

Studio Tecnico Geom. Pighin Silvano
via Menotti, 29 - 33072 Casarsa della Delizia (PN)
Tel. e fax 0434 / 871398 – email: studiopighin@libero.it

TRIBUNALE DI PORDENONE

Fallimento n. 6/2018 R.G. FALL
Ditt. _____ SNC
Giudice Delegato Dott. Lucia Dall' Armellina
Curatore: Dott. BOREAN Federico - Pordenone

**PERIZIA DI STIMA BENI IMMOBILIARI
SOSTITUTIVA**

-----ottobre 2018-----

La presente perizia sostitutiva è redatta a rettifica della precedente originaria di data 10/05/2018 per erronea indicazione delle quote di proprietà e relativi valori su alcuni beni ora meglio individuati e stimati.

PREMESSA:

Il sottoscritto geom. PIGHIN Silvano, libero professionista con studio in Casarsa della Delizia, Via Menotti 29, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Pordenone, posizione n. 609, ed Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Pordenone, veniva nominato dal Curatore Dott. Federico BOREAN di Pordenone Perito Estimatore del patrimonio immobiliare della società fallita:

----- SNC-----
costituito da due fabbricati residenziali unifamiliari in linea, oltre ad un fabbricato aziendale con attrezzature, macchinari e scorte e altro fabbricato uso deposito aziendale e vari appezzamenti di terreno il tutto posto nel Comune di Montereale Valcellina.

In esecuzione all'incarico ricevuto lo scrivente si recava presso l'Agenzia del Territorio di Pordenone per verificare la consistenza dei beni immobiliari appresi nel fallimento, veniva acquisito il relativo materiale cartaceo: visure, planimetrie catastali, estratto mappa, nonché presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare per verificare i gravami esistenti. Veniva reperito il titolo di provenienza costituito dalla dichiarazione di successione in morte di

Successivamente lo scrivente Geometra si recava presso gli Uffici Comunali per visionare le pratiche edilizie e richiederne la relativa documentazione amministrativa.

Inoltre venivano esperiti diversi sopralluoghi presso l'immobile per constatarne la consistenza, la conformità urbanistica e per l'inventario degli arredi, attrezzature e scorte aziendali e per i rilievi fotografici.

Le superfici e le consistenze riportate nella relazione sono state desunte dai documenti ed elaborati grafici reperiti presso i pubblici uffici che lo scrivente ha presunto essere veritieri e rientranti nelle tolleranze normalmente ammesse.

Assunte, pertanto, tutte le informazioni e le notizie ritenute utili ed esperite le necessarie indagini di mercato il sottoscritto espone quanto segue:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE COMUNE DI MONTEREALE VALCELLINA

Catasto fabbricati:

Ditta proprietaria

Dati catastali:

F. 16 mapp.584 via Macor,1/c, cl.2, C/3,mq.529, SC mq. 597, RC 874,26.-

Ditta proprietaria:

per la quota di ½.-

per la quota di ½.-

Dati catastali:

F. 16 mapp. 437, sub.1, via Macor,1/a, T-1-2, A/2, cl.1, v.8,SC mq.159, RC 764,36.-

F. 16 mapp. 437 sub.2, via Macor,1/b, S1-T-1-2, cl.1, v.9,5, SC mq.210,RC 907,67.-

Ditta proprietaria: _____ per la quota di ¼.

di ½.

per la quota

per la quota di ¼.-

F.11 mapp.664 Piazza Trieste, T-I, cl.2, C/2, mq.133, SC mq.174, RC 185,46.-

Ditta proprietaria: _____ per la quota di ¼.-

½.-

per la quota di

per la quota di ¼.-

F.11 mapp.791 Piazza Trieste,9/a,cl.1,C/2,mq.23,SC mq.27, RC 27,32.-

Catasto terreni:

Ditta proprietaria: _____ per la quota di ¼.-

½.

per la quota di

per la quota di ¼.

F.10 mapp. 83 sem.arb. cl.4 Ha 00.15.55 RD 8,43 RA 6,83.-

F.11 mapp.360 sem.arb. cl.1 Ha 00.00.90 RD 0,98 RA 0,51.-

F.11 mapp. 361 sem.arb. cl.1 Ha 00.00.95 RD 1,03 RA 0,54.-

F.22 mapp.306 sem. cl. 3 Ha 00.09.30 RD 5,28 RA 3,36.-

Ditta proprietaria: _____ per la quota di ½.-

per la quota di ½.-

F.22 mapp.444 sem.arb. cl.2 Ha 00.17.40 RD 15,73 RA 9,44.-

F.29 mapp.185 sem.cl.3 Ha 00.28.70 RD 16,30 RA 10,38.-

F.30 mapp.24 sem. cl. 3 Ha 00.29.10 RD 16,53 RA 10,52.-

F.18 mapp.336 sem.cl.4 Ha 00.54.00 RD 22,31 RA 18,13.-

Ditta proprietaria. _____ usufruttuaria. -

per la quota di ¼.-

¼.-

per la quota di

per la quota di ¼.-

per la quota di ¼.-

F. 22 mapp.443 sem. arb. cl. 2 Ha 00.16.80 RD 15,18 RA 9,11.-

Terreno espropriato dal demanio stradale ora sede di una viabilità pubblica.

TITOLI DI PROVENIENZA:

Dichiarazione di successione in morte di
all'ufficio registro di Maniago l'11.05.2000 al n.57/438.

presentata

ISCRIZIONI IPOTECARIE e TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

Alla data del 06 giugno 2018 non risulta alcuna iscrizione pregiudizievole

REGOLARITÀ EDILIZIA:

Fabbricati residenziali via Macor,1 – Malnisio – Montereale Valcellina F.16 mapp.437 sub.1 e sub.2.-



Il fabbricato residenziale F.16 mapp.437 ora sub.1 è stato edificato ante 1967, successivamente è stato oggetto di interventi edilizi di ristrutturazione ed ampliamento che hanno generato il sub.2 in seguito alle seguenti autorizzazioni amministrative:

- Concessione edilizia n.2999 del 20.04.1990. -
- Concessione edilizia n.3540 del 25.03.1994.-
- Concessione edilizia n.3540/IV del 04.09.1995.-
- Concessione edilizia n. 68 del 24.11.1997.-
- Concessione edilizia n.39 del 09.02.2001.-
- DIA del 20.3.2003.
- Richiesta di agibilità
- Il fabbricato è dotato di collaudo statico del 23.7.2003. Dichiarazione di conformità per l'impianto elettrico di data 31.12.2003 e dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento e adduzione gas del 10.12.2003.

Dal controllo dell'unità immobiliare effettuato durante il sopralluogo è stata verificata la conformità rispetto ai progetti presentati; per cui non necessitano autorizzazioni amministrative in sanatoria.

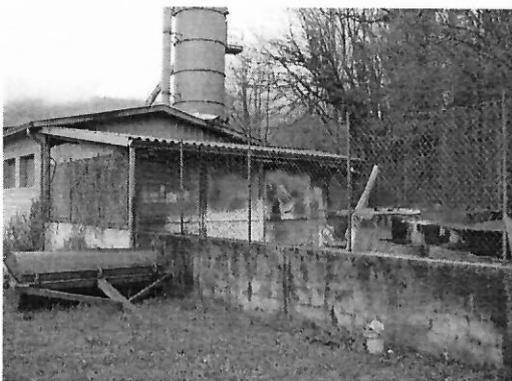
Il fabbricato risulta regolarmente accatastato e le planimetrie dell'unità immobiliare sono corrispondenti allo stato di fatto del fabbricato. -

Fabbricato uso capannone per l'attività artigianale via Macor,1 – Malnisio – Montereale Valcellina. F.16 mapp. 584.



Il fabbricato ad uso artigianale è stato edificato giusta concessione edilizia n.1405 del 4.5.1983 e n.17981/san del 18.9.1984 e successivamente è stato oggetto di rilascio del certificato di agibilità di data 19.9.1984.

Dal controllo di conformità progettuale con lo stato di fatto risulta una difformità nella parte sud del capannone il cui ampliamento (trattasi di una tettoia) non è stata regolarizzata presso il comune di Montereale Valcellina.



Le planimetrie catastali risultano conformi con lo stato di fatto.

Il box in lamiera posto in aderenza al capannone sul lato est era stato autorizzato con diversi provvedimenti di carattere precario rinnovabili di anno in anno. Nell'anno 2002 con comunicazione prot.3359 del 18.03.2002 l'amm.ne del comune di Montereale Valcellina

dichiarava decaduta l'ultima autorizzazione in precario e ordinava la demolizione del manufatto pertanto tale manufatto è abusivo e va rimosso.



Fabbricato uso deposito P.zza Trieste – Malnisio – Montereale Valcellina.

Terreni posti nel Comune di Montereale Valcellina F.11 mapp.664 e F.11 mapp.791. –



UBICAZIONE E DESCRIZIONI DEGLI IMMOBILI:

Capannone F.16 mapp.584.

Trattasi di un capannone di mq.526 lordi commerciali esclusa la parte abusiva di mq.43,50. - Il fabbricato è sempre stato adibito ad uso artigianale. E' stato edificato nell'anno 1983/1984, non ha struttura antisismica. E' dotato di fondazioni continue in calcestruzzo. Murature in elevazione in blocchi LECA, con cordolature perimetrali, struttura del tetto metallica con copertura in lastre di cemento amianto. Il fabbricato è dotato di un vano uso uffici con servizi igienici per l'ufficio e per il capannone, il vano capannone per le lavorazioni artigianali, un vano per l'asciugatura dei serramenti verniciati o deposito attrezzi e un vano uso tettoia per verniciature materiali legnosi (vano abusivo). Le pavimentazioni dell'ufficio e dei servizi igienici e loro rivestimenti sono in piastrelle di gres in buono stato manutentivo. La zona lavorazioni del capannone è in calcestruzzo liscio "ad elicottero". L'immobile è dotato di impianto elettrico, riscaldamento, fognario per i servizi igienici.

Fabbricato residenziale F.16 mapp. 437 sub.1 e 2.

Trattasi di un fabbricato diviso in due porzioni. La parte di antica costruzione e la parte di ampliamento. La parte più vetusta, sub.1 è disposta su tre piani fuori terra e aveva già subito opere manutentive nel corso degli anni, poi ad iniziare dall'anno 1990 con la costruzione dell'adiacente ampliamento è stata ristrutturata in alcune finiture e in alcune parti strutturali tipo scale, solai, tetto, nonostante abbia subito interventi nel periodo successivo agli eventi sismici dell'anno 1976. L'unità è disposta al piano terra: con ingresso, pranzo, cucina, dispensa, soggiorno, lavanderia. Al primo piano: atrio notte con vano scale, servizio igienico, ripostiglio e due camere. Al secondo piano sottotetto adibito a soffitta. Alcune rifiniture sono rimaste quelle dell'epoca si presume anni 1970.

La parte adiacente oggetti di ampliamento (sub.2) è disposta su tre piani fuori terra e un piano interrato. Il piano interrato viene usato come cantina, il piano terra come zona giorno con ingresso-soggiorno, cucina e servizio igienico. Il primo piano due camere e bagno nonché scala di collegamento con il secondo piano che si estende sopra l'altra unità (sub.1) ed è costituita da: atrio, camera, camera, servizio igienico e una soffitta.

Questa unità è stata edificata con struttura antisismica, solai in calcestruzzo e tetto in legno. I serramenti sono in legno con vetrocamera, le rifiniture di pavimenti e rivestimenti dei servizi igienici sono in piastrelle di gres. Le camere in parquet. Al piano terra su ambedue le unità sub.1 e sub2 lato sud/ovest c'è un portico di protezione. Il pavimento di detto portico non è stato ultimato. L'unità è dotata di impianto di riscaldamento tradizionale, impianto elettrico e norma L.46/90 e di impianto fognario.

Fabbricato uso deposito nel centro di Malnisio F.11 mapp.664 e mapp.791.

Trattasi di vetusti e fatiscenti fabbricati uso deposito edificati nei primi anni del 1900 e in parte negli anni 1940. La struttura di dette unità è costituita per il mappale 664 in muri di blocchi di calcestruzzo e solai in calcestruzzo monolitico. Il mappale 791 è una porzione del portico di accesso dalla piazza soggetto a servitù di transito e censito al catasto fabbricati con destinazione C/2. Le unità si trovano in uno stato manutentivo pessimo in quanto venivano usate solo come magazzini.

Terreni agricoli nel Comune di Montereale Valcellina:

I terreni sono prevalentemente a destinazione agricola coltivati a seminativo posti nei dintorni della frazione di Malnisio e destinati secondo il vigente PRGC in zone E – agricole forestali e di interesse paesaggistico. Quanto sopra per i fondi F.22 mapp.306-443-444-185-24-336-83. Il terreno è prevalentemente misto con terra, ghiaia e sassi. I terreni F.11 mapp.360-361 sono orti che si trovano quali pertinenza dei fabbricati nel centro abitato di Malnisio e sono coltivati a orto o giardino.



CRITERI DI VALUTAZIONE:

Il criterio adottato per determinare il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima è a parere dello scrivente quello sintetico-comparativo (valore di beni simili ubicati in zona).

Si è tenuto conto perciò delle seguenti proprietà:

- situazione di mercato;
- ubicazione e posizione dei beni;
- caratteristiche costruttive, di finitura e vetustà del fabbricato;
- forma, superficie e accessibilità dei terreni agricoli;
- destinazione urbanistica;
- lo stato di conservazione e manutenzione;
- la dotazione di impianti idonei alle esigenze odierne;
- regolarità edilizia;

Considerata la tipologia, consistenza ed indipendenza del bene, il sottoscritto ritiene che il criterio più razionale ai fini della vendita sia quello della vendita in lotti separati.

VALUTAZIONE DEI BENI:

Sulla base di quanto sopra descritto ed analizzato, lo scrivente ritiene che il valore di mercato dei beni oggetto di stima e divisione, nel loro stato e grado attuale, sia in ogni caso a corpo e non a misura il seguente:

- Capannone F.16 mapp.584 intestato alla società
 superficie lorda commerciale mq. 529 x €/mq. 180,00=.....€. 95.220,00.-
- Fabbricati residenziali intestati per l'intero e per quote indivise a

	<u>intero per 1/2 e</u>	<u>indiviso per 1/2.</u>
F.16 mapp.437 sub.1: slc mq. 150 x €/mq.500,00=.....€. 75.000,00.-		
F.16 mapp.437 sub.2: slc mq.210 x €/mq.700,00=.....€. 147.000,00.-		
- Fabbricato uso deposito intestato a

F.11 mapp. 664: slc mq. 165,00 x €/mq.100,00=€16.468,00.-	
Quota spettante 1/2:.....€. 8.234,00.-	
F.11 mapp. 791: valore:.....€. 800,00.-	

- Terreni agricoli intestati a L _____ erto e ,
 Quota spettante 1/2.
 F. 10 mappale 83: mq. 1.555
 F. 22 mappale 306: mq. 930
 Tot. mq. 2.485x€/mq.2,50 /2=.....€. 3.106,25.-

Quota spettante per l'intero
 F. 22 mappale 444: mq. 1.740
 F. 29 mappale 185: mq. 2.870
 F. 30 mappale 24: mq. 2.910
 F. 18 mappale 336: mq. 5.400
 Tot. Mq. 12.920x€/mq.2,50=.....€. 32.300,00.-

Terreni edificabili intestati a _____ €
 Quota spettante 1/2:.
 Mappali 360-361:
 mq. 185 x €/mq. 15,00 / 2:.....€. 1.387,50.-
TOTALE VALORE DI STIMA IMMOBILIARE:.....€. 362.047,75.-

s.e.&o.

ATTRIBUZIONE DEI VALORI STIMATI:

- Valore capannone aziendale intestato alla società L _____ IO
 & Figli snc F. 16 mapp.584:.....€. 95.200,00.-
 - Valore dei fabbricati e terreni loro quote spettanti ai fratelli _____
€. 267.827,75.-

Montereale Valcellina, il 02 ottobre 2018.-

Allegati:

- estratti mappa;
- visure ipocatastali presso l'Agenzia del Territorio;
- planimetrie catastali dei fabbricati;
- planimetria delle opere abusive;

Il Tecnico
 -Pighin Geom. Silvano-



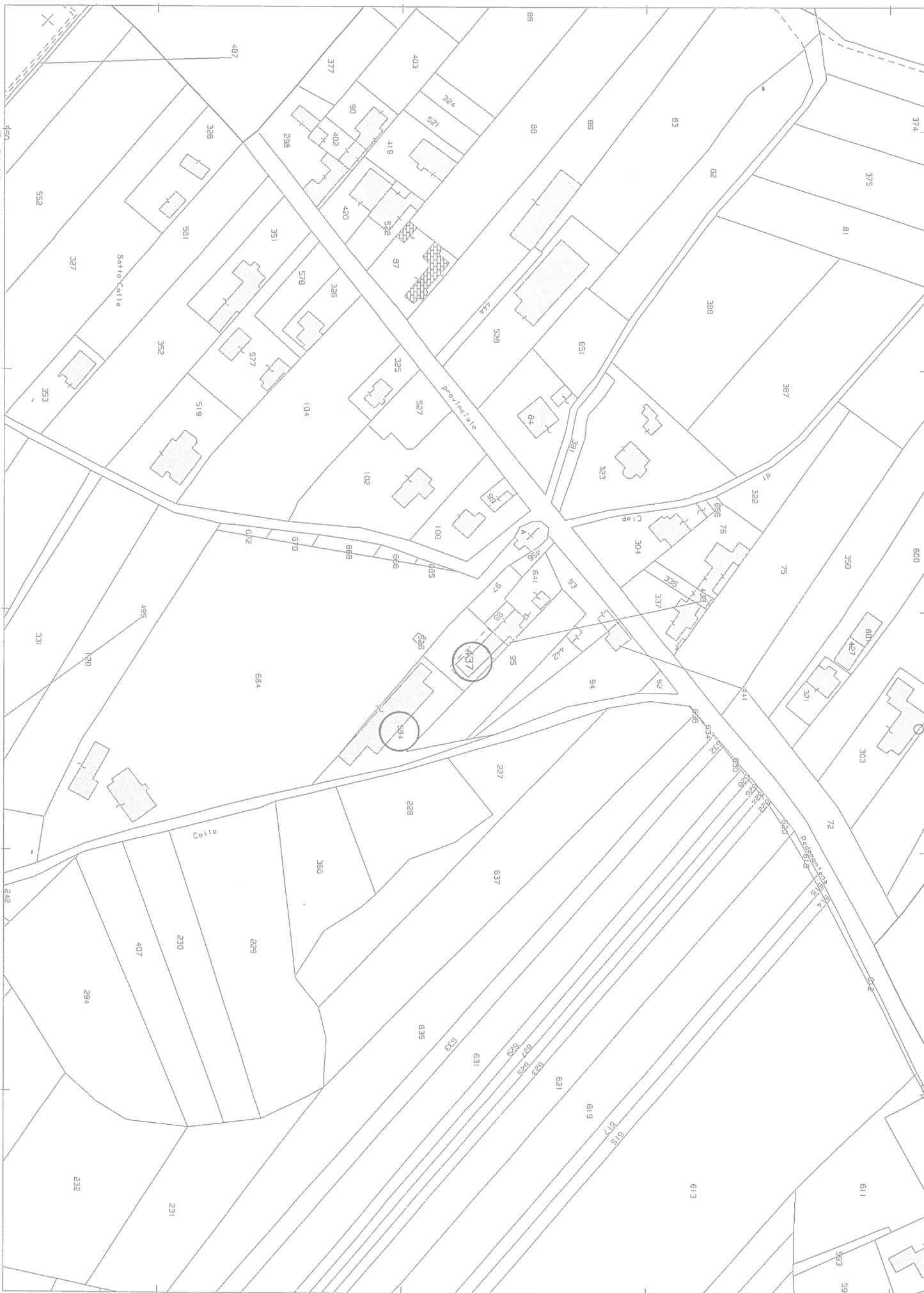
PIGHIN
 SILVANO
 809
 COLLEGIO GEOMETRI
 E GEOMETRI LAUREATI
 F O R D E R O N E

N=3900

E=2700

Direzione Provinciale di Pordenone Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DOT. PAOLO DE LUCA

Vis. ord. (1.00 euro)



1 Particella: 437

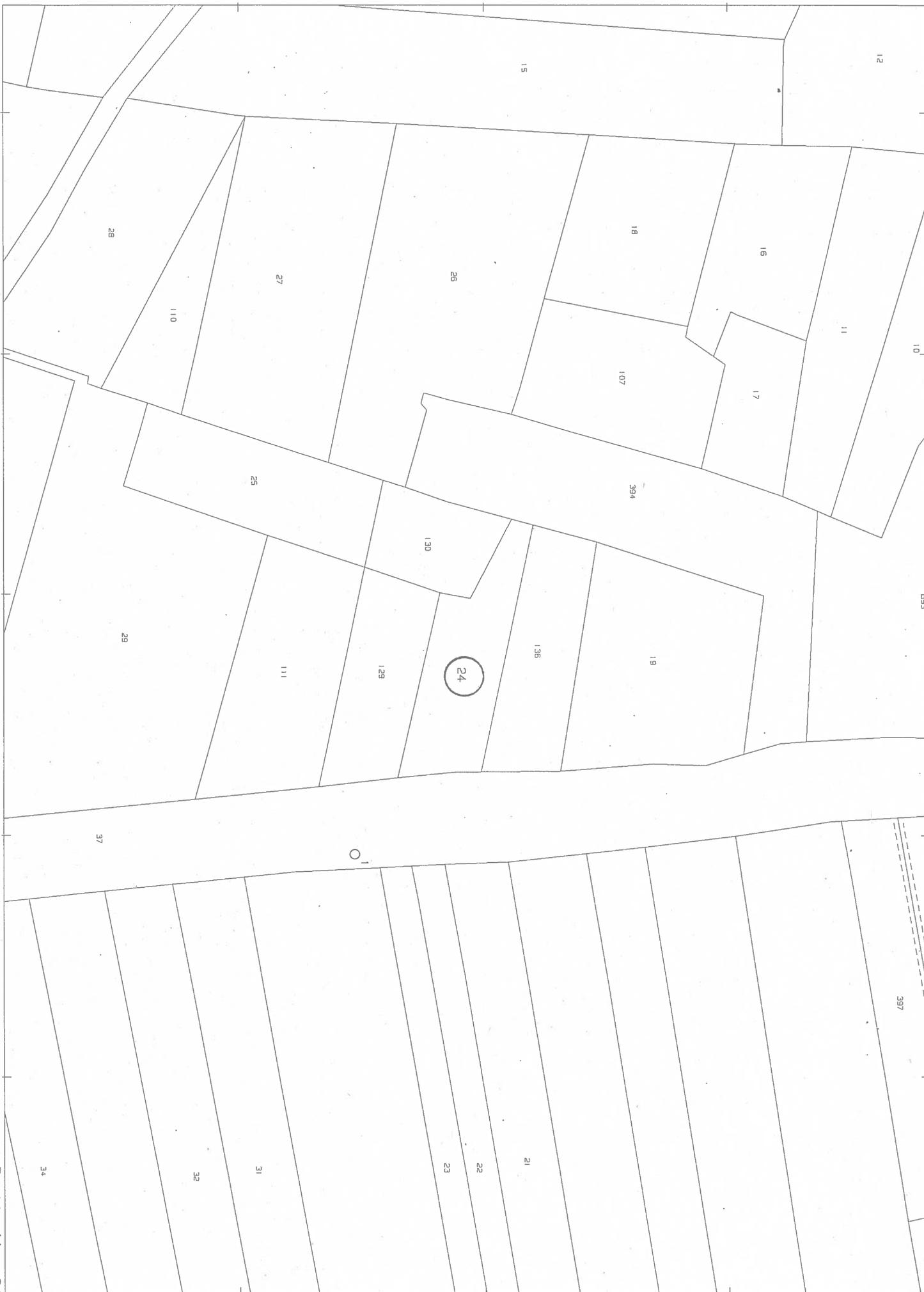
N=600

Direzione Provinciale di Pordenone Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore Dott. PAOLO DE LUCA

Vis. ord. (1.00 euro)

E=3900

1 Particella: 24





Comune: MONTEREALE VALCELLINA
Foglio: II ALTA
Richiedente: BERTOLIN ALESSANDRA
Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 388.000 x 276.000 metri
30-Mar-2018 9:23:21
Prot. n. PN0026785/2018

I Particella: 360

E=2200

N=3400



I Particella: 306
E=2500
N=1700

Direzione Provinciale di PORDENONE
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 19/04/2018 Ora 08:56:21
Pag. 2 - Fine

Ispezione ordinaria a pagamento
per dati anagrafici

Protocollo di richiesta PN 31579 del 2018
Ricevuta di cassa n. 4508
Ispezione n. PN 31580/5 del 2018
Inizio ispezione 19/04/2018 08:54:10

Richiedente PIGHIN

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 615/9990 del 30/10/2012
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Immobili siti in MONTEREALE VALCELLINA(PN)
Nota disponibile in formato elettronico

Direzione Provinciale di PORDENONE
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 19/04/2018 Ora 08:59:40
Pag. 2 - Fine

Ispezione ordinaria a pagamento
per dati anagrafici

Protocollo di richiesta PN 31579 del 2018
Ricevuta di cassa n. 4508
Ispezione n. PN 31581/4 del 2018
Inizio ispezione 19/04/2018 08:58:20

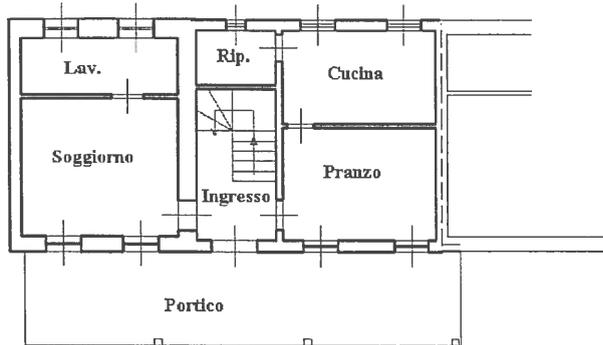
Richiedente PIGHIN

-
3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/01/2013 - Registro Particolare 282 Registro Generale 365
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 615/9990 del 30/10/2012
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Immobili siti in MONTEREALE VALCELLINA(PN)
Nota disponibile in formato elettronico

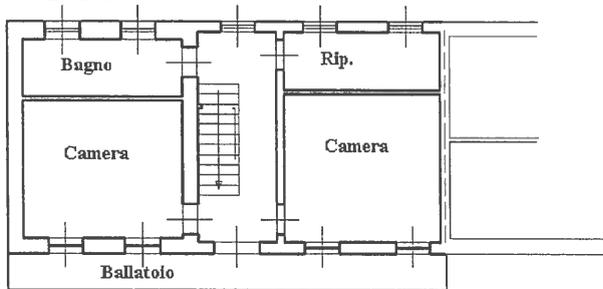
Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Montereale Valcellina	
VIA MACOR N.1/A _____ civ.	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 16 Particella: 437 Subalterno: 1	Compilata da: TOMASELLA GIANFRANCO Iscritto all'albo: Geometri Prov. Pordenone _____ N. 604

Scheda n. 1 Scala 1:200

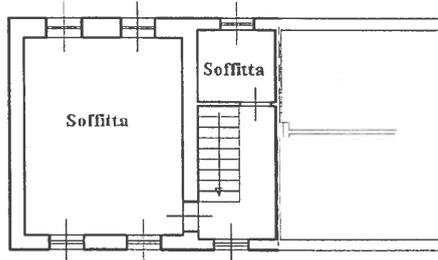
PIANO TERRA
H = 3.00



PIANO PRIMO
H = 2.70



PIANO SECONDO
H = 2.10/3.00



Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 16
Particella: 437
Subalterno: 2

Compilata da:
TOMASELLA GIANFRANCO
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Pordenone

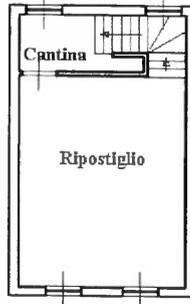
N. 604

Scheda n. 1

Scala 1:200

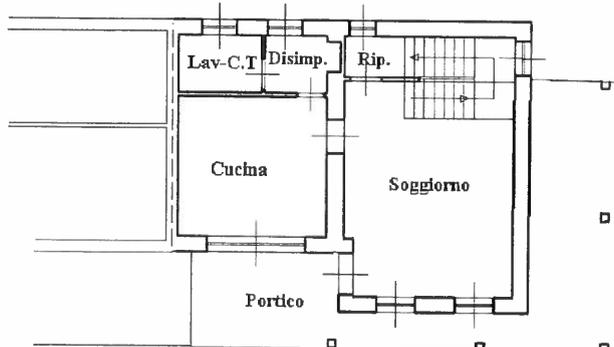
PIANO INTERRATO

H = 2.60



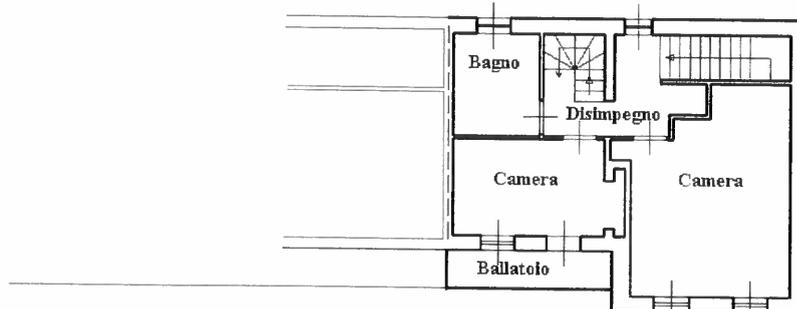
PIANO TERRA

H = 2.85



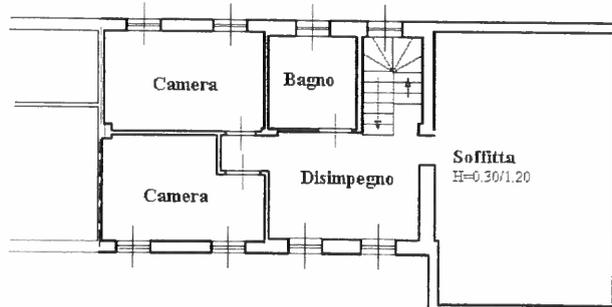
PIANO PRIMO

H = 2.70



PIANO SECONDO

H = 2,10/3.00



MODULARIO
F. rig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEL)

LIRE
250

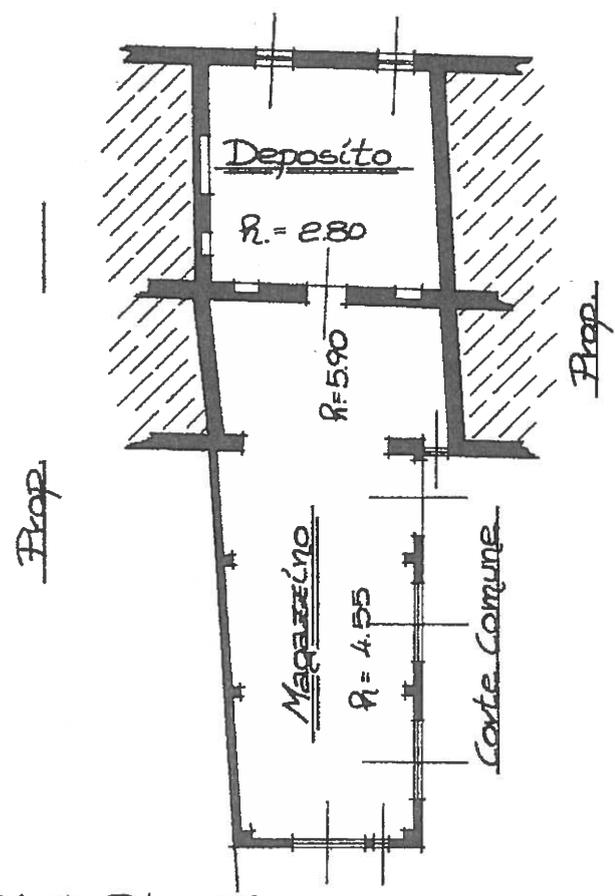
Planimetria di u.i.u. in Comune di Montereaale Valc... via Piazza Trieste..... civ.....

Ditta:

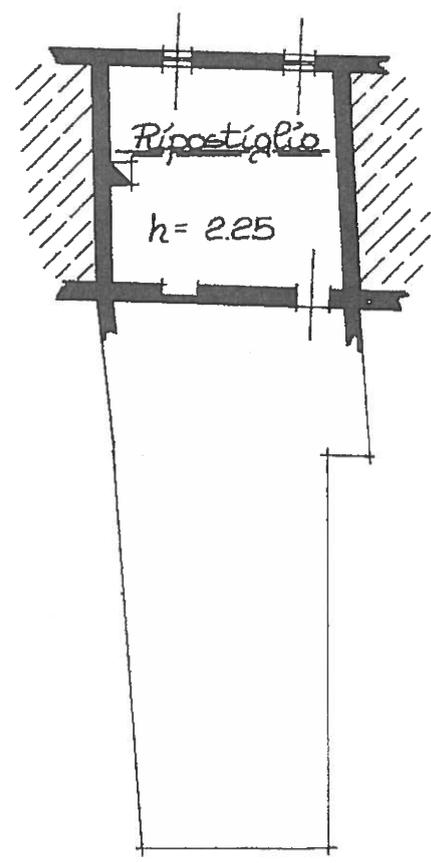
prop. x 1
prop. x 1/2

Rif. Tipo Mapp. m° 6699 del 1992

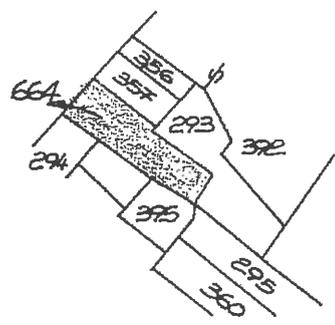
Piazza Trieste



Pianta Piano Terra



Pianta Piano Primo



Planimetria 1:1000
Foglio 11 APP. Map. 664



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal Geometra

RISERVATO ALL'UFFICIO

Dichiarazione protocollo n. PN0093623 del 30/10/2017

Planimetria di u.i.u. in Comune di Montereale Valcellina

PIAZZA TRIESTE

civ. 9/A

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone**

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 11

Particella: 791

Subalterno:

Compilata da:
TOMASELLA VALENTINA

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Pordenone

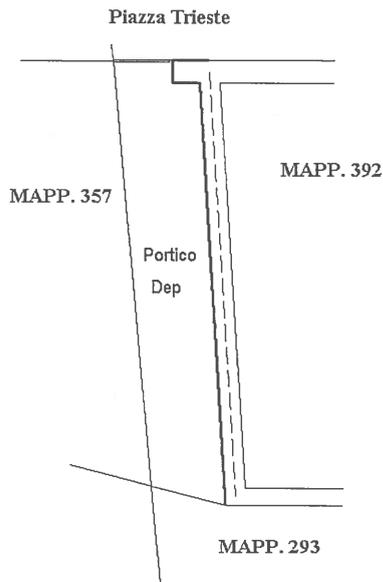
N. 1293

Scheda n. 1

Scala 1:200

Piano Terra

H = 3.10



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/05/2018 - Comune di MONTEREALE VALCELLINA(F596) - < Foglio: 11 Particella: 791 > - Sub:
PIAZZA TRIESTE n. 9/A piano: T;

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

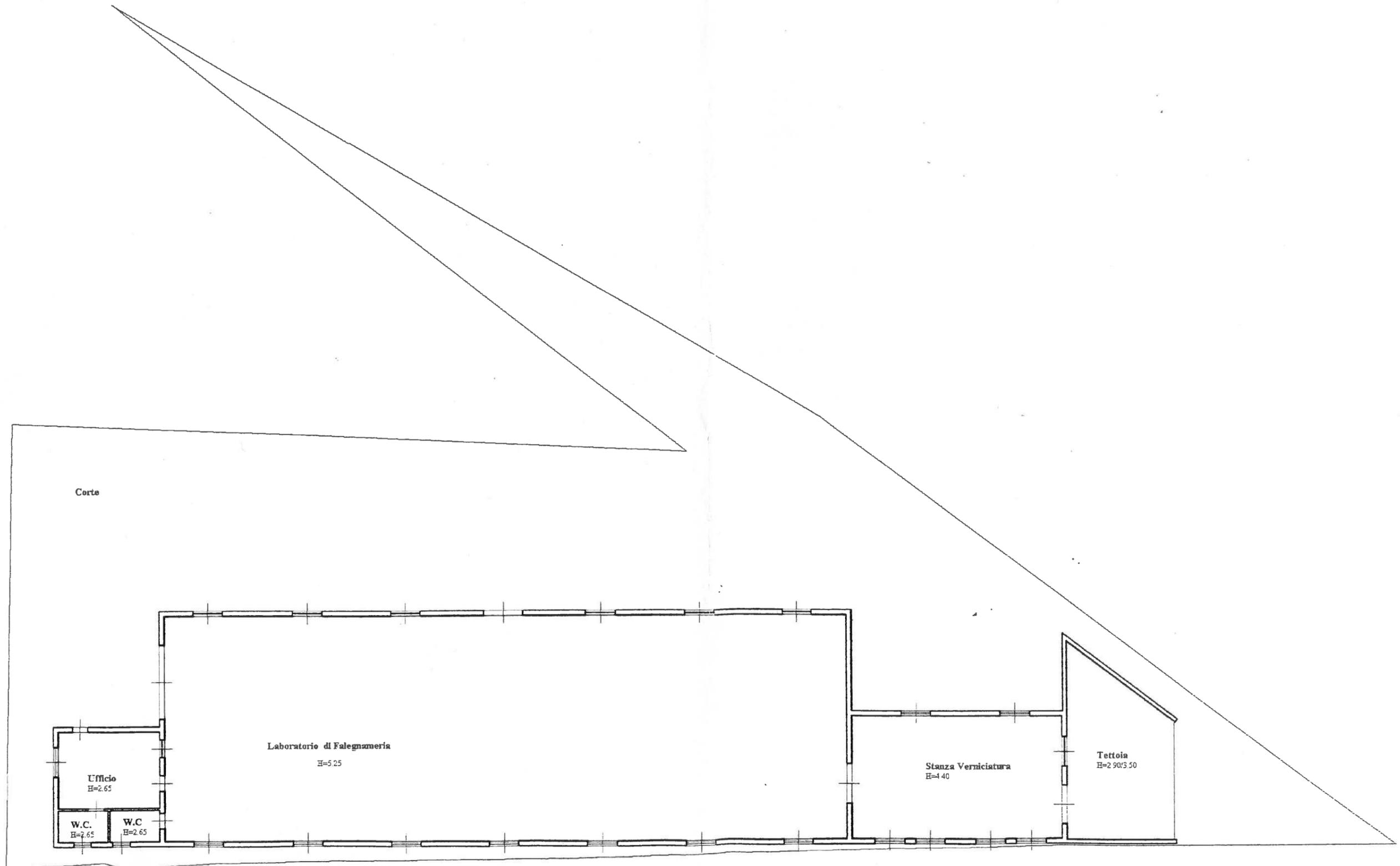
Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Montereale Valcellina
VIA MACOR N1 _____ civ.

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 16
Particella: 584
Subalterno:

Compilata da:
TOMASELLA GIANFRANCO
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Pordenone N. 604

Scheda n. 1 scala 1:200

PIANO TERRA
H=5.25



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di *Montereale Valcellina*
VIA MACOR N1 civ. _____

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 16
Particella: 584
Subalterno:

Compilata da:
TOMASELLA GIANFRANCO
Iscritto all'albo: _____
Geometri
Prov. Pordenone N. 604

Scheda n. 1 scala 1:200

PIANO TERRA
H=5.25

■ PORZIONI DI FABBRICATI
ABUSIVI

