

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PORDENONE

SEZIONE FALLIMENTARE



FALLIMENTO

N.63/2016 Sent.68 /16

TASSAN SRL.

con sede in Aviano, (PN) Via Pitteri n.2
CF e numero di iscrizione al R.I.01010760930

Giudice Delegato

Dottor FRANCESCO PEDOJA

Curatore Fallimentare

Dottoressa LAURA BATTISTUZZI

Perito Estimatore Immobili

Geometra ANTONIO TAIARIOL

RELAZIONE PERITALE

L1

LOTTO PRIMO

NEL COMUNE DI AVIANO

UFFICIO E AUTORIMESSA

SUL CONDOMINIO "CENTRO COMMERCIALE"

IN VIA PITTERI NR.2

FG.47 MAP.848 SUB.23 e SUB.57

Antonio Taiariol

Via Pastrengo nr.11 - 33074 Fontanafredda PN
Telefono 0434.565110 Fax 0434.566932 – mail. studiotaiariol@gmail.com

RELAZIONE PERITALE

Il sottoscritto geometra Antonio TAIARIOL, con studio professionale in Comune di Fontanafredda, Via Pastrengo nr.11/4, telefono fax 0434.565110, iscritto all'albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Pordenone e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Pordenone, è incaricato dal Curatore Fallimentare, Dottorssa Laura Battistuzzi, a eseguire la valutazione dei fabbricati e dei terreni nel Fallimento N.63/2016 Sent.68/16, della società TASSAN SRL. con sede in Aviano, (PN) Via Pitteri n.2, CF e numero di iscrizione al R.I.01010760930

QUESITO

1-identificare e stimare i beni staggiti, previo sopralluogo, tenendo conto, in particolare, per i fabbricati della loro regolarità urbanistico-edilizia con riferimento agli artt. 17 e 40 della Legge n. 47/85, valutando l'incidenza negativa delle eventuali opere abusive e per i terreni della loro destinazione urbanistica risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui alla Legge 28 febbraio 1985 n.47 (art.18), indicando se sia opportuno, secondo i criteri più razionali ai fini della vendita, che i beni pignorati vengano venduti in uno o più lotti, attribuendo espressamente il valore a ciascun lotto e descrivendo diffusamente le caratteristiche di ognuno di essi, mediante riscontri planimetrici e fotografici;

2-accertare con riferimento alla legge sul condono edilizio, in quale epoca fu realizzato l'immobile; trattandosi di costruzione iniziata successivamente al 1° settembre 1967, accerti gli estremi delle licenze edilizie, la sostanziale corrispondenza della costruzione alle previsioni della concessione, nonché le eventuali modifiche subite dalla costruzione e gli estremi degli atti amministrativi autorizzativi delle variazioni o ristrutturazioni; in mancanza di concessioni, dica se la concessione in sanatoria non sia esclusa dalle norme vigenti per il Comune nel quale è sito l'immobile, anche in relazione ed eventuali vincoli paesaggistici o culturali, ovvero se sia ottenibile e con quali oneri prevedibili approssimativi (ai

fini della stima dell'immobile); accerti la sussistenza o meno della dichiarazione di abitabilità o agibilità dei fabbricati;

3-riferire se l'immobile presenti caratteristiche di interesse storico, artistico, archeologico, tali da comportare la possibile esistenza di un vincolo culturale ai sensi del D. Lgs. 29 ottobre 1999 n.490 e quindi del diritto di prelazione dello Stato e l'obbligo di denuncia ai sensi dell'art. 58 del suddetto decreto;

4-effettuare le attestazioni previste dal D. Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 , come modificato dal D. Lgs. 29 dicembre 2006, n. 311, di disciplina nazionale sul rendimento energetico nell'edilizia, se ed in quanto applicabile;

5-precisare la sussistenza di eventuali diritti di godimento e se l'immobile sia libero o soggetto a locazioni, affitti, canoni, livelli, servitù ed altro;

6-controllare se sussistono diritti di usufrutto ed in quali misure, segnalando se sia ancora in vita l'usufruttuario: in caso positivo, ne stimi il valore, ed in caso negativo acquisisca il relativo certificato di morte e provveda, ove necessario alla presentazione della domanda di voltura catastale per riunione di usufrutto;

7-richiedere presso i competenti uffici dello stato civile il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dei falliti titolari degli immobili pignorati, procurandosi in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni), copia delle stesse presso i competenti uffici;

8-indicare gli estremi delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni pignorati;

9-inviare nel termine di 60 giorni dalla comunicazione dell'incarico, copia della relazione al commissario, a mezzo posta ordinaria o elettronica.

Entro lo stesso termine depositare in cancelleria l'originale della perizia, oltre la copia cartacea completa di tutti gli allegati e dei floppy disc o CD-ROM (compresa la planimetria).

OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente perito ha compiuto vari sopralluoghi per rilevare e prendere visione dei vari compendi immobiliari.

Eseguite, poi, le visure catastali, tavolari, urbanistiche e amministrative presso i preposti Uffici Pubblici, compiute le elaborazioni tecniche dei dati ivi acquisiti e le dovute indagini di mercato, in ottemperanza ai quesiti posti dal Giudice, ha redatto la presente relazione peritale.

LA FORMAZIONE DEI LOTTI

Gli immobili del fallimento, posti nel Comune di Aviano e nel Comune di Barcis, sono stati suddivisi in più lotti omogenei.

La formazione dei lotti ha tenuto conto delle quote in proprietà e alla maggiore probabilità di vendita unitamente alla previsione del massimo realizzo economico di ogni singolo bene.

La presente relazione riguarda la stima immobiliare del LOTTO PRIMO costituito da un ufficio al piano primo e di un' autorimessa al piano scantinato, facente parte del condominio denominato "CENTRO COMMERCIALE" a destinazione commerciale/direzione, sito in Comune di Aviano, Via Riccardo Pitteri n.2, edificato su area di base censita al fg.47 map.848.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE IMMOBILI

AGENZIA DELLE ENTRATE

Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio

CATASTO DEI FABBRICATI

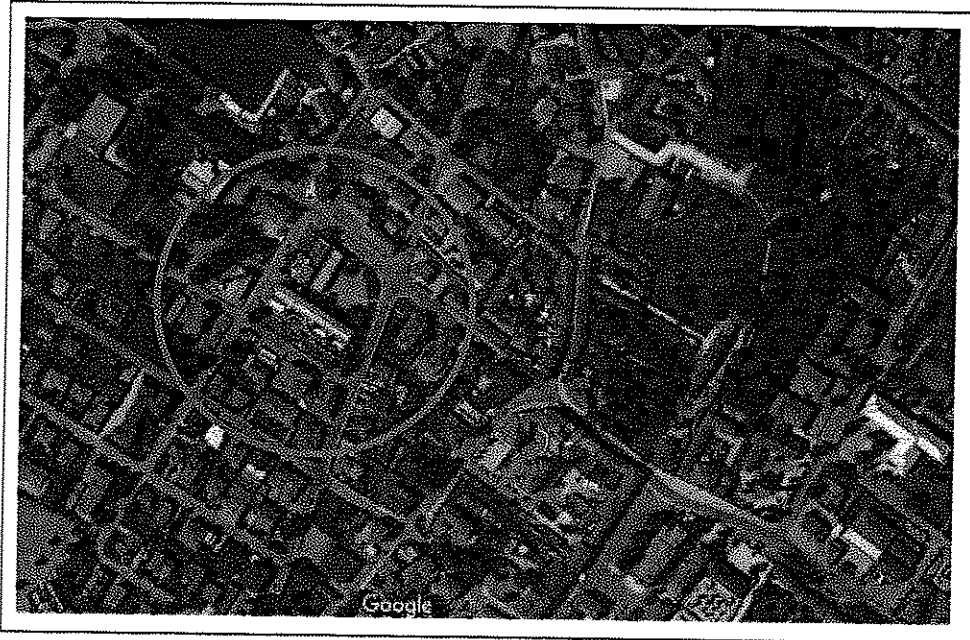
COMUNE DI AVIANO

Fg.	Part.	Sub	Via	Piano	Cat.	Cl.	V/Mq.	Rc.
47	848	23	R. Pitteri	1	A/10	2	1,5	410,58
47	848	57	R.Pitteri	S1	C/6	3	32	99,16

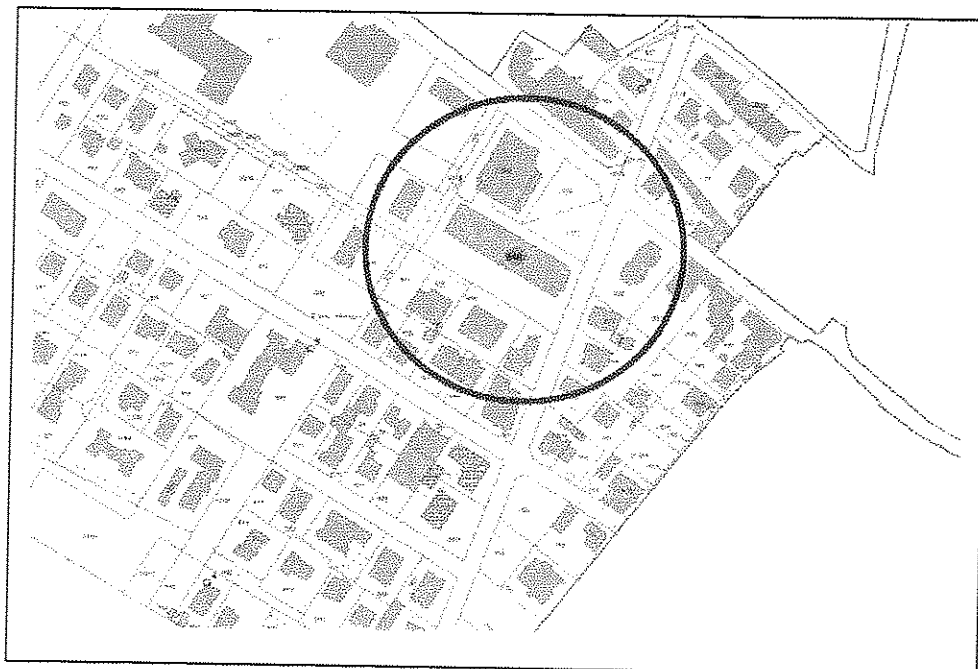
Il fabbricato condominiale dove sono ubicati i beni insiste su terreno distinto al Catasto Terreni al Fg.47 Particella 848.

LOCALIZZAZIONE

La zona, dove sorge il complesso edilizio condominiale, è posta in Comune di Aviano ed è caratterizzata dalla presenza d'insediamenti residenziali e di piccole e medie attività commerciali.



Fotogrammetria



Estratto di Mappa Fg.47 Map.848

COERENZE E MILLESIMI DI PROPRIETA'

Il complesso condominiale denominato "Centro Commerciale" confina nell'insieme con le particelle 821,828,841,1226,1344,1377 e via Pitteri, salvo altri. All'ufficio spettano di competenza 7,03/1000 mentre all'autorimessa 2,57/1000 per un totale di 9,60/1000 di proprietà.

DISPONIBILITA' IMMOBILI

Gli immobili stimati sono occupati dai locatari come Agenzia Assicurativa.

SEDE LEGALE DELLA SOCIETA'

La fallita società TASSAN SRL. ha sede legale in Aviano, (PN) Via Pitteri n.2, CF.01010760930.

TITOLI DI PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti alla fallita società per Compravendita in data 22 aprile 2005 Rep.n.111.932/20.955 del Notaio Romano Jus, registrata a Pordenone in data 11 maggio 2005 al n.3761 mod.IT, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 11 maggio 2005 ai nn.7896/5107.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Visura effettuata telematicamente in data 15.03.2017

1.RETTIFICA TRASCRIZIONE del 28/09/2004 - Registro Particolare 10339 Registro Generale 15558 - Pubblico ufficiale GERARDI GASPARE Repertorio 42779 del 21/09/2004 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico. Formalità di riferimento: Trascrizione n. 7573 del 1982

2.TRASCRIZIONE del 11/05/2005 - Registro Particolare 5107 Registro Generale 7896 - Pubblico ufficiale JUS ROMANO Repertorio 111932/20955 del 22/04/2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA. Nota disponibile in formato elettronico

3.ISCRIZIONE del 20/05/2013 - Registro Particolare 929 Registro Generale 6825

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 7680 del 27/11/2012 -
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 431 del 18/04/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 701 del 26/06/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. Annotazione n. 1134 del 07/06/2016 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4.ISCRIZIONE del 15/04/2014 - Registro Particolare 595 Registro Generale 4376

- Pubblico ufficiale JUS ROMANO Repertorio 138093/33302 del 08/04/2014

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
APERTURA DI CREDITO

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 537 del 24/03/2016
(RESTRIZIONE DI BENI)

5.TRASCRIZIONE del 13/01/2017 - Registro Particolare 459 Registro Generale

612 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 68/2016 del 15/12/2016 -ATTO

GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Nota disponibile in formato elettronico

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

AGENZIA DELLE ENTRATE

Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio

CATASTO DEI FABBRICATI

COMUNE DI AVIANO

Fg.	Part.	Sub	Via	Piano	Cat.	Cl.	V/Mq.	Re.
47	848	23	R. Pitteri	1	A/10	2	1,5	410,58
47	848	57	R. Pitteri	S1	C/6	3	32	99,16

*Ufficio al piano primo e autorimessa al piano scantinato, facenti parti del
complesso condominiale denominato "CENTRO COMMERCIALE" – sito in*

Comune di Aviano, Via Riccardo Pitteri n.2, edificato su area di base censita al fg.47 mappale 848.



Ubicazione e ambiente

Il comparto territoriale comunale dove sorgono gli immobili è ricompreso nella fascia urbana centrale del comune.

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

L'ufficio (sub.23), si trova al piano primo dell'edificio ed è composto di due locali e un servizio igienico.

La superficie lorda arrotondata, rilevata dagli elaborati grafici e catastali, è di circa mq.33,00.

Le strutture portanti dell'edificio sono in struttura di cemento armato prefabbricata; i tramezzi divisorii principali sono in laterizio; tutte le murature interne sono intonacate al civile a più strati e tinteggiate con pittura traspirante; i pavimenti sono in piastrelle; le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle in ceramica; le porte interne sono in alluminio così come i serramenti; l'impianto idrico ha tubazione sottotraccia; il piccolo bagno ha sanitari in porcellana di modesta qualità; la rubinetteria è predisposta per l'erogazione d'acqua calda e fredda; l'impianto termico per il riscaldamento è centralizzato con caldaia alimentata a gasolio e ha corpi riscaldanti nei locali; l'impianto elettrico è del tipo civile sottotraccia con una

o più fonti d'illuminazione e prese di corrente per ciascun ambiente.



L'autorimessa pertinenziale (sub.57), posta al piano interrato con accesso dalla rampa condominiale, ha superficie lorda arrotondata, rilevata dagli elaborati grafici e catastali, di circa mq.32,00.

Le parti comuni esterne del condominio, in assenza di elaborato planimetrico catastale, non è stato possibile identificarle puntualmente.

L'accesso al piano avviene tramite scala condominiale coperta mentre quello alle autorimesse da scala esterna o rampa.

I piani fuori terra del condominio sono allacciati alla fognatura, mentre la zona interrata per le autorimesse ha perdenti e pompa di sollevamento.

Il riscaldamento è centralizzato con caldaia alimentata a gasolio.

La vendita è forzata e per questo l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili e occulti e/o per mancanza di qualità. L'immobile è stato stimato a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni onere di completamento, adeguamento, integrazione, riparazione e/o revisione dell'esistente a totale cura e spese dell'aggiudicatario (ivi incluse tutte le relative spese tecniche).

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

PARTI COMUNI E REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Sono comuni ai proprietari di tutte le unità immobiliari dello stabile, l'area su cui sorge l'edificio, salve le aree attribuite in proprietà esclusiva, come riportato nell'accatastamento e dal regolamento condominiale e in genere quanto ritenuto comune a norma dell'art. 1117 c.c.

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

L'amministrazione condominiale è affidata allo studio [REDACTED]

Presso lo studio dell'amministratore potranno essere richieste precise informazioni in merito alla gestione e alle spese medie condominiali annue di competenza agli immobili stimati e sul regolamento condominiale.

STATO DI MANTENIMENTO E CONSERVAZIONE

Il complesso condominiale e l'ufficio con autorimessa, oggetto della stima, sono complessivamente in discreto stato di manutenzione.

CONFORMITA' CATASTALE

Non si conferma la conformità della scheda catastale dell'ufficio identificato con il subalterno 23 poiché è stata realizzata una parte divisoria.

Andrà demolita la parete e ripristinata la situazione iniziale che prevede un unico locale a uso ufficio.

Si conferma la conformità della scheda catastale del posto auto identificato con il subalterno 57.

PROVVEDIMENTI E PERMESSI EDILIZI

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

Concessione edilizia del 12 luglio 1979 prot.76/79 pratica n.241;

Concessione edilizia del 19 agosto 1988 n.132/88 prot.11112/86 pratica 165/86;

Abitabilità del 23 ottobre 1991 n.5830 pratica n.241/78 conc.n.76 e 132/88;

REGOLARITA' EDILIZIA

Non si conferma la regolarità edilizia dell'ufficio identificato con il subalterno 23 poiché è stata realizzata una parte divisoria removibile.

Per avere la conformità edilizia, così come per quella catastale, andrà rimossa la parete e ripristinata la situazione iniziale che prevede un unico locale a uso ufficio.

Si evidenzia che i controlli sulla regolarità edilizia riguardano solo ed esclusivamente i beni stimati (ufficio e autorimessa) poiché non è possibile verificare l'intero complesso edilizio condominiale e le altre unità immobiliari presenti nell'edificio.

Si ricorda che i beni sono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e che è comunque onere della parte aggiudicataria visionarli attentamente e verificare con congruo anticipo la regolarità dei beni anche sotto il profilo della Legge 47/85 e DPR 380/2011. La stessa potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, 5° comma DPR 6 giugno 2001 n.380, e 4, 6° comma, della legge 28 febbraio 1985 n.47.

CERTIFICATO INESISTENZA PROVVEDIMENTI SANZIONATORI

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

CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI

Non sono state eseguite indagini, ispezioni, prove e verifiche sull'efficienza e sulla conformità degli impianti tecnologici (caldaia, impianto elettrico, fognature, gas, acquedotto etc.) né alla messa in servizio degli stessi per cui ogni eventuale attività

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

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

La proprietà non ha fornito la documentazione inerente alla conformità degli impianti tecnologici dell'ufficio.

L'amministrazione condominiale ha fornito allo scrivente copia della richiesta Attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio (anno 2013) e copia scheda identificativa dell'impianto che si allega (anno 2013).

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

ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA

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

COLLAUDO STATICO

In comune è depositato e visionabile il collaudo statico dell'edificio a firma dell'Ingegnere Luigi Mozzon.

DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Gli immobili sono locati ad Agenzia Assicurativa.

SERVITU' E GRAVAMI

Per quanto concerne tutti i patti, clausole e condizioni si fa riferimento all'atto del 23.09.1982 Rep.64309 del Notaio Simone Gerardi di Pordenone ivi registrato in data 05.10.1982 al n.2738 Mod.II e trascritto in data 14.10.1982 ai nn.9382/7573 e atto di rettifica in data 21.09.2004 rep.64309 del Notaio Simone Gerardi di Pordenone ivi registrato in data 01.10.2004 al n.100837 Mod.I e trascritto in data 28.09.2004 ai nn.15558/10339.

In ogni modo la presente stima segue a corpo, nello stato e grado attuale, con ogni inerente adiacenza e pertinenza, diritto, azione, ragione, con le servitù e gli oneri esistenti anche se non citate nella relazione e negli atti.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Trattandosi di fabbricati non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica.

ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

L'attuale situazione economica che ha colpito fortemente il mercato immobiliare, assieme alla mancanza di liquidità e alla difficoltà di accesso ai mutui bancari, ha determinato la presenza sul mercato di numerosi immobili invenduti, nonostante il notevole abbassamento dei prezzi verificatosi negli ultimi anni.

A conferma di ciò risulta che nello stesso complesso immobiliare (anche in adiacenza ai locali stimati) vi sono alcuni uffici con medesime caratteristiche e finiture, oggetto di altre procedure o sul libero mercato, tutt'ora invenduti.

CONSISTENZA DEI BENI

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

Non sono stati verificati e determinati i confini sul posto rilevando unicamente la corretta ubicazione catastale e planimetrica degli immobili all'interno del complesso immobiliare.

Applicando tale criterio si hanno le seguenti superfici commerciali arrotondate:

Id	Destinazione	Superficie Commerciale
A	Ufficio P.1	Mq. 33,00
B	Autorimessa S.1.	Mq. 16,00

PROCEDIMENTO DI STIMA E INDAGINI DI MERCATO

La valutazione, corrispondente al più probabile valore di mercato, è effettuata con il *metodo per comparazione*, consistente nella ricerca del valore commerciale d'immobili simili a quello oggetto di stima per ubicazione, disposizione, superficie, stato d'uso e locativo, e di cui è stata già definita la libera contrattazione.

Il valore più probabile è quello più frequente nel campione di prezzi assunto a riferimento della stima.

I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata attraverso colloqui con operatori del settore e accedendo ad altre fonti informative indirette di cui, peraltro, si conoscono sia le modalità di misura della consistenza, i criteri di zonizzazione adottati e il tipo di fonti impiegato per realizzare la banca dati stessa.

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

Nonostante la ricerca del massimo grado di omogeneità nella costruzione del campione di comparazione e di dettaglio nella raccolta delle informazioni, si è eseguito un successivo aggiustamento, di tipo qualitativo, per ridurre ulteriormente le differenze tra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche oltre alla data di costruzione del bene oggetto di stima e quelle del campione di raffronto.

VALORI ASSUNTI

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

- tipologie costruttive, strutturali e tecnologiche
- dimensioni e forma geometrica
- grado di finitura, stato di conservazione, vetustà e funzionalità
- edilizia e urbanistica
- difformità catastali e edilizie
- servitù e gravami
- ubicazione
- il prospetto o meno su strade di primaria importanza
- servizi alla famiglia (centri commerciali, scuole, parchi, luoghi di culto)
- distanza dai luoghi di lavoro
- caratteristiche ambientali dell'area (rumorosità, qualità dell'aria ecc.)
- situazione del mercato immobiliare

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Alla luce di tutto quanto sopra esposto, considerato lo stato di conservazione dei beni, la loro destinazione, le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, lo stato di fatto e di diritto in cui in questo momento si trovano con tutti gli inerenti diritti, ragioni e azioni, accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive di qualsiasi specie esistenti, si stima a corpo e non a misura il compendio immobiliare composto dall'appartamento, l'autorimessa e le parti comuni in:

Id	Destinazione	Sup.Commerciale	Valore a corpo
A	Ufficio e Autorimessa	Circa Mq,49,00	31.850,00

VALORE DI STIMA

A corpo Euro 31.850,00
(Trentaunomilaottocentocinquanta)

A parere dello scrivente è opportuno apportare una decurtazione al valore di stima in via forfetaria del 35% in considerazione dall'assenza di garanzia per vizi sull'immobile e sugli impianti tecnologici, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente a provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

VALORE A BASE D'ASTA
arrotondato
A corpo Euro 20.700,00
(Ventimilasettecento)

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

Il Perito

Antonio Taiariol



Allegati:

- *Visure catastali*
- *Visure ipotecarie*
- *Planimetrie catastali*
- *Atto di ultima provenienza*
- *Regolamento condominiale*
- *Richiesta rinnovo CPI*
- *Permessi Edilizi*
- *Abitabilità*

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PORDENONE

SEZIONE FALLIMENTARE



FALLIMENTO

N.63/2016 Sent.68 /16

TASSAN SRL.

con sede in Aviano, (PN) Via Pitteri n.2
CF e numero di iscrizione al R.I.01010760930

Giudice Delegato

Dottor FRANCESCO PEDOJA

Curatore Fallimentare

Dottorssa LAURA BATTISTUZZI

Perito Estimatore Immobili

Geometra ANTONIO TAIARIOL

RELAZIONE PERITALE

L2

LOTTO SECONDO

NEL COMUNE DI AVIANO

FRAZIONE DI MARSURE

FABBRICATI RURALI

DA RISTRUTTURARE E RICOSTRUIRE

IN VIA SANTA CATERINA

FG.28 MAP.345 e MAP.2176

Antonio Taiariol

Via Pastrengo nr.11 - 33074 Fontanafredda PN
Telefono 0434.565110 Fax 0434.566932 – mail. studiotaiariol@gmail.com

RELAZIONE PERITALE

Il sottoscritto geometra Antonio TAIARIOL, con studio professionale in Comune di Fontanafredda, Via Pastrengo nr.11/4, telefono fax 0434.565110, iscritto all'albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Pordenone e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Pordenone, è incaricato dal Curatore Fallimentare, Dottoressa Laura Battistuzzi, a eseguire la valutazione dei fabbricati e dei terreni nel Fallimento N.63/2016 Sent.68/16, della società TASSAN SRL. con sede in Aviano, (PN) Via Pitteri n.2, CF e numero di iscrizione al R.I.01010760930

QUESITO

1-identificare e stimare i beni staggiti, previo sopralluogo, tenendo conto, in particolare, per i fabbricati della loro regolarità urbanistico-edilizia con riferimento agli artt. 17 e 40 della Legge n. 47/85, valutando l'incidenza negativa delle eventuali opere abusive e per i terreni della loro destinazione urbanistica risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui alla Legge 28 febbraio 1985 n.47 (art.18), indicando se sia opportuno, secondo i criteri più razionali ai fini della vendita, che i beni pignorati vengano venduti in uno o più lotti, attribuendo espressamente il valore a ciascun lotto e descrivendo diffusamente le caratteristiche di ognuno di essi, mediante riscontri planimetrici e fotografici;

2-accertare con riferimento alla legge sul condono edilizio, in quale epoca fu realizzato l'immobile; trattandosi di costruzione iniziata successivamente al 1° settembre 1967, accerti gli estremi delle licenze edilizie, la sostanziale corrispondenza della costruzione alle previsioni della concessione, nonché le eventuali modifiche subite dalla costruzione e gli estremi degli atti amministrativi autorizzativi delle variazioni o ristrutturazioni; in mancanza di concessioni, dica se la concessione in sanatoria non sia esclusa dalle norme vigenti per il Comune nel quale è sito l'immobile, anche in relazione ed eventuali vincoli paesaggistici o culturali, ovvero se sia ottenibile e con quali oneri prevedibili approssimativi (ai

fini della stima dell'immobile); accerti la sussistenza o meno della dichiarazione di abitabilità o agibilità dei fabbricati;

3-riferire se l'immobile presenti caratteristiche di interesse storico, artistico, archeologico, tali da comportare la possibile esistenza di un vincolo culturale ai sensi del D. Lgs. 29 ottobre 1999 n.490 e quindi del diritto di prelazione dello Stato e l'obbligo di denuncia ai sensi dell'art. 58 del suddetto decreto;

4-effettuare le attestazioni previste dal D. Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 , come modificato dal D. Lgs. 29 dicembre 2006, n. 311, di disciplina nazionale sul rendimento energetico nell'edilizia, se ed in quanto applicabile;

5-precisare la sussistenza di eventuali diritti di godimento e se l'immobile sia libero o soggetto a locazioni, affitti, canoni, livelli, servitù ed altro;

6-controllare se sussistono diritti di usufrutto ed in quali misure, segnalando se sia ancora in vita l'usufruttuario: in caso positivo, ne stimi il valore, ed in caso negativo acquisisca il relativo certificato di morte e provveda, ove necessario alla presentazione della domanda di voltura catastale per riunione di usufrutto;

7-richiedere presso i competenti uffici dello stato civile il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dei falliti titolari degli immobili pignorati, procurandosi in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni), copia delle stesse presso i competenti uffici;

8-indicare gli estremi delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni pignorati;

9-inviare nel termine di 60 giorni dalla comunicazione dell'incarico, copia della relazione al commissario, a mezzo posta ordinaria o elettronica.

Entro lo stesso termine depositare in cancelleria l'originale della perizia, oltre la copia cartacea completa di tutti gli allegati e dei floppy disc o CD-ROM (compresa la planimetria).

OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente perito ha compiuto vari sopralluoghi per rilevare e prendere visione dei vari compendi immobiliari.

Eseguite, poi, le visure catastali, tavolari, urbanistiche e amministrative presso i preposti Uffici Pubblici, compiute le elaborazioni tecniche dei dati ivi acquisiti e le dovute indagini di mercato, in ottemperanza ai quesiti posti dal Giudice, ha redatto la presente relazione peritale.

LA FORMAZIONE DEI LOTTI

Gli immobili del fallimento, posti nel Comune di Aviano e nel Comune di Barcis, sono stati suddivisi in più lotti omogenei.

La formazione dei lotti ha tenuto conto delle quote in proprietà e alla maggiore probabilità di vendita unitamente alla previsione del massimo realizzo economico di ogni singolo bene.

La presente relazione riguarda la stima immobiliare del LOTTO SECONDO costituito da vecchi fabbricati in parte demoliti (da ricostruire) e in parte abbisognevole di una radicale ristrutturazione.

Gli immobili sono posti in Comune di Aviano, nella frazione di Marsure in Via Santa Caterina, edificati su area di base censita al fg.28 map.345 e map.2176.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE IMMOBILI

AGENZIA DELLE ENTRATE

Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio

CATASTO DEI FABBRICATI

COMUNE DI AVIANO

Fg	Part	Sub	Sez	Via	Piano	Cat	Cl	Mq/V	Re
28	345	---	A	S. Caterina	T-1	A/6	1	3	113,10
28	2176	---	A	S.Caterina	T-1-2	C/2	1	69	128,29

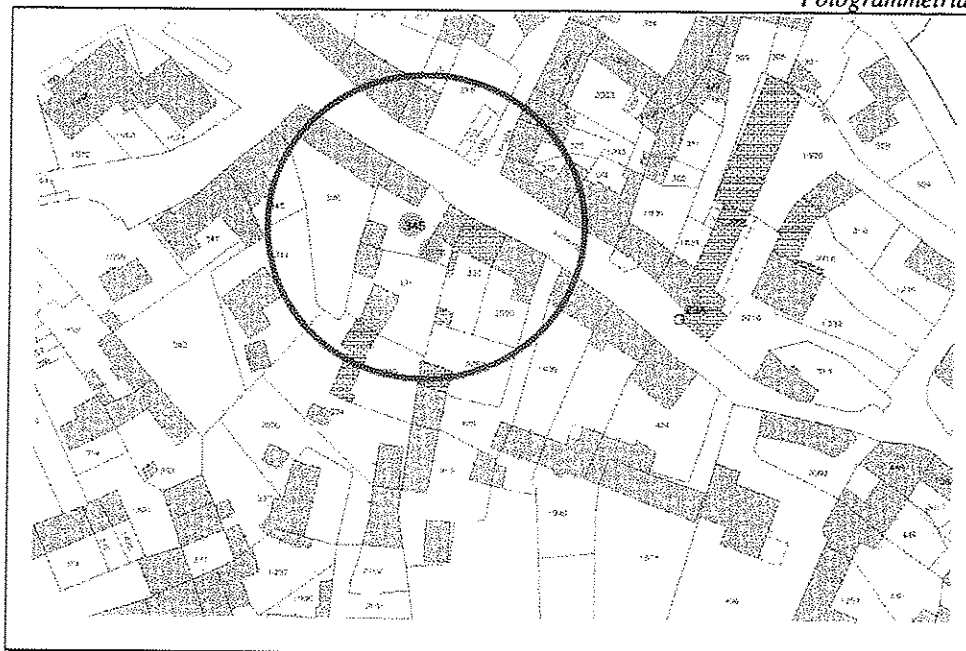
I fabbricati insistono su terreno distinto al Catasto Terreni al Fg.28 Particelle 345-2176 (Ente Urbano) di superficie catastale complessiva di mq.280.

LOCALIZZAZIONE

La zona, dove sono ubicati gli immobili, è posta in Comune di Aviano, nella frazione di Marsure ed è caratterizzata dalla presenza d'insediamenti residenziali a schiera di vecchio impianto.



Fotogrammetria



Estratto di Mappa Fg.28 Map.345 e Map.2176

COERENZE E MILLESIMI DI PROPRIETA'

I fabbricati confinano catastalmente con le particelle 330-331-346 e strada comunale, salvo altri.

DISPONIBILITA' IMMOBILI

La proprietà conferma la disponibilità degli immobili.

SEDE LEGALE DELLA SOCIETA'

La fallita società TASSAN SRL. ha sede legale in Aviano, (PN) Via Pitteri n.2,
CF.01010760930.

TITOLI DI PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti alla fallita società per Compravendita in data 23 dicembre 2011 Rep.n.133.841/30.609 del Notaio Romano Jus, Registro Particolare 816 Registro Generale 1090 del 19/01/2012 .

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Visura effettuata telematicamente in data 17.03.2017

1. TRASCRIZIONE del 28/08/2008 - Registro Particolare 9607 Registro Generale 14260 - Pubblico ufficiale JUS ROMANO Repertorio 125094/26044 del 30/07/2008 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE del 19/01/2012 - Registro Particolare 816 Registro Generale 1090 Pubblico ufficiale JUS ROMANO Repertorio 133841/30609 del 23/12/2011 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE del 20/05/2013 - Registro Particolare 929 Registro Generale 6825 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 7680 del 27/11/2012 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 431 del 18/04/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 701 del 26/06/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. Annotazione n. 1134 del 07/06/2016 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4. ISCRIZIONE del 15/04/2014 - Registro Particolare 595 Registro Generale 4376 - Pubblico ufficiale JUS ROMANO Repertorio 138093/33302 del 08/04/2014
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 537 del 24/03/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)

5. TRASCRIZIONE del 13/01/2017 - Registro Particolare 459 Registro Generale 612 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 68/2016 del 15/12/2016.

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Nota disponibile in formato elettronico

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

AGENZIA DELLE ENTRATE

Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio

CATASTO DEI FABBRICATI

COMUNE DI AVIANO

Fg	Part	Sub	Sez	Via	Piano	Cat	Cl	Mq/V	Rc
28	345	---	A	S. Caterina	T-1	A/6	1	3	113,10
28	2176	---	A	S.Caterina	T-1-2	C/2	1	69	128,29

Il compendio è costituito da vecchi fabbricati residenziali in parte demoliti e in parte abisognevoli di una radicale ristrutturazione.

Gli immobili, posti in Comune di Aviano, nella frazione di Marsure in Via Santa Caterina, sono edificati su area di base censita al fg.28 map.345 e map.2176.

Ubicazione e ambiente

Il comparto territoriale comunale dove sorgono gli immobili è ricompreso nella fascia urbana della frazione.

La posizione è contigua alla piazzetta su cui gravitano alcuni piccoli esercizi commerciali e di servizio.

Descrizione

I fabbricati sulla particella 345 sono stati in parte demoliti e in parte sono crollati ad eccezione di un piccolo annesso anch'esso in pessime condizioni e privo di copertura.

Il fabbricato edificato sulla particella 2176, di vecchissima costruzione, è in cattivo stato di manutenzione.

Per garantire la sicurezza al transito di persone e veicoli attraverso il porticato del piano terra, gravato da servitù, sono state eseguite delle manutenzioni alla copertura oltre alla chiusura con muratura delle finestre al piano primo.

La vendita è forzata e per questo l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili e occulti e/o per mancanza di qualità. L'immobile è stato stimato a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni onere di completamento, adeguamento, integrazione, riparazione e/o revisione dell'esistente a totale cura e spese dell'aggiudicatario (ivi incluse tutte le relative spese tecniche). Di tutto questo si è tenuto conto specificamente nella formulazione del prezzo a base d'asta.

STATO DI MANTENIMENTO E CONSERVAZIONE

Una parte dei fabbricati è stata demolita mentre la restante, ancora edificata, si trova in pessime condizioni di mantenimento.

PROVVEDIMENTI E PERMESSI EDILIZI

Trattasi di fabbricati di vecchissima costruzione e per questo privi di permessi o autorizzazioni edilizie.

La ditta [REDACTED] (proprietaria precedente) ha presentato in Comune un progetto di ristrutturazione totale degli edifici con [REDACTED] con inizio lavori del 18.05.2010.

Il progetto approvato prevedeva la realizzazione di un'unica unità abitativa con una cubatura edificata vuoto per pieno di circa mc.650 (con l'esclusione del portico con servitù di passaggio al piano terra della particella 2176).

Allo stato attuale, per ragioni di sicurezza, sono stati realizzati i lavori di demolizione di una parte dei fabbricati posti sulla particella 2176.

La SCIA, che ha una durata massima di tre anni, è scaduta e per questo inefficace.

REGOLARITA' EDILIZIA

Per quanto riportato al precedente punto si conferma la regolarità edilizia degli immobili.

Per la ripresa dei lavori dovrà essere presentata richiesta di Permesso a Costruire o SCIA in sostituzione del Permesso a Costruire.

Si ricorda che i beni sono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e che è comunque onere della parte aggiudicataria visionarli attentamente e verificare con congruo anticipo la regolarità dei beni anche sotto il profilo della Legge 47/85 e DPR 380/2011. La stessa potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, 5° comma DPR 6 giugno 2001 n.380, e 4, 6° comma, della legge 28 febbraio 1985 n.47.

CONFORMITA' CATASTALE

Con richiesta telematica è stato possibile reperire solo la scheda planimetrica del mappale 2176.

Per il mappale 345 sono stati visualizzati in piattaforma i seguenti messaggi:
Planimetria non rilasciabile. Planimetria non abbinata.

In ogni caso, tenuto conto all'inefficacia della SCIA sopra citata, e all'avvenuta demolizione del fabbricato insistente sulla particella 345, dovrà essere presentata variazione catastale.

Per questo motivo non si dichiara la conformità catastale degli immobili.

CERTIFICATO INESISTENZA PROVVEDIMENTI SANZIONATORI

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

CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI

Gli immobili esistenti sono privi di qualsiasi impianto tecnologico.

SONDAGGI E ISPEZIONI

Non si sono eseguiti scavi, sondaggi e ricerche per determinare la natura, l'inquinamento, la consistenza, le caratteristiche geologiche, geotecniche e idrogeologiche del terreno in pertinenza, né indagini di tipo ambientale in conseguenza della mancanza d'indizi, come da prassi nelle procedure.

Si ricorda in ogni caso che ogni attività di verifica preventiva compete all'aggiudicatario che avrà l'obbligo di visionare anticipatamente i beni prima dell'offerta.

DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Gli immobili al sopralluogo erano liberi.

SERVITU' E GRAVAMI

Si evidenzia a carico del mappale 2176 la presenza di una servitù di transito e di servizi attraverso il porticato del piano terra a favore degli altri fabbricati interni alla corte.

Per quanto concerne tutti i patti, clausole e condizioni si fa riferimento agli atti di provenienza.

La presente stima segue comunque a corpo, nello stato e grado attuale, con ogni

inerente adiacenza e pertinenza, diritto, azione, ragione, con le servitù e gli oneri esistenti anche se non citate nella relazione e negli atti.

DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI

Trattandosi di fabbricati non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica dei terreni.

In ogni caso gli immobili ricadono in zona residenziale A.0.2 classificata per interesse storico n.3.

ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

L'attuale situazione economica che ha colpito fortemente il mercato immobiliare, assieme alla mancanza di liquidità e alla difficoltà di accesso ai mutui bancari, ha determinato la presenza sul mercato, in particolare nelle piccole realtà periferiche della pedemontana, di numerosi edifici nuovi e da ristrutturare invenduti, nonostante il notevole abbassamento dei prezzi verificatosi negli ultimi anni.

PROCEDIMENTO DI STIMA E INDAGINI DI MERCATO

La valutazione, corrispondente al più probabile valore di mercato, è effettuata con il *metodo per comparazione*, consistente nella ricerca del valore commerciale d'immobili simili a quello oggetto di stima per ubicazione, disposizione, superficie, stato d'uso e locativo, e di cui è stata già definita la libera contrattazione.

Il valore più probabile è quello più frequente nel campione di prezzi assunto a riferimento della stima.

I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata attraverso colloqui con operatori del settore e accedendo ad altre fonti informative indirette di cui, peraltro, si conoscono sia le modalità di misura della consistenza, i criteri di zonizzazione adottati e il tipo di fonti impiegato per realizzare la banca dati stessa.

Nonostante la ricerca del massimo grado di omogeneità nella costruzione del campione di comparazione e di dettaglio nella raccolta delle informazioni, si è eseguito un successivo aggiustamento, di tipo qualitativo, per ridurre ulteriormente le differenze tra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima e quelle del campione di raffronto.

VALORI UNITARI ASSUNTI

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

-edilizia e urbanistica

-potenzialità edificatoria

-servitù e gravami

-ubicazione



-il prospetto o meno su strade di primaria importanza

-servizi alla famiglia (centri commerciali, scuole, parchi, luoghi di culto)

-distanza dai luoghi di lavoro

-caratteristiche ambientali dell'area (rumorosità, qualità dell'aria ecc.)

-situazione del mercato immobiliare

Nel caso specifico, per determinare il valore, si è tenuto conto alla cubatura di circa mc.650, realizzabile con la ricostruzione e la ristrutturazione degli immobili così come riportato nel progetto presentato in Comune con SCIA  e 

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Alla luce di tutto quanto sopra esposto, considerato lo stato dei beni, la loro destinazione, le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, lo stato di fatto e di diritto in cui in questo momento si trovano con tutti gli inerenti diritti, ragioni e azioni, accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive di qualsiasi specie

esistenti, si stima a corpo e non a misura il compendio immobiliare composto dai mappali 345 e 2176 in:

Id	Destinazione	Valore a corpo
A	Edifici e pertinenze	40.000,00

VALORE DI STIMA

A corpo Euro 40.000,00
(Quarantamila)

A parere dello scrivente è opportuno apportare una decurtazione al valore di stima in via forfetaria del 30% in considerazione dall'assenza di garanzia per vizi sull'immobile e sugli impianti tecnologici, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente a provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

VALORE A BASE D'ASTA
arrotondato
A corpo Euro 28.000,00
(Ventiottomila)

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

Fontanafredda li, 05.06.2017

Il Perito

Antonio Taiariol



Allegati:

- *Visure catastali*
- *Visure ipotecarie*
- *Planimetrie catastali*
- *Planimetria generale*
- *Atto di ultima provenienza*
- *Inizio lavori del permesso edilizio scaduto*
- *Documentazione fotografica*

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PORDENONE

SEZIONE FALLIMENTARE



FALLIMENTO

N.63/2016 Sent.68/16

TASSAN SRL.

con sede in Aviano, (PN) Via Pitteri n.2
CF e numero di iscrizione al R.I.01010760930

Giudice Delegato

Dottor FRANCESCO PEDOJA

Curatore Fallimentare

Dottoressa LAURA BATTISTUZZI

Perito Estimatore Immobili

Geometra ANTONIO TAIARIOL

RELAZIONE PERITALE

L3

LOTTO TERZO

IN COMUNE DI AVIANO

APPARTAMENTI – CANTINE E AUTORIMESSE

NEL COMPLESSO “CORTE MARCHI”

VIA GRAMSCI- PIAZZA DUOMO- VIA ROMA

FG.47 MAP.2250

Antonio Taiariol

Via Pastrengo nr.11 - 33074 Fontanafredda PN
Telefono 0434.565110 Fax 0434.566932 – mail. studiotaiariol@gmail.com

RELAZIONE PERITALE

Il sottoscritto geometra Antonio TAIARIOL, con studio professionale in Comune di Fontanafredda, Via Pastrengo nr.11/4, telefono fax 0434.565110, iscritto all'albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Pordenone e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Pordenone, è incaricato dal Curatore Fallimentare, Dottoressa Laura Battistuzzi, a eseguire la valutazione dei fabbricati e dei terreni nel Fallimento N.63/2016 Sent.68/16, della società TASSAN SRL. con sede in Aviano, (PN) Via Pitteri n.2, CF e numero di iscrizione al R.I.01010760930

QUESITO

1-identificare e stimare i beni staggiti, previo sopralluogo, tenendo conto, in particolare, per i fabbricati della loro regolarità urbanistico-edilizia con riferimento agli artt. 17 e 40 della Legge n. 47/85, valutando l'incidenza negativa delle eventuali opere abusive e per i terreni della loro destinazione urbanistica risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui alla Legge 28 febbraio 1985 n.47 (art.18), indicando se sia opportuno, secondo i criteri più razionali ai fini della vendita, che i beni pignorati vengano venduti in uno o più lotti, attribuendo espressamente il valore a ciascun lotto e descrivendo diffusamente le caratteristiche di ognuno di essi, mediante riscontri planimetrici e fotografici;

2-accertare con riferimento alla legge sul condono edilizio, in quale epoca fu realizzato l'immobile; trattandosi di costruzione iniziata successivamente al 1° settembre 1967, accerti gli estremi delle licenze edilizie, la sostanziale corrispondenza della costruzione alle previsioni della concessione, nonché le eventuali modifiche subite dalla costruzione e gli estremi degli atti amministrativi autorizzativi delle variazioni o ristrutturazioni; in mancanza di concessioni, dica se la concessione in sanatoria non sia esclusa dalle norme vigenti per il Comune nel quale è sito l'immobile, anche in relazione ed eventuali vincoli paesaggistici o culturali, ovvero se sia ottenibile e con quali oneri prevedibili approssimativi (ai

fini della stima dell'immobile); accerti la sussistenza o meno della dichiarazione di abitabilità o agibilità dei fabbricati;

3-riferire se l'immobile presenti caratteristiche di interesse storico, artistico, archeologico, tali da comportare la possibile esistenza di un vincolo culturale ai sensi del D. Lgs. 29 ottobre 1999 n.490 e quindi del diritto di prelazione dello Stato e l'obbligo di denuncia ai sensi dell'art. 58 del suddetto decreto;

4-effettuare le attestazioni previste dal D. Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 , come modificato dal D. Lgs. 29 dicembre 2006, n. 311, di disciplina nazionale sul rendimento energetico nell'edilizia, se ed in quanto applicabile;

5-precisare la sussistenza di eventuali diritti di godimento e se l'immobile sia libero o soggetto a locazioni, affitti, canoni, livelli, servitù ed altro;

6-controllare se sussistono diritti di usufrutto ed in quali misure, segnalando se sia ancora in vita l'usufruttuario: in caso positivo, ne stimi il valore, ed in caso negativo acquisisca il relativo certificato di morte e provveda, ove necessario alla presentazione della domanda di voltura catastale per riunione di usufrutto;

7-richiedere presso i competenti uffici dello stato civile il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dei falliti titolari degli immobili pignorati, procurandosi in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni), copia delle stesse presso i competenti uffici;

8-indicare gli estremi delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni pignorati;

9-inviare nel termine di 60 giorni dalla comunicazione dell'incarico, copia della relazione al commissario, a mezzo posta ordinaria o elettronica.

Entro lo stesso termine depositare in cancelleria l'originale della perizia, oltre la copia cartacea completa di tutti gli allegati e dei floppy disc o CD-ROM (compresa la planimetria).

OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente perito ha compiuto vari sopralluoghi per rilevare e prendere visione dei vari compendi immobiliari.

Eseguite, poi, le visure catastali, tavolari, urbanistiche e amministrative presso i preposti Uffici Pubblici, compiute le elaborazioni tecniche dei dati ivi acquisiti e le dovute indagini di mercato, in ottemperanza ai quesiti posti dal Giudice, ha redatto la presente relazione peritale.

LA FORMAZIONE DEI LOTTI

Gli immobili del fallimento, posti nel Comune di Aviano e nel Comune di Barcis, sono stati suddivisi in più lotti omogenei.

La formazione dei lotti ha tenuto conto delle quote in proprietà e alla maggiore probabilità di vendita unitamente alla previsione del massimo realizzo economico di ogni singolo bene.

La presente relazione riguarda la stima immobiliare del LOTTO TERZO costituito da un negozio, alcuni appartamenti, cantine e autorimesse di varie metrature al piano interrato, primo e secondo, sul complesso denominato "CORTE MARCHI" sito in Comune di Aviano, tra Via Gramsci, Piazza Duomo e Via Roma, edificato su area di base censita al fg.47 map.2250.

E più precisamente n.1 negozio, n.13 appartamenti, n.15 cantine e n.18 autorimesse.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE IMMOBILI

AGENZIA DELLE ENTRATE

Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio

CATASTO DEL FABBRICATI

COMUNE DI AVIANO

Fg	Part	Sub	Sez	Via	Piano	Cat	Cl	Mq	Rc
47	2250	9	A	Roma I/B	T	C/I	7	43	892,44

COMUNE DI AVIANO

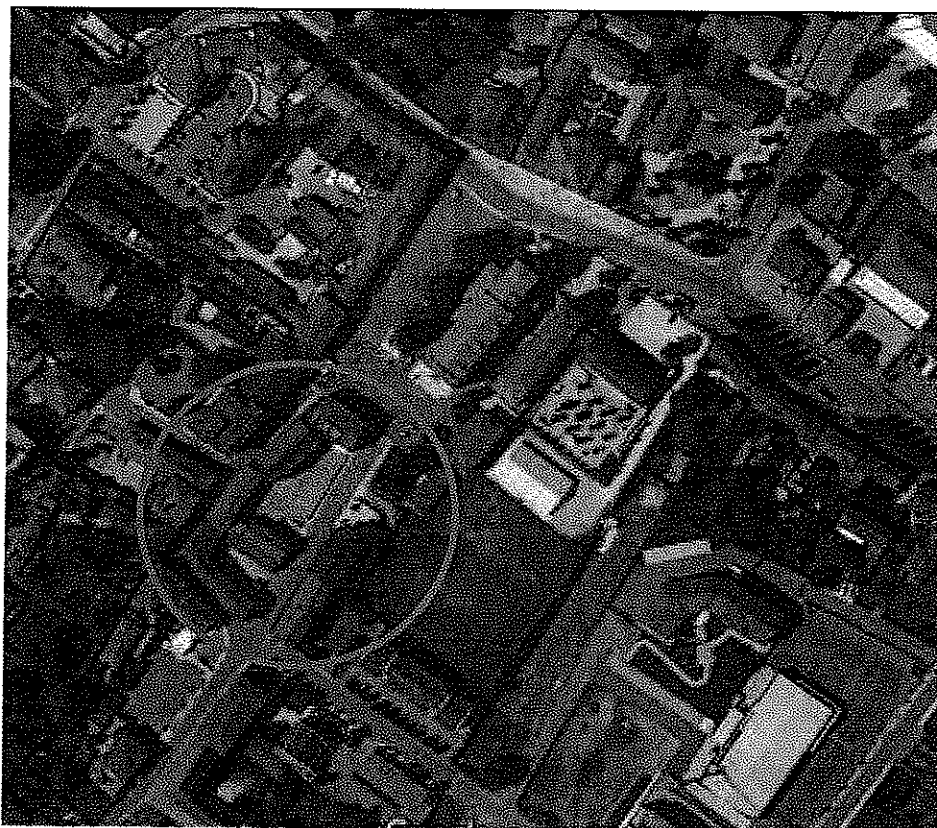
Fg	Part	Sub	Sez	Via	Piano	Categoria
47	2250	17	A	Roma	1	F03-In corso di costruzione
47	2250	18	A	Roma	1	F03-In corso di costruzione
47	2250	19	A	Roma	S1-2	F03-In corso di costruzione
47	2250	20	A	Gramsci	S1	F03-In corso di costruzione
47	2250	24	A	Gramsci	S1	F03-In corso di costruzione
47	2250	27	A	Gramsci	2	F03-In corso di costruzione
47	2250	28	A	Gramsci	S1	F03-In corso di costruzione

COMUNE DI AVIANO

Fg	Part	Sub	Sez	Via	Piano	Categoria
47	2250	999	A	Gramsci	S1-T-1-2-3	F03 In corso di costruzione

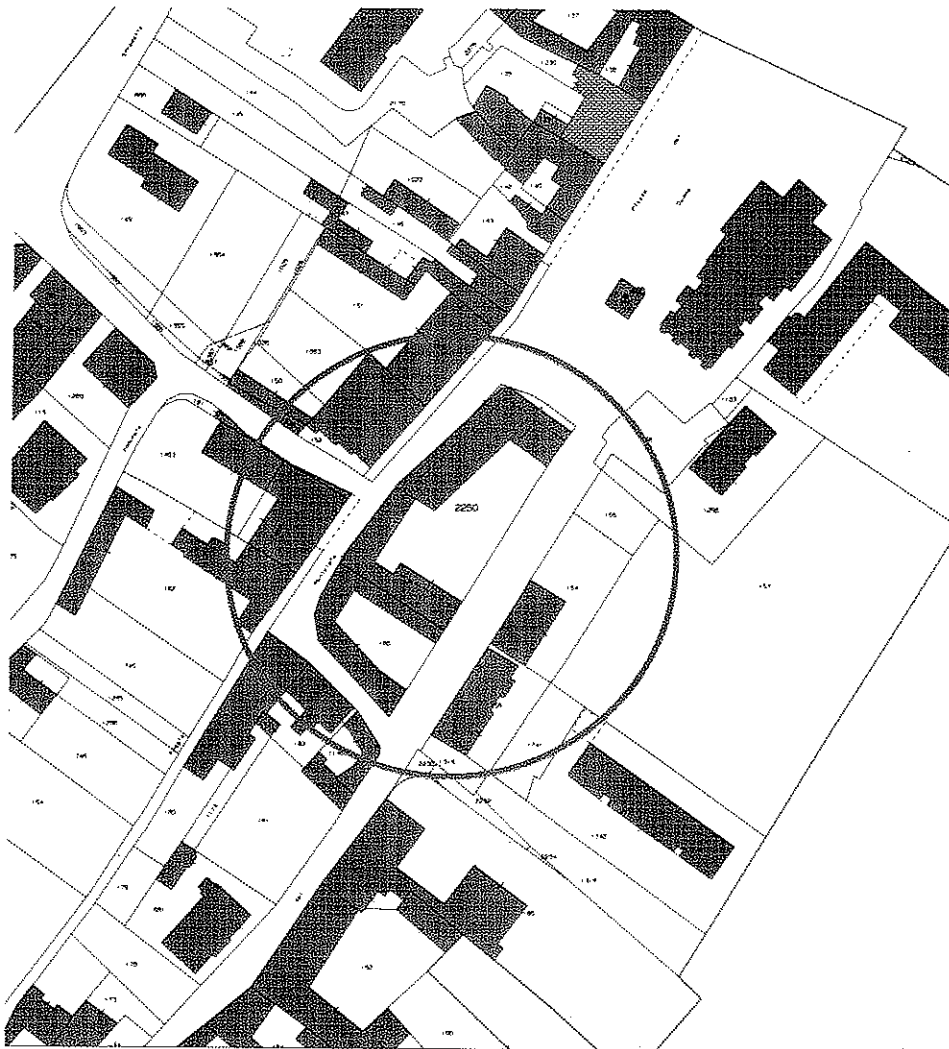
Il fabbricato condominiale insiste su terreno distinto al Catasto Terreni Fg.47 Particella 2250 ente urbano di mq.1.690.

LOCALIZZAZIONE



Fotogrammetria

Il complesso condominiale denominato "CORTE MARCHI" si trova nel piccolo centro storico del Comune di Aviano, caratterizzato dalla presenza d'insediamenti residenziali, piccole botteghe e attività commerciali.



Estratto di Mappa Fg.47 Map.2250

IDENTIFICAZIONE PLANIMETRICA IMMOBILI

Poiché le unità immobiliari, ad eccezione del negozio, sono descritte in catasto come unità in corso di costruzione, e per questo non tutte identificabili dagli elaborati, si allega la planimetria allegata al regolamento condominiale dove sono identificati con precisione gli immobili oggetto di stima.

COMUNE DI AVIANO

Riferim.	Sub	Fg	Part	Blocco	Piano	Destinazione
A5	9	47	2250	B	T	Negozio
B1	17	47	2250	C	1	Appartamento
B2	18	47	2250	C	1	Appartamento
B3	999	47	2250	B	1	Appartamento
B4	999	47	2250	B	1	Appartamento
B5	999	47	2250	B	1	Appartamento
B6	999	47	2250	A	1	Appartamento
B7	999	47	2250	A	1	Appartamento
C1	19	47	2250	C	S1-2	Appartamento
C3	999	47	2250	B	2	Appartamento
C4	999	47	2250	B	2	Appartamento
C5	27	47	2250	B	2	Appartamento
C6	999	47	2250	A	2-3	Appartamento
C7	999	47	2250	A	2-3	Appartamento
S18	999	47	2250		-1	Cantina
S8	999	47	2250		-1	Garage
S12	999	47	2250		-1	Cantina
S11	999	47	2250		-1	Garage
S19	999	47	2250		-1	Cantina
S31	999	47	2250		-1	Garage
S10	999	47	2250		-1	Cantina
S9	999	47	2250		-1	Garage
S20	999	47	2250		-1	Cantina
S30	999	47	2250		-1	Garage
S22	999	47	2250		-1	Cantina
S36	999	47	2250		-1	Garage
S16	999	47	2250		-1	Cantina
S29	999	47	2250		-1	Garage
S5	19	47	2250		-1	Cantina
S7	24	47	2250		-1	Cantina

S6	24	47	2250		-1	Garage
S21	999	47	2250		-1	Cantina
S15	999	47	2250		-1	Garage
S14	999	47	2250		-1	Cantina
S13	999	47	2250		-1	Garage
S23	28	47	2250		-1	Cantina
S24	28	47	2250		-1	Garage
S28	999	47	2250		-1	Cantina
S27	999	47	2250		-1	Garage
S26	999	47	2250		-1	Cantina
S25	999	47	2250		-1	Garage
S1	20	47	2250		-1	Ripostiglio
S32	999	47	2250		-1	Garage
S33	999	47	2250		-1	Garage
S34	999	47	2250		-1	Garage
S35	999	47	2250		-1	Garage
S37	999	47	2250		-1	Garage

COERENZE E MILLESIMI DI PROPRIETA'

Coerenze: Il complesso nell'insieme confina con la particella 160, con Piazza Duomo, Via Roma e Via Gramsci, salvo altri.

Millesimi: I millesimi per le parti comuni delle singole unità immobiliari sono quelli riportati nell'allegata scheda allegata al regolamento di Condominio fornito dalla fallita.

DISPONIBILITA' IMMOBILI

Gli immobili stimati al sopralluogo erano liberi, fatta eccezione per il negozio A5 posto al piano terra del blocco B, identificato al fg.9 map.2250 sub.9, che è occupato da una attività commerciale.

SEDE LEGALE DELLA SOCIETA'

La fallita società TASSAN SRL. ha sede legale in Aviano, (PN) Via Pitteri n.2, CF.01010760930.

TITOLI DI PROVENIENZA

Gli immobili originari sono pervenuti alla fallita società per Compravendita in data 09 marzo 2009 Rep.n.126.673/26.764 del Notaio Romano Jus, registrata a Pordenone il 19 marzo 2009 al n.2951 mod.IT. Si allega copia dell'atto di ultima provenienza.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Visura effettuata telematicamente in data 18.05.2017

Catasto Fabbricati Fg.47 Mappale 153 (mappale originario)

1. TRASCRIZIONE del 01/04/1993 - Registro Particolare 3000 Registro Generale 3776 - Pubblico ufficiale NOTAIO GIUSEPPE SALICE DI PORDENONE Repertorio 421748 del 22/03/1993.

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA . Nota disponibile in formato immagine

2. TRASCRIZIONE del 27/10/1999 - Registro Particolare 11049 Registro Generale 15453 - Pubblico ufficiale PERTEGATO GIORGIO Repertorio 94129 del 21/10/1999 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA. Nota disponibile in formato elettronico.

3. ISCRIZIONE del 27/10/1999 - Registro Particolare 2863 Registro Generale 15454 Pubblico ufficiale PERTEGATO GIORGIO Repertorio 94130 del 21/10/1999 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 501 del 19/03/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4. ISCRIZIONE del 24/05/2000 - Registro Particolare 1338 Registro Generale 7402 - Pubblico ufficiale PERTEGATO GIORGIO Repertorio 109849 del 18/05/2000 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO . Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 502 del 19/03/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)

5. TRASCRIZIONE del 20/03/2009 - Registro Particolare 2554 Registro Generale 3726.

Pubblico ufficiale JUS ROMANO Repertorio 126673/26764 del 09/03/2009

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA . Nota disponibile in formato elettronico

6. ISCRIZIONE del 17/04/2009 - Registro Particolare 955 Registro Generale 5150.

Pubblico ufficiale JUS ROMANO Repertorio 127013/26911 del 15/04/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 432 del 18/04/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)

7. TRASCRIZIONE del 22/12/2010 - Registro Particolare 12678 Registro Generale 19072 - Pubblico ufficiale JUS ROMANO Repertorio 131315/29176 del 02/12/2010 - ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA

Nota disponibile in formato elettronico

8. ISCRIZIONE del 20/05/2013 - Registro Particolare 929 Registro Generale 6825 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 7680 del 27/11/2012 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 431 del 18/04/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 701 del 26/06/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. Annotazione n. 1134 del 07/06/2016 (CANCELLAZIONE TOTALE)

Visura effettuata telematicamente in data 18.05.2017

Catasto Terreni Fg.47 Mappale 153 (mappale originario)

1. TRASCRIZIONE del 21/05/2007 - Registro Particolare 5664 Registro Generale 9723

Pubblico ufficiale GIORGIO PERTEGATO Repertorio 269104/14877 del 04/05/2007

ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA

Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE del 20/03/2009 - Registro Particolare 2554 Registro Generale 3726 - Pubblico ufficiale JUS ROMANO Repertorio 126673/26764 del 09/03/2009 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.

Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE del 17/04/2009 - Registro Particolare 955 Registro Generale 5150 - Pubblico ufficiale JUS ROMANO Repertorio 127013/26911 del 15/04/2009 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO . Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 432 del 18/04/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)

4. TRASCRIZIONE del 22/12/2010 - Registro Particolare 12678 Registro Generale 19072 - Pubblico ufficiale JUS ROMANO Repertorio 131315/29176 del 02/12/2010 - ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA

Nota disponibile in formato elettronico

Visura effettuata telematicamente in data 17.05.2017

Catasto Fabbricati Fg.47 Mappale 2250 (mappale aggiornato)

sub.09-19-20-21-22-28-999 ect.....

1. ISCRIZIONE del 15/04/2014 - Registro Particolare 595 Registro Generale 4376 - Pubblico ufficiale JUS ROMANO Repertorio 138093/33302 del 08/04/2014
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 537 del 24/03/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. TRASCRIZIONE del 11/11/2015 - Registro Particolare 9938 Registro Generale 14153- Pubblico ufficiale VUOLO PAOLO Repertorio 6762/5133 del 14/10/2015.

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE del 29/09/2016 - Registro Particolare 9075 Registro Generale 13230 -Pubblico ufficiale JUS ROMANO Repertorio 142217/36027 del 02/09/2016.

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

4. TRASCRIZIONE del 13/01/2017 - Registro Particolare 459 Registro Generale 612 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 68/2016 del 15/12/2016

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Nota disponibile in formato elettronico.

Visura effettuata telematicamente in data 18.05.2017

Catasto Terreni Fg.47 Mappale 2250 (mappale aggiornato)

VISURA NEGATIVA

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il complesso condominiale denominato "CORTE MARCHI" si trova nel piccolo centro storico del Comune di Aviano, caratterizzato dalla presenza d'insediamenti residenziali, piccole botteghe e attività commerciali.



Vista su piazza Duomo

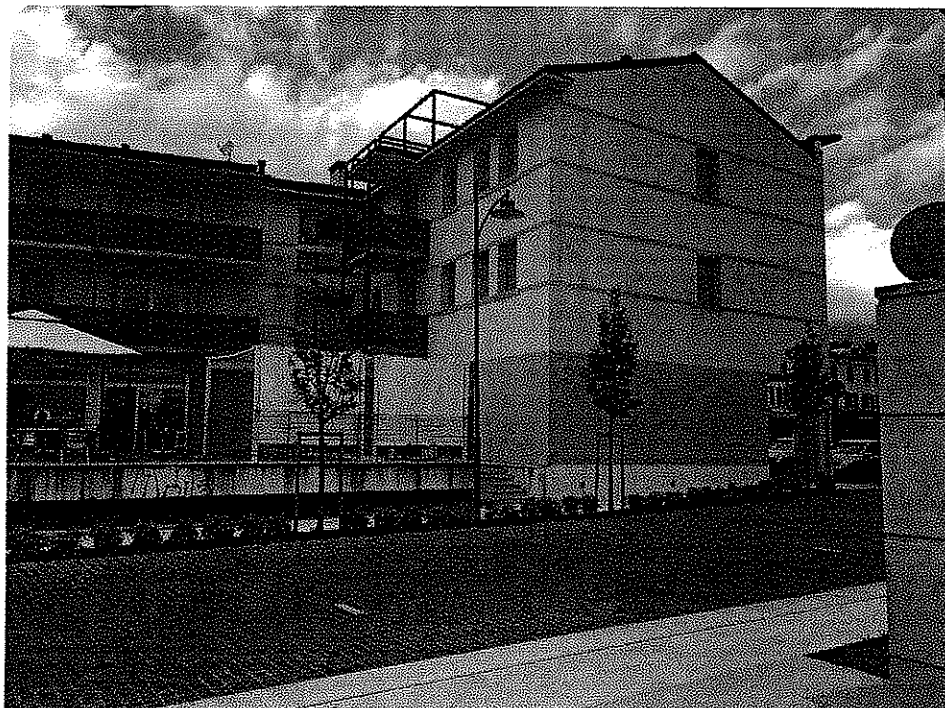
Il condomino è costituito da un unico edificio, composto da quattro blocchi rispettivamente A-B-C-D con tre scale distinte che si trovano nei blocchi A (scala A) – B (scala B) – C (scala C).

I negozi/uffici al piano terra dei Blocchi A-B-C sono stati tutti venduti, fatta eccezione per un piccolo negozio (sub.9) con accesso da Via Roma.

E' stato anche venduto interamente il Blocco D, con accesso indipendente, costituito da due uffici su due piani fuori terra.

Al piano interrato sono stati venduti e trasferiti alcuni magazzini/cantine e autorimesse.

Le unità immobiliari stimate sono destinate a uso abitativo, commerciale e direzionale.



Vista su via Gramsci

La corte interna è adibita parzialmente a parcheggio pubblico e per la rimanente parte a uso esclusivo del condominio così come previsto nella convenzione firmata con il comune dalla costruttrice.

L'intero complesso è perimetrato da porticati coperti nei blocchi A-B-D e da rampe di accesso, una al piano interrato adibito a garage, cantine, depositi e vani tecnici e una dalla corte interna.

La corte interna che si affaccia su Via Gramsci, soprastante uno zoccolo in c.l.s. con inerti a vista di varia dimensioni e qualità, ha parapetto metallico, pavimentazione in cubetti di porfido e inserti di pietra chiara, caditoie in ghisa per la raccolta delle acque meteoriche.

La pavimentazione dei marciapiedi perimetrali interni ed esterni alla corte sono in pietra chiara così come i battiscopa perimetrali ove presenti.

Le facciate esterne ed interne dei fabbricati sono trattate ad intonaco "fresco" di calce e marmorino di colore chiaro eccettuata la facciata su piazza Duomo, che è rivestita interamente in pietra.

La copertura è su pareti autoportanti con soprastanti tegole curve, le grondaie e le scossaline sono in rame.



Vista su via Roma

Gli scuri degli appartamenti, dove presenti, sono in legno di colore grigio nei blocchi A e B e di colore rosso scuro nel blocco C, i davanzali sono in pietra chiara.

Tutti i serramenti del piano terra (negozi e accessi vani scale) sono con profilo metallico tintecciato a polveri.

Le terrazze hanno soletta in calcestruzzo pavimentata con piastrelle e il parapetto in profili metallici e doghe orizzontali in legno oppure con decorazioni in pietra.

Il complesso è provvisto di tutte le derivazioni per gli allacciamenti tecnologici (gas, fognatura, acquedotto, enel, telefono ect.).

Per quanto riguarda la tipologia costruttiva e statica dei singoli blocchi che costituiscono l'edificio, si rimanda a quanto riportato nei certificati di collaudo statico allegati alla presente relazione a firma dell'Architetto Italo Redolfi De Zan.

La descrizione delle singole unità immobiliari oggetto di stima è suddivisa per blocchi oltre allo scantinato, tenuto conto allo stato di avanzamento attuale dei lavori.

Nonostante la **stima del bene è eseguita a corpo e non a misura**, nell'ultima colonna della tabella (Mq.) la superficie commerciale dell'immobile è rilevata graficamente dagli elaborati catastali e progettuali, è calcolata sommando le superfici effettive d'ogni locale, considerando totalmente i muri interni e quelli esterni perimetrali; i soppalchi al 70%, le terrazze al 50%, i muri in comune, le cantine e le autorimesse al 50%.

BLOCCO A (appartamenti)

Riferim.	Sub	Fg	Part	Blocco	Piano	Destinazione	Mq.
B6	999	47	2250	A	1	Appartamento	101,52
B7	999	47	2250	A	1	Appartamento	122,80
C6	999	47	2250	A	2-3	Appartamento	123,95
C7	999	47	2250	A	2-3	Appartamento	150,43

superfici commerciali

Vani scale e disimpegni comuni

Gli appartamenti del blocco A, con accesso dalla corte interna prospiciente Via Gramsci, hanno il vano scale e le scale comuni pavimentati con pietra chiara bocciardata e il battiscopa in pietra liscia.

Le pareti sono intonacate al civile ma prive di tinteggiatura, i parapetti sono in metallo verniciato a disegno semplice.

Il vano ascensore sulla parte frontale (porte) manca del rivestimento/intonacatura sulla muratura.

L'ascensore anche se installato non è funzionante e manca di tutti collegamenti tecnici ed elettrici.

I serramenti per porte e finestre sono in metallo e alluminio verniciato con vetro camera, al piano interrato è installata porta REI per l'accesso alle autorimesse.

Mancano i cavi elettrici e i corpi illuminanti, sono inoltre presenti alcune derivazioni per la distribuzione dell'impianto di riscaldamento alle unità immobiliari.

Appartamento B6

L'appartamento che è posto al piano primo, non è stato ancora completato ed è composto di ingresso-soggiorno, cucina, due camere e due bagni, oltre a un terrazzo.

L'unità immobiliare ha una *superficie commerciale* di circa mq.101,52 con altezza utile di mt.2.60.

La struttura portante è in setti e pilastri di cemento armato, il solaio di calpestio e il soffitto in latero-cemento, le pareti divisorie e le carenature perimetrali in laterizio leggero intonacato, l'isolamento perimetrale delle pareti esterne, l'impianto di riscaldamento (da completare) a pavimento con pannelli radianti e caldaia di ripartizione, l'impianto elettrico (da completare) con canali sotto traccia.

Gli infissi in legno bianco hanno vetro camera, maniglie in metallo, scuri in legno di colore grigio chiaro e davanzali in pietra.

La terrazza pavimentata verso Piazza Duomo, ha parapetti in muratura rivestiti in pietra verso l'esterno mentre devono essere ancora intonacati/tinteggiati e/o rivestiti verso l'interno.

Per rendere abitabile l'appartamento mancano sommariamente da eseguire i seguenti lavori e installazioni:

Portoncini blindati d'ingresso, porte interne, maniglioni nelle porte scorrevoli verso le terrazze, cornici in legno di finitura nelle finestre e nelle porte (in parte il materiale è già presente in cantiere), tinteggiatura dei muri e dei soffitti, rivestimento in piastrelle o altro materiale dei bagni e della cucina, posa dei pavimenti e dei battiscopa perimetrali, installazione dei sanitari e della rubinetteria, completamento e collegamenti dell'impianto elettrico, completamento e collegamenti dell'impianto di riscaldamento, installazione della caldaia centralizzata sul condominio, condizionatori, impianto idrico da completare e quant'altro verificabile dalla documentazione fotografica allegata e dal sopralluogo da effettuarsi in loco prima dell'offerta di acquisto.

Appartamento B7

L'appartamento che è posto al piano primo, non è stato ancora completato ed è composto di ingresso-soggiorno, cucina, tre camere e due bagni, oltre a due terrazze.

L'unità immobiliare ha una *superficie commerciale* di circa mq.122,80 con altezza utile di mt.2.60.

La struttura portante è in setti e pilastri di cemento armato, il solaio di calpestio e il soffitto in latero-cemento, le pareti divisorie e le carenature perimetrali in laterizio leggero intonacato, l'isolamento perimetrale delle pareti esterne, l'impianto di

riscaldamento (da completare) a pavimento con pannelli radianti e caldaia di ripartizione, l'impianto elettrico (da completare) con canali sotto traccia.

Gli infissi in legno bianco hanno vetro camera, maniglie in metallo, scuri in legno di colore grigio chiaro e davanzali in pietra.

Le terrazze sono pavimentate, quella verso Piazza Duomo ha parapetti in muratura rivestiti in pietra verso l'esterno mentre devono essere ancora intonacati/tinteggiati e/o rivestiti verso l'interno, quella verso la corte interna ha parapetti con struttura in ferro e listelli orizzontali in legno verniciato (abbisognevole di manutenzione).

Per rendere abitabile l'appartamento mancano sommariamente da eseguire i seguenti lavori e installazioni:

Portoncini blindati d'ingresso, porte interne, maniglioni nelle porte scorrevoli verso le terrazze, cornici in legno di finitura nelle finestre e nelle porte, tinteggiatura dei muri e dei soffitti, realizzazione di controsoffitto nel disimpegno notte, rivestimento in piastrelle o altro materiale dei bagni e della cucina, posa dei pavimenti e dei battiscopa perimetrali, installazione dei sanitari e della rubinetteria, completamento e collegamenti dell'impianto elettrico, completamento e collegamenti dell'impianto di riscaldamento, installazione della caldaia centralizzata sul condominio, condizionatori, impianto idrico da completare e quant'altro verificabile dalla documentazione fotografica allegata e dal sopralluogo da effettuarsi in loco prima dell'offerta di acquisto.

Appartamento C6

L'appartamento che è posto al piano secondo, non è stato ancora completato ed è composto di ingresso-soggiorno, cucina, due camere e due bagni oltre a un terrazzo.

Dal soggiorno, tramite una scala in legno o metallo (ancora non realizzata) si accede al soppalco e a un ampio terrazzo/solarium pavimentato e provvisto di pompeiiana in ferro zincato.

L'unità immobiliare ha una superficie commerciale di circa mq.123,95 con altezza utile nell'appartamento di mt.2.50 al di sotto del soppalco nella zona giorno e di mt.2.60 nella zona notte.

La struttura portante è in setti e pilastri di cemento armato, il solaio di calpestio dell'appartamento è in latero-cemento, il solaio di calpestio e di copertura del soppalco in legno a vista mentre nella zona notte in latero-cemento, le pareti divisorie e le carenature perimetrali in laterizio leggero intonacato, l'isolamento perimetrale delle pareti esterne, l'impianto di riscaldamento (da completare) a pavimento con pannelli radianti e caldaia di ripartizione, l'impianto elettrico (da completare) con canali sotto traccia.

Gli infissi in legno bianco hanno vetro camera, maniglie in metallo, scuri in legno di colore grigio chiaro e davanzali in pietra.

Nel soppalco le grandi vetrate che danno sul terrazzo sono in alluminio verniciato di colore bianco.

La terrazza verso piazza Duomo è pavimentata e ha parapetti in muratura rivestiti in pietra verso l'esterno mentre devono essere ancora intonacati/tinteggiati e/o rivestiti verso l'interno.

Per rendere abitabile l'appartamento mancano sommariamente da eseguire i seguenti lavori e installazioni:

Portoncini blindati d'ingresso, porte interne, maniglioni nelle porte scorrevoli verso le terrazze, cornici in legno di finitura nelle finestre e nelle porte, tinteggiatura dei muri e dei soffitti, completamento pareti perimetrali in carton-gesso e isolamento sul soppalco, rivestimento in piastrelle o altro materiale dei bagni e della cucina,

posa dei pavimenti e dei battiscopa perimetrali, installazione dei sanitari e della rubinetteria, posa di scala in legno e/o metallo per accesso al soppalco, completamento e collegamenti dell'impianto elettrico, completamento e collegamenti dell'impianto di riscaldamento, installazione della caldaia centralizzata sul condominio, condizionatori, impianto idrico da completare e quant'altro verificabile dalla documentazione fotografica allegate e dal sopralluogo da effettuarsi in loco prima dell'offerta di acquisto.

Appartamento C7

L'appartamento che è posto al piano secondo, non è stato ancora completato ed è composto di ingresso-soggiorno, cucina, tre camere e due bagni oltre a due terrazze.

Dal soggiorno, tramite una scala in legno o metallo (ancora non realizzata) si accede al soppalco e a un ampio terrazzo/solarium pavimentato e provvisto di pompeiana in ferro zincato.

L'unità immobiliare ha una superficie commerciale di circa mq.150,43.

La struttura portante è in setti e pilastri di cemento armato, il solaio di calpestio dell'appartamento è in latero-cemento, il solaio di calpestio e di copertura del soppalco in legno a vista mentre nella zona notte in latero-cemento, le pareti divisorie e le carenature perimetrali in laterizio leggero intonacato, l'isolamento perimetrale delle pareti esterne, l'impianto di riscaldamento (da completare) a pavimento con pannelli radianti e caldaia di ripartizione, l'impianto elettrico (da completare) con canali sotto traccia.

Gli infissi in legno bianco hanno vetro camera, maniglie in metallo, scuri in legno di colore grigio chiaro e davanzali in pietra.

Nel soppalco le grandi vetrate che danno sul terrazzo sono in alluminio verniciato di colore bianco.

Le terrazze sono pavimentate, quella verso piazza Duomo ha parapetti in muratura rivestiti in pietra verso l'esterno mentre devono essere ancora intonacati/tinteggiati e/o rivestiti verso l'interno, quella verso la corte interna ha parapetti con struttura in ferro e listelli orizzontali in legno verniciato (abbisognevoli di manutenzione).

Per rendere abitabile l'appartamento mancano sommariamente da eseguire i seguenti lavori e installazioni:

Portoncini blindati d'ingresso, porte interne, maniglioni nelle porte scorrevoli verso le terrazze, cornici in legno di finitura nelle finestre e nelle porte, tinteggiatura dei muri e dei soffitti, realizzazione di controsoffitto nel disimpegno notte, completamento pareti perimetrali in carton-gesso e isolamento sul soppalco, rivestimento in piastrelle o altro materiale dei bagni e della cucina, posa dei pavimenti e dei battiscopa perimetrali, installazione dei sanitari e della rubinetteria, posa di scala in legno e/o metallo per accesso al soppalco, completamento e collegamenti dell'impianto elettrico, completamento e collegamenti dell'impianto di riscaldamento, installazione della caldaia centralizzata sul condominio, condizionatori, impianto idrico da completare e quant'altro verificabile dalla documentazione fotografica allegata e dal sopralluogo da effettuarsi in loco prima dell'offerta di acquisto.

BLOCCO B (negoziò)

Riferim.	Sub	Fg	Part	Blocco	Piano	Destinazione	Mq.
A5	9	47	2250	B	T	Negoziò	44,47

superfici commerciali

Negozio A5

Il negozio si trova al piano terra del Blocco B, ha accesso autonomo dal porticato prospiciente Via Roma ed è composto da un locale principale oltre a disimpegno e servizio igienico.

L'unità immobiliare ha una *superficie commerciale* di circa mq.44,47.

La struttura portante è in setti e pilastri di cemento armato, il solaio di calpestio e il soffitto in latero-cemento, l'isolamento perimetrale delle pareti esterne, unità di condizionamento con pompa di calore modello *DAIKIN*, bollitore acqua calda elettrico modello *ARISTON*.

Gli infissi in metallo con vetro camera, maniglie in metallo e soglie in pietra.

I muri e i soffitti sono intonacati e tinteggiati, i pavimenti dei locali sono in piastrelle, i sanitari e la rubinetteria sono di media qualità.

Su parte della copertura (falda a sud) è stato concesso diritto di superficie per vent'anni alla ditta [REDACTED] per l'installazione di un impianto Fotovoltaico (vedi punto specifico in relazione). Vi è anche la predisposizione per l'alloggiamento dei pannelli solari per la produzione di acqua calda.

Il tutto come verificabile dalla documentazione fotografica allegata e dal sopralluogo da effettuarsi in loco prima dell'offerta di acquisto.

BLOCCO B (appartamenti)

Riferim.	Sub	Fg	Part	Blocco	Piano	Destinazione	Mq.
B3	999	47	2250	B	1	Appartamento	97,85
B4	999	47	2250	B	1	Appartamento	112,19
B5	999	47	2250	B	1	Appartamento	76,56
C3	999	47	2250	B	2	Appartamento	97,83
C4	999	47	2250	B	2	Appartamento	112,18
C5	27	47	2250	B	2	Appartamento	76,58

superfici commerciali

Vani scale e disimpegni comuni

Gli appartamenti del blocco B, con accesso dal portico coperto prospiciente la Via Roma (fatta eccezione per gli appartamenti B5 e C5 che accedono dalla scala A), hanno il vano scale e le scale comuni pavimentati con pietra chiara bocciardata e il battiscopa in pietra liscia.

Le pareti sono intonacate al civile ma prive di tinteggiatura, i parapetti sono in metallo verniciato a disegno semplice.

Il vano ascensore sulla parte frontale (porte) manca del rivestimento/intonacatura sulla muratura.

L'ascensore anche se installato non è funzionante e manca di tutti collegamenti tecnici ed elettrici.

I serramenti per porte e finestre sono in metallo e alluminio verniciato con vetro camera, al piano interrato è installata porta REI per l'accesso alle autorimesse.

Mancano i cavi elettrici e i corpi illuminanti, sono inoltre presenti alcune derivazioni per la distribuzione dell'impianto di riscaldamento alle unità immobiliari.

Appartamento B3

L'appartamento che è posto al piano primo, non è stato ancora completato ed è composto di ingresso-soggiorno, angolo cottura, due camere, e due bagni, oltre a un terrazzo.

L'unità immobiliare ha una *superficie commerciale* di circa mq.97,85.

La struttura portante è in setti e pilastri di cemento armato, il solaio di calpestio e il soffitto in latero-cemento, le pareti divisorie e le carenature perimetrali in laterizio leggero intonacato, l'isolamento perimetrale delle pareti esterne, l'impianto di

riscaldamento (da completare) a pavimento con pannelli radianti e caldaia di ripartizione, l'impianto elettrico (da completare) con canali sotto traccia.

Gli infissi in legno bianco hanno vetro camera, maniglie in metallo, scuri in legno di colore grigio chiaro e davanzali in pietra.

La terrazza è pavimentata e ha parapetti con struttura in ferro e listelli orizzontali in legno verniciato (abbisognevole di manutenzione).

Per rendere abitabile l'appartamento mancano sommariamente da eseguire i seguenti lavori e installazioni:

Portoncini blindati d'ingresso, porte interne, maniglioni nelle porte scorrevoli verso le terrazze, cornici in legno di finitura nelle finestre e nelle porte, tinteggiatura dei muri e dei soffitti, rivestimento in piastrelle o altro materiale dei bagni e della cucina, posa dei pavimenti e dei battiscopa perimetrali, installazione dei sanitari e della rubinetteria, completamento e collegamenti dell'impianto elettrico, completamento e collegamenti dell'impianto di riscaldamento, installazione della caldaia centralizzata sul condominio, condizionatori, impianto idrico da completare, realizzazione della suddivisione tra le terrazze delle singole unità immobiliari e quant'altro verificabile dalla documentazione fotografica allegata e dal sopralluogo da effettuarsi in loco prima dell'offerta di acquisto.

Appartamento B4

L'appartamento che è posto al piano primo, non è stato ancora completato ed è composto di ingresso-soggiorno, angolo cottura, tre camere e due bagni, oltre a un terrazzo.

L'unità immobiliare ha una *superficie commerciale* di circa mq.112,19.

La struttura portante è in setti e pilastri di cemento armato, il solaio di calpestio e il soffitto in latero-cemento, le pareti divisorie e le carenature perimetrali in laterizio

leggero intonacato, l'isolamento perimetrale delle pareti esterne, l'impianto di riscaldamento (da completare) a pavimento con pannelli radianti e caldaia di ripartizione, l'impianto elettrico (da completare) con canali sotto traccia.

Gli infissi in legno bianco hanno vetro camera, maniglie in metallo, scuri in legno di colore grigio chiaro e davanzali in pietra.

La terrazza è pavimentata e ha parapetti con struttura in ferro e listelli orizzontali in legno verniciato (abbisognevoli di manutenzione).

Per rendere abitabile l'appartamento mancano sommariamente da eseguire i seguenti lavori e installazioni:

Portoncini blindati d'ingresso, porte interne, maniglioni nelle porte scorrevoli verso le terrazze, cornici in legno di finitura nelle finestre e nelle porte, tinteggiatura dei muri e dei soffitti, rivestimento in piastrelle o altro materiale dei bagni e della cucina, posa dei pavimenti e dei battiscopa perimetrali, installazione dei sanitari e della rubinetteria, completamento e collegamenti dell'impianto elettrico, completamento e collegamenti dell'impianto di riscaldamento, installazione della caldaia centralizzata sul condominio, condizionatori, impianto idrico da completare, realizzazione della suddivisione tra le terrazze delle singole unità immobiliari e quant'altro verificabile dalla documentazione fotografica allegata e dal sopralluogo da effettuarsi in loco prima dell'offerta di acquisto.

Appartamento B5

L'appartamento posto al piano primo ha l'accesso dal vano scale del blocco A, non è stato ancora completato ed è composto di ingresso-soggiorno, angolo cottura, due camere e bagno, oltre a un terrazzo.

L'unità immobiliare ha una *superficie commerciale* di circa mq.76,56.

La struttura portante è in setti e pilastri di cemento armato, il solaio di calpestio e il soffitto in latero-cemento, le pareti divisorie e le carenature perimetrali in laterizio leggero intonacato, l'isolamento perimetrale delle pareti esterne, l'impianto di riscaldamento (da completare) a pavimento con pannelli radianti e caldaia di ripartizione, l'impianto elettrico (da completare) con canali sotto traccia.

Gli infissi in legno bianco hanno vetro camera, maniglie in metallo, scuri in legno di colore grigio chiaro e davanzali in pietra.

La terrazza è pavimentata e ha parapetti con struttura in ferro e listelli orizzontali in legno verniciato (abbisognevole di manutenzione).

Per rendere abitabile l'appartamento mancano sommariamente da eseguire i seguenti lavori e installazioni:

Portoncini blindati d'ingresso, porte interne, maniglioni nelle porte scorrevoli verso le terrazze, cornici in legno di finitura nelle finestre e nelle porte, tinteggiatura dei muri e dei soffitti, rivestimento in piastrelle o altro materiale dei bagni e della cucina, posa dei pavimenti e dei battiscopa perimetrali, installazione dei sanitari e della rubinetteria, completamento e collegamenti dell'impianto elettrico, completamento e collegamenti dell'impianto di riscaldamento, installazione della caldaia centralizzata sul condominio, condizionatori, impianto idrico da completare, realizzazione della suddivisione tra le terrazze delle singole unità immobiliari e quant'altro verificabile dalla documentazione fotografica allegata e dal sopralluogo da effettuarsi in loco prima dell'offerta di acquisto.

Appartamento C3

L'appartamento che è posto al piano secondo, non è stato ancora completato ed è composto di ingresso-soggiorno, angolo cottura, due camere, e due bagni, oltre a un terrazzo.

L'unità immobiliare ha una *superficie commerciale* di circa mq.97,83.

La struttura portante è in setti e pilastri di cemento armato, il solaio di calpestio e il soffitto in latero-cemento, le pareti divisorie e le carenature perimetrali in laterizio leggero intonacato, l'isolamento perimetrale delle pareti esterne, l'impianto di riscaldamento (da completare) a pavimento con pannelli radianti e caldaia di ripartizione, l'impianto elettrico (da completare) con canali sotto traccia.

Gli infissi in legno bianco hanno vetro camera, maniglie in metallo, scuri in legno di colore grigio chiaro e davanzali in pietra.

La terrazza è pavimentata e ha parapetti con struttura in ferro e listelli orizzontali in legno verniciato (abbisognevole di manutenzione).

Per rendere abitabile l'appartamento mancano sommariamente da eseguire i seguenti lavori e installazioni:

Portoncini blindati d'ingresso, porte interne, maniglioni nelle porte scorrevoli verso le terrazze, cornici in legno di finitura nelle finestre e nelle porte, tinteggiatura dei muri e dei soffitti, rivestimento in piastrelle o altro materiale dei bagni e della cucina, posa dei pavimenti e dei battiscopa perimetrali, installazione dei sanitari e della rubinetteria, completamento e collegamenti dell'impianto elettrico, completamento e collegamenti dell'impianto di riscaldamento, installazione della caldaia centralizzata sul condominio, condizionatori, impianto idrico da completare, realizzazione della suddivisione tra le terrazze delle singole unità immobiliari e quant'altro verificabile dalla documentazione fotografica allegata e dal sopralluogo da effettuarsi in loco prima dell'offerta di acquisto.

Appartamento C4

L'appartamento che è posto al piano secondo, non è stato ancora completato ed è composto di ingresso-soggiorno, angolo cottura, tre camere e due bagni, oltre a un terrazzo.

L'unità immobiliare ha una *superficie commerciale* di circa mq.112,18.

La struttura portante è in setti e pilastri di cemento armato, il solaio di calpestio e il soffitto in latero-cemento, le pareti divisorie e le carenature perimetrali in laterizio leggero intonacato, l'isolamento perimetrale delle pareti esterne, l'impianto di riscaldamento (da completare) a pavimento con pannelli radianti e caldaia di ripartizione, l'impianto elettrico (da completare) con canali sotto traccia.

Gli infissi in legno bianco hanno vetro camera, maniglie in metallo, scuri in legno di colore grigio chiaro e davanzali in pietra.

La terrazza è pavimentata e ha parapetti con struttura in ferro e listelli orizzontali in legno verniciato (abbisognevole di manutenzione).

Per rendere abitabile l'appartamento mancano sommariamente da eseguire i seguenti lavori e installazioni:

Portoncini blindati d'ingresso, porte interne, maniglioni nelle porte scorrevoli verso le terrazze, cornici in legno di finitura nelle finestre e nelle porte, tinteggiatura dei muri e dei soffitti, rivestimento in piastrelle o altro materiale dei bagni e della cucina, posa dei pavimenti e dei battiscopa perimetrali, installazione dei sanitari e della rubinetteria, completamento e collegamenti dell'impianto elettrico, completamento e collegamenti dell'impianto di riscaldamento, installazione della caldaia centralizzata sul condominio, condizionatori, impianto idrico da completare, realizzazione della suddivisione tra le terrazze delle singole unità immobiliari e quant'altro verificabile dalla documentazione fotografica allegata e dal sopralluogo da effettuarsi in loco prima dell'offerta di acquisto.

Appartamento C5

L'appartamento posto al piano secondo ha l'accesso dal vano scale del blocco A, non è stato ancora completato ed è composto di ingresso-soggiorno, angolo cottura, due camere e bagno, oltre a un terrazzo.

L'unità immobiliare ha una *superficie commerciale* di circa mq.76,58.

La struttura portante è in setti e pilastri di cemento armato, il solaio di calpestio e il soffitto in latero-cemento, le pareti divisorie e le carenature perimetrali in laterizio leggero intonacato, l'isolamento perimetrale delle pareti esterne, l'impianto di riscaldamento (da completare) a pavimento con pannelli radianti e caldaia di ripartizione, l'impianto elettrico (da completare) con canali sotto traccia.

Gli infissi in legno bianco hanno vetro camera, maniglie in metallo, scuri in legno di colore grigio chiaro e davanzali in pietra.

La terrazza è pavimentata e ha parapetti con struttura in ferro e listelli orizzontali in legno verniciato (abbisognevole di manutenzione).

Per rendere abitabile l'appartamento mancano sommariamente da eseguire i seguenti lavori e installazioni:

Portoncini blindati d'ingresso, porte interne, maniglioni nelle porte scorrevoli verso le terrazze, cornici in legno di finitura nelle finestre e nelle porte, tinteggiatura dei muri e dei soffitti, rivestimento in piastrelle o altro materiale dei bagni e della cucina, posa dei pavimenti e dei battiscopa perimetrali, installazione dei sanitari e della rubinetteria, completamento e collegamenti dell'impianto elettrico, completamento e collegamenti dell'impianto di riscaldamento, installazione della caldaia centralizzata sul condominio, condizionatori, impianto idrico da completare, realizzazione della suddivisione tra le terrazze delle singole unità immobiliari e quant'altro verificabile dalla documentazione fotografica allegata e dal sopralluogo da effettuarsi in loco prima dell'offerta di acquisto.

BLOCCO C (appartamenti)

Riferim.	Sub	Fg	Part	Blocco	Piano	Destinazione	Mq.
B1	17	47	2250	C	1	Appartamento	85,70
B2	18	47	2250	C	1	Appartamento	76,39
C1	19	47	2250	C	S1-2	Appartamento	178,45

superfici commerciali

Vani scale e disimpegni comuni

Gli appartamenti del blocco C, con doppio accesso dal portico coperto prospiciente la Via Roma e dalla corte interna, hanno il vano scale e le scale comuni pavimentati in pietra.

Le pareti interne sono intonacate al civile ma prive di lisciatura e tinteggiatura.

Il vano ascensore sulla parte frontale (porte) manca del rivestimento/intonacatura sulla muratura.

L'ascensore anche se installato non è funzionante e manca di tutti collegamenti tecnici ed elettrici.

Mancano gli stipiti e le riquadrature in pietra sulle porte di accesso al vano scala.

I serramenti per porte e finestre sono in metallo e alluminio verniciato con vetro camera.

Mancano i cavi elettrici e i corpi illuminanti, sono inoltre presenti alcune derivazioni per la distribuzione dell'impianto di riscaldamento alle unità immobiliari (vedi documentazione fotografica).

Appartamento B1

L'appartamento posto al piano primo, non è stato ancora completato ed è composto di ingresso-soggiorno, angolo cottura, due camere e due bagni senza finestre, oltre a un terrazzo.

L'unità immobiliare ha una *superficie commerciale* di circa mq.85,70.

Questa parte di edificio è stata ristrutturata pertanto le fondazioni esistenti sono state consolidate con la realizzazione di cordoli in c.l.s. armato interni ed esterni, la struttura in elevazione è formata da muratura portante consolidata con spruzzatura di betoncino collaborante e rete in acciaio elettrosaldato, il solaio di calpestio e il soffitto in travi di legno e soprastante soletta armata collaborante.

Le pareti divisorie parzialmente realizzate sono in laterizio leggero intonacato, lungo il perimetro delle pareti sono predisposte le strutture metalliche per il sostegno dei pannelli in corton-gesso e l'inserimento dell'isolamento, l'impianto di riscaldamento (da completare) a pavimento con pannelli radianti e caldaia di ripartizione, l'impianto elettrico (da completare) con canaline sotto traccia.

Gli scuri, dove presenti, sono in legno di colore rosso scuro, vecchi davanti in pietra.

La terrazza è pavimentata e ha parapetti con struttura in ferro con tondi orizzontali.

Per rendere abitabile l'appartamento mancano sommariamente da eseguire i seguenti lavori e installazioni:

Chiusura perimetrale delle murature con contro pareti in cartongesso e inserimento di pannelli isolanti, completamento delle pareti divisorie, portoncino blindato d'ingresso, serramenti e finestre, porte interne, balconi verso la corte interna, tinteggiatura dei muri e verniciatura delle travi in legno sul soffitto, rivestimento in piastrelle o altro materiale dei bagni e della cucina, posa dei pavimenti e dei battiscopa perimetrali, installazione dei sanitari e della rubinetteria, completamento e collegamenti dell'impianto elettrico, completamento e collegamenti dell'impianto di riscaldamento, installazione della caldaia centralizzata sul condominio, condizionatori, impianto idrico da completare e quant'altro verificabile dalla

documentazione fotografica allegata e dal sopralluogo da effettuarsi in loco prima dell'offerta di acquisto.

Appartamento B2

L'appartamento posto al piano primo, una volta completati i lavori sarà composto da ingresso-soggiorno, angolo cottura, due camere e il bagno.

L'unità immobiliare ha una *superficie commerciale* di circa mq.76,39.

Questa parte di edificio è stata ristrutturata pertanto le fondazioni esistenti sono state consolidate con la realizzazione di cordoli in c.l.s. armato interni ed esterni, la struttura in elevazione è formata da muratura portante consolidata con spruzzatura di betoncino collaborante e rete in acciaio elettrosaldato, il solaio di calpestio e il soffitto in travi di legno e soprastante soletta armata collaborante.

Le pareti divisorie non sono state ancora realizzate, lungo il perimetro delle pareti sono predisposte le strutture metalliche per il sostegno dei pannelli in cartongesso e l'inserimento dell'isolamento, l'impianto di riscaldamento (da completare) è a pavimento con pannelli radianti e caldaia di ripartizione, l'impianto elettrico (da completare) con canaline sotto traccia.

Gli scuri, dove presenti, sono in legno di colore rosso scuro, vecchi davanti in pietra.

Per rendere abitabile l'appartamento mancano sommariamente da eseguire i seguenti lavori e installazioni:

Chiusura perimetrale delle murature con contro pareti in cartongesso e inserimento di pannelli isolanti, realizzazione di tutte le pareti divisorie in cartongesso, portoncino blindato d'ingresso, serramenti e finestre, porte interne, balconi verso la corte interna, tinteggiatura dei muri e verniciatura delle travi in legno sul soffitto, rivestimento in piastrelle o altro materiale dei bagni e della cucina, posa dei

pavimenti e dei battiscopa perimetrali, installazione dei sanitari e della rubinetteria, completamento e collegamenti dell'impianto elettrico, completamento e collegamenti dell'impianto di riscaldamento, installazione della caldaia centralizzata sul condominio, condizionatori, impianto idrico da completare.

e quant'altro verificabile dalla documentazione fotografica allegata e dal sopralluogo da effettuarsi in loco prima dell'offerta di acquisto.

Appartamento C1

L'appartamento posto al piano secondo, una volta completati i lavori sarà composto da ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, corridoio, tre camere e due bagni.

L'unità immobiliare ha una *superficie commerciale* di circa mq.178,45.

Questa parte di edificio è stata ristrutturata pertanto le fondazioni esistenti sono state consolidate con la realizzazione di cordoli in c.l.s. armato interni ed esterni, la struttura in elevazione è formata da muratura portante consolidata con spruzzatura di betoncino collaborante e rete in acciaio elettrosaldato, il solaio di calpestio ha soprastante soletta armata collaborante mentre il tetto ha cordoli di collegamento in c.l.s. armato sulla muratura e travi e tavolato di legno sul tetto.

Le pareti divisorie non sono state ancora realizzate, lungo il perimetro delle pareti sono predisposte le strutture metalliche per il sostegno dei pannelli in corton-gesso e l'inserimento dell'isolamento, l'impianto di riscaldamento (da completare) è a pavimento con pannelli radianti e caldaia di ripartizione, l'impianto elettrico (da completare) con canaline sotto traccia, gli scarichi e l'impianto idrico da completare.

Gli scuri, dove presenti, sono in legno di colore rosso scuro, vecchi davanzali in pietra.

Per rendere abitabile l'appartamento mancano sommariamente da eseguire i seguenti lavori e installazioni:

Chiusura perimetrale delle murature con contro pareti in cartongesso e inserimento di pannelli isolanti, realizzazione di tutte le pareti divisorie in cartongesso, portoncino blindato d'ingresso, serramenti e finestre, porte interne, balconi verso la corte interna, tinteggiatura dei muri e verniciatura delle travi in legno sul soffitto, rivestimento in piastrelle o altro materiale dei bagni e della cucina, posa dei pavimenti e dei battiscopa perimetrali, installazione dei sanitari e della rubinetteria, completamento e collegamenti dell'impianto elettrico, completamento e collegamenti dell'impianto di riscaldamento, installazione della caldaia centralizzata sul condominio, condizionatori, scarichi e impianto idrico da completare e quant'altro verificabile dalla documentazione fotografica allegata e dal sopralluogo da effettuarsi in loco prima dell'offerta di acquisto.

SCANTINATO (autorimesse, cantine, depositi)

Riferim.	Sub	Eg	Part	Blocco	Piano	Destinazione	Mq.
S18	999	47	2250		-1	Cantina	3,14
S8	999	47	2250		-1	Garage	10,64
S12	999	47	2250		-1	Cantina	3,28
S11	999	47	2250		-1	Garage	8,06
S19	999	47	2250		-1	Cantina	2,86
S31	999	47	2250		-1	Garage	8,58
S10	999	47	2250		-1	Cantina	4,34
S9	999	47	2250		-1	Garage	8,60
S20	999	47	2250		-1	Cantina	1,96
S30	999	47	2250		-1	Garage	15,16
S22	999	47	2250		-1	Cantina	4,34
S36	999	47	2250		-1	Garage	15,06
S16	999	47	2250		-1	Cantina	7,42

S29	999	47	2250		-1	Garage	19,82
S5	19	47	2250		-1	Cantina	3,20
S7	24	47	2250		-1	Cantina	3,28
S6	24	47	2250		-1	Garage	10,49
S21	999	47	2250		-1	Cantina	3,43
S15	999	47	2250		-1	Garage	8,13
S14	999	47	2250		-1	Cantina	3,53
S13	999	47	2250		-1	Garage	8,34
S23	28	47	2250		-1	Cantina	2,01
S24	28	47	2250		-1	Garage	9,92
S28	999	47	2250		-1	Cantina	3,70
S27	999	47	2250		-1	Garage	11,62
S26	999	47	2250		-1	Cantina	3,69
S25	999	47	2250		-1	Garage	12,71
S1	20	47	2250		-1	Ripostiglio	32,58
S32	999	47	2250		-1	Garage	19,80
S33	999	47	2250		-1	Garage	19,76
S34	999	47	2250		-1	Garage	9,88
S35	999	47	2250		-1	Garage	9,91
S37	999	47	2250		-1	Garage	14,56

superfici commerciali

Al piano scantinato si trovano i magazzini, le cantine, le autorimesse e locali tecnici comuni al condominio.

Le fondazioni sono in calcestruzzo armato così come le murature portanti verticali e i pilastri, il solaio è in cemento e polistirolo del tipo "Predalles", le murature divisorie sono in cemento armato e/o in blocco tipo "leca" di colore grigio, la pavimentazione è in cemento al quarzo di colore grigio mentre la rampa in pendenza di uscita è rivestita con cubetti di porfido.

Le porte interne, se presenti, sono del tipo metallico REI a tenuta di fumo.

Esternamente sul soffitto corrono le tubazioni degli scarichi e dell'impianto elettrico.

Al piano scantinato è presente anche il locale centrale termica a servizio degli appartamenti residenziali che però è privo della caldaia, di qualsiasi impianto tecnologico e anche della pavimentazione.

La vendita è forzata e per questo l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili e occulti e/o per mancanza di qualità.

L'immobile è stato stimato a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni onere di completamento, adeguamento, integrazione, riparazione e/o revisione dell'esistente a totale cura e spese dell'aggiudicatario (ivi incluse tutte le relative spese tecniche).

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

PARTI COMUNI E REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Sono comuni ai proprietari di tutte le unità immobiliari dello stabile l'area su cui sorge l'edificio, salve le aree attribuite in proprietà esclusiva, come risulta dall'elaborato planimetrico, dal regolamento condominiale e dalle tavole ad esso allegate ed in genere quanto ritenuto comune a norma dell'art. 1117 c.c.

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

Si allega regolamento condominiale che lo scrivente ha ricevuto dalla fallita.

A tal proposito, la legale rappresentante della ditta, riferisce di aver personalmente seguito fino ad oggi l'amministrazione dello stabile.

E' in corso la nomina del nuovo amministratore al quale poi potranno essere richieste precise informazioni in merito alla gestione e alle spese correnti dello stabile di cui fanno parte gli immobili stimati.

STATO DI MANTENIMENTO E CONSERVAZIONE

Il complesso condominiale nelle parti finite è in ottimo stato di manutenzione.

CONFORMITA' CATASTALE


Si conferma la conformità catastale dei beni stimati.

Qualora si dovessero vendere separatamente le unità immobiliari, per quelle non ancora censite singolarmente, sarà necessario effettuare le variazioni catastali per effettuare il frazionamento a stralcio.


PROVVEDIMENTI E PERMESSI EDILIZI

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale, risulta che per i lavori di *“Ristrutturazione di edificio esistente, nuova costruzione di edificio residenziale e commerciale, nonché realizzazione delle opere di urbanizzazione del P.R.P.C. “Corte Marchi”* sono stati rilasciati:


Autorizzazione edilizia n.40/2007 del 25.07.2007

Rep.13953 Pratica 07/0184 – rilasciata alla 

Concessione edilizia n.07/08 del 15 febbraio 2008

Rep.15941/07 Pratica 07/0209 - rilasciata alla 

Voltura di Concessione edilizia n.07/08 del 27 aprile 2009

Rep.9701 Pratica 07/0209 - volturata a favore della  Tassan S.r.l.

Permesso a Costruire variante e in parte in sanatoria n.10/2016 del 20 aprile 2016

Rep.1173/15 Pratica 15/0005 – a favore della Tassan S.r.l;

CONVENZIONI URBANISTICHE PRPC “CORTE MARCHI”

Per l'edificazione del complesso immobiliare è stato predisposto PRPC denominato “CORTE MARCHI” con la firma di convenzione urbanistica tra la proprietà e il Comune di Aviano.

Convenzione Urbanistica del Notaio Giorgio Pertegato del 04 maggio 2007 di

Rep.269104 Racc.14877 Registrato a Pordenone il 21.05.2007 n.4812 1T.

Convenzione Urbanistica del Notaio Romano Jus del 02 dicembre 2010 di Rep.131315 Racc.29176 Registrato a Pordenone il 22.12.2010 n.14357 IT.

Per il contenuto delle convenzioni si rimanda alla lettura degli atti allegati.

Con comunicazione interna tra gli Uffici del Settore Gestione del Territorio e Lavori Pubblici e Patrimoni del 17.07.2014 Prot.13668 Rep.13486 si evidenziava che in merito alle opere di urbanizzazione del PRPC "Corte Marchi" a seguito dell'inizio dei lavori del 13.10.2018, non risultava ancora presentata la fine dei lavori.

Pertanto dopo il completamento delle opere previste e la presentazione della fine lavori, queste dovranno essere collaudate come previsto dall'articolo 6 della convenzione di acquisizione/costruzione di servitù ad suo pubblico.

Si allega copia della comunicazione.

In data 02.05.2007 è stata emessa dalle Assicurazioni Generali Polizza cauzione a garanzia n.273296339 Cod.815.

Si allega copia del documento.

Tutta la documentazione completa anche degli elaborati è consultabile presso gli Uffici del comune di Aviano.

Si ricorda che i beni sono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e che è comunque onere della parte aggiudicataria visionarli attentamente e verificare con congruo anticipo la regolarità dei beni anche sotto il profilo della Legge 47/85 e DPR 380/2011 prima dell'offerta.

La stessa potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, 5° comma DPR 6 giugno 2001 n.380, e 4, 6° comma, della legge 28 febbraio 1985 n.47.

CERTIFICATO INESISTENZA PROVVEDIMENTI SANZIONATORI

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

CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI

Gli impianti tecnologici del negozio sono stati completati e per questo sono stati rilasciati i relativi certificati di regolare esecuzione per l'impianto elettrico e di riscaldamento (che si allegano) a firma della ditta [REDACTED]

Gli impianti tecnologici degli appartamenti e degli scantinati non sono stati completati pertanto non sono stati rilasciati i certificati di conformità.

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

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

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

ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA

Per il negozio è stata redatta Attestazione di Certificazione Energetica a firma del geometra Caporal Nancy di Aviano di cui si allega copia.

La classe energetica attribuita è la **B**.

Gli appartamenti sono al grezzo, qualora necessario per il trasferimento, prima della vendita saranno redatti dallo scrivente i certificati di prestazione energetica.

COLLAUDO STATICO

Presso gli Uffici della Regione e in copia, presso il comune, sono depositati i collaudi statici dei singoli blocchi a firma dell'Architetto Italo Redolfi De Zan.

Blocco A: Deposito del 17.06.2011 nr.1080/08

Blocco B: Deposito del 17.06.2011 nr.68/09

Blocco C: Deposito del 04.11.2011 nr.831/09

Blocco D: Deposito del 04.11.2011 nr.831/09

Si allega copia dei documenti.

SONDAGGI E ISPEZIONI

Non si sono eseguiti scavi, sondaggi e ricerche per determinare la natura, l'inquinamento, la consistenza, le caratteristiche geologiche, geotecniche e idrogeologiche del terreno in pertinenza, né indagini di tipo ambientale in conseguenza della mancanza d'indizi, come da prassi nelle procedure.

Si ricorda in ogni caso che ogni attività di verifica preventiva compete all'aggiudicatario che avrà l'obbligo di visionare anticipatamente i beni.

SERVITU' E GRAVAMI

Per quanto concerne tutti i patti, clausole e condizioni **dell'originario complesso** immobiliare acquisito da [REDACTED] si fa riferimento:

Atto di compravendita del Notaio Pertegato del 21 ottobre 1999 rep.94.129/4.681 registrato a Pordenone il 08 novembre 1999 al nr.4287 Mod.I V, trascritto a Pordenone il 27 ottobre 1999 ai nr.15.453/11.049.

Per quanto concerne tutti i patti, clausole e condizioni **dell'attuale complesso** immobiliare, acquisito dalla fallita da [REDACTED] si fa riferimento anche a:

Atto di compravendita ultima provenienza Notaio Romano Jus del 09 marzo 2009
di Rep.126.673 Racc.26.764 Registrato a Pordenone il 19.03.2009 n.2951 1T.

Convenzione Urbanistica del Notaio Giorgio Pertegato del 04 maggio 2007 di
Rep.269104 Racc.14877 Registrato a Pordenone il 21.05.2007 n.4812 1T.

Convenzione Urbanistica del Notaio Romano Jus del 02 dicembre 2010 di
Rep.131315 Racc.29176 Registrato a Pordenone il 22.12.2010 n.14357 1T.

Regolamento Condominiale ed elaborati allegati.

Si ricorda che la presente stima segue a corpo, nello stato e grado attuale, con ogni inerente adiacenza e pertinenza, diritto, azione, ragione, con le servitù e gli oneri esistenti anche se non citate nella relazione.

CONCESSIONE DIRITTO SUPERFICIE IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Con contratto di concessione del diritto di superficie su porzione di immobile per la realizzazione di un impianto fotovoltaico del 21.07.2012, registrato a Pordenone il 30.07.2012 al n.6216 Mod.III la, la TASSAN Srl è data concessione per vent'anni alla ditta [REDACTED]

[REDACTED] per l'installazione di un impianto fotovoltaico su una superficie di circa 50 mq. sulla falda di copertura del blocco B.

Si allega copia del contratto fornito dalla fallita.

DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI

Trattandosi di fabbricati non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica dei terreni.

ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

L'attuale situazione economica che ha colpito fortemente il mercato immobiliare, assieme alla mancanza di liquidità e alla difficoltà di accesso ai mutui bancari, ha determinato la presenza sul mercato di numerosi edifici invenduti (in maniera

particolare nei piccoli centri abitati), nonostante il notevole abbassamento dei prezzi verificatasi negli ultimi anni.

CONSISTENZA DEI BENI

Nonostante **la stima del bene è eseguita a corpo e non a misura**, per cui eventuali differenze alle consistenze fisiche non comporteranno alcuna variazione del prezzo, la superficie commerciale dell'immobile è rilevata graficamente dagli elaborati catastali, è calcolata secondo i criteri comunemente adottati, sommando le superfici effettive d'ogni locale, considerando totalmente i muri interni e quelli esterni perimetrali; i soppalchi al 70%, le terrazze al 50%, i muri in comune, le cantine e l'autorimessa al 50%.

corretta ubicazione degli immobili all'interno del complesso immobiliare.

PROCEDIMENTO DI STIMA E INDAGINI DI MERCATO

La valutazione, corrispondente al più probabile valore di mercato, è effettuata con il *metodo per comparazione*, consistente nella ricerca del valore commerciale d'immobili simili a quello oggetto di stima per ubicazione, disposizione, superficie, stato d'uso e locativo, e di cui è stata già definita la libera contrattazione.

Il valore più probabile è quello più frequente nel campione di prezzi assunto a riferimento della stima.

I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata attraverso colloqui con operatori del settore e accedendo ad altre fonti informative indirette di cui, peraltro, si conoscono sia le modalità di misura della consistenza, i criteri di zonizzazione adottati e il tipo di fonti impiegato per realizzare la banca dati stessa.

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

Nonostante la ricerca del massimo grado di omogeneità nella costruzione del campione di comparazione e di dettaglio nella raccolta delle informazioni, si è eseguito un successivo aggiustamento, di tipo qualitativo, per ridurre ulteriormente le differenze tra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima e quelle del campione di raffronto.

VALORI UNITARI ASSUNTI

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

- tipologie costruttive, strutturali e tecnologiche*
- dimensioni e forma geometrica*
- grado di finitura, stato di conservazione, vetustà e funzionalità*
- lavori da completare*
- edilizia e urbanistica*
- difformità catastali e edilizie*
- servitù e gravami*
- ubicazione*
- il prospetto o meno su strade di primaria importanza*
- servizi alla famiglia (centri commerciali, scuole, parchi, luoghi di culto)*
- distanza dai luoghi di lavoro*
- caratteristiche ambientali dell'area (rumorosità, qualità dell'aria ecc.)*
- situazione del mercato immobiliare*

Pertanto, eseguite le opportune ricerche e fatte le necessarie considerazioni, tenuto conto allo stato di avanzamento dei lavori in cui si trovano attualmente le unità

immobiliari stimate lo scrivente perito ritiene che il più probabile valore di mercato al metro quadrato sia il seguente:

BLOCCO A – Appartamenti *lavori da completare* €/mq.1.000

BLOCCO B – Negozio *lavori finiti* €/mq.1.400

BLOCCO B - Appartamenti *lavori da completare* €/mq.1.000

BLOCCO C - Appartamenti *lavori da completare* €/mq.850

SCANTINATO - Autorimesse e Cantine *mancano piccole finiture* €/mq.500

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Valore di stima delle singole unità

La valutazione tiene conto al valore delle singole unità immobiliari in considerazione allo stato attuale dei lavori e alle opere ancora da completare.

Valore decurtato delle singole unità

Al valore di stima lo scrivente ritiene opportuno applicare una decurtazione in via forfetaria del 25% alla parte residenziale e del 35% a quella commerciale (negozio), in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi edilizi e sugli impianti tecnologici, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente a provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

Valore a base d'asta vendita in blocco

Poiché negli appartamenti e nelle parti comuni condominiali (ad esclusione del negozio al piano terra) ci sono ancora lavori da ultimare (impianto di riscaldamento, impianto elettrico, installazione caldaia centralizzata ect. ect.) e le pratiche edilizie da completare, non è possibile vendere singolarmente le unità immobiliari.

Detto ciò, per la vendita in blocco del complesso edilizio, considerato la minore appetibilità degli immobili poiché limitata a operatori immobiliari aventi adeguate capacità finanziarie e pertanto ad un numero ristretto di soggetti, con conseguente limitazione della commerciabilità, si ritiene di applicare un ulteriore deprezzamento del 20% alla parte residenziale e a quella interrata di servizio (autorimesse e cantine).

Il negozio, alcune autorimesse e cantine se richiesti potranno essere venduti anche singolarmente applicando in tal caso solo il valore di stima deprezzato del 25%.

Alla luce di tutto quanto sopra esposto, considerato lo stato dei lavori e di conservazione dei beni, la loro destinazione, le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, lo stato di fatto e di diritto in cui in questo momento si trovano con tutti gli inerenti diritti, ragioni e azioni, accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive di qualsiasi specie esistenti, considerati sommariamente i costi per le opere di completamento sugli immobili, si stima a corpo e non a misura il compendio immobiliare in:

COMUNE DI AVIANO

Rif	Sub	Fg	Part	I	P	Destinazione	Mq	Valore Stima	Valore	Base Asta
-----	-----	----	------	---	---	--------------	----	--------------	--------	-----------

Negozio

A5	9	47	2250	B	T	Negozio	44,47	€ 62.258,00	€ 40.467,70	€ 40.467,70
----	---	----	------	---	---	---------	-------	-------------	-------------	-------------

Appartamenti

B1	17	47	2250	C	1	Appartamento	85,7	€ 72.845,00	€ 54.633,75	€ 43.707,00
B2	18	47	2250	C	1	Appartamento	76,39	€ 64.931,50	€ 48.698,63	€ 38.958,90
B3	999	47	2250	B	1	Appartamento	97,85	€ 97.850,00	€ 73.387,50	€ 58.710,00
B4	999	47	2250	B	1	Appartamento	112,19	€ 112.190,00	€ 84.142,50	€ 67.314,00
B5	999	47	2250	B	1	Appartamento	76,56	€ 76.560,00	€ 57.420,00	€ 45.936,00
B6	999	47	2250	A	1	Appartamento	101,52	€ 101.520,00	€ 76.140,00	€ 60.912,00
B7	999	47	2250	A	1	Appartamento	122,8	€ 122.800,00	€ 92.100,00	€ 73.680,00
C1	19	47	2250	B	S1.2	Appartamento	178,45	€ 178.450,00	€ 133.837,50	€ 107.070,00
C3	999	47	2250	B	2	Appartamento	97,85	€ 97.850,00	€ 73.387,50	€ 58.710,00

C4	999	47	2250	B	2	Appartamento	112,18	€ 112.180,00	€ 84.135,00	€ 67.308,00
C5	27	47	2250	B	2	Appartamento	76,58	€ 76.580,00	€ 57.435,00	€ 45.948,00
C6	999	47	2250	A	2.3	Appartamento	123,95	€ 123.950,00	€ 92.962,50	€ 74.370,00
C7	999	47	2250	A	2.3	Appartamento	150,43	€ 150.430,00	€ 112.822,50	€ 90.258,00

Cantine/Garage

S18	999	47	2250		-1	Cantina	3,14	€ 3.140,00	€ 2.355,00	€ 1.884,00
S8	999	47	2250		-1	Garage	10,64	€ 10.640,00	€ 7.980,00	€ 6.384,00
S12	999	47	2250		-1	Cantina	3,28	€ 3.280,00	€ 2.460,00	€ 1.968,00
S11	999	47	2250		-1	Garage	8,06	€ 8.060,00	€ 6.045,00	€ 4.836,00
S19	999	47	2250		-1	Cantina	2,86	€ 2.860,00	€ 2.145,00	€ 1.716,00
S31	999	47	2250		-1	Garage	8,58	€ 8.580,00	€ 6.435,00	€ 5.148,00
S10	999	47	2250		-1	Cantina	4,34	€ 4.340,00	€ 3.255,00	€ 2.604,00
S9	999	47	2250		-1	Garage	8,6	€ 8.600,00	€ 6.450,00	€ 5.160,00
S20	999	47	2250		-1	Cantina	1,96	€ 1.960,00	€ 1.470,00	€ 1.176,00
S30	999	47	2250		-1	Garage	15,16	€ 15.160,00	€ 11.370,00	€ 9.096,00
S22	999	47	2250		-1	Cantina	4,34	€ 4.340,00	€ 3.255,00	€ 2.604,00
S36	999	47	2250		-1	Garage	15,06	€ 15.060,00	€ 11.295,00	€ 9.036,00
S16	999	47	2250		-1	Cantina	7,42	€ 7.420,00	€ 5.565,00	€ 4.452,00
S29	999	47	2250		-1	Garage	19,82	€ 19.820,00	€ 14.865,00	€ 11.892,00
S5	19	47	2250		-1	Cantina	3,2	€ 3.200,00	€ 2.400,00	€ 1.920,00
S7	24	47	2250		-1	Cantina	3,28	€ 3.280,00	€ 2.460,00	€ 1.968,00
S6	24	47	2250		-1	Garage	10,49	€ 10.490,00	€ 7.867,50	€ 6.294,00
S21	999	47	2250		-1	Cantina	3,43	€ 3.430,00	€ 2.572,50	€ 2.058,00
S15	999	47	2250		-1	Garage	8,13	€ 8.130,00	€ 6.097,50	€ 4.878,00
S14	999	47	2250		-1	Cantina	3,53	€ 3.530,00	€ 2.647,50	€ 2.118,00
S13	999	47	2250		-1	Garage	8,34	€ 8.340,00	€ 6.255,00	€ 5.004,00
S23	28	47	2250		-1	Cantina	2,01	€ 2.010,00	€ 1.507,50	€ 1.206,00
S24	28	47	2250		-1	Garage	9,92	€ 9.920,00	€ 7.440,00	€ 5.952,00
S28	999	47	2250		-1	Cantina	3,7	€ 3.700,00	€ 2.775,00	€ 2.220,00
S27	999	47	2250		-1	Garage	11,62	€ 11.620,00	€ 8.715,00	€ 6.972,00
S26	999	47	2250		-1	Cantina	3,69	€ 3.690,00	€ 2.767,50	€ 2.214,00
S25	999	47	2250		-1	Garage	12,71	€ 12.710,00	€ 9.532,50	€ 7.626,00
S1	20	47	2250		-1	Ripostiglio	32,58	€ 32.580,00	€ 24.435,00	€ 19.548,00
S32	999	47	2250		-1	Garage	19,8	€ 19.800,00	€ 14.850,00	€ 11.880,00
S33	999	47	2250		-1	Garage	19,76	€ 19.760,00	€ 14.820,00	€ 11.856,00
S34	999	47	2250		-1	Garage	9,88	€ 9.880,00	€ 7.410,00	€ 5.928,00
S35	999	47	2250		-1	Garage	9,91	€ 9.910,00	€ 7.432,50	€ 5.946,00
S37	999	47	2250		-1	Garage	14,56	€ 14.560,00	€ 10.920,00	€ 8.736,00
								€ 1.754.194,50	€ 1.309.420,08	€ 1.055.629,60

RIEPILOGO DEI VALORI IMMOBILI

Valore di stima delle singole unità

€.1.754.194 arrotondato a **€.1.754.000**

Valore decurtato delle singole unità

€.1.309.420 arrotondato a **€.1.309.000**

Valore a base d'asta per la vendita in blocco

€.1.055.629 arrotondato a **€.1.055.000**

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

Fontanafredda li, 05.06.2017

Il Perito

Antonio Taiariol



Allegati:

- *Visure catastali*
- *Visure ipotecarie*
- *Estratti catastali*
- *Ultimo Elaborato Catastale*
- *Planimetria generale*
- *Regolamento condominiale*
- *Atto di ultima provenienza*
- *Concessione diritto di superficie fotovoltaico*
- *Convenzioni e Permessi Edilizi*
- *Collaudo statico blocchi edilizi*
- *Certificazione Energetica negozio*
- *Certificazione Impianti negozio*
- *Documentazione fotografica*

+TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PORDENONE

SEZIONE FALLIMENTARE



FALLIMENTO

N.63/2016 Sent.68 /16

TASSAN SRL.

con sede in Aviano, (PN) Via Pitteri n.2

CF e numero di iscrizione al R.I.01010760930

Giudice Delegato

Dottor FRANCESCO PEDOJA

Curatore Fallimentare

Dottoressa LAURA BATTISTUZZI

Perito Estimatore Immobili

Geometra ANTONIO TAIARIOL

RELAZIONE PERITALE

L4

LOTTO QUARTO

NEL COMUNE DI BARCIS

IN LOTTIZZAZIONE LOSIE

LOTTE EDIFICABILI

Antonio Taiariol

Via Pastrengo nr.11 - 33074 Fontanafredda PN

Telefono 0434.565110 Fax 0434.566932 – mail. studiotaiariol@gmail.com

RELAZIONE PERITALE

Il sottoscritto geometra Antonio TAIARIOL, con studio professionale in Comune di Fontanafredda, Via Pastrengo nr.11/4, telefono fax 0434.565110, iscritto all'albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Pordenone e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Pordenone, è incaricato dal Curatore Fallimentare, Dottoressa Laura Battistuzzi, a eseguire la valutazione dei fabbricati e dei terreni nel Fallimento N.63/2016 Sent.68/16, della società TASSAN SRL. con sede in Aviano, (PN) Via Pitteri n.2, CF e numero di iscrizione al R.I.01010760930

QUESITO

1-identificare e stimare i beni staggiti, previo sopralluogo, tenendo conto, in particolare, per i fabbricati della loro regolarità urbanistico-edilizia con riferimento agli artt. 17 e 40 della Legge n. 47/85, valutando l'incidenza negativa delle eventuali opere abusive e per i terreni della loro destinazione urbanistica risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui alla Legge 28 febbraio 1985 n.47 (art.18), indicando se sia opportuno, secondo i criteri più razionali ai fini della vendita, che i beni pignorati vengano venduti in uno o più lotti, attribuendo espressamente il valore a ciascun lotto e descrivendo diffusamente le caratteristiche di ognuno di essi, mediante riscontri planimetrici e fotografici;

2-accertare con riferimento alla legge sul condono edilizio, in quale epoca fu realizzato l'immobile; trattandosi di costruzione iniziata successivamente al 1° settembre 1967, accerti gli estremi delle licenze edilizie, la sostanziale corrispondenza della costruzione alle previsioni della concessione, nonché le eventuali modifiche subite dalla costruzione e gli estremi degli atti amministrativi autorizzativi delle variazioni o ristrutturazioni; in mancanza di concessioni, dica se la concessione in sanatoria non sia esclusa dalle norme vigenti per il Comune nel quale è sito l'immobile, anche in relazione ed eventuali vincoli paesaggistici o culturali, ovvero se sia ottenibile e con quali oneri prevedibili approssimativi (ai

fini della stima dell'immobile); accerti la sussistenza o meno della dichiarazione di abitabilità o agibilità dei fabbricati;

3-riferire se l'immobile presenti caratteristiche di interesse storico, artistico, archeologico, tali da comportare la possibile esistenza di un vincolo culturale ai sensi del D. Lgs. 29 ottobre 1999 n.490 e quindi del diritto di prelazione dello Stato e l'obbligo di denuncia ai sensi dell'art. 58 del suddetto decreto;

4-effettuare le attestazioni previste dal D. Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 , come modificato dal D. Lgs. 29 dicembre 2006, n. 311, di disciplina nazionale sul rendimento energetico nell'edilizia, se ed in quanto applicabile;

5-precisare la sussistenza di eventuali diritti di godimento e se l'immobile sia libero o soggetto a locazioni, affitti, canoni, livelli, servitù ed altro;

6-controllare se sussistono diritti di usufrutto ed in quali misure, segnalando se sia ancora in vita l'usufruttuario: in caso positivo, ne stimi il valore, ed in caso negativo acquisisca il relativo certificato di morte e provveda, ove necessario alla presentazione della domanda di voltura catastale per riunione di usufrutto;

7-richiedere presso i competenti uffici dello stato civile il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dei falliti titolari degli immobili pignorati, procurandosi in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni), copia delle stesse presso i competenti uffici;

8-indicare gli estremi delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni pignorati;

9-inviare nel termine di 60 giorni dalla comunicazione dell'incarico, copia della relazione al commissario, a mezzo posta ordinaria o elettronica.

Entro lo stesso termine depositare in cancelleria l'originale della perizia, oltre la copia cartacea completa di tutti gli allegati e dei floppy disc o CD-ROM (compresa la planimetria).

OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente perito ha compiuto i necessari sopralluoghi per rilevare e prendere visione dei vari compendi immobiliari.

Eseguite, poi, le visure catastali, tavolari, urbanistiche e amministrative presso i preposti Uffici Pubblici, compiute le elaborazioni tecniche dei dati ivi acquisiti e le dovute indagini di mercato, in ottemperanza ai quesiti, ha redatto la presente relazione peritale.

SEDE LEGALE DELLA SOCIETA'

La fallita società TASSAN SRL. ha sede legale in Aviano, (PN) Via Pitteri n.2, CF.01010760930.

LA FORMAZIONE DEI LOTTI

Gli immobili del fallimento, posti nel Comune di Aviano e nel Comune di Barcis, sono stati suddivisi in più lotti omogenei.

La formazione dei lotti ha tenuto conto delle quote in proprietà e alla maggiore probabilità di vendita unitamente alla previsione del massimo realizzo economico di ogni singolo bene.

La presente relazione riguarda la stima immobiliare del LOTTO QUARTO costituito da alcuni terreni edificabili nella "Lottizzazione Losie" in Comune di Barcis.

I terreni stimati costituiscono un unico lotto di vendita poiché mancano da completare alcune opere di urbanizzazione e sono ancora da cedere le aree pubbliche.

Nel caso vi fosse comunque dimostrazione d'interesse per l'acquisto dei singoli terreni, tenuto conto alle superfici e ai millesimi spettanti agli acquirenti per determinare i costi necessari al completamento delle opere di urbanizzazione, i lotti potranno essere venduti anche separatamente.

LOCALIZZAZIONE

I terreni si trovano nella zona montana del Comune di Barcis, in località Losie, entro un comparto di lottizzazione.



Fotogrammetria

IDENTIFICAZIONE CATASTALE IMMOBILI

AGENZIA DELLE ENTRATE

Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio

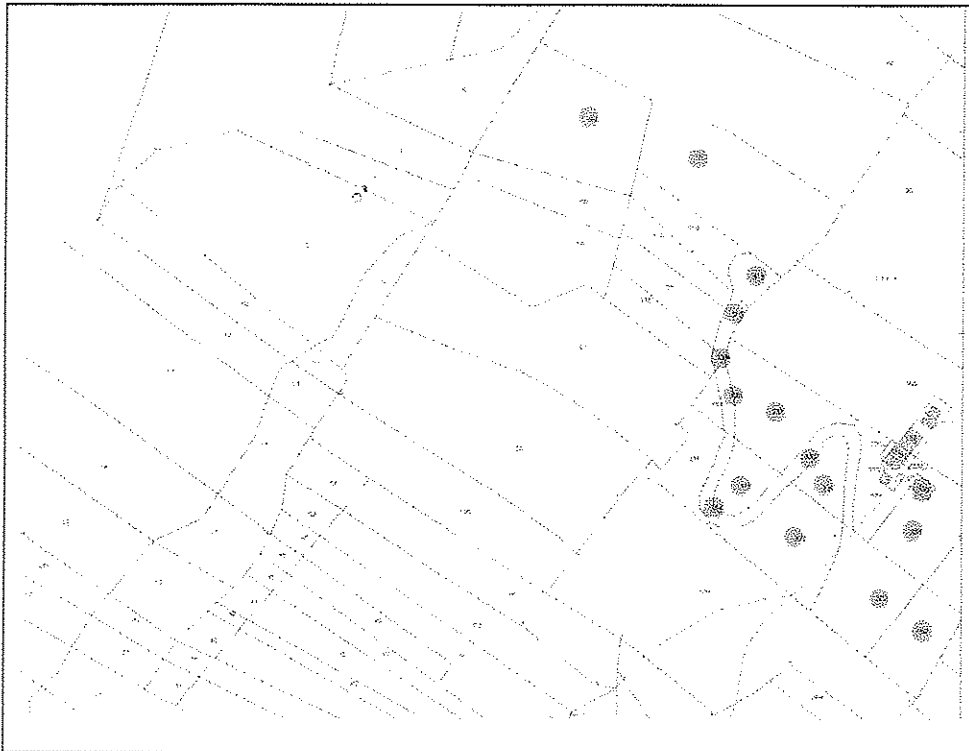
CATASTO DEI FABBRICATI

COMUNE DI BARCIS

Fg.	Part.	Ha	Qualità	Classe	Rd.	Rc
25	60	00.40.38	Prato	3	2,09	1,88
25	102	00.13.27	Prato	2	1,30	0,96
25	103	00.12.90	Prato	2	1,27	0,93
25	316	00.02.08	Prato	3	0,11	0,10
25	317	00.41.72	Prato	3	2,15	1,94
25	319	00.03.97	Prato	3	0,21	0,18
25	321	00.00.28	Prato	3	0,01	0,01
25	322	00.18.44	Prato	2	1,81	1,33
25	323	00.22.08	Prato	2	2,17	1,60
25	324	00.05.07	Prato	3	0,50	0,37
25	325	00.06.95	Prato	2	0,68	0,50
25	327	00.16.05	Prato	2	1,57	1,16

25	330	00.05.42	Prato	2	0,53	0,39
25	331	00.06.32	Prato	2	0,62	0,46
25	332	00.20.60	Prato	2	2,02	1,49
25	333	00.01.64	Prato	2	0,16	0,12
25	337	00.00.75	Prato	2	0,07	0,05

ESTRATTO MAPPA CATASTALE IMMOBILI



Estratto di Mappa – Barcis Fg.25

TITOLO DI ULTIMA PROVENIENZA

Atto di compravendita del Notaio Giorgio Pertegato in data 22 ottobre 2002
 Rep.172115/8620 Trascritto presso la Conservatoria dei Registri di Pordenone in
 data 30 ottobre 2002 ai numeri 18052/12956.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Visura effettuata telematicamente in data 05.06.2017

1.ISCRIZIONE del 15/04/2014 - Registro Particolare 595 Registro Generale 4376

Pubblico ufficiale JUS ROMANO Repertorio 138093/33302 del 08/04/2014

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 537 del 24/03/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)

2.TRASCRIZIONE del 13/01/2017 - Registro Particolare 459 Registro Generale 612 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 68/2016 del 15/12/2016.

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Nota disponibile in formato elettronico

DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Barcis in data 31.05.2017 con Prot.1560, del quale si allega copia, si desume che tutti i terreni ricadano in **zona urbanistica G2C (Loise) attività turistiche.**

DESCRIZIONE DEI BENI

Lotti di terreno edificabili, viabilità e area verde in zona montana entro il PRPC denominato "Lottizzazione Losie".

La lottizzazione è a Losie, piccola località del comune di Barcis, posta a nord della frazione Pezzedda e a Ovest del Lago di Barcis.

L'accesso alla località avviene da un tratto di strada montana asfaltata di ridotta larghezza che, in località Pezzedda, si dirama dalla strada che collega Barcis a Piancavallo.

La relazione tecnica sulle opere di urbanizzazione e l'andamento dei lavori, redatta dal tecnico progettista nel maggio del 2007 riporta quanto segue:

“ la convenzione prevedeva l’impegno a realizzare una strada di penetrazione della larghezza di mt.5 per la formazione del cassonetto e l’asfaltatura mediante binder e tappeto.

La strada doveva essere completata dai parcheggi, dalla rete stradale per il drenaggio delle acque meteoriche mediante posa in opera di collettore di diametro 300 mm. con deviazione per raccogliere le acque sia delle cunette che delle caditoie o griglie.

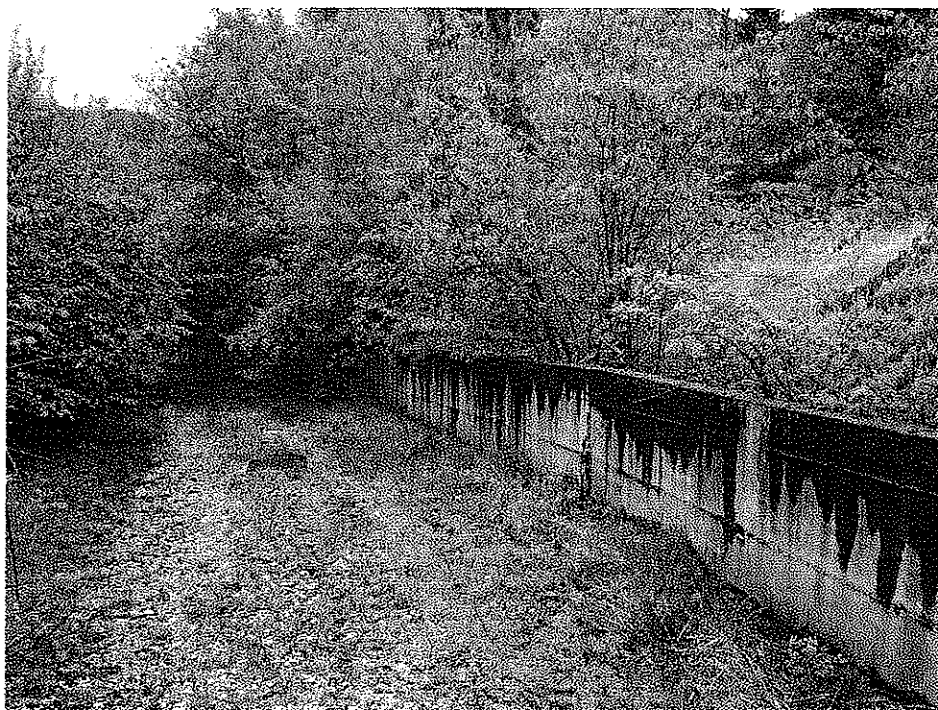
Ogni lotto inoltre doveva avere l’allacciamento alla rete acquedottistica, telefonica e di energia elettrica.

Il tutto doveva essere completato dalla pubblica illuminazione mediante la posa in opera di un numero adeguato di punti luce.....”

“Di sua iniziativa e non previsti in convenzione, la proprietà ha realizzato tutti i muri di contenimento contro terra, il bacino d’acquedotto con serbatoio, pompe e locale clorazione, il tutto perfettamente funzionante.”



Per quanto è stato possibile appurare dal sopralluogo (l'area è abbandonata con presenza di folta vegetazione), eseguito con la presenza del progettista e direttore lavori, le opere di urbanizzazione ancora da completare sono la pavimentazione della strada, la posa dei pali d'illuminazione e le relative armature e lampade.



Per la ripresa dei lavori, oltre alla richiesta dei nuovi permessi edilizi, paesaggistici, forestali ect. , è necessario eseguire una accurata pulizia della strada e delle banchine, sistemare e completare il sottofondo per tutta la larghezza della viabilità e dei parcheggi per renderli idonei alla posa della pavimentazione oltre a verificare, per quanto possibile, la conformità e il funzionamento dei sotto servizi.

Alla fine dei lavori le opere andranno collaudate e in seguito le strade, i parcheggi e le aree verdi ceduti al comune così come previsto nelle convenzioni urbanistiche.



PERMESSI EDILIZI

Con comunicazione del 31.05.2017, l'Ufficio Tecnico del Comune di Barcis, dava riscontro alla richiesta inoltrata dallo scrivente perito con Prot.1081 dd.18.04.2017 per informazioni riguardo alla pratica relativa alla lottizzazione LOSIE.

La lettera riporta quanto segue:

Evidenziato che allo stato attuale non si è stati in grado di reperire la pratica originaria ed i relativi elaborati tecnici allegati, presso l'archivio comunale, si riportano gli esiti della ricerca d'ufficio nella seguente sintesi:

- 1) Su istanza della ditta [REDACTED] in data 04.05.1983 veniva rilasciata la concessione edilizia n.18 del 29.07.1983.
- 2) Tale concessione veniva prorogata con atto n.10 del 17.06.1991 sulla base della convenzione approvata con deliberazione consiliare n.98 del 11.11.1983.
- 3) Con deliberazioni consiliari n.64 e 65 del 30.05.1987 l'originaria convenzione veniva modificata per quanto attiene gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.
- 4) In data 19.04.2007 prot.1079 veniva presentata istanza a costruire dalla ditta Tassan srl per la realizzazione di n.4 fabbricati residenziali sulla medesima area di cui alla "Lottizzazione Losie".
- 5) In data 24.07.2008 veniva rilasciato il permesso a costruire n.16 del 24.07.2008 per la realizzazione di n.4 fabbricati residenziali sulla medesima area di cui alla "Lottizzazione Losie".
- 6) Per gli stessi fabbricati, in data 17.07.2009 veniva depositato l'atto di inizio lavori per la data del 20.07.2009.

Si precisa che alla data odierna tutte le succitate autorizzazioni sono scadute e pertanto per la ripresa dei lavori dovrà essere presentata nuova richiesta di permesso a costruire e dei pareri di competenza, oltre alla stipulata di una nuova convenzione urbanistica.

CONFORMITA' EDILIZIA

L'ufficio tecnico del Comune di Barcis non ha recuperato la documentazione e gli elaborati riguardanti il piano di lottizzazione.

I documenti raccolti, la planimetria aggiornata all'anno 2000 inserita in relazione, riportante lo schema planivolumetrico, sono stati forniti dalla fallita.

Per questo motivo lo scrivente perito non è in grado di certificare la conformità edilizia tra il progettato depositato in comune e quanto realizzato.

Poiché i permessi sono scaduti e non sono reperibili i progetti depositati in comune, per la ripresa dei lavori dovrà essere presentata nuova richiesta di permesso a costruire con i relativi pareri dei diversi enti, allegate le nuove tavole grafiche e infine stipulata convenzione urbanistica con il comune.

CONFORMITA' CATASTALE

Le attuali particelle catastali, se non hanno mantenuto l'originario numero o consistenza, derivano dal frazionamento n.1012/91 del 08.01.1992.

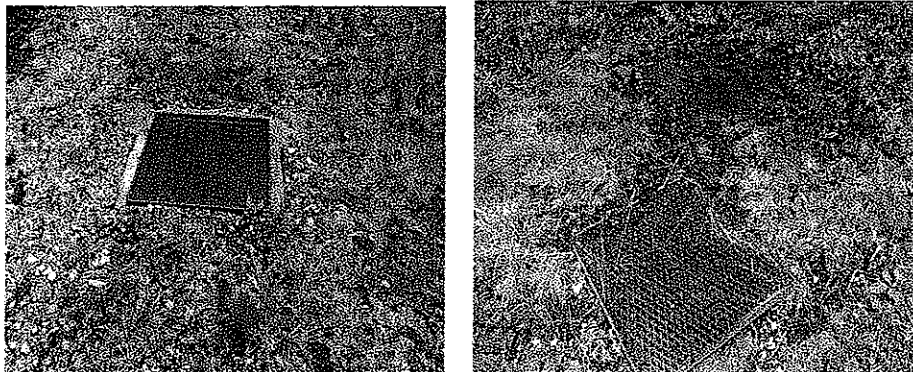
Si rileva che non è ancora stato frazionato il *LOTTO 2*, una parte della viabilità e l'area verde.

Quest'ultime, al termine dei lavori, saranno cedute al comune come previsto in convenzione.

OPERE DI URBANIZZAZIONE E IMPIANTI

Non sono state eseguite indagini, ispezioni, prove e verifiche sull'efficienza e sulla conformità degli impianti tecnologici realizzati.

Ogni attività di completamento, revisione, riparazione, adeguamento, integrazione dell'esistente graverà interamente sull'aggiudicatario (ivi incluse tutte le relative spese tecniche, accessorie e conseguenti) che avrà l'obbligo di visionare anticipatamente i beni.



La vendita è forzata e per questo l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili e occulti e/o per mancanza di qualità.

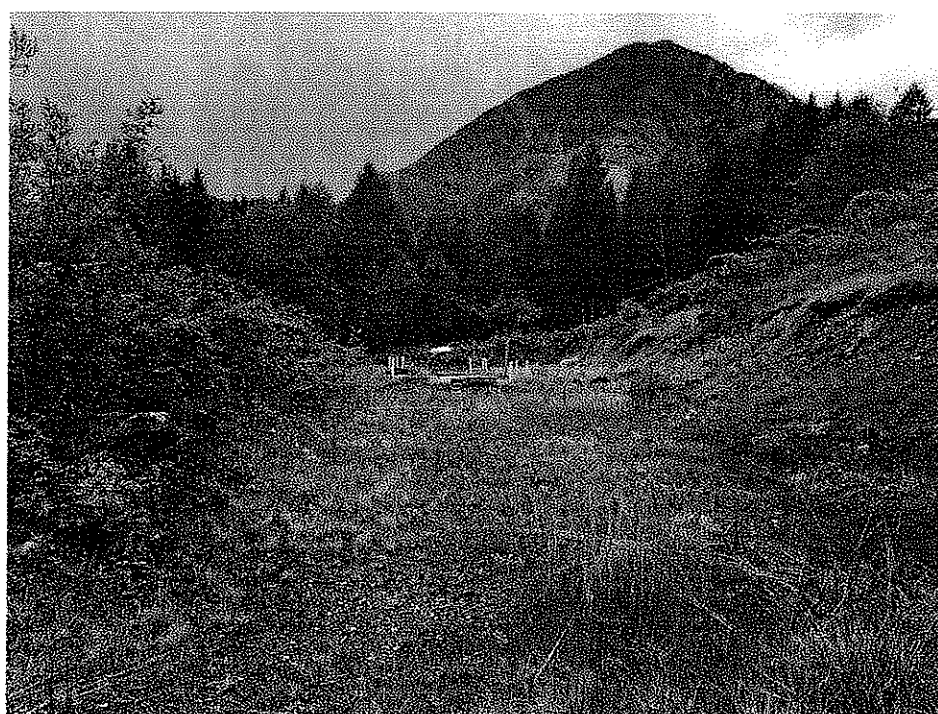
La decurtazione al valore di stima tiene già in conto all'assenza di garanzia per possibili vizi e malfunzionamenti.

DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Al sopralluogo, per quanto è stato possibile accertare considerato lo stato di abbandono e la presenza di una fitta vegetazione, i terreni erano liberi e nella disponibilità della proprietà come la stessa ha confermato.

E' fatta solo eccezione per il lotto nr.1, identificato dalle particelle 331 e 323, dove a seguito del rilascio del Permesso a Costruire n.02/07 del 24.08.2008 (scaduto) sono stati iniziati i lavori per la costruzione di quattro unità abitative.

Le opere fin qui realizzate consistono nel parziale sbancamento del terreno e nel getto in cemento armato di una parte delle fondazioni.



Nel lotto vi è sono alcuni materiali edili e scarti di lavorazione tutti privi di valore.

SONDAGGI E ISPEZIONI

Non si sono eseguiti scavi, sondaggi e ricerche per determinare la natura, l'inquinamento, la consistenza, le caratteristiche geologiche, geotecniche e idrogeologiche dei terreni, né indagini di tipo ambientale in conseguenza della mancanza d'indizi, come da prassi nelle procedure.

CONSISTENZA

La consistenza, la superficie e la cubatura disponibile dei lotti, è quella riportata nell'elaborato progettuale denominato "Planimetria dei Lotti" (sotto rappresentata) aggiornato all'anno 2000 e la tabella millesimale, il tutto fornito dal progettista in quanto non rinvenuto presso l'ufficio tecnico.

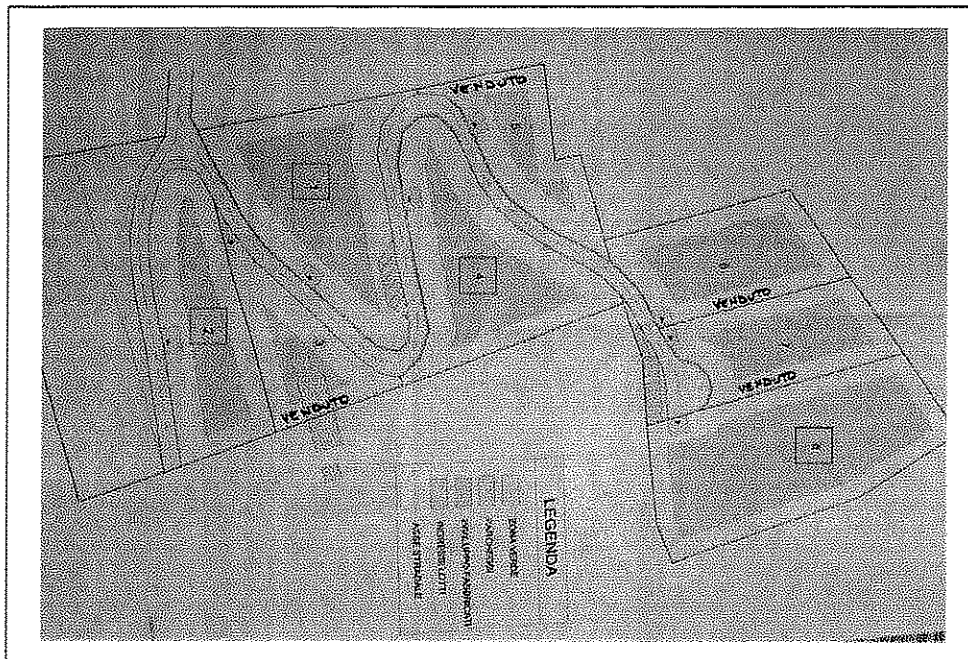
Non sono stati verificati e determinati i confini sul posto poiché la stima e la successiva vendita sono a corpo e non a misura.

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

Planivolumetrico "Lottizzazione Losie"

Lotto	Mappali	Superficie	Volume
		Mq.	Mc.
1	323-331 (edificabili)	2.840	1.575
2	337-322 porz.-327 porz. (edificabili)	1.680	1.010
4	325-332 (edificabili)	2.755	1.250
8	317-60 (4.172 edificabili + 4.038)	8.210	2.050
Verde	102-103	2.617	-----
Viabilità	319-316-321-333-324-330-322porz.327porz.	1.846	-----

Planimetria generale "Lottizzazione Losie"



ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

L'attuale situazione economica che ha colpito fortemente l'intero mercato immobiliare, ha interessato principalmente la compravendita dei terreni edificabili e in particolare quelli ubicati in zone turistiche secondarie e periferiche come quella dove si trovano i lotti oggetto di stima.

PROCEDIMENTO DI STIMA E INDAGINI DI MERCATO

La valutazione, corrispondente al più probabile valore di mercato, è effettuata con il *metodo per comparazione*, consistente nella ricerca del valore commerciale d'immobili simili a quello oggetto di stima per ubicazione, disposizione, superficie, stato d'uso e locativo, e di cui è stata già definita la libera contrattazione.

Il valore più probabile è quello più frequente nel campione di prezzi assunto a riferimento della stima.

I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata attraverso colloqui con operatori del settore e accedendo ad altre fonti informative indirette di cui, peraltro, si conoscono sia le modalità di misura della consistenza, i criteri di zonizzazione adottati e il tipo di fonti impiegato per realizzare la banca dati stessa.

Nonostante la ricerca del massimo grado di omogeneità nella costruzione del campione di comparazione e di dettaglio nella raccolta delle informazioni, si è eseguito un successivo aggiustamento, di tipo qualitativo, per ridurre ulteriormente le differenze tra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima e quelle del campione di raffronto.

Si evidenzia inoltre che, tenuto conto della zona montana/turistica e alla tipologia più probabile delle costruzioni edificabili sui lotti (costruzioni unifamiliari o schiera), nella valutazione non si è tenuto particolarmente conto della cubatura attribuita ai singoli terreni ma della loro superficie.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Valore di stima dei singoli lotti di terreno

La valutazione tiene conto al valore dei singoli lotti di terreno in considerazione allo stato attuale dei lavori e alle opere di urbanizzazione ancora da completare.

I terreni per la loro particolare ubicazione e per il difficile momento che sta vivendo il mercato immobiliare, non saranno assolutamente vendibili ad un prezzo che tenga conto di tutti i costi sostenuti (acquisto, urbanizzazione, spese accessorie, progettazione ect.).

Valore decurtato dei singoli lotti di terreno

Al valore di stima lo scrivente ritiene opportuno applicare una decurtazione in via forfetaria del 50%, in considerazione allo stato di abbandono dell'area, dell'assenza di garanzia per vizi sulle opere e sugli impianti tecnologici di

urbanizzazione, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente a provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

Valore a base d'asta per la vendita in blocco dei lotti di terreno

Poiché ci sono ancora lavori di urbanizzazione e tecnologici da ultimare e pratiche edilizie/burocratiche da completate, molto probabilmente si dovrà vendere i terreni in blocco.

Detto ciò, per la vendita in blocco, considerato la minore appetibilità dei terreni, si applica un altro deprezzamento del 20%.

Alla luce di tutto quanto sopra esposto, tenuto in conto allo stato dei lavori di urbanizzazione fin qui realizzati e a quelli ancora mancanti, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei lotti di terreno, allo stato di fatto e di diritto con tutti gli inerenti diritti, ragioni e azioni, accessioni e pertinenze, millesimi, oneri e servitù attive e passive di qualsiasi specie esistenti, si stima a corpo e non a misura il compendio immobiliare in:

COMUNE DI BARCIS "LOTTIZZAZIONE LOSIE"

Lotto	Superficie	Cubatura	Valore Stima	Deprezzamento	Base Asta
<i>N.</i>	<i>Mq.</i>	<i>Mc.</i>	<i>Euro</i>	<i>Euro</i>	<i>Euro</i>
1	2.840	1.575	€42.600	€21.300	€17.040
2	1.680	1.010	€25.200	€12.600	€10.080
4	2.755	1.250	€41.325	€20.662	€16.530
8	4.172	2.050	€62.580	€31.290	€25.032
	4.038	-----	€1.640	€820	€656
Verde	2.617	-----	€00.000	€00.000	€00.000
Viabilità	1.846	-----	€00.000	€00.000	€00.000

Totali Mq.19.948 Mc.5.885 (edificabili mq.11.447)

Valore di stima dei singoli lotti di terreno

€.173.345 arrotondato a **€.173.000**

Valore decurtato dei singoli lotti di terreno

€.86.672 arrotondato a **€.86.000**

Valore a base d'asta per la vendita in blocco dei lotti di terreno

€.69.338 arrotondato a **€.69.000**

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

Fontanafredda li, 05.06.2017

Il Perito

Antonio Taiariol



Allegati:

- *Visure catastali*
- *Estratti catastali*
- *Visure ipotecarie*
- *Atto di ultima provenienza*
- *Certificato di destinazione urbanistica*
- *Dichiarazione del Comune di Barcis*
- *Documentazione fotografica*

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PORDENONE

SEZIONE FALLIMENTARE



FALLIMENTO

N.63/2016 Sent.68 /16

TASSAN SRL.

con sede in Aviano, (PN) Via Pitteri n.2

CF e numero di iscrizione al R.I.01010760930

Giudice Delegato

Dottor FRANCESCO PEDOJA

Curatore Fallimentare

Dottorssa LAURA BATTISTUZZI

Perito Estimatore Immobili

Geometra ANTONIO TAIARIOL

RELAZIONE PERITALE

L5

LOTTO QUINTO

NEL COMUNE DI BARCIS

TERRENI MONTANI

Antonio Taiariol

Via Pastrengo nr.11 - 33074 Fontanafredda PN

Telefono 0434.565110 Fax 0434.566932 – mail. studiotaiariol@gmail.com

RELAZIONE PERITALE

Il sottoscritto geometra Antonio TAIARIOL, con studio professionale in Comune di Fontanafredda, Via Pastrengo nr.11/4, telefono fax 0434.565110, iscritto all'albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Pordenone e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Pordenone, è incaricato dal Curatore Fallimentare, Dottorssa Laura Battistuzzi, a eseguire la valutazione dei fabbricati e dei terreni nel Fallimento N.63/2016 Sent.68/16, della società TASSAN SRL, con sede in Aviano, (PN) Via Pitteri n.2, CF e numero di iscrizione al R.I.01010760930

QUESITO

1-identificare e stimare i beni staggiati, previo sopralluogo, tenendo conto, in particolare, per i fabbricati della loro regolarità urbanistico-edilizia con riferimento agli artt. 17 e 40 della Legge n. 47/85, valutando l'incidenza negativa delle eventuali opere abusive e per i terreni della loro destinazione urbanistica risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui alla Legge 28 febbraio 1985 n.47 (art.18), indicando se sia opportuno, secondo i criteri più razionali ai fini della vendita, che i beni pignorati vengano venduti in uno o più lotti, attribuendo espressamente il valore a ciascun lotto e descrivendo diffusamente le caratteristiche di ognuno di essi, mediante riscontri planimetrici e fotografici;

2-accertare con riferimento alla legge sul condono edilizio, in quale epoca fu realizzato l'immobile; trattandosi di costruzione iniziata successivamente al 1° settembre 1967, accerti gli estremi delle licenze edilizie, la sostanziale corrispondenza della costruzione alle previsioni della concessione, nonché le eventuali modifiche subite dalla costruzione e gli estremi degli atti amministrativi autorizzativi delle variazioni o ristrutturazioni; in mancanza di concessioni, dica se la concessione in sanatoria non sia esclusa dalle norme vigenti per il Comune nel quale è sito l'immobile, anche in relazione ed eventuali vincoli paesaggistici o culturali, ovvero se sia ottenibile e con quali oneri prevedibili approssimativi (ai

fini della stima dell'immobile); accerti la sussistenza o meno della dichiarazione di abitabilità o agibilità dei fabbricati;

3-riferire se l'immobile presenti caratteristiche di interesse storico, artistico, archeologico, tali da comportare la possibile esistenza di un vincolo culturale ai sensi del D. Lgs. 29 ottobre 1999 n.490 e quindi del diritto di prelazione dello Stato e l'obbligo di denuncia ai sensi dell'art. 58 del suddetto decreto;

4-effettuare le attestazioni previste dal D. Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 , come modificato dal D. Lgs. 29 dicembre 2006, n. 311, di disciplina nazionale sul rendimento energetico nell'edilizia, se ed in quanto applicabile;

5-precisare la sussistenza di eventuali diritti di godimento e se l'immobile sia libero o soggetto a locazioni, affitti, canoni, livelli, servitù ed altro;

6-controllare se sussistono diritti di usufrutto ed in quali misure, segnalando se sia ancora in vita l'usufruttuario: in caso positivo, ne stimi il valore, ed in caso negativo acquisisca il relativo certificato di morte e provveda, ove necessario alla presentazione della domanda di voltura catastale per riunione di usufrutto;

7-richiedere presso i competenti uffici dello stato civile il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dei falliti titolari degli immobili pignorati, procurandosi in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni), copia delle stesse presso i competenti uffici;

8-indicare gli estremi delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni pignorati;

9-inviare nel termine di 60 giorni dalla comunicazione dell'incarico, copia della relazione al commissario, a mezzo posta ordinaria o elettronica.

Entro lo stesso termine depositare in cancelleria l'originale della perizia, oltre la copia cartacea completa di tutti gli allegati e dei floppy disc o CD-ROM (compresa la planimetria).

OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente perito ha compiuto vari sopralluoghi per rilevare e prendere visione dei vari compendi immobiliari.

Eseguite, poi, le visure catastali, tavolari, urbanistiche e amministrative presso i preposti Uffici Pubblici, compiute le elaborazioni tecniche dei dati ivi acquisiti e le dovute indagini di mercato, in ottemperanza ai quesiti posti dal Giudice, ha redatto la presente relazione peritale.

LA FORMAZIONE DEI LOTTI

Gli immobili del fallimento, posti nel Comune di Aviano e nel Comune di Barcis, sono stati suddivisi in più lotti omogenei.

La formazione dei lotti ha tenuto conto delle quote in proprietà e alla maggiore probabilità di vendita unitamente alla previsione del massimo realizzo economico di ogni singolo bene.

La presente relazione riguarda la stima immobiliare del LOTTO QUINTO costituito da alcuni terreni montani a prato e bosco in Comune di Barcis.

Nonostante i terreni non formino un unico corpo, sono comunque vicini tra loro e considerato anche l'esiguo valore, al fine del massimo realizzo economico si ritiene di formare un unico lotto di vendita.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE IMMOBILI

AGENZIA DELLE ENTRATE

Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio

CATASTO DEI FABBRICATI

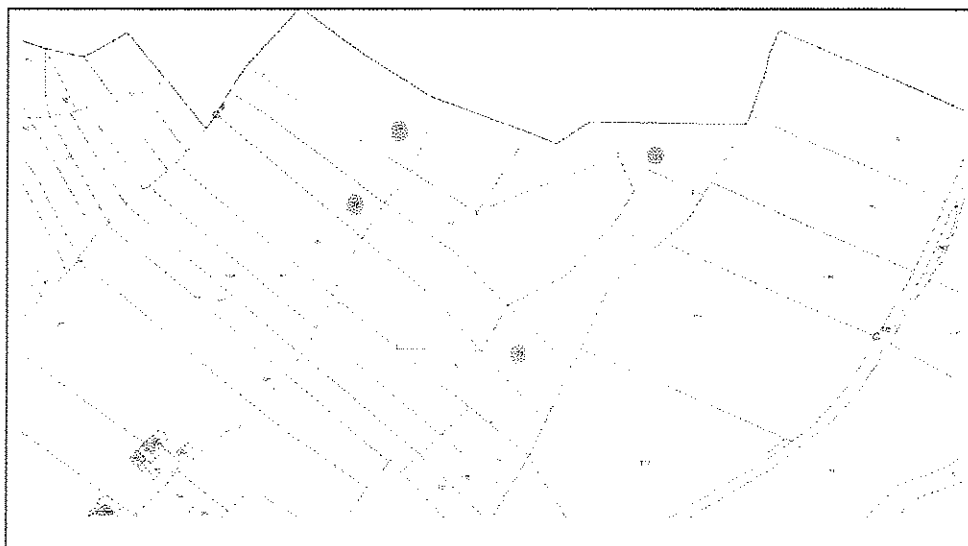
COMUNE DI BARCIS

Fg.	Part.	Ha	Qualità	Classe	Rd.	Rc
25	74	00.70.70	Prato	3	3,65	3,29
25	75	00.38.10	Bosco Ceduo	2	2,59	0,59
25	78	00.48.80	Prato	3	2,52	2,27
25	79	00.15.60	Bosco Ceduo	3	0,56	0,16

LOCALIZZAZIONE

Gli immobili sono ubicati nella zona montana del Comune di Barcis caratterizzata dalla presenza di terreni destinati a prato e bosco.

ESTRATTO MAPPA CATASTALE IMMOBILI



Estratto di Mappa Fg.25 Map.74-75-78-79

SEDE LEGALE DELLA SOCIETA'

La fallita società TASSAN SRL. ha sede legale in Aviano, (PN) Via Pitteri n.2,
CF.01010760930.

DESCRIZIONE

Appezamenti di terreno in zona montana utilizzati a prato e bosco di forma irregolare ed una superficie catastale (non rilevata) complessiva di Ha 01.73.20 in zona urbanistica E3B per Ambiti silvo zootecnici.

CONFINI

Il compendio confina con i mappali 76,77,80,81,373,178 e altri.

DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Barcis in data 31.05.2017 Prot.nr.1560, del quale si allega copia, si desume che i terreni ricadano in **zona urbanistica E3B per Ambiti silvo zootecnici.**

CONFORMITA' E DESCRIZIONE CATASTALE

Vi è esatta descrizione catastale.

TITOLO DI ULTIMA PROVENIENZA

Atto di compravendita del Notaio Giorgio Pertegato in data 22 ottobre 2002 Rep.172115/8620 Trascritto presso la Conservatoria dei Registri di Pordenone in data 30 ottobre 2002 ai numeri 18052/12956.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Visura effettuata telematicamente in data 05.06.2017

Nessuna annotazione.

VINCOLI E SERVITU'

La stima dell'immobile è a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui ora si trova, con tutti i diritti, azioni, ragioni, usi, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive inerenti nascenti dalle leggi e dallo stato dei luoghi.

DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

La proprietà dichiara la piena disponibilità degli immobili.

SONDAGGI E ISPEZIONI

Non si sono eseguiti scavi, sondaggi e ricerche per determinare la natura, l'inquinamento, la consistenza, le caratteristiche geologiche, geotecniche e idrogeologiche del terreno in pertinenza, né indagini di tipo ambientale in conseguenza della mancanza d'indizi, come da prassi nelle procedure.

Si ricorda in ogni caso che ogni attività di verifica preventiva compete all'aggiudicatario che avrà l'obbligo di visionare anticipatamente i beni.

COMPUTO METRICO

La stima dei beni è eseguita a corpo e non a misura e per questo non sono stati verificati e determinati i confini sul posto.

La consistenza e la superficie considerata è quella catastale e non quella rilevata.

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

CONSISTENZA DEI BENI

Per i terreni la vendita è a corpo con indicata sempre la consistenza catastale (complessivamente è di mq.17.320) e non quella rilevata per cui eventuali differenze con le superfici reali non comporteranno alcuna variazione del prezzo.

Non sono stati verificati e determinati i confini sul posto.

PROCEDIMENTO DI STIMA E INDAGINI DI MERCATO

La valutazione, corrispondente al più probabile valore di mercato, è effettuata con il *metodo per comparazione*, consistente nella ricerca del valore commerciale d'immobili simili a quello oggetto di stima per ubicazione, disposizione, superficie, stato d'uso e locativo, e di cui è stata già definita la libera contrattazione.

Il valore più probabile è quello più frequente nel campione di prezzi assunto a riferimento della stima.

I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata attraverso colloqui con operatori del settore e accedendo ad altre fonti informative indirette di cui, peraltro, si conoscono sia le modalità di misura della consistenza e i criteri di zonizzazione.

Nonostante la ricerca del massimo grado di omogeneità nella costruzione del campione di comparazione e di dettaglio nella raccolta delle informazioni, si è eseguito un successivo aggiustamento, di tipo qualitativo, per ridurre ulteriormente le differenze tra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima e quelle del campione di raffronto.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Alla luce di tutto quanto sopra esposto, tenuto in conto alla destinazione dei terreni, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, allo stato di fatto e di diritto con tutti gli inerenti diritti, ragioni e azioni, accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive di qualsiasi specie esistenti, si stima a corpo e non a misura il compendio immobiliare in:

CATASTO DEI FABBRICATI

COMUNE DI BARCIS

Fg.	Part.	Ha	Qualità	Classe	Rd.	Re
25	74	00.70.70	Prato	3	3,65	3,29
25	75	00.38.10	Bosco Ceduo	2	2,59	0,59
25	78	00.48.80	Prato	3	2,52	2,27
25	79	00.15.60	Bosco Ceduo	3	0,56	0,16

Tot. Ha 01.73.20

VALORE DI STIMA

A corpo Euro 8.660,00

A parere dello scrivente è opportuno apportare una decurtazione al valore di stima in via forfetaria del 40% in considerazione dall'assenza di garanzia per le possibili incongruenze tra la superficie reale e quella catastale, alla mancata verifica e determinazione dei confini, alla mancata esecuzione di scavi e sondaggi per determinare la natura e il possibile inquinamento del terreno, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente a provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

VALORE A BASE D'ASTA

Euro 5.196,00 arrotondati

A corpo Euro 5.000,00

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

Fontanafredda li, 05.06.2017

Il Perito

Antonio Taiariol



Allegati:

- *Visure catastali*
- *Estratti catastali*
- *Visure ipotecarie*
- *Atto di ultima provenienza*
- *Certificato di destinazione urbanistica*

Catastro dei Fabbricati - Situazione al 1/04/2017 - Comune di AVIANO (AS16) - < Sez. U metri
VIA RICCARDO PITTERI n. 2 piano: S1;

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
Lit. 150

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **AVIANO** Via **MAZZINI**
Disegnata da [redacted]
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **PORDENONE**

1722
1722

CABINA ELETTRICA
CANTINA S. VASITA DAL CARAZZA
CANTINA T. F. R. M. G.

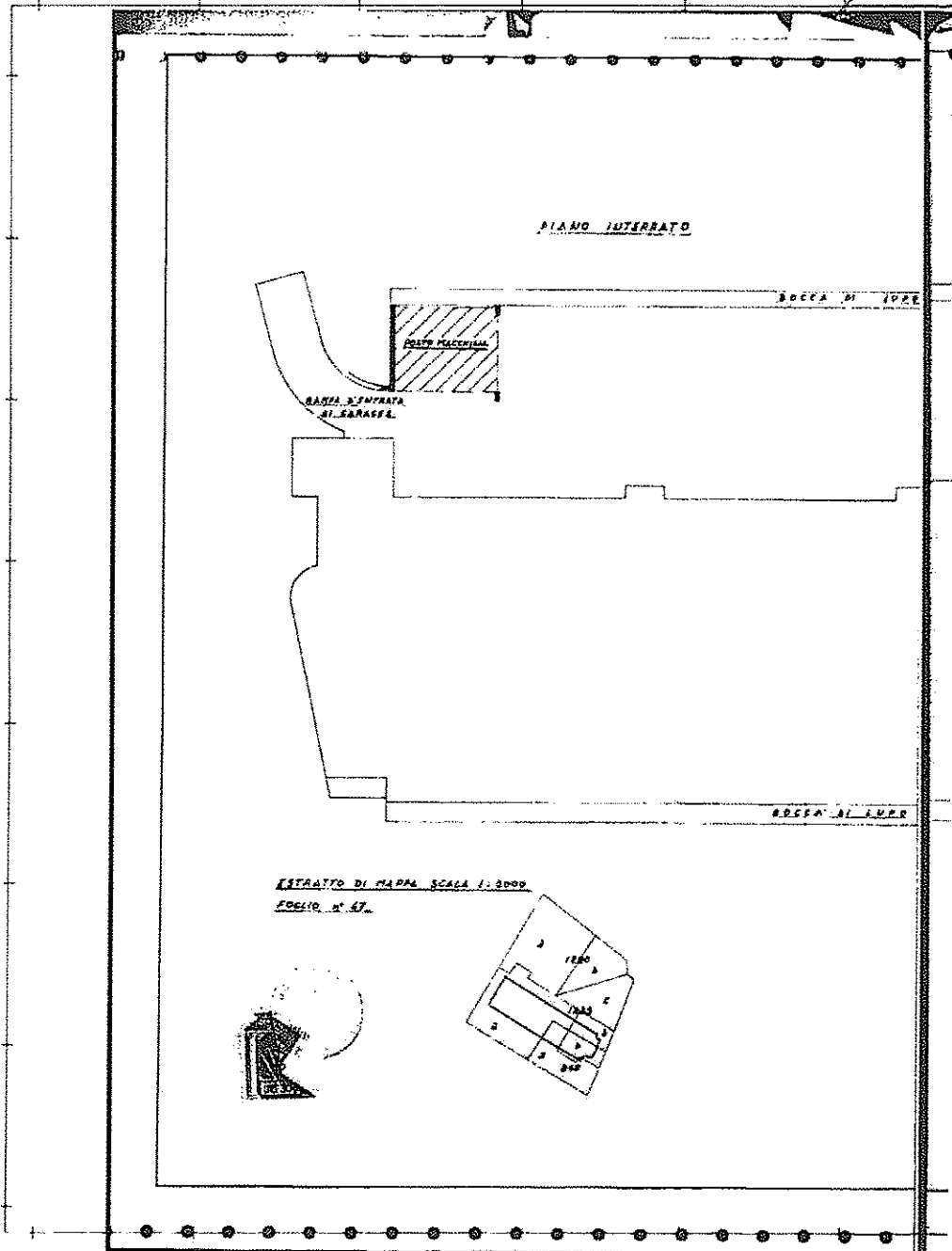
ORIENTAMENTO
SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N°	01820
---------------	-------

Completata dal **C. S. O. M. F. T. R. A.**
Inscritta all'Albo dei **GEOMETRI**
della Provincia di **PORDENONE**
DATA **03/03/1982**
Firma [redacted]

Prima planimetria in atti
Data presentazione: 01/03/1982 - Data: 11/04/2017 - n. T135818 - Richiedente: TRLNTN64L14G888E
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (385XS04) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

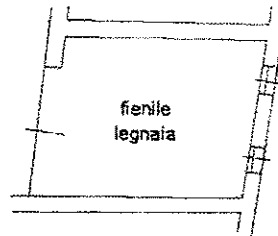


Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Pordenone	Dichiarazione protocollo n. PNO270320 del 25/10/2007	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Aviano Via Santa Caterina civ.	
Identificativi Catastali: Sezione: A Foglio: 28 Particella: 2176 Subalterno:	Compilata da: Tassan Zanin Giovanni	N. 248
	Iscritto all'albo: Ingegneri	
cheda n. 1	Scala 1:200	Prov. Pordenone

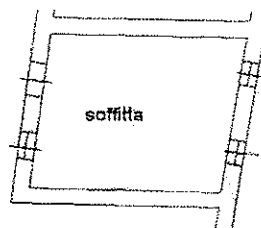
PIANTA PIANO TERRA
H= 3.00 m



PIANTA PIANO PRIMO
H= 2.47 m



PIANTA PIANO SECONDO
Hmin. = 1.40 m
Hmax. = 2.25 m

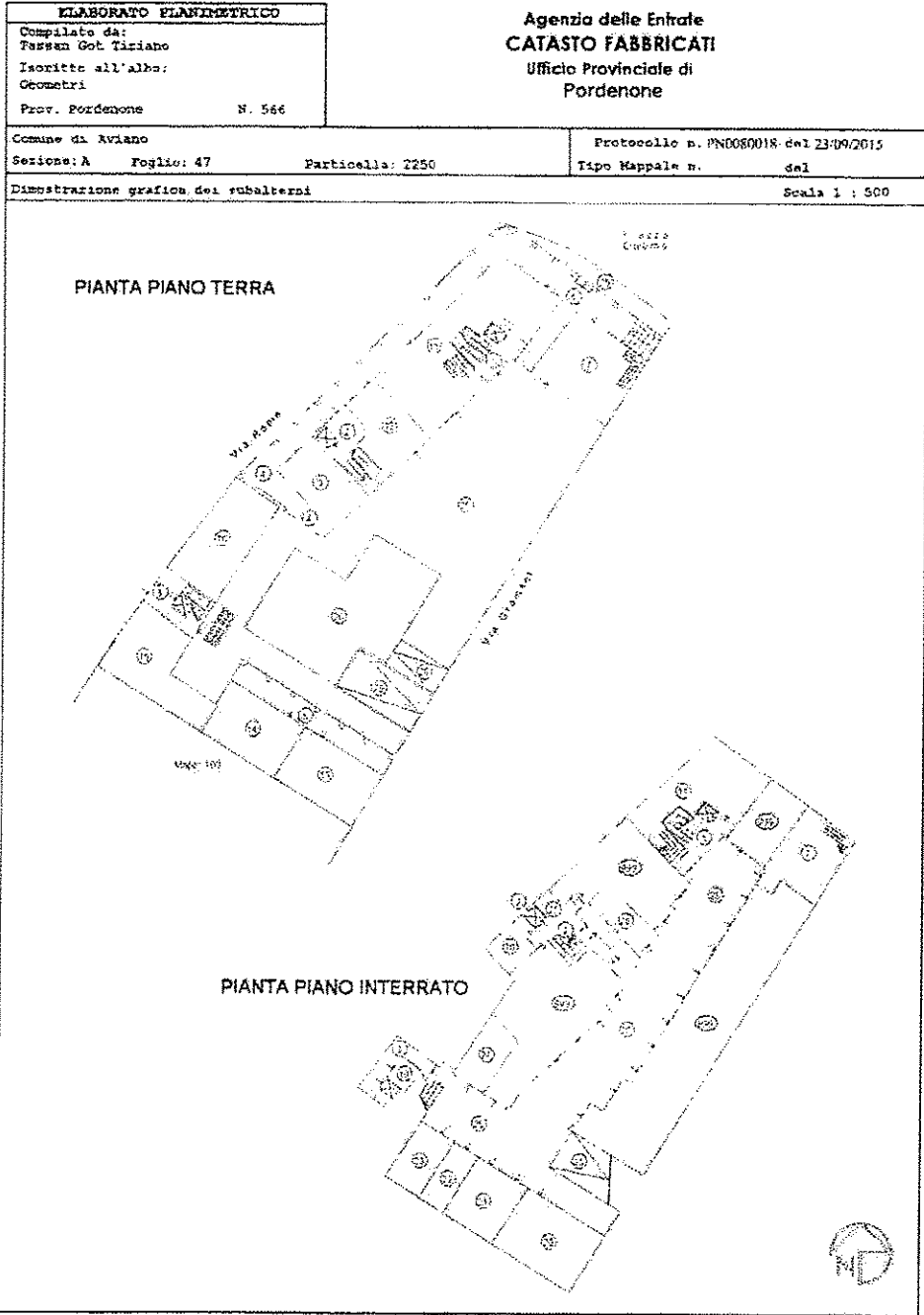


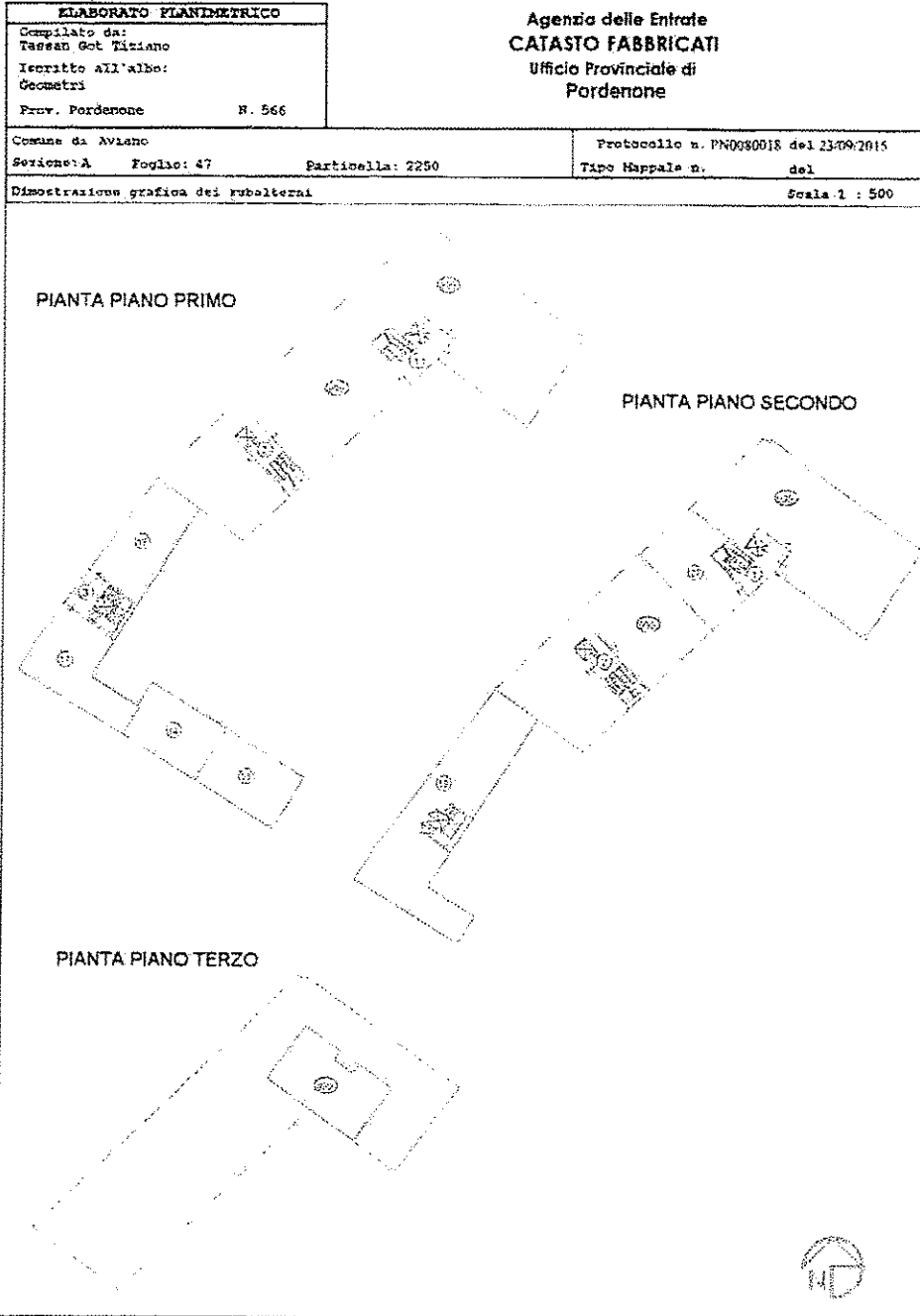
ultima planimetria in atti

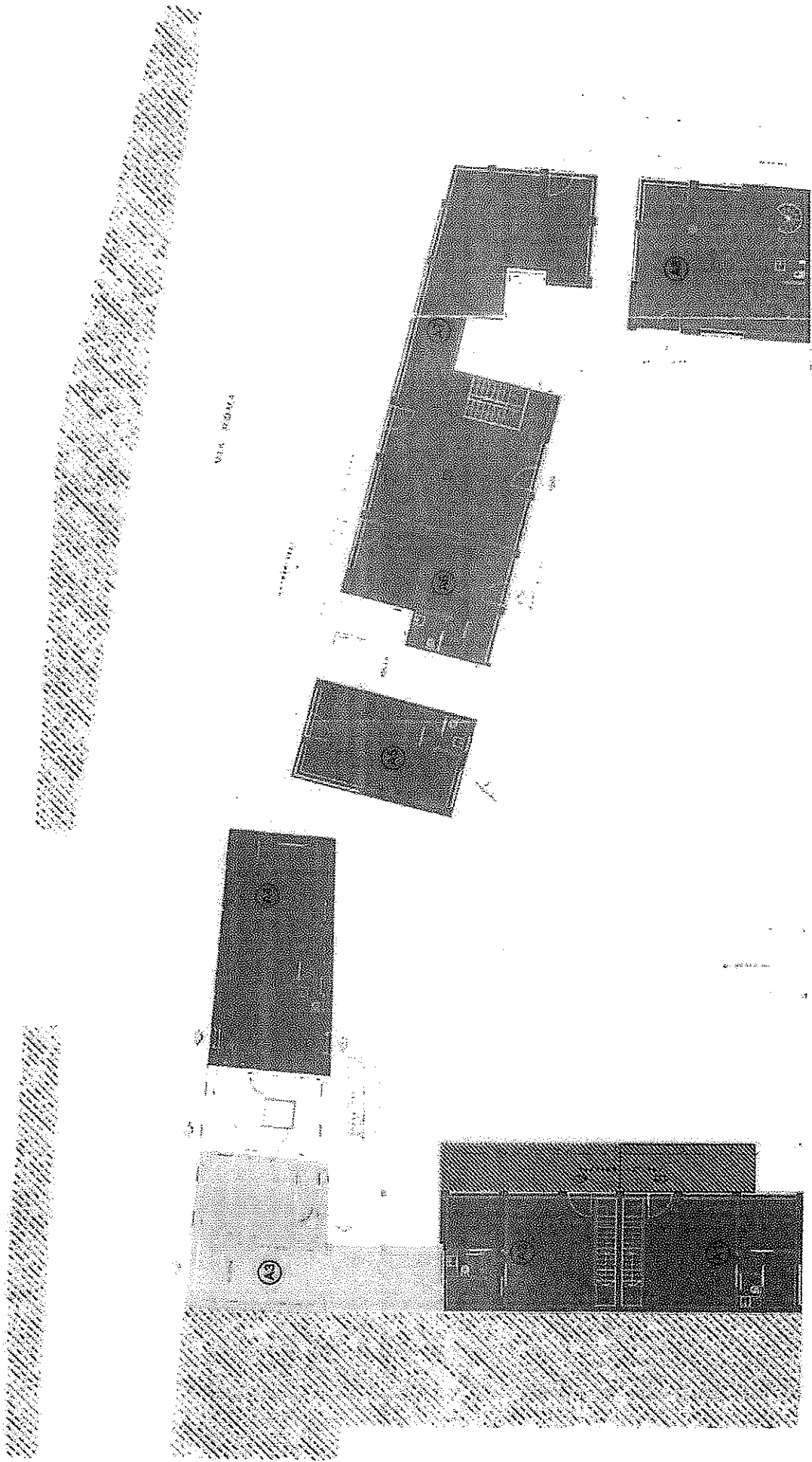
ata: 09/06/2017 - n. T247683 - Richiedente: TRLNTN64L14G888E

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/06/2017 - Comune di AVIANO (A516) - < Sez. Urb.: A - Foglio: 28 - Particella: 2176 - Subalterno: 0 >

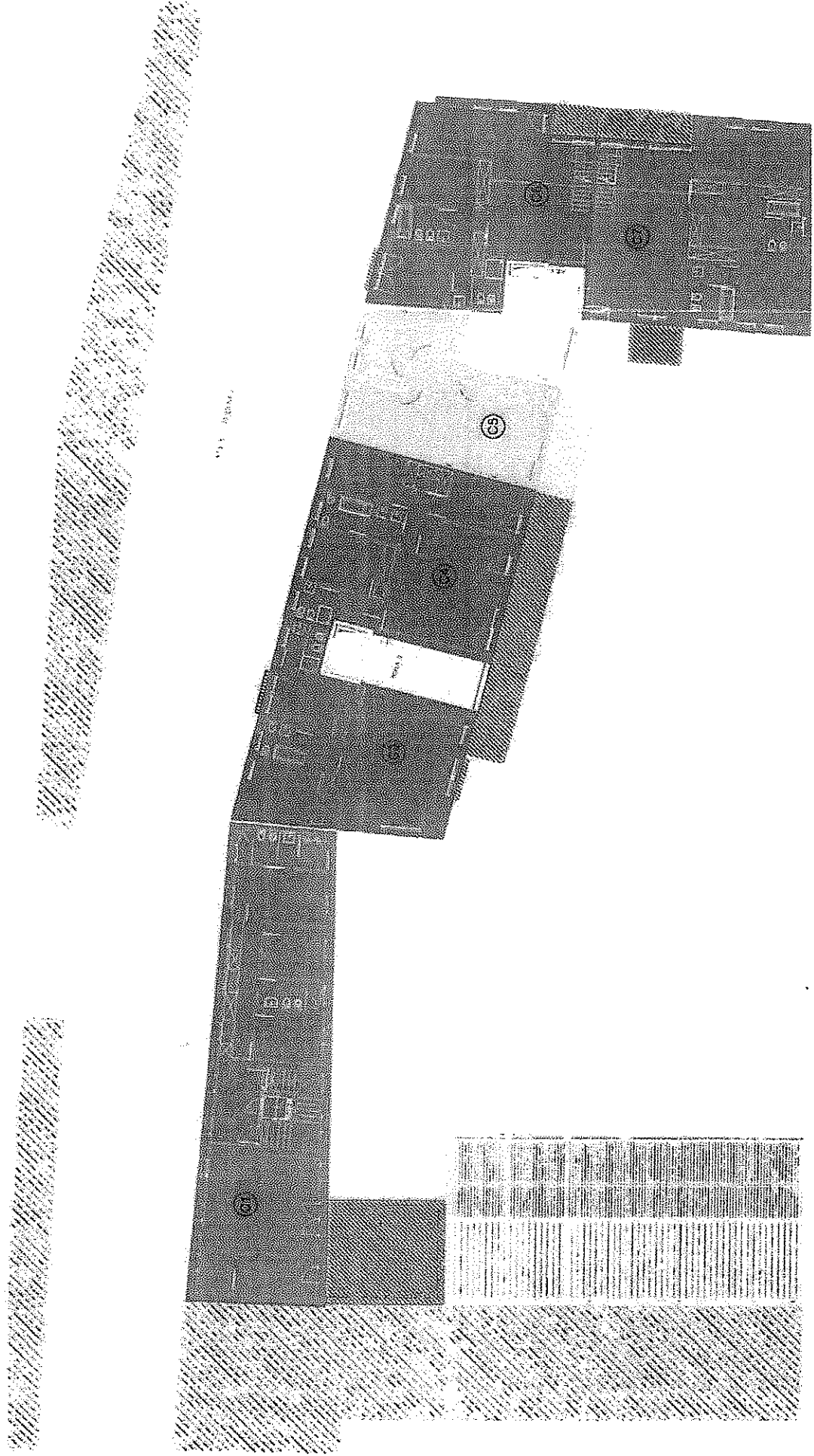








VIA ARABBI



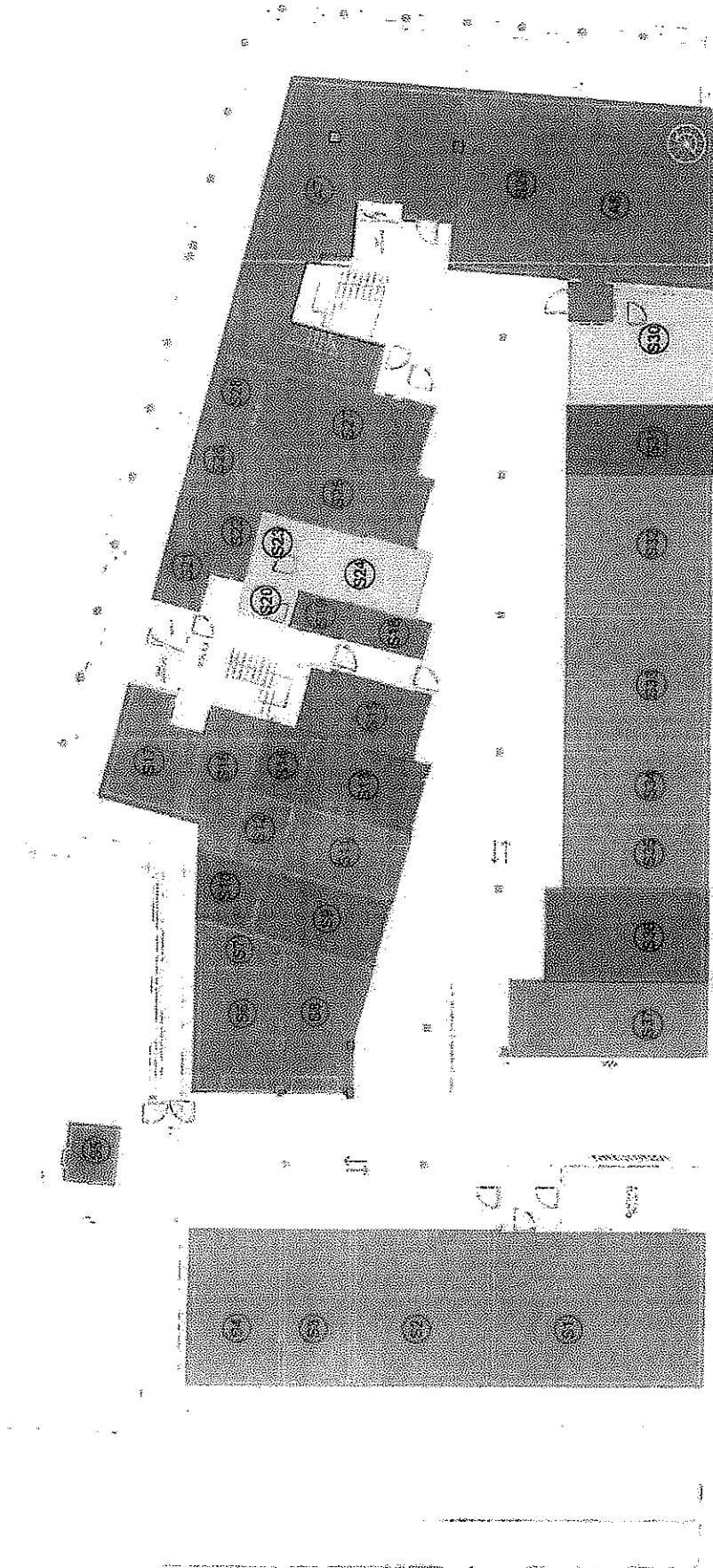
VIA BERGAMO

VIA CORNIGLIANO



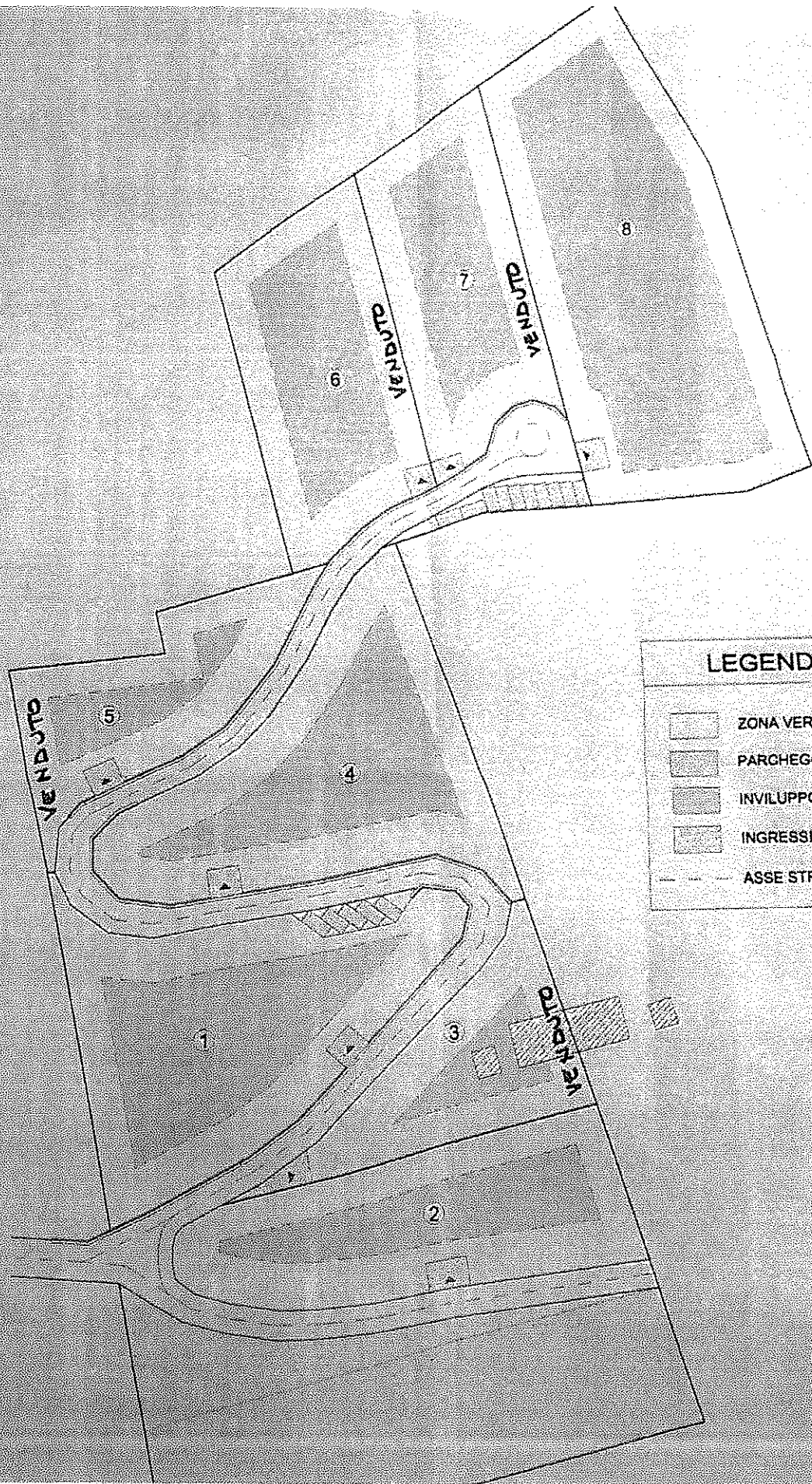
44.11.1968

VIA GRASCHI





VIA CERRA-MONTE





LEGENDA

-  ZONA VERDE
-  PARCHEGGI
-  INVILUPPO FABBRICATI
-  INGRESSI LOTTI
-  ASSE STRADALE



Comune: CORTESIA
Foglio: 025/2

Scala grafica: 1:2000
Dimensione cartacea: 476 000 x 356 000 metri

7-Feb-2017 16:38:29
102-1010101 n. 0003
Prov. n. 1012101-0003

Vis. 141 60 90 metri