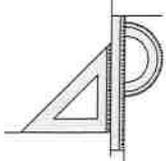


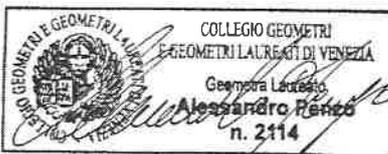
TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA
SEZIONE FALLIMENTARE



Il progettista



Dott. Alessandro Penzo
Via S. Maria della Salute, 1119
30131 Venezia (VE)
Tel. 041/5211111
Fax 041/5211112
E-mail: a.penzo@penzo.it
www.penzo.it



Dott. Alessandro Penzo Geometra Laureato

Progetto

ELABORATO PERITALE
LIQ. PAT. 10/2022

Oggetto

ELABORATO PERITALE DI STIMA

ELABORATO

AO

SCALA

—

DATA

GIUGNO 2023

Tribunale di Venezia
SEZIONE FALLIMENTARE

contro: **TATTIVA COMPANY**

N° Gen. Rep. 10/2022

G.D.: Dott.ssa MARTINA GASPARINI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 1 – Unità residenziale – villetta a schiera

Esperto alla stima: Dott. Geom. Alessandro Penzo
Codice fiscale: PNZLSN76C27C638F
Studio in: Via Cavallotti 374 - 30015 chioggia
Telefono: 3337988499
Fax: 0415500298
Email: geometrapenzo@gmail.com
Pec: alessandro.penzo@geopec.it

Sommario

Riassunto di perizia	2
Premessa.....	4
Cap. 1 Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore alla procedura	5
Cap. 2 Generalità degli intervenuti, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale	5
Cap. 3 Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari.....	5-6
Cap. 4 Regolarità urbanistico-edilizia	6-8
Cap. 5 Stato di possesso e atto di provenienza	8
Cap. 6 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	8-9
Cap. 7 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 in corso.....	9
Cap. 8 Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati	9-11
Cap. 9 Valutazione della sola quota indivisa.....	11
Cap. 10 Elenco Allegati.....	11
Cap. 11 Specifica se l'immobile è soggetto ad IVA o ad Imposta di Registro.....	11
Cap. 12 Schema identificativo dei beni.....	11

Premessa

In riferimento alla procedura di liquidazione del Patrimonio n. 10/2022, il Liquidatore Dott. Mattia Callegari di Chioggia (VE), con istanza datata 13/07/2022, chiedeva al Signor Giudice Delegato Dott.ssa Martina Gasparini, di essere autorizzato a procedere alla nomina del sottoscritto Dott. Alessandro Penzo, geometra laureato, con studio in Chioggia (VE), con studio in Viale Domenico Schiavo civ. 11/a, iscritto al collegio dei geometri della Provincia di Venezia al n° 2114 ed all'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Venezia al n° 950, come perito stimatore di fiducia della curatela, per la valutazione dei beni immobili inseriti nella liquidazione;

* in adempimento all'incarico ricevuto, il sottoscritto ha eseguito le necessarie visure presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio e Pubblicità Immobiliare, presso il Comune di Carverzere (VE), ed ha effettuato sopralluoghi allo scopo di esaminare gli immobili oggetto di stima;

* in base agli accertamenti compiuti, il Consulente ha redatto la presente relazione.

Il presente elaborato peritale analizza i beni contenuti nella procedura di liquidazione del patrimonio di cui al numero 10/2022.

Vista la tipologia dei beni, si è formato un unico Lotto.

Per una immediata individuazione dei beni si riporta una descrizione dei lotti:

LOTTO 1 - Comune di Cona (VE)

Porzione di Villetta a schiera con garage e scoperto sita in Via San Francesco civ. 51/D, a Cona (VE).

Fg 16 part. 210 sub. 2, A/2

Fg 16 part. 210 sub. 3, C/6

Fg 16 part. 210 sub. 10, BCNC ai sub. 2 e 3.

Beni in Cavarzere (VE)
Località/Frazione Cona (VE)
Via San Francesco civ. 51/D

Lotto: 1 – Porzione di villetta a schiera, garage e scoperto

Cap. 1

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

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

Cap.2

Generalità degli intervenuti, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale

Intervenuti:

Nome: [REDACTED] **Codice fiscale:** [REDACTED] **Residenza:** Via [REDACTED] civ. [REDACTED]
([REDACTED]) **Regime Patrimoniale:** Bene personale.

Cap.3

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Le unità oggetto di stima sono ubicate in località Cantarana di Cona (VE), in via San Francesco civ. 51/D a circa 8 km di distanza da Cona (VE).

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: /

Attrazioni paesaggistiche: /

Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: /

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2], garage [C6], BCNC scoperto, sito in Cona (VE) CAP: 30010 frazione: 30010 frazione: Cantarana (VE), Via San Francesco civ. 51/D

Porzione di villetta a schiera e garage con scoperto.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Via [REDACTED] civ. [REDACTED] - Stato Civile: Nubile - Regime Patrimoniale: Bene personale.

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED] Proprietà per 1/1, bene personale:

- foglio 16, particella 210, subalterno 2, indirizzo Via San Francesco civ. 51/D, piano terra-primo, comune CONA (VE), categoria A/2, classe 1, consistenza vani 5,5, rendita € 244,28;
- foglio 16, particella 210, subalterno 3, indirizzo Via San Francesco civ. 51/D, piano terra, comune di CONA (VE), categoria C/6, classe 8, consistenza mq 13, rendita € 20,14;
- foglio 16, particella 210, subalterno 10, indirizzo Via San Francesco civ. 51/D, piano terra, comune di CONA (VE), categoria cortile, bene comune non censibile ai sub. 2 e 3.

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/04/2007, Repertorio n. 45865: Rogante: GAVA MARCO Sede: CAVARZERE, Registrato a Chioggia il 04/04/2007 al n. 688

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;
Note: attualmente il garage è stato inglobato nella abitazione.

Cap. 4

Regolarità urbanistico-edilizia

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 2422/2001

Intestazione: Società immobiliare Europiù S.a.s.

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: Costruzione di un fabbricato a d uso civile abitazione composto d a n. 4 alloggi a schiera

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 03/05/2001 al n. di prot.96

Abitabilità/agibilità in data 23/01/2004 al n. di prot. 571

4.1.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Difficoltà riscontrate: Il garage è stato inglobato all'abitazione al piano terra mediante la demolizione di alcune tramezzature. Ritenendo non sanabile l'aumento di quantità edificabile e comunque più economico il ripristino dello stato legittimato rispetto alla sanatoria stessa si stima un costo complessivo per tali opere a corpo pari a euro 5.000,00.

4.1.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile e garage con scoperto

Strumento urbanistico Approvato:	Piano degli Interventi
In forza della delibera:	con DCC. n. 21 del 27.07.2020
Zona omogenea:	C1- Zone residenziali tipo
Norme tecniche di attuazione:	Art. 32 n.t.a.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione di tipo civile e garage con scoperto di cui al punto A

Trattasi di villetta a schiera con garage e scoperto esclusivo facenti parte di un complesso di 4 unità e sito in località Cantarana di Cona (VE), via San Francesco civ. 51/D. All'unità si accede dalla pubblica via sia attraverso il cancello carrabile che da quello pedonale entrambi posizionati sul lato ovest della recinzione. L'ingresso principale all'abitazione è posto a nord del corpo di fabbrica e conduce alla zona giorno ed un bagno al piano terra, la scala conduce al piano primo e alla zona notte composta da: un disimpegno, due camere da letto ed un bagno. Esistono al piano primo due terrazzini posti uno a nord ed uno a sud.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: Via [redacted] civ. [redacted] ([redacted]) - Stato Civile: Nubile - Regime Patrimoniale: Bene personale.

Superficie complessiva di circa mq **113,24**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 2001

ha un'altezza utile interna di circa m. 270

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0.

Stato di manutenzione generale: mediocri

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato si presenta in mediocri condizioni manutentive. L'edificio è costruito con telaio e solai di calcetsruzzo armato e tamponamento in muratura. Le finiture interne sono di discreta qualità, i pavimenti sono in gress porccellanato e il bagno con rivestimento ceramico, le finestre sono in legno con vetrocamera. La climatizzazione invernale avviene tramite impianto a sistemi radianti in alluminio e caldaia a condensazione, quella estiva con unità refrigerante e split interno. Degli impianti esistenti si sono reperite le originarie conformità edilizie e se ne è potuto constatare il buono stato manutentivo. Sul vano scale si è potuta riscontrare la presenza di infiltrazioni dovute a perdite dal motocondensante esterno.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo delle superfici è stato effettuato secondo i criteri derivanti dalla seguente normativa: - Norma ISO "9836" "Norme prestazionali in edilizia" – Definizione e calcolo degli indicatori di Superficie e di volume"; - D.p.r. marzo 1998, n. 138 "regolamento recante norme della revisione generale delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo"; - Norma UNI 10750 "Servizi – Agenzie immobiliari – Requisiti del servizio". Nel calcolo si intendono valutate anche le parti proporzionali di comproprietà degli enti e spazi comuni ai fabbricati ai sensi dell'art. 1117 del codice civile.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Unità residenziale	sup lorda di pavimento	0	104,81	1,00	104,81	€ 550,00
Terrazzi	sup lorda di pavimento	0	11,71	0,25	2,93	€ 550,00
Cortile (fino ai 25 mq)	sup lorda di pavimento	0	25,00	0,10	2,50	€ 550,00
Cortile (eccedenza mq150,00)	sup lorda di pavimento	0	150,00	0,02	3,00	€ 550,00
			291,92		113,24	

Cap.5

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED]
 Proprietà per 1/1, bene personale. In forza di ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/04/2007, Repertorio n. 45865: Rogante: GAVA MARCO Sede: CAVARZERE, Registrato a Chioggia il 04/04/2007 al n. 688.

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2]-garage [C6] sito in Cantarana di Cona (VE), Via San Francesco civ. 51/d
Occupato dal debitore.

Cap.6

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:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

6.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA PER LA CASA S.P.A.. contro [REDACTED]

Derivante da: Mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 150.000,00; A rogito di Marco Gava in data 29/03/2007 ai nn. 45865/8193; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 06/04/2007 ai nn. 2478/552

6.2.2 Pignoramenti:

Nessuno

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuno

6.3 Misure Penali

Nessuna.

Cap.7

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 in corso

Spese di gestione condominiale: Non costituito in condominio.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non recuperate

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non costituito in condominio.

Millesimi di proprietà: / Non costituito in condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /Nessuno

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: /Nessuno

Avvertenze ulteriori: /Nessuna

Cap.8

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Si è proceduto con il criterio di stima per MCA (Market Comparison Approach), per la determinazione del prezzo marginale da applicare al mq. Laddove non risultino sufficienti informazioni di reali compravendite similari si è provveduto al reperimento del prezzo marginale dalle pubblicazioni OMI e borsino immobiliare.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Cona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 650-900.

8.3.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]-garage [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 62.280,63.

Considerati i prezzi medi sentite alcune agenzie limitrofe, compravendite similari, i prezzi OMI,

le caratteristiche intrinseche dei beni considerati e le caratteristiche estrinseche dello stesso in funzione dei risultati ottenuti dal metodo MCA applicato e sotteso alla valutazione. Si è applicato il prezzo marginale di €/mq 1300,00 per i fabbricati.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	104,81	€ 550,00	€ 57.645,50
Terrazzi	2,93	€ 550,00	€ 1.610,13
Cortile 1	2,50	€ 550,00	€ 1.375,00
Cortile 2	3,00	€ 550,00	€ 1.650,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

Valore corpo	€ 62.280,63
Valore accessori	€ 62.280,63
Valore complessivo intero	
Valore complessivo diritto e quota	€ 62.280,63
Valore di stima	€ 62.280,63

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Unità residenziale	113,24	€ 62.280,63	€ 62.280,63

8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.I.	€ 6.228,06
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5000,00
Giudizio di comoda divisibilità: Non comodamente divisibile.	
Costi di cancellazione oneri e formalità:	

A

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00

Totale costi di cancellazione: € 35,00

8.5.5Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 51.017,56
-----------------------------------------------------------------------------------	-------------

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: A

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

Cap.9

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Non comodamente divisibile.

Cap.10

Elenco Allegati

Allegati

- A1: Documentazione fotografica
 A2: Documentazione ipocatastale
 A3: Precedenti edilizi
 A4: Elaborato del CTU.

Cap.11

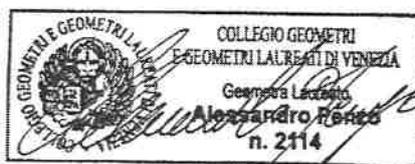
Specifica se l'immobile è soggetto ad IVA o ad Imposta di Registro.

Regime fiscale della vendita: Imposta di registro.

Cap.12

Schema identificativo dei beni

Lotto	1 - Unità residenziale e garage
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo A: 1/1 di ██████████ - Piena proprietà.
Identificativo catastale	<p>Corpo A: Identificato al catasto Fabbricati : ██████████ nata a ██████████ il ██████████ ██████████ Proprietà` per 1/1 , bene personale:</p> <ul style="list-style-type: none"> • foglio 16, particella 210, subalterno 2, indirizzo Via San Francesco civ. 51/D, piano terra-primo, comune CONA (VE), categoria A/2, classe 1, consistenza vani 5,5, rendita € 244,28; • foglio 16, particella 210, subalterno 3, indirizzo Via San Francesco civ. 51/D, piano terra, comune di CONA (VE), categoria C/6, classe 8, consistenza mq 13, rendita € 20,14; • foglio 16, particella 210, subalterno 10, indirizzo Via San Francesco civ. 51/D, piano terra, comune di CONA (VE), categoria cortile, bene comune non censibile ai sub. 2 e 3
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 51.017,56



L'Esperto alla stima
 Dott. Geom. Alessandro Penzo