
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA FALLIMENTARE

E.F.I. IMMOBILIARE S.R.L.
con sede in Pordenone, Via Borgo Casoni n. 10/B

N° Gen. Rep. 61/2016

Giudice Delegato: **Dott.ssa MONICA BIASUTTI**
Curatore Fallimentare: **Rag. STEFANO DOLZANELLI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

UNITA' IMMOBILIARI
(negozi, appartamenti, autorimesse e posti auto)

in BRUGNERA
loc. San Cassiano di Livenza

"CONDOMINIO BORGO MILANI"

Esperito alla stima: **dott.geom. Pietro Canale**
Studio in: Viale Cossetti 20 - 33170 Pordenone
tel. segr. fax : 0434.28900
email: canalegeom@libero.it – pec: pietro.canale@geopec.it

PREMESSA

Il sottoscritto **dott. geom. Pietro Canale**, libero professionista con studio in Pordenone, Viale Cossetti n. 20, iscritto con il n. 554 al Collegio Geometri e Geometri Laureati della provincia di Pordenone, è stato incaricato dal **rag. Stefano Dolzanelli**, Curatore del fallimento **E.F.I. Immobiliare s.r.l.**, di valutare i beni immobili di proprietà appresi al fallimento.

Oggetto della stima:

- **quota di 1/1 di piena proprietà** di varie unità immobiliari facenti parte del complesso denominato "**Condominio Borgo Milani**", ubicato nel Comune di Brugnera in località San Cassiano di Livenza fra le Vie Battisfi, Bidasio e Borgo Milani, e precisamente:

nel Corpo G

- appartamento al piano terra, con area scoperta pertinenziale, in Via Bidasio n. 9 (**Fg. 33 mapp. 101 sub. 4**)
- autorimessa al piano terra in Via Bidasio (**Fg. 33 mapp. 101 sub. 12**)

nel Corpo F

- appartamento al piano primo in Via San Giuseppe n. 17 (**Fg. 33 mapp. 101 sub. 5**)

nel Corpo L

- negozio al piano terra in Via Borgo Milani n. 3 (**Fg. 33 mapp. 523 sub. 55 - ex sub. 1**)
- negozio al piano terra in Via Borgo Milani n. 1 (**Fg. 33 mapp. 523 sub. 56 - ex sub. 1**)
- appartamento al piano primo in Via Borgo Milani n. 5 (**Fg. 33 mapp. 523 sub. 6**)
- autorimessa al piano terra in Via Borgo Milani (**Fg. 33 mapp. 523 sub. 24**)

nel Corpo I

- monolocale al piano terra, con corte esclusiva, in Via Borgo Milani n. 9 (**Fg. 33 mapp. 523 sub. 3**)
- negozio al piano terra in Via Borgo Milani n. 11/A (**Fg. 33 mapp. 523 sub. 54 - ex sub. 4 e sub. 35**)
- appartamento al primo piano in Via Borgo Milani n. 11 (**Fg. 33 mapp. 523 sub. 10**)
- appartamento al primo piano in Via Borgo Milani n. 11 (**Fg. 33 mapp. 523 sub. 11**)
- miniappartamento al piano secondo in Via Borgo Milani n. 11 (**Fg. 33 mapp. 523 sub. 18**)
- autorimessa al piano terra in Via Borgo Milani (**Fg. 33 mapp. 523 sub. 32**)

nonché

- n. 6 posti auto scoperti al piano terra (**Fg. 33 mapp. 523 sub. 39-40-41-42-43-46**)

Attività eseguita

In esecuzione all'incarico il sottoscritto ha svolto la seguente attività:

- visure catastali ed ipotecarie attuali e storiche tramite il servizio telematico dell'Agenzia delle Entrate;
- acquisizione mappa catastale;
- acquisizione planimetrie catastali delle unità;
- acquisizione dei titoli di provenienza alla società fallita;
- redazione e presentazione all'Ufficio Tecnico del Comune di Brugnera di una domanda per il rilascio del certificato di inesistenza provvedimenti sanzionatori, e di una richiesta per l'accesso agli atti;
- sopralluoghi degli immobili per la verifica delle loro caratteristiche, consistenza e stato di conservazione ai fini della stima, della conformità catastale, della conformità edilizio-urbanistica e per la redazione degli Attestati di Prestazione Energetica e delle denunce di variazione catastale delle unità commerciali;
- servizi fotografici;
- accessi all'Ufficio Tecnico Comunale per il ritiro del certificato richiesto, l'acquisizione dei titoli autorizzativi inerenti l'edificazione del complesso residenziale, con relativi elaborati grafici, e per la verifica della conformità urbanistico-edilizia;
- redazione e deposito di n. 10 Attestati di Prestazione Energetica da parte di tecnico abilitato incaricato dal Perito;
- redazione e presentazione al catasto fabbricati di una dichiarazione di variazione per fusione delle unità originariamente identificate con il Fg. 33 mapp. 523 sub. 4 e sub. 35;
- redazione e presentazione al catasto fabbricati di una dichiarazione di variazione per divisione dell'unità originariamente identificata con il Fg. 33 mapp. 523 sub. 1.

Le superfici e consistenze sono state desunte dagli elaborati grafici reperiti, che lo scrivente ha presunto essere veritieri e rientranti nelle tolleranze normalmente ammesse, non sono stati quindi eseguiti rilievi puntuali (ad eccezione delle unità oggetto di variazione catastale); le superfici sono comunque da ritenersi indicative.

Lo scrivente non ha verificato l'esistenza di servitù e/o diritti di terzi oltre a quanto eventualmente risultante nei pubblici registri nell'ultimo ventennio, né ha indagato circa la presenza di passività ambientali, ha cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela dell'ambiente; non ha inoltre indagato circa la presenza di reperti di interesse storico, artistico ed archeologico.

Assunte tutte le notizie ritenute utili ed esperite le opportune indagini di mercato, espone quanto segue.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI:**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di E.F.I. Immobiliare s.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 01388460931

Identificato al Catasto Fabbricati**Intestazione****E.F.I. IMMOBILIARE S.R.L. con sede in Pordenone - propr. per 1/1****Dati catastali****in Comune di Brugnera**

Unità immobiliari facenti parte del complesso immobiliare denominato "Condominio Borgo Milani", costituito da n. 3 corpi condominiali contraddistinti con le lettere "F-G-H" e n. 2 corpi condominiali contraddistinti con le lettere "I-L", e precisamente:

nel Corpo G

- **Foglio 33, particella 101, subalterno 4**, indirizzo Via Bidasio n. 9, p.T, categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie totale: 77 mq, totale escluse aree scoperte: 74 mq, rendita € 325,37
- **Foglio 33, particella 101, subalterno 12**, indirizzo Via Bidasio, p.T, categoria C/6, classe 4, consistenza 21 mq, superficie totale: 22 mq, rendita € 53,14

nel Corpo F

- **Foglio 33, particella 101, subalterno 5**, indirizzo Via Borgo Milani n. 17, p.l, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,0 vani, superficie totale: 87 mq, totale escluse aree scoperte: 85 mq, rendita € 371,85

nel Corpo L

- **Foglio 33, particella 523, subalterno 55 (ex sub. 1 porz.)**, indirizzo Via Borgo Milani n. 3, p.T, categoria C/1, classe 4, consistenza 47 mq, superficie totale: 50 mq, rendita € 788,89
- **Foglio 33, particella 523, subalterno 56 (ex sub. 1 porz.)**, indirizzo Via Borgo Milani n. 1, p.T, categoria C/1, classe 4, consistenza 116 mq, superficie totale: 124 mq, rendita € 1.947,04
- **Foglio 33, particella 523, subalterno 6**, indirizzo Via Borgo Milani p.l, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,0 vani, superficie totale: 105 mq, totale escluse aree scoperte: 95 mq, rendita € 464,81
- **Foglio 33, particella 523, subalterno 24**, indirizzo Via Borgo Milani p.T, categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, superficie totale: 17 mq, rendita € 37,96

nel Corpo I

- **Foglio 33, particella 523, subalterno 3**, indirizzo Via Borgo Milani p.T, categoria A/2, classe 3, consistenza 2,0 vani, superficie totale: 42 mq, totale escluse aree scoperte: 39 mq, rendita € 185,92
- **Foglio 33, particella 523, subalterno 54 (ex sub. 4 e sub. 35)**, indirizzo Via Borgo Milani n. 11/A p.T, categoria C/1, classe 4, consistenza 75 mq, superficie totale: 83 mq, rendita € 1.258,86
- **Foglio 33, particella 523, subalterno 10**, indirizzo Via Borgo Milani p.T, categoria A/2, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie totale: 54 mq, totale escluse aree scoperte: 52 mq, rendita € 232,41
- **Foglio 33, particella 523, subalterno 11**, indirizzo Via Borgo Milani p.T, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,0 vani, superficie totale: 71 mq, totale escluse aree scoperte: 69 mq, rendita € 464,81
- **Foglio 33, particella 523, subalterno 18**, indirizzo Via Borgo Milani p.2, categoria A/2, classe 3, consistenza 2,0 vani, superficie totale: 43 mq, totale escluse aree scoperte: 39 mq, rendita € 185,92
- **Foglio 33, particella 523, subalterno 32**, indirizzo Via Borgo Milani p. T, categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, superficie totale: 17 mq, rendita € 35,43

I dati catastali relativi alle unità **sub. 55 e sub. 56** derivano dalla denuncia di variazione prof.n. PN0066008/2017 del 21.07.2017 per divisione dell'originario sub. 1.

I dati catastali relativi all'unità **sub. 54** derivano dalla denuncia di variazione prof.n. PN0063827/2017 del 13.07.2017 per fusione degli originari sub. 4 e sub. 35.

* * *

N. 6 posti auto scoperti al piano terra del suddetto complesso immobiliare, e precisamente:

- **Foglio 33, particella 523, subalterno 39**, indirizzo Via Borgo Milani p.T, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, superficie totale: 12 mq, rendita € 18,59
- **Foglio 33, particella 523, subalterno 40**, indirizzo Via Borgo Milani p.T, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, superficie totale: 12 mq, rendita € 18,59
- **Foglio 33, particella 523, subalterno 41**, indirizzo Via Borgo Milani p.T, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, superficie totale: 12 mq, rendita € 18,59
- **Foglio 33, particella 523, subalterno 42**, indirizzo Via Borgo Milani p.T,

categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, superficie totale: 13 mq,
rendita € 18,59

- **Foglio 33, particella 523, subalterno 43**, indirizzo Via Borgo Milani p.T, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, superficie totale: 12 mq, rendita € 18,59
- **Foglio 33, particella 523, subalterno 46**, indirizzo Via Borgo Milani p.T, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, superficie totale: 13 mq, rendita € 18,59

I corpi "F-G-H" sono eretti sull'area da distinguersi al catasto terreni con il:

Fg. 33 mapp. 101 - ente urbano di are 7.15

derivante dall'unione dei mapp. n. 101 di Ha 0.03.00, n. 414 di Ha 0.00.25, n. 548 di Ha 0.00.25 e n. 553 di Ha 0.03.65, giusta denuncia di cambiamento n. 117589 del 6.10.2005.

I corpi "I-L" sono eretti sull'area da distinguersi al catasto terreni con il:

Fg. 33 mapp. 523 - ente urbano di are 15.15

derivante dall'unione dei mapp. n. 523 di Ha 0.05.98, n. 549 di Ha 0.02.40, n. 551 di Ha 0.06.77, giusta denuncia di cambiamento n. 117594 del 26.10.2005.

Confini

I corpi condominiali contraddistinti con le lettere "F-G-H" confinano con:

- mapp. 29 e 302, Via Bidasio; Via Borgo Milani, mapp. 523

I corpi condominiali contraddistinti con le lettere "I-L" confinano con:

- mapp. 101, Via Borgo Milani, Via Cesare Battisti, mapp. 552, mapp. 529, mapp. 416-418.

Conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Per gli originari sub. 4 e sub. 35 (ora sub. 54)

- mancato cambio di destinazione d'uso con opere, da residenziale a commerciale.

Regolarizzato mediante denuncia di variazione prot.n. PN0063827/2017 del 13.07.2017 per fusione.

Per le altre unità

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale di tutte le unità immobiliari.

2. TITOLI DI PROVENIENZA

- **Atto di compravendita** rep.n. 200260 del 4.11.2003 del not. Giorgio Pertegato (trascritto a Pordenone il 17.11.2003 ai nn. 18447/12311-18448/12312-18449/12313).
- **Atto di permuta** rep.n. 42339 del 23.07.2004 del not. Gaspare Gerardi (trascritto a Pordenone il 5.08.2004 ai nn. 13323/8886).

3. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Iscrizioni di ipoteca

- **Ipoteca volontaria** a favore di Banca di Cividale S.p.A. derivante da concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritta a Pordenone in data 5.10.2004 ai nn. 15872/3365
Importo ipoteca: € 3.900.000,00; Importo capitale: € 1.950.000,00
Note:
colpisce: c.f. - Fg. 33 mapp. 414-523-101 sub. 1; c.t. - Fg. 33 mapp. 417 e 383.
- **Ipoteca giudiziale** a favore di geom. Riccardo Poletto e arch. Luisa Neziosi Studio Associato derivante da decreto ingiuntivo
Iscritta a Pordenone in data 12.08.2008 ai nn. 13900/2658
Importo ipoteca: € 80.000,00; Importo capitale: € 52.709,60
Note:
colpisce: c.f. - Fg. 33 mapp. 101 sub. 5, Fg. 33 mapp. 523 sub. 6-3-11.
- **Ipoteca giudiziale** a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese soc.coop. derivante da decreto ingiuntivo
Iscritta a Pordenone in data 6.11.2009 ai nn. 16134/3127
Importo ipoteca: € 500.000,00; Importo capitale: € 249.713,99
Note:
colpisce: c.f. - Fg. 33 mapp. 523 sub. 1 (ora sub. 55-56)-3-4 e 35 (ora sub. 54)-6-10-11-18-24-32-39-40-41-42-43-46

Trascrizioni pregiudizievoli

- **Pignoramento** a favore di Banca Popolare di Cividale s.c.p.a. derivante da verbale di pignoramento immobili
Trascritto a Pordenone in data 05.04.2016 ai nn. 4479/3181
Note:
colpisce: c.f. - Fg. 33 mapp. 414-523-101 sub. 1; c.t. - Fg. 33 mapp. 417 e 383.
- **Sentenza dichiarativa di fallimento** a favore della Massa dei Creditori del fallimento di EFI Immobiliare srl
Trascritta a Pordenone in data 9.05.2017 ai nn. 6163/4235
colpisce: c.f. - Fg. 33 mapp. 101 sub. 4-5-12, Fg. 33 mapp. 523 sub. 1 (ora sub. 55-56)-3-4 e 35 (ora sub. 54)-6-10-11-18-24-32-39-40-41-42-43-46

Ulteriori formalità

- **Promessa di vendita** a rogito not. Giorgio Pertegato in data 5.02.2010 rep.n. 277950 (trascritta a Pordenone in data 8.02.2010 ai nn. 2009/1410) a favore

della C.M. - Commercio Mobili - srl con sede in Pordenone.

Note

Riguarda le unità Fg. 33 mapp. 101 sub. 4-12-5 e Fg. 33 mapp. 523 sub. 1 (ora sub. 55-56)-6-16-24-3-4 e 35 (ora sub. 54)-10-11-18-24-32-39-40-41-42-43-46.

Nel contratto preliminare era stabilito che il pagamento del prezzo e la stipula del contratto notarile definitivo dovevano avvenire entro e non oltre il 4.02.2012.

4. PATTI, CLAUSOLE E SERVITU'

- **Patti, clausole, condizioni, servitù ed obblighi** derivati dai seguenti atti stipulati con il Comune di Brugnera:
 - **convenzione edilizia** rep.n. 166900 del 29.07.2002 del not. Giorgio Pertegato (trascritta a Pordenone in data 7.08.2002 ai nn. 13952/10006)
 - **convenzione edilizia** rep.n. 205776 del 19.01.2004 del not. Giorgio Pertegato (trascritta a Pordenone in data 12.02.2004 ai nn. 2322/1501)
 - **atto d'obbligo unilaterale** autenticato dal not. Giorgio Pertegato in data 29.12.2003 rep.n. 204399 e in data 30.12.2003 rep.n. 204568, registrato a Pordenone il 19.01.2004 al n. 167/II
 - **atto d'obbligo unilaterale** autenticato dal not. Giorgio Pertegato in data 18.06.2004 rep.n. 217993, registrato a Pordenone il 28.06.2004 al n. 1517/II.

5. STATO DI POSSESSO

L'alloggio **Fg. 33 mapp. 523 sub. 11** e l'autorimessa **Fg. 33 mapp. 523 sub. 32** sono locati con contratto stipulato il 28.06.2016, registrato il 19.07.2016 al n. 4057-serie 3T, della durata di anni 4 dal 1.08.2016 sino al 31.07.2020, per il canone mensile di € 370,00 (canone annuo € 4.440,00).

Il contratto è stato stipulato in data successiva alla trascrizione del pignoramento immobiliare a favore della Banca Popolare di Cividale s.c.p.a. (avvenuta il 5.04.2016 ai nn. 4479/3181).

Le altre unità sono attualmente libere.

5. DESTINAZIONE URBANISTICA

I mapp. 101 e 523 del Fg. 33 ricadono urbanisticamente, in base alla Variante n. 38 al P.R.G.C., in Z.T.O. "**B1 - di completamento, tipica storica**"; inoltre è vigente il P.R.P.C. di Iniziativa Privata "**Borgo Milani**".

7. PRATICHE EDILIZIE

La costruzione del complesso di cui le unità oggetto di stima fanno parte è avvenuta in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- **Concessione edilizia n. CONC/25/2004 del 2.08.2004 - prat.ed. n. E-462-2003**
Intestazione: E.F.I. Finanziaria Immobiliare s.r.l. con sede a Pordenone
Per lavori: intervento di ristrutturazione, ampliamento fabbricati esistenti e nuova edificazione ad uso abitazione - lotti 3 e 4 - blocchi F-G-H-I-L - per complessivi 32 alloggi - P.R.P.C. "Borgo Milani"
(su terreno distinto catastalmente: Fg. 33 mapp. 101-383-417-523-414)
- **D.I.A. di variante prof.n. 18844 del 5.10.2005 - prat.ed. n. E-317-2005**
Intestazione: EFI Immobiliare s.r.l. con sede a Pordenone
Per lavori: lieve modifica alla forometria, modifiche alle pareti divisorie interne, ampliamento terrazza al piano secondo nei blocchi F-G-H
- **D.I.A. di variante prof.n. 20548 del 8.11.2006 - prat.ed. n. E-478-2006**
Intestazione: EFI Immobiliare s.r.l. con sede a Pordenone
Per lavori: lieve modifica alla forometria, modifiche alle pareti divisorie interne nei blocchi I-L
- **Certificato di abitabilità n. ABIT/9/2007 del 3.05.2007 - prat.ed. n. E-35-2006 e n. E-32-2007**
Intestazione: E.F.I. Immobiliare s.r.l. con sede a Pordenone
Per lavori: rif. alla C.E. n. CONC/25/2004 del 2.08.2004 e D.I.A. di variante del 5.10.2005 e del 8.11.2006.

E' stata altresì rinvenuta:

- **D.I.A. in sanatoria prof.n. 16828 del 8.11.2011 - prat.ed. n. E-280-2011**
Intestazione: EFI Immobiliare s.r.l. con sede a Pordenone
Per lavori: cambio di destinazione d'uso (del garage) con opere, da residenziale a commerciale, delle unità già censite al Fg. 33 mapp. 523 sub. 4 e sub. 35.

Ai fini della commerciabilità, si allega copia del certificato n. 6054 del 15.05.2017 del Comune di Brugnera, da cui risulta che sulle unità oggetto di stima non sono in corso provvedimenti sanzionatori.

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Sub. 55 e 56 (ex sub. 1)

Assenza della parete divisoria fra le due unità.

E' necessaria una pratica di sanatoria per istanza di riduzione a conformità, ed il pagamento di un'oblazione di € 258,00.

Sub. 18

Assenza della parete divisoria fra il bagno e la camera.

Necessita la realizzazione della parete per la creazione di un antibagno, in conformità al progetto ed alle norme igienico-sanitarie.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia di tutte le unità ad eccezione dei sub. 55, 56 e 18.

DESCRIZIONE

COMUNE DI BRUGNERA

Le unità oggetto di stima fanno parte dei Lotti 3 e 4 del complesso immobiliare denominato "Condominio Borgo Milani", sito in località San Cassiano di Livenza fra le Vie Battisti, Bidasio e Borgo Milani.

Il complesso è costituito da n. 3 corpi contraddistinti con le lettere "F-G-H", eretti sull'area Fg. 33 mapp. 101 e comprendenti n. 9 unità ad uso residenziale (oltre a n. 7 autorimesse), e n. 2 corpi contraddistinti con le lettere "I-L", eretti sull'area Fg. 33 mapp. 523 e comprendenti n. 23 unità, delle quali n. 21 ad uso residenziale e n. 3 ad uso commerciale (oltre a n. 11 autorimesse e n. 13 posti auto scoperti).

I corpi "F", "G" e "I" si sviluppano su tre piani fuori terra collegati da scale condominiali; il corpo "L" è invece di quattro piani ed è dotato di ascensore.

Le strutture portanti verticali sono in setti e pilastri in c.a., e poggiano su fondazioni continue in c.a.; il vuoto sanitario è stato realizzato mediante solaio di tipo "Predalles"; le strutture portanti orizzontali sono costituite da solai tipo "Bausta"; le contropareti e le tramezze sono in laterizio; i tetti sono in legno, con sovrastante manto in coppi.

La copertura dell'edificio "L" è realizzata con vespaio su solaio tipo "Bausta".

MAPP. 101 SUB. 4

Trattasi di un appartamento ubicato in Via Bidasio n. 9, al piano terra del corpo G, composto da pranzo-soggiorno con angolo cottura e, su altro livello (collegato da gradini rivestiti in marmo) da disimpegno, n. 2 camere e bagno, per complessivi mq. 74 ca., con antistante piccola area pertinenziale (pavimentata con betonelle in calcestruzzo e coperta con pompeiana in legno), atta anche al parcheggio di un autoveicolo.

L'alloggio, già locato, evidenzia problematiche relative ad infiltrazioni dall'oblò del soggiorno e per risalita dal terreno.

L'appartamento è provvisto di **Attestato di Prestazione Energetica** redatto in data 8.08.2017, valido fino al 8.08.2027 - codice identificativo 24525-2017-PN-APE-DEF.

Indice di Prestazione Energetica: classe D

Il Certificato è stato depositato l'8.08.2017 presso il Catasto Energetico della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia con protocollo Insiel TS1-REGAPE-2017-0023517.

MAPP. 101 SUB. 5

Trattasi di un appartamento ubicato in Via San Giuseppe n. 17, al primo piano del corpo F, in attesa di prima occupazione, composto da ingresso, pranzo-soggiorno, cucinino, servizio igienico cieco, disimpegno, n. 2 camere e bagno, per complessivi mq. 85 ca., e terrazzino di mq. 7 ca.

L'unità è provvista di **Attestato di Prestazione Energetica** redatto in data 8.08.2017, valido fino al 8.08.2027 - codice identificativo 24591-2017-PN-APE-DEF.

Indice di Prestazione Energetica: classe C

Il Certificato è stato depositato l'8.08.2017 presso il Catasto Energetico della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia con protocollo Insiel TS1-REGAPE-2017-0023595.

MAPP. 101 SUB. 12

Trattasi di un'autorimessa di mq. 22 ca. ubicata in Via Bidasio, al piano terra del corpo G.

MAPP. 523 SUB. 55 (ex sub. 1)

Trattasi di un'unità commerciale ubicata in Via Borgo Milani n. 3, al piano terra del corpo L, in attesa di prima occupazione, composta da un locale ad uso negozio e da disimpegno, magazzino e n. 2 servizi igienici ciechi, per complessivi mq. 60 ca.

Il negozio evidenzia problematiche relative ad infiltrazioni per risalita dal terreno.

Non è presente la caldaia murale per il riscaldamento.

L'unità è provvista di **Attestato di Prestazione Energetica** redatto in data 25.07.2017, valido fino al 25.07.2027 - codice identificativo 22957-2017-PN-APE-DEF.

Indice di Prestazione Energetica: classe B

Il Certificato è stato depositato il 28.07.2017 presso il Catasto Energetico della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia con protocollo Insiel TS1-REGAPE-2017-0022486.

MAPP. 523 SUB. 56 (ex sub. 1)

Trattasi di un'unità commerciale ubicata in Via Borgo Milani n. 1, al piano terra del corpo L, in attesa di prima occupazione, composta da n. 2 locali ad uso negozio.

e da disimpegno, ripostiglio e n. 2 servizi igienici ciechi con antiservizi, per complessivi mq. 140 ca.

Il negozio evidenzia problematiche relative ad infiltrazioni per risalita dal terreno e dalla sovrastante terrazza.

L'unità è provvista di **Attestato di Prestazione Energetica** redatto in data 26.07.2017, valido fino al 26.07.2027 - codice identificativo 23029-2017-PN-APE-DEF.

Indice di Prestazione Energetica: classe B

Il Certificato è stato depositato il 28.07.2017 presso il Catasto Energetico della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia con protocollo Insiel TS1-REGAPE-2017-0022487.

MAPP. 523 SUB. 3

Trattasi di un alloggio monolocale di mq. 39 ca., con servizio igienico cieco ed antiservizio, in attesa di prima occupazione, ubicato in Via Borgo Milani civ.n. 9, al piano terra del corpo I, con piccola corte esclusiva inerbata (delimitata con muretta in c.a. e cancelletto metallico).

L'unità è provvista di **Attestato di Prestazione Energetica** redatto in data 31.07.2017, valido fino al 31.07.2027 - codice identificativo 23445-2017-PN-APE-DEF.

Indice di Prestazione Energetica: classe C

Il Certificato è stato depositato il 31.07.2017 presso il Catasto Energetico della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia con protocollo Insiel TS1-REGAPE-2017-0022601.

MAPP. 523 SUB. 54 (ex sub. 4 e sub. 35)

Trattasi di un'unità commerciale ubicata in Via Borgo Milani n. 11/A, al piano terra del corpo I, già destinata a bar e mini-ristorante, composta da un locale ad uso negozio con servizio igienico cieco, con antiservizio, e da ripostiglio, disimpegno, magazzino (con accesso anche dall'esterno), spogliatoio e w.c. con anti-w.c., per complessivi mq. 97 ca.

I locali sono attualmente occupati da arredi, attrezzature ed impianti specifici dell'attività commerciale, di proprietà di terzi e non oggetto di stima ed alienazione.

L'unità è provvista di **Attestato di Prestazione Energetica** redatto in data 26.07.2017, valido fino al 26.07.2027 - codice identificativo 23053-2017-PN-APE-DEF.

Indice di Prestazione Energetica: classe B

Il Certificato è stato depositato il 29.07.2017 presso il Catasto Energetico della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia con protocollo Insiel TS1-REGAPE-2017-0022541.

MAPP. 523 SUB. 6

Trattasi di un appartamento ubicato in Via Borgo Milani n. 5, posto al primo piano del corpo L, composto da ingresso, servizio igienico cieco con antiservizio, pranzo-soggiorno, angolo cottura, disimpegno, cabina armadio, n. 2 camere e bagno, per complessivi mq. 95 ca., terrazza di mq. 36 ca. sul lato sud-ovest (parzialmente coperta con pompeiana in acciaio) e terrazzino di mq. 7 ca. sul prospetto a sud-est.

L'alloggio, già locato, evidenzia problematiche relative ad infiltrazioni dalla terrazza.

L'unità è provvista di **Attestato di Prestazione Energetica** redatto in data 1.08.2017, valido fino al 1.08.2027 - codice identificativo 23759-2017-PN-APE-DEF.

Indice di Prestazione Energetica: classe C

Il Certificato è stato depositato il 5.08.2017 presso il Catasto Energetico della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia con protocollo Insiel TS1-REGAPE-2017-0023265.

MAPP. 523 SUB. 10

Trattasi di un appartamento ubicato in Via Borgo Milani n. 11, al primo piano del corpo I, già locato, composto da pranzo-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno, per complessivi mq. 52 ca., e terrazzino di mq. 6 ca.

L'alloggio è arredato con:

- cucina completa di elettrodomestici
- n. 1 divano
- n. 3 sedie ed un tavolo
- n. 2 mobiletti soggiorno
- n. 2 quadri
- n. 1 appendiabiti
- n. 1 armadio, n. 1 letto matrimoniale a baldacchino, n. 1 comò e n. 2 comodini
- n. 1 libreria
- n. 1 scarpiera
- specchio contenitore bagno

L'unità è provvista di **Attestato di Prestazione Energetica** redatto in data 31.07.2017, valido fino al 31.07.2027 - codice identificativo 23561-2017-PN-APE-DEF.

Indice di Prestazione Energetica: classe C

Il Certificato è stato depositato il 5.08.2017 presso il Catasto Energetico della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia con protocollo Insiel TS1-REGAPE-2017-0023264.

MAPP. 523 SUB. 11

Trattasi di un appartamento ubicato in Via Borgo Milani n. 11, al primo piano del corpo I, attualmente locato, composto da pranzo-soggiorno, cucinino, disimpegno, n. 2 camere e bagno, per complessivi mq. 69 ca., e terrazzino di mq. 4,50 ca.

L'unità è provvista di **Attestato di Prestazione Energetica** redatto in data 31.07.2017, valido fino al 31.07.2027 - codice identificativo 23486-2017-PN-APE-DEF.

Indice di Prestazione Energetica: classe D

Il Certificato è stato depositato il 31.07.2017 presso il Catasto Energetico della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia con protocollo Insiel TS1-REGAPE-2017-0022602.

MAPP. 523 SUB. 18

Trattasi di un miniappartamento ubicato in Via Borgo Milani civ.n. 11, posto al secondo piano del corpo I, già locato, composto da n. 2 vani e bagno (con antibagno da realizzare), per complessivi mq. 39 ca., e terrazzino di mq. 12 ca.

L'unità è provvista di **Attestato di Prestazione Energetica** redatto in data 31.07.2017, valido fino al 31.07.2027 - codice identificativo 23493-2017-PN-APE-DEF.

Indice di Prestazione Energetica: classe D

Il Certificato è stato depositato il 1.08.2017 presso il Catasto Energetico della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia con protocollo Insiel TS1-REGAPE-2017-0022774.

MAPP. 523 SUB. 24

Trattasi di un'autorimessa di mq. 17 ca. ubicata al piano terra del corpo L, sul retro del fabbricato, con accesso da Via Borgo Milani tramite sottoportico.

MAPP. 523 SUB. 32

Trattasi di un'autorimessa di mq. 17 ca. ubicata al piano terra del corpo I, sul retro del fabbricato, con accesso da Via Borgo Milani tramite sottoportico, attualmente locata.

MAPP. 523 SUB. 39-40-41-42-43-46

Trattasi di n. 6 posti auto scoperti di mq. 12-13 ca. ciascuno; i sub. 42-43-46 sono prospicienti il fabbricato condominiale e la via pubblica, sono asfaltati e individuati tramite la relativa segnaletica orizzontale; i sub. 39-40-41 sono invece posti nell'area di manovra retrostante il corpo L e sono raggiungibili da Via Borgo Milani tramite sottoportico.

Le finiture degli alloggi, simili per tutte le unità, sono costituite da:

- pavimenti in piastrelle di ceramica nella zona giorno e nei bagni, ed in legno prefinito nelle camere;
- intonaci al civile;
- pareti dei servizi igienici e delle zone cottura parzialmente rivestiti con piastrelate in ceramica;
- sanitari in ceramica;
- portoncini d'ingresso del tipo blindato (tranne che nell'alloggio mapp. 101 sub. 4);
- porte interne ad anta o a scorrere in legno tamburato;
- finestre e porte-finestre in legno verniciato, con vetrocamera;
- scuri in legno;
- soglie e davanzali in marmo;
- pavimentazione terrazze in piastrelle di ceramica e protezione in muratura e ringhiere in acciaio.

L'alloggio mapp. 523 sub. 18, inoltre, è mansardato ed ha tinteggiature e rivestimenti particolari, scaldasalviette nel bagno e copertura ventilata in legno a vista.

Le finiture dei negozi sono costituite da:

- pavimenti in piastrelle di ceramica;
- intonaci al civile;
- pareti dei servizi igienici rivestite con piastrelle di ceramica;
- sanitari in ceramica;
- porte interne ad anta o a scorrere in legno tamburato;
- porte e vetrate in alluminio;
- soglie in marmo.

Il sub. 54 ha inoltre finiture particolari inerenti alla preesistente attività, e porta del tipo tagliafuoco sul retro.

Le autorimesse hanno pavimentazione in ceramica e portoni basculanti in lamiera preverniciata.

Le unità sono provviste di:

- impianto elettrico sotto traccia, del tipo civile;
- riscaldamento autonomo funzionante a gas metano, con termosifoni in acciaio e caldaie murali Baxi (mod. Luna o Nuvola) tranne che nel sub. 18, dove la caldaia è della ditta [REDACTED];
- predisposizione per impianto di climatizzazione;
- impianto citofonico;
- impianto televisivo;
- allacciamento all'acquedotto ed alla fognatura comunali.

L'area scoperta condominiale è destinata a portici, pavimentati in piastrelle di gres, a percorsi ed aree di manovra pavimentati con betonelle in calcestruzzo o asfaltati ed ad aiuole inerbate.

Al piano terra sono evidenti problematiche relative ad infiltrazioni per risalita dal terreno o dalle terrazze del primo piano.

Quota e tipologia del diritto
1/1 di E.F.I. Immobiliare - Plena proprietà

Fg. 33 mapp. 101 sub. 4

Destinazione	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione p.T con area scoperta	74,00	1,00	74,00

Fg. 33 mapp. 101 sub. 5

Destinazione	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione p.1	85,00	1,00	85,00
terrazzino	7,00	0,50	3,50
			88,50

Fg. 33 mapp. 101 sub. 12

Destinazione	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
autorimessa p.T	22,00		a corpo

Fg. 33 mapp. 523 sub. 55 (ex sub. 1)

Destinazione	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
negozio p.T	60,00	1,00	60,00

Fg. 33 mapp. 523 sub. 56 (ex sub. 1)

Destinazione	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
negozio p.T	140,00	1,00	140,00

Fg. 33 mapp. 523 sub. 3

Destinazione	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
monolocale p.T con corte esclusiva	39,00	1,00	39,00

Fg. 33 mapp. 523 sub. 54 (ex sub. 4 e sub. 35)

Destinazione	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
negozio p.T	97,00	1,00	97,00

Fg. 33 mapp. 523 sub. 6

Destinazione	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione p.l	95,00	1,00	95,00
terrazza	36,00	0,25	9,00
terrazzino	7,00	0,50	3,50
			107,50

Fg. 33 mapp. 523 sub. 10

Destinazione	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione p.l	52,00	1,00	52,00
terrazzino	6,00	0,50	3,00
			55,00

Fg. 33 mapp. 523 sub. 11

Destinazione	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione p.l	69,00	1,00	69,00
terrazzino	4,50	0,50	2,25
			71,25

Fg. 33 mapp. 523 sub. 18

Destinazione	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
miniappartamento p.2	39,00	1,00	39,00
terrazzino	12,00	0,50	6,00
			45,00

Fg. 33 mapp. 523 sub. 24

Destinazione	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
autorimessa p.T	17,00		a corpo

Fg. 33 mapp. 523 sub. 32

Destinazione	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
autorimessa p.T	17,00		a corpo

Fg. 33 mapp. 523 sub. 39-40-41-42-43-46

Destinazione	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
posto auto scoperto	12,00-13,00		a corpo

8. MILLESIMI DI PROPRIETA'

Alle unità immobiliari dei corpi contraddistinti con le lettere "F-G-H" compete la relativa quota millesimale nelle parti comuni del complesso immobiliare indicate nell'art. 1117 del C.C., e nel regolamento di condominio di cui appresso, ivi compreso il bene comune non censibile contraddistinto con il subalterno 18 nell'elaborato planimetrico allegato alle schede di denuncia all'Agenzia del Territorio di Pordenone.

Alle unità immobiliari dei corpi contraddistinti con le lettere "I-L" compete la relativa quota millesimale nelle parti comuni del complesso immobiliare indicate nell'art. 1117 del C.C., e nel regolamento di condominio di cui appresso, ivi compreso il bene comune non censibile contraddistinto con i subalterni 49-50-51 nell'elaborato planimetrico allegato alle schede di denuncia all'Agenzia del Territorio di Pordenone.

I rapporti fra la gestione amministrativa dello stabile ed i condomini e fra gli stessi condomini sono disciplinati dal regolamento di condominio, con annesse tabelle

millesimali, allegato sub. A all'atto in data 23.02.2006 rep. 257168 del not. Pertegato (trascritto il 10.03.2006 ai nn. 4285/2568-4286/2569).

TABELLA MILLESIMALE GENERALE

foglio, particella	sub. catastale	destinazione, corpo	millesimi
Fg. 33 mapp. 101	5	appartamento corpo F	33,09
Fg. 33 mapp. 101	4	appartamento corpo G	35,48
Fg. 33 mapp. 101	12	garage corpo G	5,36
Fg. 33 mapp. 523	4	negozio corpo I	27,96
Fg. 33 mapp. 523	3	monolocale corpo I	15,60
Fg. 33 mapp. 523	1	negozio corpo L	74,30
Fg. 33 mapp. 523	11	appartamento corpo I	27,34
Fg. 33 mapp. 523	10	appartamento corpo I	21,73
Fg. 33 mapp. 523	6	appartamento corpo L	39,51
Fg. 33 mapp. 523	18	appartamento corpo I	16,70
Fg. 33 mapp. 523	35	garage corpo I	3,97
Fg. 33 mapp. 523	32	garage corpo I	3,82
Fg. 33 mapp. 523	24	garage corpo L	4,09
Fg. 33 mapp. 523	39	posto auto	3,08
Fg. 33 mapp. 523	40	posto auto	3,08
Fg. 33 mapp. 523	41	posto auto	---
Fg. 33 mapp. 523	42	posto auto	---
Fg. 33 mapp. 523	43	posto auto	3,35
Fg. 33 mapp. 523	46	posto auto	3,35

I posti auto scoperti sub. 41 e 42 del mapp. 523 non hanno millesimi di proprietà.

Si dovranno inoltre rivedere le tabelle millesimali alla luce del frazionamento dell'unità commerciale sub. 1, ora sub. 55 e 56, e della fusione delle unità sub. 4 (negozio) e sub. 35 (garage), ora sub. 54.

TABELLA MILLESIMALE PER CORPI

corpo	destinazione	foglio, particella, sub. catastale	millesimi
F	appartamento	Fg. 33 mapp. 101 sub. 5	287,50
G	appartamento	Fg. 33 mapp. 101 sub. 4	419,00
G	garage	Fg. 33 mapp. 101 sub. 12	63,31
I	negozio	Fg. 33 mapp. 523 sub. 4	99,27
I	monolocale	Fg. 33 mapp. 523 sub. 3	55,37
I	appartamento	Fg. 33 mapp. 523 sub. 11	97,07
I	appartamento	Fg. 33 mapp. 523 sub. 10	77,14
I	appartamento	Fg. 33 mapp. 523 sub. 18	59,27
I	garage	Fg. 33 mapp. 523 sub. 35	14,11
I	garage	Fg. 33 mapp. 523 sub. 32	13,56
L	negozio	Fg. 33 mapp. 523 sub. 1	186,76
L	appartamento	Fg. 33 mapp. 523 sub. 6	99,32
L	garage	Fg. 33 mapp. 523 sub. 24	10,28

Si dovranno rivedere le tabelle millesimali alla luce del frazionamento dell'unità commerciale sub. 1, ora sub. 55 e 56, e della fusione delle unità sub. 4 (negozi) e sub. 35 (garage), ora sub. 54.

9. DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'

Nelle pratiche edilizie esaminate sono state rinvenute le seguenti dichiarazioni di conformità alla regola d'arte:

- dell'impianto elettrico parti comuni (illuminazione, illuminazione di sicurezza e forza motrice) rilasciata il 12.01.2006 dall'impresa [redacted] (p.T-1-2; blocco F-G-H);
- degli impianti di riscaldamento, idrici, scarichi sanitari, climatizzazione, condotta di metano, canne fumarie, aspirazioni di n. 9 unità residenziali del Complesso "Borgo Milani" 2° Lotto - Blocchi F-G-H, rilasciata il 30.12.2005 (dich.n. 36/2005) dall'impresa [redacted];
- dell'impianto elettrico (illuminazione, illuminazione di sicurezza e forza motrice) rilasciata il 12.01.2006 dall'impresa [redacted] per l'appartamento al p.T - int. 5 - blocco G (mapp. 101 sub. 4);
- dell'impianto elettrico (illuminazione, illuminazione di sicurezza e forza motrice) rilasciata il 12.01.2006 dall'impresa [redacted] per l'appartamento al p.1 - int. 3 - blocco F (mapp. 101 sub. 5);
- dell'impianto elettrico parti comuni (illuminazione, illuminazione di sicurezza e forza motrice) rilasciata il 1.12.2006 dall'impresa [redacted] (p.T-1-2-3; blocco I-L);
- degli impianti di riscaldamento, idrici, scarichi sanitari, climatizzazione, condotta di metano, canne fumarie, aspirazioni di n. 24 unità residenziali e commerciali del Complesso "Borgo Milani" 2° Lotto - Blocchi I-L, rilasciata il 15.11.2006 (dich.n. 47/2006) dall'impresa Termoidraulica-Lattoneria Perini & Posocco s.n.c. di Caneva;
- dell'impianto di antenna satellitare e terrestre rilasciata il 7.03.2007 dall'impresa [redacted];
- dell'impianto elettrico (illuminazione, illuminazione di sicurezza e forza motrice) rilasciata il 1.12.2006 dall'impresa [redacted] per il negozio al p.T - int. 13/A - blocco L, posti auto e garage n. 9 (mapp. 523 ex sub. 1 e sub. 32);
- dell'impianto elettrico (illuminazione, illuminazione di sicurezza e forza motrice) rilasciata il 1.12.2006 dall'impresa [redacted] per il negozio al p.T - int. 13/B - blocco L, posti auto (mapp. 523 ex sub. 1);
- dell'impianto elettrico (illuminazione, illuminazione di sicurezza e forza

motrice) rilasciata il 1.12.2006 dall'impresa [redacted] per l'appartamento al p.T - int. 11 - blocco I e posto auto abbinato n. 28 (mapp. 523 sub. 3);

- dell'impianto elettrico (illuminazione, illuminazione di sicurezza e forza motrice) rilasciata il 1.12.2006 dall'impresa [redacted] per il negozio al p.T - int. 10 - blocco I e garage abbinato n. 12 (mapp. 523 ex sub. 4 e sub. 35);
- dell'impianto elettrico (illuminazione, illuminazione di sicurezza e forza motrice) rilasciata il 1.12.2006 dall'impresa [redacted] per l'appartamento al p.1 - int. 20 - blocco I e garage abbinato n. 1 (mapp. 523 sub. 6 e sub. 24);
- dell'impianto elettrico (illuminazione, illuminazione di sicurezza e forza motrice) rilasciata il 1.12.2006 dall'impresa [redacted] per l'appartamento al p.1 - int. 17 - blocco I e posto auto n. 23 (mapp. 523 sub. 10);
- dell'impianto elettrico (illuminazione, illuminazione di sicurezza e forza motrice) rilasciata il 1.12.2006 dall'impresa [redacted] per l'appartamento al p.1 - int. 15 - blocco I e posto auto n. 20 (mapp. 523 sub. 11);
- dell'impianto elettrico (illuminazione, illuminazione di sicurezza e forza motrice) rilasciata il 1.12.2006 dall'impresa [redacted] per l'appartamento al p.2 - int. 25 - blocco I e posto auto n. 24 (mapp. 523 sub. 18).

10. CRITERI DI STIMA

Lo scrivente ha adottato il criterio sintetico-comparativo con stima monoparametrica, considerando la destinazione dei beni e facendo le dovute proporzioni e comparazioni con i prezzi applicati per beni simili sullo stesso mercato, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed in particolare:

- dell'ubicazione, consistenza, caratteristiche costruttive, grado di finitura, stato di conservazione, vetustà, disposizione interna, funzionalità, dotazione impiantistica;
- della conformità urbanistico-edilizia.

La valutazione, anche per le unità in attesa di prima occupazione, viene effettuata considerando gli immobili come usati, dato che dall'autorizzazione di abitabilità sono trascorsi ormai 10 anni.

L'alloggio mapp. 523 sub. 10 viene valutato con l'arredo mentre non è oggetto di stima ed alienazione l'arredo presente all'interno dell'ex bar-ristorantino sub. 54.

Quale fonte indiretta si indicano i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate:

Anno 2016 – Semestre 2

Codice Zona R1 – destinazione residenziale

tipologia	stato conservativo	valore mercato min (€/mq)	valore mercato max (€/mq)
abitazioni civili	normale	700,00	900,00
abitazioni di tipo economico	normale	600,00	850,00
box	normale	400,00	600,00

Si segnala che il borsino F.I.M.A.A. per gli anni 2016/2017 riporta le quotazioni per immobili usati, sia di tipo residenziale che commerciale, da 600,00 a 1.000,00 €/mq.

Al valore medio nel libero mercato stimato dal sottoscritto viene applicato un coefficiente di deprezzamento del 15% determinato in via forfettaria per assenza di garanzia per vizi, differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, onere a carico dell'acquirente di procedere alla cancellazione di trascrizioni ed iscrizioni e per quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

Si precisa che ogni attività di verifica preventiva, anche di tipo edilizio-urbanistico, compete all'aggiudicatario, che avrà l'obbligo di visionare preventivamente i beni.

11. VALUTAZIONE**COMUNE DI BRUGNERA**

Unità facenti parte del complesso denominato "Condominio Borgo Milani", sito in loc. San Cassiano di Livenza, e precisamente:

LOTTO I**Fg. 33 mapp. 101 sub. 4**

Appartamento in Via Bidasio n. 9, al piano terra del corpo G, con piccola area pertinenziale

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
abitazione p.T con area scoperta	74,00	€ 700,00	
		VALORE COMPLESSIVO	€ 51.800,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% € 7.770,00

Prezzo base d'asta LOTTO I

Valore immobile (arrotondato) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 44.000,00

LOTTO II**Fg. 33 mapp. 101 sub. 5 e sub. 12**

Appartamento in Via San Giuseppe n. 17, al primo piano del corpo F, ed autorimessa in Via Bidasio, al piano terra del corpo G

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
abitazione p.I	85,00	€ 900,00	€ 76.500,00
terrazzino	3,50	€ 900,00	€ 3.150,00
autorimessa p.T	22,00	a corpo	€ 9.000,00
		VALORE COMPLESSIVO	€ 88.650,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% € 13.297,50

Prezzo base d'asta LOTTO II

Valore immobile (arrotondato) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 75.400,00

LOTTO III**Fg. 33 mapp. 523 sub. 55 e sub. 42**

Negozi in Via Borgo Milani n. 3, al piano terra del corpo L, ed autorimessa al piano terra del corpo I, sul retro del fabbricato, con accesso da Via Borgo Milani tramite sottoportico

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
negozio p.T	60,00	€ 900,00	€ 54.000,00
posto auto scoperto p.T	13,00	a corpo	€ 500,00
VALORE COMPLESSIVO			€ 54.500,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% € 8.175,00

Prezzo base d'asta LOTTO III

Valore immobile (arrotondato) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 46.300,00

LOTTO IV**Fg. 33 mapp. 523 sub. 56 e sub. 32**

Negozi in Via Borgo Milani n. 1, al piano terra del corpo L, e posto auto scoperto antistante il fabbricato

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
negozio p.T	140,00	€ 850,00	€ 119.000,00
autorimessa p.T	17,00	a corpo	€ 7.500,00
VALORE COMPLESSIVO			€ 126.500,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% € 18.975,00

Spese per pratica di sanatoria € 700,00

Prezzo base d'asta LOTTO IV

Valore immobile (arrotondato) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 106.800,00

LOTTO V**Fg. 33 mapp. 523 sub. 3 e sub. 46**

Monolocale in Via Borgo Milani n. 9, al piano terra del corpo I, con piccola corte esclusiva, e posto auto scoperto annesso al fabbricato

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
monolocale p.T con corte esclusiva	39,00	€ 900,00	€ 35.100,00
posto auto scoperto p.T	13,00	a corpo	€ 500,00
		VALORE COMPLESSIVO	€ 35.600,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% € 5.340,00

Prezzo base d'asta LOTTO V

Valore immobile (arrotondato) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 30.300,00

LOTTO VI**Fg. 33 mapp. 523 sub. 54 e sub. 41**

Negoziato in Via Borgo Milani n. 11/A, al piano terra del corpo I, e posto auto scoperto posto sul retro del fabbricato, con accesso da Via Borgo Milani tramite sottoportico

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
negoziato p.T	97,00	€ 850,00	€ 82.450,00
posto auto scoperto p.T	12,00	a corpo	€ 700,00
		VALORE COMPLESSIVO	€ 83.150,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% € 12.472,50

Prezzo base d'asta LOTTO VI

Valore immobile (arrotondato) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 70.700,00

LOTTO VII**Fg. 33 mapp. 523 sub. 6 e sub. 24**

Appartamento in Via Borgo Milani n. 5, al primo piano del corpo L, e autorimessa al piano terra del corpo L, sul retro del fabbricato, con accesso da Via Borgo Milani tramite sottoportico

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
abitazione p.I	95,00	€ 750,00	€ 71.250,00
terrazza	9,00	€ 750,00	€ 6.750,00
terrazzino	3,50	€ 750,00	€ 2.625,00
autorimessa p.T	17,00	a corpo	€ 7.500,00
VALORE COMPLESSIVO			€ 88.125,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%

€ 13.218,75

Prezzo base d'asta LOTTO VII**Valore immobile (arrotondato) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:****€ 74.900,00**

LOTTO VIII**Fig. 33 mapp. 523 sub. 10 e sub. 39**

Appartamento in Via Borgo Milani n. 11, al primo piano del corpo I, e posto auto scoperto sul retro del fabbricato, con accesso da Via Borgo Milani tramite sottoportico

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
abitazione p.I	52,00	€ 800,00	€ 41.600,00
terrazzino	3,00	€ 800,00	€ 2.400,00
posto auto scoperto p.T	12,00	a corpo	€ 700,00
arredamento		a corpo	€ 1.500,00
VALORE COMPLESSIVO			€ 46.200,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%

€ 6.930,00

Prezzo base d'asta LOTTO VIII**Valore immobile (arrotondato) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:****€ 39.300,00**

LOTTO IX**Fg. 33 mapp. 523 sub. 11 e sub. 43**

Appartamento in Via Borgo Milani n. 11, al primo piano del corpo I, e posto auto scoperto sul fronte del fabbricato

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
abitazione p.1	69,00	€ 800,00	€ 55.200,00
terrazzino	2,25	€ 800,00	€ 1.800,00
posto auto scoperto p.T	12,00	a corpo	€ 500,00
VALORE COMPLESSIVO			€ 57.500,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%

€ 8.625,00

Prezzo base d'asta LOTTO IX

Valore immobile (arrotondato) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 48.900,00

LOTTO X**Fg. 33 mapp. 523 sub. 18 e sub. 40**

Miniappartamento in Via Borgo Milani n. 11, al secondo piano del corpo I, e posto auto scoperto sul retro del fabbricato; con accesso da Via Borgo Milani tramite sottoportico

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
abitazione p.2	39,00	€ 850,00	€ 33.150,00
terrazzino	6,00	€ 850,00	€ 5.100,00
posto auto scoperto p.T	12,00	a corpo	€ 700,00
VALORE COMPLESSIVO			€ 38.950,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%

€ 5.842,50

Prezzo base d'asta LOTTO X

Valore immobile (arrotondato) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 33.100,00

Allegati**DOCUMENTI CATASTALI**

- 1.1 mappa scala 1:2000
- 1.2 elaborato planimetrico mapp. 101 scala 1:500 e planimetria sub. 4-5 e 12 scala 1:200
- 1.3 ricevuta di avvenuta denuncia di variazione prot.n. 63827 del 13.07.2017 (per sub. 54 ex sub. 4-35)
- 1.4 ricevuta di avvenuta denuncia di variazione prot.n. 66008 del 21.07.2017 (per sub. 55 e 56 ex sub. 1)
- 1.5 elaborato planimetrico mapp. 523 scala 1:500 e planimetria sub. 55-56-3-54-6-10-11-18-24-32-39-40-41-42-43 e 46 scala 1:200
- 1.6 visura attuale degli immobili

ISPEZIONE IPOTECARIA

- 2.1 visura a nome E.F.I. Immobiliare s.r.l. con aggiornamento al 18.09.2017
- 2.2 nota di iscriz. nn. 15872/3365 del 5.10.2004 (ipoteca volontaria)
- 2.3 nota di iscriz. nn. 13900/2658 del 12.08.2008 (ipoteca giudiziale)
- 2.4 nota di iscriz. nn. 16134/3127 del 6.11.2009 (ipoteca giudiziale)
- 2.5 nota di trascr. nn. 2009/1410 del 8.02.2010 (promessa di vendita)
- 2.6 nota di trascr. nn. 4479/3181 del 5.04.2016 (pignoramento imm.)
- 2.7 nota di trascr. nn. 6163/4235 del 9.05.2017 (sentenza di fallimento)

TITOLI DI PROVENIENZA

- 3.1 atto CV rep.n. 200260 del 4.11.2003 del not. Giorgio Perlegato
- 3.2 atto di permuta rep.n. 42339 del 23.07.2004 del not. Gaspare Gerardi

CONVENZIONI EDILIZIE

- 4.1 nota di trascr. nn. 13952/10006 del 7.08.2002 (convenzione edilizia)
- 4.2 nota di trascr. nn. 2322/1501 del 12.02.2004 (convenzione edilizia)

STATO DI POSSESSO

- 5.1 contratto registrato il 19.07.2016 al n. 4057-serie 3T (per il Fg. 33 mapp. 523 sub. 11 e sub. 32)

ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA

- 6.1 A.P.E. del 8.08.2017 n. 24525-2017-PN-APE-DEF (mapp. 101 sub. 4)
- 6.2 A.P.E. del 8.08.2017 n. 24591-2017-PN-APE-DEF (mapp. 101 sub. 5)
- 6.3 A.P.E. del 25.07.2017 n. 22957-2017-PN-APE-DEF (mapp. 523 sub. 55)
- 6.4 A.P.E. del 26.07.2017 n. 23029-2017-PN-APE-DEF (mapp. 523 sub. 56)
- 6.5 A.P.E. del 31.07.2017 n. 23445-2017-PN-APE-DEF (mapp. 523 sub. 3)
- 6.6 A.P.E. del 26.07.2017 n. 23053-2017-PN-APE-DEF (mapp. 523 sub. 54)
- 6.7 A.P.E. del 1.08.2017 n. 23759-2017-PN-APE-DEF (mapp. 523 sub. 6)
- 6.8 A.P.E. del 31.07.2017 n. 23561-2017-PN-APE-DEF (mapp. 523 sub. 10)
- 6.9 A.P.E. del 31.07.2017 n. 23486-2017-PN-APE-DEF (mapp. 523 sub. 11)
- 6.10 A.P.E. del 31.07.2017 n. 23493-2017-PN-APE-DEF (mapp. 523 sub. 18)

DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'

- rilasciate il 12.01.2006 per:
 - 7.1 impianto elettrico parti comuni (p.T-1-2; blocco F-G-H)
 - 7.2 impianto elettrico appartamento al p.T - int. 5 - blocco G (mapp. 101 sub. 4)

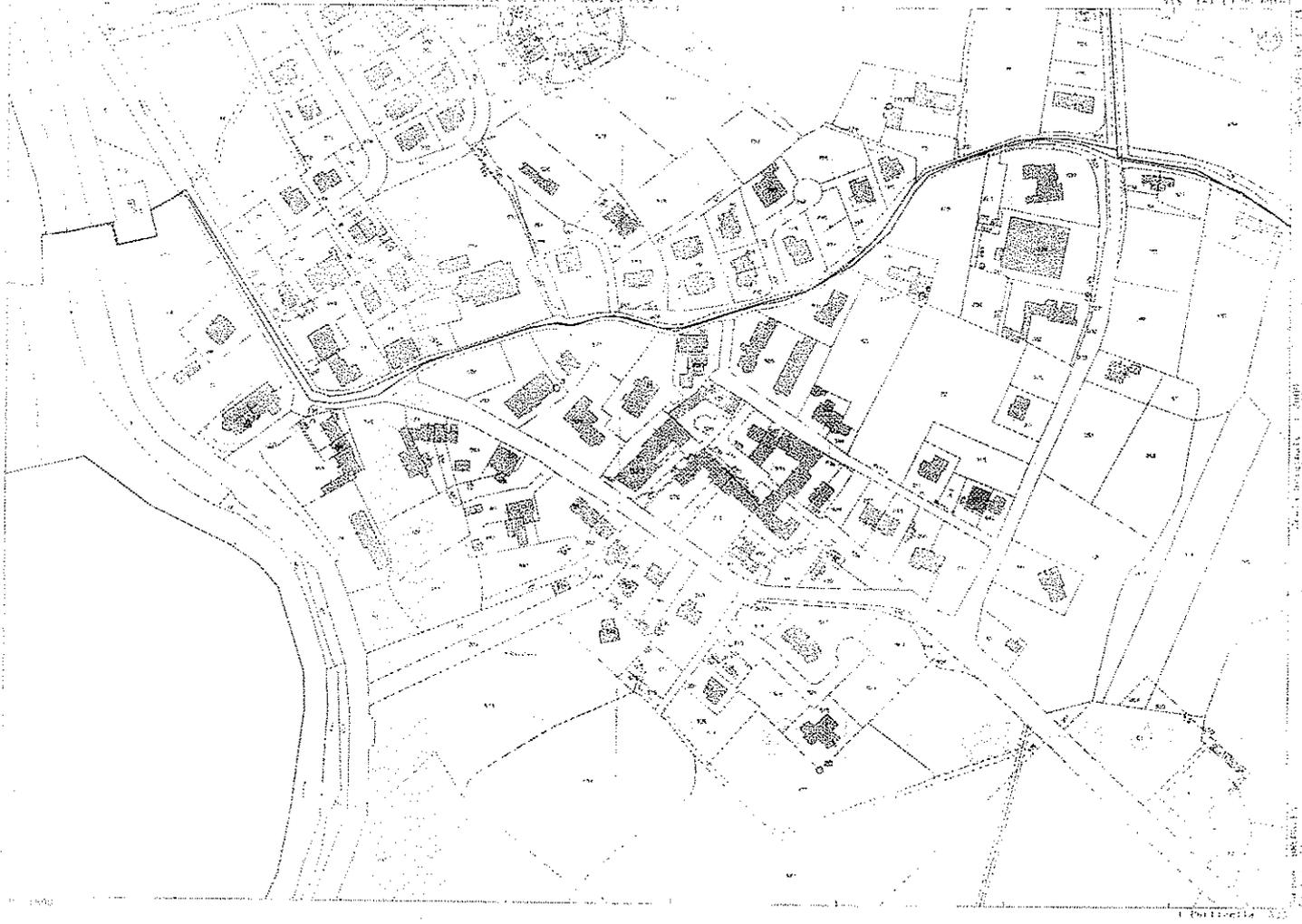
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

10.1 fotografia aerea

10.2 n. 92 fotografie

Pordenone, li 16 ottobre 2017



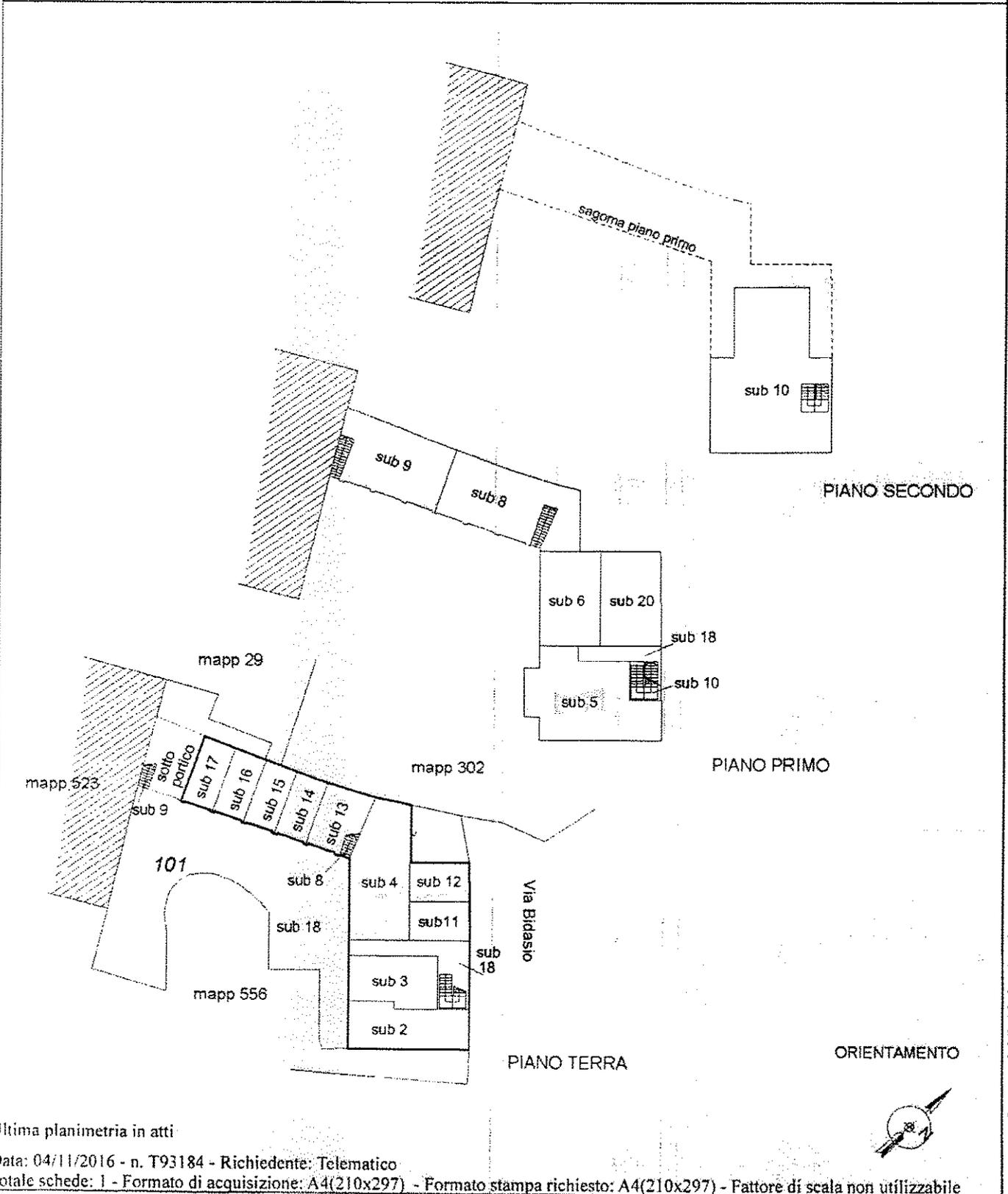


SEMANARIO AGRARIO - Tomo 200 - Año 1900 - No. 100 - P. 100

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Poletto Riccardo
Iscritto all'albo:	Geometri
Prov. Pordenone	N. 923

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

Comune di Brugnera	Protocollo n. PN0284876 del 14/11/2007
Sezione: Foglio: 33 Particella: 101	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



Ultima planimetria in atti

Data: 04/11/2016 - n. T93184 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

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

Dichiarazione preEsco116 n. PN0141584 del 30/11/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Brugnera

Via Bidasio

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 33
Particella: 101
Subalterno: 4

Compilata da:
Poletto Riccardo

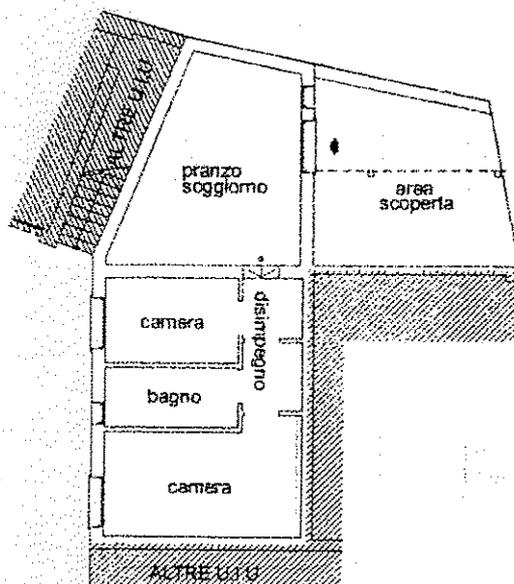
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Pordenone

N. 923

Scheda n. 1

Scala 1:200



piano terra
h = 2.60 ml

ORIENTAMENTO



Ultima planimetria in atti

Data: 04/11/2016 - n. T110011 - Richiedente: CNLPTR52R03G888U

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/11/2016 - Comune di BRUGNERA (B215) - < Foglio: 33 - Particella: 101 - Subalterno: 4 >

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

Dichiarazione protocollo n. PN0141584 del 30/11/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Brugnera

Via San Giuseppe

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 33

Particella: 101

Subalterno: 5

Compilata da:

Poletto Riccardo

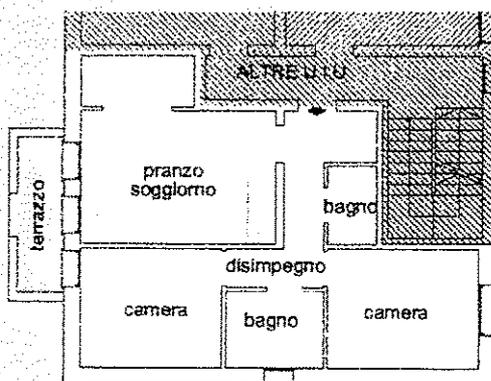
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Pordenone

N. 923

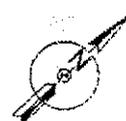
Scheda n. 1

Scala 1:200



piano primo
h = 2.60 ml

ORIENTAMENTO



Prima planimetria in atti

Data: 04/11/2016 - n. T110012 - Richiedente: CNLPTR52R03G888U

date schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei fabbricati - Situazione al 04/11/2016 - Comune di BRUGNERA (B215) - < Foglio: 33 - Particella: 101 - Subalterno: 5 >

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

Dichiarazione protocollo n. PN0141584 del 30/11/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Brugnera

Via San Giuseppe

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 33

Particella: 101

Subalterno: 12

Compilata da:

Poletto Riccardo

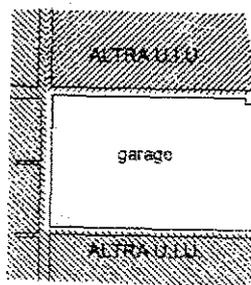
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Pordenone

N. 923

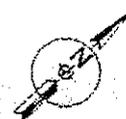
Scheda n. 1

Scala 1:200



piano terra
h = 2.97 ml

ORIENTAMENTO



Ultima planimetria in atti

Data: 04/11/2016 - n. T110013 - Richiedente: CNLPTR52R03G888U

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/11/2016 - Comune di BRUGNERA (B215) - < Foglio: 33 - Particella: 101 - Subalterno: 12 >

Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

Catasto Fabbricati	Comune di BRUGNERA (Codice: F5AH)	Ditta n.: I di I
Protocollo n.: [REDACTED]		Unità in variazione n.: -
Codice di Riconfro: [REDACTED]		Unità in costituzione n.: 1
Operatore: [REDACTED]	Unità a destinazione ordinaria n.: 1	Unità in soppressione n.: 2
Presenza allegati: Allegato.pdf (DLP)	Tipo Mappale n.: -	
	Beni Comuni non Censibili n.: -	
	Motivo della variazione: FUSIONE	

UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale		Dati di classamento proposti											
Prog.	Op.	Sez. I/R	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita	Rur
1	S		33	523	4								
2	S		33	523	35								
3	C		33	523	54	VIA BORGIO MILANI n. 11/A, p. T	U	C01	04	75	83	1.258,86	

13

Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

Catasto Fabbricati	Comune di BRUGNERA (Codice: F5AH)	Ditta n.: I di I
Protocollo n.: [REDACTED]		
Codice di Riscrittura: [REDACTED]		
Operatore: [REDACTED]	Unità a destinazione ordinaria n.: 2	Unità in variazione n.: -
Presenza allegati:	Unità a dest. speciale e particolare n.: -	Unità in costituzione n.: 2
Allegato pdf (DLP)	Beni Comuni non Censibili n.: -	Unità in soppressione n.: 1
Motivo della variazione: DIVISIONE		

UNITA' IMMOBILIARI

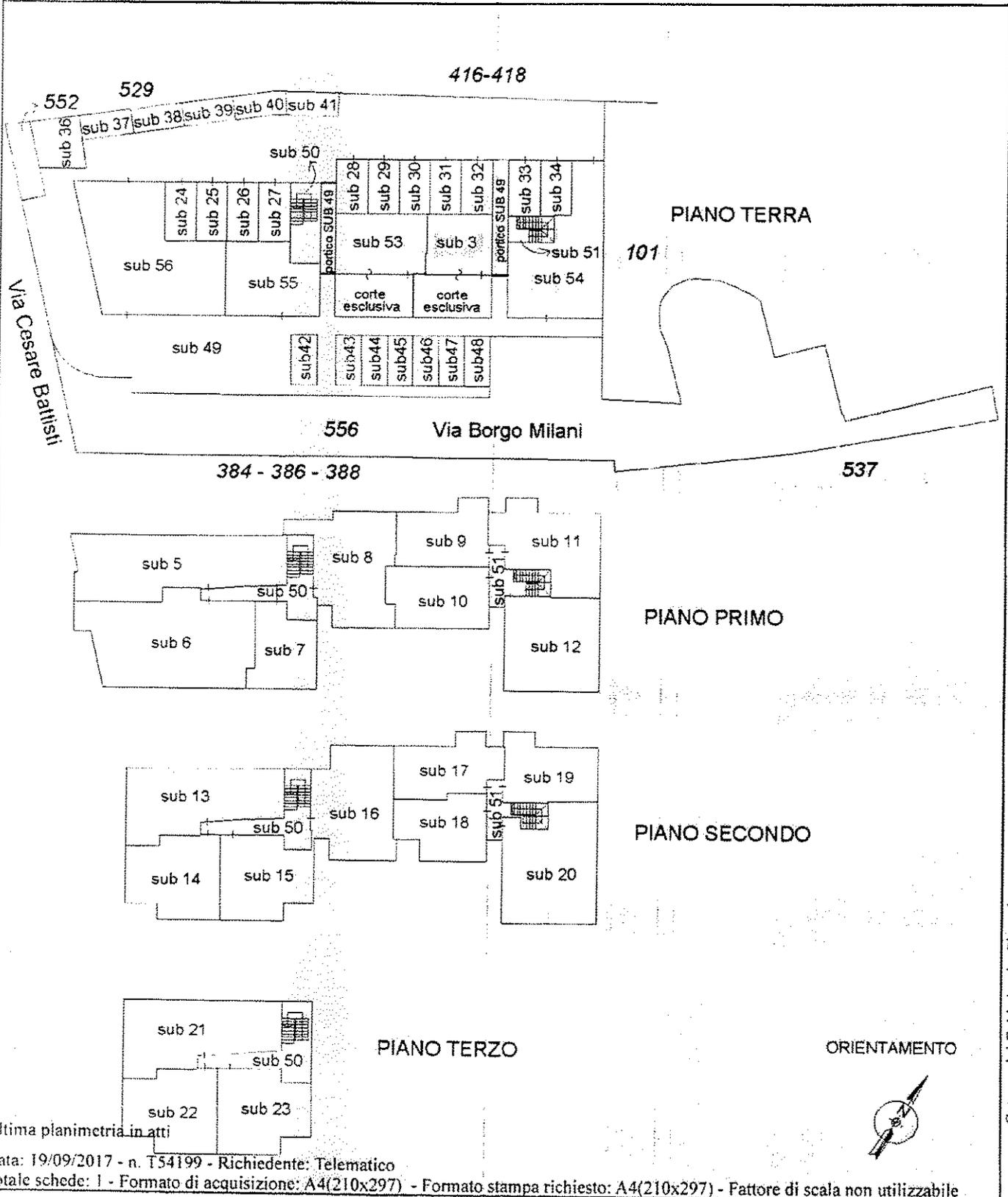
Identificativo catastale										Dati di classamento proposti			
Prog.	Op.	Sez. U.R.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita	Rur
1	S		33	523	1								
2	C		33	523	55	VIA BORGIO MILANI n. 3, p. T	U	C01	04	47	50	788,89	
3	C		33	523	56	VIA BORGIO MILANI n. 1, p. T	U	C01	04	116	124	1.947,04	

1.4

ELABORATO PLANIMETRICO
 Compilato da:
 Canale Pietro
 Iscritto all'albo:
 Geometri
 Prov. Pordenone N. 554

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Pordenone

Comune di Brugnera Protocollo n. PN0066008 del 21/07/2017
 Sezione: Foglio: 33 Particella: 523 Tipo Mappale n. del
 Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500



Ultima planimetria in atti

Data: 19/09/2017 - n. T54199 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/09/2017 - Comune di BRUGNERA (B215) - < Foglio: 33 - Particella: 523 - Elaborato planimetrico

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone**

Dichiarazione protocollo n. PN0066008 del 21/07/2017

Planimetria di u.i.u. in Comune di Brugnera

Via Borgo Milani

civ. 3

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 33

Particella: 523

Subalterno: 55

Compilata da:
Canale Pietro

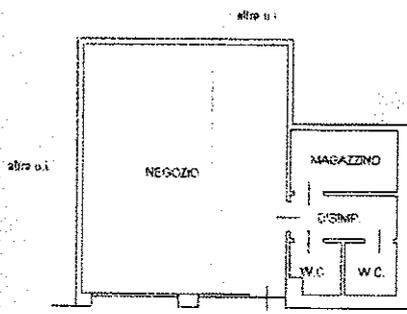
Iscritte all'albo:
Geometri

Prov. Pordenone

N. 554

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA
H = mt. 3,00



Ultima planimetria in atti

Data: 27/09/2017 - n. T149080 - Richiedente: CNLPTR52R03G888U

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/09/2017 - Comune di BRUGNERA (B215) - < Foglio: 33 - Particella: 523 - Subalterno: 55 >

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone**

Dichiarazione protocollo n. PN0066008 del 21/07/2017

Planimetria di u.i.u. in Comune di Brugnera

Via Borgo Milani

civ. 1

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 33

Particella: 523

Subalterno: 56

Compilata da:
Canale Pietro

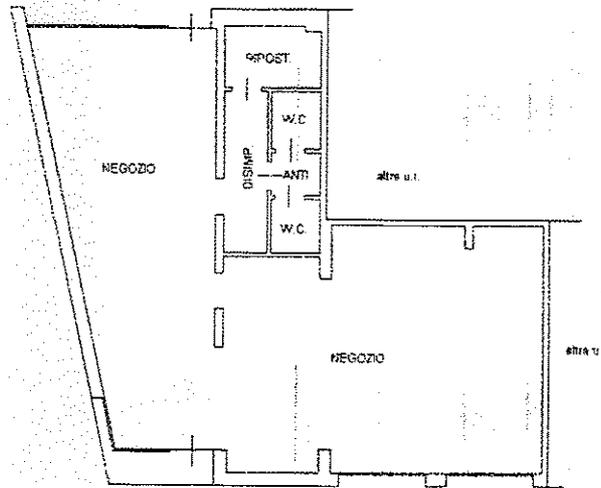
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Pordenone

N. 554

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA
H = mt. 3,00



Prima planimetria in atti

Data: 27/09/2017 - n. T149083 - Richiedente: CNLPT52R03G888U

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/09/2017 - Comune di BRUGNERA (B215) - Foglio: 33 - Particella: 523 - Subalterno: 56 >

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

Dichiarazione protocollo n. PN0172241 del 21/12/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Brugnera

Via Borgo Milani

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 33
Particella: 523
Subalterno: 3

Compilata da:
Poletto Riccardo

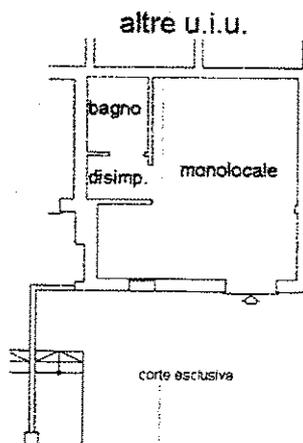
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Pordenone

N. 923

Scheda n. 1

Scala 1:200



piano terra
h = 2.60 ml

SUBALTERNO 3
ORIENTAMENTO



Ultima planimetria in atti

Data: 04/11/2016 - n. T121279 - Richiedente: CNLPTR52R03G888U

totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/11/2016 - Comune di BRUGNERA (B215) - < Foglio: 33 - Particella: 523 - Subalterno: 3 >

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

Dichiarazione protocollo n. PN0063827 del 13/07/2017

Planimetria di u.i.u. in Comune di Brugnera

Via Borgo Milani

civ. 11/A

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 33

Particella: 523

Subalterno: 54

Compilata da:

Canale Pietro

Iscritto all'albo:

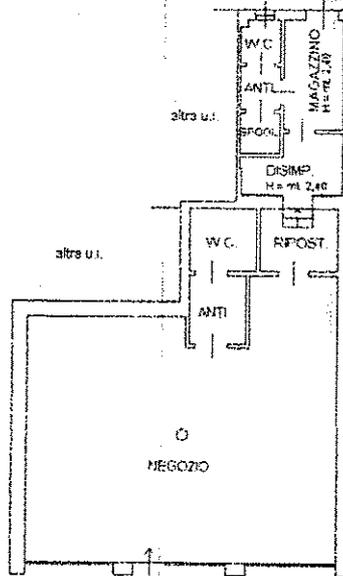
Geometri

Prov. Pordenone

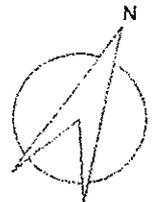
N. 554

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA
H = mt. 3,00



Ultima planimetria in atti

Data: 27/09/2017 - n. T149074 - Richiedente: CNLPTR52R03G888U

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/09/2017 - Comune di BRUGNERA (B215) - < Foglio: 33 - Particella: 523 - Subalterno: 54 >

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

Dichiarazione protocollo n. PN0172241 del 21/12/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Brugnera

Via Borgo Milani

civ.

Identificativi Catastali:

Sesione:

Foglio: 33

Particella: 523

Subalterno: 6

Compilata da:

Poletto Riccardo

Iscritto all'albo:

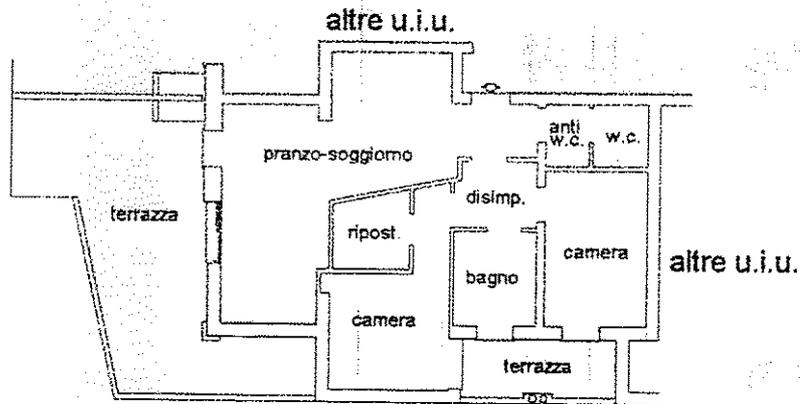
Geometri

Prov. Pordenone

N. 923

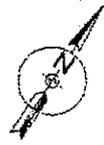
Scheda n. 1

Scala 1:200



piano primo
h = 2.60 ml

SUBALTERNO 6
ORIENTAMENTO



Ultima planimetria in atti

Data: 04/11/2016 - n. T121282 - Richiedente: CNLPTR52R03G888U

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/11/2016 - Comune di BRUGNERA (B215) - < Foglio: 33 - Particella: 523 - Subalterno: 6 >

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

Dichiarazione protocollo n. PN0172241 del 21/12/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Brugnera

Via Borgo Milani

civ.

Identificativi Catastali:

Serzione:

Foglio: 33

Particella: 523

Subalterno: 10

Compilata da:

Poletto Riccardo

Iscritto all'albo:

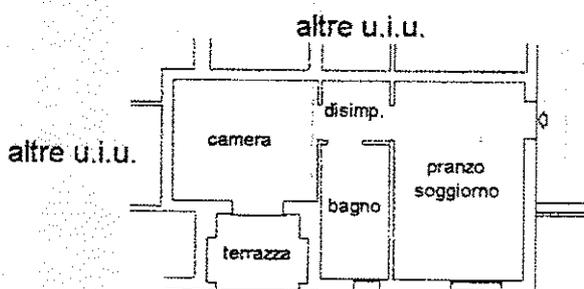
Geometri

Prov. Pordenone

N. 923

Scheda n. 1

Scala 1:200



piano primo
h = 2.60 ml

SUBALTERNO 10
ORIENTAMENTO



Ultima planimetria in atti

Data: 04/11/2016 - n. T121283 - Richiedente: CNLPTR52R03G888U

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/11/2016 - Comune di BRUGNERA (B215) - < Foglio: 33 - Particella: 523 - Subalterno: 10 >

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

Dichiarazione protocollo n. PN0172241 del 21/12/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Brugnera

Via Borgo Milani

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 33

Particella: 523

Subalterno: 11

Compilata da:

Poletto Riccardo

Iscritto all'albo:

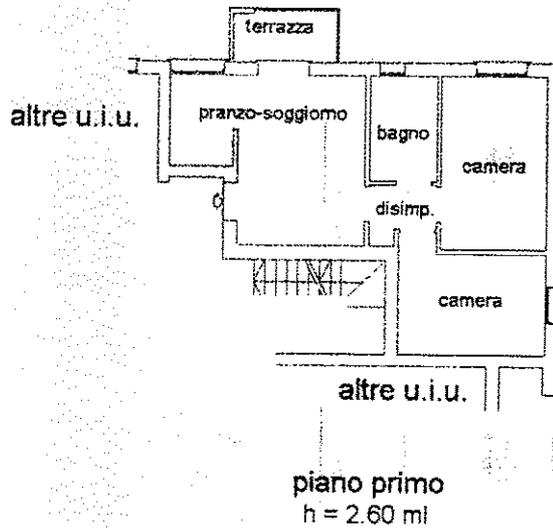
Geometri

Prov. Pordenone

N. 923

Scheda n. 1

Scala 1:200



SUBALTERNO 11
ORIENTAMENTO



Ultima planimetria in atti

Data: 04/11/2016 - n. T121284 - Richiedente: CNLPTR52R03G888U

totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

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

Dichiarazione protocollo n. PN0172241 del 21/12/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Brugnera

Via Borgo Milani

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 33

Particella: 523

Subalterno: 18

Compilata da:

Poletto Riccardo

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Pordenone

N. 923

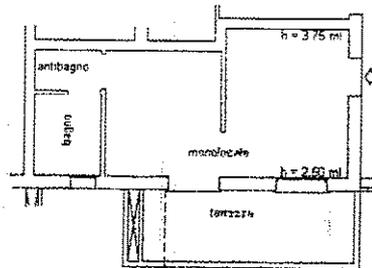
Scheda n. 1

Scala 1:200

altre u.i.u.

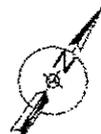
altre u.i.u.

altre u.i.u.



piano secondo

SUBALTERNO 18
ORIENTAMENTO



Ultima planimetria in atti

Data: 04/11/2016 - n. T123426 - Richiedente: CNLPTR52R03G888U

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

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

Dichiarazione protocollo n. PN0172241 del 21/12/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Brugnera

Via Borgo Milani

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 33

Particella: 523

Subalterno: 24

Compilata da:

Poletto Riccardo

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Pordenone

N. 923

Scheda n. 1

Scala 1:200



altre u.i.u.

altre u.i.u.

piano terra
h = 2.40 ml

SUBALTERNO 24
ORIENTAMENTO



Ultima planimetria in atti

Data: 04/11/2016 - n. T123428 - Richiedente: CNLPTR52R03G888U

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

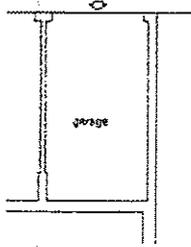
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/11/2016 - Comune di BRUGNERA (B215) - Foglio: 33 - Particella: 523 - Subalterno: 24

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

Dichiarazione protocollob n. PN0172241 del 21/12/2006	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Brugnera	
Via Borgo Milani	civ.
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 33 Particella: 523 Subalterno: 32	Compilata da: Poletto Riccardo Iscritto all'albo: Geometri Prov. Pordenone N. 923

Scheda n. 1 Scala 1:200

altre u.i.u.



altre u.i.u.

piano terra
h = 2.40 ml

SUBALTERNO 32
ORIENTAMENTO



Ultima planimetria in atti

Data: 04/11/2016 - n. T123430 - Richiedente: CNLPTR52R03G888U

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/11/2016 - Comune di BRUGNERA (B215) - Foglio: 33 - Particella: 523 - Subalterno: 32 >

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

Dichiarazione protocollo n. PN0172241 del 21/12/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Brugnera

Via Borgo Milani

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 33

Particella: 523

Subalterno: 39

Compilata da:

Peletto Riccardo

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Pordenone

N. 923

Scheda n. 1

Scala 1:200

altra proprietà

altre u.i.u.

posto auto scoperto

altre u.i.u.

piano terra

SUBALTERNO 39
ORIENTAMENTO



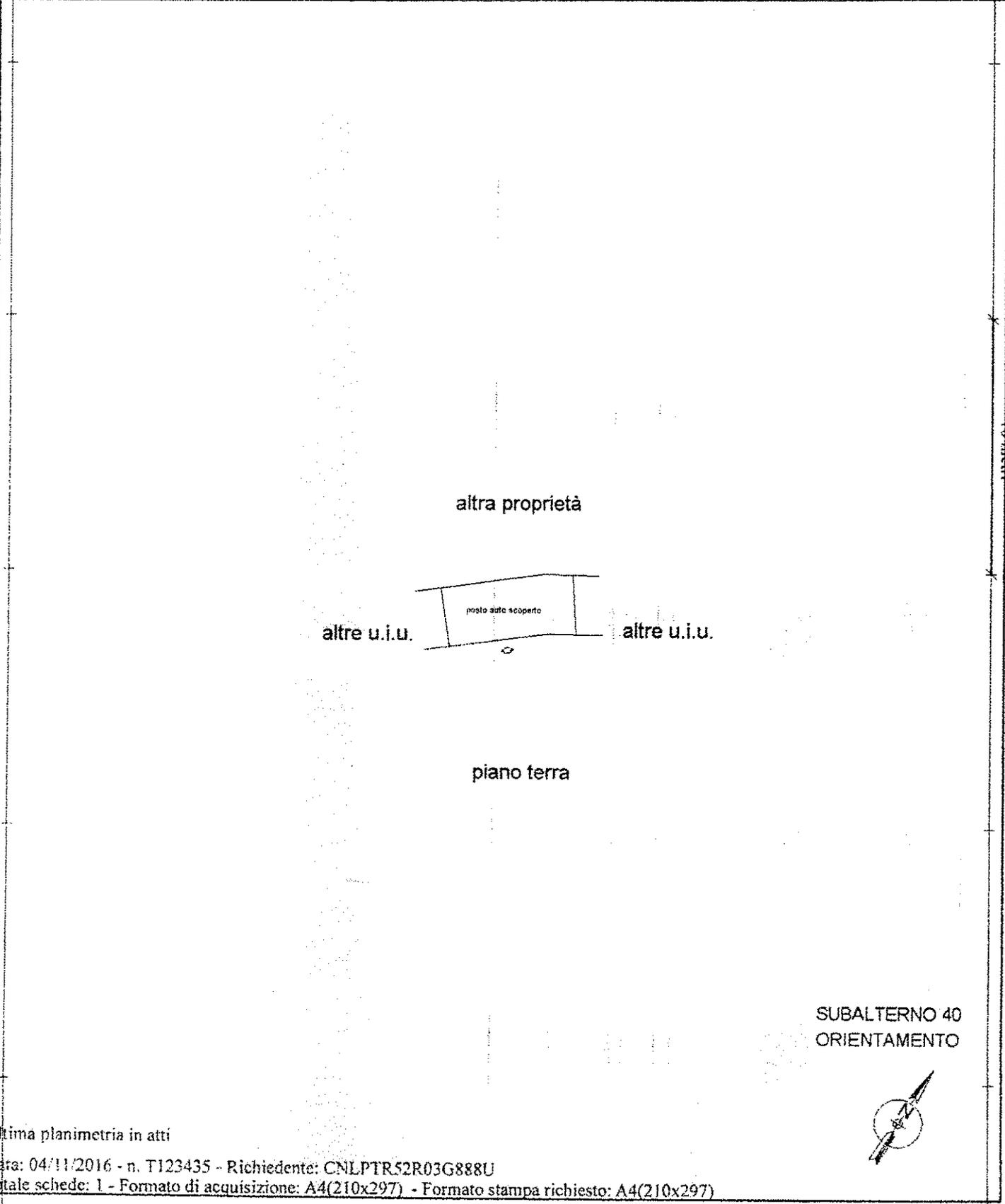
Ultima planimetria in atti

Data: 04/11/2016 - n. T123432 - Richiedente: CNLPTR52R03G888U

Utile schede: I - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Pordenone	Dichiarazione protocollo n. PN0172241 del 21/12/2006	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Brugnera	
	Via Borgo Milani	civ.
	Identificativi Catastali:	Compilata da: Poletto Riccardo
	Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
	Foglio: 33	Prov. Pordenone
	Particella: 523	N. 923
	Subalterno: 40	

Scheda n. 1 Scala 1:200



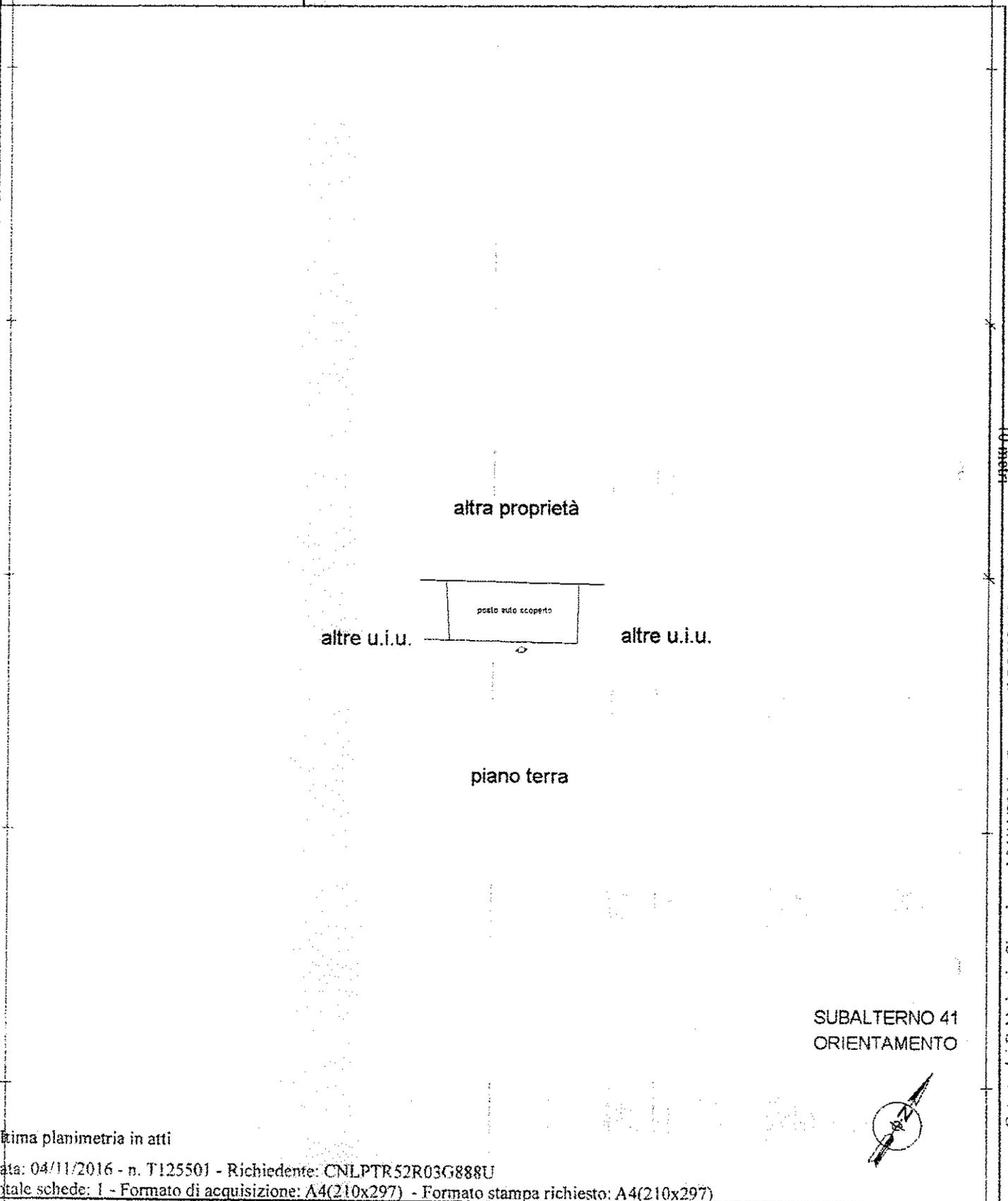
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/11/2016 - Comune di BRUGNERA (B215) - < Foglio: 33 - Particella: 523 - Subalterno: 40 >

Ultima planimetria in atti

Data: 04/11/2016 - n. T123435 - Richiedente: CNLPTR52R03G888U

Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Pordenone	Dichiarazione protocollo n. PN0172241 del 21/12/2006	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Brugnera Via Borgo Milani civ.	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 33 Particella: 523 Subalterno: 41	Compilata da: Poletto Riccardo Iscritto all'albo: Geometri Prov. Pordenone N. 923
Scheda n. 1	Scala 1:200	



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/11/2016 - Comune di BRUGNERA (B215) - < Foglio: 33 - Particella: 523 - Subalterno: 41 >

Ultima planimetria in atti

Data: 04/11/2016 - n. T125501 - Richiedente: CNLPTR52R03G888U

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

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

Dichiarazione protocollo n. PN0172241 del 21/12/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Brugnera

Via Borgo Milani

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 33
Particella: 523
Subalterno: 42

Compilata da:
Poletto Riccardo

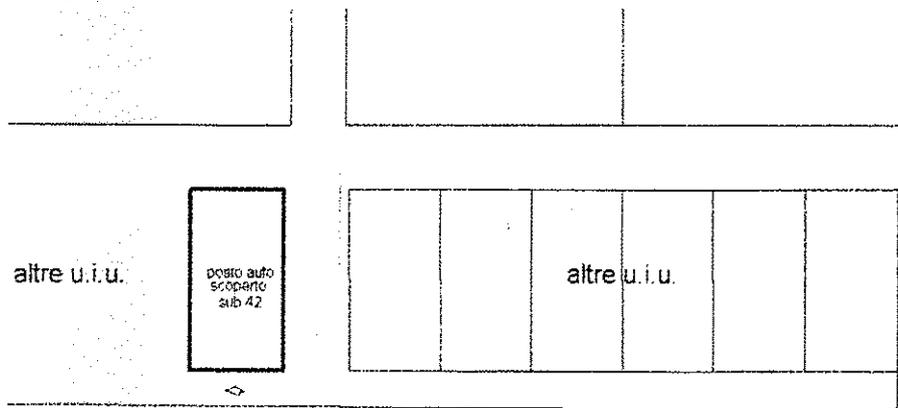
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Pordenone

N. 923

Scheda n. 1

Scala 1:200



via Borgo Milani

piano terra

SUBALTERNO 42
ORIENTAMENTO



Ultima planimetria in atti

Data: 04/11/2016 - n. T125502 - Richiedente: CNLPTR52R03G888U

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/11/2016 - Comune di BRUGNERA (B215) - < Foglio: 33 - Particella: 523 - Subalterno: 42 >

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

Dichiarazione protocollo n. PN0172241 del 21/12/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Brugnera

Via Borgo Milani

civ.

Identificativi Catastali:

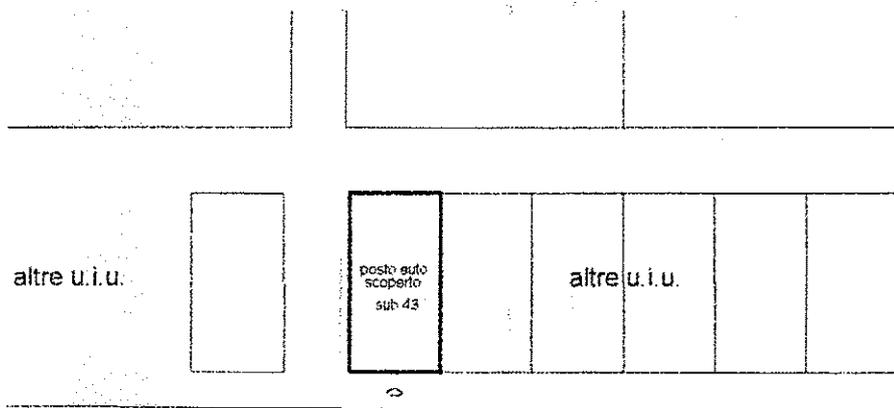
Sezione:
Foglio: 33
Particella: 523
Subalterno: 43

Compilata da:
Poletto Riccardo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Pordenone

N. 923

Scheda n. 1

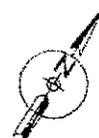
Scala 1:200



via Borgo Milani

piano terra

SUBALTERNO 43
ORIENTAMENTO



Ultima planimetria in atti

Data: 04/11/2016 - n. T125503 - Richiedente: CNLPTR52R03G888U

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Carasto dei Fabbricati - Situazione al 04/11/2016 - Comune di BRUGNERA (B215) - < Foglio: 33 - Particella: 523 - Subalterno: 43 >

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

Dichiarazione protocollata n. PN0172241 del 21/12/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Brugnera

Via Borgo Milani

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 33
Particella: 523
Subalterno: 46

Compilata da:
Poletto Riccardo

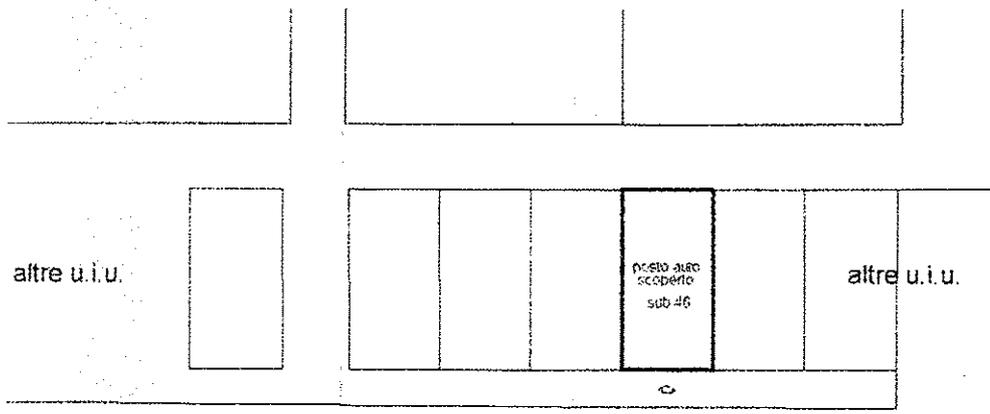
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Pordenone

N. 923

Scheda n. 1

Scala 1:200



via Borgo Milani

piano terra

SUBALTERNO 46
ORIENTAMENTO

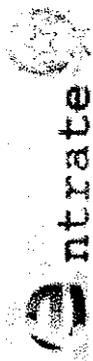


Ultima planimetria in atti

Data: 04/11/2016 - n. T125505 - Richiedente: CNLPTR52R03G888U

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/11/2016 - Comune di BRUGNERA (B215) - < Foglio: 33 - Particella: 523 - Subalterno: 46 >



Direzione Provinciale di Pordenone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 19/09/2017

Data: 19/09/2017 - Ora: 09.30.18

Segue

Visura n.: T53319 Pag: 1

Dati della richiesta	Denominazione: E.F.I. IMMOBILIARE S.R.L.	
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti nel comune di BRUGNERA (Codice: B215) Provincia di PORDENONE E.F.I. IMMOBILIARE S.R.L. con sede in PORDENONE C.F.: 01388460931	

1. Unità Immobiliari site nel Comune di BRUGNERA(Codice B215) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI					
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		33	101	4				A/2	3	3,5 vani	Totale: 77 m ² Totale escluse aree scoperte** : 74 m ²	Euro 325,37	VIA BIDASIO n. 9 piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annottazione Notifica
2		33	101	5				A/2	3	4 vani	Totale: 87 m ² Totale escluse aree scoperte** : 85 m ²	Euro 371,85	VIA BORGIO MILANI n. 17 piano: I; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Notifica
3		33	101	12				C/6	4	21 m ²	Totale: 22 m ²	Euro 53,14	VIA BIDASIO piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annottazione Notifica

Immobile 1: Annottazione: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)
Notifica: in corso con prot. PN0146399/2006 del 15/11/2006

Immobile 2: Notifica: in corso con prot. PN0146404/2006 del 15/11/2006

Immobile 3: Annottazione: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)
Notifica: in corso con prot. PN0146515/2006 del 15/11/2006

Totale: vani 7,5 m² 21 Rendita: Euro 750,36



Direzione Provinciale di Pordenone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 19/09/2017

Data: 19/09/2017 - Ora: 09.30.18

Visura n.: T53319 Pag: 2

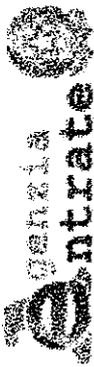
Segue

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATALANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	E.F. IMMOBILIARE S.R.L. con sede in PORDENONE		01388460931*		(1) Proprietà per 1/1	

2. Unità Immobiliari site nel Comune di BRUGNERA (Codice B215) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		33	523	3			A/2	3	2 vani	Totale: 42 m ² Totale escluse aree scoperte** : 39 m ²	Euro 185,92	VIA BORGIO MILANI piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Notifica
2		33	523	6			A/2	3	5 vani	Totale: 105 m ² Totale escluse aree scoperte** : 95 m ²	Euro 464,81	VIA BORGIO MILANI piano: L; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
3		33	523	10			A/2	3	2,5 vani	Totale: 54 m ² Totale escluse aree scoperte** : 52 m ²	Euro 232,41	VIA BORGIO MILANI piano: L; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
4		33	523	11			A/2	3	5 vani	Totale: 71 m ² Totale escluse aree scoperte** : 69 m ²	Euro 464,81	VIA BORGIO MILANI piano: L; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Notifica
5		33	523	18			A/2	3	2 vani	Totale: 43 m ² Totale escluse aree scoperte** : 39 m ²	Euro 185,92	VIA BORGIO MILANI piano: 2; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
6		33	523	24			C/6	4	15 m ²	Totale: 17 m ²	Euro 37,96	VIA BORGIO MILANI piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
7		33	523	32			C/6	4	14 m ²	Totale: 17 m ²	Euro 35,43	VIA BORGIO MILANI piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
8		33	523	39			C/6	1	12 m ²	Totale: 12 m ²	Euro 18,59	VIA BORGIO MILANI piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
9		33	523	40			C/6	1	12 m ²	Totale: 12 m ²	Euro 18,59	VIA BORGIO MILANI piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
10		33	523	41			C/6	1	12 m ²	Totale: 12 m ²	Euro 18,59	VIA BORGIO MILANI piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione



Direzione Provinciale di Pordenone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 19/09/2017

Data: 19/09/2017 - Ora: 09.30.18

Segue

Visura n.: T53319 Pag: 3

11	33	523	42	C/6	1	12 m ²	Totale: 13 m ²	Euro 18,59	VIA BORGOMILANI piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
12	33	523	43	C/6	1	12 m ²	Totale: 12 m ²	Euro 18,59	VIA BORGOMILANI piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
13	33	523	46	C/6	1	12 m ²	Totale: 13 m ²	Euro 18,59	VIA BORGOMILANI piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 1: Notifica: effettuata il 12/09/2007 con prot. n. PN0228840/2007 del 03/09/07

Immobile 2: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Immobile 3: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Immobile 4: Notifica: effettuata il 12/09/2007 con prot. n. PN0228840/2007 del 03/09/07

Immobile 5: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Immobile 6: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Immobile 7: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Immobile 8: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Immobile 9: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Immobile 10: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Immobile 11: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Immobile 12: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Immobile 13: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Totale: vani 16,5 m³ 101 Rendita: Euro 1.718,80



Direzione Provinciale di Pordenone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 19/09/2017

Data: 19/09/2017 - Ora: 09.30.18

Segue

Visura n.: T53319 Pag: 4

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	E.F.I. IMMOBILIARE S.R.L. con sede in PORDENONE	01388460931*	(1) Proprietà per 1/1

3. Unità Immobiliari site nel Comune di BRUCNERA (Codice B215) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub Zona	Classe	Consistenza	Superficie Catastale Totale: 83 m²	Rendita Euro 1.258,86	Indirizzo	Dati ulteriori
1		33	523	54 Cens. Zona	4	75 m²			VIA BORGOMILANI n. 11/A piano: 1; FUSIONE del 12/07/2017 protocollo n. PN0063827 in atti dal 13/07/2017 FUSIONE (n. 5603.1/2017)	Appotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	E.F.I. IMMOBILIARE S.R.L. con sede in PORDENONE	01388460931*	(1) Proprietà per 1/1



Direzione Provinciale di Pordenone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 19/09/2017

Data: 19/09/2017 - Ora: 09.30.19

Fine

Visura n.: T53319 Pag: 5

4. Unità Immobiliari site nel Comune di BRUGNERA(Codice B215) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		33	523	55			C/A	4	47 m ²	Totale: 50 m ²	Euro 788,89	Dati derivanti da VIA BORGIO MILANI n. 3 piano: I, DIVISIONE del 20/07/2017 protocollo n. PN0066008 in atti dal 21/07/2017	Annotazione
2		33	523	56			C/A	4	116 m ²	Totale: 124 m ²	Euro 1.947,04	Dati derivanti da VIA BORGIO MILANI n. 1 piano: I, DIVISIONE del 20/07/2017 protocollo n. PN0066008 in atti dal 21/07/2017	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Immobile 2: Annotazione: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Totale: m² 163 Rendita: Euro 2.735,93

Intestazione degli immobili indicati al n. 4

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	E.F.I. IMMOBILIARE S.R.L. con sede in PORDENONE	01388460931*	(1) Proprietà per 1/1

Totale Generale: vani 24 m² 360 Rendita: Euro 6.463,95

Unità immobiliari n. 19

Tributi erariati: Euro 1,80

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA FALLIMENTARE

E.F.I. IMMOBILIARE S.R.L.
con sede in Pordenone, Via Borgo Casoni n. 10/B

N° Gen. Rep. 61/2016

Giudice Delegato: **Dott.ssa MONICA BIASUTTI**
Curatore Fallimentare: **Rag. STEFANO DOLZANELLI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TERRENI IN AVIANO

FG. 36

MAPP. 206-231-236-237-273-392

Esperto alla stima: **dott.geom. Pietro Canale**
Studio in: Viale Cossetti 20 - 33170 Pordenone
tel. segr. fax : 0434.28900
email: canalegeom@libero.it - pec: pietro.canale@geopec.it

PREMESSA

Il sottoscritto **dott.geom. Pietro Canale**, libero professionista con studio in Pordenone, Viale Cossetti n. 20, iscritto con il n. 554 al Collegio Geometri e Geometri Laureati della provincia di Pordenone, è stato incaricato dal **rag. Stefano Dolzanelli**, Curatore del fallimento **E.F.I. Immobiliare s.r.l.**, di valutare i beni immobili di proprietà appresi al fallimento.

Oggetto della stima:

- **quota di 1/1 di piena proprietà** di terreni boschivi ubicati nel Comune di Aviano in loc. Pra de Plana (**Fg. 36 mapp. 206-231-236-237-273-392**).

Attività eseguita

In esecuzione all'incarico il sottoscritto ha svolto la seguente attività:

- visure catastali ed ipotecarie attuali e storiche tramite il servizio telematico dell'Agenzia delle Entrate;
- acquisizione mappa catastale;
- acquisizione del titolo di provenienza alla società fallita;
- colloqui con lo studio del not. Pertegato per l'allineamento della ditta catastale e la corretta intestazione dei mapp. 206 e 231 alla società fallita;
- redazione e presentazione all'Ufficio Tecnico del Comune di Aviano di domande per il rilascio dei certificati di destinazione urbanistica;
- individuazione e stampa dei terreni su bing maps e google maps;
- individuazione e stampa dei terreni nella cartografia regionale;
- accesso all'Ufficio Tecnico Comunale per il ritiro dei certificati richiesti.

La superficie dei terreni è quella catastale, senza alcuna verifica in loco; così dicasi per i confini.

Il sottoscritto non ha verificato l'esistenza di servitù e/o diritti di terzi oltre a quanto eventualmente risultante nei pubblici registri nell'ultimo ventennio, né ha indagato circa la presenza di passività ambientali, ha cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela dell'ambiente; non ha inoltre indagato circa la presenza di reperti di interesse storico, artistico ed archeologico.

Assunte tutte le notizie ritenute utili ed esperite le opportune indagini di mercato, espone quanto segue.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI:

Quota e tipologia del diritto

1/1 di E.F.I. Immobiliare s.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 01388460931

Identificato al Catasto Terreni

Intestazione

E.F.I. IMMOBILIARE S.R.L. con sede in Pordenone - propr. per 1/1

Dati catastali

Comune di Aviano - sez. A

Foglio 36, particella 206, qualità bosco misto, classe 2, superficie catastale 0.19.40, reddito dominicale: € 3,51, reddito agrario: € 0,70

Foglio 36, particella 231, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie catastale 0.79.10, reddito dominicale: € 4,09, reddito agrario: € 0,82

Foglio 36, particella 236, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie catastale 0.46.40, reddito dominicale: € 2,40, reddito agrario: € 0,48

Foglio 36, particella 237, qualità bosco misto, classe 2, superficie catastale 1.21.50, reddito dominicale: € 21,96, reddito agrario: € 4,39

Foglio 36, particella 273, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie catastale 0.06.30, reddito dominicale: € 0,33, reddito agrario: € 0,07

Foglio 36, particella 392, qualità bosco misto, classe 3, superficie catastale 0.30.00, reddito dominicale: € 3,10, reddito agrario: € 0,62

Confini:

Il mapp. 206 confina con:

- mapp. 298-207-231-287-205.

I mapp. 231-236-237-273 e 392 formano corpo unico confinante con:

- mapp. 199-200-204-287-206-207-230-229-228-222-296-238-239-235-233-234-232, particelle su altro foglio di mappa.

2. TITOLO DI PROVENIENZA

- **Atto di compravendita** a rogito not. Giorgio Pertegato in data 28.10.1999 rep.n. 94754 (trascritto a Pordenone il 16.11.1999 al nn. 16430/11753).

3. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Iscrizioni di ipoteca

- **Ipoteca giudiziale** a favore di geom. Riccardo Poletto e arch. Luisa Nezoisi Studio Associato derivante da decreto ingiuntivo

Iscritta a Pordenone in data 12.08.2008 ai nn. 13900/2658

Importo ipoteca: € 80.000,00; Importo capitale: € 52.709,60

Note:

Colpisce i mapp. 236-237-273-392 del Fg. 36.

Trascrizioni pregiudizievoli

- **Sentenza dichiarativa di fallimento** a favore della Massa dei Creditori di
EFI Immobiliare srl

Trascritta a Pordenone in data 9.05.2017 ai nn. 6163/4235

Note:

Colpisce i mapp. 236-237-273-392 del Fg. 36.

4. DESTINAZIONE URBANISTICA

In base ai certificati di destinazione urbanistica prot.n. 7747/6.6 e prot.n. 11045 in data 21.06.2017 rilasciati dal Comune di Aviano, che si allegano, le particelle sono poste, a norma del P.R.G.C. vigente e sue successive varianti, in:

ZONE E.2.1 - BOSCHIVE DI INTERESSE PRODUTTIVO

Vincoli

- Vincolo Idrogeologico: 100% per tutti i mappali
- Vincolo - Boschi: 98,50% per il mapp. 236
99,19% per il mapp. 237
100% per il mapp. 273
87,49% per il mapp. 392
100% per il mapp. 206
88,04% per il mapp. 231

Pericolosità

Tutti i mappali non sono interessati da pericolosità.

DESCRIZIONE

COMUNE DI AVIANO

FG. 36 MAPP. 206-231-236-237-273-392 di tot. Ha 3.02.70

Si tratta di terreni in pendenza in loc. Pra de Plana, confinanti (i mapp. 206 e 231) con il Rugo Ligont, destinati in parte a bosco ceduo e bosco misto, già oggetto di taglio.

5. CRITERI DI STIMA

Lo scrivente ha adottato il criterio sintetico-comparativo con stima monoparametrica, considerando la destinazione dei beni e facendo le dovute proporzioni e comparazioni con i prezzi applicati per beni simili sullo stesso mercato, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed in particolare:

- dell'ubicazione, posizione, forma, giacitura, accessibilità, coltura, destinazione urbanistica.

Quale fonte indiretta si indicano i valori agricoli medi per la provincia di Pordenone pubblicati per l'annualità 2016 a cura dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio:

Regione agraria n. 5

N. 7A Collina interna: medio Cellina

coltura	valore agricolo €/ha
bosco ceduo	16.800,00
bosco misto	16.800,00
bosco d'alto fusto	16.800,00

Al valore medio nel libero mercato stimato viene applicato un coefficiente di deprezzamento del 15% determinato in via forfettaria per assenza di garanzia per vizi, differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, onere a carico dell'acquirente di procedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, e per quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

6. VALUTAZIONE

LOTTO UNICO

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore unitario	
Comune di AVIANO Fg. 36 mapp. 206-231-236-237-273-392	terreno in loc. Pra de Plana	30.270,00	€ 0,50	
		VALORE	COMPLESSIVO	€ 15.135,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi, differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, per quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive

€ 2.270,25

Prezzo base d'asta

Valore immobile (arrotondato) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 12.900,00

Allegati

DOCUMENTI CATASTALI

- 1.1 intero foglio di mappa
- 1.2 estratto scala 1:2000
- 1.3 visura attuale

ISPEZIONE IPOTECARIA

- 2.1 visura con aggiornamento al 16.05.2017
- 2.2 iscrizione di ipoteca giudiziale nn. 13900/2658 del 12.08.2008
- 2.3 trascrizione sentenza di fallimento nn. 6163/4235 del 9.05.2017

TITOLO DI PROVENIENZA

- 3.1 atto di compravendita del 28.10.1999 rep. 94754 del not. Pertegato

CERTIFICATI COMUNALI

- 4.1 certificato di destinazione urbanistica prot.n. 11045 del 21.06.2017
- 4.2 certificato di destinazione urbanistica prot.n. 7747/6.5 del 21.06.2017

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- 5.1 stralcio carta regionale
- 5.2 n. 2 fotografie aeree (bing maps - google maps)

Pordenone, li 17 luglio 2017

L'Esperto alla stima
dott. geom. Pietro Canale

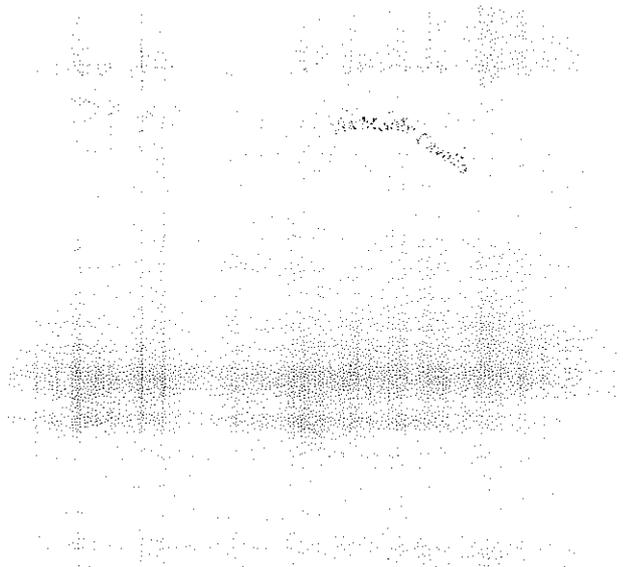
COLLEGIO GEOMETRI
E GEOMETRI LAUREATI
P O R D E N O N E

- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA -

- 5.1 - stralcio carta regionale
- 5.2 - n. 2 fotografie aeree (bing maps - google maps)

Bing

Note
AVIANO

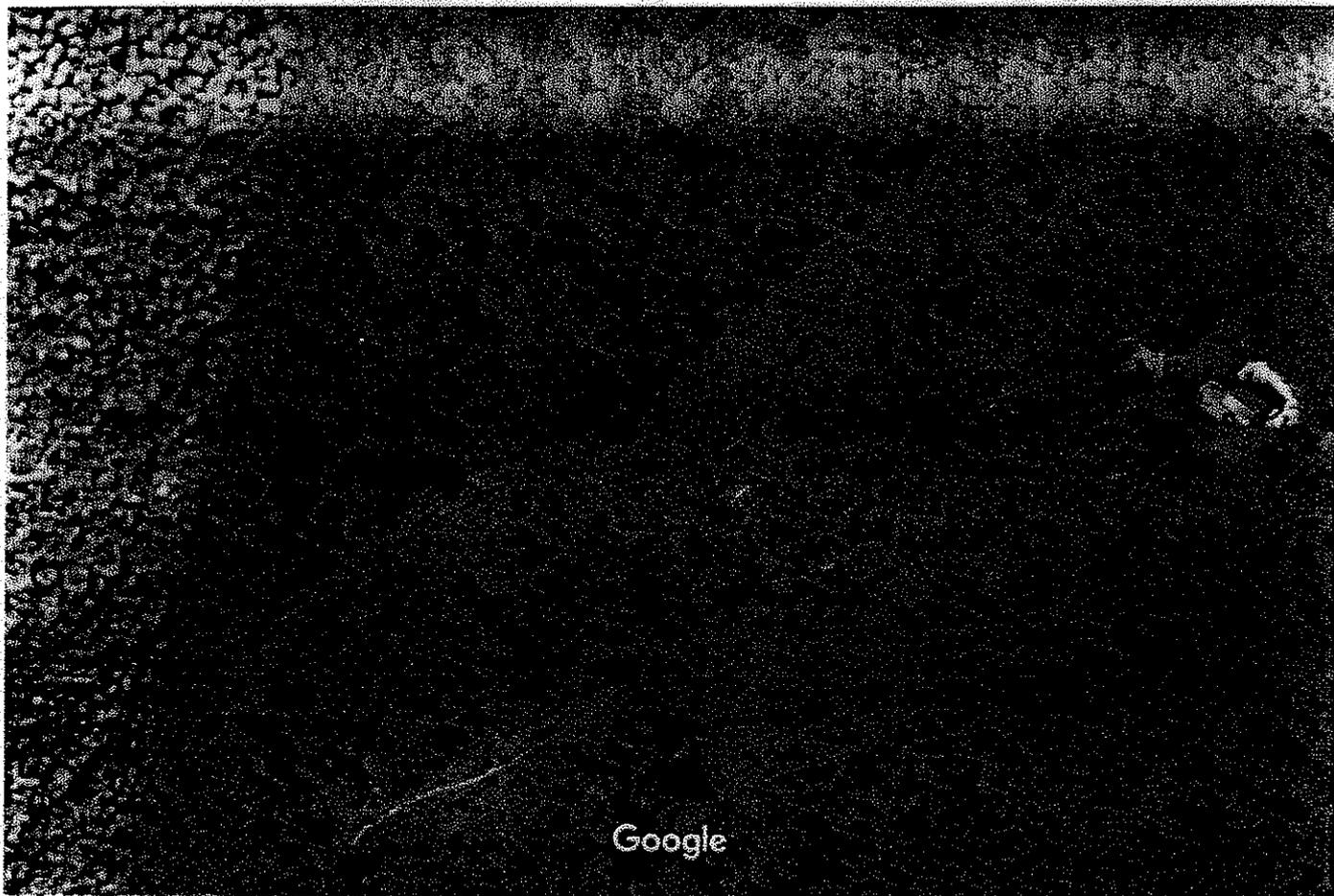


Bing © 2017 Microsoft Corporation © 2017 HERE



Google

Aviano



Immagini ©2017 European Space Imaging, Google, Dati cartografici ©2017 Google 20 m

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA FALLIMENTARE

E.F.I. IMMOBILIARE S.R.L.
con sede in Pordenone, Via Borgo Casoni n. 10/B

N° Gen. Rep. 61/2016

Giudice Delegato: **Dott.ssa MONICA BIASUTTI**
Curatore Fallimentare: **Rag. STEFANO DOLZANELLI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

APPARTAMENTI E POSTI AUTO

in MORSANO AL TAGLIAMENTO
Via Morsano n. 26

Fg. 6 mapp. 450 sub. 2-3-4-7-9-11
15-16-17-18-21-22

TERRENI

in MORSANO AL TAGLIAMENTO

Fg. 6 mapp. 455
e mapp. 482-483 (ex mapp. 456)

Esperto alla stima: **dott.geom. Pietro Canale**
Studio in: Viale Cossetti 20 - 33170 Pordenone
tel. segr. fax : 0434.28900
email: canalegeom@libero.it - pec: pietro.canale@geopec.it

PREMESSA

Il sottoscritto **dott.geom. Pietro Canale**, libero professionista con studio in Pordenone, Viale Cossetti n. 20, iscritto con il n. 554 al Collegio Geometri e Geometri Laureati della provincia di Pordenone, è stato incaricato dal **rag. Stefano Dolzanelli**, Curatore del fallimento **E.F.I. Immobiliare s.r.l.**, di valutare i beni immobili di proprietà appresi al fallimento.

Oggetto della stima:

In Comune di Morsano al Tagliamento

- **quota di 1/1 di piena proprietà** di n. 6 appartamenti e n. 6 posti auto coperti ubicati in fraz. San Paolo, Via Morsano n. 26, nel Condominio "Ippocastano" (**Fg. 6 mapp. 450 sub. 2-3-4-7-9-11-15-16-17-18-21-22**).

nonché

- **quota di 1/1 di piena proprietà** di n. 2 terreni con sovrastante fabbricato accessorio ubicati in fraz. San Paolo (**Fg. 6 mapp. 455 e mapp. 482-483 - ex mapp. 456**).

Attività eseguita

In esecuzione all'incarico il sottoscritto ha svolto la seguente attività:

- visure catastali ed ipotecarie attuali e storiche tramite il servizio telematico dell'Agenzia delle Entrate;
- acquisizione mappa catastale
- acquisizione planimetrie catastali delle unità urbane;
- acquisizione del titolo di provenienza alla società fallita;
- redazione e presentazione all'Ufficio Tecnico del Comune di Morsano al Tagliamento di una domanda per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica, di una domanda per il rilascio del certificato di inesistenza provvedimenti sanzionatori e di una richiesta per l'accesso agli atti;
- sopralluoghi degli immobili per la verifica delle loro caratteristiche, consistenza e stato di conservazione ai fini della stima, della conformità catastale, della conformità edilizio-urbanistica e per la redazione degli Attestati di Prestazione Energetica;
- servizio fotografico;
- accessi all'Ufficio Tecnico Comunale per il ritiro dei certificati richiesti, l'acquisizione dei titoli autorizzativi inerenti l'edificazione, con relativi elaborati grafici, e per la verifica della conformità urbanistico-edilizia;
- redazione e deposito di n. 6 Attestati di Prestazione Energetica da parte di tecnico abilitato incaricato dal Perito;
- redazione e presentazione al catasto terreni di un atto di aggiornamento - tipo mappale (Pregeo) per l'introduzione in mappa del fabbricato accessorio posto sull'originario mapp. 456;

- redazione e presentazione al catasto fabbricati di una dichiarazione di nuova costruzione (Docta) per la denuncia al catasto urbano del fabbricato accessorio posto sull'originario mapp. 456.

Le superfici e consistenze degli alloggi sono state desunte dagli elaborati grafici reperiti, che lo scrivente ha presunto essere veritieri e rientranti nelle tolleranze normalmente ammesse, non sono stati quindi eseguiti rilievi puntuali, e le superfici sono da ritenersi indicative.

Le superfici dei terreni sono quelle catastali, senza alcuna verifica in loco; così dicasi per i confini.

Lo scrivente non ha verificato l'esistenza di servitù e/o diritti di terzi oltre a quanto eventualmente risultante nei pubblici registri nell'ultimo ventennio, né ha indagato circa la presenza di passività ambientali, ha cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela dell'ambiente; non ha inoltre indagato circa la presenza di reperti di interesse storico, artistico ed archeologico.

Assunte tutte le notizie ritenute utili ed esperite le opportune indagini di mercato, espone quanto segue.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI:

Quota e tipologia del diritto

1/1 di E.F.I. Immobiliare s.r.l. - Piena proprietà - Cod. Fiscale: 01388460931

Identificato al Catasto Fabbricati

Intestazione

E.F.I. IMMOBILIARE S.R.L. con sede in Pordenone - propr. per 1/1

Dati catastali

in Comune di Morsano al Tagliamento

Foglio 6, particella 450, subalterno 2, indirizzo Via Morsano n. 26, p.T, interno 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,0 vani, superficie totale: 58 mq, totale escluse aree scoperte: 50 mq, rendita € 232,41

Foglio 6, particella 450, subalterno 3, indirizzo Via Morsano n. 26, p.T, interno 3, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,0 vani, superficie totale: 58 mq, totale escluse aree scoperte: 50 mq, rendita € 232,41

Foglio 6, particella 450, subalterno 4, indirizzo Via Morsano n. 26, p.T, interno 4, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,0 vani, superficie totale: 59 mq, totale escluse aree scoperte: 53 mq, rendita € 232,41

Foglio 6, particella 450, subalterno 7, indirizzo Via Morsano n. 26, p.T, interno 7, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,0 vani, superficie totale: 52 mq, totale escluse aree scoperte: 50 mq, rendita € 232,41

Foglio 6, particella 450, subalterno 9, indirizzo Via Morsano n. 26, p.1, interno 9, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,0 vani, superficie totale: 55 mq, totale escluse aree scoperte: 52 mq, rendita € 232,41

Foglio 6, particella 450, subalterno 11, indirizzo Via Morsano n. 26, p.2, interno 11, categoria A/2, classe 2, consistenza 8,0 vani, superficie totale: 117 mq, totale escluse aree scoperte: 105 mq, rendita € 619,75

Foglio 6, particella 450, subalterno 15, indirizzo Via Morsano n. 26, p.T, categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, superficie totale: 12 mq, rendita € 18,59

Foglio 6, particella 450, subalterno 16, indirizzo Via Morsano n. 26, p.T, categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, superficie totale: 12 mq, rendita € 18,59

Foglio 6, particella 450, subalterno 17, indirizzo Via Morsano n. 26, p.T, categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, superficie totale: 12 mq, rendita € 18,59

Foglio 6, particella 450, subalterno 18, indirizzo Via Morsano n. 26, p.T, categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, superficie totale: 12 mq, rendita € 18,59

Foglio 6, particella 450, subalterno 21, indirizzo Via Morsano n. 26, p.T, categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, superficie totale: 13 mq, rendita € 18,59

Foglio 6, particella 450, subalterno 22, indirizzo Via Morsano n. 26, p.T, categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, superficie totale: 12 mq, rendita € 18,59

L'area di base e pertinenza su cui sorge il fabbricato condominiale di cui le unità fanno parte è identificata al catasto terreni con il:

Fig. 6 mapp. 450 - ente urbano di Ha 0.16.80

- derivante dall'unione dei mapp. 256 di Ha 0.03.30 e mapp. 449 (ex 367/b) di Ha 0.13.50, giusta denuncia di cambiamento n. 24979 del 2.03.2006.

Confini:

Il mapp. 450 confina con:

- mapp. 254-483 (ex mapp. 456 porz.)-255-257, Via Morsano.

Conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- altezza attuale (tetto a vista) dei locali dell'alloggio sub. 11

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale di tutte le unità ad eccezione dell'alloggio sub. 11.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di E.F.I. Immobiliare s.r.l. - Piena proprietà - Cod. Fiscale: 01388460931

Identificato al Catasto Terreni

Intestazione

E.F.I. IMMOBILIARE S.R.L. con sede in Pordenone - propr. per 1/1

Dati catastali

in Comune di Morsano al Tagliamento

Foglio 6, particella 455, qualità semin.arbor., classe 2, superficie catastale 0.48.85, reddito dominicale: € 52,98, reddito agrario: € 32,80

Foglio 6, particella 482 (ex mapp. 456/a), qualità ente urbano, superficie catastale 0.00.03, reddito dominicale: € --, reddito agrario: € --

Foglio 6, particella 483 (ex mapp. 456/b), qualità semin.arbor., classe 2, superficie catastale 0.07.02, reddito dominicale: € 7,61, reddito agrario: € 4,71

derivante da:

- frazionamento del mapp. 448 (ex 367/a) di Ha 0.55.90, giusta denuncia di cambiamento n. 24979 del 2.03.2006 e tipo di frazionamento n. 217848 del 9.11.2010
- tipo mappale prot.n. PN0062269 del 6.07.2017 per lo stralcio del fabbricato accessorio dall'originario mapp. 456.

Il mapp. 482 identifica un fabbricato accessorio destinato a locale di deposito contatori acqua, censito, giusta denuncia di accatastamento prot.n. PN0063205 del 10.07.2017, al:

Foglio 6, particella 482, indirizzo Via Morsano, p.T., z.c.U., categoria C/2, classe 1, consistenza 2 mq, superficie totale: 3 mq, rendita € 3.00

Confini:

I mapp. 482-483 (ex mapp. 456) e mapp. 455 formano corpo unico confinante con:

- mapp. 254, strada vicinale Gravotti, mapp. 255-450.

Conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

2. TITOLO DI PROVENIENZA

- **Atto di permuta** a rogito not. Giorgio Pertegato in data 27.05.2002 rep.n. 161918 (trascritto a Pordenone l'11.06.2002 ai nn. 10079/7345).

3. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Iscrizioni di ipoteca

- **Ipoteca volontaria** a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese - Società Cooperativa a responsabilità limitata derivante da concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritta a Pordenone in data 18.06.2003 al nn. 9757/2030
Importo ipoteca: € 720.000,00; importo capitale: € 400.000,00
Note:
colpisce gli originari mapp. 256 di Ha 0.03.30 e mapp. 367 di Ha 0.69.40
- **Ipoteca giudiziale** a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese - Soc. Coop. derivante da decreto ingiuntivo
Iscritta a Pordenone in data 4.11.2009 ai nn. 15789/3092
Importo ipoteca: € 500.000,00; importo capitale: € 249.713,99
Note:
colpisce, oltre alle unità mapp. 450 subb. 2-3-4-7-9-11-15-16-17-18-21-22, l'ex mapp. 448 di Ha 0.55.90. ora mapp. 482-483 (ex mapp. 456) e mapp. 455.

Trascrizioni pregiudizievoli

- **Pignoramento** a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese - Società Cooperativa derivante da verbale di pignoramento immobili
Trascritto a Pordenone in data 31.07.2014 ai nn. 8523/6386
colpisce, oltre alle unità mapp. 450 subb. 2-3-4-7-9-11-15-16-17-18-21-22, i mapp. 455 e 456 (ora mapp. 482-483).
- **Sentenza dichiarativa di fallimento** a favore della Massa dei Creditori di EFI Immobiliare srl
Trascritta a Pordenone in data 9.05.2017 ai nn. 6163/4235
colpisce, oltre alle unità mapp. 450 subb. 2-3-4-7-9-11-15-16-17-18-21-22, i mapp. 455 e 456 (ora mapp. 482-483).

Ulteriori formalità

- ❖ **Promessa di vendita** a rogito not. Giorgio Pertegato in data 5.02.2010 rep.n. 277950 (trascritta a Pordenone in data 8.02.2010 ai nn. 2009/1410) a favore della [REDACTED]
Note:
Riguarda, oltre alle unità mapp. 450 subb. 2-3-4-7-9-11-15-16-17-18-21-22, l'ex mapp. 448 di Ha 0.55.90. ora mapp. 455 e mapp. 482-483 (ex mapp. 456).
Nel contratto preliminare era stabilito che il pagamento del prezzo e la stipula del contratto notarile definitivo dovevano avvenire entro e non oltre il 4.02.2012.

4. SERVITU'

- L'ex mapp. 456 (ora mapp. 482-483) è occupato dal pozzo artesiano e da un piccolo prefabbricato in c.a. (mapp. 482) che contiene l'autoclave ed i contatori per l'approvvigionamento idrico delle unità immobiliari facenti parte del Condominio "Ippocastano" eretto sul limitrofo mapp. 450; è stata quindi di fatto creata una servitù di acquedotto di cui non vi è cenno negli atti di vendita degli altri alloggi del Condominio.
- Sulla base dell'accatastamento dei posti auto eretti sul mapp. 450 e della conformazione dei luoghi, a carico del mapp. 483 (ex mapp. 456 porz.) è stata inoltre di fatto creata un'ulteriore servitù per lo sporto delle linde delle coperture dei posti auto e di scarico delle acque piovane.

5. STATO DI POSSESSO

Gli immobili sono attualmente liberi.

6. DESTINAZIONE URBANISTICA

In base al certificato di destinazione urbanistica n. 30/17 del 17.05.2017 rilasciato dal Comune di Marsano al Tagliamento, che si allega, gli immobili hanno la seguente destinazione urbanistica:

- **mapp. 450:** **Zona Omogenea B2** - di completamento, estensiva
- **mapp. 455:** per mq. 1.565 ca. in **Zona Omogenea E4 A** - di interesse agricolo-paesaggistico, presso acque minori, e per mq. 3.320 ca. in **Zona Omogenea E6 R** - di interesse agricolo, di rispetto
- **mapp. 456 (ora mapp. 482-483):** per mq. 238 ca. in **Zona Omogenea E4 A** - di interesse agricolo-paesaggistico, presso acque minori, e per mq. 467 ca. in **Zona Omogenea E6 R** - di interesse agricolo, di rispetto

Il **mapp. 455** ricade inoltre, in parte, all'interno dell'area di rispetto cimiteriale.

7. PRATICHE EDILIZIE

La costruzione del Condominio "Ippocastano" di cui le unità fanno parte è avvenuta in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- **Concessione edilizia n. 32/02 del 21.10.2002 (prot.n. 4911/02, prat.n. 02/041)**
Intestazione: EFI Immobiliare srl
Per lavori: costruzione palazzina residenziale per n. 11 alloggi e recinzione

- **Concessione di variante n. 23/05 del 19.05.2005 (prot.n. 3284/05, prat.n. 02/041/1)**
Intestazione: EFI Immobiliare srl
Per lavori: 1^ variante alla C.E. n. 32/02 del 21.10.2002 (per n. 12 abitazioni)
- **Certificato di abitabilità n. 16/06 del 3.01.2007 (prot.n. 8985/06, prat.n. 02/041-02/041/1).**
Intestazione: EFI Immobiliare s.r.l.
Per lavori: rif. alla prat.n. 02/041-02/041/1

Ai fini della commerciabilità, si allega copia del certificato prot.n. 3476/17 del 17.05.2017 rilasciato dal Comune di Morsano al Tagliamento, dove è indicato che sulle unità d'interesse non risultano emessi provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art. 41 della L. 47/85.

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

SUB. 11

Non è stato realizzato il controsoffitto previsto (vedi variante) ad h=2.60 ed il soffitto è costituito dal tetto in travi in legno a vista.

Attualmente è possibile intervenire in due modi:

- realizzare il previsto controsoffitto (costo indicativo dell'intervento di € 4.000,00 circa)
- mantenere l'attuale situazione e presentare una pratica per ottenere il permesso di costruire in sanatoria (costo indicativo complessivo della pratica edilizia e catastale di € 6.500,00 circa di cui € 4.000,00 circa per oblazione ai sensi dell'art. 49 comma 2 fer L.R. n. 19/2009)

MAPP. 482

Il fabbricato accessorio destinato a locale di deposito contatori acqua è privo di autorizzazione edilizia.

E' possibile presentare una pratica di riduzione a conformità (attività edilizia libera), con un costo indicativo complessivo di € 500,00 circa (di cui € 258,00 per sanzione ai sensi dell'art. 51 L.R. n. 19/2009).

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia di tutte le unità ad eccezione dell'alloggio sub. 11 e del fabbricato accessorio mapp. 482.

DESCRIZIONE**IN COMUNE DI MORSANO AL TAGLIAMENTO**

Si tratta di n. 6 appartamenti (sub. 2-3-4-7-9-11) e di n. 6 posti auto coperti (sub. 15-16-17-18-21-22) facenti parte del Condominio denominato "Ippocastano", sito nella fraz. San Paolo in Via Morsano n. 26.

Il fabbricato, prospiciente la via pubblica, ha pianta ad "L" ed è composto da n. 12 unità abitative su tre piani fuori terra, collegati da rampa scale; la struttura portante è costituita da setti in calcestruzzo armato; dello stesso materiale sono le fondazioni, il vano scale, le travi ed i cordoli di piano; i solai sono in latero-cemento; il tetto è del tipo ventilato con orditura in legno; il manto di copertura è in coppi; le tramezze in laterizio.

I gradini delle scale sono rivestiti in marmo; gli androni ed i pianerottoli sono pavimentati in piastrelle di ceramica.

I posti auto coperti, della superficie di mq. 12,50 ca., ciascuno, sono ricavati in due corpi posti sul retro dell'edificio principale, a confine con il mapp. 483 (terreno di proprietà della società fallita).

Tali corpi sono realizzati con strutture verticali (muri e pilastri circolari) in c.a., copertura in legno a vista a due falde, pavimentazione in battuto di cemento frattazzato, e sono provvisti di impianto elettrico condominiale.

SUB. 2

Trattasi di un appartamento al piano terra, lato nord-ovest, contraddistinto con l'interno n. 2, composto da cucina-soggiorno, disimpegno, camera e bagno, per complessivi mq. 50 ca., con portico di mq. 8 ca. e corte esclusiva inerbata di mq. 100 ca., in parte delimitata da cordonata e meglio individuata nella relativa planimetria catastale.

L'appartamento è provvisto di **Attestato di Prestazione Energetica** redatto in data 29.05.2017, valido fino al 29.05.2027 - codice identificativo 16665-2017-PN-APE-DEF.

Indice di prestazione energetica : classe D

Il certificato è stato depositato il 29.05.2017 presso il Catasto Energetico della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia, con protocollo Insiel TS1-REGAPE-2017-0015954.

All'unità si abbina il posto auto coperto **sub. 15**.

SUB. 3

Trattasi di un appartamento al piano terra, lato nord-est, contraddistinto con l'interno n. 3, composto da cucina-soggiorno, disimpegno, camera e bagno, per

complessivi mq. 50 ca., con portico di mq. 8 ca. e corte esclusiva inerbata di mq. 70 ca., in parte delimitata da cordonata.

L'area scoperta ha forma diversa da quella riportata nella planimetria catastale per assenza della curva sul raccordo tra i lati verso lo spazio di manovra comune.

L'appartamento è provvisto di **Attestato di Prestazione Energetica** redatto in data 29.05.2017, valido fino al 29.05.2027 - codice identificativo 16688-2017-PN-APE-DEF.

Indice di prestazione energetica : classe D

Il certificato è stato depositato il 29.05.2017 presso il Catasto Energetico della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia, con protocollo Insiel TS1-REGAPE-2017-0015971.

All'unità si abbina il posto auto coperto **sub. 16.**

SUB. 4

Trattasi di un appartamento al piano terra, lato est, contraddistinto con l'interno n. 4, composto da cucina-soggiorno, disimpegno, camera e bagno, per complessivi mq. 53 ca., con portico di mq. 8 ca. e corte esclusiva inerbata di mq. 35 ca., in parte delimitata da cordonata e meglio individuata nella relativa planimetria catastale.

L'alloggio evidenzia problematiche relative ad infiltrazioni per risalita dal terreno, con distacco delle pitture in modo diffuso.

L'appartamento è provvisto di **Attestato di Prestazione Energetica** redatto in data 30.05.2017, valido fino al 30.05.2027 - codice identificativo 16831-2017-PN-APE-DEF.

Indice di prestazione energetica : classe D

Il certificato è stato depositato il 30.05.2017 presso il Catasto Energetico della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia, con protocollo Insiel TS1-REGAPE-2017-0016132.

All'unità si abbina il posto auto coperto **sub. 17.**

SUB. 7

Trattasi di un appartamento al piano primo, lato nord-ovest, contraddistinto con l'interno n. 7, composto da cucina-soggiorno, disimpegno, camera e bagno, per complessivi mq. 50 ca., e terrazzino di mq. 8 ca.

L'appartamento è provvisto di **Attestato di Prestazione Energetica** redatto in data 30.05.2017, valido fino al 30.05.2027 - codice identificativo 16845-2017-PN-APE-DEF.

Indice di prestazione energetica : classe D

Il certificato è stato depositato il 30.05.2017 presso il Catasto Energetico della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia, con protocollo Insiel TS1-REGAPE-2017-0016139.

All'unità si abbina il posto auto coperto sub. 18.

SUB. 9

Trattasi di un appartamento al piano primo, lato est, contraddistinto con l'interno n. 9, composto da cucina-soggiorno, disimpegno, camera e bagno, per complessivi mq. 53 ca. e terrazzino di mq. 8 ca.

L'appartamento è provvisto di **Attestato di Prestazione Energetica** redatto in data 30.05.2017, valido fino al 30.05.2027 - codice identificativo 16859-2017-PN-APE-DEF.

Indice di prestazione energetica : classe D

Il certificato è stato depositato il 30.05.2017 presso il Catasto Energetico della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia, con protocollo Insiel TS1-REGAPE-2017-0016244.

All'unità si abbina il posto auto coperto sub. 21.

SUB. 11

Trattasi di un appartamento al secondo (ultimo) piano, lato nord-ovest, contraddistinto con l'interno n. 11, composto da ingresso, ripostiglio, soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, n. 2 camere con bagno, altro disimpegno e camera padronale con bagno esclusivo, per complessivi mq. 104 ca., ampia terrazza scoperta di mq. 54 ca. sui lati sud ed ovest (con pompeiana in legno in cattive condizioni) e n. 2 terrazzini di mq. 8 ca. ciascuno sul lato nord.

La terrazza evidenzia ristagno d'acqua ed infiltrazioni sulla pavimentazione, con il conseguente danneggiamento dell'alloggio sottostante.

L'appartamento è provvisto di **Attestato di Prestazione Energetica** redatto in data 31.05.2017, valido fino al 31.05.2027 - codice identificativo 16974-2017-PN-APE-DEF.

Indice di prestazione energetica : classe E

Il certificato è stato depositato il 31.05.2017 presso il Catasto Energetico della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia, con protocollo Insiel TS1-REGAPE-2017-0016286.

All'unità si abbina il posto auto coperto sub. 22.

Le finiture, simili per tutti gli alloggi, sono costituite da:

- pavimenti in piastrelle di ceramica nella zona giorno e nei bagni, ed in palchetti prefiniti in legno nelle camere;
- intonaci al civile;
- pareti dei bagni e zona cottura parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica;
- portoncini d'ingresso del tipo blindato;
- porte interne in legno tamburato impiallacciato;
- finestre e porte-finestre in legno verniciato, con vetrocamera;
- scuri in legno;
- soglie e davanzali in marmo;
- pavimento dei portici e delle terrazze in piastrelle di ceramica;
- ringhiere in acciaio verniciato a polveri.

Gli appartamenti sono provvisti di impianto elettrico sotto traccia, del tipo civile, e di riscaldamento autonomo funzionante a gas metano, con radiatori in metallo verniciato e caldaiette murali poste nei portici/terrazze (o nel ripostiglio per il sub. 11); vi è inoltre la predisposizione per la climatizzazione dei locali.

Sono state rinvenute le seguenti dichiarazioni di conformità:

- dell'impianto illuminazione, F.E.M. e impianto messa a terra rilasciata il 1.02.2006 dalla ditta F.lli Bertoli Elettroimpianti s.n.c. di Cintocamaggiore;
- dell'impianto d'antenna televisiva terrestre rilasciata il 5.01.2006 dalla ditta Gojarin Simone di Tiezzo di Azzano Decimo;
- dell'impianto riscaldamento e idrico-sanitario rilasciata dalla ditta Idrotermica Basso Giuseppe di Aviano.

L'approvvigionamento idrico avviene da pozzo artesiano; l'autoclave ed i contatori di ripartizione ai vari alloggi sono ubicati in un piccolo prefabbricato in c.a. (mapp. 482), posto sul mapp. 483, di proprietà della società fallita; è stata di fatto creata una servitù di acquedotto di cui non vi è cenno negli atti di vendita degli altri alloggi del Condominio.

I contatori del gas sono invece ubicati lateralmente all'accesso carraio.

Le acque reflue, previa decantazione in vasche Imhoff e condensagrassi, sono convogliate al fossato stradale.

Sulla base dell'accatastamento e della conformazione dei luoghi, a carico del mapp. 483 è stata di fatto creata un'ulteriore servitù per lo sporto delle lince delle coperture dei posti auto e di scarico delle acque piovane.

Millesimi di proprietà

Alle unità immobiliari compete la relativa quota millesimale nelle parti comuni dello stabile indicate nell'art. 1117 del c.c. e nel regolamento di condominio, ivi compreso il bene comune non censibile contraddistinto con il sub. 25 nell'elaborato planimetrico allegato sub. A all'atto di compravendita del 5.10.2006 rep. 266572 del not. Giorgio Pertegato (trascr. il 13.10.2006 ai nn. 18493/10813), in misura di:

- sub. 2: 61,33/1000
- sub. 3: 61,33/1000
- sub. 4: 67,27/1000
- sub. 7: 55,19/1000
- sub. 9: 60,07/1000
- sub. 11: 136,34/1000
- sub. 15: 9,48/1000
- sub. 16: 9,48/1000
- sub. 17: 9,48/1000
- sub. 18: 9,48/1000
- sub. 21: 9,48/1000
- sub. 22: 9,48/1000

I rapporti fra la gestione amministrativa dello stabile ed i condomini e fra gli stessi condomini sono disciplinati dal regolamento di condominio e unita tabella millesimale allegato sub. B al succitato atto di compravendita.

Esternamente l'edificio condominiale presenta numerosi problemi sulle facciate con fessurazioni, distacchi di intonaco, parti ammalorate in modo diffuso provocate da infiltrazioni d'acqua sia per risalita dal terreno che per perdite dalle terrazze e poggioni.

Inoltre, al termine del percorso carraio interno è presente, sul lato ovest del lotto, un cedimento sia della recinzione che della pavimentazione asfaltata, che interessa anche i posti auto sub. 13-14 non oggetto di stima.

L'area condominiale è destinata a percorso pedonale, percorso carrabile e zona di manovra asfaltata, ed è recintata verso la via pubblica con muretto in c.a. e ringhiera, e sui lati con muretta in c.a. o muretta in c.a. e rete plastificata.

Il fabbricato è ubicato nella frazione San Paolo, in zona periferica.

Quota e tipologia del diritto
1/1 di E.F.I. Immobiliare - Piena proprietà

Fg. 6 mapp. 450 sub. 2 e sub. 15

Destinazione	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento al p.T	50,00	1,00	50,00
portico	8,00	0,50	4,00
posto auto coperto	12,50	0,40	5,00
area scoperta esclusiva	100,00		a corpo

Fg. 6 mapp. 450 sub. 3 e sub. 16

Destinazione	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento al p.T	50,00	1,00	50,00
portico	8,00	0,50	4,00
posto auto coperto	12,50	0,40	5,00
area scoperta esclusiva	70,00		a corpo

Fg. 6 mapp. 450 sub. 4 e sub. 17

Destinazione	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento al p.T	53,00	1,00	53,00
portico	8,00	0,50	4,00
posto auto coperto	12,50	0,40	5,00
area scoperta esclusiva	35,00		a corpo

Fg. 6 mapp. 450 sub. 7 e sub. 18

Destinazione	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento al p.1	50,00	1,00	50,00
terrazzino	8,00	0,50	4,00
posto auto coperto	12,50	0,40	5,00

Fg. 6 mapp. 450 sub. 9 e sub. 21

Destinazione	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento al p.1	53,00	1,00	53,00
terrazzino	8,00	0,50	4,00
posto auto coperto	12,50	0,40	5,00

Fg. 6 mapp. 450 sub. 11 e sub. 22

Destinazione	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento al p.2	104,00	1,00	104,00
terrazza e terrazzini	70,00	0,40	28,00
posto auto coperto	12,50	0,40	5,00

COMUNE DI MORSANO AL TAGLIAMENTO

**FG. 6 MAPP. 482-483 (ex mapp. 456) e MAPP. 455 DI TOT. HA 0.55.90
FG. 6 MAPP. 482 - VIA MORSANO CAT. C/2**

Si tratta di due terreni adiacenti a giacitura piana, posti a nord del lotto edificato mapp. 450, da cui attualmente vi si accede, confinanti sul lato nord con strada vicinale sterrata Gravotti, ad est con il mapp. 255 e ad ovest con il mapp. 254.

I terreni sono attraversati da una linea elettrica con pali in acciaio (servitù di elettrodotto).

Il mapp. 455 è attualmente destinato a prato mentre il mapp. 483 è in parte inerbato ed in parte destinato a percorsi inghiaciati.

Sul quest'ultimo mappale insistono inoltre il pozzo artesiano ed un piccolo prefabbricato in c.d. (mapp. 482), che contiene l'autoclave ed i contatori per l'approvvigionamento idrico delle unità immobiliari facenti parte del Condominio "Ippocastano" eretto sul limitrofo mapp. 450; è stata quindi di fatto creata una servitù di acquedotto di cui non vi è cenno negli atti di vendita degli altri alloggi del Condominio.

Sulla base dell'accatastamento dei posti auto eretti sul mapp. 450 e della conformazione dei luoghi, a carico del mapp. 483 è stata inoltre di fatto creata un'ulteriore servitù per lo sporto delle linde delle coperture dei posti auto e di scarico delle acque piovane.

**Quota e tipologia del diritto
1/1 di E.F.I. Immobiliare - Piena proprietà**

Fg. 6 mapp. 455 e mapp. 482-483

Destinazione	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
terreni e fabbricato accessorio	5.590,00	1,00	5.590,00

8. CRITERI DI STIMA

Lo scrivente ha adottato il criterio sintetico-comparativo con stima monoparametrica, considerando la destinazione dei beni e facendo le dovute proporzioni e comparazioni con i prezzi applicati per beni simili sullo stesso mercato, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Per gli alloggi ed i posti auto si è considerata:

- l'ubicazione, consistenza, caratteristiche costruttive, grado di finitura, stato di conservazione, vetustà, disposizione interna, funzionalità, dotazione impiantistica;
- la conformità urbanistico-edilizia.

In particolare si è tenuto conto delle numerose problematiche osservate all'esterno dell'edificio condominiale ed all'interno dei singoli alloggi (principalmente dei sub. 4 e 11), per le quali è stato adottato un adeguato deprezzamento.

Inoltre la valutazione viene effettuata considerando gli immobili come usati, dato che sono trascorsi ormai 11 anni dall'ultimazione dei lavori, avvenuta nel 2006.

Quale fonte indiretta si indicano i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate:

Anno 2016 – Semestre 2

Codice Zona R1 – destinazione residenziale

tipologia	stato conservativo	valore mercato min (€/mq)	valore mercato max (€/mq)
abitazioni civili	normale	650,00	850,00
box	normale	350,00	500,00

Si segnala che il borsino F.I.M.A.A. per gli anni 2016/2017 riporta, per il Comune paragonabile di Sesto al Reghena, le quotazioni per immobili in zona periferica usati da 700,00 a 850,00 €/mq.

Per i terreni si è tenuto conto in particolare:

- dell'ubicazione, posizione, forma, giacitura, accessibilità, destinazione urbanistica, coltura, servitù.

Quale fonte indiretta si indicano i valori agricoli medi per la provincia di Pordenone pubblicati per l'annualità 2016 a cura dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio:

Regione agraria n. 8

N. 11B Pianura: bassa pianura fra Tagliamento e Cellina

coltura	valore agricolo €/ha
seminativo arborato	47.300,00
seminativo arborato irriguo	52.500,00

...

Al valore medio nel libero mercato stimato viene applicato un coefficiente di deprezzamento del 15% determinato in via forfettaria per assenza di garanzia per vizi, differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, onere a carico dell'acquirente di procedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, e per quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

Si precisa che ogni attività di verifica preventiva, anche di tipo edilizio-urbanistico, compete all'aggiudicatario, che avrà l'obbligo di visionare preventivamente i beni.

9. VALUTAZIONE

COMUNE DI MORSANO AL TAGLIAMENTO

LOTTO I

Fg. 6 mapp. 450 sub. 2 e sub. 15

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
appartamento al p.T (int. 2)	50,00	€ 700,00	€ 35.000,00
portico	4,00	€ 700,00	€ 2.800,00
posto auto coperto	5,00	€ 700,00	€ 3.500,00
area scoperta esclusiva di mq. 100 ca.		a corpo	€ 1.500,00
VALORE COMPLESSIVO			€ 42.800,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi, differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, per quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive

€ 6.420,00

Prezzo base d'asta LOTTO I

Valore immobile (arrotondato) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 36.400,00

LOTTO II**Fg. 6 mapp. 450 sub. 3 e sub. 16**

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
appartamento al p.T (int. 3)	50,00	€ 700,00	€ 35.000,00
portico	4,00	€ 700,00	€ 2.800,00
posto auto coperto	5,00	€ 700,00	€ 3.500,00
area scoperta esclusiva di mq. 70 ca.		a corpo	€ 1.000,00
VALORE COMPLESSIVO			€ 42.300,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per immediatezza della vendita giudiziaria, per assenza di garanzia per vizi, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive

€ 6.345,00

Prezzo base d'asta LOTTO II

Valore immobile (arrotondato) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 36.000,00

LOTTO III**Fg. 6 mapp. 450 sub. 4 e sub. 17**

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
appartamento al p.T (int. 4)	53,00	€ 600,00	€ 31.800,00
portico	4,00	€ 600,00	€ 2.400,00
posto auto coperto	5,00	€ 700,00	€ 3.500,00
area scoperta esclusiva di mq. 35 ca.		a corpo	€ 500,00
VALORE COMPLESSIVO			€ 38.200,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi, differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, per quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive

€ 5.730,00

Prezzo base d'asta LOTTO III

Valore immobile (arrotondato) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 32.500,00

LOTTO IV

Fig. 6 mapp. 450 sub. 7 e sub. 18

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
appartamento al p.1 (int. 7)	50,00	€ 700,00	€ 35.000,00
terrazzino	4,00	€ 700,00	€ 2.800,00
posto auto coperto	5,00	€ 700,00	€ 3.500,00
VALORE COMPLESSIVO			€ 41.300,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi, differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, per quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive

€ 6.195,00

Prezzo base d'asta LOTTO IV

Valore immobile (arrotondato) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 35.000,00

LOTTO V

Fig. 6 mapp. 450 sub. 9 e sub. 21

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
appartamento al p.1 (int. 9)	53,00	€ 700,00	€ 37.100,00
terrazzino	4,00	€ 700,00	€ 2.800,00
posto auto coperto	5,00	€ 700,00	€ 3.500,00
VALORE COMPLESSIVO			€ 43.400,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi, differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, per quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive

€ 6.510,00

Prezzo base d'asta LOTTO V

Valore immobile (arrotondato) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 36.900,00

LOTTO VI

Fig. 6 mapp. 450 sub. 11 e sub. 22

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
appartamento al p.2 (int. 11)	104,00	€ 650,00	€ 67.600,00
terrazzo e terrazzini	28,00	€ 650,00	€ 18.200,00
posto auto coperto	5,00	€ 700,00	€ 3.500,00
VALORE COMPLESSIVO			€ 89.300,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi, differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, per quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive

€ 13.395,00

Spese di sanatoria

€ 6.500,00

Prezzo base d'asta LOTTO VI

Valore immobile (arrotondato) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 69.400,00

LOTTO VII

Fig. 6 mapp. 455-482-483

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario medio	Valore complessivo
terreni e fabbricato accessorio	5.590,00	€ 3,50	
VALORE COMPLESSIVO			€ 19.565,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi, differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, per quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive

€ 2.934,75

Spese di sanatoria

€ 500,00

Prezzo base d'asta LOTTO VII

Valore immobile (arrotondato) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 16.000,00

Allegati**DOCUMENTI CATASTALI**

- 1.1 mappa scala 1:2000
- 1.2 elaborato planimetrico mapp. 450 scala 1:500 e n. 12 planimetrie degli alloggi e dei posti auto scala 1:200
- 1.3 attestato di approvazione tipo mappale prot.n. 62269 del 6.07.2017
- 1.4 ricevuta di avvenuta dichiarazione di fabbricato urbano prot.n. 63205 del 10.07.2017
- 1.5 elaborato planimetrico mapp. 482 scala 1:200 e planimetria fabbricato accessorio scala 1:200
- 1.6 visura attuale degli immobili

ISPEZIONE IPOTECARIA

- 2.1 visura a nome E.F.I. Immobiliare s.r.l. con aggiornamento al 19.07.2017
- 2.2 nota di iscriz. nn. 9757/2030 del 18.06.2003 (ipoteca volontaria)
- 2.3 nota di iscriz. nn. 15789/3092 del 4.11.2009 (ipoteca giudiziale)
- 2.4 nota di trascr. nn. 2009/1410 del 8.02.2010 (promessa di vendita)
- 2.5 nota di trascr. nn. 8523/6386 del 31.07.2014 (pignoramento imm.)
- 2.6 nota di trascr. nn. 6163/2235 del 9.05.2017 (sentenza di fallimento)

TITOLO DI PROVENIENZA

- 3.1 atto di permuta del 27.05.2002 rep. 161918 not. Giorgio Pertegato

ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA

- 4.1 A.P.E. del 29.05.2017 n. 16665-2017-PN-APE-DEF (sub. 2)
- 4.2 A.P.E. del 29.05.2017 n. 16688-2017-PN-APE-DEF (sub. 3)
- 4.3 A.P.E. del 30.05.2017 n. 16831-2017-PN-APE-DEF (sub. 4)
- 4.4 A.P.E. del 30.05.2017 n. 16845-2017-PN-APE-DEF (sub. 7)
- 4.5 A.P.E. del 30.05.2017 n. 16859-2017-PN-APE-DEF (sub. 9)
- 4.6 A.P.E. del 31.05.2017 n. 16974-2017-PN-APE-DEF (sub. 11)

DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'

- 5.1 dell'impianto di illuminazione, F.E.M. e impianto messa a terra rilasciata il 1.02.2006
- 5.2 dell'impianto di riscaldamento
- 5.3 dell'impianto d'antenna televisiva terrestre rilasciata il 5.01.2006

DOCUMENTI COMUNE DI MORSANO AL TAGLIAMENTO

- 6.1 concessione n. 32/02 del 21.10.2002
- 6.2 concessione di variante n. 23/05 del 19.05.2005
- 6.3 piante di variante (piano terra, primo, secondo e copertura, prospetti e sezioni)
- 6.4 certificato di abitabilità n. 16/06 del 3.01.2007

CERTIFICATI COMUNALI

- 7.1 certificato di destinazione urbanistica n. 30/17 del 17.05.2017 (prot.n. 3474)
- 7.2 estratto zoonizzazione
- 7.3 certificato di inesistenza provvedimenti sanzionatori prot.n. 3476/17 del 17.05.2017

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- 8.1 fotografia aerea (google maps)
- 8.2 n. 74 fotografie

Pordenone, li 20 luglio 2017



Tribunale di Pordenone
PROCEDURA FALLIMENTARE

E.F.I. IMMOBILIARE S.R.L.
con sede in Pordenone, Via Borgo Casoni n. 10/B

N° Gen. Rep. 61/2016

Giudice Delegato: **Dott.ssa MONICA BIASUTTI**
Curatore Fallimentare: **Rag. STEFANO DOLZANELLI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

N. 3 VILLETTE A SCHIERA

in PORDENONE - Via Pralongo n. 34/B - n. 34/D - n. 34

**Fg. 30 mapp. 470 sub. 1-2, mapp. 472 sub. 1-2
mapp. 474 sub. 1-2**

Esperto alla stima: **dott.geom. Pietro Canale**
Studio in: Viale Cossetti 20 - 33170 Pordenone
tel. segr. fax : 0434.28900
email: canalegeom@libero.it - pec: pietro.canale@geopec.it

PREMESSA

Il sottoscritto **dott. geom. Pietro Canale**, libero professionista con studio in Pordenone, Viale Cossetti n. 20, iscritto con il n. 554 al Collegio Geometri e Geometri Laureati della provincia di Pordenone, è stato incaricato dal **rag. Stefano Dolzanelli**, Curatore del fallimento E.F.I. Immobiliare s.r.l., di valutare i beni immobili di proprietà appresi al fallimento.

Oggetto della stima:**in Comune di Pordenone**

- **quota di 1/1 di piena proprietà** di n. 3 villette a schiera con posto auto coperto ed area scoperta di pertinenza, ubicate in Via Pralongo civ.n. 34/B (Fg. 30 mapp. 470 sub. 1-2), n. 34/D (Fg. 30 mapp. 472 sub. 1-2) e n. 34 (Fg. 30 mapp. 474 sub. 1-2)

nonché

- **quota indivisa pari ad 3/6 di piena proprietà** di terreno adibito a strada privata di accesso (Fg. 30 mapp. 420).

Attività eseguita

In esecuzione all'incarico il sottoscritto ha svolto la seguente attività:

- visure catastali ed ipotecarie attuali e storiche tramite il servizio telematico dell'Agenzia delle Entrate;
- acquisizione della mappa catastale e delle planimetrie delle unità;
- acquisizione del titolo di provenienza alla società fallita;
- redazione e presentazione all'Ufficio Tecnico del Comune di Pordenone di una domanda per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica, di una domanda per il rilascio del certificato di inesistenza provvedimenti sanzionatori e di una richiesta per l'accesso agli atti;
- sopralluogo degli immobili per la verifica delle loro caratteristiche, consistenza e stato di conservazione ai fini della stima, della conformità catastale e della conformità edilizio-urbanistica, e per la redazione degli Attestati di Prestazione Energetica;
- servizio fotografico;
- accesso all'Ufficio Tecnico Comunale per il ritiro dei certificati richiesti, l'acquisizione dei titoli autorizzativi inerenti l'edificazione, con relativi elaborati grafici, e per la verifica della conformità urbanistico-edilizia;
- redazione e deposito di n. 3 Attestati di Prestazione Energetica da parte di tecnico abilitato incaricato dal Perito.

Le superfici e consistenze dei fabbricati sono state desunte dagli elaborati grafici reperiti, che lo scrivente ha presunto essere veritieri e rientranti nelle tolleranze normalmente ammesse, non sono stati quindi eseguiti rilievi puntuali, e le superfici sono da ritenersi indicative; le superfici dei terreni sono quelle

catastali, senza alcuna verifica in loco, così dicasi per i confini.

Lo scrivente non ha verificato l'esistenza di servitù e/o diritti di terzi oltre a quanto eventualmente risultante nei pubblici registri nell'ultimo ventennio, né ha indagato circa la presenza di passività ambientali, ha cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela dell'ambiente; non ha inoltre indagato circa la presenza di reperti di interesse storico, artistico ed archeologico.

Assunte tutte le notizie ritenute utili ed esperite le opportune indagini di mercato, espone quanto segue.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI:

Quota e tipologia del diritto

1/1 di E.F.I. Immobiliare s.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 01388460931

Identificato al Catasto Fabbricati

Intestazione

E.F.I. IMMOBILIARE S.R.L. con sede in Pordenone - propr. per 1/1

Dati catastali

in Comune di Pordenone

- 1) **Foglio 30, particella 470, subalterno 1**, indirizzo Via Pralongo n. 34/B, p. T-1, categoria A/3, classe 2, consistenza 7,0 vani, superficie totale: 119 mq, totale escluse aree scoperte: 111 mq, rendita € 542,28

Foglio 30, particella 470, subalterno 2, indirizzo Via Pralongo n. 34/B, p. T, categoria C/6, classe 2, consistenza 31 mq, superficie totale: 31 mq, rendita € 92,86

unità immobiliari a cui compete la corte contraddistinta con il sub. 3 nell'elaborato planimetrico allegato alla denuncia di costituzione n. 1115.1/2010 del 28.05.2010 (prot.n. PN0107626).

L'area di base e pertinenza è identificata al catasto terreni con il:

Fg. 30 mapp. 470 - ente urbano di Ha 0.03.21 (ex mapp. 414)

derivante da: tipo mappale prot.n. PN0084847 del 28.04.2010 per nuova costruzione.

Confini:

Il mapp. 470 confina con:

- mapp. 473-420-413-389-368

Conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

- 2) **Foglio 30, particella 472, subalterno 1**, indirizzo Via Pralongo n. 34/D, p. T-1, categoria A/3, classe 2, consistenza 7,0 vani, superficie totale: 119 mq, totale escluse aree scoperte: 111 mq, rendita € 542,28

Foglio 30, particella 472, subalterno 2, indirizzo Via Pralongo n. 34/D, p. T, categoria C/6, classe 2, consistenza 31 mq, superficie totale: 31 mq, rendita € 92,86

unità immobiliari a cui compete la corte contraddistinta con il sub. 3 nell'elaborato planimetrico allegato alla denuncia di costituzione n. 1117.1/2010 del 28.05.2010 (prof.n. PN0107669).

L'area di base e pertinenza è identificata al catasto terreni con il:
Fg. 30 mapp. 472 - ente urbano di Ha 0.02.17 (ex mapp. 416)

derivante da: tipo mappale prot.n. PN0084847 del 28.04.2010 per nuova costruzione.

Confini:

Il mapp. 472 confina con:
- mapp. 475-400-471-420

Conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

- 3) **Foglio 30, particella 474, subalterno 1**, indirizzo Via Pralongo n. 34, p. T-1, categoria A/3, classe 2, consistenza 7,0 vani, superficie totale: 119 mq, totale escluse aree scoperte: 111 mq, rendita € 542,28

Foglio 30, particella 474, subalterno 2, indirizzo Via Pralongo n. 34, p. T, categoria C/6, classe 2, consistenza 31 mq, superficie totale: 31 mq, rendita € 92,86

unità immobiliari a cui compete la corte contraddistinta con il sub. 3 nell'elaborato planimetrico allegato alla denuncia di costituzione n. 1119.1/2010 del 28.05.2010 (prof.n. PN0107708).

L'area di base e pertinenza è identificata al catasto terreni con il:
Fg. 30 mapp. 474 - ente urbano di Ha 0.02.89 (ex mapp. 418)

derivante da: tipo mappale prot.n. PN0084847 del 28.04.2010 per nuova costruzione.

Confini:

Il mapp. 474 confina con:
- mapp. 420-473-368

Conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Quota e tipologia del diritto

3/6 di E.F.I. Immobiliare s.r.l. - Plena proprietà

Cod. Fiscale: 01388460931

Identificato al Catasto Terreni

Intestazione

E.F.I. IMMOBILIARE S.R.L. con sede in Pordenone - propr. per 4/6

[REDACTED] - propr. per 1/6
[REDACTED] - propr. per
1/12 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
[REDACTED] - propr. per 1/12 in regime
di comunione dei beni con [REDACTED]

Dati catastali

in Comune di Pordenone

Foglio 30, particella 420, qualità semin.arbor., classe 2, superficie catastale 0.04.17, reddito dominicale: € 4,09, reddito agrario: € 2,69

Confini:

Il mapp. 420 confina con:
- mapp. 128-129 (Via Pralongo), mapp. 400-475-472-471-474-473-470-413-368-367.

2. TITOLO DI PROVENIENZA

- **Atto di compravendita** a rogito not. Giorgio Pertegato in data 29.07.2005 rep.n. 245860 (trascritto a Pordenone l'11.08.2005 ai nn. 14275/9154).

3. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Iscrizioni di ipoteca

- **Ipoteca volontaria** a favore di Banca di Cividale S.p.A. derivante da concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritta a Pordenone in data 21.12.2005 ai nn. 21717/5285
 Importo ipoteca: € 2.400.000,00; Importo capitale: € 1.200.000,00
Note:
 colpisce gli originali mapp. 414-416-418 ed il mapp. 420.

Trascrizioni pregiudizievoli

- **Pignoramento** a favore di Banca Popolare di Cividale s.c.p.a. derivante da verbale di pignoramento immobili
Trascritto a Pordenone in data 05.04.2016 ai nn. 4479/3181
Note:
 colpisce gli originali mapp. 414-416-418 ed il mapp. 420.
- **Sentenza dichiarativa di fallimento** a favore della Massa dei Creditori di EFI Immobiliare srl
Trascritta a Pordenone in data 9.05.2017 ai nn. 6163/4235

Ulteriori formalità

- **Promessa di vendita** a rogito not. Giorgio Pertegato in data 5.02.2010 rep.n. 277950 (trascritta a Pordenone in data 8.02.2010 ai nn. 2009/1410) a favore della [REDACTED]
Note:
 Riguarda gli originali mapp. 414-416-418 ed il mapp. 420.
 Nel contratto preliminare era stabilito che il pagamento del prezzo e la stipula del contratto notarile definitivo dovevano avvenire entro e non oltre il 4.02.2012.

4. SERVITU'

- **A carico del terreno Fg. 30 mapp. 420** ed a favore del terreno Fg. 30 mapp. 413 di proprietà della [REDACTED] e delle costruzioni che in futuro potessero venire edificate sul mappale stesso, è stata costituita **servitù di transito e di reti tecnologiche** con atto a rogito not. Giorgio Pertegato in data 16.09.2010 rep.n. 279499 (trascritto a Pordenone in data 24.09.2010 ai nn. 14389/9526).
- **A carico del terreno Fg. 30 mapp. 413** di proprietà della [REDACTED] con la posa di un serbatoio interrato per il gas GPL a servizio degli impianti di riscaldamento delle abitazioni realizzate sui mapp. 470-472-474 è stata di fatto creata **una servitù di gasdotto** (di cui non vi è cenno nei rogiti di vendita delle altre unità del complesso residenziale).

5. STATO DI POSSESSO

Le abitazioni mapp. 470 e 474 sono attualmente libere, mentre il fabbricato mapp. 472 è abitato dal Sign. [REDACTED] già legale rappresentante della E.F.I. Immobiliare s.r.l.

6. DESTINAZIONE URBANISTICA

In base al certificato di destinazione urbanistica del 1.12.2016 rilasciato dal Settore IV del Comune di Pordenone (prot.n. 0080638/P del 2.12.2016), che si allega, gli immobili hanno la seguente destinazione urbanistica:

- mapp. 472-474: **Zona B1* - residenziale a bassa densità**
(*) ambiti residenziali in ambito PAI
- mapp. 470-420: **parte a Zona B1* - residenziale a bassa densità**
(*) ambiti residenziali in ambito PAI
parte a Zona E6 - zona di interesse agricolo-produttivo.

I mapp. 470 e 420 sono inoltre interessati dalla previsione di "Ridefinizione del fronte urbano".

I mappali, secondo quanto riportato nello "Studio Geologico" ovvero nella Tav. 6 - "Carta di sintesi del sottosuolo", rientrano tra i terreni con **falda da 0m a -2m**, trovano pertanto applicazione le Norme Tecniche di Attuazione Geologico-Idrauliche di cui all'art. 3.1 ed art. 4.

Il Progetto di Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino idrografico del fiume Livenza (P.A.I.) classifica i mappali come "Area a pericolosità idraulica moderata - P1", per la quale trovano applicazione i disposti di cui all'art. 12 delle Norme di Attuazione.

7. PRATICHE EDILIZIE

La costruzione del complesso di cui gli immobili fanno parte, denominato "Residenza Pralongo", è avvenuta in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- **Concessione edilizia n. 10899/2005 del 26.07.2005 (prot.n. 0043576/P)**
Intestazione: E.F.I. - Finanziaria Immobiliare s.r.l. con sede a Pordenone
Per lavori: nuova costruzione di n. 6 case a schiera
- **Certificato di agibilità prot.n. 40454/2010, prog.n. 449/2010 del 23.06.2010**
Intestazione: E.F.I. - Finanziaria Immobiliare s.r.l. con sede a Pordenone
Per lavori: rif. alla c.e. n. 10899/2005 del 26.07.2005

Vi è inoltre **ordinanza n. 15 del 29.10.2014 del Comune di Pordenone** con cui veniva ordinato alla E.F.I. Immobiliare s.r.l., in qualità di committente delle opere realizzate in forza della concessione edilizia n. 10899/2005 del

26.07.2005, di provvedere all'integrazione delle opere di adeguamento dell'impianto di scarico del complesso residenziale attraverso l'installazione di almeno un'elettropompa collegata allo scarico a gravità recapitante nel fosso di Via Pralongo, per garantire la portata complessiva di 8 - 10 l/s, in relazione alla prevalenza manometrica, anche in caso di innalzamento del livello del fosso stesso; l'impianto di pompaggio dovrà essere alimentato attraverso un quadro elettrico di comando autonomo collegato alla rete elettrica, facoltativamente dotato di presa trifase esterna per l'eventuale alimentazione con gruppo elettrogeno di soccorso; dovrà inoltre essere garantita la manutenzione ordinaria dell'impianto mediante affidamento del servizio annuale a ditta specializzata.

Si ritiene che il costo indicativo complessivo per tali opere sia di € 30.000,00 circa (sono quindi di competenza delle unità oggetto di stima € 5.000,00 ciascuna).

Ai fini della commerciabilità, si allega copia del certificato rep. 16/81232 del 9.01.2017 rilasciato dal Settore Urbanistica - Edilizia Privata del Comune di Pordenone, da cui risulta che sugli immobili non sono in corso provvedimenti sanzionatori.

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- **MAPP. 470:** Spostamento dell'accesso carraio e realizzazione di un marciapiede della superficie di mq. 9 ca. e di un pozzetto.
Lievi difformità di edilizia libera sanabili con un'oblazione di € 258,00 (art. 51 L.R.n. 19/2009).
Costo complessivo indicativo della sanatoria: **€ 500,00**

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia.

- **MAPP. 472:** Realizzazione di marciapiedi e di una piazzola pavimentata sul retro (con gazebo), per una superficie complessiva di mq. 14 ca., nonché di un parapetto nella terrazza al piano terra e di un pozzetto.
Lievi difformità di edilizia libera sanabili con un'oblazione di € 258,00 (art. 51 L.R.n. 19/2009).
Costo complessivo indicativo della sanatoria: **€ 500,00**

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia.

- **MAPP. 474:** Realizzazione di marciapiedi e di una piazzola pavimentata sul retro, per una superficie complessiva di mq. 26 ca., e di una piccola pensilina.
Lievi difformità sanabili con SCIA.
Costo complessivo indicativo della sanatoria: **€ 1.500,00**

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia.

DESCRIZIONE

COMUNE DI PORDENONE

FG. 30 MAPP. 470 - 472 - 474

Si tratta di n. 3 villette (due di testa ed una centrale), con posto auto coperto e area di pertinenza, facenti parte di un complesso residenziale composto da n. 6 unità suddivise in due corpi contrapposti di tre villette a schiera, denominato "Residenza Pralongo".

I fabbricati, posti al civ.n. 34/B (mapp. 470), n. 34/D (mapp. 472) e n. 34 (mapp. 474) di Via Pralongo, si sviluppano su due piani fuori terra e presentano le seguenti caratteristiche costruttive:

- fondazioni a platea e vuoto sanitario;
- pareti portanti e pilastri in c.a.;
- tramezze ed intercapedini (isolate) in laterizio;
- solaio al primo piano in latero-cemento tipo Bausta;
- tetto a vista in legno massiccio e lamellare, del tipo ventilato per l'abitazione;
- manto di copertura in tegole portoghesi;
- scala interna di collegamento fra i piani in c.a.

Il piano terra di ciascuna unità è composto da ingresso, pranzo-soggiorno, cucina, servizio igienico con anti-servizio, ripostiglio (nel sottoscala) e rampa scale, per mq. 58 ca., nonché portico di mq. 8 ca.; il primo piano comprende disimpegno, n. 3 camere e bagno per mq. 58 ca., e terrazza di mq. 16 ca.

Il posto auto coperto, che ha funzione di collegamento con l'adiacente unità residenziale, misura mq. 31 ca.

Le finiture sono costituite da:

- pavimenti in piastrelle di ceramica nella zona giorno e nei bagni, ed in legno di rovere prefinito nelle camere;
- scala interna con gradini rivestiti in legno e corimano in legno con supporti in acciaio cromato;
- intonaci al civile;
- pareti della cucina e dei bagni parzialmente piastrelate in ceramica;
- portoncino d'ingresso del tipo blindato (con la serratura rotta nel fabbricato mapp. 474);
- porte interne in legno tamburato del tipo a scorrere (ad eccezione del bagno al primo piano);
- finestre (ad anta ribalta) e porte-finestre in legno pregiato, con vetrocamera, provviste di zanzariere;
- scuri di protezione in legno pregiato;
- soglie e davanzali in granito;
- pavimentazione del posto auto in piastrelle di clinker;
- pavimentazione della terrazza in piastrelle di clinker e ringhiera di

protezione in acciaio brunito.

Le abitazioni sono provviste di:

- impianto elettrico sotto traccia, del tipo civile;
- impianto di riscaldamento autonomo del tipo a pavimento, con radiatore in acciaio nel bagno al piano terra e scaldasalvietta in quello al primo piano, con caldaia murale a condensazione funzionante a gas GPL **(con serbatoio comune interrato posto nel limitrofo mapp. 413 di proprietà di terzi, sul quale è stata di fatto creata una servitù di gasdotto di cui non vi è cenno nei rogiti di vendita delle altre unità del complesso residenziale);**
- impianto TV con antenna;
- impianto di climatizzazione con n. 2 split;
- approvvigionamento idrico da pozzo comune, con elettropompa di attingimento autonoma per ciascuna unità (non ancora installata per l'abitazione mapp. 474);
- smaltimento delle acque reflue, previa decantazione in vasca Imhoff o condensagrassi, nella condotta fognaria posta nella stradina con sbocco nel fossato di Via Pralongo.

Nelle pratiche edilizie esaminate sono state rinvenute le seguenti dichiarazioni di conformità alla regola d'arte:

- degli impianti elettrici rilasciate il 23.11.2007 dall'impresa [redacted]
- degli impianti di riscaldamento, idrici, scarichi sanitari, climatizzazione, collegamento delle utenze al serbatoio del G.P.L. di n. 6 villette a schiera rilasciate il 15.11.2007 dall'impresa [redacted]

L'area scoperta di pertinenza è destinata a verde ed a percorsi, ed è recintata con muretta in c.a. e ringhiera in acciaio brunito; gli accessi sono regolati da cancelletto pedonale e cancello carraio motorizzato telecomandato in acciaio.

L'accesso da Via Pralongo avviene dal mapp. 420, stradina privata carrabile pavimentata in betonelle, della larghezza costante di m 6.00, su cui si affacciano le villette del complesso residenziale.

Gli immobili sono posti nella periferia nord-est della città, in zona residenziale di discreta commerciabilità, in vicinanza della zona artigianale di Chiavornicca e della zona commerciale (SME).

Dal sopralluogo eseguito è stato possibile osservare il malfunzionamento della rete fognaria (cattivi odori), tracce di umidità per risalita ed alcune fessurazioni delle murature portanti dovute ad assestamento.

Per il resto, lo stato generale di manutenzione e conservazione è buono.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di E.F.I. Immobiliare - Piena proprietà

Fg. 30 mapp. 470 sub. 1-2, mapp. 472 sub. 1-2 e mapp. 474 sub. 1-2

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione p.T-1	sup reale lorda	116,00	1,00	116,00
portico p.T	sup reale lorda	8,00	0,50	4,00
ferrazza p.l	sup reale lorda	16,00	0,50	8,00
posto auto coperto p.T	sup reale lorda	31,00	0,40	12,40
				140,40

8. ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA

- **MAPP. 470:** Il fabbricato è provvisto di **Attestato di Prestazione Energetica** redatto in data 24.04.2017, valido fino al 24.04.2027 - codice identificativo 12869-2017-PN-APE-DEF.

Indice di prestazione energetica : classe D

Il certificato è stato depositato il 24.04.2017 presso il Catasto Energetico della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia, con protocollo Insiel TS1-REGAPE-2017-0012581.

- **MAPP. 472:** Il fabbricato è provvisto di **Attestato di Prestazione Energetica** redatto in data 24.04.2017, valido fino al 24.04.2027 - codice identificativo 12872-2017-PN-APE-DEF.

Indice di prestazione energetica : classe D

Il certificato è stato depositato il 24.04.2017 presso il Catasto Energetico della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia, con protocollo Insiel TS1-REGAPE-2017-0012585.

- **MAPP. 474:** Il fabbricato è provvisto di **Attestato di Prestazione Energetica** redatto in data 24.04.2017, valido fino al 24.04.2027 - codice identificativo 12871-2017-PN-APE-DEF (mapp. 474).

Indice di prestazione energetica : classe D

Il certificato è stato depositato il 24.04.2017 presso il Catasto Energetico della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia, con protocollo Insiel TS1-REGAPE-2017-0012583.

9. CRITERI DI STIMA

Lo scrivente ha adottato il criterio sintetico-comparativo con stima monoparametrica, considerando la destinazione dei beni e facendo le dovute proporzioni e comparazioni con i prezzi applicati per beni simili sullo stesso mercato, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed in particolare:

- dell'ubicazione, consistenza, caratteristiche costruttive, grado di finitura, stato di conservazione, vetustà, disposizione interna, funzionalità, dotazione impiantistica, area scoperta pertinenziale;
- dei lavori mancanti per l'adeguamento dell'impianto fognario del complesso;
- per l'abitazione mapp. 474, dei lavori per il completamento dell'impianto idrico e per la posa dei sanitari;
- della conformità urbanistico-edilizia.

Quale fonte indiretta si indicano i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate:

Anno 2016 – Semestre 2

Codice Zona D2 – destinazione residenziale

tipologia	stato conservativo	valore mercato min (€/mq)	valore mercato max (€/mq)
abitazioni civili	normale	700,00	1.000,00
abitazioni di tipo economico	normale	650,00	900,00
ville e villini	normale	950,00	1.400,00
posti auto coperti	normale	700,00	900,00

Si segnala che il borsino F.I.M.A.A. per gli anni 2016/2017 riporta per la località paragonabile di Vallenoncello, le quotazioni per immobili nuovi da 1.450,00 a 1.650,00 €/mq., e per immobili usati da 500,00 a 1.000,00 €/mq.

Altre fonti di informazione: aste giudiziarie, indagini di mercato.

Al valore medio nel libero mercato stimato viene applicato un coefficiente di deprezzamento del 15% determinato in via forfettaria per assenza di garanzia per vizi, differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, onere a carico dell'acquirente di procedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, e per quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

Si precisa che ogni attività di verifica preventiva, anche di tipo edilizio-urbanistico, compete all'aggiudicatario, che avrà l'obbligo di visionare preventivamente il bene.

10. VALUTAZIONE

LOTTO I

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo arr.
Comune di PORDENONE Fg. 30 mapp. 470 sub. 1-2 nonché quota di 1/6 Fg. 30 mapp. 420	villetta a schiera di festa, posto macchina coperto ed area di base e pertinenza di mq.cat. 321, ubicata in Via Pralongo n. 34/B, con quota di 1/6 della strada privata di accesso	140,40	€ 1.155,00	€ 162.200,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi, differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, per quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive

€ 24.330,00

Costo dei lavori mancanti per l'adeguamento dell'impianto fognario (quota 1/6)

€ 5.000,00

Oneri per sanatoria edilizia

€ 500,00

Prezzo base d'asta LOTTO I

Valore immobile (arrofondato) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 132.400,00

LOTTO II

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo arr.
Comune di PORDENONE Fg. 30 mapp. 472 sub. 1-2 nonché quota di 1/6 Fg. 30 mapp. 420	villetta a schiera centrale, posto macchina coperto ed area di base e pertinenza di mq.cat. 217, ubicata in Via Pralongo n. 34/D, con quota	140,40	€ 1.130,00	€ 158.600,00

	di 1/6 della strada privata di accesso			
--	--	--	--	--

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi, differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, per quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive

€ 23.790,00

Costo dei lavori mancanti per l'adeguamento dell'impianto fognario (quota 1/6)

€ 5.000,00

Oneri per sanatoria edilizia

€ 500,00

Prezzo base d'asta LOTTO II

Valore immobile (arrotondato) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 129.300,00

LOTTO III

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo arr.
Comune di PORDENONE Fg. 30 mapp. 474 sub. 1-2 nonché quota di 1/6 Fg. 30 mapp. 420	villetta a schiera di testa, posto macchina coperto ed area di base e pertinenza di mq.cat. 289, ubicata in Via Pralongo n. 34, con quota di 1/6 della strada privata di accesso	140,40	€ 1.140,00	€ 160.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi, differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, per quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive

€ 24.000,00

Costo dei lavori mancanti per l'adeguamento dell'impianto fognario (quota 1/6)

€ 5.000,00

Costo dei lavori mancanti per il completamento dell'impianto idrico e la posa dei sanitari € 4.000,00

Oneri per sanatoria edilizia € 1.500,00

Prezzo base d'asta LOTTO III

Valore immobile (arrotondato) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 125.500,00

Allegati

DOCUMENTI CATASTALI

- 1.1 mappa scala 1:2000
- 1.2 elaborato planimetrico mapp. 470 scala 1:500 e n. 2 planimetrie scala 1:200
- 1.3 elaborato planimetrico mapp. 472 scala 1:500 e n. 2 planimetrie scala 1:200
- 1.4 elaborato planimetrico mapp. 474 scala 1:500 e n. 2 planimetrie scala 1:200
- 1.5 visura attuale degli immobili

ISPEZIONE IPOTECARIA

- 2.1 visura a nome E.F.I. Immobiliare s.r.l. con aggiornamento al 11.05.2017
- 2.2 nota di iscriz. nn. 21717/5285 del 21.12.2005 (ipoteca volontaria)
- 2.3 nota di trascr. nn. 2009/1410 del 8.02.2010 (promessa di vendita)
- 2.4 nota di trascr. nn. 4489/3181 del 5.04.2016 (pignoramento imm.)
- 2.5 nota di trascr. nn. 6163/2235 del 9.05.2017 (sentenza di fallimento)

TITOLO DI PROVENIENZA

- 3.1 atto CV del 29.07.2005 rep. 245860 not. Giorgio Pertegato

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

- 4.1 A.P.E. del 24.04.2017 n. 12869-2017-PN-APE-DEF (mapp. 470)
- 4.2 A.P.E. del 24.04.2017 n. 12872-2017-PN-APE-DEF (mapp. 472)
- 4.3 A.P.E. del 24.04.2017 n. 12871-2017-PN-APE-DEF (mapp. 474)

SERVITU'

- 5.1 nota di trascr. nn. 14389/9526 (servitù di transito e di reti tecnologiche)

DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'

- 6.1 dell'impianto elettrico casa 6 (mapp. 470) rilasciata il 23.11.2007
- 6.2 dell'impianto elettrico casa 2 (mapp. 472) rilasciata il 23.11.2007
- 6.3 dell'impianto elettrico casa 4 (mapp. 474) rilasciata il 23.11.2007
- 6.4 degli impianti di riscaldamento, idrici, scarichi sanitari, climatizzazione, collegamento delle utenze al serbatoio del G.P.L. rilasciata il 15.11.2007

DOCUMENTI COMUNE DI PORDENONE

- 7.1 concessione edilizia n. 10899/2005 del 26.07.2005 e n. 1 tavola di progetto
- 7.2 certificato di agibilità prot.n. 40454/2010, prog.n. 449/2010 del 23.06.2010
- 7.2a certificato di regolare esecuzione del 7.06.2010 a firma del Direttore dei Lavori

- 7.2b asseverazione di conformità del 7.06.2010 a firma del Direttore dei Lavori
- 7.3 ordinanza n. 15 del 29.10.2014 del Comune di Pordenone

CERTIFICATI COMUNALI

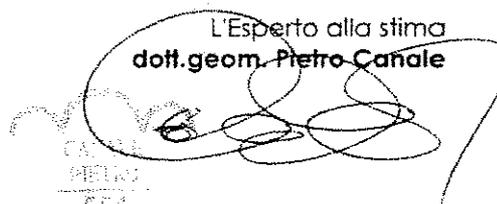
- 8.1 certificato di destinazione urbanistica del 1.12.2016 (prot,n, 80638/P del 2.12.2016)
- 8.2 certificato di inesistenza provvedimenti sanzionatori rep. 16/81232 del 9.01.2017

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- 9.1 fotografia aerea (google maps)
- 9.2 n. 61 fotografie

Pordenone, li 17 luglio 2017

L'Esperto alla stima
dott.geom. Pietro Canale



COLLEGGIO GEOMETRI
E GEOMETRI LAUREATI
PORDENONE

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA FALLIMENTARE

E.F.I. IMMOBILIARE S.R.L.
con sede in Pordenone, Via Borgo Casoni n. 10/B

N° Gen. Rep. 61/2016

Giudice Delegato: **Dott.ssa MONICA BIASUTTI**
Curatore Fallimentare: **Rag. STEFANO DOLZANELLI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TERRENO IN PORDENONE

FG. 2 MAPP. 147

Esperto alla stima: **dott.geom. Pietro Canale**
Studio in: Viale Cossetti 20 - 33170 Pordenone
tel. segr. fax : 0434.28900
email: canalegeom@libero.it – pec: pietro.canale@geopec.it

PREMESSA

Il sottoscritto **dott. geom. Pietro Canale**, libero professionista con studio in Pordenone, Viale Cossetti n. 20, iscritto con il n. 554 al Collegio Geometri e Geometri Laureati della provincia di Pordenone, è stato incaricato dal **rag. Stefano Dolzanelli**, Curatore del fallimento **E.F.I. Immobiliare s.r.l.**, di valutare i beni immobili di proprietà appresi al fallimento.

Oggetto della stima:

- **quota di 1/1 di piena proprietà** di un terreno in Comune di Pordenone - loc. Comina (Fg. 2 mapp. 147)

Attività eseguita

In esecuzione all'incarico il sottoscritto ha svolto la seguente attività:

- visure catastali ed ipotecarie attuali e storiche tramite il servizio telematico dell'Agenzia delle Entrate;
- acquisizione mappa catastale;
- acquisizione del titolo di provenienza alla società fallita;
- redazione e presentazione all'Ufficio Tecnico del Comune di Pordenone di una domanda per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica;
- individuazione e stampa del terreno su google maps;
- sopralluogo per la verifica delle caratteristiche e consistenza del bene;
- servizio fotografico;
- accesso all'Ufficio Tecnico Comunale per il ritiro del certificato richiesto.

La superficie del terreno è quella catastale, senza alcuna verifica in loco; così dicasi per i confini.

Il sottoscritto non ha verificato l'esistenza di servitù e/o diritti di terzi oltre a quanto eventualmente risultante nei pubblici registri nell'ultimo ventennio, né ha indagato circa la presenza di passività ambientali, ha cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela dell'ambiente; non ha inoltre indagato circa la presenza di reperti di interesse storico, artistico ed archeologico.

Assunte tutte le notizie ritenute utili ed esperite le opportune indagini di mercato, espone quanto segue.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI:

Quota e tipologia del diritto

1/1 di E.F.I. Immobiliare s.r.l. - Plena proprietà

Cod. Fiscale: 01388460931

Identificato al Catasto Terreni

Intestazione

E.F.I. IMMOBILIARE S.R.L. con sede in Pordenone - propr. per 1/1

Dati catastali

Comune di Pordenone

Foglio 2, particella 147. qualità semin.arbor., classe 4, superficie catastale 0.18.10, reddito dominicale: € 13,09, reddito agrario: € 9,82

Confini:

Il mapp. 147 confina con:

- mapp. 13-39 (prato)-148-17-40 (noci).

2. TITOLO DI PROVENIENZA

- **Atto di compravendita** a rogito not. Giorgio Pertegato in data 27.07.2000 rep.n. 114958 (trascritto a Pordenone l'8.08.2000 ai nn. 11229/8039).

3. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Iscrizioni di ipoteca

- **Ipoteca giudiziale** a favore di geom. Riccardo Poletto e arch. Luisa Nezoisi Studio Associato derivante da decreto ingiuntivo
Iscritta a Pordenone in data 12.08.2008 ai nn. 13900/2658
importo ipoteca: € 80.000,00; importo capitale: € 52.709,60

Trascrizioni pregiudizievoli

- **Sentenza dichiarativa di fallimento** a favore della Massa dei Creditori di EFI Immobiliare srl
Trascritta a Pordenone in data 9.05.2017 ai nn. 6163/4235

4. DESTINAZIONE URBANISTICA

In base al certificato di destinazione urbanistica del 13.04.2017 prot.n. 25950/P del Comune di Pordenone, che si allega, il mapp. 147 del Fg. 2 ha la seguente destinazione urbanistica:

"ZONA E6 - DI INTERESSE AGRICOLO-PRODUTTIVO"

DESCRIZIONE**COMUNE DI PORDENONE****FG. 2 MAPP. 147 di Ha 0.18.10**

Si tratta di un terreno a giacitura piana, di forma regolare, irrigabile (candaletta a nord), attualmente incolto ed occupato da vegetazione spontanea, ubicato in loc. Comina in posizione interna rispetto a Via Roveredo, da cui vi si accede tramite stradina sterrata posta lungo il lato sud.

L'appezzamento è attraversato da una linea elettrica aerea.

5 CRITERI DI STIMA

Lo scrivente ha adottato il criterio sintetico-comparativo con stima monoparametrica, considerando la destinazione del bene e facendo le dovute proporzioni e comparazioni con i prezzi applicati per beni simili sullo stesso mercato, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed in particolare:

- dell'ubicazione, posizione, forma, giacitura, accessibilità, irrigabilità, destinazione urbanistica, servitù.

Quale fonte indiretta si indicano i valori agricoli medi per la provincia di Pordenone pubblicati per l'annualità 2016 a cura dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio:

Regione agraria n. 3

N. 10 Pianura: pianura fra Cellina e Livenza

coltura	valore agricolo €/ha
seminativo arborato	55.000,00
seminativo arborato irriguo	60.500,00

Altre fonti di informazione: aste giudiziarie, indagini di mercato.

Al valore medio nel libero mercato stimato viene applicato un coefficiente di deprezzamento del 15% determinato in via forfettaria per assenza di garanzia per vizi, differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, onere a carico dell'acquirente di procedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, e per quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive.

6 VALUTAZIONE**LOTTO UNICO**

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore
Comune di PORDENONE Fg. 2 mapp. 147	terreno in loc. Comina	1.810,00	€ 5,00	
			VALORE	€ 9.050,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi, differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, per quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive

€ 1.357,50

Prezzo base d'asta

Valore immobile (arrotondato) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 7.700,00

Allegati**DOCUMENTI CATASTALI**

- 1.1 mappa scala 1:2000
- 1.2 visura attuale dell'immobile

ISPEZIONE IPOTECARIA

- 2.1 visura con aggiornamento al 16.05.2017
- 2.2 iscrizione di ipoteca giudiziale nn. 13900/2658 del 12.08.2008
- 2.3 trascrizione sentenza di fallimento nn. 6163/4235 del 9.05.2017

TITOLO DI PROVENIENZA

- 3.1 atto di compravendita del 27.07.2000 rep. 114958 del not. Pertegato

CERTIFICATO COMUNALE

- 4.1 certificato di destinazione urbanistica prot.n. 25950/P del 13.04.2017

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- 5.1 n. 2 fotografie aeree (google maps)
- 5.2 n. 2 fotografie

Pordenone, li 17 luglio 2017

L'Esperto alla stima
dott. geom. Pietro Canale
 CANALE
 PIERO
 GEOMETRA
 COLLEGIO GEOMETRI
 E CATEGORIE LAUREATI
 PORDENONE

DOCUMENTI CATASTALI

1928-1930
1931-1935
1936-1940



Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 03/01/2017

Direzione Provinciale di Pordenone
Ufficio Provinciale - Territorio

Comune di PORDENONE (Codice G888) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori		
1	2	147			SEMIN ARBOR	18 10		Dominicale Euro 13,09 L. 25,340	Agrario Euro 9,82 L. 19,005	Impianto meccanografico del 18/12/1984		

Intestazione degli immobili indicati al n. 6

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Proprietario	Indirizzo		
1	E.F.I. IMMOBILIARE S.R.L. con sede in PORDENONE		01388460931*	(1) Proprietà per 1/1

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/07/2000 Trascrizione in atti dal 09/08/2000 Repertorio n. 114958 Rogante: PERTEGATO GIORGIO Sede: PORDENONE Registrazione: Sede: COMPREVENUTA (n. 8039/1/2000)

7. Immobili siti nel Comune di PORDENONE (Codice G888) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori		
1	30	420			SEMIN ARBOR	04 17		Dominicale Euro 4,09	Agrario Euro 2,69	FRAZIONAMENTO del 25/07/2005 protocollo n. PN0090410 in atti dal 25/07/2005 (n. 90410.1/2005)		