

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PORDENONE**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**



---

**FALLIMENTO N. 59/2013**

---

Giudice Delegato

**Dottor FRANCESCO PEDOJA**

Curatore Fallimentare

**Dottor GIUSEPPE BRUNETTA**

Perito Estimatore Immobili

**Geometra ANTONIO TAIARIOL**

***RELAZIONE PERITALE***

**LOTTO PRIMO**

***NEL COMUNE DI BRUGNERA***

***LOCALE COMMERCIALE IN VIA DEI SOLDI***

---

**Antonio Taiariol**

Via Pastrengo nr. 11 - 33074 Fontanafredda PN

Telefono 0434.565110 Fax 0434.566932 – mail [antoniotaiairol@libero.it](mailto:antoniotaiairol@libero.it)

## RELAZIONE PERITALE

Il sottoscritto geometra Antonio TAIARIOL, con studio professionale in Comune di Fontanafredda, Via Pastrengo nr.11/4, telefono 0434.565110 fax 0434.566932, 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, Dottor Giuseppe Brunetta, a eseguire la valutazione dei fabbricati e dei terreni nel Fallimento della società

ed iscritta al

### I.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 ad 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).

## **2.OPERAZIONI PERITALI**

Lo scrivente perito ha compiuto vari sopralluoghi per rilevare e prendere visione del compendio immobiliare.

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.

## **3.LA FORMAZIONE DEI LOTTI**

Gli immobili del fallimento, posti nel Comune di Brugnera, nel Comune di Cordenons e nel Comune di Azzano Decimo, 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 primo costituito da un locale commerciale posto in Via dei Soldi con accesso da Via Via Ponte di Sotto n.45/D in Comune di Brugnera.**

## **4.IDENTIFICAZIONE CATASTALE IMMOBILI LOTTO PRIMO**

### **AGENZIA DELLE ENTRATE**

Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio

### CATASTO DEI FABBRICATI

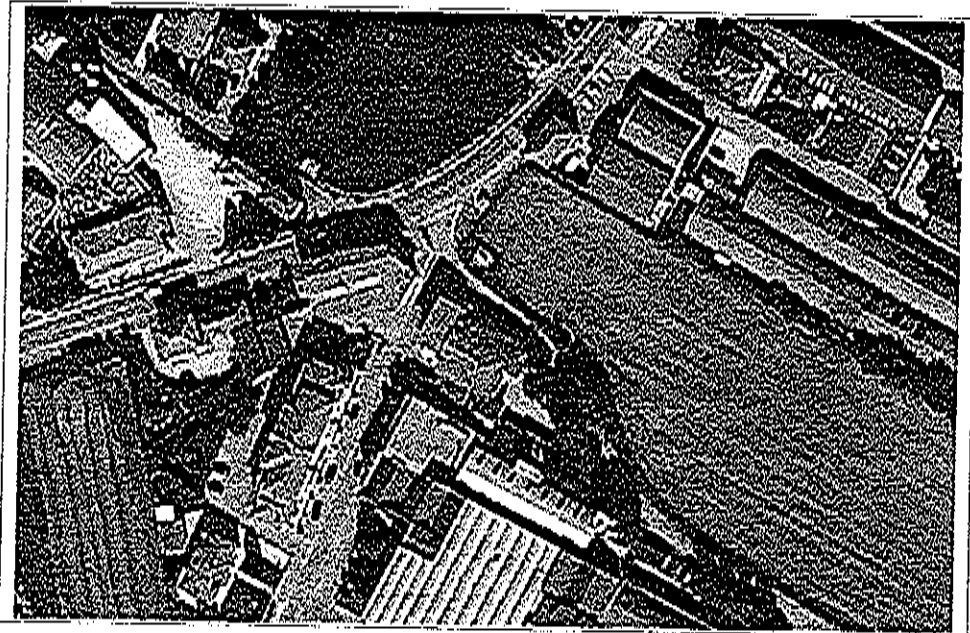
### **COMUNE DI BRUGNERA**

<b>Fg.</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub</b>	<b>Via</b>	<b>Piano</b>	<b>Cat.</b>	<b>Cl.</b>	<b>Mq.</b>	<b>Re.</b>
<b>27</b>	<b>81</b>	<b>1</b>	Dei Soldi	T	C/1	4	36	604,25

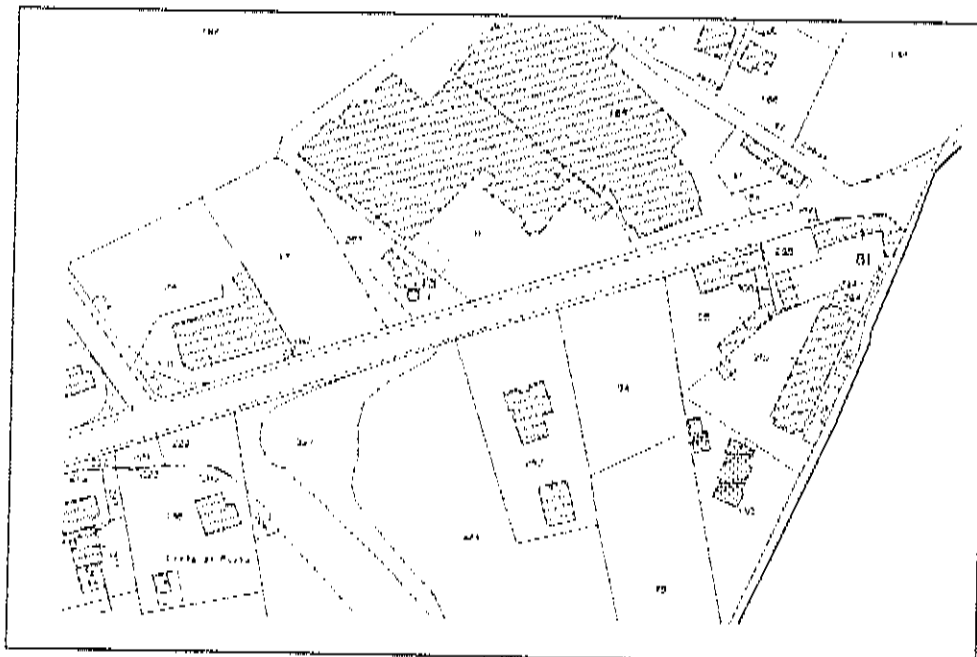
Il fabbricato condominiale dove è ubicato il locale commerciale insiste su terreno distinto al Catasto Terreni al Fg.27 Particella 81 - Ente Urbano di Ha 03.14.50.

## 5.1.LOCALIZZAZIONE

L'area, dove sorgono gli immobili, è posta nel centro storico del Comune di Brugnera ed è caratterizzata dalla presenza d'insediamenti residenziali e di piccole attività commerciali al dettaglio.



*Fotogrammetria*



*Estratto di Mappa Fig.27*

## **6. COERENZE**

Il compendio immobiliare catastalmente confina con le particelle 296-299-300 297-294 e con strada comunale (salvo altri).

## **7. DISPONIBILITA' IMMOBILI**

Gli immobili stimati al sopralluogo erano liberi.

## **8. SEDE LEGALE DELLA SOCIETA'**

La fallita società l

## **9. TITOLI DI PROVENIENZA**

TRASCRIZIONE del 19/11/1999 - Registro Particolare 11951 Registro Generale 16718 - Pubblico ufficiale GUIDO BEVILACQUA Repertorio 9962 del 17/11/1999 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.

## **10. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI**

**Visura effettuata telematicamente in data 02.05.2014 sull'originario immobile in Comune di Brugnera al fg.27 map.81.**

---

Trascrizione del 19/11/1999 - Registro Particolare 11951 Registro Generale 16718 - Pubblico ufficiale GUIDO BEVILACQUA Repertorio 9962 del 17/11/1999 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Nota disponibile in formato elettronico - Documenti successivi correlati:

l. Annotazione n. 1344 del 25/07/2001 (QUIETANZA)

Iscrizione del 19/11/1999 - Registro Particolare 3147 Registro Generale 16719 Pubblico ufficiale GUIDO BEVILACQUA Repertorio 9962 del 17/11/1999 IPOTECA LEGALE derivante da COMPRAVENDITA -Nota disponibile in formato elettronico -Documenti successivi correlati:

l. Annotazione n. 1345 del 25/07/2001 (CANCELLAZIONE TOTALE)

**Trascrizione del 29/03/2001** - Registro Particolare 3536 Registro Generale 4871

Pubblico ufficiale GUIDO BEVILACQUA Repertorio 13832 del 27/03/2001 -  
ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA -Nota disponibile in formato  
elettronico.

**Iscrizione del 07/02/2003** - Registro Particolare 411 Registro Generale 2157

Pubblico ufficiale GUIDO BEVILACQUA Repertorio 19109 del 24/01/2003  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI  
APERTURA DI CREDITO -Nota disponibile in formato elettronico.

---

**Visura effettuata telematicamente in data 02.05.2014 sull'immobile in  
Comune di Brugnera al fg.27 map.81 sub.1.**

---

**Iscrizione del 13/04/2005** - Registro Particolare 1376 Registro Generale 6198

Pubblico ufficiale BEVILACQUA GUIDO Repertorio 25011/16864 del  
04/04/2005 -IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A  
GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO -Nota disponibile in formato  
elettronico - Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1307 del 20/06/2005 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 358 del 07/02/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 585 del 01/03/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)

**Iscrizione del 04/01/2007** - Registro Particolare 70 Registro Generale 179

Pubblico ufficiale BEVILACQUA GUIDO Repertorio 29371/20267 del  
06/12/2006 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A  
GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO - Nota disponibile in formato  
elettronico - Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1418 del 25/06/2008 (RIDUZIONE DI SOMMA)
  2. Annotazione n. 1419 del 25/06/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
-

Trascrizione del 20/07/2010 - Registro Particolare 7453 Registro Generale 11211  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PORDENONE Repertorio 1817/2010 del  
16/06/2010 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI  
SEQUESTRO CONSERVATIVO - Nota disponibile in formato elettronico.

Trascrizione del 09/05/2011 - Registro Particolare 4707 Registro Generale 6789  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PORDENONE Repertorio 2756 del  
18/03/2011 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI  
SEQUESTRO CONSERVATIVO - Nota disponibile in formato elettronico.

Trascrizione del 18/03/2013 - Registro Particolare 2749 Registro Generale 3749-  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI  
PORDENONE Repertorio 170 del 14/02/2013 -ATTO ESECUTIVO O  
CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI -Nota disponibile  
in formato elettronico.

#### 11. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Fg.	Part.	Sub	Via	Piano	Cat.	Cl.	Mq.	Rc.
27	81	1	Dei Soldi	T	C/1	4	36	604,25

*Trattasi di un piccolo negozio e annesso servizio al piano terra di un fabbricato posto nel centro storico della Città in Via Dei Soldi con accesso da Via Ponte di Sotto n.45/D.*

*L'edificio condominiale denominato "Palazzo dei Soldi" è composto al piano terra di tre negozi e al e al piano primo e secondo di cinque appartamenti residenziali.*

#### **Ubicazione e ambiente**

Il comparto territoriale comunale dove sorgono gli immobili è ricompreso nella fascia urbana che comprende il centro del Comune di Brugnera.

La posizione centrale è immediatamente contigua al nucleo storico e alla piazza del



paese su cui gravitano piccoli esercizi commerciali al dettaglio, servizi pubblici di base, scuole, asili, chiese, parchi di quartiere, parcheggi ect.

L'immobile nel vigente PRGC ricade secondo -ZTO- in zona B1 di completamento tipica storica interessata da Piano particolareggiato d'iniziativa privata denominato "BORGONUOVO".

Il fabbricato condominiale, dove è ubicato il negozio, insiste su terreno distinto al Catasto Terreni di detto comune al Fg.27 Particella 81 - Ente Urbano di Ha 00.14.40.

#### ***Il locale commerciale***

Posto al piano terra dell'edificio condominiale, ha i locali con altezza utile di metri 3.00 ed è composto di un unico locale con annesso servizio igienico per una superficie lorda commerciale rilevata graficamente e arrotondata di circa mq.46,00.

Le strutture portanti sono in muratura; i solai sono di latero-cemento; i tramezzi divisorii sono e i rivestimenti sono in cartongesso tinteggiato con pittura traspirante; i pavimenti sono in piastrelle; le pareti dei bagni sono rivestite con piastrelle in ceramica; il portoncino d'ingresso è in alluminio anodizzato; le ampie vetrate hanno serramento in alluminio anodizzato colore grigio scuro e vetro camera antisfondamento; tutti i davanzali sono in marmo; l'impianto idraulico ha tubazione sottotraccia; il bagno è privo di porte, di sanitari e della rubinetteria. Non sono inoltre stati posati i battiscopa perimetrali su tutto il locale.

***L'impianto termico*** di riscaldamento è autonomo, ha distribuzione di tipo a collettori con tubazioni in rame isolate.

L'impianto deve essere ancora completato perché mancano i collettori, la caldaia e i corpi riscaldanti.

***L'impianto idrico sanitario***, con produzione di acqua calda, è distribuito mediante tubazioni zincate e multistrato.

***L'impianto di adduzione del gas*** parte dal contatore fino ai singoli apparecchi con

tubazioni interrate, a vista o sottotraccia.

*L'impianto elettrico* è del tipo civile sottotraccia con quadro elettrico, punti luce e prese di corrente.

*Le parti comuni esterne*, evidenziate nell'elaborato planimetrico catastale, comprendono l'area scoperta, gli accessi pedonali, la zona manovra e quanto altro.

*Il complesso condominiale*, realizzato con materiali di buona qualità, ha copertura a falde con struttura di legno e tegole curve, grondaie e pluviali in rame, pareti con intonaco tinteggiato e con sasso a vista, pavimentazioni per camminamenti e parcheggi in mattonelle di cemento.

---

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 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.

---

## **12.REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**

All'aggiudicatario saranno trasferiti i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del complesso immobiliare, quali risultano dall'art. 1117 c.c., tenuto conto dell'elaborato planimetrico, del Regolamento di Condominio con le annesse tabelle millesimali che si trovano allegati all'atto del Notaio Bevilacqua del 12 luglio 2004, rep. 23108, registrato a Pordenone il 5 agosto 2004 al n.5902 Serie 11.

## **13.STATO DI MANTENIMENTO E CONSERVAZIONE**

L'edificio edificato nell'anno 2004 complessivamente si presenta in un buono stato di manutenzione.

---

Il negozio oggetto di stima, che fin dalla sua costruzione non è mai stato utilizzato, è invece in ottimo stato di conservazione.

#### **14.CONFORMITA' CATASTALE**

Si conferma la conformità catastale del bene stimato identificato con il sub.1.

Va evidenziato che il fabbricato è prospiciente Via Dei Soldi ma l'accesso avviene da Via Ponte di Sotto n.45/D.

#### **15.PROVVEDIMENTI E PERMESSI EDILIZI**

L'originario fabbricato, come si evince dalle dichiarazioni rese dalle parti nei vari atti pubblici di trasferimento, preesisteva alla data del 1° settembre 1967.

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale, risulta che il fabbricato è stato poi ristrutturato e ampliato in base ai seguenti provvedimenti amministrativi:

1. Concessione Edilizia Originaria del 18.01.2002 con numero 01/193;
2. Concessione Edilizia in Variante del 10.06.2004 con numero 12/2004;
3. Certificato di Agibilità del 09.07.2004 con numero 14/2004;

I lavori per la ristrutturazione del fabbricato sono iniziati in data 7 novembre 2002 e terminati in data 11 giugno 2004;

Si precisa che l'edificio fa parte della lottizzazione PRPC BORGONUOVO giusta convenzioni edilizie del Notaio Bevilacqua:

- del 27 marzo 2001, rep. 13832, trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II, in data 29 marzo 2001 ai nn. 4871/3536;

- del 29 giugno 2001, rep. 14603, trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II, in data 29 giugno 2001 ai nn. 4871/3536; la parte acquirente dichiara

Che in data 15.06.2004 è stato redatto il Certificato di Regolare Esecuzione da parte del direttore lavori Ingegnere Carlo Zigante e controfirmato dalla Proprietà e dall'Impresa esecutrice dei lavori.

Che in data 01.07.2004 è stato redatto Collaudo Tecnico Amministrativo a firma dell'Ingegnere Cesare Ruzzene.

Che sono state cedute a titolo gratuito le aree previste in convenzione al Comune di Brugnera con:

TRASCRIZIONE del 06/08/2004 - Registro Particolare 8934 Registro Generale 13399 - Pubblico ufficiale GUIDO BEVILACQUA Repertorio 23173 del 19/07/2004 ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

Nota disponibile in formato elettronico

#### **16.REGOLARITA' EDILIZIA**

Per quanto accertare nei limiti del tempo assegnato per lo svolgimento dell'incarico, l'immobile stimato (negoziato al piano terra) è conforme ai progetti depositati presso gli uffici e per questo se ne certifica la regolarità edilizia.

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 380/2001.

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.

#### **17.CERTIFICATO INESISTENZA PROVVEDIMENTI SANZIONATORI**

E' stato rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune il certificato d'adempimento delle prescrizioni e provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art.41 L.47/85.

Si allega copia del documento.

#### **18.CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI**

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.

-Dichiarazione di Conformità dell'impianto termoidraulico a firma della ditta

[REDACTED] con sede in [REDACTED]

-Dichiarazione di Conformità dell'impianto elettrico e radiotelevisivo a firma della

ditta [REDACTED]

Si allega copia dei certificati.

Non sono state eseguite indagini, ispezioni, prove e verifiche sull'efficienza e sulla conformità degli impianti tecnologici (caldaia, impianto elettrico, fognature, gas, acquedotto etc.) né alla messa in servizio degli stessi per cui ogni eventuale attività di completamento, revisione, riparazione, adeguamento, integrazione dell'esistente graverà interamente sull'aggiudicatario.

Non è stato inoltre verificato il tracciato, il dimensionamento e il recapito finale dell'impianto fognario.

La decurtazione al valore di stima tiene già in conto all'assenza di garanzia per possibili vizi e malfunzionamenti.

#### **19. ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA**

Prima della messa in vendita sarà redatto dallo scrivente il certificato di prestazione energetica dell'immobile.

#### **20.COLLAUDO STATICO**

In comune è depositato il collaudo statico dell'edificio a firma dell'Ingegnere Vico Pujatti in data 07.06.2004.

Denuncia di collaudo depositata presso la Direzione dei Servizi Tecnici di Pordenone al n.31783 del 08.06.2004.

Si allega copia del documento.

#### **21.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.

#### **22.DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI**

Dal sopralluogo si rileva che gli immobili sono liberi.

#### **23.SERVITU'**

La stima dell'immobile è a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui ora si trova, con tutti gli eventuali diritti, azioni, ragioni, usi, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive anche se non citate negli atti e nella relazione.

Di tutto questo si è tenuto conto specificamente nella formulazione del prezzo a base d'asta.

#### **24.DIRITTO DI USUFRUTTO**

Il bene non è gravato da diritti d'usufrutto.

#### **25.DIRITTI DEMANIALI O DI USO CIVICO**

Il bene non è gravato da diritti demaniali o di uso civico.

#### **26.DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI**

Da certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Brugnera si evince che il mappale 81 al fg.27 ricade secondo -ZTO- in Zona B1 di completamento tipica storica interessata dal PRPC "Borgonuovo".

Lo stesso ricade inoltre, in area P) Pericolosità idraulica moderata del Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino del Fiume Livenza Legge 267/98 e Legge 365/00.....

Si allega copia del documento integrale.

#### **27.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 di numerosi edifici invenduti, nonostante il notevole abbassamento dei prezzi verificatosi negli ultimi anni.

A dimostrazione di questo si rileva che anche nelle vendite coattive d'immobili residenziali o per il piccolo commercio, nonostante oramai di prassi è applicato un abbattimento del 25% al valore di stima, il prezzo di aggiudicazione scende sempre sotto tale percentuale.

#### **28.CONSISTENZA DEI BENI**

Nonostante la stima del bene è eseguita a corpo e non a misura, per cui eventuali differenze alle consistenze fisiche non comporteranno alcuna variazione del prezzo, la superficie commerciale dell'immobile è rilevata graficamente dagli elaborati catastali, è calcolata secondo i criteri comunemente adottati, sommando le superfici effettive d'ogni locale, considerando totalmente i muri interni e quelli esterni perimetrali; le terrazze chiuse su tre lati al 50%, le terrazze aperte al 30%; i muri in comune, le cantine e l'autorimessa al 50%.

Per le pertinenze è indicata la consistenza catastale e non quella rilevata.

Non sono stati verificati e determinati i confini sul posto rilevando unicamente la posizione degli immobili all'interno della recinzione esistente.

Applicando tale criterio si hanno le seguenti *superfici commerciali arrotondate*:

<b>Id</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Commerciale</b>
A	Negozi e servizio	Mq.46,00

## **29. 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.

Nella fattispecie sono stati esaminati e confrontati i dati rilevati dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, del Borsino Immobiliare FIMAA, del Borsino Immobiliare FIAIP.

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.

## **30. VALORI UNITARI ASSUNTI**

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



- tipologie costruttive, strutturali e tecnologiche
- dimensioni e forma geometrica
- grado di finitura, stato di conservazione, vetustà e funzionalità
- edilizia e urbanistica
- difformità catastali e edilizie
- 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

Pertanto, eseguite le opportune ricerche e considerazioni, tenuto conto ai necessari lavori di completamento, lo scrivente perito ritiene che il più probabile valore di mercato per l'immobile stimato sia di 1.300,00 euro/mq.

### **31. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI**

Alla luce di tutto quanto sopra esposto, considerato lo stato di conservazione 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 in:

<b>Id</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Sup.mq.</b>	<b>Euro/mq.</b>	<b>Valore</b>
A	Negozi e servizio	46,00	1.300	59.800,00

#### **VALORE DI STIMA**

**A corpo Euro 59.800,00**  
(Cinquantanovemilaottocento)

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 CONSIGLIATO***

Euro 41.860,00 che si arrotondano

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

---

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

*Fontanafredda li, 30 ottobre 2014*

Il Perito

*Antonio Taiariol*

*Allegati:*

- *Visure catastali*
- *Estratti catastali*
- *Planimetrie catastali*
- *Visure ipotecarie*
- *Certificato di non sussistenza provvedimenti urbanistici*
- *Certificato di destinazione urbanistica*
- *Certificazioni di conformità degli impianti tecnologici*
- *Permessi Edilizi*
- *Collaudo statico*
- *Abitabilità*
- *Documentazione fotografica*

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PORDENONE**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**



---

**FALLIMENTO N. 59/2013**

---

Giudice Delegato

**Dottor FRANCESCO PEDOJA**

Curatore Fallimentare

**Dottor GIUSEPPE BRUNETTA**

Perito Estimatore Immobili

**Geometra ANTONIO TAIARIOL**

***RELAZIONE PERITALE***

**LOTTO PRIMO**

***NEL COMUNE DI BRUGNERA***

***LOCALE COMMERCIALE IN VIA DEI SOLDI***

---

**Antonio Taiariol**

Via Pastrengo nr. 11 - 33074 Fontanafredda PN

Telefono 0434.565110 Fax 0434.566932 – mail antoniotaiariol@libero.it

## RELAZIONE PERITALE

Il sottoscritto geometra Antonio TAIARIOL., con studio professionale in Comune di Fontanafredda, Via Pastrengo nr.11/4, telefono 0434.565110 fax 0434.566932, 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, Dottor Giuseppe Brunetta, a eseguire la valutazione dei fabbricati e dei terreni nel Fallimento della società

ed iscritta al

### I.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 ad 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).

## 2.OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente perito ha compiuto vari sopralluoghi per rilevare e prendere visione del compendio immobiliare.

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.

## 3.LA FORMAZIONE DEI LOTTI

Gli immobili del fallimento, posti nel Comune di Brugnera, nel Comune di Cordenons e nel Comune di Azzano Decimo, 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 primo costituito da un locale commerciale posto in Via dei Soldi con accesso da Via Via Ponte di Sotto n.45/D in Comune di Brugnera.

## 4.IDENTIFICAZIONE CATASTALE IMMOBILI LOTTO PRIMO

### AGENZIA DELLE ENTRATE

Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio

### CATASTO DEI FABBRICATI

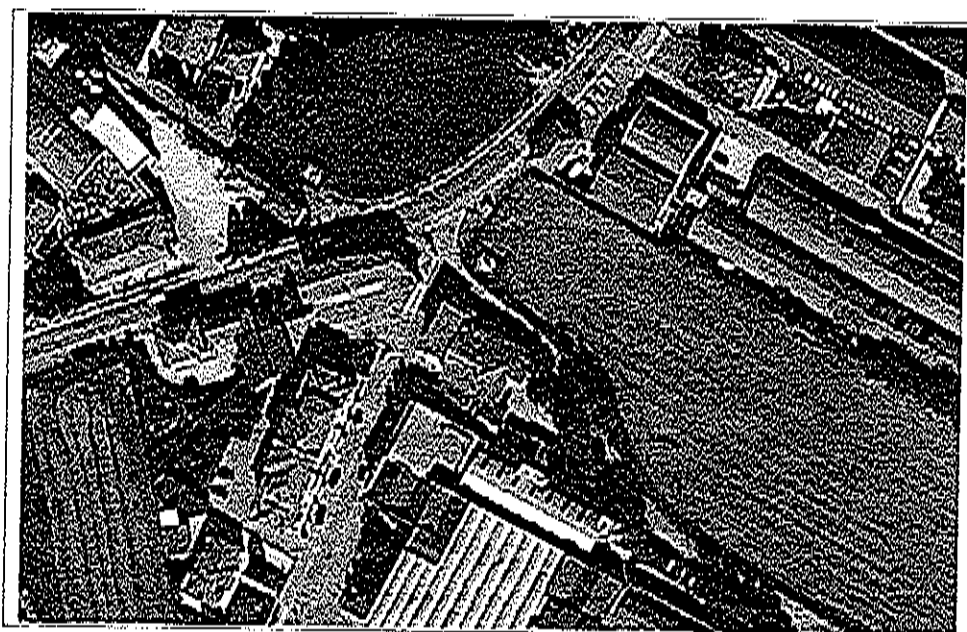
### COMUNE DI BRUGNERA

Fg.	Part.	Sub.	Via	Piano	Cat.	Cl.	Mq.	Rc.
27	81	1	Dei Soldi	T	C/1	4	36	604,25

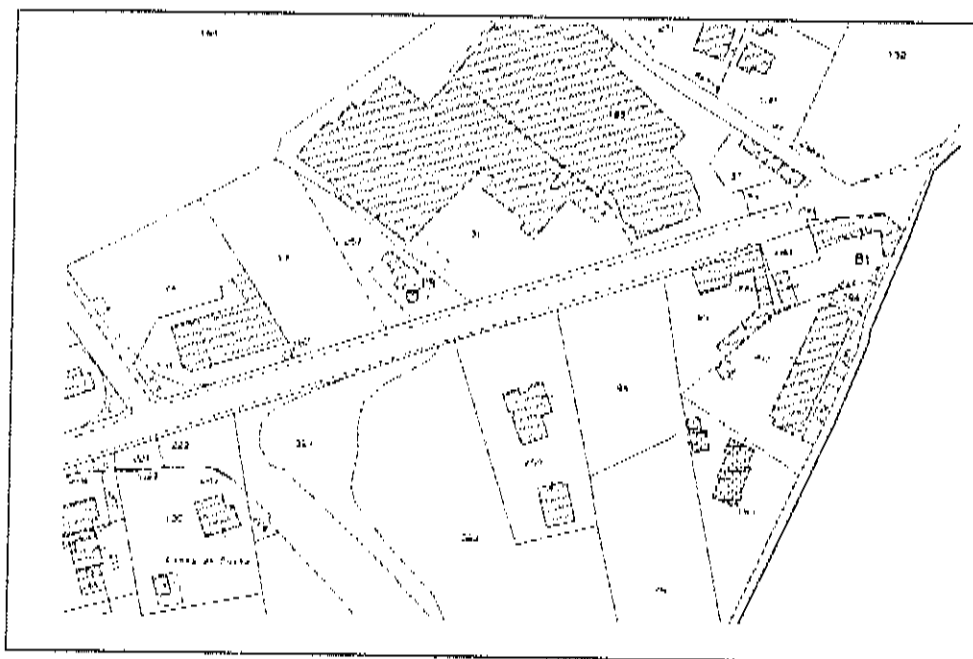
Il fabbricato condominiale dove è ubicato il locale commerciale insiste su terreno distinto al Catasto Terreni al Fg.27 Particella 81 - Ente Urbano di Ha 03.14.50.

## 5.LOCALIZZAZIONE

L'area, dove sorgono gli immobili, è posta nel centro storico del Comune di Brugnera ed è caratterizzata dalla presenza d'insediamenti residenziali e di piccole attività commerciali al dettaglio.



*Fotogrammetria*



*Estratto di Mappa Fig.27*



## **6. COERENZE**

Il compendio immobiliare catastalmente confina con le particelle 296-299-300 297-294 e con strada comunale (salvo altri).

## **7. DISPONIBILITA' IMMOBILI**

Gli immobili stimati al sopralluogo erano liberi.

## **8. SEDE LEGALE DELLA SOCIETA'**

La fallita società

## **9. TITOLI DI PROVENIENZA**

TRASCRIZIONE del 19/11/1999 - Registro Particolare 11951 Registro Generale 16718 - Pubblico ufficiale GUIDO BEVILACQUA Repertorio 9962 del 17/11/1999 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.

## **10. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI**

**Visura effettuata telematicamente in data 02.05.2014 sull'originario immobile in Comune di Brugnera al fg.27 map.81.**

---

Trascrizione del 19/11/1999 - Registro Particolare 11951 Registro Generale 16718 - Pubblico ufficiale GUIDO BEVILACQUA Repertorio 9962 del 17/11/1999 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - Nota disponibile in formato elettronico - Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1344 del 25/07/2001 (QUIETANZA)

Iscrizione del 19/11/1999 - Registro Particolare 3147 Registro Generale 16719 Pubblico ufficiale GUIDO BEVILACQUA Repertorio 9962 del 17/11/1999 IPOTECA LEGALE derivante da COMPRAVENDITA -Nota disponibile in formato elettronico -Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1345 del 25/07/2001 (CANCELLAZIONE TOTALE)

**Trascrizione del 29/03/2001** - Registro Particolare 3536 Registro Generale 4871  
Pubblico ufficiale GUIDO BEVILACQUA Repertorio 13832 del 27/03/2001 -  
ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA -Nota disponibile in formato  
elettronico.

**Iscrizione del 07/02/2003** - Registro Particolare 411 Registro Generale 2157  
Pubblico ufficiale GUIDO BEVILACQUA Repertorio 19109 del 24/01/2003  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI  
APERTURA DI CREDITO -Nota disponibile in formato elettronico.

---

**Visura effettuata telematicamente in data 02.05.2014 sull'immobile in  
Comune di Brugnera al fg.27 map.81 sub.1.**

---

**Iscrizione del 13/04/2005** - Registro Particolare 1376 Registro Generale 6198  
Pubblico ufficiale BEVILACQUA GUIDO Repertorio 25011/16864 del  
04/04/2005 -IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A  
GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO -Nota disponibile in formato  
elettronico - Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1307 del 20/06/2005 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 358 del 07/02/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 585 del 01/03/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)

**Iscrizione del 04/01/2007** - Registro Particolare 70 Registro Generale 179  
Pubblico ufficiale BEVILACQUA GUIDO Repertorio 29371/20267 del  
06/12/2006 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A  
GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO - Nota disponibile in formato  
elettronico - Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1418 del 25/06/2008 (RIDUZIONE DI SOMMA)
2. Annotazione n. 1419 del 25/06/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)

**Trascrizione del 20/07/2010** - Registro Particolare 7453 Registro Generale 11211  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PORDENONE Repertorio 1817/2010 del  
16/06/2010 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI  
SEQUESTRO CONSERVATIVO - Nota disponibile in formato elettronico.

**Trascrizione del 09/05/2011** - Registro Particolare 4707 Registro Generale 6789  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PORDENONE Repertorio 2756 del  
18/03/2011 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI  
SEQUESTRO CONSERVATIVO - Nota disponibile in formato elettronico.

**Trascrizione del 18/03/2013** - Registro Particolare 2749 Registro Generale 3749-  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI  
PORDENONE Repertorio 170 del 14/02/2013 -ATTO ESECUTIVO O  
CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI -Nota disponibile  
in formato elettronico.

## **II. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

<b>Fg.</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub</b>	<b>Via</b>	<b>Piano</b>	<b>Cat.</b>	<b>Cl.</b>	<b>Mq.</b>	<b>Rc.</b>
27	81	1	Dei Soldi	T	C/1	4	36	604,25

*Trattasi di un piccolo negozio e annesso servizio al piano terra di un fabbricato posto nel centro storico della Città in Via Dei Soldi con accesso da Via Ponte di Sotto n.45/D.*

*L'edificio condominiale denominato "Palazzo dei Soldi" è composto al piano terra di tre negozi e al e al piano primo e secondo di cinque appartamenti residenziali.*

### **Ubicazione e ambiente**

Il comparto territoriale comunale dove sorgono gli immobili è ricompreso nella fascia urbana che comprende il centro del Comune di Brugnera.

La posizione centrale è immediatamente contigua al nucleo storico e alla piazza del

paese su cui gravitano piccoli esercizi commerciali al dettaglio, servizi pubblici di base, scuole, asili, chiese, parchi di quartiere, parcheggi ect.

L'immobile nel vigente PRGC ricade secondo -ZTO- in zona B1 di completamento tipica storica interessata da Piano particolareggiato d'iniziativa privata denominato "BORGONUOVO".

Il fabbricato condominiale, dove è ubicato il negozio, insiste su terreno distinto al Catasto Terreni di detto comune al Fg.27 Particella 81 - Ente Urbano di Ha 00.14.40.

#### ***Il locale commerciale***

Posto al piano terra dell'edificio condominiale, ha i locali con altezza utile di metri 3.00 ed è composto di un unico locale con annesso servizio igienico per una superficie lorda commerciale rilevata graficamente e arrotondata di circa mq.46,00.

Le strutture portanti sono in muratura; i solai sono di latero-cemento; i tramezzi divisorii sono e i rivestimenti sono in carton-gesso tinteggiato con pittura traspirante; i pavimenti sono in piastrelle; le pareti dei bagni sono rivestite con piastrelle in ceramica; il portoncino d'ingresso è in alluminio anodizzato; le ampie vetrate hanno serramento in alluminio anodizzato colore grigio scuro e vetro camera antisfondamento; tutti i davanzali sono in marmo; l'impianto idraulico ha tubazione sottotraccia; il bagno è privo di porte, di sanitari e della rubinetteria. Non sono inoltre stati posati i battiscopa perimetrali su tutto il locale.

***L'impianto termico*** di riscaldamento è autonomo, ha distribuzione di tipo a collettori con tubazioni in rame isolate.

L'impianto deve essere ancora completato perché mancano i collettori, la caldaia e i corpi riscaldanti,

***L'impianto idrico sanitario***, con produzione di acqua calda, è distribuito mediante tubazioni zincate e multistrato.

***L'impianto di adduzione del gas*** parte dal contatore fino ai singoli apparecchi con

tubazioni interrata, a vista o sottotraccia.

*L'impianto elettrico* è del tipo civile sottotraccia con quadro elettrico, punti luce e prese di corrente.

*Le parti comuni esterne*, evidenziate nell'elaborato planimetrico catastale, comprendono l'area scoperta, gli accessi pedonali, la zona manovra e quanto altro.

*Il complesso condominiale*, realizzato con materiali di buona qualità, ha copertura a falde con struttura di legno e tegole curve, grondaie e pluviali in rame, pareti con intonaco tinteggiato e con sasso a vista, pavimentazioni per camminamenti e parcheggi in mattonelle di cemento.

---

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 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.

---

## **12.REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**

All'aggiudicatario saranno trasferiti i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del complesso immobiliare, quali risultano dall'art. 1117 c.c., tenuto conto dell'elaborato planimetrico, del Regolamento di Condominio con le annesse tabelle millesimali che si trovano allegati all'atto del Notaio Bevilacqua del 12 luglio 2004, rep. 23108, registrato a Pordenone il 5 agosto 2004 al n.5902 Serie IT.

## **13.STATO DI MANTENIMENTO E CONSERVAZIONE**

L'edificio edificato nell'anno 2004 complessivamente si presenta in un buono stato di manutenzione.

---

Il negozio oggetto di stima, che fin dalla sua costruzione non è mai stato utilizzato, è invece in ottimo stato di conservazione.

#### **14.CONFORMITA' CATASTALE**

Si conferma la conformità catastale del bene stimato identificato con il sub.1.

Va evidenziato che il fabbricato è prospiciente Via Dei Soldi ma l'accesso avviene da Via Ponte di Sotto n.45/D.

#### **15.PROVVEDIMENTI E PERMESSI EDILIZI**

L'originario fabbricato, come si evince dalle dichiarazioni rese dalle parti nei vari atti pubblici di trasferimento, preesisteva alla data del 1° settembre 1967.

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale, risulta che il fabbricato è stato poi ristrutturato e ampliato in base ai seguenti provvedimenti amministrativi:

1. Concessione Edilizia Originaria del 18.01.2002 con numero 01/193;
2. Concessione Edilizia in Variante del 10.06.2004 con numero 12/2004;
3. Certificato di Agibilità del 09.07.2004 con numero 14/2004;

I lavori per la ristrutturazione del fabbricato sono iniziati in data 7 novembre 2002 e terminati in data 11 giugno 2004;

Si precisa che l'edificio fa parte della lottizzazione PRPC BORGONUOVO giusta convenzioni edilizie del Notaio Bevilacqua:

- del 27 marzo 2001, rep. 13832, trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. in data 29 marzo 2001 ai nn. 4871/3536;

- del 29 giugno 2001, rep. 14603, trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. in data 29 giugno 2001 ai nn. 4871/3536; la parte acquirente dichiara

Che in data 15.06.2004 è stato redatto il Certificato di Regolare Esecuzione da parte del direttore lavori Ingegnere Carlo Zigante e controfirmato dalla Proprietà e dall'Impresa esecutrice dei lavori,

Che in data 01.07.2004 è stato redatto Collaudo Tecnico Amministrativo a firma dell'Ingegnere Cesare Ruzzene,

Che sono state cedute a titolo gratuito le aree previste in convenzione al Comune di Brugnera con:

TRASCRIZIONE del 06/08/2004 - Registro Particolare 8934 Registro Generale 13399 - Pubblico ufficiale GUIDO BEVILACQUA Repertorio 23173 del 19/07/2004 ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

Nota disponibile in formato elettronico

#### **16.REGOLARITA' EDILIZIA**

Per quanto accertare nei limiti del tempo assegnato per lo svolgimento dell'incarico, l'immobile stimato (negoziato al piano terra) è conforme ai progetti depositati presso gli uffici e per questo se ne certifica la regolarità edilizia.

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.

#### **17.CERTIFICATO INESISTENZA PROVVEDIMENTI SANZIONATORI**

E' stato rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune il certificato d'adempimento delle prescrizioni e provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art.41 L.47/85,

Si allega copia del documento.

#### **18.CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI**

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.

-Dichiarazione di Conformità dell'impianto termoidraulico a firma della ditta

[REDACTED]

-Dichiarazione di Conformità dell'impianto elettrico e radiotelevisivo a firma della ditta

[REDACTED]

Si allega copia dei certificati.

Non sono state eseguite indagini, ispezioni, prove e verifiche sull'efficienza e sulla conformità degli impianti tecnologici (caldaia, impianto elettrico, fognature, gas, acquedotto etc.) né alla messa in servizio degli stessi per cui ogni eventuale attività di completamento, revisione, riparazione, adeguamento, integrazione dell'esistente graverà interamente sull'aggiudicatario.

Non è stato inoltre verificato il tracciato, il dimensionamento e il recapito finale dell'impianto fognario.

La decurtazione al valore di stima tiene già in conto all'assenza di garanzia per possibili vizi e malfunzionamenti.

#### **19. ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA**

Prima della messa in vendita sarà redatto dallo scrivente il certificato di prestazione energetica dell'immobile.

#### **20.COLLAUDO STATICO**

In comune è depositato il collaudo statico dell'edificio a firma dell'Ingegnere Vico Pujatti in data 07.06.2004.



Denuncia di collaudo depositata presso la Direzione dei Servizi Tecnici di Pordenone al n.31783 del 08.06.2004.

Si allega copia del documento.

#### **21.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.

#### **22.DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI**

Dal sopralluogo si rileva che gli immobili sono liberi.

#### **23.SERVITU'**

La stima dell'immobile è a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui ora si trova, con tutti gli eventuali diritti, azioni, ragioni, usi, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive anche se non citate negli atti e nella relazione.

Di tutto questo si è tenuto conto specificamente nella formulazione del prezzo a base d'asta.

#### **24.DIRITTO DI USUFRUTTO**

Il bene non è gravato da diritti d'usufrutto.

#### **25.DIRITTI DEMANIALI O DI USO CIVICO**

Il bene non è gravato da diritti demaniali o di uso civico.

#### **26.DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI**

Da certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Brugnera si evince che il mappale 81 al fg.27 ricade secondo -ZTO- in Zona B1 di completamento tipica storica interessata dal PRPC "Borgonuovo".

Lo stesso ricade inoltre, in area P1 Pericolosità idraulica moderata del Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino del Fiume Livenza Legge 267/98 e Legge 365/00.....

Si allega copia del documento integrale.

## **27.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 di numerosi edifici invenduti, nonostante il notevole abbassamento dei prezzi verificatasi negli ultimi anni.

A dimostrazione di questo si rileva che anche nelle vendite coattive d'immobili residenziali o per il piccolo commercio, nonostante oramai di prassi è applicato un abbattimento del 25% al valore di stima, il prezzo di aggiudicazione scende sempre sotto tale percentuale.

## **28.CONSISTENZA DEI BENI**

Nonostante la stima del bene è eseguita a corpo e non a misura, per cui eventuali differenze alle consistenze fisiche non comporteranno alcuna variazione del prezzo, la superficie commerciale dell'immobile è rilevata graficamente dagli elaborati catastali, è calcolata secondo i criteri comunemente adottati, sommando le superfici effettive d'ogni locale, considerando totalmente i muri interni e quelli esterni perimetrali; le terrazze chiuse su tre lati al 50%, le terrazze aperte al 30%; i muri in comune, le cantine e l'autorimessa al 50%.

Per le pertinenze è indicata la consistenza catastale e non quella rilevata.

Non sono stati verificati e determinati i confini sul posto rilevando unicamente la posizione degli immobili all'interno della recinzione esistente.

Applicando tale criterio si hanno le seguenti *superfici commerciali arrotondate*:

Id	Destinazione	Superficie Commerciale
A	Negozi e servizio	Mq,46,00

### 29. 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.

Nella fattispecie sono stati esaminati e confrontati i dati rilevati dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, del Borsino Immobiliare FIMAA, del Borsino Immobiliare FIAIP.

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.

### 30. VALORI UNITARI ASSUNTI

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

- tipologie costruttive, strutturali e tecnologiche
- dimensioni e forma geometrica
- grado di finitura, stato di conservazione, vetustà e funzionalità
- edilizia e urbanistica
- difformità catastali e edilizie
- 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

Pertanto, eseguite le opportune ricerche e considerazioni, tenuto conto ai necessari lavori di completamento, lo scrivente perito ritiene che il più probabile valore di mercato per l'immobile stimato sia di 1.300,00 euro/mq.

### **31.VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI**

Alla luce di tutto quanto sopra esposto, considerato lo stato di conservazione 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 in:

<b>Id</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Sup.mq.</b>	<b>Euro/mq.</b>	<b>Valore</b>
A	Negozi e servizio	46,00	1.300	59.800,00

#### **VALORE DI STIMA**

**A corpo Euro 59.800,00**  
*(Cinquantanovemilaottocento)*

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 CONSIGLIATO***

Euro 41.860,00 che si arrotondano

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

---

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

*Fontanafredda li, 30 ottobre 2014*

Il Perito

*Antonio Taiariol*

*Allegati:*

- *Visure catastali*
- *Estratti catastali*
- *Planimetrie catastali*
- *Visure ipotecarie*
- *Certificato di non sussistenza provvedimenti urbanistici*
- *Certificato di destinazione urbanistica*
- *Certificazioni di conformità degli impianti tecnologici*
- *Permessi Edilizi*
- *Collaudo statico*
- *Abitabilità*
- *Documentazione fotografica*

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PORDENONE**

**SEZIONE FALLIMENTARE**



---

**FALLIMENTO N. 59/2013**

---

Giudice Delegato

**Dottor FRANCESCO PEDOJA**

Curatore Fallimentare

**Dottor GIUSEPPE BRUNETTA**

Perito Estimatore Immobili

**Geometra ANTONIO TAIARIOL**

***RELAZIONE PERITALE***

**LOTTO PRIMO**

***NEL COMUNE DI BRUGNERA***

***LOCALE COMMERCIALE IN VIA DEI SOLDI***

---

**Antonio Taiariol**

Via Pastrengo nr. 11 - 33074 Fontanafredda PN

Telefono 0434.565110 Fax 0434.566932 - mail [antoniotaiairol@libero.it](mailto:antoniotaiairol@libero.it)

## RELAZIONE PERITALE

Il sottoscritto geometra Antonio TAIARIOL, con studio professionale in Comune di Fontanafredda, Via Pastrengo nr.11/4, telefono 0434.565110 fax 0434.566932, 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, Dottor Giuseppe Brunetta, a eseguire la valutazione dei fabbricati e dei terreni nel Fallimento della società

ed iscritta al



### 1.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 ad 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).

## **2.OPERAZIONI PERITALI**

Lo scrivente perito ha compiuto vari sopralluoghi per rilevare e prendere visione del compendio immobiliare.

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.

## **3.LA FORMAZIONE DEI LOTTI**

Gli immobili del fallimento, posti nel Comune di Brugnera, nel Comune di Cordenons e nel Comune di Azzano Decimo, 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 primo costituito da un locale commerciale posto in Via dei Soldi con accesso da Via Via Ponte di Sotto n.45/D in Comune di Brugnera.**

## **4.IDENTIFICAZIONE CATASTALE IMMOBILI LOTTO PRIMO**

### **AGENZIA DELLE ENTRATE**

Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio

### **CATASTO DEI FABBRICATI**

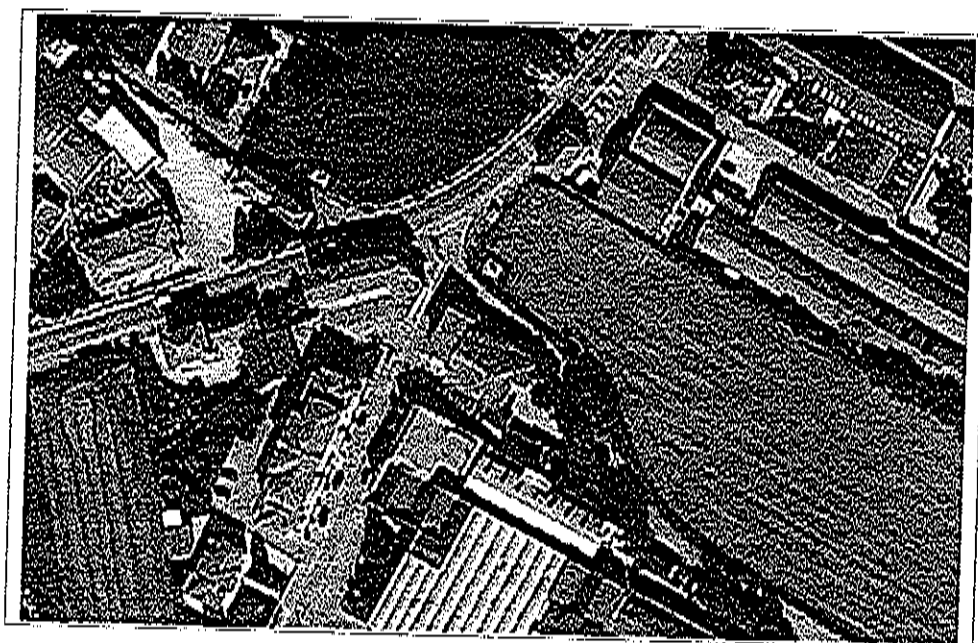
### **COMUNE DI BRUGNERA**

<b>Fg.</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Via</b>	<b>Piano</b>	<b>Cat.</b>	<b>Cl.</b>	<b>Mq.</b>	<b>Re.</b>
27	81	1	Dei Soldi	T	C/1	4	36	604,25

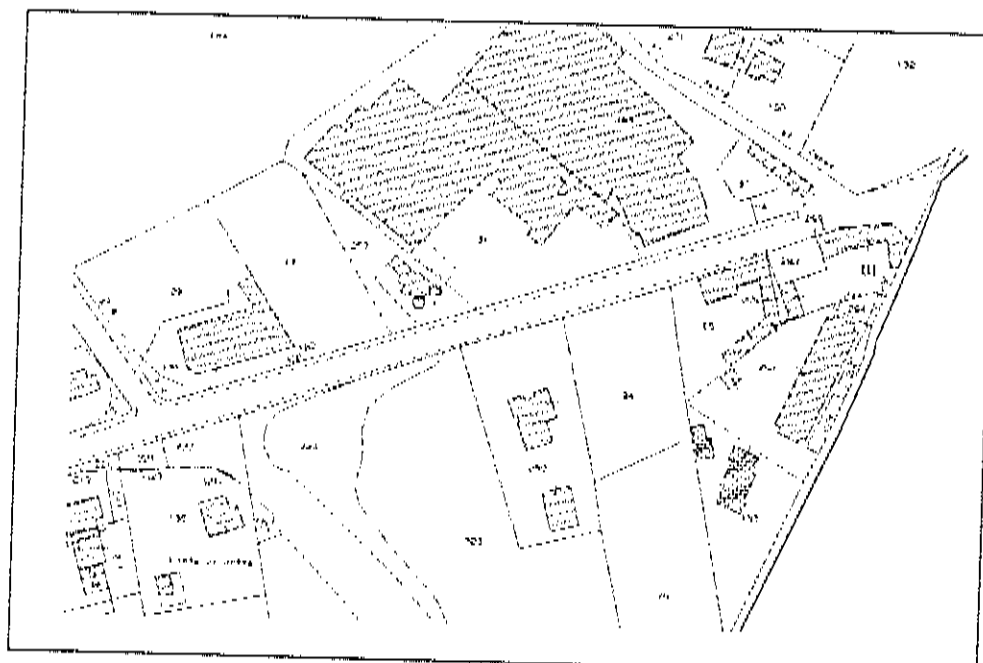
Il fabbricato condominiale dove è ubicato il locale commerciale insiste su terreno distinto al Catasto Terreni al Fg.27 Particella 81 - Ente Urbano di Ha 03,14.50.

## 5.LOCALIZZAZIONE

L'area, dove sorgono gli immobili, è posta nel centro storico del Comune di Brugnera ed è caratterizzata dalla presenza d'insediamenti residenziali e di piccole attività commerciali al dettaglio.



*Fotogrammetria*



*Estratto di Mappa Fig.27*

## **6. COERENZE**

Il compendio immobiliare catastalmente confina con le particelle 296-299-300 297-294 e con strada comunale (salvo altri).

## **7. DISPONIBILITA' IMMOBILI**

Gli immobili stimati al sopralluogo erano liberi.

## **8. SEDE LEGALE DELLA SOCIETA'**

La fallita società

## **9. TITOLI DI PROVENIENZA**

TRASCRIZIONE del 19/11/1999 - Registro Particolare 11951 Registro Generale 16718 - Pubblico ufficiale GUIDO BEVILACQUA Repertorio 9962 del 17/11/1999 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.

## **10. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI**

**Visura effettuata telematicamente in data 02.05.2014 sull'originario immobile in Comune di Brugnera al fg.27 map.81.**

---

Trascrizione del 19/11/1999 - Registro Particolare 11951 Registro Generale 16718 - Pubblico ufficiale GUIDO BEVILACQUA Repertorio 9962 del 17/11/1999 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Nota disponibile in formato elettronico - Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1344 del 25/07/2001 (QUIETANZA)

Iscrizione del 19/11/1999 - Registro Particolare 3147 Registro Generale 16719 Pubblico ufficiale GUIDO BEVILACQUA Repertorio 9962 del 17/11/1999 IPOTECA LEGALE derivante da COMPRAVENDITA -Nota disponibile in formato elettronico -Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1345 del 25/07/2001 (CANCELLAZIONE TOTALE)

**Trascrizione del 29/03/2001** - Registro Particolare 3536 Registro Generale 4871

Pubblico ufficiale GUIDO BEVILACQUA Repertorio 13832 del 27/03/2001 -  
ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA -Nota disponibile in formato  
elettronico.

**Iscrizione del 07/02/2003** - Registro Particolare 411 Registro Generale 2157

Pubblico ufficiale GUIDO BEVILACQUA Repertorio 19109 del 24/01/2003  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI  
APERTURA DI CREDITO -Nota disponibile in formato elettronico.

---

**Visura effettuata telematicamente in data 02.05.2014 sull'immobile in  
Comune di Brugnera al fg.27 map.81 sub.1.**

---

**Iscrizione del 13/04/2005** - Registro Particolare 1376 Registro Generale 6198

Pubblico ufficiale BEVILACQUA GUIDO Repertorio 25011/16864 del  
04/04/2005 -IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A  
GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO -Nota disponibile in formato  
elettronico - Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1307 del 20/06/2005 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 358 del 07/02/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 585 del 01/03/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)

**Iscrizione del 04/01/2007** - Registro Particolare 70 Registro Generale 179

Pubblico ufficiale BEVILACQUA GUIDO Repertorio 29371/20267 del  
06/12/2006 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A  
GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO - Nota disponibile in formato  
elettronico - Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1418 del 25/06/2008 (RIDUZIONE DI SOMMA)
  2. Annotazione n. 1419 del 25/06/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
-

Trascrizione del 20/07/2010 - Registro Particolare 7453 Registro Generale 11211  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PORDENONE Repertorio 1817/2010 del  
16/06/2010 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI  
SEQUESTRO CONSERVATIVO - Nota disponibile in formato elettronico.

Trascrizione del 09/05/2011 - Registro Particolare 4707 Registro Generale 6789  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PORDENONE Repertorio 2756 del  
18/03/2011 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI  
SEQUESTRO CONSERVATIVO - Nota disponibile in formato elettronico.

Trascrizione del 18/03/2013 - Registro Particolare 2749 Registro Generale 3749-  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI  
PORDENONE Repertorio 170 del 14/02/2013 -ATTO ESECUTIVO O  
CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI -Nota disponibile  
in formato elettronico.

## 11. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Fg.	Part.	Sub	Via	Piano	Cat.	Cl.	Mq.	Rc.
27	81	1	Dei Soldi	T	C/1	4	36	604,25

*Trattasi di un piccolo negozio e annesso servizio al piano terra di un fabbricato  
posto nel centro storico della Città in Via Dei Soldi con accesso da Via Ponte di  
Sotto n.45/D.*

*L'edificio condominiale denominato "Palazzo dei Soldi" è composto al piano terra  
di tre negozi e al e al piano primo e secondo di cinque appartamenti residenziali.*

### **Ubicazione e ambiente**

Il comparto territoriale comunale dove sorgono gli immobili è ricompreso nella  
fascia urbana che comprende il centro del Comune di Brugnera.

La posizione centrale è immediatamente contigua al nucleo storico e alla piazza del

paese su cui gravitano piccoli esercizi commerciali al dettaglio, servizi pubblici di base, scuole, asili, chiese, parchi di quartiere, parcheggi ect.

L'immobile nel vigente PRGC ricade secondo -ZTO- in zona B1 di completamento tipica storica interessata da Piano particolareggiato d'iniziativa privata denominato "BORGONUOVO".

Il fabbricato condominiale, dove è ubicato il negozio, insiste su terreno distinto al Catasto Terreni di detto comune al Fg.27 Particella 81 - Ente Urbano di Ha 00,14,40.

### ***Il locale commerciale***

Posto al piano terra dell'edificio condominiale, ha i locali con altezza utile di metri 3.00 ed è composto di un unico locale con annesso servizio igienico per una superficie lorda commerciale rilevata graficamente e arrotondata di circa mq.46,00.

Le strutture portanti sono in muratura; i solai sono di latero-cemento; i tramezzi divisorii sono e i rivestimenti sono in carton-gesso tinteggiato con pittura traspirante; i pavimenti sono in piastrelle; le pareti dei bagni sono rivestite con piastrelle in ceramica; il portoncino d'ingresso è in alluminio anodizzato; le ampie vetrate hanno serramento in alluminio anodizzato colore grigio scuro e vetro camera antisfondamento; tutti i davanzali sono in marmo; l'impianto idraulico ha tubazione sottotraccia; il bagno è privo di porte, di sanitari e della rubinetteria. Non sono inoltre stati posati i battiscopa perimetrali su tutto il locale.

*L'impianto termico* di riscaldamento è autonomo, ha distribuzione di tipo a collettori con tubazioni in rame isolate.

L'impianto deve essere ancora completato perché mancano i collettori, la caldaia e i corpi riscaldanti.

*L'impianto idrico sanitario*, con produzione di acqua calda, è distribuito mediante tubazioni zincate e multistrato.

*L'impianto di adduzione del gas* parte dal contatore fino ai singoli apparecchi con

tubazioni interrato, a vista o sottotraccia.

*L'impianto elettrico* è del tipo civile sottotraccia con quadro elettrico, punti luce e prese di corrente.

*Le parti comuni esterne*, evidenziate nell'elaborato planimetrico catastale, comprendono l'area scoperta, gli accessi pedonali, la zona manovra e quanto altro.

*Il complesso condominiale*, realizzato con materiali di buona qualità, ha copertura a falde con struttura di legno e tegole curve, grondaie e pluviali in rame, pareti con intonaco tinteggiato e con sasso a vista, pavimentazioni per camminamenti e parcheggi in mattonelle di cemento.

---

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 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.

---

## **12.REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**

All'aggiudicatario saranno trasferiti i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del complesso immobiliare, quali risultano dall'art. 1117 c.c., tenuto conto dell'elaborato planimetrico, del Regolamento di Condominio con le annesse tabelle millesimali che si trovano allegati all'atto del Notaio Bevilacqua del 12 luglio 2004, rep. 23108, registrato a Pordenone il 5 agosto 2004 al n.5902 Serie 1T.

## **13.STATO DI MANTENIMENTO E CONSERVAZIONE**

L'edificio edificato nell'anno 2004 complessivamente si presenta in un buono stato di manutenzione.

---



Il negozio oggetto di stima, che fin dalla sua costruzione non è mai stato utilizzato, è invece in ottimo stato di conservazione.

#### **14.CONFORMITA' CATASTALE**

Si conferma la conformità catastale del bene stimato identificato con il sub.1.

Va evidenziato che il fabbricato è prospiciente Via Dei Soldi ma l'accesso avviene da Via Ponte di Sotto n.45/D.

#### **15.PROVVEDIMENTI E PERMESSI EDILIZI**

L'originario fabbricato, come si evince dalle dichiarazioni rese dalle parti nei vari atti pubblici di trasferimento, preesisteva alla data del 1° settembre 1967.

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale, risulta che il fabbricato è stato poi ristrutturato e ampliato in base ai seguenti provvedimenti amministrativi:

1. Concessione Edilizia Originaria del 18.01.2002 con numero 01/193;
2. Concessione Edilizia in Variante del 10.06.2004 con numero 12/2004;
3. Certificato di Agibilità del 09.07.2004 con numero 14/2004;

I lavori per la ristrutturazione del fabbricato sono iniziati in data 7 novembre 2002 e terminati in data 11 giugno 2004;

Si precisa che l'edificio fa parte della lottizzazione PRPC BORGONUOVO giusta convenzioni edilizie del Notaio Bevilacqua:

- del 27 marzo 2001, rep. 13832, trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. in data 29 marzo 2001 ai nn. 4871/3536;

- del 29 giugno 2001, rep. 14603, trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. in data 29 giugno 2001 ai nn. 4871/3536; la parte acquirente dichiara

Che in data 15.06.2004 è stato redatto il Certificato di Regolare Esecuzione da parte del direttore lavori Ingegnere Carlo Zigante e controfirmato dalla Proprietà e dall'Impresa esecutrice dei lavori.

Che in data 01.07.2004 è stato redatto Collaudo Tecnico Amministrativo a firma dell'Ingegnere Cesare Ruzzene.

Che sono state cedute a titolo gratuito le aree previste in convenzione al Comune di Brugnera con:

TRASCRIZIONE del 06/08/2004 - Registro Particolare 8934 Registro Generale 13399 - Pubblico ufficiale GUIDO BEVILACQUA Repertorio 23173 del 19/07/2004 ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

Nota disponibile in formato elettronico

#### **16.REGOLARITA' EDILIZIA**

Per quanto accertare nei limiti del tempo assegnato per lo svolgimento dell'incarico, l'immobile stimato (negoziato al piano terra) è conforme ai progetti depositati presso gli uffici e per questo se ne certifica la regolarità edilizia.

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.

#### **17.CERTIFICATO INESISTENZA PROVVEDIMENTI SANZIONATORI**

E' stato rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune il certificato d'adempimento delle prescrizioni e provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art.41 L.47/85.

Si allega copia del documento.

#### **18.CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI**

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.

-Dichiarazione di Conformità dell'impianto termoidraulico a firma della ditta

-Dichiarazione di Conformità dell'impianto elettrico e radiotelevisivo a firma della ditta

Si allega copia dei certificati.

Non sono state eseguite indagini, ispezioni, prove e verifiche sull'efficienza e sulla conformità degli impianti tecnologici (caldaia, impianto elettrico, fognature, gas, acquedotto etc.) né alla messa in servizio degli stessi per cui ogni eventuale attività di completamento, revisione, riparazione, adeguamento, integrazione dell'esistente graverà interamente sull'aggiudicatario.

Non è stato inoltre verificato il tracciato, il dimensionamento e il recapito finale dell'impianto fognario.

La decurtazione al valore di stima tiene già in conto all'assenza di garanzia per possibili vizi e malfunzionamenti.

#### **19. ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA**

Prima della messa in vendita sarà redatto dallo scrivente il certificato di prestazione energetica dell'immobile.

#### **20.COLLAUDO STATICO**

In comune è depositato il collaudo statico dell'edificio a firma dell'Ingegnere Vico Pujatti in data 07.06.2004.

Denuncia di collaudo depositata presso la Direzione dei Servizi Tecnici di Pordenone al n.31783 del 08.06.2004.

Si allega copia del documento.

#### **21.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.

#### **22.DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI**

Dal sopralluogo si rileva che gli immobili sono liberi.

#### **23.SERVITU'**

La stima dell'immobile è a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui ora si trova, con tutti gli eventuali diritti, azioni, ragioni, usi, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive anche se non citate negli atti e nella relazione.

Di tutto questo si è tenuto conto specificamente nella formulazione del prezzo a base d'asta.

#### **24.DIRITTO DI USUFRUTTO**

Il bene non è gravato da diritti d'usufrutto.

#### **25.DIRITTI DEMANIALI O DI USO CIVICO**

Il bene non è gravato da diritti demaniali o di uso civico.

#### **26.DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI**

Da certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Brugnera si evince che il mappale 81 al fg.27 ricade secondo -ZTO- in Zona B1 di completamento tipica storica interessata dal PRPC "Borgonuovo".

Lo stesso ricade inoltre, in area P1 Pericolosità idraulica moderata del Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino del Fiume Livenza Legge 267/98 e Legge 365/00.....

Si allega copia del documento integrale.

## **27.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 di numerosi edifici invenduti, nonostante il notevole abbassamento dei prezzi verificatosi negli ultimi anni.

A dimostrazione di questo si rileva che anche nelle vendite coattive d'immobili residenziali o per il piccolo commercio, nonostante oramai di prassi è applicato un abbattimento del 25% al valore di stima, il prezzo di aggiudicazione scende sempre sotto tale percentuale.

## **28.CONSISTENZA DEI BENI**

Nonostante la stima del bene è eseguita a corpo e non a misura, per cui eventuali differenze alle consistenze fisiche non comporteranno alcuna variazione del prezzo, la superficie commerciale dell'immobile è rilevata graficamente dagli elaborati catastali, è calcolata secondo i criteri comunemente adottati, sommando le superfici effettive d'ogni locale, considerando totalmente i muri interni e quelli esterni perimetrali; le terrazze chiuse su tre lati al 50%, le terrazze aperte al 30%; i muri in comune, le cantine e l'autorimessa al 50%.

Per le pertinenze è indicata la consistenza catastale e non quella rilevata.

Non sono stati verificati e determinati i confini sul posto rilevando unicamente la posizione degli immobili all'interno della recinzione esistente.

Applicando tale criterio si hanno le seguenti *superfici commerciali arrotondate*:

<b>Id</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Commerciale</b>
A	Negozi e servizio	Mq,46,00

## **29. 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.

Nella fattispecie sono stati esaminati e confrontati i dati rilevati dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, del Borsino Immobiliare FIMAA, del Borsino Immobiliare FIAIP.

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.

## **30. VALORI UNITARI ASSUNTI**

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

- tipologie costruttive, strutturali e tecnologiche
- dimensioni e forma geometrica
- grado di finitura, stato di conservazione, vetustà e funzionalità
- edilizia e urbanistica
- difformità catastali e edilizie
- 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

Pertanto, eseguite le opportune ricerche e considerazioni, tenuto conto ai necessari lavori di completamento, lo scrivente perito ritiene che il più probabile valore di mercato per l'immobile stimato sia di 1.300,00 euro/mq.

### **31.VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI**

Alla luce di tutto quanto sopra esposto, considerato lo stato di conservazione 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 in:

<b>Id</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Sup.mq.</b>	<b>Euro/mq.</b>	<b>Valore</b>
A	Negoziò e servizio	46,00	1.300	59.800,00

#### **VALORE DI STIMA**

**A corpo Euro 59.800,00**  
*(Cinquantanovemilaottocento)*

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 CONSIGLIATO**

Euro 41.860,00 che si arrotondano

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

---



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

*Fontanafredda li, 30 ottobre 2014*

Il Perito

*Antonio Taiariol*

*Allegati:*

- *Visure catastali*
- *Estratti catastali*
- *Planimetrie catastali*
- *Visure ipotecarie*
- *Certificato di non sussistenza provvedimenti urbanistici*
- *Certificato di destinazione urbanistica*
- *Certificazioni di conformità degli impianti tecnologici*
- *Permessi Edilizi*
- *Collaudo statico*
- *Abitabilità*
- *Documentazione fotografica*

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PORDENONE**

**SEZIONE FALLIMENTARE**



---

**FALLIMENTO N. 59/2013**

---

Giudice Delegato

**Dottor FRANCESCO PEDOJA**

Curatore Fallimentare

**Dottor GIUSEPPE BRUNETTA**

Perito Estimatore Immobili

**Geometra ANTONIO TAIARIOL**

***RELAZIONE PERITALE***

**LOTTO SECONDO**

**CORPO A - CORPO B - CORPO C**

***NEL COMUNE DI CORDENONS***

***LOTTE URBANIZZATI IN ZONA ARTIGIANALE***

***"PRPC DI INIZIATIVA PRIVATA DELLA Z.E. 771 AREA 01"***

---

**Antonio Taiariol**

Via Pastrengo nr.11 - 33074 Fontanafredda PN

Telefono 0434.565110 Fax 0434.566932 – mail antoniotaiariol@libero.it

## RELAZIONE PERITALE

Il sottoscritto geometra Antonio TAIARIOL, con studio professionale in Comune di Fontanafredda, Via Pastrengo nr.11/4, telefono 0434.565110 fax 0434.566932, 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, Dottor Giuseppe Brunetta, a eseguire la valutazione dei fabbricati e dei terreni nel Fallimento della società

ed iscritta al

### I.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).

## **2.OPERAZIONI PERITALI**

Lo scrivente perito ha compiuto il sopralluogo accompagnato dal Curatore Fallimentare per rilevare e prendere visione del compendio immobiliare.

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.

## **3.LOCALIZZAZIONE**

L'ambito, dove sono ubicati i terreni e le opere facenti parte del P.R.P.C. della Zona Elementare 771 in località Chiavornicco, è posto nell'ampia area industriale a sud della Città di Cordenons che si estende quasi al confine con il Comune di Pordenone. La zona dista circa 2,5 Km dalla Strada Statale 13 e circa 9 Km dall'ingresso Autostradale della A28



#### 4.LA FORMAZIONE DEI LOTTI

Gli immobili del fallimento, posti nel Comune di Brugnera, nel Comune di Cordenons e nel Comune di Azzano Decimo, 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 suddiviso in corpo A-B-C per la possibile vendita frazionata dei terreni urbanizzati posti in zona artigianale denominata "PRPC d'iniziativa privata Z.E. 771 arca 01".

#### 5.VISURE CATASTALI IMMOBILI

##### LOTTO SECONDO "CORPO A"

##### AGENZIA DELLE ENTRATE

Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio

##### CATASTO DEL TERRENI

##### COMUNE DI CORDENONS

Proprietà per 1/1

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Consistenza	Rd	Ru
40	904	Relitto St.	----	00.04.00	00,00	00,00
40	909	Sem.Arb.	2	00.54.77	50,92	33,94
40	913	Sem.Arb.	1	00.3370	31,33	20,89
41	1098	Relitto St.	----	00.00.31	00,00	00,00
41	1142	Sem.Arb.	1	00.00.18	00,21	00,13
41	1143	Sem.Arb.	1	0.03.23	3,75	2,34

*Le particelle 913 del Fg.40 e 1143 del Fg.41 risultano catastalmente ancora intestate al "Consorzio Industriale Cordenons" poiché non ancora volturate a seguito delle assegnazioni immobiliari a titolo di permuta con atto del Notaio Severino Pirozzi Rep.68.224 Racc.25.130 del 01.03.2007.*

LOTTO SECONDO "CORPO B"

**AGENZIA DELLE ENTRATE**  
Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio  
CATASTO DEI TERRENI  
**COMUNE DI CORDENONS**

Proprieta' per 6078/100000

-Proprieta' per

5848/100000

-Proprieta' per 169/1000

-Proprieta' per

2059/100000

Proprieta' per 9056/100000

Proprieta' per 11770/100000

•

-Proprieta'

per 8406/100000

-Proprieta' per

15890/100000

Proprieta' per 23887/100000

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Consistenza	Rd	Ra
41	1120	Sem.Arb.	1	00,01,95	02,27	01,41

**AGENZIA DELLE ENTRATE**  
 Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio  
CATASTO DEI TERRENI  
**COMUNE DI CORDENONS**

..... Proprieta' per 6078/100000

Proprieta' per

5848/100000

Proprieta' per

2059/100000

Proprieta' per 170039/1000000

Proprieta' per 9056/100000

Proprieta' per 11770/100000

•

**-Proprieta'**

**per 8406/100000**

-Proprieta' per

15890/100000

.....  
 Proprieta' per 23887/100000

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Consistenza	Rd	Ra
41	1197	Sem.Arb.	1	00.12.60	14,64	09,11
41	1198	Sem.Arb.	1	00.11.22	13,04	08,11



**AGENZIA DELLE ENTRATE**  
Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio  
CATASTO DEI TERRENI  
**COMUNE DI CORDENONS**

-Proprieta' per 6078/100000

Proprieta' per

5848/100000

Proprieta' per

2059/100000

Proprieta' per 169/1000

Proprieta' per 9056/100000

Proprieta' per 11770/100000

•

Proprieta'

per 8406/100000

-Proprieta' per

15890/100000

Proprieta' per 23887/100000

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Consistenza	Rd	Rn
41	1199	Sem.Arb.	I	00.04.16	04,83	03,01
41	1200	Sem.Arb.	I	00.02.17	02,52	01,57

LOTTO SECONDO "CORPO B"

**AGENZIA DELLE ENTRATE**  
Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio  
CATASTO DEI TERRENI  
**COMUNE DI CORDENONS**

Proprieta' per 6078/100000

Proprieta' per

5848/100000

Proprieta' per

2059/100000

Proprieta' per 170039/1000000

Proprieta' per 9056/100000

Proprieta' per 11770/100000

•

Proprieta'

per 8406/100000

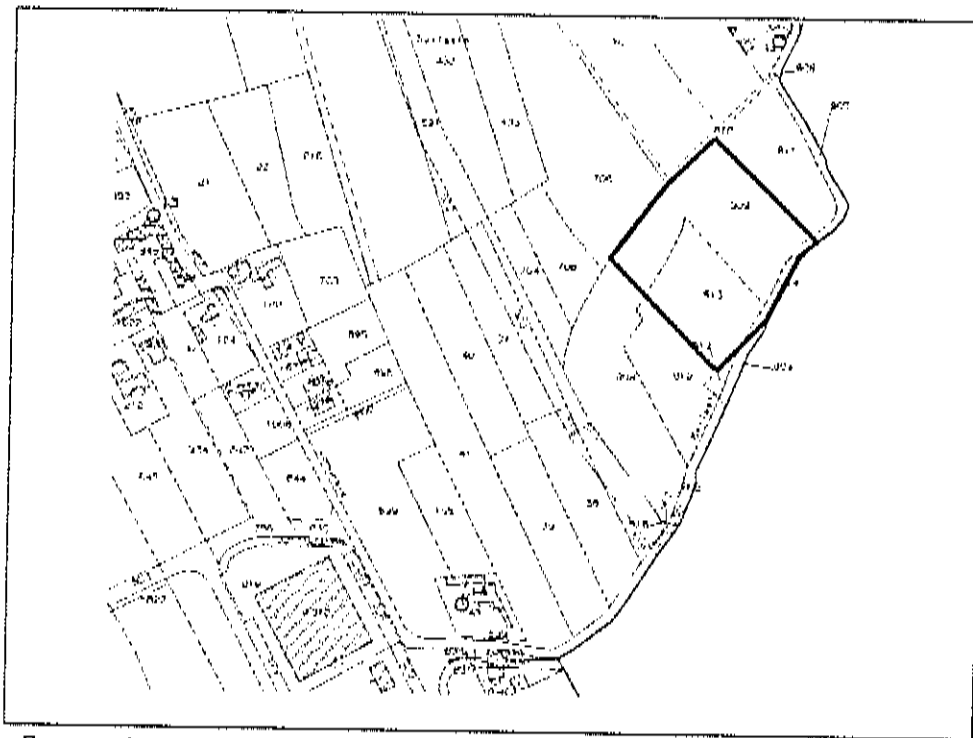
Proprieta' per

15890/100000

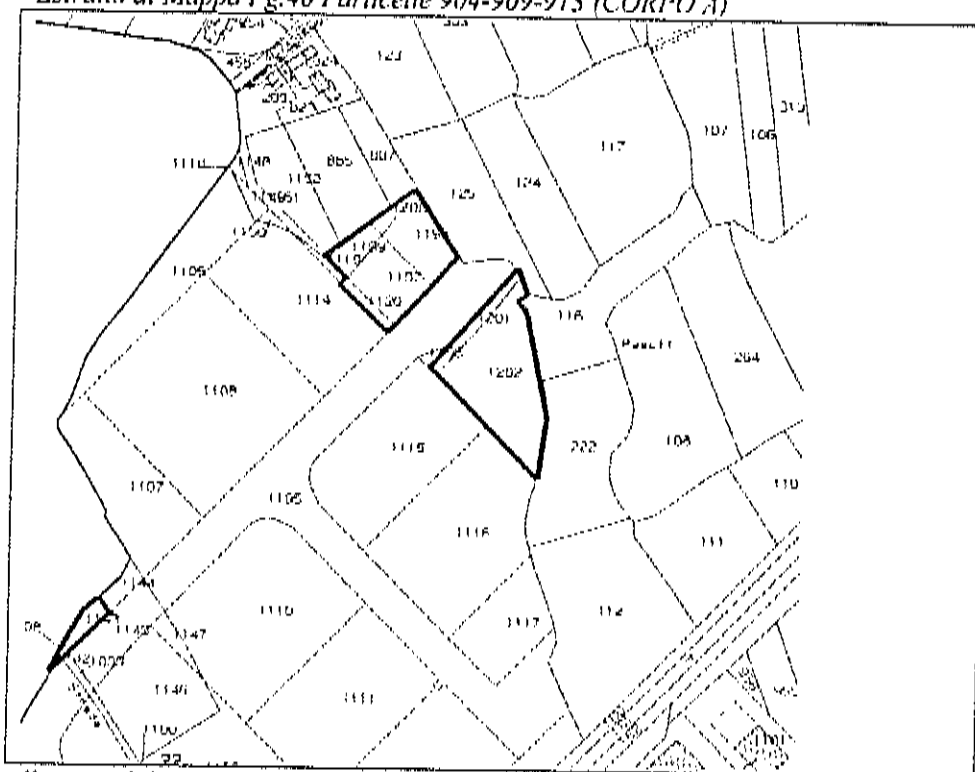
Proprieta' per 23887/100000

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Consistenza	Rd	Ra
41	1201	Sem.Arb.	1	00.03,77	04,38	02,73
41	1202	Sem.Arb.	1	00.37,75	43,87	27,29

## 6. ESTRATTI CATASTALI



*Estratto di Mappa Fig.40 Particelle 904-909-913 (CORPO A)*



*Estratto di Mappa Fig.41 Par. 98-1142-1143 (CORPO A)*

*Estratto di Mappa Fig.41 Par. 1120-1197-1198-1199-1200 (CORPO B)*

*Estratto di Mappa Fig.41 Par.1201-1202 (CORPO C)*

## **7. DISPONIBILITA' IMMOBILI**

Gli immobili stimati al sopralluogo erano liberi.

## **8. SEDE LEGALE DELLA SOCIETA'**

La fallita società

## **9. TITOLI DI PROVENIENZA**

**ASSEGNAZIONE IMMOBILIARE A TITOLO DI PERMUTA:**

**TRASCRIZIONE** del 13/03/2007 - Registro Particolare 2852 Registro Generale 4697 - Pubblico ufficiale PIROZZI SEVERINO -Repertorio 68224/25130 del 01/03/2007.

**ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO**

Nota disponibile in formato elettronico

## **10. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI**

**Ispezione effettuata telematicamente all'Agenzia delle Entrate**

**A. TRASCRIZIONE** del 09/08/2006 - Registro Particolare 8755 Registro Generale 15061- Pubblico ufficiale CORSI MAURIZIO Repertorio 43275/12699 del 03/08/2006-**ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA.** -Nota disponibile in formato elettronico

**B. TRASCRIZIONE** del 09/08/2006 - Registro Particolare 8758 Registro Generale 15064 -Pubblico ufficiale CORSI MAURIZIO Repertorio 43279/12703 del 03/08/2006- **ATTO TRA VIVI – PERMUTA-** Nota disponibile in formato elettronico-Documenti successivi correlati: 1. Trascrizione n. 5762 del 06/06/2013.

**C. TRASCRIZIONE** del 13/03/2007 - Registro Particolare 2852 Registro Generale 4697. Pubblico ufficiale PIROZZI SEVERINO Repertorio 68224/25130 del 01/03/2007-**ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO.**Nota disponibile in formato elettronico.

- D. ISCRIZIONE** del 20/01/2009 - Registro Particolare 133 Registro Generale 782  
Pubblico ufficiale PIROZZI SEVERINO Repertorio 69777/26334 del 19/01/2009  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI  
APERTURA DI CREDITO. Nota disponibile in formato elettronico.
- E. TRASCRIZIONE** del 11/05/2010 - Registro Particolare 4913 Registro  
Generale 7366 -Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 350 del 14/04/2010 -  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO  
CONSERVATIVO-Nota disponibile in formato elettronico.
- F. TRASCRIZIONE** del 20/07/2010 - Registro Particolare 7453 Registro  
Generale 11211 -Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PORDENONE Repertorio  
1817/2010 del 16/06/2010 -ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -  
ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO -Nota disponibile in formato  
elettronico.
- G. TRASCRIZIONE** del 09/05/2011 - Registro Particolare 4707 Registro  
Generale 6789 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PORDENONE Repertorio  
2756 del 18/03/2011 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI  
SEQUESTRO CONSERVATIVO - Nota disponibile in formato elettronico.
- H. TRASCRIZIONE** del 18/03/2013 - Registro Particolare 2749 Registro  
Generale 3749 -Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL  
TRIBUNALE DI PORDENONE Repertorio 170 del 14/02/2013. ATTO  
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.  
Nota disponibile in formato elettronico
- I. RETTIFICA TRASCRIZIONE** del 06/06/2013 - Registro Particolare 5762  
Registro Generale 7749  
Pubblico ufficiale NOTAIO DIBENEDETTO SALVATORE Repertorio  
14424/2021 del 29/05/2013 -ATTO TRA VIVI – PERMUTA - Nota disponibile in

formato elettronico - Formalità di riferimento: Trascrizione n. 8758 del 2006.

---

## **11. DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI**

Il Comune di Cordenons in data 19.12.2013 con prot.21094/22283 ha rilasciato il certificato di destinazione urbanistica dei terreni dal quale si evince che il mappale 1201 del fg.41 è in zona per Viabilità esistente e Parcheggio mentre i mappali 904-909-913 del fg.40 e i mappali 1098-1120-1142-1143-1202-1197-1198-1199-1200 del fg.41 ricadono in ZONA OMOGENEA D2 "Centro Artigianale".

Per una più approfondita disamina si allega copia integrale del certificato di destinazione urbanistica e alla presa visione della documentazione e delle norme tecniche depositate presso gli uffici comunali.

## **12. PROVVEDIMENTI E PERMESSI EDILIZI**

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale, risulta che il progetto edilizio ha ottenuto i seguenti provvedimenti e pareri amministrativi:

1. Concessione Edilizia Originaria del 21.12.2006 con numero 121;
2. Denuncia Inizio Attività in Variante del 24.04.2008;
3. Approvazione del P.R.P.C. e del relativo schema di convenzione da parte del Consiglio Comunale con delibera n.57 del 03.06.2004.
4. Pareri favorevoli al progetto di P.R.P.C. e allo schema di convenzione con richiamo alle prescrizioni di cui alla delibera del Consiglio Comunale n.57/2004 da parte: - della 2<sup>a</sup> Commissione Consiliare Urbanistica nelle sedute del 21.11.2002; 01.03.2004 e 15.04.2004 – dell'Azienda Sanitaria n.6 in data 05.12.2003 Prot.29369; - dell'Area Servizi Territoriali, Settore Ambiente e Settore Lavori Pubblici.

5. Inizio lavori di urbanizzazione in data 16.07.2007 e fine lavori del 05.08.2010.
6. Collaudo Statico redatto dall'Ingegnere Giovanni Mazzari dell'Ordine degli Ingegneri di Udine in data 09.09.2010.

Si allega comunicazione rilasciata dal Comune di Cordenons in data 26.02.2014 Prot.0003889.

### **13.VERBALE DI VISITA, RELAZIONE E CERTIFICATO DI COLLAUDO**

Il verbale di visita, relazione e certificato di collaudo sopraccitato, redatto dall'Ingegnere Giovanni Mazzari dell'Ordine degli Ingegneri di Udine in data 09.09.2010, certifica che i lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione in attuazione del P.R.P.C. d'iniziativa privata nel Comune di Cordenons della Zona Elementare 771 in località Chiavornicco, sono realizzati secondo gli elaborati e le relazioni di cui alla concessione edilizia n.121 del 21.12.2006 e successiva variante di cui alla D.I.A. del 24.04.2008.

Dalla comunicazione rilasciata allo scrivente CTU dal Comune di Cordenons in data 26.02.2014 Prot.0003889, che si allega in copia, si evince che in data 03.06.2011 con prot.11337 erano richieste alla ditta Lottizzante, tramite il Collaudatore delle integrazioni consistenti nella presentazione d'idonei elaborati con la precisa indicazione dello stato finale delle opere di urbanizzazione, con particolare riguardo alle reti interrato, compresi i profili longitudinali delle condotte fognarie, il posizionamento pozzetti, di tombini ed ispezioni, l'indicazione di eventuali incroci di reti, aree a verde e l'esatta misurazione delle aree costituenti standard urbanistici, come previsto dall'art.7 del Regolamento recante modalità di attuazione degli interventi di urbanizzazione di iniziativa privata o di esecuzione privata. Il Comune riferisce che a oggi le integrazioni documentali richieste non sono state ancora inoltrate.

#### **14.COLLAUDO DELLE OPERE STRUTTURALI**

E' stato depositato presso la Direzione Provinciale dei lavori Pubblici con il nr.119/10 del 07.07.2010, il Collaudo delle Strutture per la realizzazione di quattro cabine Enel.

E' stato depositato presso la Direzione Provinciale dei lavori Pubblici con il nr.1016/08 del 023.12.2009, il Collaudo delle Strutture per la realizzazione di una torre faro per l'illuminazione pubblica.

#### **15.COMPLETAMENTO DELL'ITER AMMINISTRATIVO**

Dalla comunicazione rilasciata allo scrivente CTU dal Comune di Cordenons in data 26.02.2014 Prot.0003889, che si allega in copia, si rileva che oltre alle richieste d'integrazioni alla sopraccitata relazione e certificato di collaudo per le opere di urbanizzazione al PRPC, manca:

*-Atto di assenso, rilasciato dalla Società Sistema Ambiente, relativamente alla presa in carico da parte del Comune della rete idrica e fognaria del PRPC;*

*-Individuazione e quantificazione delle aree oggetto di cessione al Comune, ai sensi della stipulata convenzione, interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (destinazione-indicazione catastale, superficie.....).*

La partica edilizia con tutta la documentazione allegata è depositata presso gli uffici comunali ai quali l'interessato all'acquisto potrà rivolgersi per prenderne visione e per chiedere integrazioni, chiarimenti e informazioni in merito.

#### **16.CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI**

Per gli impianti tecnologici realizzati si fa riferimento al sopraccitato verbale di visita, relazione e certificato di collaudo, redatto dall'Ingegnere Giovanni Mazzari che ne certifica la loro conformità.

Non sono state eseguite indagini, ispezioni, prove e verifiche sull'efficienza e sulla conformità degli impianti tecnologici né alla messa in servizio degli stessi per cui



ogni eventuale attività di completamento, revisione, riparazione, adeguamento, integrazione dell'esistente graverà interamente sull'aggiudicatario.

Non è stato inoltre verificato il tracciato, il dimensionamento e il recapito degli impianti.

La decurtazione al valore di stima tiene già in conto all'assenza di garanzia per possibili vizi e malfunzionamenti.

#### **17.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.

#### **18.DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI**

Dal sopralluogo si rileva che gli immobili sono liberi.

#### **19.SERVITU'**

La stima dell'immobile è a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui ora si trova, con tutti gli eventuali diritti, azioni, ragioni, usi, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive esistenti comprese tutte quelle costituite con l'attuazione del P.R.P.C. approvato anche se non citate nella presente relazione.

Di tutto questo si è tenuto conto specificamente nella formulazione del prezzo a base d'asta.

#### **20.CONFORMITA' CATASTALE**

Non è stata eseguita una rilevazione metrica per verificare la reale consistenza dei terreni.

## **21. 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 di numerosi terreni industriali-artigianali invenduti, nonostante il notevole abbassamento dei prezzi verificatosi negli ultimi anni.

A dimostrazione di questo si rileva che anche nelle vendite coattive di terreni con destinazione industriale-artigianale anche se urbanizzati, nonostante oramai di prassi è applicato un abbattimento del valore di stima, il prezzo di aggiudicazione scende sempre sotto tale percentuale.

## **22. CONSISTENZA DEI BENI**

**Anche se la stima del bene è eseguita a corpo e non a misura, per cui eventuali differenze alle consistenze fisiche non comporteranno alcuna variazione del prezzo, per la valorizzazione si è tenuto conto alla superficie catastale.**

Non sono stati verificati e determinati i confini sul posto.

## **23. 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.

Nella fattispecie sono stati esaminati e confrontati i dati rilevati dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, del Borsino Immobiliare FIMAA, del Borsino Immobiliare FIAIP.

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.

#### **24.VALORI UNITARI ASSUNTI**

Per la definizione del valore unitario di riferimento per i terreni edificabili a suo artigianale-industriale si sono fatte e tenuto in conto alle seguenti considerazioni:

##### Zona territoriale di ubicazione:

La posizione di un'area industriale nell'ambito del territorio comunale è elemento preponderante agli effetti della sua valutazione poiché le variabili che determinano una maggiore o minore appetibilità di mercato sono più d'una.

Fra queste si possono citare: le caratteristiche sociali ed economiche della zona, la posizione nell'ambito regionale, la dimensione del capoluogo, la presenza di vie di comunicazione e mezzi di trasporto, la distanza dal nucleo urbano centrale ecc.

##### Indice di edificabilità:

Rappresenta la potenzialità edificatoria delle aree, cioè la superficie o la volumetria ammessa di costruito per ogni mq. di terreno considerato edificabile dagli strumenti urbanistici vigenti ivi compresi quelli in salvaguardia.

L'indice di edificabilità è individuato nelle norme tecniche di attuazione del PRG vigente e la sua variabilità all'interno del territorio comunale può essere

particolarmente accentuata; questo significa che, a parità di superficie, un'area può essere edificata con rapporti diversi con notevoli ripercussioni sulle sue quotazioni di mercato.

Destinazione d'uso consentita:

Altro elemento di valutazione va individuato nella destinazione d'uso dell'edificato; anche in questo caso sono le norme di PRG che stabiliscono le parti di territorio destinate a insediamento residenziale, direzionale - commerciale, produttivo o di servizio.

Agli effetti della stima del valore venale delle aree è necessario quindi procedere a un attento esame del PRG vigente, delle sue tavole di zonizzazione e delle norme tecniche di attuazione onde individuare l'inquadramento urbanistico; il valore di un'area può variare in modo significativo secondo le diverse possibilità di insediamento di edifici di tipo residenziale, industriale, commerciale od altro.

Oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno:

Rientrano in questa categoria di lavori, oltre alle eventuali opere, che permettono la piena utilizzazione dell'area, per esempio il livellamento del piano di campagna, scavi e riporti dei terreni, anche le opere di urbanizzazione primaria, strade e parcheggi, e le opere di urbanizzazione secondaria previste dai piani attuativi.

Prezzi medi rilevati sul mercato:

La valutazione dei beni immobili è soggetta a numerose variabili legate alla situazione del mercato e in particolare dei prezzi medi che presentano analoghe caratteristiche,

Nel caso di aree si può parlare di caratteristiche intrinseche o estrinseche: fra le prime si possono considerare la conformazione, l'ubicazione, fra le seconde si configurano elementi la cui mutazione può produrre variabili sostanziali sulla commerciabilità, per esempio la titolarità di un bene.

La stima delle aree industriali, quindi, si basa su un'attenta considerazione dei descritti fattori e sull'accurata interpretazione dello strumento urbanistico vigente che si esprime attraverso il Piano Regolatore Generale e le Norme Tecniche di Attuazione.

#### Valori unitari assunti:

Identificazione	Destinazione	Euro/mq.
L2-CORPO A	Lotto in zona industriale	50,00

Identificazione	Destinazione	Euro/mq.
L2-CORPO B	Lotti in zona servizi	40,00

Identificazione	Destinazione	Euro/mq.
L2-CORPO B	Lotti in zona servizi	40,00

Tutte le valutazioni sono da considerarsi sempre a corpo anche se riferite alla superficie catastale dei terreni.

## 25. VINCOLI INTERNI AI LOTTI

### VINCOLI INTERNI AI LOTTI

#### PRESCRIZIONI

INDICE DI UTILIZZAZIONE MAX. ( Sup.Utile / Sup.Fondaria )	MQ. / MQ.	0,60
ALTEZZA MAX. DEI FABBRICATI	ML.	10,00
PIANI FUORI TERRA MAX.	N°	2
SUPERFICIE MIN. VERDE INTERNO AL LOTTO ( Sv / St )	MQ. / MQ.	0,100
SUPERFICIE MIN. PARCHEGGI INTERNI AL LOTTO PER FABBRICATI A DESTINAZIONE PRODUTTIVA ( Sp / Sv )	MQ. / MQ.	0,125
- DISTACCO DALLA VIABILITA' PUBBLICA ESTERNA LUNGO IL LATO SUD-OVEST	Min. ML.	20,00
- DISTACCO DALLA RECINZIONE ARRETRATA LUNGO LA VIABILITA' ESTERNA LATO SUD-OVEST	Min. ML.	10,00
- DISTACCO DAL PERIMETRO TERRITORIALE E/O DALLA ZONA SERVIZI LUNGO IL LATO NORD-OVEST	Min. ML.	10,00
- DISTACCO DALLA RECINZIONE ARRETRATA LUNGO IL LATO NORD-OVEST	Min. ML.	5,00
- DISTACCO DALLA VIABILITA' PUBBLICA INTERNA OSSIA DALLA RECINZIONE FONDIARIA	Min. ML.	10,00
- DISTACCO DA ALTRE PROPRIETA'	Min. ML.	5,00
- DISTACCO TRA FABBRICATI CON PARETI NON FINESTRATE	Min. ML.	5,00
- DISTACCO TRA FABBRICATI CON PARETI FINESTRATE	Min. ML.	10,00

Nota : Strutture impiantistiche in deroga dai Vincoli sopraindicati

## 26. DESCRIZIONE E STIMA DEGLI IMMOBILI

Come già riferito nella prima parte della relazione, anche se preferibile la vendita in un unico lotto, gli immobili sono stati suddivisi e predisposti per la cessione in tre CORPI omogenei tenuto conto alle quote di possesso, alle loro caratteristiche oltre alla maggiore probabilità di vendita unitamente alla previsione del massimo realizzo economico.

### LOTTO SECONDO / CORPO A

PR.P.C DELLA ZONA ELEMENTARE N.771

*ZONA OMOGENEA D2 "Centro Artigianale".*

**Terreni per la quota di 1000/1000 intestata al Fallimento:**

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Consistenza	Rd	Ru
40	904	Relitto St.	----	00.04.00	00,00	00,00
40	909	Sem.Arb.	2	00.54.77	50,92	33,94
40	913	Sem.Arb.	1	00.3370	31,33	20,89
41	1098	Relitto St.	----	00.00.31	00,00	00,00
41	1142	Sem.Arb.	1	00.00.18	00,21	00,13
41	1143	Sem.Arb.	1	0.03.23	3,75	2,34

*Le particelle 913 del Fg.40 e 1143 del Fg.41 risultano catastalmente ancora intestate al "Consorzio Industriale Cordenons" poiché non correttamente volturate a seguito delle assegnazioni immobiliari a titolo di permuta con atto del Notaio Severino Pirozzi Rep.68.224 Raec.25.130 del 01.03.2007.*

Trattasi di lotto urbanizzato e identificato nella planimetria di progetto allegata di colore rosso con superficie catastale (non rilevata) di mq.9.619, facente parte del P.R.P.C. della Zona Elementare 771 in località Chiavornicco, nell'ampia area industriale a sud della Città di Cordenons che si estende quasi al confine con il

Comune di Pordenone.

Il terreno di forma regolare e pianeggiante ha buon sedime e ottima esposizione.

---

Alla luce di tutto quanto sopra esposto, considerato lo stato di conservazione 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 in:

Identificazione	Destinazione	Sup.mq	Euro/mq.	Valore Euro
1.2-CORPO A	Lotti in zona industriale	9,619	45,00	432.855,00

**VALORE DI STIMA**  
**PER LA QUOTA DELL'INTERO**  
**Euro 432.855,00**  
*(Quattrocentotrentaduemilaottocento55)*

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 sugli immobili e sugli impianti tecnologici, alla 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 fallimentari.

**VALORE A BASE D'ASTA CONSIGLIATO**

Euro 302.998,50 che si arrotondano

**A corpo Euro 303.000,00**  
*(Trecentotremila)*

**LOTTO SECONDO / CORPO B**

PRPC DELLA ZONA ELEMENTARE N.771

*ZONA OMOGENEA D2 "Centro Artigianale".*

**Terreni per la quota di 84,06/1000 intestata al Fallimento:**

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Consistenza	Rd	Ra
41	1120	Sem.Arb.	1	00.01.95	02,27	01,41
41	1197	Sem.Arb.	1	00.12.60	14,64	09,11
41	1198	Sem.Arb.	1	00.11.22	13,04	08,11
41	1199	Sem.Arb.	1	00.04.16	04,83	03,01
41	1200	Sem.Arb.	1	00.02.17	02,52	01,57

Trattasi di lotto urbanizzato destinato a servizi e identificato nella planimetria di lottizzazione allegata con coloritura blu.

L'area ha una superficie catastale (non rilevata) di mq.3.210 e fa parte del P.R.P.C. della Zona Elementare 771 in località Chiavornicco, nell'ampia area industriale a sud della Città di Cordenons che si estende quasi al confine con il Comune di Pordenone.

Il terreno di forma regolare con andamento pianeggiante è posto a monte della lottizzazione, ha buon sedime e ottima esposizione.

-----

Alla luce di tutto quanto sopra esposto, considerato lo stato di conservazione 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 in:



Identificazione	Destinazione	Sup.mq	Euro/mq.	Valore Euro
L2-CORPO B	Lotti in zona servizi	3.210,00	40,00	128.400,00

Valore di stima dell'intero = Euro 128.400,00

Valore di stima della quota di 84,06/1000 = Euro 10.793,30

**VALORE DI STIMA  
PER LA QUOTA DI 84,06/1000**

Euro 10.793,30  
(Diecimilasettecentonovantre,30)

A parere dello scrivente è opportuno apportare una decurtazione al valore di stima in via forfetaria del 30% in considerazione che trattasi di una quota in proprietà, all'assenza di garanzia per vizi sugli immobili e sugli impianti tecnologici, alla 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 fallimentari.

**VALORE A BASE D'ASTA CONSIGLIATO**

Euro 7.555,31 che si arrotondano

**A corpo Euro 7.500,00**  
(Settemilacinquecento)

**LOTTO SECONDO / CORPO C**

PRPC DELLA ZONA ELEMENTARE N.771

*ZONA OMOGENEA D2 "Centro Artigianale"*

**Terreni per la quota di 84,06/1000 intestata al Fallimento:**

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Consistenza	Rd	Ra
41	1201	Sem.Arb.	I	00.03.77	04,38	02,73
41	1202	Sem.Arb.	I	00.37.75	43,87	27,29

Trattasi di lotto urbanizzato destinato a servizi e identificato nella planimetria di

lottizzazione allegata con coloritura verde.

L'area ha superficie catastale (non rilevata) di mq.4.152 e fa parte del P.R.P.C. della Zona Elementare 771 in località Chiavornicco, nell'ampia area industriale a sud della Città di Cordenons che si estende quasi al confine con il Comune di Pordenone.

Il terreno di forma trapezoidale con andamento pianeggiante è posto a valle della lottizzazione, ha buon sedime e ottima esposizione.

La particella 1201 di mq.377, come si evince dal certificato di destinazione allegato, è destinata a parcheggio e fa parte delle aree che dovranno essere cedute al Comune.

Per questo motivo, anche se descritta, la particella non è valorizzata.

-----

Alla luce di tutto quanto sopra esposto, considerato lo stato di conservazione 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 in:

Identificazione	Destinazione	Sup.mq	Euro/mq	Valore Euro
L2-CORPO C	Lotti in zona servizi	3.775,00	40,00	151.000,00

Valore di stima dell'intero = Euro 151.000,00

Valore di stima della quota di 84,06/1000 = Euro 12.693,06

**VALORE DI STIMA**  
**PER LA QUOTA DI 84,06/1000**  
**Euro 12.693,06**  
*(Dodicimilaseicentonovantatre,06)*

A parere dello scrivente è opportuno apportare una decurtazione al valore di stima in via forfetaria del 30% in considerazione che trattasi di una minima quota

in proprietà, all'assenza di garanzia per vizi sugli immobili e sugli impianti tecnologici, alla 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 fallimentari.

***VALORE A BASE D'ASTA CONSIGLIATO***

Euro 8.885,00 che si arrotondano

**A corpo Euro 9.000,00**

*(Novemila)*

---

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

Fontanafredda li, 30.10.2014

Il Perito



*Antonio Talarìol*

La presente parte di relazione è composta di n.27 pagine oltre agli allegati.

*Allegati:*

- *Visure catastali PM6*
- *Visure catastali Consorzio*
- *Visure ipotecarie*
- *Estratti catastali*
- *Estratto di PRGC*
- *Planimetria Generale*
- *Atto di ultima provenienza*
- *Certificazioni di destinazione urbanistica*
- *Convenzione Urbanistica*
- *Provvedimento conclusivo del procedimento unico*
- *Concessione edilizia*
- *Certificato di collaudo lottizzazione*
- *Certificato di collaudo cabine elettriche*
- *Verbale di accertamento ai fini della presa in consegna*

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PORDENONE**

**SEZIONE FALLIMENTARE**



---

**FALLIMENTO N. 59/2013**

---

Giudice Delegato

**Dottor FRANCESCO PEDOJA**

Curatore Fallimentare

**Dottor GIUSEPPE BRUNETTA**

Perito Estimatore Immobili

**Geometra ANTONIO TAIARIOL**

***RELAZIONE PERITALE***

**LOTTO TERZO**

***NEL COMUNE DI AZZANO DECIMO***

***SUL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO***

***"LA NUOVA PEDRINA"***

***APPARTAMENTO E AUTORIMESSA SUL LOTTO NR.2***

***IN VIA FRATELLI DE CARLI NR.8***

***FG.17 MAP.1053 SUB.7 – SUB.15***

---

**Antonio Taiariol**

Via Pastrengo nr.11 - 33074 Fontanafredda PN

Telefono 0434.565110 Fax 0434.566932 – mail antoniotaiariol@libero.it

## RELAZIONE PERITALE

Il sottoscritto geometra Antonio TAIARIOL, con studio professionale in Comune di Fontanafredda, Via Pastrengo nr.11/4, telefono 0434.565110 fax 0434.566932, 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, Dottor Giuseppe Brunetta, a eseguire la valutazione dei fabbricati e dei terreni nel Fallimento della società \_\_\_\_\_ le in \_\_\_\_\_ ed iscritta al \_\_\_\_\_

### 1.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).

## 2.OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente perito ha compiuto vari sopralluoghi per rilevare e prendere visione del compendio immobiliare.

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.

## 3.LA FORMAZIONE DEI LOTTI

Gli immobili del fallimento, posti nel Comune di Brugnera, nel Comune di Cordenons e nel Comune di Azzano Decimo, 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 TERZO** costituito da un appartamento residenziale al piano primo e di un'automobile al piano scantinato, facente parte del complesso Immobiliare "LA NUOVA PEDRINA" lotto nr.2 – sito in Comune di Azzano Decimo, frazione di Tiezzo, Via Fratelli De Carli n.8, edificato su area di base censita al fg.17 map. 1053.

## 4.IDENTIFICAZIONE CATASTALE IMMOBILI

### AGENZIA DELLE ENTRATE

Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio

### CATASTO DEI FABBRICATI

### COMUNE DI AZZANO DECIMO

Fg.	Part.	Sub	Via	Piano	Cat.	Cl.	V/Mq.	Re.
17	1053	7	Enrico Toti	1	A/2	2	3	317,62
17	1053	15	Enrico Toti	S1	A/2	3	14	604,25

*Toponomastica corretta: Via De Carli n.8*

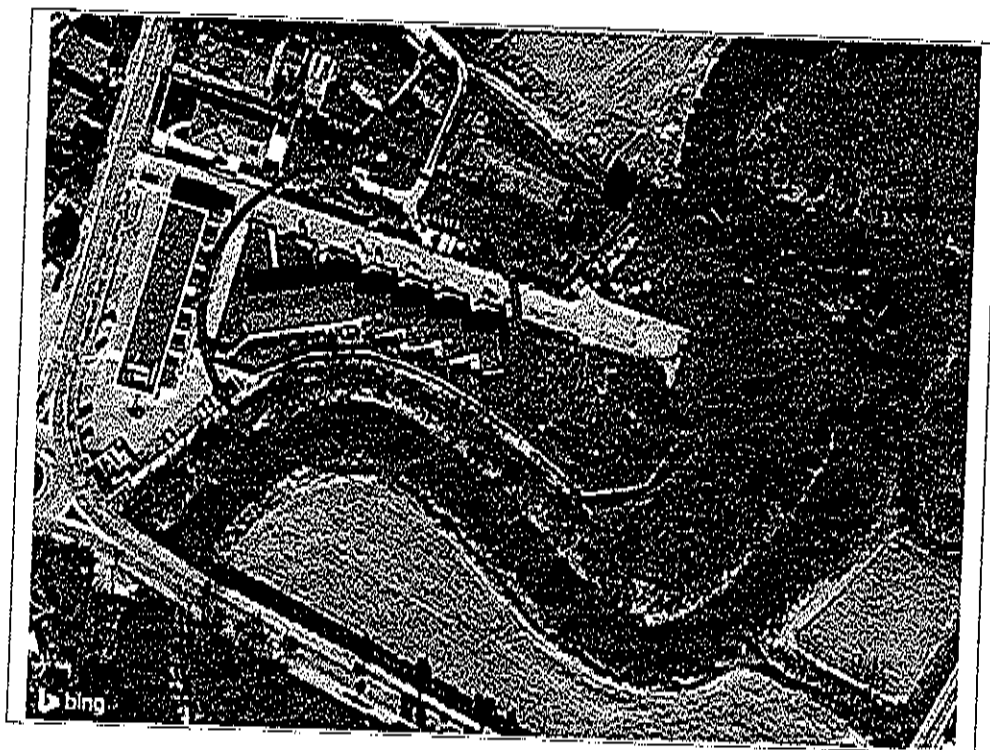
Il fabbricato condominiale dove è ubicato l'appartamento insiste su terreno distinto



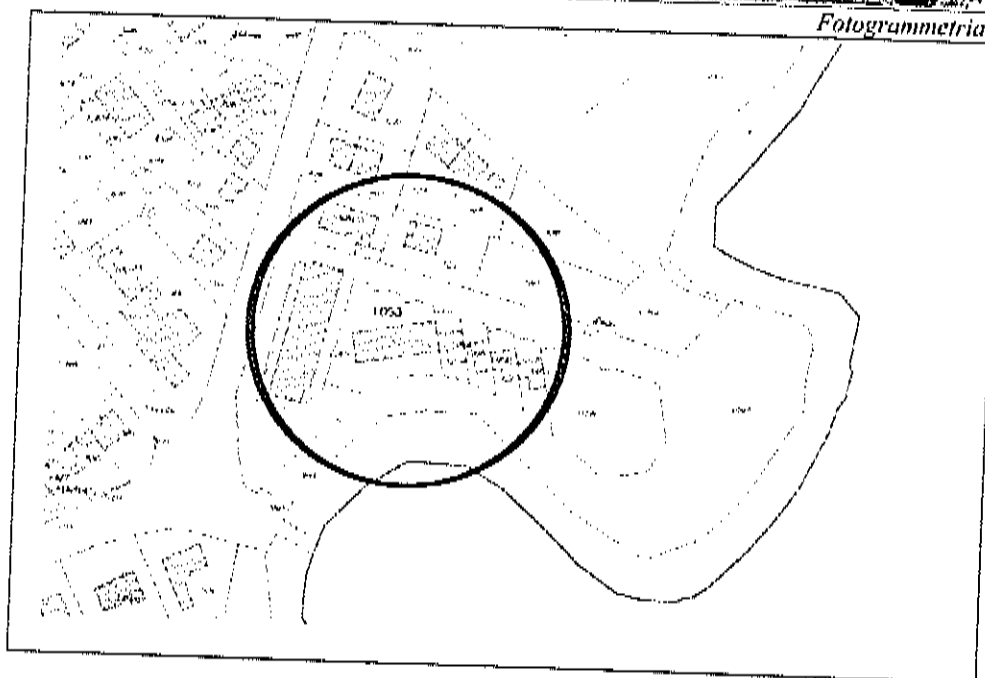
al Catasto Terreni al Fig.7 Particella 1053 - Ente Urbano di Ha 00.13.89.

### 5.LOCALIZZAZIONE

L'area, dove sorgono gli immobili, è posta in Comune di Azzano Decimo nella frazione di Tiezzo ed è caratterizzata dalla presenza d'insediamenti residenziali e di piccole attività commerciali.



*Fotogrammetria*



*Estratto di Mappa Fig.17 Map.1053*

## **6. COERENZE**

Il compendio immobiliare catastalmente confina con le particelle 1052-1054-1097 (salvo altri).

## **7. DISPONIBILITA' IMMOBILI**

Gli immobili stimati al sopralluogo erano occupati dai locatari.

## **8. SEDE LEGALE DELLA SOCIETA'**

La fallita società

## **9. TITOLI DI PROVENIENZA**

Il compendio immobiliare sul quale la società ha edificato i beni in oggetto è a essa pervenuto per Compravendita in data 09 maggio 2000 Rep.n.11394/7580 del Notaio Guido Bevilacqua, registrata a Pordenone il 29 maggio 2000 al n.2371 mod.I , trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 17 maggio 2000 ai nn.6996/5048.

## **10. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI**

**Visura effettuata telematicamente in data 08.10.2014 sugli immobili in Comune di Azzano Decimo al fg.17 map.1053 sub.7 e sub.15.**

---

**ANNOTAZIONE del 11/10/2005** - Registro Particolare 2148 Registro Generale 17194 - Pubblico ufficiale GUIDO BEVILACQUA Repertorio 25613 del 24/06/2005 - ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI  
Nota disponibile in formato elettronico - Formalità di riferimento: Iscrizione n.1281 del 2000.

**TRASCRIZIONE del 20/07/2010** - Registro Particolare 7453 Registro Generale 11211 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PORDENONE Repertorio 1817/2010 del 16/06/2010

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO**

CONSERVATIVO.

Nota disponibile in formato elettronico

**TRASCRIZIONE del 09/05/2011** - Registro Particolare 4707 Registro Generale 6789 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PORDENONE Repertorio 2756 del 18/03/2011.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO  
CONSERVATIVO.

Nota disponibile in formato elettronico

**TRASCRIZIONE del 18/03/2013** - Registro Particolare 2749 Registro Generale 3749 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI PORDENONE Repertorio 170 del 14/02/2013

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO  
IMMOBILI.

---

## 11. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

### AGENZIA DELLE ENTRATE

Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio

#### CATASTO DEI FABBRICATI

#### COMUNE DI AZZANO DECIMO

Fg.	Part.	Sub	Via	Piano	Cat.	Cl.	V/Mq.	Rc.
17	1053	7	Enrico Toti	1	A/2	2	3	317,62
17	1053	15	Enrico Toti	S1	A/2	3	14	604,25

*Appartamento residenziale al piano primo e autorimessa al piano scantinato, facenti parti del complesso Immobiliare "LA NUOVA PEDRINA" lotto nr.2 - sito in Comune di Azzano Decimo, frazione di Tiezzo, Via Fratelli De Carli n.8, edificato su area di base censita al fg.17 mappale 1053.*

#### **Ubicazione e ambiente**

Il comparto territoriale comunale dove sorgono gli immobili è ricompreso nella

fascia urbana che comprende la frazione di Ticzzo.

La posizione è immediatamente contigua alla piazza del paese su cui gravitano piccoli esercizi commerciali al dettaglio, servizi pubblici di base, scuole, asili, chiese, parchi di quartiere, parcheggi ect.

Il fabbricato condominiale, dove è ubicata l'unità abitativa, insiste su terreno distinto al Catasto Terreni di detto comune al Fg.17 Particella 1053 - Ente Urbano di Ha 00.13.89.

*L'appartamento (sub.7)*, è posto al piano primo dell'edificio condominiale, ha i locali con altezza utile di metri 2.60 ed è composto ingresso-soggiorno, angolo cottura, disimpegno, bagno e camera per una superficie lorda rilevata graficamente e arrotondata di circa mq.61,30 oltre a una terrazza chiusa su tre lati con superficie lorda complessiva rilevata graficamente e arrotondata di circa mq.6,60.

Le strutture portanti sono in muratura e pilastri di c.a.; i solai sono di latero-cemento; i tramezzi divisorii sono in laterizio; tutte le murature interne sono intonacate al civile a più strati e tinteggiate con pittura traspirante; i pavimenti e della zona giorno sono in piastrelle mentre quelli della zona notte in palchetti di legno sono in tavole di legno con battiscopa perimetrale sempre in legno mentre nei bagni e nella cucina sono in piastrelle; le pareti dei bagni e della cucina sono rivestite con piastrelle in ceramica; le porte interne sono in legno tamburato mentre il portoncino d'ingresso è del tipo blindato con pannello di color bianco all'interno; gli infissi in legno naturale verniciato hanno vetro camera, maniglie in metallo, scuri in legno di colore verde; tutti i davanzali sono in marmo; l'impianto idraulico ha tubazione sottotraccia; i bagni hanno sanitari in porcellana, box doccia di buona qualità; la rubinetteria è predisposta per l'erogazione d'acqua calda e fredda; l'impianto termico autonomo per il riscaldamento è a pavimento; la caldaia alimentata a gas è autonoma per l'unità immobiliare di marca Immergas modello

Eolo 24 Maior, l'impianto elettrico è del tipo civile sottotraccia con una o più fonti d'illuminazione e prese di corrente per ciascun ambiente, vi sono inoltre il condizionatore, l'impianto citofonico e l'impianto TV.

Le terrazze sono pavimentate con piastrelle e hanno parapetti in muratura intonacata con copertina di marmo e ringhiera in metallo.

*L'autorimessa pertinenziale (sub.15)*, posta al piano interrato con accesso dalla rampa condominiale, ha altezza utile di metri 2.53 e superficie lorda rilevata graficamente e arrotondata di circa mq.15,00.

I pavimenti sono in cemento liscio con additivo al quarzo di colore rosso, le murature divisorie tra le unità sono in blocco tipo Leca, il solaio tipo predalles è a vista.

Il portone basculante è in metallo, l'impianto elettrico provvisto di punto luce e presa.

*Le scale e gli androni condominiali* hanno rivestimento di marmo chiaro e ringhiere in metallo verniciato color antracite a disegno semplice.

I serramenti sono in alluminio anodizzato e tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate al civile.

*Le parti comuni esterne del condominio*, evidenziate nell'elaborato planimetrico catastale, comprendono l'area scoperta, gli accessi pedonali, la zona manovra e lo scivolo per l'accesso alle autorimesse interrate, i porticati e quanto altro.

La pavimentazione è formata da piastre di marmo e blocchetti di porfido.

*Le finiture esterne del complesso residenziale*, di buona qualità, hanno le pareti interamente rivestite di mattoni "faccia vista", grondaie e pluviali in rame.

-----  
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.

---

## **12. PARTI COMUNI E REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**

Sono comuni ai proprietari di tutte le unità immobiliari dello stabile l'area su cui sorge l'edificio e quella ad esso adiacente, salve le arce attribuite in proprietà esclusiva ai singoli condomini, come risulta dall'accatastamento, le fondazioni, i muri perimetrali e maestri e le opere di rivestimento dell'edificio, i pilastri, le architravi ed in genere tutte le opere destinate alla stabilità del fabbricato, il tetto, il sottotetto non praticabile, le scale ed il vano scale, i muri che lo delimitano, i pianerottoli, i corridoi ed i vani di disimpegno in genere, il vano di accesso alle scale con i relativi infissi di chiusura, le installazioni, impianti e manufatti di qualunque genere che servono all'uso e godimento comune delle unità immobiliari di proprietà esclusiva, ed in genere quanto ritenuto comune a norma dell'art. 1117 c.c. Ai fini dell'esatta individuazione delle porzioni immobiliari di proprietà esclusiva e di quelle di proprietà comune, si fa rinvio alle risultanze dell'accatastamento n. PN0128499 ed al regolamento di condominio, con unite tabelle millesimali, allegato ad atto in data 3 marzo 2005 rep.n. 24809/16712 Ntaio Guido Bevilacqua, registrato a Pordenone il 30 marzo 2005 al n. 2476/IT, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 31 marzo 2005 ai nn. 5458/3611.

Si precisa che il subalterno 35 del mappale n. 1052, come risulta dal regolamento di condominio, è comune anche a tutti i subalterni del mappale n.1053.

**I rapporti tra i condomini e quelli fra i condomini e la gestione amministrativa**

dello stabile sono disciplinati dal regolamento di condominio, con unite tabelle millesimali, che sono allegati sotto la lettera B) ad atto in data 3 marzo 2005 n. 24809/16712 del Notaio Guido Bevilacqua.

Unitamente alle unità immobiliari sopra descritte all'aggiudicatario saranno trasferite, la quota millesimale nelle parti comuni dello stabile a esse afferente.

### **13.STATO DI MANTENIMENTO E CONSERVAZIONE**

Il complesso condominiale e l'appartamento oggetto della stima sono complessivamente in buono stato di manutenzione.

### **14.CONFORMITA' CATASTALE E TOPONOMASTICA**

Si conferma la conformità delle schede catastali dei beni stimati identificati con il sub.7 e il sub.15.

Non è corretta la toponomastica poiché è stato variato l'indirizzo.

Il nuovo indirizzo è Via Fratelli De Carli civico nr.8.

### **15.PROVVEDIMENTI E PERMESSI EDILIZI**

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale, risulta che il fabbricato è stato edificato in base ai seguenti provvedimenti amministrativi:

*Concessione edilizia in data 21 novembre 2002 n. 10/9;*

*Concessione di variante in data 10 gennaio 2005 n. 20/1-05;*

*D.L.A. del 17 febbraio 2005 Prot.n.0005310 A;*

*Licenza di abitabilità rilasciata in data 6 giugno 2005;*

Il fondo ove sorge il fabbricato fa parte di una lottizzazione convenzionata con il Comune di Azzano Decimo, giusto atto in data 13 novembre 2001 Rep.n.15568/10183 Notaio Guido Bevilacqua, registrato a Pordenone il 26 novembre 2001 al n. 5196/1, trascritto a Pordenone il 13 novembre 2001 ai nn. 16897/11990, nonché giusto l'atto aggiuntivo in data 24 maggio 2004 Rep.n.

22802/15227 Notaio Guido Bevilacqua, registrato a Pordenone l'11 giugno 2004 al n. 2086 mod. I.

In conformità a quanto dispone l'art. 11 della convenzione in data 13 novembre 2001, la parte acquirente rimane solidalmente obbligata nei confronti del Comune di Azzano Decimo all'adempimento di tutti gli obblighi derivanti dalla convenzione stessa.

#### **16.REGOLARITA' EDILIZIA**

Come si evince al punto successivo di relazione "*certificato inesistenza provvedimenti sanzionatori*", sul lotto edificatorio sono stati adottati i provvedimenti di seguito elencati.

**Accertamento di conformità paesaggistica N.01/2014-ACCP** per opere eseguite in parziale difformità dell'autorizzazione paesaggistica n.17/1 DD. 21.11.2002.  
Modifiche ai prospetti dell'edificio di cui all'area di intervento n.2.

**Accertamento di conformità paesaggistica N.02/2014-ACCP** per lavori di installazione sulla copertura di impianti tecnologici - Opere eseguite in parziale difformità dell'autorizzazione paesaggistica n.4/8 DD. 02.07.2002.

Pertanto, previo pagamento dell'oblazione di Euro 2.000 e il versamento dei diritti di segreteria, dovranno essere ritirati i documenti con il perfezionamento della pratica edilizia.

-----  
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.

#### **17.CERTIFICATO INESISTENZA PROVVEDIMENTI SANZIONATORI**

E' stato rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune il certificato d'adempimento delle prescrizioni e provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art.41 L.47/85.

Dal certificato si evince che sono stati adottati i seguenti provvedimenti:

**Accertamento di conformità paesaggistica N.01/2014-ACCP** per opere eseguite in parziale difformità dell'autorizzazione paesaggistica n.17/1 DD. 21.11.2002.

Modifiche ai prospetti dell'edificio di cui all'area di intervento n.2.

**Accertamento di conformità paesaggistica N.02/2014-ACCP** per lavori di installazione sulla copertura di impianti tecnologici - Opere eseguite in parziale difformità dell'autorizzazione paesaggistica n.4/8 DD. 02.07.2002.

Il ritiro del documento e il pagamento dell'oblazione di Euro 2,000,00 oltre ai diritti sono a carico della procedura fallimentare.

Si allega copia del certificato e della lettera inviata dal Comune di Azzano Decimo alla curatela.

#### **18.CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI**

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.

-Dichiarazione di Conformità dell'impianto termoidraulico a firma della ditta

-Dichiarazione di Conformità dell'impianto elettrico e radiotelevisivo a firma della ditta

Si allega copia dei certificati.

Non sono state eseguite indagini, ispezioni, prove e verifiche sull'efficienza e sulla conformità degli impianti tecnologici (caldaia, impianto elettrico, fognature, gas, acquedotto etc.) né alla messa in servizio degli stessi per cui ogni eventuale attività di completamento, revisione, riparazione, adeguamento, integrazione dell'esistente graverà interamente sull'aggiudicatario.

Non è stato inoltre verificato il tracciato, il dimensionamento e il recapito finale dell'impianto fognario.

La decurtazione al valore di stima tiene già in conto all'assenza di garanzia per possibili vizi e malfunzionamenti.

#### **19. ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA**

Prima della messa in vendita sarà redatto dallo scrivente il certificato di prestazione energetica dell'immobile.

#### **20. COLLAUDO STATICO**

In comune è depositato il collaudo statico dell'edificio a firma dell'Ingegnere Nello Boer in data 15.02.2005.

Si allega copia del documento.

#### **21. 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.

#### **22. DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI**

Gli immobili sono locati.

### **23.SERVITU'**

La presente stima segue 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.

In particolare con le servitù costituite e/o richiamate negli atti in data 30 dicembre 2002 n. 18940/12482 Notaio Guido Bevilacqua, registrato a Pordenone il 20 gennaio 2003 al n.60 mod. II, trascritto a Pordenone il 27 gennaio 2003 ai nn.1508/1060, in data 18 giugno 2003 n. 20268/13398 Notaio Guido Bevilacqua, registrato a Pordenone l'8 luglio 2003 al n. 585 mod. II, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 18 luglio 2003 ai nn. 11602/775, nonché con quelle costituite nell'atto in data 1 dicembre 2004 n. 24158/16245 dell'atto sopra citato.

### **24.DIRITTO DI USUFRUTTO**

I beni stimati non sono gravati da diritti d'usufrutto.

### **25.DIRITTI DEMANIALI O DI USO CIVICO**

I beni stimati non sono gravati da diritti demaniali o di uso civico.

### **26.DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI**

Il comparto dove sorge l'immobile ricade urbanisticamente in ZONA B3 – RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO GIA' INCLUSA IN PRPC DI ESPANSIONE –.

Più precisamente nel PRPC di iniziativa privata ambito C1 n.7 approvato con DCC n.49 del 03.08.2001 e successiva variante n.2 al PRPC medesimo approvato con DCC n.23 del 15.05.2008.

L'ambito di urbanizzazione ricade inoltre per parte nell'area di moderata pericolosità idraulica "P1" e nell'area di media pericolosità idraulica "P1".

Tutti i documenti allegati all'approvazione del PRPC sono consultabili presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Si allega la comunicazione rilasciata dal comune riguardante le opere di PRPC.

## **27.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 di numerosi edifici invenduti, nonostante il notevole abbassamento dei prezzi verificatosi negli ultimi anni. A dimostrazione di questo si rileva che anche nelle vendite coattive d'immobili residenziali o per il piccolo commercio, nonostante ormai di prassi è applicato un abbattimento del 25% al valore di stima, il prezzo di aggiudicazione scende sempre sotto tale percentuale.

## **28.CONSISTENZA DEI BENI**

Nonostante la stima del bene è eseguita a corpo e non a misura, per cui eventuali differenze alle consistenze fisiche non comporteranno alcuna variazione del prezzo, la superficie commerciale dell'immobile è rilevata graficamente dagli elaborati catastali, è calcolata secondo i criteri comunemente adottati, sommando le superfici effettive d'ogni locale, considerando totalmente i muri interni e quelli esterni perimetrali; le terrazze chiuse su tre lati al 50%, le terrazze aperte al 30%; i muri in comune, le cantine e l'autorimessa al 50%. Non sono stati verificati e determinati i confini sul posto rilevando unicamente la posizione degli immobili all'interno della recinzione esistente.

Applicando tale criterio si hanno le seguenti superfici commerciali arrotondate:

<b>Id</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Commerciale</b>
A	Appartamento P.1	Mq.62,00
B	Autorimessa S.1	Mq. 7,50

## **29. 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. Nella fattispecie sono stati esaminati e confrontati i dati rilevati dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, del Borsino Immobiliare FIMAA, del Borsino Immobiliare FIAIP.

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.

## **30. VALORI UNITARI ASSUNTI**

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

- tipologie costruttive, strutturali e tecnologiche
- dimensioni e forma geometrica
- grado di finitura, stato di conservazione, vetustà e funzionalità
- edilizia e urbanistica

- difformità catastali e edilizie
- 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

Pertanto, eseguite le opportune ricerche e considerazioni, lo scrivente perito ritiene che il più probabile valore di mercato per l'immobile stimato sia di 1.000 euro/mq.

### **31.VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI**

Alla luce di tutto quanto sopra esposto, considerato lo stato di conservazione 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 dall'appartamento, l'autorimessa e le parti comuni in:

<b>Id</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Sup.Commerciale</b>	<b>Valore a corpo</b>
A	Appartamento e Autorimessa	Circa Mq.69,50	69.500,00

#### **VALORE DI STIMA**

**A corpo Euro 69.500,00**  
(Sessantanovemilacinquecento)

**A parere dello scrivente è opportuno apportare una decurtazione al valore di stima in via forfetaria del 25% 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 CONSIGLIATO***

Euro 52.125,00 che si arrotondano

**A corpo Euro 50.000,00**  
*(Cinquantamila)*

---

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

*Fontanafredda li, 30.10.2014*

Il Perito

*Antonio Taiariol*

***Allegati:***

- *Visure catastali*
- *Estratti catastali*
- *Planimetrie catastali*
- *Visure ipotecarie*
- *Certificato di sussistenza provvedimenti sanzionatori*
- *Comunicazione del Comune di Azzano Decimo provvedimenti sanzionatori*
- *Certificato di destinazione urbanistica*
- *Certificazioni di conformità degli impianti tecnologici*
- *Permessi Edilizi*
- *Collaudo statico*
- *Abitabilità*
- *Documentazione fotografica*

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PORDENONE**

**SEZIONE FALLIMENTARE**



---

**FALLIMENTO N. 59/2013**

---

Giudice Delegato

**Dottor FRANCESCO PEDOJA**

Curatore Fallimentare

**Dottor GIUSEPPE BRUNETTA**

Perito Estimatore Immobili

**Geometra ANTONIO TAIARIOL**

***RELAZIONE PERITALE***

**LOTTO QUARTO**

***NEL COMUNE DI AZZANO DECIMO***

***SUL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO***

***"LA NUOVA PEDRINA"***

***VILLETTA A SCHIERA SUL LOTTO NR.3***

***IN VIA FRATELLI DE CARLI***

***FG.17 MAP.1057***

---

**Antonio Taiariol**

Via Pastrengo nr.11 - 33074 Fontanafredda PN

Telefono 0434.565110 Fax 0434.566932 – mail antoniotaiariol@libero.it



## RELAZIONE PERITALE

Il sottoscritto geometra Antonio TAIARIOL, con studio professionale in Comune di Fontanafredda, Via Pastrengo nr.11/4, telefono 0434.565110 fax 0434.566932, 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, Dottor Giuseppe Brunetta, a eseguire la valutazione dei fabbricati e dei terreni nel Fallimento della società \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_ ed iscritta al \_\_\_\_\_

### 1.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-precluse** 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).

## **2.OPERAZIONI PERITALI**

Lo scrivente perito ha compiuto vari sopralluoghi per rilevare e prendere visione del compendio immobiliare.

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.

## **3.LA FORMAZIONE DEI LOTTI**

Gli immobili del fallimento, posti nel Comune di Brugnera, nel Comune di Cordenons e nel Comune di Azzano Decimo, 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 QUARTO** costituito da una villetta a schiera di testa con interni al grezzo e priva di impianti, di un piano interrato e due piani fuori terra, facente parte del complesso Immobiliare "LA NUOVA PEDRINA" lotto nr.3 – sito in Comune di Azzano Decimo, frazione di Tiezzo, Via Fratelli De Carli, edificata su area di base censita al fg.17 mappale 1057.

## **4.IDENTIFICAZIONE CATASTALE IMMOBILI**

### **AGENZIA DELLE ENTRATE**

Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio

### CATASTO DEL FABBRICATI

### **COMUNE DI AZZANO DECIMO**

<b>Fg.</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub</b>	<b>Via</b>	<b>Plano</b>	<b>Cat.</b>	<b>Cl.</b>	<b>V</b>	<b>Re.</b>
17	1057	--	Fratelli De Carli	S1-T-1	A/2	2	3	952,86

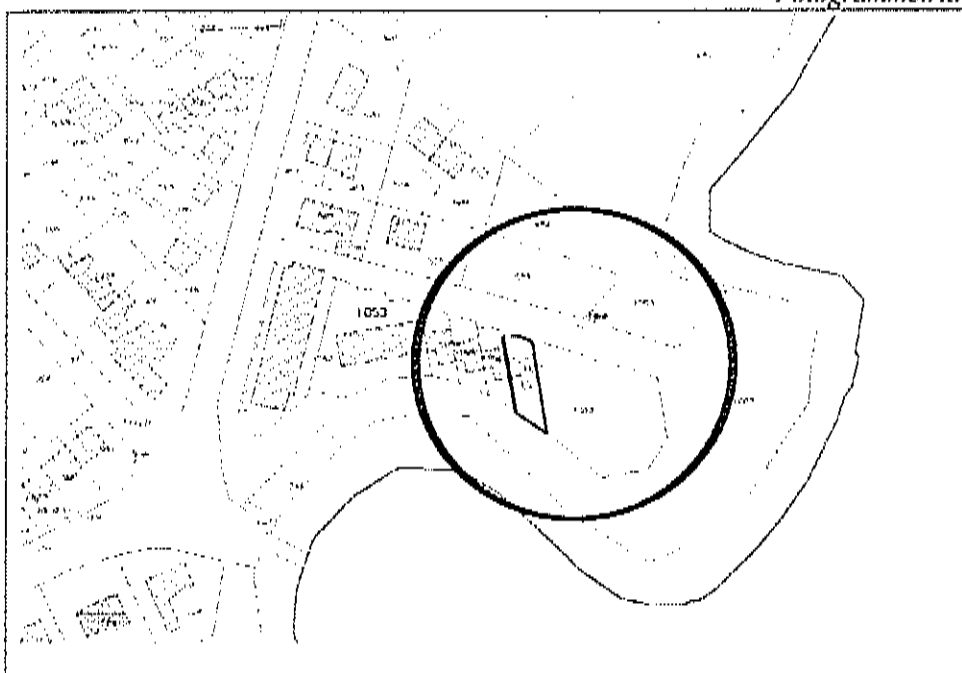
Il fabbricato insiste su area in Catasto Terreni al Fg.7 Part.1057 – E.U. di Ha 00.03.25.

## 5.1.LOCALIZZAZIONE

L'area, dove sorge l'immobile, è posta in Comune di Azzano Decimo nella frazione di Tiezzo ed è caratterizzata dalla presenza d'insediamenti residenziali e di piccole attività commerciali.



*Fotogrammetria*



*Estratto di Mappa Fg.17*

## **6. COERENZE**

Il compendio immobiliare catastalmente confina con le particelle 1056-1058-1097 (salvo altri).

## **7. DISPONIBILITA' IMMOBILI**

Gli immobili stimati sono liberi.

## **8. SEDE LEGALE DELLA SOCIETA'**

La fallita società

## **9. TITOLI DI PROVENIENZA**

Il compendio immobiliare sul quale la società ha edificato i beni in oggetto è a essa pervenuto per Compravendita in data 09 maggio 2000 Rep.n.11394/7580 del Notaio Guido Bevilacqua, registrata a Pordenone il 29 maggio 2000 al n.2371 mod.1 , trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 17 maggio 2000 ai nn.6996/5048.

## **10. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI**

**Visura effettuata telematicamente in data 08.10.2014 sugli immobili in Comune di Azzano Decimo al fg.17 map.1057.**

---

**1. ISCRIZIONE del 24/05/2005 - Registro Particolare 1996 Registro Generale 8679 -Pubblico ufficiale BEVILACQUA GUIDO Repertorio 25328/17097 del 19/05/2005. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.**

Nota disponibile in formato elettronico.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2432 del 11/09/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 2827 del 23/10/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. Annotazione n. 1395 del 07/05/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)

**2. TRASCRIZIONE del 20/07/2010** - Registro Particolare 7453 Registro Generale 11211. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PORDENONE Repertorio 1817/2010 del 16/06/2010. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO.

Nota disponibile in formato elettronico.

**3. TRASCRIZIONE del 09/05/2011** - Registro Particolare 4707 Registro Generale 6789. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PORDENONE Repertorio 2756 del 18/03/2011. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO.

Nota disponibile in formato elettronico.

**4. TRASCRIZIONE del 18/03/2013** - Registro Particolare 2749 Registro Generale 3749. Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI PORDENONE Repertorio 170 del 14/02/2013.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Nota disponibile in formato elettronico

---

## 11. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

### AGENZIA DELLE ENTRATE

Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio

#### CATASTO DEL FABBRICATI

#### COMUNE DI AZZANO DECIMO

Fg.	Part.	Sub	Via	Piano	Cat.	Cl.	V.	Re.
17	1057	--	Fratelli De Carli	S1-T-1	A/2	2	3	952,86

*Villetta a schiera di testa con interni al grezzo e priva di impianti tecnologici, di un piano interrato e due piani fuori terra, facente parte del complesso Immobiliare*

*"LA NUOVA PEDRINA" lotto nr.3 – sito in Comune di Azzano Decimo, frazione di Tiezzo, Via Fratelli De Carli, edificata su area di base censita al fg.17 mappale 1057.*

***Ubicazione e ambiente***

Il comparto territoriale comunale dove sorge l'immobile è ricompreso nella fascia urbana che comprende la frazione di Tiezzo.

La posizione è immediatamente contigua alla piazza del paese su cui gravitano piccoli esercizi commerciali al dettaglio, servizi pubblici di base, scuole, asili, chiese, parchi di quartiere, parcheggi ect.

Il fabbricato insiste su terreno distinto al Catasto Terreni di detto comune al Fg.17 Particella 1057 - Ente Urbano di Ha 00,03,25.

*La Villetta* ha il piano terra composto d'ingresso, cucina, bagno e soggiorno per una superficie lorda rilevata graficamente e arrotondata di circa mq.68,00 oltre a terrazza sul soggiorno con superficie lorda circa di mq.8,70 e un ampio porticato con superficie lorda di circa mq.24,00.

Il piano primo, è composto di tre camere, disimpegno e due bagni per una superficie lorda rilevata graficamente e arrotondata di circa mq.92,00 oltre a una terrazza chiusa su tre lati con superficie lorda arrotondata di circa mq.8,70.

Il piano scantinato è composto di tre ampi locali, un disimpegno e la scala per una superficie lorda rilevata graficamente e arrotondata di circa mq.83,00.

Sul fronte e sul retro del fabbricato c'è l'area scoperta interamente recintata e utilizzata a giardino.

Le strutture portanti sono in muratura e pilastri di c.a.; i solai sono di latero-cemento; i tramezzi divisorii sono in laterizio; tutte le murature interne sono intonacate al civile a più strati; i davanzali sono in marmo; Le terrazze e i porticati sono pavimentate, i serramenti di legno naturale con vetro camera hanno gli scuri in legno di colore verde.

I lavori non sono stati ancora completati, infatti, manca la pavimentazione interna e i battiscopa di tutti i piani, il rivestimento delle scale, il completamento dell'impianto elettrico, termico, sanitario oltre a varie finiture interne.

*Le finiture esterne dell'edificio*, di buona qualità, hanno pareti esterne rivestite di mattoni "faccia vista", grondaie e pluviali in rame, cancello pedonale e carr aio in metallo.

---

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.

## **12.STATO DI MANTENIMENTO E CONSERVAZIONE**

L'immobile oggetto della stima è internamente al grezzo e per quanto rilevabile, nonostante il tempo trascorso, è complessivamente in buono stato di conservazione.

Per il lungo periodo di abbandono, oltre al completamento delle opere, sono necessarie alcune manutenzioni esterne e interne.

Si rilevano alcune piccole infiltrazioni sulle murature del piano terra e dello scantinato.

## **13.CONFORMITA' CATASTALE E TOPONOMASTICA**

Si conferma la conformità delle schede catastali dei beni stimati.

Non è stato attribuito il numero civico.



Si rileva che l'immobile, anche se internamente ancora grezzo, è stato censito come fosse completato.

#### **14.PROVVEDIMENTI E PERMESSI EDILIZI**

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale, risulta che il fabbricato è stato edificato in base ai seguenti provvedimenti amministrativi:

*Concessione edilizia in data 21 novembre 2002 n. 10/9;*

*Concessione di variante in data 10 gennaio 2005 n. 20/1-05;*

*Concessione di proroga in data 24 maggio 2006 n. 02/0080 – n.10/9;*

*D.I.A. del 10 luglio 2006 Prot.n.0018360/A;*

*Richiesta di abitabilità presentata in data 12.07.2006 Prot.0018681/A;*

Anche se i lavori del fabbricato non sono stati completati, la ditta proprietaria aveva inoltrato richiesta di abitabilità. Per tale unità immobiliare il comune non ha rilasciato il certificato.

Andrà richiesta nuova autorizzazione per il completamento delle opere e, al termine dei lavori, inoltrata al Comune la domanda di agibilità corredata della documentazione prevista.

Il fondo ove sorge il fabbricato fa parte di una lottizzazione convenzionata con il Comune di Azzano Decimo, giusto atto in data 13 novembre 2001 Rep.n.15568/10183 Notaio Guido Bevilacqua, registrato a Pordenone il 26 novembre 2001 al n. 5196/I, trascritto a Pordenone il 13 novembre 2001 ai nn. 16897/11990, nonché giusto l'atto aggiuntivo in data 24 maggio 2004 Rep.n. 22802/15227 Notaio Guido Bevilacqua, registrato a Pordenone l'11 giugno 2004 al n. 2086 mod. I.

In conformità a quanto dispone l'art. 11 della convenzione in data 13 novembre 2001, la parte acquirente rimane solidalmente obbligata nei confronti del Comune

di Azzano Decimo all'adempimento di tutti gli obblighi derivanti dalla convenzione stessa.

#### **15.REGOLARITA' EDILIZIA**

Per quanto accertato, nei limiti del tempo assegnato per lo svolgimento dell'incarico, gli immobili stimati (fg.17 map.1057) sono conformi ai progetti depositati presso gli uffici.

Andrà richiesta nuova autorizzazione per il completamento delle opere e, al termine dei lavori, inoltrata al Comune la domanda di agibilità corredata della documentazione prevista.

---

Si precisa in ogni caso 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.

---

#### **16.CERTIFICATO INESISTENZA PROVVEDIMENTI SANZIONATORI**

E' stato rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune il certificato d'adempimento delle prescrizioni e provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art.41 L.47/85.

E' stato rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune il certificato d'adempimento delle prescrizioni e provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art.41 L.47/85.

Dal certificato si evince che sono stati adottati i seguenti provvedimenti:

**Accertamento di conformità paesaggistica N.01/2014-ACCP** per opere eseguite in parziale difformità dell'autorizzazione paesaggistica n.17/1 DD. 21.11.2002. Modifiche ai prospetti dell'edificio di cui all'area di intervento n.2.

**Accertamento di conformità paesaggistica N.02/2014-ACCP** per lavori di installazione sulla copertura di impianti tecnologici - Opere eseguite in parziale difformità dell'autorizzazione paesaggistica n.4/8 DD. 02.07.2002.

Il ritiro del documento e il pagamento dell'oblazione di Euro 2.000,00 oltre ai diritti sono a carico della procedura fallimentare.

Nello specifico gli accertamenti non dovrebbero interessare l'unità immobiliare in oggetto ma in ogni caso qualora lo fossero, la curatela si farà carico del pagamento dell'oblazione e il ritiro di tale documento.

Si allega copia del certificato d'inesistenza provvedimenti sanzionatori e copia della comunicazione inviata dal Comune di Azzano Decimo alla curatela per il ritiro dell'accertamento di conformità paesaggistica.

Per il resto si precisa 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.

## **17.CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI**

Trattandosi di fabbricato al grezzo non sono stati realizzati gli impianti tecnologici.

In ogni caso, per quelli eventualmente già realizzati, non sono state eseguite indagini, ispezioni, prove e verifiche sull'efficienza e sulla conformità degli impianti tecnologici (caldaia, impianto elettrico, fognature, gas, acquedotto etc.) né

alla messa in servizio degli stessi per cui ogni eventuale attività di completamento, revisione, riparazione, adeguamento, integrazione dell'esistente graverà interamente sull'aggiudicatario.

Non è stato inoltre verificato il tracciato, il dimensionamento e il recapito finale dell'impianto fognario.

La decurtazione al valore di stima tiene già in conto all'assenza di garanzia per possibili vizi e malfunzionamenti.

#### **18. ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA**

Qualora previsto dalle vigenti normative di legge, prima della messa in vendita, sarà redatto il certificato di prestazione energetica dell'immobile.

#### **19. COLLAUDO STATICO**

In comune è depositato il collaudo statico dell'edificio a firma dell'Ingegnere Nello Boer in data 24.11.2005.

Si allega copia del documento.

#### **20. 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.

#### **21. DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI**

Al sopralluogo l'immobile era libero.

#### **22. SERVITÙ**

La presente stima segue 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.

In particolare con le servitù costituite e/o richiamate negli atti in data 30 dicembre 2002 n. 18940/12482 Notaio Guido Bevilacqua, registrato a Pordenone il 20 gennaio 2003 al n.60 mod. II, trascritto a Pordenone il 27 gennaio 2003 ai nn.1508/1060, in data 18 giugno 2003 n. 20268/13398 Notaio Guido Bevilacqua, registrato a Pordenone l'8 luglio 2003 al n. 585 mod. II, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 18 luglio 2003 ai nn. 11602/775, nonché con quelle costituite nell'atto in data 1 dicembre 2004 n. 24158/16245 dell'atto sopra citato.

### **23.DIRITTO DI USUFRUTTO**

I beni stimati non sono gravati da diritti d'usufrutto.

### **24.DIRITTI DEMANIALI**

I beni stimati non sono gravati da diritti demaniali.

### **25.DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI**

Il comparto dove sorge l'immobile ricade urbanisticamente in ZONA B3 – RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO GIA' INCLUSA IN PRPC DI ESPANSIONE –.

Più precisamente nel PRPC di iniziativa privata ambito CI n.7 approvato con DCC n.49 del 03.08.2001 e successiva variante n.2 al PRPC medesimo approvato con DCC n.23 del 15.05.2008.

L'ambito di urbanizzazione ricade inoltre per parte nell'area di moderata pericolosità idraulica "P1" e nell'area di media pericolosità idraulica "P1".

Tutti i documenti allegati all'approvazione del PRPC sono consultabili presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

L'ambito di urbanizzazione ricade inoltre per parte nell'area di moderata pericolosità idraulica "P1" e nell'area di media pericolosità idraulica "P1".

Si allega comunicazione rilasciata dal comune riguardante le opere di PRPC.

## **26.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 di numerosi edifici invenduti, nonostante il notevole abbassamento dei prezzi verificatosi negli ultimi anni.

A dimostrazione di questo si rileva che anche nelle vendite coattive d'immobili residenziali o per il piccolo commercio, nonostante oramai di prassi è applicato un abbattimento del 25% al valore di stima, il prezzo di aggiudicazione scende sempre sotto tale percentuale.

## **27.CONSISTENZA DEI BENI**

Nonostante la stima del bene è eseguita a corpo e non a misura, per cui eventuali differenze alle consistenze fisiche non comporteranno alcuna variazione del prezzo, la superficie commerciale dell'immobile è rilevata graficamente dagli elaborati catastali, è calcolata secondo i criteri comunemente adottati, sommando le superfici effettive d'ogni locale, considerando totalmente i muri interni e quelli esterni perimetrali; le terrazze chiuse su tre lati e i portici al 50%, le terrazze aperte al 30%; i muri in comune, le autorimesse e le cantine al 50%.

Non sono stati verificati e determinati i confini sul posto rilevando unicamente la posizione degli immobili all'interno della recinzione esistente.

Applicando tale criterio si hanno le seguenti superfici commerciali arrotondate:

<b>Id</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Commerciale</b>
A	Abitazione SI - P.T - P.I	Mq.222,00

## **28. 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.

Nella fattispecie sono stati esaminati e confrontati i dati rilevati dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, del Borsino Immobiliare FIMAA, del Borsino Immobiliare FIAIP.

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 e quantitativo, per ridurre ulteriormente le differenze tra le caratteristiche del bene oggetto di stima e quelle del campione di raffronto in considerazione del fatto che i lavori di finitura e gli impianti tecnologici all'interno dell'edificio non sono stati ancora ultimati.

## **29. DETERMINAZIONE DEI VALORI**

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

- tipologie costruttive, strutturali e tecnologiche
- dimensioni e forma geometrica
- grado di finitura, stato di conservazione, vetustà e funzionalità
- edilizia e urbanistica
- difformità catastali e edilizie

- 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

Pertanto, eseguite le opportune ricerche e considerazioni, tenuto conto ai necessari lavori di completamento, lo scrivente perito ritiene che il più probabile valore di mercato per l'immobile stimato sia di 850,00 euro/mq.

### 30.VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Alla luce di tutto quanto sopra esposto, considerato le opere ancora da completare, lo stato di conservazione dei beni, la loro destinazione, le 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 dall'abitazione e dall'area scoperta esclusiva in:

Id	Destinazione	Sup.Commerciale	Valore a corpo
A	Abitazione	Circa Mq.222	188.700,00

#### *VALORE DI STIMA*

**A corpo Euro 188.700,00**  
*(Centootantaottosettecento)*

**A parere dello scrivente è opportuno apportare una decurtazione al valore di stima in via forfetaria del 25% 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 CONSIGLIATO**

Euro 141.525,00 che si arrotondano

**A corpo Euro 142.000,00**

*(Centoquarantaduemila)*

---

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

*Fontanafredda li, 30.10.2014*

Il Perito

*Antonio Taiariol*

*Allegati:*

- *Visure catastali*
- *Estratti catastali*
- *Planimetrie catastali*
- *Visure ipotecarie*
- *Certificato di non sussistenza provvedimenti urbanistici*
- *Comunicazione del Comune per i provvedimenti urbanistici*
- *Certificato di destinazione urbanistica*
- *Comunicazione rilascia dal comune riguardante le opere di PRPC*
- *Permessi Edilizi*
- *Collaudo statico*
- *Richiesta di abitabilità*
- *Documentazione fotografica*

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PORDENONE**

**SEZIONE FALLIMENTARE**



---

**FALLIMENTO N. 59/2013**

---

Giudice Delegato

**Dottor FRANCESCO PEDOJA**

Curatore Fallimentare

**Dottor GIUSEPPE BRUNETTA**

Perito Estimatore Immobili

**Geometra ANTONIO TAIARIOL**

***RELAZIONE PERITALE***

**LOTTO QUINTO**

***NEL COMUNE DI AZZANO DECIMO***

***SUL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO***

***"LA NUOVA PEDRINA"***

***LOCALE AD USO UFFICIO SUL LOTTO NR.1***

***IN VIA ENRICO TOTI***

***FG.17 MAP.1052 SUB.9***

---

**Antonio Taiariol**

Via Pastrengo nr.11 - 33074 Fontanafredda PN

Telefono 0434.565110 Fax 0434.566932 – mail antoniotaiariol@libero.it

## RELAZIONE PERITALE

Il sottoscritto geometra Antonio TAIARIOL, con studio professionale in Comune di Fontanafredda, Via Pastrengo nr.11/4, telefono 0434.565110 fax 0434.566932, 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, Dottor Giuseppe Brunetta, a eseguire la valutazione dei fabbricati e dei terreni nel Fallimento della società

ed iscritta al



### 1.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 ad 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).

## **2.OPERAZIONI PERITALI**

Lo scrivente perito ha compiuto vari sopralluoghi per rilevare e prendere visione del compendio immobiliare.

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.

## **3.LA FORMAZIONE DEI LOTTI**

Gli immobili del fallimento, posti nel Comune di Brugnera, nel Comune di Cordenons e nel Comune di Azzano Decimo, 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 QUINTO** costituito da un ufficio al piano primo, facente parte del complesso Immobiliare "LA NUOVA PEDRINA" lotto nr.1 nel corpo di fabbricata denominato Palazzo La Nuova Pedrina – sito in Comune di Azzano Decimo, frazione di Tiezzo, Via Enrico Toti, edificato su area censita al fg.17 map.1052.

---

## **4.IDENTIFICAZIONE CATASTALE IMMOBILI**

### **AGENZIA DELLE ENTRATE**

Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio

### CATASTO DEI FABBRICATI

### **COMUNE DI AZZANO DECIMO**

<b>Fg.</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub</b>	<b>Via</b>	<b>Piano</b>	<b>Cat.</b>	<b>Cl.</b>	<b>V/Mq.</b>	<b>Re.</b>
17	1052	9	Enrico Toti	1	A/10	2	4,5	650,74

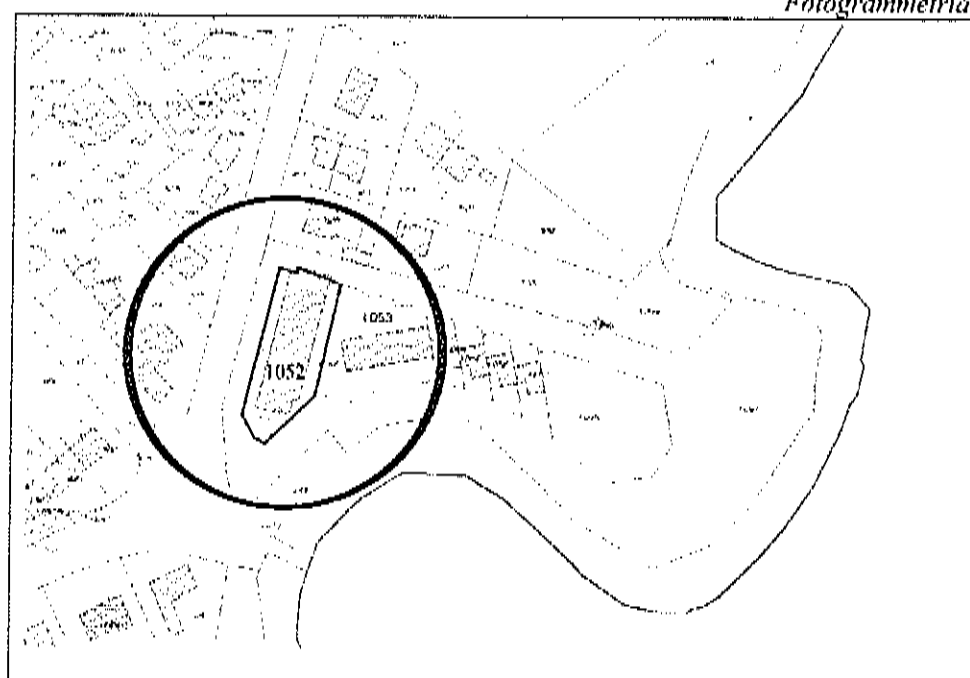
Il fabbricato condominiale dove è ubicato l'appartamento insiste su terreno distinto al Catasto Terreni al Fg,15 Particella 1052 - Ente Urbano di Ha 00,14,37,

## 5.LOCALIZZAZIONE

L'area, dove sorgono gli immobili, è posta in Comune di Azzano Decimo nella frazione di Tiezzo ed è caratterizzata dalla presenza d'insediamenti residenziali e di piccole attività commerciali.



*Fotogrammetria*



*Estratto di Mappa Fig.17 Map.1052*

## **6. COERENZE**

Il compendio immobiliare catastalmente confina con le particelle 1053-1097 (salvo altri).

## **7. DISPONIBILITA' IMMOBILI**

Gli immobili stimati sono locati.

## **8. SEDE LEGALE DELLA SOCIETA'**

La fallita società

## **9. TITOLI DI PROVENIENZA**

Il compendio immobiliare sul quale la società ha edificato i beni in oggetto è a essa pervenuto per Compravendita in data 09 maggio 2000 Rep.n.11394/7580 del Notaio Guido Bevilacqua, registrata a Pordenone il 29 maggio 2000 al n.2371 mod.I , trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 17 maggio 2000 ai nn.6996/5048.

## **10. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI**

**Visura effettuata telematicamente in data 09.10.2014 sugli immobili in Comune di Azzano Decimo al fg.17 map.1052 sub.9.**

---

**1. ANNOTAZIONE del 17/03/2005** - Registro Particolare 627 Registro Generale 4644 -Pubblico ufficiale GUIDO BEVILACQUA Repertorio 24157 del 01/12/2004

**ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI**

Nota disponibile in formato elettronico - Formalità di riferimento: Iscrizione n.1281 del 2000.

**2. ISCRIZIONE del 04/01/2007** - Registro Particolare 70 Registro Generale 179 Pubblico ufficiale BEVILACQUA GUIDO Repertorio 29371/20267 del 06/12/2006 -**IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO**

Nota disponibile in formato elettronico.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1418 del 25/06/2008 (RIDUZIONE DI SOMMA)
2. Annotazione n. 1419 del 25/06/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 603 del 29/05/2014 (SURROGAZIONE PARZIALE)
- 3. TRASCRIZIONE del 20/07/2010** - Registro Particolare 7453 R.G. 11211 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PORDENONE Repertorio 1817/2010 del 16/06/2010 -ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO.

Nota disponibile in formato elettronico

- 4. TRASCRIZIONE del 09/05/2011** - Registro Particolare 4707 Registro Generale 6789 -Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PORDENONE Repertorio 2756 del 18/03/2011 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

- 5. TRASCRIZIONE del 18/03/2013** - Registro Particolare 2749 Registro Generale 3749 -Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI PORDENONE Repertorio 170 del 14/02/2013 -ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

---

## 11. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

### AGENZIA DELLE ENTRATE

Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio

### CATASTO DEI FABBRICATI

### COMUNE DI AZZANO DECIMO

Fg.	Part.	Sub	Via	Pianno	Cat.	Cl.	V/Mq.	Re.
17	1052	9	Enrico Toti	1	A/10	2	4,5	650,74



*Ufficio al piano primo, facente parte del complesso Immobiliare "LA NUOVA PEDRINA" lotto nr.1 nel corpo di fabbricata denominato Palazzo La Nuova Pedrina – sito in Comune di Azzano Decimo, frazione di Tiezzo, Via Enrico Toti, edificato su area di base censita al fg.17 mappale 1052.*

***Ubicazione e ambiente***

Il comparto territoriale comunale dove sorgono gli immobili è ricompreso nella fascia urbana che comprende la frazione di Tiezzo.

La posizione è immediatamente contigua alla piazza del paese su cui gravitano piccoli esercizi commerciali al dettaglio, servizi pubblici di base, scuole, asili, chiese, parchi di quartiere, parcheggi ecc.

Il fabbricato condominiale, dove è ubicata l'unità abitativa, insiste su terreno distinto al Catasto Terreni di detto comune al Fg.17 Particella 1052 - Ente Urbano di Ha 00,14,37.

*L'ufficio (sub.9)*, è posto al piano primo dell'edificio condominiale, ha i locali con altezza utile di metri 2.60 per una superficie lorda rilevata graficamente e arrotondata di circa mq.120,00.

Le strutture portanti sono in muratura e pilastri di c.a.; i solai sono di latero-cemento; i tramezzi divisorii del bagno sono in laterizio; tutte le murature interne sono intonacate al civile a più strati e tinteggiate con pittura traspirante; sono in piastrelle con battiscopa; le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle in ceramica; le porte interne sono in legno tamburato mentre il portoncino d'ingresso è del tipo blindato con pannello di color bianco all'interno; gli infissi in legno naturale verniciato hanno vetro camera, maniglie in metallo, scuri in legno di colore verde; tutti i davanzali sono in marmo; l'impianto idraulico ha tubazione sottotraccia; il bagno ha sanitari in porcellana di buona qualità; la rubinetteria è predisposta per l'erogazione d'acqua calda e fredda; l'impianto termico per il

riscaldamento è autonomo; la caldaia alimentata a gas è autonoma per l'unità immobiliare di marca Immergas modello Eolo 24 Major, l'impianto elettrico è del tipo civile sottotraccia con una o più fonti d'illuminazione e prese di corrente, vi è inoltre l'impianto citofonico.

Le porte-finestre sono provviste di parapetti con ringhiera in metallo.

*Le scale e gli androni condominiali* hanno rivestimento di marmo chiaro e ringhiere in metallo verniciato color antracite a disegno semplice.

I serramenti sono in alluminio anodizzato e tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate al civile.

*Le parti comuni esterne del condominio*, comprendono l'area scoperta, gli accessi pedonali, la zona manovra, lo scivolo per l'accesso alle autorimesse interrato, i porticati e quanto altro evidenziato nell'elaborato planimetrico catastale e riportato nel regolamento condominiale.

*Le finiture esterne del complesso residenziale*, di buona qualità, hanno le pareti interamente rivestite di mattoni "faccia vista", grondaie e pluviali in rame.

---

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.

---

## **12. PARTI COMUNI E REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**

Sono comuni ai proprietari di tutte le unità immobiliari dello stabile l'area su cui

sorge l'edificio e quella ad esso adiacente, salve le aree attribuite in proprietà esclusiva ai singoli condomini, le fondazioni, i muri perimetrali e maestri e le opere di rivestimento dell'edificio, i pilastri, le architravi ed in genere tutte le opere destinate alla stabilità del fabbricato, il tetto, le scale ed il vano scale, i muri che lo delimitano, i pianerottoli, i corridoi ed i vani di disimpegno in genere, le installazioni, impianti e manufatti di qualunque genere che servono all'uso e godimento comune delle unità immobiliari di proprietà esclusiva, ed in genere quanto ritenuto comune a norma dell'art. 1117 c.c.

Ai fini dell'esatta individuazione delle porzioni immobiliari di proprietà esclusiva e di quelle di proprietà comune, si fa rinvio alle risultanze dell'accatastamento ed al regolamento di condominio, allegato all'atto Notaio Guido Bevilacqua in data 1 dicembre 2004 n. 24158/16245 di repertorio, registrato a Pordenone il 20 dicembre 2004 al n. 102404 mod. I, trascritto a Pordenone il 22 dicembre 2004 ai nn. 20913/13835 e 20914/13836.

Il subalterno 35, come risulta dal regolamento di condominio, è comune anche a tutti i subalterni del mappale n. 1053.

Unitamente alle unità immobiliari sopra descritte all'aggiudicatario saranno trasferite, la quota millesimale nelle parti comuni dello stabile a esse afferente.

### **13.STATO DI MANTENIMENTO E CONSERVAZIONE**

Il complesso condominiale e l'unità immobiliare oggetto della stima sono complessivamente in buono stato di manutenzione.

### **14.CONFORMITA' CATASTALE E TOPONOMASTICA**

In questo momento non vi è conformità catastale perché sono state realizzate alcune partizioni interne con pareti in carton/gesso.

In visura manca il numero civico.

### **15.PROVVEDIMENTI E PERMESSI EDILIZI**

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale, risulta che il fabbricato è stato edificato in base ai seguenti provvedimenti amministrativi;

- *Concessione edilizia in data 02 luglio 2002 n. 31502 prat.01/564 conc.4/7;*

- *D.I.A. del 27 maggio 2004 Prot.n.0014204/A;*

- *Licenza di abitabilità rilasciata in data 01 febbraio 2005;*

Il fondo ove sorge il fabbricato fa parte di una lottizzazione convenzionata con il Comune di Azzano Decimo, giusto atto in data 13 novembre 2001 Rep.n.15568/10183 Notaio Guido Bevilacqua, registrato a Pordenone il 26 novembre 2001 al n. 5196/I, trascritto a Pordenone il 13 novembre 2001 ai nn. 16897/11990, nonché giusto l'atto aggiuntivo in data 24 maggio 2004 Rep.n. 22802/15227 Notaio Guido Bevilacqua, registrato a Pordenone l'11 giugno 2004 al n. 2086 mod. I.

In conformità a quanto dispone l'art. 11 della convenzione in data 13 novembre 2001, la parte acquirente rimane solidalmente obbligata nei confronti del Comune di Azzano Decimo all'adempimento di tutti gli obblighi derivanti dalla convenzione stessa.

#### **16.REGOLARITA' EDILIZIA**

Per quanto accertato, nei limiti del tempo assegnato per lo svolgimento dell'incarico, gli immobili stimati (fg.17 map.1052 sub.9) non sono conformi ai progetti depositati presso gli uffici comunali poiché sono state realizzate alcune pareti di suddivisione interna in cartongesso.

Qualora vi sia interesse al mantenimento della suddivisione esistente, mantenendo la destinazione prevista in progetto, si dovrà presentare comunicazione al Comune ai sensi dell'articolo 16, comma 5, LR 19/2009 con istanza di riduzione a conformità per interventi eseguibili in attività edilizia libera.

Infine andrà presentata variazione catastale di aggiornamento allo stato di fatto.

Viceversa, qualora non vi fosse l'interesse al mantenimento della partizione interna attuale, potrà essere data comunicazione al Comune per la rimessa in pristino del locale come configurato originariamente.

In questo caso non è necessaria la presentazione della variazione catastale.

Nel valore di stima si tiene già in conto alle spese necessarie per la riduzione a conformità oppure per la demolizione delle pareti divisorie interne.

---

Si precisa 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.

---

#### **17.CERTIFICATO INESISTENZA PROVVEDIMENTI SANZIONATORI**

E' stato rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune il certificato d'adempimento delle prescrizioni e provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art.41 L.47/85,

Dal certificato si evince che sono stati adottati i seguenti provvedimenti:

**Accertamento di conformità paesaggistica N.01/2014-ACCP** per opere eseguite in parziale difformità dell'autorizzazione paesaggistica n.17/1 DD. 21.11.2002.

Modifiche ai prospetti dell'edificio di cui all'area di intervento n.2.

**Accertamento di conformità paesaggistica N.02/2014-ACCP** per lavori di installazione sulla copertura di impianti tecnologici - Opere eseguite in parziale difformità dell'autorizzazione paesaggistica n.4/8 DD. 02.07.2002.

Il ritiro del documento e il pagamento dell'oblazione di Euro 2.000,00 oltre ai diritti sono a carico della procedura fallimentare.

Nello specifico gli accertamenti dovrebbero interessare solo parzialmente l'unità immobiliare in oggetto ma in ogni caso, la curatela si farà carico del pagamento dell'oblazione e il ritiro di tale documento.

Si allega copia del certificato d'inesistenza provvedimenti sanzionatori e copia della comunicazione inviata dal Comune di Azzano Decimo alla curatela per il ritiro dell'accertamento di conformità paesaggistica.

Per il resto si precisa 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.

#### **18.CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI**

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.

-Dichiarazione di Conformità dell'impianto di climatizzazione a firma della ditta

[REDACTED]

-Dichiarazione di Conformità dell'impianto elettrico e radiotelevisivo a firma della ditta

[REDACTED]

-Dichiarazione di Conformità dell'impianto di riscaldamento, gas metano, idrico sanitario e scarichi a firma della ditta

[REDACTED]

Si allega copia dei certificati.

Non sono state eseguite indagini, ispezioni, prove e verifiche sull'efficienza e sulla conformità degli impianti tecnologici (caldaia, impianto elettrico, fognature, gas, acquedotto etc.) né alla messa in servizio degli stessi per cui ogni eventuale attività di completamento, revisione, riparazione, adeguamento, integrazione dell'esistente graverà interamente sull'aggiudicatario.

Non è stato inoltre verificato il tracciato, il dimensionamento e il recapito finale dell'impianto fognario.

La decurtazione al valore di stima tiene già in conto all'assenza di garanzia per possibili vizi e malfunzionamenti.

#### **19. ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA**

Prima della messa in vendita sarà redatto il certificato di prestazione energetica dell'immobile.

#### **20. COLLAUDO STATICO**

In comune è depositato il collaudo statico dell'edificio a firma dell'Ingegnere Nello Boer in data 12.08.2004.

Si allega copia del documento.

#### **21. 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.

#### **22. DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI**

L'immobile è locato.

### **23.SERVITU'**

La vendita è a corpo, nello stato e grado attuale, con ogni inerente adiacenza e pertinenza, diritto, azione, ragione, con le servitù e gli oneri esistenti, ed in particolare con le servitù costituite e/o richiamate negli atti in data 30 dicembre 2002 n. 18940/12482 Notaio Guido Bevilacqua, registrato a Pordenone il 20 gennaio 2003 al n.60 mod. II, trascritto a Pordenone il 27 gennaio 2003 ai nn.1508/1060, in data 18 giugno 2003 n. 20268/13398 repertorio Notaio Guido Bevilacqua, registrato a Pordenone l'8 luglio 2003 al n. 585 mod. II, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 18 luglio 2003 ai nn.11602/775, nonché con quelle costituite nell'atto in data 1 dicembre 2004 n. 24158/16245 repertorio Notaio Guido Bevilacqua, sopra citato, e con quelle derivanti dalla struttura condominiale dello stabile, così come di fatto edificato.

### **24.DIRITTO DI USUFRUTTO**

I beni stimati non sono gravati da diritti d'usufrutto.

### **25.DIRITTI DEMANIALI**

I beni stimati non sono gravati da diritti demaniali.

### **26.DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI**

Il comparto dove sorge l'immobile ricade urbanisticamente in ZONA B3 - RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO GIA' INCLUSA IN PRPC DI ESPANSIONE -.

Più precisamente nel PRPC di iniziativa privata ambito CI n.7 approvato con DCC n.49 del 03.08.2001 e successiva variante n.2 al PRPC medesimo approvato con DCC n.23 del 15.05.2008.

L'ambito di urbanizzazione ricade inoltre per parte nell'area di moderata pericolosità idraulica "P1" e nell'area di media pericolosità idraulica "P1".



Tutti i documenti allegati all'approvazione del PRPC sono consultabili presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Si allega comunicazione rilasciata dal comune riguardante le opere di PRPC.

## **27.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 di numerosi edifici invenduti, nonostante il notevole abbassamento dei prezzi verificatosi negli ultimi anni.

A dimostrazione di questo si rileva che anche nelle vendite coattive d'immobili residenziali o destinati a ufficio, nonostante oramai di prassi è applicato un abbattimento del 25% al valore di stima, il prezzo di aggiudicazione scende sempre sotto tale percentuale.

Nel caso specifico, tenuto in conto all'ubicazione (periferia) dell'edificio in cui si trova l'ufficio stimato e alle sue dimensioni, a parere dello scrivente è consigliabile applicare un abbattimento del 30% al valore di stima.

## **28.CONSISTENZA DEI BENI**

Nonostante la stima del bene è eseguita a corpo e non a misura, per cui eventuali differenze alle consistenze fisiche non comporteranno alcuna variazione del prezzo, la superficie commerciale dell'immobile è rilevata graficamente dagli elaborati catastali, è calcolata secondo i criteri comunemente adottati, sommando le superfici effettive d'ogni locale, considerando totalmente i muri interni e quelli esterni perimetrali; le terrazze chiuse su tre lati al 50%, le terrazze aperte al 30%; i muri in comune, le cantine e l'autorimessa al 50%.

Applicando tale criterio si hanno le seguenti superfici commerciali arrotondate:

<b>Id</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Commerciale</b>
A	Ufficio P.I	Mq.120,00

## **29. 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.

Nella fattispecie sono stati esaminati e confrontati i dati rilevati dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, del Borsino Immobiliare FIMAA, del Borsino Immobiliare FIAIP.

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.

## **30. VALORI UNITARI ASSUNTI**

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

- tipologie costruttive, strutturali e tecnologiche
- dimensioni e forma geometrica
- grado di finitura, stato di conservazione, vetustà e funzionalità

- edilizia e urbanistica
- difformità catastali e edilizie
- 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

Pertanto, eseguite le opportune ricerche e considerazioni, lo scrivente perito ritiene che il più probabile valore di mercato per l'immobile stimato sia di 1.000 euro/mq.

### 31. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Alla luce di tutto quanto sopra esposto, considerato lo stato di conservazione 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 dall'ufficio e le parti comuni in:

Id	Destinazione	Sup.Commerciale	Valore a corpo
A	Ufficio	Circa Mq, 120,00	120.000,00

#### **VALORE DI STIMA**

**A corpo Euro 120.000,00**  
(Centoventimilaeuro)

A parere dello scrivente per quanto riportato in relazione 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 CONSIGLIATO***

**A corpo Euro 84.000,00**  
***(Ottantaquattromilaeuro)***

---

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

*Fontanafredda li, 30.10.2014*

Il Perito

*Antonio Tatarìol*

*Allegati:*

- *Visure catastali*
- *Estratti catastali*
- *Planimetrie catastali*
- *Visure ipotecarie*
- *Certificato di non sussistenza provvedimenti urbanistici*
- *Certificato di destinazione urbanistica*
- *Certificazioni di conformità degli impianti tecnologici*
- *Permessi Edilizi*
- *Collaudo statico*
- *Abitabilità*
- *Documentazione fotografica*

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PORDENONE**

**SEZIONE FALLIMENTARE**



---

**FALLIMENTO N. 59/2013**

---

Giudice Delegato

**Dottor FRANCESCO PEDOJA**

Curatore Fallimentare

**Dottor GIUSEPPE BRUNETTA**

Perito Estimatore Immobili

**Geometra ANTONIO TAIARIOL**

***RELAZIONE PERITALE***

**LOTTO SESTO**

***NEL COMUNE DI AZZANO DECIMO***

***SUL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO***

***"LA NUOVA PEDRINA"***

***LOCALE AD USO AUTORIMESSA SUL LOTTO NR.1***

***IN VIA ENRICO TOTI***

***FG.17 MAP.1052 SUB.26***

---

**Antonio Taiariol**

Via Pastrengo nr.11 - 33074 Fontanafredda PN

Telefono 0434.565110 Fax 0434.566932 – mail antoniotaiariol@libero.it

## RELAZIONE PERITALE

Il sottoscritto geometra Antonio TAIARIOL, con studio professionale in Comune di Fontanafredda, Via Pastrengo nr.11/4, telefono 0434.565110 fax 0434.566932, 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, Dottor Giuseppe Brunetta, a eseguire la valutazione dei fabbricati e dei terreni nel Fallimento della società

ed iscritta al



### 1.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 ad 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).

## **2.OPERAZIONI PERITALI**

Lo scrivente perito ha compiuto vari sopralluoghi per rilevare e prendere visione del compendio immobiliare.

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.

## **3.LA FORMAZIONE DEI LOTTI**

Gli immobili del fallimento, posti nel Comune di Brugnera, nel Comune di Cordenons e nel Comune di Azzano Decimo, 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 SESTO** costituito da una autorimessa al piano scantinato, facente parte del complesso Immobiliare "LA NUOVA PEDRINA" lotto nr.1 nel corpo di fabbricata denominato Palazzo La Nuova Pedrina – sito in Comune di Azzano Decimo, frazione di Tiezzo, Via Enrico Toti, edificato su area censita al fg.17 map.1052.

---

## **4.IDENTIFICAZIONE CATASTALE IMMOBILI**

### **AGENZIA DELLE ENTRATE**

Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio

### CATASTO DEI FABBRICATI

### **COMUNE DI AZZANO DECIMO**

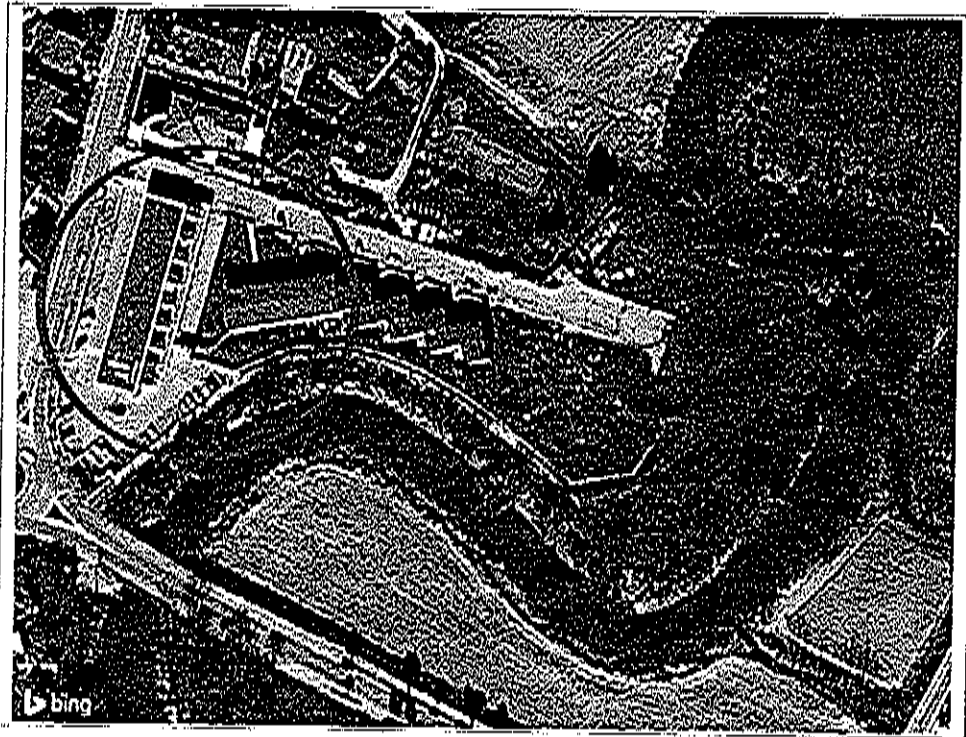
<b>Fg.</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub</b>	<b>Via</b>	<b>Piano</b>	<b>Cat.</b>	<b>Cl.</b>	<b>V/Mq.</b>	<b>Re.</b>
<b>17</b>	<b>1052</b>	<b>26</b>	Enrico Toti	S1	C/6	2	59	167,59

Il fabbricato condominiale dove è ubicato l'appartamento insiste su terreno distinto al Catasto Terreni al Fg.15 Particella 1052 - Ente Urbano di IIa 00.14.37.

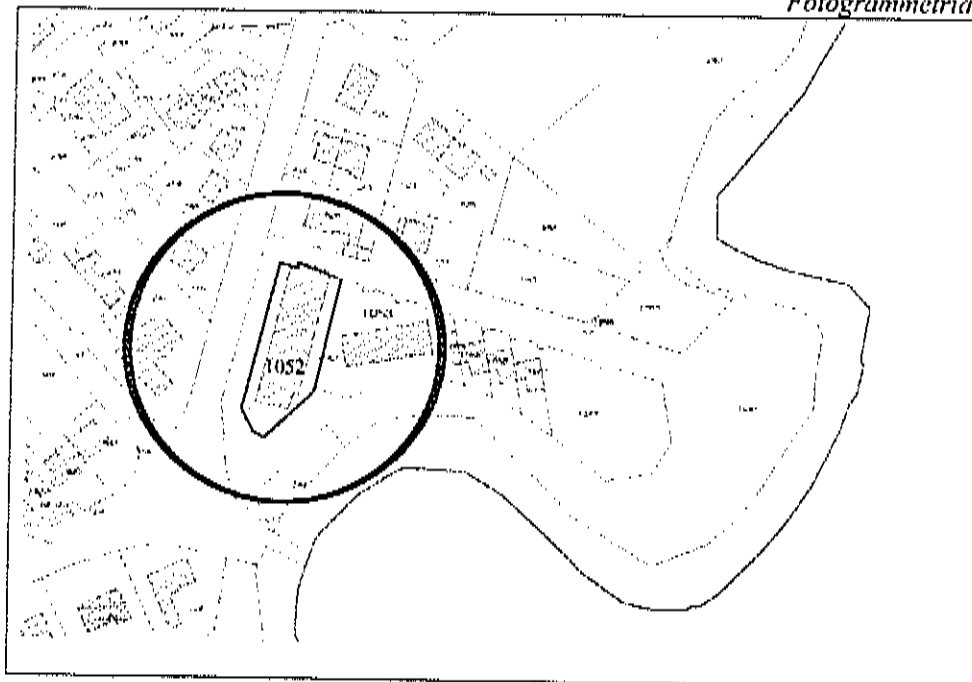


## 5.LOCALIZZAZIONE

L'area, dove sorgono gli immobili, è posta in Comune di Azzano Decimo nella frazione di Tiezzo ed è caratterizzata dalla presenza d'insediamenti residenziali e di piccole attività commerciali.



*Fotogrammetria*



*Estratto di Mappa Fg.17 Map.1052*

## **6. COERENZE**

Il compendio immobiliare catastalmente confina con le particelle 1053-1097 (salvo altri).

## **7. DISPONIBILITA' IMMOBILI**

Gli immobili sono liberi.

## **8. SEDE LEGALE DELLA SOCIETA'**

La fallita societ

## **9. TITOLI DI PROVENIENZA**

Il compendio immobiliare sul quale la società ha edificato i beni in oggetto è a essa pervenuto per Compravendita in data 09 maggio 2000 Rep.n.11394/7580 del Notaio Guido Bevilacqua, registrata a Pordenone il 29 maggio 2000 al n.2371 mod.I , trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 17 maggio 2000 ai nn.6996/5048.

## **10. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI**

**Visura effettuata telematicamente in data 09.10.2014 sugli immobili in Comune di Azzano Decimo al fg.17 map.1052 sub.26.**

---

**1. ISCRIZIONE del 24/05/2005 - Registro Particolare 1994 Registro Generale 8677 -Pubblico ufficiale BEVILACQUA GUIDO Repertorio 25326/17095 del 19/05/2005 -IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO**

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2633 del 14/12/2005 (QUIETANZA E CONFERMA)
2. Annotazione n. 2634 del 14/12/2005 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
3. Annotazione n. 1394 del 07/05/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)

**2. ANNOTAZIONE del 14/12/2005** - Registro Particolare 2634 Registro Generale 21123 - Pubblico ufficiale GUIDO BEVILACQUA Repertorio 26044 del 09/09/2005 -ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA - Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1994 del 2005

**3. TRASCRIZIONE del 20/07/2010** - Registro Particolare 7453 Registro Generale 11211 -Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PORDENONE Repertorio 1817/2010 del 16/06/2010 -ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO.

Nota disponibile in formato elettronico

**4. TRASCRIZIONE del 09/05/2011** - Registro Particolare 4707 Registro Generale 6789 -Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PORDENONE Repertorio 2756 del 18/03/2011 -ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

Nota disponibile in formato elettronico

**5. TRASCRIZIONE del 18/03/2013** - Registro Particolare 2749 Registro Generale 3749 -Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI PORDENONE Repertorio 170 del 14/02/2013 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

## **11. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

### **AGENZIA DELLE ENTRATE**

Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio

#### CATASTO DEI FABBRICATI

### **COMUNE DI AZZANO DECIMO**

<b>Fg.</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub</b>	<b>Via</b>	<b>Piano</b>	<b>Cat.</b>	<b>Cl.</b>	<b>V/Mq.</b>	<b>Re.</b>
17	1052	26	Enrico Toti	S1	C/6	2	59	167,59

*Autorimessa al piano scantinato, facente parte del complesso Immobiliare "LA NUOVA PEDRINA" lotto nr.1 nel corpo di fabbricata denominato Palazzo La Nuova Pedrina -- sito in Comune di Azzano Decimo, frazione di Tiezzo, Via Enrico Toti, edificato su area di base censita al fg.17 mappale 1052.*

***Ubicazione e ambiente***

Il comparto territoriale comunale dove sorgono gli immobili è ricompreso nella fascia urbana che comprende la frazione di Tiezzo.

La posizione è immediatamente contigua alla piazza del paese su cui gravitano piccoli esercizi commerciali al dettaglio, servizi pubblici di base, scuole, asili, chiese, parchi di quartiere, parcheggi ect.

Il fabbricato condominiale, dove è ubicata l'unità abitativa, insiste su terreno distinto al Catasto Terreni di detto comune al Fig.17 Particella 1052 - Ente Urbano di Ha 00,14,37.

*L'autorimessa (sub.26), è posta al piano interrato con accesso dalla rampa condominiale dell'edificio, ha i locali con altezza utile di metri 2,60 e una superficie lorda complessiva rilevata graficamente e arrotondata di circa mq.64,00.*

Le strutture sono in muratura e pilastri di c.a.; i solai in cemento, i pavimenti sono in cemento liscio con additivo al quarzo di colore rosso, le murature divisorie tra le unità sono in blocco tipo Leca.

-----  
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.

## **12. PARTI COMUNI E REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**

Sono comuni ai proprietari di tutte le unità immobiliari dello stabile l'area su cui sorge l'edificio e quella ad esso adiacente, salve le aree attribuite in proprietà esclusiva ai singoli condomini, le fondazioni, i muri perimetrali e maestri e le opere di rivestimento dell'edificio, i pilastri, le architravi ed in genere tutte le opere destinate alla stabilità del fabbricato, il tetto, le scale ed il vano scale, i muri che lo delimitano, i pianerottoli, i corridoi ed i vani di disimpegno in genere, le installazioni, impianti e manufatti di qualunque genere che servono all'uso e godimento comune delle unità immobiliari di proprietà esclusiva, ed in genere quanto ritenuto comune a norma dell'art. 1117 c.c.

Ai fini dell'esatta individuazione delle porzioni immobiliari di proprietà esclusiva e di quelle di proprietà comune, si fa rinvio alle risultanze dell'accatastamento ed al regolamento di condominio, allegato all'atto Notaio Guido Bevilacqua in data 1 dicembre 2004 n. 24158/16245 di repertorio, registrato a Pordenone il 20 dicembre 2004 al n. 102404 mod. I, trascritto a Pordenone il 22 dicembre 2004 ai nn. 20913/13835 e 20914/13836.

Il subalterno 35, come risulta dal regolamento di condominio, è comune anche a tutti i subalterni del mappale n. 1053.

Unitamente alle unità immobiliari sopra descritte all'aggiudicatario saranno trasferite, la quota millesimale nelle parti comuni dello stabile a esse afferente.

## **13.STATO DI MANTENIMENTO E CONSERVAZIONE**

Il complesso condominiale e l'unità immobiliare oggetto della stima sono complessivamente in buono stato di manutenzione.

## **14.CONFORMITA' CATASTALE E TOPONOMASTICA**

Si conferma la conformità delle schede catastali dei beni stimati.

In visura manca il numero civico.

## **15.PROVVEDIMENTI E PERMESSI EDILIZI**

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale, risulta che il fabbricato è stato edificato in base ai seguenti provvedimenti amministrativi:

- *Concessione edilizia in data 02 luglio 2002 n. 31502 prat.01/564 conc.4/7;*
- *D.I.A. del 27 maggio 2004 Prot.n.0014204/A;*
- *Licenza di abitabilità rilasciata in data 01 febbraio 2005;*

Il fondo ove sorge il fabbricato fa parte di una lottizzazione convenzionata con il Comune di Azzano Decimo, giusto atto in data 13 novembre 2001 Rep.n.15568/10183 Notaio Guido Bevilacqua, registrato a Pordenone il 26 novembre 2001 al n. 5196/I, trascritto a Pordenone il 13 novembre 2001 ai nn. 16897/11990, nonché giusto l'atto aggiuntivo in data 24 maggio 2004 Rep.n. 22802/15227 Notaio Guido Bevilacqua, registrato a Pordenone l'11 giugno 2004 al n. 2086 mod. I.

In conformità a quanto dispone l'art. 11 della convenzione in data 13 novembre 2001, la parte acquirente rimane solidalmente obbligata nei confronti del Comune di Azzano Decimo all'adempimento di tutti gli obblighi derivanti dalla convenzione stessa.

## **16.REGOLARITA' EDILIZIA**

Per quanto accertato, nei limiti del tempo assegnato per lo svolgimento dell'incarico, gli immobili stimati (fg.7 map.1052 sub.26) sono conformi ai progetti depositati presso gli uffici.

-----

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.

---

#### **17.CERTIFICATO INESISTENZA PROVVEDIMENTI SANZIONATORI**

E' stato rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune il certificato d'adempimento delle prescrizioni e provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art.41 L.47/85.

Dal certificato si evince che sono stati adottati i seguenti provvedimenti:

**Accertamento di conformità paesaggistica N.01/2014-ACCP** per opere eseguite in parziale difformità dell'autorizzazione paesaggistica n.17/1 DD. 21.11.2002.  
Modifiche ai prospetti dell'edificio di cui all'area di intervento n.2.

**Accertamento di conformità paesaggistica N.02/2014-ACCP** per lavori di installazione sulla copertura di impianti tecnologici - Opere eseguite in parziale difformità dell'autorizzazione paesaggistica n.4/8 DD. 02.07.2002.

Il ritiro del documento e il pagamento dell'oblazione di Euro 2.000,00 oltre ai diritti sono a carico della procedura fallimentare.

Nello specifico gli accertamenti dovrebbero interessare solo parzialmente l'unità immobiliare in oggetto ma in ogni caso, la curatela si farà carico del pagamento dell'oblazione e il ritiro di tale documento.

Si allega copia del certificato d'inesistenza provvedimenti sanzionatori e copia della comunicazione inviata dal Comune di Azzano Decimo alla curatela per il ritiro dell'accertamento di conformità paesaggistica.

Per il resto si precisa 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.

#### **18.CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI**

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.

-Dichiarazione di Conformità dell'impianto di climatizzazione a firma della ditta

[REDAZIONE]

-Dichiarazione di Conformità dell'impianto elettrico e radiotelevisivo a firma della ditta

[REDAZIONE]

-Dichiarazione di Conformità dell'impianto di riscaldamento, gas metano, idrico sanitario e scarichi a firma della ditta

[REDAZIONE]

[REDAZIONE]

Si allega copia dei certificati.

Non sono state eseguite indagini, ispezioni, prove e verifiche sull'efficienza e sulla conformità degli impianti tecnologici (caldaia, impianto elettrico, fognature, gas, acquedotto etc.) né alla messa in servizio degli stessi per cui ogni eventuale attività di completamento, revisione, riparazione, adeguamento, integrazione dell'esistente graverà interamente sull'aggiudicatario.

Non è stato inoltre verificato il tracciato, il dimensionamento e il recapito finale dell'impianto fognario.

La decurtazione al valore di stima tiene già in conto all'assenza di garanzia per possibili vizi e malfunzionamenti.

#### **19.ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA**

Trattasi di un'autorimessa per la quale non è prevista la redazione dell'A.P.E.



## **20.COLLAUDO STATICO**

In comune è depositato il collaudo statico dell'edificio a firma dell'Ingegnere Nello Boer in data 12.08.2004.

Si allega copia del documento.

## **21.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.

## **22.DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI**

L'immobile è libero.

## **23.SERVITU'**

La vendita è a corpo, nello stato e grado attuale, con ogni inerente adiacenza e pertinenza, diritto, azione, ragione, con le servitù e gli oneri esistenti, e in particolare con le servitù costituite e/o richiamate negli atti in data 30 dicembre 2002 n. 18940/12482 Notaio Guido Bevilacqua, registrato a Pordenone il 20 gennaio 2003 al n.60 mod. II, trascritto a Pordenone il 27 gennaio 2003 ai nn.1508/1060, in data 18 giugno 2003 n. 20268/13398 repertorio Notaio Guido Bevilacqua, registrato a Pordenone l'8 luglio 2003 al n. 585 mod. II, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 18 luglio 2003 ai nn.11602/775, nonché con quelle costituite nell'atto in data 1 dicembre 2004 n. 24158/16245 repertorio Notaio Guido Bevilacqua, sopra citato, e con quelle derivanti dalla struttura condominiale dello stabile, così come di fatto edificato.

#### **24.DIRITTO DI USUFRUTTO**

I beni stimati non sono gravati da diritti d'usufrutto.

#### **25.DIRITTI DEMANIALI O DI USO CIVICO**

I beni stimati non sono gravati da diritti demaniali o di uso civico.

#### **26.DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI**

Il comparto dove sorge l'immobile ricade urbanisticamente in ZONA B3 – RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO GLA' INCLUSA IN PRPC DI ESPANSIONE –.

Più precisamente nel PRPC di iniziativa privata ambito C1 n.7 approvato con DCC n.49 del 03.08.2001 e successiva variante n.2 al PRPC medesimo approvato con DCC n.23 del 15.05.2008.

L'ambito di urbanizzazione ricade inoltre per parte nell'area di moderata pericolosità idraulica "P1" e nell'area di media pericolosità idraulica "P1".

Tutti i documenti allegati all'approvazione del PRPC sono consultabili presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

#### **27.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 di numerosi edifici invenduti, nonostante il notevole abbassamento dei prezzi verificatasi negli ultimi anni.

A dimostrazione di questo si rileva che anche nelle vendite coattive d'immobili residenziali o per il piccolo commercio, nonostante oramai di prassi è applicato un abbattimento del 25% al valore di stima, il prezzo di aggiudicazione scende sempre sotto tale percentuale.

## 28. CONSISTENZA DEI BENI

Nonostante la stima del bene è eseguita a corpo e non a misura, per cui eventuali differenze alle consistenze fisiche non comporteranno alcuna variazione del prezzo, la superficie commerciale dell'immobile è rilevata graficamente dagli elaborati catastali, è calcolata secondo i criteri comunemente adottati, sommando le superfici effettive d'ogni locale, considerando totalmente i muri interni e quelli esterni perimetrali; le terrazze chiuse su tre lati al 50%, le terrazze aperte al 30%; i muri in comune, le cantine e l'autorimessa al 50%.

Non sono stati verificati e determinati i confini sul posto rilevando unicamente la posizione degli immobili all'interno della recinzione esistente.

Applicando tale criterio si hanno le seguenti superfici commerciali arrotondate:

Id	Destinazione	Superficie Commerciale
A	Autorimessa Piano Interrato	Mq.64,00

## 29. 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.

Nella fattispecie sono stati esaminati e confrontati i dati rilevati dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, del Borsino Immobiliare FIMAA, del Borsino Immobiliare FLAIP.

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.

### **30. VALORI UNITARI ASSUNTI**

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

- tipologie costruttive, strutturali e tecnologiche
- dimensioni e forma geometrica
- grado di finitura, stato di conservazione, vetustà e funzionalità
- edilizia e urbanistica
- difformità catastali e edilizie
- 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

Pertanto, eseguite le opportune ricerche e considerazioni, lo scrivente perito ritiene che il più probabile valore di mercato per l'immobile stimato sia di 500 euro/mq.

### 31.VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Alla luce di tutto quanto sopra esposto, considerato lo stato di conservazione 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 dall'ufficio e le parti comuni in:

<b>Id</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Sup.Commerciale</b>	<b>Valore a corpo</b>
A	Autorimessa	Circa Mq.64,00	32.000,00

#### ***VALORE DI STIMA***

**A corpo Euro 32.000,00**  
*(Trentaduemila)*

A parere dello scrivente è opportuno apportare una decurtazione al valore di stima in via forfetaria del 25% 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 CONSIGLIATO***

**A corpo Euro 24.000,00**  
*(Ventiquattromilaeuro)*

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

*Fontanafredda li, 30.10.2014*

Il Perito

*Antonio Taiariol*

*Allegati:*

- *Visure catastali*
- *Estratti catastali*
- *Planimetrie catastali*
- *Visure ipotecarie*
- *Certificato di non sussistenza provvedimenti urbanistici*
- *Certificato di destinazione urbanistica*
- *Certificazioni di conformità degli impianti tecnologici*
- *Permessi Edilizi*
- *Collaudo statico*
- *Abitabilità*
- *Documentazione fotografica*

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PORDENONE**

**SEZIONE FALLIMENTARE**



---

**FALLIMENTO N. 59/2013**

---

Giudice Delegato

**Dottor FRANCESCO PEDOJA**

Curatore Fallimentare

**Dottor GIUSEPPE BRUNETTA**

Perito Estimatore Immobili

**Geometra ANTONIO TAIARIOL**

***RELAZIONE PERITALE***

**LOTTO SETTIMO**

***NEL COMUNE DI AZZANO DECIMO***

***SUL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO***

***"LA NUOVA PEDRINA"***

***LOCALE AD USO AUTORIMESSA SUL LOTTO NR.1***

***IN VIA ENRICO TOTI***

***FG.17 MAP.1052 SUB.31***

---

**Antonio Taiariol**

Via Pastrengo nr.11 - 33074 Fontanafredda PN

Telefono 0434.565110 Fax 0434.566932 – mail antoniotaiariol@libero.it

## RELAZIONE PERITALE

Il sottoscritto geometra Antonio TAIARIOL, con studio professionale in Comune di Fontanafredda, Via Pastrengo nr.11/4, telefono 0434.565110 fax 0434.566932, 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, Dottor Giuseppe Brunetta, a eseguire la valutazione dei fabbricati e dei terreni nel Fallimento della società

ed iscritta al



### 1.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 ad 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).

## **2.OPERAZIONI PERITALI**

Lo scrivente perito ha compiuto vari sopralluoghi per rilevare e prendere visione del compendio immobiliare.

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.

## **3.LA FORMAZIONE DEI LOTTI**

Gli immobili del fallimento, posti nel Comune di Brugnera, nel Comune di Cordenons e nel Comune di Azzano Decimo, 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 SETTIMO costituito da una autorimessa al piano scantinato, facente parte del complesso Immobiliare "LA NUOVA PEDRINA" lotto nr.1 nel corpo di fabbrica denominato Palazzo La Nuova Pedrina – sito in Comune di Azzano Decimo, frazione di Tiezzo, Via Enrico Toti, edificato su area censita al fg.17 map.1052.

---

## **4.IDENTIFICAZIONE CATASTALE IMMOBILI**

### **AGENZIA DELLE ENTRATE**

Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio

### **CATASTO DEI FABBRICATI**

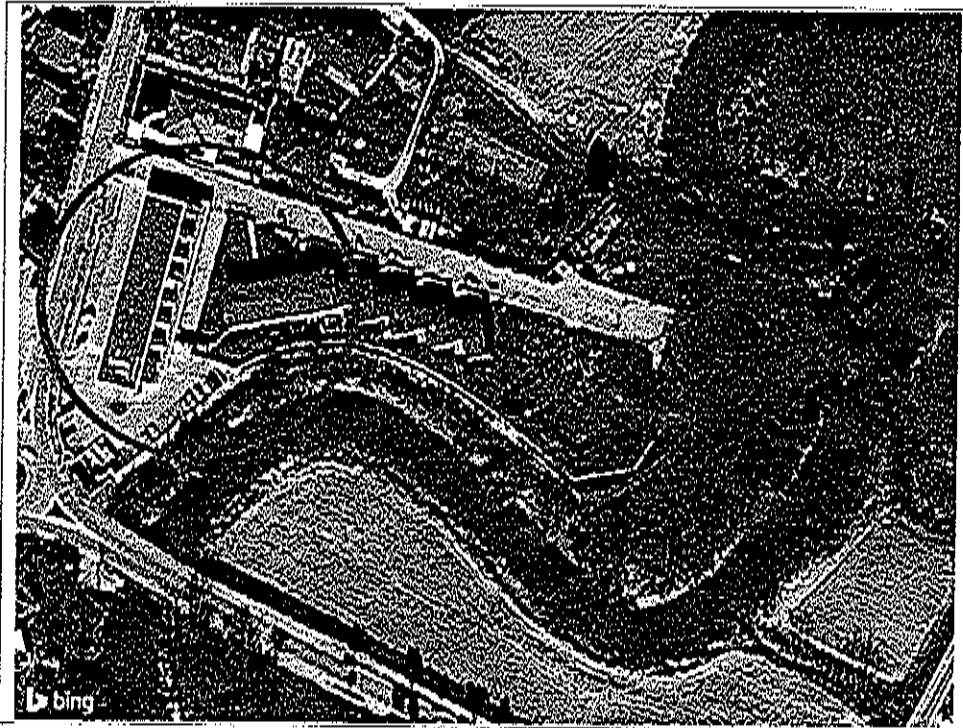
### **COMUNE DI AZZANO DECIMO**

<b>Fg.</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub</b>	<b>Via</b>	<b>Piano</b>	<b>Cat.</b>	<b>Cl.</b>	<b>V/Mq.</b>	<b>Re.</b>
17	1052	31	Enrico Toti	S1	C/6	2	60	170,43

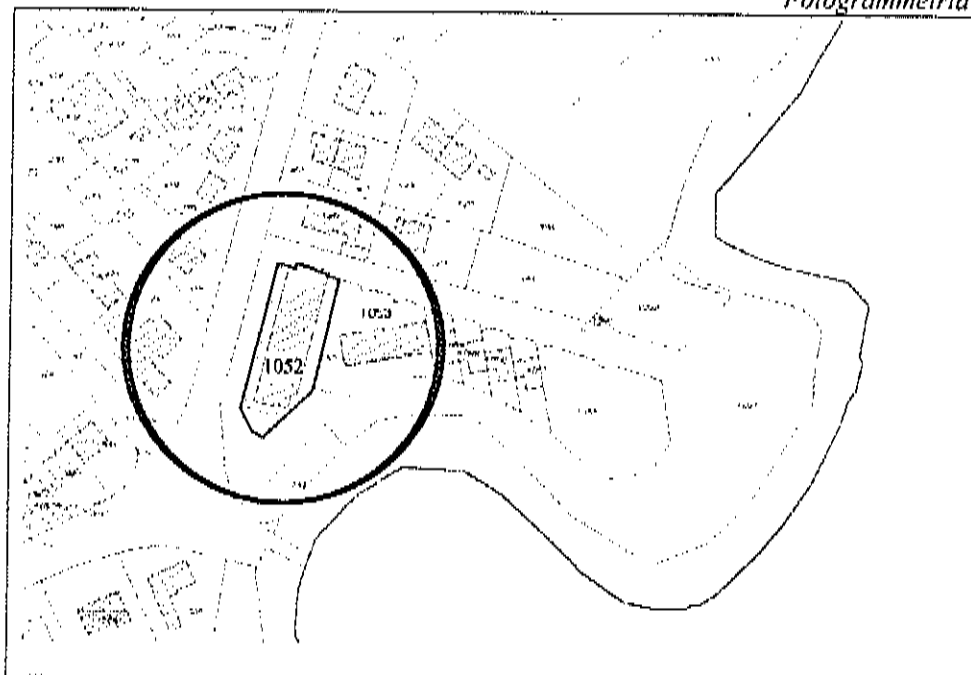
Il fabbricato condominiale dove è ubicato l'appartamento insiste su terreno distinto al Catasto Terreni al Fg.15 Particella 1052 - Ente Urbano di Ha 00.14.37.

## 5.LOCALIZZAZIONE

L'area, dove sorgono gli immobili, è posta in Comune di Azzano Decimo nella frazione di Tiezzo ed è caratterizzata dalla presenza d'insediamenti residenziali e di piccole attività commerciali.



*Fotogrammetria*



*Estratto di Mappa Fg.17 Map.1052*

## **6. COERENZE**

Il compendio immobiliare catastalmente confina con le particelle 1053-1097 (salvo altri).

## **7. DISPONIBILITA' IMMOBILI**

Gli immobili stimati al sopralluogo erano liberi.

## **8. SEDE LEGALE DELLA SOCIETA'**

La fallita società

## **9. TITOLI DI PROVENIENZA**

Il compendio immobiliare sul quale la società ha edificato i beni in oggetto è a essa pervenuto per Compravendita in data 09 maggio 2000 Rep.n.11394/7580 del Notaio Guido Bevilacqua, registrata a Pordenone il 29 maggio 2000 al n.2371 mod.I , trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 17 maggio 2000 ai nn.6996/5048.

## **10. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI**

**Visura effettuata telematicamente in data 09.10.2014 sugli immobili in Comune di Azzano Decimo al fg.17 map.1052 sub.31.**

---

**1. ISCRIZIONE del 24/05/2005 - Registro Particolare 1994 Registro Generale 8677 -Pubblico ufficiale BEVILACQUA GUIDO Repertorio 25326/17095 del 19/05/2005 -IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO**

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2633 del 14/12/2005 (QUIETANZA E CONFERMA)
2. Annotazione n. 2634 del 14/12/2005 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
3. Annotazione n. 1394 del 07/05/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)

**2. ANNOTAZIONE del 14/12/2005** - Registro Particolare 2634 Registro Generale 21123 - Pubblico ufficiale GUIDO BEVILACQUA Repertorio 26044 del 09/09/2005 -ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA - Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1994 del 2005

**3. TRASCRIZIONE del 20/07/2010** - Registro Particolare 7453 Registro Generale 11211 -Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PORDENONE Repertorio 1817/2010 del 16/06/2010 -ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO.

Nota disponibile in formato elettronico

**4. TRASCRIZIONE del 09/05/2011** - Registro Particolare 4707 Registro Generale 6789 -Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PORDENONE Repertorio 2756 del 18/03/2011 -ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

Nota disponibile in formato elettronico

**5. TRASCRIZIONE del 18/03/2013** - Registro Particolare 2749 Registro Generale 3749 -Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI PORDENONE Repertorio 170 del 14/02/2013 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

## **11. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

### **AGENZIA DELLE ENTRATE**

Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio

#### CATASTO DEI FABBRICATI

#### **COMUNE DI AZZANO DECIMO**

<b>Fg.</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub</b>	<b>Via</b>	<b>Piano</b>	<b>Cat.</b>	<b>CL</b>	<b>V/Mq.</b>	<b>Re.</b>
17	1052	31	Enrico Toti	S1	C/6	2	60	170,43

*Autorimessa al piano scantinato, facente parte del complesso Immobiliare "LA NUOVA PEDRINA" lotto nr.1 nel corpo di fabbricata denominato Palazzo La Nuova Perdina – sito in Comune di Azzano Decimo, frazione di Tiezzo, Via Enrico Toti, edificato su area di base censita al fg.17 mappale 1052.*

***Ubicazione e ambiente***

Il comparto territoriale comunale dove sorgono gli immobili è ricompreso nella fascia urbana che comprende la frazione di Tiezzo.

La posizione è immediatamente contigua alla piazza del paese su cui gravitano piccoli esercizi commerciali al dettaglio, servizi pubblici di base, scuole, asili, chiese, parchi di quartiere, parcheggi ect.

Il fabbricato condominiale, dove è ubicata l'unità abitativa, insiste su terreno distinto al Catasto Terreni di detto comune al Fg.17 Particella 1052 - Ente Urbano di Ha 00,14,37.

*L'autorimessa (sub.31), è posto al piano interrato con accesso dalla rampa condominiale dell'edificio, ha i locali con altezza utile di metri 2,60 e una superficie lorda complessiva rilevata graficamente e arrotondata di circa mq.60,00.*

Le strutture portanti sono in muratura e pilastri di c.a.; i solai in cemento tipo, i pavimenti sono in cemento liscio con additivo al quarzo di colore rosso, le murature divisorie tra le unità sono in blocco tipo Leca.

-----  
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.

---

## **12. PARTI COMUNI E REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**

Sono comuni ai proprietari di tutte le unità immobiliari dello stabile l'area su cui sorge l'edificio e quella ad esso adiacente, salve le aree attribuite in proprietà esclusiva ai singoli condomini, le fondazioni, i muri perimetrali e maestri e le opere di rivestimento dell'edificio, i pilastri, le architravi ed in genere tutte le opere destinate alla stabilità del fabbricato, il tetto, le scale ed il vano scale, i muri che lo delimitano, i pianerottoli, i corridoi ed i vani di disimpegno in genere, le installazioni, impianti e manufatti di qualunque genere che servono all'uso e godimento comune delle unità immobiliari di proprietà esclusiva, ed in genere quanto ritenuto comune a norma dell'art. 1117 c.c.

Ai fini dell'esatta individuazione delle porzioni immobiliari di proprietà esclusiva e di quelle di proprietà comune, si fa rinvio alle risultanze dell'accatastamento ed al regolamento di condominio, allegato all'atto Notaio Guido Bevilacqua in data 1 dicembre 2004 n. 24158/16245 di repertorio, registrato a Pordenone il 20 dicembre 2004 al n. 102404 mod. 1, trascritto a Pordenone il 22 dicembre 2004 ai nn. 20913/13835 e 20914/13836.

Il subalterno 35, come risulta dal regolamento di condominio, è comune anche a tutti i subalterni del mappale n. 1053.

Unitamente alle unità immobiliari sopra descritte all'aggiudicatario saranno trasferite, la quota millesimale nelle parti comuni dello stabile a esse afferente.

## **13. STATO DI MANTENIMENTO E CONSERVAZIONE**

Il complesso condominiale e l'unità immobiliare oggetto della stima sono complessivamente in buono stato di manutenzione.

## **14. CONFORMITA' CATASTALE E TOPONOMASTICA**

Si conferma la conformità delle schede catastali dei beni stimati.

Manca il numero civico.

#### **15.PROVVEDIMENTI E PERMESSI EDILIZI**

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale, risulta che il fabbricato è stato edificato in base ai seguenti provvedimenti amministrativi:

- *Concessione edilizia in data 02 luglio 2002 n. 31502 prat.01/564 conc.4/7;*

- *D.I.A. del 27 maggio 2004 Prot.n.0014204/A;*

- *Licenza di abitabilità rilasciata in data 01 febbraio 2005;*

Il fondo ove sorge il fabbricato fa parte di una lottizzazione convenzionata con il Comune di Azzano Decimo, giusto atto in data 13 novembre 2001 Rep.n.15568/10183 Notaio Guido Bevilacqua, registrato a Pordenone il 26 novembre 2001 al n. 5196/I, trascritto a Pordenone il 13 novembre 2001 ai nn. 16897/11990, nonché giusto l'atto aggiuntivo in data 24 maggio 2004 Rep.n. 22802/15227 Notaio Guido Bevilacqua, registrato a Pordenone l'11 giugno 2004 al n. 2086 mod. I.

In conformità a quanto dispone l'art. 11 della convenzione in data 13 novembre 2001, la parte acquirente rimane solidalmente obbligata nei confronti del Comune di Azzano Decimo all'adempimento di tutti gli obblighi derivanti dalla convenzione stessa.

#### **16.REGOLARITA' EDILIZIA**

Per quanto accertato, nei limiti del tempo assegnato per lo svolgimento dell'incarico, gli immobili stimati (fg.7 map.1052 sub.26) sono conformi ai progetti depositati presso gli uffici.

-----  
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.

---

#### **17.CERTIFICATO INESISTENZA PROVVEDIMENTI SANZIONATORI**

E' stato rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune il certificato d'adempimento delle prescrizioni e provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art.41 L.47/85.

Dal certificato si evince che sono stati adottati i seguenti provvedimenti:

**Accertamento di conformità paesaggistica N.01/2014-ACCP** per opere eseguite in parziale difformità dell'autorizzazione paesaggistica n.17/1 DD. 21.11.2002.  
Modifiche ai prospetti dell'edificio di cui all'area di intervento n.2.

**Accertamento di conformità paesaggistica N.02/2014-ACCP** per lavori di installazione sulla copertura di impianti tecnologici - Opere eseguite in parziale difformità dell'autorizzazione paesaggistica n.4/8 DD. 02.07.2002.

Il ritiro del documento e il pagamento dell'oblazione di Euro 2.000,00 oltre ai diritti sono a carico della procedura fallimentare.

Nello specifico gli accertamenti dovrebbero interessare solo parzialmente l'unità immobiliare in oggetto ma in ogni caso, la curatela si farà carico del pagamento dell'oblazione e il ritiro di tale documento.

Si allega copia del certificato d'inesistenza provvedimenti sanzionatori e copia della comunicazione inviata dal Comune di Azzano Decimo alla curatela per il ritiro dell'accertamento di conformità paesaggistica.

Per il resto si precisa 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.

#### **18.CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI**

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.

-Dichiarazione di Conformità dell'impianto di climatizzazione a firma della ditta

[REDACTED]

-Dichiarazione di Conformità dell'impianto elettrico e radiotelevisivo a firma della ditta

[REDACTED]

-Dichiarazione di Conformità dell'impianto di riscaldamento, gas metano, idrico sanitario e scarichi a firma della ditta

[REDACTED]

[REDACTED]

Si allega copia dei certificati.

Non sono state eseguite indagini, ispezioni, prove e verifiche sull'efficienza e sulla conformità degli impianti tecnologici (caldaia, impianto elettrico, fognature, gas, acquedotto etc.) né alla messa in servizio degli stessi per cui ogni eventuale attività di completamento, revisione, riparazione, adeguamento, integrazione dell'esistente graverà interamente sull'aggiudicatario.

Non è stato inoltre verificato il tracciato, il dimensionamento e il recapito finale dell'impianto fognario.

La decurtazione al valore di stima tiene già in conto all'assenza di garanzia per possibili vizi e malfunzionamenti.

## **19. ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA**

Trattasi di un'autorimessa per la quale non è prevista la riduzione dell'A.P.E.

## **20. COLLAUDO STATICO**

In comune è depositato il collaudo statico dell'edificio a firma dell'Ingegnere Nello Boer in data 12.08.2004.

Si allega copia del documento.

## **21. 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.

## **22. DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI**

Al sopralluogo l'immobile era libero.

## **23. SERVITU'**

La vendita è a corpo, nello stato e grado attuale, con ogni inerente adiacenza e pertinenza, diritto, azione, ragione, con le servitù e gli oneri esistenti, ed in particolare con le servitù costituite e/o richiamate negli atti in data 30 dicembre 2002 n. 18940/12482 Notaio Guido Bevilacqua, registrato a Pordenone il 20 gennaio 2003 al n.60 mod. II, trascritto a Pordenone il 27 gennaio 2003 ai nn.1508/1060, in data 18 giugno 2003 n. 20268/13398 repertorio Notaio Guido Bevilacqua, registrato a Pordenone l'8 luglio 2003 al n. 585 mod. II, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 18 luglio 2003 ai nn.11602/775, nonché con quelle costituite nell'atto in data 1 dicembre 2004 n. 24158/16245 repertorio Notaio Guido Bevilacqua, sopra citato, e con

quelle derivanti dalla struttura condominiale dello stabile, così come di fatto edificato.

#### **24.DIRITTO DI USUFRUTTO**

I beni stimati non sono gravati da diritti d'usufrutto.

#### **25.DIRITTI DEMANIALI**

I beni stimati non sono gravati da diritti demaniali.

#### **26.DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI**

Il comparto dove sorge l'immobile ricade urbanisticamente in ZONA B3 – RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO GIA' INCLUSA IN PRPC DI ESPANSIONE –.

Più precisamente nel PRPC di iniziativa privata ambito C1 n.7 approvato con DCC n.49 del 03.08.2001 e successiva variante n.2 al PRPC medesimo approvato con DCC n.23 del 15.05.2008.

L'ambito di urbanizzazione ricade inoltre per parte nell'area di moderata pericolosità idraulica "P1" e nell'area di media pericolosità idraulica "P1",

Tutti i documenti allegati all'approvazione del PRPC sono consultabili presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

#### **27.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 di numerosi edifici invenduti, nonostante il notevole abbassamento dei prezzi verificatosi negli ultimi anni.

A dimostrazione di questo si rileva che anche nelle vendite coattive d'immobili residenziali o per il piccolo commercio, nonostante oramai di prassi è applicato un abbattimento del 25% al valore di stima, il prezzo di aggiudicazione scende sempre

sotto tale percentuale.

## 28. CONSISTENZA DEI BENI

Nonostante la stima del bene è eseguita a corpo e non a misura, per cui eventuali differenze alle consistenze fisiche non comporteranno alcuna variazione del prezzo, la superficie commerciale dell'immobile è rilevata graficamente dagli elaborati catastali, è calcolata secondo i criteri comunemente adottati, sommando le superfici effettive d'ogni locale, considerando totalmente i muri interni e quelli esterni perimetrali; le terrazze chiuse su tre lati al 50%, le terrazze aperte al 30%; i muri in comune, le cantine e l'autorimessa al 50%.

Non sono stati verificati e determinati i confini sul posto rilevando unicamente la posizione degli immobili all'interno della recinzione esistente.

Applicando tale criterio si hanno le seguenti superfici commerciali arrotondate:

Id	Destinazione	Superficie Commerciale
A	Autorimessa Piano Interrato	Mq.60,00

## 29. 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.

Nella fattispecie sono stati esaminati e confrontati i dati rilevati dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, del Borsino Immobiliare FIMAA, del Borsino Immobiliare FIAIP.

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.

### **30. VALORI UNITARI ASSUNTI**

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

- tipologie costruttive, strutturali e tecnologiche
- dimensioni e forma geometrica
- grado di finitura, stato di conservazione, vetustà e funzionalità
- edilizia e urbanistica
- difformità catastali e edilizie
- 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

Pertanto, eseguite le opportune ricerche e considerazioni, lo scrivente perito ritiene che il più probabile valore di mercato per l'immobile stimato sia di 500 euro/mq.

### 31.VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Alla luce di tutto quanto sopra esposto, considerato lo stato di conservazione 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 dall'ufficio e le parti comuni in:

Id	Destinazione	Sup.Commerciale	Valore a corpo
A	Autorimessa	Circa Mq.60,00	31.000,00

#### **VALORE DI STIMA**

**A corpo Euro 30.000,00**  
*(Trentamila)*

A parere dello scrivente è opportuno apportare una decurtazione al valore di stima in via forfetaria del 25% 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 CONSIGLIATO**

**A corpo Euro 22.500,00**  
*(Ventiduemilacinquecento)*

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

*Fontanafredda li, 30.10.2014*

Il Perito

*Antonio Taiariol*

*Allegati:*

- *Visure catastali*
- *Estratti catastali*
- *Planimetrie catastali*
- *Visure ipotecarie*
- *Certificato di non sussistenza provvedimenti urbanistici*
- *Certificato di destinazione urbanistica*
- *Certificazioni di conformità degli impianti tecnologici*
- *Permessi Edilizi*
- *Collaudo statico*
- *Abitabilità*
- *Documentazione fotografica*