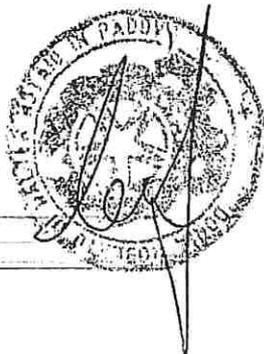




con sede a []
C.F.:

PERIZIA SOMMARIA DI STIMA

mauro bassini architetto



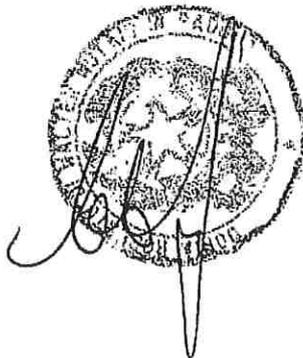
ARCHITETTO
MAURO BASSINI
Via Combattenti per l'Italia, 16
35030 SELVAZZANO DENTRO (PD)
tel. - fax 049 8751960
Ordine Architetti Padova n. 1213
Iscr. Tribunale n. 2060
studio@architetto**mbassini**.it
studio.bassini@pec.it

INDICE

PREMESSE	PREMESSE	4
CAPITOLO I.	<u>APPARTAMENTI IN VIA PADANA A MESTRE, LOCALITÀ MALCONTENTA [VE]</u>	13
1.	ELEMENTI IDENTIFICATIVI COME RISULTANO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE.....	13
2.	INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL P.R.G. VIGENTE	13
3.	CONFINI DI PROPRIETÀ	14
4.	STATO DEI LUOGHI DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE	14
5.	OCCUPAZIONE	16
6.	CONSISTENZA E STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	16
7.	CONCLUSIONI.	18
CAPITOLO II.	<u>NEGOZIO IN VIA PADANA A MESTRE, LOC. MALCONTENTA [VE]</u>	19
1.	ELEMENTI IDENTIFICATIVI COME RISULTANO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE.....	19
2.	INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL P.R.G. VIGENTE	20
3.	CONFINI DI PROPRIETÀ	20
4.	STATO DEI LUOGHI DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE	20
5.	OCCUPAZIONE	21
6.	CONSISTENZA E STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	21
7.	CONCLUSIONI.	23
CAPITOLO III.	<u>LABORATORIO IN VIA PADANA A MESTRE, LOC. MALCONTENTA [VE]</u>	24
1.	ELEMENTI IDENTIFICATIVI COME RISULTANO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE.....	24
2.	INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL P.R.G. VIGENTE	25
3.	CONFINI DI PROPRIETÀ	26
4.	STATO DEI LUOGHI DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE	26
5.	OCCUPAZIONE	27
6.	CONSISTENZA E STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	27
7.	CONCLUSIONI.	29
CAPITOLO IV.	<u>VILLA MORETTI IN VIA PADANA A MESTRE, LOC. MALCONTENTA [VE]</u>	30
1.	ELEMENTI IDENTIFICATIVI COME RISULTANO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE.....	30
2.	INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL P.R.G. VIGENTE	31
3.	CONDIZIONE GIURIDICA E VINCOLI DI RIFERIMENTO	32
4.	CONFINI DI PROPRIETÀ	32
5.	STATO DEI LUOGHI DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE	32
6.	OCCUPAZIONE	36
7.	CONSISTENZA E STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	36
8.	CONCLUSIONI.	38
CAPITOLO V.	<u>ABITAZIONE CON GARAGE IN VIA GIUSEPPE VERDI A FIESSO D'ARTICO, [VE]</u>	39
1.	ELEMENTI IDENTIFICATIVI COME RISULTANO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE.....	39
2.	INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL P.R.G. VIGENTE	40
3.	CONFINI DI PROPRIETÀ	41
4.	STATO DEI LUOGHI DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE.....	41

.....4
.....13
.....13
.....13
.....14
.....14
.....16
.....16
.....18
.....19
.....19
.....20
.....20
.....20
.....21
.....21
.....23
.....24
.....24
.....25
.....26
.....26
.....27
.....27
.....29
.....30
.....30
.....31
.....32
.....32
.....32
.....36
.....36
.....38
.....39
.....39
.....40
.....41
.....41

5.	OCCUPAZIONE	42
6.	CONSISTENZA E STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE	42
7.	CONCLUSIONI.	44
CAPITOLO VI.	<u>NEGOZIO IN CORSO DEL POPOLO A MESTRE - IVE</u>	45
1.	ELEMENTI IDENTIFICATIVI COME RISULTANO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE	45
2.	INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL P.R.G. VIGENTE	45
3.	CONFINI DI PROPRIETÀ	46
4.	STATO DEI LUOGHI DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE	46
5.	OCCUPAZIONE	47
6.	CONSISTENZA E STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE	47
7.	CONCLUSIONI.	49
CAPITOLO VII.	<u>PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEI VALORI DI STIMA</u>	50



ARCHITETTO
MAURO BASSINI
Via Combattenti per l'Italia, 16
35030 SELVAZZANO DENTRO (PD)
tel. - fax 049 8751960
Ordine Architetti Padova n. 1213
Iscr. Tribunale n. 2060
studio@architetrobassini.it
studio.bassini@pec.it

PERIZIA SOMMARIA DI STIMA

PREMESSE

Con l'incarico conferito dal sig. _____, in qualità di legale rappresentante della società _____, con sede in _____, al sottoscritto dott. architetto Mauro Bassini, con studio in Selvazzano Dentro, Padova, in via Combattenti per l'Italia 16, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Padova al numero 1213 e all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Padova con il nr. 2060, veniva richiesto di procedere alla redazione di una perizia sommaria di stima del compendio immobiliare di seguito indicato, costituito da beni della Società e beni personali dei singoli soci:

1. Due appartamenti in Via Padana a Venezia, località Malcontenta [VE];
2. Negozio in Via Padana a Venezia, località Malcontenta [VE];
3. Laboratorio in Via Padana a Venezia, località Malcontenta [VE];
4. Villa Moretti _____ in via Padana a Venezia, località Malcontenta [VE];
5. Abitazione con Garage in via Giuseppe Verdi, Fiesso D'artico [VE];
6. Negozio in Corso del Popolo a Mestre [VE].

Scopo dell'incarico, determinare il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari nello stato d'uso e manutenzione in cui si trovano attualmente tenuto conto della necessità di alienarle al meglio delle condizioni di mercato secondo le modalità e la tempistica prevista dal piano.

Si è pertanto espresso un valore di "base d'asta" che susciti interesse e che favorisca una vendita "immediata", compatibilmente con le attuali dinamiche del mercato immobiliare (con la speranza di un incremento di prezzo per presenza in gara di più interessati). Alla luce di tale considerazione si ritiene anche di aver in tal modo espresso il minimo valore di realizzo ipotizzabile per detti beni.

In armonia con l'incarico conferitomi, sulla base della documentazione fornita dalla proprietà, delle visure catastali, dei sopralluoghi parzialmente effettuati, ho redatto la presente relazione che per comodità di consultazione ho diviso nei capitoli di cui al seguente elenco:

- Elementi identificativi come risultano dall'Agenzia del territorio;
- Individuazione ZTO secondo il PRG vigente;
- Confini di proprietà;
- Stato dei luoghi | descrizione del complesso immobiliare;
- Occupazione;
- Consistenza e stima del valore dell'immobile;
- Conclusioni.

Non sono altresì richieste le ispezioni per l'accertamento delle conformità edilizie ed urbanistiche presso i diversi competenti Uffici Tecnici Comunali, la regolarità amministrativa dei beni è stata verificata sulla scorta della documentazione fornita dal Committente.

Date le tempistiche ristrette e in ossequio con quanto richiesto dall'incarico, non si è provveduto alla verifica della regolarità sulla provenienza degli immobili, alla verifica degli oneri condominiali, al controllo sulla presenza di eventuali vincoli e servitù, alla redazione dello storico ventennale sulla provenienza e sulle formalità pregiudizievoli.

TIMA

ella
lott.
per
13 e
alla
ato,

liari
isità
tica
una
iare
luce
e di
alla
o la
i al

ed
tiva
si è
egli
one

Si sono prodotte e Integrate delle indagini presso le Conservatorie di appartenenza per una prima verifica delle formalità pregiudizievoli in essere.
La superficie commerciale delle singole unità immobiliari è stata individuata graficamente e digitalmente sulla scorta delle planimetrie catastali, l'individuazione delle destinazioni d'uso delle singole unità fa riferimento a quanto indicato nelle planimetrie e nelle visure. Il valore di mercato indicato è quindi da ritenersi al netto delle verifiche sopra richiamate.

E' stata eseguita la verifica e l'aggiornamento delle formalità presso la Conservatoria di Venezia sui seguenti soggetti:

sede Venezia
n.a. ;
n.a. ;
n.a. ;
n.a. ;
n.a.

IPOTECA GIUDIZIALE da DECRETO INGIUNTIVO iscritta a Treviso il 11/04/2014 ai n.ri 9084/1250 Capitale Euro 58.544,16 Totale Euro 65.0000

a favore:
"COMPREX S.R.L." con sede Codognè (TV) con domicilio eletto Stefano Froio via Albertino da Corona n. 1/s - TV
a carico:

Colpisce:

COMUNE DI VENEZIA (VE) MESTRE Catasto Fabbricati Sez. ME
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana ME Foglio 18 Particella 2013 Subalterno 105

Comune - VENEZIA (VE) MESTRE
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana MC Foglio 1 Particella 264 Subalterno 9
Sezione urbana MC Foglio 1 Particella 737 Subalterno 3



ARCHITETTO
MAURO BASSINI
Via Combattenti per l'Italia, 16
35030 SELVAZZANO DENTRO (PD)
tel. - fax 049 8751960
Ordine Architetti Padova n. 1213
Iscr. Tribunale n. 2060
studio@architetlobassini.it
studio.bassini@pec.it

Comune- VENEZIA (VE) MALCONTENTA
Catasto TERRENI
Foglio 1 Particella 31 Subalterno 2
Natura R - FABBRICATO RURALE Consistenza

Comune- VENEZIA (VE) MALCONTENTA
Catasto TERRENI
Foglio 1 Particella 32 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 27 are 50 centiare

Comune - VENEZIA (VE) MALCONTENTA
Catasto TERRENI
Foglio 1 Particella 170 Subalterno -
Natura R - FABBRICATO RURALE Consistenza 10 are 20 centiare

Comune- VENEZIA (VE) MALCONTENTA
Catasto TERRENI
Foglio 1 Particella 737 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 67 are 80 centiare

Comune- VENEZIA (VE) MESTRE
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana MC Foglio 1 Particella 31 Subalterno 1
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
Consistenza 4,5 vani

Comune - VENEZIA (VE) MESTRE
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana MC Foglio 1 Particella 31 Subalterno 2
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO

Comune - VENEZIA (VE) MESTRE
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana MC Foglio 1 Particella 31 Subalterno 3
Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO

Comune - VENEZIA (VE) MESTRE
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana MC Foglio 1 Particella 31 Subalterno 4
Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 396 metri quadri

Comune - VENEZIA (VE) MESTRE
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana MC Foglio 1 Particella 31 Subalterno 5
Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE

Comune - VENEZIA (VE) MESTRE
Catasto FABBRICATI

Sezione urbana MC Foglio 1 Particella 31 Subalterno 6
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Comune - VENEZIA (VE) MESTRE
Catasto FABBRICATI

Sezione urbana MC Foglio 1 Particella 264 Subalterno 12
Natura C3 - LABORATORI PER ARTI E MESTIERI

Comune L736 H - VENEZIA (VE) MALCONTENTA
Catasto TERRENI

Foglio 1 Particella 31 Subalterno
Natura T - TERRENO Consistenza 12 are 30 centiare

Comune L736 R - VENEZIA (VE) MESTRE
Catasto FABBRICATI

Sezione urbana MC Foglio 1 Particella 264 Subalterno 8
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Comune - VENEZIA (VE) MESTRE
Catasto FABBRICATI

Sezione urbana MC Foglio 1 Particella 264 Subalterno 7
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Comune D578 - FIESSO D'ARTICO (VE)
Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 5 Particella 1195 Subalterno 9
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Comune D578 - FIESSO D'ARTICO (VE)
Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 5 Particella 1195 Subalterno 3
Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE

Comune D578 - FIESSO D'ARTICO (VE)
Catasto FABBRICATI

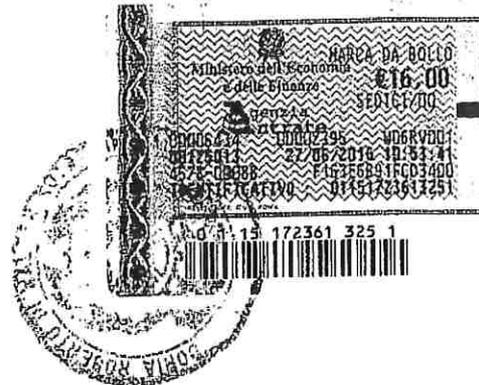
Sezione urbana - Foglio 5 Particella 1195 Subalterno 2
Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE

IPOTECA VOLONTARIA da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO in data
09/11/2006 ai n.ri 48.516/11.880 Capitale Euro 160.000,00 Totale Euro 204.000,00

a favore:

"BANCO DI SICILIA SOCIETA' PER AZIONI" con sede Palermo (PA) con domicilio eletto Dolo,
Via Carducci.

a carico:



7



ARCHITETTO
MAURO BASSINI
Via Combattenti per l'Italia, 16
35030 SELVAZZANO DENTRO (PD)
tel. - fax 049 8751960
Ordine Architetti Padova n. 1213
Iscr. Tribunale n. 2060
studio@architlobassini.it
studio.bassini@pec.it

Colpisce:

Comune - FIESSO D'ARTICO (VE)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 5 Particella 1195 Subalterno 9
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
Consistenza 4.5 vani
Indirizzo VIA GIUSEPPE VERDI

Comune - FIESSO D'ARTICO (VE)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 5 Particella 1195 Subalterno 3
Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE
Consistenza 15 metri quadri
Indirizzo VIA GIUSEPPE VERDI

Comune - FIESSO D'ARTICO (VE)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 5 Particella 1195 Subalterno 2
Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE
Consistenza 17 metri quadri
Indirizzo VIA GIUSEPPE VERDI

IPOTECA VOLONTARIA da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO in data 20/03/2004 ai n.ri 11.107/2364 Capitale Euro 450.000,00 Totale Euro 675.000,00

a favore:

"BANCA INTESA S.P.A." con sede Milano (MI) con domicilio eletto Milano, piazza Paolo Ferrari 10.

a carico:

6

Colpisce:

Comune - VENEZIA (VE) MESTRE
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - MC - Foglio 1 Particella 264 Subalterno 9
Natura D8 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI
Indirizzo MALCONTENTA VIA PADANA

Comune - VENEZIA (VE) MESTRE
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - MC - Foglio 1 Particella 737 Subalterno 3
Natura D8 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI
Indirizzo MALCONTENTA VIA PADANA 330

IPOTECA VOLONTARIA da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO in data

25/09/2006 ai n.ri 41.648/10.225 Capitale Euro 1.500.0000,00 Totale Euro 2.250.000,00

a favore:

"BANCA INTESA S.P.A." con sede Milano (MI) con domicilio eletto Milano, piazza Paolo Ferrari 10.

a carico:

Colpisce:

Comune - VENEZIA (VE) MESTRE

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - ME - Foglio 18 Particella 2013 Subalterno 105

Natura C1 - BOTTEGHE

Consistenza 305 mq

Indirizzo CORSO DEL POPOLO

Comune - VENEZIA (VE) MESTRE

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - MC - Foglio 1 Particella 264 Subalterno 9

Natura D8 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI

Indirizzo MALCONTENTA VIA PADANA

Comune - VENEZIA (VE) MESTRE

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - MC - Foglio 1 Particella 737 Subalterno 3

Natura D8 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI

Indirizzo MALCONTENTA VIA PADANA 330

9

IPOTECA VOLONTARIA da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO in data
03/04/2009 ai n.ri 11.292/23.26 Capitale Euro 800.000,00 Totale Euro 1.600.000,00

a favore:

"CASSA DI RISPARMIO DI BOLZANO S.P.A." con sede BOLZANO (BZ) con domicilio eletto
BOLZANO -VIA CASSA DI RISPARMIO N. 12/B

a carico:

Colpisce:

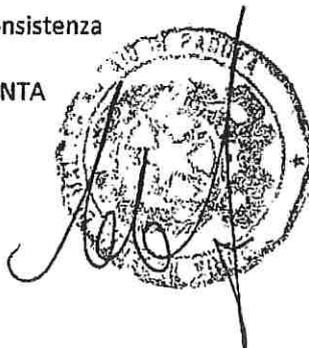
Comune- VENEZIA (VE) MALCONTENTA

Catasto TERRENI

Foglio 1 Particella 31 Subalterno 2

Natura R - FABBRICATO RURALE Consistenza

Comune- VENEZIA (VE) MALCONTENTA



ARCHITETTO
MAURO BASSINI
Via Combattenti per l'Italia, 18
35030 SELVAZZANO DENTRO (PD)
tel. - fax 049 8751960
Ordine Architetti Padova n. 1213
Iscr. Tribunale n. 2060
studio@architettoabassini.it
studio.bassini@pec.it

Catasto TERRENI
Foglio 1 Particella 32 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 27 are 50 centiare

Comune - VENEZIA (VE) MALCONTENTA
Catasto TERRENI
Foglio 1 Particella 170 Subalterno -
Natura R - FABBRICATO RURALE Consistenza 10 are 20 centiare

Comune- VENEZIA (VE) MALCONTENTA
Catasto TERRENI
Foglio 1 Particella 737 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 67 are 80 centiare

Comune- VENEZIA (VE) MESTRE
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana MC Foglio 1 Particella 31 Subalterno 1
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
Consistenza 4,5 vani

Comune - VENEZIA (VE) MESTRE
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana MC Foglio 1 Particella 31 Subalterno 2
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO

Comune - VENEZIA (VE) MESTRE
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana MC Foglio 1 Particella 31 Subalterno 3
Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO

Comune - VENEZIA (VE) MESTRE
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana MC Foglio 1 Particella 31 Subalterno 4
Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 396 metri quadri

Comune - VENEZIA (VE) MESTRE
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana MC Foglio 1 Particella 31 Subalterno 5
Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE

Comune - VENEZIA (VE) MESTRE
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana MC Foglio 1 Particella 31 Subalterno 6
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

**IPOTECA VOLONTARIA da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO in data
09/08/2013 ai n.ri 22.647/33.27 Capitale Euro 300.000,00 Totale Euro 600.000,00
a favore:**

"CASSA DI RISPARMIO DI BOLZANO S.P.A." con sede BOLZANO (BZ) con domicilio eletto
SEGRETERIA DEL COMUNE DI VENEZIA
a carico:

Colpisce:

Comune- VENEZIA (VE) MALCONTENTA
Catasto TERRENI
Foglio 1 Particella 31
Natura T - TERRENO Consistenza 12 are 30 centiare

Comune- VENEZIA (VE) MALCONTENTA
Catasto TERRENI
Foglio 1 Particella 32 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 27 are 50 centiare

Comune - VENEZIA (VE) MALCONTENTA
Catasto TERRENI
Foglio 1 Particella 170 Subalterno -
Natura R - FABBRICATO RURALE Consistenza 10 are 20 centiare

Comune- VENEZIA (VE) MESTRE
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana MC Foglio 1 Particella 31 Subalterno 1
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
Consistenza 4,5 vani

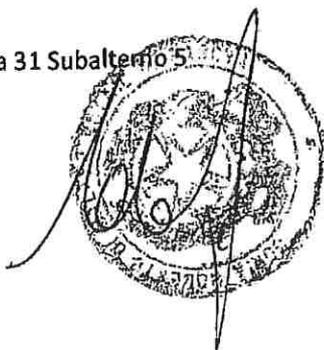
Comune - VENEZIA (VE) MESTRE
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana MC Foglio 1 Particella 31 Subalterno 2
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO

Comune - VENEZIA (VE) MESTRE
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana MC Foglio 1 Particella 31 Subalterno 3
Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO

Comune - VENEZIA (VE) MESTRE
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana MC Foglio 1 Particella 31 Subalterno 4
Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 396 metri quadri

Comune - VENEZIA (VE) MESTRE
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana MC Foglio 1 Particella 31 Subalterno 5

data



Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE

Comune - VENEZIA (VE) MESTRE

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana MC Foglio 1 Particella 31 Subalterno 6

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Comune - VENEZIA (VE) MESTRE

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana MC Foglio 1 Particella 264 Subalterno 12

Natura C3 - LABORATORIO ARTI E MESTIERI

IPOTECA GIUDIZIALE da DECRETO INGIUNTIVO in data 19/06/2014 ai n.ri 15.262/21.98
TRIBUNALE DI VICENZA

a favore:

"ARC LINEA ARREDAMENTI SPA" con sede CALDOGNO (VI) con domicilio eletto VIA PASUBIO
50 -

CALDOGNO (VI)

a carico:

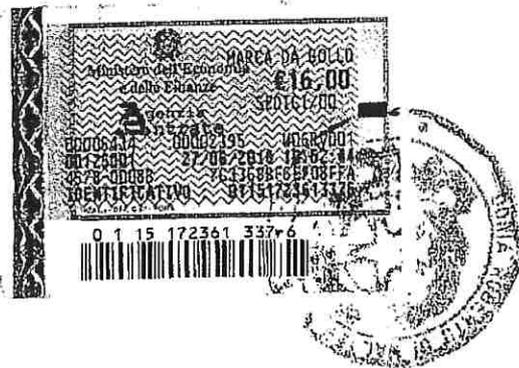
Colpisce:

COMUNE DI VENEZIA (VE) MESTRE Catasto Fabbricati Sez. ME

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana ME Foglio 18 Particella 2013 Subalterno 105

Indirizzo CORSO DEL POPOLO MESTRE



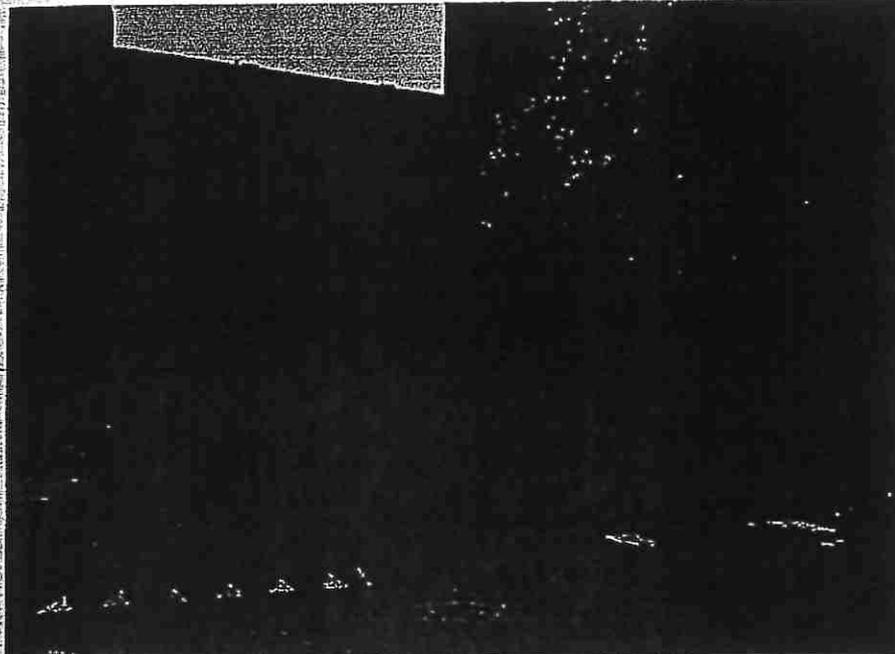
erite dagli
strinseche
effettive
probabile
ntro nella

capitolo VI.

Negozio in Corso del Popolo a Mestre, |VE|



50.000,00
18.000,00
8.000,00
2.000,00
8.000,00
86.000,00



a corpo
no, nello
i essere

46

1. Elementi identificativi come risultano all'Agenzia delle Entrate

N.I.C.E.U. COMUNE di VENEZIA

Foglio 139 | particella 2013

sub 105 | Cat. C/1 | cl. 13 | 305 mq. | sup. cat. 366 mq | R. Euro 13.310,39 | Corso del Popolo
95/A-95/B, P.T - S1

Dati derivanti da: VARIAZIONE TERRITORIALE del 25/06/2015 in atti dal 06/01/2016
proveniente dal comune di Venezia sezione Mestre L736R; trasferito al comune di Venezia
L736 (n.151/2016)

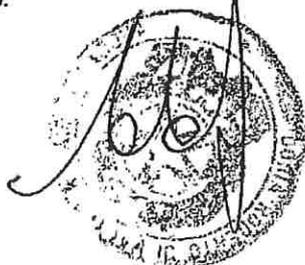
Intestazione:

con sede in | C.F.

Proprietà per 1/1

2. Individuazione Z.T.O. secondo il P.R.G. vigente

Secondo quanto previsto dal vigente P.R.G., l'area oggetto di perizia ricade in Z.T.O. B1 -
zona residenziale di completamento.



ARCHITETTO
MAURO BASSINI
Via Combattenti per l'Italia, 16
35030 SELVAZZANO DENTRO (PD)
tel. - fax 049 8751960
Ordine Architetti Padova n. 1213
Iscr. Tribunale n. 2080
studio@architettiobassini.it
studio.bassini@pec.it

Le norme di riferimento sono quelle riportate all'art. 8 delle vigenti N.T.A.

CAPO II - ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO E DI ESPANSIONE

8.1.1 In tali sottozone è consentito l'intervento diretto per tutti i tipi di interventi di cui all'art. 7 delle N.T.G.A., nel rispetto delle prescrizioni di cui ai seguenti commi del presente articolo, precisando che la Ds prevale sulla Dc.

8.1.2

Sono ammesse le destinazioni d'uso relative alla categoria della "Residenza" (A) nonché la sottospecie d'uso E6, di cui all'art.8 delle N.T.G.A.; sono inoltre ammesse le sottospecie d'uso E1, E2, E4 e F per le nuove costruzioni e per l'ampliamento di quelle esistenti con tale destinazione, nonché nel caso di ristrutturazione edilizia di interi edifici o parte di essi con destinazione d'uso non residenziale.

8.2

Sottozona B1, indici e parametri urbanistico - edilizi:

a) indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 1,50 mq/mq.

b) distanza tra fabbricati (Df): 0 o 10 ml.

c) distanza dal confine (Dc): 0 o 5 ml.

d) distanza dalle strade (Ds): l'organismo edilizio potrà sorgere sul ciglio strada, a condizione che non sopravanzì l'allineamento degli organismi edilizi adiacenti qualora la strada, comprensiva dei marciapiedi, abbia un'ampiezza di almeno 12 ml., in caso contrario si prescrive una Ds non inferiore a 3 ml.

3. Confini di proprietà

La particella 2013, del foglio 139 del Catasto Terreni, Comune di VENEZIA/E, costituente il lotto edilizio stimato, confina:

a sud con le particelle 1837,02011 stesso Comune e foglio;

ad est con le particelle 2242, 57 stesso Comune e foglio;

a nord con la particella 1982, stesso Comune e foglio;

ad ovest con le particelle 513, 1992 stesso Comune e foglio.

4. Stato dei luoghi | descrizione del complesso immobiliare

L'immobile in cui sono collocate le unità oggetto di perizia è situato a Mestre in Corso del Popolo n. 95 A - B, nel centro della città.

Mestre è una località italiana di 88.265 abitanti della provincia di Venezia, sita in terraferma di cui rappresenta l'agglomerato urbano più popoloso.

La zona in cui è inserito il fabbricato si caratterizza per la vicinanza con la stazione ferroviaria di Venezia Mestre e per la vicinanza al centro, è il corso principale di accesso alla città.

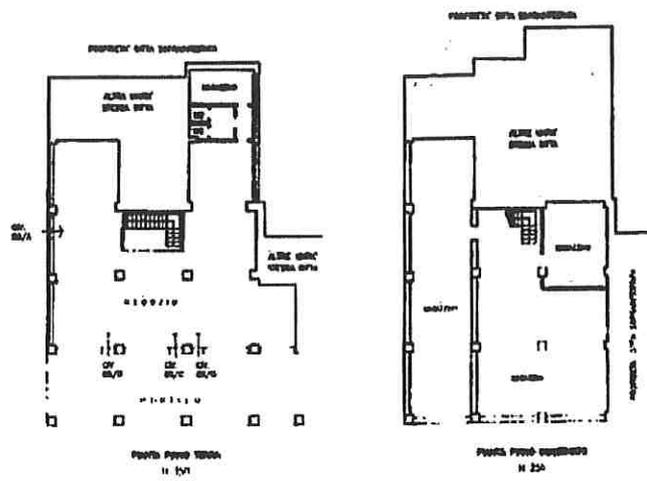
L'immobile gode di buona visibilità data l'importanza del Corso in cui si trova e la vicinanza con altre attività commerciali.

Il complesso edilizio è composto da un corpo di fabbrica con 4 piani fuori terra. Il negozio è al piano terra, unità d'angolo con doppio affaccio di vetrine, facilmente visibile con un ampio livello interrato adibito a mostra.

L'architettura dell'edificio si caratterizza per la struttura a vista del telaio in cemento armato ed i tamponamenti vetrati. Il piano terra è interamente vetrato e permette una buona visibilità all'interno dell'ambiente. La copertura è piana.

Il negozio, per la tipologia di merce trattata si presenta in ottime condizioni fisiche e di manutenzione anche se non di recente edificazione, fatto salvo qualche lieve intervento di ordinaria manutenzione.

enti di cui
presente
nonché la
attospecie
i con tale
i essi con
trada, a
talora la
contrario
tuate il
orso del
aferma
tazione
sso alla
cinanza
gozio è
con un
armato
buona
ie e di
ento di



Dalle planimetrie catastali a disposizione il piano terra risulta composto nella seguente sequenza spaziale: ampio locale destinato a spazio espositivo, un vano con doppi servizi, un magazzino.
Il piano interrato, raggiungibile mediante una scalinata interna, consiste in 3 ambienti divisi adibiti a magazzino.
Nello stato attuale, a seguito dell'avvenuto sopralluogo è stata riscontrata una diversa distribuzione degli spazi esterni relativamente al piano interrato. Risultano eliminati i setti divisorii e si presenta come un unico grande ambiente adibito a mostra/ esposizione con le varie ambientazioni.

5. Occupazione

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla proprietà.

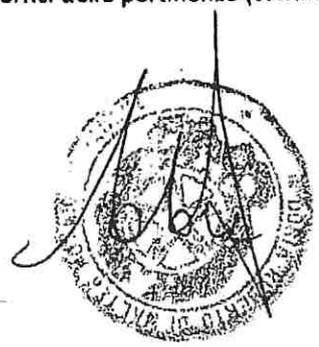
6. Consistenza e stima del valore dell'immobile

Le superfici sono state calcolate graficamente con l'ausilio di adeguati supporti informatici, utilizzando come base la planimetria catastale opportunamente adattata, senza effettuare alcun rilievo presso l'unità immobiliare.

Si ritiene quindi che le superfici indicate debbano ritenersi orientative; potrebbero subire lievi variazioni rispetto a un rilievo reale con modifiche che dovrebbero comunque contenersi entro un'alea di tollerabilità con variazioni non significative nella valutazione complessiva dell'immobile.

La superficie commerciale viene calcolata in base alle norme UNI 10750 che prevedono in generale:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc).



ARCHITETTO
MAURO BASSINI
Via Combattenti per l'Italia, 16
35030 SELVAZZANO DENTRO (PD)
tel. - fax 049 8751980
Ordine Architetti Padova n. 1213
Iscr. Tribunale n. 2060
studio@architettoebassini.it
studio.bassini@pec.it

Nel caso in esame l'ampia superficie commerciale del piano interrato, pur avendo altezza inferiore rispetto al piano terra e nonostante si trovi a un livello -1, si è ritenuto comunque corretto applicare un co

Considerazioni valutative

Nel caso in esame l'ampia superficie commerciale del piano interrato, pur avendo altezza utile inferiore rispetto al piano terra e nonostante si trovi a un livello -1, si è ritenuto comunque corretto applicare un coefficiente di omogeneizzazione pari allo 0,75 che consideri nello specifico la possibilità di utilizzo del piano interrato come sala mostra come per il piano primo, avendo comunque scontato la penalizzazione derivante dal livello e dall'altezza utile di piano.

Si ritiene peraltro che l'ampia scala di accesso al piano interrato possa considerarsi un elemento di pregio del negozio che permette l'utilizzo dei locali accessori al piano inferiore come accessori o come ampliamento della superficie di vendita del piano primo.

L'unità immobiliare gode di ottima visibilità essendo dotata di vetrine sui due lati, buona possibilità di parcheggio, discreto passaggio pedonale. Non siamo vicini a piazza ferretto e alla zona pedonale, si tratta comunque di un'area di interesse commerciale.

Per completezza d'informazione, si riportano alcuni valori di stima nel periodo attuale per "negozi" in zona centrale a Mestre, attribuite da importanti siti di riferimento:

Agenzia delle Entrate:

Comune di Mestre, zona Mestre centro, tipologia prevalente: abitazioni civili

Tipologia: negozio

Stato conservativo: ottimo

Valore minimo Euro/mq 1.900,00

Valore massimo Euro/mq 4.300,00

Borsino immobiliare

Comune di Mestre [VE], locali e negozi:

2° fascia - ubicazione di minor pregio Euro/mq 1.799,00

Fascia media - Euro/mq 2.923,00

1° fascia - ubicazione di maggior pregio Euro/mq 4.047,00

Al fine di individuare il più corretto valore di realizzo degli immobili oggetto di valutazione per un effettivo riscontro sul mercato dei valori di stima ricercati, si è ritenuto doveroso ed indispensabile un confronto con tecnici e operatori del settore immobiliare operanti in zona, a tale scopo ci si è confrontati con:

Tiengo Immobiliare di tiengo Antonlo

Corso del Popolo 18, Mestre (VE) - Sig. Andrea Mancuso

Sulla scorta dell'esperienza professionale maturata, delle informazioni reperite dagli operatori di mercato, opportunamente mediate con le effettive caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile oggetto di valutazione, tenuto conto delle effettive potenzialità commerciali del bene, sopra riportate, si è potuto individuare il più probabile valore di realizzo dell'unità immobiliare che possa effettivamente avere un riscontro nella vendita con la metodologia e la tempistica previste dal piano.

lo altezza
omunque

o altezza
ritenuto
0,75 che
tra come
livello e

arsi un
inferiore

i, buona
rretto e

uale per

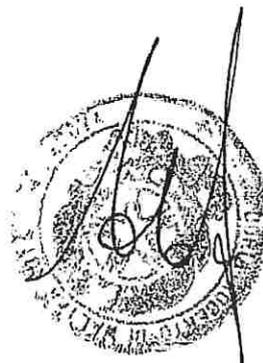
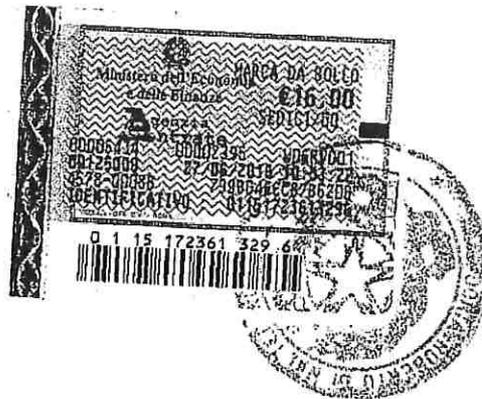
azione
oso ed
anti in

dagli
seche
ettive
abile
nella

139	2013	105	negozio	T	227,88	1	227,88	1600	364.608,00	364.000,00
			mostra	1S	249,42	0,75	187,07	1200	224.478,00	224.000,00
							414,95			588.000,00

7. Conclusioni.

Tutto ciò premesso e considerato, si ritiene che il più probabile valore di stima a corpo del bene come sopra descritto ed individuato con riferimento al mese di giugno 2016, possa ragionevolmente essere valutato e arrotondato a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, per complessivi Euro 588.000,00 (cinquecentottantottomila/00), comprensivo delle parti comuni in quota proporzionale ai sensi dell'art. 1117 del c.c.



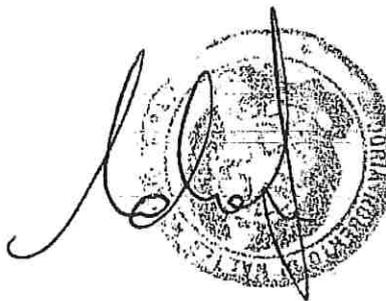
ARCHITETTO
MAURO BASSINI
Via Combattenti per l'Italia, 16
35030 SELVAZZANO DENTRO (PD)
tel. - fax 049 8751960
Ordine Architetti Padova n. 1213
Iscri. Tribunale n. 2060
studio@architettoebassini.it
studio.bassini@pec.it

capitolo VII. Prospetto riepilogativo dei valori di stima

CAPITOLO I	Appartamenti via Padana	Malcontenta VE	203.000,00
CAPITOLO II	Negozio via Padana	Malcontenta VE	720.000,00
CAPITOLO III	Laboratorio Via Padana	Malcontenta VE	225.000,00
CAPITOLO IV	Villa	Malcontenta VE	1.300.000,00
CAPITOLO V	Appartamento Via Verdi	Fiesso VE	86.000,00
CAPITOLO VI	Negozio Corso del Popolo	Mestre VE	588.000,00
	VALORE TOTALE DI STIMA ARROTONDATO		3.122.000,00

Tanto per l'incarico ricevuto
Mauro Bassini architetto

Selvazzano Dentro, 5 luglio 2016



N. 426.380

di Repertorio -----

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA -----

REPUBBLICA ITALIANA -----

l'anno duemilasedici, il giorno cinque del mese di luglio. --

In Padova, via N. Tommaseo n.8/A, nel mio studio. -----

Davanti a me dottor Roberto Doria, notaio in Padova ed
iscritto presso il Collegio notarile del distretto di Padova,

è presente: -----

Bassini Mauro, nato a Padova (PD) il giorno 4 settembre
1964, c.f. n. BSS MRA 64P04 G2N4K, che dichiara essere
domiciliato a Selvazzano Dentro (PD) in via Combattenti Per
l'Italia n.16 c/o il proprio studio professionale ed essere
Architetto iscritto all'Ordine degli Architetti della
Provincia di Padova al n. 1213. -----

Il comparente, della cui identità personale io notaio sono
certo, mi presenta la perizia che precede, chiedendomi di
asseverarla con giuramento, ai sensi dell'art. 1 del R.D.L.
14 luglio 1937 n. 1666. -----

Quindi deferisco il giuramento al comparente, previa seria
 ammonizione da me notaio effettuata allo stesso sulle
conseguenze delle dichiarazioni mendaci o reticenti e
sull'obbligo di dichiarare la verità. -----

Il comparente presta quindi il giuramento, pronunciando le
parole: "Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto
all'incarico ricevuto, e quindi redatto la perizia sopra
riportata, al solo scopo di far conoscere la verità". -----

In mia presenza e vista, il costituito sottoscrive detta
perizia in calce ad essa e sigla a margine i fogli
intermedi, dispensando me Notaio dalla lettura. -----

Richiesto io notaio ho ricevuto quest'atto, del quale ho
dato lettura al costituito, che lo approva. -----

L'atto è scritto da persona di mia fiducia sopra un foglio,
occupato per una pagina fin qui. -----

Roberto Doria