

TRIBUNALE DI PORDENONE**Fallimento n° 84/2010 del 11.11.2010**

Giudice Delegato: dottor Francesco Petrucco Toffolo
Curatori: dottor Giampaolo Scaramelli
dottor Luca Martin
Consulente Tecnico: dott. ing. Franco Facin


Beni immobili e mobili afferenti l'attività della Società
(relazione di valutazione ed allegati)

Pordenone, 06 aprile 2011

* premessa e precisazioni	pagine 1-2
* scopo e data di riferimento	pagina 3
* definizioni	pagina 3
* criteri valutazione	pagine 4÷6
* metodologia operativa	pagina 6
* vincoli, pendenze ed iscrizioni	pagine 6÷11
* conformità catastale	pagine 11÷14
* limitazioni	pagine 14-15
* conclusioni	pagine 15÷16
* allegati alla relazione di stima	

consulenza di valutazione

TRIBUNALE DI PORDENONE


Spilimbergo (PN) - via XX Settembre, 14.

Fallimento n° 84/2010 - 11 novembre 2010

Giudice Delegato: Dottor Francesco Petrucco Toffolo

Curatori: Dottor Giampaolo Scaramelli

Dottor Luca Martin

Signor Giudice Delegato, egregio dottor Francesco Petrucco Toffolo, e
Signori Curatori, egregi dottori Giampaolo Scaramelli e Luca Martin

Premesso

che al sottoscritto Franco Facin, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Venezia al n° 1472 ed in quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Venezia al n° 337V, residente in Noale (VE), via del Lazzaretto 16/a1, con lettera del 18 novembre 2010 è stato conferito dai Curatori l'incarico di «...assistenza nelle operazioni inventariali e per la stima dei beni mobili ed immobili di proprietà della fallita» compresi eventuali altri presenti nei cantieri aperti e nei fabbricati di proprietà.

Preciso

di aver individuato come segue i beni oggetto del quesito:

immobili in conto magazzino (rimanenze)

- compendio residenziale in costruzione in San Giorgio della Richinvelda (PN);
- compendio residenziale in costruzione in Zugliano di Pozzuolo del Friuli (UD);

- compendio industriale-artigianale dismesso in Vangadizza di Legnago (VR);
immobili operativi
- complesso della discoteca [REDACTED] in Casa del Diavolo di Perugia (PG);
beni mobili
- attrezzature dei cantieri di San Giorgio della Richinvelda (PN) e Zugliano (UD);
- attrezzature, arredi e varie presso il compendio dismesso di Vangadizza (VR);
- arredi e varie conservate nell'ex bocciodromo annesso al complesso della discoteca di Casa del Diavolo (PG).

Sono esclusi i beni non riportati negli elaborati di dettaglio allegati alla presente, così come quelli immateriali ed eventuali partecipazioni societarie.

I beni mobili, ad eccezione di qualche arredo inutilizzabile conservato presso l'ex bocciodromo, sono quasi certamente di proprietà delle ditte esecutrici dei lavori di costruzione o dell'affittuario della discoteca.

Per gli immobili, ho integrato la relazione con specifiche indagini in merito a

- legittimità e regolarità urbanistica;
- presenza di vincoli ambientali o storico/artistici/archeologici;
- esistenza di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
- possibilità di frazionamento delle proprietà in più lotti;
- conformità rispetto alle planimetrie catastali depositate.

Presento

relazione di valutazione dei beni come sopra individuati redatta secondo i principi ed i criteri di seguito riportati.

Scopo e data di riferimento

Scopo dello studio è stata la determinazione del più probabile

«Valore di Liquidazione (VL)» (o di realizzo)

dei beni indicati a fini di cessione in procedura fallimentare.

I valori sono stati determinati all'11 novembre 2010, data di dichiarazione del fallimento, cui sono riferiti titolarità, destinazione, consistenza, stato di avanzamento degli sviluppi in corso e conservazione dei beni.

Definizioni

Viene definito «Valore di Liquidazione (VL)» (o di realizzo) l'ammontare lordo ragionevolmente realizzabile dalla cessione dei beni a stralcio (per lotti o frazionati) sul libero mercato avendo a disposizione un lasso di tempo limitato per trovare un compratore.

Gli immobili "merce" si intendono posti in vendita

- allo stato di avanzamento e di fatto in cui attualmente si trovano con ogni onere per costi di completamento e costruzione, amministrativi, diretti ed indiretti a carico dell'acquirente, fatto salvo quanto eventualmente dovuto;
- il complesso della discoteca in ipotesi di mantenimento del contratto di affitto in essere per cessione ad operatori del settore.

I beni mobili

- "come sono e dove sono" (non funzionanti in assenza di adeguata documentazione tecnica) e con assunzione dei costi di rimozione, trasporto e magazzinaggio, di adeguamento alle normative, nonché dei rischi di commercializzazione da parte dell'aggiudicatario.

Il valore di liquidazione è riferito ad azienda cessata (non in uso).

Criteri di valutazione

Nella elaborazione del processo di valutazione mi sono attenuto a principi e criteri di generale accettazione riconducibili alle tre metodologie classiche:

- “Metodo del Mercato” (o comparativo),
per cui il valore viene stabilito per confronto-correlazione con beni simili, od economicamente equivalenti, correntemente offerti, od oggetto di recenti transazioni, sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali;
- “Metodo del Reddito”,
che attribuisce il valore in base al risultato della capitalizzazione, ad un opportuno tasso, dei redditi associabili all’utilizzo dei beni;
- “Metodo del Costo” (basato sul principio di sostituzione),
considera il costo a prezzi correnti che sarebbe necessario sostenere per rimpiazzare i beni con altri, nuovi, aventi simili caratteristiche ed utilità; quindi attribuisce il valore applicando al costo così trovato (detto anche di sostituzione) correttivi che tengano conto dello stato di conservazione, della obsolescenza tecnica ed eventualmente economica.

Anche, con riguardo agli immobili in costruzione, integrandoli tra loro nel criterio denominato “della trasformazione” o, nel caso della discoteca cui è attribuibile reddito proprio, applicando una variante di quello del reddito detta “metodo dei flussi di cassa” (DCF o finanziario).

Per ciascuna tipologia di beni (immobili e mobili) ho applicato il criterio che ho ritenuto più adatto in relazione a specificità, caratteristiche intrinseche ed inoltre dimensioni e destinazioni d’uso; quindi per

- compendi residenziali in costruzione

il criterio “della trasformazione (o della anticipazione) che integra tra loro

il metodo del mercato e quello del costo nella ipotesi che gli sviluppi vengano portati a compimento nel rispetto dei progetti disponibili e che gli stessi, sulla base delle previsioni al momento formulabili, corrispondano al massimo e migliore utilizzo delle proprietà.

In pratica assumendo come rappresentazione di valore la differenza, portata alla attualità, tra ricavi attesi dalla vendita dei beni realizzati e tutti i costi necessari per completare lo sviluppo ipotizzato;

- compendio industriale-artigianale dismesso (bene merce)
il “metodo del mercato (comparativo)”;
- complesso della discoteca [REDACTED]
 - per quanto a discoteca e relativi accessori (box generatore, ex forno e discoteca all’aperto), il “metodo dei flussi di cassa (o DCF)” per cui il valore viene determinato sulla base dei redditi di locazione attesi per un periodo predeterminato (in genere pari alla durata del contratto od a quella ragionevolmente presumibile) più la capitalizzazione del reddito dell’ultimo periodo (o valore di fine periodo); in effetti assumendolo pari al valore attuale di flussi di reddito netti attesi (ricavi lordi meno costi) e valore di fine periodo calcolato ad un tasso che tiene conto contemporaneamente delle previsioni circa l’andamento dei prezzi e dei canoni di mercato ed inoltre del rischio connesso alla ipotetica alienazione della proprietà a fine periodo;
 - il “metodo del mercato” per l’unità non operativa (ex bocciodromo);
- beni mobili
trattandosi di beni di comune reperibilità (attrezzature, arredi e varie presenti nei cantieri od in deposito), analizzati i possibili impieghi

alternativi e le indicazioni di mercato, ho applicato in via prevalente il criterio comparativo (metodo del mercato) ed in subordine quello del costo.

Metodologia operativa

Allo scopo di rispondere in modo qualificato al quesito proposto, ho:

- recepito integralmente le informazioni reperite nel corso del precedente incarico in ambito di Concordato Preventivo (n° 08.10 del 02.08.2010 con nomina del G.D. del 10.09.2010 e deposito della relazione il 07.10.2010); quali visure catastali (con acquisizione delle planimetrie) ed ipotecarie, caratteristiche degli immobili, stato avanzamento degli sviluppi in corso e qualità delle opere a completamento (da colloqui a suo tempo avuti con i progettisti e i direttori lavori);
- condotto sopralluoghi (il 26 novembre ed il 2-9-21 dicembre 2010; il 28 gennaio ed il 21-25 febbraio 2011) di ulteriore presa visione dei compendi, delle condizioni in cui si trovano e dello stato di avanzamento dei cantieri aperti, la rilevazione e catalogazione dei beni mobili presenti nei vari siti;
- aggiornato le schede tecnico-descrittive precedenti integrandole con altre relative ai beni aggiunti;
- raccolto ulteriori notizie e dati necessari allo sviluppo della stima.





Ho infine elaborato tutti gli elementi disponibili e sviluppato un adeguato processo di analisi basato su parametri economici desunti dal mercato ed integrato con le mie specifiche conoscenze di pratica estimativa.

Vincoli, pendenze ed iscrizioni

Sulla base delle ispezioni ipotecarie che ho a suo tempo disposto, gli immobili

risultano colpiti dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Compendio in San Giorgio della Richinvelda, via Luchini (in costruzione)

- Ipoteca volontaria iscritta il 27.09.2006 n° 17285/4671.
Favore: Friulcassa S.p.A.- Cassa di Risparmio Regionale - Gorizia
Contro: 
Immobili: San Giorgio Della Richinvelda
catasto fabbricati foglio 24 - mappale n° 735
catasto terreni foglio 24 - mappale n° 735-731-734.
- Ipoteca giudiziale iscritta il 27.11.2009 n° 17387/3483.
Favore: Cassa di Risparmio di Asti S.p.A. - Asti
Contro: 
Immobili: San Giorgio Della Richinvelda
catasto fabbricati foglio 24 - mappale n° 735
catasto terreni foglio 24 - mappale n° 731-734.
- Ipoteca giudiziale iscritta il 27.11.2009 n° 17388/3484.
Favore: Cassa di Risparmio di Asti S.p.A. - Asti
Contro: 
Immobili: San Giorgio Della Richinvelda
catasto fabbricati foglio 24 - mappale n° 735
catasto terreni foglio 24 - mappale n° 731-734.
- Verbale pignoramento immobili trascritto il 11.06.2010 n° 9066/6034.
Favore: Cassa di Risparmio di Asti S.p.A. - Asti
Contro: 
Immobili: San Giorgio Della Richinvelda

catasto fabbricati foglio 24 - mappale n° 735

catasto terreni foglio 24 - mappale n° 731-734.

Compendio in Zugliano di Pozzuolo del Friuli (UD) (in costruzione)

- Costituzione di diritti reali a titolo oneroso (servitù transito carraio/pedonale)

notaio Annalisa Gandolfi - 07.06.2005 rep. n.57104

trascritto a Udine il 16.06.2005 n°19726/13420

Catasto fabbricati foglio 4 -mappale n° 65/sub.2

- Ipoteca volontaria iscritta il 08.08.2006 n° 26000/5384.

Favore: San Paolo IMI S.p.A. - Torino

Contro:

Immobili: Pozzuolo del Friuli

catasto fabbricati: foglio 4 - mappale n° 65/sub.2

catasto terreni: foglio 1 - mapp. n° 182-183-184-185-186-187-188-189-

190-191-192-193-194-195-196-204-209-210-266-843-845-855-857-

864-866-868-870-871-873-874-876-877-879-880.

- Verbale pignoramento immobili trascritto il 11.12.2008 n° 35652/23671.

Favore: Rinaldo Ubaldo - 13.03.963

Contro:

Immobili: Pozzuolo del Friuli

catasto terreni: foglio 1 - mapp. n° 182-183-184-185-186-187-188-

189-190-191-192-193-194-195-196-204-209-210-266-843-845-855-

857-864-866-868-870-871-873-874-876-877-879-880.

- Verbale pignoramento immobili trascritto il 16.07.2009 n° 20904/14447.

Favore: Edilgas S.r.l. - Udine

Contro: [REDACTED]

Immobili: Pozzuolo del Friuli

catasto fabbricati: foglio 4 - mappale n° 65/sub.2

catasto terreni: foglio 1 - mapp. n° 182-183-184-185-186-187-188-

189- 190-191-192-193-194-195-196-204-209-210-266-843-845-855-

857-864-866-868-870-871-873-874-876-877-879-880.

Compendio dismesso in Vangadizza di Legnago (VR) (bene merce)

- Ipoteca volontaria iscritta il 20.09.2006 n° 46553/11681.

Favore: Banca Popolare di Verona e Novara Soc.Coop. a r.l. - Verona

Contro: [REDACTED]

Immobili: Legnago

catasto fabbricati foglio 64 - mappale n° 781

catasto terreni foglio 64- mappale n° 781.

- Ipoteca volontaria iscritta il 13.06.2008 n° 240390/5007.

Favore: Banca Popolare di Sondrio Soc. Coop. p. A. - Sondrio

Contro: [REDACTED]

Immobili: Legnago

catasto fabbricati foglio 64 - mappale n° 781/sub.1/2/3/4/5

- Ipoteca giudiziale iscritta il 27.04.2009 n° 16203/3324.

Favore: Baciga Stefano

Contro: [REDACTED]

Immobili: Legnago

catasto fabbricati foglio 64 - mappale n° 781/sub.1/2/3/4

- Verbale pignoramento immobili trascritto il 08.07.2009 n° 26412/15931.

Favore: Baciga Stefano

Contro: [REDACTED]

Immobili: Legnago

catasto fabbricati foglio 64 - mappale n° 781/sub.1/2/3/4

Complesso in Casa del Diavolo di Perugia (PG) (discoteca [REDACTED])

- Ordin. sequestro conservativo trascritta il 19.10.2000 n° 23459/15567

Favore: Associ. Prof. Studio Legale Viti Betti, Studio Associato - Perugia

Contro: [REDACTED]

Immobili: Perugia

catasto fabbricati foglio 126 - mappali n° 137-336-337

catasto terreni foglio 126 - mappali n° 159-160-336-337-338-339.

(Inefficace in quanto la sentenza traslativa ha valore dalla domanda giudiziale che è precedente al sequestro e quindi i soggetti contro suddetti non erano da considerare proprietari.)

- Ipoteca volontaria iscritta il 21.11.2006 n° 39409/8930.

Favore: Meliorbanca S.p.A. - Milano

Contro: [REDACTED]

Immobili: Perugia

catasto fabbricati foglio 126 - mappali n° 137-336-337

catasto terreni foglio 126 - mappali n° 137-159-160-336-337-338-339-406-408-410-412

- Ipoteca volontaria iscritta il 13.06.2008 n° 17074/4034.

Favore: Banca Popolare di Sondrio Soc. Coop. p. A. - Sondrio

Contro: [REDACTED]

Immobili: Perugia

catasto fabbricati foglio 126 - mappali n° 137-336-337

catasto terreni foglio 126 - mappali n° 137-159-160-336-337-338-
339-406-408-410-412

- Ipoteca giudiziale iscritta il 11.08.2009 n° 22254/4958

Favore: Cassa di Risparmio di Asti S.p.A. - Asti

Contro: [REDACTED]

Immobili: Perugia

catasto fabbricati foglio 126 - mappali n° 137-336-337

catasto terreni fgl 126 - mp. n° 159-160-338-339-406-408-410-412

- Ipoteca giudiziale iscritta il 14.08.2009 n° 22687/5022.

Favore: Cassa di Risparmio di Asti S.p.A. - Asti

Contro: [REDACTED]

Immobili: Perugia

catasto fabbricati foglio 126 - mappali n° 137-336-337

catasto terreni fgl 126 - mp. n° 159-160-338-339-406-408-410-412

- Verbale pignoramento immobili trascritto il 10.06.2010 n° 15374/9341.

Contro: [REDACTED]

Immobili: Perugia

catasto fabbricati foglio 126 - mappali n° 137-336-337

catasto terreni fgl 126 - mp. n° 159-160-338-339-406-408-410-412

Conformità catastale

Rimandando agli allegati per quanto ad estremi catastali, regolarità e destinazione urbanistica (con evidenza di eventuali convenzioni sottoscritte con i comuni), descrizione e dettaglio di valutazione, con riguardo alla

conformità, dal confronto tra planimetrie conservate al Catasto dei vari comuni interessati e stato di fatto risulta quanto di seguito riportato.

Compendio in San Giorgio della Richinvelda, via Luchini (in costruzione)

- Trattandosi di intervento di ricostruzione dopo demolizione completa dei preesistenti edifici, le planimetrie disponibili riguardano la situazione antecedente l'inizio dei lavori; pertanto solamente a sviluppo concluso, con il rilascio del certificato di agibilità/abitabilità, potrà essere sancita la conformità dell'immobile.

Compendio in Zugliano di Pozzuolo del Friuli (UD) (in costruzione)

- L'intervento consiste nella trasformazione edilizia di un complesso industriale (ex Cartiera di Zugliano) ed al momento si è provveduto a porre in Catasto la sola "area urbana" ottenuta per demolizione di tutti i fabbricati di cui si componeva.

Anche in questo caso la conformità potrà essere sancita solamente a fine lavori con il con rilascio del certificato di agibilità/abitabilità.

Compendio dismesso in Vangadizza di Legnago (VR) (bene merce)

- Pur in presenza di un vecchio complesso industriale, anche in questo caso si può parlare di trasformazione edilizia in corso; infatti, ritenendo di poterlo collocare più facilmente, si è proceduto con il frazionamento in 4 unità immobiliari distinte senza per contro eseguire alcuna opera di suddivisione fisica od altra necessaria a renderlo vendibile (ad esempio realizzazione di servizi igienici, uffici o locali connessi).

Tra l'altro da indagine informale presso gli uffici del comune di Legnago non risulterebbe essere stata presentata alcuna richiesta di costruire né dichiarazione di inizio lavori (DIA).

Con ciò al sopralluogo si rilevano difformità tra stato di fatto e planimetrie depositate con riguardo a: suddivisione degli spazi interni, locali tecnici non rappresentati ed assenza delle pareti di separazione tra unità (vedere dettaglio per unità in allegato).

Successivamente al deposito della relazione mi riservo di richiedere il certificato di destinazione urbanistica dell'area ed approfondire la situazione complessiva dandone tempestiva comunicazione ai Curatori.

Complesso in Casa del Diavolo di Perugia (PG) (discoteca [REDACTED])

- Al sopralluogo non sono state rilevate significative differenze tra stato di fatto e planimetrie catastali depositate per quanto alle unità di cui ai mappali n° 336 e 337 (corpi della discoteca all'aperto ed ex bocciodromo). Per contro significative sono le differenze nella distribuzione degli spazi interni alla discoteca e, come da progetto di modifica/ristrutturazione del 2002/2003, anche con aumento di superficie del soppalcato.

Segnalo inoltre che le planimetrie depositate (nel 1987) non sono redatte nelle modalità previste e quindi, come confermato anche dal responsabile della sala visure del Catasto, sono da aggiornare e ripresentare.

Per quanto invece alla regolarità urbanistica e concessoria, da informazioni reperite presso i competenti uffici del comune di Perugia non risultano procedimenti di verifica in corso; per contro è stata sanzionato il mancato pagamento dell'ICI relativa alle aree edificabili (essenzialmente la capacità

in altre a vario titolo coinvolte.

Conclusioni

A conclusione si ricorda che il valore di liquidazione (o di realizzo) è riferito alla azienda cessata (non in uso) e che i beni si intendono posti in vendita alle condizioni più sopra definite, di fatto “come sono e dove sono”.

Tutto ciò premesso, é mia opinione che il «**Valore di Liquidazione (VL)**» (o di realizzo) dei beni esaminati, all’**11 novembre 2010**, data di dichiarazione del fallimento, possa essere ragionevolmente attribuito come riportato nella tabella che segue.

riepilogo valori attribuiti

categoria/descrizione	VL (€)
immobili in conto magazzino	
* compendio in S. Giorgio delle Richinvelda (PN)	280.000,00
* compendio in Zugliano di Pozzuolo del Friuli (UD)	1.100.000,00
* compendio in Vangadizza di Legnago (VR)	770.000,00
sub-totale immobili in conto magazzino	2.150.000,00
immobili operativi	
* complesso in Casa del Diavolo (PG)	1.800.000,00
sub-totale immobili operativi	1.800.000,00
beni mobili	
* presso cantiere di S. Giorgio delle Richinvelda (PN)	6.000,00
* presso cantiere di Zugliano di Pozzuolo del Friuli (UD)	44.000,00
* presso compendio di Vangadizza di Legnago (VR)	0,00
* presso complesso discoteca di Casa del Diavolo (PG)	0,00
sub-totale beni mobili	50.000,00
totale generale	4.000.000,00

Quindi

* VL..... 4.000.000,00€ (quattromilioni/00 Euro)

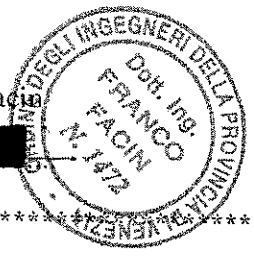
La presente relazione si compone di 15 pagine complete, scritte su di una sola facciata, e 15 righe di quest'ultima; oltre 6 allegati, elaborati grafici e documentazione fotografica per ulteriori 103 pagine (intercalari esclusi) ed un "CD" con copia integrale della stessa.

Tanto a compimento dell'incarico ricevuto e nella consapevolezza di avere bene e fedelmente proceduto alle operazioni a me affidate e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere al Giudice la verità.

Pordenone (PN), 06 aprile 2011.

Il perito

dott. ing. Franco Facin



TRIBUNALE DI PORDENONE**Fallimento n° 84/2010 del 11.11.2010**

Giudice Delegato: dottor Francesco Petrucco Toffolo
Curatori: dottor Giampaolo Scaramelli
dottor Luca Martin
Consulente Tecnico: dott. ing. Franco Facin

Beni immobili e mobili afferenti l'attività della Società
(allegati alla relazione di valutazione)**Pordenone, 06 aprile 2011**

* riepilogo valori allegato.1
* immobili in conto magazzino allegati.2+4
* immobili operativi allegato.5
* beni mobili allegato.6

consulenza di valutazione

riepilogo valori
* allegato.1

Tribunale di Pordenone: Fallimento n° 84.10

Beni iscritti all'attivo della Società: Immobili Operativi e da Sviluppare

Valore di Liquidazione «VL» (o di realizzo) - 11 novembre 2010

Riepilogo valori attribuiti

descrizione	consistenza (m ²)				valore
	CF (1)	Ed (2)	SC (4)	SSv (5)	VL
immobili in conto magazzino (in costruzione/trasformazione)					
* compendio in S. Giorgio delle Richinvelda (PN)	1.434	827	405	1.220	280.000,00
* compendio in Zugliano di Pozzuolo del Friuli (UD)	16.932	12.050	2.550	4.785	1.100.000,00
* compendio in Vangadizza di Legnago (VR)	11.109	11.109	4.580	4.780	770.000,00
sub-totale immobili in conto magazzino	29.475	23.986	7.535	10.785	2.150.000,00
immobili operativi (discoteca [redacted])					
* complesso in Casa del Diavolo (PG)	24.570	24.064	2.345	3.460	1.800.000,00
sub-totale immobili operativi	24.570	24.064	2.345	3.460	1.800.000,00
beni mobili (attrezzature di cantiere, arredi e varie)					
* attrezzature e materiali cantiere di S. Giorgio delle Richinvelda (PN)					6.000,00
* attrezzature e materiali cantiere di Zugliano di Pozzuolo del Friuli (UD)					44.000,00
* arredi e varie presso compendio di Vangadizza di Legnago (VR)					0,00
* arredi e varie presso complesso discoteca di Casa del Diavolo di Perugia (PG)					0,00
sub-totale beni mobili	0	0	0	0	50.000,00
totale generale	54.045	48.050	9.880	14.245	4.000.000,00

(1) CF: consistenza fondiaria
(2) Ed: di cui area edificabile
(3) SC: superficie coperta
(4) SSv: superficie sviluppata
(5) VL: valore di liquidazione o di realizzo

immobili in conto magazzino

- * San Giorgio della Richinvelda (PN)
- * Zugliano di Pozzuolo del Friuli (UD)
- * Vangadizza di Legnago (VR)

San Giorgio della Richinvelda (PN) - via Luchini
compendio residenziale in costruzione

- * relazione tecnica (allegato.2 - pagine 1+3)
- * schema di calcolo dettagliato (allegato.2 - pagina 4)
- * individuazione compendio
- * estratti di mappa e planimetrie
- * documentazione fotografica

Tribunale di Pordenone: Fallimento n° 84.10

Immobili in conto magazzino

Valore di Liquidazione «VL» (o di realizzo) - 11 novembre 2010

Compendio Residenziale: San Giorgio della Richinvelda (PN), via Luchini

Categoria: Immobili in conto magazzino

Tipo di Immobile: **Compendio Residenziale in Costruzione**

tipo bene	descrizione			VL (€)
Immobili	Compendio Residenziale in Costruzione			280.000,00
	Generalità Immobile in costruzione di 12 distinte unità abitative di progetto ubicato in comune di San Giorgio della Richinvelda; esattamente in zona centrale del capoluogo, all'inizio di via Luchino Luchini, a ridosso del centro storico. La zona è caratterizzata dalla presenza di residenze che si affacciano sulle vie con tipologia tipica delle "case in linea" e di fabbricati sparsi mono e plurifamiliari di dimensioni medio/piccole. Sono inoltre presenti tutte le attività tipiche dei centri cittadini a prevalente destinazione residenziale quali negozi, uffici pubblici e privati, ristoranti e bar, studi professionali, ambulatori medici. L'intervento consiste nello sviluppo dell'area ottenuta per demolizione di un preesistente edificio in linea di 3 piani fuori terra ed uno interrato e dello stesso mantiene lo sviluppo verticale. Oltre alla corte posteriore, della proprietà fa parte un'area ricadente in zona agricola; nella corte ed in parte sugli altri spazi verranno si prevede di realizzare posti auto ed aree esclusive ad orto e giardino. Al momento il progetto è realizzato solamente in parte; è infatti al grezzo avanzato la porzione su 3 piani fuori terra e cantine mentre quella su due livelli (terra e primo) non è stata ancora iniziata. <i>(sono passati ormai 3 anni dalla fermata del cantiere)</i>			
	Individuazione catastale Come da visure a suo tempo disposte (20.06 e 08.07 2010) la proprietà risulta così censita al catasto del comune di San Giorgio della Richinvelda: <u>catasto terreni</u> * foglio 24 - mappale n° 731 * foglio 24 - mappale n° 734 * foglio 24 - mappale n° 735 - Ente Urbano <u>catasto fabbricati</u> * foglio 24 - mappale n° 735 - cat: A/3 - Cl: 2 - Cons: 11,5vani via Luchino Luchini - piano: S1/T/1/2 - RC: 534,35€ (nota bene: l'immobile è stato demolito) <u>confini</u> A Nord con via Luchini; Est, Sud ed Ovest con mappali 266-736-264.	m ² 111 496 827	totale m² 1.434	
	Regolarità e Conformità Lo sviluppo è stato autorizzato con * Concessione edilizia n° 05.059 del 03.07.2006 La conformità verrà sancita a fine lavori con rilascio di agibilità/abitabilità			

Tribunale di Pordenone: Fallimento n° 84.10

Immobili in conto magazzino

Valore di Liquidazione «VL» (o di realizzo) - 11 novembre 2010

Compendio Residenziale: San Giorgio della Richinvelda (PN), via Luchini

Categoria: Immobili in conto magazzino

Tipo di Immobile: Compendio Residenziale in Costruzione

tipo bene	descrizione			VL (€)
	<p>Situazione urbanistica</p> <p>Secondo lo strumento in vigore il compendio ricade</p> <ul style="list-style-type: none">* per circa 827m² in «B0 - zone residenziali di interesse ambientale in ristrutturazione»* per circa 607m² in «E.6.1 - zona omogenea di interesse agricolo» <p>Oltre che dai relativi articoli delle NTA (Norme Tecniche di Attuazione) l'intervento è soggetto a piano particolareggiato di iniziativa privata</p> <ul style="list-style-type: none">* PRPC di cui Delib.C.C. n° 47 del 23.11.2000 <p>In estrema sintesi l'attuazione dell'area edificabile è così regolata</p> <ul style="list-style-type: none">* unità minima di intervento «U.M.I. n° 1»: 786,40m²* volumetria massima consentita: 3.100,00m³* numero piani: 2 nel corpo di fabbrica basso e 3 in quello più alto <p>Da informazioni reperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune, come da convenzione sottoscritta, il costruttore è tenuto a realizzare il marciapiede su via Luchini (costo circa 4.000,00€).</p> <p>Descrizione delle opere da realizzare</p> <p>Fabbricato di 12 appartamenti con cantine interrato e posti auto</p> <p>Sup.Coperta/Sviluppata: 405m² e 1.220m² - Volume: 3.000m³ (circa)</p> <p>L'appezzamento di terreno su cui insiste il fabbricato ha forma di poligono irregolare con sviluppo prevalente perpendicolare a via Luchini; è in parte recintato con rete di cantiere con corte parzialmente ricoperta di ghiaia. Si fa in ogni caso presente che il cantiere è facilmente raggiungibile sia a piedi che con automezzi anche per consentire l'accesso alla abitazione confinante sul lato posteriore.</p> <p>La tipologia costruttiva prevede:</p> <ul style="list-style-type: none">* fondazioni a travi continue ed a platea di c.a.* struttura portante anti sismica a telai di c.a. e muratura di laterizi* tamponamenti di laterizi intonacati con cappotto esterno* solai di laterizio armato e predalles (a piano terra)* copertura a falde di coppi su carpenteria di legno e tavelle di laterizio* grondaie, pluviali e lattonerie di rame* scale di interpiano di c.a. e rivestimento di marmo* divisori interni di laterizio intonacato; a doppia parete tra unità* pavimenti di piastrelle ceramiche e legno su guaina isolante* servizi piastrellati c/di accessori ed impianto idrosanitario* serramenti ed oscuri di legno laccato con specchi finestra in vetrocamera* porte di ingresso e portoni di alluminio, alluminio/vetro o di legno* corte esterna ed aree per posti auto da realizzare con blocchetti di			

Tribunale di Pordenone: Fallimento n° 84.10

Immobili in conto magazzino

Valore di Liquidazione «VL» (o di realizzo) - 11 novembre 2010

Compendio Residenziale: San Giorgio della Richinvelda (PN), via Luchini

Categoria: Immobili in conto magazzino

Tipo di Immobile: Compendio Residenziale in Costruzione

tipo bene	descrizione	VL (€)
	<p>calcestruzzo su sabbia; recinzione a confine su area posteriore; rete raccolta acque bianche e nere; portone di accesso comandato.</p> <p><u>Impianti Fissi</u></p> <ul style="list-style-type: none">* elettrico ed illuminazione* riscaldamento autonomo a gas c/di rete distribuzione* distribuzione acqua potabile con alimentazione servizi* ascensore* altri: telefonico, TV e videocitofono <p><u>Valutazione</u></p> <p>Per quanto a dimensioni, caratteristiche e qualità degli immobili i dati sono desunti da documenti ed elaborati grafici disponibili od acquisti presso il progettista delle opere.</p> <p>Per la valutazione è stato seguito il criterio della «trasformazione (od anticipazione)» in relazione ai prezzi di mercato applicabili nello specifico, ai costi da sostenere per la realizzazione di tutte le opere ed in funzione dei presunti tempi di costruzione e collocazione delle unità.</p> <p>Pertanto</p> <ul style="list-style-type: none">* stimato in circa 1.230€/m² il prezzo medio di vendita (circa 1.055m² di superficie lorda vendibile) ed in 3.000€/cada quello dei posti auto* applicato un costo medio di circa 725€/m² (compresi costi indiretti) ai 1.220m² lordi da completare/realizzare* stimati in 2,5anni e 3,5-4anni i tempi di costruzione e vendita* ipotizzato di riprendere lo sviluppo non prima di 2 anni* fissato il tasso di attualizzazione in relazione al rischio specifico (7,5%) (come da schema di calcolo di pagina 4 dell'allegato) al compendio è stato attribuito il valore complessivo di	280.000,00
Immobili	proprietà in San Giorgio della Richinvelda (PN)	280.000,00

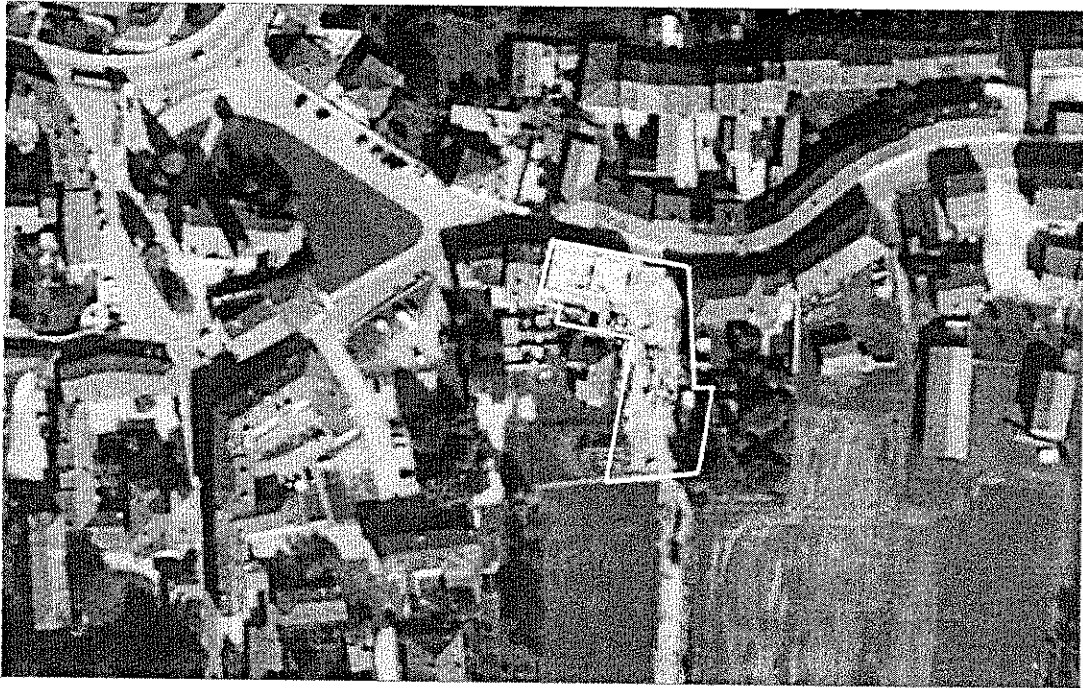
Tribunale di Pordenone: Fallimento n° 84.10
 Compendio Residenziale: San Giorgio della Richinvelda (PN), via Luchini
 Valore di Liquidazione «VL» (o di realizzo) - 11 novembre 2010

Riferimenti

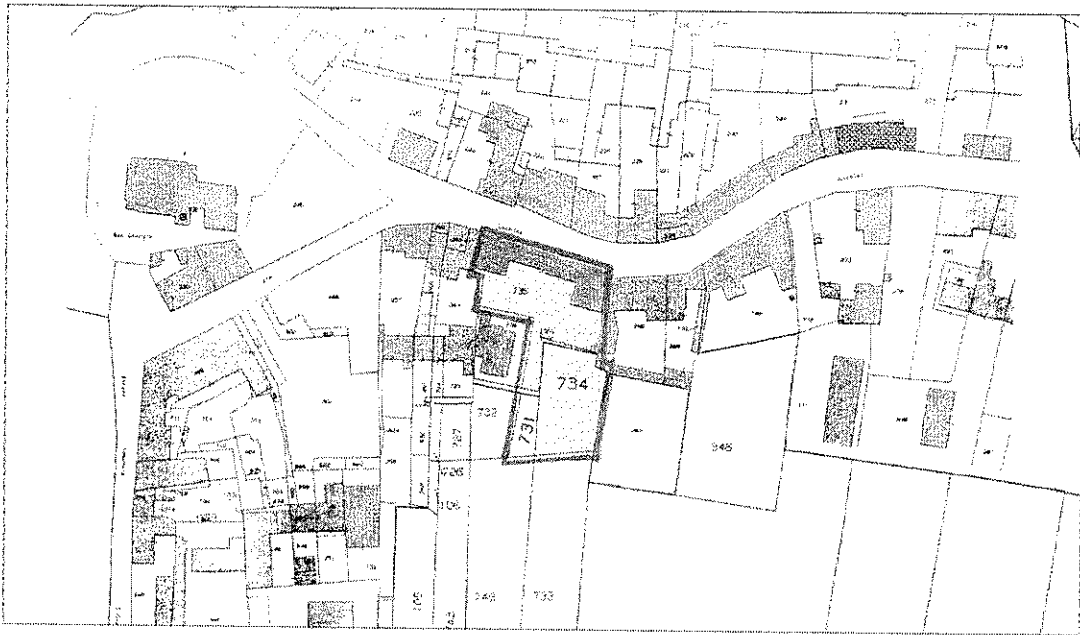
consistenza fondiaria (m²)	1.434			
* area edificabile	827			
	Residenziale di interesse ambientale in ristrutturazione "B0"			
	PRPC iniziativa privata			
* terreno non edificabile	607			
	Agricolo: zona omogenea "E.6.1"			
superfici realizzabili	Cop. m²	Svil. m²	Vol. m³	Vend. m²
* interrato: cantine (in costruzione)		203		185
* piano terra: abitazioni (in costruzione)		150		135
* piano terra: portico/carico (in costruzione)		50		0
* primo piano: abitazioni (in costruzione)	220	220		200
* secondo piano: abitazioni (in costruzione)		225		205
* piano terra: abitazioni (in progetto)	185	185		165
* primo piano: abitazioni (in progetto)		185		165
* posti auto (in progetto)		n° 12		n° 12
superfici/volumi	405	1.220	3.000	1.055

Metodo della Trasformazione (o della Anticipazione)

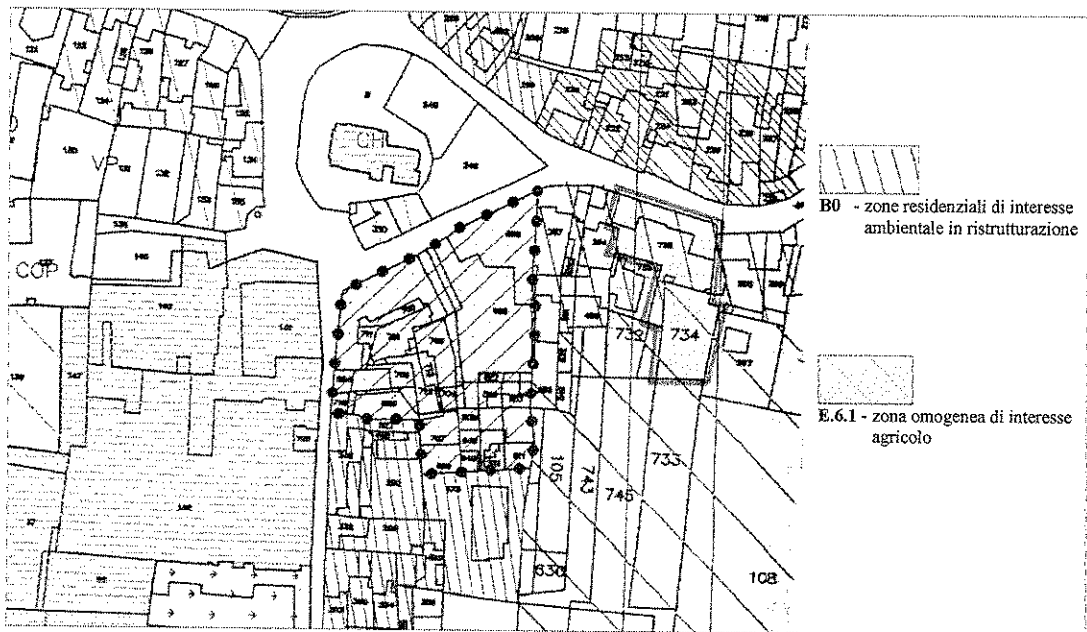
descrizione	Ricavi da vendita			% vendita										Totale
	Sup. m²	€m²	tot €x1000	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
* residenze in costruzione	725	1.200	870	0,0%	0,0%	30,0%	50,0%	20,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
* residenze in progetto	330	1.200	396	0,0%	0,0%	10,0%	40,0%	50,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
* posti auto (n°)	12	3.000	36	0,0%	0,0%	30,0%	40,0%	20,0%	10,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
totale ricavi	1.055	1.234	1.302	0	0	311	608	379	4	0	0	0	0	1.302
descrizione	Costi Costr./Completamento			% realizzazione										Totale
	Sup. m²	€m²	tot €x1000	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
* oneri concessori (sostenuti-rinnovi) e convenzioni	1.220	4,92	6,0	0,0%	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
* residenze in costruzione	850	300	425,0	0,0%	0,0%	80,0%	20,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
* residenze in progetto	370	900	333,0	0,0%	0,0%	30,0%	70,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
* opere esterne, sistemazioni e posti auto	1.029	35	36,0	0,0%	0,0%	25,0%	65,0%	10,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
* oneri indiretti (c/costi)		7,50%	56,9	0,0%	0,0%	56,5%	43,0%	0,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
* pubblicità/assicurazioni (c/costi)		1,00%	7,9	0,0%	0,0%	56,5%	43,0%	0,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
* diritti agenzia/mediazione (c/ricavi)		1,50%	19,5	0,0%	0,0%	23,9%	46,7%	29,1%	0,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
totale costi	725	884	0	6	490	378	10	0	0	0	0	0	0	884
flussi netti attesi			418	0	(6)	(179)	229	370	4	0	0	0	0	418
tasso attualizzazione	7,5%													
coeff. attualizzazione				0,93	0,87	0,80	0,75	0,70	0,65	0,60	0,56	0,52	0,49	
valore attuale flussi				0	70	(144)	172	257	2	0	0	0	0	
valore calcolo	282													
Valore di Realizzo del Compendio	280													



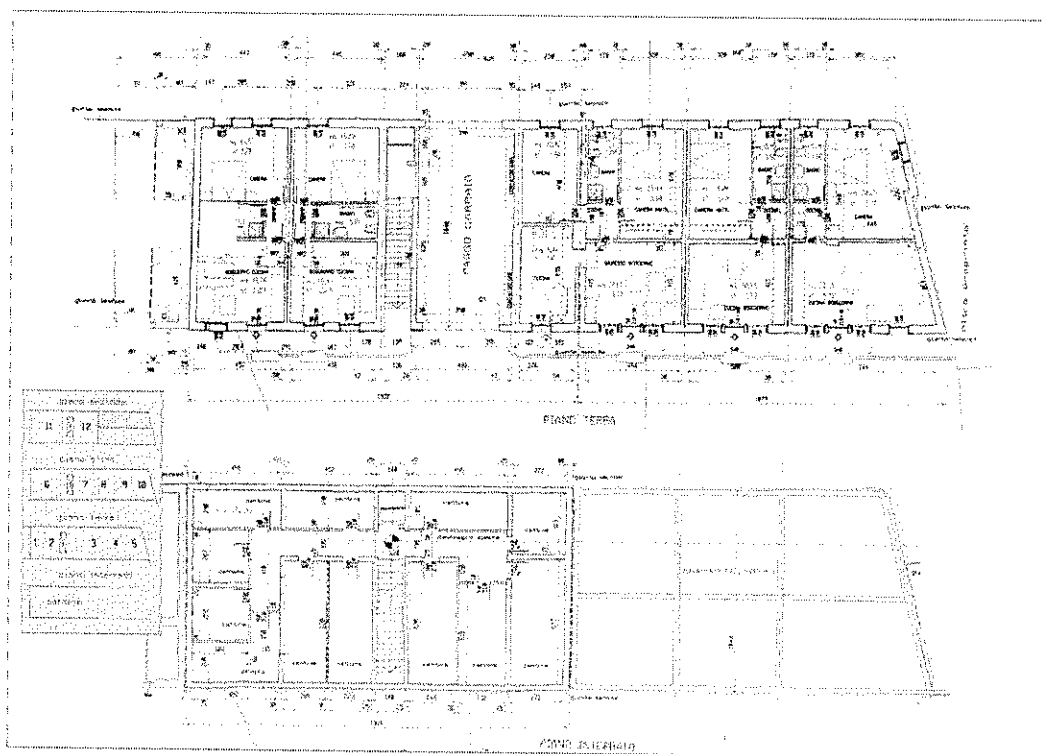
San Giorgio della Richinvelda (PN) - via Luchini: compendio residenziale in costruzione - individuazione su foto aerea



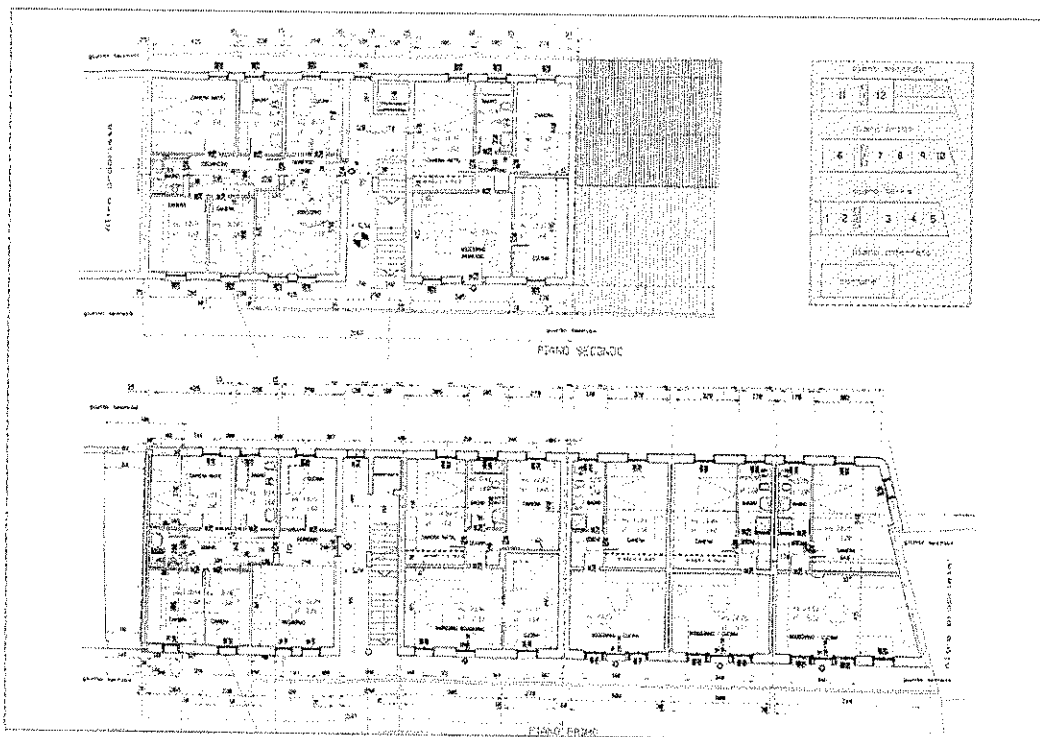
San Giorgio della Richinvelda (PN) - via Luchini: compendio residenziale in costruzione - individuazione su estratto di mappa catastale (fuori scala)



San Giorgio della Richinvelda (PN) - via Luchini: compendio residenziale in costruzione - individuazione su estratto di mappa di PRG (fuori scala)



San Giorgio della Richinvelda (PN) - via Luchini: compendio residenziale in costruzione - planimetria di progetto (piani cantina e terra - fuori scala)



San Giorgio della Richinvelda (PN) - via Luchini: compendio residenziale in costruzione - planimetria di progetto (piani primo e secondo - fuori scala)

**Zugliano di Pozzuolo del Friuli (UD) - via Failutti
compendio residenziale in costruzione**

- * relazione tecnica (allegato.3 - pagine 1+4)
- * schema di calcolo dettagliato (allegato.3 - pagina 5)
- * individuazione compendio
- * estratti di mappa e planimetrie
- * documentazione fotografica

Tribunale di Pordenone: Fallimento n° 84.10

Immobili in conto magazzino

Valore di Liquidazione «VL» (o di realizzo) - 11 novembre 2010

Compendio "Casali Cormor": Zugliano di Pozzuolo del Friuli (UD), via Faiutti

Categoria: Immobili in conto magazzino

Tipo di Immobile: **Compendio Residenziale in Costruzione**

tipo bene	descrizione			VL (€)
Immobili	Compendio Residenziale in Costruzione			1.100.000,00
	Generalità Compendio in costruzione articolato su 6 corpi per totali 41 unità abitative di progetto (40 concesse) in frazione Zugliano di Pozzuolo del Friuli. Esattamente all'estremità Ovest del capoluogo, in via Faiutti e nell'area un tempo occupata dalla "Cartiere del Friuli". La zona è tipicamente residenziale ed agricola e, proprio in prossimità, del parco comprensoriale del "Torrente Cormor" da cui la denominazione di "Casali Cormor" attribuita allo sviluppo in corso. Servizi ed attività presenti sono quelle tipiche dei centri di medio-piccole dimensioni anche se la vicinanza alla città di Udine (Pozzuolo è uno dei comuni della fascia Sud della città) consente un agevole accesso a quelli della Città; infatti Zugliano dista circa 5-6km dal centro di questa ed è prossimo alla autostrada «A.23» (casello Udine.Sud) ed alla tangenziale. L'intervento riguarda lo sviluppo dell'area ottenuta per demolizione degli edifici della preesistente cartiera mediante costruzione di 6 edifici tra loro separati di cui uno "a corte" di 24 unità abitative su 3 piani fuori terra, e gli altri ad 1 e 2 livelli di 2, 4, e 6. Della proprietà fanno parte aree (a Nord ed Ovest dell'area in sviluppo), non tutte contigue, che ricadono nel parco del Cormor. Il progetto è realizzato solamente in parte ed in effetti lo situazione può essere così riassunta (per numerazione vedere allegati grafici): * grezzo avanzato per edifici "a corte" e centrale (posizioni #01 e #02) * grezzo intermedio (posizioni #03 e #04) * fondazioni e parte della struttura in elevazione (posizione #05) * non iniziato (posizione #06). (sono passati ormai 3 anni dalla fermata del cantiere) Individuazione catastale Come da visure a suo tempo disposte (29.06 e 25.08 2010) la proprietà risulta così censita al catasto del comune di Pozzuolo del Friuli: catasto terreni * foglio 1 - mapp. n° 182-183-184-185-186-187-188-189-190-191-192-193-194-195-196-204-209-210-266-843-845-855-857-864-866-868-870-871-873-874-876-877-879-880-489 (*) (*) 120m ² - vendita di cosa altrui per omessa indicazione in decreto Tribunale di UD per trasferimento da Cartiere del Friuli (come indicato in atto acquisto) * foglio 4 - mapp. n° 65 - Ente Urbano - superficie: 5.140m ² (in comune con sub.2 di terzi - pro. quota di proprietà 4.862m ²)			
		m ²		
		12.070		
			totale m ²	
		4.862	16.932	

Tribunale di Pordenone: Fallimento n° 84.10

Immobili in conto magazzino

Valore di Liquidazione «VL» (o di realizzo) - 11 novembre 2010

Compendio "Casali Cormor": Zugliano di Pozzuolo del Friuli (UD), via Failutti

Categoria: Immobili in conto magazzino

Tipo di Immobile: Compendio Residenziale in Costruzione

tipo bene	descrizione		VL (€)
	<p><u>catasto fabbricati</u> * foglio 4 - mappale n° 65/sub.2 - Area Urbana via Campoformido 45 - piano: T - RC: senza rendita (4.862m²) (area del compendio - ottenuta per demolizione fabbricati ex cartiera)</p> <p><u>confini</u> L'area in sviluppo confina a Sud con via Failutti, ad Ovest e Nord con area del parco Cormor ed altri mappali di proprietà (anche suddivisi tra parte edificabile e non), ad Est con il canale di derivazione che alimentava la turbina della cartiera e le relative opere di sbarramento. Tutti gli altri mappali sono immersi nel parco.</p> <p><u>Regolarità e Conformità</u> Lo sviluppo è stato autorizzato con * Concessione edilizia n° 82/03 del 25.11.2003 (opere di urbanizzazione) * Concessione edilizia n° 11/04 del 19.02.2004 Trattandosi di sviluppo in corso, la conformità verrà sancita a fine lavori con rilascio di agibilità/abitabilità</p> <p><u>Situazione urbanistica</u> Secondo lo strumento in vigore il compendio ricade per circa * 12.050m² in «Zona omogenea C (residenziale)» * 4.882m² in «Zona omogenea V11 (area n° 15 -Torrente Cormor)» Oltre che dagli art. n° 12 e 24 delle NTA (Norme Tecniche di Attuazione) l'intervento è soggetto a piano particolareggiato * PRPC "Casali Cormor" di cui Delib.C.C. n° 46 del 12.09.2003 * convenzione edilizia stipulata con il Comune di Pozzuolo Segr. Com. Rp. 1436 23.10.03 - trascritta UD nn 8755/6302 il 17.03.04 In estrema sintesi l'attuazione dell'area edificabile è così regolata * indice di fabbricabilità territoriale (It): 0,80m²/m² * altezza massima: 12.50m per il resto si rimanda al dettaglio delle NTA e della convenzione</p> <p><u>Descrizione delle opere da realizzare</u> <u>Consistenza totale lorda</u> * Sup.Coperta: 2.550m² Sup.Sviluppata: 4.785m² * Volume: 13.200m³ (circa) suddivisa in * posizione#01-edificio a corte: 24 unità abitative + 21 autorimesse Sup.Coperta: 952m² e Sup.Sviluppata: 2.397m² * posizione#02-corpo centrale: 3 unità abitative c/di autorimessa Sup.Coperta: 270m² e Sup.Sviluppata: 400m² * posizione#03-corpo Est: 4 unità abitative c/di autorimessa</p>		

Tribunale di Pordenone: Fallimento n° 84.10

Immobili in conto magazzino

Valore di Liquidazione «VL» (o di realizzo) - 11 novembre 2010

Compendio "Casali Cormor": Zugliano di Pozzuolo del Friuli (UD), via Failutti

Categoria: Immobili in conto magazzino

Tipo di Immobile: Compendio Residenziale in Costruzione

tipo bene	descrizione			VL (€)
	<p>Sup.Coperta: 472m² e Sup.Sviluppata: 542m²</p> <ul style="list-style-type: none">* posizione#04-corpo Est: 2 unità abitative c/di autorimessa Sup.Coperta: 236m² e Sup.Sviluppata: 306m²* posizione#05-corpo Ovest: 6 unità abitative c/di autorimessa Sup.Coperta: 462m² e Sup.Sviluppata: 852m²* posizione#05-corpo Ovest: 2 unità abitative c/di autorimessa Sup.Coperta: 158m² e Sup.Sviluppata: 288m² <p>L'area in sviluppo ha forma irregolare, in qualche rettangolare, con lati che seguono la conformazione del terreno, il percorso di una strada di servizio lungo la recinzione od ancora il percorso il canale di derivazione. L'area è quasi completamente occupata dalle costruzioni, dal cantiere o da materiali già approvvigionati per la costruzione.</p> <p>La tipologia costruttiva prevede:</p> <ul style="list-style-type: none">* fondazioni a travi continue ed a platea di c.a.* struttura portante anti sismica a telai di c.a. e muratura di laterizi* tamponamenti di laterizi intonacati con cappotto esterno* solai di laterizio armato* copertura a falde di coppi su carpenteria di legno e tavelle di laterizio* scale di interpiano di c.a. rivestite di piastrelle o legno* divisori interni di laterizio intonacato* pavimenti di piastrelle ceramiche e legno* servizi piastrellati c/di accessori ed impianto idrosanitario* serramenti ed oscuri di legno con specchi finestra in vetrocamera; porte interne di legno, portoncini ingresso di legno, alluminio/vetro o legno/vetro; portoni autorimesse a basculante* corte esterna ed aree di servizio in blocchetti di calcestruzzo; recinzione di rete metallica su muro di c.a.; raccolta acque bianche e nere; cancelli carrai e pedonali. <p><u>Impianti Fissi</u></p> <ul style="list-style-type: none">* elettrico ed illuminazione* riscaldamento autonomo a gas c/di rete distribuzione* predisposizione aria condizionata* distribuzione acqua potabile con alimentazione servizi* ascensori edificio a corte* altri: telefonico, TV e videocitofono			

Tribunale di Pordenone: Fallimento n° 84.10

Immobili in conto magazzino

Valore di Liquidazione «VL» (o di realizzo) - 11 novembre 2010

Compendio "Casali Cormor": Zugliano di Pozzuolo del Friuli (UD), via Failutti

Categoria: Immobili in conto magazzino

Tipo di Immobile: Compendio Residenziale in Costruzione

tipo bene	descrizione		VL (€)
	<p>Valutazione</p> <p>Per quanto a dimensioni, caratteristiche e qualità degli immobili i dati sono stati desunti dai documenti e dagli elaborati grafici disponibili od acquisti presso i progettisti.</p> <p>Per la valutazione è stato seguito il criterio della «trasformazione (od anticipazione)» in relazione ai prezzi di mercato applicabili nello specifico, ai costi da sostenere per la realizzazione di tutte le opere ed in funzione dei presunti tempi di costruzione e collocazione delle unità.</p> <p>Pertanto</p> <ul style="list-style-type: none">* stimato in circa 1.250€/m² il prezzo medio delle abitazioni (circa 4.475m² di superficie lorda vendibile)* applicato un costo medio di circa 740€/m² (compresi indiretti) ai 4.785m² lordi da completare/realizzare* stimati in 4anni e 5-6anni i tempi medi di costruzione e vendita* ipotizzato di riprendere lo sviluppo non prima di 2 anni* fissato il tasso di attualizzazione in relazione al rischio specifico (8,5%) <p>al compendio è stato attribuito il valore complessivo di (vedere schema di calcolo di pagina 5 dell'allegato).</p>		1.100.000,00
Immobili	proprietà in Zugliano di Pozzuolo del Friuli (UD)		1.100.000,00

v.g.e.c.

AVVOCATO

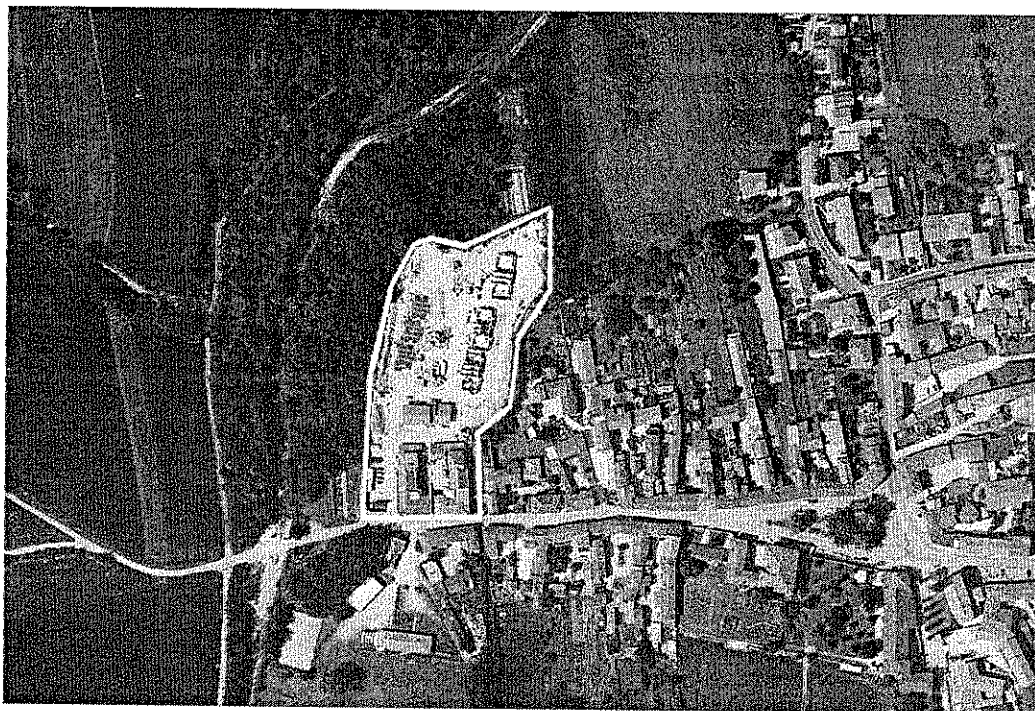


Tribunale di Fidenza: Fallimento n° 84.10
 Compendio "Casali Cormor". Zugliano di Pozzuolo del Friuli (UD), via Fallutti
 Valore di Liquidazione «VL» (o di realizzo) - 11 novembre 2010

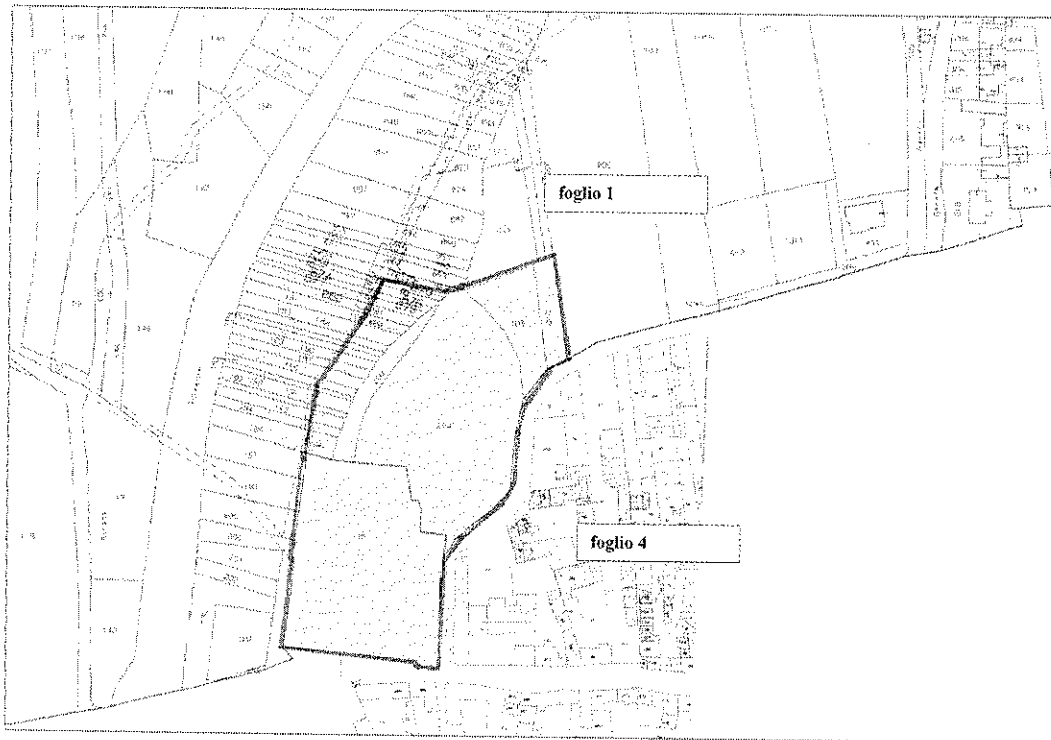
Riferimenti	
consistenza fondiaria (m²)	16.932
* aree edificabili (circa)	12.050
* terreni ad edificabilità limitata	4.882
Zona C-comparto C.135: residenziale con PRPC (Delibera n° 46/12.09.03)	
Zona V.11: vincolo paesaggistico-parco comprensoriale torrente "Cormor"	
superfici realizzabili (circa)	2.550
Cap. m³	4.785
Vol. m³	13.200
* #01: edificio a corte (con 21 autorimesse)	2.397 lorda tot. 125 poggiosi
* #02: corpo centrale di 3 unità (con autorimesse)	400 lorda tot. 16 poggiosi
* #03: corpo Est di 4 unità (con autorimesse)	542 lorda tot. poggiosi
* #04: corpo Est di 2 unità (con autorimesse)	306 lorda tot. poggiosi
* #05: corpo Ovest di 6 unità (con autorimesse)	832 lorda tot. 48 poggiosi
* #06: corpo Ovest di 2 unità (con autorimesse)	288 lorda tot. 16 poggiosi
	2.220 vendibile 3 piani FT
	380 vendibile 1 e 2 piani FT
	500 vendibile 1 e 2 piani FT
	280 vendibile 2 piani FT
	820 vendibile 2 piani FT
	275 vendibile 2 piani FT

Metodo della Trasformazione (o della Anticipazione)

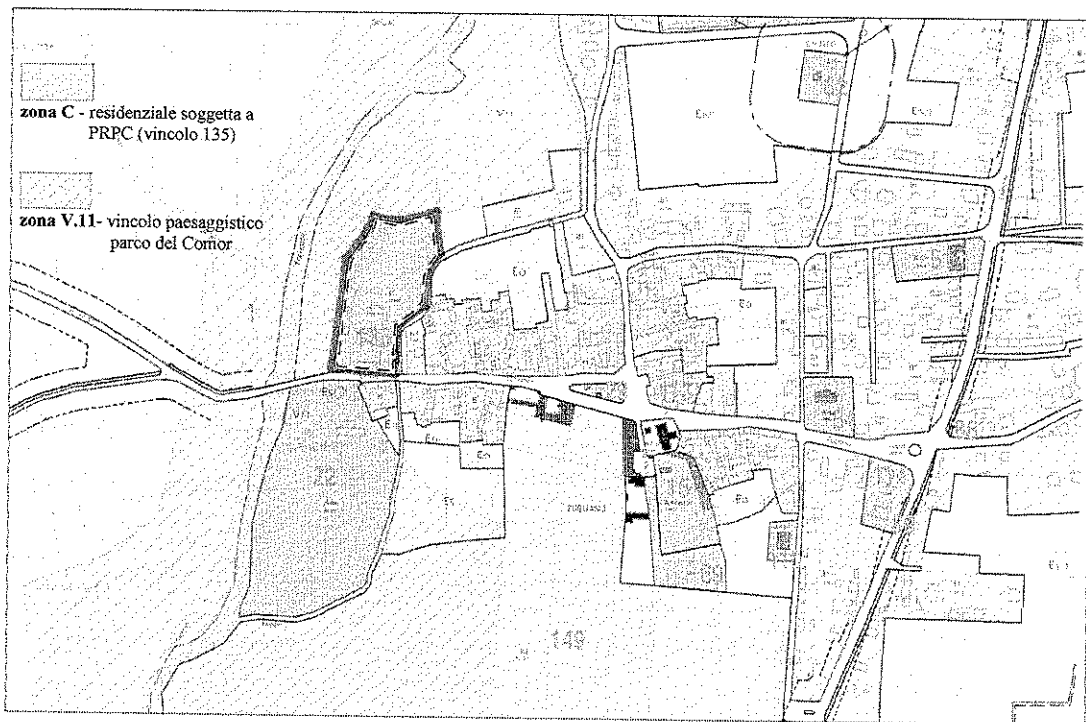
descrizione	Ricavi da vendite			% vendite										Totale
	Sup. m²	€/m²	tot €x1000	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
* #01: edificio a corte	2.220	1.200	2.663	0,0%	0,0%	20,0%	30,0%	20,0%	10,0%	10,0%	10,0%	0,0%	0,0%	100,0%
* #02: corpo centrale di 3 unità	380	1.300	494	0,0%	0,0%	15,0%	30,0%	25,0%	30,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	160,0%
* #03: corpo Est di 4 unità	500	1.300	650	0,0%	0,0%	0,0%	20,0%	20,0%	30,0%	30,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
* #04: corpo Est di 2 unità	280	1.300	364	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	30,0%	25,0%	10,0%	0,0%	35,0%	0,0%	160,0%
* #05: corpo Ovest di 6 unità	820	1.300	1.066	0,0%	0,0%	0,0%	10,0%	30,0%	20,0%	10,0%	30,0%	0,0%	0,0%	100,0%
* #06: corpo Ovest di 2 unità	275	1.300	358	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	20,0%	30,0%	20,0%	30,0%	0,0%	0,0%	100,0%
totale ricavi	4.475	1.250	5.595	0	0	607	1.184	1.287	1.021	676	693	127	0	5.595
descrizione	Costi Costr./Completamento			% realizzazione										Totale
	Sup. m²	€/m²	tot €x1000	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
* urbanizz./concessione (sostenuti-rinnovo)	4.785	1,38	6,6	0,0%	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
* #01: edificio a corte (completamento)	2.522	400	1.008,8	0,0%	0,0%	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
* #02: corpo centrale di 3 unità (completamento)	416	500	208,0	0,0%	0,0%	80,0%	20,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
* #03: corpo Est di 4 unità (completamento)	542	600	325,2	0,0%	0,0%	0,0%	70,0%	20,0%	10,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
* #04: corpo Est di 2 unità (completamento)	306	700	214,2	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	35,0%	65,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
* #05: corpo Ovest di 6 unità (completamento)	900	850	765,0	0,0%	0,0%	0,0%	25,0%	35,0%	40,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
* #06: corpo Ovest di 2 unità (costruzione)	304	950	288,8	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	30,0%	50,0%	30,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
* opere esterne o sistemazioni	9.500	42,5	403,8	0,0%	0,0%	30,0%	10,0%	40,0%	30,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
* oneri indotti (€/costi)		8,00%	224,8	0,0%	0,0%	40,3%	15,6%	22,2%	21,2%	5,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
* pubblicità/assicurazioni (c/costi)		1,25%	40,2	0,0%	0,0%	40,3%	15,6%	22,2%	21,2%	0,6%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
* diritti agenzia/mediazione (o/ricavi)		1,25%	69,9	0,0%	0,0%	10,8%	21,2%	23,0%	18,2%	12,1%	2,3%	0,0%	0,0%	100,0%
totale costi	743	3.555	0	7	1.411	557	789	752	30	9	2	0	0	3.555
flussi netti attesi		2.040	0			627	498	269	646	685	126	0	0	2.040
tasso attualizzazione	5,5%													
coeff. attualizzazione				0,92	0,85	0,78	0,72	0,67	0,61	0,56	0,52	0,48	0,44	
valore attuale flussi				0	166	365	452	331	165	363	337	60	0	
valore di calcolo	1.095													
Valore di Realizzo del Compendio	1.109													



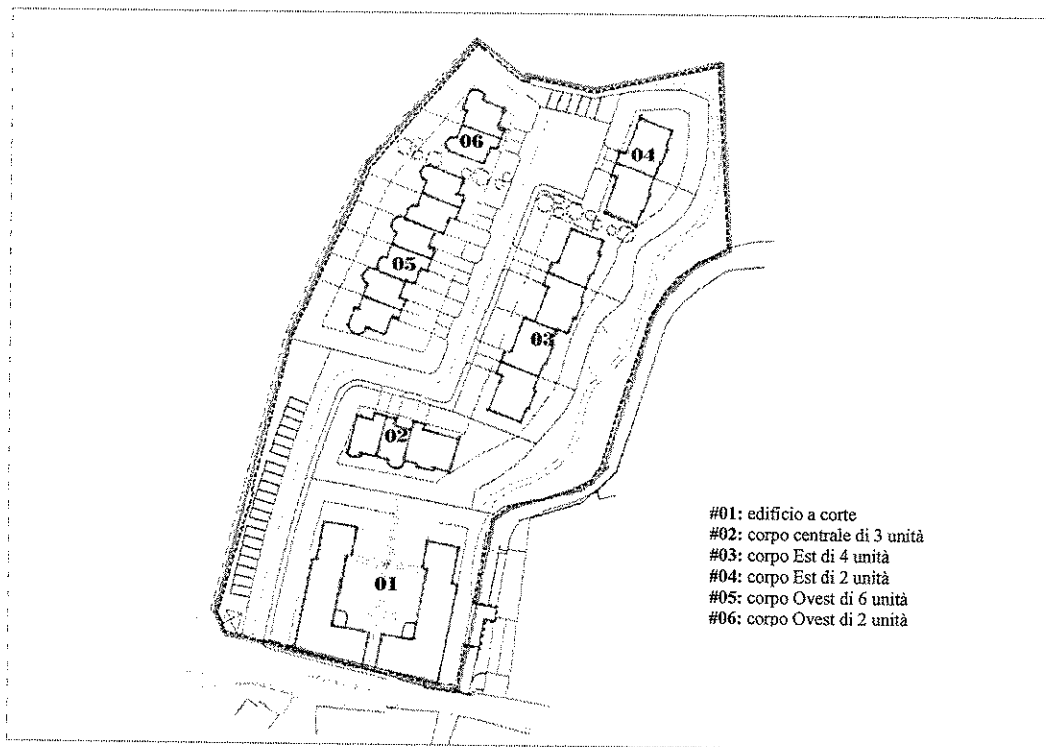
Zugliano di Pozzuolo del Friuli (UD) - via Failutti: compendio residenziale in costruzione - individuazione su foto aerea



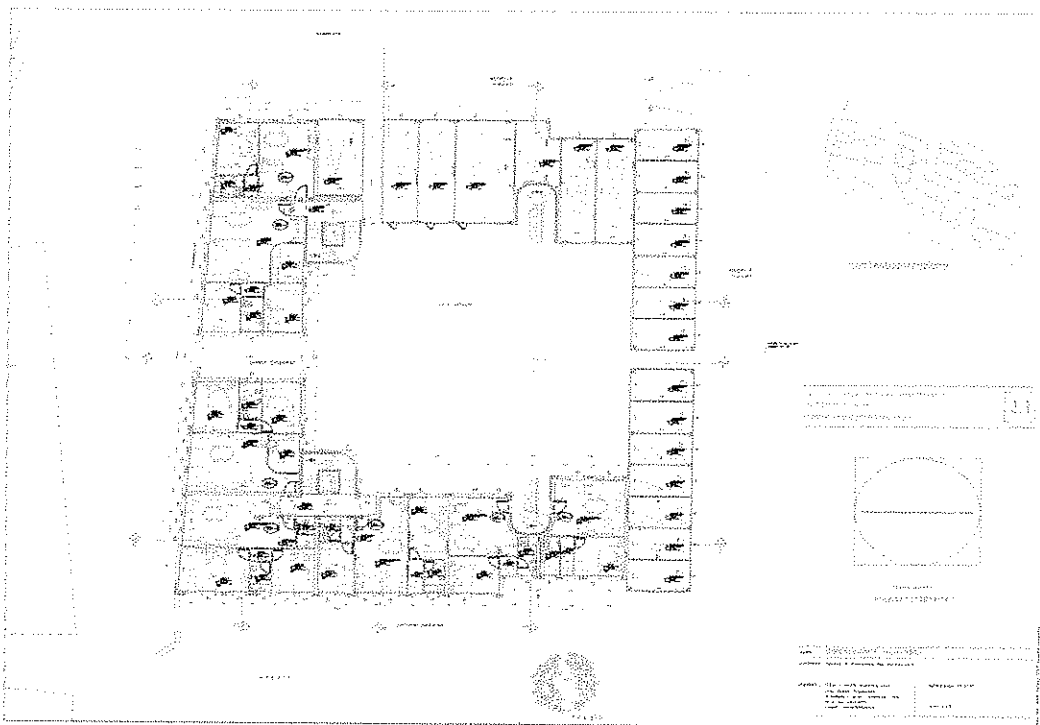
Zugliano di Pozzuolo del Friuli (UD) - via Failutti: compendio residenziale in costruzione - individuazione su estratto di mappa catastale (fuori scala)
(area in sviluppo contornata)



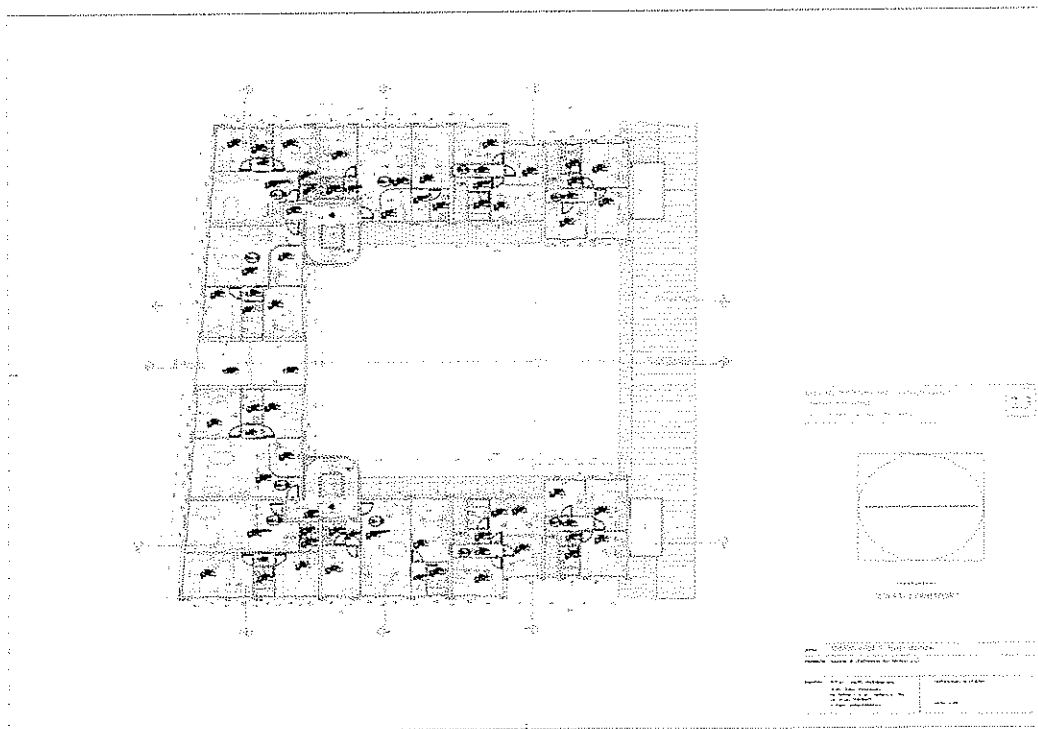
Zugliano di Pozzuolo del Friuli (UD) - via Failutti: compendio residenziale in costruzione - individuazione su estratto di mappa di PRG (fuori scala)



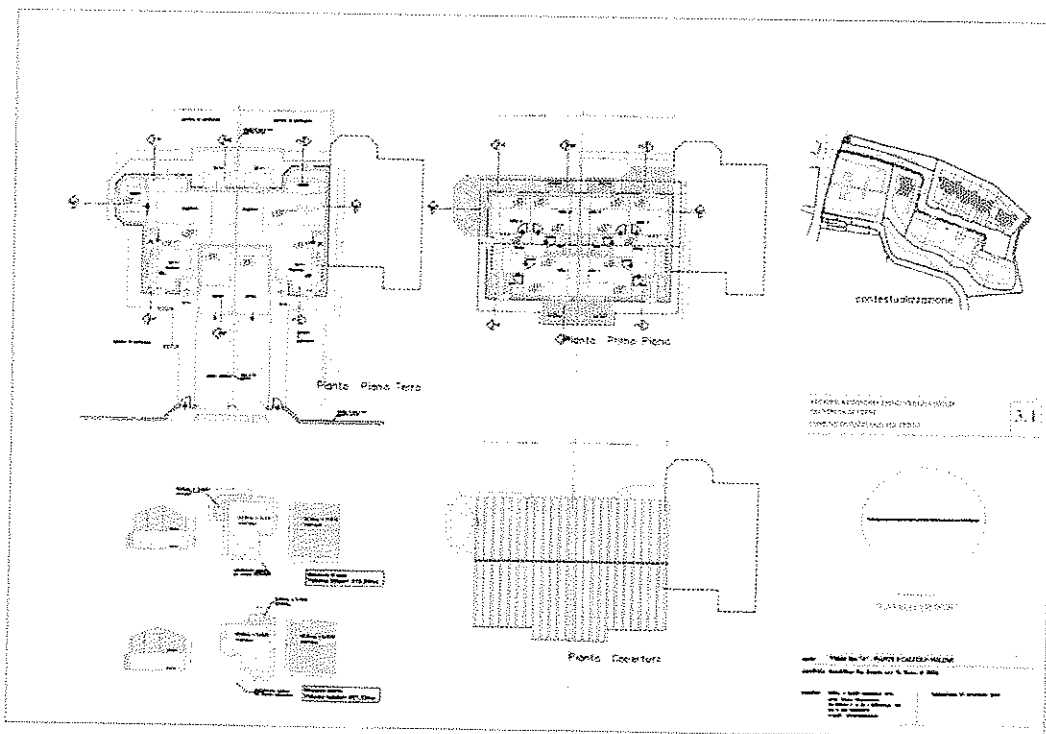
Zugliano di Pozzuolo del Friuli (UD) - via Failutti: compendio residenziale in costruzione - individuazione corpi in progetto (fuori scala)



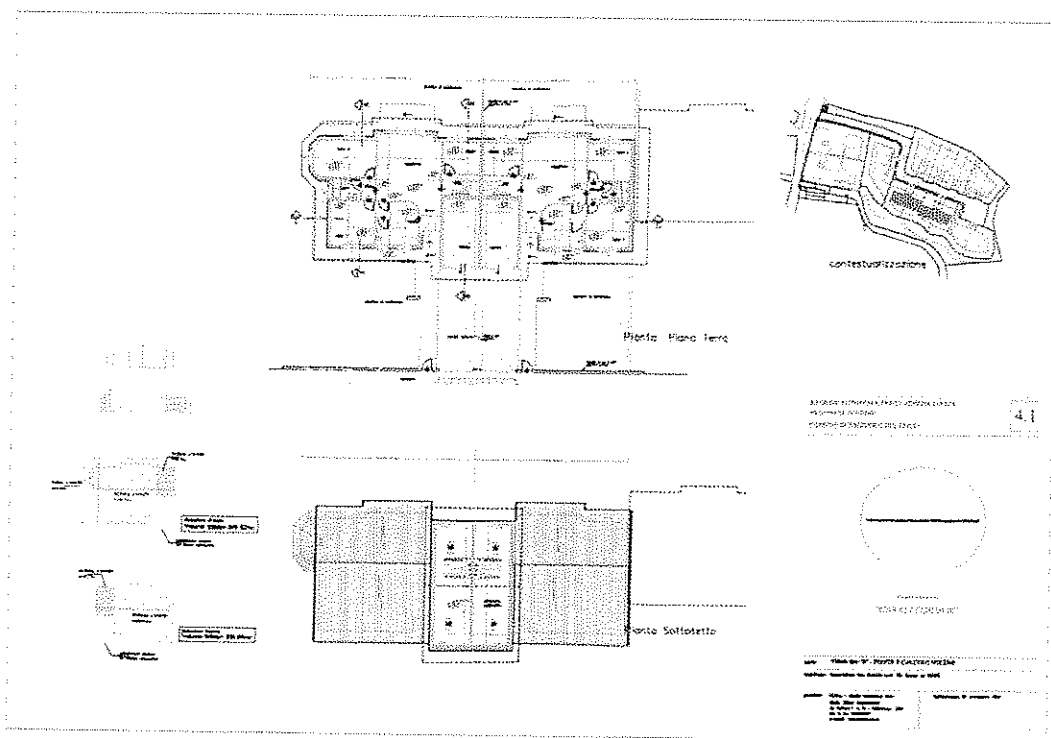
Zugliano di Pozzuolo del Friuli (UD) - via Failutti: compendio residenziale in costruzione - planimetria di progetto (#01: piano terra edificio a corte - fuori scala)



Zugliano di Pozzuolo del Friuli (UD) - via Failutti: compendio residenziale in costruzione - planimetria di progetto (801: secondo piano edificio a corte - fuori scala)



Zugliano di Pozzuolo del Friuli (UD) - via Failutti: compendio residenziale in costruzione - planimetria di progetto (tipologia tipo corpi #02/parte, #05 e #06 - fuori scala)



Zugliano di Pozzuolo del Friuli (UD) - via Failutti: compendio residenziale in costruzione - planimetria di progetto (tipologia tipo corpi #03/parte c #04 - fuori scala)

Vangadizza di Legnago (VR) - via Pilastrina
compendio industriale-artigianale dismesso
* relazione tecnica (allegato.4 - pagine 1+4)
* schema di calcolo dettagliato (allegato.4 - pagina 5)
* individuazione compendio
* estratti di mappa e planimetrie
* documentazione fotografica

Tribunale di Pordenone: Fallimento n° 84.10

Immobili in conto magazzino

Valore di Liquidazione «VL» (o di realizzo) - 11 novembre 2010

Compendio Artigianale/Industriale: Legnago (VR), frazione Vangadizza, via Pilastrina 5

Categoria: Immobili in conto magazzino

Tipo di Immobile: Compendio Artigianale/Industriale Dismesso

tipo bene	descrizione	VL (€)
Immobili	Compendio Artigianale/Industriale Dismesso Generalità Complesso edilizio già adibito a "Centrale del Latte" ed ora dismesso. Si compone di due corpi principali collegati da una tettoia leggera e di ampi piazzali di manovra e sosta degli automezzi. Dopo la cessazione della attività della latteria, per un breve periodo è stato adibito a centro di recupero di apparecchi elettrici/elettronici, TV ed elettrodomestici, in particolare frigoriferi. A seguito di interventi delle autorità preposte per mancato rispetto delle normative di sicurezza e di tutela dell'ambiente l'attività fu dichiarata non compatibile e chiusa. Successivamente si dovette anche procedere al disinquinamento del sito con interventi che durarono 2 anni (tra il 2004 ed il 2006). Ubicato nel territorio del comune di Legnago, a Sud del capoluogo, in frazione Vangadizza è raggiungibile sia dalla "SS.10-Torino/Monselice" che dalla "SS.434-Transpolesana"; dista inoltre circa 40 chilometri dalla autostrada "A.4" (caselli VR.Sud e Soave). Rispetto al centro della frazione si situa nel quadrante Sud-Ovest in zona certamente periferica rispetto al capoluogo del comune la cui destinazione prevalente è agricolo-rurale in presenza di residenze di carattere sparso e di qualche insediamento artigianale o per la lavorazione e conservazione dei prodotti della campagna. Nel corso del 2007 l'unica unità originaria è stata frazionata in 4 subalterni, ma la suddivisione fisica degli spazi non è mai stata realizzata; così come non si è proceduto alla intercettazione e separazione degli impianti. <u>L'insediamento si presenta in abbandono e notevole stato di degrado; gli impianti non sono funzionanti ed in gran parte, soprattutto quello elettrico, sono stati divelti con asportazione di cavi e quadri di comando.</u> Anche gli infissi sono stati in parte rimossi ed asportati ed in quasi tutte le zone ex lavorazione si è insediata una numerosissima colonia di colombi. Vi sono poi tracce che nei servizi ed uffici hanno trovato rifugio persone senza fissa dimora; infatti pur essendo l'area tutta recintata è possibile entrare a piedi senza difficoltà. La copertura dei corpi principali è quasi certamente realizzata con lastre di «cemento-amianto» ed è inoltre presente una pompa gasolio con relativo serbatoio interrato di cui sarà necessario verificare la tenuta. Prima di una eventuale vendita si dovranno pertanto prevedere interventi di messa in sicurezza, di pulizia e suddivisione.	770.000,00

Tribunale di Pordenone: Fallimento n° 84.10

Immobili in conto magazzino

Valore di Liquidazione «VL» (o di realizzo) - 11 novembre 2010

Compendio Artigianale/Industriale: Legnago (VR), frazione Vangadizza, via Pilastrina 5

Categoria: Immobili in conto magazzino

Tipo di Immobile: Compendio Artigianale/Industriale Dismesso

tipo bene	descrizione		VL (€)
	<p>Individuazione catastale Come da visure a suo tempo predisposte (20.06.2010) la proprietà risulta così censita al catasto del comune Legnago:</p> <p><u>catasto terreni</u> * foglio 64 - mappale n° 781/sub.1 - Ente Urbano</p> <p><u>catasto fabbricati</u> (tutti mappali del foglio 64 ed in via Pilastrina) * mapp. n° 781/sub.1 - cat: D/7 - piano: T/1° - RC: 5.818,00€ * mapp. n° 781/sub.2 - cat: D/7 - piano: T - RC: 3.950,00€ * mapp. n° 781/sub.3 - cat: D/7 - piano: T - RC: 4.106,00€ * mapp. n° 781/sub.4 - cat: D/7 - piano: T - RC: 4.172,00€</p> <p><u>confini</u> La proprietà confina a Sud con mappale 710 (ottenuto per frazionamento del compendio originario) e via Pilastrina, ad Ovest e Nord con particelle di altro foglio di mappa catastale e ad Est con area pubblica attrezzata di cui ai mappali n° 839-840.</p> <p>Regolarità e Conformità Dalla lettura dell'atto di provenienza risulta che il complesso è stato costruito in forza di * Licenza edilizia n° 6035 del 29.10.1973 (prot. 204) * Concessione edilizia n° 312/1979 del 22.10.1980 (prot. 3373/1979) * Concessione edilizia n° 13635/1991 del 29.01.1992 (prot. 606/1991) * Concessione in sanatoria n° 1874 del 06.10.1992 (prot. 5116/1986) * Concessione edilizia n° 18316 del 15.07.1994 (prot. VCE/522) Al sopralluogo sono state rilevate le seguenti differenze tra stato di fatto e planimetrie catastali disponibili * unità sub.1: le compartimentazioni degli spazi interni non corrispondono * unità sub.2: non è riportato il divisorio del passaggio su lato Nord * unità sub.3: non riportato locale tecnico in angolo Sud-Ovest * tutte le unità: non esistono divisori di separazione delle aree</p> <p>Situazione urbanistica Secondo lo strumento in vigore il compendio ricade in * «Zone D: a prevalente destinazione produttiva, di completamento e di nuovo impianto» - «Sottozona DI.1: artigianale ed industriale esistente o di completamento».</p> <p>L'attuazione della zona può avvenire per intervento diretto ed è regolata all'articolo 44 delle NTA alla cui lettura, oltre che a quella di altre norme eventualmente applicabili, si rimanda per un maggiore approfondimento. In estrema sintesi i principali parametri da rispettare sono * indice di utilizzazione fondiaria 0,60m²/m²</p>	m ² 11.109	

Tribunale di Pordenone: Fallimento n° 84.10

Immobili in conto magazzino

Valore di Liquidazione «VL» (o di realizzo) - 11 novembre 2010

Compendio Artigianale/Industriale: Legnago (VR), frazione Vangadizza, via Pilastrina 5

Categoria: Immobili in conto magazzino

Tipo di Immobile: Compendio Artigianale/Industriale Dismesso

tipo bene	descrizione	VL (€)
	<p>* superficie minima lotto 1.000,00m² * rapporto di copertura 0,60m²/m² * altezza massima 10,00m</p> <p>È ammessa la destinazione commerciale fino al 30% della superficie utile lorda e purché siano garantiti gli standard minimi di legge Si richiamano inoltre, se ancora applicabili, le convenzioni urbanistiche * notaio S.P. Agostino - Rp. 81014 del 15.09.80 reg. Legnago il 24.09.80 n° 2412-trascritta VR 29.09.80 nn 22201/16356 * notaio S.P. Agostino - Rp. 86333 del 08.05.81 reg. Legnago il 14.05.81 n° 1103-trascritta VR 19.05.81 nn 11413/8863</p> <p>Descrizione del compendio Consistenza fondiaria: 11.109m² Edificato: Sup.Cop. 4.580m² - Sup.Svil. 4.780m² - Vol. 20.000m³ (circa) Il lotto su cui insistono i fabbricati ha forma di rettangolo quasi regolare con una striscia che si allunga verso via Pilastrina sul lato Est. È completamente recintato e dotato di ampi spazi asfaltati per la manovra e la sosta di automezzi. Le caratteristiche costruttive dei fabbricati sono</p> <p><u>corpo Sud</u> * fondazioni a trave continua di c.a. * struttura portante mista di c.a. e muratura portante * tamponamenti di laterizi intonacati e pitturati * divisori interni di laterizio intonacato o pannelli sandwich * copertura a falde di lastre di "etemit" su struttura di c.a.p. * pavimenti di piastrelle di grès e cemento liscio/trattato * parziali controsoffittature in sandwich preverniciato * infissi e portoni di metallo/vetro * corpo servizi/uffici e vani tecnici su 2 piani: struttura mista di c.a. e muratura portante di laterizi intonacati; solai e sottotetto di laterizio armato; copertura piana impermeabilizzata; tamponamenti di laterizi intonacati e pitturati; divisori di laterizio ed a pareti mobili di alluminio e vetro o sandwich preverniciato; porte ed infissi di legno e legno vetro con tapparelle di PVC; pavimenti di piastrelle di grès rosso e ceramiche; scala esterna di accesso di c.a. rivestita di marmo, interna metallica a chiocciola (non praticabile) * servizi piastrellati c/di accessori ed impianto idrosanitario</p> <p><u>corpo Nord</u> * fondazioni a plinti e travi di collegamento di c.a. * struttura portante di c.a. e c.a. prefabbricato</p>	

Tribunale di Pordenone: Fallimento n° 84.10

Immobili in conto magazzino

Valore di Liquidazione «VL» (o di realizzo) - 11 novembre 2010

Compendio Artigianale/Industriale: Legnago (VR), frazione Vangadizza, via Pilastrina 5

Categoria: Immobili in conto magazzino

Tipo di Immobile: Compendio Artigianale/Industriale Dismesso

tipo bene	descrizione	VL (€)
	<p>* tamponamenti a pannelli orizzontali di c.a.p. * pavimenti di cemento liscio/trattato * lucernari e portoni di metallo/vetro o lamiera su telaio metallico * locale ex spaccio realizzato con struttura a pareti mobili di alluminio-vetro-laminato; fori tipo vetrina sull'esterno * corpo accessorio e locale tecnico interno di muratura con copertura piana e fondazione a platea di c.a. (pertinenze di sub.3)</p> <p><u>tettoia</u> * i due corpi sono collegati da una tettoia metallica con manto di copertura in lastre "ondulux" ed in piccola parte di "etemit"</p> <p><u>esterno</u> * piazzale asfaltato, recinzione su lati Sud ed Ovest in rete metallica su cordolo di c.a.; cancello carraio; rete fognatura e raccolta acqua piovana</p> <p><u>Impianti Fissi</u> * simulacri di impianti in gran parte divelti ed asportati Lo stato di conservazione e manutenzione del compendio è pessimo ed evidente è la necessità di radicali interventi di recupero e miglioria <u>Si evidenzia inoltre che tre delle unità ottenute per frazionamento di quella originaria (le sub.2-sub.3-sub.4) non sono dotate di servizi igienici.</u></p> <p><u>Valutazione</u> Il valore del compendio è stato ottenuto applicando il metodo del mercato (o comparativo); con riferimento quindi ai prezzi riscontrabili in zona ed in altre limitrofe per immobili simili per tipologia, caratteristiche, dimensioni ed ubicazione e tenendo presente la necessità che l'attribuito rappresenti ragionevolmente quanto realizzabile in ambito fallimentare. Pertanto, considerato che le quotazioni di capannoni nuovi si collocano attorno ai 450€/m² e quelle dell'usato non superano i 350€/m² (se in buono stato e facilmente convertibili), le aree ex lavorazione sono state valutate sulla base di 250€/m² e quelle ad uffici e servizi di 300€/m². Al valore ottenuto sono stati tolti i costi stimati di bonifica delle lastre di copertura di "cemento-amianto" e di messa in sicurezza e pulizia degli spazi interni. Ciò detto, tenuto conto della necessità di realizzo a breve termine, il valore attribuito è di (schema di calcolo a pagina 5 dell'allegato)</p>	770.000,00
Immobili	proprietà in Vangadizza di Legnago (VR)	770.000,00

Tribunale di Pordenone: Fallimento n° 84.10

Compendio Artigianale/Industriale: Legnago (VR), frazione Vangadizza, via Pilastrina 5

Valore di Liquidazione «VL» (o di realizzo) - 11 novembre 2010

Riferimenti

consistenza fondiaria (m ²)	11.109	
* foglio 64 - mappale n° 781 (ente urbano)	11.109	Zona "D1.1" - industriale e artigianale esistente e di completamento (art. 43 NTA - PRG vigente)
* superficie coperta (m ²)	4.580	20.000 volume (m ³)
* superficie sviluppata (m ²)	4.780	
* fgl 64 - mapp n° 781/sub 1.2.3.4 - D/7 - piani T e 1°		da frazionamento del mappale 781 originario

Metodo del Merato (€)

descrizione	CF m ² (1)	S.rif. m ² (2)	SC m ² (3)	SSv m ² (4)	unit. €/m ² (5)	VL € (7)
Terreno						
* terreno pertinenziale	11.109,0				*	*
totale terreno operativo	11.109,0		0,0	0,0		0
Fabbricati						
Unità mappale 781/sub.1						
* ex lavorazione (piano terra)		915,0	915,0	915,0	250,00	0 228.750
* uffici-spogliatoi-vani tecnici (piano terra)		200,0	200,0	200,0	300,00	0 60.000
* uffici-abitazione (primo piano)		200,0	0,0	200,0	300,00	0 60.000
sub-totale	0,0		1.115,0	1.315,0		0 348.750
Unità mappale 781/sub.2						
* ex lavorazione (piano terra)		941,0	941,0	941,0	250,00	0 235.250
sub-totale	0,0		941,0	941,0		0 235.250
Unità mappale 781/sub.3						
* ex lavorazione (piano terra)		813,0	813,0	813,0	250,00	0 203.250
* corpo accessorio (piano terra)		26,0	26,0	26,0	150,00	0 3.900
* tettoia		416,0	416,0	416,0	80,00	0 33.280
sub-totale	0,0		1.255,0	1.255,0		0 240.430
Unità mappale 781/sub.4						
* ex lavorazione (piano terra)		837,0	837,0	837,0	250,00	0 209.250
* tettoia		432,0	432,0	432,0	80,00	0 34.560
sub-totale	0,0		1.269,0	1.269,0		0 243.810
Sistemazioni Esterne						
* piazzale - sistemazioni					*	*
* rete raccolta acque bianche e nere					*	*
* recinzione					*	*
sub-totale	0,0		0,0	0,0		0 0
totale fabbricati	0,0		4.580,0	4.780,0		0 1.068.240
Impianti fissi e generali						
* forza motrice ed illuminazione (da rifare)					*	*
* riscaldamento uffici e servizi (da rifare)					*	*
* idrico ed antincendio (da rivedere)					*	*
totale impianti fissi e generali	0,0		0,0	0,0		0 0
* bonifica "eternit" (sup. rilevata da disegno)		4.000,0			(70,00)	(280.000)
* messa in sicurezza e pulizia interni					(a corpo)	(20.000)
totale compendio	11.109,0		4.580,0	4.780,0		0 768.240
Valore di Realizzo del Compendio						770.000

(1) CF: consistenza fondiaria

(2) S.rif. superfici di riferimento

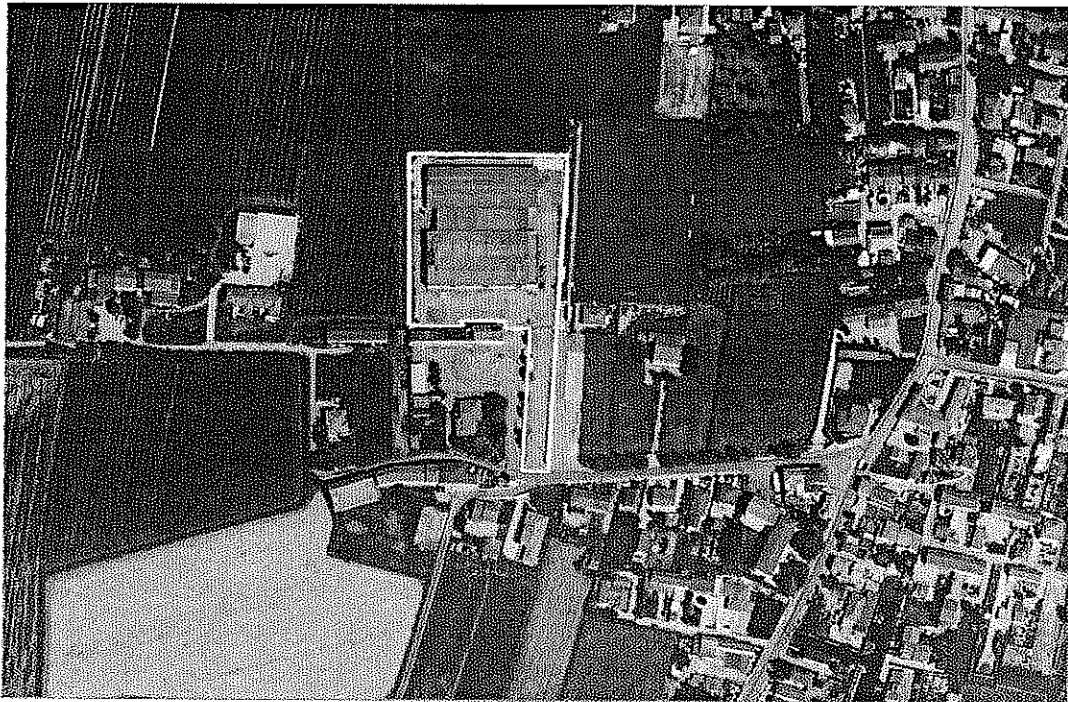
(3) SC: superficie coperta

(4) SSv: superficie sviluppata

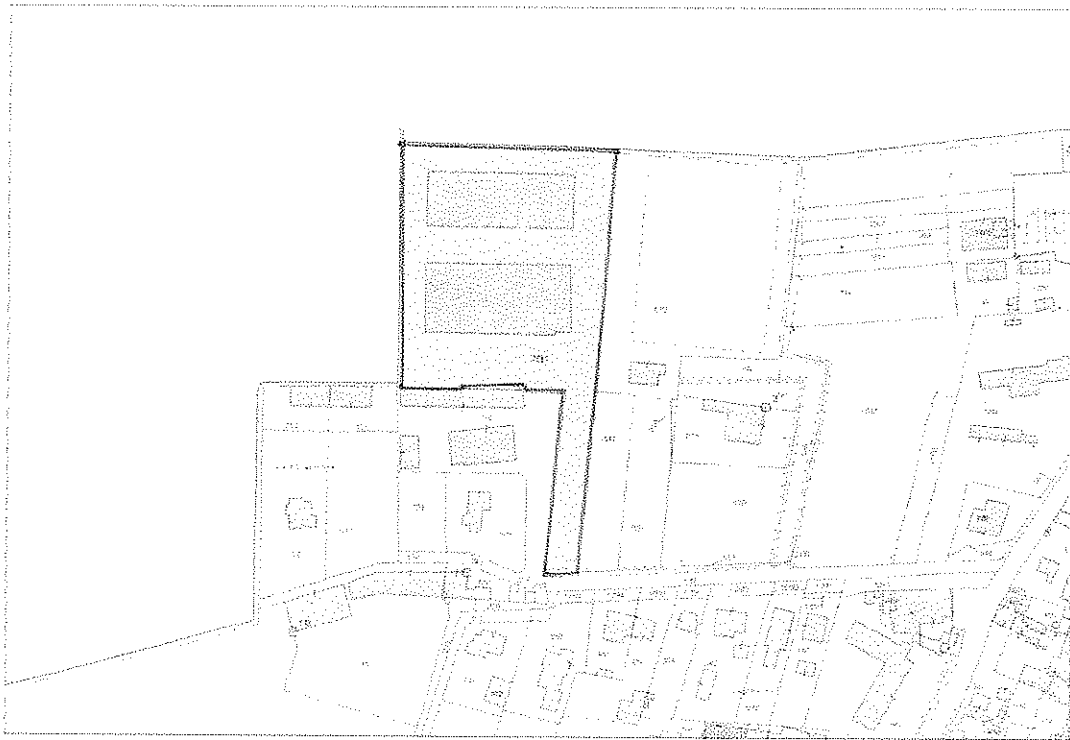
(5) unit. valore di mercato, medio unitario

(7) VM: valore di mercato in use

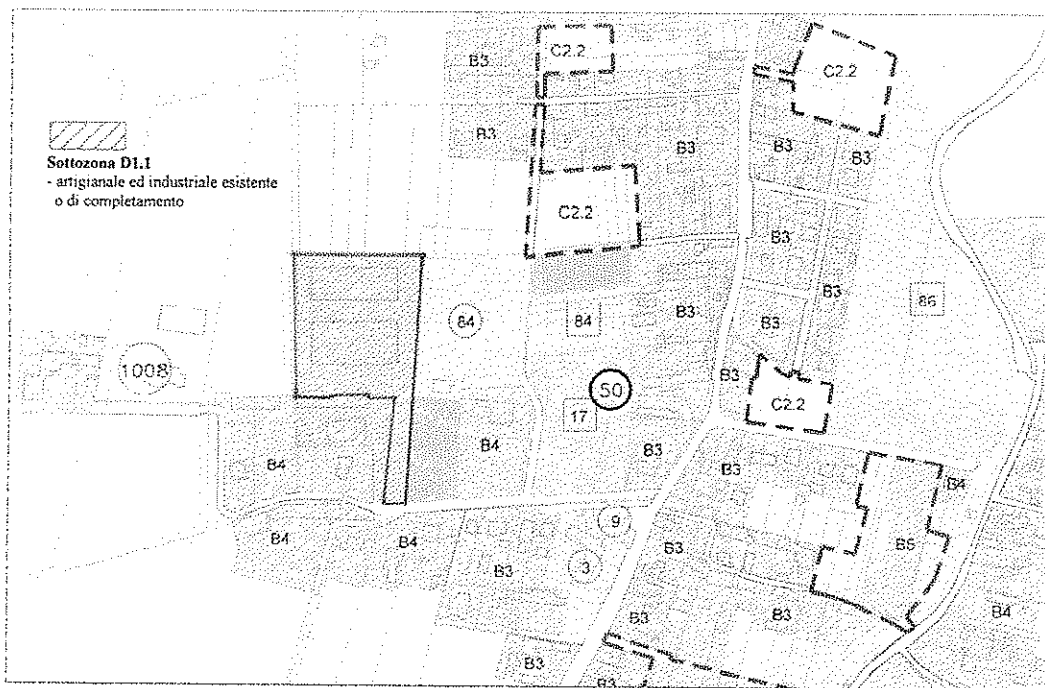
(*) incluso nel valore di mercato



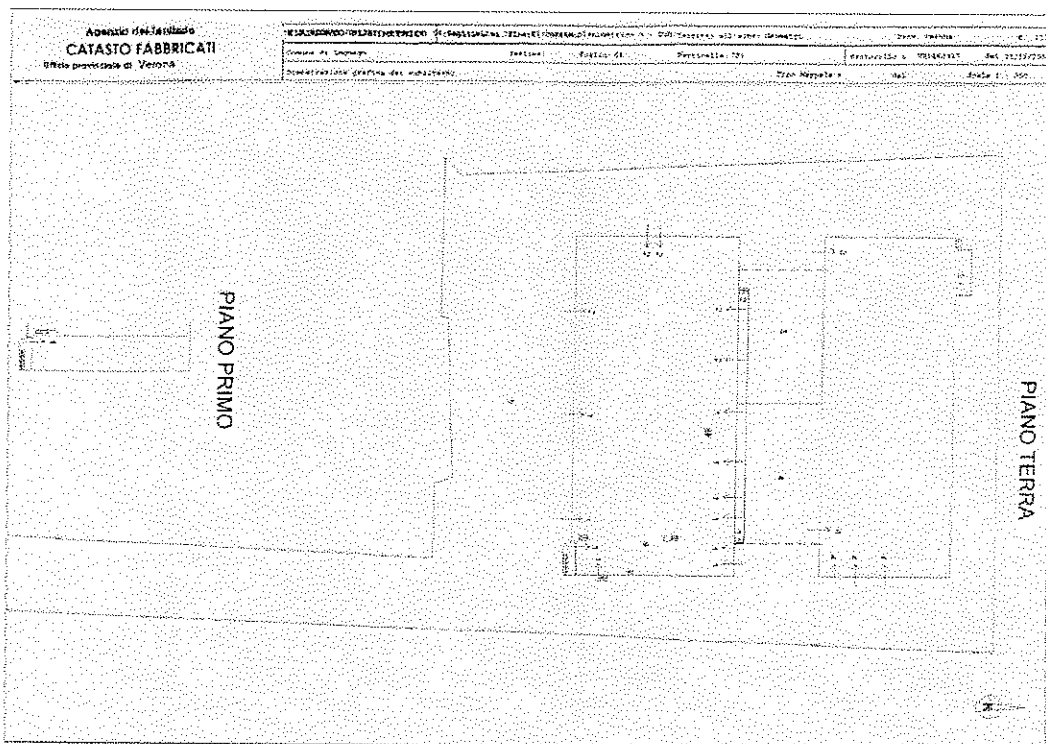
Vangadizza di Legnago (VR) - via Pilastrina: compendio industriale/artigianale - individuazione su foto aerea



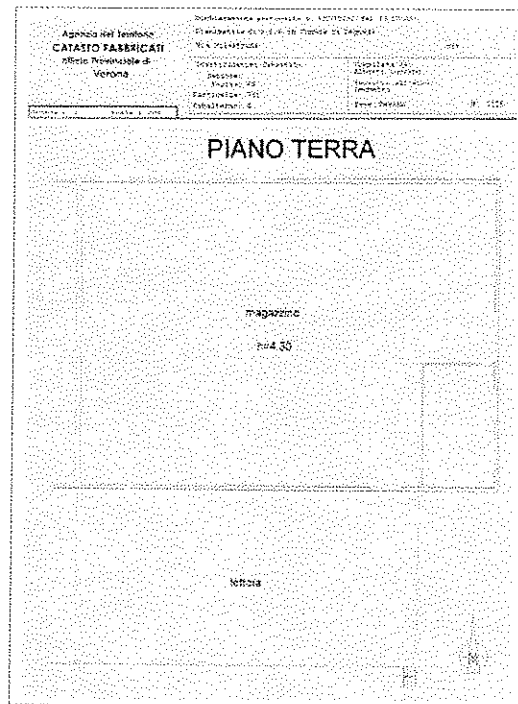
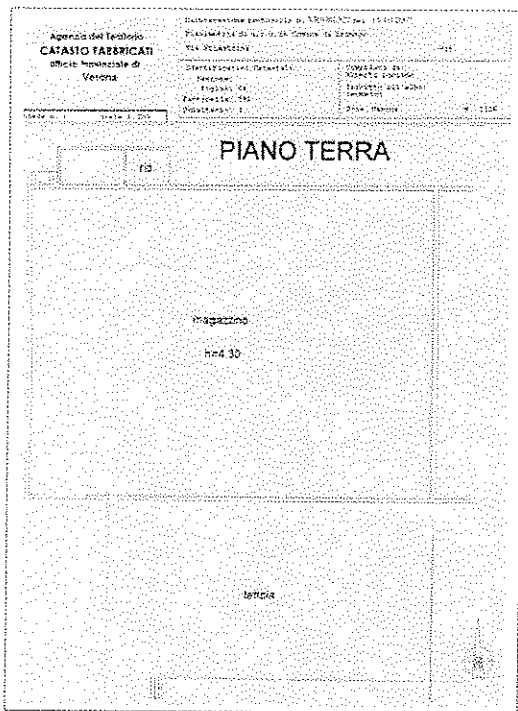
Vangadizza di Legnago (VR) - via Pilastrina: compendio industriale/artigianale - individuazione su estratto di mappa catastale (fuori scala)



Vangadizza di Legnago (VR) - via Pilastrina: compendio industriale/artigianale - individuazione su estratto di mappa di PRG (fuori scala)



Vangadizza di Legnago (VR) - via Pilastrina: compendio industriale/artigianale - dimostrazione dei subalterni (fuori scala)



Vangadizza di Legnago (VR) - via Pilastrina: compendio industriale/artigianale - planimetria catastale (subalterni 3 e 4 - fuori scala)

immobili operativi

* complesso della discoteca in Casa del Diavolo di Perugia (PG)

**Casa del Diavolo di Perugia (PG) - via F.lli Cervi 1
complesso della discoteca**

- * relazione tecnica (allegato.5 - pagine 1+4)
- * schema di calcolo dettagliato (allegato.5 - pagina 5)
- * individuazione compendio
- * estratti di mappa e planimetrie
- * documentazione fotografica
- * copia Certificato di Destinazione Urbanistica

Tribunale di Pordenone: Fallimento n° 84.10

Immobili operativi

Valore di Liquidazione «VL» (o di realizzo) - 11 novembre 2010

Complesso della discoteca [redacted] Perugia, frazione Casa del Diavolo, via Fratelli Cervi 1

Categoria: Immobili operativi

Tipo di Immobile: Complesso discoteca [redacted]

tipo bene	descrizione	VL (€)
Immobili	<p>Complesso della discoteca [redacted]</p> <p>Generalità Complesso immobiliare adibito a pubblico spettacolo ed intrattenimento. Ubicato nella parte Nord del territorio del comune di Perugia, in località "Casa del Diavolo", è facilmente raggiungibile dallo svincolo di Ponte Pattoli della "E.45.Cesena/Orte" da cui dista non più di un chilometro; il capoluogo è invece a circa 20/25 km. Usciti dalla svincolo, percorrendo strada Bracceschi lo si incontra a destra proprio all'angolo con via Cervi che porta all'ampio parcheggio e su da l'accesso principale. La zona, a Sud del centro della frazione, è residenziale ad unità sparse frammista ad attività agricole; scarsa la presenza di attività industriali. Il compendio è articolato su 3 unità immobiliari distinte con un ampio spazio scoperto a parcheggio di servizio. L'unità principale è la discoteca [redacted] e le due secondarie, ora dimesse, erano destinate una a discoteca all'aperto (bar/servizi e postazione DJ) e l'altra a bocciodromo, bar e sala biliardi. Sull'area a parcheggio insistono altre due costruzioni (cabina e elettrica e locale pozzo) non riportate nelle planimetrie catastali. La discoteca e l'area scoperta sono locate alla società [redacted] proprietaria della gestione e del marchio.</p> <p>Contratto di affitto Da informazioni ricevute dall'amministratore della Società e dalla lettura degli accordi sottoscritti il 08.04.2009, la durata del contratto di affitto è fissata in 12 anni (6+6) a partire dal 01.04.2009 con tacito rinnovo di 6 in 6 anni alla scadenza. Le principali pattuizioni prevedono: * canone di affitto: 192.000€/anno * cadenza pagamenti: mensile * rivalutazione: 100% indice ISTAT-FOI * onere manutenzioni: non specificato (pertanto ordinaria al conduttore-straordinaria alla proprietà) A seguito di interventi inderogabili sulla struttura che, hanno comportato anche la chiusura temporanea della discoteca, il conduttore ha dovuto sostenere costi per la messa in sicurezza (bonifica del cemento-amianto in copertura ed interventi all'impianto di aerazione/climatizzazione) e per questo ha chiesto la sospensione del pagamento del canone fino alla riapertura e la riduzione del canone per un "congruo" periodo.</p>	1.800.000,00

Tribunale di Pordenone: Fallimento n° 84.10

Immobili operativi

Valore di Liquidazione «VL» (o di realizzo) - 11 novembre 2010

Complesso della discoteca [redacted] Perugia, frazione Casa del Diavolo, via Fratelli Cervi 1

Categoria: Immobili operativi

Tipo di Immobile: Complesso discoteca [redacted]

tipo bene	descrizione			VL (€)																					
	<p>Per questo (il 07/12/2009) è stata predisposta una rettifica al contratto che prevede le seguenti deroghe:</p> <ul style="list-style-type: none">* sospensione del pagamento dei canoni di affitto a partire dal mese di settembre 2009 e fino al termine dei lavori ed alla ripresa della attività* riduzione del canone di affitto a 10.000€/mese quale riconoscimento dei mancati incassi e delle spese sostenute* durata della sospensione fino al 31.03.2013 <p>Individuazione catastale</p> <p>Come da visure precedentemente disposte (20.06.2010) la proprietà risulta così censita al catasto del comune Perugia:</p> <p><u>catasto terreni</u></p> <table><tr><td>* foglio 126 - mappale n° 137 - Ente Urbano (discoteca)</td><td>m²</td><td>5.270</td><td></td><td></td></tr><tr><td>* foglio 126 - mappale n° 336 - Ente Urbano (ex discoteca all'aperto)</td><td></td><td>5.920</td><td></td><td></td></tr><tr><td>* foglio 126 - mappale n° 337 - Ente Urbano (ex bocciodromo/sala biliardi)</td><td></td><td>4.200</td><td></td><td></td></tr><tr><td>* foglio 126 - mappali n° 159-160-338-339-406-408-410-412</td><td></td><td>9.180</td><td>totale m²</td><td>24.570</td></tr></table> <p><u>catasto fabbricati</u> (tutti mappali del foglio 126 - via Cervi 1)</p> <ul style="list-style-type: none">* mapp. n° 137 - ZC: 2 - cat: D/3 - p: PS/PT/1° - RC: 21.071,44 €* mapp. n° 336 - ZC: 2 - cat: C/1-C/11 - p: T/1° - RC: 2.107,14 €* mapp. n° 337 - ZC: 2 - cat: C/1-C/18 - p: IS/1° - RC: 10.087,44 € <p><u>confini</u></p> <p>La proprietà segue per un lungo tratto via Cervi (Nord e Nord/Ovest), strada Bracceschi (ancora a Nord/Ovest) e confina su tutti gli altri lati con mappali di altre proprietà.</p> <p>Regolarità e Conformità</p> <p>Dalla lettura dell'atto di provenienza risulta che il compendio è stato edificato in forza delle seguenti autorizzazioni</p> <ul style="list-style-type: none">* Licenza edilizia n° 2057 del 13.11.1975* Licenza edilizia n° 406 del 30.04.1976* Concessione a costruire n° 1638/1994* DIA presentata il 07.11.1995* Concessione edilizia in sanatoria n° 11797 del 7.05.2003* Concessione edilizia n. 1505 del 18.08.2003 <p>Al sopralluogo non sono emerse significative differenze tra lo stato di fatto e quanto riportato nelle planimetrie catastali disponibili per quanto alle unità di cui ai mappali n° 336 e 337; significative invece sono differenze di suddivisione degli spazi interni della discoteca anche, come risulta dal progetto di ristrutturazione del 2002/2003, con un aumento di superficie del sopralcato.</p>	* foglio 126 - mappale n° 137 - Ente Urbano (discoteca)	m ²	5.270			* foglio 126 - mappale n° 336 - Ente Urbano (ex discoteca all'aperto)		5.920			* foglio 126 - mappale n° 337 - Ente Urbano (ex bocciodromo/sala biliardi)		4.200			* foglio 126 - mappali n° 159-160-338-339-406-408-410-412		9.180	totale m²	24.570				
* foglio 126 - mappale n° 137 - Ente Urbano (discoteca)	m ²	5.270																							
* foglio 126 - mappale n° 336 - Ente Urbano (ex discoteca all'aperto)		5.920																							
* foglio 126 - mappale n° 337 - Ente Urbano (ex bocciodromo/sala biliardi)		4.200																							
* foglio 126 - mappali n° 159-160-338-339-406-408-410-412		9.180	totale m²	24.570																					

Tribunale di Pordenone: Fallimento n° 84.10

Immobili operativi

Valore di Liquidazione «VL» (o di realizzo) - 11 novembre 2010

Complesso della discoteca [redacted] Perugia, frazione Casa del Diavolo, via Fratelli Cervi 1

Categoria: Immobili operativi

Tipo di Immobile: Complesso discoteca [redacted]

tipo bene	descrizione		VL (€)
	<p>Situazione urbanistica Secondo lo strumento in vigore il compendio ricade * per circa 24.064m² in «Ambiti per insediamenti terziario-direzionali» «Zone per servizi di interesse privato "Spr(37)" - Casa del Diavolo» * per circa 506m² in viabilità di PRG L'attuazione è regolata agli articoli n° 104 e 57 del TUNA (Testo Unico delle Norme di Attuazione) cui si rimanda per eventuali approfondimenti.</p> <p>Descrizione del compendio Consistenza fondiaria: 24.570m² Edificato: Sup.Cop. 2.345m² - Sup.Svil. 3.460m² - Vol. 15.980m³ (circa) L'appezzamento di terreno di proprietà è di forma composita assimilabile a due rettangoli quasi regolari disposti l'uno perpendicolarmente all'altro in modo da formare una specie di T rovesciata e ruotata verso Ovest. È parzialmente recintato e dotato di ampi spazi a parcheggio in piccola parte asfaltati ed in maggioranza a prato o ghiaia. Di seguito si riportano le caratteristiche costruttive dei fabbricati</p> <p>Discoteca "Red Zone" ed accessori (posizione #01) Fabbricato ad un piano interrato e 2 fuori terra. Sup. Coperta = 1.675m² e Sviluppata = 2.675m² * fondazioni a travi di c.a. e struttura di c.a. e muratura portante * primo piano su struttura metallica a planchè e solettone di c.a. * tamponamenti di laterizi, blocchi di cemento e di c.a.a semicerchio. * copertura a piovanti con manto di lastre di "eternit" incapsulate/trattate su struttura di carpenteria metallica e controsoffitto a doghe di alluminio * pavimenti di cemento liscio trattato all'epossidico * scale di servizio, scivoli e vie di fuga di c.a. e carpenteria metallica * portoni di lamiera, porte interne di metallo/laminato e legno, finestre e lucernari di metallo/vetro in parte con avvolgibili di plastica * servizi piastrellati c/di accessori ed impianto idrosanitario * pedane, angoli bar e palco Dj ed ambientazioni di carton-gesso e c.a. * locali accessori (ex forno pizza e box generatore elettrico) di muratura di blocchi di cemento, copertura di lamiera ondulata, fondazione a platea di c.a. ed infissi di lamiera, legno e policarbonato traslucido.</p> <p>Impianti Fissi * elettrico ed illuminazione * riscaldamento/climatizzazione/trattamento aria * distribuzione acqua potabile ed antincendio * altri: telefonico, TVcc ed antintrusione (contenuti di proprietà del gestore)</p>		

Tribunale di Pordenone: Fallimento n° 84.10

Immobili operativi

Valore di Liquidazione «VL» (o di realizzo) - 11 novembre 2010

Complesso della discoteca [redacted] Perugia, frazione Casa del Diavolo, via Fratelli Cervi 1

Categoria: Immobili operativi

Tipo di Immobile: Complesso discoteca [redacted]

tipo bene	descrizione	VL (€)
	<p><u>Ex discoteca all'aperto (posizione #02 - accessori alla discoteca)</u> Comprende due corpi autonomi posizionati su area dedicata</p> <ul style="list-style-type: none">* Bar-Servizi-Ripostiglio: Sup. Coperta e Sviluppata = 75m²- struttura di c.a. e muratura portante di blocchi di cemento intonacati- copertura piana di laterizio armato- pavimento di piastrelle e cemento liscio- servizi c/di accessori- porte, serrande ai fori ed infissi di lamiera verniciata <p>* Postazione DJ: Sup. Coperta 20m² e Sviluppata = 40m²</p> <ul style="list-style-type: none">- corpo a piano rialzato con sottostante depositi non praticabile (H=1m)- struttura portante in blocchi di cemento intonacati e pitturati- copertura di lamiera ondulata- pavimento di cemento liscio <p>(unità al momento non utilizzate)</p> <p><u>Ex bocciodromo-sala biliardi (posizione #03)</u> Edificio a piano seminterrato (sala biliardi), piano terra e zona bar rialzata. Sup. Coperta = 575m² e Sviluppata = 670m²</p> <ul style="list-style-type: none">* struttura e tipologia costruttiva simile a discoteca* interno per la gran parte occupato da 3 campi gioco* zona su 2 livelli con solaio di laterizio armato, pavimenti di cemento liscio e piastrelle, balconata/ribalta su campi gioco, servizi* porte di lamiera, infissi e finestre di metallo/vetro con inferriate <p>(unità al momento non utilizzate)</p> <p><u>Valutazione</u> Trattandosi di contenitore di attività economica la discoteca "Red Zone" è stata valutata in relazione alla redditività attesa, quindi tenendo conto del contratto di affitto in essere; su questa base sono stati determinati i flussi di reddito al netto dei costi di gestione (compresi accantonamenti per manutenzioni straordinarie ed ICI) ed attualizzati a tasso di mercato. Al risultato ottenuto è stato aggiunto il presunto valore dell'immobile alla fine del periodo considerato (scadenza contratto 31.03.2021). Per quanto alla unità non operativa, potendosi ritenere non contribuisca alla produzione di rendita immobiliare, si è proceduto mediante applicazione del metodo del mercato. Pertanto il valore totale attribuito al complesso della discoteca è di (pagina 5 dell'allegato)</p>	1.800.000,00
Immobili	proprietà in Casa del Diavolo di Perugia (PG)	1.800.000,00

Tribunale di Pordenone: Fallimento n° 84.10

Complesso della discoteca [redacted] Perugia, frazione Casa del Diavolo, via Fratelli Cervi 1

Valore di Liquidazione «VL» (o di realizzo) - 11 novembre 2010

Riferimenti

consistenza fondiaria (m²)	24.570	
* area di pertinenza diretta (circa)	24.064	Ambiti per insediamenti terziario-direzionali: SPR.37 Casa del Diavolo
* area riservata a viabilità (circa)	506	aree per la realizzazione di viabilità secondaria di PRG
consistenza edificata	2.345	S Cop m²: 3.460 S Svil m²: 15.980 Vol. m³
* #01: discoteca ed accessori	2.675	(sup. tot. lorda) fgl 126 - mapp. 137 - D/3 seminterrato+1/2 piani FT
* #02: ex discoteca all'aperto (2 corpi)	115	(sup. tot. lorda) fgl 126 - mapp. 336 - C/1 2 piani FT
* #03: ex bocciodromo/sala biliardi	670	(sup. tot. lorda) fgl 126 - mapp. 337 - C/1 seminterrato+1 piano FT

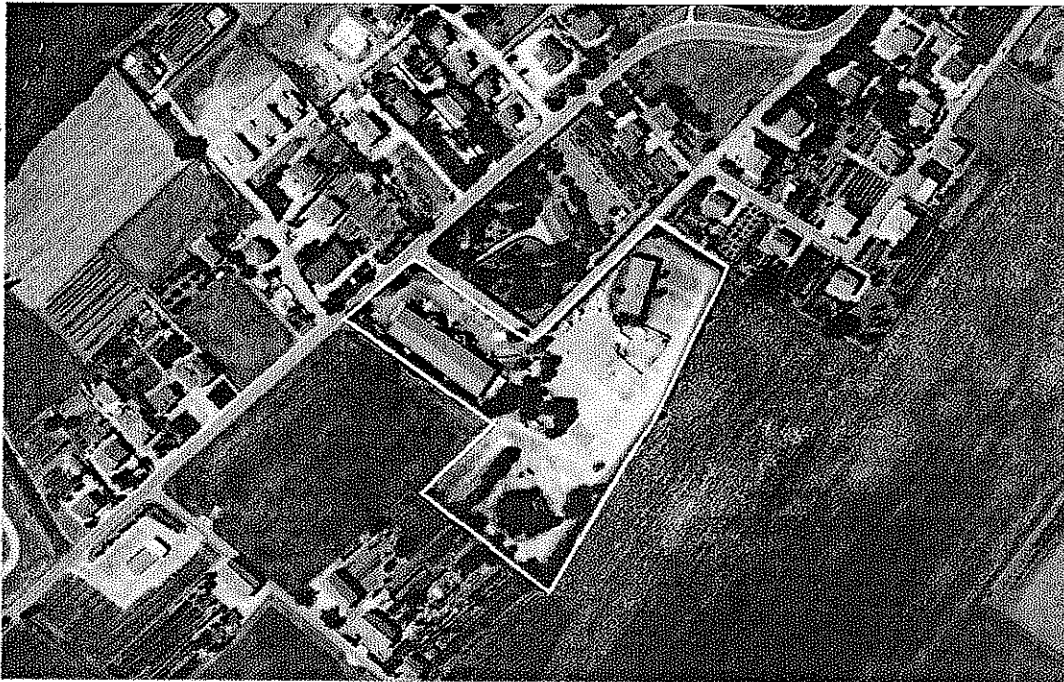
parametri x Reddito/DCF						
canone nominale € (durata mesi - dal)	192.000	144	1/4/09	+tacito rinnovo da 1/4/21	inflazione attesa	2,0%
ridotto € (mesi - fino a)	120.000	30	31/3/13		variazione attesa di valore c/infl.	0,50%
sospensione (mesi - fino a)	2	2	1/10/10		rischio addizionale c/terminal value	1,00%
mesi residui (canone ridotto - nominale)	30	96				
rivalutazione canoni	100,0%				aliquota ICI	0,7%
valore a nuovo (stima)	1.790				ICI c/operativo €x1000	15,97

Discoteca ed accessori (posizioni #01 e #02) - Metodo del Reddito/DCF (€x1000)

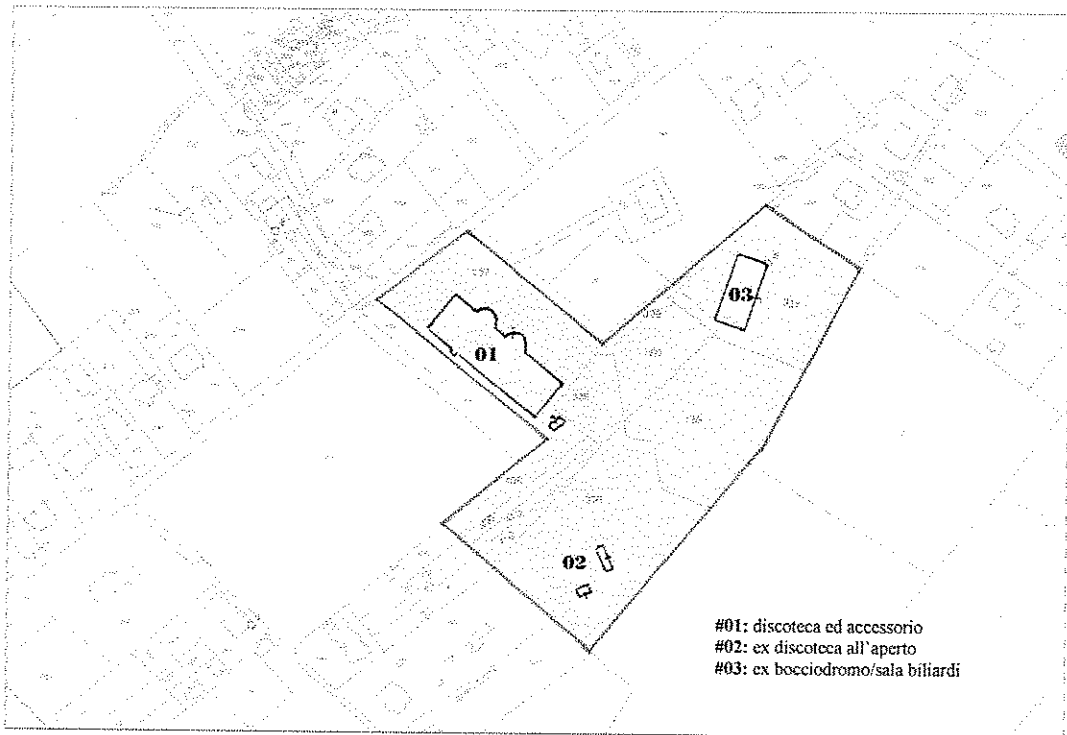
canoni locazione	oggi	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	t.value
* [redacted] (ridotto)	120.000	20	122	124	32	0	0	0	0	0	0	0	0	0
* [redacted] (nominale)	192.000	0	0	0	153	208	212	216	221	225	229	234	60	234
canone lordo		20	122	124	185	208	212	216	221	225	229	234	60	234
% sfritto attuale		0%												
% sfritto stimato (+)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
% ricontratt. canoni		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
totale riduzioni		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
canone lordo		20	122	124	185	208	212	216	221	225	229	234	60	234
costi (€)														
ICI		2,7	16,0	16,0	16,0	16,0	16,0	16,0	16,0	16,0	16,0	16,0	4,0	16,0
spese amministrazione		0,3	1,9	1,9	1,9	1,9	1,9	1,9	1,9	1,9	1,9	1,9	0,5	2,3
manutenzione ordinaria		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
accantonamento manut. straordinaria		5,2	31,3	31,3	31,3	31,3	31,3	31,3	31,3	31,3	31,3	31,3	7,8	31,3
totale costi		8	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49	12	50
reddito netto		12	73	75	136	159	163	167	172	176	180	185	48	184
tasso attualizzazione	8,00%													8,50%
valore di capitalizzazione														2.169
spese di vendita	2,50%													54,23
terminal value													2.115	2.115
flussi netti attesi		12	73	75	136	159	163	167	172	176	180	185	2.163	
coeff. attualizzazione		0,93	0,86	0,79	0,74	0,68	0,63	0,58	0,54	0,50	0,46	0,43	0,40	
valore attuale flussi		11	62	59	100	108	103	97	93	88	83	79	859	
valore di calcolo	1.743													

Unità non Operativa - Metodo del Mercato (€x1000)

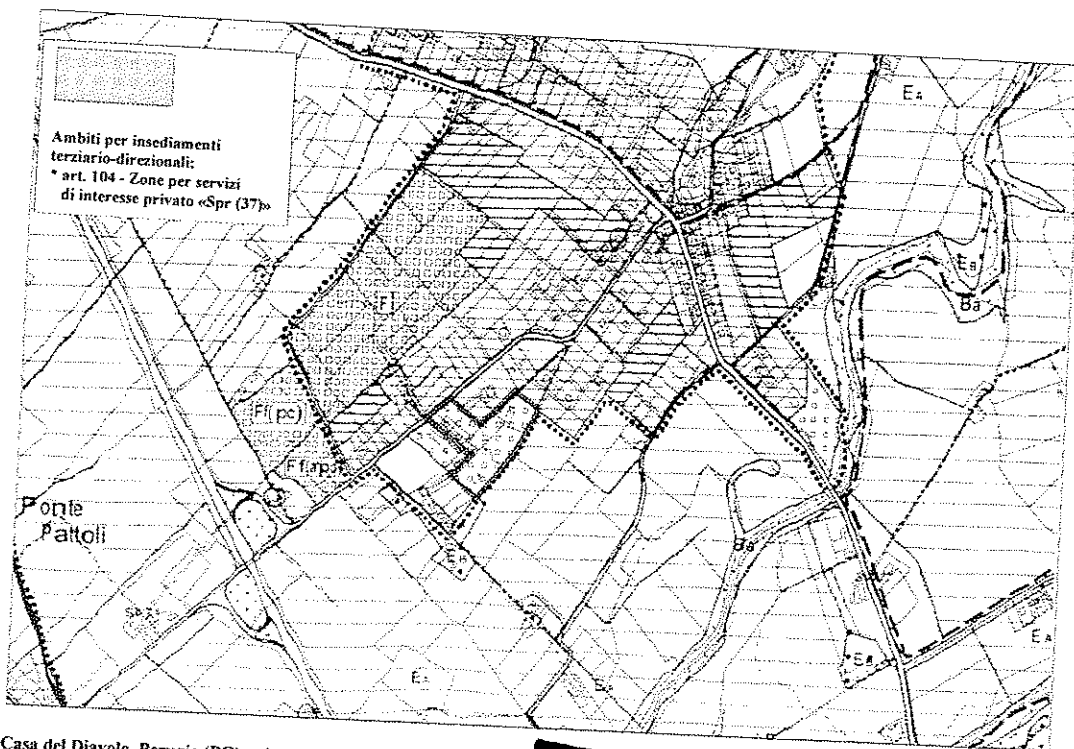
Immobili non operativi	Superfici (m²)		VL		nota
	Cop.	Svil.	€/m²	€	
#03-Ex bocciodromo/sala biliardi					
* campi gioco (piano terra)	480	480	150,00	72,0	compresa area per rispetto indici urbanistici (circa 2.000m²)
* bar-guardaroba-servizi (rialzato)	95	95	150,00	14,3	
* sala biliardi-deposito (seminterrato)	0	95	75,00	7,1	
sub-totale	575	670		93,4	
costi bonifica "etemit"	575		(70,0)	(40,5)	
valore di calcolo	53				
totale compendio	1.796				
Valore di Realizzo del Complesso	1.800				



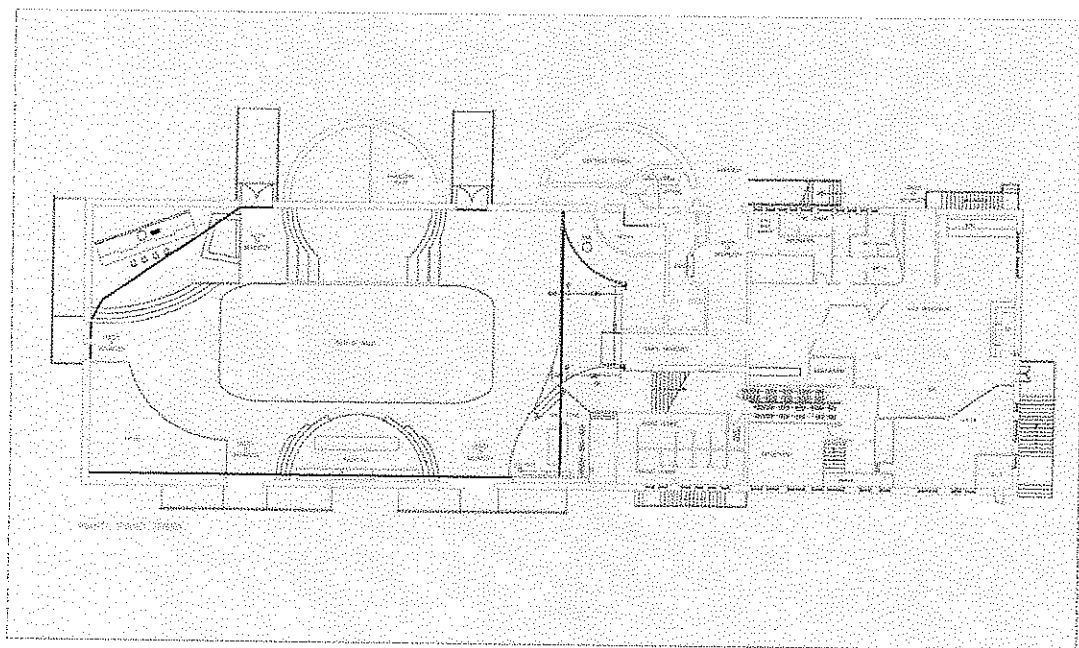
Casa del Diavolo, Perugia (PG) - via F.lli Cervi: compendio della discoteca [redacted] individuazione su foto aerea



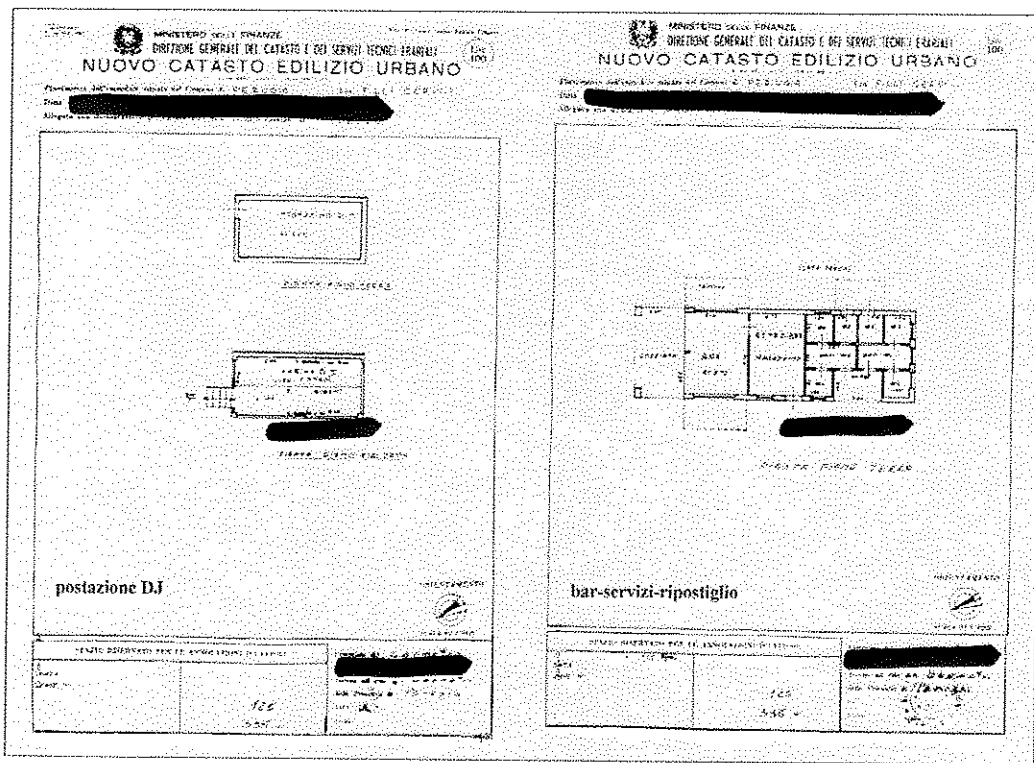
Casa del Diavolo, Perugia (PG) - via F.lli Cervi: compendio della discoteca [redacted] individuazione su estratto di mappa catastale (fuori scala)



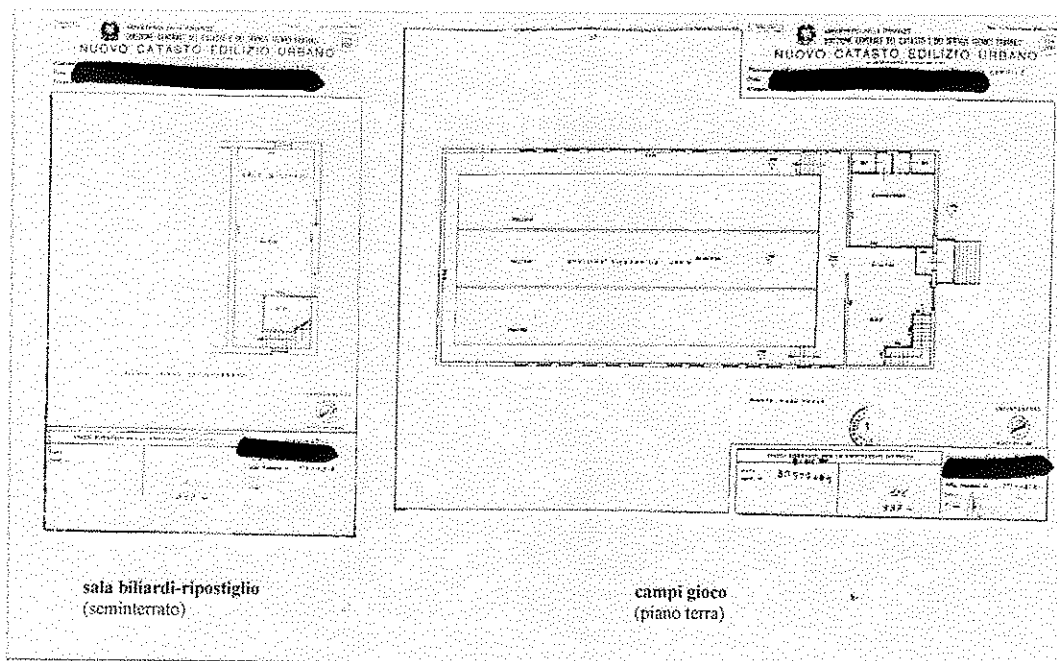
Casa del Diavolo, Perugia (PG) - via F.lli Cervi: compendio della discoteca [redacted] individuazione su estratto di mappa di PRG (fuori scala)



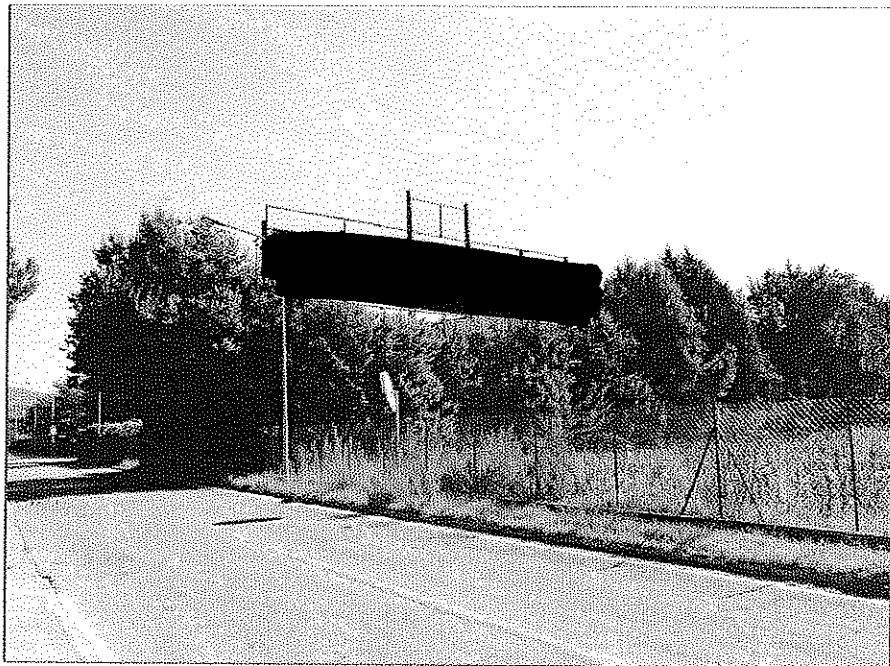
Casa del Diavolo, Perugia (PG) - via F.lli Cervi: compendio della discoteca [redacted] pianta piano terra discoteca (posizione #01 - fuori scala)



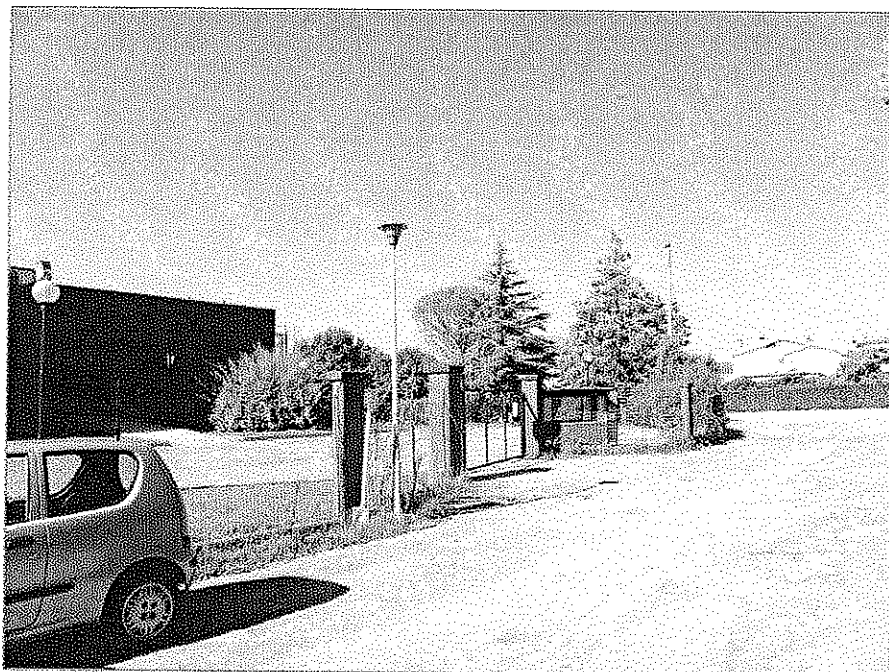
Casa del Diavolo, Perugia (PG) - via F.lli Cervi: compendio della discoteca [Redacted] - planimetrie catastali ex discoteca all'aperto (posizione #02 - fuori scala)



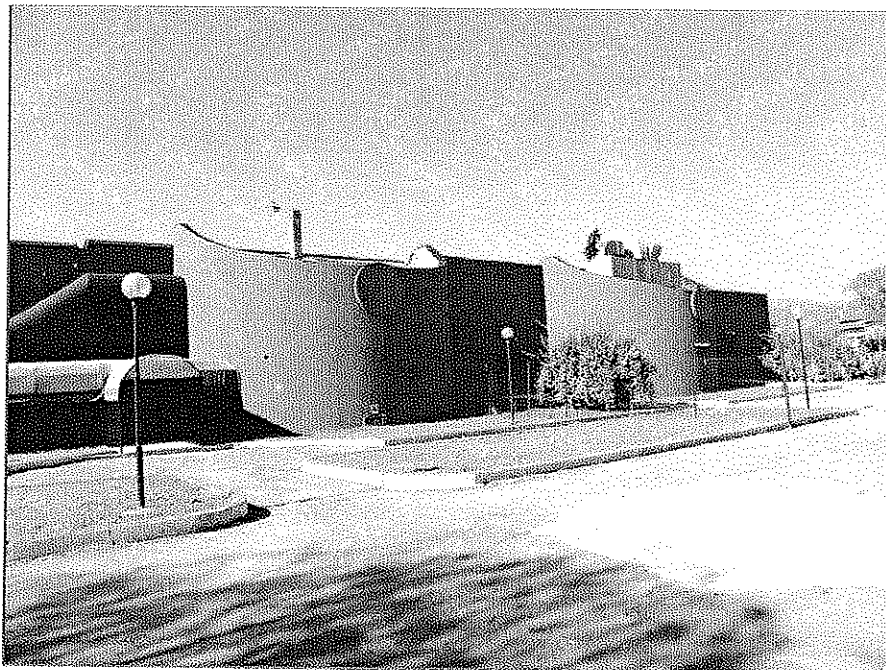
Casa del Diavolo, Perugia (PG) - via F.lli Cervi: compendio della discoteca [redacted] planimetrie catastali ex bocciodromo/sala biliardi (posizione #03 - fuori scala)



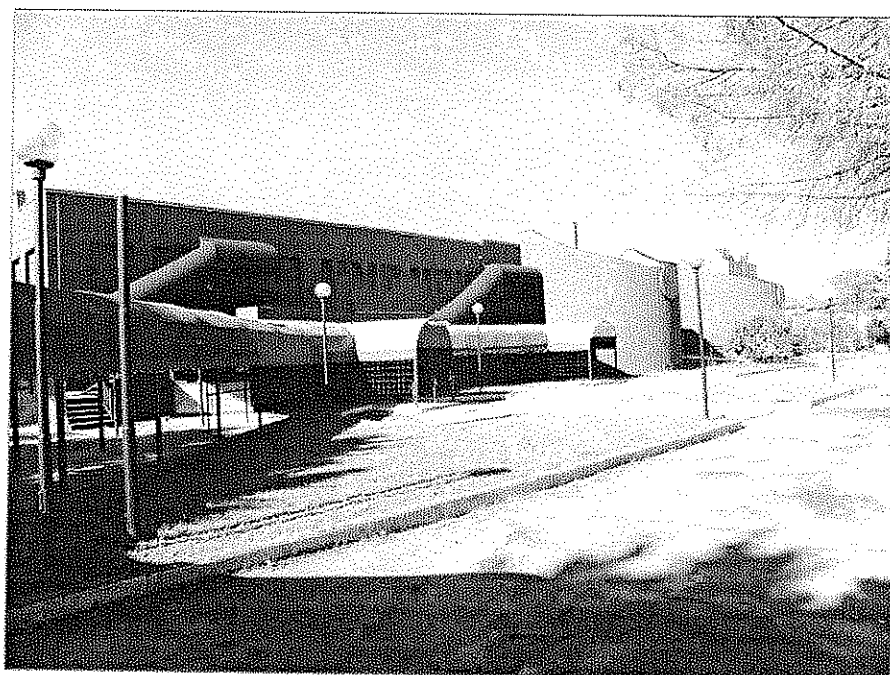
Casa del Diavolo, Perugia (PD): #01-discoteca (insegna su "strada Bracceschi" - da Sud/Ovest)



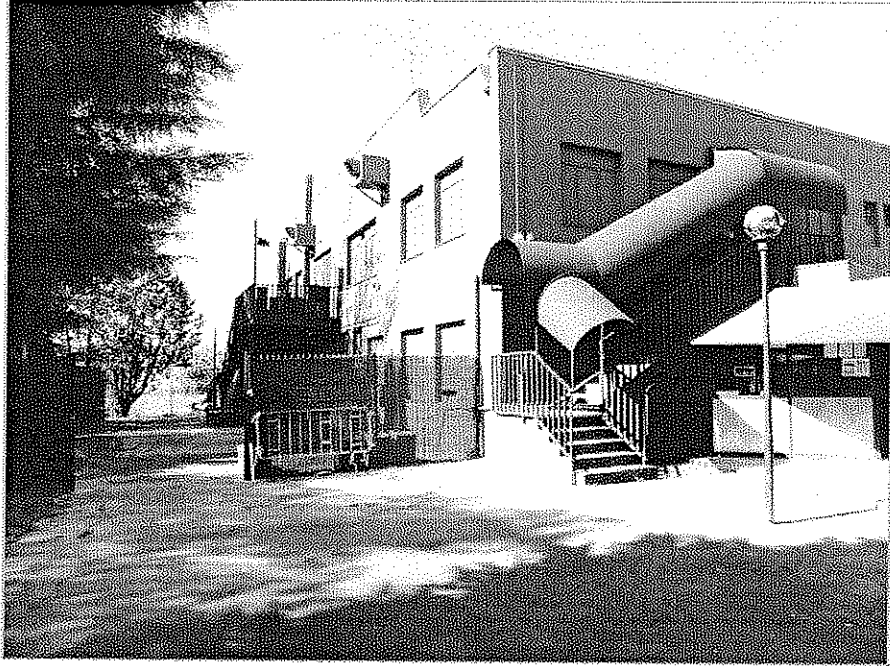
Casa del Diavolo, Perugia (PD): #01-discoteca (ingresso carraio area discoteca - da via Cervi)



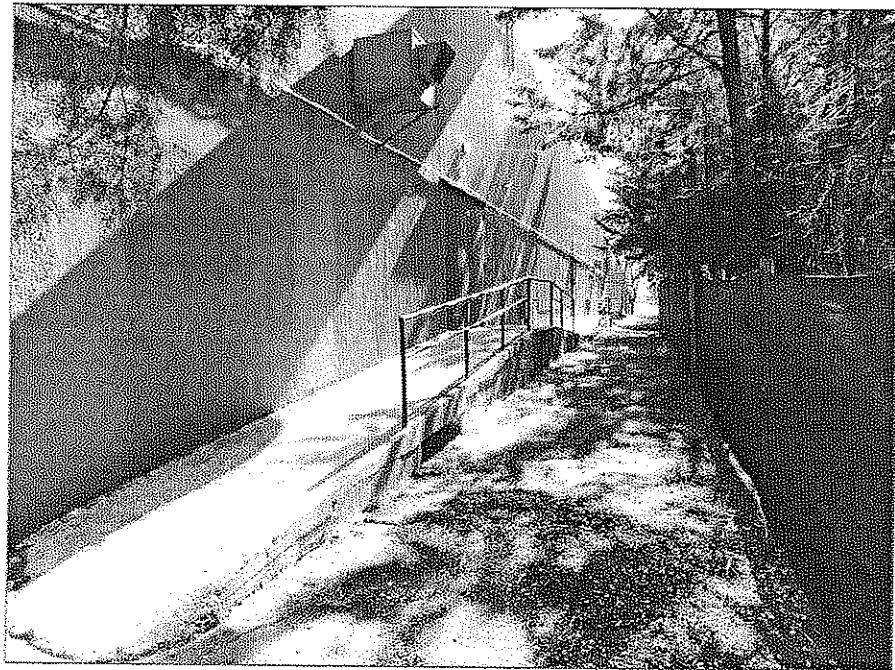
Casa del Diavolo, Perugia (PD): #01-discoteca (fronte su via Cervi - Nord/Est)



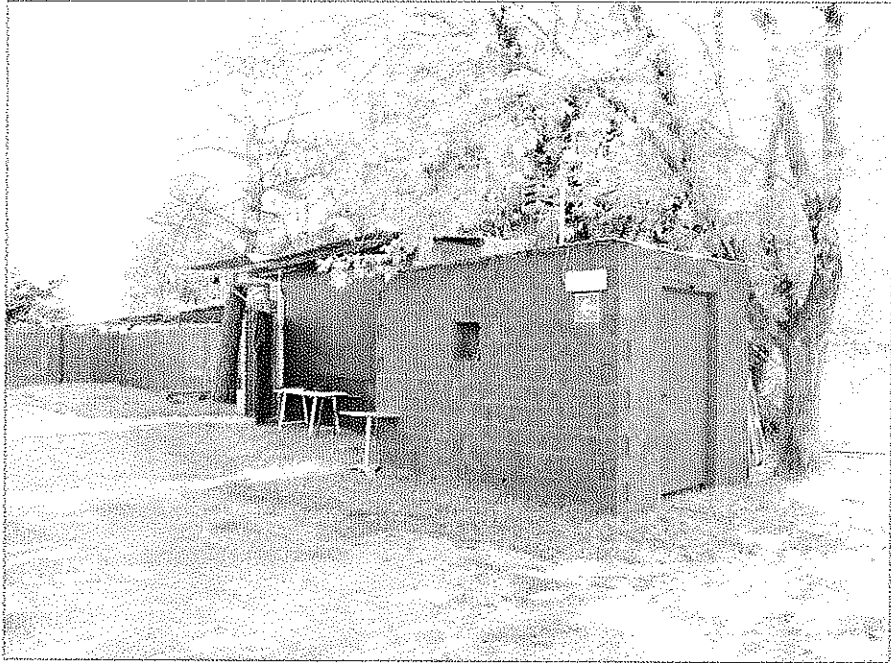
Casa del Diavolo, Perugia (PD): #01-discoteca (ingresso con passaggi coperti - da via Cervi)



Casa del Diavolo, Perugia (PD): #01-discoteca (lato Sud/Est)



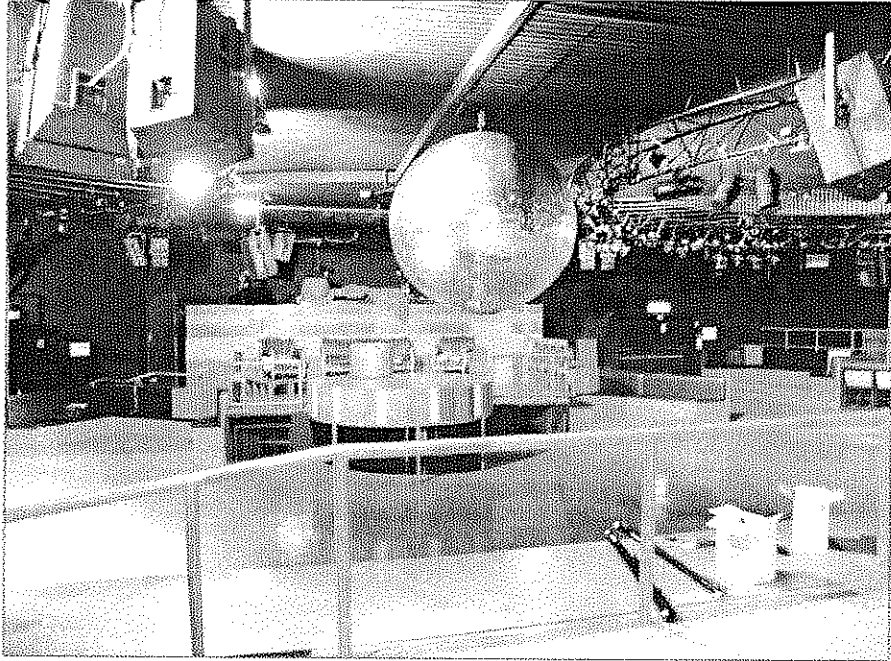
Casa del Diavolo, Perugia (PD): #01-discoteca (retro - lato Sud/Ovest)



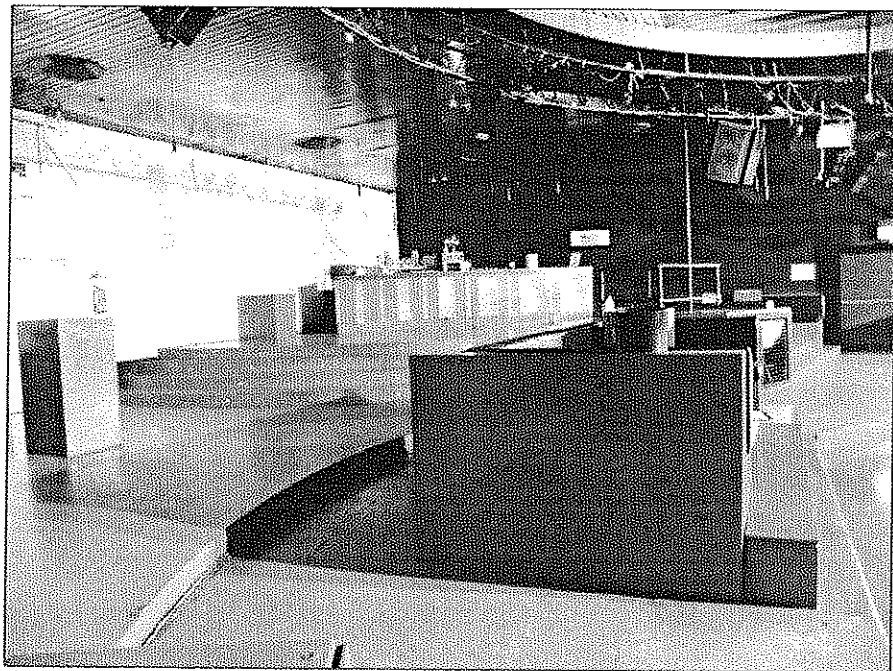
Casa del Diavolo, Perugia (PD): #01-discoteca (box generatore ed ex forno pizza - lato Sud/Est)



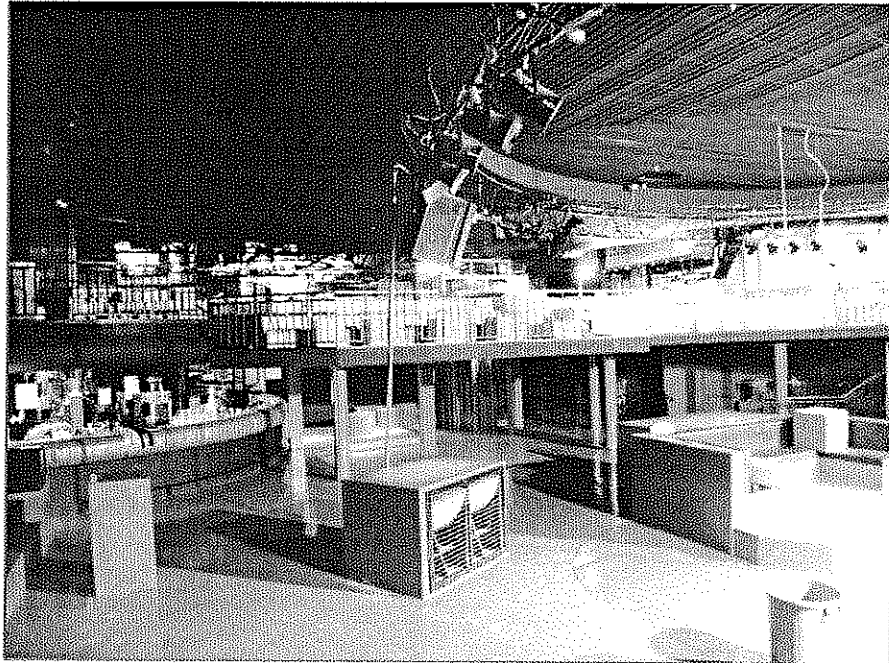
Casa del Diavolo, Perugia (PD): #01-interno discoteca (ingresso)



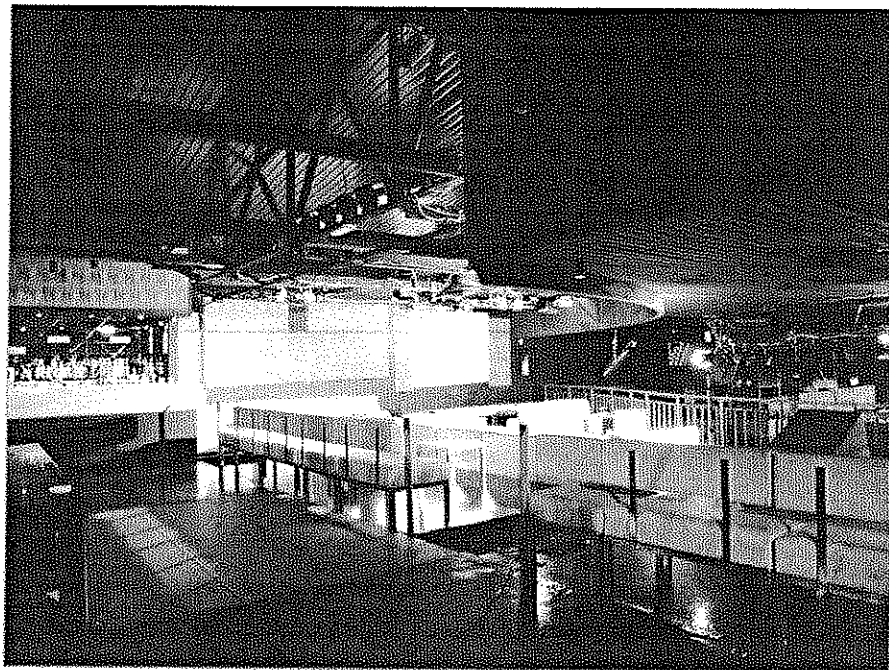
Casa del Diavolo, Perugia (PD): #01-interno discoteca (postazione DJ-palco-pista ballo)



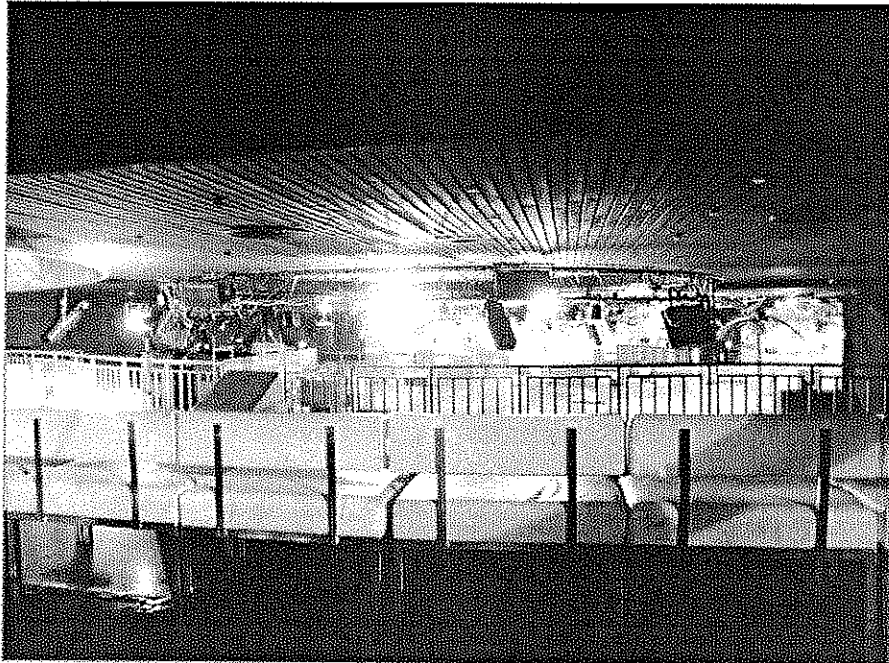
Casa del Diavolo, Perugia (PD): #01-interno discoteca (angolo bar 1)



Casa del Diavolo, Perugia (PD): #01-interno discoteca (angolo bar 2 e primo piano)



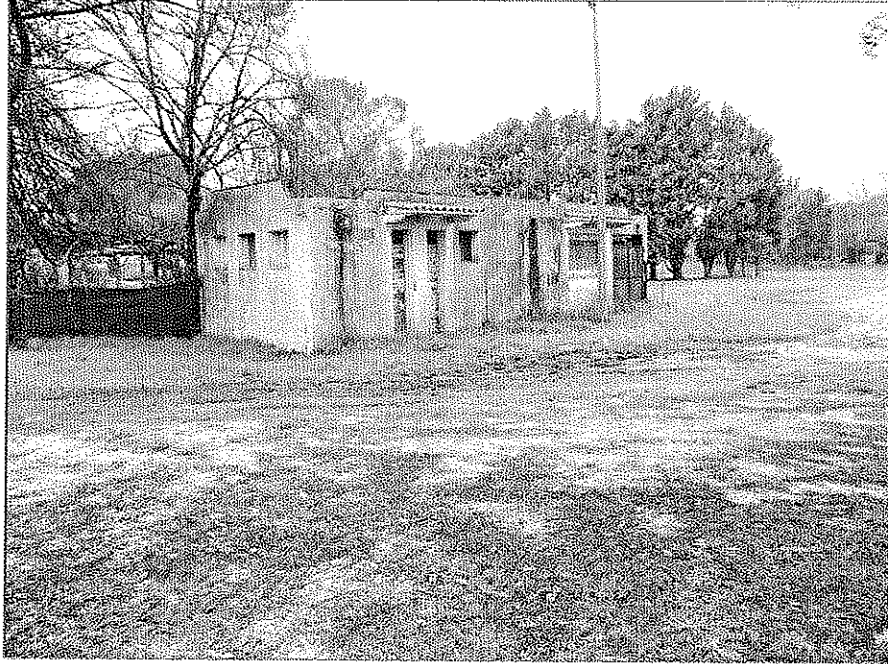
Casa del Diavolo, Perugia (PD): #01-interno discoteca (primo piano - bar a parete)



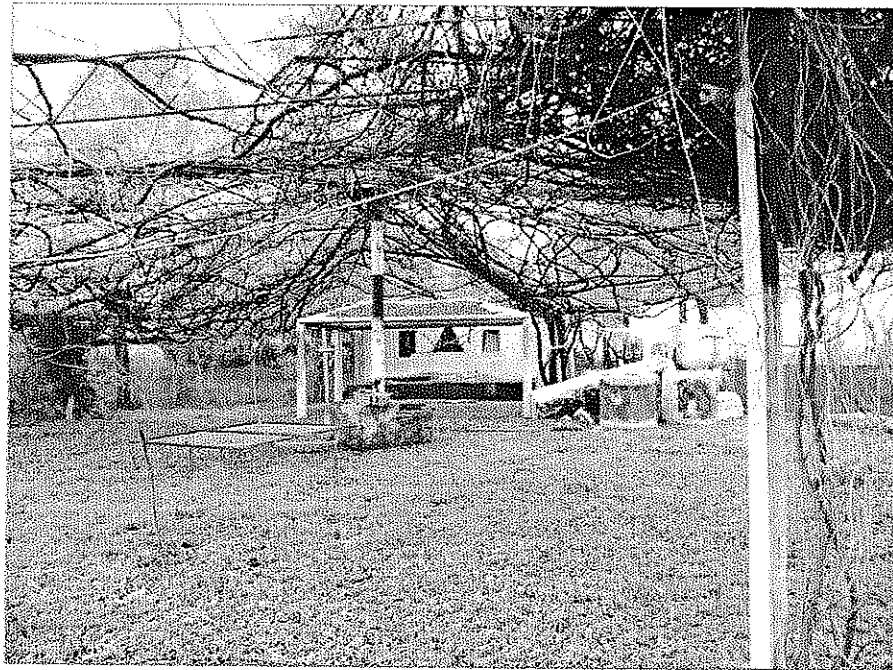
Casa del Diavolo, Perugia (PD): #01-interno discoteca (primo piano - balconata su pista da ballo)



Casa del Diavolo, Perugia (PD): #01-interno discoteca (primo piano - rotonda bar)



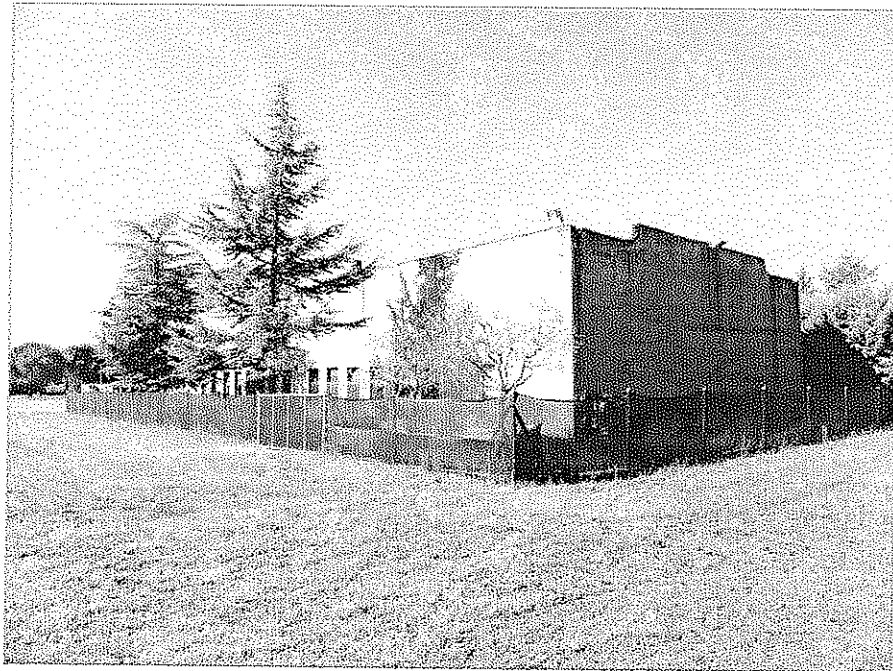
Casa del Diavolo, Perugia (PD): #02-ex discoteca all'aperto (corpo bar-servizi-ripostiglio)



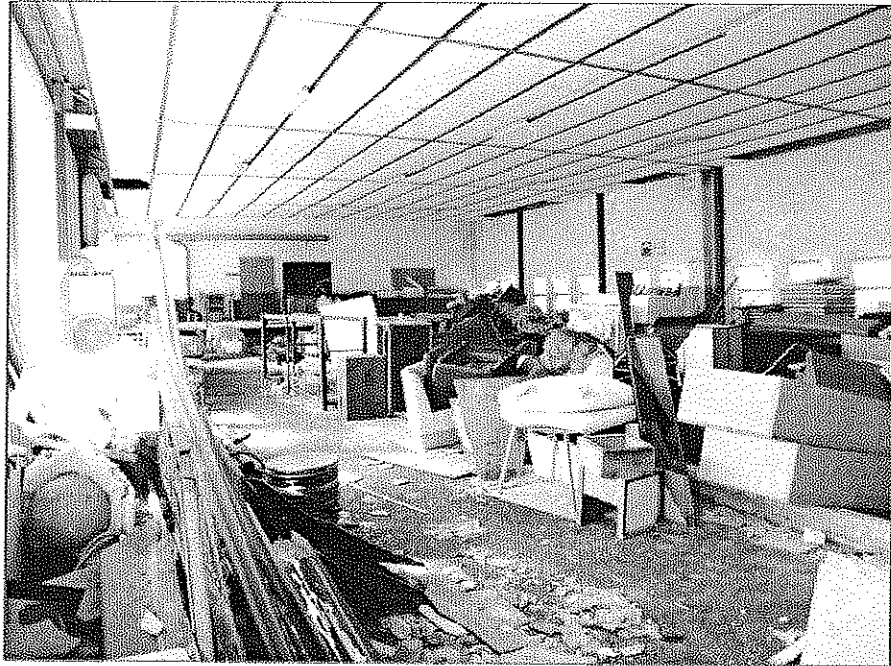
Casa del Diavolo, Perugia (PD): #02-ex discoteca all'aperto (postazione DJ)



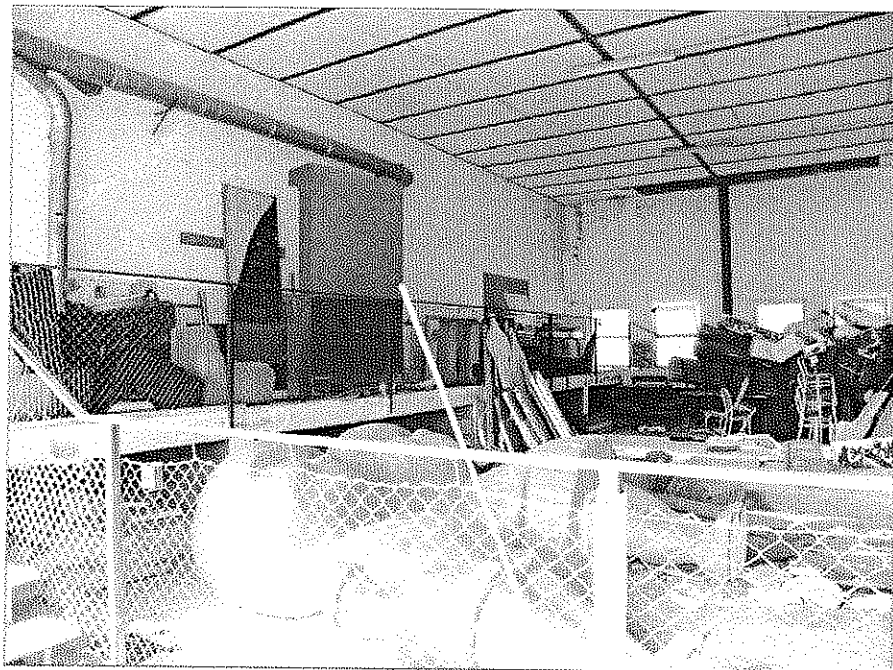
Casa del Diavolo, Perugia (PD): #02-ex discoteca all'aperto (area ballo e costruzioni in precario)



Casa del Diavolo, Perugia (PD): #03-ex bocciodromo/sala biliardi (vista da Nord/Est)



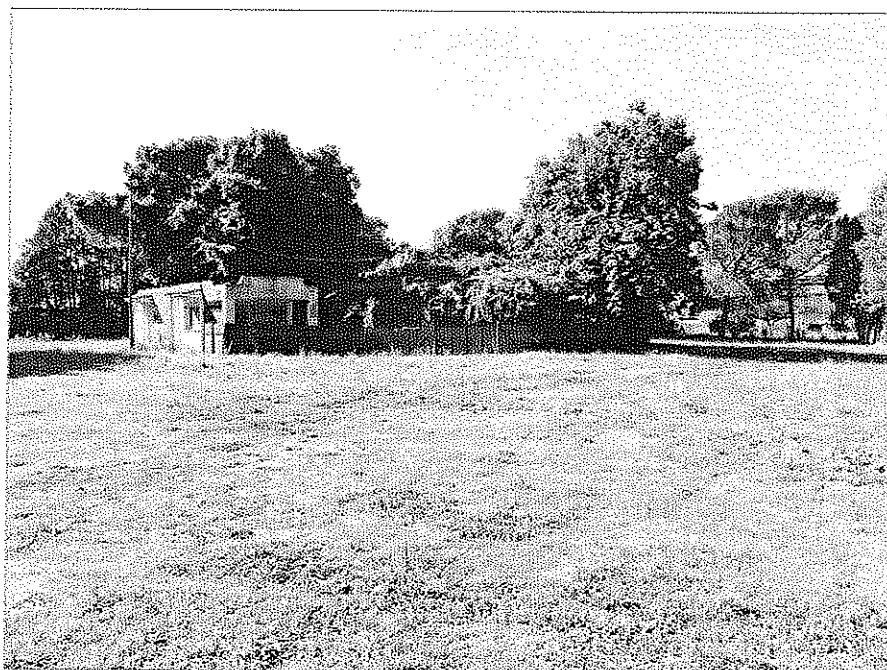
Casa del Diavolo, Perugia (PD): #03-interno ex bocciodromo/sala biliardi (campi gioco)



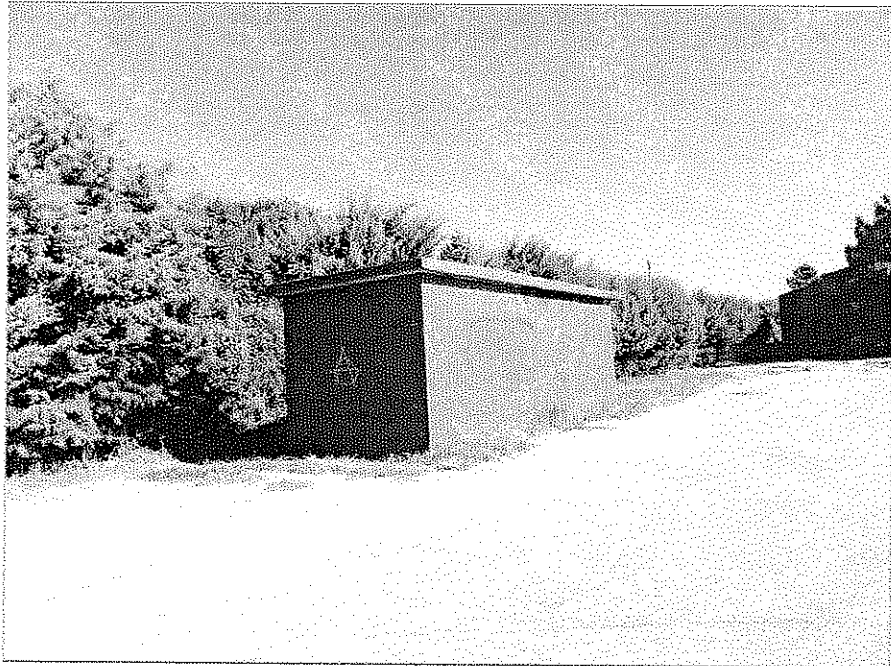
Casa del Diavolo, Perugia (PD): #03-interno ex bocciodromo/sala biliardi (piano rialzato)



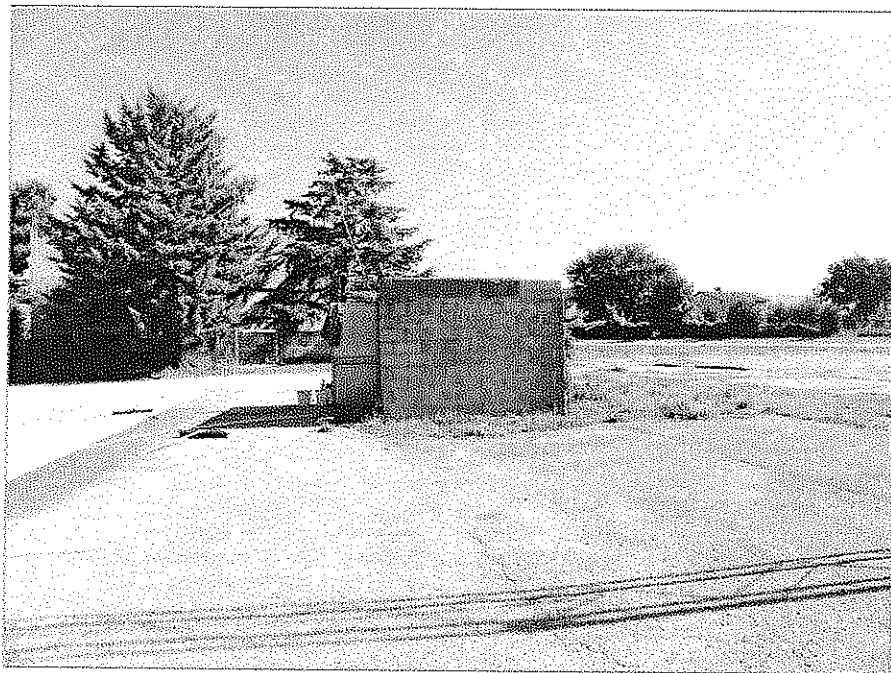
Casa del Diavolo, Perugia (PD): esterno (area parcheggio)



Casa del Diavolo, Perugia (PD): esterno (area parcheggio)



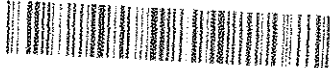
Casa del Diavolo, Perugia (PD): esterno (cabina elettrica - non riportata in planimetria)



Casa del Diavolo, Perugia (PD): esterno (locale pozzo - non riportato in planimetria)



COMUNE DI PERUGIA - AMC. PGLA01
Prot. 2011/0002852 de 10/01/2011 ore 11.30
Mit. U.O. Pianificazione Urbanistica
Fascicolo: 2011/IX 6.3/1
Dest.: FACIN FRANCO



Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO €14,62
QUATTROTCI/52
Entrate
00020424 00000003 HCC#0001
00077926 20/12/2010 16:37:44
0001-00009 E32793460869003
IDENTIFICATIVO 01092178814052
0 1 09 217881 405 2

Certificato di destinazione urbanistica N. 935/10

Vista la domanda presentata dal Sig. [redacted]

nato a [redacted] il [redacted] residente a con studio in Noale (VE)
via [redacted] n. [redacted] codice fiscale [redacted]

e registrata in arno il 21/12/2010 prot. 237568 con la quale viene richiesto il rilascio del certificato di destinazione urbanistica di cui all'art.30 del D.P.R. n.380/01, relativo al terreno posto in località Casa del Diavolo (PG) distinta al catasto al foglio n. 126 particella/e n. 137-336-337-159-160-338-339-406-408-410-412.

foglio n. [redacted] particella/e n. [redacted]

evidenziato con il colore giallo nella planimetria catastale allegata in duplice copia;

- Visti gli strumenti urbanistici vigenti in questo Comune e quelli adottati:

SI CERTIFICA

- che le destinazioni urbanistiche riguardanti l'area individuata nella planimetria prodotta ed allegata al presente atto, distinta al catasto al foglio n. 126 particella/e n. 137-336-337-159-160-338-339-406-408-410-412.

foglio n. [redacted] particella/e n. [redacted]

sono le seguenti:

= per effetto del Piano Regolatore Generale approvato con delibera C.C. n.83 del 24/6/02 o successive varianti:

Destinazione: Zona per servizi di interesse privato "Spr (37)" - Casa del Diavolo (art. 104 del TUNA) e viabilità (art. 57 del TUNA).

- per effetto della Variante al P.R.G., adottata con delibera del C.C. n. [redacted] del [redacted] in corso di approvazione.

Destinazione:

- il terreno con classificazione Spr (37) è utilizzabile previa approvazione di strumento urbanistico attuativo.

Vincoli Vari (art.136 del TUNA):

- 1) Aree sottoposte a vincolo ai sensi del D.Lgs.n.42/04 art.10
- 2) Aree sottoposte a vincolo indiretto ai sensi del D.Lgs n.42/04 art.45
- 3) Aree sottoposte a vincolo paesaggistico-ambientale ai sensi del D.Lgs.n.42/04 art.136 lett.c) e d) ed alle prescrizioni di cui alla D.G.R. 1006/93 e successive modifiche e integrazioni
- 4) Fiumi, torrenti, corsi d'acqua sottoposti a tutela con D.G.R. n.7131/95 ai sensi del D.Lgs. n.42/04 art.142 lett.c) e con art.39 del PTCP (escluse le aree di cui all'art.142 comma 2 D.Lgs.n.42/04)
- 5) Zone di interesse archeologico riconosciute con D.G.R. n.5847/96 ai sensi del D.Lgs.n.42/04 art.142 lett.m) (escluse le aree di cui all'art.142 comma 2 del D.Lgs. n.42/04)
- 6) Aree oggetto di proposta di vincolo paesaggistico-ambientale ai sensi del D.Lgs. n.42/04 art.136 lett. c) e d)
- 7) Siti di Interesse Comunitari (SIC)
- 8) Aree sottoposte a vincolo aeroportuale di cui al DPGR n.581 del 18/11/1991
- 9) Zona di tutela A (art.707 del Codice della Navigazione)
- 10) Zona di tutela B (art.707 del Codice della Navigazione)
- 11) Zona di tutela C (art.707 del Codice della Navigazione)
- 12) Aree sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi del Regio Decreto 30/12/1923 n.3267
- 13) Aree a moderato rischio di alluvionamento
- 14) Fascia fluviale A (art.28 norme PAI)
- 15) Fascia fluviale B (art.29 norme PAI)
- 16) Fascia fluviale C (art.30 norme PAI)
- 17) Zone a rischio idraulico R2 (art.11 norme PAI)
- 18) Zone a rischio idraulico R3 (art.32 norme PAI)
- 19) Zone a rischio idraulico R4 (art.31 norme PAI)
- 20) Aree di Particolare Interesse Naturalistico Ambientale (art.6 L.R. 52/83)
- 21) Aree instabili ex art.2 L.64/74 ammesse a consolidamento (L.R. 65/78)
- 22) Aree instabili ad alto rischio geologico
- 23) Aree demersali lungo i corsi d'acqua e pertinenze idrauliche
- 24) Aree percorse dal fuoco ai sensi della Legge 353/00 - Data incendio [redacted] - N° Part. [redacted]
- 25) Sito inserito nella "Lista A1" del Piano Regionale di bonifica di cui alla LR 14/04 (art.3 comma 1 lett. b e art.4 comma 1)
- 26) Zone a rischio frana R3 (art. 15 norme PAI)
- 27) Zone a rischio frana R4 (art. 14 norme PAI)

Il presente certificato è compilato in ogni sua parte ad eccezione dei seguenti punti: 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27, che sono cancellati. Esso è rilasciato insieme alla planimetria allegata sub A) controfirmata.

Questo documento è valido per un anno dalla data del rilascio, sempre che sia stata sottoscritta la dichiarazione in calce.

N.B.: Le aree boscate rispondenti alle caratteristiche dell'art. 5 della L.R. 28 / 2001 sono vincolate ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. g) del D.Lgs.42/04.

Il presente certificato concerne la sola destinazione impressa al fondo dagli strumenti urbanistici generali; lo stesso, quindi, nulla attesta in ordine alla concreta edificabilità del terreno, per l'accertamento ed il riscontro della quale può essere richiesto allo Sportello Unico per l'Edilizia il certificato di cui all'art.10 della L.R. Umbria n.1 del 18 febbraio 2004.

IL DIRIGENTE Unità Operativa
PIANIFICAZIONE URBANISTICA
(Arch. Franco Marini)

beni mobili: attrezzature di cantiere, arredi e varie

(allegato.6 - pagine 1÷9)

- * riepilogo(pagina 1)
- * cantiere di San Giorgio della Richinvelda (PN).....(pagina 2)
- * cantiere di Zugliano di Pozzuolo del Friuli (UD).....(pagine 3÷5)
- * compendio di Vangadizza di Legnago (VR).....(pagine 6÷8)
- * complesso della discoteca di Casa del Diavolo (PG).....(pagina 9)

Tribunale di Pordenone: Fallimento n° 84.10

Beni Mobili (attrezzature di cantiere, arredi e varie)

Valore di Liquidazione «VL» (o di realizzo) - 11 novembre 2010

riepilogo

tipo di bene	q.tà	descrizione	cert. anno	VL (€)
		Riepilogo per ubicazione		
Attrezzatura		* attrezzature e materiali cantiere di S. Giorgio delle Richinvelda (PN)		6.000,00
Attrezzatura		* attrezzature e materiali cantiere di Zugliano di Pozzuolo del Friuli (UD)		44.000,00
Varie		* arredi e varie presso compendio di Vangadizza di Legnago (VR)		0,00
Varie		* arredi e varie presso complesso discoteca di Casa del Diavolo di Perugia (PG)		0,00
		totale beni mobili		50.000,00

Tribunale di Pordenone: Fallimento n° 84.10

Beni Mobili (attrezzature di cantiere, arredi e varie)

Valore di Liquidazione «VL» (o di realizzo) - 11 novembre 2010

elenco beni e valori attribuiti

Categoria: **Attrezzature di Cantiere - Materiali Edili**

Ubicazione: **Cantiere di San Giorgio della Richinvelda (PN)**

tipo di bene	q.tà	descrizione	cert. anno	VL (€)
Attrezzatura	1	Gru a torre movimentazione materiali	--.78	3.500,00
		costr./modello: Cibin - Autorapid 2760.S matricola: 758C portata 600/1.000kg - sbraccio: 27m - altezza: 24m c/di bilancino sollevamento pallets, Boscaro (montata su carro)		
Attrezzatura		Impalcature di cantiere		2.400,00
	1	composizione montata H=2.20m circa c/di * 8 portali + tiranti + blocchi + pedane + battipiede + accessori		
	1	composizione montata H=2.20m circa c/di * 12 portali + tiranti + blocchi + pedane + battipiede + accessori		
	1	composizione montata H=10m circa c/di * 18 portali + tiranti + blocchi + pedane + battipiede + accessori		
	1	composizione montata H=10m circa c/di * 8 portali + tiranti + blocchi + pedane + battipiede + accessori (impalcature: totale circa 70 cavallette + accessori)		
	1	serie di tubi ed bloccaggi * ancoraggio e messa in sicurezza impalcatura		
	1	parapetto sicurezza (circa 20m) c/di * ritti e tavole di legno		
	1	serie di tavole per parapetti (circa 1,5m ²)		
	1	rete metallica anti caduta (circa 10m)		
Materiali		Materiali da Costruzione		100,00
	12	* pallets (circa) di bimattoni "poroton"		
	1	* pallet tavole di laterizio da "50"		
	40	* travetti sopraforo (n° circa)		
		(beni di probabile proprietà di terzi)		
		totale cantiere di San Giorgio della Richinvelda (PN)		6.000,00

Tribunale di Pordenone: Fallimento n° 84.10

Beni Mobili (attrezzature di cantiere, arredi e varie)

Valore di Liquidazione «VL» (o di realizzo) - 11 novembre 2010

elenco beni e valori attribuiti

Categoria: **Attrezzature di Cantiere - Materiali Edili**

Ubicazione: **Cantiere di Zugliano di Pozzuolo del Friuli (UD)**

tipo di bene	q.tà	descrizione	cert. anno	VL (€)
Attrezzatura	1	Gru a torre movimentazione materiali	CE.06	27.500,00
		costr./modello: Terex/Comedil - CTT.51/A2 matricola: G8606050 portata max 2.000kg - sbraccio: 40m - altezza: 25m (montata su base fissa in pozzetto)		
Attrezzatura		Impalcature di cantiere		12.500,00
	1	composizione montata H=2.20m c/di * 8 portali + tiranti + blocchi + pedane + battipiede + accessori		
	1	composizione montata H=3.50÷4.00m circa c/di * 132 portali + tiranti + blocchi + pedane + battipiede + accessori		
	1	composizione montata H=4.50÷5.00m circa c/di * 36 portali + tiranti + blocchi + pedane + battipiede + accessori		
	1	composizione montata H=9,50÷10m c/di * 30 portali + tiranti + blocchi + pedane + battipiede + accessori		
	1	serie componenti smontati * 20 portali * 2 pallets pianetti * 30 (circa) tubi "Innocenti" di stabilizzazione c/di blocchi (impalcature: totale circa 380 cavallette + accessori)		
	1	serie di tubi ed bloccaggi * ancoraggio e messa in sicurezza impalcatura		
	1	parapetto sicurezza (circa 60m) c/di * ritti e tavole di legno		
	1	serie di tavole per parapetti (circa 2,0÷2,5m ²)		
	8	pedane stoccaggio/trasporto componenti		
	10	ceste stoccaggio/trasporto componenti		
	1	base trabatello, 140x200cm		
Attrezzatura		Costruzioni volanti		200,00
	1	baracca appoggio di legno (realizzata con materiali di recupero) * vano chiuso (circa 18m ²) + tettoia (circa 12m ²) + WC cantiere		
	1	baracca officina metallica * unico vano (circa 10m ²)		

Tribunale di Pordenone: Fallimento n° 84.10

Beni Mobili (attrezzature di cantiere, arredi e varie)

Valore di Liquidazione «VL» (o di realizzo) - 11 novembre 2010

elenco beni e valori attribuiti

Categoria: **Attrezzature di Cantiere - Materiali Edili**

Ubicazione: **Cantiere di Zugliano di Pozzuolo del Friuli (UD)**

tipo di bene	q.tà	descrizione	cert. anno	VL (€)
Attrezzatura		Attrezzature varie		2.000,00
	1	* silo intonaco/malte, Mek - 19.500litri (Fassa Bortolo)		
	1	* container, Rok/112-KR/88 da 20' (con matricola Moras n° 002322)		
	1	* benna scavo canali per pala meccanica		
	3	* carriole		
	3	* cassoncini malta/calce		
	5	* cassoncini fondo apribile per getto (dimensioni varie)		
	2	* benna getto calcestruzzo		
	1	* serie casseforme e tavole cassetta getti di c.a. (circa 2,0+2,5m ³)		
	25	* (n° circa) strettol armatura - dimensioni varie		
	65	* (n° circa) ritti sostegno armatura e casseri		
	1	* serie di angolari zincati di armatura e cassetta (circa 200kg)		
		* mobili ed utensili minuti/vari baracca appoggio (non utilizzabili)		
		* dotazioni officina: frigo+scaffale+scrivania+sedia (non utilizzabili)		
Mezzi Cantiere		Mezzi di Cantiere		0,00
	1	* gru gommata, Merlo - SM.25 portata 2.500kg max (fuori servizio)		
	1	* carro/base per gru a torre, Fuochi-Milanesi (fuori servizio)		
Targati		Mezzi di Trasporto		0,00
	1	* autovettura, Audi - 80 targa: MI5M6862 (da rottamare)		
	1	* autocarro, Nissan - L70.09 targa: RM0G9885 (da rottamare)		
Materiali		Materiali da Costruzione		1.800,00
	50	* pallets (circa) di bimattoni "poroton"		
	7	* (n° circa) pallets blocchi forati di laterizio		
	8	* pallets blocchi di cemento		
	0,5	* pallet mattoni faccia/vista "San Marco"		
	10	* (n° circa) pallets coppi di laterizio		
	15	* (n° circa) pallets foratelli di laterizio "25x50"		
	80	* (n° circa) travetti sopraforo		
	13	* piani/soglia di "pietra serena"		
	8	* travi tetto di legno lamellare (non in opera)		
	60	* (n° circa) cassematte di legno per fori porta/finestra da porre in opera		
	20	* (n° circa) cassematte di acciaio/Zn fori porta/finestra da porre in opera		
	7	* tubi cemento vibrato per fognatura, Ø1.000mm circa		
	3	* pozzetti fognatura di cemento vibrato, 120x120cm circa		

Tribunale di Pordenone: Fallimento n° 84.10

Beni Mobili (attrezzature di cantiere, arredi e varie)

Valore di Liquidazione «VL» (o di realizzo) - 11 novembre 2010

elenco beni e valori attribuiti

Categoria: Attrezzature di Cantiere - Materiali Edili

Ubicazione: Cantiere di Zugliano di Pozzuolo del Friuli (UD)

tipo di bene	q.tà	descrizione	cert. anno	VL (€)
	13	* chiusini/sifone fognatura di cemento vibrato		
	750	* (kg circa) casseforme a perdere di PVC per getto		
	14	* pacchi pannelli isolanti, Isosystem - sp:40mm 7,5m ² /pacco		
	6	* pacchi angolari poliuretano		
	10	* (m ³ circa) legname da recuperare/smaltire		
	5.000	* (kg circa) ferro piegato di armatura c.a.		
		(beni di probabile proprietà di terz)		
		totale cantiere di Zugliano di Pozzuolo del Friuli (UD)		44.000,00

Tribunale di Pordenone: Fallimento n° 84.10

Beni Mobili (attrezzature di cantiere, arredi e varie)

Valore di Liquidazione «VL» (o di realizzo) - 11 novembre 2010

elenco beni e valori attribuiti

Categoria: Attrezzature - Mobilio - Varie

Ubicazione: **Compendio di Vangadizza di Legnago (VR)**

tipo di bene	q.tà	descrizione	cert. anno	VL (€)
Varie		Componenti impianti		0,00
		<u>cabina elettrica (piano terra - corpo servizi/uffici)</u> * trasformatore, Stimamiglio - 400kVA (esente da PCB) * gabbie di contenimento * sgancio a coltelli in aria, isolatori, quadri, contatore ed accessori <u>tutte le ubicazioni (piano terra - ex corpi lavorazione)</u> * quadri elettrici, cavi, canaline e tubi conduit/helios, scatole di derivazione, scatole contenimento blindosbarra, accessori vari <u>centrale termica (seminterrato - corpo servizi/uffici)</u> * generatore acqua calda a gas metano * scalda acqua elettrico <u>esterno</u> * distributore carburanti c/di colonnina conta litri e serbatoi interrati * serbatoio GPL, 1.000litri circa (componenti in gran parte divelti - non recuperabili)		
Varie		Beni vari (corpo servizi/uffici e vani tecnici)		0,00
		<u>seminterrato</u> 1 * armadietto spogliatoio 3 posti 4 * tavolini (banco scuola) 1 * sedia 1 * secchio plastica <u>piano terra</u> 1 * split per gruppo condizionamento 2 * armadietti spogliatoio 3 posti 1 * composizione/armadio appoggio di legno 1 * componente per mobile a giorno 1 * armadio legno 1 * tavolino 2 * poltrone 7 * sedie 1 * tavolo legno 1 * divano letto 1 * rete letto 3 * materassi 1 * lavello cucina monovasca 1 * gruppo cottura c/di forno		

Tribunale di Pordenone: Fallimento n° 84.10

Beni Mobili (attrezzature di cantiere, arredi e varie)

Valore di Liquidazione «VL» (o di realizzo) - 11 novembre 2010

elenco beni e valori attribuiti

Categoria: Attrezzature - Mobilio - Varie

Ubicazione: Compendio di Vangadizza di Legnago (VR)

tipo di bene	q.tà	descrizione	cert. anno	VL (€)
	1	* pensile cucina		
	2	* apparecchi TV (12"+20")		
		<u>primo piano</u>		
	3	* tavoli/scrivania		
	1	* tavolo legno		
	1	* tavolino appoggio		
	1	* tavolino salotto piano vetro		
	1	* tavolo porta stampante		
	1	* composizione libreria/armadio 4 ante legno		
	1	* armadio/vetrina 3 ante legno		
	2	* armadi appoggio		
	1	* armadio/vetrina appoggio		
	1	* classificatore a cassetti		
	1	* armadietto bagno/ripostiglio		
	1	* armadietto pensile/specchiera bagno		
	1	* cassettone camera letto c/di specchiera		
	1	* attaccapanni legno		
	1	* cassetta sicurezza a muro		
	1	* poltroncina operativa		
	20	* sedie (n° circa)		
	1	* divano 3 posti		
	1	* angolo divano 4/5 posti		
	1	* poltrona		
	1	* composizione cucina (lavello 2 vasche, gruppo cottura c/di forno, pensili, colonna terminale, piano appoggio armadiato/cassettiera)		
	1	* letto matrimoniale		
	3	* materassi		
	2	* macchine per scrivere (1 meccanica - 1 elettrica)		
	1	* PC c/di monitor catodico		
	1	* frigocongelatore a pozzo		
	1	* lavabiancheria		
	1	* fornello elettrico		
	3	* riscaldatori elettrici		
	1	* radio portatile		
	2	* orologi plastica		
		* giocattoli vari di plastica		
		* coperte, indumenti e varie alla rinfusa		

Tribunale di Pordenone: Fallimento n° 84.10

Beni Mobili (attrezzature di cantiere, arredi e varie)

Valore di Liquidazione «VL» (o di realizzo) - 11 novembre 2010

elenco beni e valori attribuiti

Categoria: Attrezzature - Mobilio - Varie

Ubicazione: Compendio di Vangadizza di Legnago (VR)

tipo di bene	q.tà	descrizione	cert. anno	VL (€)
		<u>esterno</u> (fuori centrale termica)		
	1	* poltroncina operativa		
	1	* sedia		
	1	* carrello servizio		
	1	* pedana plastica		
		<u>corpo ex Lavorazione Sud</u>		
	3	* bombole gas tecnici		
	1	* split per gruppo condizionamento		
	1	* nastro elevatore		
	1	* tavolino (banco scuola)		
	1	* divano 3 posti		
		* sacchi indumenti vari		
		<u>corpo ex Lavorazione Nord</u>		
		* apparecchiature pompaggio/filtrazione acqua di pozzo		
	1	* nastro elevatore carrellato		
	1	* nastro elevatore a tapparelle		
	1	* autoclave/contenitore in pressione, 200litri circa (smontato)		
	1	* ciclone separatore (appeso sotto tettoia)		
	4	* tavolini (banco scuola)		
		(beni in abbondanza - non riutilizzabili)		
Varie		totale compendio di Vangadizza di Legnago (VR)		0,00

