
Esperto alla stima: **Geom. Luigi TONEGUTTI**
Codice fiscale: TNG LGU 52B11 C699V
Partita IVA: 00132960931
Studio in Via Borgo S. Antonio 12 - 33170 Pordenone
Telefono: 0434-20032
Fax: 0434-20032
Email: toneguttiluigi@inwind.it
Pec: luigi.tonegutti@geopec.it

Tribunale di Pordenone

PROCEDURA FALLIMENTARE

A carico di

[REDACTED]

N° Gen. Rep. n.

21/2015

Giudice delegato:

Dott. FRANCESCO PEDOJA

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**

Beni in Comune di PORTOGRUARO (Venezia)

VIA GIAI N. 32

PERIZIA DI STIMA

del geometra TONEGUTTI Luigi, libero professionista, con studio in Pordenone via Borgo S. Antonio n.12, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Pordenone, posizione n. 524, nominato in data 26.03.2015 dal Curatore Fallimentare, dott. Alberto POGGIOLI, quale perito stimatore dei beni immobili appartenenti a:

Ricevuto l'incarico il sottoscritto dava inizio alle operazioni peritali relativamente all'immobile catastalmente identificato come segue:

COMUNE DI PORTOGRUARO

- F. 4, mapp. 86

LOTTO 001

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: FABBRICATO RESIDENZIALE IN BIFAMILIARE.

Ubicazione: Comune di PORTOGRUARO - VIA GIAI N. 32

Quota e tipologia del diritto

separazione dei beni

Piena proprietà in regime di

Ulteriori informazioni sul debitore: il sig. non risulta reperibile

Identificato al catasto Terreni:

foglio 4, mapp. 86 ente urbano della superficie catastale are 04.50

(vedi allegato 1 - estratto di mappa)

(vedi allegato 2 - visura catastale)

Identificato al catasto FABBRICATI

Intestazione: - Piena proprietà in regime di separazione dei beni

foglio 4, mapp. 86, indirizzo via Gai, categoria A/3, classe 4, consistenza 5, rendita € 271,14

Note: ABITAZIONE AI PIANI TERRA E PRIMO

(vedi allegato 3 - visura catastale)

(vedi allegato 4 - planimetria catastale)

Conformità edilizia-catastale:

Dovrà essere presentata nuova denuncia di variazione catastale con aggiornamento sia della mappa che della planimetria catastale ed inoltre dovrà essere redatto l'Attestato di Prestazione Energetica.

Dovrà inoltre essere presentata istanza al Comune di Portogruaro per la variazione della destinazione da autorimessa a ripostiglio.

Il costo complessivo delle spese tecniche per la definizione delle pratiche sopradescritte può essere preventivamente stimato in €. 4.500,00 (circa) oltre oneri accessori.

(vedi allegato 5 - rilievo dello stato dei luoghi)

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile, oggetto della presente perizia, è posto a breve distanza dal centro urbano dell'abitato di Portogruaro in via Gaii n. 32.

L'abitazione è direttamente collegata alla Viabilità Comunale.

La zona è facilmente raggiungibile sia dallo svincolo della brentella di collegamento all'autostrada "A28 - Portogruaro/Conegliano", oltre che da una rete di strade secondarie locali.

L'intorno urbano è caratterizzato dalla presenza di edifici residenziali sparsi.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: mista a traffico sostenuto.

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

3. STATO DI POSSESSO:

Dal certificato di residenza rilasciato dal Comune di Portogruaro in data 14.04.2015 al prof. 5210 risulta che l'abitazione sita in Comune di Portogruaro - via Gaii n. 32, è occupata dal nucleo familiare del Sig. [REDACTED] senza alcun titolo.

(vedi allegato 6 - certificato residenza)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di VENETO BANCA - Società Cooperativa per Azioni a Responsabilità Limitata, contro [REDACTED]
Importo capitale: € 170.000,00 - Importo ipoteca: € 306.000,00
Rogito notaio BEVILACQUA Guido in data 29/06/2005 rep. 25669/17348 iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Venezia in data 27/07/2005 ai nn. 32523 R.G./8116 R.P.
(vedi allegato 7 - visura ipotecaria)
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di BANCA POPOLARE FRIULADRIA - s.p.a. - contro [REDACTED]
Importo capitale: € 90.000,00 - Importo ipoteca: € 135.000,00
Rogito notaio BEVILACQUA Guido in data 07/06/2010 rep. 37426/26859 iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Venezia in data 11/06/2010 ai nn. 20149 R.G./ 4501 R.P.
(vedi allegato 8 - visura ipotecaria)
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo a favore di BANCA DELLA MARCA - Credito Cooperativo Soc. Coop - contro [REDACTED]
Importo capitale: € 25.043,58 - Importo ipoteca: € 40.000,00
Rogito TRIBUNALE DI CONEGLIANO in data 14/07/2011 rep. 978/2011 iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Venezia in data 20/07/2011 ai nn. 24483 R.G./ 4857 R.P.
(vedi allegato 9 - visura ipotecaria)
- **Trascrizione sentenza dichiarativa di fallimento** a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED]
Rogito TRIBUNALE DI PORDENONE in data 10.03.2015 rep. 21/2015 trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Venezia in data 18.05.2015 ai nn. 13359 R.G./ 9490 R.P.

(vedi allegato 10 – visura ipotecaria)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Da ricerche effettuate presso gli uffici comunali e la proprietà si sono reperiti i seguenti documenti:

- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico rilasciato dalla ditta [redacted] in data 04.09.1998
(vedi allegato 11 – dichiarazione di conformità)
- Dichiarazione di conformità dell'impianto sanitario e di riscaldamento rilasciato dalla ditta individuale [redacted]
(vedi allegato 12 – dichiarazione di conformità)
- Collaudo opere strutturali datato 23.06.1998 a firma dell'ing. MAZZON Renzo depositato al Genio Civile di Venezia al prot. 2805100798
(vedi allegato 13 – certificato di collaudo strutturale)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario:

[redacted] proprietario per l'intero in regime di separazione dei beni

In forza di atto di compravendita a rogito notaio BEVILACQUA Guido in data 29/06/2005 rep. 25668/17347 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di VENEZIA in data 22/07/2005 ai nn. 31960 R.G./ 18830 R.P.

(vedi allegato 14 – visura ipotecaria)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Da ricerche effettuate presso l'ufficio Tecnico del Comune di Portogruaro si sono reperiti i seguenti titoli abilitativi.

Tipo pratica: Concessione Edilizia prot. 17318/88 del 19/07/1989

Intestazione: [redacted]

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE CON AMPLIAMENTO DI FABBRICATO RESIDENZIALE ESISTENTE AL FINE DI RICAVARE UN'ABITAZIONE DI TIPO BIFAMILIARE

Oggetto: nuova costruzione

(vedi allegato 15 – concessione edilizia)

Tipo pratica: Autorizzazione allo scarico prot. 14646 del 20.08.1998

Intestazione: [redacted]

(vedi allegato 16 – autorizzazione allo scarico)

Tipo pratica: Concessione Edilizia di variante prot. 15313 del 01.09.1998

Richiedente: [redacted]

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE CON AMPLIAMENTO DI FABBRICATO RESIDENZIALE ESISTENTE

Oggetto: opere di variante

(vedi allegato 17 – concessione edilizia di variante)

In data 09.09.1998 al prot. 15714 è stato rilasciato il certificato di abitabilità finale.

(vedi allegato 18 – certificato di agibilità)

Conformità edilizia:

In data 22.04.2015 al prot. 0015904 il Comune di Portogruaro rilasciava certificazione attestante che per l'immobile oggetto della presente non è stato adottato alcun provvedimento sanzionatorio
(vedi allegato 19 – certificato assenza provvedimenti sanzionatori).

Conformità urbanistica:

In base al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Portogruaro in data 28.04.2015 al prot. 0017092 l'area catastalmente identificata al F. 4, mapp. 86 ricade, ai sensi del vigente strumento urbanistico (5° P.I.), parte in zona territoriale omogenea "C/1" (residenziale di nuova formazione) e parte in zona territoriale "F2V" (servizi ed impianti di interesse comune – verde attrezzato a parco, gioco e sport).
(vedi allegato 20 – certificato destinazione urbanistica)

Descrizione

FABBRICATO RESIDENZIALE IN BIFAMILIARE

Trattasi di unità abitativa facente parte di fabbricato di tipo "bifamiliare" sito in Comune di Portogruaro - via Gai n. 32, e catastalmente identificata al F. 4, mapp. 86 della superficie catastale di are 04.50.

L'edificio con forma rettangolare si eleva su due piani fuori terra, si sviluppa su una superficie coperta di mq. 95.00 (circa) ed un volume (v.p.p.) di mc. 400.00 (circa) e può essere così descritto:

- Piano Terra: cucina, soggiorno con scala a vista di accesso al piano superiore, bagno, disimpegno, deposito e porticato esterno;
- Piano primo: disimpegno, tre camere, bagno e terrazza esterna.

Le caratteristiche costruttive e le finiture interne prevalenti, a mero titolo esemplificativo ma non esaustivo, possono essere così descritte:

- Muratura esterna coibentata e rifinita superficialmente con intonaco tinteggiato a civile;
- Solai d'interpiano in latero-cemento;
- Copertura alveolare in muricci e tavelloni con sovrastante manto in coppi;
- Lattonomie in lamiera preverniciata;
- Pavimenti al piano terra e servizi igienici in piastrelle di ceramica;
- Rivestimenti servizi igienici e cucina in piastrelle;
- Pavimenti piano primo in parquet;
- Rivestimento scala interna in legno;
- Serramenti esterni in legno con vetro camera dotati di zanzariere e ante d'oscuro;
- Serramenti esterni del deposito in alluminio anodizzato con vetro camera;
- Porta d'ingresso abitazione in legno e vetro camera;
- Portone d'ingresso deposito in alluminio anodizzato coibentato;
- Porte interne in legno;
- Intonaco e tinteggiatura pareti interne con colorazione bianca;
- Impianti idro-sanitario, di climatizzazione ed elettrico;
- Impianto di riscaldamento autonomo con caldaia e corpi radianti;

L'area scoperta presenta un andamento pianeggiante ed è sistemata a giardino inerbato e in parte piantumato, i percorsi esterni sono pavimentati con piastre in ghiaietto lavato.

L'area è completamente recintata con recinzione costituita da muretto e sovrastante rete metallica in parte sistemata con siepe.

L'accesso alla proprietà avviene dalla Comunale via Gai attraverso accesso pedonale dotato di cancello in ferro.

L'immobile risulta privo di accesso carraio

Condizioni Generali dell'immobile:

Nel suo complesso il fabbricato si presenta in discreto stato di conservazione ma necessita di un intervento di manutenzione straordinaria lungo le murature esterne.

(vedi allegato 21 – documentazione fotografica)

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

- Abitazione al piano terra		= mq. 55.00
- Accessori al piano terra	mq. 32,00 x 0,50	= mq. 16.00
- Portico al piano terra	mq. 8,00 x 0,50	= mq. 4.00
- Abitazione al piano primo		= mq. 55.00
- Terrazza al piano primo	mq. 4.00 x 0.50	= mq. 2.00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE		= mq. 132,00

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	132,00	1,00	132,00
		132,00		132,00

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di stima:

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- stato di conservazione e manutenzione;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare.

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

Fonti di informazione:

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - COMUNE DI PORTOGRUARO

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.)

VALORE A MQ. DA € 1.150,00 a € 1350,00

VALORE UNITARIO ADOTTATO = €/mq. 950,00

Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
FABBRICATO RESIDENZIALE IN BIFAMILIARE		132,00	132,00	125.400,00	125.400,00

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.	€ 31.350,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 94.050,00
ARROTONDATO A	€ 94.000,00

Data generazione:

L'Esperto alla stima
Geom. Luigi Tonegutti