# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PORDENONE

**SEZIONE FALLIMENTARE**

---

**FALLIMENTO**

**N.63/2016 Sent.68 /16**

[redacted].

con sede in [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*

# L2

## LOTTO SECONDO

***NEL COMUNE DI AVIANO***

***FRAZIONE DI MARSURE***

***FABBRICATI RURALI***

***DA RISTRUTTURARE E RICOSTRUIRE***

***IN VIA SANTA CATERINA***

***FG.28 MAP.345 e MAP.2176***

---

**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] CF e numero di iscrizione a [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 SECONDO costituito da vecchi fabbricati in parte demoliti (da ricostruire) e in parte abbisognevoli di una radicale ristrutturazione.**

**Gli immobili sono posti in Comune di Aviano, nella frazione di Marsure in Via Santa Caterina, edificati su area di base censita al fg.28 map.345 e map.2176.**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE IMMOBILI**

**AGENZIA DELLE ENTRATE**

Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio

*CATASTO DEI FABBRICATI*

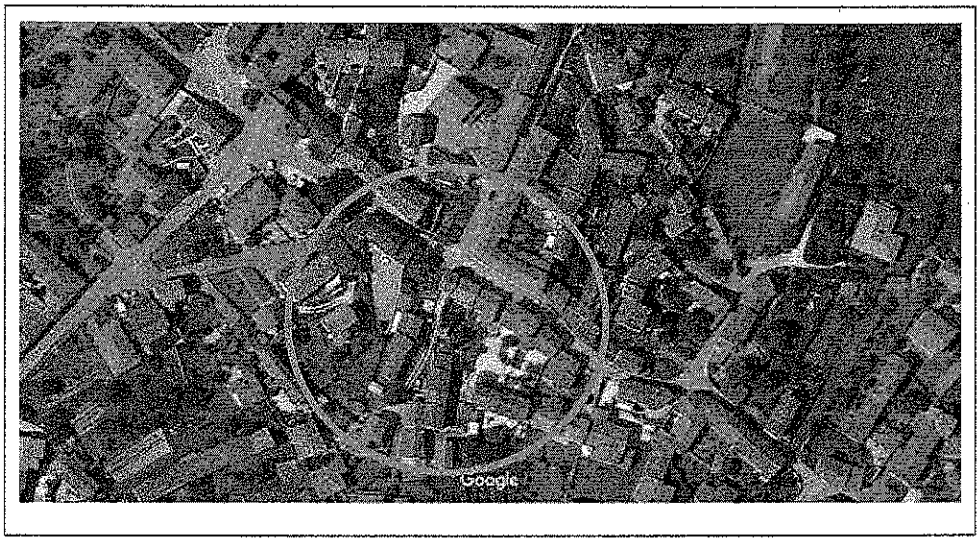
**COMUNE DI AVIANO**

| Fg | Part | Sub | Sez | Via | Piano | Cat | Cl | Mq/V | Rc |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **28** | **345** | --- | **A** | S. Caterina | T-1 | A/6 | 1 | 3 | 113,10 |
| **28** | **2176** | --- | **A** | S.Caterina | T-1-2 | C/2 | 1 | 69 | 128,29 |

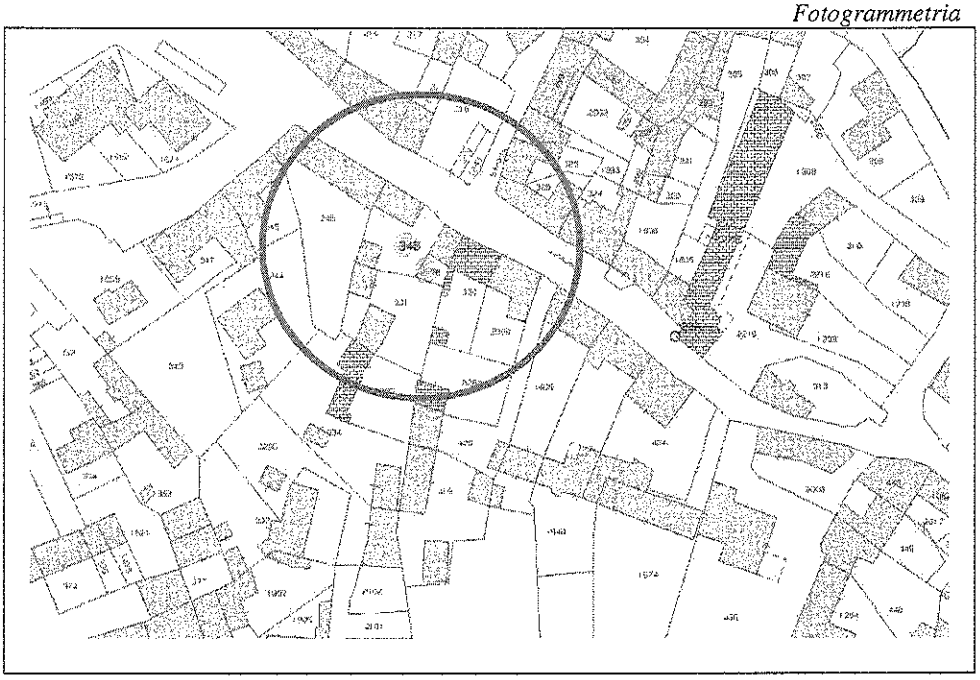
I fabbricati insistono su terreno distinto al Catasto Terreni al Fg.28 Particelle 345-2176 (Ente Urbano) di superficie catastale complessiva di mq.280.

## LOCALIZZAZIONE

La zona, dove sono ubicati gli immobili, è posta in Comune di Aviano, nella frazione di Marsure ed è caratterizzata dalla presenza d'insediamenti residenziali a schiera di vecchio impianto.




*Fotogrammetria*



*Estratto di Mappa Fg.28 Map.345 e Map.2176*

## COERENZE E MILLESIMI DI PROPRIETA'

I fabbricati confinano catastalmente con le particelle [redacted] e strada comunale, salvo altri.

**DISPONIBILITA' IMMOBILI**

La proprietà conferma la disponibilità degli immobili.

**SEDE LEGALE DELLA SOCIETA'**

[redacted]

CF [redacted]

**TITOLI DI PROVENIENZA**

Gli immobili sono pervenuti alla fallita società per Compravendita in data 23 dicembre 2011 Rep.n.133.841/30.609 del Notaio Romano Jus, Registro Particolare 816 Registro Generale 1090 del 19/01/2012 .

**ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI**

**Visura effettuata telematicamente in data 17.03.2017**

---

1. **TRASCRIZIONE** del 28/08/2008 - Registro Particolare 9607 Registro Generale 14260 - Pubblico ufficiale JUS ROMANO Repertorio 125094/26044 del 30/07/2008 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

2. **TRASCRIZIONE** del 19/01/2012 - Registro Particolare 816 Registro Generale 1090 Pubblico ufficiale JUS ROMANO Repertorio 133841/30609 del 23/12/2011 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 | Sez | Via | Piano | Cat | Cl | Mq/V | Rc |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **28** | **345** | --- | **A** | S. Caterina | T-1 | A/6 | 1 | 3 | 113,10 |
| **28** | **2176** | --- | **A** | S.Caterina | T-1-2 | C/2 | 1 | 69 | 128,29 |

**Il compendio è costituito da vecchi fabbricati residenziali** in parte demoliti e in parte abbisognevoli di una radicale ristrutturazione.

Gli immobili, posti in Comune di Aviano, nella frazione di Marsure in Via Santa Caterina, sono edificati su area di base censita al fg.28 map.345 e map.2176.

***Ubicazione e ambiente***

Il comparto territoriale comunale dove sorgono gli immobili è ricompreso nella fascia urbana della frazione.

La posizione è contigua alla piazzetta su cui gravitano alcuni piccoli esercizi commerciali e di servizio.

***Descrizione***

I fabbricati sulla particella 345 sono stati in parte demoliti e in parte sono crollati ad eccezione di un piccolo annesso anch'esso in pessime condizioni e privo di copertura.

Il fabbricato edificato sulla particella 2176, di vecchissima costruzione, è in cattivo stato di manutenzione.

Per garantire la sicurezza al transito di persone e veicoli attraverso il porticato del piano terra, gravato da servitù, sono state eseguite delle manutenzioni alla copertura oltre alla chiusura con muratura delle finestre al piano primo.

---

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.

**STATO DI MANTENIMENTO E CONSERVAZIONE**

Una parte dei fabbricati è stata demolita mentre la restante, ancora edificata, si trova in pessime condizioni di mantenimento.

**PROVVEDIMENTI E PERMESSI EDILIZI**

Trattasi di fabbricati di vecchissima costruzione e per questo privi di permessi o autorizzazioni edilizie.

[redacted](proprietaria precedente) ha presentato in Comune un progetto di ristrutturazione totale degli edifici con SCIA n.09/0088 del 18.05.2009 con inizio lavori del 18.05.2010.

Il progetto approvato prevedeva la realizzazione di un'unica unità abitativa con una cubatura edificata vuoto per pieno di circa mc.650 (con l'esclusione del portico con servitù di passaggio al piano terra della particella 2176).

Allo stato attuale, per ragioni di sicurezza, sono stati realizzati i lavori di demolizione di una parte dei fabbricati posti sulla particella 2176.

La SCIA, che ha una durata massima di tre anni, è scaduta e per questo inefficace.

**REGOLARITA' EDILIZIA**

Per quanto riportato al precedente punto si conferma la regolarità edilizia degli immobili.

Per la ripresa dei lavori dovrà essere presentata richiesta di Permesso a Costruire o SCIA in sostituzione del Permesso a Costruire.

---

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.

**CONFORMITA' CATASTALE**

Con richiesta telematica è stato possibile reperire solo la scheda planimetrica del mappale 2176.

Per il mappale 345 sono stati visualizzati in piattaforma i seguenti messaggi: *Planimetria non rilasciabile. Planimetria non abbinata.*

In ogni caso, tenuto conto all'inefficacia della SCIA sopra citata, e all'avvenuta demolizione del fabbricato insistente sulla particella 345, dovrà essere presentata variazione catastale.

Per questo motivo non si dichiara la conformità catastale degli immobili.

**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**

Gli immobili esistenti sono privi di qualsiasi impianto tecnologico.

**SONDAGGI E ISPEZIONI**

Non si sono eseguiti scavi, sondaggi e ricerche per determinare la natura, l'inquinamento, la consistenza, le caratteristiche geologiche, geotecniche e idrogeologiche del terreno in pertinenza, né indagini di tipo ambientale in conseguenza della mancanza d'indizi, come da prassi nelle procedure.

Si ricorda in ogni caso che ogni attività di verifica preventiva compete all'aggiudicatario che avrà l'obbligo di visionare anticipatamente i beni prima dell'offerta.

**DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI**

Gli immobili al sopraluogo erano liberi.

**SERVITU' E GRAVAMI**

Si evidenzia a carico del mappale 2176 la presenza di una servitù di transito e di servizi attraverso il porticato del piano terra a favore degli altri fabbricati interni alla corte.

Per quanto concerne tutti i patti, clausole e condizioni si fa riferimento agli atti di provenienza.

La presente stima segue comunque 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 DEI TERRENI**

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

In ogni caso gli immobili ricadono in zona residenziale A.0.2 classificata per interesse storico n.3.

**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, in particolare nelle piccole realtà periferiche della pedemontana, di numerosi edifici nuovi e da ristrutturare invenduti, nonostante il notevole abbassamento dei prezzi verificatasi negli ultimi anni.

**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.

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 del bene oggetto di stima e quelle del campione di raffronto.

**VALORI UNITARI ASSUNTI**

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

*-edilizia e urbanistica*

*-potenzialità edificatoria*

*-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*

Nel caso specifico, per determinare il valore, si è tenuto conto alla cubatura di circa mc.650, realizzabile con la ricostruzione e la ristrutturazione degli immobili così come riportato nel progetto presentato in Comune con SCIA n.09/0088 del 18.05.2009 con inizio lavori del 18.05.2010.

**VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI**

Alla luce di tutto quanto sopra esposto, considerato lo stato 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 dai mappali 345 e 2176 in:

| Id | Destinazione | Valore a corpo |
|---|---|---|
| A | Edifici e pertinenze | 40.000,00 |

*VALORE DI STIMA*

**A corpo Euro 40.000,00**
*(Quarantamila)*

**A parere dello scrivente** è opportuno apportare una decurtazione al valore di stima in via forfetaria del 30% 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 28.000,00**
*(Ventiottomila)*

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

*Fontanafredda li, 05.06.2017*

Il Perito

*Antonio Taiariol*

TAIARIOL
ANTONIO
871
COLLEGIO GEOMETRI
E GEOMETRI LAUREATI
PORDENONE

*Allegati:*

- *Visure catastali*
- *Visure ipotecarie*
- *Planimetrie catastali*
- *Planimetria generale*
- *Atto di ultima provenienza*
- *Inizio lavori del permesso edilizio scaduto*
- *Documentazione fotografica*