

PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO

Nr. 02/10 C.P.

TRIBUNALE DI PORDENONE

Cancelleria Fallimentare

Giudice Delegato Dottor

FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO

RELAZIONE PERITALE

Per la valutazione dei beni immobili della ditta

Sede in Comune 

Antonio Tatarfol Geometra

Via Pastrengo nr.11

33074 Fontanafredda (PN)

Tel.0434.565110 Fax 0434.566932

RELAZIONE PERITALE

PREMESSA

Con ordinanza del 04 maggio 2010 la S.V.I. nominava me sottoscritto geometra Antonio TAIARIOL nato a Pordenone il 14.07.1964, con studio professionale in Comune di Fontanafredda, Via Pastrengo n.11 telefono 0434/565110 fax 0434/566932, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Pordenone ed All'albo del Collegio Geometri della Provincia di Pordenone con posizione n.871, Consulente Tecnico d'Ufficio per la valutazione dei beni immobili nella procedura di concordato preventivo della ditta

[REDACTED] con sede [REDACTED]
e [REDACTED] invitandomi a comparire all'udienza del 06 maggio 2010 per il giuramento di rito e formularmi i seguenti quesiti:

“Esaminati gli atti del procedimento, effettuato il sopralluogo, compiuto ogni altro accertamento ritenuto necessario, indichi il c.t.u. il valore di mercato degli immobili della ricorrente oggetto; in considerazione dell'ubicazione, della tipologia, della situazione del mercato, dei vincoli creati con i contratti stipulati dalla stessa debitrice nonché di ogni altro elemento indicato come rilevante, dica se appaia probabile che dalla cessione dell'immobile entro due anni la società venditrice possa ricavare un corrispettivo prossimo a quello dalla stessa indicato nella proposta di concordato preventivo”.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili stimati sono i seguenti:

Agenzia del Territorio
COMUNE DI AVIANO
CATASTO DEI FABBRICATI

[REDACTED] con sede in [REDACTED]
proprietaria per 1/1

Fg.47 Map. 222 sub. 6 area urbana 52 m² - Via G.Marconi P.T.
 Fg.47 Map. 222 sub. 7 area urbana 176 m² - Via G.Marconi P.T.
 Fg.47 Map. 222 sub. 8 area urbana 66 m² - Via G.Marconi P.T.
 Fg.47 Map. 222 sub. 31 ZC.A Cat.A/2 Cl.3 V.6 Rc.743,70 V. G.Marconi P.T.
 Fg.47 Map. 222 sub. 32 ZC.A Cat.A/2 Cl.3 V.5 Rc.619,75 V. G.Marconi P.T.
 Fg.47 Map. 222 sub. 33 ZC.A Cat.A/2 Cl.3 2,5 Rc.309,87 V. G.Marconi P.T.
 Fg.47 Map. 222 sub. 34 ZC.A Cat.A/2 Cl.3 3,5 Rc.433,82 V. G.Marconi P.T.
 Fg.47 Map. 222 sub. 36 ZC.A Cat.A/2 Cl.3 2,5 Rc.309,87 V. G.Marconi P.T.
 Fg.47 Map. 222 sub. 37 ZC.A Cat.A/2 Cl.3 V.6 Rc.743,70 V. G.Marconi P.T.
 Fg.47 Map. 222 sub. 38 ZC.A Cat.A/2 Cl.3 2,5 Rc.309,87 V. G.Marconi P.T.
 Fg.47 Map. 222 sub. 39 ZC.A Cat.A/2 Cl.3 2,5 Rc.309,87 V. G.Marconi P.T.
 Fg.47 Map. 222 sub. 40 ZC.A Cat.A/2 Cl.3 1,5 Rc.185,92 V. G.Marconi P.T.
 Fg.47 Map. 222 sub. 41 ZC.A Cat.A/2 Cl.3 1,5 Rc.185,92 V. G.Marconi P.T.
 Fg.47 Map. 222 sub. 45 area urbana 100 m² - Via G.Marconi P.T.
 Fg.47 Map. 222 sub. 46 area urbana 100 m² - Via G.Marconi P.T.
 Fg.47 Map. 222 sub. 47 area urbana 217 m² - Via G.Marconi P.T.
 Fg.47 Map. 221 sub. 20 area urbana 230 m² - Via G.Marconi P.T.
 Fg.47 Map. 221 sub. 21 area urbana 138 m² - Via G.Marconi P.T.
 Fg.47 Map. 221 sub. 22 ZC.A Cat.A/3 Cl.2 11,5 Rc.742,41 V. G.Marconi S 1,2
 Fg.47 Map. 221 sub. 23 ZC.A Cat.A/3 Cl.2 5,5 Rc.355,06 V. G.Marconi T.1
 Fg.47 Map. 221 sub. 24 ZC.A Cat.C/2 Cl.1 296 Rc.550,34 V. G.Marconi T.1
 Fg.47 Map. 221 sub. 25 ZC.A Cat.C/2 Cl.1 898 Rc.1669,60 V. G.Marconi T.3

Agenzia del Territorio
COMUNE DI AVIANO
CATASTO DEI TERRENI

[redacted] on sede in [redacted]

proprietaria per 1/1

Fg.47 Map. 220 Seminativo Cl.1 Ha. 00,01,50 Rd. 1,39 Ra. 0,77-

Fg.47 Map. 223 Semin.Arb. Cl.1 Ha. 00.05.80 Rd. 5,39 Ra. 3,59

Fg.47 Map. 564 Semin.Arb. Cl.1 Ha. 00.03.34 Rd. 3,10 Ra. 2,07

Fg.47 Map. 902 Semin.Arb. Cl.1 Ha. 00.00.60 Rd. 0,56 Ra. 0,37

Fg.47 Map. 1248 Semin.Arb. Cl.2 Ha. 00.06.30 Rd. 4,23 Ra. 3,25

Fg.47 Map. 2133 Semin.Arb. Cl.1 Ha. 00.21.53 Rd. 20,01 Ra. 13,34

Fg.47 Map. 2134 Semin.Arb. Cl.1 Ha. 00.05.12 Rd. 4,76 Ra. 3,17

Fg.47 Map. 2135 Semin.Arb. Cl.1 Ha. 00.03.20 Rd. 2,97 Ra. 1,98

Immobile privo di intestazione catastale

Fg.47 Map. 2166 Ente Urbano di Ha 00,11,51 Rd. 0,00 Ra. 0,00

OPERAZIONI PERITALI

Eseguito in data 12 maggio 2010 il sopralluogo presso gli immobili alla presenza del legale rappresentante della società geometra Antonio Minniti, compiuti, gli accertamenti tavolari ed urbanistici, le elaborazioni tecniche dei dati ivi acquisiti e le dovute indagini di mercato, in ottemperanza ai quesiti posti dal Giudice, è stata redatta la presente relazione peritale.

LA DOCUMENTAZIONE E GLI ATTI

Come detto le operazioni peritali si sono svolte alla presenza del geometra Minniti Antonio il quale, oltre ad essere il legale rappresentante della società in liquidazione, è anche il progettista delle opere realizzate.

Per motivi di tempo in questa fase è stato possibile compiere solo in parte gli accertamenti e le verifiche urbanistiche normalmente eseguite presso gli uffici pubblici e del Comune.

Nella valutazione perciò si è tenuto conto principalmente dei documenti allegati alla richiesta di concordato oltre agli atti ed alle indicazioni fornite dal progettista.

I CONFINI

L'intero compendio, come si evince dalla mappa allegata, oggetto di stima catastalmente confina a nord con i mappali 427,550,1925,817,816,815,814 e strada

comunale, a sud con i mappali 1549, 1543,1546 e strada comunale, ad est con il mappale 818 e strada comunale e ad ovest con strada comunale.

TITOLO DI ULTIMA PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti all'attuale proprietà in forza dei seguenti atti di compravendita del Notaio Paolo Vuolo:

Rep.1551 Rac. 972 del 19.04.2006 - Rep.1552 Rac. 973 del 19.04.2006 -

Rep.1609 Rac.1013 del 30.05.2006 - Rep.1676 Rac.1068 del 01.07.2006 -

Rep.1396 del 26.01.2006

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

In questa fase lo scrivente è esentato all'accertamento e alla verifica delle iscrizioni e delle trascrizioni gravanti sugli immobili.

CONTRATTI DI LOCAZIONE

Dagli allegati al ricorso si evince che le seguenti unità immobiliari sono locate:

Appartamento sub.39 locato al Signor [REDACTED] con scadenza 14.01.2014-

Contratto di locazione Reg.PN il 23.02.2010 al n.1552 Mod.II (allegato 11/1).

Appartamento sub.40 locato alla Signora [REDACTED] con scadenza 15.09.2010-

Contratto di locazione Reg.PN il 29.03.2010 al n.2636 Mod.III (allegato 11/2).

Appartamento sub.36 locato alla Signora [REDACTED] con scadenza 30.09.2010-

Contratto di locazione Reg.PN il 29.03.2010 al n.2638 Mod.III (allegato 11/3).

PRELIMINARI DI VENDITA

Dagli allegati al ricorso si evince che le seguenti unità immobiliari sono state promesse in vendita:

Appartamento sub.41

Unità immobiliare promessa alla [REDACTED]

Reg.San Donà di Piave il 19.07.2008 al n.3726 Serie 3 (allegato 5/1).

Appartamenti sub.38- sub.39 - sub.40

Unità immobiliari promesse alla Signora [REDACTED]

Stipulato il 25.03.2008 – Atto non registrato- (allegato 5/2).

Appartamento sub. 33

Unità immobiliari promesse al [REDACTED]

Stipulato il 29.05.2009 – Atto non registrato- (allegato 5/3).

LA FORMAZIONE DEI LOTTI

Per una chiara ed ordinata descrizione gli immobili questi sono stati suddivisi in cinque lotti omogenei così come già previsto dalla proprietà.

Tale suddivisione non tiene però sempre in conto della maggiore probabilità di vendita unitamente alla previsione del massimo realizzo economico, poiché per favorire la vendita degli appartamenti e dei terreni questi si potrebbero cedere anche singolarmente.

CRITERIO GENERALE DI STIMA

Il criterio di valutazione adottato è quello sintetico-comparativo, considerando le caratteristiche dei beni e facendo le dovute proporzioni e comparazioni con i prezzi per beni simili sullo stesso mercato.

E' stato poi applicato un deprezzamento prudenziale ai valori attribuiti tenuto in conto alla necessità di un immediato realizzo.

Gli immobili sono stimati nello stato di fatto e di diritto in cui ora si trovano, con tutti gli inerenti diritti, ragioni ed azioni, accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive di qualsiasi specie esistenti, parti comuni in condominio così come sono costituite o edificate.

LA DESCRIZIONE DEI LOTTI E LA STIMA

LOTTO PRIMO

IN COMUNE DI AVIANO

*Area d'intervento, facente parte del complesso "Villa Trevisan ex palazzo Oliva",
oggetto di un piano di Recupero di iniziativa privata denominato "Residenza La
Roggia"*

Il Piano di recupero generale abbraccia un'ampia superficie posta tra viale Marconi e Via Penzi ed è individuata dal P.R.G. vigente in zona omogenea A.0.1 e A.0.2 di interesse storico.

L'area stimata, che ricade in Zona A.0.2, nelle tavole grafiche del Piano di recupero approvato è denominata come Zona d'intervento nr.2 con una potenzialità volumetrica complessiva di Mc.8,749,70.

Agenzia del Territorio
CATASTO DEI FABBRICATI

[REDACTED] con sede in **[REDACTED]**
proprietaria per 1/1

- Fg.47 Map. 221 sub. 20** area urbana 230 m² - Via G.Marconi P.T.
- Fg.47 Map. 221 sub. 21** area urbana 138 m² - Via G.Marconi P.T.
- Fg.47 Map. 221 sub. 22** ZC.A Cat.A/3 Cl.2 11,5 Rc.742,41 V. G.Marconi S1.2
- Fg.47 Map. 221 sub. 23** ZC.A Cat.A/3 Cl.2 5,5 Rc.355,06 V. G.Marconi T.1
- Fg.47 Map. 221 sub. 24** ZC.A Cat.C/2 Cl.1 296 Rc.550,34 V. G.Marconi T.1
- Fg.47 Map. 221 sub. 25** ZC.A Cat.C/2 Cl.1 898 Rc.1669,60 V. G.Marconi T.3
- Fg.47 Map. 222 sub. 47** area urbana 217 m² - Via G.Marconi P.T.

Agenzia del Territorio
CATASTO DEI TERRENI

Fg.47 Map. 220 Seminativo Cl.1 Ha.00,01,50 Rd. 1,39 Ra. 0,77-

STATO DI MANTENIMENTO E CONSERVAZIONE EDIFICI ESISTENTI

Gli edifici esistenti sono vetusti e in precarie condizioni strutturali.

Il piano di recupero approvato consente anche la parziale demolizione e la ricostruzione degli immobili con un diverso sedime e una differente conformazione.

PROVVEDIMENTI E PERMESSI EDILIZI

L'intervento di recupero denominato "La Roggia" è stato adottato con delibera della Giunta Comunale nr.226 del 14.12.2009 e poi approvato con delibera della

Giunta Comunale nr.48 del 15.03.2010.

DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI

L'area d'intervento, facente parte del complesso "Villa Trevisan ex palazzo Oliva", è oggetto di un piano di Recupero di iniziativa privata denominato "Residenza La Roggia"

Il Piano di recupero generale abbraccia un'ampia superficie posta tra viale Marconi e Via Penzi ed è individuata dal P.R.G. vigente in zona omogenea A.0.1 e A.0.2 di interesse storico.

L'area stimata, che ricade in Zona A.0.2, eccezione fatta per sub.47 che ricade in zona A.01, nelle tavole grafiche del Piano di recupero approvato è denominata come Zona d'intervento nr.2 con una potenzialità volumetrica complessiva di Mc.8.749,70.

L'articolo 28 delle norme tecniche d'attuazione vigenti dice:

Zone A.0.2. d'interesse storico soggette a conservazione tipologica costituite da ambiti edilizi caratterizzati dalla prevalenza di edifici di interesse storico - ambientale.

In tali zone è ammessa la manutenzione edilizia e la conservazione tipologica secondo i criteri di cui alle disposizioni generali contenute nell'art.26.

La ristrutturazione edilizia, la demolizione e l'ampliamento sono consentiti negli edifici di interesse storico - ambientale e negli edifici di formazione recente, qualora presenti, secondo i criteri di cui alle disposizioni generali contenute nell'art.26.

In tali zone è consentito l'ampliamento per una sola volta sino ad un massimo di 100 mc, degli edifici esistenti al fine di

Il mappale 220 è stato inserito nel presente lotto di stima poiché, anche se esterno al Piano di recupero è adiacente.

E' da considerare la possibilità di vendita del terreno alle proprietà confinanti.

COMPUTO METRICO

La stima è eseguita a corpo con indicata la consistenza catastale e non quella rilevata con riferimento alla cubatura ed ai dati urbanistici riportati nel progetto del piano di recupero adottato.

CRITERIO DI STIMA

Il criterio di stima adottato è quello sintetico-comparativo, considerando la destinazione dei beni e facendo le dovute proporzioni e comparazioni con i prezzi applicati per beni simili sullo stesso mercato.

E' stato poi applicato un deprezzamento ai valori tenuto in conto alla necessità di un immediato realizzo.

Nella determinazione del prezzo, oltre all'attuale stagnazione del mercato immobiliare, influisce anche l'elevata concentrazione di cubatura e il notevole impegno economico necessario per l'esecuzione dell'intervento edilizio.

A parere dello scrivente è, infatti, non conveniente realizzare l'opera a stralci o vendere porzioni dei fabbricati esistenti poiché si deprezzerebbe in maniera consistente la parte rimanente.

Elemento favorevole alla vendita il fatto che l'Amministrazione Comunale ha approvato il piano di recupero.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Alla luce di tutto quanto sopra esposto, considerato lo stato di conservazione dei beni, la loro destinazione, la potenzialità e le previsioni urbanistiche, i gravami, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, esperite le necessarie indagini di mercato presso gli operatori settoriali per stabilire il valore medio nel libero mercato degli immobili, lo scrivente perito determina **prudenzialmente** ed in ogni caso **a corpo e non a misura** nello stato di fatto e di diritto in cui questi si trovano, con tutti gli

inerenti diritti, ragioni ed azioni, accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive di qualsiasi specie esistenti in via precauzionale le seguenti valutazioni:

Potenzialità edificatoria Mc.8.749,70 x 50,00= 437,485,00 arrotondati 440.000,00

VALORE DI STIMA LOTTO

A corpo Euro 440.000,00
(Quattrocentoquarantamila euro)

LOTTO SECONDO

IN COMUNE DI AVIANO

Porzione di terreno in Zona urbanistica A.01 adiacente ad un fabbricato esistente di altra proprietà.

Agenzia del Territorio
CATASTO DEI TERRENI

[REDAZIONE] con sede in **[REDAZIONE]**
proprietaria per 1/1

Fg.47 Map. 223 Semin.Arb. Cl.1 Ha. 00.05,80 Rd. 5,39 Ra. 3,59

DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI

Zone A.0.1. (Articolo 27 delle NTA) Sono costituite da ambiti edilizi dalla prevalenza di edifici di interesse storico monumentale e storico architettonico: edifici vincolati ai sensi della ex Legge 1089/1939; edifici lesionati dai sismi del 1976 recuperati con l'articolo 8 della L.R.30/1977; altri edifici riconosciuti per le loro caratteristiche storico-monumentali o storico-architettoniche. Per esse il Prge prevede, come categoria di intervento prevalente il restauro.

Le destinazioni d'uso consentite sono la residenza, attività alberghiera e ricettivo-complementari, sevizi e attrezzature collettive pubbliche e di interesse pubblico.....è consentita la realizzazione di nuove pertinenze, dell'altezza massima di due piani per una sola volta sino ad un massimo di 100 mc, secondo i criteri

COMPUTO METRICO

La stima è eseguita a corpo con indicata la consistenza catastale e non quella rilevata.

CRITERIO DI STIMA

Il criterio di stima adottato è quello sintetico-comparativo, considerando la destinazione dei beni e facendo le dovute proporzioni e comparazioni con i prezzi applicati per beni simili sullo stesso mercato.

E' stato poi applicato un deprezzamento ai valori tenuto in conto alla necessità di un immediato realizzo.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Alla luce di tutto quanto sopra esposto, considerato lo stato di conservazione dei beni, la loro destinazione, la potenzialità e le previsioni urbanistiche, i gravami, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, esperite le necessarie indagini di mercato presso gli operatori settoriali per stabilire il valore medio nel libero mercato degli immobili, lo scrivente perito determina **prudenzialmente** ed in ogni caso **a corpo e non a misura** nello stato di fatto e di diritto in cui questi si trovano, con tutti gli inerenti diritti, ragioni ed azioni, accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive di qualsiasi specie esistenti le seguenti valutazioni:

Area Ha 00,05.80 x 25,00= 14.500,00 arrotondati 14.500,00

VALORE DI STIMA LOTTO

A corpo Euro 14.500,00
(Quattordicimila500euro)

LOTTO TERZO

IN COMUNE DI AVIANO

Ampia porzione di terreno di Ha.00.13.27 in Zona urbanistica A.01 in adiacenza alla ristrutturata Villa Trevisan.

Una parte dell'area ricade entro il lotto Nr.1 del piano di Recupero d'iniziativa

privata denominato "Residenza La Roggia".

**Agenzia del Territorio
CATASTO DEI FABBRICATI**

[REDACTED] con sede in **[REDACTED]**

proprietaria per 1/1

Fg.47 Map. 222 sub. 7 area urbana 176 m² - Via G.Marconi P.T.

**Agenzia del Territorio
CATASTO DEI TERRENI**

IMMOBILE privo di intestazione catastale

Fg.47 Map. 2166 Ente Urbano di Ha 00.11.51 Rd. 0,00 Ra. 0,00

DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI

L'intero ambito è in zona A.01 ed per una parte rientra entro il lotto Nr.1 del piano di Recupero d'iniziativa privata denominato "Residenza La Roggia".

Zone A.0.1. (Articolo 27 delle NTA) Sono costituite da ambiti edilizi dalla prevalenza di edifici di interesse storico monumentale e storico architettonico; edifici vincolati ai sensi della ex Legge 1089/1939; edifici lesionati dai sismi del 1976e recuperati con l'articolo 8 della L.R.30/1977; altri edifici riconosciuti per le loro caratteristiche storico-monumentali o storico-architettoniche. Per esse il Prgc prevede, come categoria di intervento prevalente il restauro.

Le destinazioni d'uso consentite sono la residenza, attività alberghiera e ricettivo-complementari, sevizi e attrezzature collettive pubbliche e di interesse pubblico.....è consentita la realizzazione di nuove pertinenze, dell'altezza massima di due piani per una sola volta sino ad un massimo di 100 mc, secondo i criteri

COMPUTO METRICO

La stima è eseguita a corpo con indicata la consistenza catastale e non quella rilevata.

CRITERIO DI STIMA

Il criterio di stima adottato è quello sintetico-comparativo, considerando la destinazione dei beni e facendo le dovute proporzioni e comparazioni con i prezzi applicati per beni simili sullo stesso mercato.

È stato poi applicato un deprezzamento ai valori tenuto in conto alla necessità di un immediato realizzo.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Alla luce di tutto quanto sopra esposto, considerato lo stato di conservazione dei beni, la loro destinazione, la potenzialità e le previsioni urbanistiche, i gravami, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, esperite le necessarie indagini di mercato presso gli operatori settoriali per stabilire il valore medio nel libero mercato degli immobili, lo scrivente perito determina **prudenzialmente** ed in ogni caso **a corpo e non a misura** nello stato di fatto e di diritto in cui questi si trovano, con tutti gli inerenti diritti, ragioni ed azioni, accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive di qualsiasi specie esistenti le seguenti valutazioni:

Area Ha 00.13.27 x 25,00= 33.175,00 arrotondati 33.000,00

VALORE DI STIMA LOTTO

A corpo Euro 33.000,00
(Trentatremilaeuro)

LOTTO QUARTO

IN COMUNE DI AVIANO

Terreni formanti unico corpo (map.564-1248-2133) con destinazione a Zona VI -- verdi di interesse storico-ambientale costituiti da aree, interne o contermini agli ambiti urbanizzati, caratterizzate dalla presenza di prati stabili, orti, giardini, parchi, anche di interesse storico dei quali si prevede la conservazione in relazione all'interesse che presentano come elementi di qualificazione storico-ambientale e paesaggistica degli insediamenti.

Parte dell'area (map.2134-2135) è destinata a viabilità in previsione di un possibile

futuro sviluppo della zona,

Agenzia del Territorio
CATASTO DEI TERRENI

[REDACTED] con sede **[REDACTED]**

proprietaria per 1/1

Fg.47 Map. 564 Semin.Arb. Cl.1 Ha. 00.03.34 Rd. 3,10 Ra. 2,07

Fg.47 Map. 1248 Semin.Arb. Cl.1 Ha. 00.06.30 Rd. 4,23 Ra. 3,25

Fg.47 Map. 2133 Semin.Arb. Cl.1 Ha. 00.21.53 Rd. 20,01 Ra. 13,34

Fg.47 Map. 2134 Semin.Arb. Cl.1 Ha. 00.05.12 Rd. 4,76 Ra. 3,17

Fg.47 Map. 2135 Semin.Arb. Cl.1 Ha. 00.03.20 Rd. 2,97 Ra. 1,98

DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI

I mappali 564, 1248 e 2133 sono posti in Zona V1 (ART.73 N.T.A.) – verde di interesse storico-ambientale costituiti da aree, interne o contermini agli ambiti urbanizzati, caratterizzate dalla presenza di prati stabili, orti, giardini, parchi, anche di interesse storico dei quali si prevede la conservazione in relazione all'interesse che presentano come elementi di qualificazione storico-ambientale e paesaggistica degli insediamenti. E' consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti e le superfici sono inedificabili. Non è consentita la realizzazione di nuove recinzioni. Deve essere mantenuta l'utilizzazione a verde delle superfici.....Per gli edifici residenziali esistenti, sono consentiti anche interventi di ristrutturazione edilizia l'ampliamento per una sola volta sino a un massimo di 150 mc.....

I mappali 2134 e 2135 sono invece destinati a viabilità in previsione di un possibile futuro sviluppo della zona.

A titolo meramente informativo, poiché priva di valore commerciale, si evidenzia che nel mappale 2133, verso Via Piave, insiste una vecchia ghiacciaia parzialmente interrata con struttura in sasso e pietra.

COMPUTO METRICO

La stima è eseguita a corpo con indicata la consistenza catastale e non quella rilevata.

CRITERIO DI STIMA

Il criterio di stima adottato è quello sintetico-comparativo, considerando la destinazione dei beni e facendo le dovute proporzioni e comparazioni con i prezzi applicati per beni simili sullo stesso mercato.

E' stato poi applicato un deprezzamento ai valori tenuto in conto alla necessità di un immediato realizzo.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Alla luce di tutto quanto sopra esposto, considerato lo stato di conservazione dei beni, la loro destinazione, la potenzialità e le previsioni urbanistiche, i gravami, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, esperite le necessarie indagini di mercato presso gli operatori settoriali per stabilire il valore medio nel libero mercato degli immobili, lo scrivente perito determina **prudenzialmente** ed in ogni caso **a corpo e non a misura** nello stato di fatto e di diritto in cui questi si trovano, con tutti gli inerenti diritti, ragioni ed azioni, accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive di qualsiasi specie esistenti le seguenti valutazioni:

Area Ha 00,39,49 x 15,00= 59.235,00 arrotondati a 60.000,00

VALORE DI STIMA LOTTO

A corpo Euro 60.000,00
(Sessantamilaeuro)

LOTTO QUINTO

IN COMUNE DI AVIANO

Numero dieci appartamenti di varie metrature e consistenza al piano terra e al piano primo, con annesso posto auto scoperto di pertinenza e parti comuni in quota, sul fabbricato condominiale denominato "Residenza Villa Trevisan" Ex Palazzo Oliva.

Agenzia del Territorio
CATASTO DEI FABBRICATI

- Fg.47 Map. 222 sub. 31 ZC.A Cat.A/2 Cl.3 V.6 Rc.743,70 V. G.Marconi P.T.
Fg.47 Map. 222 sub. 32 ZC.A Cat.A/2 Cl.3 V.5 Rc.619,75 V. G.Marconi P.T.
Fg.47 Map. 222 sub. 33 ZC.A Cat.A/2 Cl.3 2,5 Rc.309,87 V. G.Marconi P.T.
Fg.47 Map. 222 sub. 34 ZC.A Cat.A/2 Cl.3 3,5 Rc.433,82 V. G.Marconi P.T.
Fg.47 Map. 222 sub. 36 ZC.A Cat.A/2 Cl.3 2,5 Rc.309,87 V. G.Marconi P.T.
Fg.47 Map. 222 sub. 37 ZC.A Cat.A/2 Cl.3 V.6 Rc.743,70 V. G.Marconi P.T.
Fg.47 Map. 222 sub. 38 ZC.A Cat.A/2 Cl.3 2,5 Rc.309,87 V. G.Marconi P.T.
Fg.47 Map. 222 sub. 39 ZC.A Cat.A/2 Cl.3 2,5 Rc.309,87 V. G.Marconi P.T.
Fg.47 Map. 222 sub. 40 ZC.A Cat.A/2 Cl.3 1,5 Rc.185,92 V. G.Marconi P.T.
Fg.47 Map. 222 sub. 41 ZC.A Cat.A/2 Cl.3 1,5 Rc.185,92 V. G.Marconi P.T.
Fg.47 Map. 222 sub. 6 area urbana 52 m² - Via G.Marconi P.T. *(posti auto)*
Fg.47 Map. 222 sub. 8 area urbana 66 m² - Via G.Marconi P.T. *(posti auto)*
Fg.47 Map. 222 sub. 45 area urbana 100 m² - Via G.Marconi P.T. *(posti auto)*
Fg.47 Map. 222 sub. 46 area urbana 100 m² - Via G.Marconi P.T. *(posti auto)*

Agenzia del Territorio
CATASTO DEI TERRENI

Fg.47 Map. 902 Semin.Arb. Cl.1 Ha.00.00.60 Rd. 0,56 Ra. 0,37

VILLA TREVISANE LE SUE PERTINENZE

Villa Trevisan è un elegante complesso immobiliare con destinazione residenziale e turistica alberghiera posto nel centro urbano del Comune di Aviano tra viale Marconi e la Via Pensi.

L'edificio, formato da un corpo centrale e due laterali, si sviluppa su tre piani fuori terra ed è poco lontano dal Duomo, dal Municipio e dalla Stazione Ferroviaria.

L'area antistante e quella retrostante sono utilizzate per la viabilità e per i parcheggi di pertinenza esclusiva alle unità immobiliari.

La struttura del fabbricato condominiale è in muratura portante, la copertura in travi di legno e tavolato isolato, il tetto in coppi curvi, le grondaie e pluviali circolari in rame, riquadri di porte e finestre di marmo, gli sporti di londa di marmo e legno, le colonne e i marcapiani di marmo, le torrette camino in muratura intonacata e cappello in rame, le pavimentazioni per camminamenti e marciapiedi esterni in piastrelle.

Tutti gli appartamenti hanno le seguenti finiture interne ed impianti tecnologici: tramezzi divisorii in muratura, pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti in gres porcellanato, battiscopa perimetrale di legno, pareti dei bagni e delle cucine rivestite con piastrelle, porte interne in rovere, infissi in legno verniciato con vetro camera, maniglie in metallo dorato e scuri di legno verniciato con tonalità verde, davanzali e riquadri dei fori per porte e finestre di marmo, l'impianto di riscaldamento è a pavimento ed in ogni locale è previsto il raffrescamento.

Gli appartamenti hanno predisposizione per l'impianto d'allarme antintrusione e per il rilevamento dei fumi.

I tre alloggi di taglio medio/grande (sub.31-32-37) hanno riscaldamento e raffrescamento autonomo mentre quelli più piccoli (sub.33-34-36-38-39-40-41) hanno impianto con gestione comune.

I locali al piano terra hanno altezza utile di mt.3.20 mentre quelli del piano primo hanno altezza utile di mt.3.10.

Le unità hanno posti auto scoperti ad uso esclusivo ed alcune di loro anche un piccolo giardino pertinenziale delimitato dalla recinzione con zoccolo e ringhiera metallica.

STATO DI MANTENIMENTO E CONSERVAZIONE

L'edificio è nuovo ed in ottimo stato di manutenzione e conservazione.

PROVVEDIMENTI E PERMESSI EDILIZI

Dagli atti emerge che i fabbricati, sono stati edificati, nella loro originaria consistenza, in data anteriore al 01 settembre 1967 e che in seguito sono stati rilasciati dal Comune di Aviano i seguenti provvedimenti amministrativi:

1. Concessione Edilizia in Sanatoria Nr.71/06 del 06.12.2006;
2. Autorizzazione Edilizia Nr.04 del 14.02.2007;
3. Permesso a Costruire in Variante Nr.04 del 06.02.2008;
4. Denuncia Inizio Attività in Variante Prot.11572 del 12.05.2009;
5. Certificato di Agibilità Rep.24067 del 19.10.2009;
6. Certificato di Agibilità Rep.31307 del 03.05.2010;

REGOLARITA' EDILIZIA DEL FABBRICATO

In questa fase lo scrivente è esentato alla verifica di corrispondenza tra i progetti approvati e quanto realizzato.

La presente stima considera gli immobili conformi alle norme urbanistiche e privi di qualsiasi difformità che ne pregiudichi la loro libera commerciabilità.

DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Dal sopralluogo si rileva che tutti gli appartamenti sono liberi eccezione fatta per quelli identificati con i sub.36-39-40 che sono locati e per la mancata presenza degli inquilini non è stato possibile visitarli.

VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE SUL FABBRICATO

Formano oggetto del condominio tre corpi di fabbrica e sono di proprietà comune indivisibile le parti costitutive dell'edificio, le opere, le installazioni ed i manufatti indispensabili al godimento comune ed alla conservazione dell'edificio.

E' stato redatto il regolamento di condominio e due tabelle millesimali per le parti comuni, l'illuminazione esterna e la percentuale in proprietà alle singole unità immobiliari.

DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI

Trattandosi di un edificio urbano non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica.

CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI TECNICI

Alla richiesta d'Agibilità è allegata la dichiarazione di degli impianti alla regola d'arte ai sensi dell'articolo 7 del D.M.37/2008 della Legge 46/90 e successive modifiche ed integrazioni.

DETRAZIONE AI FINI IRPEF

La proprietà riferisce che ha inoltrato all'Agenzia delle Entrate la comunicazione d'inizio lavori per l'intervento di ristrutturazione dell'immobile e che per questo chi acquista un appartamento in Villa Trevisan può usufruire della detrazione a fini Irpef Art. 1, comma 3, della legge 27 dicembre 1997, n. 449, decreto Interministeriale 18 febbraio 1998, n. 41, e successive modifiche.

COMPUTO METRICO

La stima dei beni è eseguita a corpo e non a misura tenuto in conto della superficie commerciale degli appartamenti, degli annessi e delle pertinenze con esclusione delle parti comuni.

Per i terreni è indicata la consistenza catastale e non quella rilevata.

CRITERIO DI STIMA

Il criterio di valutazione adottato è quello sintetico-comparativo, considerando le caratteristiche dei beni e facendo le dovute proporzioni e comparazioni con i prezzi per beni simili sullo stesso mercato.

E' stato poi applicato prudenzialmente un congruo deprezzamento ai valori tenuto in conto alle locuzioni e alle necessità di un immediato realizzo.

Gli immobili sono stimati nello stato di fatto e di diritto in cui ora si trovano, con tutti gli inerenti diritti, ragioni ed azioni, accessioni e pertinenze, oneri e servitù

attive e passive di qualsiasi specie eventualmente esistenti, e con quelle derivanti dalla struttura condominiale dello stabile, così come di fatto edificato.

Nelle valutazioni sotto riportate si è tenuto conto del mappale Map.902 destinato alla viabilità d'accesso al piano di recupero.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Alla luce di tutto quanto sopra esposto, considerato lo stato di conservazione dei beni, la loro destinazione, i gravami, le locazioni in atto, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, esperite le necessarie indagini di mercato presso gli operatori settoriali per stabilire il valore medio nel libero mercato degli immobili, lo scrivente perito determina **prudenzialmente** ed in ogni caso **a corpo e non a misura** nello stato di fatto le seguenti valutazioni:

APPARTAMENTI (valore medio prudenzialmente assunto euro 1.250/mq.)

Fg.47 Map. 222 sub. 31 ZC.A Cat.A/2 Cl.3 V.6 Rc.743,70 V. G.Marconi P.T.

Appartamento grande al piano terra con ampio giardino e posto auto esclusivo

Superficie commerciale di circa mq.151

Fg.47 Map. 222 sub. 32 ZC.A Cat.A/2 Cl.3 V.5 Rc.619,75 V. G.Marconi P.T.

Appartamento grande al piano terra con giardino e posto auto esclusivo

Superficie commerciale di circa mq.100

Fg.47 Map. 222 sub. 33 ZC.A Cat.A/2 Cl.3 2,5 Rc.309,87 V. G.Marconi P.T.

Appartamento piccolo al piano terra con giardino e posto auto esclusivo

Superficie commerciale di circa mq.48

Fg.47 Map. 222 sub. 34 ZC.A Cat.A/2 Cl.3 3,5 Rc.433,82 V. G.Marconi P.T.

Appartamento medio al piano terra con giardino e posto auto esclusivo

Superficie commerciale di circa mq.82

Fg.47 Map. 222 sub. 36 ZC.A Cat.A/2 Cl.3 2,5 Rc.309,87 V. G.Marconi P.T.

Appartamento piccolo al piano terra con giardino e posto auto esclusivo

Locato fino alla data del 30.09.2010

Superficie commerciale di circa mq.40

Fg.47 Map. 222 sub. 37 ZC.A Cat.A/2 Cl.3 V.6 Rc.743,70 V. G.Marconi P.T.

Appartamento grande al piano primo con ampio giardino, terrazzo e posto auto

Superficie commerciale di circa mq.187

Fg.47 Map. 222 sub. 38 ZC.A Cat.A/2 Cl.3 2,5 Rc.309,87 V. G.Marconi P.1

Appartamento piccolo al piano primo con posto auto esclusivo

Superficie commerciale di circa mq.52

Fg.47 Map. 222 sub. 39 ZC.A Cat.A/2 Cl.3 2,5 Rc.309,87 V. G.Marconi P.1

Appartamento piccolo al piano primo con posto auto esclusivo

Locato fino alla data del 14.01.2014

Superficie commerciale di circa mq.51

Fg.47 Map. 222 sub. 40 ZC.A Cat.A/2 Cl.3 1,5 Rc.185,92 V. G.Marconi P.1

Monolocale al piano primo con posto auto esclusivo

Locato fino alla data del 15.09.2010

Superficie commerciale di circa mq.38

Fg.47 Map. 222 sub. 41 ZC.A Cat.A/2 Cl.3 1,5 Rc.185,92 V. G.Marconi P.1

Monolocale al piano primo con posto auto esclusivo

Superficie commerciale di circa mq.36

A corpo per complessivi Euro 981.250,00

POSTI AUTO (valore prudenzialmente assunto euro 100/mq.)

Fg.47 Map. 222 sub. 6 area urbana 52 m² - Via G.Marconi P.T.

Posti auto scoperti

Fg.47 Map. 222 sub. 8 area urbana 66 m² - Via G.Marconi P.T.

Posti auto scoperti

Fg.47 Map. 222 sub. 45 area urbana 100 m² - Via G.Marconi P.T.

Posti auto scoperti

Fg.47 Map. 222 sub. 46 area urbana 100 m² - Via G.Marconi P.T.

Posti auto scoperti

A corpo per complessivi Euro 25.440,00

Somma Valori Euro 1.006,90,00 arrotondati ad Euro 1.007.000,00

VALORE DI STIMA COMPLESSIVO LOTTO

A corpo Euro 1.007.000,00
(Unmilionesettecentocinquantamila euro)

CONCLUSIONI

Lo scrivente perito personalmente ritiene che:

- Per i valori prudenzialmente assunti, se non si aggrava ulteriormente la crisi che investe il mercato immobiliare, è probabile che dalla cessione degli immobili entro due anni la società venditrice possa ricavare almeno un corrispettivo quantificabile in Euro 1.554.500,00;
- Il valore stimato si discosta di circa il 16% in meno al valore già prudenziale riportato nella perizia allegata al ricorso per ammissione alla procedura di concordato preventivo;
- Il valore assegnato al lotto primo è quello che maggiormente si discosta dai valori di stima riportati nella perizia allegata al ricorso questo perché le aree edificabili, poste nei paesi periferici ed in particolare quelle con così ampie dimensioni e potenzialità edificatoria, scontano in maniera più rilevante il momento di difficoltà che sta attraversando il mercato immobiliare;

L'originale ed una copia del presente elaborato, completa di tutti gli allegati, sono stati depositati in Cancelleria.

Con quanto sopra lo scrivente ritiene di aver assolto il mandato ricevuto.

Fontanafredda li, 03 giugno 2010

Il Perito

Antonio Taiariol

.....

ALLEGATI

- A)-Estratto di Mappa,-
- B)-Estratto P.R.G.C.-
- C)-Visure Catastali.-
- D)-Schede Catastali,-
- E)-Schema dei lotti.-
- F)-Certificati di agibilità,-
- G)-Planimetria Generale del PAC approvato.-
- H)-Fotografie degli immobili.-

PERIZIA di STIMA

Io sottoscritto **RIZZETTO Ing. RICCARDO**, con studio in Fradello Via Mazzini n.11, iscritto Ordine degli Ingegneri della Provincia di Venezia su incarico del signor

[REDACTED]
[REDACTED] della qualità di legale rappresentante della Società [REDACTED]
[REDACTED]

Dichiaro di aver effettuato un sopralluogo in Aviano (PN), presso il complesso immobiliare denominato Villa Trevisan ex Palazzo Oliva in Viale Marconi n.8 e dopo aver eseguito sul posto i necessari rilievi, ho redatto la seguente perizia di stima.

OGGETTO DELLA STIMA

La presente stima riguarda il complesso immobiliare costituito dalla villa completamente ristrutturata e divisa in più appartamenti, il cosiddetto ex mulino costituito da n. 2 corpi di fabbrica più un terzo demolito con Dia 4606/09 del 20/02/09 per un complessivo volume di mc 8749,70 e dei terreni adiacenti, situato tra la Via Piave, Via Marconi e Via Riva Penzi.

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA'

Gli immobili sono di proprietà della Società [REDACTED]
[REDACTED]

Pervenuti con i seguenti atti di compravendita del notaio dr Paolo Vuolo:

- 1)repertorio 1398/26/01/2006
- 1)repertorio 1551/19/04/2006
- 1)repertorio 1552/19/04/2006
- 1)repertorio 1609/30/05/2006
- 1)repertorio 1676/01/07/2006

DESCRIZIONE

Il complesso immobiliare costituito da Villa Trevisan ex Palazzo Oliva è ubicato tra la Via Piave, Viale Marconi e Via Riva Penzi, è costituito da sostanzialmente da due entità edilizie la Villa Trevisan ex palazzo oliva ed il vecchio mulino.

La villa Trevisan è completamente ristrutturata rimangono liberi per la vendita n. 10

appartamenti quattro di taglio medio grande e sei di taglio piccolo. Tre appartamenti di taglio medio grande sono completamente autonomi per ciò che riguarda le utenze, gli altri per quanto riguarda il riscaldamento ed il raffrescamento sono in gestione comune.

Le finiture presenti all'interno dell'edificio sono per tutti gli appartamenti; Riscaldamento a pavimento, pavimenti in gres porcellanato, serramenti in legno con vetro camera, porte interne in rovere predisposizione impianto antintrusione e predisposizione impianto antifumo.

Il cosiddetto vecchio mulino è costituito da n. 2 corpi di fabbrica più un terzo demolito con Dia 4606/09 del 20/02/09, per essere ricostruito; il volume totale dei fabbricati da ricostruire e/o da ristrutturare sono mc 8749,70.

Gli immobili sono ubicati nelle immediate vicinanze del DUOMO di Aviano e della sede municipale come pure la stazione ferroviaria.

IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Vedansi la TABELLA con gli identificativi catastali allegata in calce.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Per la formulazione di ogni giudizio di valore è importante il riconoscimento dello scopo della stima e dunque dell'aspetto economico da assumere quale riferimento.

Per la valutazione si è proceduto con il metodo di stima sintetico-comparativo sulla base dei prezzi noti di mercato e riferiti a beni assimilabili per caratteristiche e consistenza a quelli in oggetto.

In particolare i valori di mercato sono stati reperiti attraverso la pubblicazione dei valori dell'Osservatorio Mercato Immobiliare.

GIUDIZIO DI STIMA

Tutto ciò considerato io sottoscritto Perito in mia scienza e coscienza attribuisco agli immobili identificati il valore di

- 1) € 660.000,00 per i quattro appartamenti grandi ;
(mappale 222 sub 31,32, 34, 37);
- 2) € 420.000,00 per i sei appartamenti piccoli;
(mappale 222 sub 33, 36, 38, 39, 40, 41);
- 3) € 50.000,00 per le aree non esclusive delle varie unità immobiliari
(mappale 222 sub 6, 7, 8, 45, 46, 47 e mappale 221 sub 20, 21);
- 4) € 160.000,00 per i terreni non costituenti aree cortilizie dei fabbricati;
- 5) € 770.000,00 per i mc 8749,70 da recuperare e/o ristrutturare .

Il valore complessivo di tutti gli immobili è pertanto pari ad
€ 2.060.000,00 importo dato dalla somma dei singoli valori.

CONCLUSIONI

Il sottoscritto perito, in esecuzione al mandato conferitogli, può affermare che la valutazione complessiva degli immobili siti in Aviano in Viale Marconi n. 8 è stata eseguita tenendo presente gli scopi voluti, intesi ad accertare il valore dell'immobile finalizzato alla vendita per immediato realizzo.

La valorizzazione dell'immobile è avvenuta con il metodo del "valore di mercato nella variante del metodo sintetico" ritenuto più idoneo.

Conseguentemente, il sottoscritto perito, dopo aver valutato lo stato reale degli immobili attribuisce ai beni un valore di

€ 1.850.000,00 (milleottocentocinquanta/00)

con un sconto dell'10,19 % SUL TOTALE STIMATO

Fraelea, li 29/03/2016

IL TECNICO

RIZZETTO Ing. RICCARDO

