

TONEGUTTI geom. Luigi - via B.go S.Antonio,12 – 33170 PORDENONE –Tel/fax 0434/20032

GIUDICE DELEGATO : dott.ssa Roberta BOLZONI

CURATORE FALLIMENTARE : dott. Alberto POGGIOLI

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO : geom. Luigi TONEGUTTI

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 19/2022

a carico della Società:

- **CHIEU SNC di CHIEU Valentino & C. con sede in Pinzano al Tagliamento via Colle n. 44 (partita IVA: 01022040933) nonché dei soci a responsabilità illimitata**

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI E MOBILI

in proprietà alla società “CHIEU SNC di CHIEU Valentino & C.

A) OPIFICIO INDUSTRIALE in Comune di Pinzano al Tagliamento

B) BENI AZIENDALI

C) AUTOVEICOLI E MEZZI DI TRASPORTO



All'illustrissimo

Sig. GIUDICE DELEGATO

dott.ssa Roberta BOLZONI

del Tribunale di

33170 –PORDENONE -

Liquidazione Giudiziale n. 19/2022 del 16.09.2022

RELAZIONE PERITALE

Nella procedura di Fallimentare a carico della Società:

- **CHIEU SNC di CHIEU Valentino & C. con sede in Pinzano al Tagliamento via Colle n. 44 (partita IVA: 01022040933) nonché dei soci a responsabilità illimitata**

Curatore : dott. Alberto POGGIOLI

Consulente Tecnico d'Ufficio : geom. Luigi TONEGUTTI

PERIZIA DI STIMA

del geometra TONEGUTTI Luigi, libero professionista, con studio in Pordenone - via Borgo S. Antonio, n. 12 - iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Pordenone, posizione n. 524, nominato quale Consulente Tecnico d'Ufficio dal Curatore, dott. Alberto POGGIOLI, quale Perito Estimatore dei beni immobili e mobili appartenenti alla ditta:

CHIEU SNC di CHIEU Valentino & C. con sede in Pinzano al Tagliamento - via Colle n. 44

Ricevuto l'incarico il sottoscritto dava inizio alle operazioni peritali relativamente ai seguenti beni:

A) Deposito e abitazione in Comune di Pinzano al Tagliamento, via Colle n. 44 – 44/b



B) Beni aziendali costituiti da macchinari e attrezzature

C) Autoveicoli e mezzi di trasporto

A) STIMA BENI IMMOBILI

PREMESSE

La società CHIEU SNC svolgeva attività di vendita all'ingrosso e al minuto di vino e generi alimentari ed in particolare di bibite, vini e liquori, con impianti di spillatura vino, birra e bevande.

L'attività veniva svolta presso l'immobile sito in Comune di Pinzano al Tagliamento via Colle n. 44, formato da unità immobiliare ad uso deposito con sovrastante abitazione.

.....

In conformità all'incarico conferitomi ho condotto, pertanto, una serie di indagini ed analisi sui beni indicati allo scopo di determinare, il più probabile **“Valore di liquidazione (o realizzo)”**

Il “Valore di Liquidazione o realizzo” rappresenta l'ammontare lordo realizzabile dalla vendita dei beni sul libero mercato avendo a disposizione un lasso di tempo limitato per trovare un compratore.

I beni si intendono posti in vendita (in blocco o frazionati) liberi da vincoli e persone ed immediatamente disponibili per gli usi consentiti, con riguardo agli immobili, mentre “a corpo come visto e piaciuto”, non funzionanti in assenza di adeguata documentazione tecnica, per quanto riguarda i beni mobili.

In ogni caso con assunzione di eventuali costi di frazionamento, disinstallazione e rimozione, trasporto, smaltimento e magazzinaggio, adeguamento alle normative, nonché dei rischi di commercializzazione e di ogni onere e provvigione da parte dell'acquirente.



PROVENIENZA

Gli immobili, oggetto della presente, sono pervenuti agli attuali intestatari a seguito dei seguenti atti traslativi della proprietà:

1) **Atto di Compravendita** n. 81890/38233 di rep. del 02.10.1985, notaio MARZONA Cesare, registrato a Maniago il 21.10.1985 al n. 2377 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 25.10.1985 ai nn. 9787 RG/8019 RP. relativamente agli immobili in Comune di Pinzano al Tagliamento e contraddistinti al F. 4, mapp. 494-633-493 a favore della società "CHIEU -s.n.c.- di CHIEU Gino & C." per la quota dell'intero

(vedi allegato 1 – atto notarile e nota di trascrizione)

2) **Atto di Cessione di quota e contemporanea costituzione di condominio** n. 123884 di rep. del 22.09.1992, notaio MARZONA Cesare trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 09.10.1992 ai nn. 11080 RG/8577 RP. relativamente agli immobili in Comune di Pinzano al Tagliamento e contraddistinti al F. 4, mapp. 494-493-633.

Con il suddetto atto la società CHIEU -s.n.c.- cede e vende ai coniug

che in parti uguali acquistano la quota indivisa complessiva di 22/100 e con

il medesimo atto le parti si obbligano a costruire un fabbricato in condominio e di riconoscere "ora per allora" in piena ed esclusiva proprietà le seguenti unità

- **Opificio ad uso deposito al piano terra nonché quota indivisa sulle parti comuni di 78/100 (assegnata alla società CHIEU snc) – identificata in colore rosso nella planimetria allegata all'atto suddetto**

- **Abitazione al piano primo, cantina al piano scantinato e vano scala nonché quota indivisa sulle parti comuni di 22/100 (assegnata ai coniug**

- identificata in colore blu nella planimetria allegata all'atto suddetto



(vedi allegato 2 – atto notarile e nota di trascrizione)

A seguito decesso della Sig.ra

veniva redatto atto di accettazione di eredità con beneficio di inventario n. 75695/37102 del 14.03.2022 notaio Gaspare GERARDI, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 05.05.2022 ai nn. 6360 RG/4797 a favore delle figlie

con il trascritto atto ha rinunciato all'eredità

(vedi allegato 3 – nota di trascrizione)

.....

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni risultano iscritti presso l'Agenzia del Territorio di Pordenone, nel Comune Censuario di Pinzano al Tagliamento, come segue

(vedi allegato 4 – estratto di mappa)

(vedi allegato 5 - visura catastale)

(vedi allegato 6 – elaborato planimetrico)

Catasto Fabbricati

Intestazione: CHIEU SNC di CHIEU Gino & C. (part. IVA: 01022040933) – proprietario per 78/100

- proprietario per 11/100

- proprietaria per 11/100

- F. 4 mapp. 493 Sub.1 Ctg. C/2 Classe 2 mq. 396 R.C. € 613,55 – Deposito

(vedi allegato 7- planimetria catastale)

- F. 4 mapp. 493 Sub.2 Ctg. A/3 Classe 3 vani 7,5 R.C. € 309,87 – Abitazione

(vedi allegato 8- planimetria catastale)

L'area di pertinenza esterna contraddistinta al F.4, mapp. 493, Sub. 3 risulta definita quale "Bene Comune non censibile ai Sub. 1-2"



L'immobile risulta censito al Catasto Terreni con la qualità "Ente Urbano" della superficie catastale di are 34.80 (vedi allegato 9 – visura catastale)

Si precisa che l'intestazione catastale non risulta allineata con quanto definito nell'atto di "Cessione di quota e contemporanea costituzione di condominio" n. 123884 di rep. del 22.09.1992 e, pertanto, dovrà essere redatto atto notarile di identificazione catastale al fine di intestare la proprietà immobiliare come segue:

- Opificio ad uso deposito al piano terra nonché quota indivisa sulle parti comuni di 78/100 (assegnata alla società CHIEU snc)
- Abitazione al piano primo, cantina al piano scantinato e vano scala nonché quota indivisa sulle parti comuni di 22/100 (assegnata ai coniugi)

CONFORMITA' CATASTALE

Relativamente all'unità immobiliare F.4, mapp. 493, Sub. 1 – DEPOSITO AL PIANO TERRA

In sede di sopralluogo si è rilevato che il portico posto sul retro del fabbricato risulta di fatto delimitato da pannellature in monopanel non graficamente rappresentate nella planimetria catastale.

Non si dichiara la conformità catastale

Relativamente all'unità immobiliare F.4, mapp. 493, Sub. 2 – ABITAZIONE AL PIANO PRIMO

La planimetria catastale non identifica correttamente lo stato dei luoghi in quanto si sono rilevate lievi variazioni delle forometrie esterne e non risulta completamente rappresentata la terrazza coperta posta nord.

Al fine di regolarizzare la situazione catastale si dovrà presentare nuova denuncia di variazione catastale.

Non si dichiara la conformità catastale

.....

ISPEZIONE CONSERVATORIA DEI RR.II. DI PORDENONE



Effettuate le visure ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, si sono riscontrate le seguenti trascrizioni/iscrizioni pregiudizievoli:

- 1) Iscrizione ipoteca volontaria derivante da **Concessione a garanzia di apertura di credito** n. 134383/1994 di rep. del 21.07.1994, notaio MARZONA Cesare, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 02.07.2014 ai nn. 7132 RG/1032 RP a favore di **BANCA POPOLARE DI VERONA SOC. COOP DI CREDITO A R.L. con sede in Verona**
Importo capitale €. 103.291,38 Importo totale €. 171.076,35
gravante sugli immobili contraddistinti al F. 4, mapp. 494-493 per la quota dell'intero
(vedi allegato 10- nota di iscrizione)

- 2) Iscrizione ipoteca giudiziale derivante da **Avviso di Accertamento Esecutivo** n. 1394/9119 di rep. del 21.05.2019, Agenzia delle Entrate-Riscossione, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 21.05.2019 ai nn. 7466 RG/1242 RP a favore di **AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE**
Importo capitale €. 174.731,18 Importo totale €. 349.462,36
gravante sugli immobili contraddistinti:
- F. 4, mapp. 493, Sub. 1-2 in proprietà : per la quota di 11/100
(vedi allegato 11- nota di iscrizione)

- 3) Iscrizione ipoteca giudiziale derivante da **Avviso di Accertamento Esecutivo** n. 1488/9119 di rep. del 17.10.2019, Agenzia delle Entrate-Riscossione, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 17.10.2019 ai nn. 14820 RG/2622 RP a favore di **AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE**
Importo capitale €. 1.348.297,10 Importo totale €. 2.696.594,20
gravante sugli immobili contraddistinti al F. 4, mapp. 493 Sub. 1-2 per la quota di 78/100
(vedi allegato 12- nota di iscrizione)

- 4) Trascrizione **Sentenza di Apertura della Liquidazione Giudiziale** n. 19/2022 di rep. del



15.09.2022, Tribunale di Pordenone, trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 02.03.2023 ai nn. 3105 RG/2453 RP a favore della **MASSA DEI CREDITORI DELLA SOCIETA' CHIEU SNC DI CHIEU VALENTINO & C.** gravante sugli immobili identificati nel Comune di Pinzano al Tagliamento al F. 4, mapp. 493, Sub. 1-2 per la quota di 89/100

(vedi allegato 13 – nota di trascrizione)

.....

STATO OCCUPATIVO

A seguito contratto di affitto d'azienda e offerta irrevocabile di acquisto rep. 76111 del 27.05.2022, notaio GERARDI Gaspare, registrato a Pordenone il 24.06.2022 al n. 9044 l'unità immobiliare catastalmente identificata nel Comune di Pinzano al Tagliamento al F. 4, mapp. 493, Sub. 1 è stata concessa in locazione alla società

La locazione del ramo d'azienda, comprendente il compendio immobiliare e mobiliare, avrà la durata di diciotto mesi con effetto dal giorno 30.05.2022 per un corrispettivo canone annuo di €. 6.000,00 di cui €. 2.800,00 (per la parte mobiliare) e €. 3.200,00 (per la parte immobiliare).

(vedi allegato 14– contratto di affitto d'azienda)

Il Sig. _____ dichiarano di essere residenti presso l'abitazione posta al piano primo e contraddistinta al F. 4, mapp. 493, Sub. 2.

.....

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'Attestato di Prestazione Energetica – Codice Identificativo n 9303000002122 - con validità fino al 26.05.2032 classifica l'unità residenziale catastalmente identificata al F.4, mapp. 493, Sub. 2 in Classe Energetica "F" con indice di Prestazione Energetica di 456,12 KWh/mq.anno.



(vedi allegato 15– attestato prestazione energetica)

L'unità immobiliare contraddistinta al F.4, mapp. 493, Sub. 1 non ricade nell'ambito di applicazione del D.Lgs 192/2005 e smi trattandosi di locali ad uso deposito privi di impianto di riscaldamento e che i locali uso uffici risultano totalmente distrutti a causa di un'esplosione.

.....

LIMITI DELL'INDAGINE

In sede dei vari sopralluoghi il sottoscritto non ho indagato circa eventuali "passività ambientali" ho cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela ambientale.

.....

DESTINAZIONE URBANISTICA

In base al Certificato di destinazione urbanistica prot. CDU-2023-5 del 18.01.2023 l'area catastalmente identificata al F. 4, mapp. 493 ricade parte in zona residenziale "B2" di completamento (57,1%) e parte in zona "E4.1" Area di golena del Tagliamento (42,9%).

L'area è sottoposta a vincolo del piano stralcio per la sicurezza del Tagliamento fascia di rispetto acque pubbliche

(vedi allegato 16– certificato di destinazione urbanistica)

.....

PROVVEDIMENTI TECNICO-EDILIZI

A seguito istanza di accesso atti presentata in Comune di Pinzano al Tagliamento in data 03.01.2023 si è rilevato che il fabbricato è stato realizzato a seguito Concessione edilizia n.50/92 del 11.06.1992 avente per oggetto "Ricostruzione in sito di fabbricato ad uso abitazione con annessa attività produttiva" *(vedi allegato 17– concessione edilizia)*

In data 01.10.1996 al prot. 4540 è stata rilasciata prima proroga ultimazione lavori, stabilendo quale termine ultimo di ultimazione lavori il 16.09.1997 *(vedi allegato 18– proroga termini)*



In data 10.09.1997 al prot. 4755 è stata rilasciata seconda proroga ultimazione lavori stabilendo quale termine ultimo per l'ultimazione dei lavori al piano primo il 16.09.1997 (*vedi allegato 19- proroga termini*)

In data 28.10.1997 veniva rilasciata l'Autorizzazione di agibilità parziale limitatamente ai locali posti al piano terra (attività produttiva) (*vedi allegato 20- autorizzazione di agibilità parziale*)

In data 23.09.1998 al prot. 4913 veniva autorizzata la voltura della concessione edilizia n. 50 del 11.06.1992 a nome della ditta CHIEU Gino & C e dei coniug

vedi allegato 21- voltura)

Le opere strutturali sono state collaudate dall'ing. CICUTO Roberto con certificato di collaudo statico datato 21.10.1995 e depositato presso i Servizi Tecnici in data 06.11.1995 al n. 12886.

(vedi allegato 22- collaudo strutturale)

In data 09.09.1997 è stata rilasciata Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico del deposito bevande a firma della ditta: *(vedi allegato 23- dichiarazione conformità)*

In data 15.09.1998 al prot. 4912 è stata presentata istanza per l'ottenimento del certificato di abitabilità dell'abitazione posta al piano primo e in data 24.09.1998, pari protocollo, l'amministrazione comunale comunicava la necessità di integrare la pratica con ulteriore documentazione. Tale documentazione è stata presentata solo in parte in data 16.04.1999 e, pertanto, l'iter procedurale non si è mai concluso. (*vedi allegato 24*)

CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

Relativamente all'unità immobiliare F.4, mapp. 493, Sub. 1 – DEPOSITO AL PIANO TERRA

In sede di sopralluogo non si è reperito il titolo abilitativo alla chiusura del portico posto sul retro del fabbricato.

Considerato che trattasi di chiusura di porticato a mezzo di strutture leggere costituite da pannellature prefabbricate in monopanel e che l'area ricade in vincolo paesaggistico ai sensi del



D.Lgs 42/2004 si prevede il ripristino dello stato dei luoghi mediante la rimozione delle pannellature prefabbricate in monopanel.

Relativamente all'unità immobiliare F.4, mapp. 493, Sub. 2 – ABITAZIONE AL PIANO PRIMO

Da un'attenta analisi tra il progetto autorizzato e quanto rilevato in sede di sopralluogo si è rilevato un ampliamento della terrazza al piano primo e corrente lungo il lato nord per una superficie di mq. 55,00 (circa) e quest'ultima risulta coperta a mezzo di struttura in ferro con sovrastante pannelli in policarbonato.

Considerata la natura delle opere abusive e che l'area ricade in vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004 per la regolarizzazione delle difformità si dovrà procedere nel seguente modo:

- Presentazione di Pratica di sanatoria strutturale da depositare presso i Servizi Tecnici della Regione;
- Presentazione Pratica per accertamento compatibilità ambientale da depositare presso la Sovrintendenza Beni ambientali
- Presentazione Pratica edilizia di sanatoria presso il Comune di Pinzano al Tagliamento

il conto economico per la definizione dell'intera pratica di sanatoria viene sommariamente stimato in totali €. 18.000,00 comprensivi di competenze, spese tecniche, oneri accessori e oblazioni.

.....

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il fabbricato, oggetto della presente perizia, è ubicato nel Comune di Pinzano al Tagliamento in località Pontaiba- via Colle n. 44-44/b, raggiungibile dalla Strada Regionale Sequals-Pordenone attraverso strade secondarie locali.

L'intorno urbano è caratterizzato dalla presenza di radi insediamenti a destinazione terziaria, agricola e civile di dimensioni medio piccole.

.....



DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di fabbricato ad uso deposito con sovrastante abitazione sito in Comune di Pinzano al Tagliamento, località Pontaiba - via Colle n. 44-44/b e catastalmente identificato al F. 4, mapp. 493, della superficie catastale di mq. 3.480,00

La proprietà immobiliare, oggetto di valutazione, costruita nella prima metà degli anni novanta del secolo scorso, è costituita da un'area a morfologia pressochè pianeggiante con sovraeretto fabbricato ad uso deposito, al piano terra, e abitazione al piano primo.

L'area è direttamente collegata alla Viabilità Pubblica.

Nel suo complesso il compendio immobiliare può essere così descritto:

(vedi allegato 25 – documentazione fotografica esterni)

TERRENO DI PROPRIETA' – F.4, mapp. 493

Area a morfologia pianeggiante adibita a parcheggio, alla viabilità interna e spazio di manovra degli automezzi, costituente l'area di sedime e di pertinenza del complesso edilizio, di forma pressochè rettangolare della superficie catastale di mq. 3.480,00, in parte recintata, quasi totalmente pavimentata in calcestruzzo e in parte sistemata a ghiaietto/verde inerbato e completa di rete di smaltimento delle acque reflue domestiche/meteoriche.

FABBRICATO F.4, mapp. 493, Sub.1-2

Trattasi di fabbricato su due livelli fuori terra più porzione di scantinato della superficie coperta di mq. 770.00 (circa), formato da un'area ad uso deposito al piano terra, nella quale viene esercitata l'attività della società sottoposta a liquidazione giudiziale, e da un'abitazione al piano primo.

Nel suo complesso l'immobile può essere così descritto:

- Piano terra (Sub.1): locali ad uso deposito e porticato esterno



- Piano primo/scantinato (Sub.2): appartamento al piano primo con accesso da scala esterna di uso esclusivo formato da ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, tre camere, ripostiglio, due bagni e terrazza esterna con locale cantina al piano scantinato e centrale termica al piano terra.

La struttura portante prevalente è costituita da muratura in calcestruzzo armato del tipo scatolare, primo solaio in lastre prefabbricate tipo “predalle”, solaio di soffittatura in latero-cemento con manto di copertura in tegole e lastre ondulate in vetroresina, lattoneria in lamiera preverniciata, scale di collegamento ai piani in calcestruzzo armato.

L’adiacente porticato presenta struttura portante in elevazione costituita da pilastri in calcestruzzo armato a sostegno della copertura in carpenteria metallica con sovrastante manto in lastre ondulate in vetroresina e lattoneria in lamiera preverniciata.

La porzione di portico retrostante il fabbricato principale risulta delimitata a mezzo di pannellature in monopanel con controsoffitto dello stesso materiale.

Si segnala che il corpo uffici in data 16.02.2022 è stato interessato da un’esplosione accidentale e i danni provocati dalla sovrappressione generata dall’esplosione riguardano principalmente la rottura della parete ovest del locale ufficio che presenta un disallineamento con rotture in corrispondenza della ripresa dei getti e in diagonale nella parte superiore ai fori finestra e distacco della stessa dalle pareti contigue.

In data 27.04.2022 è stata redatta una relazione strutturale a firma degli ingg.ri

dalla quale emerge che la sicurezza statica del fabbricato nella sua interezza è da ritenersi soddisfatta e che l’utilizzo del fabbricato può continuare senza limitazioni e/o cautele nell’uso, fatte salve le precauzioni da osservare nel locale danneggiato che dovrà essere recintato e interdetto all’accesso delle persone nell’attesa dell’intervento di demolizione degli elementi danneggiati.

(vedi allegato 26 – ordinanza sindacale)

(vedi allegato 27– relazione strutturale)



Le finiture interne, a mero titolo esemplificativo ma non esaustivo, possono essere così riassunte:

AREA A DEPOSITO AL CIVICO N. 44 - (vedi allegato 28 – documentazione fotografica)

- pavimenti in liscio di calcestruzzo;
- serramenti esterni in alluminio e vetro semplice;
- impianto di illuminazione a soffitto con elementi al neon e tubazioni fuori traccia;
- portoni d'ingresso in ferro e monopanel;

L'unità immobiliare risulta priva di impianto di riscaldamento.

ABITAZIONE AL CIVICO 44/b - (vedi allegato 29 – documentazione fotografica)

- rivestimento scala di accesso dal piano terra al primo in granito;
- divisori interni in laterizio;
- contropareti perimetrali in laterizio con interposto materiale isolante;
- intonaco e tinteggiatura pareti e soffitti a civile;
- pavimenti zona giorno/bagni in piastrelle e zona notte in legno;
- rivestimento bagni e cucina in piastrelle;
- sanitari bagno in ceramica;
- serramenti esterni in legno con vetro camera e tapparelle;
- porte interne in legno tamburato;
- impianto idro-sanitario, elettrico e citofonico;
- impianto di riscaldamento con caldaia autonoma alimentata a gas metano di rete e corpi radianti in ghisa con termostato di zona;

La terrazza lato nord risulta coperta a mezzo di struttura in alluminio e sovrastante pannelli lucidi in policarbonato.

In sede di sopralluogo si sono rilevate tracce di umidità lungo la parete nord-est nell'intersezione tra parete verticale e solaio di soffittatura



.....

DATI PLANIVOLUMETRICI RIEPILOGATIVI

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie e dai registri catastali e quindi suscettibili di lievi differenze, sia in eccesso che in difetto, che il sottoscritto ritiene influenti ai fini della determinazione del valore di stima.

- Superficie catastale di proprietà = mq. 3.480,00
- Superficie coperta totale = mq. 770,00 (circa)

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE UNITA' IMMOBILIARE SUB.1

- Superficie locali uso deposito al piano terra		= mq. 360,00 (circa)
- Superficie locale ufficio al piano terra		(non contabilizzato)
- Superficie portico al piano terra	mq. 350,00 x 0,25	= mq. 87,50 (circa)
Totale superficie commerciale		= mq. 447,50 (circa)
Arrotondata a		= mq. 447,00 (circa)

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE UNITA' IMMOBILIARE SUB.2

- Superficie abitazione al piano primo		= mq. 135,00 (circa)
- Superficie terrazza al piano primo	mq. 80,00 x 0,25	= mq. 20,00 (circa)
- Superficie cantina al piano scantinato	mq. 35,00 x 0,50	= mq. 17,50 (circa)
- Superficie centrale termica al piano terra	mq. 10,00 x 0,50	= mq. 5,00 (circa)
Totale superficie commerciale		= mq. 177,50 (circa)
Arrotondata a		= mq. 177,00 (circa)

.....

STIMA DEGLI IMMOBILI

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:



- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni e loro ubicazione;
- stato di conservazione e manutenzione;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione negativa del mercato relativo alla compravendita di capannoni ad uso abitativo/artigianale della zona.
- la stima avviene in regime di liquidazione giudiziale come “visto e piaciuto” con l’assenza di garanzie per vizi e difetti sia occulti che visibili
- l’attuale momento è caratterizzato da una difficoltà strutturale di accesso al credito con la conseguenza di una grave crisi di liquidità in essere che sta influenzando significativamente le transazioni commerciali;
- alla necessità di provvedere alla regolarizzazione urbanistica e catastale

Il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l’inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l’ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

Con riferimento a tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in precedenza descritte, ai condizionamenti economici indicati, fatto riferimento ai prezzi di mercato locale, ed in comparazione a beni simili a quello in oggetto, per ubicazione e destinazione, si espongono i seguenti valori:

UNITA’ IMMOBILIARE AD USO DEPOSITO – F. 4, mapp. 493, Sub. 1

- Area ad uso magazzino/deposito in ipotesi di continuità d’uso

mq. 447,00 x €/mq. 200,00 = €. 89.400,00

Arrotondato a = €. **89.000,00**

Tale valore tiene conto della realizzazione di opere di sistemazione del fabbricato (demolizione corpo uffici danneggiato con ripristino delle strutture residue) al fine di rendere più appetibile l’immobile in fase di vendita e conseguire un miglior realizzo.



Si consiglia, pertanto, la realizzazione di tali opere considerato il possibile rimborso assicurativo in quanto diversamente il valore dell'immobile potrebbe essere notevolmente deprezzato.

.....

UNITA' IMMOBILIARE AD USO ABITAZIONE – F. 4, mapp. 493, Sub. 2

- Abitazione al piano primo e accessori mq. 177,00 x €/mq. 500,00 = €. 88.500,00

Il valore commerciale così determinato deve essere decurtato dei costi necessari per la regolarizzazione delle difformità urbanistico-edilizie sopra descritte e stimati in complessivi €.
18.000,00 circa (comprensivo di competenze, spese tecniche, oneri accessori e oblazione)

- a detrarre costi per regolarizzazione = €. 18.000,00

Somma = €. 70.500,00

Arrotondato a = €. 70.000,00

.....

Nell'ipotesi in cui le singole unità immobiliari vengano alienate separatamente, in sede di atto notarile, dovrà esser costituita servitù di transito a favore dell'unità abitativa contraddistinta al Sub. 2 e gravante nell'area a portico antistante il vano scala onde consentire l'accesso all'abitazione posta al piano primo.

.....

DETERMINAZIONE QUOTE DI SPETTANZA

Con riferimento a quanto definito nell'atto di "Cessione di quota e contemporanea costituzione di condominio" n. 123884 di rep. del 22.09.1992 la proprietà immobiliare deve intendersi ripartita come segue:

- Opificio ad uso deposito al piano terra catastalmente identificato al F. 4, mapp. 493, Sub. 1 (assegnata per l'intero alla società CHIEU SNC)



- Abitazione al piano primo, cantina al piano scantinato e centrale termica al piano terra catastalmente identificato al F. 4, mapp. 493, Sub. 2 (assegnata ai coniugi

Con la precisazione che a seguito decesso della Sig.ra

veniva redatto atto di accettazione di eredità con beneficio di inventario n. 75695/37102 del 14.03.2022 notaio Gaspare GERARDI, a favore delle figlie con il medesimo atto ha rinunciato all'eredità

RIPARTIZIONE DEL VALORE

Il valore del compendio immobiliare sito in Comune di Pinzano al Tagliamento – via Colle n. 44-44/b e catastalmente identificato al F. 4, mapp. 493, Sub. 1-2 viene ripartito come segue:

- da assegnarsi alla società CHIEU SNC (deposito Sub. 1) quota dell'intero = € 89.000,00
- da assegnarsi al Sig. (abitazione Sub.2) quota di ½ quale socio illimitatamente responsabile della società fallita = € 35.000,00
- da assegnarsi a (abitazione Sub.2) – quota di ¼ “in bonis” = € 17.500,00
- da assegnarsi a (abitazione Sub.2) – quota di ¼ “in bonis” = € 17.500,00

B) STIMA BENI AZIENDALI

La società CHIEU -s.n.c.- di esercita attività di vendita all'ingrosso e al minuto di vino e generi alimentari ed in particolare di bibite, vini e liquori, con impianti spillatura vino, birra e bevande

Non fa parte del presente mandato l'analisi “puntuale” della sicurezza e degli impianti specifici, macchinari ed attrezzature, ai sensi del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i.



La stima si riferisce all'attuale stato di fatto e ogni eventuale adeguamento/revisione risulterà a completa cura e spese dell'aggiudicatario.

I beni aziendali facenti parte dell'azienda sottoposta a liquidazione giudiziale e meglio identificati nel "contratto di affitto d'azienda" stipulato presso il notaio Gaspare GERARDI al n 76111/37431 di rep. del 27.05.2022, (vedi allegato 13– contratto di affitto d'azienda) sono così rappresentati:

- n. 140 bombole ad 1-2-3-4 vie
- n. 60 impianti di spillatura
- n. 4 banchi sagra con frigo 3/4 vie
- n. 5 sopra banchi sagra 1/2 vie
- n. 150 gruppi sagra in legno laccato verde
- n. 20 ombrelloni con palo in legno e tessuto bianco
- n. 1 muletto elettrico
- n. 1 transpallet manuale
- n. 3 transpallet elettrici

(vedi allegato 30 – documentazione fotografica)

.....

DETERMINAZIONE VALORI DI STIMA

La stima viene eseguita considerando il deprezzamento dei macchinari e attrezzature in funzione della manutenzione e stato di conservazione e dell'obsolescenza riferita al progresso tecnologico e tenendo conto:

- che la vendita avviene in blocco;
- che la vendita in una procedura fallimentare avviene con la formula "visto e piaciuto" senza alcuna garanzia in ordine ad eventuali vizi e difetti sia occulti che visibili;
- che ogni attività di revisione/adeguamento antinfortunistico ai sensi del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i.



- competete a totale cura dell'acquirente;
- che per gli eventuali cespiti in disuso privi di marchiatura CE se ne prevede la totale rottamazione;
 - della specificità delle attrezzature/macchinari;
 - che l'attuale momento è caratterizzato da una difficoltà strutturale di accesso al credito con la conseguenza di una grave crisi di liquidità in essere che sta influenzando significativamente le transazioni commerciali;
 - degli eventuali oneri per smaltimento di rifiuti speciali e materiale di risulta di vario genere provenienti dalle lavorazioni.

In sede di contratto di affitto di ramo d'azienda stipulato presso il notaio Gaspare GERARDI al n. 76111/37431 di rep. del 27.05.2022, la società _____ si impegna in modo irrevocabile a partecipare ad una procedura competitiva, avente ad oggetto la cessione dell'azienda, offrendo la somma minima di €. 82.000,00 (oltre imposte) di cui €. 62.000,00 per beni mobili ed €. 20.000,00 per avviamento.

La presente stima riguarda, pertanto, solo l'aspetto della valorizzazione del magazzino alla data del 27.05.2022 al fine di una verifica della congruità dell'offerta formulata.

Tenendo conto di quanto sopra esposto, della specificità del prodotto commercializzato e della situazione congiunturale negativa del mercato si ritiene sostanzialmente congrua l'offerta formulata dalla società _____ ; nello specifico si riportano i seguenti valori:

VALORE BENI AZIENDALI	= €. 62.000,00
VALORE AVVIAMENTO	= €. <u>20.000,00</u>
TOTALE VALORE COMPLESSIVO	= €. 82.000,00

C) STIMA AUTOVEICOLI/MEZZI TRASPORTO



La società CHIEU -s.n.c.- di CHIEU Valentino & C. risulta intestataria dei seguenti autoveicoli e mezzi di trasporto.

- Autocarro per trasporto di cose, Volkswagen Passant Van, targato alimentazione a gasolio, immatricolato il 04.05.2007, Km. 413.048

(vedi allegato 31 - libretto circolazione e documentazione fotografica)

- Autocarro per trasporto di cose dotato di cassone con centine e telone ad altezza variabile, marca IVECO DAILY 35-1, targato alimentazione a gasolio, immatricolato il 08.04.2016, Km. 179.534

(vedi allegato 32 - libretto circolazione e documentazione fotografica)

- Autocarro per trasporto di cose dotato di cassone con centine e telone ad altezza variabile, marca IVECO EUROCARGO 120EL21, targato alimentazione a gasolio, immatricolato il 31.05.2005, Km. 285.231

(vedi allegato 33 - libretto circolazione e documentazione fotografica)

- Autocarro per trasporto di cose dotato di cassone con centine e telone ad altezza variabile, marca IVECO, targato alimentazione a gasolio, immatricolato il 26.06.2000, Km. 569.611

(vedi allegato 34 - libretto circolazione e documentazione fotografica)

- Autocarro per trasporto di cose dotato di cassone con centine e telone, marca IVECO DAILY 35-8, targato alimentazione a gasolio, immatricolato il 26.11.1992.

Il mezzo risulta in deposito presso l'officina

(vedi allegato 35 - libretto circolazione e documentazione fotografica)

.....



VALORE DI STIMA

La stima viene eseguita considerando il deprezzamento degli autoveicoli in funzione della manutenzione e stato di conservazione e dell'obsolescenza riferita al progresso tecnologico e tenendo conto che:

- la vendita avviene in blocco ed impone di per sé uno sconto in quanto comporta un importante onere finanziario;
- che la vendita in una procedura concorsuale avviene con la formula "visto e piaciuto" in considerazione dell'assenza di garanzie per vizi e difetti e con l'assunzione di tutti gli oneri di deposito, revisione e di manutenzione per la messa in circolazione dei mezzi a totale cura e spese dell'acquirente;
- l'attuale momento è caratterizzato da una difficoltà strutturale di accesso al credito con la conseguenza di una grave crisi di liquidità in essere che sta influenzando significativamente le transazioni commerciali;

A seguito Atto di Costituzione del diritto di usufrutto su autoveicoli n. 76112 di rep. del 27.05.2022, notaio Gaspare GERARDI, la società sottoposta a liquidazione Giudiziale ha costituito a favore della società _____ il diritto di usufrutto sui sopraindicati autoveicoli per la durata di dodici mesi, impegnandosi in modo irrevocabile a partecipare ad una procedura competitiva, avente ad oggetto i suindicati beni, offrendo la somma minima di €. 8.000,00 (oltre imposte).

(vedi allegato 36 – atto di costituzione diritto di usufrutto)

Tenendo conto di quanto sopra esposto e della situazione congiunturale negativa del mercato si ritiene sostanzialmente congrua l'offerta formulata dalla società _____

nello specifico si riporta il seguente valore:

VALORE A CORPO DEGLI AUTOVEICOLI = €. 8.000,00



RIEPILOGO VALORI

- DEPOSITO AL PIANO TERRA (in proprietà dell'intero)	= €.	89.000,00
- ABITAZIONE AL PIANO PRIMO (in proprietà per la quota di 1/2)	= €.	35.000,00
- BENI AZIENDALI	= €.	82.000,00
- AUTOVEICOLI E MEZZI DI TRASPORTO	= €.	<u>8.000,00</u>
TOTALE VALORE	= €.	214.000,00

Tanto il sottoscritto espone ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Pordenone, li **29 GIU. 2023**

TONEGUTTI geom. Luigi

