

STUDIO TECNICO GEOMETRA FABIO ANESE
Piazza XX Settembre, 10 - 33170 Pordenone
Telefono 0434.209134 - Fax 0434.524544

TRIBUNALE DI PORDENONE

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 125/10
PROMOSSA DA : VENETO BANCA S P A
CONTRO:

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Francesco PETRUCCO TOFFOLO

PERITO STIMATORE: Geom. Fabio ANESE

RELAZIONE PERITALE

INCARICO

In data 23 novembre 2010 il Giudice dell' esecuzione immobiliare dr. Francesco Petrucco Toffolo ha nominato C.T.U. perito stimatore per l'esecuzione in oggetto il sottoscritto geom. Fabio Anese iscritto all'ordine dei Geometri di Pordenone posizione n° 1032, con studio in Pordenone Piazza XX Settembre n.10, incarico accettato il giorno 19 gennaio 2011.

A seguito di ciò, nei giorni seguenti, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare le rilevazioni e le verifiche atte a determinare la consistenza e lo stato dei beni in esame nonché ad acquisire tutte le informazioni di mercato al fine di potere bene svolgere l'incarico affidatogli e redigere la presente relazione.

OGGETTO DI STIMA

Immobili siti in **Comune di FRISANCO, Provincia di Pordenone, località Crocera S. Floriano n.1**, identificati in catasto come segue:

Albergo – bar – ristorante, garage, area scoperta di pertinenza
Comune di FRISANCO (PN) - Catasto Fabbricati

| DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | INDIRIZZO |
|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|-----------|----------------------------------|
| Sez. Urb. | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita € | |
| | 25 | 733 | 1 | | | D/2 | | | 7.515,28 | Località Crocera S. Floriano n.1 |
| | 25 | 733 | 2 | | | C/6 | 2 | 17 mq. | 31,61 | Località Crocera S. Floriano n.1 |
| | 25 | 733 | 3 | | | bene | comune | non | censibile | Località Crocera S. Floriano p.T |

Area sulla quale è edificato il fabbricato su indicato e ad esso pertinenziale
Comune di FRISANCO (PN) - Catasto Terreni

| DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | |
|---------------------|------------|-----|---------------------|-------------|--------|----------------------|--------------|-----------|
| Foglio | Particella | Sub | Porz. | Qualità | Classe | Superficie ha are ca | Reddito | |
| | | | | | | | Domenicale € | Agrario € |
| 25 | 733 | | | Ente urbano | | 0.09.14 | | |

confinanti:

- F.25 mappali n.531, n.734, strada, n.727, n.726, n.722 n.721, salvo altri;

ATTUALE INTESTAZIONE, TITOLI DI PROVENIENZA, SUCCESSIVE VARIAZIONI CATASTALI, POSSESSORI

Ditta attuale intestataria risultante dai pubblici registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio ufficio provinciale di Pordenone (Catasto fabbricati, Catasto Terreni e Servizio Pubblicità Immobiliare):

soggetto esecutato, proprietario per l'intero da

ante ventennio in forza di:

- Atto di compravendita in data 09.12.1968 rep.n.25515 notaio Simon Pietro Cargnelli, registrato a Maniago il 19.12.1968 al n.968, trascritto a Udine il 27.02.1968 ai nn.30233/27176. Immobili acquistati: catasto terreni F.25 n.729 are 0.60, n.731 are 0.79, n.732 are 0.88, n.730 are 0.77, n.813 are 0.80, n.733 are 3.00.
- Atto di compravendita in data 22.11.1969 rep.n.6535 notaio Gustavo Pisenti, registrato a Pordenone il 11.12.1969 al n.3528, trascritto a Udine il 22.12.1969 ai nn.29723/26455. Immobili acquistati: catasto terreni F.25 n.722/b are 1.50, n.721/b are 1.10, n.728 are 0.50.
- 01.04.1978 nota di variazione n.63 (verificazione ordinaria 1975): catasto terreni F.25 n.733 are 3.00 variato comprende i n.729 are 0.60, n.731 are 0.79, n.732 are 0.88, n.730 are 0.77, n.722/b are 1.50, n.721/b are 1.10, n.728 are 0.50, e si ricarica come F.25 n.733 are 9.14 ente urbano.
- 30.11.1974 introduzione al meccanografico del catasto fabbricati nuovo accatastamento n.557/73: catasto fabbricati F.25 n.732 via Maniago piano T cat. C/6 cl.2^ mq. 20.
- 30.11.1974 introduzione al meccanografico del catasto fabbricati nuovo accatastamento n.419/72: catasto fabbricati F.25 n.733 via Maniago piano T-1-2-3-S1 cat. D/2.
- 05.02.1979 introduzione al meccanografico del catasto fabbricati variazione di riferimento mappale n.639/79: catasto fabbricati F.25 n.733 = F.25 n.733 sub 1; F.25 n.732 = F.25 n.733 sub 2.
- 28.12.1989 variazione n.4743/A – ampliamento e altre var.: catasto fabbricati F.25 n.733 sub 1.
- 28.12.1989 variazione n.4744/A – ampliamento e altre var.: catasto fabbricati F.25 n.733 sub 2 variato in F.25 n.733 sub 2 e 3.

Il soggetto esecutato

risulta deceduto il

(in data successiva alla notifica del pignoramento, 18.05.2010), come da certificato di morte rilasciato dall'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Frisanco, e gli eredi legittimi in vita risultano essere i figli

come da certificato di stato famiglia rilasciato

dall'Ufficiale d'Anagrafe del Comune di Frisanco.

Non risultano presentate All'Agenzia delle Entrate di Pordenone e Maniago e/o trascritti agli uffici di pubblicità immobiliare di Pordenone denunce di successione o altri atti mortis causa contro il soggetto esecutato relativamente agli immobili oggetto di stima.

L'immobile è attualmente utilizzato dall'omonima ditta individuale del figlio dell'esecutato, denominata _____ in forza di contratto di affitto di azienda, registrato all'Ufficio del Registro di Maniago il 05.01.1993 al n.19 mod. 3° e si allega in copia. Dalla dichiarazione rilasciata in data 14.03.2011 dall'Agenzia delle Entrate di Pordenone non esistono contratti di locazione o di comodato d'uso relativi l'immobile.

DESCRIZIONE E ANALISI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA E ZONA DI UBICAZIONE

Trattasi di un complesso edilizio costituito da un unico corpo di fabbrica di quattro piani fuori terra e un piano interrato con destinazione d'uso dei locali a bar, ristorante, albergo, relativi accessori e garage, oltre l'area scoperta pertinenziale.

L'immobile è servito da acquedotto comunale e energia elettrica, non è servito di fognatura comunale ed è quindi dotato di fondi a perdere, non è servito da gas metano e utilizza il gas gpl tramite deposito in bombolone interrato per l'alimentazione dei fuochi della cucina e il gasolio per l'alimentazione della caldaia dell'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria.

L'immobile è situato in località Crociera nel borgo di Poffabbro, frazione del comune di Frisanco in provincia di Pordenone, uno dei borghi principali del Comune. Poffabbro è sito a 525 metri di altezza sul livello del mare, nel cuore della Val Colvera, sui pendii della prealpi carniche.

La superficie abitata del comune di Frisanco è compresa tra i 420 metri di altezza delle Colvere, e i 600 metri di Villa Santa Maria, ma il territorio giunge ai 2026 metri della cima del monte Raut che sovrasta la valle.

L'ubicazione dell'immobile oggetto di stima è in un contesto urbanizzato di media importanza turistica, discretamente fornito dei servizi per la destinazione residenziale e dotato di buona viabilità per il collegamento con i vicini centri urbani di maggior importanza di Maniago e Spilimbergo.

Il fabbricato è di forma regolare riprodotto graficamente in pianta nella planimetria depositata al catasto e allegata alla presente, con indicazione delle altezze e della destinazione d'uso dei locali.

L'accesso avviene direttamente dalla strada pubblica.

Il fabbricato è stato edificato nell'anno 1970 con materiali e stile dell'epoca, ampliato al piano terra a fine anni 80 e successivamente nell'anno 2003 è stata effettuata manutenzione straordinaria al tetto, grondaie e pluviali, pittura esterna e variato un bagno per adeguarlo ai requisiti dei portatori di handicap.

Le murature perimetrali hanno struttura portante del tipo misto cemento armato e cotto, sono finite esternamente e internamente a intonaco civile e pittura. I solai di interpiano e il tetto sono del tipo in laterocemento con copertura in cotto. Le grondaie, i pluviali, le scossaline e i battiacqua sono in rame. Porte e finestre al piano interrato sono parte in legno e parte in metallo mentre per i restanti piani sono in legno con vetro singolo con avvolgibili in plastica. Il rivestimento della pavimentazione al piano interrato è parte in cls liscio e parte in piastrelle di ceramica, al piano rialzato, primo e secondo è in piastrelle di ceramica così come i rivestimenti a parete di bagni e cucina, pavimentazione di camere e corridoi sono in moquette. Alcuni soffitti delle camere sono rivestiti di perline. I parapetti delle terrazze sono in metallo e legno. Le scale sono rivestite in marmo con parapetto in metallo e legno. La taverna è rivestita completamente in tavolato e dotata di caminetto.

Il fabbricato è dotato di impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria con caldaia alimentata a gasolio e elementi riscaldanti costituiti da radiatori in metallo e termoconvettori mentre il gas cucina è alimentato a gpl. L'impianto elettrico è dotato di salvavita ma privo di certificazioni di legge. L'impianto idrico è allacciato all'acquedotto comunale. Impianto fognario con pozzi a perdere.

FORMALITÀ IPOTECARIE PREGIUDIZIEVOLI DAL VENTENNIO AL 15.03.2011 A CARICO DEL SOGGETTO ESECUTATO

- Ipoteca volontaria iscritta a Pordenone il 20.07.1993 ai nn.8054/1007.
Contro:
Favore:
Immobili gravati: Frisanco catasto fabbricati F.25 n.733 sub 1, n.733 sub 2, catasto terreni F.25 n.733 are 9.14.
- Ipoteca volontaria iscritta a Pordenone il 06.12.2000 ai nn.16690/3233.
Contro:
Favore:
Immobili gravati: Frisanco catasto fabbricati F.25 n.733 sub 1, n.733 sub 2.
- Ipoteca volontaria iscritta a Pordenone il 25.10.2003 ai nn.16873/3536.
Contro:
Favore:

Immobili gravati: Frisanco catasto fabbricati F.25 n.733 sub 1, n.733 sub 2, n.733 sub 3, catasto terreni F.25 n.733 are 9.14.
- Ipoteca giudiziale iscritta a Pordenone il 08.07.2006 ai nn.12701/3519.
Contro:
Favore:
Immobili gravati: Frisanco catasto fabbricati F.25 n.733 sub 1, n.733 sub 2, catasto terreni F.25 n.733, + altri immobili non oggetto della presente esecuzione.
- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Pordenone il 24.06.2010 ai nn.9759/6476.
Contro:

Favore:

Immobili gravati: Frisanco catasto fabbricati F.25 n.733 sub 1, n.733 sub 2, n.733 sub 3, catasto terreni F.25 n.733 are 9.14.

COORDINATE EDILIZIE – URBANISTICHE E REGOLARITÀ

L'area sulla quale il fabbricato è edificato e ad esso pertinenziale ricade nel Piano Regolatore Comunale generale in vigore in zona "C4 attrezzature turistico ricettive in particolare", "A" - Albergo e "P" - parcheggio esistente a servizio della residenza e di interscambio, facente parte di un piano attuativo che comprende anche altre proprietà di terzi.

Il fabbricato è stato edificato in forza di:

- nulla osta per esecuzione lavori edili pratica n.159 del 23.01.1970;
- autorizzazione di abitabilità prot.n.2609 pratica n.159 del 02.12.1971;
- concessione per esecuzione di lavori edili n.100 del 17.12.1987;
- concessione per esecuzione di lavori edili n.16 del 19.09.1989;
- autorizzazione di abitabilità pratica n.1689 del 14.03.1990;
- denuncia di inizio attività pratica edilizia n.D11/2003 prot.n.1108 del 19.03.2003.

Successivamente non sono state eseguite opere edili necessitanti di autorizzazioni.

Dalla certificazione rilasciata dal Comune di Frisanco l'immobile eseguito non risulta essere stato e non è attualmente oggetto di provvedimenti sanzionatori adottati ai sensi del comma 2 dell'art.41 della Legge 17 agosto 1942, n.1150 e sue successive modificazioni ed integrazioni.

L'immobile non ricade in zona soggetta a vincoli paesaggistici o culturali.

La scheda catastale allegata alla presente relazione riproduce esattamente la composizione del fabbricato, salvo le irregolarità di seguito rilevate.

Irregolarità rilevate nello stato di fatto rispetto alle planimetrie catastali e autorizzazioni comunali:

Dalla verifica di rispondenza dei documenti comunali e catastali con i rilievi dello stato di fatto risultano esserci le seguenti difformità

- locale cantina (identificata al catasto nella maggior unità immobiliare F.25 n.733 sub 1, porzione nord-est al piano interrato confinante con sub 2) e annesso garage (identificato al catasto F.25 n.733 sub 2) omessi nelle piante di progetto delle concessioni comunali e correttamente identificate nelle planimetrie catastali.
- tettoia esterna in legno con copertura in guaina granagliata rossa in prossimità dell'ingresso dell'albergo (di facile demolizione), omessa nelle piante di progetto delle concessioni comunali e nelle planimetrie catastali.
- omessa indicazione di una finestra al piano interrato in taverna.
- differenze tra piante di progetto depositate agli archivi comunali e stato di fatto correttamente riportato nelle planimetrie catastali: al piano primo due camere sono state variate internamente in una camera con bagno e al piano secondo alcune pareti divisorie tra camere presentano alcuni scansi.

CERTIFICAZIONI ENERGETICA E CONFORMITÀ SICUREZZA IMPIANTI

- L'immobile non è dotato della certificazione energetica prevista dal decreto legislativo n.192 del 19.08.2005 s.m. e della certificazione di conformità degli impianti in materia di sicurezza prevista dal decreto legislativo n.37/2008 s.m. .

COMMERCIALIZZABILITÀ E DIVISIBILITÀ

L'immobile è trasferibile con la presente procedura esecutiva tramite asta giudiziaria in base all'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e sarà onere dell'aggiudicatario regolarizzare le opere dal punto

di vista urbanistico effettuando le relative sanatorie e/o ripristino delle irregolarità sopra riportate per rendere l'immobile commerciabile.

L'immobile oggetto di stima non è divisibile senza creare svantaggio economico.

VALUTAZIONE

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore.

Le misure sono state rilevate dagli elaborati grafici comunali dalle planimetrie catastali in scala 1:200 e dall'estratto di mappa in scala 1:2000.

| Descrizione | superficie lorda mq. | coefficiente di destinazione | superficie commerciale mq. | €/mq. | Valore € |
|---|-------------------------|------------------------------------|----------------------------------|--------|-------------------|
| <i>Bar - Ristorante - Albergo</i> | | | | | |
| Bar (piano rialzato) | 60,65 | 1,00 | 60,65 | 600,00 | 36.390,00 |
| Sala da pranzo (piano rialzato) | 92,85 | 1,00 | 92,85 | 550,00 | 51.067,50 |
| Sala televisione (piano rialzato) | 33,60 | 1,00 | 33,60 | 500,00 | 16.800,00 |
| Cucina (piano rialzato) | 25,45 | 1,00 | 25,45 | 500,00 | 12.725,00 |
| Dispensa (piano rialzato) | 24,65 | 1,00 | 24,65 | 500,00 | 12.325,00 |
| Atrio, WC, vano scale (piano rialzato) | 56,40 | 1,00 | 56,40 | 500,00 | 28.200,00 |
| Taverna e wc (piano seminterrato) | 114,27 | 0,75 | 85,70 | 600,00 | 51.421,50 |
| Stireria - deposito - bruciatore - cantina - disimpegni - vani scala (piano seminterrato) | 131,50 | 0,50 | 65,75 | 500,00 | 32.875,00 |
| Camere - bagni - disimpegni - vani scala (piano 1 e piano 2) | 463,10 | 1,00 | 463,10 | 500,00 | 231.550,00 |
| Terrazze (piano 1 e piano 2) | 50,52 | 0,50 | 25,26 | 500,00 | 12.630,00 |
| Soffitte praticabili accessibili da botole (piano 3) | 135,48 | 0,25 | 33,87 | 500,00 | 16.935,00 |
| Totale Bar - Ristorante - Albergo | 1.188,47 | | 967,28 | | 502.919,00 |
| <i>Garage</i> | | | | | |
| Garage (piano seminterrato) | 20,48 | 0,50 | 10,24 | 500,00 | 5.120,00 |
| Totale garage | 20,48 | | 10,24 | | 5.120,00 |
| Totale fabbricati | 1.208,95 | | 977,52 | | 508.039,00 |
| <i>Terreno di pertinenza</i> | | | | | |
| Area di pertinenza coperta e scoperta ricadente nel PRGC in zona C4 | 914,00 | 1,00 | 914,00 | 50,00 | 45.700,00 |
| Totale area di pertinenza | | | | | 45.700,00 |
| Totale stima immobile a valore diretto di mercato | | | | | 553.739,00 |
| Riduzione forfettaria del 20% per vizi oneri e canc. pregiudizievoli | | | | | -110.747,80 |
| Totale stima immobile a valore diretto di mercato con riduzi one 20% | | | | | 442.991,20 |

Valore di stima a corpo intero immobile con riduzione 20% **443.000,00**

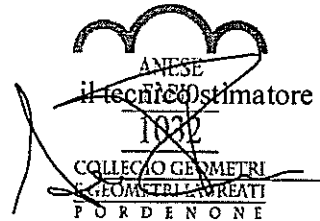
Costo preventivato di sanatoria abusivismi 5.000,00

ALLEGATI:

1. Verbale di sopralluogo.
2. Foto immobili.
3. Estratto di mappa catastale e visure catastali.
4. Planimetrie fabbricati.
5. Coordinate edilizie dei fabbricati risultanti agli archivi comunali.

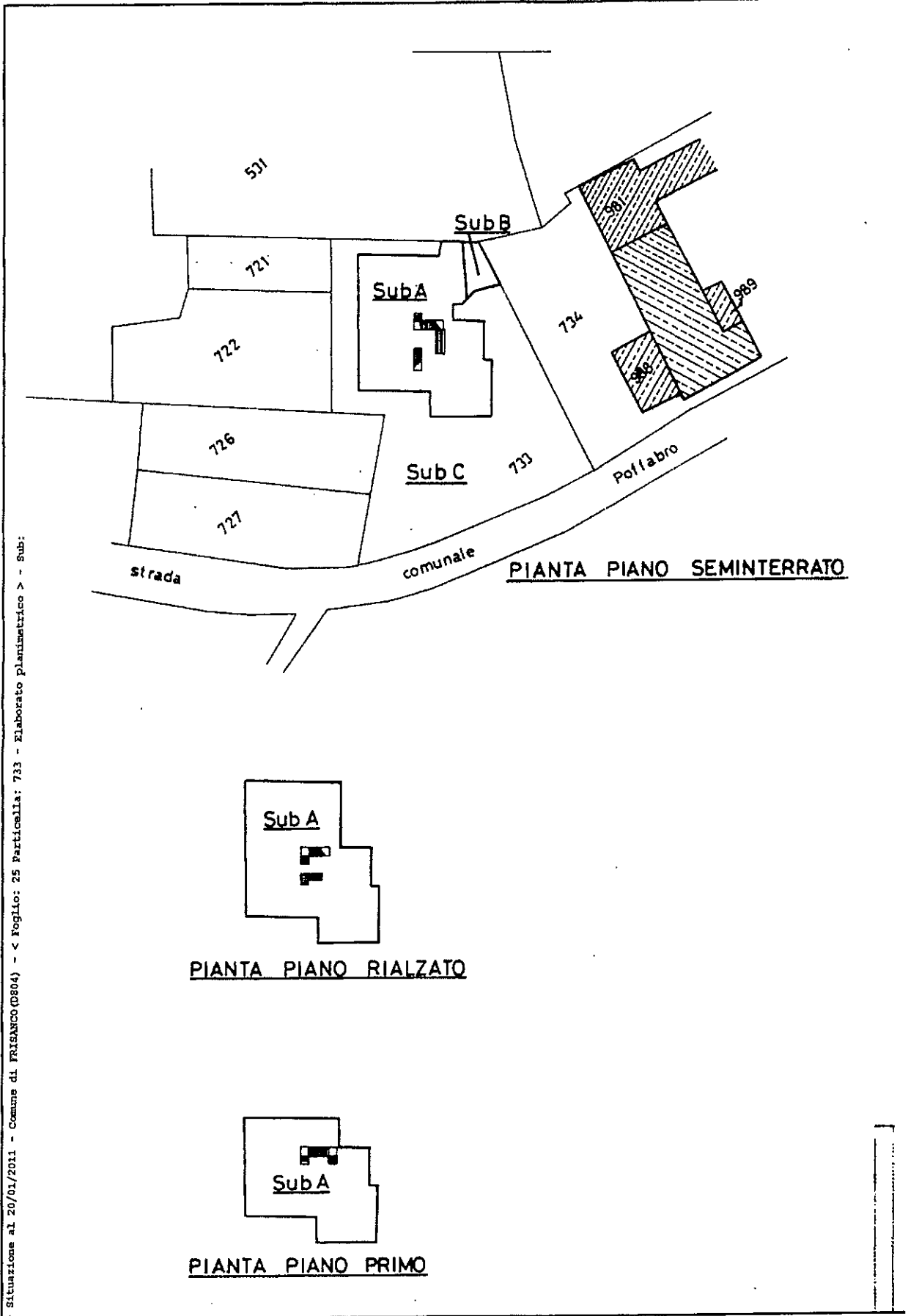
6. Certificato rilasciato dal Comune di Frisanco ai sensi dell'art.41 L.n.47 del 28.02.1985 di assenza di provvedimenti sanzionatori in atto.
7. Estratto di mappa di P.R.G. e legenda
8. Titoli di provenienza.
9. Ispezioni ipotecarie ventennali per nominativo aggiornate al 15.03.2011.
10. Formalità ipotecarie pregiudizievoli nel ventennio.
11. Certificato di morte e certificato di situazione di famiglia del soggetto esecutato.
12. Visura camerale ditta utilizzatrice dell'immobile.
13. Contratto di affitto di azienda e dichiarazione Agenzia delle Entrate di inesistenza di contratti di locazione dell'immobile.

Pordenone, li 21 marzo 2011



Allegato n° 4

Planimetrie fabbricati



Situazione al 20/01/2011 - Comune di FRISANCO (0804) - < Foglio: 25 Particella: 733 - Elaborato planimetrico > - Sub:
Disegnato dal Fabbricati

MODULARIO
P. - rip. rand. - 488



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

MOD. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

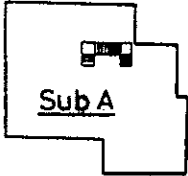
Lire
350

(R. DECRETO-LEGGI 13 APRILE 1999, N. 645)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di FRISANCO Via S. Floriano n°1

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE



Sub A

PIANTA PIANO SECONDO

Sub A: Albergo Bar Ristorante

Sub B: Autorimessa

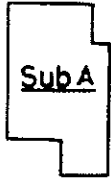
Sub C: Corte scoperta comune
ai Sub A-B

PROPRIETARI CONFINANTI

-Mapp.721: [REDACTED]

-Mapp.722: " " "

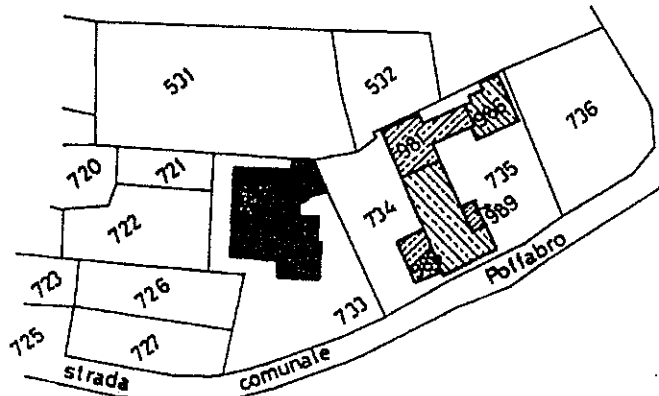
-Mapp.734: Comune di Frisanco



Sub A

PIANTA SOTTOTETTO
SOFFITTA

Comune di FRISANCO (DB04) - < Foglio: 25 Particella: 733 - Elaborato: [REDACTED] - Sub: [REDACTED]



Planimetria mappale
scala 1:1000
foglio 25 mappale 733

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:500

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 2 DIC. 1989
PROT. N°
1443 BA

Compilata dal Geom. GUIDA

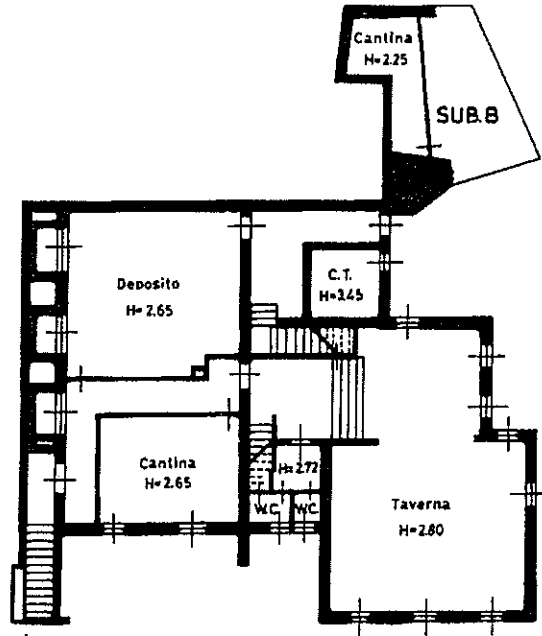
Antonino (Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Pordenone

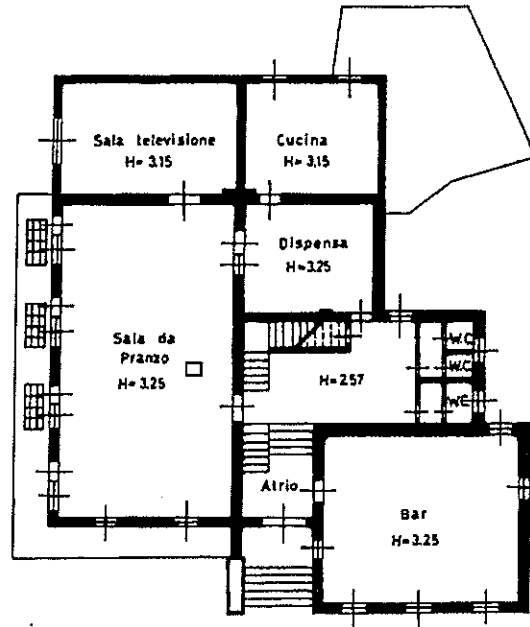
DATA 16/10/1989

Firma: [Signature]





SUB.A-Piano seminterrato



SUB.A-Piano rialzato

1 >
Comune di FRUSANCO(D804) - < Foglio: 25 Particella: 733 - Subalterno 1 >
CANTALTA' CROCIERA S. FLORIANO n. 1;

MODULARIO
R. - rg. rend. - 488



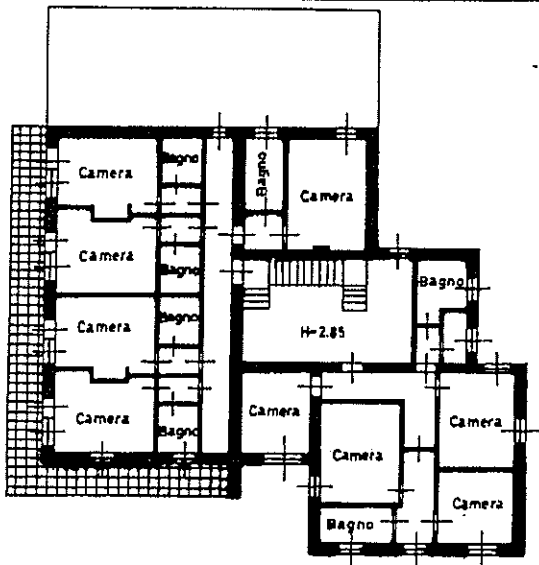
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Mod. A (Nuovo)

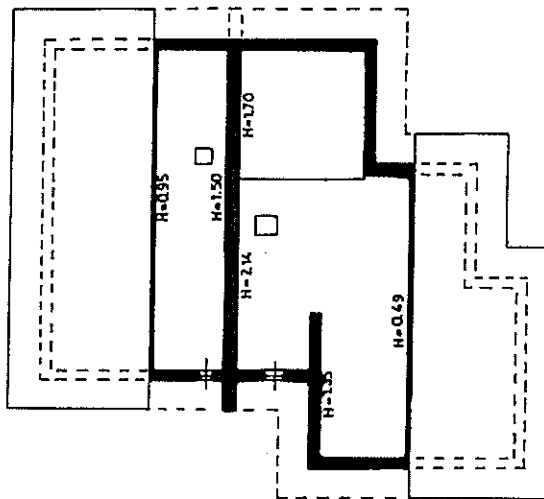
(D. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1998, N. 80)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di FRISANCO Via S. Floriano
Ditta [REDACTED]

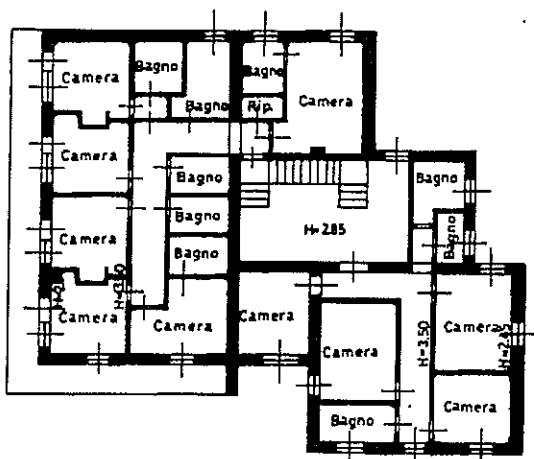
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE



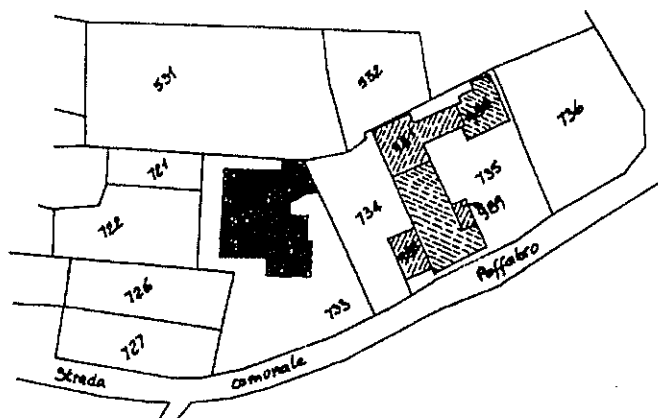
SUBA-Piano primo



SUBA-Piano sottotetto e soffitta



SUBA-Piano secondo



PLANIMETRIA CATASTALE 1:2000
F° 25 mapp. 733

ORI.

SCA.

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 28/12/1989
PROT. N° 674314

Compilata dal Geom.
(Titolo, nome e cognome)

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di PO

DATA 16/10/1989

Firma: [Signature]

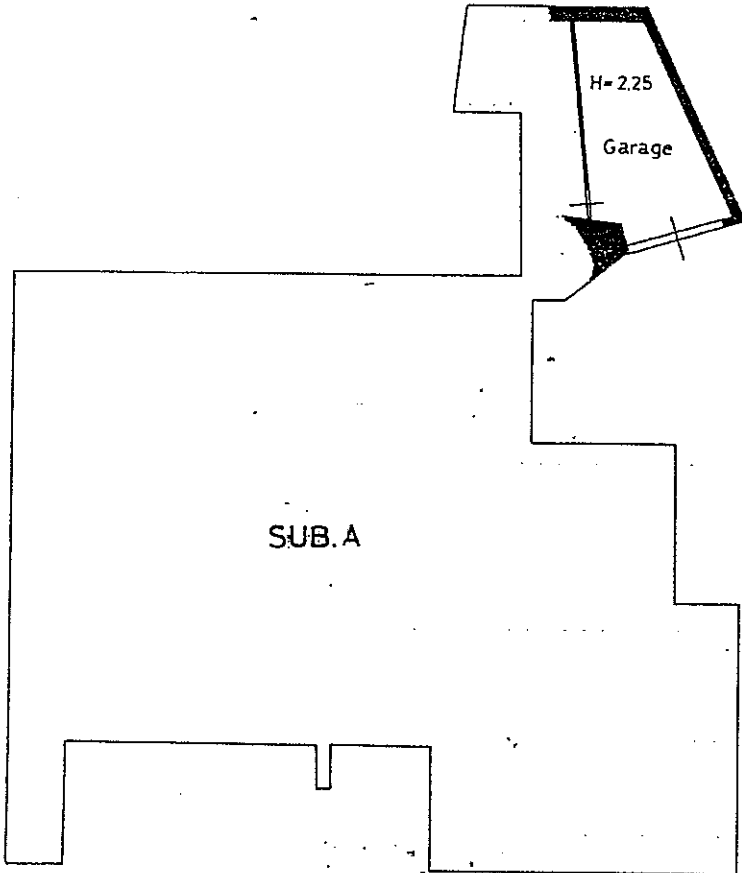
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/01/2011 - Comune di FRISANCO (DB04) - Foglio: 25 Particella: 733 - Subalterno 1 >
CATASTO ALTA CROCIERA S. FLORIANO n. 1;



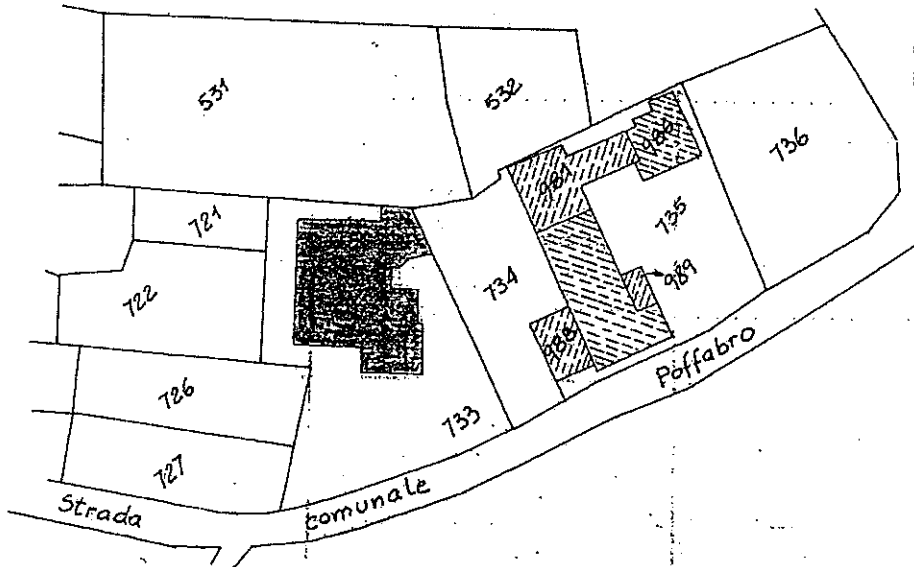
Planimetria di u.i.u. in Comune di.....FRISANCO..... viaS. Floriano.....

CIV.

Ditta: [REDACTED]



SUB.B - Piano seminterrato



PLANIMETRIA CATASTALE
F°25 mapp.733

ORIENTAMENTO



Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Identificativi catastali
F. 25
n. 733 sub. B

Compilata dal Geom. GUIDA
(Titolo, cognome e nome)
Antonino
Iscritto all'albo dei geometri
della provincia di Portogruaro n. 1454
data 16/10/1989 Firma [Signature]



RISERVATO ALL'UFFICIO
28 DIC 1989
[Handwritten notes]