiliare corrisponde a mq.12 circa.

ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' URBANISTICA DELL'UNITÀ' IMMOBILIARE

L'unità immobiliare risulta conforme.

ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' E

CORRISPONDENZA DELLE SCHEDE CATASTALI

La scheda catastale risulta conforme.

STATO DEGLI IMMOBILI - occupazioni

L'immobile è attualmente libero.

Per ogni più precisa informazione al riguardo si dovrà contattare il liquidatore nella persona del dott. Gianni Da Rin De Lorenzo.

STIMA

- garage

mq. 12 x € 480,00 € 5.760,00

- a detrarre per vendita mediante asta, assenza di

garanzie per vizi e difetti, situazione – stato

interno ed esterno immobile, ecc.

dal 10 al 25%, indicativi - € 1.460,00

Restano	€ 4.300,00
(Diconsi euro quattromilatrecento/00)	

Treviso, lì 25.10.2021

ALLEGATI:

ALLEGATI TUTTI I LOTTI

- estratto mappa – *Allegato 1*
- atto di provenienza – *Allegato 2*
- documentazione P.A. – *Allegato 3*
- regolamento di condominio – *Allegato 4*
- documentazione fotografica condominio – *Allegato 5*
- mappa con individuazione dei lotti - *Allegato 6*

ALLEGATI LOTTO 1

- visure catastali – *Allegato 7*
- schede catastali – *Allegato 8*
- documentazione fotografica – *Allegato 9*

ALLEGATI LOTTO 2

- visure catastali – *Allegato 10*
- schede catastali – *Allegato 11*
- documentazione fotografica – *Allegato 12*

ALLEGATI LOTTO 3

- visure catastali – *Allegato 13*
- schede catastali – *Allegato 14*
- documentazione fotografica – *Allegato 15*

ALLEGATI LOTTO 4

- visure catastali – *Allegato 16*
- schede catastali – *Allegato 17*
- documentazione fotografica – *Allegato 18*

ALLEGATI LOTTO 5

- visure catastali – *Allegato 19*
- schede catastali – *Allegato 20*
- documentazione fotografica – *Allegato 21*

ALLEGATI LOTTO 6

- visure catastali – *Allegato 22*
- schede catastali – *Allegato 23*
- documentazione fotografica – *Allegato 24*

ALLEGATI LOTTO 7

- visure catastali – *Allegato 25*
- schede catastali – *Allegato 26*
- documentazione fotografica – *Allegato 27*

ALLEGATI LOTTO 8

- visure catastali – *Allegato 28*
- schede catastali – *Allegato 29*
- documentazione fotografica – *Allegato 30*

IL PERITO

(geom. Giovanni Simeoni)

