
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA FALLIMENTARE



N° Gen. Rep. **90/2013**
data udienza di verifica crediti: 01-04-2014 ore 09:30

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

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto Capannone
artigianale**

Esperto alla stima: **Ing. Massimiliano Spezzati**
Codice fiscale: 
Partita IVA:
Studio in: Via Don Bosco 8/7 - 33082 Azzano Decimo
Telefono:
Fax: 0434640619
Email: spezzatim@live.com
Pec: massimiliano.spezzati@ingpec.eu

Curatore Fallimentare: Dott. Pierluigi Cecilliot

6

Beni in **Azzano Decimo (Pordenone)**
Località/Frazione **Azzano Decimo - Zona Industriale**
Via Crosera, 3

Lotto: Capannone artigianale

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Area produttiva e uffici.

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in frazione: Azzano Decimo - Zona Industriale, Via Crosera, 3

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 18, particella 239, categoria c3, classe 3, consistenza 228 m2, rendita € 600,54

Derivante da: VIA PEPERATE piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/10/2013 n. 21028 .1/2013 in atti dal 04/10/2013 (protocollo n. PN0114256) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 18, particella 240, categoria c3, classe 3, consistenza 228 m2, rendita € 600,54

Derivante da: VIA PEPERATE piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/10/2013 n. 21029 .1/2013 in atti dal 04/10/2013 (protocollo n. PN0114257) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 18, particella 241, categoria c3, classe 3, consistenza 228 m2, rendita € 600,54

Derivante da: VIA PEPERATE piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/10/2013 n. 21030 .1/2013 in atti dal 04/10/2013 (protocollo n. PN0114258) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 18, particella 242, categoria c3, classe 3, consistenza 236 m2, rendita € 621,61

Derivante da: VIA PEPERATE piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/10/2013 n. 21031 .1/2013 in atti dal 04/10/2013 (protocollo n. PN0114259) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 18, particella 248, categoria d7, rendita € 9363,00

Derivante da: VIA CROSERA n. 3 piano: T -1; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/10/2013 n. 13946 .1/2013 in atti dal 02/10/2013 (protocollo n. PN0106292) VARIAZIONE DI

TOPONOMASTICA

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , foglio 7, particella 377 qualità semin arbor, classe 2

Si dichiara la conformità catastale

Note generali:

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Opificio artigianale sito in Via Crosera N.3 ad Azzano Decimo (PN). Il complesso è costituito da una zona adibita a produzione e una zona anteriore fronte strada adibita ad uffici e spazio espositivo. Il capannone, nella zona adibita alla produzione, è dotato di impianto di aria compressa e impianto di aspirazione per residui lavorazione legno.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: artigianale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: .

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Attrazioni paesaggistiche: non presenti.

Attrazioni storiche: non presenti.

Principali collegamenti pubblici: Collegamento autostradale 3 km

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 *Iscrizioni:*

Nessuna.

4.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuna.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 0

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Euro non rilevate

Millesimi di proprietà: Piena proprietà

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non è dotato di sistemi per l'accessibilità ai soggetti diversamente abili

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non rilevate

Attestazione Prestazione Energetica presente

Indice di prestazione energetica: Non Specificato

Note indice di prestazione energetica: La classe energetica del corpo uffici è E. La classe energetica del capannone-area produttiva è F.

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

Avvertenze ulteriori: Non Specificate

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: Concessione Edilizia N. 242/86

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ampliamento di insediamento industriale mediante costruzione di capannone attiguo

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 02/12/1996 al n. di prot. 6921

Intestazione: Ampliamento opificio artigianale

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ampliamento opificio artigianale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/02/2002 al n. di prot.

Rilascio in data 20/06/2002 al n. di prot. 5096

Abitabilità/agibilità in data 21/02/2003 al n. di prot. 02/0070

7.1 Conformità edilizia:

Laboratori per arti e mestieri [C3]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Laboratori per arti e mestieri [C3]

Strumento urbanistico Approvato:	Non Specificato
In forza della delibera:	PRGC N.66 App. con Delibera Consigliare N.82 del 18/12/2013
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Estremi delle convenzioni:	Non Specificato
Obblighi derivanti:	Non Specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	Non Specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	100%
Rapporto di copertura:	50%
Altezza massima ammessa:	13 ml esclusi elementi tecnici
Volume massimo ammesso:	Non Specificato
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	Non Specificato
Altro:	Non Specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Non Specificato

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione :**Laboratori per arti e mestieri [C3]**di cui al punto **Area produttiva e uffici**

Capannone artigianale adibito alla produzione di mobili da bagno. Il capannone è frazionabile ed è composto da due sezioni principali. Il capannone è dotato di impianto di aria compressa e di aspirazione. Non è al momento della perizia disponibile la certificazione

energetica. Il capannone è stato ingrandito nella parte antistante con l'inserimento di uno stabile affiguo adibito ad uffici e sala espositiva.

1. Quota e tipologia del diritto

Superficie complessiva di circa mq **2743**

è posto al piano terra

L'edificio è stato costruito nel 1986 ristrutturato nel 2002

L'unità immobiliare è identificata con il numero 3 di Via Crosera di interno , ha un'altezza interna di circa 5,5 m

E' composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni Generali dell'immobile: L'immobile è in buono stato

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **scorrevole** materiale: **acciaio** apertura: **elettrica**
condizioni: **buone**

Impianti:

Aria compressa tipologia: **con tubazioni a vista** condizioni: **buone**

Telefonico tipologia: **sottotraccia** centralino: **presente** condizioni: **buone**

Termico tipologia: **autonomo**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup lorda di pavimento	2.743,00	1,00	2.743,00
		2.743,00		2.743,00

Accessori:

Area produttiva identificato al catasto terreni:

e uffici.1 Terreno intestazione: , partita foglio 7 mappale 377, qualita semin arbor, classe 2

annesso superficie catastale 00 08 25, reddito agrario : € 5,97, reddito dominicale : € 9,37. intestazione: , partita foglio 7 mappale 380, qualita se, classe 2

superficie catastale 00 00 76, reddito agrario : € 0,55, reddito dominicale : € 0,86. intestazione: , partita foglio 18 mappale 248, qualita ente urbano, classe superficie catastale 00 25 72, reddito agrario : € , reddito dominicale : € . intestazione: , partita foglio 18 mappale 242, qualita Ente Urbano, classe superficie catastale 00 10 60, reddito agrario : € , reddito dominicale : € . intestazione: , partita foglio 18 mappale 241, qualita Ente urbano, classe superficie catastale 00 03 20, reddito agrario : € , reddito dominicale : € . intestazione: , partita foglio 18 mappale 240, qualita Ente urbano, classe superficie catastale 00 03 20, reddito agrario : € , reddito dominicale : € . intestazione: , partita foglio 18 mappale 239, qualita Ente urbano, classe superficie catastale 00 03 20, reddito agrario : € , reddito dominicale : € .

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 08/01/1987 n . 68 .1/1987 in atti dal 07/02/2013 (protocollo n. PN0015638) T.M. 68/1987

identificato al n. 3 di Via Crosera posto al piano terra composto da 7 particelle - Sviluppa una superficie complessiva di 5493 - Destinazione urbanistica: Semi arbor e ente urbano

Valore a corpo: € 0

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

I criteri di stima si basano sui valori riportati nel sito dell'Agenzia delle Entrate, del Borsino Immobiliare del 2013 della FIMAA e su offerte commerciali di strutture similari disponibili nel mercato immobiliare.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, Uffici del registro di Pordenone, Ufficio tecnico di Comune di Azzano Decimo (PN), Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Borsino immobiliare Pordenone, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) 300,00 €/m2, Offerte reperibili sul mercato immobiliare di beni similari

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Area prodotti va e	Laboratori per arti e mestieri [C3] con annesso Terreno annesso	2.743,00	2.743,00	0,00	0,00
				0,00	0,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):

€ 123.970,00

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in

€ 0,00

Pag. 8

Ver. 3.0

Edicom Finance srl

virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 700.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 0,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 0,00

8.6 Regime fiscale della vendita

Data generazione:
24-02-2015 17:02:03

L'Esperto alla stima
Ing. Massimiliano Spezzati



Allegati:

- All. 1 [redacted] erizia Immobiliare Visure
- All. 2 [redacted] Documentazione fotografica



Pr. G. 1/12/11/1011

Socia delizabile I. 1/12/11/1011
 Comune di Azzano S. Paolo

Comune AZZANO S. PAOLO
 Foglio 19
 1 Particella 258



V= 5000

E=200

1 Particella: 377

Scala originale 1:2000
Dimensione cartacea 334 000 x 378 000 metri
Prot. n. 1151368/2014
5-Mag-2014 14:22

Comune: AZZANO DECISO
Fog. 16

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Santin Fabio
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Pordenone N. 880

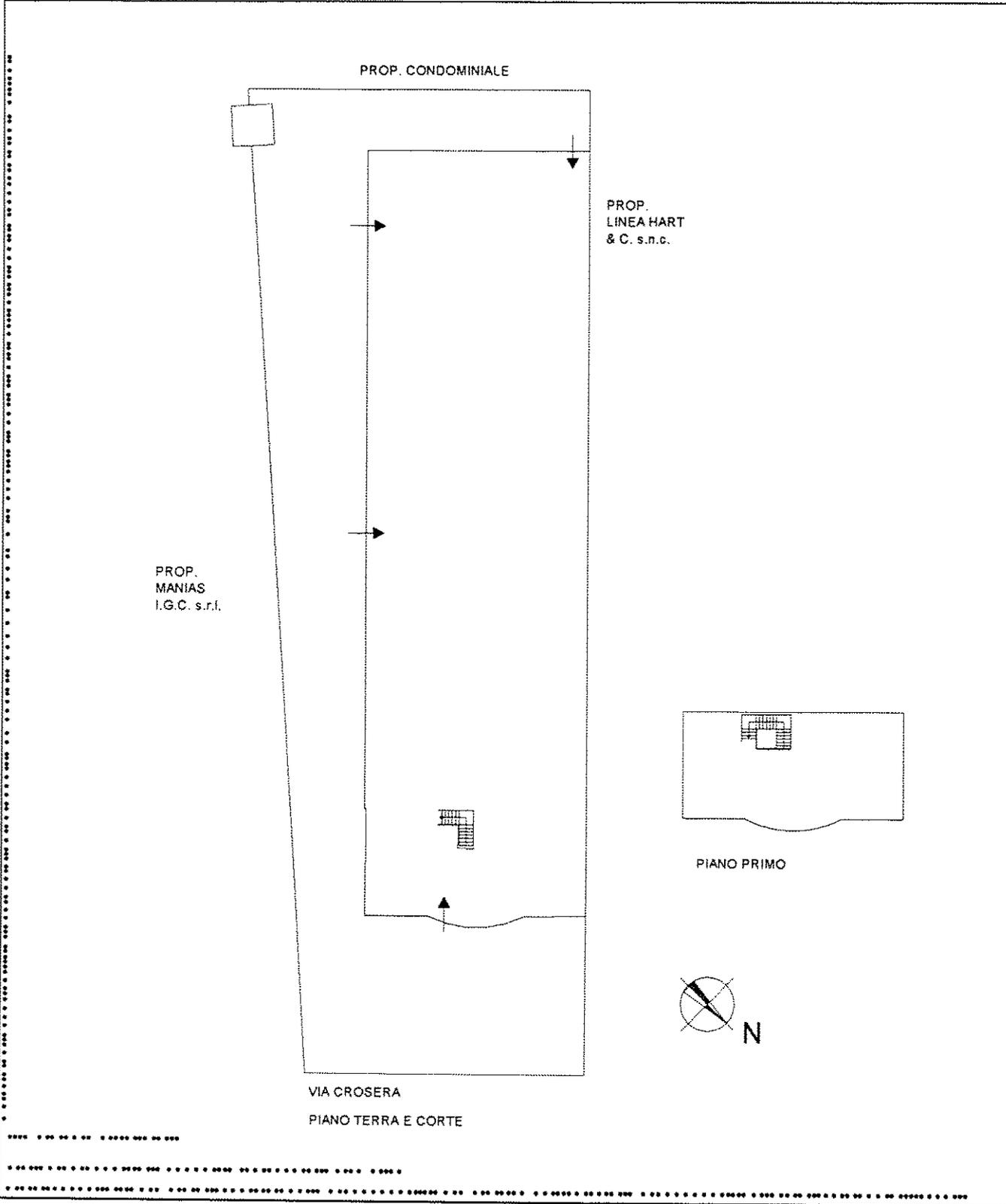
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone**

Comune di Azzano Decimo
Sezione: Foglio: 18 Particella: 248

Protocollo n.
Tipo Mappale n. 201079 del 19/11/2002

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

Dichiarazione protocollo n. del

Planimetria di u.i.u. in Comune di Azzano Decimo

Via Crosara

civ. 3

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 18
Particella: 248
Subalterno:

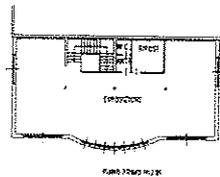
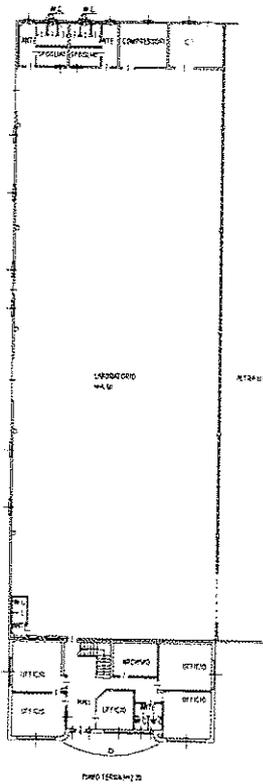
Compilata da:
Santin Fabio

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Pordenone

N. 880

Scheda n. 1 Scala 1:200





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

Lire
200

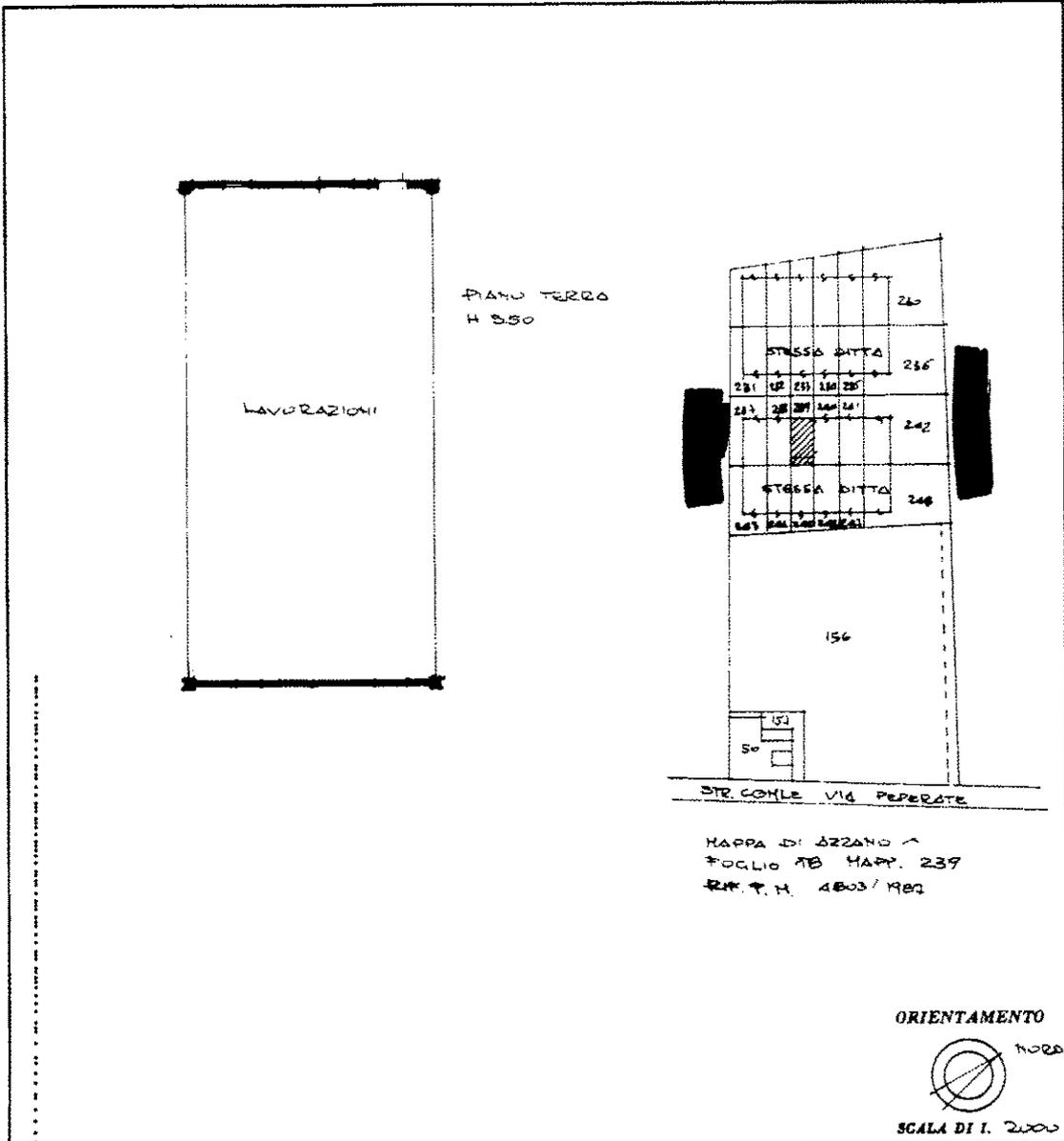
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 28 APRILE 1950, N. 662)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di AZZANO DECIMO Via PEPERATE

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA - 2 MAR 53

PROT. N° 1032/p

Compilata dal ARGE [REDACTED]

Iscritto all'Albo dei [REDACTED]

della Provincia di [REDACTED]

DATA 25 DICEMBRE 1952

Firma: [REDACTED]

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

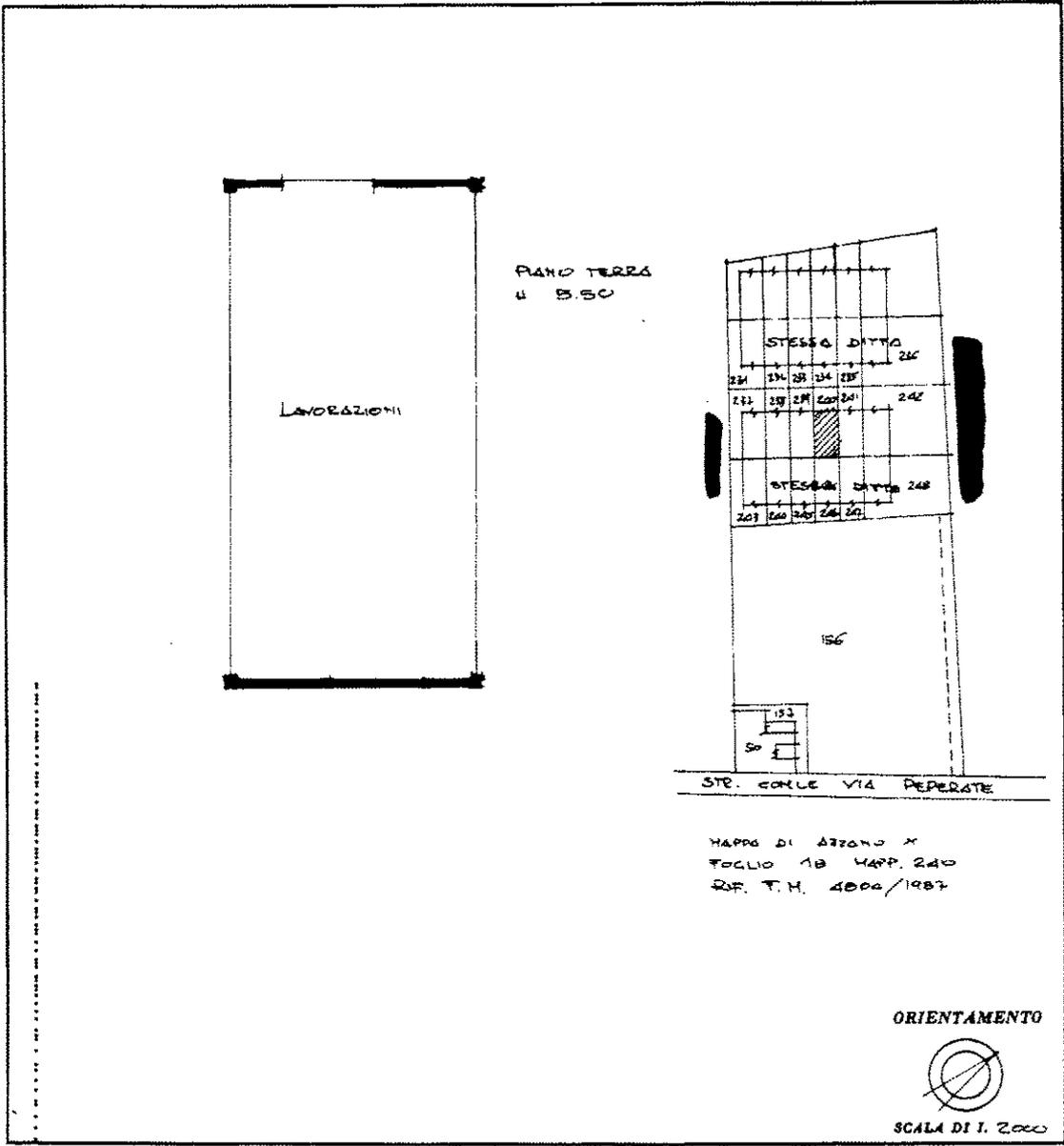
Lire
200

(R. DECRETO-LEGGE 15 APRILE 1959, N. 411)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di AZZANO S. SEVERINO Via PEPERATE

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PERDENTINE



MAPPA DI AZZANO X
FOGLIO 18 MAP. 240
R.F. T.M. 4000/1987

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

- 4 MAR 1989

1039/0

Compilata dal ARCH [REDACTED]
(Titolo, nome e cognome dell'architetto)

Iscritto all'Albo ORDINE ARCHITETTI
della Provincia di PERDENTINE

DATA 25/03/1989

Firma: [REDACTED]



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

Lire
200

(R. D. 1000-1008 11 APRILE 1980, N. 457)

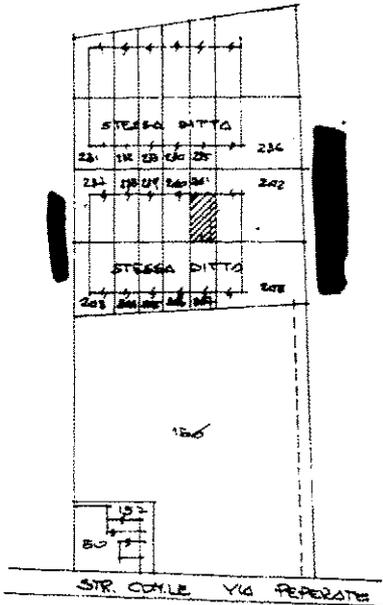
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di AZZANO DECIMO Via TERREBATE

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di RODENNE

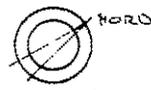


PIANO TERRA
H. 5,50



MAPPA DI AZZANO X
FOGLIO 16 MAP. 241
SR. T.M. 4805/1987

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:2000

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 4/11/1989
PROT. N° 1060/b

Compilata dal ARCA [REDACTED]
(Firma, nome e cognome del tecnico)
Iscritto all'Albo ORDINE ARCA
della Provincia [REDACTED]
DATA 15/11/89
Firma: [REDACTED]



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

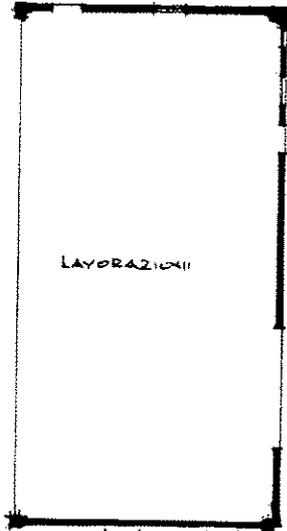
Lire
200

(R. DECRETO-LEGGE 12 APRILE 1977, N. 661)

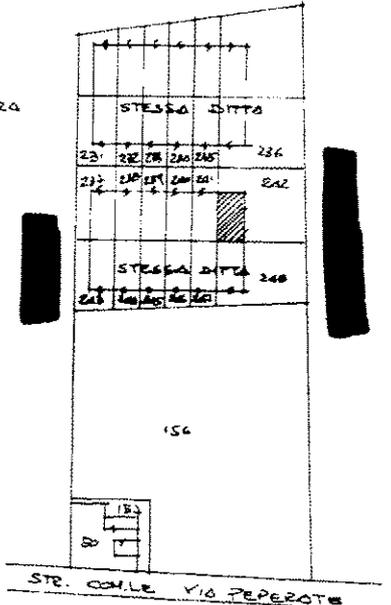
Planimetria dell'immobile situate nel Comune di AZZANO DECIMO Via PEPERATE

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE



PIANO TERRA
4. 550



STR. CONFE. VIA PEPERATE

MAPPA DI AZZANO X
FOGLIO 18 MAPPA 242
R.E.T.M. 0806/82

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 2000

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 20.01.1989
PROT. N° 10613

Compilata dal [REDACTED]

Iscritto all'Albo dei [REDACTED]
della Provincia di [REDACTED]

DATA 25.01.1989
Firma: [REDACTED]