

## Tribunale di Pordenone

### PROCEDURA FALLIMENTARE

"PAMA S.A.S. DI MALUTA PATRIZIO & C"

Società con sede legale in: Santo Stino di Livenza (VE), via Annone Veneto n.16

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

Curatore Fallimentare: **Dott. DANIELE VINCENZO PIO PESSA**

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE

### Valutazione di intera proprietà

#### **Lotto 001**

Opificio artigianale con terreno di sedime e pertinenza  
in San Stino di Livenza (VE) fg. 3 mapp. 389

### Valutazione di quote di proprietà

#### **Lotto 002**

Quota di proprietà di Civile Abitazione  
in Prata di Pordenone loc. Ghirano (PN), fg. 22 mapp. 415 sub. 1 e 2


#### **Lotto 003**

Quota di proprietà di terreno agricolo  
in Prata di Pordenone loc. Ghirano (PN), fg. 22 mapp. 53

#### **Lotto 004**

Quota di proprietà di Civile Deposito (collabente)  
in Prata di Pordenone loc. Ghirano (PN), fg. 22 mapp. 55

Esperto alla stima: **Geom. Diego Vendruscolo**

Codice fiscale: 

Pordenone, 15.04.2016

**Premessa.**

In data 15 ottobre 2015, lo scrivente professionista abilitato geom. Diego Vendruscolo - con studio in Prata di Pordenone via Borgo Passo n.40, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Pordenone al nr. 1341, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone, iscritto all'Albo dei periti ed esperti in stima e valutazione presso la Camera di Commercio Industria Artigianato ed Agricoltura di Pordenone al nr. 65 - ha ricevuto da parte del **Curatore Fallimentare della ditta "PAMA S.a.S. di Malutta Patrizio & C." dott. Daniele Vincenzo Pio Pessa** con studio in Motta di Livenza (TV), Borgo Aleandro n.8 - il seguente incarico (sintesi):

- 1. Redigere perizia di stima dei beni immobili di proprietà aziendale, come di seguito meglio precisati:**
  - **Lotto 001:** Opificio (cat. D/1) ed impianti generali su terreno di sedime e pertinenza sito nel comune di Santo Stino di Livenza (VE) in via Annone Veneto n.16 identificato catastalmente al fg. 3 mappale 389 subalterno 11.
  
- 2. Redigere perizia di stima di quote di proprietà di beni immobili acquisite dal fallimento, ovvero:**
  - **Lotto 002:** quota di proprietà di Civile Abitazione in Prata di Pordenone loc. Ghirano (PN), fg. 22 mapp. 415 sub. 1 e 2;
  - **Lotto 003:** quota di proprietà di terreno agricolo in Prata di Pordenone loc. Ghirano (PN), fg. 22 mapp. 53.
  - **Lotto 004:** quota di proprietà di Civile Deposito (di fatto collabente) in Prata di Pordenone loc. Ghirano (PN), fg. 22 mapp. 55

A seguito di ciò, per l'immobile ad uso industriale, si è proceduto ad acquisire ove possibile la necessaria documentazione (a mero titolo esemplificativo, tavole tecniche, dichiarazioni di conformità, planimetrie, estratti di mappa, visure catastali, documentazione tecnica di vario genere, ecc.) presso gli intestatari, enti preposti e/o fascicoli di procedura. Per gli immobili civili, essendo determinazione pro-quota, non si sono verificate le corrispondenze edilizie ma si è proceduto alla sola identificazione catastale del bene. Inoltre, si sono acquisite ulteriori informazioni utili all'espletamento dell'incarico assegnato (analisi del mercato, annunci di vendita, ecc.) con il fine di procedere alla stesura della seguente relazione.

Il sottoscritto ha provveduto:

- in data giovedì 15.10.2015 ad un primo sopralluogo presso l'opificio artigianale sito in via Annone Veneto al civico 16 al fine di effettuare:
  - o rilievo visivo, metrico e fotografico dell'immobile e verifica della conformità rispetto le planimetrie catastali;

- prendere visione delle caratteristiche e dello stato di manutenzione dei beni oggetto di valutazione;
- in data martedì 27.10.2015 si procedeva ad una ulteriore verifica presso l'opificio in Santo Stino di Livenza per verificare l'eventuale presenza di materiale tossico nocivo;
- in data 03.11.2015 si è provveduto ad inviare richiesta di accesso agli atti presso il comune di Santo Stino di Livenza – Ufficio edilizia Privata/Urbanistica, a cui faceva seguito ulteriore comunicazione di verifica pratica di data 15.12.2015. Il Comune di Santo Stino di Livenza, vista la complessità della pratica, forniva documentazione completa a fine gennaio 2016 (e fissava incontro per la presa visione delle pratiche recuperate in data 03.02.2016).
- in data lunedì 04.01.2016 si procedeva a sopralluogo presso le unità immobiliari oggetto di proprietà pro quota del sig. [REDACTED] per effettuare:
  - rilievo visivo e prendere visione delle caratteristiche e dello stato di manutenzione dei beni oggetto di stima di fine della valutazione della quota in capo al fallimento.
- in data 03.02.2016 si è eseguito accesso agli atti presso il Comune di San Stino di Livenza, a seguito del reperimento dei faldoni di pratica da parte dello stesso Comune.

### **PRECISAZIONI ed ESCLUSIONI**

Il presente elaborato è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di liquidazione o di vendita forzata (IVS 2.12, *liquidation or forced value*) dei beni immobili e delle quote nello stato di fatto e di diritto in cui si sono rilevati alla data dei sopralluoghi sopra citati.

Il Valore di liquidazione o di vendita forzata, secondo anche il codice delle valutazioni immobiliari (IVS – International Valuation Standard 2.12), viene definito come pari alla somma che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo di tempo più breve di quello richiesto dalla definizione del valore di mercato (IVS 2.3.7).

Esso deve anche tenere in considerazione il particolare contesto in cui la valutazione (e di conseguenza l'esperimento di vendita) avviene, ovvero vendi coatta come di seguito meglio precisato.

**E' doveroso precisare che trattasi di vendita forzata mediante procedura competitiva ex art.107 Legge Fallimentare, con l'esclusione della garanzia dei vizi (occuli e non) e si considera che ogni onere di verifica preventiva, acquisizione o integrazione di documentazione eventualmente non completa, riscontro, accertamento e adeguamento normativo anche edilizio ed urbanistico siano a totale cura e spese dell'aggiudicatario.**

**Pertanto, è fatto obbligo la preventiva presa visione dei cespiti prima dell'esperimento dell'asta; per converso nulla potrà essere opposto alla Procedura.**

**Tutti gli elementi sopra esposti e ciò che verrà espresso nella presente relazione concorreranno alla formazione del valore finale stimato.**

La valutazione dei beni si ritiene esposta senza il computo di eventuali spese ed oneri aggiuntivi (IVA, spese di intermediazione, di transazione, atto, bolli, imposte, ecc.).

Le evidenze documentali raccolte, le attività svolte (effettuate compatibilmente ai tempi della procedura vista la sovente celerità richiesta al perito nelle procedure concorsuali) nonché gli allegati al presente elaborato costituiscono parte integrante dello stesso e si intendono utili al preminente fine valutativo sulla base della loro concorrenza alla formazione del valore finale (o nel prezzo a base d'asta).

La determinazione della superficie (lorda) è stata eseguita con l'utilizzo di strumento informatico su planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio e reperito attraverso la piattaforma digitale Sister – Agenzia delle Entrate / Agenzia del Territorio.

Inoltre, qualora si ravvisassero difformità dimensionali dalle planimetrie (a causa di errato fattore di scala, vestustà delle stesse, difetti di rasterizzazione, ecc.) o vi sia semplicemente la necessità di procedere ad un controllo dello stato di fatto con conseguenti verifiche in loco, i rilievi vengono effettuati a campione con strumento laser Leica Disto A5.

Sempre per la formazione delle superfici, ove necessario, per il computo dimensionale, si fa anche riferimento alle linee guida espresse nel "Manuale Operativo delle Stime Immobiliari – Agenzia del Territorio" edito da Franco Angeli e secondo le linee guida riportate nel "Glossario delle Definizioni Tecniche in uso nel settore Economico Immobiliare" pubblicate dall'Agenzia del Territorio e da Tecnoborsa.

In merito alle aree oggetto di stima si precisa che non è stata effettuata nessuna indagine chimica (analisi chimica soprassuolo, analisi chimica sottosuolo, carotaggio esplorativo, campionamento chimico delle acque, ecc.)

Si precisa che, sono esclusi dalla presente valutazione gli eventuali cespiti immateriali (brevetti, diritti, marchi, licenze d'uso, knowhow, ecc...), nonché tutti i beni non riportati nella presente relazione e negli allegati alla presente. Sono, inoltre, esclusi tutti i beni per i quali non vi sia stato un diretto riscontro del sottoscritto, anche se indicati negli elenchi forniti dall'azienda e/o enumerati in altra documentazione fornita.

## **Lotto: 001**

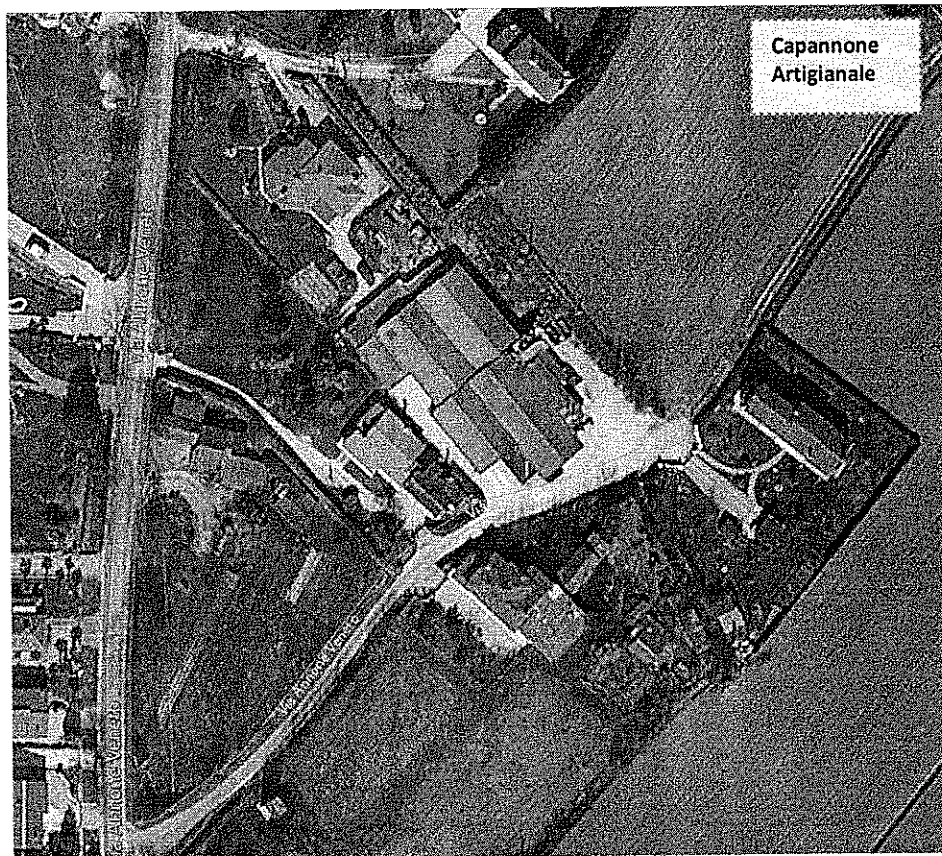
### **Opificio ed impianti generali – terreno e sistemazioni esterne**

Beni in **Santo Stino di Livenza (Venezia)**  
via Annone Veneto civ. n.16

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI:**



Ortofoto: Identificazione della zona su cui insiste l'immobile.



Ortofoto: localizzazione degli immobili oggetto di stima.

**Identificativo corpi:**

Trattasi di:

1. opificio con unico subalterno (di seguito identificato catastalmente come Opificio) fg. 3 mappale 389 sub. 11.

**Opificio [D1] sito in San Stino di Livenza (VE), via Annone Veneto n.16**

**Quota e tipologia del diritto:**

**Subalterno 11 del mappale 389 del fg. 11:**

1/1 di proprietà – PAMA s.a.s. di Maluta Patrizio & C. con sede in Santo Stino di Livenza  
Cod. Fiscale: 02593280270

Dati derivanti da:

- Atto pubblico del 03/05/2013 in atti dal 17/05/2013, repertorio n. 29287, rogante Michielan Antonio di Portogruaro – Mutamento di denominazione o ragione sociale.

Identificato al **catasto Terreni** – CC. SANTO STINO DI LIVENZA (I373):

- Foglio 3, particella 389, Ente Urbano, mq. 3.326,

Identificato al **catasto Fabbricati** – CC. SANTO STINO DI LIVENZA (I373):

- **Foglio 3, mappale 389, sub.11**, categoria D/1, Rendita euro 2.014,18, via Annone Veneto n.16, piano Terra.
  - o Derivante da: variazione nel classamento del 08/07/2009 n. 37354.1/2009 in atti dal 08/07/2009 (protocollo n. VE0155723)

Confini (del mappale 389):

**Nord:** mappali: 41, 362, 515

**Est:** mappali: 362, 515, 471

**Sud:** mappali: 471, 65, strada di lottizzazione, 42, 477

**Ovest:** mappali: 471, 42, 477

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Area:**

Lotto di terreno di complessivi catastali mq. 3.326, a destinazione "Zone per attività economiche ex Legge regionale 11/87". (Di seguito, nel paragrafo "Descrizione" verrà maggiormente dettagliato il compendio.)

Sull'area non sono state eseguite analisi del sottosuolo.

**Zona:**

Periferica: trattasi di zona periferica limitrofa alla campagna, in località Corbolone, posta a nord-nord/ovest del comune di San Stino di Livenza.

**Caratteristiche zona:**

La zona è caratterizzata da immobili a prevalente destinazione residenziale con dimensioni per la maggior parte medio-piccole.

La zona sopra descritta dista:

- circa km. 5 dallo svincolo autostradale di San Stino di Livenza (VE) per la A4 Torino/Trieste.

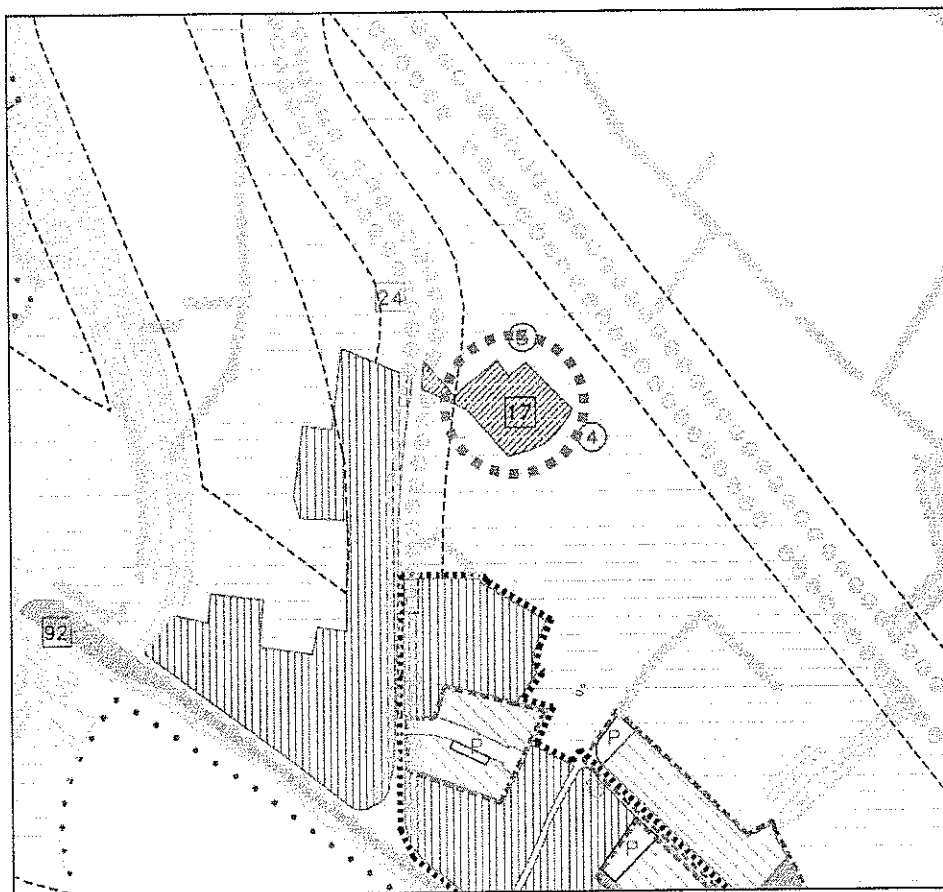
A parere del sottoscritto si ritiene pertanto che la zona possa ritenersi buona

per quanto attiene alla vie di comunicazione.

**Area urbanistica:**

Lo strumento urbanistico del comune di San Stino di Livenza (VE), PRGC - PAT, ricomprende l'area in:

**"ZONA per attività Economiche ex L.R. 11/87"**



Legenda:

**ZONE PER ATTIVITA' ECONOMICHE**

COMPL. ESPAN.	
	D1 ARTIGIANATO E PICCOLA INDUSTRIA
	D2 COMMERCIO E ARTIGIANATO DI SERVIZIO
	D3 AGROINDUSTRIA
	D4 TURISTICA - PORTUALE
	D5 DIREZIONALE, COMMERCIALE E MISTA A RESIDENZA
	D6 ATTREZZATURE STRADALI
	EX L.R. N.11/87

Di seguito viene riportato, a mero titolo esemplificativo e non esaustivo



(poiché in questo particolare caso si fa riferimento a specifica normativa regionale - L.R. 11/87), un estratto delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA):

**(Inizio estratto)**

**ART. 59 – EDIFICI ED ATTIVITA' OGGETTO DI SPECIFICA DISCIPLINA**

Negli elaborati grafici di progetto sono stati individuati:

- insediamenti per attività produttive già disciplinate ai sensi della L.R. n. 11/87;
- edifici storico-testimoniali di cui all'art. 10 della L.R. n. 24/85 e art. 28 della L.R. n. 61/85;
- edifici di cui al comma II dell'art. 4 della L.R. n. 24/85.

La destinazione urbanistica degli immobili perimetrati nelle tavole grafiche come "EX L.R. 11/87" è

riportata nella tabella n. 4 della variante al P.R.G. approvata con deliberazione della Giunta Regionale

del Veneto n. 5800 del 6 novembre 1990 o successive modifiche ed integrazioni.

Sugli immobili così perimetrati possono essere eseguiti gli interventi previsti dalla schedatura di

progetto della citata variante. Detti immobili possono essere, comunque, sempre oggetto degli

interventi previsti dalle presenti norme relative alla zona purché non siano stati realizzati gli interventi

di cui alla L.R. 11/87. Qualora siano stati realizzati gli interventi previsti dalla schedatura di cui alla

L.R. 11/87 è ammissibile esclusivamente il riutilizzo della cubatura preesistente.

**(Fine Estratto)**

Si precisa che la L.R. 11/87, rientra in attività di riordino del quadro normativo in materia urbanistica pre-esistente che comprende anche una serie di provvedimenti settoriali (le leggi per le attività produttive in zona impropria, n. 73/78, n. 1/82, n. 11/87 quelle sul territorio agricolo, n. 58/78 e n.24/85; la n. 80/80 sui centri storici).

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla stessa norma e successive modificazioni.

**Centri limitrofi:**

Torre di Mosto 5,2km | Cessalto (TV) 5,6km | Ceggia 6,0km | Annone Veneto 7,3km | Chiarano (TV) 7,7km | Motta di Livenza (TV) 7,8km | Pravisdomini (PN) 10,0km | Meduna di Livenza (TV) 10,0km | Pramaggiore 10,3km | Gorgo al Monticano (TV) 11,8km | Concordia Sagittaria 12,3km | Portogruaro 13,2km | Cinto Caomaggiore 13,5km | Pasiano di Pordenone (PN) 13,7km | San Donà di Piave 13,9km | Noventa di Piave 13,9km | Oderzo (TV) 15,4km

**Caratteristiche zone limitrofe:**

Simili a quella in esame: terreni agricoli e a prevalente edificazione residenziale. La zona industriale più vicina dista 7,5 km ed è collocata entro i

confini del comune di San Stino di Livenza, zona sud, sud-est del medesimo comune.

**Principali collegamenti pubblici:**

Nessun servizio di collegamento delle immediate vicinanze (fermata autobus, treno, ecc). Il principale collegamento avviene mediante strada provinciale n.61 che dista circa 500mt dall'insediamento.

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo:**

**Opificio [D1] sito in San Stino di Livenza (VE), via Annone Veneto n.16.**

- Stato attuale di possesso: **LIBERO** - immobile soggetto a Procedura Concorsuale di Società Fallita attualmente libero da attività produttive.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1 Vincoli ed oneri giuridici**

**TRASCRIZIONE A FAVORE** del 02/12/2005 - Registro Particolare 28695 Registro Generale 49839

Pubblico ufficiale CANDIANI FRANCESCO Repertorio 107242/23688 del 22/11/2005

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in SANTO STINO DI LIVENZA (VE)

**ISCRIZIONE A FAVORE** del 02/12/2005 - Registro Particolare 12880 Registro Generale 49840

Pubblico ufficiale CANDIANI FRANCESCO Repertorio 107243/23689 del 22/11/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in SANTO STINO DI LIVENZA (VE)

**ISCRIZIONE CONTRO** del 10/02/2006 - Registro Particolare 1406 Registro Generale 6084

Pubblico ufficiale CANDIANI FRANCESCO Repertorio 107243/23689 del 22/11/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in SANTO STINO DI LIVENZA (VE)

**TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO** del 17/05/2013 - Registro Particolare 9291 Registro Generale 13803

Pubblico ufficiale MICHIELAN ANTONIO Repertorio 29287/12937 del 03/05/2013

ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE

Immobili siti in SANTO STINO DI LIVENZA (VE)

**TRASCRIZIONE CONTRO** del 17/05/2016 - Registro Particolare 10302 Registro Generale 15127

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 54/2015 del 10/07/2015

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO  
Immobili sifi in SANTO STINO DI LIVENZA (VE)

#### **4.2 Altri vincoli:**

Dalla documentazione reperita presso il Comune di San Stino di Livenza si rileva (vista la particolare destinazione urbanistica ovvero area produttiva in ambito agricolo LR 11/87):

- Convenzione urbanistica ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale 05 marzo 1987 n.11, repertorio 263923, raccolta 42104, Notaio Pietro Maria De Mezzo (Decaduta).

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

- Certificazione energetica.  
Per l'immobile in esame NON si è reperita documentazione relativa alla certificazione energetica: la classe assegnata pertanto non è disponibile.

**Si precisa che detta certificazione dovrà essere prodotta in sede di atto traslativo dei beni immobili.**

La certificazione energetica degli edifici è una procedura di valutazione prevista dalle direttive europee 2002/91/CE e 2006/32/CE. Per quanto riguarda l'Italia, con l'espressione «certificazione energetica degli edifici», in una prima accezione, deve intendersi la disciplina complessivamente stabilita in tema di rendimento energetico dell'edilizia e contenuta nei d.lgs. 19 agosto 2005, n. 192 (attuativo della direttiva 2002/91/CE) e successive modifiche ed integrazioni. In una seconda accezione, l'espressione deve altresì essere riferita al complesso delle operazioni svolte, dai soggetti a ciò abilitati, per il rilascio dell'attestato di certificazione energetica (cd. ACE), ovvero del documento, redatto secondo le particolari norme e i criteri di cui alla relativa normativa, attestante la prestazione, l'efficienza o il rendimento energetico di un edificio e altresì contenente le raccomandazioni per il miglioramento della prestazione energetica del medesimo (art. 2, comma 3, all. A al d.lgs. 29 dicembre 2006, n. 311). Con la pubblicazione in Gazzetta del Decreto 63/2013, l'attestato di certificazione energetica (Ace) è stato sostituito dall'attestato di prestazione energetica (Ape). Si precisa che tale certificazione (Ape) - oltre ad essere annoverata dalla recente dottrina in materia di estimo come elemento che sempre più può influenzare il valore degli immobili (anche usati) - dovrà essere fornita in sede di stipula dell'atto traslativo di proprietà.

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario (Provenienza):**

**Immobile (opificio D/1) fg. 3 m. 389 sub.11:**

1/1 di proprietà - PAMA SaS di Maluta Pratrizio & C.

Cod. Fiscale: 02593280270

Atti relativi all'immobile:

- Compravendita dd. 22.11.2005, notaio Candiani Francesco, RG.49839, RP.28695.
- Atto pubblico del 03.05.2013, rep. N. 29287 Mutamento di denominazione o ragione sociale.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**7.1**

<b>ANNO</b>	<b>DESCRIZIONE</b>
1987	Concessione per la esecuzione di opere dd. 28.08.1987 (ristrutturazione di un capannone produttivo, rifacimento della copertura e adeguamento strutturale ed impiantistico alle norme vigenti di igiene e di prevenzione incendi) controfirmata in data 28.08.1987
1988	Concessione per la esecuzione di opere dd. 06.04.1988 (ristrutturazione del corpo uffici e variante in corso d'opera per la sopraelevazione di una parte di capannone) controfirmata in data 06.04.1988
1991	Concessione ad edificare n. 2570 dd.28.11.1991 prat. Ed. 11341
1991	Autorizzazione d'uso dd. 31.12.1991 prot. N. 14463, concessione n. 2570
1998	Concessione edilizia in sanatoria dd.27.06.1998 n.1079, pratica edilizia n.1393 (costruzione di n.3 fabbricati accessori) controfirmata.
1998	Concessione edilizia prot. 5387/11489, pratica n.98C/0052 dd.19.06.1998 (Sanatoria per costruzione di una tettoia e modifiche interne in un fabbricato artigianale) controfirmata in data 22.06.1998
1999	<b>Autorizzazione d'uso</b> prot. 19077/1546, pratica 98C/0052 dd. 23.01.1999 (immobile dichiarato AGIBILE).

**7.2 Conformità Urbanistica**

Strumento urbanistico vigente:	PRGC
Piano Regolatore Generale:	APPROVATO
Immobile soggetto a convenzione:	Sì (decaduta)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Normalmente derivanti da PRGC.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	Derivanti da LR 11/87
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	/
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	da LR 11/87
Rapporto di copertura:	da LR 11/87
Altezza massima ammessa:	da LR 11/87
Volume massimo ammesso:	/
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se sì, quanto:	/

Si precisa che quanto edificato esaurisce la possibilità edificatoria ex LR 11/87.

Descrizione:  
**Opificio [D1] sito in San Sflno di Livenza (VE), via Annone Veneto n.16.**

Descrizione in sintesi:

**Terreno:**

- Lotto di terreno di complessivi catastali mq. 3.326, piano di forma irregolare a destinazione produttiva ex LR 11/87 in zona agricola, sufficientemente sistemato (rete di smaltimento delle acque meteoriche, accessi carrai asfaltati, aree con vegetazione di medio e alto fusto, parzialmente recintato in muretto in c.a. con sovrastante saette e rete metallici, piazzali di manovra in ghiaia; illuminazione esterna). Al lotto si accede mediante strada promiscua.

**Fabbricato:**

- Trattasi di fabbricato artigianale (opificio) suddiviso in corpo adibito a produzione e area stoccaggio con carico/scarico ed annesso corpo uffici; dalla produzione si accede ai corpi adibiti a mensa e servizi per il personale.

**Condizioni Generali dell'immobile all'atto del sopralluogo:**

L'immobile, a seguito di rilievo visivo esterno/interno, presenta un insufficiente grado di manutenzione. Pur essendo di fatto utilizzabile, si rappresenta che l'immobile necessita di interventi di manutenzione e bonifica (o messa in sicurezza). Infatti, si è rilevata la presenza di Eternit sulla copertura.

**Consistenza:**

**Fabbricati**

Descrizione Ambienti dell'immobile	Piano	Sub	n	Mq. (Lorati)	CV	Mq. (Comm.li)
Produzione	T	11	4,30	873	1,0	<b>873</b>
Ufficio amministrazione (con servizio igienico)	T	11	2,80	28	1,0	<b>28</b>
Mensa e servizi dipendenti	T	11	2,80	54	1,0	<b>54</b>
Centrale Termica	T	11	n.d.	16	1,0	<b>16</b>
Tettoia				31	1,0	<b>31</b>
Totale:				1.002		1.002

### 7.3 Caratteristiche e conformità

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	Plinti in c.a. collegati da travi rovesce gettati in opera e travi IPE per il manufatto ad uso produzione; il corpo uffici in fondazioni in c.a.
Strutture verticali	In c.a. prefabbricato, blocchi di cemento, in muratura di laterizio da cm 26 intonacata al civile per i manufatti ad uso produttivo e ad uso uffici
Solai	In laterocemento isolato con doppia guaina isolante con frontali in doghe elettrosaldate di carpenteria leggera.
Tamponamenti	muratura intonacata al civile
Copertura	A doppia falda con struttura in carpenteria pesante lastre di copertura in <b>ETERNIT</b> . Nella zona produzione si notano controsoffitti in quadrotti di fibra minerale da cm15 trattati REI120.
Lattonomie:	lamiera preverniciata

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	Telaio in alluminio o policarbonato e vetro
Infissi interni	Alluminio, legno
Pavim. Interna	Liscio di cls per produzione con spolvero al quarzo; Piastrine di ceramica per corpo uffici e corpo servizi
Rivestimenti interni	Piastrine di ceramica
Divisioni interne	Muratura di laterizio intonacata, cartongesso; strutture in alluminio e vetro.
Controsoffitti	Quadrotti di fibra; struttura in alluminio e pannello isolante tipo monopanel.
Portoni e porte d'ingresso:	Portoni in metallo e vetro apribili a libro e scorrevoli su guida per la parte di produzione; il corpo uffici presenta porta di accesso in alluminio e vetro.
Presenza di materiale tossico nocivo (strutture)	<b>ETERNIT di copertura.</b>

Descrizione/tipologia impianto	Presente	Assente
Impianto elettrico	X	
Protezione scariche atmosferiche		X
Impianto di terra	X	
Gruppo di generazione elettrica (ausiliario)		X
Impianto di illuminazione	X	
Impianto solare termico		X
Impianto fotovoltaico		X
Riscaldamento (da reflui di impianti e a metano)	X	
Condizionamento o climatizzazione (split a parete zona uffici)	X	
Impianto idrico-sanitario	X	
Illuminazione esterna	X	
Impianto antincendio (impianto costituito da n.3 idranti UNI45, impianto di spegnimento fisso ad acqua frazionata entro stazione aspirazione polveri, alimentati tutti dall'acquedotto urbano - estintori)	X	
Impianto antintrusione		X
Impianto Rilevazione fumi		X
Impianto TVCC		X
Rete EDP		X
Impianto telefonico	X	
Rete WIFI interna/esterna		X
Impianto citofonico (o videocitofonico)		X

Si sono rilevate/reperite le seguenti conformità e certificazioni relative agli impianti:

- Dichiarazione di conformità **dell'impianto elettrico** datata 21/05/1998 relativa a "elettrico di distribuzione illuminazione e forza motrice generale" rilasciato da [REDACTED]
- Dichiarazione di conformità di tipo A **impianto di aspirazione** matricola 976/97 anno 1997 dd. 23.03.1998 - [REDACTED]
- Conformità **isolamenti termici e dell'impianto di riscaldamento** così come depositata per richiesta di Agibilità rilasciata in data 23.01.1999 prot. 19077/1546;
- **Certificato di prevenzione incendi** dd. 13.11.2012 prot. P/53872 e **Asseverazione** dd. 17.12.2012.

## **Lotto 002**

**Quota di proprietà di Civile Abitazione**  
in Prata di Pordenone loc. Ghirano (PN), fg. 22 mapp. 415

## **Lotto 003**

**Quota di proprietà di terreno agricolo**  
in Prata di Pordenone loc. Ghirano (PN), fg. 22 mapp. 53

## **Lotto 004**

**Quota di proprietà di Civile Deposito (collabente)**  
in Prata di Pordenone loc. Ghirano (PN), fg. 22 mapp. 55

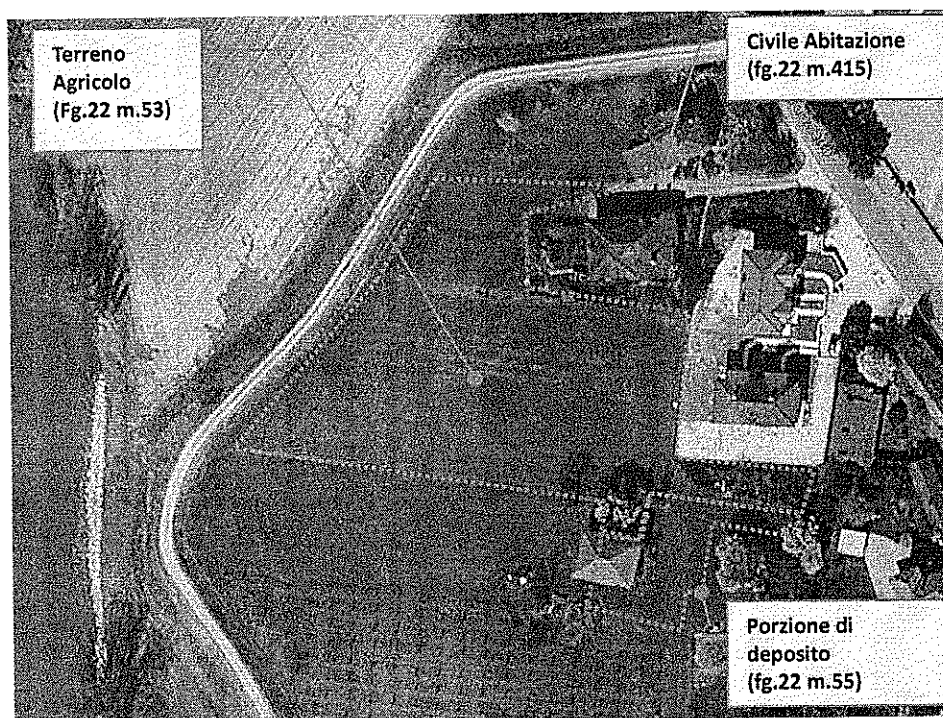
**Beni in Prata di (Pordenone)**  
Località Ghirano, via Palazetto n.61



### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:



Ortofoto: identificazione della zona su cui insiste l'immobile.



Ortofoto: localizzazione degli immobili oggetto di stima.

**Identificativo corpi:**

Trattasi di mappali come di seguito indicati:

1. Terreno e civile abitazione identificati con mappale 415 del fg.22;
2. Terreno agricolo identificato con mappale 53 del fg. 22;
3. Terreno e deposito agricolo identificati con mappale 55 del fg.22.

**Quota e tipologia del diritto (acquisito dal fallimento):**

1. **Terreno di sedime e pertinenza di civile abitazione ricompresi nel foglio 22 mappale 415 – CC Prata di Pordenone:**  
1/8 di proprietà – [REDACTED]
2. **Terreno agricolo ricompreso nel foglio 22 mappale 53 – CC Prata di Pordenone:**  
1/8 di proprietà – [REDACTED]
3. **Terreno di sedime e pertinenza di civile magazzino / deposito ricompresi nel foglio 22 mappale 55 – CC Prata di Pordenone:**  
1/8 di proprietà – [REDACTED]

Dati derivanti da:

- Foglio 22, particella 415,  
COSTITUZIONE del 22/01/2009 n. 135.1/2009 in atti dal 22/01/2009  
(protocollo n. PN0014378) Registrazione: COSTITUZIONE;
- Foglio 22, particella 53,  
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 23/07/1985 n.  
1107.2/1997 in atti dal 02/12/1997
- Foglio 22, particella 55,  
COSTITUZIONE del 04/06/2009 n. 1324.1/2009 in atti dal 04/06/2009  
(protocollo n. PN0117302) Registrazione: COSTITUZIONE

**Identificato (e derivanti) al catasto Terreni – CC. PRATA DI PORDENONE:**

- Foglio 22, particella 415, ente urbano, **mq. 1.880**,  
Tipo mappale del 10/12/2008 n. 273788.1/2008 in atti dal 10/12/2008  
(protocollo n. PN0273788)
- Foglio 22, particella 53, seminativo arbor., classe 2, **mq. 4.900**,  
RD 55.67, RA 35.43  
FRAZIONAMENTO n. 2385 in atti dal 15/05/1990
- Foglio 22, particella 55, ente urbano, **mq. 850**,  
VARIAZIONE del 12/11/2009 n.8797.1/2009 in atti dal 12/11/2009

Identificato al catasto Fabbricati – CC. PRATA DI PORDENONE:

- **Foglio 22, mappale 415, SUB.1**, categoria A/2, classe 1, 9 vani, Rendita euro 883,14, via Palazzetto n.61, piano T-1-2.
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/01/2010 n. 193.1/2010 in atti dal 11/01/2010 (protocollo n. PN0003674) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
  
- **Foglio 22, mappale 415, SUB.2**, categoria C/2, classe 1, 48 mq., Rendita euro 61,97, via Palazzetto n.61, piano T.
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/01/2010 n. 194.1/2010 in atti dal 11/01/2010 (protocollo n. PN0003675) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
  
- **Foglio 22, mappale 55**, categoria A/2, classe 2, 124 mq., Rendita euro 192,12, via Tombe snc, piano T-1;
  - VARIAZIONE del 12/11/2009 n. 8797.1/2009 in atti dal 12/11/2009 (protocollo n. PN0242169) VARIAZIONE RENDITA PER PROCESSO AVF.

Confini (intero compendio):

**Nord:** mappale 54

**Est:** via Palazzetto, mappali 529, 664, 67, 922

**Sud:** mappali 529, 922, 371, 370, 963

**Ovest:** mappali 963, 370, 54

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Area:**

Lotti di terreno di complessivi catastali mq. 7.630 a destinazione parte in residenziale e parte in ambito agricolo. (Di seguito, nel paragrafo "Descrizione" verrà maggiormente dettagliato il compendio.)

**Zona:**

Periferica: trattasi di zona periferica posta a sud del comune di Prata di Pordenone in località Ghirano a circa 500 mt. centro della stessa.

**Caratteristiche zona:**

La zona è caratterizzata da immobili a prevalente destinazione residenziale con dimensioni per la maggior parte medio-piccole. Nelle vicinanze sorge anche complesso industriale esistente.

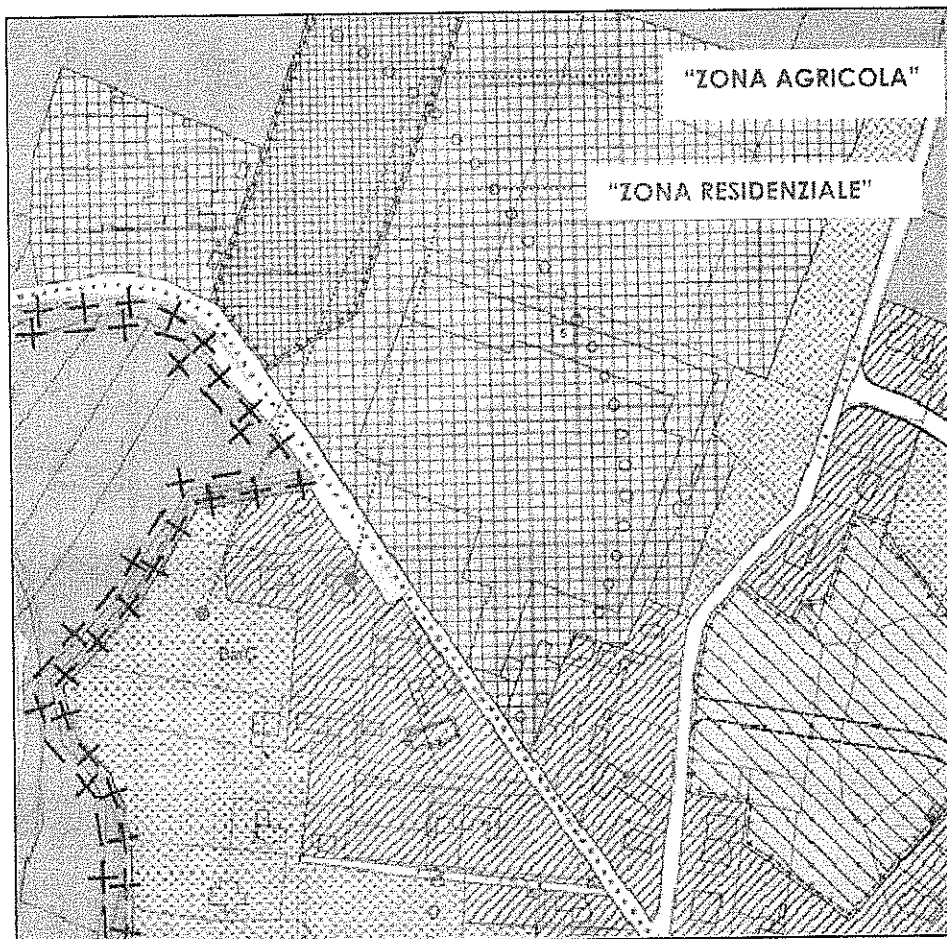
La zona sopra descritta dista:

- Nelle vicinanze della viabilità ordinaria del comune di Prata di Pordenone;
- circa km 3 dalla strada SP35 "Pordenone – Oderzo";
- circa km. 22 dallo svincolo autostradale di San Stino di Livenza (VE) per la A4 Torino/Trieste;

A parere del sottoscritto si ritiene pertanto che la zona possa ritenersi sufficiente.

**Area urbanistica:**

Lo strumento urbanistico del comune di Sacile (PN), PRGC, ricomprende l'area in:



**Centri limitrofi:**

Brugnera 4,8km | Pasiano di Pordenone 5,5km | Portobuffolè (TV) 5,9km |  
Azzano Decimo 7,8km | Porcia 8,4km | Mansuè (TV) 8,9km | Gaiarine (TV)  
9,0km | PORDENONE 9,2km | Meduna di Livenza (TV) 9,6km |  
Fontanafredda 9,8km | Sacile 10,3km | Pravidomini 11,0km | Fiume  
Veneto 11,2km | Fontanelle (TV) 11,8km | Gorgo al Monticano (TV) 11,8km  
| Codognè (TV) 12,5km | Annone Veneto (VE) 12,7km | Motta di Livenza  
(TV) 12,8km | Chions 12,8km | Cordenons 12,9km

**Caratteristiche zone limitrofe:**

Simili a quella in esame: terreni agricoli e a prevalente edificazione residenziale.

### 3. STATO DI POSSESSO:

#### Identificativo corpi:

Mappali 415 sub. 1 e 2, mappale 53, mappale 55 del fg.22:

- Stato attuale di possesso: **OCCUPATO (PROPRIETA' PRO QUOTA)** - immobile ricadente pro quota in procedura Concorsuale di Società Fallita. Il soggetto fallito risulta, come sopra, in proprietà pari ad 1/8 dei beni citati.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici

Visura per codice fiscale [REDACTED] negativa.

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- VIENE CONSIDERATA E VALUTATA LA SOLA QUOTA IN CAPO ALLA PROCEDURA FALLIMENTARE.

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Quota e tipologia del diritto (dell'intero - si evidenzia quota acquisita dal fallimento):**

1. Terreno di sedime e pertinenza di civile abitazione ricompresi nel foglio 22 mappale 415 sub. 1 e 2 - CC Prata di Pordenone:

1 [REDACTED]  
[REDACTED] (1) Proprieta` per 1/8

2 [REDACTED]  
[REDACTED] (1) Proprieta` per 1/8

3 [REDACTED]  
[REDACTED] (1) Proprieta` per 1/8

4 MALUTA Patrizio nato a PRATA DI PORDENONE il 03/08/1960  
MLTPRZ60M03G994U\* (1) Proprieta` per 1/8

5 [REDACTED]  
[REDACTED] (1) Proprieta` per 1/8

6 [REDACTED]  
[REDACTED] (1) Proprieta` per 3/8

2. Terreno agricolo ricompreso nel foglio 22 mappale 53 - CC Prata di Pordenone:

- 1 [redacted] Comproprietario per 1/8
- 2 [redacted] Comproprietario per 1/8
- 3 [redacted] Comproprietario per 1/8
- 4 [redacted] Comproprietario per 1/8
- 5 [redacted] Comproprietario per 1/8
- 6 [redacted] Comproprietario per 1/8

**3. Terreno di sedime e pertinenza di civile magazzino / deposito ricompresi nel foglio 22 mappale 55 – CC Prata di Pordenone:**

- 1 [redacted] (1) Proprieta` per 1/8
- 2 [redacted] (1) Proprieta` per 1/8
- 3 [redacted] (1) Proprieta` per 1/8
- 4 [redacted] (1) Proprieta` per 1/8
- 5 [redacted] (1) Proprieta` per 1/8
- 6 [redacted] (1) Proprieta` per 3/8

**7. Descrizione sintetica dei beni peritati**

**Terreno:**

Trattasi di:

- Lotto di terreno di complessivi catastali mq. 1.880, di forma irregolare, pianeggiante, parzialmente sistemato, limitrofo a via Palazzetto, sedime e pertinenza di civile abitazione;
- Lotto di terreno agricolo (all'atto del sopralluogo risultava in colto) di complessivi mq. 4.900 di forma irregolare, pianeggiante;
- Lotto di complessivi mq. 850, di forma irregolare, pianeggiante, sedime e pertinenza di deposito attrezzi agricoli attualmente allo stato fatiscente.

**Fabbricati:**

**Mappale 415 sub: 1 e 2.**

Trattasi di civile abitazione di vecchio impianto, articolata su tre piani fuori terra con manufatto in aderenza ad uso magazzino.

Al piano terra trovano collocazione ingresso, soggiorno e cucina con zona pranzo, cantina e bagno; disimpegni e vano scale;

Al piano primo si colloca la zona notte con n.3 camere, un bagno ed un ripostiglio; vano scale e disimpegno;

Al piano secondo trovasi soffitta open-space e vano scale.

Il corpo di fabbrica costruito in aderenza risulta essere ad uso magazzino ed è articolato in un unico piano.

Le dimensioni dell'intero immobile, in sintesi, sono:

Descrizione	Piano	h	Mq. (Lordi)	cr	Mq. (Comm)
Cucina, zona pranzo, soggiorno, cantina, bagno e disimpegni vano scale	T	2,65	100	1,0	100
N.3 camere, ripostiglio, bagno	1	2,80	94	1,0	94
Terrazzo	1		2	0,3	1
Soffitta	2	2,20	61	0,5	31
Magazzino	T	2,55	23	1,0	23
Magazzino	T	4,55	32	1,0	32

**Condizioni Generali dell'immobile all'atto del sopralluogo:**

Gli immobili, a seguito di rilievo visivo esterno/interno, presentano un sufficiente stato di conservazione. E' innegabile che trattandosi di abitazione di tipo economico necessiti di radicali interventi di manutenzione.

**Mappale 55.**

Trattasi di deposito attrezzi agricoli articolato su di un piano terra (deposito attrezzi) ed un piano primo (presumibilmente fienile).

Le dimensioni dell'intero immobile, in sintesi, sono:

Descrizione	Piano	h	Mq. (Lordi)	cr	Mq. (Comm)
Deposito	T	2,50	71	1,0	71
Deposito	1	4,40	71	1,0	71

**Condizioni Generali dell'immobile all'atto del sopralluogo:**

L'immobile, a seguito di rilievo visivo esterno/interno, presenta un pessimo

stato di conservazione. E' innegabile che esso necessiti quantomeno di interventi di manutenzione consolidamento statico anche per l'uso a cui è destinato.

## Gravami

### Elenco sintetico delle formalità **CONTRO** ordinato per data

**ISCRIZIONE A FAVORE** del 02/12/2005 - Registro Particolare 12880 Registro Generale 49840

Pubblico ufficiale CANDIANI FRANCESCO Repertorio 107243/23689 del 22/11/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in SANTO STINO DI LIVENZA (VE)

Capitale: 160.000,00

Totale: 320.000,00

A favore di: [REDACTED]

Contro: Banca Antonveneta Spa

**ISCRIZIONE CONTRO** del 10/02/2006 - Registro Particolare 1406 Registro Generale 6084

Pubblico ufficiale CANDIANI FRANCESCO Repertorio 107243/23689 del 22/11/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in SANTO STINO DI LIVENZA (VE)

Capitale: 160.000,00

Totale: 320.000,00

A favore di: Banca Antonveneta Spa

Contro: [REDACTED]

**TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO** del 17/05/2013 - Registro Particolare 9291 Registro Generale 13803

Pubblico ufficiale MICHIELAN ANTONIO Repertorio 29287/12937 del 03/05/2013

ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE

Immobili siti in SANTO STINO DI LIVENZA (VE)

**TRASCRIZIONE CONTRO** del 17/05/2016 - Registro Particolare 10302 Registro Generale 15127

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 54/2015 del 10/07/2015

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Immobili siti in SANTO STINO DI LIVENZA (VE)

**Per ogni singola formalità viene allegata scheda descrittiva della stessa.**



**8. VALUTAZIONE:**

**8.1 Criterio di stima:**

I principali criteri di stima adottati - ed universalmente riconosciuti - (Basilea 3, I.V.S. - International Valuation Standard, Codice delle Valutazioni Immobiliari, ecc.) sono i seguenti:

<b>VALORE DI MERCATO</b>	
<b>Procedimento n.1:</b>	<b>METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO</b>
Il metodo del confronto di mercato si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. L'immobile da valutare è confrontato con le compravendite di immobili simili ( <i>comparables</i> ) concluse sul libero mercato nell'arco di tempo massimo di un anno dalla data della relazione ed almeno in numero di tre, in condizioni di normale situazione di vendita.	
<b>Procedimento n.2:</b>	<b>METODO FINANZIARIO</b>
Il metodo finanziario si basa sulla capitalizzazione del reddito degli immobili. Il metodo finanziario può essere utilizzato in modo affidabile solo quando sono disponibili dati di confronto pertinenti. Quando non esistono tali informazioni, questo metodo può essere utilizzato per un'analisi generale, ma non per un confronto diretto di mercato. Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base della loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito, e nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi.	
<b>Procedimento n.3:</b>	<b>METODO DEI COSTI</b>
Il metodo dei costi si basa sulle stime del valore dell'area edificata e del costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza (deterioramento fisico, obsolescenza funzionale, obsolescenza economica). Il costo di ricostruzione può essere stimato come costo di sostituzione di un nuovo immobile con pari utilità e funzioni, considerate eventualmente la vetustà e l'obsolescenza.	

Il costo di ricostruzione è composto dal costo di costruzione del fabbricato e dalle altre spese (oneri di urbanizzazione, autorizzazioni, compensi professionali, ecc.).

Nel costo è compreso l'utile che si suppone entri nel processo di edificazione secondo il sistema organizzativo ipotizzato (tradizionale, con impresa di progettazione e costruzione, con impresa di gestione, ecc.).

**METODO DI CALCOLO  
PER QUANTIFICARE IL COEFFICIENTE DI OBSOLESCENZA  
(ASSIMILABILE AL DEPREZZAMENTO)**

L'obsolescenza è dovuta sia al:

- Deterioramento fisico e cioè quota parte di deprezzamento del bene immobiliare, dovuta al deperimento dei suoi componenti edilizi e cioè struttura, finiture, impianti, per effetto del tempo e dell'usura (vetustà). Tale deterioramento può essere curabile con interventi di ristrutturazione e/o manutenzione straordinaria oppure incurabile quando i costi di intervento per eliminare il deterioramento sono superiori all'incremento di valore che ne consegue;
- Obsolescenza funzionale e cioè perdita di valore dell'immobile determinata dalla ridotta capacità di assolvere alle proprie funzione in maniera efficace ed efficiente per cause variabili quali ridotta fruibilità oppure modifiche di carattere normativo; anche in questo case si possono verificare le ipotesi di obsolescenza funzionale incurabile e curabile.
- Obsolescenza economica derivante da cause esterne all'immobile relativa alla localizzazione (area industriale in decadenza irreversibile o impianti inquinanti realizzati in prossimità), o alle condizioni del mercato immobiliare all'epoca della stima (ad esempio in piena recessione quale l'attuale).

Poiché gli edifici consimili presi in considerazione ai fini di costi di costruzione dei singoli complessi in esame possono essere scomposti percentualmente nelle principali categorie di opere cosa normalmente riscontrabile presso le pubblicazioni specializzate quale "Prezzi e tipologie edilizie" edito dalla DEI

- Tipografia del Genio Civile, il sottoscritto ritiene di procedere per individuare il coefficiente di obsolescenza da applicare come segue:

- Si fa riferimento all'incidenza percentuale delle varie categorie di opere che partecipano alla formazione del costo di costruzione;
- Per ogni singola categoria di opere si esamina e si quantifica percentualmente la necessità di intervento per riportarla allo stato di nuovo;
- Si sommano le percentuali risultanti e se tale somma non supera il 100% questa costituisce coefficiente di obsolescenza.

E' evidente che tale percentuale va eventualmente addizionata di un coefficiente che tenga conto dell'obsolescenza funzionale (ovviamente se curabile) e dell'obsolescenza economica (se presente).

Bibliografia:

- "Manuale operativo delle stime immobiliari" a cura dell'Agenzia del Territorio, edito da [REDACTED] d. 2011, pag. 196 e ss.;
- [REDACTED] "Metodo di stima immobiliare - applicazione degli standard internazionali, trattato teorico pratico", p. 306 e ss.

Per l'unità ad uso industriale (sita in Santo Stino di Livenza), il metodo di valutazione assumibile è il

#### **METODO DEI COSTI**

con i seguenti

#### **LIMITI ED ASSUNZIONI**

1. La pubblicazione edita dalla DEI - Tipografia del Genio Civile relativa ai "Prezzi ed alle tipologie edilizie" a cura del Collegio Ingegneri ed Architetti di Milano, anno 2014, riporta a consuntivo per un capannone con copertura piana della superficie di 4.981 mq., completo di uffici e servizi di stabilimento, un costo dell'opera a:

- a. **euro 307,00/mq.** con altezza di mt. 4,00,
- b. **euro 322,00/mq.** con altezza di mt. 6,50.

**Viene considerato un valore di euro 50,00/mq per le tettoie.**

**Per quanto attiene la valorizzazione sintetica delle unità residenziali localizzate in Prata di Pordenone - Ghirano, si è considerato un costo di costruzione pari ad euro 1.085,00/mq a cui applicarsi coefficiente di obsolescenza.**

**8.2 Fonti di informazione:**

- Prezziario dei costi di costruzione 2014 "Prezzi e tipologie edilizie" edito dalla DEI – Tipografia del Genio Civile anno 2014 (ultima versione disponibile);
- Rilievi effettuali sul panorama immobiliare on-line;
- Borsino immobiliare Provincia di Pordenone anno 2014/2015;
- Borsino di zona dell' Agenzia del Territorio (2° semestre 2014);

Si riporta di seguito tabella analitica relativa alla valutazione degli immobili:

**Capannone in San Stino di Livenza (F.3 mappale 389 sub. 11)**

**Terreni**

Descrizione	Consistenza (mq)	Euro/mq	VM
Terreno e sistemazioni esterne	3.326,00	€ 15,00	€ 49.890,00
<b>Totali:</b>			<b>€ 49.890,00</b>

<b>Coefficiente di realizzo:</b>	0,85	<b>VR</b>
		€ <b>42.406,50</b>

**Fabbricati**

Descrizione Ambienti dell'immobile	Piano	Sub.	h	Vol. (Lordi)	Coef. (Contr. II)	Costo di Contr. (€/mq)	Coef. OSS. (Kcal/mq)	€/mq	VM	
Produzione	T	11	4,30	873	1,0	873	€ 307,00	0,80	€ 61,40	€ 53.602,20
Ufficio amministrazione (con servizio igienico)	T	11	2,80	28	1,0	28	€ 307,00	0,80	€ 61,40	€ 1.719,20
Mensa e servizi dipendenti	T	11	2,80	54	1,0	54	€ 307,00	0,80	€ 61,40	€ 3.290,43
Centrale Termica	T	11	n.d.	16	1,0	16	€ 307,00	0,80	€ 61,40	€ 982,40
Tettoia				31	1,0	31	€ 50,00	0,80	€ 10,00	€ 310,00
<b>Totali:</b>				1.002	1.002			<b>Totale:</b>		<b>€ 59.904,23</b>

<b>Coefficiente di realizzo:</b>	0,55	<b>VR</b>
		€ <b>32.947,32</b>

Tabella di riassunto totali:

<b>Valore di MERCATO VM</b>	€ 109.794,23	arrotondato	€ <b>110.000,00</b>	(a+c)
<b>Valore di REALIZZO VR</b>	€ 75.353,82	arrotondato	€ <b>75.000,00</b>	(b+d)

**Lotto 01**

**8.3 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€75.000,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" (con titolo):	<b>-,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€75.000,00</b>

Terreni											
Descrizione	Consistenza(mq)	Euro/mq	VM	Coeff. ABB	VR	Titolo/quota	Intestato	Valore Quota (VR)			
a Terreno Agricolo fg.22 m.53 - loc. Ghirano	4,900,00	€ 5,00	€ 24.500,00	0,80	€ 18.600,00	Comproprietà	1/8	Maluta Patrizio	€ 2.450,00		
b Terreni di sedime e pertinenza fg.22 mappale 415 (sub. 1 e 2)	1,880,00	€ 20,00	€ 37.600,00	0,80	€ 30.080,00	Comproprietà	1/8	Maluta Patrizio	€ 3.760,00		
c Terreno Agricolo (con piccola porzione edificabile) fg.22 m.55 - loc. Ghirano	850,00	€ 10,00	€ 8.500,00	0,80	€ 6.800,00	Comproprietà	1/8	Maluta Patrizio	€ 850,00		

Fabbricati															
Descrizione	Piano	h	Mq. (Lordi)	or	Mq. (Comm)	Costo di Costr. (€/mq)	Coef. OBSL. (k+of+oe)	€/mq	VM	Coeff. ABB	VR	Titolo/quota	Intestato	Valore Quota (VR)	
<b>Civile Abitazione Fg. 22 Mappale 415</b>															
b Cucina, zona pranzo, soggiorno, cantina, bagno e disimpigni vano scale	T	2,85	100	1,0	100	€ 1.085,00	0,60	€ 434,00	€ 43.400,00	0,50	€ 21.700,00	Proprietà	1/8	Malutta Patrizio	€ 2.712,50
b N.3 camere, ripostiglio, bagno	1	2,80	94	1,0	94	€ 1.085,00	0,60	€ 434,00	€ 40.796,00	0,50	€ 20.398,00	Proprietà	1/8	Malutta Patrizio	€ 2.549,75
b Terrazzo	1		2	0,3	1	€ 1.085,00	0,60	€ 434,00	€ 260,40	0,50	€ 130,20	Proprietà	1/8	Malutta Patrizio	€ 16,28
b Soffitta	2	2,20	61	0,5	31	€ 1.085,00	0,70	€ 325,50	€ 9.927,75	0,50	€ 4.963,88	Proprietà	1/8	Malutta Patrizio	€ 620,48
b Magazzino	T	2,55	23	1,0	23	€ 1.085,00	0,80	€ 217,00	€ 4.991,00	0,50	€ 2.495,50	Proprietà	1/8	Malutta Patrizio	€ 311,94
b Magazzino	T	4,55	32	1,0	32	€ 1.085,00	0,80	€ 217,00	€ 6.861,54	0,50	€ 3.430,77	Proprietà	1/8	Malutta Patrizio	€ 428,85
<b>Totale:</b>									€ 106.236,69		€ 53.118,35		Tot. Quota:	€ 6.638,79	
<b>Depositi Fg 22 Mappale 55</b>															
b Deposito	T	2,50	71	1,0	71	€ 1.085,00	0,85	€ 162,75	€ 11.555,25	0,50	€ 5.777,63	Proprietà	1/8	Malutta Patrizio	€ 722,20
c Deposito	1	4,40	71	1,0	71	€ 1.085,00	0,85	€ 162,75	€ 11.555,25	0,50	€ 5.777,63	Proprietà	1/8	Malutta Patrizio	€ 722,20
<b>Totale:</b>			454		422			€ 23.110,50			€ 11.555,25			€ 1.444,41	

**Totale quote in capo al fallimento** € **15.144,20**

costituite da:

a Terreno agricolo fg.22 mappale 53	€ 2.450,00
b Terreno e civile abitazione con pertinenze fg.22 mappale 415 sub. 1 e 2	€ 10.399,79
c Terreno ed edificazione fg. 22 mappale 55	€ 2.294,41

## Lotto 02

**8.3 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore Quota (arrotondati):

**€10.400,00**

## Lotto 03

**8.3 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore Quota (arrotondati):

**€2.450,00**

## Lotto 04

### 8.3 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore Quota (arrotondati):

€2.300,00

### 8.4 Conclusioni e precisazioni finali

Considerato quanto sopra ribadito, la presente relazione peritale, visto l'andamento estremamente variabile del mercato immobiliare, si ritiene valida per un periodo temporale indicativamente quantificabile **in 10 mesi**.

E' doveroso precisare che il valore complessivo sopra determinato non può considerarsi valido in assoluto ma deve essere inteso quale "valore obiettivo" determinato su basi razionali. Infatti, in caso di operazioni che riguardino unitariamente i beni oggetto di stima, il valore di scambio (prezzo) degli stessi potrebbe essere in larga misura condizionato dal particolare interesse delle parti che risulta fondato su stime soggettive e, come tali, non valutabili sul piano generale.

Per quanto attiene alle quote di comproprietà degli immobili civili ed il terreno agricolo si ritiene che la commerciabilità sia estremamente limitata tenuto conto della localizzazione, della tipologia di immobili e della minima quota di diritto rilevato.

Con quanto sopra, il sottoscritto ritiene di aver bene e compiutamente adempiuto all'incarico affidatogli.

### 8.5 Allegati

- Visure Catastali aggiornate
- Estratto di mappa
- Planimetrie catastali
- Visure ipocatastali
- Rilievo fotografico

L'Esperto alla stima  
Geometra Diego Vendruscolo

Edicom Finance srl – assistenzaperizia@efsystem.it