

GEOMETRA ROBERTA SORATO
Via Provinciale Nord, 119/1 30030 FOSSO' (Venezia)
Telefono 041.41.29.36
robertasorato@libero.it PEC: roberta.sorato@geopec.it

Rapporto di stima Liquidazione Giudiziale n. 91/2023

PERIZIA SOSTITUTIVA (per errata somma valore di stima)

Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Numero 91/2023

Debitore:

Giudice Delegato: **Dott.ssa Sara PITINARI**

Curatore: **Dott.ssa Tiziana ZANIOL**



Jesolo (VENEZIA) Via Pazienti, civ 1/F
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Perizia di stima immobiliare

Lotto unico 001) TRATTASI DELLA PORZIONE EST DI CASA BIFAMILIARE AD USO RESIDENZIALE SU DUE PIANI FUORI TERRA (terra e sottotetto) E PIANO INTERRATO, SITO IN JESOLO (Venezia), VIA PAZIENTI, CIV. 1/F DI CUI AL N.C.E.U. FG. 65, PARTICELLA 959 SUB. 4 e PARTICELLA 959 SUB. 2 AREA URBANA DI MQ. 151 (oltre alla comproprietà indivisa delle particelle 772, 773, 833, 839, 844 e 849 che costituiscono la strada di accesso al lotto).

Esperto alla stima: Geometra Roberta Sorato

Codice fiscale: SRTRRT71P59F241S

Partita IVA: 03895610271

Studio in: Via Provinciale Nord, 119/1 - 30030 FOSSO' (Venezia)

Email: soratoroberta@libero.it

Pec: roberta.sorato@geopec.it

Riassunto perizia

LOTTO unico 001

Identificativo Lotto: 001 – Lotto Unico – porzione Est di casa bifamiliare ad uso residenziale su due piani fuori terra e piano interrato in Jesolo, via Pazienti, civ. 1/F di cui al N.C.E.U. Fg. 65, particella 959 sub. 4 e particella 959 sub. 2 area urbana di mq. 151 (oltre alla comproprietà indivisa delle particelle 772, 773, 833, 839, 844 e 849 che costituiscono la strada di accesso al lotto).

Corpo: Via Pazienti, civico 1/F, Jesolo (VENEZIA)

Quota e tipologia del diritto:
intera proprietà (1/1) in capo a:

- _____, c.f. _____ –piena proprietà,

Tipologia del diritto: piena proprietà.

Eventuali comproprietari: //

Gravami e oneri a carico di

_____ : ipoteca volontaria in data _____ rep. _____ Notaio _____ a favore della _____ in forza di contratto di mutuo della durata di anni 25, mesi 1, per la somma complessiva di Lire 437.500,00 viene dato in garanzia l'intero bene oggetto della presente relazione di stima.
_____ : ipoteca amministrativa in forza di avviso di accertamento esecutivo emesso in data _____ rep. _____ dall'Agenzia delle Entrate. Per la somma totale di € 666.299,74, contro _____, viene colpito l'intero bene oggetto della presente relazione di stima.

Trascrizioni pregiudizievoli:

_____ : sentenza di apertura liquidazione giudiziale emessa in data 26.10.2023 dal Tribunale di Venezia di cui al rep. 137/2023 a favore della massa dei creditori _____
Viene colpito l'intero bene oggetto della presente relazione di stima, oltre alla quota di 1/16 dei terreni di cui alle particelle 772, 773, 833, 839, 844 e 849 (che costituiscono la strada di accesso al lotto).

Valore lotto (intero):

Il più probabile valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato in cui si trova:

€ 745.426,50=

Sommario

LOTTO 001 –lotto unico-

I° quesito – Completezza documentazione, trascrizioni titoli acquisto	pag. 06
II° quesito – Generalità debitori	pag. 06
III° quesito – Individuazione dei beni	pag. 06
IV° quesito – Regolarità urbanistico - edilizia	pag. 07
V° quesito – Stato possesso – provenienza	pag. 11
VI° quesito – Vincoli e oneri giuridici	pag. 11
VII° quesito – Vizi occulti, spese condominiali, ordinarie, scadute	pag. 12
VIII° quesito – Valutazione	pag. 12
IX° quesito – Valutazione lotto	pag. 13
X° quesito – Elenco allegati	pag. 13
XI° quesito – Regime fiscale	pag. 13
XII° quesito – Schema identificativo bene da porre all'asta	pag. 14

Quesiti:

I quesiti a cui rispondere ai fini della stima dei beni oggetto di fallimento sono:

1. l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c e, in particolare, **la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore il pignoramento**; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore procedente ed al giudice **sospendendo immediatamente** le operazioni di stima;
2. l'esperto verifichi le generalità della società fallita;
3. provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto del fallimento – **evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono intestati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo caso le generalità dei comproprietari**- ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti;
4. provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi n.47/85 e n.724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, verifichi, attesti l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile; il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;
5. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed a che titolo, ovvero dal debitore fallito; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
6. Indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per quest'ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia ancora in corso ed in quale stato);
- atti di asservimento urbanistici;
- altri pesi o limitazioni di uso.

Per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con l'atto di trasferimento:

- iscrizioni;
 - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.
7. indichi, ove se ne ricorra il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia –**senza tuttavia detrarre l'importo di tali spese dal prezzo di stima**-, le eventuali cause in corso;
 8. Fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a metro quadro, il valore totale ed esplicitando analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di

GEOMETRA ROBERTA SORATO

Via Provinciale Nord, 119/1 30030 FOSSO' (Venezia)
Telefono 041.41.29.36
robertasorato@libero.it PEC: roberta.sorato@geopec.it

Rapporto di stima Liquidazione Giudiziale n. 91/2023

garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolite, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti, e quindi il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni, comprese quelle di cui al punto 8bis;

- 8bis: verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;
9. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
10. alleggi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute;
11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA, e se l'immobile è un bene strumentale all'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta, individuando:
- lotto;
 - diritto reale staggito;
 - quota di proprietà;
 - identificazione catastale;
 - valore attribuito.

Premessa:

Con richiesta di nomina del Curatore Dr.ssa Tiziana ZANIOL in data 22/01/2024 per la procedura di Liquidazione Giudiziale n. 91/2023 autorizzata con provvedimento in data 23.01.2024 dal Signor G.D. Dr.ssa Sara Pitinari del Tribunale di Venezia, il medesimo nominava la sottoscritta Geometra Roberta Sorato – iscritta all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Venezia al n. 2.459 ed all'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Venezia - esperto per la stima dei beni immobili in capo al debitore istante.

La scrivente procedeva pertanto alla stima del bene ubicato nel Comune Jesolo, Via Pazienti, civ. 1/F dandone ampia descrizione nella presente relazione scritta.

In assolvimento al mandato conferitomi, compiuti i necessari accertamenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia, l'Ufficio Tecnico del Comune di Jesolo, nonché sopralluogo presso l'immobile da stimare in data 01.03.2024, dopo aver svolto le indagini relative alla commerciabilità del bene ed ai valori correnti espressi dal mercato, la sottoscritta ritiene di poter rispondere a mezzo della seguente relazione scritta ai quesiti di seguito descritti.

LOTTO unico 001 Bene in **Jesolo** (Venezia) Via Pazienti, civ. 1/F

Lotto Unico - porzione Est di casa bifamiliare ad uso residenziale su due piani fuori terra e piano interrato in Jesolo, via Pazienti, civ. 1/F di cui al N.C.E.U. Fg. 65, particella 959 sub. 4 e particella 959 sub. 2 area urbana di mq. 151 (oltre alla comproprietà indivisa pari a 1/16 delle particelle 772, 773, 833, 839, 844 e 849 che costituiscono la strada di accesso al lotto).

Risposta al primo punto del quesito

Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? si

Risposta al secondo punto del quesito

Generalità, codici fiscali.

Debitore istante:

-

-piena proprietà.

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA



L'immobile è sito in Jesolo, via Pazienti, civico 1/F.

Caratteristiche zona: semiperiferica nell'ambito del tessuto urbano di Jesolo paese.

Equidistante tra il centro urbano della città e Lido di Jesolo

Area urbanistica: residenziale-commerciale a moderato traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: attività espressamente residenziale-commerciale-terziario.

Servizi offerti dalla zona: attività espressamente residenziale-commerciale-terziario.

Caratteristiche zone limitrofe: edificate a media densità demografica-residenziale.

Attrazioni paesaggistiche: //

Attrazioni storiche: //

Principali collegamenti pubblici: Immobile vicino alla Strada Provinciale 42 e Strada Regionale 43 che conducono al mare, vicino ai servizi commerciali, relativamente vicino alla parrocchia e allo stadio comunale e impianti sportivi.

Identificativo corpo: unità immobiliare in piena proprietà (1/1), ad uso residenziale ai piani terra, interrato e sottotetto, facente parte di un fabbricato bifamiliare di più ampie dimensioni in Jesolo città, via Pazienti, al civico 1/F, catastalmente identificata al N.C.E.U. Fg. 65, particella 959 sub. 4 e particella 959 sub. 2 area urbana di mq. 151 (oltre alla comproprietà indivisa delle particelle 772, 773, 833, 839, 844 E 849 che costituiscono la strada di accesso al lotto).

Quota e tipologia del diritto:

1/1 della PROPRIETA' in ditta a:

— ————— —piena proprietà,

Eventuali comproprietari: //

Identificativo al catasto Fabbricati:

INTESTAZIONE:

N.C.E.U. Fg.65,

- Particella 959 subalterno 4, cat. A/7, cl.1, vani 6,00, superficie catastale mq. 146,00, Rendita € 449,32, via Pazienti, piano S1-T-1;

- Particella 959 subalterno 2, cat. F/1, cl.1, consistenza mq. 151,00, superficie catastale //, Rendita € //, via Pazienti, piano T,

in ditta a _____, c.f. _____ —piena
proprietà 1/1, in regime di separazione dei beni.

N.C.T. Fg.65, particelle (strada):

772, seminativo, Qualità Classe 03, Ha. 00.03.06, R.D € 1,59, R.A € 1.03

773, seminativo, Qualità Classe 03, Ha. 00.03.07, R.D € 1,60, R.A € 1.03

833, seminativo, Qualità Classe 03, Ha. 00.01.27, R.D € 0,66, R.A € 0,43

839, seminativo, Qualità Classe 03, Ha. 00.00.52, R.D € 0,27, R.A € 0,17

844, seminativo, Qualità Classe 03, Ha. 00.00.57, R.D € 0,30, R.A € 0,19

849, seminativo, Qualità Classe 03, Ha. 00.01.28, R.D € 0,67, R.A € 0,43, trattasi di particelle che costituiscono la strada di accesso al lotto,

in ditta a:

oltre ad altri soggetti estranei alla presente procedura.

Confini: il lotto di terreno su cui sorge il fabbricato oggetto della presente stima confina da Nord in senso orario con i seguenti mappali: 851, 852,766, 781, 845, 843, 844 (porzione di strada di accesso al lotto) 832, per chiudere ad Ovest ancora col mappale 851.

Note sulla conformità catastale:

- VI E' LA CONFORMITA' CATASTALE richiesta nonostante vi siano lievi difformità interne che non pregiudicano la vendita in quanto non vanno a modificare la rendita catastale dell'immobile.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistico - edilizia

4.1 PRATICHE EDILIZIE

La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente stima, è stata effettuata con Permesso di Costruire n. 391/2005, pot. 4598. Successivamente è stata presentata D.I.A. per variante in corso d'opera n. 436/2007 prot. 26769 del 20.11.2007.

E' stato rilasciato, dal Comune di Eraclea in data 27.05.2001 Certificato di Agibilità, per l'immobile oggetto della presente relazione di stima, oltre ad altre unità in ditta a terzi.

4.1.1 Conformità edilizia:

A parere della scrivente C.T.U non vi è conformità edilizia poiché emergono le seguenti difformità:

- al piano interrato e al piano sottotetto vi sono alcune differenza nella distribuzione interna dei locali e nella partizione delle stanze;
- alla base della scala esterna, al piano interrato, è stato ricavato un ripostiglio non rappresentato nei grafici di progetto.
- la scala interna ha un'impostazione leggermente diversa rispetto a quella rappresentata nei grafici.

Trattasi di abusi di lieve entità sanabili previa presentazione di una pratica di sanatoria il cui costo viene stimato in via presuntiva pari ad € 2.500,00 per oneri e oblazioni oltre a spese tecniche per ulteriori € 2.500,00. Costo opportunamente detratto dal valore finale di stima.

Esternamente, a Nord-Est del lotto, sono stati realizzati una tettoia in legno a copertura delle auto ed una casetta ricovero attrezzi, sempre in legno.

Trattasi di manufatti non autorizzati urbanisticamente e costruiti a distanza dal confine inferiore al consentito. Nella presente relazione non vengono valutati perché abusivi. E' prevista la loro rimozione con un costo presunto per la demolizione e lo smaltimento del materiale di risulta pari a € 2.500,00, spesa opportunamente detratta dal valore finale di stima.

4.2. Descrizione: unità immobiliare ad uso residenziale ai piani interrato, terra e sottotetto.

Descrizione: Trattasi di porzione Est di fabbricato bifamiliare, costruito nel 2007, sviluppato su tre livelli distinti: il piano interrato, piano terra e piano sottotetto. Con ampio spazio esterno, circa mq. 1200,00, curato a verde, completato da percorsi pedonali e carrai, questo fabbricato è eretto su lotto di terreno completamente recintato con accesso pedonale e cancello carraio comandati a distanza. Il fabbricato è dotato di cappotto esterno.

Il marciapiede perimetrale è molto ampio ed è rivestito in piastrelle di ceramica tipo cotto.

L'ingresso all'immobile avviene da un portoncino in legno blindato.

PIANO TERRA: Il pavimento è in ceramica di qualità superiore, tonalità ghiaccio. Le finestre sono in pvc come gli scuri esterni e sono dotate di inferriate esterne che garantiscono sicurezza. Il bagno, con pavimenti e rivestimenti in ceramica, ospita una caldaia di marca Geminox; gli accessori sono di buona qualità.

L'accesso ai piani avviene da una scala interna rivestita in marmo botticino e parapetto in ringhiera di ferro battuto.

PIANO INTERRATO: Il pavimento è in ceramica di alta qualità, disposto con precisione e cura, i serramenti esterni, uguali ai piani superiori, sono in pvc, mentre le porte interne sono in legno laccate in bianco. Le finestre affacciano a "bocche di lupo" con griglia esterna in acciaio. Il bagno, con rivestimenti e pavimenti in piastrelle di ceramica, ha accessori di buona qualità e doccia. La cucina ha rivestimento in marmo. Al piano interrato si può accedere anche da una scaletta esterna rivestita anch'essa in marmo.

PIANO SOTTOTETTO: Il piano sottotetto, caratterizzato da pavimenti in doghe di legno di rovere sbiancato, presenta tetto a vista in travi di legno. Alcune stanze sono dotate di velux.

Il bagno padronale, con pavimenti e rivestimenti in ceramica rosso mattone, è valorizzato da una vasca idromassaggio e da finiture di buona qualità.

Impianti: L'impianto di riscaldamento è a pavimento. Esso è alimentato a gas per mezzo di un bombolone esterno interrato sul giardino. Alla data odierna il fabbricato non può usufruire dell'allaccio pubblico alla condotta del gas, in quanto non comodamente raggiungibile. L'impianto di condizionamento è costituito da split interni e gruppi motore esterni. Vi è videocitofono e impianto d'allarme.

E' opportuno evidenziare che esternamente, a Nord-Est del lotto, sono stati realizzati una tettoia in legno a copertura delle auto ed una casetta ricovero attrezzi, sempre in legno. Trattasi di manufatti non autorizzati urbanisticamente e costruiti a distanza dal confine inferiore al consentito. Nella presente relazione non vengono valutati perché abusivi.

A Nord-Ovest, esterna al lotto recintato, vi è un'area esclusiva facente parte della proprietà in capo al : (mappale 959 sub 2). Trattasi spazio esterno al lotto della casa utilizzato a parcheggio privato. La presente porzione di terreno è ricompresa nella stima dell'intero compendio immobiliare.

Nella presente valutazione, è altresì compresa la quota indivisa del terreno che costituisce la strada di accesso al lotto.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **a falde**
 rivestimento: **coppi**
 condizioni: **buona**

Scale tipologia: **a rampe**
 materiale: **marmo**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: **scuri**
 materiale: **pvc**
 protezione: **inferriate**
 materiale protezione: **ferro**
 condizioni: **buone**

Infissi interni: tipologia: **finestre**
 materiale: **pvc**
 condizioni: **buone**

Copertura: materiale: **impermeabile**

Pavim. Interna: materiale: **ceramica / legno**
 condizioni: **buone**

Portone di ingresso: tipologia: **portoncino blindato**
 materiale: **legno**
 condizioni: **buone**

Scala condominiale: rivestimento: **//**
 condizioni: **//**

Impianti:
Videocitofonico: note: **presente. Condizioni ordinarie**

Condizionamento: note: **presente**
 condizioni: **ordinarie**

Elettrico: tipologia: **presente tipologia sottotraccia.**
 condizioni: **ordinarie**

GEOMETRA ROBERTA SORATO

Via Provinciale Nord, 119/1 30030 FOSSO' (Venezia)
Telefono 041.41.29.36
robertasorato@libero.it PEC: roberta.sorato@geopec.it

Rapporto di stima Liquidazione Giudiziale n. 91/2023

conformità: **impianto a norma all'epoca della realizzazione**

Fognatura: **presente fognatura pubblica**

Gas: **presente con bombolone esterno interrato su giardino**

Idrico: condizioni: **presente**
conformità: **impianto a norma all'epoca della realizzazione**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Coefficiente 1 per vani abitabili, loggia esterna 0,35, locali sottotetto 0,90, locali interrato 0,80, scala esterna 0,25, ripostiglio interrato 0,60, area urbana di pertinenza 0,15

Subalterno	Destinazione	Superficie commerciale mq.	Coefficiente	Superficie equivalente mq.
Mapp.959 sub 4	Abitazione piano terra	75,50	1	75,50
	Loggia esterna piano terra	18,36	0,35	6,43
	Abitazione piano sottotetto	92,42	0,90	83,18
	Abitazione piano interrato	97,33	0,80	77,86
	Scala esterna interrata	7,50	0,25	1,87
	Ripostiglio su piano interrato	5,25	0,60	3,15
	Casetta ricovero attrezzi	25	demolizione	//
	Tettoia auto	26,64	demolizione	//
Mapp 959 sub 4	Area urbana di pertinenza a giardino	circa mq. 1200	0,15	180,00
Mapp.959 sub 2	Area urbana esterna a parcheggio	circa mq. 150,00	0,15	22,00
Sommano mq. commerciali				Mq. 449,99

E' necessario evidenziare che, secondo gli atti depositati al Comune di Jesolo, i locali denominati sottotetto non sono agibili ma accessibili. In ogni caso i locali ricavati, alla data odierna, risultano utilizzati come camere da letto e stanze abitabili. A parere dello scrivente è opportuno che tali locali vadano sottostimati, applicando un coefficiente di ragguaglio pari a 0,90.

Criteria estimativi:

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: residenziale

Valori relativi all'Agenzia del Territorio:

Periodo: Anno 2023 secondo semestre

Zona: Centrale / JESOLO PAESE

Tipo di destinazione: residenziale

Tipologia prevalente: Ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato min/max (€/mq.): 1.600/2.050 -PIENA PROPRIETA'-

COMPARAZIONE CON IMMOBILI SIMILI per collocazione e destinazione d'uso.

Atti notarili comparabili riferiti all'anno 2022-2023 come da schede allegate:

1) SCHEDA DATI COMPRAVENDITA Dicembre 2022

- Zona: Jesolo / via Carlo Goldoni
Prezzo medio € 1.949,89/mq per categoria A/7
2) SCHEDA DATI COMPRAVENDITA Marzo 2023
Zona: Jesolo / via Alberto Gianquinto
Prezzo medio € 2.927,93/mq per categoria A/7

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Proprietario:

- c.f. _____ -piena proprietà,
- in forza dell'atto di compravendita in data _____ a rogito del notaio _____ di cui al Repertorio n. _____ trascritto a Venezia il _____ ai nn. _____
 - in forza dell'atto di divisione in data _____ a rogito del notaio _____ di cui al Repertorio n. _____ trascritto a Venezia il _____ ai nn. _____, con il quale il _____ acquistava l'intero bene di cui al Fg. 65, mappale 959 sub 4 (fabbricato in corso di costruzione) e mappale 959 sub 2 ente urbano.

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

- 6.1.1 **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:** Nessuna
- 6.1.2 **Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:** nessuna
- 6.1.3 **Atti di asservimento urbanistico:** con atto notarile in data _____ a rogito del notaio _____ di cui al Repertorio n. _____ trascritto a Venezia il _____ ai nn. _____ parti hanno precisato che l'area di cui al mappale 959/1, che resta indivisa, è permanentemente destinata all'accesso pedonale e veicolare alle rispettive proprietà.
- 6.1.4 **Altre limitazioni d'uso:** nessuna

6.2 Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con atto di trasferimento:

- 6.2.1 **Iscrizioni:**
 - _____ : ipoteca volontaria in data _____ rep. _____ Notaio (_____) a favore della _____ contro _____ in forza di contratto di mutuo della durata di anni 25, mesi 1, per la somma complessiva di Lire 437.500,00 viene dato in garanzia l'intero bene oggetto della presente relazione di stima.
 - _____ : ipoteca amministrativa in forza di avviso di accertamento esecutivo emesso in data _____ rep. _____ dall'Agenzia delle Entrate. Per la somma totale di € 666.299,74, contro _____, viene colpito l'intero bene oggetto della presente relazione di stima.
- 6.2.2 **Trascrizioni pregiudizievoli:**
 - _____ nn. _____ sentenza di apertura liquidazione giudiziale emessa in data _____ dal Tribunale di Venezia di cui al rep. 137/2023 a favore della massa dei creditori contro _____. Viene colpito l'intero bene oggetto della presente relazione di stima, oltre alla quota di 1/16 dei terreni di cui alle particelle 772, 773, 833, 839, 844 e 949 (che costituiscono la strada di accesso al lotto).

6.2.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna

6.3 Misure penali: nessuna a conoscenza del C.T.U.

Risposta al settimo punto del quesito

Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione – spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute – spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – eventuali cause n corso

Vizi occulti: Dopo tutto quanto esposto nella presente relazione, nel caso di vendita, comunque, non si possono escludere eventuali vizi occulti i quali apparterebbero alla sfera delle garanzie di legge. In ogni caso tale garanzia e tale incidenza è già prudentemente considerata dallo scrivente nel valore di stima.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: //

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Si limitatamente al piano terra.

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

L'estimatore adotta il metodo della stima sintetica comparativa utilizzando oltre ai valori OMI riferiti al secondo semestre anno 2023 (i quali, per immobili residenziali allo stato ottimo, indicano un valore minimo di € 1.600/mq ed un massimo di €/mq. 2050). Questo valore viene quindi mediato con i valori di immobili simili nella stessa zona e compravenduti in questo stesso periodo rilevati negli anni 2022-2023, riferiti a beni simili per caratteristiche e destinazione al bene in esame.

Il valore al metroquadrato è il seguente: €/mq. 2.234,27 x mq. **449,99= € 1.005.399,00=**

8.2.2 Fonti di informazione:

Valore OMI dell'Agenzia del Territorio.
Valore tratti dalla Consultazione Valori Immobili Dichiarati.
Valori d'archivio del C.T.U.

8.3.3. Valutazione corpo:

Unità immobiliare ad uso residenziale al piano terra, interrato e sottotetto
Stima sintetica comparativa € **745.426,50 (INTERO)**

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima

▪ Spese tecniche per regolarizzazione catastale	-	€	//	=
▪ Spese tecniche per abusi urbanistici	-	€	5.000,00=	
▪ Costi di rimozione manufatti abusivi	-	€	2.500,00=	
▪ Spese per Certificazione Energetica (APE)	-	€	400,00=	
▪ Costi di cancellazione oneri e formalità:	-	€	722,50=	

Rapporto di stima Liquidazione Giudiziale n. 91/2023

▪ A detrarre incidenza vetustà (immobile 17 anni di età) – 10%	-	€ 100.540,00=
▪ A detrarre svalutazione perché privo di allacciamento pubblico al gas -5%	-	€ 50.270,00=
▪ Svalutazione prudenziale in quanto bene soggetto ad asta -10%	-	€ 100.540,00=
	=	€ 745.426,50=

Tipologia	Costo
Ipoteca volontaria	€ 35,00
Ipoteca giudiziale	€ 425,50
Trascrizione pregiudizievole	€ 262,00
Totale costi di cancellazione: € 722,50	

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto: INTERO

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 745.426,50=

8 bis: Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: Unità immobiliare ad uso residenziale ai piani interrato, terra e sottotetto.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

Giudizio di comoda divisibilità: LOTTO UNICO .

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco allegati

1. Documentazione fotografica
2. Documentazione catastale
3. Documentazione edilizia
4. Copia atto provenienza
5. Estratto per riassunto atto di matrimonio – Certificati di residenza
6. Valori OMI
7. Schede di comparazione immobili simili

Risposta all'undicesimo punto del quesito

Specificare se l'immobile è soggetto a IVA o ad Imposta di Registro

Regime fiscale della vendita: immobili assoggettati ad imposta di registro.

Risposta al dodicesimo punto del quesito
 Schema identificativo dei beni da porre all'asta.

Lotto UNICO n. 001	TRATTASI DELLA PORZIONE EST DI CASA BIFAMILIARE AD USO RESIDENZIALE SU DUE PIANI FUORI TERRA (terra e sottotetto) E PIANO INTERRATO, SITA IN JESOLO (Venezia), VIA PAZIENTI, CIV. 1/F OLTRE ALLA COMPROPRIETÀ INDIVISA DELLA STRADA ACCESSO AL LOTTO.
Diritto reale staggito e quota di proprietà	PIENA PROPRIETÀ'
Identificativo catastale	<p>N.C.E.U. Fg.65, - Particella 959 subalterno 4, cat. A/7, cl.1, vani 6,00, superficie catastale mq. 146,00, Rendita € 449,32, via Pazienti, piano S1-T-1; - Particella 959 subalterno 2, cat. F/1, cl.1, consistenza mq. 151,00, superficie catastale //, Rendita € //, via Pazienti, piano T, in ditta a</p> <p style="text-align: right;">-piena proprietà 1/1, in regime di separazione dei beni.</p> <p>N.C.T. Fg.65 (strada) particelle: 772, seminativo, Qualità Classe 03, Ha. 00.03.06, R.D € 1,59, R.A € 1.03 773, seminativo, Qualità Classe 03, Ha. 00.03.07, R.D € 1,60, R.A € 1.03 833, seminativo, Qualità Classe 03, Ha. 00.01.27, R.D € 0,66, R.A € 0,43 839, seminativo, Qualità Classe 03, Ha. 00.00.52, R.D € 0,27, R.A € 0,17 844, seminativo, Qualità Classe 03, Ha. 00.00.57, R.D € 0,30, R.A € 0,19 849, seminativo, Qualità Classe 03, Ha. 00.01.28, R.D € 0,67, R.A € 0,43, trattasi di particelle che costituiscono la strada di accesso al lotto, in ditta a</p> <p style="text-align: right;">proprietà 1/16, oltre ad altri soggetti estranei alla presente procedura.</p>
Valore (intero)	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € 745.426,50=

Data deposito
 24 aprile 2024

L'esperto alla stima
 Geometra Roberta Sorato



Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Numero 91/2023

Debitore:

Giudice Delegato: **Dott.ssa Sara PITINARI**

Curatore: **Dott.ssa Tiziana ZANIOL**

INTEGRAZIONE C.T.U.

Ad integrazione della precedente relazione peritale di stima del 24.04.2024, lo scrivente C.T.U. sostituisce il capitolo 4.1. "PRATICHE EDILIZIE" di pagina 7, con la corretta descrizione di cui alla presente integrazione

4.1 PRATICHE EDILIZIE

La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente stima, è stata effettuata con Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Jesolo n. T/07/02079 in data 08.06.2007. Successivamente l'immobile è stato oggetto di D.I.A. n. 311 depositata il 31.03.2008 in variante al precedente permesso. E' stato rilasciato Certificato di Agibilità parziale B/08/05132 (ad esclusione dei locali denominati sottotetto che non dovranno mai essere adibiti a dimora permanente) in data 13.10.2008 protocollo 08/029559, Pratica Agibilità 08/00141.

Viene confermata la conformità edilizia di cui al capitolo 4.1.1. e precisamente:

4.1.1 Conformità edilizia:

A parere della scrivente C.T.U. non vi è conformità edilizia poiché emergono le seguenti difformità:

- al piano interrato e al piano sottotetto vi sono alcune differenza nella distribuzione interna dei locali e nella partizione delle stanze;
- alla base della scala esterna, al piano interrato, è stato ricavato un ripostiglio non rappresentato nei grafici di progetto.
- la scala interna ha un'impostazione leggermente diversa rispetto a quella rappresentata nei grafici.

Trattasi di abusi di lieve entità sanabili previa presentazione di una pratica di sanatoria il cui costo viene stimato in via presuntiva pari ad € 2.500,00 per oneri e oblazioni oltre a spese tecniche per ulteriori € 2.500,00. Costo opportunamente detratto dal valore finale di stima.

Esternamente, a Nord-Est del lotto, sono stati realizzati una tettoia in legno a copertura delle auto ed una casetta ricovero attrezzi, sempre in legno.

Trattasi di manufatti non autorizzati urbanisticamente e costruiti a distanza dal confine inferiore al consentito. Nella presente relazione non vengono valutati perché abusivi. E' prevista la loro rimozione con un costo presunto per la demolizione e lo smaltimento del materiale di risulta pari a € 2.500,00, spesa opportunamente detratta dal valore finale di stima.

Data deposito
07 ottobre 2024



L'esperto alla stima
Geometra Roberta Sorato