

All'illustrissimo

Sig. GIUDICE DELEGATO

dott. Francesco PETRUCCO TOFFOLO

del Tribunale di

33170 -PORDENONE -

Fallimento n. 100/2014 del 01.12.2014

RELAZIONE PERITALE

Nella procedura Fallimentare a carico della Società:

- o [REDACTED]
[REDACTED] nonché del socio illimitatamente responsabile [REDACTED]
[REDACTED]

Curatore Fallimentare : dott. Alberto POGGIOLI

Consulente tecnico d'ufficio : geom. Luigi TONEGUTTI

PERIZIA DI STIMA

del geometra TONEGUTTI Luigi, libero professionista, con studio in Pordenone - via Borgo S. Antonio, n. 12 - iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Pordenone, posizione n. 524, nominato in data 30.12.2014 dal Curatore Fallimentare, dott. Alberto POGGIOLI quale Perito Estimatore dei beni immobili e mobili appartenenti alla ditta:

- [REDACTED], nonché del socio illimitatamente responsabile [REDACTED]

Ricevuto l'incarico il sottoscritto dava inizio alle operazioni peritali relativamente ai immobili così descritti:

Beni in proprietà a [REDACTED]

COMUNE DI PORCIA

- F.8, mapp.329, Sub. 9 - Appartamento al piano primo
- F.8, mapp.329, Sub. 24 - Autorimessa al piano seminterrato

DESCRIZIONE E STIMA DEI CESPITI

PROVENIENZA

Gli immobili, oggetto della presente, sono pervenuti all'attuale intestatario [REDACTED]
[REDACTED] a seguito atto di atto di Compravendita n. 28779 di rep. del 09.02.1972,
notaio Diomede FORTUNA, registrato a Pordenone il 12.02.1972 al n. 2218/231 e trascritto alla
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Udine in data 18.02.1972 ai n. 4277 R.G/3760 R.P
(vedi allegato 1 - atto notarile)

.....

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni risultano iscritti presso l'Agenzia del Territorio di Pordenone, nel Comune Censuario di Porcia,
come segue (vedi allegato 2 - estratto di mappa)

Catasto Fabbricati: (vedi allegato 3 - visura catastale)

Intestazione: [REDACTED]
- F. 8 mapp. 329 Sub. 9 Ctg. A/2 classe 2 vani 5,0 R.C. € 568,10 - Appartamento

(vedi allegato 4 - planimetria catastale)

- F. 8 mapp. 329 Sub. 24 Ctg. C/6 classe 3 mq.13,0 R.C. € 26,86 - Autorimessa

(vedi allegato 5 - planimetria catastale)

.....

ISPEZIONE CONSERVATORIA DEI RR.II. DI PORDENONE

Effettuate le visure ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, si sono riscontrate la seguente iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Iscrizione ipoteca volontaria derivante da **Concessione a garanzia di mutuo fondiario n. 14257** di rep. del 09.08.2012, notaio Salvatore DIBENEDETTO iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 10.08.2012 ai n. 10528 R.G./1565 R.P. per un importo complessivo di € 180.000,00 a favore di:
 - BANCA POPOLARE FRIULADRIA – S.P.A.- CON SEDE IN PORDENONE
(vedi allegato 6 – nota di trascrizione)
- Trascrizione **Sentenza dichiarativa di fallimento n. 100/2014** di rep. del 01.12.2014, Tribunale di Pordenone, trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 15.01.2015 ai n. 414 R.G./322 R.P. a favore della:
 - MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED]
(vedi allegato 7 – nota di trascrizione)

.....

SERVITU', PATTI E CONDIZIONI

A seguito contratto di compravendita n. 28779 di rep. del 09.02.1972, notaio Diomede FORTUNA, unitamente alle unità immobiliari sopradescritte veniva altresì trasferita quota di proprietà indivisa, pari a complessivi 77,80/1000, sulle parti ed impianti comuni del fabbricato residenziale denominato "Condominio Piave", ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile.

.....

VINCOLI ARTISTICI, STORICI

L'immobile non presenta le caratteristiche di interesse storico, artistico, archeologico tali da comportare l'esistenza di un vincolo culturale ai sensi del D.Lgs 29.10.1999 n. 490, e quindi del diritto di prelazione dello Stato e l'obbligo di denuncia ai sensi dell'art. 58 del suddetto decreto.

PROVVEDIMENTI TECNICO-EDILIZI

Il fabbricato condominiale, oggetto della presente, è stato realizzato giusta Licenza edilizia del 14.04.1970 – pratica n. 58 e reso abitabile con autorizzazione di abitabilità n. 11 del 01.02.1971.

(vedi allegato 8 – autorizzazione di abitabilità)

DICHIARAZIONE CONFORMITA' IMPIANTI

L'abitazione risulta fornita di impianto elettrico e impianto di riscaldamento centralizzato con caldaia alimentata a gas metano e corpi radianti in ghisa.

Da ricerche effettuate non si è rilevata la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico e l'attestato di prestazione energetica.

STATO OCCUPATIVO

Le unità immobiliari sono attualmente concesse in affitto giusto contratto di locazione registrato a Pordenone il 22.01.2013 al n. 612 con scadenza il 31.12.2016 e per un canone di affitto annuo di € 4.800,00. *(vedi allegato 9 – contratto di locazione)*

SPESE CONDOMINIALI

La situazione contabile a debito delle spese condominiali, alla data del 14.01.2015, ammonta a complessivi €. 2.506,21 di cui €. 652,34, spettanti a MORO Galliano ed €. 1853,87, spettanti all'inquilino Sig. [REDACTED]

(vedi allegato 10 - dichiarazione amministratore)

LIMITI DELL'INDAGINE

In sede dei vari sopralluoghi non ho indagato circa eventuali "passività ambientali" ho cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela ambientale.

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELLA ZONA

Trattasi di fabbricato condominiale ad uso residenziale su tre livelli fuori terra più accessori al piano seminterrato denominato "Condominio Piave" formato da due vani scala per un totale di dodici alloggi. L'immobile è inserito all'interno di un contesto prettamente residenziale con presenza prevalente di fabbricati di tipo condominiale.

La zona è facilmente raggiungibile sia dalla Strada Statale, che dallo svincolo della bretella di collegamento all'autostrada "A28 - Portogruaro/Conegliano", oltre che da una rete di strade secondarie locali.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di appartamento facente parte di fabbricato condominiale denominato "Condominio Piave", realizzato agli inizi degli anni settanta del secolo scorso, sito in Comune di Porcia - via Piave n. 5 interno 3 e catastalmente identificato al F.8, mapp. 329, Sub. 9.

L'area esterna di uso comune, in parte recintata con recinzione in muretto e rete metallica, è sistemata in ghiaietto e, nella parte antistante il fabbricato, pavimentata con asfalto bituminoso.

L'appartamento, posto al piano primo, accessibile attraverso vano scala e atrio di uso comune, sviluppa una superficie commerciale di mq. 90.00 (circa), ed è composto da ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, bagno, due camere, e due terrazze esterne.

Le finiture interne prevalenti possono essere così riassunte:

- Pavimenti zona giorno e servizio igienico in piastrelle di ceramica;
- Pavimenti zona notte in parquette;
- Rivestimenti bagno e cucina in piastrelle di ceramica;
- Porte interne e d'ingresso in legno;
- Serramenti esterni in legno con vetro semplice e tapparelle in materiale plastico;
- Intonaci e tinteggiatura pareti interne a civile;
- Impianto di riscaldamento con caldaia centralizzata e corpi radianti in ghisa;
- Impianto idro-sanitario, elettrico e citofonico.

In sede di sopralluogo si sono rilevate, lungo la parete esterna tra la camera ed il servizio igienico, esfoliazioni delle pitture interne dovute presumibilmente a perdite d'acqua provenienti dall'appartamento soprastante.

Nel suo complesso l'unità immobiliare si presenta in normale stato di conservazione.

Al piano seminterrato si rileva un locale ad uso cantina, accessibile attraverso spazi di uso comune, della superficie commerciale di mq. 14.00 (circa), avente pavimento in liscio di calcestruzzo, porta d'ingresso in lamiera e serramenti esterni in ferro e vetro.

Di pertinenza all'abitazione si rileva, su corpo esterno, l'autorimessa, catastalmente identificata al F. 8, mapp 329, Sub. 24, della superficie commerciale di mq. 16.00 (circa) e accessibile attraverso area esterna di uso comune.

La struttura portante dell'autorimessa è costituita da muratura in laterizio intonacata e tinteggiata, soletta piana di copertura opportunamente impermeabilizzata, pavimento in calcestruzzo e portone basculante in lamiera.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie di riferimento è la *superficie commerciale* derivante dalla somma della superficie esterna lorda dell'alloggio (comprensiva dei muri perimetrali e metà di quelli divisorii con altre unità), e la superficie dei locali accessori e/o di pertinenza moltiplicati per un coefficiente di ragguaglio.

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie e dai registri catastali e quindi suscettibili di lievi differenze, sia in eccesso che in difetto, che il sottoscritto ritiene ininfluenti ai fini della determinazione del valore di stima.

- Abitazione al piano primo		= mq. 87.00 (circa)
- Terrazze esterne	mq. 10.00 x 0.30	= <u>mq. 3.00 (circa)</u>
	Sommano	= mq. 90.00 (circa)
- Cantina al piano seminterrato	mq. 14.00 x 0.50	= mq. 7.00 (circa)
- Autorimessa su corpo esterno	mq. 16.00 x 0.50	= <u>mq. 8.00 (circa)</u>
	Totale superficie commerciale	= mq. 105.00 (circa)

VALORI DI STIMA

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni e loro ubicazione;
- stato di conservazione e manutenzione;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;

- il perdurare della situazione negativa del mercato immobiliare
- la vendita avviene in regime fallimentare come "visto e piaciuto" con l'assenza di garanzie per vizi e difetti sia occulti che visibili;

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

Considerati tutti i fattori intrinseci ed estrinseci, che possono influire nella stima, fatto riferimento ai prezzi di mercato locale, ed in comparazione a beni simili a quello in oggetto, per ubicazione e destinazione, e tenendo conto della necessità di ripristinare le anomalie in precedenza descritte e delle quali si è tenuto conto nella fase di stima, si espone la seguente valutazione:

VALORE DI MERCATO

Appartamento al piano primo e accessori al piano seminterrato – F. 8, mapp. 329, Sub.9-24

mq. 105.00 x €/mq. 800,00 = €. 84.000,00

Trattandosi di vendita fallimentare al valore così determinato viene applicata una riduzione in via forfetaria del 30% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per la immediatezza della vendita giudiziaria e considerando che l'immobile risulta concesso in locazione.

Il valore viene pertanto così rideterminato

- **Valore di realizzo in ipotesi di immobile libero da persone** = €. 60.000,00
- **Valore di realizzo in ipotesi di immobile concesso in locazione** = €. 50.000,00

Tanto il sottoscritto espone ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Pordenone, li

TONEGUTTI geom. Luigi
 TONEGUTTI
 LUIGI
 524
 ARGO GEOMETRI
 GEOMETRI LAUREATI
 PORDENONE



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Mod. II (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
20

(D. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1972, N. 653)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Pardona Via Piazza

ALL. 5

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Pardona

Scheda 0 145273

27 FEB 1971



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dal [REDACTED]
(Titolo, n. [REDACTED])

Iscritto all'Albo dei geometri
della Provincia di Pardona

DATA 22.8.71

Firma: [REDACTED]

Comune di FORCIA (GR66) - < Foglio: 8 Particella: 329 - Subalterno 24 >
Situazione al 19/12/71
S

ALL 11



