TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PORDENONE

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO

N.63/2016 Sent.68 /16

[redacted]

con sede in [redacted] Via [redacted]

CF e numero di iscrizione al [redacted]

Giudice Delegato

Dottor FRANCESCO PEDOJA

Curatore Fallimentare

Dottoressa LAURA BATTISTUZZI

Perito Estimatore Immobili

Geometra ANTONIO TAIARIOL

RELAZIONE PERITALE

L1

LOTTO PRIMO

NEL COMUNE DI AVIANO

UFFICIO E AUTORIMESSA

SUL CONDOMINIO "CENTRO COMMERCIALE"

IN VIA PITTERI NR.2

FG.47 MAP.848 SUB.23 e SUB.57

Antonio Taiariol
Via Pastrengo nr.11 - 33074 Fontanafredda PN
Telefono 0434.565110 Fax 0434.566932 – mail. studiotaiariol@gmail.com

RELAZIONE PERITALE

Il sottoscritto geometra Antonio TAIARIOL, con studio professionale in Comune di Fontanafredda, Via Pastrengo nr.11/4, telefono fax 0434.565110, iscritto all'albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Pordenone e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Pordenone, è incaricato dal Curatore Fallimentare, Dottoressa Laura Battistuzzi, a eseguire la valutazione dei fabbricati e dei terreni nel Fallimento N.63/2016 Sent.68/16, della [redacted] con sede in [redacted] Via [redacted] e numero di iscrizione al [redacted]

QUESITO

1-identificare e stimare i beni staggiti, previo sopralluogo, tenendo conto, in particolare, per i fabbricati della loro regolarità urbanistico-edilizia con riferimento agli artt. 17 e 40 della Legge n. 47/85, valutando l'incidenza negativa delle eventuali opere abusive e per i terreni della loro destinazione urbanistica risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui alla Legge 28 febbraio 1985 n.47 (art.18), indicando se sia opportuno, secondo i criteri più razionali ai fini della vendita, che i beni pignorati vengano venduti in uno o più lotti, attribuendo espressamente il valore a ciascun lotto e descrivendo diffusamente le caratteristiche di ognuno di essi, mediante riscontri planimetrici e fotografici;

2-accertare con riferimento alla legge sul condono edilizio, in quale epoca fu realizzato l'immobile; trattandosi di costruzione iniziata successivamente al 1° settembre 1967, accerti gli estremi delle licenze edilizie, la sostanziale corrispondenza della costruzione alle previsioni della concessione, nonché le eventuali modifiche subite dalla costruzione e gli estremi degli atti amministrativi autorizzativi delle variazioni o ristrutturazioni; in mancanza di concessioni, dica se la concessione in sanatoria non sia esclusa dalle norme vigenti per il Comune nel quale è sito l'immobile, anche in relazione ed eventuali vincoli paesaggistici o culturali, ovvero se sia ottenibile e con quali oneri prevedibili approssimativi (ai

fini della stima dell'immobile); accerti la sussistenza o meno della dichiarazione di abitabilità o agibilità dei fabbricati;

3-riferire se l'immobile presenti caratteristiche di interesse storico, artistico, archeologico, tali da comportare la possibile esistenza di un vincolo culturale ai sensi del D. Lgs. 29 ottobre 1999 n.490 e quindi del diritto di prelazione dello Stato e l'obbligo di denuncia ai sensi dell'art. 58 del suddetto decreto;

4-effettuare le attestazioni previste dal D. Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 , come modificato dal D. Lgs. 29 dicembre 2006, n. 311, di disciplina nazionale sul rendimento energetico nell'edilizia, se ed in quanto applicabile;

5-precisare la sussistenza di eventuali diritti di godimento e se l'immobile sia libero o soggetto a locazioni, affitti, canoni, livelli, servitù ed altro;

6-controllare se sussistono diritti di usufrutto ed in quali misure, segnalando se sia ancora in vita l'usufruttuario: in caso positivo, ne stimi il valore, ed in caso negativo acquisisca il relativo certificato di morte e provveda, ove necessario alla presentazione della domanda di voltura catastale per riunione di usufrutto;

7-richiedere presso i competenti uffici dello stato civile il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dei falliti titolari degli immobili pignorati, procurandosi in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni), copia delle stesse presso i competenti uffici;

8-indicare gli estremi delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni pignorati;

9-inviare nel termine di 60 giorni dalla comunicazione dell'incarico, copia della relazione al commissario, a mezzo posta ordinaria o elettronica.

Entro lo stesso termine depositare in cancelleria l'originale della perizia, oltre la copia cartacea completa di tutti gli allegati e dei floppy disc o CD-ROM (compresa la planimetria).

OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente perito ha compiuto vari sopralluoghi per rilevare e prendere visione dei vari compendi immobiliari.

Eseguite, poi, le visure catastali, tavolari, urbanistiche e amministrative presso i preposti Uffici Pubblici, compiute le elaborazioni tecniche dei dati ivi acquisiti e le dovute indagini di mercato, in ottemperanza ai quesiti posti dal Giudice, ha redatto la presente relazione peritale.

LA FORMAZIONE DEI LOTTI

Gli immobili del fallimento, posti nel Comune di Aviano e nel Comune di Barcis, sono stati suddivisi in più lotti omogenei.

La formazione dei lotti ha tenuto conto delle quote in proprietà e alla maggiore probabilità di vendita unitamente alla previsione del massimo realizzo economico di ogni singolo bene.

La presente relazione riguarda la stima immobiliare del LOTTO PRIMO costituito da un ufficio al piano primo e di un'autorimessa al piano scantinato, facente parte del condominio denominato "CENTRO COMMERCIALE" a destinazione commerciale/direzione, sito in Comune di Aviano, Via Riccardo Pitteri n.2, edificato su area di base censita al fg.47 map.848.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE IMMOBILI

AGENZIA DELLE ENTRATE

Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio

CATASTO DEI FABBRICATI

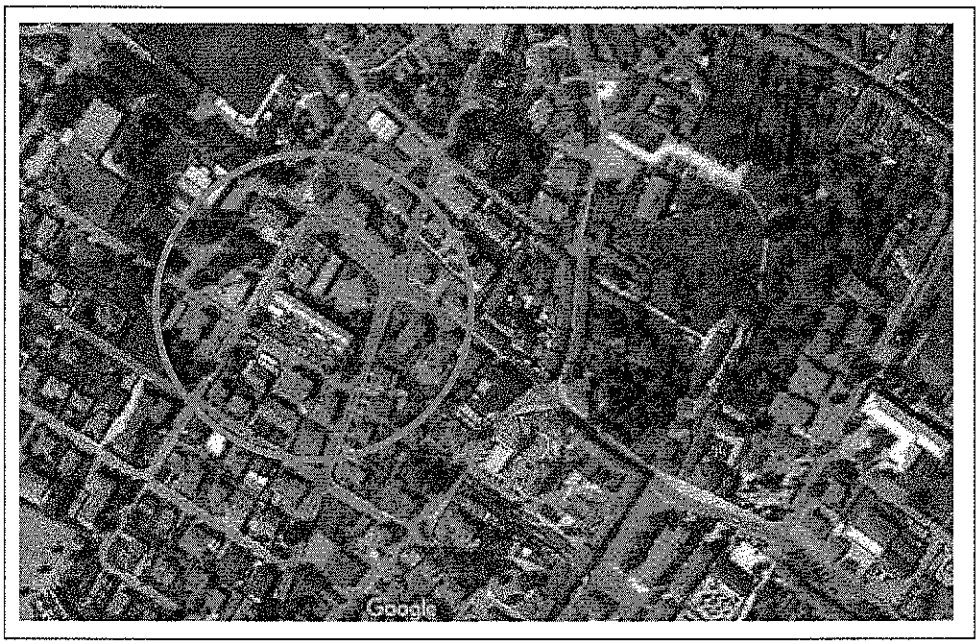
COMUNE DI AVIANO

Fg.	Part.	Sub	Via	Piano	Cat.	Cl.	V/Mq.	Rc.
47	**848**	**23**	R. Pitteri	1	A/10	2	1,5	410,58
47	**848**	**57**	R.Pitteri	S1	C/6	3	32	99,16

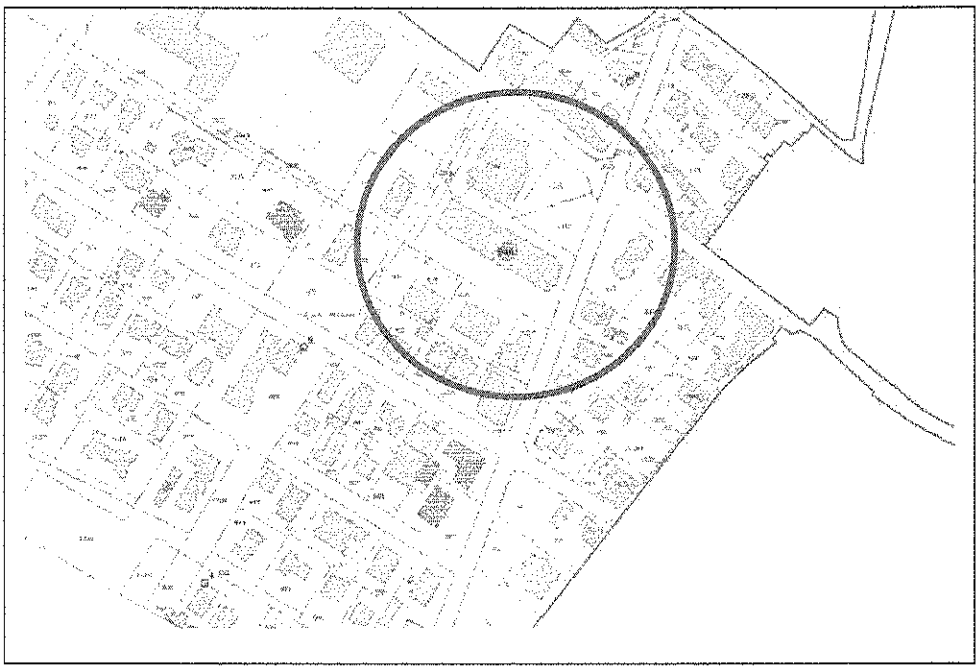
Il fabbricato condominiale dove sono ubicati i beni insiste su terreno distinto al Catasto Terreni al Fg.47 Particella 848.

LOCALIZZAZIONE

La zona, dove sorge il complesso edilizio condominiale, è posta in Comune di Aviano ed è caratterizzata dalla presenza d'insediamenti residenziali e di piccole e medie attività commerciali.



Fotogrammetria



Estratto di Mappa Fg.47 Map.848

COERENZE E MILLESIMI DI PROPRIETA'

Il complesso condominiale denominato "Centro Commerciale" confina nell'insieme con le particelle 821,828,841,1226,1344,1377 e via Pitteri, salvo altri. All'ufficio spettano di competenza 7,03/1000 mentre all'autorimessa 2,57/1000 per un totale di 9,60/1000 di proprietà.

DISPONIBILITA' IMMOBILI

Gli immobili stimati sono occupati dai locatari come Agenzia Assicurativa.

SEDE LEGALE DELLA SOCIETA'

La fallita [redacted] ha sede legale in [redacted]

CF [redacted]

TITOLI DI PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti alla fallita società per Compravendita in data 22 aprile 2005 Rep.n.111.932/20.955 del Notaio Romano Jus, registrata a Pordenone in data 11 maggio 2005 al n.3761 mod.IT, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 11 maggio 2005 ai nn.7896/5107.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Visura effettuata telematicamente in data 15.03.2017

1.RETTIFICA TRASCRIZIONE del 28/09/2004 - Registro Particolare 10339 Registro Generale 15558 - Pubblico ufficiale GERARDI GASPARE Repertorio 42779 del 21/09/2004 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico. Formalità di riferimento: Trascrizione n. 7573 del 1982

2.TRASCRIZIONE del 11/05/2005 - Registro Particolare 5107 Registro Generale 7896 - Pubblico ufficiale JUS ROMANO Repertorio 111932/20955 del 22/04/2005 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA. Nota disponibile in formato elettronico

3.ISCRIZIONE del 20/05/2013 - Registro Particolare 929 Registro Generale 6825

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 7680 del 27/11/2012 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 431 del 18/04/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 701 del 26/06/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. Annotazione n. 1134 del 07/06/2016 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4.ISCRIZIONE del 15/04/2014 - Registro Particolare 595 Registro Generale 4376 - Pubblico ufficiale JUS ROMANO Repertorio 138093/33302 del 08/04/2014 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 537 del 24/03/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)

5.TRASCRIZIONE del 13/01/2017 - Registro Particolare 459 Registro Generale 612 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 68/2016 del 15/12/2016 -ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Nota disponibile in formato elettronico

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

AGENZIA DELLE ENTRATE

Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio

CATASTO DEI FABBRICATI

COMUNE DI AVIANO

Fg.	Part.	Sub	Via	Piano	Cat.	Cl.	V/Mq.	Rc.
47	**848**	**23**	R. Pitteri	1	A/10	2	1,5	410,58
47	**848**	**57**	R. Pitteri	S1	C/6	3	32	99,16

***Ufficio al piano primo e autorimessa al piano scantinato**, facenti parti del complesso condominiale denominato "CENTRO COMMERCIALE" – sito in*

Comune di Aviano, Via Riccardo Pitteri n.2, edificato su area di base censita al fg.47 mappale 848.

Ubicazione e ambiente

Il comparto territoriale comunale dove sorgono gli immobili è ricompreso nella fascia urbana centrale del comune.

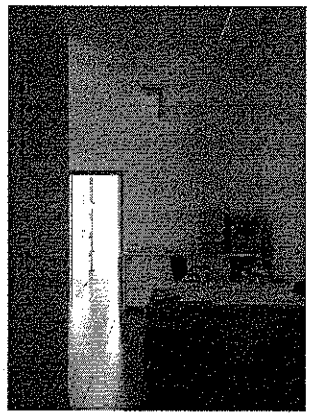
La posizione è contigua alla piazza del paese su cui gravitano piccoli esercizi commerciali al dettaglio, servizi pubblici di base, scuole, asili, chiese, parchi di quartiere, parcheggi ect.

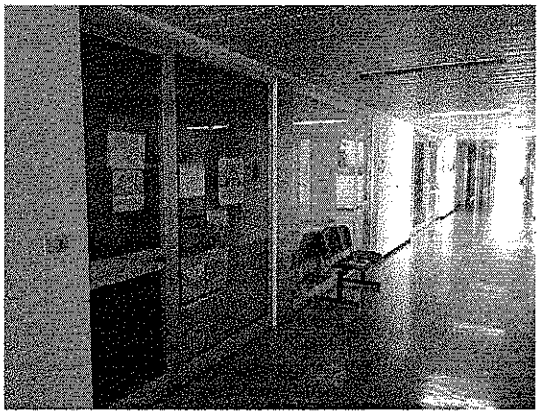
L'ufficio (sub.23), si trova al piano primo dell'edificio ed è composto di due locali e un servizio igienico.

La superficie lorda arrotondata, rilevata dagli elaborati grafici e catastali, è di circa mq.33,00.

Le strutture portanti dell'edificio sono in struttura di cemento armato prefabbricata; i tramezzi divisori principali sono in laterizio; tutte le murature interne sono intonacate al civile a più strati e tinteggiate con pittura traspirante; i pavimenti sono in piastrelle; le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle in ceramica; le porte interne sono in allumino così come i serramenti; l'impianto idrico ha tubazione sottotraccia; il piccolo bagno ha sanitari in porcellana di modesta qualità; la rubinetteria è predisposta per l'erogazione d'acqua calda e fredda; l'impianto termico per il riscaldamento è centralizzato con caldaia alimentata a gasolio e ha corpi riscaldanti nei locali; l'impianto elettrico è del tipo civile sottotraccia con una

o più fonti d'illuminazione e prese di corrente per ciascun ambiente.





L'autorimessa pertinenziale (sub.57), posta al piano interrato con accesso dalla rampa condominiale, ha superficie lorda arrotondata, rilevata dagli elaborati grafici e catastali, di circa mq.32,00.

Le parti comuni esterne del condominio, in assenza di elaborato planimetrico catastale, non è stato possibile identificarle puntualmente.

L'acceso al piano avviene tramite scala condominiale coperta mentre quello alle autorimesse da scala esterna o rampa.

I piani fuori terra del condominio sono allacciati alla fognatura, mentre la zona interrata per le autorimesse ha perdenti e pompa di sollevamento.

Il riscaldamento è centralizzato con caldaia alimentata a gasolio.

La vendita è forzata e per questo l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili e occulti e/o per mancanza di qualità. L'immobile è stato stimato a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni onere di completamento, adeguamento, integrazione, riparazione e/o revisione dell'esistente a totale cura e spese dell'aggiudicatario (ivi incluse tutte le relative spese tecniche).

Di tutto questo si è tenuto conto specificamente nella formulazione del prezzo a base d'asta.

PARTI COMUNI E REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Sono comuni ai proprietari di tutte le unità immobiliari dello stabile, l'area su cui sorge l'edificio, salve le aree attribuite in proprietà esclusiva, come riportato nell'accatastamento e dal regolamento condominiale e in genere quanto ritenuto comune a norma dell'art. 1117 c.c.

Unitamente alle unità immobiliari sopra descritte all'aggiudicatario saranno trasferite, la quota millesimale nelle parti comuni dello stabile a esse pertinenti.

L'amministrazione condominiale è affidata allo [redacted] di [redacted] Viale [redacted] telefono [redacted]

Presso lo studio dell'amministratore potranno essere richieste precise informazioni in merito alla gestione e alle spese medie condominiali annue di competenza agli immobili stimati e sul regolamento condominiale.

STATO DI MANTENIMENTO E CONSERVAZIONE

Il complesso condominiale e l'ufficio con autorimessa, oggetto della stima, sono complessivamente in discreto stato di manutenzione.

CONFORMITA' CATASTALE

Non si conferma la conformità della scheda catastale dell'ufficio identificato con il subalterno 23 poiché è stata realizzata una parte divisoria.

Andrà demolita la parete e ripristinata la situazione iniziale che prevede un unico locale a uso ufficio.

Si conferma la conformità della scheda catastale del posto auto identificato con il subalterno 57.

PROVVEDIMENTI E PERMESSI EDILIZI

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale, risulta che il fabbricato è stato edificato in base ai seguenti provvedimenti amministrativi:

Concessione edilizia del 12 luglio 1979 prot.76/79 pratica n.241;

Concessione edilizia del 19 agosto 1988 n.132/88 prot.11112/86 pratica 165/86;

Abitabilità del 23 ottobre 1991 n.5830 pratica n.241/78 conc.n.76 e 132/88;

REGOLARITA' EDILIZIA

Non si conferma la regolarità edilizia dell'ufficio identificato con il subalterno 23 poiché è stata realizzata una parte divisoria removibile.

Per avere la conformità edilizia, così come per quella catastale, andrà rimossa la parete e ripristinata la situazione iniziale che prevede un unico locale a uso ufficio.

Si evidenzia che i controlli sulla regolarità edilizia riguardano solo ed esclusivamente i beni stimati (ufficio e autorimessa) poiché non è possibile verificare l'intero complesso edilizio condominiale e le altre unità immobiliari presenti nell'edificio.

Si ricorda che i beni sono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e che è comunque onere della parte aggiudicataria visionarli attentamente e verificare con congruo anticipo la regolarità dei beni anche sotto il profilo della Legge 47/85 e DPR 380/2011. La stessa potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, 5° comma DPR 6 giugno 2001 n.380, e 4, 6° comma, della legge 28 febbraio 1985 n.47.

CERTIFICATO INESISTENZA PROVVEDIMENTI SANZIONATORI

E' stato richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune il certificato d'adempimento delle prescrizioni e provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art.41 L.47/85.

CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI

Non sono state eseguite indagini, ispezioni, prove e verifiche sull'efficienza e sulla conformità degli impianti tecnologici (caldaia, impianto elettrico, fognature, gas, acquedotto etc.) né alla messa in servizio degli stessi per cui ogni eventuale attività

di completamento, revisione, riparazione, adeguamento, integrazione dell'esistente graverà interamente sull'aggiudicatario.

Non è stato inoltre verificato il tracciato, il dimensionamento e il recapito finale dell'impianto fognario interno ed esterno.

La proprietà non ha fornito la documentazione inerente alla conformità degli impianti tecnologici dell'ufficio.

L'amministrazione condominiale ha fornito allo scrivente copia della richiesta Attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio (anno 2013) e copia scheda identificativa dell'impianto che si allega (anno 2013).

La decurtazione al valore di stima tiene già in conto all'assenza di garanzia per possibili vizi e malfunzionamenti.

ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA

Prima della messa in vendita sarà redatto dallo scrivente il certificato di prestazione energetica dell'immobile.

COLLAUDO STATICO

In comune è depositato e visionabile il collaudo statico dell'edificio a firma [redacted]

DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Gli immobili sono locati ad Agenzia Assicurativa.

SERVITU' E GRAVAMI

Per quanto concerne tutti i patti, clausole e condizioni si fa riferimento all'atto del 23.09.1982 Rep.64309 del Notaio Simone Gerardi di Pordenone ivi registrato in data 05.10.1982 al n.2738 Mod.II e trascritto in data 14.10.1982 ai nn.9382/7573 e atto di rettifica in data 21.09.2004 rep.64309 del Notaio Simone Gerardi di Pordenone iv registrato in data 01.10.2004 al n.100837 Mod.I e trascritto in data 28.09.2004 ai nn.15558/10339.

In ogni modo la presente stima segue a corpo, nello stato e grado attuale, con ogni inerente adiacenza e pertinenza, diritto, azione, ragione, con le servitù e gli oneri esistenti anche se non citate nella relazione e negli atti.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Trattandosi di fabbricati non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica.

ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

L'attuale situazione economica che ha colpito fortemente il mercato immobiliare, assieme alla mancanza di liquidità e alla difficoltà di accesso ai mutui bancari, ha determinato la presenza sul mercato di numerosi immobili invenduti, nonostante il notevole abbassamento dei prezzi verificatasi negli ultimi anni.

A conferma di ciò risulta che nello stesso complesso immobiliare (anche in adiacenza ai locali stimati) vi sono alcuni uffici con medesime caratteristiche e finiture, oggetto di altre procedure o sul libero mercato, tutt'ora invenduti.

CONSISTENZA DEI BENI

Nonostante **la stima del bene è eseguita a corpo e non a misura**, per cui eventuali differenze alle consistenze fisiche non comporteranno alcuna variazione del prezzo, la superficie commerciale dell'immobile è rilevata graficamente dagli elaborati catastali, è calcolata secondo i criteri comunemente adottati, sommando le superfici effettive d'ogni locale, considerando totalmente i muri interni e quelli esterni perimetrali; i muri in comune, le cantine e l'autorimessa al 50%.

Non sono stati verificati e determinati i confini sul posto rilevando unicamente la corretta ubicazione catastale e planimetrica degli immobili all'interno del complesso immobiliare.

Applicando tale criterio si hanno le seguenti superfici commerciali arrotondate:

Id	Destinazione	Superficie Commerciale
A	Ufficio P.1	Mq. 33,00
B	Autorimessa S.1.	Mq. 16,00

PROCEDIMENTO DI STIMA E INDAGINI DI MERCATO

La valutazione, corrispondente al più probabile valore di mercato, è effettuata con il ***metodo per comparazione***, consistente nella ricerca del valore commerciale d'immobili simili a quello oggetto di stima per ubicazione, disposizione, superficie, stato d'uso e locativo, e di cui è stata già definita la libera contrattazione.

Il valore più probabile è quello più frequente nel campione di prezzi assunto a riferimento della stima.

I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata attraverso colloqui con operatori del settore e accedendo ad altre fonti informative indirette di cui, peraltro, si conoscono sia le modalità di misura della consistenza, i criteri di zonizzazione adottati e il tipo di fonti impiegato per realizzare la banca dati stessa.

Nella fattispecie sono stati esaminati e confrontati i dati rilevati dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, del Borsino Immobiliare FIMAA, del Borsino Immobiliare FIAIP.

Nonostante la ricerca del massimo grado di omogeneità nella costruzione del campione di comparazione e di dettaglio nella raccolta delle informazioni, si è eseguito un successivo aggiustamento, di tipo qualitativo, per ridurre ulteriormente le differenze tra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche oltre alla data di costruzione del bene oggetto di stima e quelle del campione di raffronto.

VALORI ASSUNTI

Per la definizione del valore degli immobili si sono considerati principalmente i seguenti fattori:

-tipologie costruttive, strutturali e tecnologiche

-dimensioni e forma geometrica

-grado di finitura, stato di conservazione, vetustà e funzionalità

-edilizia e urbanistica

-difformità catastali e edilizie

-servitù e gravami

-ubicazione

-il prospetto o meno su strade di primaria importanza

-servizi alla famiglia (centri commerciali, scuole, parchi, luoghi di culto)

-distanza dai luoghi di lavoro

-caratteristiche ambientali dell'area (rumorosità, qualità dell'aria ecc.)

-situazione del mercato immobiliare

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Alla luce di tutto quanto sopra esposto, considerato lo stato di conservazione dei beni, la loro destinazione, le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, lo stato di fatto e di diritto in cui in questo momento si trovano con tutti gli inerenti diritti, ragioni e azioni, accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive di qualsiasi specie esistenti, si stima a corpo e non a misura il compendio immobiliare composto dall'appartamento, l'autorimessa e le parti comuni in:

Id	Destinazione	Sup.Commerciale	Valore a corpo
A	Ufficio e Autorimessa	Circa Mq.49,00	31.850,00

VALORE DI STIMA

A corpo Euro 31.850,00
(Trentaunomilaottocentocinquanta)

A parere dello scrivente è opportuno apportare una decurtazione al valore di stima in via forfetaria del 35% in considerazione dall'assenza di garanzia per vizi sull'immobile e sugli impianti tecnologici, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente a provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

VALORE A BASE D'ASTA
arrotondato
A corpo Euro 20.700,00
(Ventimilasettecento)

Con quanto sopra lo scrivente ritiene di aver assolto il mandato ricevuto e rimane a disposizione per ogni chiarimento.

Il Perito

Antonio Taiariol

TAIARIOL
ANTONIO
871
COLLEGIO GEOMETRI
E GEOMETRI LAUREATI
PORDENONE

Allegati:

- *Visure catastali*
- *Visure ipotecarie*
- *Planimetrie catastali*
- *Atto di ultima provenienza*
- *Regolamento condominiale*
- *Richiesta rinnovo CPI*
- *Permessi Edilizi*
- *Abitabilità*