

TRIBUNALE DI PORDENONE

**PROCEDURA FALLIMENTARE
N° 13/2017 R.G. FALL Sent. 13/17**

FALLIMENTO DITTA



OGGETTO

**PERIZIA DI STIMA DI UN COMPLESSO
EDILIZIO RESIDENZIALE**

CONSULENTE TECNICO

**Ing. Bruno Driusso
Via P. Amalteo n° 13, San Vito al Tagliamento (PN)
Tel. 0434 875425
E-mail: brunodriusso@gmail.com
Web: www.brunodriusso.it**

GIUDICE DELEGATO

Dott.ssa Monica Biasutti

CURATORE

Dott. Francesco Gregoris

Il Consulente Tecnico
Ing. Bruno Driusso

1. Premessa

Il sottoscritto Ing. Bruno Driusso, iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Pordenone alla posizione n. 625, con studio in San Vito al Tagliamento in Via Pomponio Amalteo n° 13, quale perito stimatore della procedura di fallimento n° 13/2017, della _____, con sede legale in _____ nel comune di _____, con la presente perizia procede alla determinazione del più probabile valore di mercato di beni immobiliari ubicati in Comune di Casarsa della Delizia (PN) via Runcis n.18, il tutto a seguito di incarico ricevuto dal Tribunale di Pordenone.

2. Attività eseguita

In esecuzione all'incarico ricevuto il sottoscritto ha svolto le seguenti attività:

- esame della relazione notarile depositata;
- visure catastali tramite il servizio telematico dell'Agenzia delle Entrate;
- acquisizione mappa e planimetrie catastali;
- acquisizione del titolo di provenienza;
- redazione e presentazione all'Ufficio Tecnico del Comune di Casarsa della Delizia di una richiesta per l'accesso agli atti;
- sopralluogo dei beni per la verifica delle loro caratteristiche, consistenza e stato di conservazione ai fini della stima, della conformità catastale e della conformità urbanistico-edilizia;
- servizio fotografico;
- accesso all'Ufficio Tecnico Comunale per il ritiro dei certificati richiesti, l'esame delle pratiche edilizie, l'acquisizione dei titoli autorizzativi inerenti l'edificazione, con relativi elaborati grafici, e per la verifica della conformità urbanistico-edilizia.

3. Oggetto della stima

I beni immobiliari in oggetto consistono in un complesso edilizio ad uso residenziale costituito da due distinti corpi di fabbrica, dei quali uno principale a destinazione abitativa ed uno a destinazione accessoria alla residenza, il tutto con ampio terreno di pertinenza.

4. Individuazione catastale

- CATASTO TERRENI

F°11 All. A – Mapp. 2398 – E.U. – ha 0.12.60

- CATASTO FABBRICATI

F°11 – Mapp. 2398 – Sub. 1_cat. A/3_cl.3_vani 10,5_R.C. 542,28

- DITTA INTESTATA

5. Ubicazione/contesto

Gli immobili sono ubicati nel centro del paese di S. Giovanni di Casarsa, frazione del Comune di Casarsa della Delizia (PN), in zona urbanistica di tipo “A” inclusa in ambito assoggettato a P.R.P.C..

La zona è a carattere prettamente residenziale, ben servita dalla viabilità pubblica.

6. Descrizione dei beni

Il corpo di fabbrica principale si presenta tipologicamente come una villa, a tre piani fuori terra, a conformazione piuttosto regolare, inscrivibile in un parallelepipedo delle dimensioni in pianta di mt. 18,40 x 9,80 circa, con un'altezza massima del fronte pari a circa mt. 7,50.

Il piano terra comprende un ingresso con vano scale, cucina, sala da pranzo, soggiorno, salotto, w.c., vano tecnico, cantina e magazzino; al primo piano si trovano tre camere, due bagni ed un'ampia zona disimpegno/studio; il secondo piano è occupato da un'ampia soffitta con tetto a due falde intonacate.

L'immobile principale si presenta in buono stato di conservazione, ben mantenuto e dotato di un buon livello di finitura per la parte abitativa, sia al piano terra che al piano primo.

Le strutture portanti verticali sono in muratura di pietrame intonacate. I solai sono in legno con cannicciato intonacato all'intradosso tranne che nel magazzino del piano terra dove le travi sono a vista.

Per quanto riguarda le finiture:

- al piano terra:

- pavimenti in doghe di legno massello in soggiorno e in magazzino;
- pavimenti in gres porcellanato in ingresso, bagno, cucina e lavanderia;
- serramenti in vetrocamera con telaio in legno;
- porte interne con finitura in legno;
- scale interne in legno.

- al piano primo:

- pavimenti in parquet in tutte le stanze a parte il bagno dove si trovano piastrelle in gres porcellanato;
- serramenti in vetrocamera con telaio in legno;
- porte interne con finitura in legno;
- scale interne in legno.

- al piano secondo:

- pavimenti in doghe di legno massello;
- serramenti in vetro singolo.

Il corpo di fabbrica secondario è situato a ridosso della viabilità pubblica e si estende lungo tutto il fronte strada, tra i confini della proprietà.

Al piano terra si trova un ampio androne con l'ingresso carraio alla proprietà, un grande portico con arcate a tutto sesto e un vano ad uso deposito; il primo piano comprende un ampio spazio ad uso granaio/soffitta, il tutto con finiture "al rustico".

Il corpo di fabbrica secondario ha necessità di interventi di manutenzione consistenti sia per quanto concerne il solaio intermedio che la copertura.

La dotazione degli impianti è da considerarsi buona sia per quanto concerne la parte idrotermica che quella elettrica.

Nello specifico l'abitazione è provvista di:

- caldaia a condensazione (marca Rotex) modello GSU 25 con 3 pannelli solari per a.c.s. (marca Rotex, modello Solaris);
- impianto di trattamento acqua con filtro e addolcitore;

- impianto di riscaldamento con radiatori lamellari per il piano terra e primo;
- focolare della cucina con camino;
- cucina dotata di stufa a pellet, forno incassato, forno a microonde incassato;
- climatizzatore;
- antenna TV;
- antenna satellitare.

Da segnalare che il libretto di manutenzione della caldaia risulta scaduto. Si rende quindi necessario un nuovo rapporto di controllo da eseguirsi da tecnico manutentore e un nuovo libretto di impianto secondo il d.p.r. n.74/2013 (costo presunto complessivo 200,00 €).

Da segnalare che il camino del focolare della cucina non è a norma poiché sporge dalla parete all'altezza del primo solaio. Si rendono necessari dei lavori che portino la canna fumaria oltre la copertura con apposita pratica in Comune (costo presunto complessivo 2000,00 €).

Da segnalare nell'ampio terreno di pertinenza in corrispondenza dell'angolo a Nord Est sul retro del fabbricato principale la presenza di un piccolo e leggero manufatto della tipologia a tettoia che non risulta ancorato al terreno.

7. Accesso

L'accesso al fabbricato avviene direttamente da una laterale alla strada provinciale, via Runcis, che attraversa il centro di S.Giovanni.

8. Confini

Sul versante sud-est confina con una strada comunale, sugli altri lati con varie proprietà private, tutte edificate.

9. Rappresentazione catastale

Gli immobili risultano regolarmente e correttamente censiti sia al catasto terreni che al catasto fabbricati, come dimostrato dalle allegate planimetrie.

10. Titolarità

I beni risultano pervenuti all'attuale proprietario a seguito dell'atto c/v rogiti notaio Pascatti in

S.Vito al Tagliamento, Rep. n°103.783 Fase.30.077 stipulato in data 25/10/2004 e registrato a Pordenone il 12/11/2004 al n° 100336/IV.

11. Servitù

Dall'atto di c/v di cui sopra si evince che rimaneva costituita una servitù temporanea di transito a carico della proprietà in oggetto che veniva esercitata dall'esistente accesso carraio fino al mappale n°345, confinante a nord-est.

Attualmente tale servitù non risulta più attiva, in quanto tutti i confini risultano chiusi con recinzione, ma risulta ancora trascritta.

A carico della proprietà in oggetto risulta attiva una servitù relativa alla fornitura di acqua potabile a due proprietà confinanti, mentre a favore sono presenti delle servitù relative alle forniture di gas e luce. (da via Isonzo n.3).

Le suddette servitù interessano tutte il vicino mappale 345.

12. Legittimità edilizia urbanistica

Da quanto potuto accertare, si ritiene che la costruzione dei fabbricati in oggetto possa essere fatta risalire già all'800; successivamente sono stati eseguiti dei lavori per la realizzazione di un vano tecnico, regolarmente autorizzato con concessione edilizia prot. n° 12100 del 24/04/1996, oltre che altri vari lavori di manutenzione e ristrutturazione, non soggetti ad autorizzazioni comunali.

13. Valutazione

Per la determinazione del più probabile valore, il sottoscritto applica il metodo detto "per confronto di mercato".

Tenuto conto delle condizioni sia intrinseche che estrinseche dei beni oggetto di stima e rapportandoli a valori attribuiti a beni con caratteristiche simili, di recente, nella zona, considerando inoltre il livello di commerciabilità, i valori della proprietà possono ritenersi i seguenti:

<i>Abitazione e accessori principali (P.T. - P.1)</i>					
mq.	287.00	x Euro/mq.	950.00	Euro	272'650.00
<i>Soffitta (P.2.):</i>					
mq.	118.00	x Euro/mq.	240.00	Euro	28'320.00
<i>Rustico (P.T.):</i>					
mq.	131.00	x Euro/mq.	180.00	Euro	23'580.00
<i>Rustico (P.1.):</i>					
mq.	131.00	x Euro/mq.	100.00	Euro	13'100.00
<i>Scoperto di pertinenza</i>					
mq.	970.00	x Euro/mq.	10.00	Euro	9'700.00
				<hr/>	
				TOTALE Euro	347'350.00
Riduzione del 25% in quanto non applicabile art. 571 del c.p.c.					-25%
				TOTALE Euro	260'512.50

Si precisa che le superfici sono state determinate in parte a seguito di rilievo sommario ed in parte desunte da planimetrie catastali e che trattasi di superfici "commerciali", al lordo dei muri.

Tanto riferisce il sottoscritto, in evasione all'incarico ricevuto ed in fede si firma.

Si precisa che ogni attività di verifica preventiva, anche di tipo edilizio-urbanistico, compete all'aggiudicatario, che avrà l'obbligo di visionare preventivamente il bene.

San Vito al Tagliamento, 19/10/2017

Il Consulente Tecnico

Ing. Bruno Driusso

Allegati

- All. 1 - Estratto planimetrie catasto terreni;
- All. 2 - Planimetrie catasto fabbricati;
- All. 3 - Visure catastali
- All. 4 - Estratto planimetria P.R.G.C.
- All. 5 - Concessione edilizia prot. 12100/1996;
- All. 6 - Individuazione aerofotogrammetrica.
- All. 7 - Documentazione fotografica;

TRIBUNALE DI PORDENONE

PROCEDURA FALLIMENTARE
N° 13/2017 R.G. FALL Sent. 13/17

SOCIETA' IN LIQUIDAZIONE



OGGETTO

ALLEGATI

CONSULENTE TECNICO

Ing. Bruno Driusso
Via P. Amalteo n° 13, San Vito al Tagliamento (PN)
Tel. 0434 875425
E-mail: brunodriusso@gmail.com
Web: www.brunodriusso.it

GIUDICE DELEGATO

Dott.ssa Monica Biasutti

CURATORE

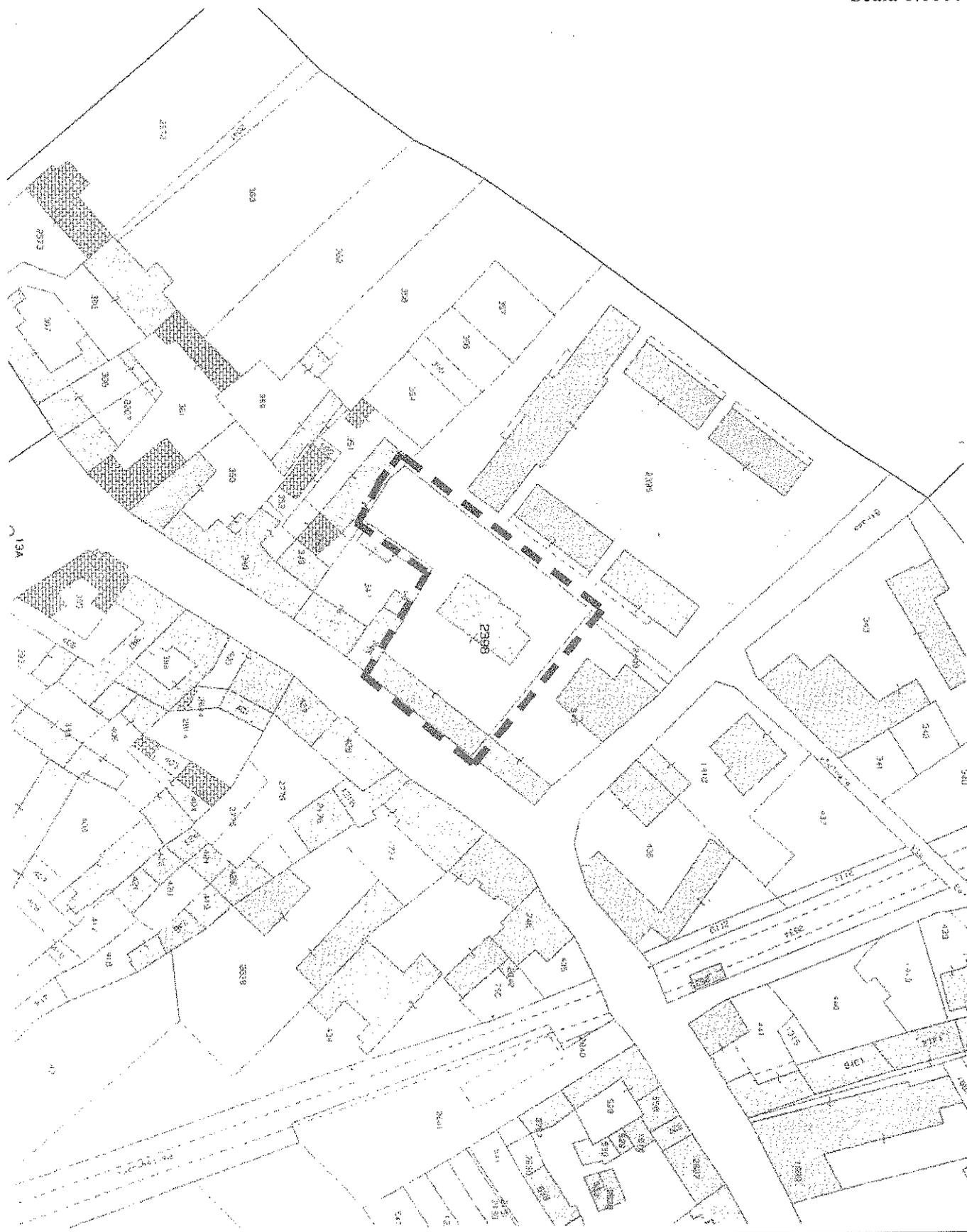
Dott. Francesco Gregoris

Il Consulente Tecnico
Ing. Bruno Driusso

ALLEGATO 1

ESTRATTO PLANIMETRIE CATASTO TERRENI

Scala 1:1000



BRUNO DRIUSSO
Via Pomponio Amalteo n° 13, 33078
C.F.: DRS BRN 66R26 I403Y
Tel: 0434 875425

INGEGNERE
San Vito al Tagliamento (PN)
P. IVA: 01315950939
www.brunodriusso.it

ALLEGATO 2

PLANIMETRIE CATASTO FABBRICATI

Scala 1:200

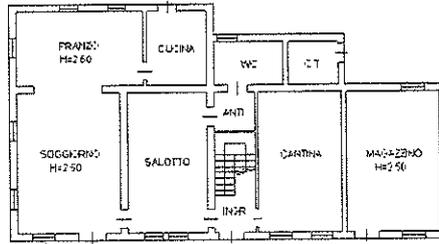
Completata da:
Cristiano Osvaldo
Architetto
Prov. Pordenone N. 274

Identificativi Catastali:
Sezione: 11
Foglio: 11
Particella: 2598
Subalterno: 1

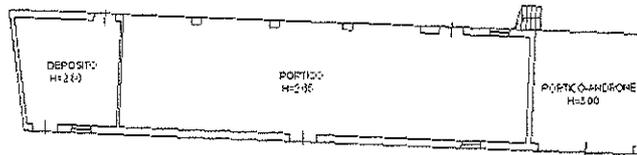
Dichiarazione protocollo n. PN0133814 del 21/10/2004
Pianimetria di u.i.u. in Comune di Casarsa Della Delizia
Via Buncle civ. 18

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Pordenone

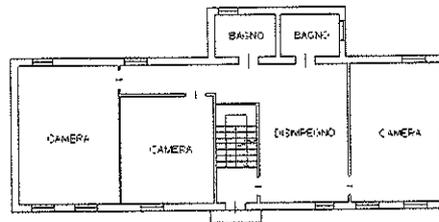
Scala 1:200



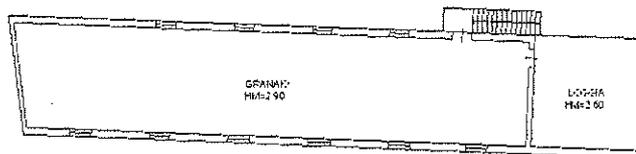
PIANO TERRA



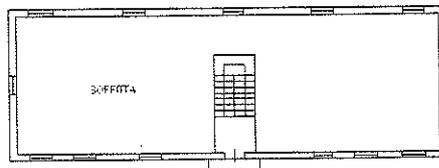
PIANO TERRA



PIANO PRIMO H=2.40

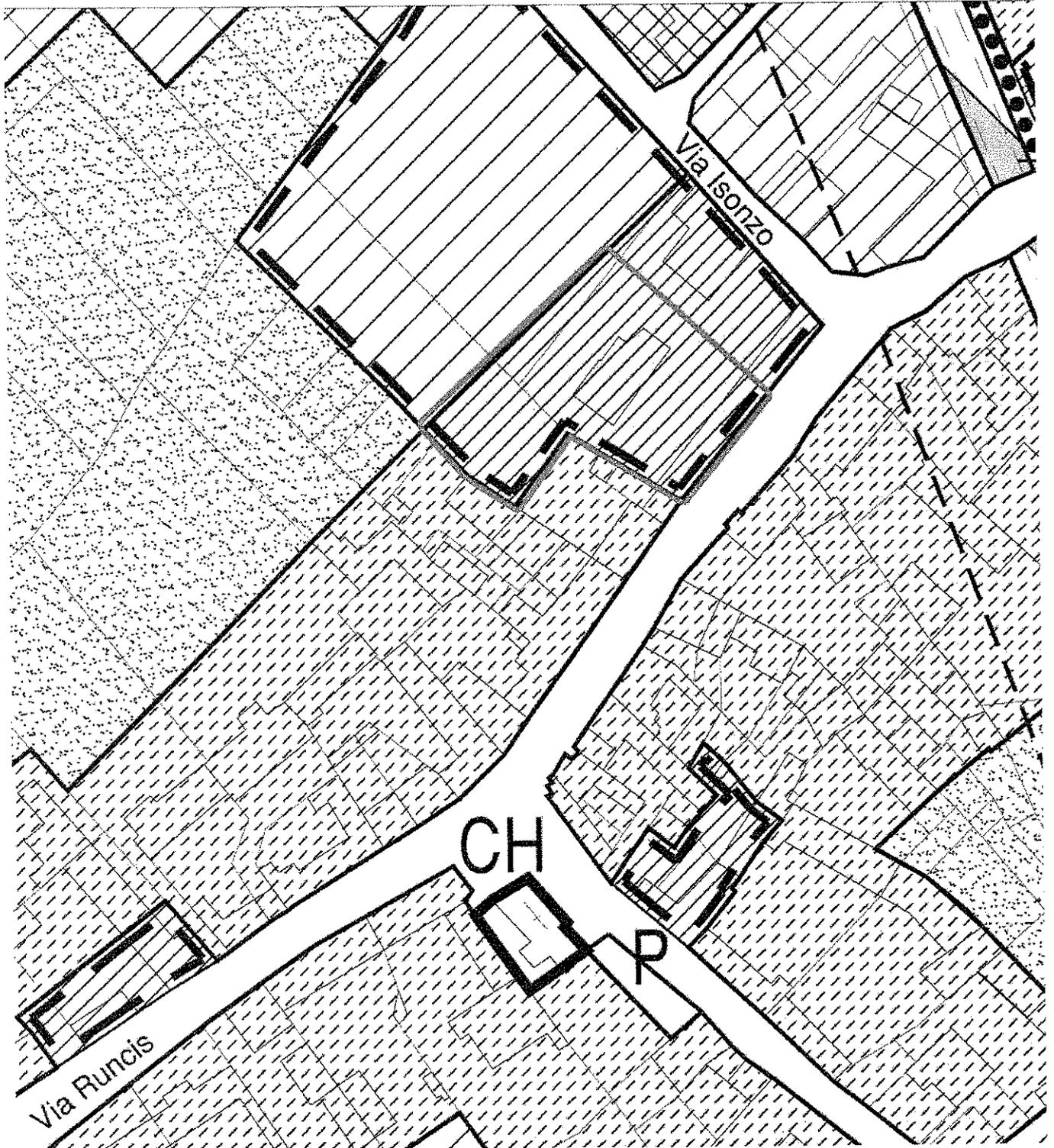


PIANO PRIMO



BRUNO DRIUSSO
Via Pomponio Amalteo n° 13, 33078
C.F.: DRS BRN 66R26 I403Y
Tel: 0434 875425

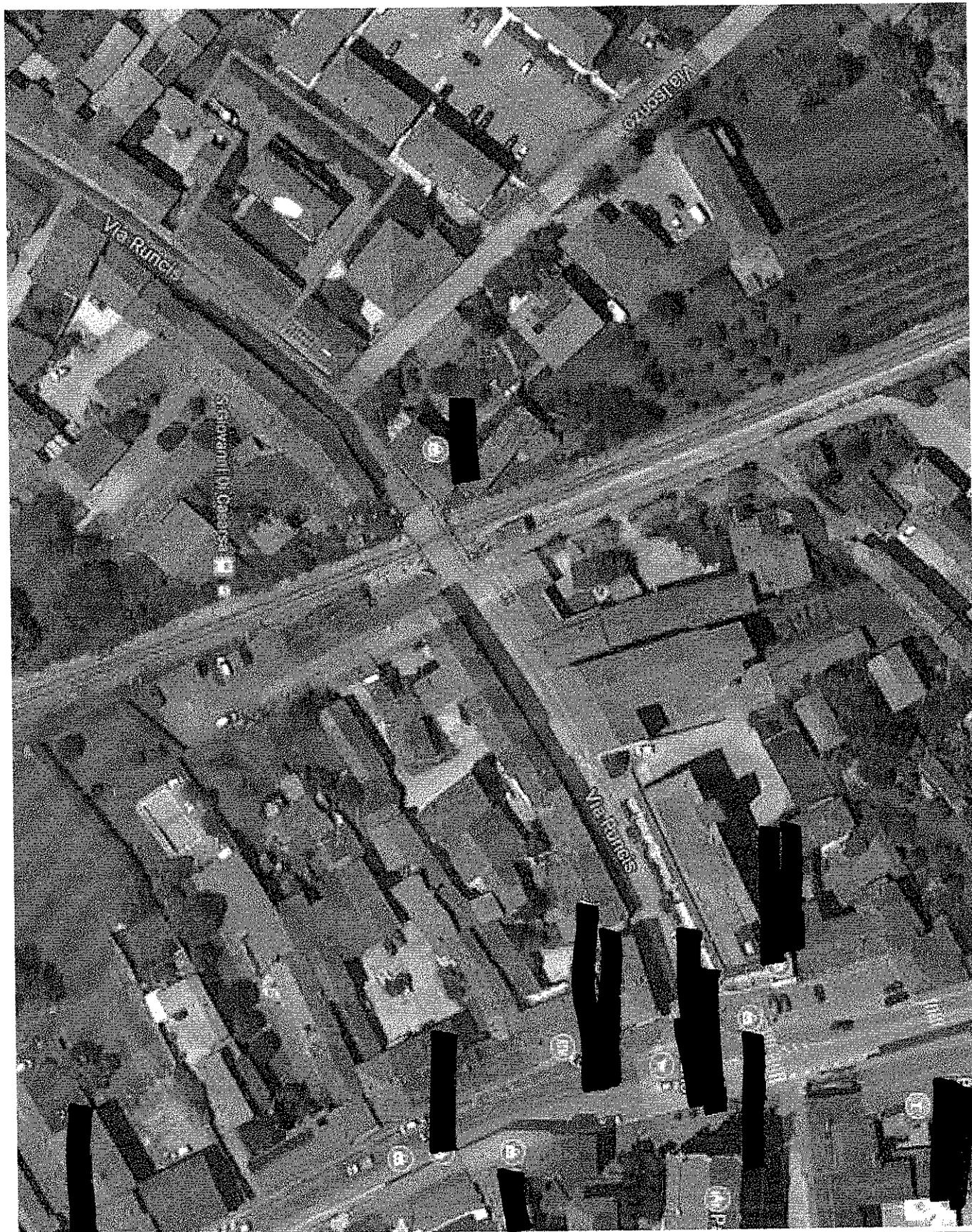
INGEGNERE
San Vito al Tagliamento (PN)
P. IVA: 01315950939
www.brunodriusso.it



Zona omogenea A



PRPC/ Piani di recupero vigenti
in zona omogenea A/B



BRUNO DRIUSSO
Via Pomponio Amalteo n° 13, 33078
C.F.: DRS BRN 66R26 1403Y
Tel: 0434 875425

INGEGNERE
San Vito al Tagliamento (PN)
P. IVA: 01315950939
www.brunodriusso.it