Tribunale di Pordenone

PROCEDURA FALLIMENTARE

N° Gen. Rep. **92/2015**
data udienza di verifica crediti: 08-03-2016 ore 10:00

Giudice Delegato: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Casa unifamiliare

Esperto alla stima: Ing. Piero Bortolin
Codice fiscale: BRTPRI54L15C957M
Partita IVA: 03181610266
Studio in: Borgo Aleandro 47 - 31045 Motta di Livenza
Telefono: 0422.768.015
Fax:
Email: piero@vesentiniassociati.it
Pec: piero.bortolin@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Palazzetto n. 59/A - Ghirano - Prata Di Pordenone (PN) - 33080
Descrizione zona: Zona periferica collocata ai margini del centro abitato della frazione di Ghirano, a meno di 10 km dal capoluogo Prata di Pordenone raggiunghibile in pochi minuti con l'automobile

Lotto: 001 - Casa unifamiliare
Corpo: A - Abitazione
Categoria: Abitazione in villini [A7]
Dati Catastali: foglio 22, particella 529, subalterno 1, indirizzo Via Palazzetto n. 59/A, piano T-1, comune Prata di Pordenone, categoria A/7, classe 1, consistenza 9,5 vani, superficie 278 mq, rendita € 1.054,86, foglio 22, particella 529, subalterno 2, indirizzo Via Palazzetto n. 59/A, piano T, comune Prata di Pordenone, categoria C/6, classe 1, consistenza 31 mq, superficie 31 mq, rendita € 60,84, foglio 22, particella 529, subalterno 3, piano T, comune Prata di Pordenone, categoria Ente comune

2. Possesso

Bene: Via Palazzetto n. 59/A - Ghirano - Prata Di Pordenone (PN) - 33080

Lotto: 001 - Casa unifamiliare
Corpo: A - Abitazione
Possesso: Occupato da fallito con la sua famiglia, in qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Palazzetto n. 59/A - Ghirano - Prata Di Pordenone (PN) - 33080

Lotto: 001 - Casa unifamiliare
Corpo: A - Abitazione
Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Palazzetto n. 59/A - Ghirano - Prata Di Pordenone (PN) - 33080

Lotto: 001 - Casa unifamiliare
Corpo: A - Abitazione

Creditori Iscritti: BANCA ANTONVENETA S.P.A.

5. Comproprietari

Beni: Via Palazzetto n. 59/A - Ghirano - Prata Di Pordenone (PN) - 33080

Lotto: 001 - Casa unifamiliare

Corpo: A - Abitazione

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Palazzetto n. 59/A - Ghirano - Prata Di Pordenone (PN) - 33080

Lotto: 001 - Casa unifamiliare
Corpo: A - Abitazione
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Palazzetto n. 59/A - Ghirano - Prata Di Pordenone (PN) - 33080

Lotto: 001 - Casa unifamiliare
Corpo: A - Abitazione
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Palazzetto n. 59/A - Ghirano - Prata Di Pordenone (PN) - 33080

Lotto: 001 - Casa unifamiliare
Prezzo da libero:
Prezzo da occupato: € 0,00

Premessa

Il dott. Luca Gaiotti in qualità di curatore del fallimento della società "Emmebi S.a.s. di e & C." nonchè dei soci illimitatamente responsabili e ha conferito al sottoscritto ing. Piero Bortolin, iscritto all'Albo dei Periti e dei Consulenti tecnici del Tribunale di Treviso, l'incarico di stimare il compendio immobiliare della procedura di cui fa parte una casa unifamiliare sita in località Ghirano nel comune di Prata di Pordenone di proprietà del fallito

Beni in **Prata Di Pordenone (PN)**
Località/Frazione **Ghirano**
Via Palazzetto n. 59/A

Lotto: 001 - Casa unifamiliare

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? È stato acquisito l'atto di provenienza risalente al 1985 ed effettuate visure ipotecarie con le quali sono state individuate le formalità pregiudizievoli a carico del fallito.
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Abitazione.

Abitazione in villini [A7] sito in Prata Di Pordenone (PN) CAP: 33080 frazione: Ghirano, Via Palazzetto n. 59/A

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: foglio 22, particella 529, subalterno 1, indirizzo Via Palazzetto n. 59/A, piano T-1, comune Prata di Pordenone, categoria A/7, classe 1, consistenza 9,5 vani, superficie 278 mq, rendita € 1.054,86
Confini: La casa unifamiliare confina ai limiti dell'area con Via Palazzetto e con i Mappali 664, 53 e 415, salvo altri e/o variati

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: foglio 22, particella 529, subalterno 2, indirizzo Via Palazzetto n. 59/A, piano T, comune Prata di Pordenone, categoria C/6, classe 1, consistenza 31 mq, superficie 31 mq, rendita € 60,84

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: foglio 22, particella 529, subalterno 3, piano T, comune Prata di Pordenone, categoria Ente comune
Note: Si tratta di B.C.N.C. corte comune ai Subb. 1 e 2

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: I dati e le planimetrie catastali non corrispondono allo stato di fatto poiché la dispensa del piano seminterrato sottostante il porti-

co rivolto a sud ha maggiori dimensioni rispetto a quella rappresentata nella planimetria catastale. Al Catasto dei Fabbricati risultano erroneamente presenti due lembi di terreno facenti parte dell'area scoperta (Mn. 529 Sub. 3). Tali terreni identificati dai Mappali 529 Sub 4 (Area urbana di 80 mq) e Sub. 5 (area urbana di 30 mq) sono tuttora intestati a
pur essendo stati acquistati dal fallito con atto di compravendita del 16.05.1985 rep. n. 37647 del notaio Pierluigi Romagnoli di Pordenone e successivamente accopparti all'area scoperta della casa (Mn. 529 Sub. 3).
Regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione ed istanza di rettifica
Spese tecniche e diritti catastali: € 2.900,00

Oneri Totali: **€ 2.900,00**
Note: L'aggiudicatario prima dell'atto di trasferimento dovrà provvedere a propria e cura e spese alla regolarizzazione catastale.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. **DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**
La casa si trova ai margini del centro abitato della frazione di Ghirano, in un ambito prevalentemente agricolo, a meno di dieci chilometri dal capoluogo Prata di Pordenone.
Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: agricola a traffico limitato
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Pordenone.
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Autobus linea ATVO 500 m

3. **STATO DI POSSESSO:**

Occupato da fallito con la sua famiglia, in qualità di proprietario dell'immobile

4. **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA ANTONVENETA S.P.A. contro
Derivante da: Atto di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Michielan Antonio di Portogruaro in data 27/12/2004 ai nn. 22036/8225; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 04/01/2005 ai nn. 120/7; Importo ipoteca: € 340000; Importo capitale: € 170000.
- **Trascrizione pregiudizievole:**

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro Derivante da: Atto giudiziario del Tribunale di Pordenone; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 03/12/1015 ai nn. 97 iscritto/trascritto a Pordenone in data 19/07/2016 ai nn. 9851/6675.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: (quota 2/3 piena proprietà + quota 1/3 nuda proprietà) **proprietario/i ante ventennio** al **23/07/1985** . In forza di Atto di stralcio divisionale di quota e vendita di terreno - a rogito di dott. Pierluigi Romagnoli notaio in Pordenone, in data 16/05/1985, ai nn. 37647/22702; trascritto a Pordenone, in data 30/05/1985, ai nn. 4848/4017.

Titolare/Proprietario: (quota 1/1 piena proprietà) dal 23/07/1985 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di ricongiungimento di usufrutto.
Note: Con il ricongiungimento di usufrutto in morte di avvenuta in data 23.07.1985 al fallito è pervenuta la piena proprietà per la quota di 1/3.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 60
Intestazione:
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: COSTRUZIONE DI UNA CASA DI CIVILE ABITAZIONE
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 08/11/1984 al n. di prot. 8597
L'agibilità non è mai stata rilasciata.
NOTE: Agli atti dell'Ufficio Tecnico del comune di Prata di Pordenone non risulta presente il certificato di agibilità.

Numero pratica: 20/015
Intestazione: Fallimento di
Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria
Per lavori: Opere realizzate in difformità dalla concessione edilzia n. 60/1984 ed ultimati in data 15.12.1986
Oggetto: sanatoria di opere abusive

Presentazione in data 06/04/2020 al n. di prot.
Rilascio in data 10/06/2020 al n. di prot. 5727
L'agibilità non è mai stata rilasciata.
NOTE: L'aggiudicatario dovrà presentare una SCIA per il rilascio del certificato di agibilità allegando la documentazione necessaria tra cui il certificato di collaudo statico, la dichiarazione di conformità degli impianti, la denuncia di variazione catastale ed ogni altro documento richiesto dal comune di Prata di Pordenone.

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione in villini [A7]

Nessuna.
Spese per presentazione SCIA per rilascio del certificato di agibilità: € 5.000,00
Oneri Totali: **€ 5.000,00**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Lo stato dei luoghi è conforme agli elaborati allegati al Permesso di Costruire n. 07/20 del 10.06.2020.

7.2 *Conformità urbanistica*

Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Residenziale estensiva di completamento di tipo B2
Norme tecniche di attuazione:	Articolo 5 (vedi allegato)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,00 mc/mq
Altezza massima ammessa:	10 m o secondo i punti B.1) e.2) dell'art. 5 delle N.T.A.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	La casa è assoggettata a vincolo paesaggistico-ambientale (fascia di rispetto del fiume Livenza) ed al piano per l'assetto idrogeologico (PAIL) che individua l'area a pericolosità elevata P3
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono presenti irregolarità di alcun tipo. Pertanto lo stato dei luoghi è conforme al Permesso di Costruire n. 07/20 del 10.06.2020

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **A - Abitazione**

Si tratta di una casa unifamiliare, isolata, disposta su due livelli: piano seminterrato e piano rialzato. Al piano rialzato si trovano i locali dell'abitazione veri e propri, suddivisi tra zona giorno e zona notte, mentre il piano seminterrato è interamente occupato da locali accessori tra cui un vano adibito ad autorimessa

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **354,00**
E' posto al piano: Piano seminterrato e piano rialzato
L'edificio è stato costruito nel: 1985
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 59/A; ha un'altezza utile interna di circa m. Piano rialzato h=2,80 m Piano seminterrato h=2,20 m
L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente
Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato è stato ultimato nel 1986, ed ha mantenuto le finiture egli impianti originari

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Solai	tipologia: **solaio in laterocemento** condizioni: **buone**
Strutture verticali	materiale: **laterizio** condizioni: **sufficienti** Note: Sono presenti numerose fessurazioni non derivanti da motivi statici ma da accostamento di materiali diversi (calcestruzzo e muratura di laterizio).

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro battuto** apertura: **elettrica** condizioni: **discrete** Riferito limitatamente a: accesso carraio. Nell'acceso pedonale è presente un altro cancello in ferro battuto.
Infissi esterni	materiale: **legno** protezione: **scuri in legno** condizioni: **sufficienti**

	Riferito limitatamente a: Piano rialzato. Al piano seminterrato la protezione è fornita da inferiate.
Infissi interni	materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**
Manto di copertura	materiale: **coppi in laterizio** condizioni: **discrete**
Pareti esterne	materiale: **muratura in blocchi di laterizio** coibentazione: **fibra di vetro o similare** rivestimento: **controparete in laterizio** condizioni: **sufficienti** Riferito limitatamente a: Piano rialzato
Pavim. Interna	materiale: **ceramica** condizioni: **discreto** Riferito limitatamente a: piano seminterrato, bagni e piano rialzato (zona giorno)
Pavim. Interna	materiale: **legno** condizioni: **discreto** Riferito limitatamente a: stanze della zona notte del piano rialzato.
Rivestimento	ubicazione: **bagno** materiale: **ceramica** condizioni: **discrete**
Scale	posizione: **a rampa unica** rivestimento: **ceramica** condizioni: **discrete**

Impianti:

Citofonico	tipologia: **audio**
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V**
Fognatura	tipologia: **separata** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità : **sufficiente** condizioni: **buone**
Idrico	tipologia: **sottotraccia**
Telefonico	tipologia: **sottotraccia**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **GPL** diffusori: **termosifoni**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
La superficie commerciale dell'abitazione è stata calcolata sommando alla superficie lorda dei vani principali e degli accessori diretti del piano rialzato quella del piano seminterrato moltiplicata per 0,50 e quella dei portici e dei balconi per 0,30

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Piano rialzato	sup lorda di pavimento	1,00	160,00	€ 750,00
Portici e balconi	sup lorda di pavimento	0,30	13,20	€ 750,00
Piano seminterrato	sup lorda di pavimento	0,50	75,00	€ 750,00
			248,20	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Accessori:

A - Abitazione
1. Area scoperta — Sviluppa una superficie complessiva di 1029 mq
Destinazione urbanistica: Zona residenziale estensiva di completamento di tipo
Valore a corpo: € **11000**

A - Abitazione
2. Autorimessa — Posto al piano Seminterrato
Composto da un locale

Sviluppa una superficie complessiva di 35 mq
Destinazione urbanistica: Zona residenziale estensiva di completamento di tipo
Valore a corpo: € **10500**

---

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:
Stima sintetica comparativa parametrica (€/mq)

Elenco fonti:
Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Prata di Pordenone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e tecnici che operano sul posto.
Osservatorio del Mercato Immobiliare;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): 750,00;

Altre fonti di informazione: Siti web.

8.2 Valutazione corpi:

A - Abitazione. Abitazione in villini [A7] con annesso Area scoperta, con annesso Autorimessa
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 148.920,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Piano rialzato	160,00	€ 750,00	€ 120.000,00
Portici e balconi	13,20	€ 750,00	€ 9.900,00
Piano seminterrato	75,00	€ 750,00	€ 56.250,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 186.150,00
Vetustà e stato d'uso detrazione del 20.00%	€ -37.230,00
Valore corpo	€ 148.920,00
Valore accessori	€ 21.500,00
Valore complessivo intero	€ 170.420,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 170.420,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A - Abitazione	Abitazione in villini [A7] con annesso Area scoperta, con annesso Autorimessa	248,20	€ 170.420,00	€ 170.420,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 42.605,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 7.900,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 119.915,00**

Allegati

01 Ortofoto
02 Estratto di mappa
03 Visura catastale
04 Elaborato planimetrico
05 Planimetrie catastali
06 Atto di divisione a stralcio rep. n. 37647 del 16.05.1985
07 Titoli abilitativi e disegni di progetto

08 Zonizzazione del P.R.G.C.
09 Estratto delle Norme Tecniche di Attuazione
10 Documentazione fotografica

Data generazione:
14-10-2020 11:10:50

L'Esperto alla stima
Ing. Piero Bortolin