

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 SESTO

NEL COMUNE DI PORTOGRUARO

LOCALITA' SUMMAGA

ABITAZIONE RESIDENZIALE

COMPOSTA DA DUE APPARTAMENTI

IN VIA FRANCA

(FG.22 MAP.206 SUB.1-SUB.2-SUB.3-SUB.4)

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 SESTO costituito da un fabbricato residenziale costituito da due appartamenti ed autorimesse, sito in Comune Portogruaro, nella località Summaga, Via Franca edificato su area di base censita al fg.22 map.206 con sub.1-sub.2-sub.3-sub.4.

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 e le indagini di mercato.

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.206

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	Re.
22	206	1	2	Franca	1	A/3	5	6	381,15
22	206	2	2	Franca	2	A/3	5	6	381,15
22	206	3	2	Franca	T	C/6	5	52	131,59
22	206	4	2	Franca	T	C/6	5	46	116,41

Il fabbricato insiste su terreno distinto al Catasto Terreni al Fg.22 Particella 206

Ente Urbano di Ha 00.11.90.

COERENZE

La particella 206, confina con le particelle 214, 420,421,633,207 e viabilità pubblica (Via Franca).

DISPONIBILITA' IMMOBILI

L'immobile stimato al sopralluogo era libero.

ISCRIZIONI-TRASCRIZIONI-PROVENIENZA

Visura effettuata telematicamente in data 06.09.2022 sugli immobili in Comune di Portogruaro al fg.22 map.206.

1.TRASCRIZIONE del 14/12/2012 - Registro Particolare 24328 Registro Generale 35070 -Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VENEZIA GIP Repertorio 12949/2011 del 11/12/2012 -ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO SEQUESTRO PREVENTIVO PENALE ART.321 CPP- Nota disponibile in formato elettronico - Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3945 del 23/08/2013 (ANNULLAMENTO PARZIALE DI PROVVEDIMENTO DI S.P.P. LIMITATAMENTE ALL'ENTITA' DELLA SOMMA SEQUESTRATA)

2. Annotazione n. 4032 del 10/09/2013 (ANNULLAMENTO PARZIALE DI S.P.P. EX ART. 321 C.P.P.)

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 20/05/2015 - Registro Particolare 9670 Registro Generale 13631- Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 2387/2015 del 12/05/2015- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO PENALE EX ART. 321 CPP, 92 E 104 D.LVO 271/89. Nota disponibile in formato elettronico

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Fabbricato e parti comuni

Trattasi di fabbricato residenziale in Comune Portogruaro, nella località Summaga, Via Franca n.18 costituito da due appartamenti al piano primo e secondo (sub.1 e sub.2) e due autorimesse al piano terra (sub.3 e sub.4), edificato su area di base censita al fg.22 map.206 di mq.1190.

L'accesso agli appartamenti avviene da un portico esterno comune alle unità immobiliari.

L'area esterna del lotto, comune alle unità immobiliari stimate, sul fronte strada ha recinzione con muratura ed elementi in cemento e sugli altri lati rete metallica. Il passo carraio/pedonale si affaccia su Via Franca ed è provvisto di cancelli metallici. Esternamente l'edificio ha pareti con intonaco al civile (ormai prive di tinteggiature); pavimentazione dei porticati in piastrelle; grondaie e pluviali in lamiera.

Appartamento al piano primo e autorimessa al piano terra

(sub.1 appartamento-sub.3 autorimessa)

L'appartamento è composto da ingresso, pranzo-soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere ripostiglio e scala di accesso all'autorimessa del piano terra.

Le strutture sono in muratura; 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; 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 controfinestra in alluminio; davanzali di marmo; impianto idraulico con tubazione sottotraccia; bagni con sanitari in porcellana; impianto di riscaldamento con caldaia e radiatori. L'autorimessa e i locali del piano terra hanno pavimenti in cemento, pareti intonacate e portone d'ingresso in metallo.

Si evidenzia che durante il sopralluogo, causa la folta vegetazione e lo stato di abbandono, non è stato possibile accedere e visionare interamente il giardino posto sul retro del fabbricato.

Appartamento al piano secondo e autorimessa al piano terra

(sub.2 appartamento-sub.4 autorimessa)

L'appartamento è composto da ingresso, pranzo-soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere ripostiglio, scala di accesso all'autorimessa del piano terra e un piccolo terrazzo. L'accesso al piano secondo e al piano terra avviene tramite un vano scala interno a uso esclusivo dell'unità.

Le strutture sono in muratura; 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; 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 controfinestra in alluminio; davanzali di marmo; impianto idraulico con tubazione sottotraccia; bagni con sanitari in porcellana; impianto di riscaldamento con caldaia e radiatori. L'autorimessa e i locali del piano terra hanno pavimenti in cemento, pareti intonacate e portone d'ingresso in metallo.

Si evidenzia che durante il sopralluogo non è stato possibile accedere e visionare il soprastante sottotetto.

STATO DI MANTENIMENTO E CONSERVAZIONE

L'immobile è in cattivo stato di manutenzione. Nell'appartamento del piano secondo si rilevano umidità e infiltrazioni d'acqua.

PROVVEDIMENTI E PERMESSI EDILIZI

Numero pratica: 01

Intestazione: Gazzin Ada

Tipo pratica: Autorizzazione

Per lavori: Nuova costruzione abitazione di due appartamenti.

Estremi: Rilasciata in data 21/09/1967 con protocollo n.4639/14726

Abitabilità: Rilasciata in data 13/05/1969.

CONFORMITA' EDILIZIA UNITA' IMMOBILIARI

Dalla comparazione tra lo stato di fatto e i progetti depositati in Comune si rilevano alcune difformità riguardanti la costruzione di alcune pareti divisorie interne con il ricavo di vani accessori oltre a variazioni di alcune forometrie e dei prospetti.

Durante il sopralluogo non è stato possibile accedere e visionare il sottotetto.

Manca l'autorizzazione alla costruzione delle recinzioni, del passo carraio e di quello pedonale.

Dalla planimetria generale d'inquadramento (scala 1.200) non si riesce a verificare la corretta distanza dalla strada riportata in progetto per la mancanza della

recinzione e perché la viabilità è graficamente rappresentata in maniera sommaria e incompleta.

Per quanto rilevato NON 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.

CONFORMITA' CATASTALE E TOPONOMASTICA

Dalla comparazione tra lo stato di fatto e le schede catastali depositate si rilevano alcune difformità che riguardano la costruzione di alcune pareti divisorie interne per il ricavo di vani accessori oltre a variazioni forometrie.

Per quanto rilevato NON si attesta la conformità catastale degli immobili.

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 per la base d'asta 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.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Trattandosi di fabbricato residenziale, con annessa 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 ed è calcolata secondo i criteri comunemente adottati.

(sub.1 appartamento-sub.3 autorimessa)

Id	Destinazione	Mq.	Ind.	Superficie Commerciale
A	Appartamento piano primo	116	1	Mq. 116,00
C	Autorimessa piano terra	58	0,5	Mq. 29,00

Totale Mq.145,00

(sub.2 appartamento-sub.4 autorimessa)

Id	Destinazione	Mq.	Ind.	Superficie Commerciale
A	Appartamento piano secondo	134	1	Mq. 134,00
C	Autorimessa piano terra	49	0,5	Mq. 24,50
D	Terrazzo	12	0,2	Mq. 2,40

Totale Mq.160,00

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
- area scoperta
- 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 400,00.

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 si stima a corpo il compendio immobiliare in:

Destinazione	Sup.Com.	Valore/Mq.	Valore
Appartamento sub.1 e autorimessa sub.3	Mq.145	€ 400	€ 58.000,00
Appartamento sub.2 e autorimessa sub.4	Mq.160	€ 400	€ 64.000,00

VALORE DI STIMA

A corpo Euro 122.000,00

VALORE A BASE D'ASTA

A parere dello scrivente è opportuno che l'immobile sia venduto come lotto unico con 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 favorire la partecipazione all'asta di più offerenti.

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

Fontanafredda li, 29/12/2002

Il Perito

Antonio Taiariol



Allegati:

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