

TRIBUNALE DI PORDENONE

FALLIMENTO: G**** L***** e G**** C****.

SENTENZA: N. 29/2019 del 27.12.2019.

CONSULENZA TECNICA
DELLA PROCEDURA FALLIMENTARE

Stima del compendio immobiliare sito in Comune di Azzano
Decimo (PN) via Italo Svevo n. 1



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), 08.03.2021.

SOMMARIO

A) QUESITO	3
B) ACCERTAMENTI ESEGUITI	5
C) CARATTERISTICHE DELLA VENDITA FALLIMENTARE	7
1.0 UNITA' IMMOBILIARI IN AZZANO DECIMO (PN)	9
1.1 Identificazione catastale.....	10
1.2 Proprietà - formalità pregiudizievoli	13
1.3 Destinazione urbanistica.....	15
1.4 Descrizione immobiliare.....	17
1.5 Consistenze immobiliari	23
2.0 NOTE SULLA CONFORMITÀ CATASTALE	24
3.0 PRATICHE EDILIZIE	25
4.0 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE E VALUTAZIONE	26
4.1 Verifica preliminare.....	27
4.2 Valutazione del complesso immobiliare	28
5.0 RIEPILOGO LOTTO IN VENDITA	31
ALLEGATI ALLA CONSULENZA TECNICA	32

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 della società fallita e dei soci**, assegnando **il seguente quesito generale**:

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) **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;

d) **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.

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

Successivamente la dott.ssa Rico, stante i tempi prolungati per l'accesso agli atti in conseguenza della pandemia in corso, indicava di procedere alla stima senza alcun accesso agli uffici pubblici.

Nello specifico, gli immobili oggetto della presente stima sono costituiti da un alloggio, un magazzino ed un'autorimessa in Azzano Decimo (PN).

COMPENDIO OGGETTO DI STIMA	
LOTTO IN VENDITA	<p>Alloggio sito al piano terra, cantina e autorimessa in Azzano X (PN) alla piazza Svevo n. 1:</p> <ul style="list-style-type: none">➤ CF fg. 32 part. 829 sub. 6, cat. A/2 p. T-3➤ CF fg. 32 part. 829 sub. 10, cat. C/6 p. T. <p>Tali beni per una quota sono caduti in fallimento mentre la restante sono di proprietà di un privato. La vendita avverrà pro-quota.</p>

B) ACCERTAMENTI ESEGUITI

Sono state svolte le seguenti attività:

1. sopralluogo in loco eseguito in data 01 febbraio 2021 per il rilievo metrico delle unità immobiliari site in Azzano X (PN) con acquisizione delle relative caratteristiche (*allegato n. 1*);
2. acquisizione della documentazione catastale di rito presso l’Agenzia delle Entrate sezione Territorio (*allegato n. 2*):
 - visura catastale storica Fg. 32 p.lla 829 sub. 6 in Azzano Decimo – via Italo Svevo, 1 - PN- (*all. n. 2.1*);
 - visura catastale storica Fg. 32 p.lla 829 sub. 10 in Azzano Decimo – via Italo Svevo, 1 -PN- (*all. n. 2.2*);
 - estratto di mappa fg. 32 mappale n. 829 - (*all. n. 2.3*);
 - planimetria catastale fg. 32 mappale 829 sub. 6 – Azzano Decimo PN- (*all. n. 2.4*);
 - planimetria catastale fg. 32 mappale 829 sub. 10 – Azzano Decimo PN- (*all. n. 2.5*);
 - elenco subalterni Fg. 32 p.lla 829 in Azzano Decimo – via Italo Svevo, 1 -PN- (*all. n. 2.6*);
3. acquisizione delle ispezioni ipotecarie eseguite presso l’Agenzia delle Entrate di Pordenone – SISTER- al fine di verificare le formalità pregiudizievoli:
 - ispezione ipotecaria eseguita sulla persona di G***** C***** (*all. n. 3.1*);
 - nota di trascrizione scrittura privata con sottoscrizione autentica pubblica del notaio G. Pascatti del 11.10.1996 – trascritto a Pordenone (PN) il 31.10.1996 al n. 12320 di R.G. e n. 8853 di R.P. (*all. n. 3.2*);
 - atto notarile pubblico del 11.10.1996 rep. n. 68.464 e fasc. n. 17.782 a rogito del Notaio Pascatti da San Vito al Tagliamento (PN) trascritto a Pordenone (PN) il 31.10.1986 ai nn. 12320/8853 (*all. n. 3.3*);
 - iscrizione di ipoteca volontaria con nota del 20.03.1997, RG 469, RP 3543 (*all. n. 3.4*);
4. acquisizione ed analisi documentazione urbanistica
 - estratto cartografia del P.R.G.C. variante n. 69 (*all. n. 4.1*);
 - estratto delle norme di attuazione relative alla zona omogenea Z.T.O. – B0 residenziali

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

di centro città approvate con la variante 83 (***all. n. 4.2***);

5. ricerca di mercato relativa all'areale di Azzano Decimo (PN):

- elenco unità movimentate nel periodo tra il giorno 01.01.2018 e il giorno 05.02.2021 sul foglio catastale 32 del Comune di Azzano Decimo -PN- limitatamente alla part. 829 (***all. n. 5.1***);
- visura storica relativa al fg. 32 part. 829 subb. 3 (***all. n. 5.2***).

C) CARATTERISTICHE DELLA VENDITA FALLIMENTARE

- | |
|--|
| <p>1. Tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione.</p> |
| <p>2. Sulle aree esterne, 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. Su indicazione della curatrice dott.ssa Rico, stante i tempi prolungati per l'accesso agli atti in conseguenza della pandemia in corso, si è proceduto alla stima senza alcun accesso agli uffici pubblici e, <u>pertanto, senza eseguire alcuna verifica di conformità edilizia il cui onere, pertanto, graverà sul futuro aggiudicatario.</u></p> |
| <p>4. Si rinvia al notaio incaricato il controllo delle formalità pregiudizievoli nonché la verifica delle provenienze degli immobili. La documentazione raccolta in merito a tali aspetti è stata riportata negli allegati nn. 3.1-3.2-3.3-3.4.</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. |
| <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, <u>prima del rogito notarile</u>.• ai costi di sanatoria per le eventuali difformità che si dovessero riscontrare a seguito degli accertamenti futuri a carico dell'acquirente. |

8. Si evidenzia che l'acquirente di un immobile in condominio è responsabile solidalmente ai sensi dell'art. 63 delle Disp. di Att. – norma inderogabile- del Cod. Civ. che recita al 4° comma: “Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.” Nel caso in specie, sentita anche la curatrice, le spese condominiali di cui al citato articolo saranno di competenza di parte venditrice.

9. E' stato espresso un valore fallimentare a base d'asta applicando una riduzione del 50% al valore di mercato in ipotesi di piena regolarità dei titoli edilizi per tener conto degli oneri ad esclusivo e totale carico dell'aggiudicatario:

- assenza della garanzia per vizi e difetti e/o per mancanza di qualità propria della vendita forzata in ambito fallimentare;
- aggiornamento catastale e predisposizione dell'ape prima del rogito notarile;
- eventuali sanatorie che si dovessero rendersi necessarie una volta eseguite le verifiche a cura dell'aggiudicatario, ecc.

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

1.0 UNITA' IMMOBILIARI IN AZZANO DECIMO (PN)

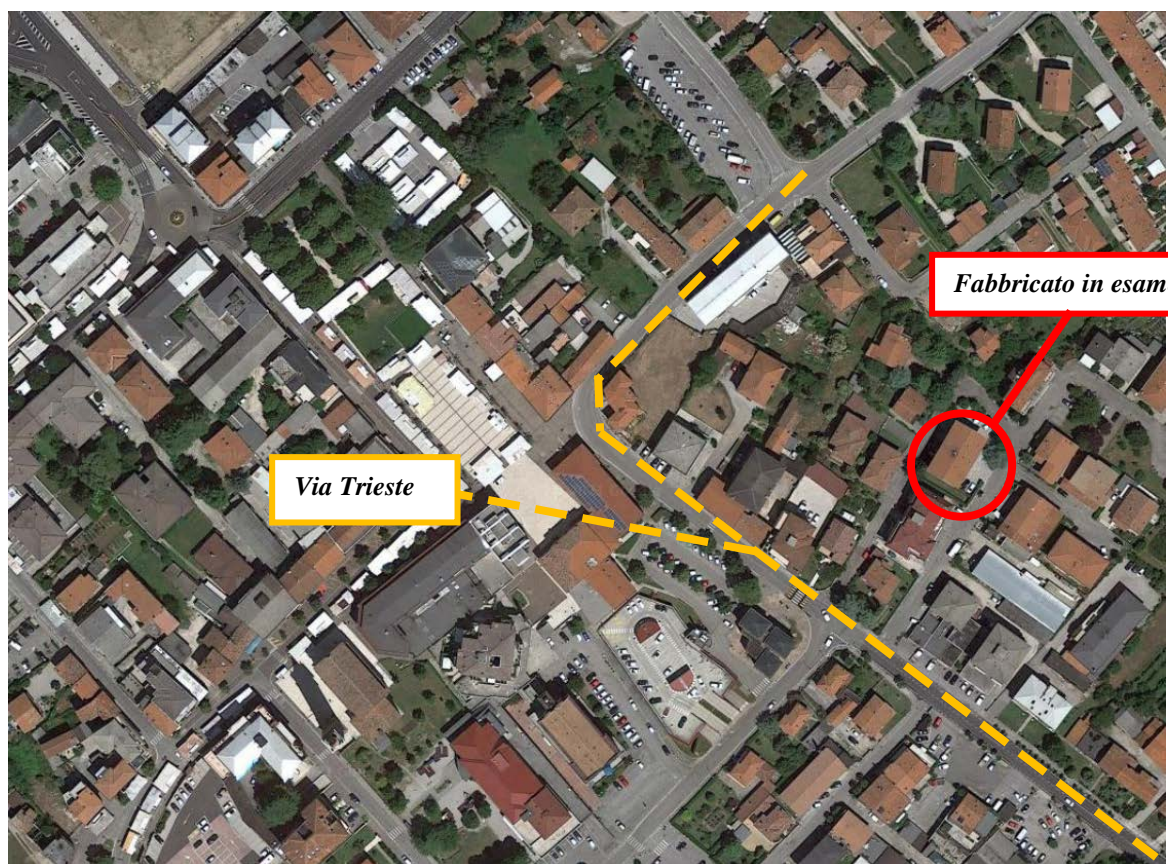
Trattasi di una unità immobiliare residenziale al piano terzo con cantina e autorimessa al piano terra in un complesso condominiale, denominato “Claudette”, al civico n. 1 di via Italo Svevo nel comune di Azzano Decimo (PN), zona centrale del Comune.

Il fabbricato condominiale denominato “Claudette”, **privo di ascensore**, è composto nel suo insieme da n. 6 unità immobiliari residenziali ed è sito ad un centinaio di metri dal centro del Comune di Azzano Decimo (PN). Si sviluppa su n. 3 piani fuori terra al cui piano terra si trovano le autorimesse e cantine.

Il contesto edilizio in cui l'immobile è sito è caratterizzato da immobili mono e pluri-familiari

L'appartamento oggetto di perizia è collocato al piano terzo ed è costituito da un soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno e da due terrazzi, oltre a cantine ad autorimessa siti al piano terra del fabbricato.

Segue inquadramento satellitare dell'immobile.



Azzano Decimo (PN) - via Italo Svevo, 1

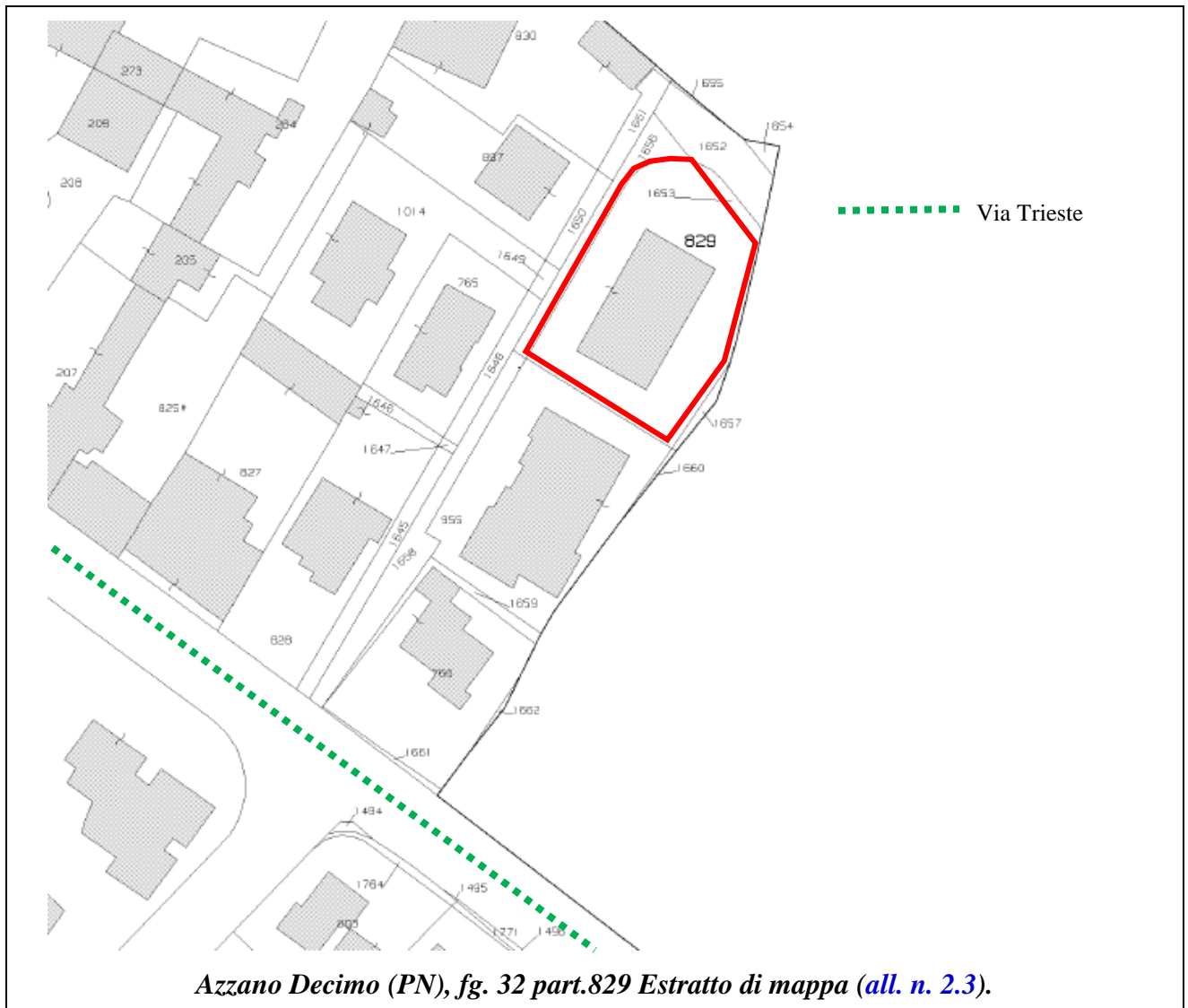
1.1 Identificazione catastale

Il compendio o è censito nel catasto Fabbricati del Comune di Azzano X (PN) al foglio 32 mappale 829 subb. 6-10 come di seguito riportato.

Comune di Azzano Decimo (PN) – catasto fabbricati (all. n. 2.1).

Fg.	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Sup. cat.	Piano	Intestazione catastale
32	829	6	A/2	3	Totale 108 mq, tot. aree escluse 104 mq	T-3	G** C** proprietà 1/2 B** M** proprietà 1/2
		10	C/6	4	16 mq	T	

Di seguito si riporta l'estratto della mappa catastale con evidenziazione del fabbricato condominiale ove sono site le unità immobiliari, oggetto di vendita.



Azzano Decimo (PN), fg. 32 part.829 Estratto di mappa (all. n. 2.3).

Dott. Paolo Berti

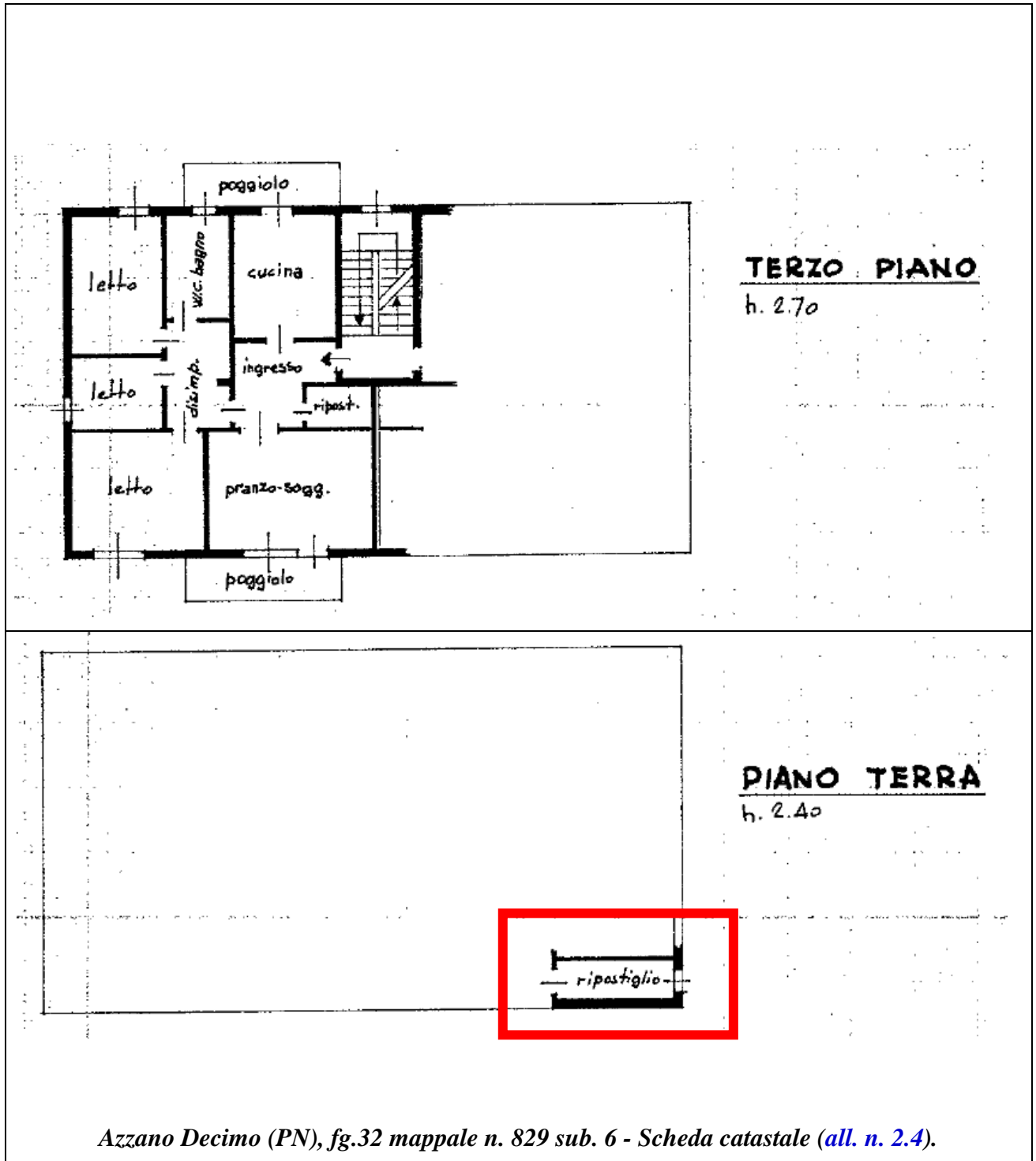
Albo Ctu Tribunale di Pordenone N. 391

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

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

Dall'ispezione telematica degli atti catastali non è stato possibile acquisire l'elaborato planimetrico. Nello specifico l'elaborato che si risulta associato al mappale 829 del foglio 32 del Comune di Azzano Decimo (PN) in realtà si riferisce ad altro mappale presente nelle immediate vicinanze.

Segue estratto della scheda catastale dell'unità immobiliare censita al foglio 32 mappale n. 829 subb. 6 e 10 (*all. n. 2.4 e 2.5*).

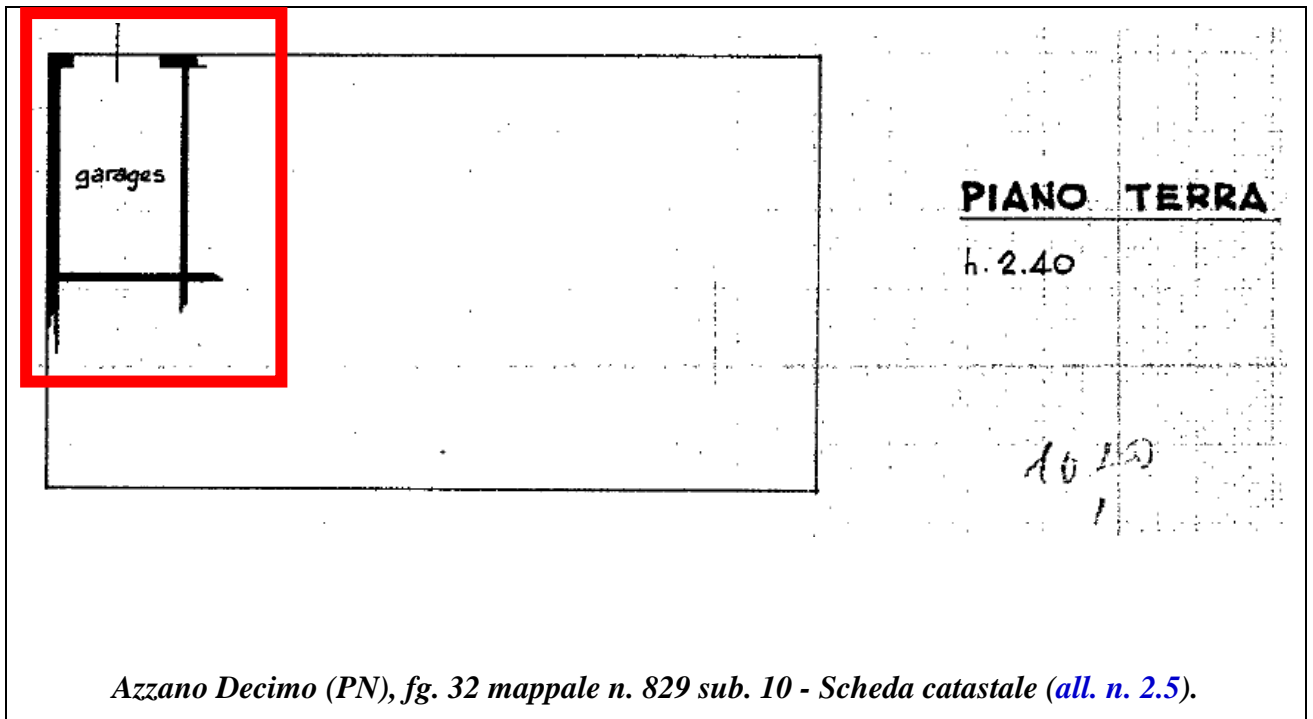


Dott. Paolo Berti

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



Azzano Decimo (PN), fg. 32 mappale n. 829 sub. 10 - Scheda catastale (all. n. 2.5).

1.2 Proprietà -formalità pregiudizievoli

La proprietà degli immobili oggetto della presente perizia **è pervenuta alla signora G**** C**** per la quota di 1/2 e per la restante quota di 1/2 a B***** M******* con scrittura privata autenticata dell'11.10.1996 rep. n. 68.464 e fasc. n. 17.782 a rogito del Notaio Pascatti da San Vito al Tagliamento (PN) trascritto a Pordenone (PN) il 31.10.1986 ai nn. 12320/8853, compravenduto al prezzo di L. 134.400.000 (*all. n. 3.2*).

Oggetto della compravendita

Beni siti nel Comune di Azzano X (PN) e distinti in catasto dei fabbricati come segue:

- o fg. 32 mapp. 829 sub. 6;
- o fg. 32 mapp. 829 sub. 10;

Formalità pregiudizievoli

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

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data (*allegato n. 3.1*).

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 31/10/1996 - Registro Particolare 8853 Registro Generale 12320 - Pubblico ufficiale PASCATTI GIOVANNI Repertorio 68464 11/10/1996 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in AZZANO DECIMO(PN) SOGGETTO ACQUIRENTE (*all. n. 3.3*).

2. ISCRIZIONE CONTRO del 31/10/1996 - Registro Particolare 1904 Registro Generale 12327 - Pubblico ufficiale PASCATTI GIOVANNI Repertorio 68465 del 11/10/1996 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in AZZANO DECIMO(PN) - SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 1131 del 11/07/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 29/05/2008.

Cancellazione totale eseguita in data 14/07/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993).

3. ISCRIZIONE CONTRO del 20/03/1997 - Registro Particolare 469 Registro Generale 3543 Pubblico ufficiale PASCATTI GIOVANNI Repertorio 71080 del 14/03/1997 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO - Immobili siti in AZZANO DECIMO (PN) -SOGGETTO DEBITORE (*all. n. 3.4*).

Iscrizione di ipoteca volontaria con nota del 20.03.1997, RG 469, RP 3543, a favore R*****
F***** V***** sulla quota di proprietà dei seguenti beni siti in Comune di Azzano X (PN)
per la cifra di L. 85.000.000- ***all. n. 3.4***:

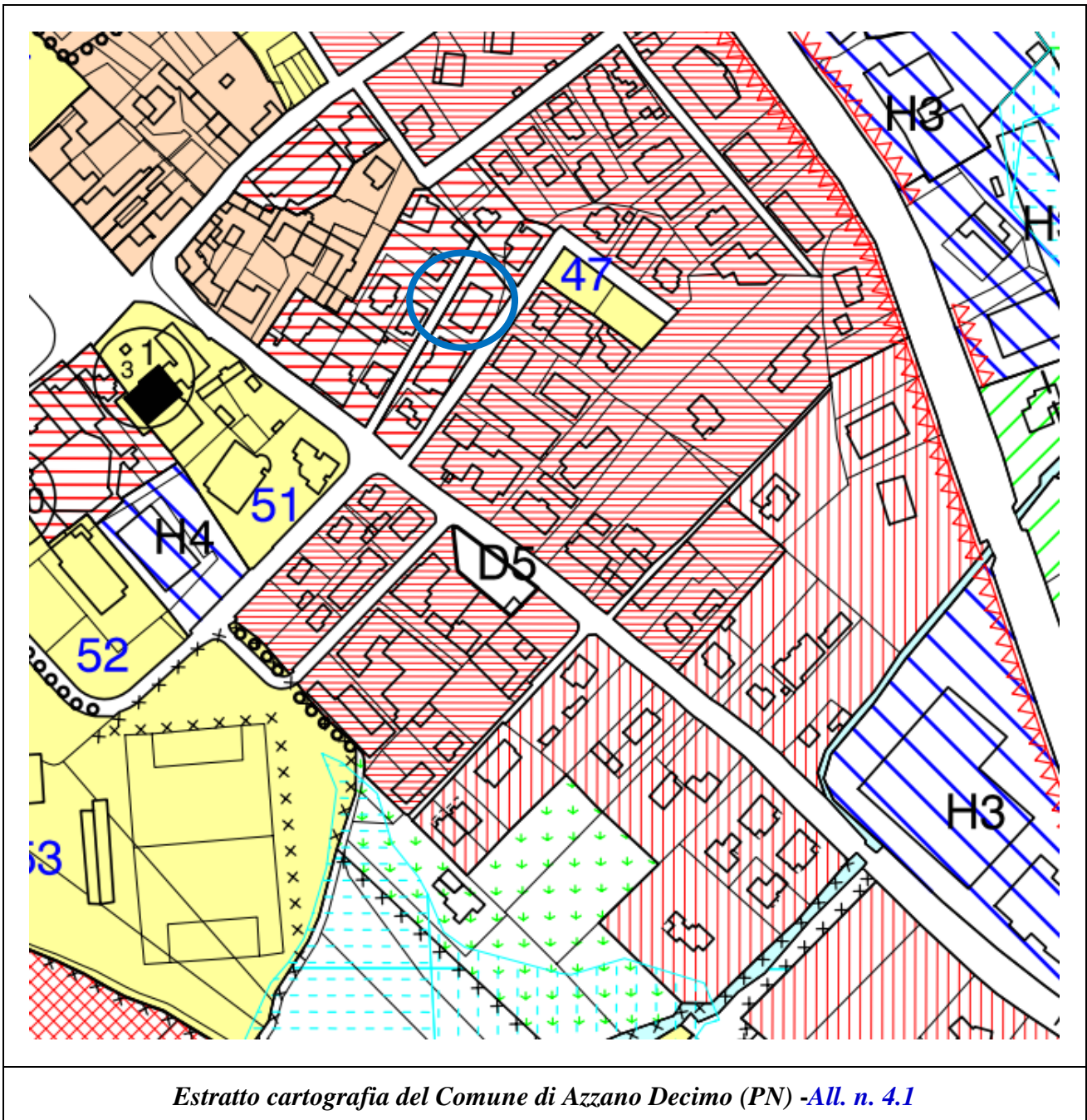
Unità negoziale n. 1

- *Immobile n. 1*: CF fg 32 part 829 sub. 6;
- *Immobile n. 2*: CF fg 32 part 829 sub. 10.

Si rinvia al notaio incaricato il controllo delle formalità pregiudizievoli, nonché la verifica delle provenienze degli immobili.

1.3 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. 829 del fg. 32 in zona “**Z.T.O. B0 – Residenziali di centro città**”.



Segue estratto delle norme del piano regolatore inerenti la zona omogenea nella quale ricade il mappale.

**Art. 13 – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “B0”
RESIDENZIALI DI CENTRO CITTÀ**

13.1 - Modalità di intervento

Per le aree indicate nelle schede attuative di PRPC attuazione indiretta.

Per le altre aree valgono le seguenti disposizioni:

a) attuazione diretta, nel caso di interventi di manutenzione, ristrutturazione, ampliamento /sopraelevazione (nel rispetto dell'If. definito nelle tavole di zonizzazione 1:2.000) e adeguamento igienico–funzionale “una tantum” di cui all'art. 13.3 e per interventi di ristrutturazione urbanistica (nuova costruzione, demolizione con/senza ricostruzione), nel rispetto dei parametri di cui all'art. 13.2;

Il sedime delle strade di previsione di PRGC contribuisce all'indice di fabbricabilità fondiaria se i proponenti dell'intervento di trasformazione cedono gratuitamente al comune all'atto del rilascio del permesso di costruire il sedime stesso.

b) attuazione indiretta, mediante PRPC obbligatorio di iniziativa pubblica o privata, per gli interventi di ristrutturazione urbanistica (nuova costruzione, demolizione con/senza ricostruzione), che prevedano un I.f. superiore a quello previsto nelle tavole di zonizzazione, nel limite massimo del 10% per i lotti non saturi e l'utilizzo dell'indice fondiario esistente, anche se superiore al 10% dell'indice previsto dalle tavole di zonizzazione, per i lotti saturi.

Il sedime delle strade di previsione di PRGC contribuisce all'indice di fabbricabilità fondiaria se i proponenti dell'intervento di trasformazione si impegnano a realizzare la strada e cederla (sedime compreso) gratuitamente al comune previa convenzione.

13.2 - Parametri per l'edificazione

If max (volume utile)	Nell'ambito dei PRPC di cui al punto 13.1.1. si applicano l'If max fissato nelle Schede Attuative. Per gli interventi disciplinati al punto 13.1 lettera a), si applica l'If max definito nelle tavole di zonizzazione 1:2.000.
Q max	Nell'ambito dei PRPC di cui al punto 13.1 si applica il Q max fissato nelle Schede Attuative. Per gli interventi disciplinati al punto 13.1 lettera a), non si considera il Q max. Per gli interventi disciplinati al punto 13.1 lettera b), il Q max viene definito in sede di redazione del PRPC.
H max	Nell'ambito dei PRPC di cui al punto 13.1 si applica l'H max fissata nelle Schede Attuative. Per gli interventi disciplinati al punto 13.1 lettera a): ml. 15,50. Per gli interventi disciplinati al punto 13.1 lettera b), l'H max viene definita in sede di redazione del PRPC e comunque nel limite di ml. 15,50 max.
Dc min	Secondo Codice Civile.
Df min	Secondo Codice Civile.
Dpf min	m 10
Ds min	Nell'ambito di PRPC di cui al punto 13.1 e per gli interventi di cui al punto 13.1 lettera b), la Ds min è fissata in sede di redazione del PRPC. Per gli interventi disciplinati al punto 13.1 lettera a), sugli allineamenti previsti nelle tavole di zonizzazione 1:2000 o, in mancanza, sugli allineamenti esistenti.

Estratto delle N.T.A del P.R.G.C. del Comune di Azzano Decimo (PN) – Allegato n. 4.2 -

1.4 Descrizione immobiliare

Le unità immobiliari oggetto di stima sono collocate in Comune di Azzano X (PN) via Italo Svevo n. 1 in prossimità del centro cittadino e della Strada Regionale 251.

L'accesso pedonale e l'accesso carraio avvengono sia da via Italo Svevo, sia da via Stuparic attraverso aperture presenti nella recinzione. Il complesso condominiale denominato "Claudette", **privo di ascensore**, risulta costituito **da n. 6 unità residenziali** dislocate tra il piano primo e il piano terzo, mentre al piano terra si trovano le autorimesse e le cantine.

L'unità sia al piano terzo è composta da ingresso, pranzo-soggiorno, cucina, ripostiglio, n. 2 terrazzi, bagno, disimpegno e n. 3 camere da letto, mentre al piano terra si trovano un ripostiglio e l'autorimessa.

Il condominio presenta un piazzale in ghiaio e una recinzione in c.a. con rete metallica. La pavimentazione dell'ingresso coperto comune è in gres, il marciapiede esterno circonda il fabbricato.

L'intero fabbricato è stato edificato a fine degli anni '69 su un terreno esteso 822 mq, oggi censito come ente urbano al fg. 32 mappale n. 829.

Caratteristiche generali del condominio:

- copertura a falde;
- facciate intonacate e tinteggiate di colore chiaro ai piani residenziali;
- facciate in mattoni faccia vista al piano terra
- area esterna sistemata a verde e vialetti in ghiaia;
- pluviali in alluminio verniciato;
- pavimentazione delle zone comuni al piano terra in piastrelle;
- impianto di riscaldamento condominiale;
- allaccio all'acquedotto pubblico;
- allaccio alla fognatura pubblica.

A seguito di una verifica mediante la piattaforma digitale del catasto energetico della regione Friuli Venezia Giulia l'immobile oggetto della presente consulenza non è dotato di nessun attestato di prestazione energetica. (da verificare con proprietà la presenza di attestati di prestazione energetica redatti in epoca antecedente la digitalizzazione).

Compendio immobiliare

• APPARTAMENTO SITO AL PIANO TERZO E TERRA (SUB 6).

• BOX AUTO (SUB. 10).

Appartamento sito al piano terra

L'unità immobiliare è sita al piano terzo del fabbricato condominiale senza ascensore, mentre la cantina si trova al piano terra.

Complessivamente il grado di finitura e conservazione sono medio-bassi.

L'unità abitativa è costituita dai seguenti locali:

- ingresso;
- soggiorno-pranzo;
- cucina;
- ripostiglio;
- n. 3 camere,
- bagno;
- disimpegno;
- n. 2 terrazze.

Caratteristiche appartamento piano terzo – sub. 6 - in Azzano Decimo (PN)

- portoncino d'ingresso blindato;
- porte in legno tamburato, scorrevole in cucina e bagno, con elementi vetrati;
- infissi interni in legno con vetro singolo, elementi oscuranti in materiale plastico;
- davanzali e soglie in marmo;
- pavimento in parquet in ingresso, soggiorno, camere e corridoio;
- pavimento in prefinito in cucina;
- pavimento in piastrelle in bagno con pareti rivestite in gres porcellanato a tutta altezza;
- pareti intonacate al civile e tinteggiate di color bianco;
- terrazza pavimentata in gres porcellanato e ringhiera in materiale metallico;
- tende da sole datate e rovinate;
- impianto di citofonia;
- elementi scaldanti in materiale metallico alimentati da impianto di riscaldamento centralizzato;
- interruttori elettrici in materiale plastico in linea con l'epoca di realizzazione dell'unità;

- impianto di climatizzazione con un split e unità esterna;
- impianto elettrico sottotraccia.

Caratteristiche ripostiglio piano terra – sub. 6 - in Azzano Decimo (PN)

- Porta d'ingresso in legno tamburato;
- infissi in legno con vetro singolo;
- pavimento in cemento liscio;
- pareti in mattoni a faccia vista.

Box auto

Il posto auto è collocato al piano terra del complesso condominiale.

L'ingresso avviene sia da via Svevo, sia da via Stuparic per quanto riguarda l'accesso pedonale e carroia.

Le finiture del garage sono al grezzo, la struttura portante in mattoni e blocchi di cls e portone metallico, con impianto di illuminazione ed elettrico sottotraccia.

Caratteristiche posto auto al piano terra – sub. 10 – in Azzano Decimo (PN)

- portone d'ingresso in materiale metallico;
- pavimento cemento;
- pareti in blocchi e mattoni a faccia vista;
- impianto elettrico sottotraccia.

Di seguito si riporta la documentazione fotografica immobile in Azzano X



Foto d'insieme del condominio lato Ovest



Foto d'insieme del condominio lato Nord



Foto principale su via Italo Svevo



Ingresso comune



Portoncino d'ingresso appartamento



Soggiorno



Camera matrimoniale



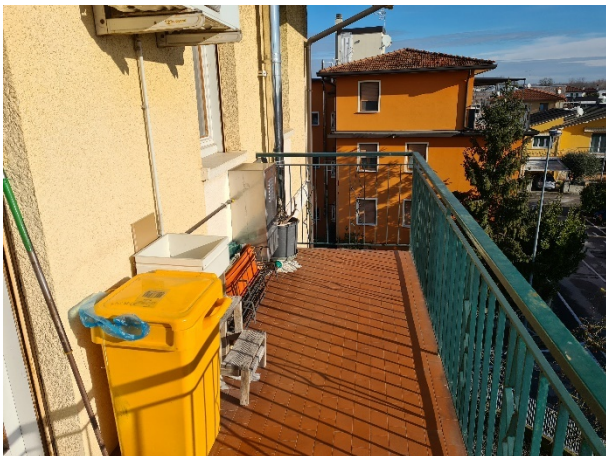
Bagno



Angolo cottura



Cucina



Terrazzo est



Terrazzo ovest



Corte comune



Ingresso ripostiglio

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



Ripostiglio



Ingresso garage



Portoncino garage



Garage

1.5 Consistenze immobiliari

Consistenze immobiliari fabbricato in via Italo Svevo n. 1, Azzano Decimo (PN)

❖ COMUNE DI AZZANO DECIMO (PN) – Catasto fabbricati fg. 32 mappale 829 subb. 6-10

APPARTAMENTO P. TERZO, RIPOSTIGLIO E GARAGE AL P. TERRA AZZANO DECIMO (PN) VIA ITALO SVEVO, 1			
COMUNE DI AZZANO DECIMO (PN)	SEL (sup. esterna lorda)	Coeff. di ragguglio	Superficie ragguagliata
Appartamento al piano terzo sub. 6	106,00 mq	1,00	106 mq
Terrazze	15,00 mq	0,30	4,5 mq
Ripostiglio piano terra	6,00 mq	0,50	3 mq
Autorimessa sub. 10	21,00 mq	0,50	10,5 mq
TOTALE superficie raggugliata			124 mq

2.0 NOTE SULLA CONFORMITÀ CATASTALE

COMUNE DI AZZANO DECIMO (PN) – Fg. 32 mapp. 829 sub. 6 (cat. A/2 – Appartamento)

Dal confronto tra la planimetria catastale (*allegato n 2.4*) acquisita attraverso il portale SisTer dell’Agenzia delle Entrate - sezione Territorio - con l’elaborato grafico di rilievo di cui all’*allegato n 1* sono emerse le seguenti maggiori difformità:

- diversa distribuzione interna con l’eliminazione di un vano ripostiglio in soggiorno;
- presenza di alcune riseghe in bagno e in soggiorno, nel vano ripostiglio al piano terra;
- il ripostiglio è leggermente di dimensioni maggiori (lunghezza) rispetto a quanto riportato sulla planimetria catastale.

Prima della compravendita occorre redige un atto di aggiornamento catastale al fine uniformare quanto in banca dati catastale presente con lo stato dei luoghi.

COMUNE DI AZZANO DECIMO (PN) – Fg. 32 mapp. 829 sub. 10 (cat. C/6 – Garage)

Dal confronto tra la planimetria catastale (*allegato n 2.5*) acquisita attraverso il portale SisTer dell’Agenzia delle Entrate - sezione Territorio - con l’elaborato grafico di rilievo di cui all’*allegato n 1* è emersa una sostanziale conformità.

3.0 PRATICHE EDILIZIE

Non sono state eseguite verifiche di tipo edilizio-urbanistico per questi immobili il cui onere è a carico del futuro aggiudicatario.

Di seguito si riportano le pratiche edilizie riportate nell'atto notarile pubblico del 11.10.1996 rep. n. 68.464, fasc. n. 17782 a rogito del Notaio Pascatti di San Vito al Tagliamento -PN- (*all. nn. 3.3*).

N.	Titoli autorizzativi
1	Nulla osta rilasciato dal Comune di Azzano Decimo (PN) in data 29.04.1969 n. 2143 prot. pratica 79/69
2	Licenza di abitabilità rilasciata in data 26 gennaio 1970

4.0 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE E VALUTAZIONE

Oggetto della presente analisi è un'unità immobiliare residenziale edificata a fine anni '60, con un discreto stato di manutenzione e conservazione, posto auto coperti e cantina collocati in un fabbricato residenziale, in Azzano Decimo (PN) alla via Italo Svevo n. 1.

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

<u>Appartamento con cantina e garage in via Italo Svevo n. 1 in Azzano Decimo (PN)</u>	
• Localizzazione	Zona residenziale centrale in via Italo Svevo n. 1 Azzano Decimo (PN)
• Tipo di contratto	Vendita
• Destinazione	Residenziale
• Tipologia immobiliare	Usato
• Tipologia edilizia	Residenza
• Dimensione	Media
• Caratteri della domanda e dell'offerta	Lato acquirente: privato Lato venditore: fallimento
• Forma di mercato	Concorrenza monopolistica
• Livello di prezzo	Medio
• Fase del mercato immobiliare	Stabile

4.1 Verifica preliminare

Ai fini dell'accertamento del valore di mercato per unità immobiliari consimili all'interno del complesso condominiale ove si trova l'unità caduta in fallimento, dal gennaio 2018 all'attualità, **sono state svolte preliminarmente le seguenti verifiche:**

1. ispezione presso la Conservatoria dei RR. II. di Pordenone -PN- (***all. 5.1***) aventi ad oggetto tutte le movimentazioni delle unità immobiliari **censite al catasto fabbricati del foglio 32 part. 829** (condominio ove ricade la nostra unità) **del Comune Azzano Decimo (PN)** avvenute a partire dalla data di 01.01.2018 sino al 05.02.2021, periodo di tempo superiore alle prescrizioni degli *Standards Internazionali di Valutazione (IVS* - che prevedono una ricerca annuale);
2. individuazione dei subalterni movimentati all'interno del foglio di mappa n. 32 part. 829 del Comune di Azzano Decimo (PN) in via Italo Svevo n. 1;
3. acquisizione delle visure storiche presso l'Agenzia delle Entrate di Pordenone (PN), riscontrate, allo scopo di verificare **gli atti di compravendita degli immobili ad uso abitazione negli ultimi 38 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 non sono stati identificati atti di compravendita nel libero mercato, in quanto l'unica unità movimentata (part. 829 sub. 3) risulta esserlo stato per cessione di diritti reali a titolo oneroso tra soggetti già comproprietari.**

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
Azzano Decimo (PN)	32	part. 829	1	0	0

4.2 Valutazione del complesso immobiliare

Per la stima del valore di mercato del compendio immobiliare lo scrivente ha fatto ricorso al criterio di stima sintetico comparativo mono-parametrico, individuando il prezzo ordinariamente ritraibile per alloggi consimili.

Per la definizione **del valore di mercato** si fa riferimento all'art. 4 comma 1 del punto 76) del Regolamento 575/2013/UE, di cui segue estratto:

«importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni».

Data della stima: attualità

Per la determinazione del valore di base d'asta si applicherà una riduzione del 50% al valore di mercato.

Sono state considerate tutte le principali caratteristiche dei subjects, ed in particolare che:

- trattasi di un fabbricato degli anni '70, non oggetto di successivi interventi edilizi;
- il grado di finitura e conservazione complessivi sono medio-bassi;
- la collocazione è centrale nel Comune di Azzano Decimo (PN);
- l'attuale momento di mercato è di costante stagnazione 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. 7-8 della presente relazione sotto il paragrafo "NOTE INERENTI GLI ACCERTAMENTI ESEGUITI E CARATTERISTICHE DELLA VENDITA FALLIMENTARE", quale parte integrante dell'elaborato.

Quale fonte indiretta, si riportano di seguito i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e i valori F.I.M.A.A.

Anno 2020 - Semestre 1 - **Provincia:** PORDENONE **Comune:** AZZANO DECIMO

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO: V. MARCONI, V.LE XXV APRILE (PARTE NORD), P.ZZA LIBERTA`

Tipologia prevalente: Abitazioni civili; **Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	750	1000	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	700	800	L

Tali quotazioni risultano confermate, anche, dalla Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari (FIMAA) che per appartamenti in zona centrale esprime quotazioni analoghe:



Borsino immobiliare Provincia di Pordenone 2019-2020 • F.I.M.A.A.

Azzano Decimo

VENDITA

APPARTAMENTI E LOCALI COMMERCIALI - Euro al mq

ZONA	APPARTAMENTI		UFFICI		NEGOZI	
	NUOVO	USATO	NUOVO	USATO	NUOVO	USATO
Centro	Da € 1.400,00	€ 800,00	€ 1.400,00	€ 750,00	€ 1.900,00	€ 1.200,00
	a € 1.700,00	€ 1.000,00	€ 1.500,00	€ 950,00	€ 2.000,00	€ 1.700,00

Il range di valori più rappresentativo è quello della FIMAA, tra €800,00/mq e €1.000,00/mq..

VALORE DI MERCATO DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Tenuto conto che il valore di mercato attribuito dalla FIMAA per alloggi consimili oscilla in un range tra 800,00 €/mq e i 1.000,00 €/mq.

Stante il grado di conservazione e finitura si assume il valore minimo, pari a €800,00/mq.

L'unità immobiliare è sita al piano terzo di una palazzina senza ascensore per cui si applica una decurtazione del 20% del valore di mercato:

$$= 800,00 \text{ €/mq} - 20\% * 800,00 \text{ €/mq} = 640,00 \text{ €/mq}$$

$$= 124 \text{ mq} * \text{€/mq } 640,00 = \text{€}79.360,00, \text{ arr a } \text{€}80.000,00$$

VALORE DI MERCATO QUOTA 100%

€80.000,00

Nel caso in specie, la quota caduta in fallimento è quella del 50% ma che non è vendibile separatamente.

In assenza di un accordo con l'altra quota di comproprietà, **si dovrà procedere con un'azione di scioglimento della comunione prima nell'ambito della mediazione** e, se del caso, in quello di un procedimento civile vanti il Tribunale di Pordenone.

L'immobile non è comodamente divisibile in due quote, per cui l'ipotesi peggiore è da ritenersi quella della vendita all'incanto connessa a un contenzioso civile, cui si farà riferimento secondo le indicazioni della curatrice dott.ssa Marta Rico.

Valore di libero Mercato quota 100%: €80.000,00.

Valore di base d'asta con applicazione di una decurtazione del 50% (pari a un coefficiente di 0,50):

= €80.000,00 * 0,50 = **€40.000,00 - Valore a base d'asta quota 100%**

Si è applicata una riduzione del 50% per i seguenti oneri ad esclusivo e totale carico dell'aggiudicatario:

1. vizi e difetti in ambito fallimentare;
2. aggiornamento catastale e Ape prima del rogito notarile;
3. vendita forzata, ecc

[Si rinvia alle pagine 7-8 della presente relazione per tutte le caratteristiche della vendita.](#)

Quota di spettanza del fallimento 50%:

= €40.000,00 * 0,50 = **€20.000,00**

5.0 RIEPILOGO LOTTO IN VENDITA

In sintesi si riportano i dati del lotto in vendita.

Proposta del lotto in vendita		VALORE DI MERCATO
LOTTO IN VENDITA	<p>Alloggio sito al piano terra, cantina e autorimessa in Azzano X (PN) alla piazza Svevo n. 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ CF fg. 32 part. 829 sub. 6, cat. A/2 p. T-3 ➤ CF fg. 32 part. 829 sub. 10, cat. C/6 p. T. <p>Tali beni per una quota sono caduti in fallimento mentre la restante sono di proprietà di un privato.</p>	<p>Valore di libero mercato Quota del 100%</p> <p>€ 80.000,00</p>
	<p>In assenza di un accordo con l'altra quota di comproprietà, si dovrà procedere con un'azione di scioglimento della comunione prima nell'ambito della mediazione e, se del caso, in quello di un procedimento civile vanti il Tribunale di Pordenone.</p> <p>L'immobile non è comodamente divisibile in due quote, per cui l'ipotesi peggiore è da ritenersi quella della vendita all'incanto connessa a un contenzioso civile, cui si farà riferimento secondo le indicazioni della curatrice dott.ssa Marta Rico.</p>	<p>Valore a base d'asta Quota del 100%</p> <p>€ 40.000,00:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 50% Fallimento • 50% di un privato terzo

Pordenone (PN), lì 08.03.2021.

Il CT della Procedura
dott. Paolo Berti



TRIBUNALE DI PORDENONE

FALLIMENTO: **Panificio G*** Di G**** P***** & C. S.n.c. e dei Soci G******
L*** e G**** C****. - P.Iva 01004760938**

SENTENZA: **N. 29/2019 del 27.12.2019.**

ALLEGATI ALLA CONSULENZA TECNICA

Allegato n. 1	Schemi grafici di rilievo del compendio immobiliare: <ul style="list-style-type: none">○ rilievo dello stato dei luoghi in Azzano Decimo in via Italo Svevo- (PN) - (<i>all. n.1</i>);
Allegato n. 2	Documentazione catastale: <ul style="list-style-type: none">○ visura catastale storica Fg. 32 p.lla 829 sub. 6 in Azzano Decimo – via Italo Svevo, 1 -PN- (<i>all. n. 2.1</i>);○ visura catastale storica Fg. 32 p.lla 829 sub. 10 in Azzano Decimo – via Italo Svevo, 1 -PN- (<i>all. n. 2.2</i>);○ estratto di mappa fg. 32 mappale n. 829 - (<i>all. n. 2.3</i>);○ planimetria catastale fg. 32 mappale 829 sub. 6 – Azzano Decimo PN- (<i>all. n. 2.4</i>);○ planimetria catastale fg. 32 mappale 829 sub. 10 – Azzano Decimo PN- (<i>all. n. 2.5</i>);○ elenco subalterni Fg. 32 p.lla 829 in Azzano Decimo – via Italo Svevo, 1 - PN- (<i>all. n. 2.6</i>).
Allegato n. 3	Ispezioni ipotecarie presso la conservatoria dei RR.II. di Pordenone (PN): <ul style="list-style-type: none">○ ispezione ipotecaria eseguita sulla persona di G***** C***** (<i>all. n. 3.1</i>);○ nota di trascrizione scrittura privata con sottoscrizione autentica pubblica del notaio G. Pascatti del 11.10.1996 – trascritto a Pordenone (PN) il 31.10.1996 al n. 12320 di R.G. e n. 8853 di R.P. (<i>all. n. 3.2</i>);○ atto notarile pubblico del 11.10.1996 rep. n. 68.464 e fasc. n. 17.782 a rogito del Notaio Pascatti da San Vito al Tagliamento (PN) trascritto a

	<p>Pordenone (PN) il 31.10.1986 ai nn. 12320/8853 (<i>all. n. 3.3</i>);</p> <ul style="list-style-type: none">○ iscrizione di ipoteca volontaria con nota del 20.03.1997, RG 469, RP 3543 (<i>all. n. 3.4</i>).
Allegato n. 4	<p>Documentazione urbanistica</p> <ul style="list-style-type: none">○ estratto cartografia del P.R.G.C. variante n. 69 (<i>all. n. 4.1</i>);○ estratto delle norme di attuazione relative alla zona omogenea Z.T.O. – B0 residenziali di centro citta approvate con la variante 83 (<i>all. n. 4.2</i>);
Allegato n. 5	<p>Ricerca di mercato relativa all’areale di Azzano Decimo (PN):</p> <ul style="list-style-type: none">○ elenco unità movimentate nel periodo tra il giorno 01.01.2018 e il giorno 05.02.2021 sul foglio catastale 32 del Comune di Azzano Decimo -PN- limitatamente alla part. 829 (<i>all. n. 5.1</i>);○ visura storica relativa al fg. 32 part. 829 subb. 3 (<i>all. n. 5.2</i>).

Pordenone (PN), lì 08.03.2021.

Il tecnico della procedura fallimentare

dott. Paolo Berti

