

TRIBUNALE DI PORDENONE

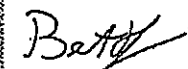
FALLIMENTO

SENTENZA: FALL. N° 52/2010 del 04/08/2010.

CONSULENZA TECNICA N. 3 DELLA PROCEDURA

Stima di n. 2 villette a schiera e del contiguo
terreno edificabile in Comune di SACILE (PN).

Dott. Paolo Berti



GIUDICE DELEGATO: dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO

CURATORI: tag. DI PAULI DANIELA e dott. INGRAO
PAOLO

IL C.F. DELLA PROCEDURA: dott. PAOLO BERTI

Pordenone (PN), 21/04/2011

SOMMARIO

A. PREMESSA.....pag. 2

B. ACCERTAMENTI ESEGUITI.....pag. 2

1.0 IDENTIFICAZIONE CATASTALE E PROPRIETÀ.....pag. 3

2.0 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.....pag. 6

 2.1 VILLETTE A SCHIERApag. 7

 2.2 TERRENO EDIFICABILEpag. 19

3.0 VALUTAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE..... pag. 21

4.0 ALLEGATI ALLA CONSULENZA TECNICA.....pag. 24

A. PREMESSA

Nell'ambito della presente procedura fallimentare, lo scrivente professionista è stato nominato dai curatori, rag. Di Pauli Daniela e dott. Ingrao Paolo, quale perito estimatore della procedura ai fini della stima del compendio di proprietà dell' [REDACTED]

Costituisce oggetto della presente relazione la valutazione di n. 2 villette a schiera con area scoperta situate nel Comune di SACILE (PN), via Latisana n. 66 e n. 68 ed un contiguo terreno edificabile.

B. ACCERTAMENTI ESEGUITI

Sono state svolte le seguenti attività:

1. primo sopralluogo in data 08 agosto 2010 assieme ai curatori rag. DI PAULI DANIELA e dott. INGRAO PAOLO per una prima ricognizione generale;
2. secondo sopralluogo in data 22.01.2011 per il rilievo dei fabbricati ai fini della verifica delle consistenze e della regolarità edilizia (*allegati nn. 2-3*) e dell'acquisizione della documentazione fotografica (*allegati nn. 1.1-1.2*);
3. acquisizione del titolo di provenienza dell'immobile (*allegato n. 4*);
4. acquisizione della documentazione catastale di rito: estratto, visure e schede (*allegati nn. 5-6*);
5. acquisizione dell'estratto di PRGC e delle norme tecniche di attuazione (*allegati nn. 7.1-7.2*);
6. acquisizione dei titoli autorizzativi inerenti all'edificazione delle unità immobiliari con relativi elaborati grafici (*allegati da n. 8.1 a n. 8.11*);
7. verifiche presso Conservatoria Registri Immobiliari di Pordenone (*allegati nn. 10.1-10.2-10.3*);
8. acquisizione delle dichiarazioni di conformità degli impianti (*allegati da n. 9.1 a n. 9.5*).


Non si è provveduto ad eseguire il rilievo topografico del terreno edificabile censito al NCT fg. 5 mapp. 836 in quanto la superficie reale è stata fornita direttamente dalla progettista arch. Nezziosi, sulla base di proprie misurazioni (*allegato n. 11*).


Sull'area edificabile non è stata eseguita alcuna analisi chimica e/o verifica del suolo/sottosuolo.

1.0 IDENTIFICAZIONE CATASTALE E PROPRIETÀ

Gli immobili oggetto della presente stima risultano identificati attualmente come di seguito indicato (*allegato n. 5*).

COMUNE DI SACILE (PN)

	Fg.	Part.	Sub.	Z.C	Categ. - Cl.	Sup/Cons.	Piano	Intestazione catastale	Note
NCEU	5	831	1	C	A/2 - 3	7,5 vani	T-1		Complesso denominato "Le Mimose"
NCEU	5	831	2	C	C/6 - 1	19 mq	T		
NCEU	5	832	1	C	A/2 - 3	7,5 vani	T-1		
NCEU	5	832	2	C	C/6 - 1	19 mq	T		

	Fg.	Part.	Sub.	Qual. - Cl.	Sup-	Piano	Intestazione catastale	Note
NCT	5	836	--	Semin arbor 2	1.325 mq	--		Terreno edificabile in zona urbanistica B3
NCT	5	831	--	Ente urbano	175 mq	--	-----	Arca di sedime e
NCT	5	832	--	Ente urbano	180 mq	--	-----	pertinenza delle villette a schiera

ASPETTI CATASTALI

- o L'elaborato planimetrico catastale relativo al fg. 5 part. 831 presenta un'incongruenza grafica inerente al sub. 2 che, così come raffigurato graficamente, non risulta rappresentare il posto auto coperto, bensì porzione di giardino antistante l'abitazione. Esaminando le visure e lo stato di fatto edificato, si evidenzia una erronea rappresentazione grafica nel solo elaborato planimetrico in quanto il sub. 2 è un posto auto come correttamente indicato nella relativa scheda catastale (*allegato n. 2.3*).
- o Nel portico di ingresso al piano terra dei mappali 831-832 è stato ricavato un vano a centrale termica che non risulta indicato nelle schede catastali (*allegati n. 2.1.a e 2.2.b*).
- o Le altezze dei posti auto coperti catastalmente indicate in m. 2,88 nella realtà presentano un'altezza media di m. 3,10 arr. (*allegati n. 2.1.a e 2.2.b*).
- o Altre lievi differenze dello stato di fatto rispetto alle schede catastali sono state indicate negli allegati n. 2.1 e 2.2.

- o Le intestazioni catastali recano ancora la denominazione [redacted] prima della trasformazione in SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA avvenuta in data 29/10/2007 a rogito del notaio Gaspare Gerardi rep. 50708/17467.

PROPRIETÀ

L'area ove sorgono gli immobili è stata acquistata dalla società [redacted] con atto di compravendita del 09 marzo 2006, a rogito del notaio dott. Claudio Volpe, rep. n. 4386, racc. n. 1142, registrato a Pordenone il 14.03.2006 al n. 1887 serie 1T ed ivi trascritto con nota del 15.03.2006 ai nn. 4550-2712 (allegato n. 4).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dall'ispezione ipotecaria eseguita in data 04.02.2011 (allegato n. 10.1), 15.02.2011 (allegato n. 10.2) e 02.03.2011 (allegato n. 10.3), presso la conservatoria dei RR.II. di Pordenone si è rilevata la presenza delle seguenti formalità pregiudizievoli:

1. Iscrizione di ipoteca volontaria con nota del 11/05/2007, RG 8888, RP 2216 a favore di BANCA POPOLARE FRIULADRIA - SOCIETÀ PER AZIONI, contro [redacted] sulla quota di 1/1 del diritto di proprietà del seguente bene:
Comune di Sacile, NCT fg. 5 part. 805 mq. 3.570 località San Giovanni del Tempio.
Nota: la particella 805 ha generato i mappali 831-832-836, oggi ancora di proprietà della fallita. Sono seguite varie restrizioni non riguardanti i beni oggetto di stima (allegato n. 10.3).
2. Iscrizione di ipoteca giudiziale con nota del 16.02.2010, RG 2558, RP 468, a favore di UNICREDIT CORPORATE BANKING S.P.A., contro, tra gli altri [redacted] sulla quota di 1/1 del diritto di proprietà dei seguenti beni:
*Unità negoziali nn. 1-2-3 - OMISSIS -
Unità negoziale n. 4 in relazione agli immobili in Sacile, ancora oggi in proprietà:*
Immobile n. 5: Comune di Sacile, NCEU fg 5 part 831 sub 1, A/2, 7,5 vani, via Latisana n. 66;
Immobile n. 6: Comune di Sacile, NCEU fg 5 part 831 sub 2, C/6, 19 mq, via Latisana;

Immobile n. 7: Comune di Sacile, NCEU fg 5 part 832 sub 1, A/2, 7,5 vani, via Latisana n. 68;

Immobile n. 8: Comune di Sacile, NCEU fg 5 part 832 sub 2, C/6, 19 mq, via Latisana.

3. Iscrizione di ipoteca giudiziale con nota del 13.04.2010, RG 5682, RP 1120, a favore di VENETO BANCA S.P.A., contro [REDACTED]

[REDACTED] sulla quota di 1/1 del diritto di proprietà dei seguenti beni:

Unità negoziale n. 1 in relazione agli immobili in Sacile, ancora oggi in proprietà:

Immobile n. 5: Comune di Sacile, NCEU fg 5 part 831 sub 1, A/2, 7,5 vani, via Latisana n. 66, p. T-1;

Immobile n. 6: Comune di Sacile, NCEU fg 5 part 831 sub 2, C/6, 19 mq, via Latisana, p. T;

Immobile n.7: Comune di Sacile, NCEU fg 5 part 832 sub 1, A/2, 7,5 vani, via Latisana n. 68, p. T-1;

Immobile n. 8: Comune di Sacile, NCEU fg 5 part 832 sub 2, C/6, 19 mq, via Latisana, p. T.

4. Iscrizione di ipoteca giudiziale con nota del 13.04.2010, RG 5691, RP 1123, a favore di BANCA MEDIOCREDITO DEL FRIULI VENEZIA GIULIA S.P.A. contro, tra gli altri [REDACTED] sulla quota di 1/1 del diritto di proprietà dei seguenti beni:

Unità negoziali nn. 1-2-3 - OMISSIS -

Unità negoziale n. 4 in relazione agli immobili in Sacile, ancora oggi in proprietà:

Immobile n. 5: Comune di Sacile, NCEU fg 5 part 831 sub 1, A/2, 7,5 vani;

Immobile n. 6: Comune di Sacile, NCEU fg 5 part 831 sub 2, C/6, 19 mq;

Immobile n.7: Comune di Sacile, NCEU fg 5 part 832 sub 1, A/2, 7,5 vani;

Immobile n. 8: Comune di Sacile, NCEU fg 5 part 832 sub 2, C/6, 19 mq.

5. Iscrizione di ipoteca giudiziale con nota del 26.04.2010, RG 6405, RP 1243, a favore di BANCA MEDIOCREDITO DEL FRIULI VENEZIA GIULIA S.P.A., contro [REDACTED] sulla quota di 1/1 del diritto di proprietà dei seguenti beni:

Unità negoziale n. 1 in relazione agli immobili in Sacile, ancora oggi in proprietà:

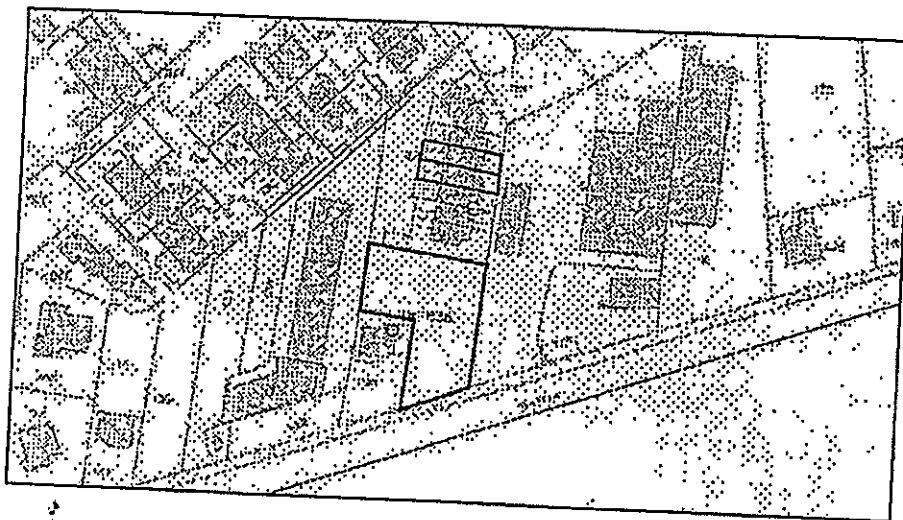
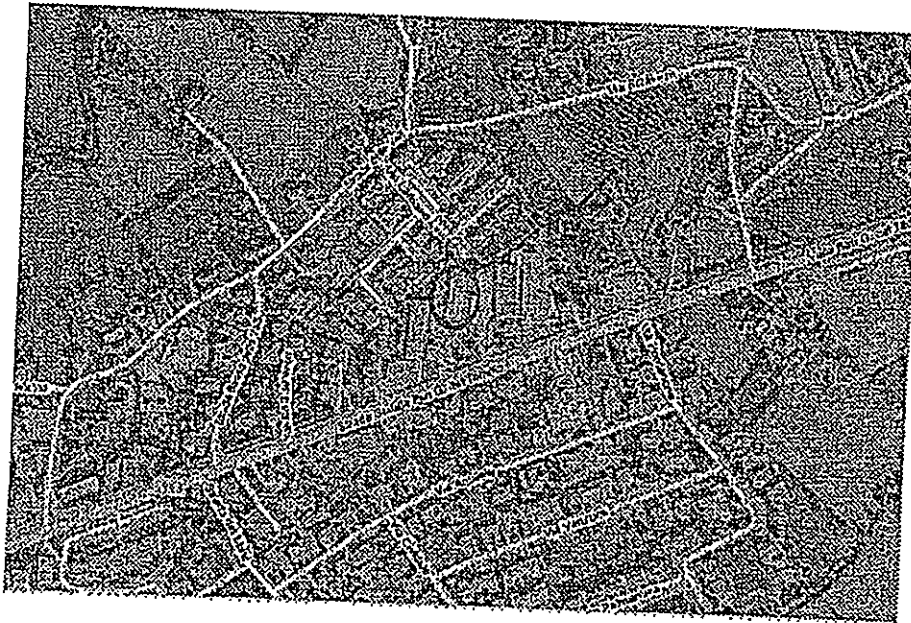
Immobile n. 1: Comune di Sacile, NCT fg 5 part 836 sup. 1.325 mq.

2.0 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di:

- o n. 2 villette a schiera centrali facenti parte di un complesso immobiliare denominato "Le Mimose" sito in Comune di Sacile (PN), via Latisana n. 66 e n. 68;
- o una contigua area edificabile con accesso diretto sulla Pontebbana.

La costruzione delle villette è avvenuta negli anni 2006-2008.



2.2 Terreno edificabile

NCT F. 5 MAPP. 836 DI CATASTALI MQ. 1325 SACILE (PN)

Trattasi di un lotto edificabile in zona omogenea "B3" della superficie catastale di mq. 1.325,00 che corrisponde, in base quanto indicato dalla progettista dell'intervento arch. Nezioli, ad una superficie reale di arr. mq. 1300,00 (*allegato n. II*).

Stante l'indice fondiario di mc/mq 1, il volume edificabile risulta di arr. 1.300,00 mq.

Attualmente sussiste un P.R.G.C. vigente con Variante n. 57 ed una adottata con Variante n. 58, che individuano il terreno entrambe in Zona B3, di cui si riportano i principali parametri:

VARIANTE VIGENTE N. 57

Zona B3 - residenziale di tipo estensivo (art. 11)

Art. 11 del P.R.G.C. (estratto)

DESTINAZIONI D'USO:

Residenziale o, nella misura massima del 40%, attività ricreative, attività sanitarie ed assistenziali private, attività per l'infanzia e l'istruzione scolastica privata, attività di ricerca tecnico-scientifica, attività direzionali, attività commerciali al dettaglio e servizi.

PARAMETRI EDIFICATORI:

- I.F. = max 1,00 mc/mq
 - R.C. = max 35%
 - H = 9,00 m
 - D.E. = secondo Codice Civile e norme statali integrative; è ammessa l'aderenza a fabbricato esistente a confine, purchè quest'ultimo sia già presente alla data di adozione della presente Variante;
 - D.P.F. = min. 10,00 m
 - D.C. = min. 5,00 m o in aderenza a fabbricato, purchè quest'ultimo sia già esistente a confine alla data di adozione della presente Variante;
 - D.S. = all'interno dei centri abitati, come definiti dall'art. 26 c.3 del DPR n° 495/92:
 - da viabilità di grande comunicazione (tipo B) e di interesse regionale (tipo C): 10,00 m
 - da altra viabilità: 5,00 m
- all'esterno dei centri abitati: secondo art. 40 comma A) lettera b)

VARIANTE ADOTTATA n. 58 con deliberazione di C.C. n. 57 del 12.07.2010.

Zona B3 - residenziale di tipo estensivo (art. 11)

Art. 11 del P.R.G.C. (estratto)

DESTINAZIONI D'USO:

Residenziale o, nella misura massima del 40%, attività ricreative, attività sanitarie ed assistenziali private, attività per l'infanzia e l'istruzione scolastica privata, attività di ricerca tecnico-scientifica, attività direzionali, attività commerciali al dettaglio e servizi.

(*) Nelle aree appositamente perimetrate nelle tavole di zonizzazione, in frangia alla S.S. n° 13, nel caso di nuova costruzione o demolizione con ricostruzione, l'incidenza del volume residenziale non potrà eccedere il 40% della volumetria massima edificabile.

PARAMETRI EDIFICATORI:

- I.F. = max 1,00 mc/mq
 - R.C. = max 35%
 - H = 9,00 m
 - D.E. = secondo Codice Civile e norme statali integrative; è ammessa l'aderenza a fabbricato esistente a confine, purchè quest'ultimo sia già presente alla data di adozione della presente Variante;
 - D.P.F. = min. 10,00 m
 - D.C. = min. 5,00 m o in aderenza a fabbricato, purchè quest'ultimo sia già esistente a confine alla data di adozione della presente Variante;
 - D.S. = all'interno dei centri abitati, come definiti dall'art. 26 c.3 del DPR n° 495/92:
 - da viabilità di grande comunicazione (tipo B) e di interesse regionale (tipo C): 10,00 m
 - da altra viabilità: 5,00 m
- all'esterno dei centri abitati: secondo art. 40 comma A) lettera b)

Nota:

(*) Il mapp. 836 del Fg 5 oggetto di stima non è interessato da tali parametri edificatori in quanto non risulta attualmente appartenere alle aree appositamente perimetrate nelle tavole di zonizzazione del P.R.G.C. (variante adottata n. 58 con deliberazione di C.C. n. 57 del 12.07.2010) del Comune di Sacile (allegato n. 7.2).

3.0 VALUTAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Per la valutazione dei beni immobili si è adottato il criterio sintetico-comparativo con stima monoparametrica individuando il valore di mercato riscontrabile in zona per immobili consimili, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed in particolare modo che:

- a) 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. Ne deriva che i dati comparabili siano diversi da quelli del libero mercato in quanto diverso è il relativo segmento di mercato;
- b) è stata applicata la riduzione del 25% per le villette e del 30% per l'area edificabile al valore medio attuale di mercato in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive. Le riduzioni sono, inoltre, finalizzate ad incentivare la partecipazione all'asta di più offerenti;
- c) le villette a schiera si collocano in un segmento di mercato richiesto e commerciabile;
- d) le villette a schiera non sono dotate dell'attestato di certificazione energetica;
- e) le villette a schiera (lotti n. 1-2) necessitano di essere completate internamente con attivazione e controllo dell'impiantistica;
- f) la volumetria dell'area (lotto n. 3), la cui superficie è stata fornita dalla progettista dell'intervento, ammonta a ca. mc 1.300,00 utilizzabili sia ai fini residenziali o nella misura massima del 40% ad attività ricreative, attività sanitarie ed assistenziali private, attività per l'infanzia e l'istruzione scolastica privata, attività di ricerca tecnico-scientifica, attività direzionali, attività commerciali al dettaglio e servizi;
- g) l'attuale momento di mercato è di assoluta stagnazione e registra un trend negativo associato ad una forte carenza di liquidità da cui consegue un deprezzamento del patrimonio immobiliare;
- h) i valori forniti fanno riferimento ad un intervallo temporale di ca. 6-8 mesi.

Pertanto, si reputa equo attribuire i valori medi di stima prudenziali riportati nella seguente tabella, distinti in n. 3 lotti differenti di vendita.

Comune di SACILE	Superficie commerciale	Valore medio unitario €/mq	Valore medio di mercato nell'attuale stato di fatto in €	Prezzo a base d'asta fallimentare -25%
LOTTO n. 1 Porzione centrale di villetta a schiera con area scoperta di circa mq. 75. NCEU Fg 5 part 831 sub 1-2	Mq 143,00	€ 1.400,00/mq	€ 200.200,00 arr. € 200.000,00	€ 150.000,00
LOTTO n. 2 Porzione centrale di villetta a schiera con area scoperta di circa mq. 75. NCEU Fg 5 part 832 sub 1-2	Mq 143,00	€ 1.400,00/mq	€ 200.200,00 arr. € 200.000,00	€ 150.000,00
Comune di SACILE	Volumentria edificabile	Valore medio unitario €/mq	Valore medio di mercato nell'attuale stato di fatto in €	Prezzo a base d'asta fallimentare -30%
LOTTO n. 3 Terreno edificabile di catastali mq. 1.325,00	Mc. 1.300,00 ca.	€ 95,00/mc	€ 123.500,00 arr. ad € 125.000,00	€ 87.500,00 arr. ad € 88.000,00
Totale			€ 525.000,00	€ 388.000,00

Note

- Gli immobili non sono dotati dell'attestato di certificazione energetica.
- Il certificato di inesistenza di provvedimenti sanzionatori non è stato richiesto in quanto non viene mai fornito dal Comune di Sacile che si limita al solo protocollo della relativa domanda.

Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico-estimativa civile, commerciale, industriale.
Piazzetta A. Freschi n. 4, Int. 1 - PORDENONE (PN)
Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136

Ritenendo completato l'incarico ricevuto, si rimane a disposizione per eventuali chiarimenti e si ringrazia per la fiducia accordata.

Pordenone, (PN), 21.04.2011.

Il CT della Procedura
dott. Paolo Berti



TRIBUNALE DI PORDENONE

FALLIMENTO: 

SENTENZA: FALL. N. 52/2010.

CONSULENZA TECNICA N. 5 DELLA PROCEDURA

**Stima di un locale adibito a pizzeria per asporto con
annesso magazzino in Comune di FONTANAFREDDA (PN),
ivi compresa la relativa attrezzatura.**

Dott. Paolo Berti

GIUDICE DELEGATO: dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO

CURATORI: rag. DI PAULI DANIELA e dott. INGRAO
PAOLO

IL CT DELLA PROCEDURA: dott. PAOLO BERTI

Pordenone (PN), 23.05.2011.

SOMMARIO

1.0 PREMESSA.....	pag. 3
2.0 IDENTIFICAZIONE CATASTALE E PROPRIETÀ.....	pag. 4
3.0 COMPENDIO IMMOBILIARE.....	pag. 6
3.1 DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI.....	pag. 7
3.2 REGOLARITA' EDILIZIA.....	pag. 10
3.3 VALUTAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE.....	pag. 12
4.0 COMPENDIO MOBILIARE.....	pag. 13
5.0 CONTRATTO DI AFFITTO D'AZIENDA.....	pag. 19
6.0 LOTTI DI VENDITA.....	pag. 20
7.0 ALLEGATI ALLA CONSULENZA TECNICA.....	pag. 21

1.0 PREMESSA

Nell'ambito della presente procedura fallimentare, lo scrivente professionista è stato nominato dai curatori, rag. Di Pauli Daniela e dott. Ingraio Paolo, quale perito estimatore della procedura ai fini della stima dei compendio di proprietà dell' [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Costituisce oggetto della presente relazione la valutazione del locale adibito a Pizzeria con relativo magazzino in Comune di Fontanafredda (PN), via Giosuè Carducci n. 46, e delle attrezzature presenti nel locale.

ACCERTAMENTI ESEGUITI SULL'IMMOBILE IN COMUNE DI FONTANAFREDDA (PN)

Sono state svolte le seguenti attività:

1. sopralluogo in loco in data 22.10.2010, alla presenza del nuovo conduttore, per l'inventariazione dei beni mobili, la verifica delle consistenze immobiliari e della regolarità edilizia - catastale (*allegati nn. 2-3*) nonché per l'acquisizione della documentazione fotografica dello stato dei luoghi (*allegati nn. 1.1-1.2*);
2. acquisizione della documentazione catastale di rito - estratto, visure e schede - (*allegati nn. 5-6*);
3. acquisizione del titolo di provenienza dell'immobile (*allegato n. 4*);
4. acquisizione dei titoli autorizzativi inerenti all'edificazione con relativi elaborati grafici (*allegati da n. 7.1 a n. 7.9*);
5. acquisizione delle dichiarazioni di conformità degli impianti (*allegato n. 8*);
6. verifiche presso la Conservatoria Registri Immobiliari di Pordenone (*allegati nn. 9.1-9.2-9.3*);
7. acquisizione dell'originario contratto di locazione (*allegato n. 10*) cui è seguito un subentro di altro soggetto con scadenza entro il 30 giugno 2011.

2.0 IDENTIFICAZIONE CATASTALE E PROPRIETÀ

Gli immobili, oggetto della presente stima risultano identificati catastalmente come di seguito indicato (*allegato n. 5*).

COMUNE DI FONTANAFREDDA (PN)

	Fg.	Part.	Sub.	Categ. - Cl.	Sup./Consist	Piano	Intestazione catastale	Note
NCEU	41	379	1	C/1 - 4	43 mq	T	[REDACTED]	Locale adibito a Pizzeria per asporto.
NCEU	41	379	13	C/2 - 1	39 mq	S1	[REDACTED]	Magazzino

ASPETTI CATASTALI

- o La scheda catastale del sub. 1 deve essere aggiornata con la modifica dei divisori interni realizzati negli anni precedenti (*allegato n. 2.1*).
- o La scheda catastale del sub. 13 deve essere aggiornata con la modifica dell'altezza interna e la chiusura di una finestra avvenute negli anni precedenti (*allegato n. 2.2*).
- o Le intestazioni catastali recano ancora la denominazione [REDACTED] prima della trasformazione in [REDACTED] avvenuta in data 29/10/2007 a rogito del notaio Gaspare Gerardi rep. 50708/17467.

PROPRIETÀ

L'area sopra la quale è stato edificato il compendio ove sono site le unità immobiliari da stimare è pervenuta all'impresa edile [REDACTED] per effetto dell'atto stipulato in data 24 settembre 1985, dal notaio dott. Simone Gerardi di Pordenone con rep. 75706 (*allegato n. 4*).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI CONTRO

Dall'ispezione ipotecaria eseguita presso la conservatoria RR.II. di Pordenone in data 04.02.2011 (*allegato n. 9.1: elenco*), 15.02.2011 (*allegato n. 9.2*) e 14.03.2011 (*allegato n. 9.3*), si è rilevata la presenza delle seguenti formalità pregiudizievoli:

1. iscrizione di ipoteca giudiziale con nota del 26.04.2010, RG 6405, RP 1243, a favore di BANCA MEDIOCREDITO DEL FRIULI VENEZIA GIULIA S.P.A., contro [REDACTED]

[REDACTED] sulla quota di 1/1 del diritto di proprietà dei seguenti beni:

Unità negoziale n. 1 in relazione agli immobili in Fontanafredda, ancora oggi in proprietà:

- Immobili da n. 1 a n. 18: OMISSIS
- Immobile n. 19: Comune di Fontanafredda, NCEU fg 41 part 379 sub 1, cat. C/1, 43 mq;
- Immobile n. 20: Comune di Fontanafredda, NCEU fg 41 part 379 sub 13, cat. C/2, 39 mq;
- Immobili da n. 21 a n. 50: OMISSIS (*allegato 9.2*);

2. iscrizione di ipoteca volontaria con nota del 05.12.2007, RG 22445, RP 5486, a favore di BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA, contro [REDACTED]

[REDACTED] sulla quota di 1/1 del diritto di proprietà dei seguenti beni:

Unità negoziale n. 1:

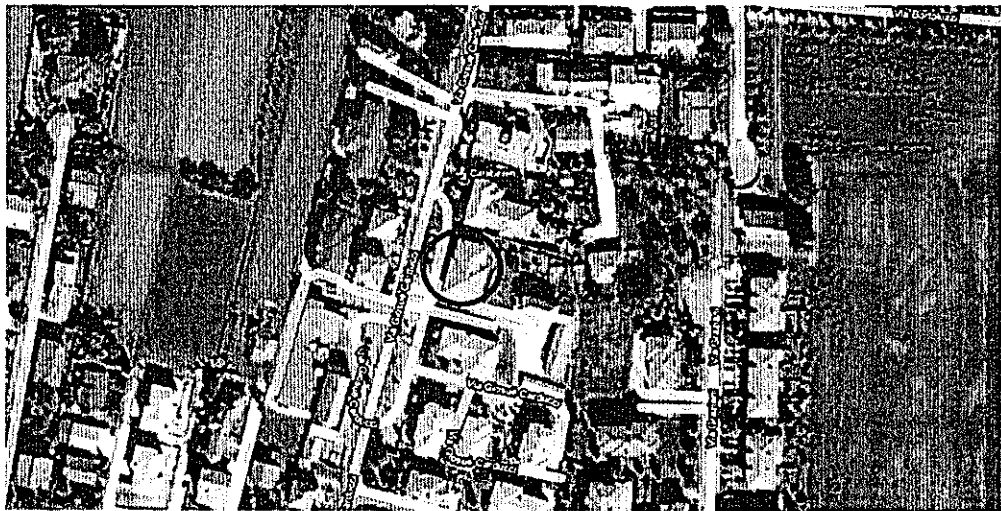
Immobile n. 1: Comune di Fontanafredda, NCEU fg 41 part 379 sub 1, cat. C/1, 43 mq, via Giosuè Carducci 38, p. T;

Immobile n. 2: Comune di Fontanafredda, NCEU fg 41 part 379 sub 13, cat. C/2, 39 mq, via Giosuè Carducci 38, p. S1 (*allegato 9.3*).

3.0 COMPENDIO IMMOBILIARE

Trattasi di un locale commerciale adibito ad uso Pizzeria al piano terra di un condominio denominato "ORCHIDEA 6", sito in Comune di Fontanafredda (PN), loc. Ceolini, in via G. Carducci n. 46. Al piano interrato è presente un magazzino con accesso dalla rampa condominiale esistente.

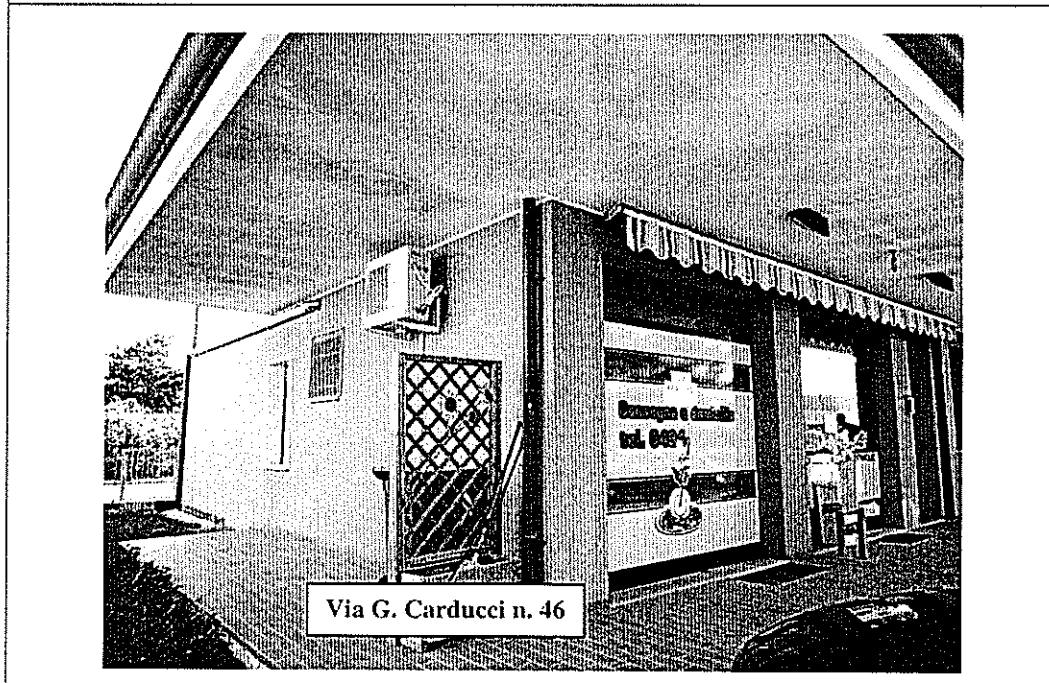
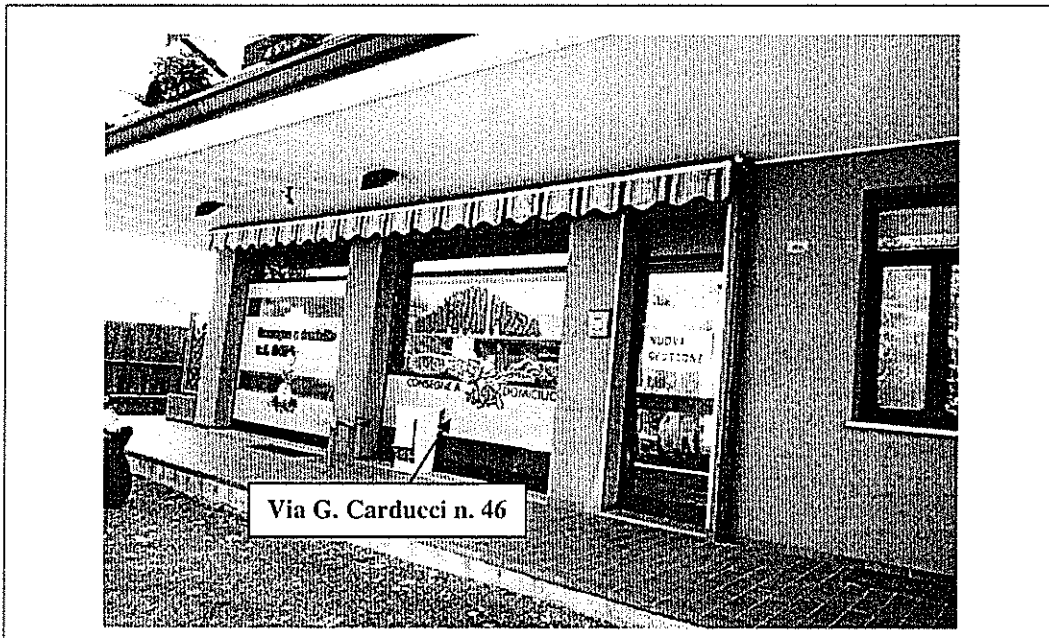
L'edificio di cui fanno parte le unità immobiliari, oggetto di stima, risale alla fine degli anni 80.



3.1 DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

NCEU fg 41 part 379 sub 1 – Locale ad uso Pizzeria p. T

Il locale pizzeria (h ml 2,99) si articola internamente in ingresso, zona forno, ripostiglio, uno spogliatoio ed un wc.



Caratteristiche costruttive e di finitura della pizzeria

- serramenti esterni in alluminio e vetro;
- pavimentazione e rivestimento pareti in piastrelle;
- impianto elettrico parte con canalizzazioni a vista e parte sottotraccia;
- tramezze interne in laterizio intonacato;
- impiantistica:

Impianto elettrico: quadro elettrico generale con prese interbloccate 220/380 volt. Dichiarazione di conformità rilasciata dalla [REDACTED] 28.01.2005: l'impianto è alimentato alla tensione di 230/400 volt – 50 Hz trifase, con canalizzazioni a vista, la protezione contro le sovracorrenti delle condutture è assicurata da interruttori automatici con un potere di corto circuito di 6 kA.
--

Riscaldamento centralizzato con n. 1 radiatore lamellare in acciaio.
--

N. 2 condizionatori EMMETI con un'unità posta all'esterno.
--

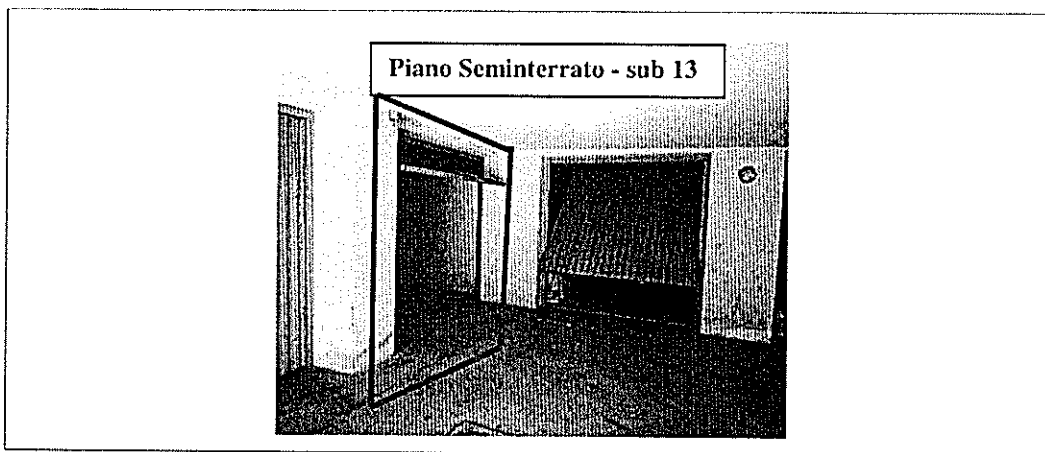
Boiler elettrico IDROPI (Anti bagno)

NCEU fg 41 part 379 sub 13 – Magazzino p. S1

Trattasi di un magazzino, utilizzato come garage.

Caratteristiche costruttive e di finitura del magazzino

- portone d'accesso al magazzino di tipo basculante metallico non automatizzato;
- muratura e soffitto interno tinteggiati;
- pavimentazione in cls liscio.



CONSISTENZA IMMOBILIARE COMPLESSIVA

FONTANAFREDDA (PN)	Descrizione	Sup reale. mq arr.	Sup comm. mq
Fg 41 part 379 sub 1 Via G. Carducci n. 46, p. T	Pizzeria - Piano terra	50,00	50,00
Fg 41 part 379 sub 13 Via G. Carducci, p. S1	Magazzino - Piano interrato	44,00	22,00
TOTALE fg 41 part 379 sub. 1 e 13			Mq. 72,00

3.2 REGOLARITÀ EDILIZIA

Il complesso immobiliare ove sono site le unità immobiliari, oggetto di perizia. è stato edificato per effetto dei seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 32/1985 rilasciata dal Comune di Fontanafredda in data 02.08.1985 – *Costruzione di complesso commerciale e residenziale denominato "ORCHIDEA 6" per complessivi n. 4 appartamenti, n. 4 negozi e relativi vani accessori*, intestata a [REDACTED] P.I. [REDACTED] (*allegato n. 7.1 con tavole grafiche*).

I lavori sono stati iniziati in data 22.11.1985 (*allegato n. 7.2*);

- autorizzazione per l'esecuzione dei lavori di variante rilasciata dal Comune di Fontanafredda in data 07.11.1986 con prot. n. 9125 del 20.10.1986 – *Variante alla C.E. n. 32 del 2 agosto 1985*, intestata [REDACTED] (*allegato n. 7.3*). I lavori sono stati ultimati in data 15 gennaio 1987 (*allegato n. 7.4*).

Agibilità

Il permesso di abitabilità n. 7/1987 è stato rilasciato dal Comune di Fontanafredda in data 18.02.1987 (*allegato n. 7.5*).

Il deposito dei cementi armati è avvenuto presso la Direzione Provinciale dei Lavori Pubblici di Pordenone in data 22 novembre 1985 al n. 910 (*allegato n. 7.6*).

Il certificato di regolare esecuzione e collaudo statico, a firma del collaudatore ing. Giancarlo Quaia, datato è stato depositato presso la Direzione Provinciale dei Servizi Tecnici di Pordenone in data 11 febbraio 1987 al n. 910 (*allegato n. 7.7*).

Successivamente, sono state presentate le seguenti denunce di inizio attività:

- D.I.A. n. 004/319 presentata al Comune di Fontanafredda data 14 ottobre 2004 con prot. n. 22717 – *Progetto per modifiche interne su locale commerciale ad uso pizzeria da asporto*, intestata [REDACTED] (*allegato n. 7.8 con tavola grafica*).

La fine lavori è avvenuta in data 07.02.2005 come da dichiarazione allegata (*allegato n. 7.9*).

NOTA BENE

A seguito degli accertamenti effettuati in data 09.03.2011 ed 23.03.2011 presso l'ufficio tecnico edilizia privata del Comune di Fontanafredda, assieme a tecnici comunali ed in seconda battuta al responsabile dell'Area Servizi Urbanistici, risulta che:

- alla data del 23.03.2011 non sono rinvenibili nei fascicoli dell'archivio le tavole grafiche relative all'autorizzazione per l'esecuzione dei lavori di variante rilasciata dal Comune di Fontanafredda in data 07.11.1986 con prot. n. 9125 del 20.10.1986 - *Variante alla C.E. n. 32 del 2 agosto 1985 (allegato n. 7.3).*

Di conseguenza si allegano alla presente relazione le sole tavole grafiche della Concessione Edilizia n. 32/1985 rilasciata dal Comune di Fontanafredda in data 02.08.1985 (*allegato n. 7.1*), quale unico riferimento attuale per la verifica della conformità edilizia.

Il responsabile dell'area Servizi Urbanistici ha, altresì precisato, che le tavole grafiche della variante presenti nel fascicolo si riferiscono alla richiesta di un mutuo Regionale in base alla Legge 457 del 05.08.1978, con parere favorevole della Commissione Edilizia Integrata del 11.12.1986, ma non rappresentano un atto autorizzativo .

VARIAZIONI EDILIZIE

A seguito del rilievo eseguito in data 22.10.2010, si sono riscontrate alcune variazioni edilizie rispetto agli elaborati grafici in possesso:

- 1) con riferimento alla D.I.A. n. 004/319 del 14 ottobre 2004 prot. n. 22717 inerente al locale pizzeria da asporto si evidenzia la modifica della tramezzatura interna con realizzazione di un ripostiglio all'interno della pizzeria (*allegato 3.1*);
- 2) con riferimento alla Concessione Edilizia n. 32/1985 del 02.08.1985 inerente al locale magazzino si evidenzia la modifica della forometria del magazzino al piano scantinato e dell'altezza rilevata in m. 2.36, rispetto ai concessionati m. 2,20 (*allegato n. 3.2*).

Sentito l'ufficio tecnico edilizia privata del Comune di Fontanafredda, trattasi di modifiche che possono essere sanate.

Complessivamente, gli oneri di oblazione possono essere stimati indicativamente in un importo non superiore ad € 2.000,00, oneri tecnici a parte.

3.3 VALUTAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Per la valutazione dei beni immobili si è adottato il criterio sintetico-comparativo individuando il valore di mercato riscontrabile in zona per immobili consimili, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed in particolare modo che:

- a) la vendita avviene attraverso un'asta giudiziaria che rappresenta un contesto "strutturalmente" diverso da quello del libero mercato con la caratteristica che l'acquisto avviene "visto e piaciuto" senza alcuna garanzia per vizi e difetti, anche qualora quest'ultimi fossero occulti (*motivo per il quale il potenziale acquirente dovrà prendere visione del bene prima dell'asta*);
- b) l'attuale momento di mercato è di assoluta stagnazione con una forte carenza di liquidità ed una difficoltà di accesso al credito che comporta un deprezzamento del patrimonio immobiliare;
- c) l'immobile seppur con un grado medio di finitura e conservazione non presenta caratteristiche di pregio e di esclusività e risulta ubicato in posizione periferica;
- d) il prezzo a base d'asta (- 35 % del libero mercato) ha la funzione di incentivare la partecipazione dei potenziali acquirenti;
- e) l'immobile dovrà essere regolarizzato ai fini edilizi con una pratica di sanatoria ed ai fini catastali con una pratica Docfa.

Pertanto, si reputa equo attribuire i seguenti valori di stima:

Comune di FONTANAFREDDA	Superficie commerciale	Valore medio unitario €/mq	Valore medio di mercato in €	Prezzo a base d'asta fallimentare - 35%
NCEU Fg 41 part 379 sub 1 Pizzeria p. T	Mq 50,00	€ 1.300,00/mq	€ 65.000,00	€ 42.250,00
NCEU Fg 41 part 379 sub 13 Magazzino p. S1	Mq 22,00	A corpo	€ 20.000,00	€ 13.000,00
Totale			€ 85.000,00	€ 55.250,00 arr. ad € 55.000,00

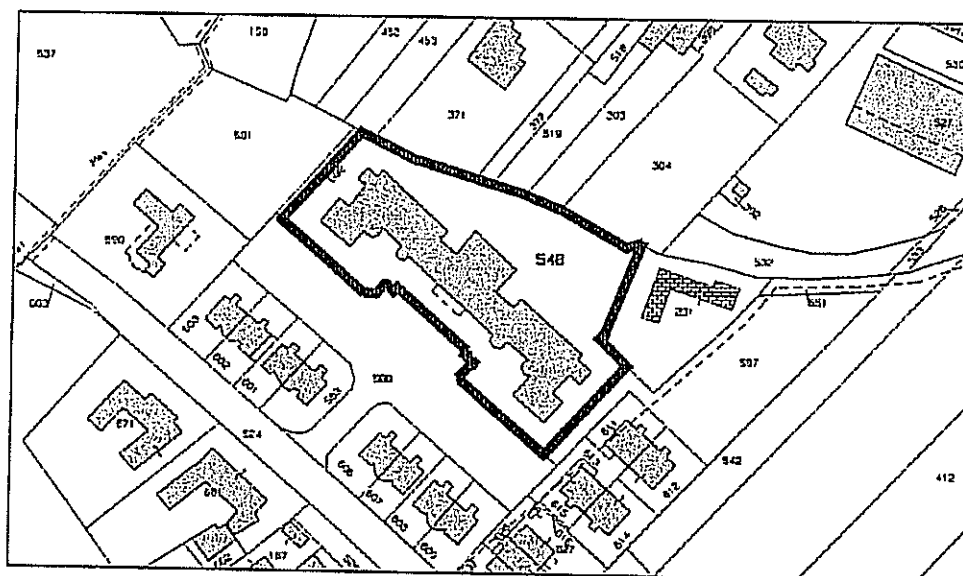
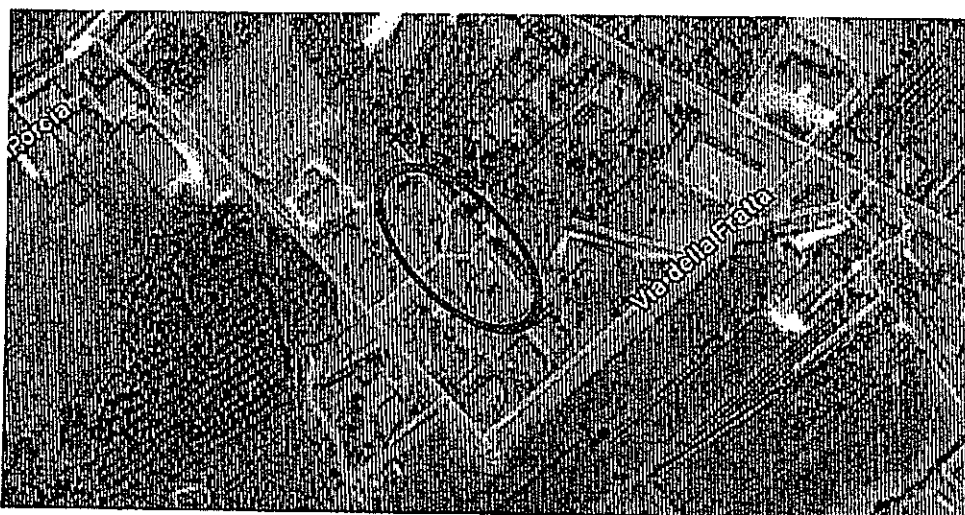
Note

L'immobile non è dotato dell'attestato di certificazione energetica.



4.2 LOTTO 2) IMMOBILE AD USO UFFICIO E N. 2 CANTINE

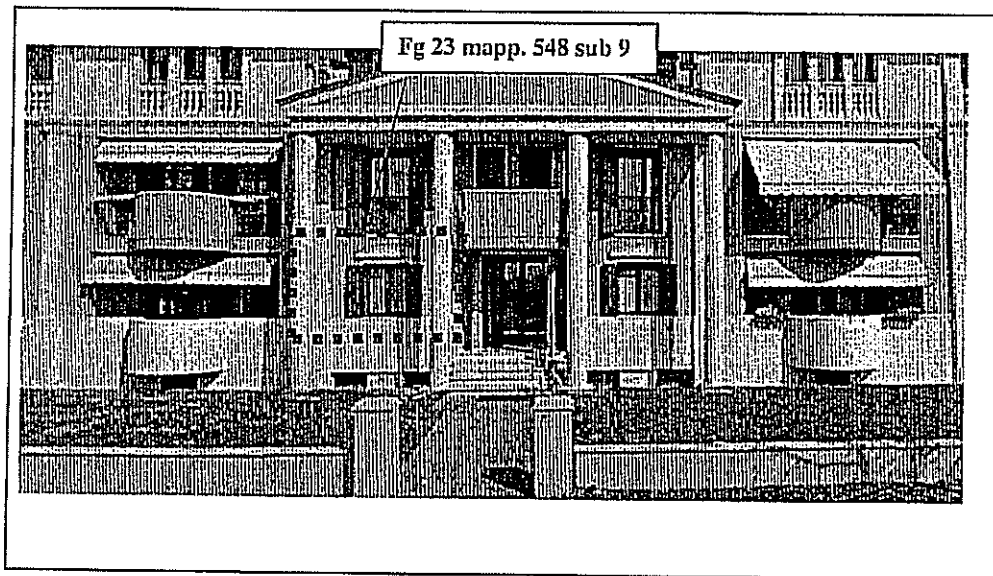
Trattasi di un immobile ad uso ufficio, attualmente sfitto, sito al piano terra con un accessorio cantina al piano scatinato (= sub 9) di una palazzina residenziale in via Della Fratta n. 31 in Tamai di Brugnera (PN), risalente alla metà degli anni novanta.

Al piano scatinato del complesso insiste, inoltre, un'ulteriore unità destinata a cantina (= sub 80).



Identificazione catastale

	Fg.	Part.	Sub.	Categ./ Classe	Sup./ Consist	Piano	Intestazione catastale	Note
NCEU	23	548	9	A/10 - cl. 1	1,5 vani	S1-T scala B int. I		Ufficio e cantina. Proprietà per 1000/1000
NCEU	23	548	80	C/2 - 2	9 mq.	S1 scala D		Cantina Proprietà per 1/1



L'immobile de quo si articola in:

- piano terra (h = ml 2,60): ingresso-disimpegno, ufficio e bagno;
- piano scantinato: n. 2 cantine.

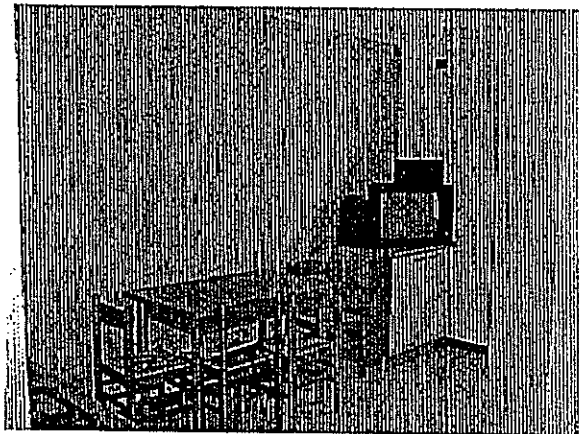
L'immobile con destinazione ad ufficio risulta sfritto ed è stato impropriamente utilizzato, nel recente passato, come mini appartamento.

Caratteristiche di finitura

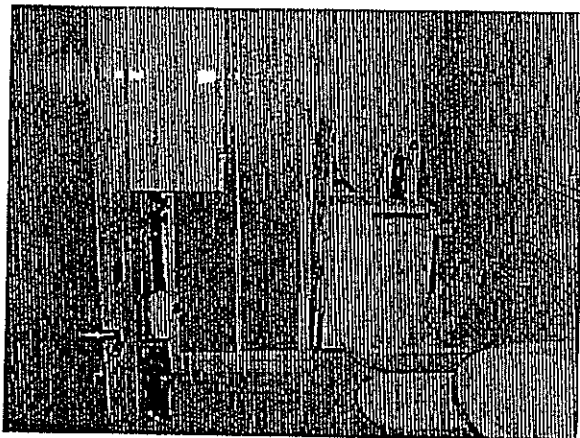
- porta di ingresso del locale ufficio in legno non blindato;
- pavimenti dei locali e pareti del bagno in piastrelle;
- porte interne in legno tamburato;
- pareti e soffitto intonacati e tinteggiati;
- serramenti esterni del locale ufficio in legno e vetrocamera;
- portoncino di ingresso delle cantine in lamiera preverniciata;

Impiantistica

- impianto elettrico sottotraccia;
- radiatori lamellari in ferro;
- caldaia FERROLI posta nel bagno (= riscaldamento autonomo).



Veduta interna ufficio.



Veduta interna ufficio.

NOTA BENE

L'accesso alle due cantine non è stato possibile in quanto le chiavi fornite dalla fallita non aprivano le serrature delle porte d'accesso, inoltre la porta dell'accessorio cantina dell'ufficio (sub 9) risultava danneggiata.

Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)
Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136

CONSISTENZA IMMOBILIARE DEL LOTTO N. 2

BRUGNERA (PN)	Descrizione	Sup. reale mq arr.	Sup. comm. Mq. arr.
LOTTO N. 2 Ufficio privato e cantina Via Della Fratta 31 Fg 23 mapp 548 sub 9	Piano terra ad uso ufficio	31,00	31,00
	Piano scantinato ad uso cantina	13,00	6,00
Cantina Fg 23 mapp 548 sub 80	Piano scantinato	10,50	5,00
	TOTALE fg 23 part 548 sub. 9		MQ. 42,00