

TONEGUTTI geom. Luigi - via Borgo S. Antonio n. 12 – 33170 PORDENONE – Tel/fax 0434/20032

GIUDICE DELEGATO : dott.ssa Roberta BOLZONI

LIQUIDATORE GIUDIZIARIO : avv. Laura SBRIZZI

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO : geom. Luigi TONEGUTTI

LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO N. R.G. 7/2020

a carico dei sigg.:

– [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

PERIZIA DI STIMA

**A) Abitazione residenziale in Comune di PORDENONE
F. 45 mapp. 858 Sub. 1-10**

[REDACTED]
[REDACTED]

AL LIQUIDATORE GIUDIZIARIO

Laura avv. SBRIZZI

Via De Paoli n. 5

33170 – PORDENONE -

Liquidazione del patrimonio n. R.G. 7/2020 del 30.11.2020

RELAZIONE PERITALE

Nella procedura di Liquidazione del patrimonio a carico dei sigg.:

– [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Liquidatore giudiziario : avv. Laura SBRIZZI

Consulente tecnico d'ufficio : geom. Luigi TONEGUTTI

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 con Pec di data 30.12.2020 quale Consulente Tecnico d'Ufficio dal Liquidatore Giudiziario avv. Laura SBRIZZI, riceveva in data 04.01.2021 il seguente incarico e quesito:

Relativamente ai beni immobili in proprietà ai sigg. [REDACTED]

per le operazioni di descrizione e stima dell'immobile/i di proprietà dei sovraindebitati

AFFIDANDOGLI

l'incarico di determinare, in primo luogo, il valore di mercato degli immobili ricompresi nella presente procedura, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo poi analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Più in particolare, il perito:

1) acquisisca la documentazione: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile effettuate nei venti anni anteriori all'apertura della presente procedura, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari le mappe censuarie, schede catastali ed elaborati planimetrici che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e **acquisisca** l'atto di provenienza;

2) descriva - previo necessario accesso all'interno - l'immobile indicando **dettagliatamente** comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie lorda commerciale in mq., confini (*nel caso di terreni*) e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (*lavatoi soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.*);

3) predisponga sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (*ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarati e di fallimento*);

4) alleggi avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati, preoccupandosi in caso di convenzioni matrimoniali particolari (*non di semplice convenzione di*

separazione dei beni), di acquisire copia delle stesse presso i competenti uffici; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione;

5) dica se è possibile vendere i beni in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione;

6) accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia data certa anteriore alla trascrizione della liquidazione, verifichi se risultano registrati presso l'agenzia delle entrate degli atti privati e contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; in caso di contratto antecedente alla liquidazione e, quindi, opponibile alla procedura è indispensabile che la stima contenga indicazioni motivate sul giusto canone di locazione al momento in cui è stato stipulato l'atto (*analizzando il canone pattuito dal locatore e dal locatario*) in base ai parametri di mercato

7) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

8) indichi la conformità o meno del bene alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in difformità alle autorizzazioni o concessioni amministrative esaminate amministravi violazione della normativa urbanistico edilizia descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e indichi le possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, effettui: la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo

stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

9) indichi se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (*ACE/APE*) provvedendo, in mancanza e se possibile, ad acquisire la relativa certificazione (*anche avvalendosi di altro tecnico abilitato per costo non superiore ad € 250,00 oltre accessori per ciascuna unità immobiliare*);

10) acquisisca, presso il Comune, i certificati di conformità di tutti gli impianti rilasciati dalle ditte; in mancanza, riferisca sullo stato impiantistico;

11) indichi l'esistenza sui beni di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (*di superficie o servitù pubbliche*) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

12) accerti l'esistenza di vincoli o oneri natura condominiale (*segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo*) nonché la presenza di eventuali cause in corso con domanda trascritta;

13) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità essenziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;

14) dica, se l'immobile è liquidabile solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro

15) **determini** il valore dell'immobile, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, considerando lo stato di conservazione dell'immobile allegando alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio estraendo immagini di tutti gli ambiti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi); allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

DESCRIZIONE E STIMA DEI CESPITI

A) IMMOBILI

PROVENIENZA

Gli immobili, oggetto della presente, sono pervenuti agli attuali intestatari [REDACTED] nato a [REDACTED] (proprietario per la quota di una metà) e [REDACTED] [REDACTED] (proprietaria per la quota di una metà) a seguito atto di Compravendita n. 16805 di rep. del 13.02.2004, notaio Francesco SIMONCINI, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 25.02.2004 ai n. 3076 R.G e n. 2014 R.P.

(vedi allegato 1 – atto notarile)

(vedi allegato 2 – visura ipotecaria)

.....

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Effettuate le visure catastali presso l'Agenda del Territorio a livello nazionale, si sono riscontrati unicamente beni iscritti presso l'Agenda del Territorio di Pordenone, nel Comune Censuario di Pordenone, come segue (*vedi allegato 3 – estratto di mappa*):

Catasto Fabbricati: (*vedi allegato 4 - visure catastali*) (*vedi allegato 5 – elaborato planimetrico*)

Intestazione: [REDACTED] – proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

[REDACTED] – proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

- F. 45 mapp. 858 sub. 1 Ctg. A/2 classe 3 vani 4,5 R.C. €.662,36 – Abitazione di tipo civile

- F. 45 mapp. 858 sub. 10 Ctg. C/6 classe 1 mq. 20 R.C. €. 50,61 – Posto auto scoperto

(*vedi allegato 6 – planimetrie catastali*) (*vedi allegato 7 – elenco subalterni*)

L'estratto di mappa, l'elaborato planimetrico e le planimetrie catastali non identificano correttamente lo stato dei luoghi in quanto, in sede di sopralluogo, si è rilevato quanto segue:

- sulla corte esclusiva posta ad ovest, rispetto all'abitazione, un manufatto non ancorato in legno ad uso ripostiglio delle dimensioni di mt. 2 x 3,50 (circa) e un'altezza media di mt. 2,00 (circa);

- sul posto auto ad est, rispetto all'abitazione, una tettoia in legno delle dimensioni di mt. 2,75 x 4,70 (circa) e un'altezza media di mt. 2,00 (circa), fissata al suolo con ancoraggi in ferro.

Tali costruzioni non risultano accatastate.

.....

ISPEZIONE CONSERVATORIA DEI RR.II. DI PORDENONE

Effettuate le visure ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari a livello nazionale, si sono riscontrate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone e gravanti sugli immobili in Comune di Pordenone F. 45 mapp. 858 subalterni

1-10:

1) **Iscrizione ipoteca volontaria** derivante da **Concessione a garanzia di mutuo** n. 16806/9465 di rep. del 13.02.2004, notaio Francesco SIMONCINI, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 25.02.2004 ai n. 3077 R.G./ 632 R.P. a favore di **VENETO BANCA – SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA** con sede in Montebelluna (TV) (codice fiscale: 00208740266) contro:

- [REDACTED] – per la quota di 1/2

- [REDACTED] – per la quota di 1/2

Importo capitale €. 124.000,00

Importo totale di €. 223.200,00

(vedi allegato 8 – nota di iscrizione)

2) **Iscrizione ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da **Ruolo e avviso di addebito esecutivo** n. 722/9116 di rep. del 17.05.2016, Equitalia Nord S.P.A. di Milano, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 18.05.2016 ai n. 6889 R.G./ 1141 R.P. a favore di **EQUITALIA NORD S.P.A.** con sede in Milano (MI) (codice fiscale: 07244730961) contro:

- [REDACTED] – per la quota di 1/2

Importo capitale €. 23.077,12

Importo totale di €. 46.154,24

(vedi allegato 10 – nota di iscrizione)

3) **Iscrizione ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da **Ruolo e avviso di addebito esecutivo** n. 1289/9119 di rep. del 11.02.2019, Agenzia delle Entrate-Riscossione di Roma, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 12.02.2019 ai n. 2254 R.G./ 352 R.P. a favore di **AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE** con sede in Roma (RM) (codice fiscale: 13756881002) contro:

- [REDACTED] – per la quota di 1/2

Importo capitale €. 41.620,28

Importo totale di €. 83.240,56

del 2° comma dell'art. 41 della Legge 17.08.1942 n. 1150, modificato dall'art. 13 della Legge 06.08.1967 n. 765 e dei commi 9° ed 11° dell'art. 15 della Legge 28.01.1977 n. 10, Legge Regionale FVG 19/2009 e s.m. e i.,

- concessione edilizia in sanatoria n. 454/2204 prot. 27979/2004

e che è stata regolarmente corrisposta la relativa sanzione di €2.628,04 giusta ricevuta n. 8674 del 19.07.2005 (vedi allegato 15 – *Certificato di Inesistenza Provvedimenti Sanzionatori*).

In sede di sopralluogo, si è rilevato:

- sulla corte esclusiva posta ad ovest, rispetto all'abitazione, un manufatto non ancorato in legno ad uso ripostiglio delle dimensioni di mt. 2 x 3,50 (circa) e un'altezza media di mt. 2,00 (circa);

- sul posto auto ad est, rispetto all'abitazione, una tettoia in legno delle dimensioni di mt. 2,75 x 4,70 (circa) e un'altezza media di mt. 2,00 (circa), fissata al suolo con ancoraggi in ferro.

Dalla documentazione reperita presso il Comune di Pordenone risulta che le costruzioni sopraccitate sono prive di titoli abilitativi.

.....

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Da ricerche effettuate non si è reperito l'Attestato di Prestazione Energetica.

.....

STATO CIVILE

In base all'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio emesso dai Servizi Demografici del Comune di Pordenone in data [REDACTED] si rileva che i coniugi [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] contratto matrimonio il [REDACTED] optando il regime della separazione dei beni.

(vedi allegato 16– estratto per riassunto atto di matrimonio)

.....

STATO OCCUPATIVO

(vedi allegato 18 – documentazione fotografica esterni)

.....

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di fabbricato residenziale, su edificio plurifamiliare, con annesso accessorio posti al piano terra, realizzato agli inizi degli anni duemila, sito in Comune di Pordenone, località Vallenoncello, via Griet 5/d e catastalmente identificato al F. 45 mapp. 858 sub. 1-10.

L'area esterna di uso esclusivo posta a ovest, rispetto all'abitazione, e sistemata a giardino è recintata con muretto e sovrastante rete metallica sulla quale area si rileva un manufatto non ancorato in legno ad uso ripostiglio, non accatastato, delle dimensioni di mt. 2 x 3,50 (circa) e un'altezza media di mt. 2,00 (circa), appoggiata al suolo e con manto di copertura in guaina ardesiana, della quale non è stata reperita alcuna documentazione da parte del Comune di Pordenone comprovante la regolarità edilizia.

(vedi allegato 19 – documentazione fotografica manufatto)

L'area esterna posta a nord, rispetto all'abitazione, è pavimentata con moduli autobloccanti in calcestruzzo, delimitata da recinzione in muretto con sovrastante ringhiera ed è fornita di accesso pedonale con cancello in ferro.

L'alloggio, posto al piano terra, sviluppa una superficie commerciale di mq. 72,00 (circa), può essere così descritto:

- Piano terra: portico, ripostiglio, soggiorno/pranzo, disimpegno, due camere, un bagno e terrazzo.

A mero titolo esemplificativo, ma non esaustivo, le caratteristiche costruttive e le finiture interne ed esterne possono essere così riassunte:

- struttura portante in telaio di c.a. con muratura in laterizio e intercapedine isolante con intonaco del tipo aggraffiato;
- solai d'interpiano in latero-cemento;
- divisori in laterizio intonacato e tinteggiato;

- pavimenti in piastrelle;
- bagno con rivestimenti in piastrelle e sanitari in ceramica;
- cucina con rivestimenti in piastrelle;
- serramenti con vetrocamera e scuretti in legno;
- porte interne in legno tamburato;
- impianti idro-sanitario, elettrico, citofonico e di condizionamento con uno split;
- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia alimentata a gas metano di rete e corpi radianti in ghisa con valvole termostatiche.

In sede di sopralluogo si è rilevata presenza di umidità alla base delle murature con esfoliazione delle pitture e tracce di umidità a livello del cordolo del solaio nella camera più piccola.

Nel suo complesso l'unità immobiliare si presenta in sufficiente stato di conservazione con elementi di finitura tipici dell'epoca di costruzione.

(vedi allegato 20 – documentazione fotografica interni)

Di pertinenza all'abitazione si rileva un posto auto al piano terra, collocato ad est rispetto all'abitazione, della superficie di mq. 29,00 (circa) pavimentato in materiale bituminoso sul quale insiste una tettoia, priva di titoli abilitativi e non accatastata, delle dimensioni di mt. 2,75 x 4,70 (circa) e un'altezza media di mt. 2,00 (circa), infissa al suolo con ancoraggi in ferro, con copertura in legno e tavolato con sovrastante guaina ardesiana.

(vedi allegato 21 – documentazione fotografica tettoia)

.....

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie di riferimento è la superficie commerciale derivante dalla somma della superficie esterna lorda dell'alloggio (comprensiva dei muri perimetrali e metà di quelli divisorii con altre unità), e la superficie dei locali accessori e/o di pertinenza moltiplicati per un coefficiente di ragguaglio.

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie e dai registri catastali e quindi suscettibili di lievi differenze, sia in eccesso che in difetto, che il sottoscritto ritiene ininfluenti ai fini della determinazione del valore di stima.

- Abitazione		= mq. 66,00 (circa)
- Accessorio posto auto	mq. 29,00 x 0,50 = mq.	14,50 (circa)
- Portico, terrazzo e ripostiglio esterno	mq. 20,00 x 0,30 = mq.	<u>6,00 (circa)</u>
	Totale superficie commerciale	= mq. 86,50 (circa)
	Arrotondato a	= mq. 85,00

.....

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

.....

[REDACTED]

██████████

████████████████████

██

██

██

████████████████

.....

DETERMINAZIONE DEL VALORE

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

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni e loro ubicazione;
- stato di conservazione, manutenzione e rimozione dei corpi non autorizzati;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione negativa del mercato immobiliare;
- la vendita avviene in regime di liquidazione del patrimonio come “visto e piaciuto” con l’assenza di garanzie per vizi e difetti sia occulti che visibili sia per i beni immobili, mobili e autoveicoli.

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.

Considerati tutti i fattori intrinseci ed estrinseci, che possono influire nella stima, fatto riferimento ai prezzi di mercato locale, ed in comparazione a beni simili a quello in oggetto, per ubicazione e destinazione, si espone la seguente valutazione:

■

VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO IMMOBILI.

A) IMMOBILI

- Abitazione e accessorio posto auto – F. 45 mapp. 858 Sub. 1-10

mq. 85,00 x €/mq. 900,00 = €. 76.500,00

- Abbattimento del 15%

€. 76.500,00 x 15% = €. 11.475,00

Totale = €. 65.025,00

Arrotondato a = €. 65.000,00



RIEPILOGO VALORI

A) Casa d'abitazione

= €. 65.000,00



Totale

Tanto il sottoscritto espone ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Pordenone, li 02 LUG. 2021

TONEGUTTI geom. Luigi

TONEGUTTI
LUIGI
524
COLLEGIO GEOMETRI
E GEOMETRI LAUREATI
PORDENONE