

TRIBUNALE CIVILE DI PORDENONE

Procedura di Liquidazione 8/2023

Liquidazione del Patrimonio dei Signori

Giudice

Dottoressa ROBERTA BOLZONI

Liquidatore

Avvocato FAUSTO TOMASELLO

Perito Estimatore Immobili

Geometra ANTONIO TAIARIOL

RELAZIONE DI STIMA

DEI BENI IMMOBILI IN PROPRIETA

COMUNE DI FOSSALTA DI PORTOGRUARO

FRAZIONE DI GORGO

ABITAZIONE A SCHIERA - ACCESSORI - AREA SCOPERTA - ORTO

IN VIA PISANA N.15

IN CATASTO FG.3 MAP.8 - MAP.7

Antonio Taiariol

Via Pastrengo nr.11 - 33074 Fontanafredda PN
Telefono 0434.565110- studiotaiairol@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 a eseguire la valutazione degli immobili nel comune di Fossalta di Portogruaro in proprietà alla

nella liquidazione del patrimonio dei Signori

LOCALIZZAZIONE

Gli immobili fanno parte di un piccolo nucleo abitativo posto nella periferia agricola in frazione di Gorgo del Comune di Fossalta di Portogruaro.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

AGENZIA DELLE ENTRATE

Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio

COMUNE DI FOSSALTA DI PORTOGRUARO

CATASTO DEI FABBRICATI

Quota in proprietà per 1/1

Fg.	Part.	Sub	Via	Piano	Cat.	Cl.	V/Mq.	Rc.
3	8	2	Pisana 15	T-1-2	A/3	2	6,0	€. 226,21
3	8	3	Pisana 15	T	C/6	1	9	€. 6,97
3	8	4	Pisana 15	T	C/2	2	38	€. 19,63
3	8	1	Pisana 15	T	Corte comune ai sub.2-3-4			

Il fabbricato insiste su terreno distinto al Catasto Terreni al Fg.3 Particella 8 - Ente Urbano di Ha 00.02.10.

CATASTO DEI TERRENI

Quota in proprietà per 1/1

Fg.	Part.	Qualità	Mq.	Reddito Dom.	Reddito Agr.
3	7	Vigneto	02.60	€. 4,12	€. 1,61

CONFINI CATASTALI

Confini del fabbricato: Mappali 3, 171, 204 e strada.

Confini del terreno: Mappali 171, 203 e roggia.

PROVENIENZE

Compravendita

Trascrizione del 03/04/2004 - Registro Particolare 8438 Registro Generale 13283

Pubblico ufficiale Bevilacqua Guido - Repertorio 22282/14872 del 12/03/200

ISCRIZIONI-TRASCRIZIONI

Visura effettuata telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate in data 02.01.2024.

1. Iscrizione del 07/04/2004 - Registro Particolare 3022 Registro Generale 13801-
Pubblico ufficiale Bevilacqua Guido repertorio 22283/14873 del 12/03/2004-
ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario -nota
disponibile in formato elettronico. Documenti successivi correlati:

Comunicazione n. 863 del 11/02/2008 di estinzione totale dell'obbligazione
avvenuta in data 10/01/2008. Cancellazione totale eseguita in data 13/02/2008 (art.
13, comma 8-decies dl 7/2007 - art.40 bis d.lgs 385/1993)

2. Iscrizione del 25/06/2005 - Registro Particolare 6758 Registro Generale 27543

Pubblico ufficiale Bevilacqua Guido repertorio 25483/17211 del 07/06/2005-
ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo- nota disponibile
in formato elettronico.

3. Iscrizione del 18/12/2007 - Registro Particolare 12746 Registro Generale 52064

Pubblico ufficiale Jus Romano repertorio 122973/25043 del 13/12/2007 -ipoteca
volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario-nota disponibile
in formato elettronico. Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 7599 del 02/12/2009 (surrogazione ai sensi dell'art. 8 comma 2 d.l.
7/2007).

4.Trascrizione del 14/11/2023 - Registro Particolare 28713 Registro Generale

38559 Pubblico ufficiale Tribunale repertorio 35 del 30/10/2023 - atto giudiziario -
sentenza di apertura della liquidazione controllata del patrimonio. nota disponibile
in formato elettronico

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Abitazione a schiera di tipo economico, su tre piani fuori terra, identificata con il
sub.2, così composta:

-Piano terra cucina, soggiorno, centrale termica esterna e scala di accesso ai piani;

-Piano primo camera, ripostiglio, bagno e scala di accesso ai piani;

-Piano secondo camera, sottotetto e scala di accesso ai piani;

Per quanto rilevabile le strutture portanti sono in muratura; i solai dei piani in
latero-cemento; la copertura in travi e tavolato di legno con soprastanti tegole; i
tramezzi divisorii in laterizio; le murature interne intonacate al civile a più strati e
tinteggiate; i pavimenti della zona giorno in piastrelle; i pavimenti della zona notte
e sottotetto in tavole di legno; i pavimenti e le pareti del bagno e della cucina in
piastrelle; le porte d'ingresso e quelle interne in legno; gli infissi e gli scuri in
legno; i davanzali in marmo; l'impianto idraulico con tubazione sottotraccia; bagni

con sanitari; caldaia alimentata a gas metano con radiatori. Le finiture esterne, hanno pareti intonacate al civile e tinteggiate; tetto a falde con tegole; grondaie e pluviali circolari;

Il box autorimessa, staccato dall'abitazione ed entro l'area di pertinenza, identificato con il sub.3 ha struttura metallica, tamponamento in lamiera e copertura in pannelli di cemento-amianto (eternit).

Gli accessori, staccati dall'abitazione ed entro l'area di pertinenza, identificati con il sub.4 hanno per parte struttura in muratura priva di intonaco e per parte struttura metallica leggera, coperture in pannelli di cemento-amianto (eternit) e lamiera, pavimenti in cemento e in terra battuta.

Il terreno adiacente, identificato con la particella 7, è in stato di abbandono e privo di coltivazioni. Si rileva la presenza di box in lamiera e tettoie non censiti.

I manufatti andranno rimossi a spese dell'acquirente poiché sono privi di permessi edilizi.

Nota: Qualora la proprietà non provveda alla rimozione di arredi, suppellettili e materiali presenti all'interno dei locali, l'onere e le spese saranno a carico dell'aggiudicatario.

DISPONIBILITA' IMMOBILI

Gli immobili stimati al sopralluogo erano liberi.

CONFORMITA' CATASTALE E TOPONOMASTICA

Si conferma la corretta identificazione toponomastica.

Richiesta schede catastali in data 02.01.2024 -n.T77361- n.T77363- n.T77364

Catasto Fabbricati- Abitazione -Fg.3 Map.8 sub.2

-Nella scheda catastale non è stato inserito il vano tecnico caldaia e la bussola (veranda) chiusa con struttura in alluminio e copertura in legno;

Per i motivi sopraccitati non si conferma la conformità catastale.

Catasto Fabbricati- Autorimessa Fg.3 Map.8 sub.3

Si conferma la conformità catastale.

Catasto Fabbricati- Legnaia e accessori -Fg.3 Map.8 sub.4

Si conferma la conformità catastale.

Catasto Terreni- Terreno al Fg.3 Map.7

Si rileva la presenza di box in lamiera e tettoie fatiscenti non censiti. I manufatti andranno rimossi poiché sono privi di permessi edilizi con spese e oneri a carico dell'acquirente.

PROVVEDIMENTI E PERMESSI EDILIZI

Dalla richiesta di accesso atti edilizi al Comune di Fossalta di Portogruaro sono stati rinvenuti i seguenti documenti:

Abitazione Fg.3 Map.8 sub.2

Nell'atto di ultima provenienza e nella documentazione edilizia sotto elencata è dichiarato che il fabbricato è stato edificato in data anteriore al 01.09.1967.

-Denuncia Inizio Attività - DIA Prot.8146 del 02.09.2005 per ristrutturazione fabbricato residenziale;

-Denuncia Inizio Attività - DIA Prot.7060 del 17.07.2006 in variante per ristrutturazione fabbricato residenziale;

-Certificato di Agibilità n.3 del 15.01.2007 - Prot.11382 del 04.12.2006;

-Comunicazione Inizio Lavori Asseverata - CILA Prot.6939 del 21.07.2017 per lavori di manutenzione straordinaria;

Box autorimessa Fg.3 Map.8 sub.3

-Riferimento Condono nr.209 prot.2624 del 01.04.1986- Concessione edilizia in sanatoria nr.636 del 10.11.1998

Accessori Fg.3 Map.8 sub.4

-Riferimento Condono nr.209 prot.2624 del 01.04.1986 -Concessione edilizia in sanatoria nr.636 del 10.11.1998.

CONFORMITA' EDILIZIA UNITA' IMMOBILIARI

Catasto Fabbricati- Abitazione -Autorimessa-Accessori Fg.3 Map.8 sub.2-3-4

-Sul retro dell'edificio è stata realizzata una bussola (veranda) chiusa con struttura in alluminio e copertura in legno;

Catasto Terreni- Terreno al Fg.3 Map.7

Si rileva la presenza di box in lamiera e tettoie. I manufatti andranno rimossi poiché sono privi di permessi edilizi con spese e oneri a carico dell'acquirente.

Nota: E' comunque onere della parte aggiudicataria visionare gli immobili, rilevarne la consistenza, lo stato di mantenimento oltre a verificare con congruo anticipo la loro regolarità edilizia e urbanistica presso i pubblici uffici.

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 e adeguamento sono a carico dell'aggiudicatario.

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

ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA

Non è presente la certificazione energetica.

SONDAGGI E ISPEZIONI

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.

Si evidenzia che gli accessori e il box ad uso autorimessa hanno una parte della copertura in pannelli di cemento-amianto (eternit).

Nota: La spese per la pulizia e la rimozione di materiali presenti nell'area esterna ed ogni altro onere di eventuale bonifica sono a carico dell'aggiudicatario.

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 visibili e non visibili ed ogni onere esistente.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Immobili ricadenti in Zona ZTO A (art.21) con abitazione identificata come edificio storico con grado di protezione Ab3 (art.13).

La destinazione urbanistica è stata desunta dalle ispezioni effettuate sul Piano Regolatore Comunale e le Norme Tecniche online sul sito del Comune che si allegano.

STATO DI MANTENIMENTO E CONSERVAZIONE

L'abitazione è un discreto stato di manutenzione.

Gli accessori e il box ad uso autorimessa sono in cattive condizioni e hanno coperture in lamiera e in pannelli di cemento-amianto (eternit).

LA FORMAZIONE DEI LOTTI

Gli immobili stimati sono stati stimati come lotto unico tenuto conto alla maggiore probabilità di vendita unitamente alla previsione del massimo realizzo economico dei beni.

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:

-Abitazione (sub.2) somma delle superfici effettive d'ogni locale, considerando totalmente i muri interni e quelli esterni perimetrali e i muri in comune al 50%.

-Accessori e Autorimessa (sub.3-4) somma delle superfici effettive d'ogni locale, considerando totalmente i muri e/o tamponamenti interni e quelli esterni perimetrali.

-Terreno (map.7) stima a corpo tenuto conto della superficie catastale e non quella rilevata (non si sono eseguiti rilievi e/o riconfinazioni del lotto).

Applicando tale criterio si hanno le seguenti superfici commerciali arrotondate:

Abitazione e accessori al Fg.3 Map.8 sub.2-3-4

Id	Destinazione	Mq.	Ind.	Superficie Commerciale
A	Sub.2 -Abitazione PT-1-2	120,00	1,0	Mq.120,00
B	Sub.3 -Box Autorimessa PT	10	0,20	Mq. 2,00
C	Sub.4 -Accessori PT	42	0,20	Mq. 8,00

Totale Mq.130,00

Terreno al Fg.3 Map.7

Id	Destinazione	Mq.	Ind.	Superficie Commerciale
A	Terreno	260	1	Mq.260

Totale Mq.260

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.

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), caratteristiche ambientali dell'area (rumorosità, qualità dell'aria ecc.) e attuale situazione del mercato immobiliare.

VALORI UNITARI

I valori unitari riportati nella stima sono stati comparati tra quelli rilevati presso alcune agenzie immobiliari della zona e quelli della banca dati delle quotazioni immobiliari riportati dall'Agenzia delle Entrate.

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, cose comuni (ex art. 1117 C.C.) oneri e servitù attive e passive di qualsiasi specie esistenti, si stima a corpo e non a misura il compendio immobiliare in:

Abitazione-Box autorimessa-Accessori al Fg.3 Map.8 sub.2-3-4

Id	Destinazione	Sup.Com.	Valore/Mq.	Valore
1	Abitazione-Autorimessa-Accessori	Mq.130,00	€ 900	€ 117.000,00

I valori unitari applicati tengono già in conto dell'area scoperta di pertinenza identificata con il sub.1.

Terreno Fg.3 Map.7

Id	Destinazione	Sup.Catast.	A corpo	Valore
2	Terreno (orto)	Mq.260	-----	€1.000,00

Valore della stima Euro 118.000,00

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria nello stato di fatto e per assenza di garanzia per vizi e da quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra il libero mercato e le vendite coattive.

Prezzo a base d'asta Euro 100.300,00

La vendita è soggetta a imposta di registro.

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

Fontanafredda li, 12.02.2024

Il Perito

Antonio Taiariol

Allegati:

- *Visure ipotecarie*
- *Visure catastali*
- *Estratto Mappa*
- *Planimetrie catastali*
- *Elaborato Planimetrico*
- *Permessi edilizi*
- *Atto di ultima provenienza*
- *Documentazione fotografica*