FALLIMENTO N° 52/2015

TRIBUNALE DI PORDENONE

[redacted]

PERIZIA DI STIMA

N° 03

COMPLESSO EDILIZIO RESIDENZIALE

IN VIA CASTELFRANCO VENETO A PORDENONE

Pordenone, 27.05.2016

dott. ing. Gianluca Bubbola

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA
via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone e-mail: gianluca.bubbola@libero.it
tel.fax 0434.555.233 cell. 339.31.91.654 p.i. 01522340932 C.F.: BBBGLC68H21G888D

Firmato Da: BUBBOLA GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 199894dea542b6f418195bc1224ca87

Firmato Da: BUBBOLA GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 199894dea542b8cf418195bc1224ca87

INDICE

PREMESSA 1

1. DATI GENERALI PER L'INTERA LOTTIZZAZIONE 4

1.a. LOTTO 1 (BLOCCO A – IMMOBILI A1 – A2 – A3 – A4) 8
1.b. LOTTO 2 (BLOCCO B – IMMOBILI B5 – B6 – B7 – B8 – B9) 9
1.c. LOTTO 3 (BLOCCO C – IMMOBILE C10) 10
1.d. LOTTO 4 (BLOCCO D – IMMOBILI D11 – D12 – D13 – D14 – D15 – D16) 10
1.e. LOTTO 5 (BLOCCO E – IMMOBILE E18) 12
1.f. LOTTO 6 (BLOCCO F – IMMOBILI F19 – F20 – F21 – F22) 12
1.g. LOTTO 7 (BLOCCO H – IMMOBILE H28) 13
1.h. LOTTO 8 (BLOCCO I – IMMOBILE I29) 14
1.i. LOTTO 9 (BLOCCO G – IMMOBILE G23) 15
1.j. LOTTO 10 (BLOCCO G – IMMOBILE G24) 15
1.k. LOTTO 11 (BLOCCO G – IMMOBILE G26) 16
1.l. LOTTO 12 (BLOCCO G – IMMOBILE G27) 16
1.m. VALORE DI STIMA DEI LOTTI 17

2. VENDITA IN UN LOTTO UNICO 20

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA
via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone *e-mail: gianluca.bubbola@libero.it*
tel.fax 0434.555.233 cell. 339.31.91.654 p.i. 01522340932 *C.F.: BBBGLC68H21G888D*

Firmato Da: BUBBOLA GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 199894dea542b8cf418195bc1224ca87

PREMESSA

La presente perizia di stima viene redatta dal dott. ing. Gianluca Bubbola con studio a Pordenone in via dell'Aviere n° 6, sulla base dell'incarico conferito in data 25.11.2015 dal dott. Enrico Peresson in qualità di curatore fallimentare del fallimento della ditta [redacted] (sentenza di fallimento n° 52/2015).

Lo scopo principale di tale perizia di stima è quello di accertare e determinare un valore per il complesso residenziale originariamente denominato "Borgo Paradiso" posto sul lato sx di via Castelfranco Veneto a Pordenone (PN).

Il complesso edilizio in questione si articola in nove blocchi edificati, individuati inizialmente con le lettere dalla A alla I, di varia metratura e composizione in numero di unità immobiliari, attualmente non completati ma realizzati allo stato di "grezzo avanzato" come si definisce di prassi, con livelli di completamento delle finiture più o meno avanzati, come si descriverà nel seguito.

Sulla base dello stato di completamento degli immobili stessi, si individueranno dei lotti funzionali alla vendita separata dei beni, nell'ipotesi che alcune delle opere ed attività professionali strettamente necessarie alla vendita per lotti da completare a cura dell'acquirente, vengano svolte dalla procedura fallimentare preventivamente alla vendita, così come descritto nella Relazione di Valutazione Opere Completamento del 19.04.2016, redatta dallo scrivente. Altre opere esterne (es.: completamento recinzioni e parapetti, pompeiane e tettoie per posto auto esterne, sistemazione giardini e simili) saranno a cura dei singoli acquirenti per le parti di competenza

In ultima analisi, si proporrà la valutazione complessiva della lottizzazione nell'ipotesi di vendita in un unico lotto allo stato attuale, del complesso residenziale, senza ulteriori interventi di completamento da parte della procedura fallimentare, così da poter confrontare le due ipotesi di vendita, per lotti funzionali ed in un unico lotto.

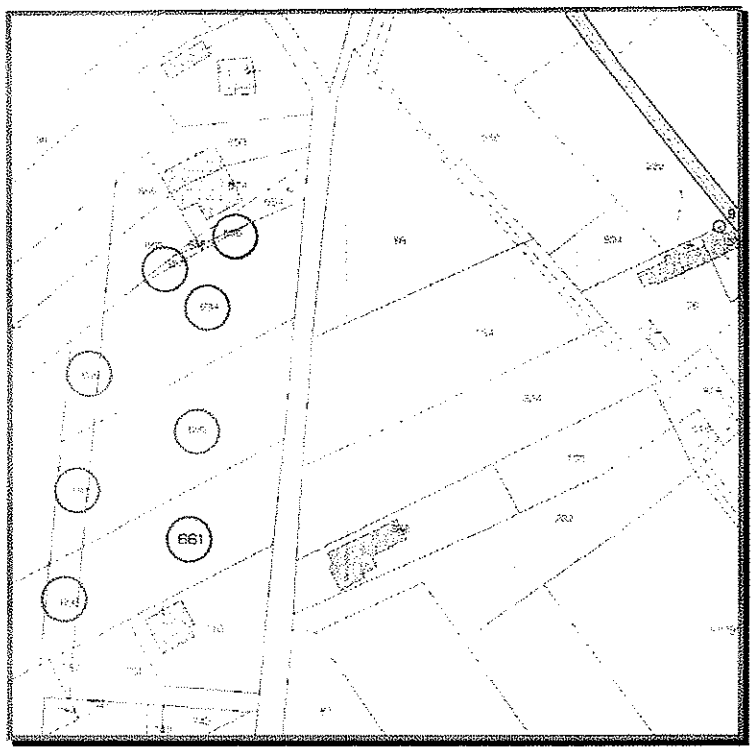
I beni di seguito descritti verranno stimati confrontandoli con il valore di compravendita di beni simili per stato di avanzamento dei lavori, con i valori di mercato di beni simili, opportunamente incrementati o diminuiti in virtù delle condizioni in cui si trovano i beni stessi al momento della presente stima, tenuto conto di ricerche di mercato, tenendo altresì in considerazione l'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, 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.

Il complesso dei beni stimati è il seguente, così individuato al catasto terreni:

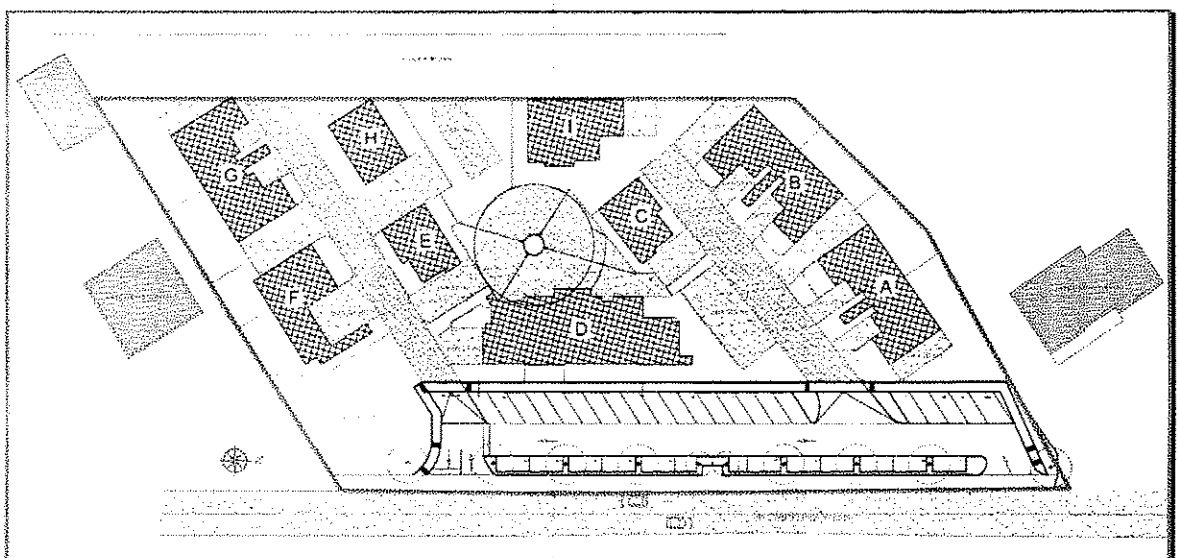
- Foglio 5 mapp. 656 – 657 – 694 - 696;
- Foglio 5 mapp. 695 – 697 – 661 – 698.

Di seguito si riporta una rappresentazione catastale dell'area dove ricadono i beni.

Firmato Da: BUBBOLA GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 199894dea542b8cf418195bc1224ca87



Di seguito si riporta una rappresentazione del complesso, con l'individuazione dei singoli blocchi edificati.



PLANIMETRIA GENERALE

Per il complesso dei beni di seguito descritti, sono da riportare le seguenti **iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli** risultanti da ispezione ipotecaria del 23.02.2016:

1. Trascrizione a favore/contro del 15.05.2009 - Registro Particolare n° 4.527/4.528 Registro Generale n° 6.801/6.802 atto per costituzione di reciproca servitù per costruzione a distanza inferiore rogato dal notaio F.

Firmato Da: BUBBOLA GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 199894dea542b8cf418195bc1224ca87

Bandieramonte Rep. n° 6.845/3.746 del 22.04.2009, relativamente ai mapp. 660-699 a a favore e verso i mapp. 696-697-698, che così recitano:

[redacted] quali comproprietari per la quota indivisa pari a 1/3 (un terzo) ciascuno e tutti congiuntamente per l'intero, costituiscono a favore della società [redacted] che, accetta, la servitù perpetua di costruzione a distanza inferiore a quanto previsto dalle leggi vigenti in materia e quindi in deroga a quanto previsto dai vigenti regolamenti edilizi e dall'art.873 del codice civile, il tutto subordinatamente alle prescritte autorizzazioni comunali, e pertanto concedono alla società [redacted] di costruire a distanza inferiore a quanto previsto dalle leggi vigenti in materia, dai vigenti regolamenti edilizi e dall'art. 873 del codice civile, e precisamente di costruire e mantenere le costruzioni che saranno realizzate sui "fondi dominanti" ad una distanza dal confine e lungo tutto il confine tra le rispettive proprietà, meglio indicate in seguito come "fondi dominanti" e "fondi serventi", inferiore a quella prevista dalle norme del comune di Pordenone, ed eventualmente di costruire e mantenere la costruzione anche a confine con la loro proprietà."

Reciprocamente, si ha:

"La società [redacted] quale unica proprietaria dei fondi in prosieguo indicati come "fondi serventi", costituisce a favore dei fondi in prosieguo indicati come "fondi dominanti", dei quali sono comproprietari i signori [redacted] per la quota indivisa pari a 1/3 ciascuno, e che ciascuno per i propri diritti e tutti congiuntamente per l'intero, accettano la servitù perpetua di costruzione a distanza inferiore a quanto previsto dalle leggi vigenti in materia e quindi in deroga a quanto previsto dai vigenti regolamenti edilizi e dall'art. 873 del codice civile, il tutto subordinatamente alle prescritte autorizzazioni comunali, e pertanto concede a [redacted] di costruire a distanza inferiore a quanto previsto dalle leggi vigenti in materia, dai vigenti regolamento edilizi e dall'art. 873 del codice civile, e precisamente di costruire e mantenere le costruzioni che saranno realizzate sui "fondi dominanti" ad una distanza dal confine e lungo tutto il confine tra le rispettive proprietà, meglio indicate in seguito come "fondi dominanti" e "fondi serventi", inferiore a quella prevista dalle norme del comune di Pordenone, ed eventualmente di costruire e mantenere la costruzione anche a confine con la sua proprietà."

2. Trascrizione contro del 25.06.2010 - Registro Particolare n° 6.536 Registro Generale n° 9.869 atto per costituzione di convenzione edilizia rogato dal notaio F. Bandieramonte Rep. n° 7.767/4.566 del 31.05.2010;
3. Iscrizione contro del 27.01.2011 - Registro Particolare n° 206 Registro Generale n° 1.516, costituzione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo condizionato, rogato dal notaio F. Bandieramonte Rep. n° 8.256/5.021 del 26.01.2011, di cui alle annotazioni successive n° 597 del 19.04.2012 e n° 1.457 del 16.10.2012 per erogazione parziale;
4. Iscrizione contro del 16.07.2013 - Registro Particolare n° 1.403 Registro Generale n° 10.048, costituzione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, rogato dal notaio M.L. Sperandeo Rep. n° 62.820/29.540 del 15.07.2013;
5. Iscrizione contro del 27.03.2015 - Registro Particolare n° 563 Registro Generale n° 3.602 - Pubblico ufficiale Tribunale di Pordenone Repertorio n° 2.785 del 13.03.2015 - ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna, a favore di [redacted] interessante i mappali 656-657-694-696-695-697-661-698 del Fg. 5 del catasto terreni di Pordenone, che così recita: "*il Giudice del Tribunale ingiunge a [redacted] di pagare a [redacted] la somma di euro 21.173,98 nonché le spese di lite che liquida in complessivi euro 3.000,00, oltre contributo spese generali, iva e c.p.a., con esecutività immediata.*" Su indicazione del Curatore Fallimentare, si precisa che l'iscrizione dell'ipoteca giudiziale di cui sopra deriva da un'ordinanza-ingiunzione;
6. Trascrizione contro del 28.04.2015 - Registro Particolare n° 3.600 Registro Generale n° 5.065 - Pubblico ufficiale Tribunale di Pordenone Repertorio n° 837 del 13.04.2015, verbale di pignoramento di immobili

Firmato Da: BUBBOLA GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 199894dea542b8cf418195bc1224ca87

Per quanto riguarda gli **atti di provenienza** dei beni abbiamo:

1. relativamente ai **mappali 694 – 656 – 657 – 696**: atto di compravendita repertorio n° 6.283/3.238 del 29.08.2008, Notaio F. Bandieramonte, trascritto a Pordenone al Registro Particolare n° 10.032 Registro Generale n° 14.894 del 15.09.2008;
2. relativamente ai **mappali 695 - 697**: atto di compravendita repertorio n° 6.310/3.264 del 18.09.2008, Notaio F. Bandieramonte, trascritto a Pordenone al Registro Particolare n° 10.845 Registro Generale n° 16.214 del 14.10.2008;
3. relativamente ai **mappali 661 - 698**: atto di compravendita repertorio n° 6.844/3.745 del 22.04.2009, Notaio F. Bandieramonte, trascritto a Pordenone al Registro Particolare n° 4.526 Registro Generale n° 6.800 del 15.05.2009.

Si procederà ora alla descrizione dei beni in precedenza elencati.

1. DATI GENERALI PER L'INTERA LOTTIZZAZIONE

Di seguito si riportato i principali dati per l'individuazione dei beni:

Comune Pordenone (PN)

Indirizzo Via Castelfranco Veneto

Dati catastali

Catasto terreni Foglio 5

Mapp. 694

Qualità:	seminativo
Classe:	2
Superficie:	2.310 mq
Reddito dominicale:	23,26 €
Reddito agrario:	14,91 €

Mapp. 656

Qualità:	seminativo
Classe:	2
Superficie:	20 mq
Reddito dominicale:	0,20 €
Reddito agrario:	0,13 €

Mapp. 657

Qualità:	seminativo
Classe:	2
Superficie:	40 mq
Reddito dominicale:	0,40 €
Reddito agrario:	0,26 €

Firmato Da: BUBBOLA GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 199994dea542b8cf418195bc1224ca87

Mapp. 696

Qualità:	seminativo
Classe:	2
Superficie:	330 mq
Reddito dominicale:	3,32 €
Reddito agrario:	2,13 €

Mapp. 695

Qualità:	seminativo
Classe:	2
Superficie:	2.325 mq
Reddito dominicale:	23,41 €
Reddito agrario:	15,01 €

Mapp. 697

Qualità:	seminativo
Classe:	2
Superficie:	385 mq
Reddito dominicale:	3,88 €
Reddito agrario:	2,49 €

Mapp. 661

Qualità:	seminativo
Classe:	1
Superficie:	1.970 mq
Reddito dominicale:	24,42 €
Reddito agrario:	14,75 €

Mapp. 698

Qualità:	seminativo
Classe:	1
Superficie:	315 mq
Reddito dominicale:	3,90 €
Reddito agrario:	2,36 €

Provenienza

Intera proprietà come in precedenza riportato.

Situazione attuale

Le aree attualmente risultano edificate, come si descriverà nel seguito, con immobili realizzati al grezzo, non ancora accatastati.
Gli edifici sono tutti caratterizzati da struttura in telaio in cemento armato e solai in laterocemento. I tamponamenti perimetrali in laterizio, presentano il cappotto termico sul lato esterno. Le coperture sono a falde inclinate con struttura in legno, manto in tegole laterizie e lattoneria in rame.

Firmato Da: BUBBOLA GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 199894dea542b8cf418195bc1224ca87

Internamente le suddivisioni sono realizzate in laterizio e cartongesso.
I serramenti, ove presenti, sono realizzati in legno con vetrocamera 4-20-4 mm basso emissivo e riempimento in gas (non specificato).
Tutti gli immobili sono dotati d'impianti di riscaldamento a pavimento ed impianto idrico completato, ad eccezione dei sanitari, mentre l'impianto elettrico è quantomeno realizzato per ciò che concerne le canalizzazioni sotto traccia, in alcuni casi con le linee posate ma senza frutti. Tutti gli immobili sono dotati di predisposizione (ove non già posati) per la posa di pannelli fotovoltaici e solare termico, in copertura.
Gli immobili originariamente furono progettati e realizzati, fin dove costruiti, per una classificazione energetica A.
Saranno fornite le dichiarazioni di conformità degli impianti, fin dove realizzati, ed i certificati di collaudo strutturale, relativi agli immobili.
All'interno dell'area sono presenti cumuli di materiale edile di risulta, in parte ricoperti da vegetazione spontanea, da smaltire conformemente alle norme di legge. Su via Castelfranco Veneto sono inoltre presenti i principali sottoservizi comunali e pubblici su cui sono allacciamenti i servizi realizzati nella lottizzazione.
L'accesso alla lottizzazione avviene da via Castelfranco Veneto, tramite la frontestante area da destinarsi a parcheggio e viabilità pedonale (aree da cedere al Comune di Pordenone, secondo la convenzione edilizia Rep. n° 7.767/4.566 del 31.05.2010).
Non sono state svolte indagini geologiche e geognostiche, ne si è eseguita la caratterizzazione del terreno, al fine di determinare possibili o meno presenze di inquinanti.

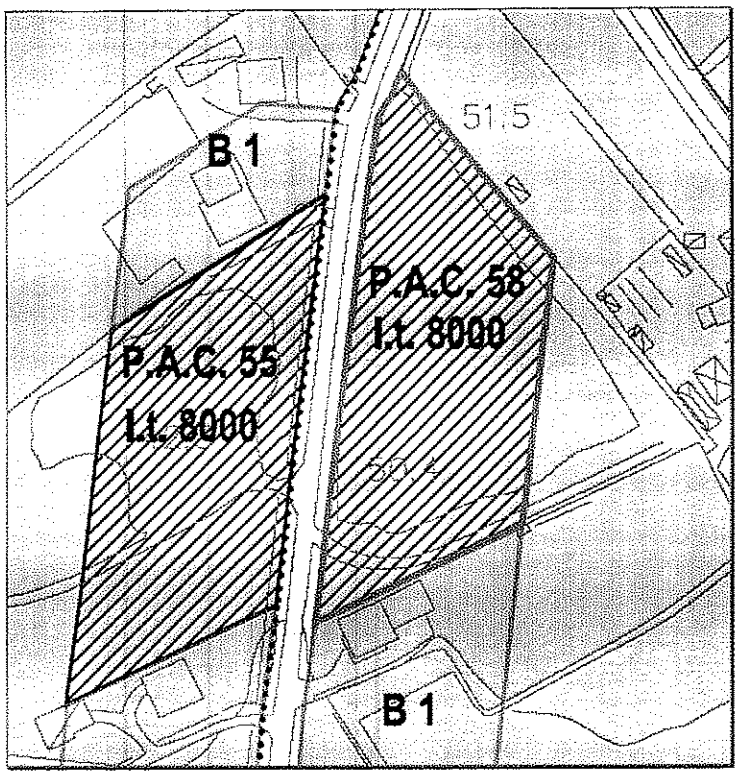
Destinazione urbanistica

Come desumibile dai C.D.U. del 15.12.2015 e 21.12.2015, le aree ricadono in parte in "*Zona C – di espansione residenziale identificato dal PRGC con PAC 55*", in parte in zona di "*Viabilità esistente e/o di previsione – previsione di percorsi pedonali/ciclabili*" e parzialmente in "*Zona E6 di preminente interesse agricolo – produttivo*".

Con successiva lettera raccomandata del 09.05.2016 prot. n° 0031618/P, il Comune di Pordenone informava lo scrivente dell'approvazione del nuovo P.R.G.C. "Energie della città" (D.C.C. n° 15 del 22.03.2016): confrontando le destinazioni urbanistiche previgenti ed attuali, non si segnalano mutamenti.

Si riporta l'estratto del P.R.G.C.

Firmato Da: BUBBOLA GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 199894dea542b8cf418195bc1224ca87



Atti autorizzativi

Gli immobili e le opere di urbanizzazione furono realizzate in virtù dei seguenti atti edilizi autorizzativi:

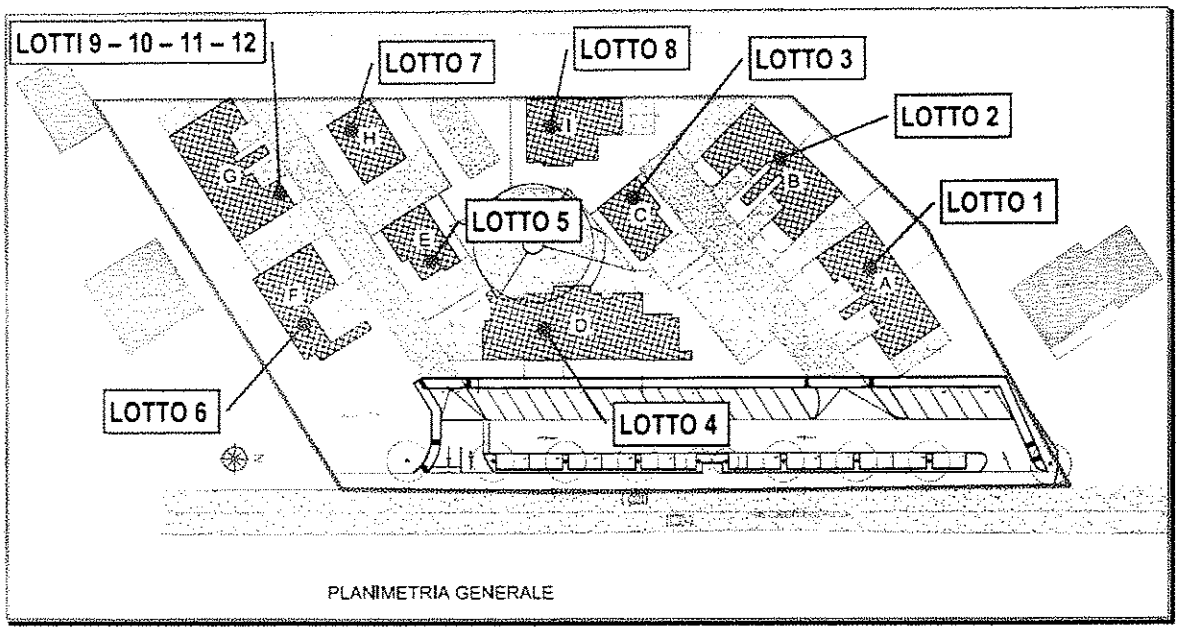
- Permesso di Costruire n° 30.730/2010 del 19.07.2010 relativo alle opere di urbanizzazione;
- Permesso di Costruire n° 56.980/2010 del 11.11.2010 per la realizzazione del complesso residenziale;
- Permesso di Costruire in Variante e Proroga dei termini n° 23.735/2013 del 29.11.2013;
- Proroga dei termini prot. n° 70.720 – provv. N° 22 del 07.12.2015.

Come riportato in premessa, si procederà all'individuazione dei lotti di vendita, alla loro descrizione ed alla quantificazione del prezzo base d'asta.

Le modifiche interne, rispetto ai progetti depositati, riscontrate nei sopralluoghi e riportate nelle descrizioni, saranno oggetto di preventiva pratica edilizia in variante, disposta dalla procedura fallimentare nell'ipotesi di vendita in più lotti.

Si riporta lo schema dei lotti individuati:

Firmato Da: BUBBOLA GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 199894dea542b8cf418195bc1224ca87



1.a. LOTTO 1 (BLOCCO A – IMMOBILI A1 – A2 – A3 –A4)

Il lotto 1 è formato da una palazzina residenziale di n° 4 alloggi, di conformazione pressoché identica tra i due piani. Al piano terra sono posizionate 2 unità immobiliari (A1 e A2) costituite entrambe da una zona giorno con angolo cottura, un disimpegno che porta verso la zona notte, avente un locale lavanderia, un bagno (entrambi piastrellati a parete, con stuccatura delle fughe da eseguire) e due camere da letto, una matrimoniale ed una singola. Il posto auto rispettivo delle due unità originariamente era previsto sui due lati dell'edificio ed attualmente è privo della pompeiana di copertura. Al piano terra è prevista una piccola area a verde di competenza: sempre al piano terra, accanto alla scala centrale scoperta che porta al piano primo, sono presenti due locali ad uso deposito per gli immobili al piano primo, così come i rispettivi posti auto, privi della pompeiana di copertura in progetto. Nel sottoscala era prevista la realizzazione della centrale termica comune. Al piano superiore sono ubicate le ulteriori n° 2 unità immobiliari (A3 e A4) aventi composizione e disposizione uguale a quella del piano terra (i bagni in questo caso non sono piastrellati e a soffitto va completata la chiusura del controsoffitto). Nell'unità A3 si è riscontrata la realizzazione di porte scorrevoli (solo struttura) al posto delle originarie porte ad anta. I terrazzini retrostanti, su cui è ricavato un locale ad uso lavanderia, risultano piastrellati ma non stuccati nella fughe: mancano anche le piane in pietra dei davanzali. Nel locale lavanderia dell'unità A4 le travature della copertura risultano lievemente ammalorate per infiltrazioni d'acqua dalla copertura, dovuta al mancato completamento della lattoneria superiore.
Sono presenti tracce di umidità di risalita al piano terra sui fronti antistanti e retrostanti dell'edificio, dovuti al mancato completamento delle pavimentazioni esterne. Al piano superiore ci sono alcune infiltrazioni nelle camere da letto matrimoniali per il mancato completamento dei terrazzini e l'assenza di serramenti.
Ove presenti nelle singole unità immobiliari, le confezioni di piastrelle sono relative al completamento di quelle già posate e vengono considerate conglobate nella valutazione del bene.

Complessivamente, l'edificio risulta privo dei serramenti esterni (eccetto i portoncini blindati di ingresso) e delle porte interne, delle pavimentazioni, dei cavi elettrici e dei frutti da incasso relativi, del completamento della scala di accesso al piano primo, dei parapetti a questo piano, dei pluviali in rame, di alcune converse ed elementi di

Firmato Da: BUBBOLA GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 199894dea542b8cf418195bc1224ca87

lattoneria di chiusura, del generatore di calore centralizzato e del raffrescamento (predisposizioni presenti), di alcune piccole porzioni di intonaco da completare (alcune mazzette di porte), della pittura esterna ed interna, nonché delle finiture delle aree esterne di competenza (marciapiedi, pompeiane, recinzioni, luci ad incasso sulle scale, ecc...). Si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

1.b. LOTTO 2 (BLOCCO B – IMMOBILI B5 –B6 – B7 – B8 – B9)

Il lotto 2 è formato da una palazzina residenziale di n° 5 alloggi, n° 2 al piano terra e n° 3 al piano primo. Al piano terra sono state apportate delle modifiche rispetto al progetto approvato, per cui l'immobile B5 ora presenta una zona giorno con angolo cottura ricavato eliminando il bagno ad essa vicino. È stata accorpata a questa unità la camera matrimoniale ed il ripostiglio, trasformato in bagno, originariamente facenti parte dell'unità B6. L'unità B6 di conseguenza è stata modificata, per cui ora è composta da una zona giorno con angolo cottura, una camera da letto matrimoniale ottenuta eliminando il bagno a confine con la zona giorno. Il posto auto rispettivo delle due unità originariamente era previsto sui due lati dell'edificio ed attualmente è privo della pompeiana di copertura. Al piano terra è prevista una piccola area a verde di competenza: sempre al piano terra, accanto alla scala centrale scoperta che porta al piano primo, sono presenti due locali ad uso deposito per gli immobili al piano primo, così come i rispettivi posti auto, privi della pompeiana di copertura in progetto. Nel sottoscala era prevista la realizzazione della centrale termica comune. Le modifiche apportate al piano terra hanno comportato l'eliminazione delle finestre sui due lati corti dell'edificio.
Al piano superiore sono ubicate le ulteriori n° 3 unità immobiliari (B7 – B8 – B9): l'unità B7 si articola su due livelli, con la zona giorno con angolo cottura, un bagno ed una camera da letto al piano primo dell'edificio, mentre al piano secondo dell'edificio, accessibile trame scala interna, non presente, si trovano due camere da letto di cui una matrimoniale con accesso ad un terrazzo non completato. Tra le due camere da letto è ubicato un bagno.
L'unità B8 al piano primo è costituita da una zona giorno con angolo cottura ed una camera da letto matrimoniale, con frapposto il locale bagno: in fase di costruzione il locale bagno è stato allargato a scapito della camera da letto.
Analoga composizione dei locali interni costituisce l'unità B9. Le unità B8 e B9 hanno un locale lavanderia ricavato nei rispettivi terrazzini che risultano piastrellati ma non stuccati nella fughe: mancano anche le piane in pietra dei davanzali.
Ove presenti nelle singole unità immobiliari, le confezioni di piastrelle sono relative al completamento di quelle già posate e vengono considerate conglobate nella valutazione del bene.

Sono presenti tracce di umidità di risalita al piano terra sui fronti antistanti e retrostanti dell'edificio, dovuti al mancato completamento delle pavimentazioni esterne. Al piano superiore ci sono alcune infiltrazioni nelle camere da letto matrimoniali per il mancato completamento dei terrazzini e l'assenza di serramenti.

Complessivamente, l'edificio risulta privo dei serramenti esterni (eccetto i portoncini blindati di ingresso) e delle porte interne, delle pavimentazioni, dei cavi elettrici e dei frutti da incasso relativi, del completamento della scala di accesso al piano primo, dei parapetti a questo piano, dei pluviali in rame, di alcune converse ed elementi di lattoneria di chiusura, del generatore di calore centralizzato e del raffrescamento (predisposizioni presenti), di alcune piccole porzioni di intonaco da completare (mazzette di porte), della pittura esterna ed interna, nonché delle finiture delle aree esterne di competenza (marciapiedi, pompeiane, recinzioni, luci ad incasso sulle scale, ecc...). Si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

Firmato Da: BUBBOLA GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 199894dea542b8cf418195bc1224ca87

1.c. LOTTO 3 (BLOCCO C – IMMOBILE C10)

Il lotto 3 è formato da un edificio unifamiliare che si sviluppa su 2 piani fuori terra ed uno interrato. Nel piano interrato sono presenti due locali distinti ad uso cantina, con bocche di lupo (prive di serramenti) per l'aerazione ed illuminazione. Attraverso una scala in cemento armato priva di rivestimento, si accede al piano terra dove si sviluppa la zona giorno, articolata su due locali, soggiorno e cucina, divisi dal vano scale (manca la scala di accesso al piano superiore) e da un bagno di servizio.
Al piano primo sono presenti 2 camere da letto di cui una matrimoniale, un locale guardaroba e n° 2 bagni. Dalla camera matrimoniale si accede ad un terrazzino da completare. Il posto auto dell'unità immobiliare originariamente previsto su un lato dell'edificio, attualmente è privo della pompeiana di copertura.
Ove presenti nelle singole unità immobiliari, le confezioni di piastrelle sono relative al completamento di quelle già posate e vengono considerate conglobate nella valutazione del bene.

Non si sono rilevate tracce di umidità di risalita al piano terra malgrado il mancato completamento delle pavimentazioni esterne, ne di infiltrazioni agli altri piani.

Complessivamente, l'edificio risulta privo dei serramenti esterni (eccetto il portoncino blindato di ingresso) e delle porte interne, delle griglie sulle bocche di lupo, delle pavimentazioni, dei cavi elettrici e dei frutti da incasso relativi, della scala interna di accesso al piano primo e del completamento della scala di accesso al piano interrato, dei parapetti e pavimentazione del terrazzo, dei pluviali in rame, del generatore di calore e del raffrescamento (predisposizioni presenti), della pittura esterna ed interna, nonché delle finiture delle aree esterne di competenza (marciapiedi, pompeiane, recinzioni, ecc...). Si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

1.d. LOTTO 4 (BLOCCO D – IMMOBILI D11 – D12 – D13 – D14 – D15 – D16)

Il lotto 4 è formato da una palazzina residenziale di n° 6 alloggi, n° 3 al piano terra e n° 3 al piano primo. È presente un piano interrato, a cui si accede tramite una scala esterna, caratterizzato da struttura in cemento armato e blocchi tipo Leca per le partizioni interne. A tale piano si articolano, lungo 2 corridoi paralleli, alcuni locali accessori delle unità immobiliari soprastanti, compreso un locale ad uso centrale termica comune.
Al piano terra è presente un portico comune da cui si accede sia ad una unità immobiliare al piano terra (D12) che alle unità al piano primo (D15 – D16).
L'unità D11 con accesso sul lato destro dell'edificio è costituita da un locale soggiorno con angolo cottura, un disimpegno con accesso al bagno ed alla camera matrimoniale con terrazzo. Il locale soggiorno è pavimentato ma mancano le stuccature delle fughe, così come le pareti del bagno. Nel soggiorno è presente un'ampia zona di infiltrazione d'acqua in prossimità della scala esterna di accesso al piano superiore, dovuta al non completamento della stessa.
Il serramento della camera da letto è presente ma da installare in sede: gli altri serramenti sono presenti, privi di maniglie e di mostrine laterali di finitura.
Sempre al piano terra, in posizione centrale, troviamo l'unità D12 con accesso dal portico comune. L'unità immobiliare si articola in un soggiorno / cucina (è stato eliminato il disimpegno verso la zona notte) una camera da letto matrimoniale con bagno interno, n° 2 camere da letto singole ed un bagno, accessibili tramite disimpegno: una delle due camere da letto da accesso ad una terrazza di servizio, tramite portafinestra in parte danneggiata. Tutti i locali sono privi delle pavimentazioni, mentre solo il bagno della camera da letto matrimoniale

Firmato Da: BUBBOLA GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 199894dea542b8cf418195bc1224ca87

risulta piastrellato ma non fugato alle pareti. Nel soggiorno è presente il portoncino blindato dell'unità D16. I serramenti esterni sono presenti, privi di maniglie e di mostrine laterali di finitura.
Al piano terra, in posizione laterale rispetto il portico, troviamo l'unità D13, che si articola su 2 piani fuori terra. Al piano terra, con accesso dal retro troviamo il soggiorno, la cucina un bagno ed un disimpegno con la scala (non presente) di accesso al piano superiore, dove troviamo un disimpegno che da comunicazione a 2 camere da letto con ciascuna un terrazzino ed un bagno. I terrazzini sono da completare e ciò ha creato infiltrazioni in corrispondenza ad essi, ai due livelli dell'unità. Tutti i locali sono privi delle pavimentazioni, mentre solo il bagno del piano terra risulta piastrellato ma non fugato alle pareti (in minima parte anche quello del piano primo). I serramenti esterni sono presenti eccetto quelli delle camere che non risultano installati, ma presenti in loco, privi di maniglie e di mostrine laterali di finitura. La scala di accesso al piano primo, di progetto, non è stata realizzata.
Al piano primo è posto l'immobile D14 a cui si accede tramite scala esterna e ballatoio non completati, costituito da un locale pranzo / cucina, un disimpegno, un bagno ed un vano soggiorno con accesso ad una terrazza. Il soggiorno ora, diversamente dal progetto, presenta una parete di divisione verso il vano scale di accesso al piano secondo (scala non presente). Al piano superiore, con copertura inclinata in legno a vista, si accede tramite disimpegno, a n° 2 camere da letto singole ed una matrimoniale, nonché un bagno comune. Dal disimpegno è stato realizzato, non in progetto, un accesso al terrazzo al piano, da completare. Al piano primo la zona giorno e pavimentata con piastrelle ceramiche in parte fugate, eccetto il bagno in cui solo le pareti sono piastrellate non fugate (analogamente per il bagno al piano superiore). Alcuni dei serramenti esterni non presentano le maniglie e le mostrine di finitura, al piano inferiore. Al piano superiore manca il serramento di accesso alla terrazza dal disimpegno.
Dal portico comune, tramite scala esterna, si accede all'unità D15 al piano primo, costituita da un soggiorno con accesso (privo di serramento) ad un terrazzo da ultimare, una cucina, un disimpegno di distribuzione tra un bagno comune ed una camera da letto doppia, oltre ad una camera da letto matrimoniale con bagno interno ed accesso ad un terrazzino da completare. L'unità è caratterizzata da copertura inclinata in legno a vista.
Tutti i locali sono privi delle pavimentazioni, mentre solo il bagno comune risulta parzialmente piastrellato ma non fugato alle pareti. I serramenti esterni sono presenti, privi di maniglie e di mostrine laterali di finitura.
Salendo ulteriormente si arriva all'unità D16, posta sopra il portico comune, tramite una rampa di scale da completare. Il portoncino di ingresso non è presente nell'unità, ma si trova nell'unità D12. Parte della scala (da rivestire) entra nel locale soggiorno /cucina in cui è presente l'impianto di riscaldamento a pavimento ma manca la caldana superiore. A questo livello è presente anche una camera da letto matrimoniale ed un bagno. Da una scala interna (no presente), si accede ad un soppalco aperto sui lati, che da un accesso ad una ulteriore terrazza a livello, anch'essa da ultimare. I serramenti esterni al livello del soppalco non sono presenti, mentre sono presenti al livello sottostante, ma privi di maniglie e mostrine di finitura. Il bagno non risulta piastrellato alle pareti. L'unità è caratterizzata da copertura inclinata in legno a vista.

Ove presenti nelle singole unità immobiliari, le confezioni di piastrelle sono relative al completamento di quelle già posate e vengono considerate conglobate nella valutazione del bene.

Complessivamente, l'edificio risulta privo delle porte interne, in parte delle pavimentazioni interne ed esterne, dei cavi elettrici e dei frutti da incasso relativi, del completamento delle scale di accesso al piano primo e secondo, dei parapetti ai piani, di alcune parti dei pluviali in rame, di alcune converse ed elementi di lattoneria di chiusura, del generatore di calore centralizzato e del raffrescamento (predisposizioni presenti), di parte della pittura esterna ed interna, nonché delle finiture delle aree esterne di competenza (marciapiedi, pompeiane, recinzioni, luci ad incasso sulle scale, ecc...). Si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

Firmato Da: BUBBOLA GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 199894dea542b8cf418195bc1224ca87

1.e. LOTTO 5 (BLOCCO E – IMMOBILE E18)

Il lotto 5 è formato da un edificio unifamiliare che si sviluppa su 2 piani fuori terra ed uno interrato. Nel piano interrato sono presenti due locali distinti ad uso cantina, con bocche di lupo (prive di serramenti) per l'aerazione ed illuminazione. Attraverso una scala in cemento armato priva di rivestimento, si accede al piano terra dove si sviluppa la zona giorno, articolata su due locali, soggiorno e cucina, divisi dal vano scale (manca la scala) e da un bagno di servizio. Sul lato della cucina verso il posto auto scoperto di pertinenza, si rilevano tracce di umidità di risalita, così pure, in minima parte, vicino alla porta finestra retrostante della zona soggiorno, dovute al mancato completamento delle pavimentazioni esterne. I pavimenti interni risultano posati, in piastrelle ceramiche, ma non stuccati nelle fughe, ad accezione della parte antistante la scala di accesso al piano interrato: mancano i battiscopa. Il bagno risulta anch'esso piastrellato ma non stuccato nelle fughe. Le finestre e porte finestre sono prive delle maniglie e delle cornici di finitura interne: della portafinestra del soggiorno, sul lato principale dell'edificio, le ante sono presenti nell'immobile ma da montare in sede.
Salendo al piano primo (scala non presente) sono presenti 3 camere da letto di cui una matrimoniale, una doppia ed una singola e n° 2 bagni, uno a servizio della camera matrimoniale. Dalla camera matrimoniale si accede ad un terrazzino pavimentato e da completare.
A questo piano mancano le pavimentazioni ad eccezione di quelle del bagno comune: entrambi i bagni sono piastrellati sulle pareti ma non fugati. Come al piano sottostante le finestre e porte finestre sono prive delle maniglie e delle cornici di finitura interne.
Il posto auto dell'unità immobiliare originariamente previsto su un lato dell'edificio, attualmente è privo della pompeiana di copertura.
L'edificio presenta la tinteggiatura esterna ed una prima mano della pittura interna.

Ove presenti nelle singole unità immobiliari, le confezioni di piastrelle sono relative al completamento di quelle già posate e vengono considerate conglobate nella valutazione del bene.

Non si sono rilevate tracce di umidità ne di infiltrazioni agli altri piani.
Complessivamente, l'edificio risulta privo delle porte interne, di parte dei cavi elettrici, dei frutti da incasso relativi, della scala interna di accesso al piano primo e del completamento della scala di accesso al piano interrato, dei parapetti del terrazzo, dei pluviali in rame, del generatore di calore e del raffrescamento (predisposizioni presenti), nonché delle finiture delle aree esterne di competenza (marciapiedi, pompeiane, recinzioni, ecc...). Si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

1.f. LOTTO 6 (BLOCCO F – IMMOBILI F19 – F20 – F21 – F22)

Il lotto 6 è formato da una palazzina residenziale di n° 4 alloggi, n° 2 al piano terra e n° 2 al piano primo.
Nell'edificio sono presenti importanti tracce di umidità di risalita al piano terra con presenza consistente di umidità, dovuti al mancato completamento delle pavimentazioni esterne che lasciano scoperte le murature perimetrali, assorbendo l'acqua piovana esterna. Al piano superiore ci sono anche qui alcune infiltrazioni dovute al mancato completamento di alcuni elementi di lattoneria e dei terrazzini.
Al piano terra all'immobile F19 sono state apportate delle modifiche rispetto al progetto approvato, consistenti nella sostituzione delle porte ad anta con porte scorrevoli. Esso si articola in una zona giorno con angolo cottura da cui si accede alla zona notte costituita da una camera da letto matrimoniale ed un bagno. Tutti i locali sono

Firmato Da: BUBBOLA GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 199894dea542b8cf418195bc1224ca87

privi di pavimentazioni e piastrelle alle pareti; i serramenti necessitano di interventi di manutenzione per effetto dell'umidità presente (sostituzione di parte della ferramenta di chiusura, sistemazione dei telai).
L'unità F20 al piano terra presenta importanti problemi di infiltrazione ed umidità dall'esterno anche per la presenza di un tratto di risvolto della guaina della pavimentazione esterna staccata lungo un bordo, comportando i problemi sui serramenti evidenziati per l'unità F19, in particolar modo sulle finestre del soggiorno. L'articolazione dei locali interni si sviluppa dalla zona giorno di ingresso con angolo cottura, un disimpegno da cui si accede alle due camere da letto, di cui una matrimoniale e n° 2 bagni, uno dei quali piastrellato e pavimentato e l'altro solo piastrellato sulle pareti senza la stuccatura delle fughe. Il resto dei locali sono privi di pavimentazione.

Con una scala esterna rivestita in parte, nel cui sottoscala parzialmente non intonacato era prevista la realizzazione della centrale termica comune, si accede al piano superiore .
Al piano superiore sono ubicate le ulteriori n° 2 unità immobiliari (F21 – F22): l'unità F21 si articola su due livelli, con la zona giorno con angolo cottura ed un bagno al piano primo dell'edificio, mentre al piano secondo dell'edificio, accessibile trame scala interna, non presente, si trova un ballatoio e, dopo alcuni scalini, una camera da letto matrimoniale con accesso ad un terrazzo pavimentato ma non completato. Le finestre sui lati su cui si sviluppa la scala interna, risultano privi delle cornici di completamento e degli scuri. I locali non sono pavimentati.
Le unità F21 e F22 hanno un locale lavanderia ricavato nei rispettivi terrazzini che risultano piastrellati ma non stuccati nella fughe.
L'unità F22 presenta una zona soggiorno e angolo cottura articolato, con accesso al terrazzino di servizio: su questa parete e quella della zona cottura, internamente, sono evidenti le infiltrazioni dalla copertura, dovuta al mancato completamento della lattoneria in copertura. La zona notte si articola in una camera da letto singola ed una matrimoniale con accesso ad un terrazzo pavimentato da completare. Il bagno presente in questa zona è piastrellato sulle pareti con le fughe da stuccare: superiormente a tali piastrelle è presente un'infiltrazione dalla copertura, per i motivi già esposti.
È presente la porta finestra del terrazzino di servizio da montare: alcune finestre sono prive delle cornici di finitura interna.

Ove presenti nelle singole unità immobiliari, le confezioni di piastrelle sono relative al completamento di quelle già posate e vengono considerate conglobate nella valutazione del bene.
L'edificio presenta la tinteggiatura esterna, con necessità di pulizia e ripresa in alcune zone ed una prima mano della pittura interna, anch'essa da rivedere causa l'umidità presente.

Complessivamente, l'edificio risulta privo delle porte interne, delle pavimentazioni ove non descritte sopra, in parte dei cavi elettrici, dei frutti da incasso relativi, del completamento della scala di accesso al piano primo, dei parapetti a questo piano e della pavimentazione del ballatoio, dei pluviali in rame, di alcune converse ed elementi di lattoneria di chiusura, del generatore di calore centralizzato e del raffrescamento (predisposizioni presenti), di alcune piccole porzioni di intonaco da completare nonché delle finiture delle aree esterne di competenza (marciapiedi, pompeiane, recinzioni, luci ad incasso sulle scale, ecc...). Si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

1.g. LOTTO 7 (BLOCCO H – IMMOBILE H28)

Il lotto 7 è formato da un edificio unifamiliare, per un certo periodo abitato, che si sviluppa su 2 piani fuori terra ed uno interrato. Nel piano interrato sono presenti due locali distinti ad uso cantina, uno individuato quale dispensa, trasformato in bagno ed un locale centrale termica, il tutto con bocche di lupo e serramenti metallici, da rifinire

Firmato Da: BUBBOLA GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 199894dea542b8cf418195bc1224ca87

esternamente, per l'aerazione ed illuminazione. I locali risultano completi ad eccezione delle porte scorrevoli, dei frutti dell'impianto elettrico, della caldaia murale e dell'accumulo per i pannelli solari termici presenti in copertura, mentre è presente l'impianto di riscaldamento a pavimento: si possono ritenere con finiture ed impianti superiori alla media dei piani seminterrati destinati ad accessori.
Attraverso una scala in cemento armato rivestita e priva del corrimano (presente da installare), si accede al piano primo dove si sviluppa la zona giorno, articolata su due locali, soggiorno (con parete rivestita in finti listoni di pietra) e cucina (con abbassamento in cartongesso e predisposizione di faretti da incasso), divisi dal vano scale (scala a struttura metallica presente) e da un bagno di servizio in cui manca il lavabo e la rubinetteria. Anche qui i locali risultano completi ad eccezione delle porte scorrevoli, dei frutti dell'impianto elettrico e del quadro elettrico. I serramenti sono dotati di zanzariera integrata.
Al piano primo sono presenti 3 camere da letto di cui una matrimoniale, un locale guardaroba e n° 2 bagni, uno privo della vasca da bagno e di un profilo di finitura della finestra, l'altro del lavabo. Tutti i locali sono pavimentati con listoni di legno ad accezione dei bagni Da una delle camere da letto si accede ad un terrazzino pavimentato e con parapetti, ma privo della finitura dell'estradosso e dei bordi esterni da completare. Anche qui i locali risultano completi ad eccezione delle porte scorrevoli ed ad anta e dei frutti dell'impianto elettrico.
Il posto auto dell'unità immobiliare originariamente previsto su un lato dell'edificio, attualmente è privo della pompeiana di copertura.
L'edificio è dotato di un vano esterno predisposto per accoglie un ascensore (non presente) che collega tutti i piani dell'immobile.
Non si sono rilevate tracce di umidità di risalita al piano terra, ne di infiltrazioni agli altri piani.

Complessivamente, l'edificio risulta privo delle griglie sulle bocche di lupo, dei frutti da incasso dell'impianto elettrico, del generatore di calore e del raffrescamento (predisposizioni presenti), nonché delle finiture delle aree esterne di competenza (pompeiane, recinzioni, ecc...) ad eccezione delle pavimentazioni del marciapiede esterno realizzate e completate. L'immobile si presenta sostanzialmente completo. Si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

1.h. LOTTO 8 (BLOCCO I – IMMOBILE I29)

Il lotto 8 è formato da un edificio unifamiliare che si sviluppa su 2 piani fuori terra. Accedendo dal portico, al piano primo troviamo la zona giorno, articolata su di un ingresso che da accesso ad un ampio soggiorno con cucina, un locale ad uso studio ed un bagno di servizio. Esternamente, in aderenza, si trova il locale centrale termica, privo della porta, a cui si accede tramite un ampio patio.
Attraverso un disimpegno (parte del locale soggiorno), tramite un a scala a vista (manca la scala) si sale al piano primo ed attraverso un disimpegno, si ha accesso a 3 camere da letto doppie/matrimoniali, di cui una con terrazzo ed a 2 bagni (in uno è stato modificato il sistema di apertura, passando da porta ad anta a porta scorrevole). Il terrazzo è privo di pavimentazione e del parapetto. In una delle camere è presente, da installare, la ringhiera di protezione di una delle finestre.
Al piano terra si rilevano tracce di umidità di risalita su tutti i lati, in maniera più o meno intensa dovute al mancato completamento delle pavimentazioni esterne (sigillatura fughe e battiscopa) ed infiltrazioni dal mancato completamento del cornicione, nella zona relativa al terrazzo soprastante.
I pavimenti interni mancano sui due piani, così come la piastrellatura delle pareti dei bagni. Le finestre e porte finestre sono prive delle cornici di finitura interne, presenti sul posto da installare. Alcuni serramenti mancano

Firmato Da: BUBBOLA GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 199894dea542b8cf418195bc1224ca87

delle maniglie: la finestra del soggiorno in corrispondenza delle scale è stata oggetto di un tentativo di scasso, per cui va sostituito uno scuro e verificato il resto del serramento.
L'edificio presenta la tinteggiatura esterna ed una prima mano della pittura interna. Sono presenti i pannelli solari termici ed i pluviali oltre alle grondaie e lattonerie in rame.
Ove presenti nelle singole unità immobiliari, le confezioni di piastrelle sono relative al completamento di quelle già posate e vengono considerate conglobate nella valutazione del bene.
Fa parte del lotto anche una piscina di forma pressoché trapezia, rivestita di piastrelle e con la predisposizione per la parte impiantistica e di illuminazione (mancante); risultano da ultimare anche le aree attorno alla piscina.

Complessivamente, l'edificio risulta privo delle porte interne, di parte dei cavi elettrici, dei frutti da incasso relativi, della scala interna di accesso al piano primo, dei parapetti del terrazzo, del generatore di calore e del raffrescamento (predisposizioni presenti), nonché delle finiture delle aree esterne di competenza (marciapiedi, recinzioni, area piscina, ecc...). Si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

1.i. LOTTO 9 (BLOCCO G – IMMOBILE G23)

Il lotto 9 è costituito dall'unità denominata G23 dell'edificio G che si sviluppa su 2 piani fuori terra. Al piano terra si sviluppa la zona giorno, articolata su due locali, soggiorno / cucina e studio, divisi dal vano scale (manca la scala) e da un bagno. Sul lato della cucina e dello studio, verso il posto auto scoperto di pertinenza, si rilevano tracce di umidità di risalita, dovute al mancato completamento delle pavimentazioni esterne. I pavimenti interni risultano posati, in piastrelle ceramiche, ma non stuccati nelle fughe: mancano i battiscopa. Il bagno risulta anch'esso piastrellato ma non stuccato nelle fughe. Le finestre e porte finestre sono complete delle maniglie e delle cornici di finitura interne e degli scuri.
Salendo al piano primo (scala non presente) sono presenti 2 camere da letto di cui una matrimoniale ed una singola e n° 1 bagni. Dalla camera singola si accede ad un terrazzino di servizio in cui è presente un locale ad uso lavanderia.
A questo piano mancano le pavimentazioni ad eccezione di quelle del bagno che risulta piastrellato sulle pareti ed a terra ma non fugato. Come al piano sottostante le finestre e porte finestre sono complete delle maniglie e delle cornici di finitura interne e degli scuri, ad eccezione della finestra del bagno le cui ante degli scuri sono presenti nell'immobile ma da montare in sede. Non si sono rilevate tracce di umidità ne di infiltrazioni al piano in esame.
La copertura inclinata con orditura in legno risulta a vista.
L'accesso al piano primo può avvenire anche dalla scala esterna comune, tramite il corridoio scoperto.
Il posto auto dell'unità immobiliare originariamente previsto su un lato dell'edificio, attualmente è privo della pompeiana di copertura.
L'edificio presenta la tinteggiatura esterna ed una prima mano della pittura interna.
Ove presenti nelle singole unità immobiliari, le confezioni di piastrelle sono relative al completamento di quelle già posate e vengono considerate conglobate nella valutazione del bene.

Complessivamente, l'unità immobiliare risulta priva delle porte interne, dei frutti da incasso relativi all'impianto elettrico, della scala interna di accesso al piano primo, dei parapetti del terrazzo esterno verso la scala comune, dei pluviali in rame (da posare a cura della procedura fallimentare in ipotesi di vendita in lotto separato), del generatore di calore (impianto comune da realizzarsi da parte della procedura fallimentare in ipotesi di vendita in lotto separato) e del raffrescamento indipendente (predisposizioni presenti), nonché delle finiture delle aree

Firmato Da: BUBBOLA GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 199894dea542b8cf418195bc1224ca87

esterne di competenza (marciapiedi, pompeiane, recinzioni, ecc...). Si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

1.j. LOTTO 10 (BLOCCO G – IMMOBILE G24)

Il lotto 10 è costituito dall'unità denominata G24 dell'edificio G che si sviluppa al piano terra dell'edificio. Dall''ingresso principale si accede al soggiorno / cucina e da qui tramite un disimpegno ad un bagno comune, a 2 camere da letto singole ed ad un locale lavanderia. Oltre a questi, è presente una camera matrimoniale con n° 1 bagno interno. Sul lato del soggiorno / cucina verso la lavanderia e verso il fronte principale, si rilevano tracce di umidità di risalita, dovute al mancato completamento delle pavimentazioni esterne. I pavimenti interni risultano posati, in piastrelle ceramiche, e stuccati nelle fughe solo nella zona soggiorno / cucina e nella lavanderia, mentre le camere da letto sono prive di pavimentazione: mancano i battiscopa in tutti i locali. I bagni risultano anch'essi piastrellati ma solo parzialmente stuccati nelle fughe. Le finestre e porte finestre sono complete delle maniglie e delle cornici di finitura interne e degli scuri: manca la porta finestra di una delle due camere da letto singole.
Il posto auto dell'unità immobiliare originariamente previsto su un lato dell'edificio, attualmente è privo della pompeiana di copertura.
L'edificio presenta la tinteggiatura esterna ed una prima mano della pittura interna.
Ove presenti nelle singole unità immobiliari, le confezioni di piastrelle sono relative al completamento di quelle già posate e vengono considerate conglobate nella valutazione del bene.

Complessivamente, l'unità immobiliare risulta privo delle porte interne, dei frutti da incasso relativi all'impianto elettrico, dei pluviali in rame (da posare a cura della procedura fallimentare in ipotesi di vendita in lotto separato), del generatore di calore (impianto comune da realizzarsi da parte della procedura fallimentare in ipotesi di vendita in lotto separato) e del raffrescamento indipendente (predisposizioni presenti), nonché delle finiture delle aree esterne di competenza (marciapiedi, pompeiane, recinzioni, ecc...). Si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

1.k. LOTTO 11 (BLOCCO G – IMMOBILE G26)

Il lotto 11 è costituito dall'unità denominata G26 dell'edificio G, posta al primo piano dell'edificio, in posizione centrale tra l'unità G23 e G27. Dall'ingresso principale posto frontalmente alla scala di accesso comune esterna, si accede ad un piccolo disimpegno che conduce al soggiorno / cucina. Frontalmente all'ingresso è presente un bagno, mentre di lato a questo si trova la camera matrimoniale. A lato del portoncino di ingresso, si rilevano tracce di umidità di risalita, dovute al mancato completamento delle pavimentazioni esterne del corridoio comune. I pavimenti interni risultano posati, in piastrelle ceramiche, e non stuccati nelle fughe solo nella zona soggiorno / cucina, mentre la camera da letto è priva di pavimentazione: mancano i battiscopa in tutti i locali. Il bagno risulta anch'esso piastrellato ma solo parzialmente stuccato nelle fughe. Le finestre e porte finestre sono complete delle maniglie e delle cornici di finitura interne (eccetto la camera da letto, le cui mostrine sono presenti sul posto) e degli scuri: nel bagno gli scuri, presenti, sono da montare in sede.
Il posto auto dell'unità immobiliare originariamente previsto al piano terra, sul fronte principale dell'edificio, attualmente è privo della pompeiana di copertura.
L'edificio presenta la tinteggiatura esterna ed una prima mano della pittura interna, eccetto alcune pareti della camera da letto, il cui intonaco deve esser rifinito.
L'unità immobiliare è tutta controsoffittata.

Firmato Da: BUBBOLA GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 199894dea542b8cf418195bc1224ca87

Ove presenti nelle singole unità immobiliari, le confezioni di piastrelle sono relative al completamento di quelle già posate e vengono considerate conglobate nella valutazione del bene.

Complessivamente, l'unità immobiliare risulta priva delle porte interne, dei frutti da incasso relativi all'impianto elettrico, dei pluviali in rame (da posare a cura della procedura fallimentare in ipotesi di vendita in lotto separato), del generatore di calore (impianto comune da realizzarsi da parte della procedura fallimentare in ipotesi di vendita in lotto separato) e del raffrescamento indipendente (predisposizioni presenti), nonché delle finiture delle aree esterne di competenza (marciapiedi, pompeiane, recinzioni, ecc...). Si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

1.I. LOTTO 12 (BLOCCO G – IMMOBILE G27)

Il lotto 12 è costituito dall'unità denominata G27 dell'edificio G posta al primo piano dell'edificio, in posizione laterale all'unità G27. Essa si sviluppa su 2 piani fuori terra. Al piano primo si articola la zona notte, costituita da un ingresso da cui si accede al piano superiore tramite una scala (mancante) ed alle 2 camere da letto di cui matrimoniale ed a un bagno. La camera da letto singola da accesso ad una terrazza pavimentata ma non fugata e priva di battiscopa: su questo lato della camera da letto, si rilevano tracce di umidità di risalita, dovute al mancato completamento delle pavimentazioni della terrazza. I pavimenti interni non risultano posati, mancano i battiscopa. Il bagno risulta piastrellato ma non stuccato nelle fughe. Le finestre e porte finestre sono complete delle maniglie e delle cornici di finitura interne e degli scuri, eccetto il serramento del disimpegno, i cui scuri sono presenti e da porre in sede. Nel locale ingresso, sul lato dove dovrebbe esser posata la scala di accesso al secondo piano, l'intonaco e da ultimare.
Salendo al piano secondo (scala non presente) è presente la zona giorno costituita da soggiorno / cucina, un locale studio, un bagno con antibagno. Dal soggiorno / cucina si accede ad un ampio terrazzo da ultimare (pavimento presente da fugare, battiscopa e parapetti mancanti.
A questo piano mancano le pavimentazioni, mentre il bagno risulta piastrellato sulle pareti ma non fugato. Come al piano sottostante le finestre e porte finestre sono complete delle maniglie e delle cornici di finitura interne e degli scuri, ad eccezione di una finestra del soggiorno / cucina le cui ante degli scuri sono presenti nell'immobile ma da montare in sede. Nello studio il serramento è presente a terra, da montare in sede.
Non si sono rilevate tracce di umidità ne di infiltrazioni al piano in esame, se non che una in corrispondenza della portafinestra che da accesso al terrazzo..
La copertura inclinata con orditura in legno risulta a vista.
Il posto auto dell'unità immobiliare originariamente previsto su un lato principale dell'edificio, attualmente è privo della pompeiana di copertura.
L'edificio presenta la tinteggiatura esterna ed una prima mano della pittura interna.
Ove presenti nelle singole unità immobiliari, le confezioni di piastrelle sono relative al completamento di quelle già posate e vengono considerate conglobate nella valutazione del bene.

Complessivamente, l'unità immobiliare risulta priva delle porte interne, dei frutti da incasso relativi all'impianto elettrico, della scala interna di accesso al piano secondo, dei parapetti del terrazzo esterno verso la scala comune e del terrazzo privato, dei pluviali in rame (da posare a cura della procedura fallimentare in ipotesi di vendita in lotto separato), del generatore di calore (impianto comune da realizzarsi da parte della procedura fallimentare in ipotesi di vendita in lotto separato) e del raffrescamento indipendente (predisposizioni presenti), nonché delle finiture delle aree esterne di competenza (marciapiedi, pompeiane, recinzioni, ecc...). Si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

Firmato Da: BUBBOLA GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 199894dea542b8cf418195bc1224ca87

1.m. VALORE DI STIMA DEI LOTTI

La stima del valore dei lotti è stata effettuata riferendosi ai valori medi di mercato, riparametrati sulla scorta dello stato di costruzione e di completamento a cui si trovano i singoli lotti, nonché ad eventuali difetti (infiltrazioni, elementi da sostituire, ecc..)

La superficie lorda commerciale dei singoli lotti, viene calcolata secondo i criteri adottati dal FIAIP (UNI EN 15733:2011 in sostituzione di UNI 10750). L'area a giardino o scoperto di pertinenza viene considerata compresa nella valutazione dell'immobile, non avendo particolare estensione ne caratteristiche oltre l'ordinarietà per la tipologia dell'immobile.

Pertanto si ha:

Lotto	superficie commerciale (mq)		valore unitario (€/mq)	Importi	Importi ridotti - BASE D'ASTA *
1	P.T. : 9,32x19,08-8,60x1,78-3,60x1,07=	159			
	P.1: 4,74x19,08+2x4,58x4,74+2x2,00x2,80x0,35+(3,60x1,50+5,20x1,50)x0,25+7,02x1,40x0,35=	144			
	Tot. Lotto 1	*303*	*€ 1.000,00*	*€ 303.000,00*	*€ 242.400,00*
2	P.T.: 10,34x19,08-8,60x2,67-2x2,93x1,05+0,35x4,74x0,60=	169			
	P.1: 19,08x4,74+1,55x5,17+4,27x4,74+5,60x4,74+0,35x(1,50x4,47+2x3,00x02,80+8,60x1,40)+0,25x(3,60x1,50+5,20x1,50)=	161			
	P.2: 4,74x9,44+0,35x4,50*4,20=	51			
	Tot. Lotto 2	*381*	*€ 1.000,00*	*€ 381.000,00*	*€ 304.800,00*
3	P.S.: 0,50x(9,76x5,43+0,54x2,57+5,68x1,92=	33			
	P.T.: 10,00x5,63+0,54x2,80+0,35x(5,90x1,93+4,10x0,90)	63			
	P.1: 10,00x5,63+0,54x2,80+5,90x1,93-2,00x1,86+0,35x(2,00x1,86+0,55x2,60)	67			
	Tot. Lotto 3	*163*	*€ 1.100,00*	*€ 179.300,00*	*€ 143.440,00*

Firmato Da: BUBBOLA GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 199894dea542b8cf418195bc1224ca87

Lotto	superficie commerciale (mq)		valore unitario (€/mq)	Importi	Importi ridotti - BASE D'ASTA *
4	P.S.: 0,50x(10,80x9,80+6,89x4,30+9,80x1,27)+ 0,25x3,15x1,22=	75			
	P.T.: 4,24x6,32+2,30x4,72+16,57x6,87+4,94x0, 20+4,64x3,13+4,49x2,00+0,35x(1,93x1,25 +5,40x10,20+1,37x4,35+2,00x1,78+1,11x 5,22+2,00x1,10+1,30x3,20)=	204			
	P.1: 4,24x6,32+2,30x4,72+16,57x6,87+4,94x0, 20+4,64x3,13+4,49x2,00- 2,61x1,37+0,35x(1,93x1,25+5,40x10,20+1 ,37x4,35+2,00x1,78+1,11x5,22+2,00x1,10 +1,30x3,20+2,61x1,37)+0,25x(1,93x1,25+ 2,00x0,80+5,67x1,22+5,10x1,20)=	206			
	P.2: 6,14x10,20- 2,64x1,37+7,09x4,94+3,85x4,54+1,74x2,3 7+0,25x(4,36x3,65+3,87x4,58)+0,35x2,64 x1,63=	126			
	Soppalco: 6,14x10,20-2,64x1,37=	59			
	Tot. Lotto 4	*670*	*€ 1.300,00*	*€ 871.000,00*	*€ 696.800,00*
5	P.S.: 0,50x9,76x5,43+1,92x5,68+0,54x2,57=	39			
	P.T.: 10,00x5,63+0,54x2,80+0,35x(5,90x1,93+4 ,10x0,90)	63			
	P.1: 10,00x6,50+1,06x5,90+0,55x2,80- 1,86x2,16+0,35x(1,86x2,70)=	71			
	Tot. Lotto 5	*173*	*€ 1.300,00*	*€ 224.900,00*	*€ 179.920,00*
6	P.T.: 14,71x4,74+5,56x7,74+0,25x1,35x9,15=	116			
	P.1: 14,71x4,74+5,56x7,74- 3,27x2,80+0,25x(3,27x2,80+6,97x1,30+1, 35x4,10)+0,35x(4,39x1,40+4,15x1,40)=	114			
	P.2: 7,34x4,74+0,25x(4,25x3,15+1,30x1,80)=	39			
	Tot. Lotto 6	*269*	*€ 1.050,00*	*€ 282.450,00*	*€ 225.960,00*
7	P.S.: 10,33x7,34+1,73x1,86=	79			
	P.T.: 5,90x7,56+4,65x5,56+1,72x2,06+0,35x2,0 0x4,65=	77			
	P.1: 10,55x7,56+1,72x2,06+0,25x2,50x0,90=	84			
	Tot. Lotto 7	*240*	*€ 2.300,00*	*€ 552.000,00*	*€ 441.600,00*
8	P.T.: 10,50x5,60+0,90x3,72+3,48x4,70+0,50x2, 45x1,93+0,35x(2,87x2,83+2,45x7,34)=	90			
	P.1: 10,50x5,60+0,90x3,72+3,48x4,70+0,25x(5 ,35x1,21)=	80			
	Piscina e giardino attorno (area equivalente)	20			
	Tot. Lotto 8	*190*	*€ 1.450,00*	*€ 275.500,00*	*€ 220.400,00*

Firmato Da: BUBBOLA GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 199994dea542b8cf418195bc1224ca87

Lotto	superficie commerciale (mq)		valore unitario (€/mq)	Importi	Importi ridotti - BASE D'ASTA *
9	P.T.: 10,34x4,74+1,14x4,50+1,63x1,76=	57			
	P.1: 4,74x10,34+0,35x(3,65x1,40+3,00x2,80)=	54			
	Quota parti comuni	3			
	Tot. Lotto 9	*114*	*€ 1.350,00*	*€ 153.900,00*	*€ 123.120,00*
10	P.T: 4,74x10,34+8,50x4,50+1,63x1,76=	90			
	Quota parti comuni	3			
	Tot. Lotto 10	*93*	€ 1.350,00	€ 125.550,00	€ 100.440,00
11	P.1: 10,00x4,74+0,35x5,05x1,40=	50			
	Quota parti comuni	3			
	Tot. Lotto 11	*53*	*€ 1.350,00*	*€ 71.550,00*	*€ 57.240,00*
12	P.1: 4,74x9,44+1,55x5,17+0,35x(2,80x3,00+4,74x1,50)=	58			
	P.2.:4,74x9,44+1,55x5,17=	53			
	Quota parti comuni	3			
	Tot. Lotto 12	*114*	*€ 1.350,00*	*€ 153.900,00*	*€ 123.120,00*
			Totali	€ 3.574.050,00	€ 2.859.240,00

(*) Riduzione del 20% in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, 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

2. VENDITA IN UN LOTTO UNICO

Nell'ipotesi di vendita in un lotto unico dell'intera lottizzazione, tenuto conto anche della opere di completamento e delle prestazioni professionali da svolgere, così come elencati e riportati Relazione di Valutazione Opere Completamento del 19.04.2016, nonché delle dimensioni complessive e del numero dei beni da vendere in una unica soluzione, si ritiene di poter esprimere un valutazione sul valore a base d'asta, calcolato sulla volumetria assentita e realizzata, pari a 5.294,23 mc.

Applicando un valore unitario di 320 €/mc, si ottiene

Volumetria assentita (mc)	Valore unitario (€/mc)	Importo a base d'asta
5294,23	320	€ 1.694.153,60

Pordenone, 27.05.2016

IL PERITO
(dott. ing. Gianluca Bubbola)

Firmato Da: BUBBOLA GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 199894dea542b8cf418195bc1224ca87

Allegato A – Documentazione fotografica

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA
via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone e-mail: gianluca.bubbola@libero.it
tel.fax 0434.555.233 cell. 339.31.91.654 p.i. 01522340932 C.F.: BBBGLC68H21G888D

Firmato Da: BUBBOLA GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 199894dea542b8cf418195bc1224ca87

Allegato A.1 – Lotto 1

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA
via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone e-mail: gianluca.bubbola@libero.it
tel.fax 0434.555.233 cell. 339.31.91.654 p.i. 01522340932 C.F.: BBBGLC68H21G888D

Firmato Da: BUBBOLA GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 199894dea542b8df418195bc1224ca87

Allegato A.2 – Lotto 2

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA
via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone e-mail: gianluca.bubbola@libero.it
tel.fax 0434.555.233 cell. 339.31.91.654 p.i. 01522340932 C.F.: BBBGLC68H21G888D

Firmato Da: BUBBOLA GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 199894dea542b8cf418195bc1224ca87

Allegato A.3 – Lotto 3

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA
via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone e-mail: gianluca.bubbola@libero.it
tel.fax 0434.555.233 cell. 339.31.91.654 p.i. 01522340932 C.F.: BBBGLC68H21G888D

Firmato Da: BUBBOLA GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1998940ea542b8cf418195bc1224ca87

Allegato A.4 – Lotto 4

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA
via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone e-mail: gianluca.bubbola@libero.it
tel.fax 0434.555.233 cell. 339.31.91.654 p.i. 01522340932 C.F.: BBBGLC68H21G888D

Firmato Da: BUBBOLA GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 199894dea542b8cf4181 95bc1224ca87

Allegato A.5 – Lotto 5

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA
via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone e-mail: gianluca.bubbola@libero.it
tel.fax 0434.555.233 cell. 339.31.91.654 p.i. 01522340932 C.F.: BBBGLC68H21C888D

Firmato Da: BUBBOLA GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 199894dea542b8cf418195bc1224ca87

Allegato A.6 – Lotto 6

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA
via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone *e-mail: gianluca.bubbola@libero.it*
tel.fax 0434.555.233 cell. 339.31.91.654 p.i. 01522340932 *C.F.: BBBGLC68H21G888D*

Firmato Da: BUBBOLA GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 199894dea542b8cf418195bc1224ca87

Allegato A.7 – Lotto 7

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA
via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone e-mail: gianluca.bubbola@libero.it
tel.fax 0434.555.233 cell. 339.31.91.654 p.i. 01522340932 C.F.: BBBGLC68H21G888D

Firmato Da: BUBBOLA GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 199894dea542b8cf418195bc1224ca87

Allegato A.8 – Lotto 8

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA
via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone e-mail: gianluca.bubbola@libero.it
tel.fax 0434.555.233 cell. 339.31.91.654 p.i. 01522340932 C.F.: BBBGLC68H21G888D

Firmato Da: BUBBOLA GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 199894dea5428cf418195bc1224ca87

Allegato A.9 – Lotto 9

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA
via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone e-mail: gianluca.bubbola@libero.it
tel.fax 0434.555.233 cell. 339.31.91.654 p.i. 01522340932 C.F.: BBBGLC68H21G888D

Firmato Da: BUBBOLA GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 199894dea542b8cf418195bc1224ca87

Allegato A.10 – Lotto 10

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA
via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone e-mail: gianluca.bubbola@libero.it
tel.fax 0434.555.233 cell. 339.31.91.654 p.i. 01522340932 C.F.: BBBGLC68H21G888D

Firmato Da: BUBBOLA GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 199894dea542b8cf418195bc1224ca87

Allegato A.11 – Lotto 11

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA
via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone e-mail: gianluca.bubbola@libero.it
tel.fax 0434.555.233 cell. 339.31.91.654 p.i. 01522340932 C.F.: BBBGLC68H21G888D

Firmato Da: BUBBOLA GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 199894dea542b8cf418195bc1224ca87

Allegato A.12 – Lotto 12

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA
via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone e-mail: gianluca.bubbola@libero.it
tel.fax 0434.555.233 cell. 339.31.91.654 p.i. 01522340932 C.F.: BBBGLC68H21G888D

Firmato Da: BUBBOLA GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 199894dea542b8cf418195bc1224ca87

Allegato B - Estratti catastali

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA
via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone e-mail: gianluca.bubbola@libero.it
tel.fax 0434.555.233 cell. 339.31.91.654 p.i. 01522340932 C.F.: BBBGLC68H21G888D

Firmato Da: BUBBOLA GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 199894dea542b8cf418195bc1224ca87

Allegato C – Visure ipotecarie - Convenzione urbanistica

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA
via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone e-mail: gianluca.bubbola@libero.it
tel.fax 0434.555.233 cell. 339.31.91.654 p.i. 01522340932 C.F.: BBBGLC68H21G888D

Firmato Da: BUBBOLA GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 199894dea542b8cf418195bc1224ca87

Allegato D - C.D.U. – Certificato insussistenza provvedimenti sanzionatori - Pratiche edilizie

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA
via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone *e-mail: gianluca.bubbola@libero.it*
tel.fax 0434.555.233 cell. 339.31.91.654 p.i. 01522340932 *C.F.: BBBGLC68H21G888D*

Firmato Da: BUBBOLA GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 199894dea542b8cf418195bc1224ca87

Allegato E – Planimetrie dei lotti

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA
via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone e-mail: gianluca.bubbola@libero.it
tel.fax 0434.555.233 cell. 339.31.91.654 p.i. 01522340932 C.F.: BBBGLC68H21G888D

Firmato Da: BUBBOLA GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 199894dea542b8cf418195bc1224ca87

Allegato E.1 – Lotto 1

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA
via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone e-mail: gianluca.bubbola@libero.it
tel.fax 0434.555.233 cell. 339.31.91.654 p.i. 01522340932 C.F.: BBBGLC68H21G888D

Firmato Da: BUBBOLA GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 199894dea542b8cf418195bc1224ca87

Allegato E.2 – Lotto 2

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA
via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone e-mail: gianluca.bubbola@libero.it
tel.fax 0434.555.233 cell. 339.31.91.654 p.i. 01522340932 C.F.: BBBGLC68H21G888D

Firmato Da: BUBBOLA GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 199894dea542b8cf418195bc1224ca87

Allegato E.3 – Lotto 3

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA
via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone e-mail: gianluca.bubbola@libero.it
tel.fax 0434.555.233 cell. 339.31.91.654 p.i. 01522340932 C.F.: BBBGLC68H21G888D

Firmato Da: BUBBOLA GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 199894dea542b8cf418195bc1224ca87

Allegato E.4 – Lotto 4

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA
via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone e-mail: gianluca.bubbola@libero.it
tel./fax 0434.555.233 cell. 339.31.91.654 p.i. 01522340932 C.F.: BBBGLC68H21G888D

Firmato Da: BUBBOLA GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 199894dea542b8cf418195bc1224ca87

Allegato E.5 – Lotto 5

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA
via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone e-mail: gianluca.bubbola@libero.it
tel.fax 0434.555.233 cell. 339.31.91.654 p.i. 01522340932 C.F.: BBBGLC68H21G888D

Firmato Da: BUBBOLA GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 199894dea542b8cf418195bc1224ca87

Allegato E.6 – Lotto 6

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA
via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone e-mail: gianluca.bubbola@libero.it
tel.fax 0434.555.233 cell. 339.31.91.654 p.i. 01522340932 C.F.: BBBGLC68H21G888D

Firmato Da: BUBBOLA GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 199894dea542b8cf418195bc1224ca87

Allegato E.7 – Lotto 7

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA
via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone e-mail: gianluca.bubbola@libero.it
tel.fax 0434.555.233 cell. 339.31.91.654 p.i. 01522340932 C.F.: BBBGLC68H21G888D

Firmato Da: BUBBOLA GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 199894dea542b8cf418195bc1224ca87

Allegato E.8 – Lotto 8

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA
via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone e-mail: gianluca.bubbola@libero.it
tel.fax 0434.555.233 cell. 339.31.91.654 p.i. 01522340932 C.F.: BBBGLC68H21G888D

Firmato Da: BUBBOLA GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 199894dea542b8cf418195bc1224ca87

Allegato E.9 – Lotto 9

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA
via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone e-mail: gianluca.bubbola@libero.it
tel.fax 0434.555.233 cell. 339.31.91.654 p.i. 01522340932 C.F.: BBBGLC68H21G888D

Firmato Da: BUBBOLA GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 199894dea542b8cf418195bc1224ca87

Allegato E.10 – Lotto 10

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA
via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone e-mail: gianluca.bubbola@libero.it
tel.fax 0434.555.233 cell. 339.31.91.654 p.i. 01522340932 C.F.: BBBGLC68H21G888D

Firmato Da: BUBBOLA GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 199894dea542b8cf418195bc1224ca87

Allegato E.11 – Lotto 11

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA
via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone e-mail: gianluca.bubbola@libero.it
tel.fax 0434.555.233 cell. 339.31.91.654 p.i. 01522340932 C.F.: BBBGLC68H21G888D

Firmato Da: BUBBOLA GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 199894dea542b8cf418195bc1224ca87

Allegato E.12 – Lotto 12

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA
via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone e-mail: gianluca.bubbola@libero.it
tel.fax 0434.555.233 cell. 339.31.91.654 p.i. 01522340932 C.F.: BBBGLC68H21G888D

Firmato Da: BUBBOLA GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 199894dea542b8cf418195bc1224ca87

FALLIMENTO N° 52/2015

TRIBUNALE DI PORDENONE

[redacted]

ESITO SOPRALLUOGO
VERIFICA INTERCLUSIONE LOTTI

RELATIVI AL COMPLESSO EDILIZIO RESIDENZIALE
IN VIA CASTELFRANCO VENETO A PORDENONE

Pordenone, 03.11.2016

dott. ing. Gianluca Bubbola

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA
via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone e-mail: gianluca.bubbola@libero.it
tel.fax 0434.555.233 cell. 339.31.91.654 p.i. 01522340932 C.F.: BBBGLC68H21G888D

INDICE

PREMESSA 1

1. ESITO DELLE VERIFICHE EFFETTUATE. 1

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA
via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone *e-mail: gianluca.bubbola@libero.it*
tel.fax 0434.555.233 cell. 339.31.91.654 p.i. 01522340932 *C.F.: BBBGLC68H21G888D*

PREMESSA

La presente relazione viene redatta dal dott. ing. Gianluca Bubbola con studio a Pordenone in via dell'Aviere n° 6, sulla base dell'incarico conferito telefonicamente dal dott. Enrico Peresson in qualità di curatore fallimentare del fallimento della ditta [redacted] entenza di fallimento n° 52/2015).

Al curatore fallimentare citato veniva avanzata, tramite l'avv. Antonino Di Pietro, richiesta di garantire l'accesso ai sig.ri [redacted] proprietari dei mappali 660 e 699 del foglio 5 del Comune di Pordenone, tramite i mappali 695 e 691 facenti parte del fallimento n° 52/2015. Veniva quindi richiesto allo scrivente di verificare sul posto se esistessero alternative di accesso ai mappali in questione, oltre a quelle richieste dai sig.ri Bortolus.

Lo scopo principale di questa relazione è quello di riferire a seguito del sopralluogo effettuato in data 02.11.2016, della presenza o meno di strade interpoderali, capezzagne o simili che consentono l'accesso ai mappali 660 e 699 posti sul retro del complesso residenziale originariamente denominato "Borgo Paradiso" posto sul lato sx di via Castelfranco Veneto a Pordenone (PN).

1. ESITO DELLE VERIFICHE EFFETTUATE.

La realizzazione della lottizzazione "Borgo Paradiso" veniva realizzata anche a seguito della vendita da parte dei sig.ri [redacted] dei mappali 699-697-698, frapposti tra gli attuali mappali di loro proprietà (660 e 699) e la restante lottizzazione. In tale occasione veniva redatto e registrato l'atto per costituzione di reciproca servitù per costruzione a distanza inferiore rogato dal notaio F. Bandieramonte Rep. n° 6.845/3.746 del 22.04.2009, relativamente ai mapp. 660-699 a favore e verso i mapp. 696-697-698, trascritto a favore/contro il 15.05.2009 - Registro Particolare n° 4.527/4.528 Registro Generale n° 6.801/6.802, che così recita:

> *[redacted] quali comproprietari per la quota indivisa pari a 1/3 (un terzo) ciascuno e tutti congiuntamente per l'intero, costituiscono a favore della società [redacted] che, accetta, la servitù perpetua di costruzione a distanza inferiore a quanto previsto dalle leggi vigenti in materia e quindi in deroga a quanto previsto dai vigenti regolamenti edilizi e dall'art.873 del codice civile, il tutto subordinatamente alle prescritte autorizzazioni comunali, e pertanto concedono alla società [redacted] di costruire a distanza inferiore a quanto previsto dalle leggi vigenti in materia, dai vigenti regolamenti edilizi e dall'art. 873 del codice civile, e precisamente di costruire e mantenere le costruzioni che saranno realizzate sui "fondi dominanti" ad una distanza dal confine e lungo tutto il confine tra le rispettive proprietà, meglio indicate in seguito come "fondi dominanti" e "fondi serventi", inferiore a quella prevista dalle norme del comune di Pordenone, ed eventualmente di costruire e mantenere la costruzione anche a confine con la loro proprietà."*
>
> Reciprocamente, si ha:
>
> *"La società [redacted] quale unica proprietaria dei fondi in prosieguo indicati come "fondi serventi", costituisce a favore dei fondi in prosieguo indicati come "fondi dominanti", dei quali sono comproprietari i signori [redacted] per la quota indivisa pari a 1/3 ciascuno, e che ciascuno per i propri diritti e tutti congiuntamente per l'intero, accettano la servitù perpetua di costruzione a distanza inferiore a quanto previsto dalle leggi vigenti in materia e quindi in deroga a quanto previsto dai vigenti regolamenti edilizi e dall'art. 873 del codice civile, il tutto subordinatamente alle prescritte autorizzazioni comunali, e pertanto concede a [redacted] di costruire a distanza inferiore a quanto previsto dalle leggi vigenti in materia, dai vigenti regolamento edilizi e dall'art. 873 del codice civile, e precisamente di costruire e mantenere le costruzioni che saranno realizzate*

sui "fondi dominanti" ad una distanza dal confine e lungo tutto il confine tra le rispettive proprietà, meglio indicate in seguito come "fondi dominanti" e "fondi serventi", inferiore a quella prevista dalle norme del comune di Pordenone, ed eventualmente di costruire e mantenere la costruzione anche a confine con la sua proprietà."

Nessun altro atto di costituzione di servitù di passaggio o similare tra i due fondi, risulta trascritto ai pubblici registri.

In data 02.11.2016 si è eseguito il sopralluogo presso i terreni in questione, procedendo all'accesso da via Polcenigo, posta parallelamente a via Castelfranco Veneto, per verificare se esistessero strade interpoderali, capezzagne o simili che garantissero l'accesso ai fondi mapp. 660 e 699, senza transitare attraverso la lottizzazione.
Come riportato anche da documentazione fotografica, percorrendo tutto il perimetro dei lotti interessati, non si è riscontrata alcuna via di accesso percorribile a piedi o con mezzi meccanici, se non che attraversando i fondi confinanti, in cui sono in atto delle coltivazioni, data la presenza di impianti di irrigazione fissi, recenti lavori di aratura e sistemazione superficiale.
Anzi si segnala che è presente folta vegetazione arbustiva ed alberature di medio fusto lungo i lati sud, ovest ed in parte del lato nord, oltre la recinzione ad est della lottizzazione della fallita.
Nemmeno ai lati della lottizzazione, verso via Castelfranco Veneto, sono presenti accessi ai fondi in questione.

Attualmente i fondi in questione presentano vegetazione a prato spontaneo che lascia presupporre che comunque attività di sfalcio siano state eseguite nel tempo, forse da parte dei proprietari dei lotti confinanti.

Allo stato attuale, per quanto riscontrato dagli atti in possesso e dallo stato dei luoghi, si può ritenere che in effetti i lotti contraddistinti catastalmente al Fg. 5 mapp. 660 – 699 del Comune di Pordenone, risultano interclusi.

Non si sono eseguite verifiche sulla presenza di servitù di passaggio a carico dei lotti confinanti, in quanto non richiesto in questa fase esplorativa, ma si ritiene che in ogni modo non essendoci materialmente traccia di zone di possibile passaggio di mezzi (i lotti confinanti sono arati o dotati di impianti fino al confine con i lotti in esame), sia da escludere l'ipotesi di tali eventuali servitù di passaggio.

Pordenone, 03.11.2016

IL PERITO
(dott. ing. Gianluca Bubbola)

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA
via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone e-mail: gianluca.bubbola@libero.it
tel.fax 0434.555.233 cell. 339.31.91.654 p.i. 01522340932 C.F.: BBBGLC68H21G888D

Allegato A – Documentazione fotografica

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA
via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone e-mail: gianluca.bubbola@libero.it
tel.fax 0434.555.233 cell. 339.31.91.654 p.i. 01522340932 C.F.: BBBGLC68H21G888D