

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PORDENONE**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**



---

**FALLIMENTO N. 55/2016**  
**IMMOBILIARE MIO DINO SNC**  
**E DEI SOCI ILLIMITATAMENTE RESPONSABILI**

---

Giudice Delegato

**Dottoressa ROBERTA BOLZONI**

Curatore Fallimentare

**Dottor PAOLO INGRAO**

Perito Estimatore Immobili

**Geometra ANTONIO TAIARIOL**

***RELAZIONE PERITALE***

BENI IMMOBILI

**LOTTO QUINTO**

***NEL COMUNE DI PORTOGRUARO***

***LOCALITA' SUMMAGA***

***ABITAZIONE RESIDENZIALE***

***IN VIA MONTECASSINO CIV.18***

***(FG.13 MAP.332)***

---

**Antonio Taiariol**

Via Pastrengo nr.11 - 33074 Fontanafredda PN  
Telefono Fax 0434.565110- studiotaiariol@gmail.com

## **RELAZIONE PERITALE**

Il sottoscritto geometra Antonio TAIARIOL, con studio professionale in Comune di Fontanafredda, Via Pastrengo nr.11/4, telefono 0434.565110 fax 0434.566932, iscritto all'albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Pordenone e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Pordenone, è incaricato dal Curatore Fallimentare, Dottor Paolo Ingrao, a eseguire la valutazione degli immobili nel Fallimento n.55/2016 presso il Tribunale di Pordenone dell' S.n.c. e dei soci e responsabili.

### **LA FORMAZIONE DEI LOTTI**

Gli immobili del fallimento sono stati suddivisi in più lotti omogenei.

La formazione dei lotti ha tenuto conto delle quote in proprietà e alla maggiore probabilità di vendita unitamente alla previsione del massimo realizzo economico di ogni singolo bene.

*La presente relazione riguarda la stima immobiliare del LOTTO QUINTO costituito da un fabbricato residenziale sito in Comune Portogruaro, nella località Summaga, Via Montecassino n.18 edificato su area di base censita al fg.13 map.332.*

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE IMMOBILI**

AGENZIA DELLE ENTRATE  
Ufficio Provinciale di Venezia - Territorio  
CATASTO DEI FABBRICATI  
**COMUNE DI PORTOGRUARO**

<b>Fg.</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub</b>	<b>Zc</b>	<b>Via</b>	<b>Piano</b>	<b>Cat.</b>	<b>Cl.</b>	<b>V</b>	<b>Rc.</b>
13	332	--	2	Montecassino 18	T-1	A/2	4	11,5	831,5

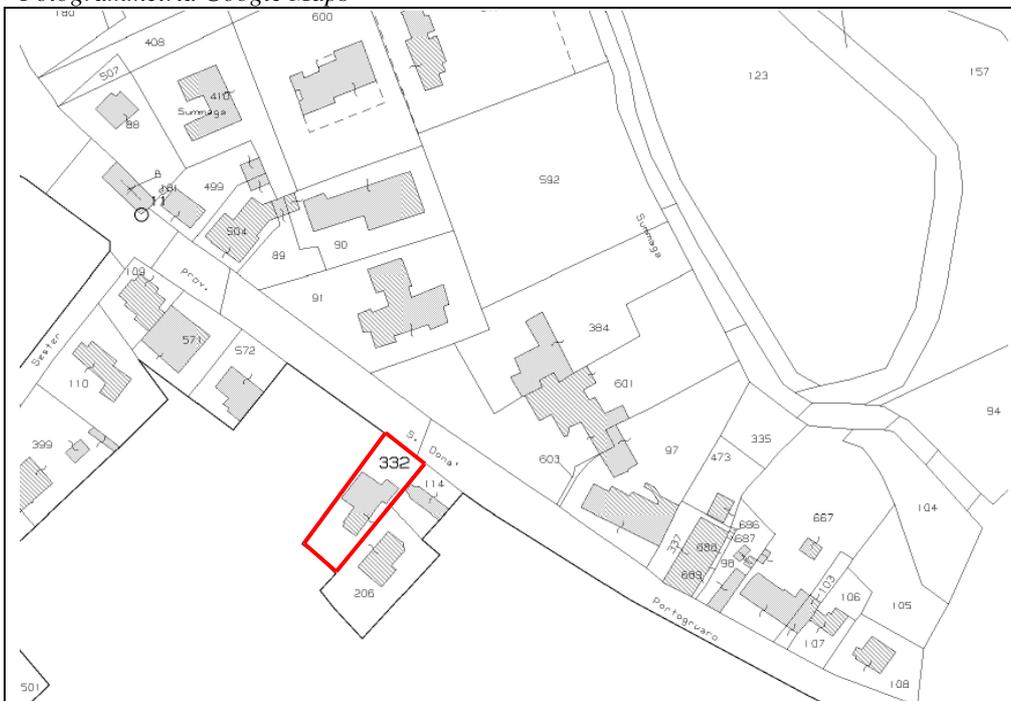
Il fabbricato insiste su terreno distinto al Catasto Terreni al Fg.13 Particella 332 - Ente Urbano di Ha 00.05.90.

## LOCALIZZAZIONE

L'area, dove sorge l'immobile, è posta in Comune Portogruaro, nella frazione di Summaga, ed è caratterizzata prevalentemente dalla presenza d'insediamenti residenziali.



*Fotogrammetria Google Maps*



*Estratto di Mappa Fg.13 Map.332*

## **OPERAZIONI**

Lo scrivente perito, alla presenza del curatore, ha compiuto il sopralluogo per rilevare e prendere visione del compendio immobiliare.

Ha poi eseguito le visure catastali, urbanistiche e amministrative presso i preposti Uffici Pubblici, compiute le elaborazioni tecniche dei dati ivi acquisiti e le indagini di mercato.

## **COERENZE**

La particella 332, di catastali mq.590, confina con le particelle 206, 114, viabilità pubblica e altri.

## **DISPONIBILITA' IMMOBILI**

L'immobile stimato al sopralluogo era libero.

## **ISCRIZIONI-TRASCRIZIONI-PROVENIENZA**

Visura effettuata telematicamente in data 31.01.2022 sugli immobili in Comune di Portogruaro al fg.13 map.332.

---

**1. TRASCRIZIONE del 17/07/2009** - Registro Particolare 15683 Registro Generale 25566 -Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 316/2009 del 13/05/2009 -ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Nota disponibile in formato elettronico

**2. ISCRIZIONE del 06/11/2013** - Registro Particolare 4281 Registro Generale 29144 -Pubblico ufficiale MICHIELAN ANTONIO Repertorio 81/51 del 05/11/2013 -IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2856 del 19/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

---

**3. TRASCRIZIONE del 16/10/2014** - Registro Particolare 18462 Registro Generale 25669 -Pubblico ufficiale CHIODI DAELLI ENRICO Repertorio 185791/42974 del 01/10/2014 -ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE IN TRUST DI BENI IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2928 del 30/07/2020 (INEFFICACIA TOTALE)

**4. TRASCRIZIONE del 16/10/2014** - Registro Particolare 18463 Registro Generale 25670 -Pubblico ufficiale CHIODI DAELLI ENRICO Repertorio 185791/42974 del 01/10/2014 -ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO IN TRUST

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2929 del 30/07/2020 (INEFFICACIA TOTALE)

#### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**L'abitazione residenziale** oggetto di stima si sviluppa su due piani fuori terra.

Il piano terra è composto d'ingresso, cucina, cottura, soggiorno, bagno, cantina, taverna, veranda e centrale termica con accesso dall'esterno.

Il piano primo è composto da disimpegno, quattro camere, bagno e terrazzo.

Le strutture sono in muratura; solai dei piani in latero-cemento; copertura in tegole di laterizio; tetto piano impermeabilizzato sulla taverna; tramezzi divisorii in laterizio; murature interne intonacate al civile a più strati e tinteggiate; pavimenti dei piani in piastrelle di ceramica e palchetti di legno; pavimenti e pareti dei bagni in piastrelle; scale rivestite di marmo; porte interne in legno tamburato; portoncino d'ingresso di legno; infissi di legno con avvolgibili e serramento esterno in alluminio; davanzali di marmo; marciapiedi in cemento; impianto idraulico con

tubazione sottotraccia; bagni con sanitari in porcellana; impianto di riscaldamento con caldaia e radiatori; condizionatore di raffrescamento; impianto elettrico e TV; grondaie e pluviali in lamiera;

Esternamente l'edificio ha pareti intonacate al civile e tinteggiate; pavimentazione dei porticati e terrazze in piastrelle; grondaie e pluviali in rame; area scoperta inerbata; su due lati recinzione in muratura di calcestruzzo.

### **STATO DI MANTENIMENTO E CONSERVAZIONE**

L'immobile, tenuto conto alla sua vetustà, è in normale stato di manutenzione.

### **PROVVEDIMENTI E PERMESSI EDILIZI**

#### **Numero pratica: 01**

Intestazione: Mio Dino

Tipo pratica: Autorizzazione

Per lavori: Nuova costruzione abitazione

Estremi: Rilasciata in data 23/02/1950 con protocollo n.1759

Abitabilità: Rilasciata in data 23/10/1950 con protocollo n.1555

#### **Numero pratica: 02**

Intestazione: Mio Dino

Tipo pratica: Autorizzazione

Per lavori: Ampliamento abitazione

Estremi: Autorizzazione rilasciata in data 16/10/1972 con protocollo n.15843

Abitabilità: Rilasciata in data 22/05/1974 con protocollo n.8107

### **COLLAUDO STATICO**

Per i lavori di ampliamento, di cui all'autorizzazione del 16/10/1972 e protocollo n.15843, è stato redatto e depositato presso il Genio Civile di Venezia Prot.2310 del 1973 il certificato di collaudo statico a firma dell'Ingegnere Giuseppe Scarpa.

## **CONFORMITA' EDILIZIA**

Dalla comparazione tra le tavole grafiche, allegate all'autorizzazione del 16/10/1972 con protocollo n.15843 per l'ampliamento dell'abitazione, e lo stato di fatto attuale si rilevano le seguenti difformità:

- Modifica della sagoma della parte in ampliamento con leggero aumento della superficie coperta e della cubatura autorizzata;
- Modeste variazioni alle pareti divisorie interne e alle porte del piano terra e primo;
- Variazioni prospettiche alla sagoma, alle forometrie e alle canne fumarie;
- Mancata installazione della ringhiera sul terrazzo soprastante la taverna;
- Ampliamento al piano primo e terra dei terrazzi prospicienti l'ingresso principale;
- Ampliamento del terrazzo al piano primo posto sul retro del fabbricato e chiusura del sottostante terrazzo al piano terra con la realizzazione di una parete e l'installazione di vetrata in alluminio;
- Modifica e spostamento al piano terra dei gradini posti sul portico d'ingresso all'abitazione;

Si rileva inoltre che l'ampliamento dell'edificio da progetto doveva essere edificato a una distanza minima di mt.3.00 dal confine verso l'attuale mappale 206.

La distanza rilevata dalla parete in ampliamento fino all'asse della recinzione esistente (realizzata in calcestruzzo e di più recente costruzione), varia da circa mt.2.85 fino a circa mt.2.45 sul punto più stretto.

### **Per quanto rilevato non si attesta la conformità edilizia.**

Sentito l'ufficio tecnico comunale, per la verifica della sanatoria e la quantificazione delle sanzioni richiede la presentazione della pratica edilizia completa di tutti gli allegati.

Si ricorda che i beni sono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e che è comunque onere della parte aggiudicataria visionarli attentamente e verificare con congruo anticipo la regolarità dei beni anche sotto il profilo della Legge 47/85 e DPR 380/2011. La stessa potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, 5° comma DPR 6 giugno 2001 n.380, e 4, 6° comma, della legge 28 febbraio 1985 n.47.

#### **CONFORMITA' CATASTALE E TOPONOMASTICA**

Si conferma la conformità catastale delle unità immobiliari.

#### **CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI**

Non sono state eseguite indagini, ispezioni, prove e verifiche sull'efficienza e sulla conformità degli impianti tecnologici (impianto elettrico, fognature, gas, acquedotto etc.) né alla messa in servizio degli stessi per cui ogni eventuale attività di completamento, revisione, riparazione, adeguamento, integrazione dell'esistente graverà interamente sull'aggiudicatario.

Non è stato inoltre verificato il tracciato, il dimensionamento e il recapito finale dell'impianto fognario.

La decurtazione al valore di stima tiene già in conto all'assenza di garanzia per possibili vizi e malfunzionamenti.

#### **ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA**

Prima del trasferimento andrà redatto il certificato di prestazione energetica.

#### **SONDAGGI**

Non si sono eseguiti scavi, sondaggi e ricerche per determinare la natura, l'inquinamento, la consistenza, le caratteristiche geologiche, geotecniche e idrogeologiche del terreno in pertinenza, né indagini di tipo ambientale in conseguenza della mancanza d'indizi, come da prassi nelle procedure.

Si ricorda in ogni caso che ogni attività di verifica preventiva compete all'aggiudicatario che avrà l'obbligo di visionare anticipatamente i beni.

### **SERVITU' E GRAVAMI**

La presente stima segue a corpo, nello stato e grado attuale, con ogni inerente adiacenza e pertinenza, diritto, azione, ragione, con le servitù e gli oneri esistenti.

Si evidenzia che l'accesso esterno all'abitazione, avviene da Via Montecassino attraverso il passo carraio insistente sulla particella 48 del foglio 23 di altra proprietà (ex industrie Mio Dino).

### **DESTINAZIONE URBANISTICA**

Trattandosi di fabbricato residenziale, con annessa piccola pertinenza scoperta, non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica.

### **CONSISTENZA DEI BENI**

Nonostante la stima del bene è eseguita a corpo e non a misura, per cui eventuali differenze alle consistenze fisiche non comporteranno alcuna variazione del prezzo, la superficie commerciale dell'immobile è rilevata graficamente dagli elaborati catastali, è calcolata secondo i criteri comunemente adottati, sommando le superfici effettive d'ogni locale, considerando totalmente i muri interni e quelli esterni perimetrali e le terrazze al 25%.

Applicando tale criterio si hanno le seguenti superfici commerciali arrotondate:

<b>Id</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Mq.</b>	<b>Ind.</b>	<b>Superficie Commerciale</b>
B	Abitazione PT e P1	245	1	Mq.245
D	Terrazze	30	0,25	Mq.7.50

**Totale Mq.252,50**

### **FATTORI INCIDENTI ALLA DETERMINAZIONE DEL VALORE**

Per la definizione del valore degli immobili si sono considerati principalmente i seguenti fattori:

- tipologie costruttive, strutturali e tecnologiche;
- dimensioni e forma geometrica;
- grado di finitura, stato di conservazione, vetustà e funzionalità;
- edilizia e urbanistica;
- difformità catastali e edilizie;
- servitù e gravami;
- ubicazione;
- il prospetto o meno su strade di primaria importanza;
- servizi alla famiglia (centri commerciali, scuole, parchi, luoghi di culto);
- distanza dai luoghi di lavoro;
- caratteristiche ambientali dell'area (rumorosità, qualità dell'aria ecc.);
- situazione del mercato immobiliare;

#### **PROCEDIMENTO DI STIMA E INDAGINI DI MERCATO**

La valutazione, corrispondente al più probabile valore di mercato, è effettuata con il *metodo per comparazione*, consistente nella ricerca del valore commerciale d'immobili simili a quello oggetto di stima per ubicazione, disposizione, superficie, stato d'uso e locativo, e di cui è stata già definita la libera contrattazione.

I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata attraverso colloqui con operatori del settore e accedendo ad altre fonti informative indirette di cui, peraltro, si conoscono sia le modalità di misura della consistenza, i criteri di zonizzazione adottati e il tipo di fonti impiegato per realizzare la banca dati stessa.

Nonostante la ricerca del massimo grado di omogeneità nella costruzione del campione di comparazione e di dettaglio nella raccolta delle informazioni, si è eseguito un successivo aggiustamento, di tipo qualitativo, per ridurre ulteriormente le differenze tra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di

stima e quelle del campione di raffronto. Il valore dell'area scoperta è compreso sul valore unitario di seguito attribuito.

Per quanto suindicato si è assunto un valore unitario di Euro 600,00.

### **VENDITA**

La vendita è forzata e per questo l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili e occulti e/o per mancanza di qualità. L'immobile è stato stimato a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni onere di completamento, adeguamento, integrazione, riparazione e/o revisione dell'esistente a totale cura e spese dell'aggiudicatario (ivi incluse tutte le relative spese tecniche). Prima di formulare l'offerta, gli interessati all'acquisto dovranno eseguire il sopralluogo, prendere visione accurata degli immobili e fare tutti gli accertamenti dovuti. Si evidenzia che la vendita avviene attraverso un'asta giudiziaria che rappresenta un contesto "strutturalmente" diverso da quello del libero mercato con spinte speculative e valori di alienazione sensibilmente ridotti.

### **VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI**

Alla luce di tutto quanto sopra esposto, considerato lo stato di conservazione dei beni, la loro destinazione, le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, lo stato di fatto e di diritto in cui si trovano in questo momento con tutti gli inerenti diritti, ragioni e azioni, accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive di qualsiasi specie esistenti, le difformità edilizie rilevate e **in particolare per l'ubicazione a ridosso di un complesso industriale**, si stima a corpo il compendio immobiliare in:

<b>Destinazione</b>	<b>Sup.Com.</b>	<b>Valore/Mq.</b>	<b>Valore</b>
Abitazione e accessori	Mq.252,50	€ 600	€ 151.500,00

**VALORE DI STIMA**  
**A corpo Euro 151.500,00**

## VALORE A BASE D'ASTA

A parere dello scrivente è opportuno apportare una decurtazione al valore di stima per la base d'asta in via forfetaria del 15% in considerazione dall'assenza di garanzia per vizi sull'immobile e sugli impianti tecnologici, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente a provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

La riduzione è anche finalizzata a incentivare la partecipazione all'asta di più offerenti.

\* \* \* \* \*

Con quanto sopra lo scrivente ritiene di aver assolto il mandato ricevuto.

Fontanafredda li, 26.09.2022

Il Perito

*Antonio Taiariol*



*Allegati:*

- *Planimetrie catastali*
- *Visure ipotecarie*
- *Visure catastali*
- *Permessi edilizi e abitabilità*
- *Documentazione fotografica*