
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA FALLIMENTARE

Emmebi S.a.s. Di Angelo Malutta E Tiziano Bergamo & C.
Tiziano Bergamo
Angelo Malutta

N° Gen. Rep. 92/2015

data udienza di verifica crediti: 08-03-2016 ore 10:00

Giudice Delegato: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Ing. Piero Bortolin
Codice fiscale: BRTPRI54L15C957M
Partita IVA: 03181610266
Studio in: Borgo Aleandro 47 - 31045 Motta di Livenza
Telefono:
Fax:
Email: piero@vesentiniassociati.it
Pec:

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via I° Maggio n. 24 - Bivio Triestina - San Stino Di Livenza (Venezia) - 30029

Lotto: 001

Corpo: A - Capannone

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Dati Catastali: Emmebi S.a.s. di Malutta Angelo e Bergamo Tiziano & C., foglio 16, particella 647, indirizzo Via Giuseppe Di Vittorio, piano terra, comune Santo Stino di Livenza, categoria D/7, rendita € 6.404,07

2. Possesso

Bene: Via I° Maggio n. 24 - Bivio Triestina - San Stino Di Livenza (Venezia) - 30029

Lotto: 001

Corpo: A - Capannone

Possesso: Occupato

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via I° Maggio n. 24 - Bivio Triestina - San Stino Di Livenza (Venezia) - 30029

Lotto: 001

Corpo: A - Capannone

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via I° Maggio n. 24 - Bivio Triestina - San Stino Di Livenza (Venezia) - 30029

Lotto: 001

Corpo: A - Capannone

Creditori Iscritti: Unicredit Banca S.p.A.

5. Comproprietari

Beni: Via I° Maggio n. 24 - Bivio Triestina - San Stino Di Livenza (Venezia) - 30029

Lotto: 001

Corpo: A - Capannone

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via I° Maggio n. 24 - Bivio Triestina - San Stino Di Livenza (Venezia) - 30029

Lotto: 001

Corpo: A - Capannone

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via I° Maggio n. 24 - Bivio Triestina - San Stino Di Livenza (Venezia) - 30029

Lotto: 001

Corpo: A - Capannone

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via I° Maggio n. 24 - Bivio Triestina - San Stino Di Livenza (Venezia) - 30029

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in San Stino Di Livenza (Venezia)
Località/Frazione **Bivio Triestina**
Via 1° Maggio n. 24

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Noil curatore richiederà una certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Capannone.

**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in frazione: Bivio Triestina,
Via 1° Maggio n. 24**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Emmebi S.a.s. di Angelo Malutta e Tiziano Bergamo & C.- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 02419200270

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Emmebi S.a.s. di Malutta Angelo e Bergamo Tiziano & C., foglio 16, particella 647, indirizzo Via Giuseppe Di Vittorio, piano terra, comune Santo Stino di Livenza, categoria D/7, rendita € 6.404,07

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria non riporta il soppalco e la stanza ricavate al di sopra del solaio del corpo uffici e servizi

Regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione al Catasto dei Fabbricati

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Si tratta di un capannone monopiano isolato con struttura prefabbricata insistente su un lotto di 3.310 mq circa ed avente superficie coperta pari a 1.625 mq circa. All'interno del capannone è presente un corpo uffici e servizi esteso 214 mq circa.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: industriale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Portogruaro, San Donà di Piave.
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Beni mobili della società fallita di prossima alienazione

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro Emmebi S.a.s. di Angelo Malutta e Tiziano Bergamo & C.; Derivante da: atto giudiziario; A rogito di Tribunale di Treviso in data 03/12/2015 ai nn. 97 iscritto/trascritto a Treviso in data 18/07/2016 ai nn. 22984/15503.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Unicredit Banca S.p.A. contro Emmebi S.a.s. di Angelo Malutta e Tiziano Bergamo & C.; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di notaio Michielan Antonio di Portogruaro in data 22/06/2010 ai nn. 27213/11631; Iscritto/trascritto a Venezia in data 02/07/2010 ai nn. 22678/5077; Importo ipoteca: € 380.000,00; Importo capitale: € 190.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Unicredit Banca S.p.A. contro Emmebi S.a.s. di Angelo Malutta e Tiziano Bergamo & C.; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di notaio Michielan Antonio di Portogruaro in data 22/06/2010 ai nn. 27214/11632; Iscritto/trascritto a Venezia in data 02/07/2010 ai nn. 22679/5078; Importo ipoteca: € 620.000,00; Importo capitale: € 310.000,00.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Capannone

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Boatto Fernando Boatto Marzio dal 10/11/1967 al 03/12/1996 . In forza di

atto di compravendita; trascritto a Venezia, in data 21/11/1967, ai nn. 13980/11425.

Titolare/Proprietario: Boatto Fernando Presotto Danzèlia Boatto Gian Marco Boatto Enrico dal 03/09/1996 al 02/12/1997 . In forza di denuncia di successione; registrato a Ufficio del Registro di Portogruaro, in data 17/12/1996, ai nn. 96/309; trascritto a Venezia, in data 21/03/1997, ai nn. 7161/5095.

Titolare/Proprietario: Comune di Santo Stino di Livenza dal 02/12/1997 al 28/04/2000 . In forza di atto di compravendita a rogito di dott.ssa Maria Sgorlon, notaio in Caorle, in data 02/12/1997, ai nn. 10705; trascritto a Venezia, in data 19/12/1997, ai nn. 30450/21236.

Titolare/Proprietario: Hypo Alpe Adria Bank S.p.A. dal 28/04/2000 al 22/06/2010 . In forza di convenzione per cessione in proprietà di aree comprese nel PIP a rogito di dott.ssa Sgorlon Maria notaio in Caorle, in data 28/04/2000, ai nn. 14247; trascritto a Venezia, in data 05/05/2000, ai nn. 14312/9712.

Titolare/Proprietario: Emmebi S.a.s. di Malutta Angelo e Bergamo Tiziano & C. dal 22/06/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di dott. Michielan Antonio, notaio in Portogruaro, in data 22/06/2010, ai nn. 27212/11630; trascritto a Venezia, in data 02/07/2010, ai nn. 22677/13604.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n. 4086
 Intestazione: Hypo Alpe-Adria Bank S.p.A.
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: costruzione di fabbricato ad uso produttivo
 Oggetto: nuova costruzione
 Abitabilità/agibilità in data 03/01/2001 al n. di prot. 26195/145

Numero pratica: n. 4304
 Intestazione: Hypo Alpe-Adria Bank S.p.A.
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: variante alla concessione edilizia n. 4086 del 17.03.2000
 Oggetto: variante
 Abitabilità/agibilità in data 03/01/2001 al n. di prot. 26195/145

7.1 *Conformità edilizia:*

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: il solaio soprastante il corpo uffici e servizi è stato adibito a soppalco accessibile dall'interno del laboratorio mediante due scale metalliche; una parte del soppalco è stata chiusa con pareti in cartongesso ricavando una stanza attualmente adibita a magazzino. È stata inoltre costruita una parete di separazione tra la mensa ed il ripostiglio ed è stata demolita la parete di separazione tra quest'ultimo e la centrale termica. Regularizzabili mediante: sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001
 oblazione e spese tecniche: € 10.500,00

Oneri Totali: **€ 10.500,00**

Note: Il rilascio del permesso in sanatoria per il soppalco e la stanza adibita a magazzino è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nell'angolo nord-est del lotto è presente una pensilina metallica di modeste dimensioni realizzata in assenza di titolo abilitativo
Regolarizzabili mediante: rimozione del manufatto

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	conferenza di servizi del 05.03.2015 prot. 0003445
Zona omogenea:	zona produttiva per l'artigianato e la piccola industria (D1)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 26
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	60% della superficie fondiaria
Rapporto di copertura:	60% della superficie fondiaria
Altezza massima ammessa:	10,50 m salvo presenza di fasce di rispetto strada
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	ampliamento della superficie coperta fino a 361 mq circa
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] di cui al punto A - Capannone

Si tratta di un capannone monopiano prefabbricato, insistente su un lotto di 3.310 mq circa ed avente superficie coperta pari a 1.625 mq circa. La maggior parte di tale superficie è adibita a laboratorio (1.194

mq circa) ed area di carico-scarico (217 mq circa) mentre il resto (214 mq circa) è destinato ad uffici e servizi per le maestranze.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Emmebi S.a.s. di Angelo Malutta e Tiziano Bergamo & C.- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 02419200270

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.625,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2000

ha un'altezza utile interna di circa m. 6,00 m

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Il capannone si trova in stato di manutenzione e conservazione sufficienti eccezion fatta per l'impianto elettrico che è stato completamente manomesso da ignoti ed è privo di tutti i conduttori in rame

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	materiale: c.a.p. condizioni: buone - Note: travi di copertura prefabbricate in calcestruzzo armato precompresso con sezione a "Y"
Solai	tipologia: solai in laterocemento condizioni: buone - Note: è stato realizzato al di sopra del corpo uffici e servizi e funge da soppalco accessibile dall'interno del laboratorio mediante due scale metalliche
Strutture verticali	materiale: c.a.p. condizioni: buone - Note: pilastri prefabbricati in calcestruzzo armato precompresso
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone - Note: architravi prefabbricate in calcestruzzo armato precompresso

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: finestre a nastro materiale: alluminio protezione: inesistente condizioni: buone - Note: finestre a nastro in alluminio, in parte fisse, in parte apribili, con vetro singolo retinato
Infissi interni	materiale: alluminio condizioni: sufficienti - Note: finestre a nastro in alluminio (in parte con apertura motorizzata) a wasistass e specchiature in policarbonato alveolare
Infissi interni	condizioni: buone - Note: porte esterne in lamiera sandwich dotate di maniglione antipanico, porte di separazione con il corpo uffici in
Manto di copertura	materiale: fibrocemento coibentazione: materassino di lana di vetro condizioni: sufficienti - Note: manto di copertura in lastre ondulate di fibrocemento con sottostante controsoffitto in lastre piane di fibrocemento coibentate all'estradosso con feltro di materiale coibente

Manto di copertura	<p>materiale: fibrocemento coibentazione: lana di vetro condizioni: sufficienti</p> <p>- Note: manto di copertura costituito da lastre ondulate curve in fibrocemento privo di amianto, controsoffitto in lastre piane di fibrocemento privo di amianto isolato all'estradosso con materassino di lana di vetro, lucernari zenitali in vetroresina</p>
Pavim. Esterna	<p>materiale: manto bituminoso condizioni: sufficienti</p>
Pavim. Interna	<p>materiale: battuto di cemento condizioni: buone</p> <p>- Note: pavimento industriale in calcestruzzo liscio con finitura al quarzo</p>
Portone di ingresso	<p>tipologia: ante scorrevoli materiale: ferro</p>
Scale	<p>posizione: a rampa unica condizioni: discrete</p> <p>- Note: due scale in acciaio collegano il laboratorio al soppalco soprastante il corpo uffici</p>
Impianti:	
Antincendio	<p>tipologia: anello esterno accessibilità VV.FF.: buona condizioni: sufficienti</p> <p>- Note: impianto costituito da condotta ad anello in polietilene, vasca interrata da 50 mc integrata da acquedotto, gruppo antincendio con elettropompe, n. 6 idranti a muro UNI 45 interni, n. 4 idranti soprassuolo UNI 70, attacco motopompa VVF</p>
Aria compressa	<p>tipologia: con tubazioni a vista condizioni: sufficienti</p>
Condizionamento	<p>tipologia: autonomo a split alimentazione: elettrico diffusori: convettori condizioni: discrete</p> <p>- Note: l'impianto di condizionamento è presente soltanto negli uffici ed è dotato di un refrigeratore d'acqua Rhoss CWA E 12</p>
Elettrico	<p>tipologia: con cavi a vista tensione: 220V-380V condizioni: da ristrutturare</p> <p>- Note: sono presenti impianto di messa a terra, impianto di illuminazione (blindoluce) ed impianto di forza motrice (blindosbarre, canalette metalliche, calate e prese). Dopo la dichiarazione del fallimento l'impianto elettrico è stato completamente manomesso da ignoti, con l'asportazione di tutti i conduttori in rame</p>
Fognatura	<p>recapito: collettore o rete comunale</p>

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale**
condizioni: **buone** conformità: **con certificato di collaudo**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione:
canali in lamiera zincata condizioni: **discrete** conformità: **con
dichiarazione di conformità**

- Note: sono presenti due impianti. Il primo serve il laboratorio ed è costituito da un generatore di calore Riello con potenza utile di 420 kW, una unità termoventilante Rhoss (50.000 mc/h) e canali di distribuzione in lamiera zincata. Il secondo serve il corpo uffici e servizi ed è costituito da una caldaietta murale con potenza utile di 24,4 kW, mobiletti ventilconvettori e radiatori

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale dell'immobile è stata computata sommando alla superficie lorda del laboratorio quella dell'area di carico-scarico e quella del soppalco

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Laboratorio	sup lorda di pavimento	1,00	1.194,00	€ 180,00
Area di carico-scarico	sup lorda di pavimento	1,00	217,00	€ 180,00
Soppalco	sup lorda di pavimento	1,00	214,00	€ 60,00
			1.625,00	

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2015

Zona: Santo stino di Livenza

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: Capannoni industriali

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 580,00

Valore di mercato max (€/mq): 730,00

Accessori:

A - Capannone

1. Area scoperta

Sviluppa una superficie complessiva di 1.685 mq - Destinazione urbanistica: zona D1

Valore a corpo: € **30330**

Note: Sarebbe possibile ampliare la superficie coperta di 361 mq circa ma il rispetto delle distanze dalle strade e dai confini e delle quantità minime di aree a standard non rendono attuabile tale possibilità

A - Capannone

2. Uffici

posto al piano terra - Sviluppa una superficie complessiva di 214 mq

Valore a corpo: € **57780**

Note: Si tratta di alcuni vani adibiti ad ufficio ed a servizi per le maestranze, inseriti all'interno del capannone. Sono caratterizzati da finiture normali per la loro destinazione d'uso e dotati di impianti consoni al loro utilizzo (impianto elettrico, impianto termico e di raffrescamento ad aria, impianto idrico-sanitario, impianto fognario).

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Stima sintetica per confronto diretto utilizzando i prezzi pagati per l'aggiudicazione di beni simili in aste recentemente bandite dai Tribunali di Treviso e Pordenone

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di San Stino di Livenza;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)

Borsino Immobiliare

;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 200,00 €/mq;

Altre fonti di informazione: Tecnici ed operatori economici del posto.

8.2 Valutazione corpi:

A - Capannone. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] con annesso Area scoperta, con annesso Uffici

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Laboratorio	1.194,00	€ 180,00	€ 214.920,00
Area di carico-scarico	217,00	€ 180,00	€ 39.060,00
Soppalco	214,00	€ 60,00	€ 12.840,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 266.820,00
Valore corpo			€ 266.820,00
Valore accessori			€ 88.110,00
Valore complessivo intero			€ 354.930,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 354.930,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Capannone	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] con annesso Area scoperta, con annesso Uffici	1.625,00	€ 354.930,00	€ 354.930,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 70.986,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 10.500,00
impianto elettrico manomesso	€ -8.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 265.444,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 0,00

Allegati

- 01 Estratto della Carta Provinciale
- 02 Vista aerea
- 03 Estratto della Carta Tecnica Regionale
- 04 Estratto di mappa
- 05 Visura catastale
- 06 Planimetria catastale
- 07 Estratto del Piano Regolatore
- 08 Estratto delle Norme Tecniche di Attuazione
- 09 Pratiche edilizie
- 10 Documentazione fotografica

Data generazione:
13-10-2016 15:10:32

L'Esperto alla stima
Ing. Piero Bortolin