

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

contro:

N° Gen. Rep. 99/2020

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23.03.2022 ore 14:45

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ROBERTA BOLZONI**

RIPARTIZIONE VALORI

Fabbricato residenziale e pertinenze in Comune di Porcia – F. 14, mapp. 626-814-1096 e giacenze di magazzino costituite da rimanenze di merci destinate alla vendita al Pubblico

Esperto alla stima: Geom. Luigi Tonegutti
Codice fiscale: TNGLGU52B11C699V
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

Il sottoscritto TONEGUTTI geom. 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, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio, come da incarico ricevuto dalla dott.ssa Roberta BOLZONI, nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto, espone quanto segue:

premessi che:

- 1) In data 02/07/2021, ha consegnato all'avv. Giorgio DELLA RAGIONE, Liquidatore Giudiziale, l'elaborato peritale con relativi allegati inerente la procedura di liquidazione del patrimonio promossa da [REDACTED]
- 2) in data 27/10/2021, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio per la pratica di cui all'oggetto e il Giudice dott.ssa Roberta BOLZONI disponeva l'acquisizione della perizia, di cui al punto 1), nell'Esecuzione Immobiliare;
- 3) in data 18.02.2022 ha depositato un rapporto di valutazione del solo fabbricato residenziale - LOTTO 1, contraddistinto nel Comune Censuario di Porcia al F. 14, mapp. 626

Come da incarico del 28.08.2024 del dott. PICCININI Antonio in qualità di liquidatore nella procedura di sovraindebitamento [REDACTED] - RG 06/2020, datata 01.07.2024 tendente ad ottenere una ripartizione dei valori singolarmente attribuiti al fabbricato, ai terreni e alle scorte di vestiario, si espone quanto segue:

- Il valore di mercato attribuito nella perizia di stima del 02.07.2021 redatta in sede liquidatoria comprendente i beni catastalmente identificati nel Comune di Porcia F. 14 mapp. 626, 814, 1096 e i capi di abbigliamento stoccati presso l'autorimessa sita in Porcia via Gabelli n. 12 è stato così determinato:

- Valore di mercato	mq. 71,00 x €/mq. 850,00	= €.	60.350,00
- Riduzione del 15% per la immediatezza della vendita giudiziaria		= €.	51.297,50
- Prezzo a base d'asta complessivo		= €.	51.000,00

COSI' RIPARTITO

- Il valore di mercato attribuito nella perizia di stima Integrativa del 18.02.2022 del fabbricato residenziale catastalmente identificato nel Comune di Porcia F. 14 mapp. 626 è stato così determinato

- Valore di mercato	mq. 71,00 x €./mq. 730,00	= €.	51.830,00
	Arrotondato a	= €.	52.000,00
- Riduzione del 15% per la immediatezza della vendita giudiziaria		= €.	44.200,00
- Prezzo a base d'asta fabbricato F. 14, mapp. 626		= €.	44.200,00

- Il valore di mercato dei terreni pertinenziali catastalmente identificati nel Comune di Porcia F. 14 mapp. 814-1096 viene così determinato in

• Valore di mercato	mq. 240,00 x €./mq. 33,00	= €.	7.920,00
• Riduzione del 15% per la immediatezza della vendita giudiziaria		= €.	6.732,00
• Prezzo a base d'asta terreni pertinenziali F. 14, mapp. 814-1096		= €.	6.700,00

- Il valore di mercato dei capi di abbigliamento stoccati presso l'autorimessa sita in Porcia via Gabelli n. 12, considerato che trattasi di vestiario deperito oramai totalmente fuori moda e che potrà essere collocato solo presso stockisti o venditori ambulanti a prezzi particolarmente bassi viene determinato a corpo

• Prezzo a base d'asta capi di abbigliamento	= €.	100,00
--	------	--------

Tanto il sottoscritto espone ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Data generazione: 06 FEB. 2025

TRIBUNALE DI PORDENONE

Depositato in Canc.

del 14 FEB. 2025
P. SEGRE

L'Esperto alla stima
Geom. Luigi Tonegutti

TONEGUTTI
LUIGI
524
COLLEGIO GEOMETRI
E GEOMETRI LAUREATI
PORDENONE

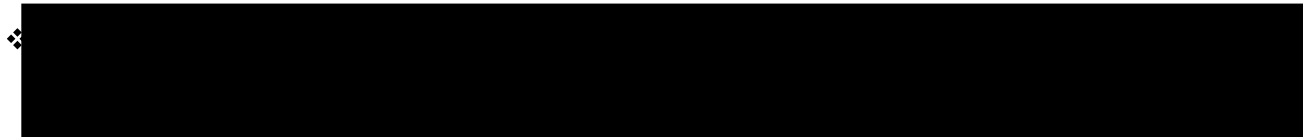
ASSOCIAZIONE NOTARILE PER LE
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
Sede operativa: Vicolo Forni Vecchi, 1/A
33170 PORDENONE
Cod. Fisc. e Part. IVA 01392140933

440225

GIUDICE DELEGATO	: dott.ssa DELL'ARMELLINA Lucia
LIQUIDATORE GIUDIZIALE	: dott. DELLA RAGIONE Giorgio
CONSULENTE TECNICO	: geom. TONEGUTTI Luigi

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

PROMOSSA DA:



PERIZIA DI STIMA BENI IMMOBILI E MOBILI

Fabbricato residenziale e pertinenze in Comune di Porcia – F. 14, mapp. 626-814-1096 e giacenze di magazzino costituite da rimanenze di merci destinate alla vendita al Pubblico

Egr. LIQUIDATORE GIUDIZIALE

Avv.to DELLA RAGIONE Giorgio

Via B. Cairoli n. 1

33170 – PORDENONE -

RELAZIONE PERITALE

Nella procedura di liquidazione a carico di:



Liquidatore Giudiziale : avv.to DELLA RAGIONE Giorgio

Consulente tecnico : geom. TONEGUTTI Luigi

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 23.01.2021 dal Liquidatore Giudiziale, dott. DELLA RAGIONE Giorgio, quale Perito Estimatore dei beni appartenenti alla ditta in liquidazione riceveva dallo stesso l'incarico di procedere alla stima dell'immobile sito in Comune di Porcia catastalmente identificato al F. 14, mapp. 626 con accessori e pertinenze, nonché di stimare sommariamente i beni mobili costituiti da giacenze di merci destinate alla vendita al Pubblico.

DESCRIZIONE E STIMA DEI CESPITI

PROVENIENZA

Gli immobili, oggetto della presente, sono pervenuti all'attuale intestatario



 seguito dei seguenti atti traslativi della proprietà:

- 1) Atto di Compravendita n. 28070 di rep. del 29.03.1963, notaio Giuseppe SALICE, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Udine in data 19.04.1963 ai n. 8631 R.G/7943 R.P

relativamente alla particella catastalmente identificata nel Comune di Porcia al **F. 14, mapp. 626 (ex 71/c)** della superficie catastale di are 5.00.

(vedi allegato 1 – atto di compravendita)

- 2) Atto di Compravendita n. 43581 di rep. del 08.03.1980, notaio Diomede FORTUNA, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 21.03.1980 ai n. 3032 R.G/2591 R.P. relativamente alle particelle catastalmente identificate nel Comune di Porcia al **F. 14, mapp. 1096 (ex 817/B)** della superficie catastale di are 1.40 e **F. 14, mapp. 814** della superficie catastale di are 1.00.

(vedi allegato 2 – nota di trascrizione)

Con la precisazione che l'usufrutto spettante alla Sig.ra [REDACTED] si è consolidato con la nuda proprietà spettante al Sig. [REDACTED] per decesso dell'usufruttuario.

.....

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni risultano iscritti presso l'Agenzia delle Entrate di Pordenone, nel Comune Censuario di Porcia, come segue: *(vedi allegato 3 – estratto di mappa)*

Catasto Fabbricati: *(vedi allegato 4 – visura catastale)*

Intestazione: [REDACTED] **proprietario per l'intero**

- F. 14 mapp. 626 – via Rustighel S1-T Ctg. A/3 classe 1 vani 3,5 R.C. €. 177,14

(vedi allegato 5 – planimetria catastale)

L'immobile risulta censito al Catasto Terreni con la qualità "Ente Urbano" della superficie catastale di are 5.00 *(vedi allegato 6 – visura catastale)*

Catasto Terreni: *(vedi allegato 7 – visura catastale)*

Intestazione: [REDACTED] **proprietario per l'intero**

- F. 14 mapp. 814 Terreno della superficie di are 1.00

- F. 14 mapp. 1096 Terreno della superficie di are 1.40

.....

Conformità catastale:

La planimetria catastale non identifica correttamente lo stato dei luoghi, nello specifico si è rilevato che la soffitta posta al piano primo non risulta graficamente rappresentata.

Sarà necessario provvedere all'aggiornamento catastale.

Inoltre non risultano graficamente rappresentati due corpi accessori esterni con struttura lignea in precario stato di conservazione e trattandosi di costruzioni leggere, in parte crollate, se ne prevede la totale demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi

.....

ISPEZIONE CONSERVATORIA DEI RR.II. DI PORDENONE

Effettuate le visure ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, si sono riscontrate le seguenti trascrizioni pregiudizievoli:

- Trascrizione **Verbale di Pignoramento Immobili** n. 1058 di rep. del 09.07.2020, Tribunale di Pordenone, trascritta il 02.10.2020 ai n. 11534 R.G./8066 R.P. a favore di:
 - e gravante sull'immobile in Comune di Porcia e catastalmente identificato al **F. 14, mapp. 626**
(vedi allegato 8 – visura ipotecaria)
- Trascrizione **Decreto di Apertura della procedura di Liquidazione del Patrimonio** n. 6 di rep. del 29.09.2020, Tribunale di Pordenone, trascritta il 19.10.2020 ai n. 12426 R.G./8710 R.P. a favore di:
 - MASSA CREDITOR e gravante sugli immobili in Comune di Porcia catastalmente identificati al **F. 14, mapp. 626-814-1096**
(vedi allegato 9 – visura ipotecaria)

.....

SITUAZIONE URBANISTICA

In base al Certificato di Destinazione Urbanistica n. 43/2021 datato 27.04.2021 e pervenuto allo scrivente in data 31.05.2021 le aree catastalmente identificate al F. 14, mapp. 626-814-1096 ricadono in zona residenziale “B2” (di completamente estensivo).

(vedi allegato 10 – certificato di Destinazione Urbanistica)

.....

COMMERCIALIZZABILITA' DELL'IMMOBILE

In base al Certificato di Adempimento delle Prescrizioni e dei Provvedimenti sanzionatori n. 2/2021 pervenuto allo scrivente in data 31.05.2021 l'immobile sito in Comune di Porcia – via Rustighel n. 10 e

contraddistinto al F. 14, mapp. 626 non è attualmente oggetto di provvedimenti sanzionatori adottati ai sensi degli artt.40 e 41 della Legge 47/85.

(vedi allegato 11 – certificato Assenza Provvedimenti Sanzionatori)

.....

VINCOLI ARTISTICI E STORICI

L'immobile non presenta le caratteristiche di interesse storico, artistico, archeologico tali da comportare l'esistenza di un vincolo culturale, e quindi del diritto di prelazione dello Stato e l'obbligo di denuncia ai sensi dell'art. 58 del suddetto decreto.

.....

REGOLARITA' URBANISTICA

Effettuate le ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Porcia si sono reperiti i seguenti titoli abilitativi:

- 1) Licenza di costruzione n. 177 del 02.09.1963 per **Costruzione di fabbricato urbano uso abitazione**
(vedi allegato 12 – licenza edilizia ed elaborato grafico), i cui lavori iniziati in data 02.09.1963 sono stati ultimati in data 25.10.1963 e reso abitabile con autorizzazione di abitabilità n. 107 del 31.12.1963
(vedi allegato 13 – autorizzazione di abitabilità)
- 2) Denuncia di Inizio Attività prot. 24066 del 29.09.1998 per **Costruzione di recinzione**
(vedi allegato 14 – Denuncia Inizio Attività)

Conformità urbanistico-edilizia:

Da un'attenta analisi tra lo stato dei luoghi ed il progetto autorizzato si sono rilevate le seguenti difformità edilizie:

- 1) Lieve variazione in aumento di superficie coperta e volume;
- 2) La costruzione realizzata risulta di fatto speculare rispetto a quella autorizzata

Considerato che il fabbricato è stato realizzato in data antecedente al 01.09.1967 in assenza di strumento urbanistico Comunale e che l'immobile risultava posto esternamente alla perimetrazione dei centri abitati di cui alla Legge 17.08.1942 n. 1150 le opere realizzate non comportano violazione urbanistica.

Dovrà comunque essere presentata istanza completa di elaborati grafici e documentazione fotografica unicamente al fine di rappresentare la nuova sagoma planimetrica/volumetrica come aggiornamento progettuale da non assoggettarsi a procedimento di sanatoria.

Inoltre non si sono reperiti i titoli abilitativi alla costruzione di due corpi accessori esterni con struttura lignea attualmente in precario stato di conservazione. Trattandosi di costruzioni leggere, in parte crollate, se ne prevede la totale demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi.

.....

LIMITI DELL'INDAGINE

In sede dei vari sopralluoghi non ho indagato circa eventuali “passività ambientali” ho cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela ambientale.

.....

STATO CIVILE DEGLI ESECUTATI

In base all'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato il 11.02.2021 dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Porcia i coniugi [REDACTED] hanno contratto matrimonio il giorno 30.10.1983 scegliendo il regime patrimoniale della separazione dei beni.

(vedi allegato 15 – estratto per riassunto atto di matrimonio)

.....

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELLA ZONA

Gli immobili, oggetto della presente perizia, sono ubicati in Comune di Porcia – via Rustighel n. 10 in zona a prevalente destinazione residenziale.

La zona è facilmente raggiungibile sia dalla Strada Provinciale che dal raccordo autostradale della “A28 – Portogruaro/Conegliano”, oltre che da una rete di strade secondarie locali.

L'intorno urbano è caratterizzato dalla presenza di insediamenti a destinazione residenziale costituiti da edifici su uno/due piani fuori terra.

(vedi allegato 16 – ortofoto)

.....

DESCRIZIONE E STIMA

Trattasi di edificio residenziale unifamiliare edificato nella prima metà del secolo scorso sito in Comune di Porcia– via Rustighel n. 10 - e catastalmente identificato al F.14, mapp. 626-814-1096 della superficie catastale complessiva di are 7.40.

Il fabbricato a forma rettangolare si eleva su un piano fuori terra più porzione di seminterrato e soffitta accessibile dall'esterno a mezzo di scala a pioli e si sviluppa su una superficie coperta di mq. 60,00 (circa) ed un volume fuori terra di mc. 300,00 (circa).

Nel suo complesso l'immobile, posto a quota di mt. 0.70 (circa) rispetto al piano di campagna, può essere così descritto:

- Piano rialzato : cucina/ingresso, due camere, bagno e scala di accesso alla sottostante cantina;
- Piano seminterrato : locale unico ad uso cantina
- Piano primo : soffitta accessibile dall'esterno a mezzo di scala a pioli

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

- Struttura portante in muratura di laterizio/blocchi in calcestruzzo priva di isolamento e rifinita esternamente con intonaco;
- Solaio d'interpiano in latero-cemento;
- Copertura con ordito strutturale in legno, tavellonato, manto in tegole laterizie e lattoneria in lamiera;
- Divisori interni in laterizio;
- Intonaco e tinteggiatura di pareti e soffitti interni;
- Serramenti esterni in legno con vetro semplice e tapparelle in legno;
- Porta d'ingresso e interne in legno;
- Pavimenti zona giorno e notte in marmo e parquet;
- Pavimenti e rivestimenti bagno in piastrelle con sanitari in ceramica;
- Impianto idro-sanitario ed elettrico
- Impianto di riscaldamento con caldaia autonoma e corpi radianti con tubazioni fuori traccia;

Il locale cantina, posto al piano seminterrato, con altezza utile di mt. 1.90 (circa), presenta pavimento in liscio di calcestruzzo con serramenti in ferro e vetro

Nel suo complesso l'immobile necessita di un radicale intervento di ristrutturazione edilizia.

L'area scoperta presenta un andamento pressochè pianeggiante ed è sistemata a giardino inerbato

La proprietà è interamente recintata con recinzione costituita da muretto e rete metallica con siepe e dotata di accessi carraio e pedonale con cancello in ferro.

(vedi allegato 17 – documentazione fotografica)

Presso l'area esterna si sono rilevati due corpi accessori di modeste dimensioni con struttura lignea in precario stato di conservazione e in parte crollati.

(vedi allegato 18 – documentazione fotografica)

In sede di sopralluogo presso l'abitazione si sono rilevati alcuni mobili d'arredo (armadio, divano, etc.) elettrodomestici, piano di cottura, forno, lavello in acciaio e vestiario di vario genere, di valore nullo.

(vedi allegato 19 – documentazione fotografica)

In conformità all'incarico ricevuto il sottoscritto si è inoltre recato presso l'autorimessa in Porcia, via Gabelli n. 12 nella quale risultavano stoccati n. 7 porta abiti a ruote in alluminio, n. 2 manichini e n. 40 (circa) scatoloni contenenti abiti di varia natura (jeans, maglioni, camicette, magliette, etc) non di marche pregiate in parte deteriorate e di difficile commercializzazione.

Trattandosi di capi di abbigliamento soggetti alla moda la cui produzione risale, secondo la dichiarazione fornita dalla Sig.ra [REDACTED] ad oltre 10 anni fa (tra l'altro non sono state rinvenute le relative fatture di acquisto), il valore è da ritenersi pressochè nullo.

(vedi allegato 20 – documentazione fotografica)

.....

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 divisori con altre unità), e la superficie dei locali accessori e/o di pertinenza moltiplicati per un coefficiente di ragguaglio.

- Appartamento al piano rialzato		= mq. 60,00 (circa)
- Cantina al piano seminterrato	mq. 22,00 x 0,50	= <u>mq. 11,00 (circa)</u>
	Sommano	= mq. 71,00 (circa)

.....

VALORE DI MERCATO

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 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 negativa del mercato immobiliare;
- la necessità di provvedere all'aggiornamento catastale, alla presentazione di elaborato grafico presso il Comune e alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica;
- la stima avviene in regime di liquidazione patrimoniale come "visto e piaciuto" con l'assenza di garanzie per vizi e difetti sia occulti che visibili

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.

Nel solo interesse della procedura, nel valore assegnato viene ricompreso sia il valore dei mobili d'arredo presenti presso l'abitazione sia il valore delle giacenze di magazzino, di scarso valore e di difficile commercializzazione, stoccate presso l'autorimessa in Porcia, via Gabelli n. 12 con l'onere da parte dell'aggiudicatario di liberare i locali nel più breve tempo possibile.

Considerato lo stato di conservazione dell'immobile, abbinabile a un radicale intervento edilizio per adeguamento sismico e di efficientamento energetico si esprime il seguente valore:

VALORE DI MERCATO mq. 71.00 x €/mq. 850,00 = €. 60.350,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per la immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 60.350,00 – (€. 60.350,00 x 15%) = € 51.297,50

PREZZO A BASE D'ASTA

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova = € 51.000,00

Tanto il sottoscritto espone ad espletamento dell'incarico ricevuto.

02 LUG. 2021

Il tecnico della Procedura


TONGUTTI
LUIGI
524
COLLEGIO GEOMETRI
E GEOMETRI LAUREATI
F. ORDENONE