

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE ASSEVERATA

TRIBUNALE DI VENEZIA

R.G. 3/2022 - Liquidazione del patrimonio del debitore ex L. 3/2012

GIUDICE: IVANA MORANDIN

LIQUIDATORE: AVV. SABINA PELLIZZON



1. PREMESSA

Il sottoscritto Riccardo Nespolo, nato a San Donà di Piave il 08/04/1969 c.f. NSPRCR69D08H823J ed iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia al numero 2138 ed ai Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Venezia con il numero 789; avente lo studio in Venezia Santa Croce 270/A, mail legale@veneziaprogetti.it, pec riccardo.nespolo@archiworldpec.it, ha ricevuto incarico dall'avv. Sabina Pellizzon con

studio in Venezia Cannaregio n. 5677, liquidatore del patrimonio del debitore autorizzato dal Tribunale di Venezia in data 14.11.2023 al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare sito in Venezia-Mestre Via Diaz n. 7 (GARAGE) e così censito al N.C.E.U

- Comune di VENEZIA foglio 136 particella 769 sub.2 categoria C/6 classe 5 consistenza di 16 mq e rendita di € 104,12, di proprietà esclusiva del signo XXXXXXXXXX

2. LOCALIZZAZIONE DEL BENE

Il garage si trova in Via Diaz 7, Zona E19 (Mestre-semi centrale) nel quartiere Bissuola, è sito al piano terra di un fabbricato condominiale a sinistra dell'ingresso, in un ambito prettamente caratterizzato da residenti, confinante per un lato con garage di proprietà di terzi, per un lato con vano scala e per un lato con scoperto comune.

3. DESCRIZIONE DEL BENE

Altezza interna: m. 2,17

Larghezza: m. 3,52

Lunghezza: m. 4,03

Superficie calpestabile: mq. 14,18

Superficie commerciale: mq 16

Comodo ai mezzi pubblici : Bissuola Cadorna, fermata bus per Venezia

L'unità immobiliare è in buono stato di conservazione e manutenzione.. La muratura perimetrale è in laterizio intonacato al civile su ambo i lati e tinteggiato con pittura al civile per interni con toni tenui. Il portoncino a due ante in metallo ad apertura manuale.

Adeguito per auto di piccole/medie dimensioni o come spazio di deposito.

Dotato di impianto elettrico con tubazioni a vista, composto da un punto luce centrale e una presa. Risulta libero e non locato ma all'interno v'è depositato vario materiale in legno e metallo appartenente al proprietario.

Il sopralluogo è stato svolto il giorno 18.01.2024.

4. LEGITTIMITA' EDILIZIA e NORME TECNICHE DI VPRG

L'unità immobiliare risulta legittimata dalla Concessione in Sanatoria prot. 13409/98 rilasciata in data 12/04/1999. Lo stato dei luoghi risulta coerente con la summenzionata concessione edilizia, Non sono, pertanto, da segnalarsi irregolarità.

PRATICHE EDILIZIE

- Concessione in sanatoria del 12.04.1999 prot. 13409/98
- Autorizzazione 09.03.1957 prot. 129/57

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia e catastale.

5. DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Il procedimento adottato per determinare il più probabile valore di mercato è stato individuato con il criterio sintetico/comparativo il quale paragona beni aventi, nel mercato, caratteristiche simili per consistenza e per composizione.

Assunti come valori di base quelli reperiti da: Catasto di Venezia, agenzie immobiliari attive nel territorio, dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'agenzia delle Entrate e dati oggettivi derivanti dall'esperienza professionale.

Tenuto conto delle caratteristiche, della posizione e delle condizioni dell'immobile, dell'attuale situazione del mercato immobiliare nella zona è plausibile assumere come valore al metro quadro di € 1.000,00.

Data una superficie commerciale di mq. 16,00 ed un valore al metro quadro di beni aventi caratteristiche simili di € 1.000,00 è riscontrabile un valore dell'unità immobiliare comprensivo di accessori di complessivi € 16.000,00.

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO = € 16.000,00 (sedicimila)

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA







Venezia, 22 Gennaio 2024

Firma
Arch. Riccardo Nespolo

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI VENEZIA	
SEZIONE A ARCHITETTO	 RICCARDO NESPOLO N° 2138

Allegati:

1. Autorizzazione Giudice Trib. Venezia
2. Visura catastale
3. Planimetria catastale
4. Atto di provenienza
- 5 Concessione edilizia

ASSEVERAZIONE

Il sottoscritto, ai sensi degli artt. 359 e 481 del c.p., degli artt. 46 e 47 del DPR n. 445 del 29.12.2000, sotto la propria personale responsabilità:

- **dichiara** di essere iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia al n. 2138 e ai Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Venezia con il n. 789
- **assevera** la correttezza e la veridicità dei contenuti della presente perizia.

Venezia 22.01.2024

Timbro e firma

arch. Riccardo Nespolo

