

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PORDENONE
SEZIONE FALLIMENTARE



FALLIMENTO N. 55/2016

■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■
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 QUARTO

NEL COMUNE DI PORTOGRUARO

LOCALITA' SUMMAGA

ABITAZIONE RESIDENZIALE E AUTORIMESSA

IN VIA RISERE CIV.30

(FG.13 MAP.348 - SUB 2-3)

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'

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 QUARTO costituito da una porzione di fabbricato residenziale (sub.2) e autorimessa (sub.3) sito in Comune Portogruaro, nella località Summaga, Via Risere n.30, edificato su area di base censita al fg.13 map.348.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE IMMOBILI

AGENZIA DELLE ENTRATE

Ufficio Provinciale di Venezia - Territorio

CATASTO DEI FABBRICATI

COMUNE DI PORTOGRUARO

Fg.	Part.	Sub	Zc	Via	Piano	Cat.	Cl.	V/Mq.	Rc.
13	348	2	2	Risere 30	T-1-2	A/2	3	9,5	588,76
13	348	3	2	Risere 30	T	C/6	6	47	140,79

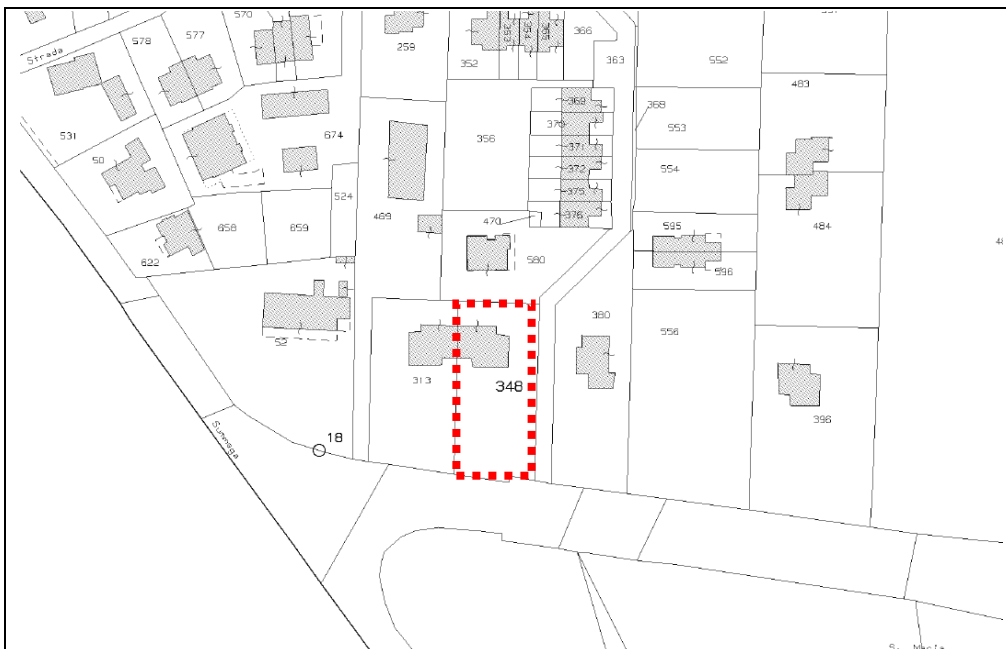
Il fabbricato insiste su terreno distinto al Catasto Terreni al Fg.13 Particella 348 - Ente Urbano di Ha 00.14.60.

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 Mapa Fg.13 Map.348

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 348, di catastali mq.1.460, confina con le particelle 313, 580, 469 e viabilità pubblica.

INTESTATARI DEGLI IMMOBILI

■

DISPONIBILITA' IMMOBILI

L'immobile stimato al sopralluogo era libero.

ISCRIZIONI-TRASCRIZIONI-PROVENIENZA

Visura effettuata telematicamente in data 25.01.2022 sugli immobili in Comune di Portogruaro al fg.13 map.348.

1) ISCRIZIONE del 08/09/2011 - Registro Particolare 5802 Registro Generale 29569 -Pubblico ufficiale MICHIELAN ANTONIO Repertorio 28090/12226 del 06/09/2011- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO- 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)

5. ISCRIZIONE del 23/10/2014 - Registro Particolare 3981 Registro Generale 26280- Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PORDENONE Repertorio 1772/2014 del 02/10/2014- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1604 del 16/04/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 5162 del 03/12/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

6. ISCRIZIONE del 05/11/2014 - Registro Particolare 4165 Registro Generale
27358-Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PORDENONE Repertorio 1627/2014
del 27/10/2014- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico

7. TRASCRIZIONE del 20/03/2018 - Registro Particolare 6295 Registro
Generale 9029-Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 617 del
06/03/2018- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'abitazione residenziale oggetto di stima, porzione di fabbricato bifamiliare, si sviluppa su due piani fuori terra sfalsati tra loro.

Il piano seminterrato è composto di taverna, ripostiglio, lavanderia, wc, centrale termica e autorimessa.

Il piano rialzato è composto d'ingresso, cucina, soggiorno, tre camere, due bagni e terrazze coperte.

Nel sottotetto, con solaio di copertura in andamento e altezza variabile, è stato ricavato uno studio e due locali a ripostiglio (soffitta).

Le strutture sono in muratura e pilastri; solai dei piani in latero-cemento; copertura in tegole di laterizio; tramezzi divisorii in laterizio; murature interne intonacate al civile a più strati e tinteggiate; pavimenti dei piani in piastrelle di ceramica; pavimenti del sottotetto 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; davanzali di marmo; impianto idraulico con tubazione sottotraccia; bagni con sanitari in porcellana; impianto di riscaldamento con caldaie, radiatori e pannello solare termico; condizionatori di raffrescamento;

Esternamente l'edificio ha pareti intonacate al civile e tinteggiate; pavimentazione dei porticati in piastrelle; grondaie e pluviali in rame; pavimentazioni e marciapiedi in porfido; cancelli metallici; giardino inerbato e piantumato; recinzione in muratura di calcestruzzo.

Si evidenzia che l'accesso alla porzione di abitazione adiacente, edificata sulla particella 313 di altra proprietà, avviene attraverso il percorso pedonale e carraio insistenti sul giardino e la pertinenza dell'immobile oggetto di stima (particella 348).

STATO DI MANTENIMENTO E CONSERVAZIONE

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

Si evidenzia che le pavimentazioni dei locali, i rivestimenti in ceramica e i sanitari dei bagni, rispecchiano la tipologia e i materiali che si utilizzavano all'epoca della loro realizzazione (anni 80).

PROVVEDIMENTI E PERMESSI EDILIZI

Numero pratica: 01

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione n° 2 appartamenti

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: 02

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione n° 2 appartamenti

Oggetto: variante

Rilascio in data 28/03/1983 al n. di prot. 19448/78

Abitabilità/agibilità in data 05/11/1983 al n. di prot. 22384/83

Numero pratica: 03

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione n° 2 appartamenti

Oggetto: variante

Rilascio in data 12/10/1983 al n. di prot. 10385/83

Numero pratica: 04

Abitabilità/agibilità in data 05/11/1983 al n. di prot. 22384/83

CONFORMITA' EDILIZIA UNITA' IMMOBILIARI

Per quanto rilevato si attesta la conformità edilizia.

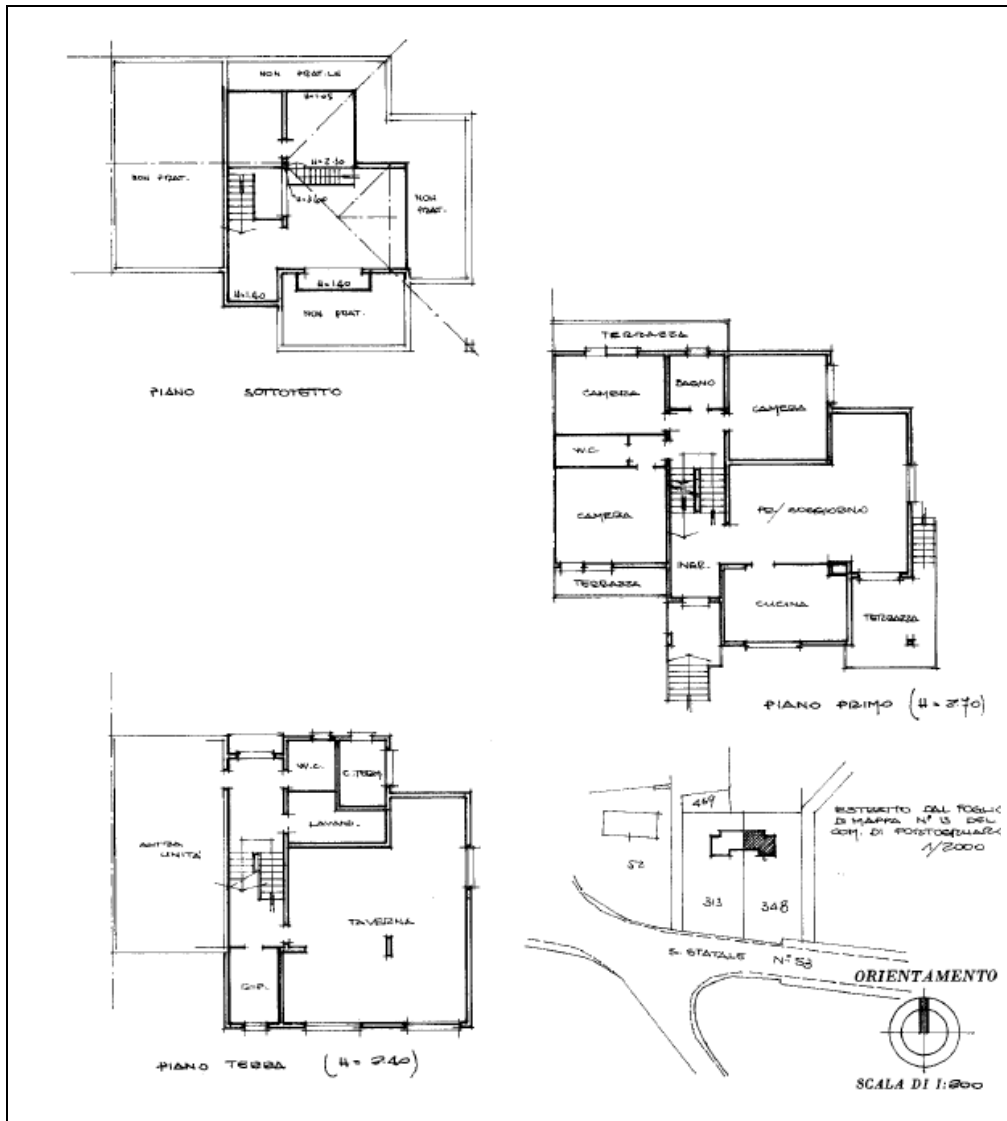
Si ricorda che i beni sono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e che è comunque onere della parte aggiudicataria visionarli attentamente e verificare con congruo anticipo la regolarità dei beni anche sotto il profilo della Legge 47/85 e DPR 380/2011. La stessa potrà, ricorrendone 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.

CERTIFICATO INESISTENZA PROVVEDIMENTI SANZIONATORI

E' stato rilasciato dal Comune di Portogruaro il certificato d'insussistenza di provvedimenti sanzionatori - Protocollo numero 0048668 del 26.11.2018 (allegato lotto 2 Esecuzione 63/18 Tribunale di Pordenone).

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.

Alla richiesta di agibilità sono allegati i certificati di regolare esecuzione dell'impianto elettrico e di riscaldamento.

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

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

ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA

E' stato redatto il certificato di prestazione energetica classe energetica E (allegato lotto 2 Esecuzione 63/18 Tribunale di Pordenone).

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.

DESTINAZIONE URBANISTICA

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

La particella in questione nel vigente P.A.T ricade in area di urbanizzazione consolidata C1.

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; i muri in comune, lo scantinato e l'autorimessa al 50%; le terrazze coperte al 30%, il giardino e le are scoperte al 2%.

Applicando tale criterio si hanno le seguenti superfici commerciali arrotondate:

Id	Destinazione	Mq.	Ind.	Superficie Commerciale
A	Seminterrato	185	0,5	Mq. 92,50
B	Piano rialzato	174	1	Mq. 174,00
C	Sottotetto (in parte abitabile)	65	0,70	Mq. 45,50
D	Terrazze coperte	40	0,30	Mq. 12,00
E	Giardino	1000	0,02	Mq. 20,00

Totale Mq.344,00

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.

Per quanto suindicato si è assunto un valore unitario di 1.150,00

Si evidenzia che il valore unitario assunto rientra nel *range* di valore riportato nell'osservatorio del mercato immobiliare.

VALORI OMI (Banca dati delle quotazioni immobiliari)

Provincia: VENEZIA

Comune: PORTOGRUARO

Fascia/zona: extraurbana/Zona rurale e Frazioni

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.:0

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e Villini

Stato Normale: Minimo € 850 -Massimo € 1.150

Stato Ottimo: Minimo € 1.150 -Massimo € 1.350

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, si stima a corpo il compendio immobiliare in:

Destinazione	Sup.Com.	Valore/Mq.	Valore
Abitazione,accessori,scoperto	Mq.344	€ 1.150	€ 395.600,00

VALORE DI STIMA

A corpo Euro 395.600,00

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, 27.01.2022

Il Perito

Antonio Taiariol



Allegati:

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