

TRIBUNALE DI PORDENONE
CANCELLERIA FALLIMENTARE

Fallimento
con sede in

SENTENZA FALLIMENTO:

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa MONICA BIASUTTI

CURATORE: Dott. LORENZO FABBRONI

ELABORATO: **STIMA IMMOBILE**
e Allegati

PORDENONE, 10/08/2017

IL TECNICO
Geom. Franco Mazzon

BENI IMMOBILI

PREMESSA:

I beni immobili di proprietà della ditta fallita, sono costituiti da una unità immobiliare commerciale compresa in un edificio condominiale denominato "Cond. Rorai" realizzato negli anni 1977/1980 in Comune di Pordenone viale Grigoletti n. 107.

Per questa tipologia di beni di proprietà della ditta fallita si è proceduto alla identificazione e valutazione seguendo le seguenti fasi:

- esame della documentazione di provenienza e degli atti catastali ed ipotecari;
- ricognizione in loco dei beni;
- accertamento della destinazione urbanistica e dei vincoli di edificabilità dell'area presso il Comune di Pordenone con autorizzazione di accesso agli atti oltre alla verifica degli atti amministrativi e concessori rilasciati per la costruzione del fabbricato e gli atti di agibilità dello stesso;
- indagini di mercato;
- stima dei beni.

UNITA' IMMOBILIARE COMMERCIALE – GENERALITA'

I beni oggetto di stima sono costituiti da un negozio situato al piano terreno dell'edificio condominiale denominato "CONDOMINIO RORAI" in zona semi periferica della città di Pordenone ma in fregio alla strada principale di accesso alla città da Ovest (Porcia e Sacile) con grande movimento veicolare e passaggio denominata viale Grigoletti. L'area e la zona circostante sono caratterizzate da edificazioni prevalentemente residenziali ma con presenza di attività commerciali e artigianali di servizio.

L'unità immobiliare in oggetto è compresa in un fabbricato

condominiale edificato alla fine degli anni sessanta e completato nel 1980. L'edificio si sviluppa su cinque piani fuori terra ed uno interrato e comprende anche aree scoperte ad uso parcheggio nel fronte strada e a cortile nel retro dell'edificio.

L'unità in oggetto, dall'anno 2005 non è più utilizzata ad attività commerciale ma è utilizzata ad attività artigianale di servizio (centro estetico) ed è composta, al piano terra, da una zona ingresso/reception, cui si accede dall'ingresso principale posto in fregio al parcheggio su viale Grigoletti, da una serie di box/solarium, da un servizio igienico con anti W.C., w.c. e doccia, da alcuni piccoli vani ad uso magazzino e deposito e da una zona attesa adiacente l'ingresso, il tutto per una superficie lorda commerciale complessiva di mq. 138,00 comprese murature perimetrali.

SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

L'edificio è stato realizzato negli anni dal 1977 al 1980 in conformità ai seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Pordenone:

- nulla-osta per esecuzione lavori edili n. 21230/1974 pratica n. 223/76 in data 01/12/1976 relativo alla realizzazione di un fabbricato uso abitazioni civili e negozi (All. 01);
- concessione edilizia n. 26042/79/IV in data 24/03/1980 relativa alla variante della licenza edilizia 21230/74/IV e realizzazione cabina elettrica (All. 02);
- autorizzazione di agibilità n. 7157/IV del 16/06/1980 con decorrenza effetti dal 16/04/1980 (All. 03).

Con comunicazione depositata all'Ufficio Tecnico del Comune di Pordenone in data 29/09/2005 la proprietà dell'immobile comunicava di procedere alla variazione della destinazione d'uso dell'unità senza l'esecuzione di opere edilizie, modificando l'utilizzo della superficie da attività commerciale (negozi) ad attività

artigianale di servizio (centro estetico). Tale modificazione non comportava il rilascio di alcun titolo abilitativo (All. 04).

Nel merito di questa ultima situazione edilizia si segnala che agli atti depositati presso il Comune di Pordenone, Ufficio Edilizia Privata, è stata reperita la pratica per il cambio di destinazione d'uso dell'unità immobiliare sopra descritta che, nell'elaborato grafico allegato, riproduce l'immobile in unico vano per attività artigianale di servizio (ex negozio) con annessi un retro bottega e un servizio igienico con anti w.c.; nessuna ulteriore pratica edilizia risulta depositata per la realizzazione dell'attuale conformazione e distribuzione degli spazi utilizzati dall'attuale conduttore a "Centro Estetico" con riferimento alle tramezzature in cartongesso realizzate, alle pedane e controsoffitti, alle dotazioni impiantistiche sia elettriche che meccaniche che hanno coinvolto anche un serramento di facciata con adattamento dello stesso per l'alloggiamento di una griglia di ventilazione. Tutte queste opere edilizie e impiantistiche, ad avviso dello scrivente, avrebbero dovuto essere oggetto di deposito di apposita pratica edilizia presso il Comune da parte o della proprietà o del conduttore l'attività insediata.

Agli atti risulta depositata in data 14/10/2005 la domanda di autorizzazione all'insediamento e svolgimento nei locali in oggetto dell'attività di "Estetista", presentata dalla ditta _____ con sede in Pordenone viale Grigoletti 107 a mezzo del Legale Rappresentante sig.ra _____ rot. 0060438 del 24/10/2005 con allegata planimetria dei locali e relazione tecnica (All. 05).

Tra la proprietà _____ proprietaria dei locali, e la attuale conduttrice _____, è stato stipulato un contratto di locazione in data 28/02/2014 rep. 62025 notaio Gaspare Gerardi di Pordenone, registrato a Pordenone in data _____ contratto che regola anche le situazioni di allestimento e impiantistiche sia esistenti che future (All. 06).

Questa particolare condizione non formerà oggetto della presente valutazione per la quale si rinvia ogni determinazione al Curatore Fallimentare. La

presente perizia considererà pertanto, esclusivamente l'unità immobiliare per la sua destinazione urbanistica e consistenza prescindendo dagli allestimenti interni e dagli impianti speciali presenti.

Si segnalano inoltre i seguenti provvedimenti depositati presso la Pubblica Amministrazione e relativi all'edificio condominiale comprendente l'unità immobiliare in oggetto:

- Certificato di Prevenzione Incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei VV.F. di Pordenone in data 06/11/2000 prot. 8226/32-1341, per l'attività 91 e 92 del D.M. 16/02/1982, e successivo nuovo Certificato di Prevenzione Incendi, in seguito a sostituzione del produttore di calore, rilasciato dal Comando Provinciale dei VV.F. di Pordenone in data 15/03/2003 prot. 1976/32-951, per l'attività 91 e 92 del D.M. 16/02/1982, con scadenza 10/04/2007 (All. 07-08);
- Certificazione rilasciata dal Sindaco del Comune di Pordenone dalla quale risulta che l'edificio non è stato realizzato con criteri antisismici (All. 09).
- Collaudo Statico delle strutture a firma dell'ing. Orlando Vardanega di Sacile sottoscritto in data 19/05/1980 e depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Pordenone in data 21/05/1980 al n. 9951 (All. 10);

Urbanisticamente il fabbricato condominiale comprendente l'unità immobiliare in oggetto, secondo le previsioni del P.R.G.C. vigente, risulta compreso nella seguente zona urbanistica:

- Zona di PRGC: "B1.5 - Residenziali a moderata densità" con indice di edificabilità pari a 1,5 mc/mq;

Con riferimento alle prescrizioni e parametri urbanistici per l'area in oggetto, come sopra riportati, esaminata la consistenza dell'edificio esistente, il lotto di terreno identificato dal mappale n. 50 del foglio n. 11 è da considerarsi saturo urbanisticamente.

Il P:R:G:C: vigente inoltre, prevede per l'area antistante l'edificio condominiale e destinata a parcheggio sia stanziale che di relazione, il vincolo preordinato all'esproprio al fine di assolvere la quota parcheggi dell'ambito.

SITUAZIONE CATASTALE

Catastalmente l'immobile urbano è così descritto al N.C.T. e N.C.E.U. del Comune di Pordenone:

N.C.T. (relativamente all'edificio condominiale):

- Foglio 11, mappale 50, Ente Urbano, sup. ha. 0.20.40; Tipo Mappale per introduzione in mappa del 17/04/1980 n. PN0195001 (All. 11);

N.C.E.U. (relativamente all'unità immobiliare oggetto di valutazione):

- Foglio 11, mapp. 50 sub. 2, cat. C/1, cl. 7, consist. mq. 125, sup. catastale mq. 129, RCL € 4.086,47: ub. Viale Michelangelo Grigoletti n. 107, piano Terra (All. 12). L'entità dell'unità immobiliare in oggetto è rappresentata nella planimetria in data 21/05/1980 n. 1328 depositata all'Agenzia del Territorio (All. 13)

L'immobile risulta intestato alla ditta:

- **Sacile** s.r.l. Alla ditta **Sacile** s.r.l. l'immobile è pervenuto mediante atto di "Costituzione di Società a Responsabilità Limitata con Conferimento di Impresa Individuale" rep. 44680 notaio Gaspare Gerardi di Pordenone in data 30/03/2005 con il quale la sig.ra **Sacile** titolare della propria ditta individuale **Sacile** con sede in Sacile, conferiva nella nuova società **Sacile** l'intera azienda oltre i beni immobili di proprietà della stessa (All. 14).

Alla ditta **Sacile** s.r.l. l'immobile conferito nella **Sacile** s.r.l. era pervenuto con atto di compravendita **Sacile** e **Sacile** di Pordenone in data 13/11/1980 reg. a Pordenone in data 03/12/1980 :

SITUAZIONE IPOTECARIA

Si prescinde dalla trattazione della situazione ipotecaria a carico dell'unità immobiliare oggetto di valutazione in quanto non richiesta dal Curatore nell'incarico affidato.

DATI TECNICI

L'unità immobiliare commerciale, attualmente utilizzata con destinazione d'uso artigianale di servizio, è compresa in un edificio condominiale edificato negli anni dal 1976 al 1980 su un'area di circa 2.040,00 mq. per una superficie coperta complessiva in pianta di circa 445,00 mq. ed volumetria edilizia fuori terra di circa 6.250,00 mc.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale (comprese murature perimetrali) di mq.142,50 ed una superficie netta calpestabile interna di mq. 123,00 per una altezza netta interna dei locali misurata da pavimento originario a soffitto (solaio) di mt. 3,19.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Le caratteristiche costruttive del fabbricato condominiale sono riassumibili come segue:

- fondazioni in calcestruzzo gettate in opera;
- struttura a telaio con pilastri in calcestruzzo gettati in opera, travi e cordoli sia in spessore di solaio che fuori spessore in calcestruzzo gettati in opera;
- solai di interpiano e di copertura del tipo misto latero-cemento;
- tamponamenti di facciata con murature in cotto con intercapedine isolata;
- divisori interni mediante l'utilizzo di mattoni in laterizio forati intonacati su entrambe le facce;

STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

- mappale n. 50 sub. 2 del Foglio 11 ad uso commerciale in zona residenziale B1.1 di P.R.G.C.

mq. 142,50 x 960,00 €/mq = € 136.800,00

- deprezzamento dell'immobile per parziale indisponibilità dello stabile dovuta al contratto di locazione in essere

€ 136.800,00 x 8% circa = € 10.944,00

VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

COMMERCIALE NELLO STATO E GRADO ATTUALI = € 125.865,00

- Ai fini della procedura, considerati lo scopo e le finalità della valutazione richiesta, al bene in oggetto viene attribuito il seguente valore complessivo di stima:

VALORE DI STIMA AI FINI DELLA PROCEDURA

FALLIMENTARE € 125.000,00

Diconsi Euro CENTOVENTICINQUEMILA/00 valore che il sottoscritto ritiene equo per l'immobile stimato.

Ai fini della trasferibilità dell'immobile sopra descritto si certifica la corrispondenza e la regolarità urbanistica, amministrativa ed edilizia del fabbricato, fatta eccezione per la situazione degli allestimenti ed impianti presenti e di compendio e competenza della ditta attualmente insediata in locazione.

IL PERITO ESTIMATORE

(geom. Franco Mazzon)