

Dott. Paolo Berti

Albo Ctu Tribunale di Pordenone N. 391

Piazzetta A. Freschi n.4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 estimo@dottpaoloberti.it

TRIBUNALE DI PORDENONE

FALLIMENTO:

[REDACTED]

[REDACTED]

SENTENZA:

N. 29/2019 del 27.12.2019.

CONSULENZA TECNICA DELLA PROCEDURA FALLIMENTARE

**Stima del compendio aziendale (immobiliare e mobiliare)
sito in Comune di Azzano Decimo via (PN) in via Runtine 23
e in Comune di Pordenone (PN) via Chiesa di Rorai.**



**Il tecnico incaricato
dott. Paolo Berti**

GIUDICE DELEGATO:

dott.ssa ROBERTA BOLZONI.

CURATORE FALLIMENTARE:

dott.ssa MARTA RICO.

IL CT della PROCEDURA:

dott. PAOLO BERTI.

Pordenone (PN), 09.10.2020.

SOMMARIO

PREMESSA	3
A) QUESITO	3
B) ACCERTAMENTI ESEGUITI	5
C) CARATTERISTICHE DELLA VENDITA FALLIMENTARE	9
1.0 UNITA' IMMOBILIARI IN AZZANO DECIMO (PN) – LOTTO 1	11
1.1 Identificazione catastale e proprietà	13
1.1.1 Formalità pregiudizievoli.....	18
1.2 Destinazione urbanistica.....	19
1.3 Descrizione immobiliare.....	22
1.4 Consistenze immobiliari	30
1.5 Regolarità edilizia	31
1.6 Regolarità catastale.....	36
1.7 Compendio mobiliare	37
1.7.1 Valutazione dei cespiti, eccetto gli automezzi	45
1.7.2 Valutazione degli automezzi (LOTTO N. 2)	46
1.8 Analisi del mercato immobiliare di Azzano Decimo e valutazione.....	47
1.8.1 Analisi di mercato.....	48
1.8.2 Valutazione del complesso immobiliare	55
2.0 UNITA' IMMOBILIARE IN PORDENONE – LOTTO 3	62
2.1 Identificazione catastale e proprietà	64
2.1.1 Formalità pregiudizievoli.....	66
2.2 Destinazione urbanistica.....	67
2.3 Descrizione immobiliare.....	70
2.4 Regolarità edilizia	73
2.5 Regolarità catastale.....	74
2.6 Valutazione del compendio immobiliare.....	75
3.0 RIEPILOGO DEI LOTTI IN VENDITA.....	77
ALLEGATI ALLA CONSULENZA TECNICA	78

PREMESSA

A) QUESITO

In data 07.02.2020, nell'ambito della presente Procedura Fallimentare in epigrafe (RG n. 29/2019 del Tribunale di Pordenone), lo scrivente professionista è stato nominato dal curatore fallimentare dott.ssa Marta Rico quale perito estimatore **del compendio aziendale della società fallita, nonché delle attrezzature ivi presenti**, assegnando il *seguito quesito*:

- a) Per ciascun bene immobile, si richiede:
- l'accesso presso i pubblici uffici (Comune, Agenzie delle entrate, Conservatoria, Vigili del fuoco, ecc) al fine di acquisire tutta la documentazione autorizzativa, tecnica e catastale necessaria per la vendita del compendio immobiliare;
 - i rilievi metrici dei soli fabbricati mentre per la parte dei terreni si utilizzeranno i dati catastali;
 - analisi di mercato laddove possibile per una migliore finalizzazione dell'asta giudiziaria. Dovrà essere redatto specifico paragrafo o elaborato al fine di darne contezza specifica del lavoro svolto;
- b) redazione degli Ape e revisione delle schede catastali, qualora si individuino difformità, ***che saranno a carico come spesa degli acquirenti e il cui rimborso avverrà entro e non oltre il rogito notarile, come da previsione puntuale del bando;***
- c) **redazione di accurato elenco dei cespiti mobiliari** con allegazione di idonea documentazione fotografica e ciò non solo ai fini degli ordinari adempimenti ma ai fini di consentire una migliore identificazione ed un'agevole fase di vendita;
- d) **assisti la procedura** nel corso di tutto il fallimento dalla stesura dei bandi per la parte tecnica, ad ogni consulto necessario, alla partecipazione agli incontri, se richiesto dal curatore, ecc;
- e) **esegua le seguenti distinte analisi di conformità** per ciascuna singola unità immobiliare:
- a livello catastale;
 - a livello edilizio con analisi di tutte le pratiche edilizie, strutturali e conformità di ogni singolo progetto secondo una scansione progettuale temporale, ecc.

Dott. Paolo Berti

Albo Ctu Tribunale di Pordenone N. 391

Piazzetta A. Freschi n.4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 estimo@dottpaoloberti.it

f) valuti il compendio caduto in fallimento avendo cura di esprimere **il valore per ciascun lotto distinto di beni mobili e/o immobili**, quali attività distinte.

LOTTO	IDENTIFICAZIONE DEL COMPENDIO OGGETTO DI STIMA	
LOTTO 1)	1a) Compendio immobiliare	Negozi con laboratorio e abitazione in Azzano Decimo (PN) alla via Runtine n. 23: <ul style="list-style-type: none">➤ CF fg. 47 part. 361 sub. 4 cat. C3;➤ CF fg. 47 part. 361 sub. 5 cat. A/2 (<u>occupato dal coniuge del defunto titolare dell'azienda fallita</u>).➤ CF fg. 47 part. 361 sub. 6 Benc.
	1b) Compendio mobiliare aziendale	Cespiti aziendali: Macchinari, attrezzature, varie, arredi e mobili d'ufficio, ecc. <u>Gli arredi dell'appartamento al p. 1 sono di proprietà di terzi e non oggetto della presente stima.</u>
LOTTO 2)	2) Automezzi	AUTOMEZZO 2.1 - RENAULT MASTER T35 targa:
		AUTOMEZZO 2.2 - FIAT DUCATO targa:
		AUTOMEZZO 2.3 - FORD TRANSIT 350 L VAN targa:
		AUTOMEZZO 2.4 - FIAT SCUDO targa:
LOTTO 3)	3) Unità immobiliare in Pordenone (PN)	Pordenone (PN) - CF, Fg. 11 part. 734 sub. 28 cat. C1.

B) ACCERTAMENTI ESEGUITI

Sono state svolte le seguenti attività:

1. sopralluogo in loco eseguito in data 21 febbraio 2020 per il rilievo metrico e topografico del fabbricato sito in Azzano Decimo - PN - (*allegato n. 1.1*);
2. sopralluogo in loco eseguito in data 05 marzo 2020 per il rilievo metrico e topografico del fabbricato sito in Pordenone – PN - (*allegato n. 1.2*);
3. acquisizione della documentazione catastale di rito quale estratto di mappa e visure, elaborati planimetrici e schede catastali degli **immobili di proprietà** (*allegato n. 2*):
 - visura catastale nominativa immobili in Azzano Decimo - PN - (*all. n. 2.1*);
 - visura catastale nominativa immobili in Pordenone - PN - (*all. n. 2.2*);
 - estratto di mappa Fg. 47 – Azzano Decimo (PN) - (*all. n. 2.3*);
 - estratto di mappa Fg. 11 – Pordenone (PN) - (*all. n. 2.4*);
 - elaborato planimetrico Fg 47 mapp.le 361 Azzano Decimo (PN) - (*all. n. 2.5*);
 - elenco subalterni Fg. 47 mapp.le 361 Azzano Decimo - (*all. n. 2.6*);
 - scheda catastale Fg. 47 mapp.le 361 sub. 4 -Azzano Decimo - (*all. n. 2.7*);
 - scheda catastale Fg. 47 mapp.le 361 sub. 5 -Azzano Decimo - (*all. n. 2.8*);
 - scheda catastale Fg. 11 mapp.le 734 sub. 28 -Pordenone - (*all. n. 2.9*);
4. documentazione edilizio-urbanistica inerente il compendio di Azzano Decimo- Via Runtine 39 (PN):
 - pratica di costruzione edile n° 221/73 con n°3 tavole grafiche - (*all. n. 3.1*);
 - variante in corso d’opera alla pratica edile n°221/73 con n°1 tavola grafica - (*all. n. 3.2*);
 - variante in corso d’opera alla pratica edile n°221/73 con n°1 tavola grafica - (*all. n. 3.3*);
 - variante in corso d’opera alla pratica edile n°221/73 con n°1 tavola grafica - (*all. n. 3.4*);
 - variante in corso d’opera alla pratica edile n°221/73 con n°1 tavola grafica - (*all. n. 3.5*);
 - pratica di costruzione edile n° 7147 del 22 settembre 1981 con n° 1tavole grafiche - (*all. n. 3.6*);
 - condono edilizio n°86/453 - (*all. n.3.7*);
 - concessione edilizia in sanatoria n°28/4 del 20 febbraio 1996 con tavole grafiche - (*all.*

- n. 3.8);*
- pratica per adeguamento edificio ad attività di panificio n°28/04 con tavole grafiche - *(all. n. 3.9);*
 - variante in corso d'opera alla pratica 28/04 del 26 luglio 1996 con tavole grafiche - *(all. n. 3.10);*
 - variante in corso d'opera alla pratica 28/04 del 9 febbraio 1998 con tavole grafiche - *(all. n. 3.11);*
 - dia per installazione bussola d'ingresso del 06 ottobre 2006 con tavole grafiche - *(all. n. 3.12);*
5. documentazione edilizio-urbanistica inerente il compendio di Pordenone- Via della Chiesa, 15 (PN):
- pratica di costruzione edile n. 459 del 1953 con tavole grafiche - *(all. n. 4.1);*
 - nulla osta per costruzione fabbricato - *(all. n. 4.2);*
 - concessione edilizia n.3 del 1985 per costruzione copertura a padiglione con tavole grafiche - *(all. n. 4.3);*
 - autorizzazione per esecuzione opere n.1609 del 22 maggio 1996 - *(all. n. 4.4);*
 - dia per manutenzione straordinaria n. 51562 del 03 ottobre 2003 - *(all. n. 4.5);*
 - dia per manutenzione straordinaria n. 55246 del 21 settembre 2004 - *(all. n. 4.6);*
6. collaudo statico opere costruite compendio di Azzano Decimo - *(all. n. 5.1 e 5.2);*
7. certificato di abitabilità - *(all. n. 6.2);*
8. ispezioni ipotecarie:
- fg. 47 mapp.le 361 sub. 4-5 -Azzano Decimo - *(all. n. 7.1);*
 - fg. 11 mapp.le 734 sub. 28 -Pordenone - *(all. n. 7.2);*
 - ispezione ipotecaria nominativa *(all. n. 7.3);*
 - nota di trascrizione n. RG 2528 e n. RP 1837 Avviso vendita immobili della società
- (all. n. 7.4);
 - nota di Iscrizione n. RG 5403 e n. RP 729 Richiesta di iscrizione Ipoteca degli immobili della società *distinti al*
catasto fabbricati al Fg. 47 mapp.le 361 subb. 4 e 5 in Azzano Decimo (PN) - (all. n. 7.5);
 - nota di Iscrizione n. RG 7521 e n. RP 1025 concessione a garanzia di mutuo fondiario

- (**all. n. 7.6**);

- nota di Trascrizione n. RG 7520 e n. RP 5634 scrittura privata con sottoscrizione autentica per compravendita - (**all. n. 7.7**);
- nota di Trascrizione n. RG 13590 e n. RP 9130 scrittura privata con sottoscrizione autentica per servitù di fognatura - (**all. n. 7.8**);
- nota di trascrizione relativa alla concessione a garanzia di mutuo fondiario per la somma totale di € 600.000,00 (**all. n. 7.9**);

9. titoli di compravendita/servitù:

- atto notarile n 41904 notaio Dott. Guido Bevilacqua registrato a Pordenone il 11.06.2012 al n. 5383 serie 1T e trascritto a Pordenone il 12.06.2012 ai nn.7520/5634, vendita degli immobili distinti al catasto fabbricati Fg. 47 mapp.le 361 subb. 4, 5 e 6 in Azzano Decimo di proprietà del sig.

- (**all. n. 8.1**);

- atto notarile n. 37.851 notaio Diomede Fortuna vendita di terreni in Comune di Azzano Decimo - (**all. n. 8.2**);
- atto notarile pubblico per notaio Romagnoli Pierluigi del 10.10.1984 trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone (PN) in data 18.10.1984 ai nn. 10174 RG e 8458 (**all. n. 8.3**);
- atto notarile pubblico per notaio Sperandeo Maria Luisa del 13.06.1990, rep. 14149, trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone (PN) il 21.06.1990 RG 7204 e RP 5701. (**all. n. 8.4**);
- servitù di transito costituita con atto del 22.07.1985 rep. n. 14859 del notaio Giovanni Pascatti di San Vito al Tagliamento (PN) (**all. n. 8.5**).

10. dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico a regola d'arte - (**all. n. 9.1**) – immobili in Azzano Decimo (PN);

11. denuncia impianti di messa a terra e/o dispositivi contro le scariche atmosferiche del 29.04.1998 n.4651 - (**all. n. 9.2**) – immobili in Azzano Decimo (PN);

12. libretto di impianto appartamento sito in Azzano Decimo al Fg. 47 mapp.le 361 sub 5 - (**all. n. 10.1**);

13. libretto di impianto spogliatoi siti in Azzano Decimo al Fg. 47 mapp.le 361 sub 4 - (**all. n. 10.2**);

14. estratto PRGC Variante 69Azzano Decimo - (**all. n. 11.1**);

15. estratto Norme Tecniche PRGC Variante 83 Azzano Decimo - (**all. n. 11.2**);

16. estratto PRGC Pordenone - (*all. n. 11.3*);

17. estratto Norme Tecniche PRGC Pordenone - (*all. n. 11.4*);

18. ricerca di mercato relativamente al bene sito in Azzano Decimo (PN):

- estratto di mappa relativamente al fg. 47 (*all. n. 12.1*);
- elenco unità movimentate nel periodo tra il giorno 01.01.2019 e il giorno 24.03.2020 sul foglio catastale n. 47 del Comune di Azzano Decimo -PN- (*all. n. 12.2.1*);
- elenco unità movimentate nel periodo tra il giorno 01.01.2019 e il giorno 24.03.2020 sul foglio catastale n. 49 del Comune di Azzano Decimo -PN- (*all. n. 12.2.2*);
- compravendita 1 del 17.12.2018 a rogito del notaio Maria Luisa Sperandeo di Azzano Decimo (PN) rep. 69.154 racc. 34.997 (*all. n. 12.3*);
- compravendita 2 del 05.08.2019 a rogito del notaio Orazio Greco di Pordenone (PN) rep. 10.603 racc. 8.573 (*all. n. 12.4*);
- compravendita 3 del 28.07.2020 a rogito del notaio Maria Luisa Sperandeo di Azzano Decimo (PN) rep. 70.933 racc. 36.582 (*all. n. 12.5*);
- compravendita 4 del 16.12.2019 a rogito del notaio Gianluca Francesco Maria DiStefano di Pordenone (PN) rep. 4.486 racc. 4.139 (*all. n. 12.6*).

Accertamenti eseguiti al compendio immobiliare

19. redazione dell'inventario dei cespiti con catalogazione (*all. n. M.1*);

20. acquisizione libretti autovetture:

- libretto autocarro per il trasporto di cose RENAULT MASTER T35 targa:
(*all. M2.1*);
- libretto autocarro per il trasporto di cose FIAT DUCATO targa: (*all. M2.2*);
- autocarro per il trasporto di persone - uso proprio FORD TRANSIT 350 L VAN targa:
(*all. M2.3*);
- autocarro per il trasporto di persone - uso proprio FIAT SCUDO targa: (*all. M2.4*);

C) CARATTERISTICHE DELLA VENDITA FALLIMENTARE

<p>1. Tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione.</p>
<p>2. Sulle aree, alla data della presente perizia, non sono state eseguite analisi chimiche e/o verifiche del suolo/sottosuolo/aria (es scarichi fognari, ecc), né indagini di tipo ambientale, come da prassi nelle procedure fallimentari.</p>
<p>3. La verifica della regolarità edilizia è avvenuta sulla base della documentazione consegnata allo scrivente dai Comuni di Pordenone e Azzano Decimo (PN),</p>
<p>4. Si rinvia al notaio incaricato <u>il controllo delle formalità pregiudizievoli</u> di cui al relativo paragrafo 1.1.1 della presente relazione, <u>nonché la verifica delle provenienze degli immobili</u> acquisendo gli atti di provenienza in base alle note di trascrizione allegate alla presente relazione.</p>
<p>5. La vendita è <u>forzata</u> (art. 2919 e ss codice civile) per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto <u>senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti</u> e/o per mancanza di qualità. Si precisa che:</p> <ul style="list-style-type: none">• <u>ogni attività di verifica preventiva del bene</u>, anche di tipo edilizio-urbanistico compete all'aggiudicatario che avrà l'obbligo di visionare lo stesso;• non si è provveduto, <u>come proprio delle procedure fallimentari</u>, ad alcuna verifica sull'impiantistica e della parte strutturale a servizio del capannone, limitandosi a una raccolta della documentazione rinvenuta presso gli uffici preposti.
<p>6. La vendita avviene a corpo, con l'evidenza che una qualsiasi differenza in termini di consistenza non darà luogo ad alcuna variazione di prezzo in quanto vi è l'obbligo della preventiva presa visione dei luoghi da parte del potenziale acquirente.</p>
<p>7. <u>Risultano a totale carico dell'aggiudicatario</u> tutti gli "oneri" relativi:</p> <ul style="list-style-type: none">• all'aggiornamento della documentazione catastale <u>prima del rogito notarile</u>;• all'aggiornamento dell'ape prima del rogito notarile. Nel corso del sopralluogo si sono visionati alcuni libretti di impianti (riscaldamento) i quali non sono risultati aggiornati con i controlli periodici e sprovvisti del codice catasto e della chiave per la visione del certificato presso il catasto energetico della Regione del Veneto. <u>Tale aspetto dovrà essere sistemato prima del rogito quale elemento prodromico per l'approntamento dell'attestato di prestazione energetica.</u>

- **alla sanatoria delle difformità riscontrate, con tutte le relative pratiche tecniche ed interventi edilizi;**
- **richiesta di agibilità per la quale non è stato rinvenuto alcun titolo nel corso di tutte le pratiche prese in considerazione per cui tale onere ricade integralmente sull'aggiudicatario.**

8. I cespiti esistenti dovranno essere adeguati prima del loro loro utilizzo a totale cura e spese dell'aggiudicatario o in alternativa procedere alla loro rottmazione. Qualora la documentazione tecnica (schemi, conformità CE, libretto di uso e manutenzione, ecc) non dovesse risultare completa, dovrà essere debitamente integrata a totale cura e spese dell'aggiudicatario, senza alcuna rivalsa nei confronti della procedura fallimentare.

9. Smaltimento dei rifiuti di pertinenza della società fallita a carico dell'assegnatario dell'immobile.

Di tutto quanto sopra si è tenuto conto in sede di formulazione del valore fallimentare.

1.0 UNITA' IMMOBILIARI IN AZZANO DECIMO (PN) – LOTTO 1

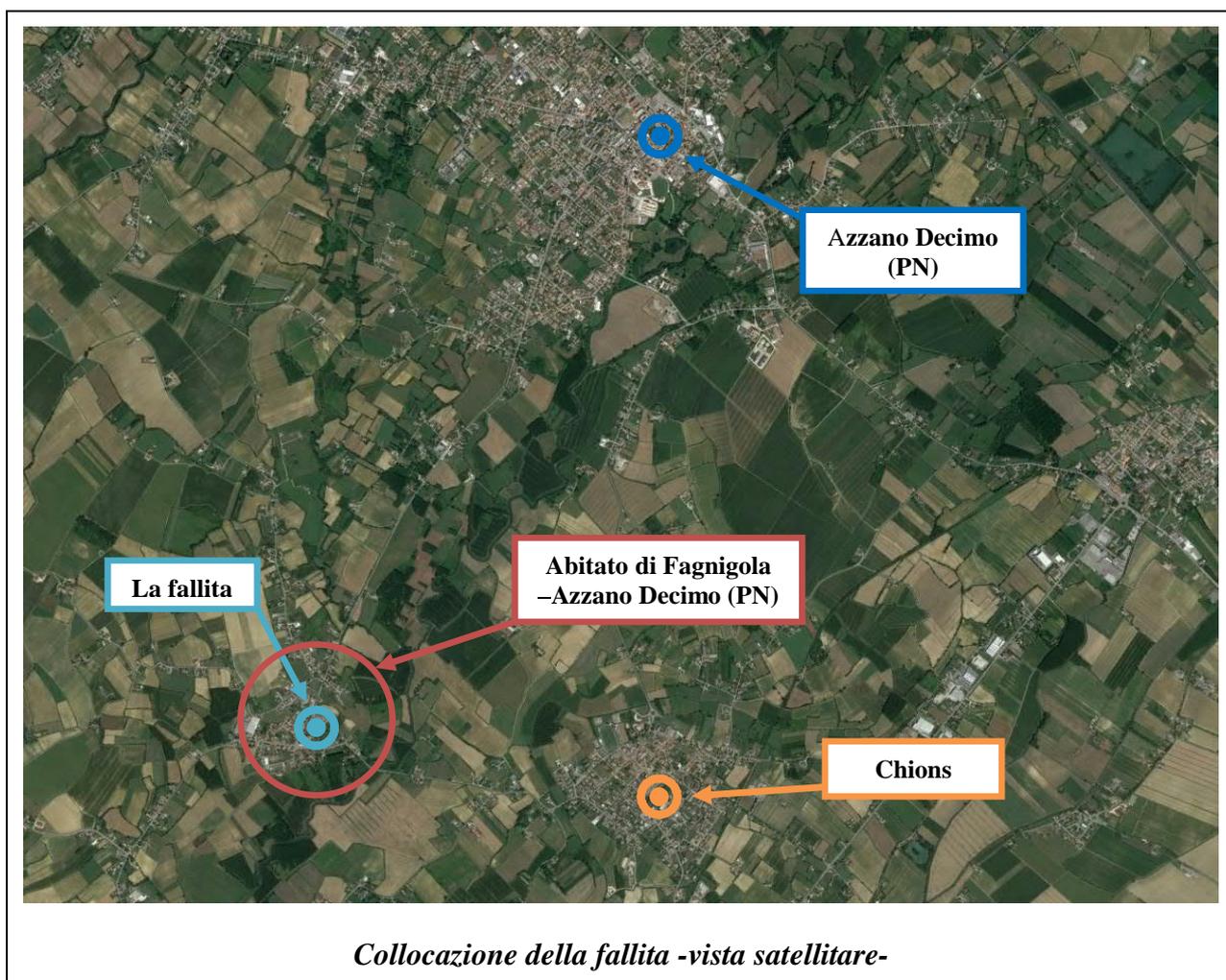
Trattasi di un **edificio isolato** sito al civico n. 23 di via Runtine (abitato di Fagnigola), del Comune di Azzano Decimo (PN) che si sviluppa su due piani fuori terra con ampio piazzale scoperto per prospiciente la suddetta via e per altro lato su via Mascherini.

Il fabbricato è costituito da due unità immobiliari ordinarie (A/2 e C/3) e una unità speciale (b.c.n.c.).

Al piano terra si trova il negozio con laboratorio per la lavorazione del pane e rivendita, mentre al piano primo si trova l'abitazione.

Il manufatto è stato edificato su un terreno esteso mq 1.923, oggi censito come ente urbano (fg. 47 mappale n. 361)

Segue inquadramento satellitare della fallita rispetto al contesto.



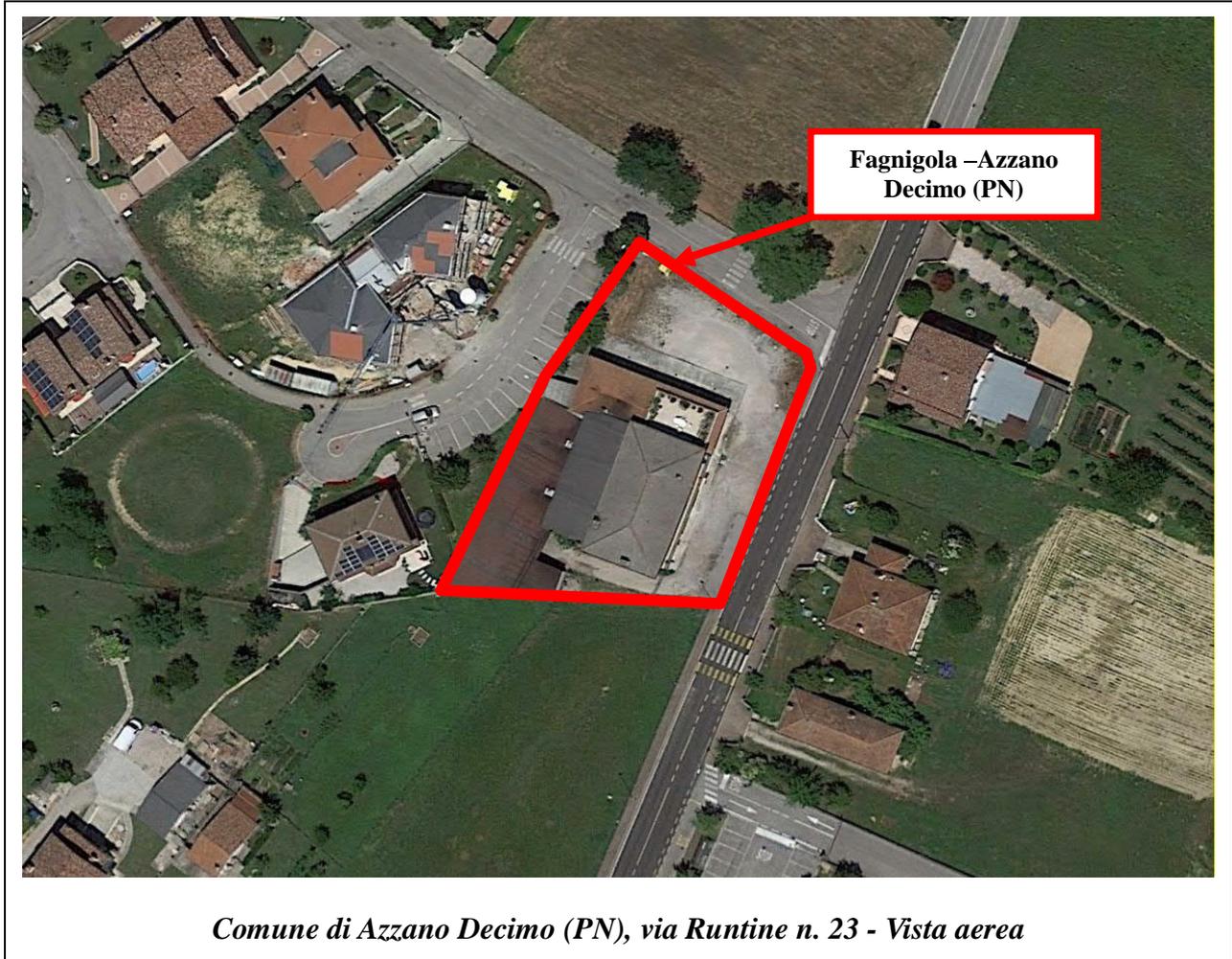
Segue vista satellitare del compendio caduto in fallimento.

Dott. Paolo Berti

Albo Ctu Tribunale di Pordenone N. 391

Piazzetta A. Freschi n.4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 estimo@dottpaoloberti.it



1.1 Identificazione catastale e proprietà

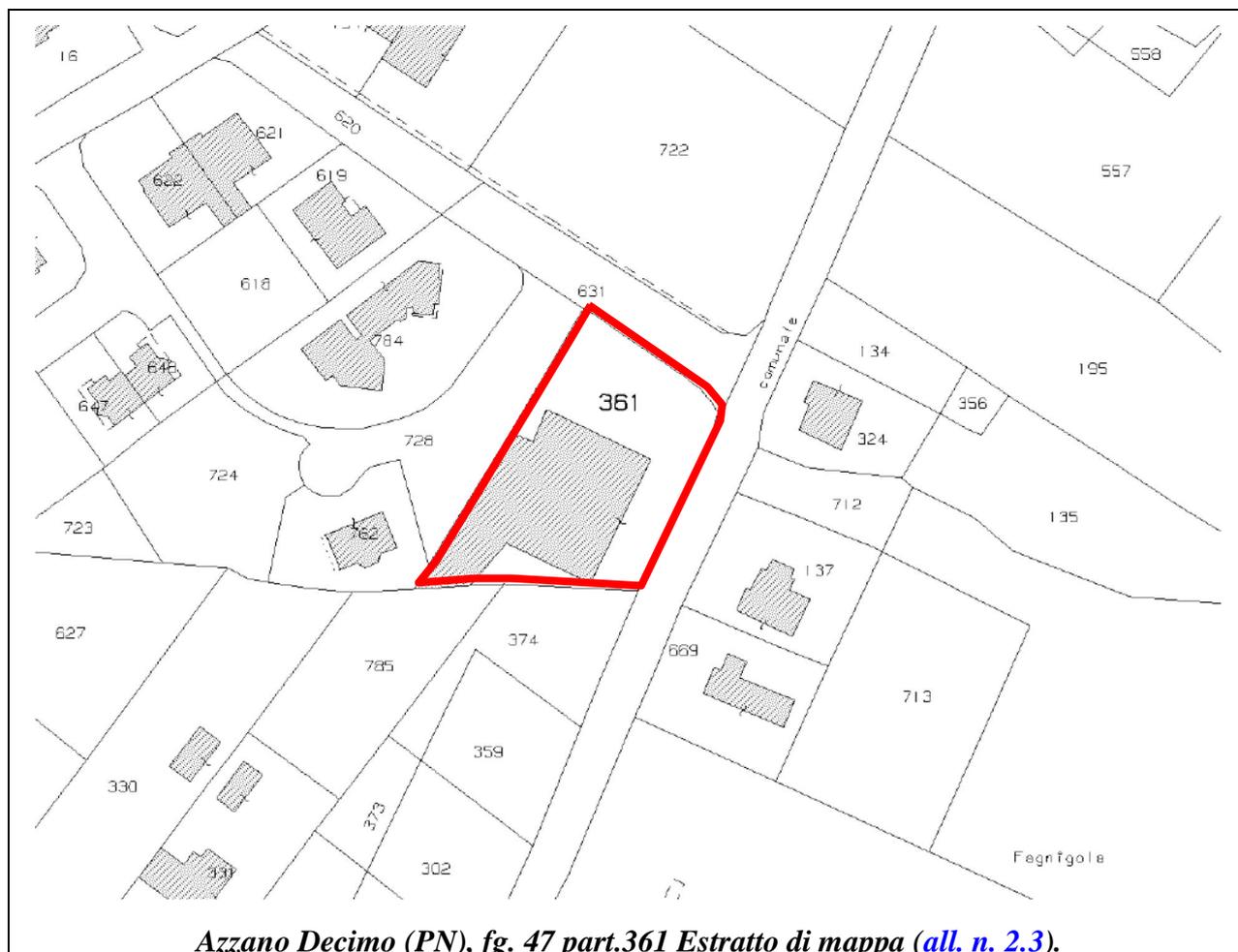
Il compendio edilizio de quo è censito nel catasto Fabbricati del Comune di Azzano Decimo (PN) al foglio 47 mappale 361 subb. 4-5-6.

Comune di Azzano Decimo (PN) – CF

Quota oggetto di vendita	Fg.	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Sup. / Cons.	Piano	R.C.
Piena proprietà 1/1	47	361	4	C/3	4	466 mq	T-1	€ 1.444,01
Piena proprietà 1/1	47	361	5	A/2	4	9 vani	T-1	€ 1.115,55
Piena proprietà 1/1	47	361	6	Bene comune non censibile				

L'ente urbano è censito al catasto terreni al fg. 47 mapp. 361 di mq 1.923.

Di seguito si riportano vista aerea ed estratto della mappa catastale con evidenziazione del fabbricato ove è ricavata la porzione caduta in Fallimento.

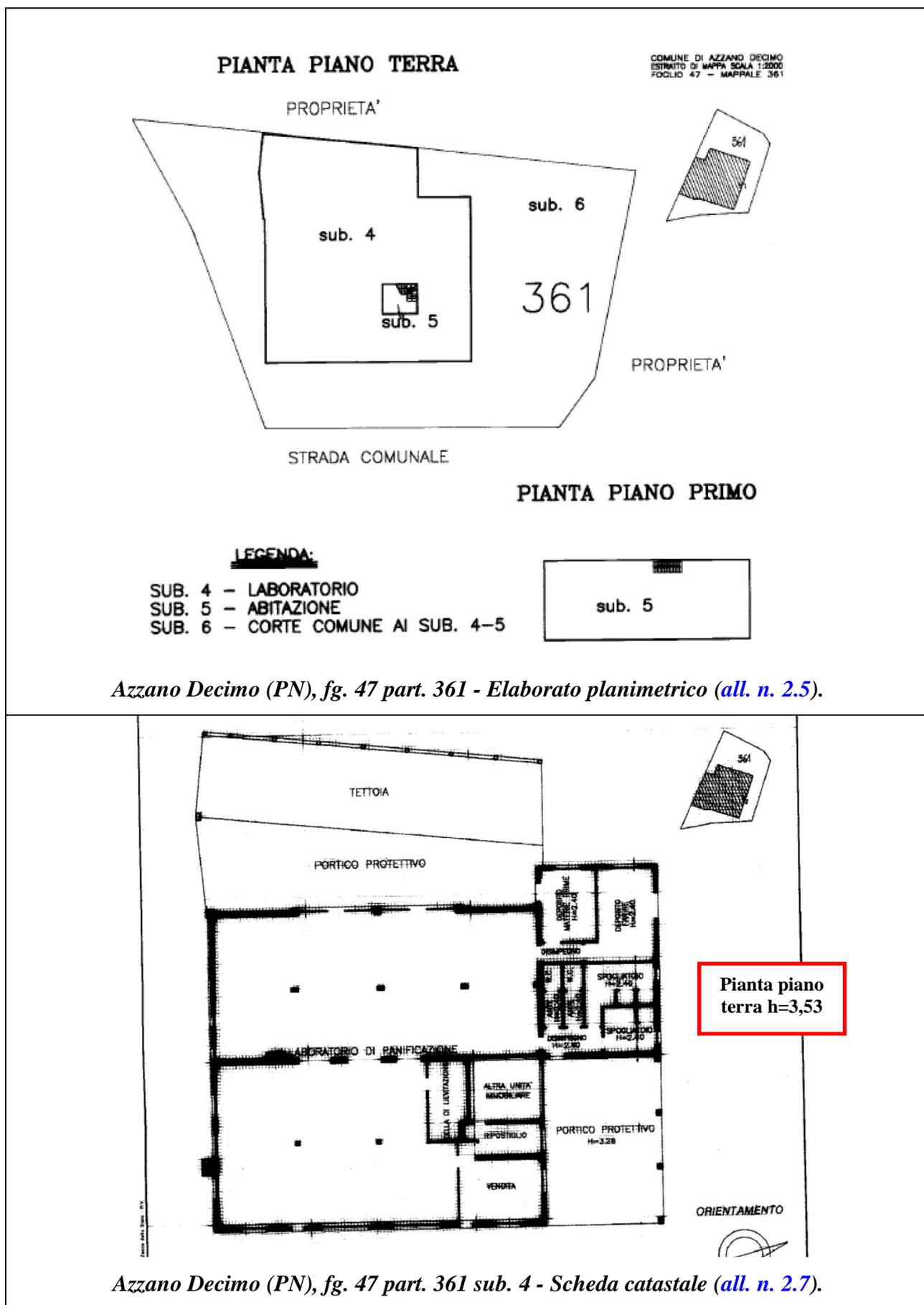


Dott. Paolo Berti

Albo Ctu Tribunale di Pordenone N. 391

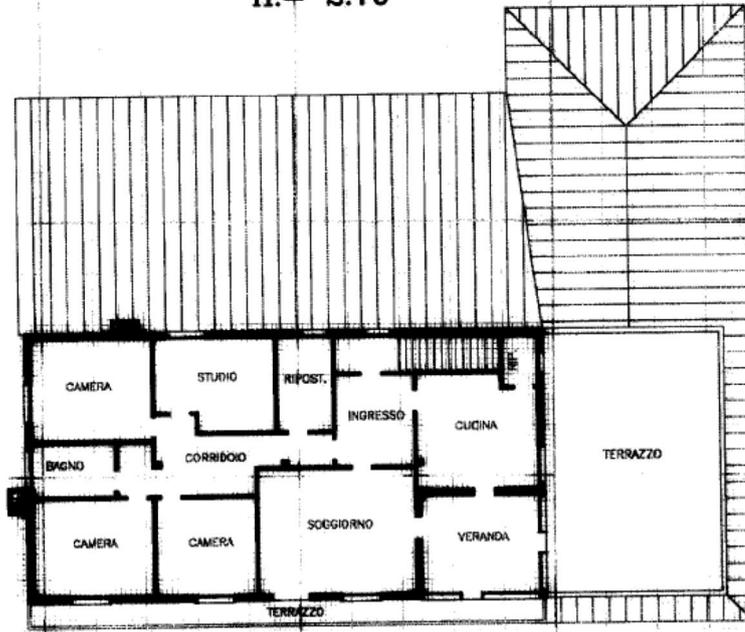
Piazzetta A. Freschi n.4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 estimo@dottpaoloberti.it



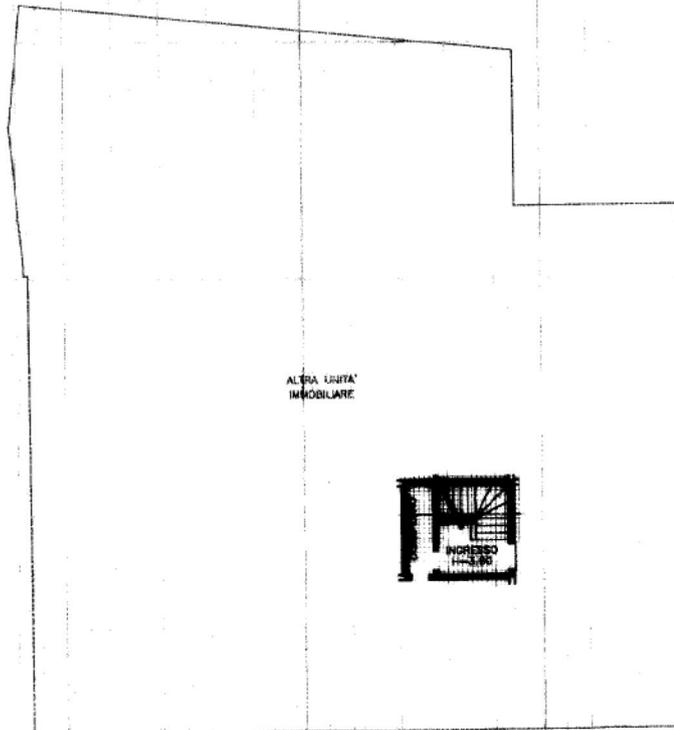
PIANTA PIANO PRIMO

H. = 2.70



Azzano Decimo (PN), fg. 47 part. 361 sub. 5 - Scheda catastale (all. n. 2.8).

PIANTA PIANO TERRA



Azzano Decimo (PN), fg. 47 part. 361 sub. 5 - Scheda catastale (all. n. 2.8).

PROPRIETÀ – SERVITU'

La proprietà del compendio immobiliare in Azzano Decimo (fg. 47 mapp. 361 subb. 4-5-6) è pervenuta alla società fallita **per scrittura privata autenticata del 11.06.2012 rep. n. 41904, fasc. n. 30952** a rogito del Notaio Guido Bevilacqua **trascritto** a Pordenone (PN) il 12.06.2012 ai nn. 7520/5634 (*nota di trascrizione di cui all'all. n. 7.7*) nonché **registrato** a Pordenone (PN) il 11.06.2012 al n. 5383 serie 1T (*all. n. 8.1*).

Tale immobile era pervenuto al dante causa per effetto dei seguenti atti:

- a) compravendita notaio Diomede Fortuna del 15.10.1973 rep. 37.851 registrato a Pordenone (PN) il 17.10.1973 al n. 17846 vol. 246 e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Udine (UD) in data 23.10.1973 al n. 27508 di RG e n. 23895 di RP (*all. n. 8.2*);
- b) atto di compravendita del 22.07.1985 rep. 14859 del Notaio Giovanni Pascatti da San Vito al Tagliamento (PN) registrato a Pordenone (PN) il 08.08.1985 al n. 4694 mod. I e trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Pordenone (PN) il giorno 08.08.1985 ai nn. 7256/5951.

Nella compravendita del 11.06.2012 sono citate le seguenti servitù:

- servitù di transito per ogni mezzo ed uso costituita con atto del 22.07.1985 rep. n. 14859 del notaio Giovanni Pascatti di San Vito al Tagliamento (PN) a carico dei mappali identificati con il fg 47 mapp. 80-81-382-383-384-390-395 e a favore dei mappali n. 391 - 393 foglio 47 da esercitarsi per una larghezza costante di m 6,00 a carico dei fondi serventi per consentire l'accesso alla via pubblica (*atto di cui all'all. n. 8.5*). Il mappale 81 ha originato, anche, la particella 361 (oggetto della presente relazione), i mappali 391-393 sono confluiti nelle attuali particelle 723-724-728-762-784, ecc;
- servitù per la posa di tubazioni per la costruzione di una stazione di sollevamento in cemento armato con relativo pozzetto costituita a favore del Comune di Azzano Decimo (PN) con atto del 05.08.2008 n. 56268/24385 rep. del notaio Maria Luisa Sperandeo di Azzano Decimo (PN), atto trascritto a Pordenone (PN) in data 08.08.2008 ai nn. 13590/9130 (*nota di trascrizione di cui all'all. n. 7.8*). La servitù è stata costituita in quanto il Comune di Azzano Decimo **doveva posare** nei terreni oggetto di stima una tubazione per la realizzazione della fognatura comunale acque reflue in frazione di Fagnigola, in tubi di p.v.c. rigido con giunti a bicchiere diametro 250 nonché una condotta elevatrice diametro 140 in pe a.d. pn10, e **doveva costruire** una stazione di sollevamento in cemento armato con relativo pozzetto di sfioro, anch'esso in c.a.. La superficie da asservire era di circa mq. 180,00.la servitù comprendeva anche tutte le opere sussidiarie e di sicurezza che dovessero rendersi necessarie

Dott. Paolo Berti

Albo Ctu Tribunale di Pordenone N. 391

Piazzetta A. Freschi n.4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 estimo@dottpaoloberti.it

per il perfetto funzionamento e la manutenzione dell'impianto. Il comune di Azzano Decimo era autorizzato ad occupare, per tutto il tempo occorrente, l'area necessaria per l'esecuzione dei lavori di scavo ed interrimento della predetta tubazione e potrà accedere liberamente ed in ogni tempo alle proprie opere ed ai propri impianti con il personale ed i mezzi necessari per la sorveglianza nonché per le manutenzioni, le riparazioni e le eventuali sostituzioni.

L'alloggio al piano primo è attualmente abitato dal coniuge del defunto titolare dell'azienda fallita.

Si rinvia al notaio incaricato il controllo delle formalità pregiudizievoli, nonché la verifica delle provenienze degli immobili acquisendo gli atti di provenienza in base alle note di trascrizione allegate alla presente relazione.

1.1.1 Formalità pregiudizievoli

Sono state acquisite in modo telematico presso la Conservatoria dei RR.II. di Pordenone le formalità pregiudizievoli esistenti sugli immobili di cui alla presente relazione (*all. n. 7.1*), come di seguito riportate.

Comune di Azzano Decimo fig. 47 mappale 361 subb. 4 - 5

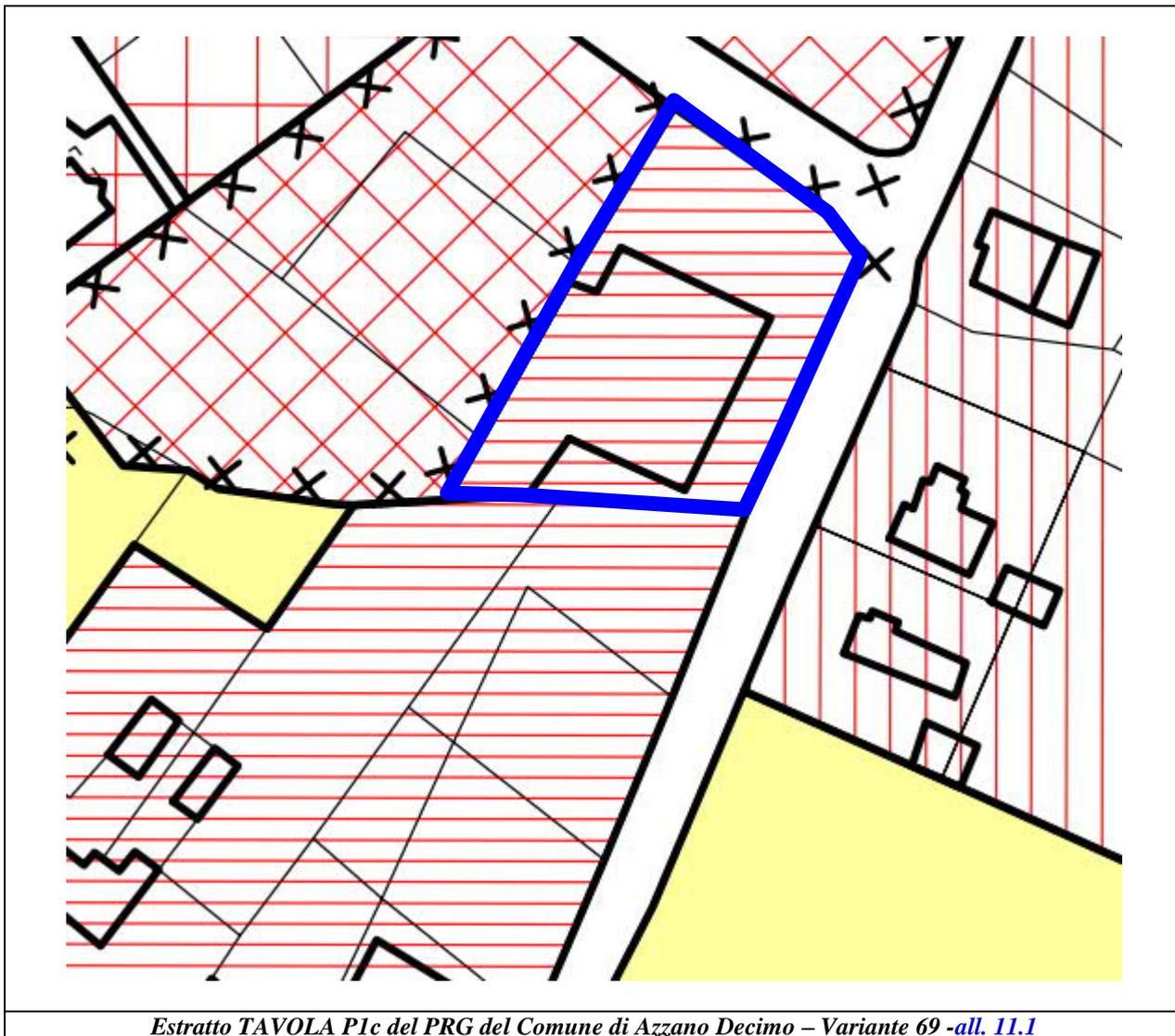
1	ISCRIZIONE del 31/07/2007 - Registro Particolare 3795 Registro Generale 14984 Pubblico ufficiale BEVILACQUA GUIDO Repertorio 31036/21599 del 11/07/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO per la somma totale di € 600.000,00 (<i>all. n. 7.9</i>).
2	TRASCRIZIONE del 12/06/2012 - Registro Particolare 5634 Registro Generale 7520 Pubblico ufficiale BEVILACQUA GUIDO Repertorio 41904/30592 del 11/06/2012 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
3	ISCRIZIONE del 12/06/2012 - Registro Particolare 1025 Registro Generale 7521 Pubblico ufficiale BEVILACQUA GUIDO Repertorio 41905/30593 del 11/06/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO per un totale di € 200.000,00 (<i>all. n. 7.6</i>).
4	ISCRIZIONE del 06/04/2018 - Registro Particolare 729 Registro Generale 5403 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1030/9118 del 05/04/2018 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO (<i>all. n. 7.5</i>)
5	TRASCRIZIONE del 18/02/2019 - Registro Particolare 1837 Registro Generale 2528 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2/2019 del 12/02/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - PIGNORAMENTO ESATTORIALE (<i>all. n. 7.4</i>)

Comune di Azzano Decimo fig. 47 mappale 361 (terreni)

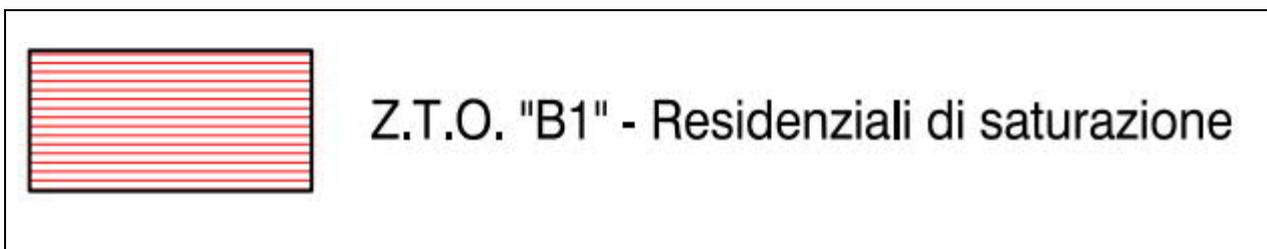
1	TRASCRIZIONE del 08/08/2008 - Registro Particolare 9130 Registro Generale 13590 Pubblico ufficiale SPERANDEO MARIA LUISA Repertorio 56268/24385 del 05/08/2008 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota disponibile in formato elettronico (<i>all. n. 7.8</i>)
---	---

1.2 Destinazione urbanistica

Lo strumento urbanistico vigente (Piano Regolatore Generale del Comune di Azzano Decimo (PN), variante n. 69 (per la parte relativa alle tavole grafiche) approvato con D.C.C. n.145 del 12.10.2015 e variante n. 83 per le norme tecniche di attuazione approvata con D.C.C. n. 49 del 21.03.2019 **colloca il mapp. 361 del fg. 47 in zona "Z.T.O. B1 – Residenziali di saturazione"**.



Legenda Piano Regolatore Comunale



Per tale ambito sono previsti i seguenti standard urbanistici:

... omissis...

Art. 14 – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “B1” RESIDENZIALI DI SATURAZIONE SEMINTENSIVA

14.1 - Modalità di intervento

Attuazione diretta

14.2 - Parametri per l'edificazione

If max (volume utile)	Definito nelle tavole di zonizzazione 1:2.000
Q max	40%
H max	9,5 ml.
Dc min	ml. 5 o a confine previa stipula di convenzione tra confinanti, regolarmente registrata. Per ristrutturazioni, ampliamenti e sopraelevazioni secondo Codice Civile. Si richiamano i disposti di cui all'art. 4.6.
Df min	ml. 10; per ristrutturazioni, ampliamenti e sopraelevazioni secondo Codice Civile, è ammessa l'edificazione in aderenza.
Dpf min	ml 10,00 Si richiamano i disposti di cui all'art. 4.4.
Ds min	m 6 salvo allineamenti prescritti dal PRGC. Per ricostruzioni, ristrutturazioni, ampliamenti e sopraelevazioni, prevalgono gli allineamenti su edifici preesistenti, come definiti all'art.4.2.

14.3 - Prescrizioni per l'edificato esistente

Nel caso in cui il lotto sia “saturo” sono concessi ampliamenti funzionali di edifici, esistenti o concessionati alla data di adozione della variante n. 34 al PRGC (01.09.2005), da realizzarsi una tantum:

- nel limite di mc 150 di volume complessivo per unità immobiliare singola o per ciascuna unità immobiliare inclusa in edifici costituiti da un massimo di 4 unità immobiliari,
- nel limite di mc 30 di volume complessivo per ogni unità immobiliare compresa entro edifici costituiti da più di 4 unità immobiliari.

L'una tantum è concesso anche ai lotti non saturi con una volumetria residua inferiore all'una tantum stesso.

E' ammessa la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti che, all'adozione della presente variante, disponevano di una volumetria complessiva superiore a quella ammessa dalle norme di zona, purché nell'intervento di ricostruzione venga realizzata una volumetria complessiva non superiore a quella preesistente e siano rispettate tutte le altre prescrizioni di zona, sia riguardo agli altri parametri che alle destinazioni ammesse.

In alternativa all'acquisizione con procedura espropriativa delle aree destinate a nuova viabilità, allargamenti stradali, percorsi ciclo-pedonali o parcheggi, indicati nella zonizzazione di PRGG con retino grigio, il Comune può concordare con i proprietari l'acquisizione a titolo gratuito delle aree medesime a fronte del trasferimento di diritti edificatori a favore delle particelle catastali afferenti.

L'entità dei diritti edificatori sarà pari al prodotto dell'indice di fabbricabilità fondiaria della zona residenziale afferente moltiplicato per la superficie oggetto di cessione gratuita.⁴¹

Il trasferimento dei diritti edificatori al proprietario delle aree avverrà contestualmente alla cessione a titolo gratuito al Comune delle aree destinate ad opere stradali, mediante atto pubblico registrato e trascritto, nel quale verrà fissato il termine non superiore ad anni 20 per l'utilizzo dei suddetti diritti edificatori.

Parimenti, i proprietari di aree destinate dal PRGC a nuova viabilità, allargamenti stradali, percorsi ciclo-pedonali o parcheggi, possono proporre al Comune, contestualmente al rilascio del titolo abilitativo edilizio per interventi di rilevanza urbanistica, la cessione a titolo gratuito delle suddette aree, a fronte del trasferimento sulle aree afferenti di diritti edificatori determinati con le modalità precedentemente indicate.

Al fine di completare con criteri di omogeneità un complesso immobiliare nell'area centrale di Tiezzo, sull'area identificata con un asterisco (*) è consentito realizzare un edificio avente le seguenti caratteristiche:

- altezza massima: 12,5 m;
- distanza dai confini: a confine, nel rispetto delle distanze tra pareti finestrate.

14.4 - Utilizzo della compensazione urbanistica

È data facoltà di trasferire i diritti edificatori derivanti dalla cessione di aree o porzioni delle stesse, per attrezzature e servizi appositamente individuate dal Piano, all'interno di ambiti di zona B1 alle seguenti condizioni:

- che la superficie di "atterraggio" abbia una estensione territoriale non inferiore a mq 2000 o una volumetria complessiva esistente non inferiore a mc 2500;
- che tale ambito sia costituito da aree tra loro contigue, prive di interruzioni dovute a strade o altri spazi pubblici;
- che sia sottoscritta convenzione urbanistica, corredata da proposta planivolumetrica complessiva, con la quale i proprietari delle aree si impegnano, nei riguardi del Comune, al rispetto degli obblighi previsti dall'art. 1.6.

I diritti edificatori potranno essere utilizzati in tale zona entro i seguenti limiti:

- 0,2 mc/mq di superficie fondiaria, quale indice compensativo base;
- 0,1 mc/mq di superficie fondiaria, quale indice premiale, nel caso in cui la cessione delle aree oggetto di convenzione avvenga entro tre anni dall'entrata in vigore della Variante n.49 al PRGC (11.08.2011).

... omissis ...

Estratto NTA del Comune di Azzano Decimo – Variante 83-

1.3 Descrizione immobiliare

L'immobile in oggetto era adibito a laboratorio di produzione e rivendita al piano terra con un alloggio al piano primo ed ampio piazzale scoperto di pertinenza.

Ubicazione: via Runtine n. 23 in località Fagnigola nel Comune di Azzano Decimo (PN).

Articolazione

<ul style="list-style-type: none">• LABORATORIO - RIVENDITA (SUB 4);
<ul style="list-style-type: none">• APPARTAMENTO (SUB 5);
<ul style="list-style-type: none">• CORTE COMUNE AI SUBB. 4-5 (SUB. 6).

Il fabbricato risulta edificato agli inizi degli **anni '70**, cui poi si sono susseguiti vari interventi edilizi di adeguamento/ampliamento.

Il compendio è articolato in n. 2 livelli con il laboratorio rivendita e magazzino al piano terra e l'alloggio al piano primo con uno scoperto comune ai subb. 4-5 e muro di recinzione e tettoie per il ricovero dei mezzi.

PIANO TERRA (LABORATORIO – VENDITA)

- Reparto confezionamento;
- reparto produzione;
- vendita;
- ripostiglio;
- n. 2 celle di fermalievitazione;
- vano scale;
- n. 2 depositi/magazzino;
- spogliatoi;
- wc;
- docce.

PIANO PRIMO (RESIDENZA)

- ingresso;
- cucina;
- veranda;
- terrazza;
- soggiorno;

- ripostigli;
- disimpegno zona notte;
- bagno;
- studio;
- n. 3 camere.

PARTI COMUNI

- tettoie;
- piazzale scoperto sia asfaltato che in ghiaino.

Di seguito si riportano le caratteristiche principali dell'immobile per unità catastale:

Caratteristiche panificio in Azzano Decimo (PN) sub. 4

ZONA LABORATORIO E VENDITA

- Pavimento in piastrelle;
- pareti rivestite con piastrelle;
- controsoffitto con pannelli in materiale isolante;
- infissi in alluminio anodizzato con vetro singolo e veneziane nelle finestre che danno verso la strada;
- impianto di illuminazione al neon;
- impianto forza motrice 220V e 380V con quadro elettrico principale;
- aspiratori con ventole.

ZONA SERVIZI E DEPOSITO

- pavimento in piastrelle;
- bagno rivestito con piastrelle;
- intonaco al civile;
- infissi in alluminio color bianco e vetro singolo;
- porte in alluminio color bianco;
- impianto di illuminazione al neon;
- impianto idraulico al civile

Caratteristiche appartamento in Azzano Decimo (PN) sub. 5

- Ingresso al piano terra mediante una bussola realizzata con un serramento in alluminio;
- porta d'ingresso e porte interne in legno tamburato;
- pavimento in piastrelle;
- bagno rivestito con piastrelle risalenti all'epoca dell'edificazione del fabbricato;
- cucina rivestita con perline;
- pavimento del terrazzo realizzato con piastrelle;
- infissi in alluminio anodizzato con vetro singolo e tapparelle in plastica;
- impianto di riscaldamento con generatore alimentato a metano e corpi scaldanti in materiale metallico (caldaia marca HERMANN modello Master 24 ubicata nei locali al piano terra adibiti a laboratorio artigianale);
- impianto di raffrescamento con due split e unità esterna;
- quadro elettrico con differenziali;
- impianto di citofonia;
- servoscala che dal piano terra conduce al primo piano.

AREA ESTERNA sub. 6 (comune ai subb. 4-5)

- Pavimento in cls;
- pareti in blocchi di cls;
- tetto con pannelli di cemento amianto (da verificarsi previa eventuale analisi dei materiali) con presenza di lucernari in alcune zone;
- impianto di illuminazione al neon con differenziale nella zona produzione;
- impianto forza motrice 220v e 380v
- piazzale esterno in ghiaia mista fine/grossolana;
- zona tettoia/depositi sul retro custoditi mediante cancello in materiale metallico.

Documentazione fotografica immobile ad uso artigianale in Azzano Decimo via Runtine 23 subb 4 e 5.



Prospetto Principale



Prospetto Sud



Prospetto Nord



Lato posteriore



Area Esterna



Cancello ingresso



Zona lavorazione/produzione



Punto Vendita





Zona lavorazione/produzione



Zona lavorazione/produzione



Zona servizi



Magazzino



Tettoia al p. terra



Tettoia al p. terra



Tettoia



Portico accesso al primo piano sub 4

Documentazione fotografica immobile ad uso abitativo in Azzano Decimo, via Runtine, 23 sub. 5



Terrazzo al p. primo



Terrazzo al piano primo



Veranda al p. primo



Cucina al p. primo



Camera



Camera



Servizio



Disimpegno



Camera



Particolare elemento scaldante



Sala da pranzo



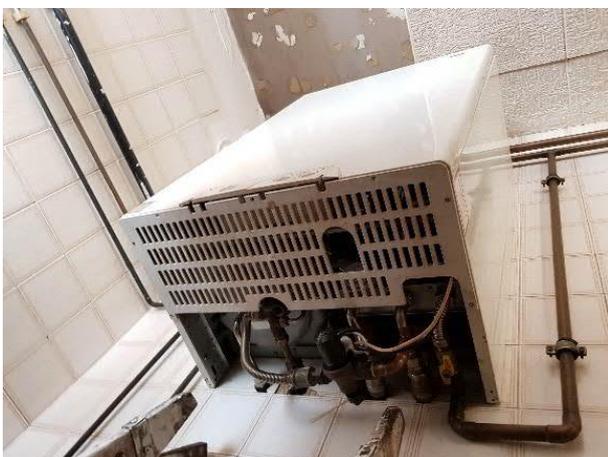
Servoscale



Tetto zona servizi e deposito al p.t.



Tetto zona servizi e deposito al p.t.



Generatore di calore per unità al primo piano



Scale

1.4 Consistenze immobiliari

Consistenze immobiliari fabbricato in via Runtine 23, Azzano Decimo (PN)

❖ COMUNE DI AZZANO DECIMO (PN) – Catasto fabbricati Fg. 47 mappale 361 sub. 4.

FABBRICATO AD USO LABORATORIO ARTI E MESTIERI (PANIFICIO) SUB 4 AZZANO DECIMO (PN) VIA RUNTINE, 23	
COMUNE DI AZZANO DECIMO (PN)	SEL (sup. esterna lorda)
Laboratorio arti e mestieri (produzione) p.t.	185,00 arr. mq
Reparto confezionamento p.t.	157,00 arr. mq
Vendita p.t.	23,00 arr. mq
Retro zona vendita p.t.	10,00 arr. mq
Zona servizi e spogliatoio p.t.	41,00 arr. mq
Zona deposito e magazzino p.t.	44,00 arr. mq
Tettoia sul retro p.t. (tettoia di 400 mq di cui 159 non assentiti)	241,00 arr. mq
Porticato al piano terra	68,00 arr. mq

❖ COMUNE DI AZZANO DECIMO (PN) – Catasto fabbricati Fg. 47 mappale 361 sub. 5.

FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE (SUB. 5) AZZANO DECIMO (PN) VIA RUNTINE, 23	
COMUNE DI AZZANO DECIMO (PN)	SEL (sup. esterna lorda)
Ingresso – vano scale – rip e sottoscala p.T.	23,00 arr. mq
Terrazzo p.1	75,00 arr. mq
Terrazza/balcone	20,00 arr. mq
Vani abitativi	185,00 arr. mq
Veranda chiusa	20,00 arr. mq

❖ COMUNE DI AZZANO DECIMO (PN) – Catasto fabbricati Fg. 47 mappale 361 sub. 6.

FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE (SUB. 5) AZZANO DECIMO (PN) VIA RUNTINE, 23	
COMUNE DI AZZANO DECIMO (PN)	SEL (sup. esterna lorda)
Verde comune B.C.N.C ai subb. 4-5	1.132,00 arr. mq

1.5 Regolarità edilizia

Di seguito si riportano le pratiche edilizie acquisite durante l'accesso agli atti nel Comune di Azzano Decimo (PN).

Allegati	Titoli autorizzativi	Abitabilità /agibilità	Certificati di collaudo
All. n. 3.1 Pratica Edilizia n. 221/73 Costruzione di un panificio e abitazione	Nulla osta per l'esecuzione di lavori edili del 20.11.1973 pratica n. 221/73 avente ad oggetto lavori di costruzione di un "panificio e abitazione" (all. n. 3.1).		-
All. n. 3.2 Pratica Edilizia n. 11/73 Variatione a progetto	Richiesta di variazione al progetto di cui alla pratica n, 221/73 (all. n. 3.1) inerente la variazione di uso da locali " a disposizione a panificio". Visto si autorizza in data 19.11.1973 n. 11 (all. 3.2).		
All. n. 3.3 Autorizzazione del 03.19.1975 Ampliamento-variante progetto per panificio ed annessi. Autorizzazione in precario per tettoia/magazzino aperta.	Autorizzazione ad ampliare il fabbricato uso panificio ricavando una tettoia-magazzino aperta (all. n. 3.3).		
All. n. 3.4 Pratica Edilizia n. 235/77 Ampliamento e sistemazione di un fabbricato ad uso panificio ed abitazione.	Concessione n. 44/1977 rilasciata il 14.09.1977, ritirata dal titolare in data 30.11.1977 per la esecuzione di opere avente ad oggetto l'"ampliamento e sistemazione di un fabbricato ad uso panificio ed abitazione" (all. n. 4.4).		Certificato di collaudo statico redatto dall'ing. Tito Pasqualis in data 12.12.1977 e depositato presso il Genio Civile di Pordenone (PN) in data 30.12.1977 al n. 7783 di archivio (all. n. 5.1)

Dott. Paolo Berti

Albo Ctu Tribunale di Pordenone N. 391

Piazzetta A. Freschi n.4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 estimo@dottpaoloberti.it

Allegati	Titoli autorizzativi	Abitabilità /agibilità	Certificati di collaudo
All. n. 3.5 Parere favorevole alla costruzione di tettoie per uso ricovero automezzi	Autorizzazione prot. n. 3714 del 30.06.1980 da parte del Sindaco del Comune di Azzano Decimo alla “ <i>costruzione delle tettoie per uso ricovero automezzi</i> ” (<i>all. n. 3.5</i>).		
All. n. 3.6 Parere favorevole all’esecuzione di sostituzione della struttura tetto.	Autorizzazione prot. n. 7147 del 22.09.1981 da parte del Sindaco del Comune di Azzano Decimo alla esecuzione dei lavori di “ <i>sostituzione della struttura tetto vani accessori esistente a condizione che non vengano modificate le dimensioni esistenti e che sia demolita la tettoia segnata in planimetria</i> ” (<i>all. n. 3.6</i>).		
All. n. 3.7 Pratica Edilizia n. 453 Sanatoria di opere edilizie abusive (legge 28.02.1985 n. 47).	Concessione n. 453 del 20.04.1989 30.12.1991, prot. n. 12146 del 31.12.1986 ai sensi della legge n. 47 del 28.02.1985 avete ad oggetto per l’esecuzione di opere “ <i>di tamponamento (eseguito in assenza di C.E.) di terrazzo comportante la formazione di una stanza al p. I</i> ” (<i>all. n. 3.7</i>).	-	-
All. n. 3.8 Pratica Edilizia n. 94/0289: Concessione edilizia in sanatoria	Concessione edilizia prot. n. 008278 pratica n. 94/0289 rilasciata in data 20.02.1996, ai sensi dell’art. 13 legge 28.02.1985 n. 47 e art. 108 della legge regionale n. 52 del 19.11.1992 per lavori di “ <i>sanatoria per opere in difformità e in assenza di concessione</i> ” (<i>all. n. 3.8</i>).		

Dott. Paolo Berti

Albo Ctu Tribunale di Pordenone N. 391

Piazzetta A. Freschi n.4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 estimo@dottpaoloberti.it

Allegati	Titoli autorizzativi	Abitabilità /agibilità	Certificati di collaudo
All. n. 3.9 Pratica edilizia n. 94/0289/BI: Adeguamento edificio per attività di panificio carrozzeria, mensa, uffici, servizi, ecc.	Autorizzazione edilizia prot. n. 008278 n. 94/0289/BI, aut. edilizia. n. 28/4 del 20.02.1996 aventi ad oggetto lavori di “adeguamento edificio per attività di panificio)” (all. n. 3.9).		-
All. n. 3.10 Pratica Edilizia n. 94/0289/B1: Variante alla concessione edilizia	Concessione n. 34/4 prot. n. 010360 del 29.11.1996 [data rilascio] pratica n. 94/0289/B1 avente ad oggetto lavori di “adeguamento edificio per attività di panificio variante in corso d’opera” (all. n. 3.10).		Certificato di collaudo statico a firma dell’ing. Vico Pujatti, datato 02.11.1998 e depositato presso gli uffici dei servizi tecnici di Pordenone (PN) in data 05.11.1998 e identificato con il n. 21158 di archivio (all. n.5.2)
All. n. 3.11 Pratica Edilizia n. 94/0289/02: Variante alla concessione edilizia n. 28/4 del 20.02.1996	Concessione di variante prot. n. 2060 del 22.05.1998, concessione n. 8/6 pratica n. 94/0289/02 avente ad oggetto “variante alla concessione edilizia n. 24/4 del 20.02.1996” (all. n. 3.11).	-	-
All. n. 3.12 Pratica Edilizia n. 06/0454: Denuncia di inizio attività.	Denuncia di inizio attività prot. n. 0025836/A del 06.12.2006, pratica n. 06.0454 avente ad oggetto opere di “realizzazione bussola d’ingresso e installazione insegna attività commerciale” (all. n. 3.12).	-	-

**REGOLARITA' EDILIZIA IN BASE ALLA DOCUMENTAZIONE RICEVUTA DAL
COMUNE DI AZZANO DECIMO (PN)**

Immobilie in Azzano Decimo

Dal confronto tra le tavole grafiche di rilievo (*all. n. 1.1*) e la documentazione che il Comune di Azzano Decimo (PN) ha fornito (*all. nn. 3.1 – 3.12*) si sono riscontrate le seguenti principali difformità edilizie:

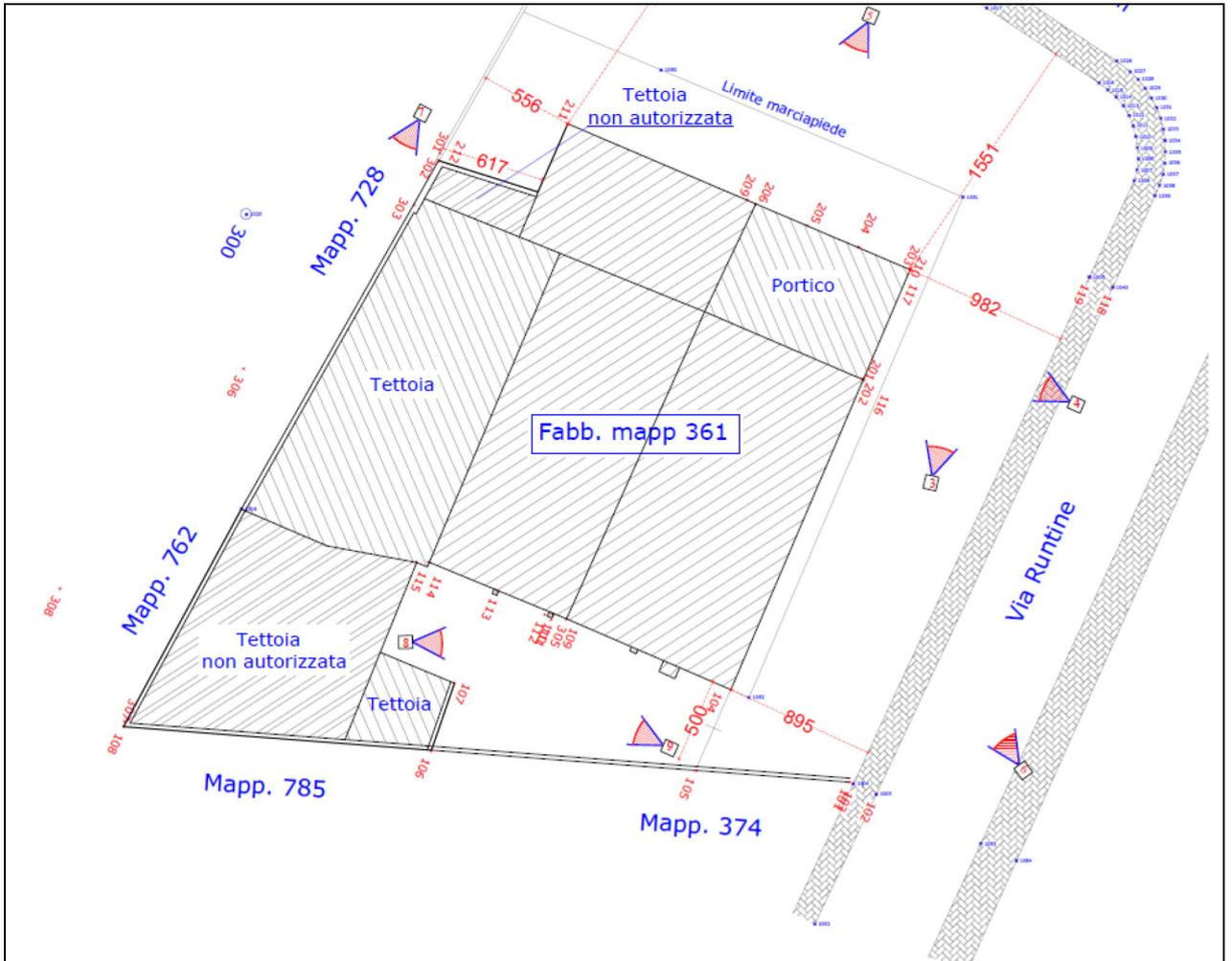
- diversa distribuzione interna (al piano terra);
- la tettoia a Sud-Ovest non è riscontrabile negli atti autorizzativi (doveva essere demolita);
- tettoia a Nord – tra la zona magazzino/servizi e il confine – doveva essere demolita ma allo stato attuale la demolizione non è avvenuta;
- diversa forometria interna ed esterna;
- dai grafici si evince che sul terrazzo al primo piano dovevano essere installate due pompeiane lignee le quali non sono state rinvenute durante le attività di rilievo;
- difformità in termini di altezze interne del portico e del deposito a Nord (ampliamento del 1998).

Dalla documentazione ricevuta non si riscontrano documenti inerenti all'abitabilità e o agibilità e i collaudi statici rinvenuti non riguardano l'intero fabbricato.

Collaudi:

Sono stati acquisiti i seguenti collaudi statici:

- certificato di collaudo statico (*all. n. 5.1*) delle strutture in conglomerato cementizio semplice ed armato del fabbricato (parte sopraelevata al 1° piano) ad uso abitazione di proprietà del signor [nome] Certificato di collaudo redatto dall'ing. Tito Pasqualis da Cordenons (PN) datato 12.12.1977 (visita in cantiere eseguita in data 09.12.1977) e depositato presso l'ufficio del Genio Civile di Pordenone in data 30.12.1977 al n. 7783 di archivio;
- certificato di collaudo statico (*all. n. 5.2*) delle opere in cemento armato eseguito nell'ampliamento di un fabbricato adibito a panificio. Il certificato da riferimento alle opere di ampliamento per la realizzazione e di un laboratorio di prodotti da forno. Certificato redatto dall'ing. Vico Pujatti iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Pordenone (PN) al n. 566 e datato 02.11.1998 e depositato presso gli uffici della Direzione dei Servizi Tecnici in data 05.11.1998 al n. 21158 di archivio.



Di seguito si riporta l'estratto dell'allegato 1.1 con indicazione delle porzioni di tettoia non assentite

1.6 Regolarità catastale

❖ COMUNE DI AZZANO DECIMO – Fg. 47 mapp. 361 (terreni)

Dalla sovrapposizione dell'elaborato grafico di rilievo eseguito con l'estratto di mappa (*allegato n. 2.3*) sono emerse delle discordanze in ordine alla sagoma del fabbricato.

Pertanto, occorre procedere alla regolarizzazione con la redazione di una pratica di aggiornamento catastale mediante procedura PreGeo.

❖ COMUNE DI AZZANO DECIMO – Fg. 47 mapp. 361 sub. 4 (cat. C/3 -Laboratorio per arti e mestieri)

Dal confronto tra la planimetria catastale (*allegato n 2.7*) recepita presso l'Agenzia delle Entrate -sezione Territorio – con l'elaborato grafico di rilievo di cui all'*allegato n 1.1* sono emerse le seguenti maggiori difformità:

- mancata rappresentazione della tettoia situata a nord;
- mancata rappresentazione della tettoia situata a sub in ampliamento a quella esistente;
- difformità in termini forometrici;
- mancata rappresentazione della bussola d'ingresso presente nel portico protettivo (ques'ultimo risulta di fatto utilizzato dal sub. 5 – appartamento -);
- difformità in termini di alcune partizioni interne;
- la scheda non riporta le altezze della tettoia a nord-ovest ne del portico protettivo esistente lungo lo stesso lato.

❖ COMUNE DI AZZANO DECIMO – Fg. 47 mapp. 361 sub. 5 (cat. A/2 -Abitazione di tipo civile)

Dal confronto tra la planimetria catastale (*allegato n 2.8*) recepita presso l'Agenzia delle Entrate -sezione Territorio – con l'elaborato grafico di rilievo di cui all'*allegato n 1.1* sono emerse le seguenti minime difformità della scala al primo piano.

Per quanto sopra esposto occorre predisporre una pratica di aggiornamento catastale mediante procedura (Docfa) per aggiornare le planimetrie presenti in banca dati.

1.7 Compendio mobiliare

Oggetto del presente capitolo è la valutazione dei cespiti aziendali, come di seguito articolati:

CESPITI AZIENDALI:
A. arredi e macchine da negozio;
B. attrezzature specifiche;
C. automezzi di proprietà;

La fallita svolgeva l'attività di commercio e produzione di pane.

Il compendio mobiliare è costituito dalle seguenti categorie, meglio specificate nell'inventario di cui *all'allegato MI*:

A) ARREDI E MACCHINE DA NEGOZIO

Trattasi della categoria inventariale in cui trovano collocazione tutti i beni direttamente riferibili arredi e macchine da negozio (vedasi inventario di cui all'*all. MI*).

Nel corso delle operazioni peritali presso la sede di Azzano Decimo (PN), sono state impiegate etichette alfabetiche per individuare univocamente ogni singolo locale dalla A) alla K) come riportato **nella categoria A dell'inventario (*allegato MI*)**.

Rientrano nella categoria, altresì, tutte le postazioni di lavoro ed i beni rinvenuti all'interno dello stabile meglio identificati nell'*allegato MI*.

Trattasi di scaffalature da negozio, ceste, pc, armadiature varie, cassettiere, ecc., tali strumentazioni venivano utilizzate sia per lo sviluppo di progetti, ordini e gestione dell'ufficio. Sono state rinvenute, anche, altre tipologie di beni quali armadiature e mobilio vario da ufficio. I beni inventariati sono stati suddivisi in base alla stanza in cui sono presenti.

Segue breve descrizione fotografica dei beni siti all'interno delle stanze.



Stanza A



Stanza A “



Stanza B



Stanza C



Stanza D



Stanza E



Stanza F



Esterno

B) ATTREZZATURE SPECIFICHE

Trattasi della categoria inventariale in cui trovano collocazione tutti i beni che si riferiscono direttamente a macchine e attrezzature specifiche per la produzione e il confezionamento del pane (vedasi inventario di cui all'*all. MI*).

Nel corso delle operazioni peritali presso la sede di Azzano Decimo (PN), sono state impiegate etichette numeriche per individuare univocamente ogni singolo bene dal n. 1 al n. 68 come riportato **nella categoria B dell'inventario (*allegato MI*)**.

Rientrano nella categoria, altresì, tutte le postazioni di lavoro ed i beni rinvenuti all'interno dello stabile meglio identificati nell'*allegato MI*.

Trattasi di confezionatrice, forno, bilance, impastatrici, celle frigorifere, arrotondatrici, formatrici, congelatori. Sono state rinvenute, anche, altre tipologie di beni quali mobili e ripiani vari, transpallet, aspirapolvere, cisterne carburante.

Segue breve descrizione fotografica dei beni

	
Confezionatrice N. 1	Forno N. 2
	
Cella frigorifera N. 6	Impastatrice N. 22



Formatrice N. 27



Confezionatrice N. 32



Forno N. 34



Bilancia N. 47



Idropulitrice N. 51



Cisterna carburante N. 58

C) AUTOMEZZI

Presso la sede della fallita sono stati inventariati i seguenti automezzi, si riporta di seguito la scheda di descrizione dei veicoli presenti con le relative caratteristiche di cui sono stati acquisiti, anche, le copie dei libretti di circolazione (*allegato M2 e ss.*).

AUTOMEZZO 2.1	FOTO
<p style="text-align: center;">AUTOCARRO PER IL TRASPORTO DI COSE RENAULT MASTER T35</p> <p>targa:</p>	
<p>Data immatricolazione: 03.02.1999</p> <p>Km percorsi 234.541</p> <p>Ultima revisione 10.06.2015 (SCADUTA)</p>	
<p>Alimentazione: GASOLIO Cilindrata: 2.799 CC Potenza: 84,00 kW Omologazione: EURO 2</p> <p>Intestazione:</p>	
<p>CARATTERISTICHE:</p> <ul style="list-style-type: none">• cerchi in ferro;• autoradio;• cambio manuale;• portellone di carico posteriore.	
<p>Visionato in Azzano Decimo (PN) via Runtine 23 (<i>all. n. M2.1</i>)</p>	

AUTOMEZZO 2.2	FOTO
<p>AUTOCARRO PER IL TRASPORTO DI COSE FIAT DUCATO</p> <p>targa:</p>	
<p>Data immatricolazione: 19.06.2000</p> <p>Km percorsi 313.013</p> <p>Ultima revisione 31.10.2017 (SCADUTA)</p>	
<p>Alimentazione: GASOLIO Cilindrata: 2.800 CC Potenza: 64,00 kW Omologazione: EURO 2</p> <p>Intestazione:</p>	
<p>CARATTERISTICHE:</p> <ul style="list-style-type: none">interni in tessuto;portone di carico laterale scorrevole;cerchi in ferro.	
<p>Visionato in Azzano Decimo (PN) via Runtine 23 (all. n. M2.2)</p>	



AUTOMEZZO 2.3	FOTO
<p>AUTOCARRO PER IL TRASPORTO DI COSE FORD TRANSIT 350 L VAN targa:</p>	
<p>Data immatricolazione: 26.10.2009</p> <p>Km percorsi 237.832</p> <p>Ultima revisione 31.10.2017 (SCADUTA)</p>	
<p>Alimentazione: GASOLIO Cilindrata: 2.198 CC Potenza: 103,00 kW Omologazione: EURO 4</p> <p>Intestazione:</p>	
<p>CARATTERISTICHE:</p> <ul style="list-style-type: none">• interni in tessuto;• cerchi in ferro;• pianale di carico in legno;• portellone di carico laterale scorrevole;• portellone di carico posteriore.	
<p>Visionato in Azzano Decimo (PN) via Runtine 23 (all. n. M2.3)</p>	

AUTOMEZZO 2.4	FOTO
<p style="text-align: center;">AUTOCARRO PER IL TRASPORTO DI COSE FIAT SCUDO</p> <p>targa:</p>	
<p style="text-align: center;">Data immatricolazione: 20.10.1999</p> <p style="text-align: center;">Km percorsi 448.077</p> <p style="text-align: center;">Ultima revisione 29.06.2015 (SCADUTA)</p>	
<p>Alimentazione: GASOLIO Cilindrata: 1.905 CC Potenza: 66,00 kW Omologazione: EURO 2</p> <p>Intestazione:</p>	
<p>CARATTERISTICHE:</p> <ul style="list-style-type: none">• interni in tessuto;• cerchi in ferro;• portellone di carico posteriore.	

Visionato in Azzano Decimo (PN) via Runtine 23 (***all. n. M2.4***)

1.7.1 Valutazione dei cespiti, esclusi gli automezzi

Gli elementi di cui si è tenuto conto nella formulazione di un prezzo di base d'asta per i cespiti mobiliari sono i seguenti:

- caratteristiche intrinseche dei cespiti (marca, modello, età di costruzione, marcatura o meno CE, commerciabilità dell'usato, obsolescenza economica e/o commerciale);
- grave crisi del settore associata ad una forte carenza di liquidità;
- assenza di garanzia sia per vizi occulti che visibili che per la qualità dei cespiti, trattandosi di una vendita giudiziaria con acquisto visto e piaciuto in cui ogni onere è a carico dell'acquirente. È fatto obbligo per l'eventuale acquirente di procedere alla preventiva visione dei cespiti in loco prima dell'asta, in difetto del quale nulla potrà essere eccepito alla Procedura;
- costi di adeguamento al d. lgs 81/2008 e s.m.i. a totale cura e spese dell'acquirente;
- necessità di integrare la documentazione tecnica laddove mancante (libretti di uso e manutenzione, schemi elettrici, dichiarazioni di conformità CE, ecc.) a totale cura e spese dell'aggiudicatario;
- pulizia dei luoghi e smaltimento dei rifiuti riconducibili alla fallita posti in carico al futuro acquirente;

per la valutazione dei cespiti si è tenuto conto del loro scarso valore di mercato è la limitata commerciabilità di essi.

<u>CESPITI AZIENDALI, ESCLUSI GLI AUTOMEZZI</u>	
<u>DESCRIZIONE DEI CESPITI</u>	<u>VALORE A BASE D'ASTA FALLIMENTARE</u>
Cat. A) <i>MACCHINE E ARREDI DA NEGOZIO</i>	€ 2.000,00 + I.V.A.
Cat. B) <i>ATTREZZATURE SPECIFICHE</i>	

1.7.2 Valutazione degli automezzi (LOTTO N. 2)

Gli aspetti che hanno condizionato la formulazione di un prezzo di base d'asta **degli automezzi** di proprietà della fallita:

- le caratteristiche intrinseche (marca, modello, età di costruzione, marcatura o meno CE, commerciabilità dell'usato, obsolescenza economica e/o commerciale);
- l'assenza di garanzia sia per vizi occulti che visibili che per la qualità dei cespiti, trattandosi di una vendita forzata con acquisto visto e piaciuto in cui ogni onere è a carico dell'acquirente. È fatto obbligo per l'eventuale acquirente procedere alla preventiva visione del cespite in loco prima dell'asta, in difetto del quale nulla potrà essere eccepito alla Procedura;
- applicazione di un deprezzamento allo scopo di tener conto dei seguenti fattori:
 - età del bene (data di prima immatricolazione) e, quindi, della vita economica residua;
 - chilometraggio percorso;
 - obsolescenza fisica e funzionale;
 - dotazioni e stato generale di conservazione delle stesse;
 - oneri di trasferimento della proprietà e spese accessorie, a totale cura e spese dell'aggiudicatario;

Per tutto quanto sopra, si reputa equo attribuire i seguenti valori a base d'asta.

LOTTO N. 2 - Automezzi di cui all'all. M1	VALORE A BASE D'ASTA FALLIMENTARE €
2.1 AUTOMEZZO - RENAULT MASTER T35 targa:	€ 200,00
2.2 AUTOMEZZO - FIAT DUCATO targa:	€ 300,00
2.3 AUTOMEZZO - FORD TRANSIT 350 L VAN targa:	€ 450,00
2.4 AUTOMEZZO - FIAT SCUDO targa:	€ 200,00
BENI DI TERZI (mobilio appartamento)	<i>Non oggetto di vendita</i>
Totale valore	€ 1.150,00

1.8 Analisi del mercato immobiliare di Azzano Decimo e valutazione

Trattasi di un fabbricato residenziale-commerciale edificato a metà anni '70 con un discreto stato di manutenzione e conservazione nella località di Fagnigola nel Comune di Azzano Decimo (PN).

Il segmento di mercato cui appartiene l'immobile è definibile in base ai seguenti elementi.

<u>Abitazione con negozio in via Runtine ad Azzano Decimo (PN)</u>	
• Localizzazione	Zona periferica in via Runtine a Fagnigola di Azzano Decimo (PN)
• Tipo di contratto	Vendita
• Destinazione	Residenziale-commerciale
• Tipologia immobiliare	Usato
• Tipologia edilizia	Abitazione familiare-commerciale
• Dimensione	Media
• Caratteri della domanda e dell'offerta	Lato acquirente: privato Lato venditore: fallimento
• Forma di mercato	Concorrenza monopolistica
• Livello di prezzo	Basso
• Fase del mercato immobiliare	In declino.

1.8.1 Analisi di mercato

Ai fini dell'accertamento del valore di mercato per unità residenziali-turistiche simili nel Comune di Azzano Decimo (PN) nella località di Fagnigola, dal gennaio 2019 all'attualità, **sono state svolte le seguenti verifiche:**

1. ispezione presso la Conservatoria dei RR. II. di Pordenone -PN- (*all. 12.2.1*) aventi ad oggetto tutte le movimentazioni delle unità immobiliari censite al catasto fabbricati del foglio 47 **del Comune di Azzano Decimo** (PN) avvenute a partire dalla data di 01.01.2019 sino al 25.09.2020, eccedente le prescrizioni degli *Standards Internazionali di Valutazione* (IVS - che prevedono una ricerca annuale);
2. ispezione presso la Conservatoria dei RR. II. di Pordenone -PN- (*all. 12.2.2*) aventi ad oggetto tutte le movimentazioni delle unità immobiliari censite al catasto fabbricati del foglio 49 **del Comune di Azzano Decimo** (PN) avvenute a partire dalla data di 01.01.2019 sino al 25.09.2020, eccedente le prescrizioni degli *Standards Internazionali di Valutazione* (IVS - che prevedono una ricerca annuale);
3. acquisizione ed individuazione delle particelle movimentate all'interno dei fogli di mappa n. 47 part. 11-95-140-341-362 del Comune di Azzano Decimo (PN) al fine di poter valutare la distanza dal *subjects*;
4. ricerca storica di tutte le unità immobiliari individuate in prossimità del subject e all'interno delle part. 11-95-140-341-362 **del Comune di Azzano Decimo** -PN- con acquisizione di visura storica presso l'Agenzia delle Entrate di Pordenone (PN), riscontrate, allo scopo di verificare **gli atti di compravendita degli immobili ad uso punto abitazione negli ultimi 11 mesi**, con esclusione di quelle unità oggetto di trascrizione per ragioni diverse dal trasferimento di proprietà (conferimenti in società, fusione di società, mutamento di ragione sociale, ecc.). **Nel complesso sono stati identificati n. 5 atti di compravendita nel libero mercato e n. 1 in ambito fallimentare.**
5. **Sono stati scartati n. 2 atti in quanto uno le planimetrie catastali non risultano scalabili mentre il secondo perché inserito in ambito fallimentare;**
6. acquisizione di copia degli atti di trasferimento come sopra rintracciati, presso l'Agenzia delle Entrate;
7. **elaborazione degli atti notarili acquisiti, con calcolo delle consistenze su base catastale e predisposizione di tabelle di sintesi di ciascuna compravendita.**

Di seguito si riepilogano i dati quantitativi dell'indagine condotta.

Comune	Foglio catastale indagato	Unità immobiliari indagate	N. unità movimentate	N. unità compravendute	N. di atti notarili acquisiti (evidenziate in blu le unità immobiliari di cui si è successivamente analizzato l'atto notarile)
Azzano Decimo (PN)	47	Catasto Fabbricati fg. 47: part. 11 subb. 2-3 – part. 16 subb. 1-2-3 – part. 22 sub. 4 – part. 37 subb. 1-3-4-5 – part. 85 sub. 5-6 – part. 95 subb. 1-2 – part. 140 subb. 1-5-11-12 – part. 202 subb. 1-2 – part. 283 subb. 3-9 – part. 306 subb. 1-2 – part. 341 subb. 5-15 – part. 348 subb. 2-4-5 – part. 361 subb. 4-5-6 – part. 362 subb. 4-5-8-16- part. 367 subb. 2-12 – part. 512 subb. 1-2 – part. 787 – part. 790	42	5	5
Azzano Decimo (PN)	49	Catasto Fabbricati fg. 49: part. 23 – part. 24 subb. 1-2 – part. 25 subb. 1-2 – part. 27 – part. 32 sub. 1 – part. 152 subb. 1-2 – part. 165	11	0	0

COMPRAVENDITA N. 1 IN AZZANO DECIMO (PN) (all. 12.3)					
Cron.	Data atto	Foto	Dati immobile	Identificazione catastale	Prezzo dichiarato
C.1	<p style="text-align: center;"><u>17.12.2018</u></p> <p>(Notaio Maria Luisa Sperandeo rep. 69.154 racc. 34.997)</p> <p style="text-align: center;">Compravendita nel libero mercato</p>	 <p style="text-align: center;">Localizzazione: Azzano Decimo (PN), piazza San Michele- Distanza dal subject 240 m.</p> <p>Vetusto fabbricato d'abitazione che si sviluppa su n. 3 piani con pertinenziali accessori in corpo staccato così composto, soggiorno, pranzo, cucina, centrale termica, disimpegno, ripostiglio, n. 2 camere, studio, bagno, soffitta deposito e in corpo staccato ricovero mezzi magazzino e depositi vari.</p> <p>CLASSE ENERGETICA: "F"</p> <p style="text-align: center;">Abitazione.</p>	<p style="text-align: center;">Età:</p> <p>Edificio edificato a seguito di:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ edificato ante '67; ➤ licenza edilizia per realizzazione ripostiglio e bagno del 1968 ➤ concessione in sanatoria del 1989. 	<p>Unità immobiliare oggetto di compravendita</p> <p style="text-align: center;">CF</p> <p>fig. 47 part. 95 sub. 1 cat. A/3, piano T-1-2, vani 8, sup. cat. 147 mq, escluse aree scoperte 143 mq</p> <p style="text-align: center;">CF</p> <p>fig. 47 part. 95 sub. 2 cat. C/2, piano T-1, sup. cat. 122 mq, sup. cat. tot. 95</p> <p style="text-align: center;">CT</p> <p>fig. 47 part. 98 sem. cl. 2 Ha 00.01.00</p>	€ 40.000,00
			<p>Superfici esterne lorde:</p> <ul style="list-style-type: none"> • superficie principale: 106 mq; • balconi: 7 mq; • locali accessori non collegati con abitazione: 149 mq; • locali accessori collegato con abitazione: 62 mq; • area scoperta: 496 mq; 		



Firmato Da: BERTI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 40fa36324eccc20549722a010198b10 - Firmato Da: ARUBAPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ARUBAPEC S.p.A.

COMPRAVENDITA N. 2 IN AZZANO DECIMO (PN) (all. 12.4)					
Cron.	Data atto	Foto	Dati immobile	Identificazione catastale	Prezzo dichiarato
C.2	<p style="text-align: center;"><u>05.08.2019</u> (Notaio Orazio Greco rep. 10.603 racc. 8.573)</p> <p style="text-align: center;">Compravendita nel libero mercato</p>	 <p style="text-align: center;">Localizzazione: Azzano Decimo (PN), via Runtine n. 2- Distanza dal subject 148 m.</p> <p>Appartamento posto al piano primo con annessa cantina al piano seminterrato composto da n. 6 vani catastali suddivisi in ingresso, ripostiglio, soggiorno, disimpegno cucina, bagno, n. 3 camere, n. 2 terrazze, cantina e autorimessa.</p> <p>CLASSE ENERGETICA: "F".</p> <p style="text-align: center;">Abitazione.</p>	<p style="text-align: center;">Età:</p> Edificio edificato a seguito di: > licenza edilizia del 30.10.1975; > abitabilità del 22.11.1976;	Unità immobiliare oggetto di compravendita CF fg. 47 part. 140 sub. 5 cat. A/2, piano S1-1, vani 6, sup. cat. 112 mq, escluse aree scoperte 108 mq CF fg. 47 part. 140 sub. 11 cat. C/6, piano S1, sup. cat. 26 mq,	<p>€ 95.000,00 per la compravendita</p>
			<p>Superfici esterne lorde:</p> <ul style="list-style-type: none"> • superficie principale: 103 mq; • balconi: 14 mq; • locali accessori non collegati con abitazione: 8 mq; • autorimessa: 25 mq; 		

COMPRAVENDITA N. 3 IN AZZANO DECIMO (PN) (all. 12.5)					
Cron.	Data atto	Foto	Dati immobile	Identificazione catastale	Prezzo dichiarato
C.3	<p style="text-align: center;"><u>28.07.2020</u></p> <p>(Notaio Maria Luisa Sperandeo rep. n. 70.933 fasc. n. 36.582)</p> <p style="text-align: center;">Compravendita nel libero mercato</p>	<div style="text-align: center;">  </div> <p style="text-align: center;">Localizzazione: Azzano Decimo (PN), piazza San Michele n. 4- Distanza dal subject 148 m.</p> <p>Appartamento sito al piano terra del "Condomini Sole" composto da soggiorno-pranzo-angolo-cottura, bagno, disimpegno notte, camera, terrazza e cantina.</p> <p>CLASSE ENERGETICA: "F"</p> <p style="text-align: center;">Abitazione.</p>	<p style="text-align: center;">Età:</p> <p>Edificio edificato a seguito di:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ licenza edilizia del 09.11.1976; ➤ abitabilità del 23.01.1978; ➤ autorizzazione per tamponamento terrazza esistente del 08.01.1998. 	<p style="text-align: center;">Unità immobiliare oggetto di compravendita</p> <p style="text-align: center;">CF</p> <p>Fg. 47 part. 362, sub. 4 p. S1-T cat. A/2, vani 3,5 sup. cat. 55 mq, escluse aree scoperte 53 mq.</p>	<p>€ 32.000,00 per la compravendita</p>

COMPRAVENDITA N. 4 IN AZZANO DECIMO (PN) (all. 12.6)					
Cron.	Data atto	Foto	Dati immobile	Identificazione catastale	Prezzo dichiarato
C.4	<p style="text-align: center;"><u>16.12.2019</u></p> <p>(Notaio Gianluca Francesco Maria Distefano rep. n. 4.486 fasc. n. 4.139)</p> <p style="text-align: center;">Compravendita nel libero mercato</p>	 <p style="text-align: center;">Localizzazione: Azzano Decimo (PN), via Circonvallazione n. 4 - Distanza dal subject 148 m.</p> <p>Appartamento sito al piano terra del "Condomini Sole" composto da soggiorno-pranzo-angolo-cottura, bagno, disimpegno notte, camera, terrazza, cantina e autorimessa .</p> <p style="text-align: center;">CLASSE ENERGETICA "F"</p> <p style="text-align: center;">Abitazione.</p>	<p style="text-align: center;">Età:</p> <p>Edificio edificato a seguito di:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ licenza edilizia del 09.11.1976; ➤ abitabilità del 23.01.1978; 	<p>Unità immobiliare oggetto di compravendita</p> <p style="text-align: center;">CF</p> <p>Fg. 47 part. 362, sub. 5 p. S1-T cat. A/2, vani 3,5 sup. cat. 65 mq, escluse aree scoperte 62 mq.</p> <p style="text-align: center;">CF</p> <p>Fg. 47 part. 362, sub. 16 p. S1 cat. C/6, sup. cat. 18 mq.</p>	<p>€ 52.500,00</p>
			<p>Superfici esterne lorde:</p> <ul style="list-style-type: none"> • superficie principale: 57 mq; • balconi: 9 mq; • locali accessori non collegati con abitazione: 10 mq; • autorimessa: 19 mq. 		

1.8.2 Valutazione del complesso immobiliare

Si adotta il **procedimento MCA** ossia il **Market comparison approach conforme agli standard di valutazione internazionale (IVS)** che prevede l'applicazione dei prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari (quale variazione del prezzo totale per variazione unitaria della caratteristica).

Il MCA si basa su un insieme di aggiustamenti sistematici dei prezzi o dei canoni di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi o dai redditi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere espressi in termini percentuali e in termini di valore.

Il MCA è parte del metodo del confronto di mercato quale procedimento di stima del valore o del canone di mercato, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili scambiati di recente e di prezzo o di canone noti.

Dei comparabili acquisiti si prendono in esame quello identificato con le sigle C1, C2, C3 e C4.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS), *il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.*

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

"importo stimato..." si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

Dott. Paolo Berti

Albo Ctu Tribunale di Pordenone N. 391

Piazzetta A. Freschi n.4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 estimo@dottpaoloberti.it

“...alla data della valutazione...” richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

“...in un’operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato...” entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato.

L’acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l’immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall’altra;

“...dopo un’adeguata promozione commerciale ”per la quale l’immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l’immobile e l’andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all’immobile di essere posto all’attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

“...nell’ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione...” presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all’operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

Data della stima: 25.09.2020.

Dal valore di mercato si passerà a quello di base d’asta fallimentare mediante una riduzione del 50%.

TABELLA DATI MCA

Prezzo di mercato e caratteristica		C1	C2	C3	C4	Subject
1	Prezzo (€)	€ 40.000,00	€ 95.000,00	€ 32.000,00	€ 52.500,00	
2	Data (mesi)	21	14	2	9	0
		17/12/2018	05/08/2019	28/07/2020	16/12/2019	25/09/2020
3	Superficie principale (mq)	106,00	103,00	52,00	57,00	185,00
4	Balconi (mq)	7,00	14,00	5,00	9,00	95,00
5	Locali accessori in corpo staccato	211,00	8,00	4,00	10,00	0,00
6	Locali piano terra (laboratorio e negozio)- ingresso alloggio piano terra e veranda al piano primo.	0,00	0,00	0,00	0,00	503,0 0
7	Posto auto coperto	0,00	25,00	0,00	19,00	0,00
8	Superficie di scoperta	496,00	0,00	0,00	0,00	1.131,00
9	Servizi (bagni) (n.)	1	1	1	1	2
10	Portico e tettoie	0,00	0,00	0,00	0,00	309,00
11	Stato di Manutenzione (Conservazione) (1 scarso/ 2 mediocre /3 sufficiente /4 discreto /5 buono)	1	3	2	2	2



Segue l'analisi dei prezzi marginali per ogni caratteristica.

1. Prezzi di mercato dei comparabili

C1	C2	C3	C4
21 mesi	14 mesi	2 mesi	9 mesi
€ 40.000,00	€ 95.000,00	€ 32.000,00	€ 52.500,00

2. Caratteristica data

UTILIZZO DEI VALORI NORMALI			
per calcolo degli interessi mensili con riferimento a un periodo complessivo di 19 mesi			
2019/1	€ 228.315,00	Co	
2020/7	€ 228.315,00	Montante	
Saggio di svalutazione annuo: - 0,000		$I \text{ annuo} = [(M/Co)^{1/2}] - 1$	
	Ik	$((1+i)^{1/k} - 1$	Ik = interesse periodale mensile
		- 0,0000	

3. Caratteristica della superficie principale

	C1	C2	C3	C4	SUBJECT
Prezzi mercato	€ 40.000,00	€ 95.000,00	€ 32.000,00	€ 52.500,00	
Sup. area esterna (mq)	496	0	0	0	1.131
Sup area * € 10,00/mq	€ 4.960,00	€ 0	€ 0	€ 0	€ 11.310,00
P. marginale area esterna	10 €/mq				
Prezzo totale detratto l'area esterna	€ 35.040,00	€ 95.000,00	€ 32.000,00	€ 52.500,00	
Sup commerciale	160,15	120,30	54,00	70,80	617,90

Indice mercantile superficie principale	1,00				
Indice mercantile balconi	0,20				
Indice mercantile locali accessori in corpo staccato	0,25				
Indice mercantile locali accessori in corpo attaccato	0,70				
Posto auto coperto	0,50				
Portico e tettoie	0,20				
Prezzo medio C1	€ 35.040,00	=	€ 218,79	€/mq	
	160,15				
Prezzo medio C2	€ 95.000,00	=	€ 789,69	€/mq	
	120,30				
Prezzo medio C3	€ 32.000,00	=	€ 592,59	€/mq	
	54,00				
Prezzo medio C4	€ 52.500,00	=	€ 741,53	€/mq	
	70,80				

4. Prezzo marginale S1

Prezzo marginale assunto	218,79	€/mq	
--------------------------	--------	------	--

5. Area scoperta

P. marginale Area esterna: € 10,00/mq

6. Caratteristica Bagno

Costo di ricostruzione deprezzato con deprezzamenti lineari		
Vita utile economica	25	anni
Vetustà	0	anni
Costo a nuovo CN	8.000,00	€
CRD = CN * (1-vetustà/vita)	€ 8.000,00	€/bagno



Tabella di Valutazione MCA in ipotesi di piena regolarità

Prezzo e caratteristica	C1	C2	C3	C4
Prezzo	€ 40.000,00	€ 95.000,00	€ 32.000,00	€ 52.500,00
Dati (mesi)	-	-	-	-
Superficie principale (mq)	€ 17.284,80	€ 17.941,18	€ 29.099,72	€ 28.005,74
Balconi (mq) - Portico C3	€ 3.850,79	€ 3.544,48	€ 3.938,31	€ 3.763,27
Locali accessori in corpo staccato	-€ 11.541,43	-€ 437,59	-€ 218,79	-€ 546,99
Locali accessori collegati con abitazione/negozi-veranda-ingresso	€ 77.037,68	€ 77.037,68	€ 77.037,68	€ 77.037,68
Posto auto coperto	€ -	-€ 2.734,94	€ -	-€ 2.078,55
Superficie di scoperta	€ 6.350,00	€ 11.310,00	€ 11.310,00	€ 11.310,00
Servizi (bagni) (n.)	€ 8.000,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00
Portico e tettoie	€ 13.521,52	€ 13.521,52	€ 13.521,52	€ 13.521,52
Stato di Manutenzione (Conservazione) (1 scarso/ 2 mediocre /3 sufficiente /4 discreto /5 buono)	€ 70.000,00	€ -	€ 35.000,00	€ 35.000,00
PREZZI CORRETTI	€ 224.503,36	€ 223.182,33	€ 209.688,43	€ 226.512,68

Per prezzi corretti si intendono i prezzi che sono stati “aggiustati in base alle caratteristiche del subject” attraverso l’uso dei prezzi marginali.

I tre valori devono essere sottoposti all’analisi della divergenza % :

$$D\% = (\max - \min) / \min < 10\%$$

Quando il Prezzo Corretto di un comparabile non si allinea con gli altri Comparabili si tende ad escluderlo dalla media per assumere il valore pari alla media dei comparabili con il minimo d% che non può superare il 10%.

Sintesi analisi della divergenza	Max	Min		
Valore di mercato C1-C2-C3-C4	€ 226.512,68	€ 209.688,43		
	d%	0,0802	<10%	
VALORE DI MERCATO MEDIO	€ 220.971,70			
<u>Valore di mercato del lotto n. 1</u>				
Il valore dell'immobile è pari a € 220.971,70, arr. a € 220.000,00.				
VALORE FALLIMENTARE DEL LOTTO 1 (IMMOBILE)				
Il valore fallimentare è stimabile in almeno un 50% in meno del valore di mercato soprariportato, tenuto conto della locazione in essere: = € 220.000,00 * 0,50 = € 110.000,00				

VALUTAZIONE DEI LOTTI

LOTTO	COMPENDIO IMMOBILIARE OGGETTO DI VENDITA	VALORE arr.
1a) Compendio immobiliare	Negozi con laboratorio e abitazione in Azzano Decimo (PN) alla via Runtine, 23: <ul style="list-style-type: none"> ➤ CF fg. 47 part. 361 sub. 4; ➤ CF fg. 47 part. 361 sub. 5; ➤ CF fg. 47 part. 361 sub. 6. 	€ 110.000,00 + I.V.A.
1b) Compendio mobiliare aziendale	Cespiti aziendali: Macchinari, attrezzature, varie, arredi e mobili d'ufficio, ecc. <u><i>Gli arredi dell'appartamento al p. 1 sono di proprietà di terzi e non oggetto della presente stima.</i></u>	€ 2.000,00 + I.V.A.
TOTALE LOTTO 1)		€ 112.000,00 + I.V.A.
<u>Sono inclusi tutti i costi di pulizia, adeguamento, regolarizzazione, sanatoria, ottenimento dell'agibilità (mai ottenuta sino a oggi) con i relativi lavori edilizi, ecc.</u>		

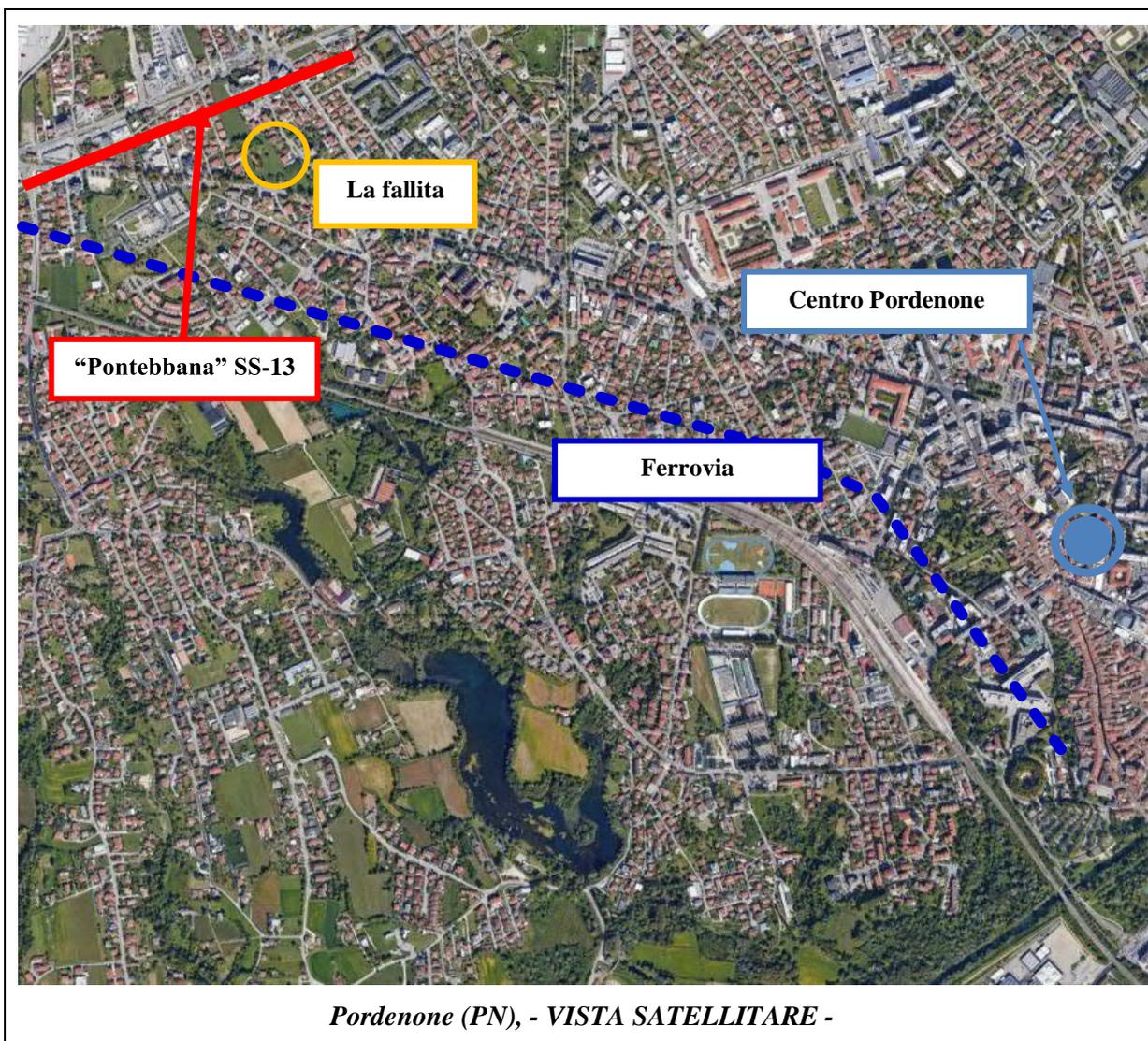
2.0 UNITA' IMMOBILIARE IN PORDENONE – LOTTO 3

Trattasi di una unità immobiliare ubicata al piano terra di un **complesso immobiliare costituito da più unità** sito al civico n. 21 di via Chiesa di Rorai nel Comune di Pordenone (PN).

L'unità in esame ha il suo prospetto principale sullo spazio condominiale, ed è catastalmente censita come negozio (C/1).

Il fabbricato è stato edificato negli anni settanta e l'unità si trova in un pessimo stato di conservazione e manutenzione.

Di seguito si riporta una vista aerea del compendio.



Di seguito si riportano vista aerea con evidenziazione del fabbricato ove è presente la porzione caduta in Fallimento.

Dott. Paolo Berti

Albo Ctu Tribunale di Pordenone N. 391

Piazzetta A. Freschi n.4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 estimo@dottpaoloberti.it



Pordenone (PN) Via Chiesa di Rorai, 21

2.1 Identificazione catastale e proprietà

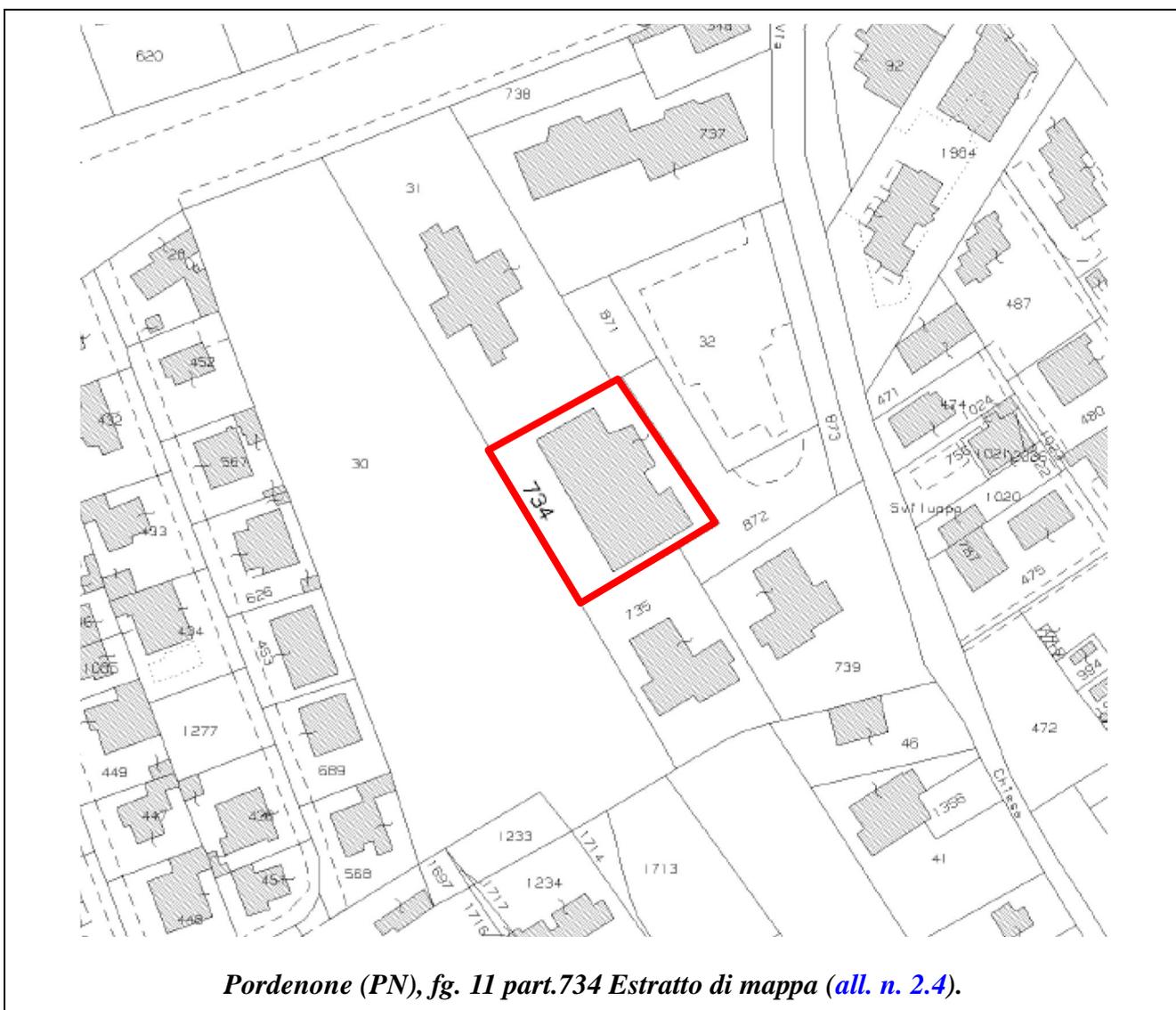
Il compendio edilizio de quo è censito nel catasto Fabbricati del Comune di Pordenone (PN) al foglio 11 mappale 734 sub. 28.

I beni risultano catastalmente censiti così come segue (*all. n. 2.2*):

Comune di Pordenone (PN) – Catasto fabbricati

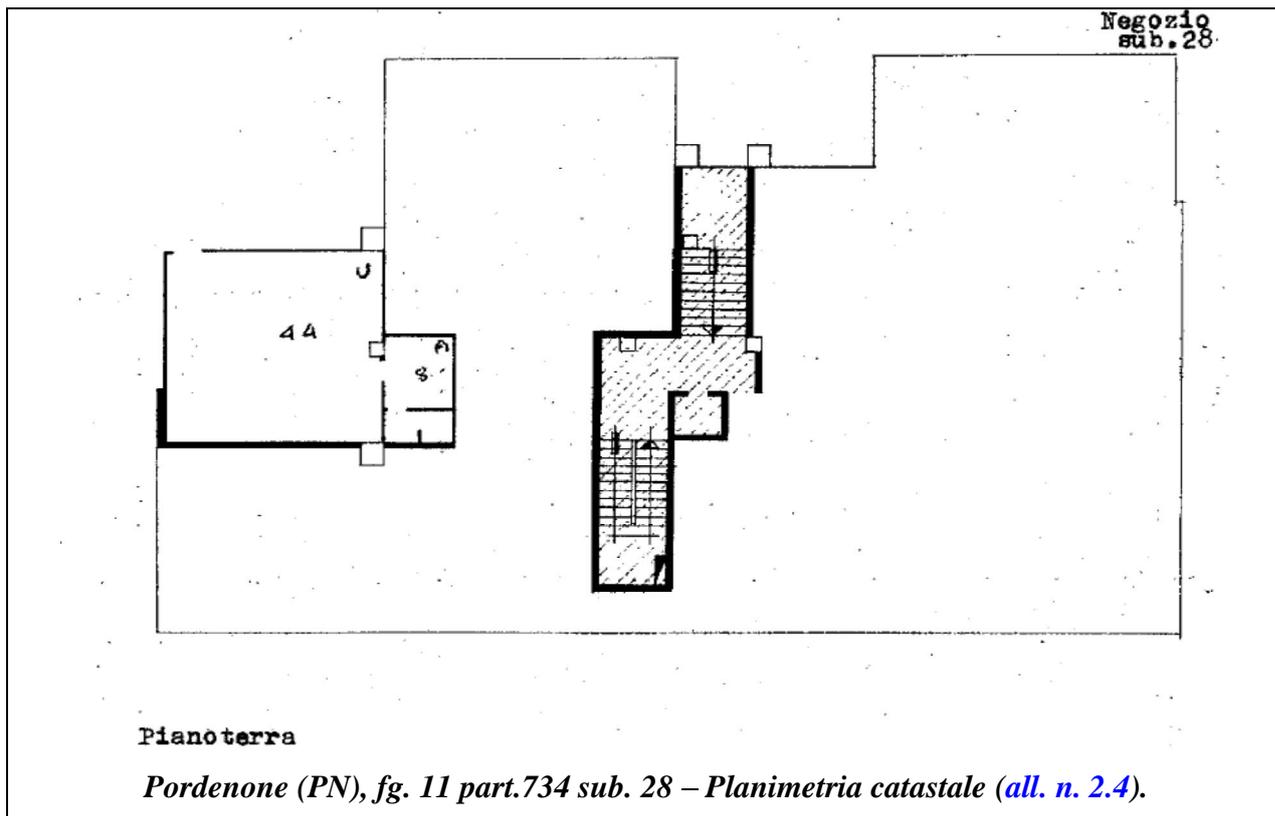
Quota oggetto di vendita	Fg.	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Sup. / Cons.	Piano	R.C.
Piena proprietà 1/1	11	734	28	C/1	7	49 mq	T	€ 1.601,89

Di seguito si riporta estratto della mappa catastale con evidenziazione del fabbricato ove è ricavata la porzione caduta in Fallimento.



Pordenone (PN), fg. 11 part.734 Estratto di mappa (all. n. 2.4).

Segue estratto planimetria catastale (*all. n. 2.9*)



PROPRIETA'

La proprietà dell'unità immobiliare in esame è stata acquisita per effetto dei seguenti atti:

A) compravendita del notaio Romagnoli Pierluigi del 10.10.1984 rep. 36.801/22.295 di cui alla nota di trascrizione del 18.10.1984 con RG 10174 RG ed RP 8458 (*allegato n. 8.3*).

Oggetto dell'atto è l'acquisto dell'unità immobiliare sita in Pordenone alla via Chiesa di Rorai, 21, distinta in Catasto dei Fabbricati al fg. 11 mappale 734 sub. 28, p.t. cat. C/1 classe 7 mq 49. Ditta acquirente: società

B) mutamento di ragione sociale da

del 13.06.1990 rep. 14149, a rogito della

dott.ssa Sperandeo Maria Luisa, di cui alla nota di trascrizione del 21.06.1990 RG 7204 e RP 5701 (*allegato n. 8.4*).

Si rinvia al notaio incaricato il controllo delle formalità pregiudizievoli, nonché la verifica delle provenienze degli immobili acquisendo gli atti di provenienza in base alle note di trascrizione allegata alla presente relazione.

2.1.1 Formalità pregiudizievoli

Sono state acquisite in modo telematico presso la conservatoria dei RR.II. di Pordenone le formalità pregiudizievoli esistenti sugli immobili di cui alla presente relazione (**all. n. 7.2**)..

Dall'esame dei dati acquisiti è stato rilevato quanto segue:

Comune Pordenone fg. 11 mappale 734 sub. 28

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

- | | |
|---|--|
| 1 | TRASCRIZIONE del 21/06/1990 - Registro Particolare 5701 Registro Generale 7204
Pubblico ufficiale SPERANDEO MARIA LUISA Repertorio 14149 del 13/06/1990
ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE
Nota disponibile in formato immagine |
|---|--|

2.2 Destinazione urbanistica

Lo strumento urbanistico vigente (nuovo Piano Regolatore Generale del Comune di Pordenone, approvato con D.C.C. n. 15 del 22.3.2016 pubblicata sul BUR n. 30 del 27 luglio 2016 - allegato n. 5) colloca il mapp. 734 del fg. 11 in zona “**B 1,5 – Residenziali a moderata densità**”.



Estratto TAVOLA C 01.C del PRG del Comune di Pordenone, approvato con D.C.C. n. 15 del 22.3.2016 pubblicata sul BUR n. 30 del 27 luglio 2016 -All. n. 11.2

Per tale ambito sono previsti i seguenti standard urbanistici:

CAPO IV - AREE DELLA RIQUALIFICAZIONE E TRASFORMAZIONE - LE ZONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Art. 21 Zona B - Zona residenziale di completamento o ristrutturazione ad attuazione diretta

1. DEFINIZIONE E FINALITÀ

a) Le zone individuate con il presente articolo sono costituite dalle parti di territorio già urbanizzato, totalmente o parzialmente edificate con destinazione prevalentemente residenziale.

Tali zone si articolano nelle seguenti sottozone:

- **B0** - Ambiti residenziali di interesse morfotipologico;
- **Bve** - Residenziali con mantenimento della volumetria esistente;

- **B1** - Residenziali a bassa densità;
- **B1.5** - Residenziali a moderata densità;
- **B2** - Residenziali a media densità;
- **B3** - Residenziali ad alta densità;
- **B4** - Residenziali ad alta densità;
- **B6** - Residenziali ad alta densità;

b) Le aree ricadenti in zona omogenea B contraddistinte negli elaborati C01.1/3 con specifico segno grafico (*), sono ambiti ricompresi nelle fasce di pericolosità idraulica del PAIL e sono assoggettati a quanto previsto dall'art. 139 e successivi.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

a) L'attuazione delle previsioni urbanistiche avviene di norma con intervento edilizio diretto.

3. DESTINAZIONI D'USO

a) Residenziale (compreso Social housing) (per quanto riguarda il mix funzionale: minimo 51% del volume urbanistico complessivo);

b) Alberghiera;

c) Direzionale;

d) commerciale al dettaglio con superficie di vendita (Sv) complessiva < 1.500 m²;

e) commerciale al dettaglio di grande distribuzione negli ambiti compresi nell'ipercentro così come definito nella tavola 01 allegata al Piano di settore della grande distribuzione e nel rispetto dell'art. 124 delle presenti norme;

f) servizi;

g) Servizi di interesse pubblico realizzati da operatori privati, ove previsto nelle singole zone che disciplinano tali servizi;

Le attività commerciali al dettaglio di grande distribuzione sono regolamentate dall'articolo 124 delle presenti norme.

In questa zona omogenea non sono ammessi centri culturali o associazioni le cui finalità risultino correlate al culto e alla professione religiosa.

Nelle unità immobiliari esistenti le destinazioni d'uso non residenziali compatibili, ancorché non conformi al limite stabilito in ciascuna sottozona, potrà essere variata in altra comunque consentita per ciascuna sottozona. Per gli edifici esistenti che abbiano già superato il limite sopra specificato è ammessa la trasformazione totale in destinazioni d'uso non residenziali previste dal presente articolo a condizione che vengano reperiti i relativi standard urbanistici.

4. INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

a) Sono consentiti tutti gli interventi previsti dalla normativa regionale vigente;

b) per la sottozona B0 sono ammessi gli interventi indicati nel relativo articolo.

c) In questa zona, l'art. 39/bis della L.R. n. 19/2009 trova applicazione a condizione che non sia aumentato il numero delle unità immobiliari principali preesistente. Ai fini dell'applicazione dell'art. 39/bis della L.R. 19/2009, il riferimento agli edifici o unità immobiliari esistenti contenuto al comma 3) è da intendersi riferito a edifici o unità immobiliari esistenti alla data di entrata in vigore del medesimo articolo (21/12/2017).

5. PARAMETRI EDIFICATORI

a) Gli indici fondiari, le altezze massime dei fabbricati e la distanza dai confini sono specificati e definiti per ciascuna sottozona agli articoli seguenti.

b) In tutte le sottozone la distanza minima tra fabbricati è pari a 3,00 m; la distanza minima tra pareti finestrate è pari a 10,00 m, ad esclusione della zona B0.

c) In tutte le sottozone per gli edifici esistenti alla data del 22.07.1999 (adozione della Variante n. 43 al P.R.G.C.),, anche non conformi, è consentito l'ampliamento, da effettuarsi anche in più interventi successivi, sino ad un massimo di 150 m³, per ragioni igieniche, distributive o funzionali, nel rispetto delle distanze ed altezze stabilite dal presente articolo per le diverse sottozone; è inoltre consentita la realizzazione di portici e tettoie nella misura non eccedente il 30% della

Dott. Paolo Berti

Albo Ctu Tribunale di Pordenone N. 391

Piazzetta A. Freschi n.4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 estimo@dottpaoloberti.it

superficie coperta esistente fermo restando il rispetto delle distanze e delle altezze stabilite dal presente articolo per le diverse sottozone.

d) Gli interventi di ampliamento in sopraelevazione e quelli di ristrutturazione con ampliamento in sopraelevazione, con mantenimento o arretramento della sagoma planimetrica definita dalle pareti perimetrali dell'edificio preesistente, potranno essere realizzati in deroga alle distanze dai confini e dalla strada previste dalla normativa di zona, ma nel rispetto del codice civile, della normativa sismica, dell'altezza e della distanza tra fabbricati ammessa dal P.R.G.C. per la sottozona di riferimento, mentre, per quanto riguarda la distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti sono ammesse deroghe a quanto disposto in via generale alla lettera b) del presente punto, qualora ciò consenta l'allineamento verticale dell'edificio e/o il miglior assetto urbanistico e paesaggistico del territorio.

Estratto NTA del Comune di Pordenone, approvate con D.C.C. n. 15 del 22.3.2016

pubblicata sul BUR n. 30 del 27 luglio 2016

2.3 Descrizione immobiliare

L'immobile è sito al piano terra di un condominio sito in via Chiesa di Rorai nelle vicinanze della SS. 13 "Pontebbana", l'accesso carraio all'unità è garantito da una strada di accesso che serve il complesso di condomini e quindi non è in fregio alla via ma in una posizione arretrata rispetto al fronte strada.

Caratteristiche negozio in Pordenone, (PN):

- pavimento in piastrelle di granito;
- pareti intonacate al civile;
- parete del bagno rivestita con piastrelle;
- infissi esterni in alluminio anodizzato con chiusura o in materiale plastico o in vetro;
- serrande in metallo;
- porte interne in legno tamburato;
- impianto elettrico al civile;
- impianto di illuminazione al neon con luce d'emergenza;
- impianto idraulico al civile;
- impianto di riscaldamento con termosifoni in metallo e presenza di un termostato.

Nel complesso l'unità si trova in un pessimo stato di conservazione.

Documentazione fotografica immobile ad uso abitativo in Azzano Decimo, via Runtine, 23



Foto prospetto principale



Prospetto Nord



Particolare soffitto



Elemento scaldante



Caldaia



Particolare pavimentazione



Servizio



Negozio



Porta d'ingresso



Vista d'insieme

Consistenze immobiliari

Via Chiesa di Rorai, 21, Pordenone (PN)

❖ COMUNE DI PORDENONE (PN) – Catasto fabbricati Fg. 11 mappale 734 sub. 28.

FABBRICATO AD USO NEGOZIO	
PORDENONE (PN) VIA CHIESA DI RORAI, 21 P.T.	
COMUNE DI PORDENONE (PN)	SEL
Negozio con dis. e bagno	(sup. esterna lorda) 67,64 mq arr. a 68 mq



2.4 Regolarità edilizia

Di seguito si riportano le pratiche edilizie acquisite durante l'accesso agli atti nel Comune di Pordenone (PN).

Allegati	Titoli autorizzativi	Abitabilità /agibilità	Certificati di collaudo
<p>All. n. 4.1 Pratica Edilizia n. 459/1963</p> <p>Costruzione di un fabbricato denominato condominio "Venezia 2"</p>	<p>Pratica edilizia per la costruzione di un condominio sito in Pordenone alla via Della Chiesa, 15 (numero civico dell'epoca) e successive autorizzazioni alle modifiche di destinazione d'uso (<i>all. n. 4.1</i>).</p>	<p>Autorizzazione all'abitabilità del 08.02.1965 prot. n. 42114/64 da far data daò 30.12.1964 (<i>all. n. 6.2</i>)</p>	
<p>All. n. 4.2 Nulla osta</p>	<p>Nulla osta per esecuzione di lavori prot. n. 17945 del 12.10.1963 e successivo nulla osta di variante prot. n. 42112 del 29.12.1964 nonché successivo nulla osta del 02.08.1966 prot. n. 17592/E.T. (<i>all. n. 4.2</i>)</p>		
<p>All. n. 4.3 Pratica Edilizia n. 03/1985 Costruzione copertura</p>	<p>Autorizzazione all'esecuzione di opere rep. n. 47848 del 07.01.1985 avente ad oggetto lavori di "costruzione nuova copertura sovrastante ai locali esistenti ad uso negozi" (<i>all. n. 4.3</i>).</p>		
<p>All. n. 4.4 Autorizzazione per esecuzione di opere edili.</p>	<p>Autorizzazione per la esecuzione id opere n. 1609 del 22.05.1996 avente ad oggetto "costruzione di copertura con struttura metallica e manto tipo monopanel a protezione di esistente terrazzo" (<i>all. n. 4.4</i>).</p>		
<p>All. n. 4.5 Pratica di costruzione edile n. 63/C/459 - Dia per manutenzione straordinaria -</p>	<p>D.i.a. per lavori di manutenzione straordinaria copertura del 29.09.2003 prot. n. 51562 (<i>all. n. 4.5</i>)</p>		

Allegati	Titoli autorizzativi	Abitabilità /agibilità	Certificati di collaudo
All. n. 4.6 D.i.a. Installazione di nuove canne fumarie	D.i.a. prot. n. 0055246/A del 21.09.2004 avente ad oggetto lavori di “installazione di nuove canne fumarie ecc..)” (all. n. 4. 6).		

Dal confronto tra le tavole grafiche di rilievo (*all. n. 1.2*) e la documentazione che il Comune di Pordenone (PN) ha fornito (*all. n. 4.1 – 4.6*) si sono riscontrate difformità in termini di partizioni interne dei locali servizi.

L'unità immobiliare fa parte del complesso condominiale denominato “Venezia 2”.

Agibilità

Durante la fase di accesso agli atti è stata acquisita l'autorizzazione all'abitabilità a far data dal 30.12.1964 rilasciata dal Municipio di Pordenone (PN) in data 13.03.1965 prot. n. 42144/64 – 6954/65.

2.5 Regolarità catastale

COMUNE DI PORDENONE – *Fg. 11 mapp. n. 734 sub. 28*

❖ Dal confronto tra la planimetria catastale (*allegato n 2.9*) recepita presso l'Agenzia delle Entrate -sezione Territorio – con l'elaborato grafico di rilievo di cui all'*allegato n 1.2* sono emerse le seguenti maggiori difformità:

- mancata indicazione dell'altezza dei vani;
- difformità in termini di partizioni interne nella zona dei servizi;
- difformità forometriche.

L'intestazione catastale rilevata in visura catastale non è completa.

Per quanto sopra esposto occorre predisporre una pratica di aggiornamento catastale mediante procedura (Docfa) per aggiornare la planimetria presente in banca dati

2.6 Valutazione del compendio immobiliare

Per la valutazione del bene immobile, si è adottato il criterio sintetico-comparativo con stima monoparametrica individuando il valore di mercato riscontrabile per immobili consimili, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed in particolare modo che:

- oggetto della presente valutazione è una porzione immobiliare di scarso valore commerciale la cui funzione può essere assimilabile di fatto ad un magazzino;
- la collocazione territoriale del fabbricato è discreta, risultando situata in prossimità della SS 13 (Pontebbana);
- lo stato di conservazione e finitura dell'unità appare complessivamente mediocre, con segni infiltrazione, umidità.
- l'attuale momento di mercato è di costante stagnazione e registra un trend negativo associato ad una forte carenza di liquidità cui consegue un deprezzamento del valore del patrimonio immobiliare;
- la vendita avviene a corpo, con la conseguenza che qualsiasi differenza di consistenza non darà luogo ad alcuna variazione di prezzo;
- la vendita è forzata (art. 2919 e ss codice civile), per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità, con ogni onere accessorio a carico dell'aggiudicatario.

A tali aspetti si aggiungano quelli citati alle pagg. 9-10 della presente relazione sotto il paragrafo "NOTE INERENTI GLI ACCERTAMENTI ESEGUITI E CARATTERISTICHE DELLA VENDITA FALLIMENTARE", quale parte integrante dell'elaborato.

Viste le condizioni dell'immobile e al fatto che la sua funzione si più consona con quella di un magazzino vista la collocazione rispetto ad un negozio si stima un valore di mercato di € 250,00/mq

Valore di mercato del lotto n. 3

$$= 68 \text{ mq} * € 250,00/\text{mq} = € 17.000,00$$

Il valore di mercato dell'immobile è pari a € 17.000,00.

VALORE FALLIMENTARE DEL LOTTO 3

Il valore fallimentare è stimabile in almeno un 40% in meno del valore di mercato soprariportato, tenuto conto della locazione in essere:

= € 17.000,00 * 0,60 = € 10.200,00 arr. a **€ 10.000,00**

LOTTO	COMPENDIO IMMOBILIARE OGGETTO DI VENDITA	VALORE arr.
3) Unità immobiliare in Pordenone (PN)	Pordenone (PN) - CF, Fg. 11 part. 734 sub. 28;	€ 10.000,00
<u>Ogni attività di adeguamento, recupero, pulizia e regolarizzazione è a carico dell'assegnatario.</u>		

3.0 RIEPILOGO DEI LOTTI IN VENDITA

In sintesi si riportano i dati dei 3 lotti in vendita.

Proposta dei lotti di vendita		VALORE A BASE D'ASTA FALLIMENTARE €
1) Lotto immobiliare in Azzano Decimo con cespiti	1a) Negozio con laboratorio e abitazione in Azzano Decimo (PN) alla via Runtine, 23: > CF fg. 47 part. 361 sub. 4; > CF fg. 47 part. 361 sub. 5 (<u>occupato dal coniuge del defunto titolare dell'azienda fallita</u>). > CF fg. 47 part. 361 sub. 6.	€ 112.000,00
	1b) Compendio mobiliare aziendale, <u>esclusi gli automezzi</u>: macchinari, attrezzature, varie, arredi e mobili d'ufficio, ecc. <u><i>Gli arredi dell'appartamento al p. 1 sono di proprietà di terzi e non costituiscono oggetto della presente stima.</i></u>	
2) Automezzi	AUTOMEZZO 2.1 - RENAULT MASTER T35 targa:	€ 200,00
	AUTOMEZZO 2.2 - FIAT DUCATO targa:	€ 300,00
	AUTOMEZZO 2.3 - FORD TRANSIT 350 L VAN targa:	€ 450,00
	AUTOMEZZO 2.4 - FIAT SCUDO targa:	€ 200,00
3) Unità immobiliare in Pordenone (PN)	Pordenone (PN) - CF, Fg. 11 part. 734 sub. 28;	€ 10.000,00

Pordenone (PN), lì 09.10.2020.

Il CT della Procedura
dott. Paolo Berti



TRIBUNALE DI PORDENONE

FALLIMENTO:

SENTENZA: N. 29/2019 del 27.12.2019.

ALLEGATI ALLA CONSULENZA TECNICA

A) COMPENDIO IMMOBILIARE

Allegato n. 1	Schemi grafici di rilievo del compendio immobiliare: <ul style="list-style-type: none">○ rilievo dello stato dei luoghi in Azzano Decimo (PN) - (all. n.1.1);○ rilievo dello stato dei luoghi in Pordenone (PN) - (all. n. 1.2);
Allegato n. 2	Documentazione catastale: <ul style="list-style-type: none">○ visura catastale nominativa immobili in Azzano Decimo -PN - (all. n. 2.1);○ visura catastale nominativa immobili in Pordenone -PN - (all. n. 2.2);○ estratto di mappa Fg. 47 – Azzano Decimo (PN) - (all. n. 2.3);○ estratto di mappa Fg. 11 – Pordenone (PN) - (all. n. 2.4);○ elaborato planimetrico Fg 47 mapp.le 361 Azzano Decimo (PN) - (all. n. 2.5);○ elenco subalterni Fg. 47 mapp.le 361 Azzano Decimo - (all. n. 2.6);○ scheda catastale Fg. 47 mapp.le 361 sub. 4 -Azzano Decimo - (all. n. 2.7);○ scheda catastale Fg. 47 mapp.le 361 sub. 5 -Azzano Decimo - (all. n. 2.8);○ scheda catastale Fg. 11 mapp.le 734 sub. 28 -Pordenone - (all. n. 2.9);
Allegato n. 3	Documentazione edilizio-urbanistica inerente il compendio di Azzano Decimo- Via Runtine 39 (PN): <ul style="list-style-type: none">○ pratica di costruzione edile n° 221/73 con n°3 tavole grafiche - (all. n. 3.1);○ variante in corso d'opera alla pratica edile n°221/73 con n°1 tavola

	<p>grafica - (all. n. 3.2);</p> <ul style="list-style-type: none">○ autorizzazione del 03.19.1975 ampliamento-variante progetto per panificio ed annessi. Autorizzazione in precario per tettoia/magazzino aperta con n°1 tavola grafica - (all. n. 3.3);○ pratica Edilizia n. 235/77 ampliamento e sistemazione di un fabbricato ad uso panificio ed abitazione.con n°1 tavola grafica - (all. n. 3.4);○ variante in corso d'opera alla pratica edile n°221/73 con n°1 tavola grafica - (all. n. 3.5);○ pratica di costruzione edile n° 7147 del 22 settembre 1981 con n° 1 tavole grafiche - (all. n. 3.6);○ pratica Edilizia n. 453 sanatoria di opere edilizie abusive (legge 28.02.1985 n. 47).- (all. n.3.7);○ concessione edilizia in sanatoria n°289/94 del 20 febbraio 1996 con tavole grafiche - (all. n. 3.8);○ autorizzazione edilizia prot. n. 008278 n. 94/0289/BI, aut. edilizia. n. 28/4 del 20.02.1996 aventi ad oggetto lavori di “<i>adeguamento edificio per attività di panificio</i>” (all. n. 3.9);○ pratica edilizia n. 94/0289/B1 variante alla concessione edilizia (all. n. 3.10);○ concessione di variante prot. n. 2060 del 22.05.1998, concessione n. 8/6 pratica n. 94/0289/02 avente ad oggetto “<i>variante alla concessione edilizia n. 24/4 del 20.02.1996</i>” (all. n. 3.11);○ denuncia di inizio attività prot. n. 0025836/A del 06.12.2006, pratica n. 06.0454 avente ad oggetto opere di “<i>realizzazione bussola d'ingresso e installazione insegna attività commerciale</i>” (all. n. 3.12).
Allegato n. 4	<p>Documentazione edilizio-urbanistica inerente il compendio di Pordenone-Via della Chiesa, 15 (PN):</p> <ul style="list-style-type: none">○ pratica di costruzione edile n. 459 del 1953 con tavole grafiche - (all. n. 4.1);○ nulla osta per esecuzione di lavori prot. n. 17945 del 12.10.1963 e successivo nulla osta di variante prot. n. 42112 del 29.12.1964 nonché successivo nulla osta del 02.08.1966 prot. n. 17592/E.T. (all. n. 4.2);○ concessione edilizia n.3 del 1985 per costruzione copertura a

	<p>padiglione con tavole grafiche - (all. n. 4.3);</p> <ul style="list-style-type: none">○ autorizzazione per esecuzione opere n.1609 del 22 maggio 1996 - (all. n. 4.4);○ dia per manutenzione straordinaria n. 51562 del 03 ottobre 2003 - (all. n. 4.5);○ dia per manutenzione straordinaria n. 55246 del 21 settembre 2004 - (all. n. 4.6).
Allegato n. 5	<ul style="list-style-type: none">○ Collaudo statico opere costruite compendio di Azzano Decimo - (all. n. 5.1);○ Collaudo statico opere costruite compendio di Azzano Decimo - (all. n. 5.2).
Allegato n. 6	<ul style="list-style-type: none">○ Certificato di abitabilità - (all. n. 6.2).
Allegato n. 7	<p>Ispezioni ipotecarie:</p> <ul style="list-style-type: none">○ ispezione ipotecaria Fg. 47 mapp.le 361 sub. 4-5 -Azzano Decimo - (all. n. 7.1);○ ispezione ipotecaria Fg. 11 mapp.le 734 sub. 28 -Pordenone - (all. n. 7.2);○ ispezione ipotecaria nominativa [redacted] (all. n. 7.3);○ nota di trascrizione n. RG 2528 e n. RP 1837 Avviso vendita immobili della società [redacted] (all. n. 7.4);○ nota di Iscrizione n. RG 5403 e n. RP 729 Richiesta di iscrizione Ipoteca degli immobili della società [redacted] distinti al catasto fabbricati al Fg. 47 mapp.le 361 subb. 4 e 5 in Azzano Decimo (PN) - (all. n. 7.5);○ nota di Iscrizione n. RG 7521 e n. RP 1025 concessione a garanzia di mutuo fondiario - (all. n. 7.6);○ nota di Trascrizione n. RG 7520 e n. RP 5634 scrittura privata con sottoscrizione autentica per compravendita - (all. n. 7.7);

	<ul style="list-style-type: none">○ nota di Trascrizione n. RG 13590 e n. RP 9130 scrittura privata con sottoscrizione autentica per servitù di fognatura - (<i>all. n. 7.8</i>);○ nota di trascrizione relativa alla concessione a garanzia di mutuo fondiario per la somma totale di € 600.000,00 (<i>all. n. 7.9</i>).
Allegato n. 8	<p>Titoli di compravendita/servitù:</p> <ul style="list-style-type: none">○ atto notarile n 41904 notaio Dott. Guido Bevilacqua registrato a Pordenone il 11.06.2012 al n. 5383 serie 1T e trascritto a Pordenone il 12.06.2012 ai nn.7520/5634, vendita degli immobili distinti al catasto fabbricati Fg. 47 mapp.le 361 subb. 4, 5 e 6 in Azzano Decimo di proprietà del sig. [REDACTED] - (<i>all. n. 8.1</i>);○ atto notarile n. 37.851 notaio Diomede Fortuna vendita di terreni in Comune di Azzano Decimo - (<i>all. n. 8.2</i>);○ atto notarile pubblico per notaio Romagnoli Pierluigi del 10.10.1984 trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone (PN) in data 18.10.1984 ai nn. 10174 RG e 8458 (<i>all. n. 8.3</i>);○ atto notarile pubblico per notaio Sperandeo Maria Luisa del 13.06.1990, rep. 14149, trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone (PN) il 21.06.1990 RG 7204 e RP 5701. (<i>all. n. 8.4</i>);○ servitù di transito costituita con atto del 22.07.1985 rep. n. 14859 del notaio Giovanni Pascatti di San Vito al Tagliamento (PN) (<i>all. n. 8.5</i>).
Allegato n. 9	<ul style="list-style-type: none">○ Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico a regola d'arte - (<i>all. n. 9.1</i>) – immobili in Azzano Decimo (PN);○ denuncia impianti di messa a terra e/o dispositivi contro le scariche atmosferiche del 29.04.1998 n.4651 - (<i>all. n. 9.2</i>) – immobili in Azzano Decimo (PN).

Allegato n.10	<ul style="list-style-type: none">○ Libretto di impianto appartamento sito in Azzano Decimo al Fg. 47 mapp.le 361 sub 5 - (<i>all. n. 10.1</i>);○ libretto di impianto spogliatoi siti in Azzano Decimo al Fg. 47 mapp.le 361 sub 4 - (<i>all. n. 10.2</i>).
Allegato n.11	<ul style="list-style-type: none">○ Estratto PRGC Variante 69 Azzano Decimo - (<i>all. n. 11.1</i>);○ estratto Norme Tecniche PRGC Variante 83 Azzano Decimo - (<i>all. n. 11.2</i>);○ estratto PRGC Pordenone - (<i>all. n. 11.3</i>);○ estratto Norme Tecniche PRGC Pordenone - (<i>all. n. 11.4</i>).
Allegato n. 12	<p>Ricerca di mercato relativamente al bene sito in Azzano Decimo (PN):</p> <ul style="list-style-type: none">○ estratto di mappa relativamente al fg. 47 (<i>all. n. 12.1</i>);○ elenco unità movimentate nel periodo tra il giorno 01.01.2019 e il giorno 24.03.2020 sul foglio catastale n. 47 del Comune di Azzano Decimo -PN- (<i>all. n. 12.2.1</i>);○ elenco unità movimentate nel periodo tra il giorno 01.01.2019 e il giorno 24.03.2020 sul foglio catastale n. 49 del Comune di Azzano Decimo -PN- (<i>all. n. 12.2.2</i>);○ compravendita 1 del 17.12.2018 a rogito del notaio Maria Luisa Sperandeo di Azzano Decimo (PN) rep. 69.154 racc. 34.997 (<i>all n. 12.3</i>);○ compravendita 2 del 05.08.2019 a rogito del notaio Orazio Greco di Pordenone (PN) rep. 10.603 racc. 8.573 (<i>all n. 12.4</i>);○ compravendita 3 del 28.07.2020 a rogito del notaio Maria Luisa Sperandeo di Azzano Decimo (PN) rep. 70.933 racc. 36.582 (<i>all n. 12.5</i>);○ compravendita 4 del 16.12.2019 a rogito del notaio Gianluca Francesco Maria DiStefano di Pordenone (PN) rep. 4.486 racc. 4.139 (<i>all n. 12.6</i>).

B) COMPENDIO MOBILIARE	
Allegato M1	Inventario cespiti.
Allegato M2	Libretti autovetture: <ul style="list-style-type: none">• libretto autocarro per il trasporto di cose RENAULT MASTER T35 targa: [] (<i>all. M2.1</i>);• libretto autocarro per il trasporto di cose FIAT DUCATO targa: [] (<i>all. M2.2</i>);• autocarro per il trasporto di persone - uso proprio FORD TRANSIT 350 L VAN targa: [] (<i>all. M2.3</i>);• autocarro per il trasporto di persone - uso proprio FIAT SCUDO targa: [] (<i>all. M2.4</i>);

Pordenone (PN), lì 09.10.2020.

Il tecnico della procedura fallimentare
dott. Paolo Berti

