

TRIBUNALE DI BOLOGNA

Fallimento a carico di

AM & RE srl

Numero Ruolo generale: 007/2014

Giudice Delegato: dott. MAURIZIO ATZORI

Curatore Fallimentare: dott.ssa FERIOLI
STEFANIA

RELAZIONE DI STIMA

dei beni immobili di proprietà della ditta fallita – aggiornamento 2019

A seguito dell'incarico ricevuto dal Giudice Delegato dott. Maurizio Atzori del Tribunale di Bologna, e dal Curatore della procedura fallimentare dott.ssa Stefania Ferioli di valutare i beni immobili della ditta Fallita AM & RE SRL, il sottoscritto geom. Giovanni Simeoni, nato Treviso il 31/03/1965 con studio in Treviso – Via Dello Squero n. 3, ha eseguito le necessarie verifiche ed accertamenti degli immobili siti nel Comune di Codroipo (Udine).

Ha quindi accertato la proprietà in capo alla fallita, predisponendo la trascrizione della sentenza di fallimento, con deposito all'Agenzia Delle Entrate di Udine.

Successivamente ha effettuato visure presso l'Agenzia Delle Entrate di Udine – Servizi Catastali ed Agenzia Delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare, richiedendo, le visure catastali aggiornate dei beni, le mappe catastali della zona, le planimetrie catastali delle varie unità immobiliari, gli elaborati

planimetrici depositati presso l'Ufficio del Catasto e quindi acquisendo gli atti di provenienza degli immobili.

Ha poi effettuato accesso presso l'Ufficio Tecnico del Municipio di Codroipo (Ud) al fine di reperire la documentazione progettuale dell'edificio e ciò per la verifica della conformità urbanistica dei beni.

Dall'Ufficio ha quindi ottenuto ulteriore documentazione utile all'espletamento dell'incarico.

Nel mese di giugno 2019 ha ricevuto quindi dall'ufficio tecnico del Comune di Codroipo documentazione riguardante un'previsione di esproprio di una porzione di area di proprietà della fallita.

Ha infine assunto utili informazioni presso terzi.

1) DESCRIZIONE CENSUARIA DEI BENI

I beni *oggetto della trascrizione di fallimento, prima della data delle intervenute variazioni catastali*, intercorse recentemente ai fini della procedura, erano così individuati in Catasto:

UFFICIO DEL TERRITORIO

Comune di UDINE

Catasto Fabbricati

Foglio 56

Mappale 39 sub.7 Via Dei Dogi n.3 P.T-1 categ. C/2 cl.1 mq.161 RC€ 241,13

Foglio 56

Mappale 41 sub 1 Via dei Dogi n.1 P.T categ. C/1 cl.5 mq.50 RC€ 578,43

Mappale 41 sub 2 Via dei Dogi n.1 P.T categ. C/1 cl.5 mq.78 RC€ 902,35

Mappale 41 sub 4 Via dei Dogi n.1 P.1-2 categ. A/3 cl.1 vani 3,5 RC€ 166,30

Mappale 41 sub 5 Via dei Dogi n.1 P.T-1-2 categ. A/3 cl.3 vani 8 RC€ 528,85

Mappale 41 sub 7 Via dei Dogi n.1 P.T categ. C/1 cl.5 mq. 204 RC€ 2.360,00

B.C.N.C.

Mappale 41 sub 6 Via dei Dogi BCNC ai sub.1-2-4-5-7-8 del mappale n.41

Catasto Terreni

Foglio 56

Mappale 458 vigneto cl.1 Ha: 0.01.36 RD€ 51,86 RA€ 1,16

Mappale 478 vigneto cl.1 Ha: 0.10.43 RD€ 14,27 RA€ 8,89

NUOVI IDENTIFICATIVI CATASTALI IDENTIFICANTI I BENI A SEGUITO DELL'ACCATASTAMENTO DELL'IMMOBILE AL C.T. e al CATASTO FABBRICATI

A seguito dell'intervenuta variazione catastale, effettuata conseguentemente alla presenza del nuovo edificio (in parte insistente su area in comproprietà con terzi) e quindi alla modifica del sedime della sagoma di questo; accatastamento dell'immobile sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati, **la proprietà oggetto di vendita è così attualmente censita in Catasto:**

UFFICIO DEL TERRITORIO

Comune di CODROIPO – UD (Codice C817)

- Per l'intero:

Catasto Fabbricati

Foglio 56

Mappale 39 sub.9 Via Dei Dogi P.T-1-2 categ. F/4

Foglio 56

Mappale 41 sub 10 Via dei Dogi P.T.-1.-2 categ. F/4

Mappale 41 sub 11 Via dei Dogi P.T categ. F/1 mq. 115

Mappale 41 sub 9 Via dei Dogi P.T - B.C.N.C.

(Tipo mappale n. 91781 del 29.05.2015)

Catasto Terreni

Foglio 56

Mappale 458 vigneto cl.1 Ha: 0.01.36 RD€ 51,86 RA€ 1,16

Mappale 478 vigneto cl.1 Ha: 0.10.43 RD€ 14,27 RA€ 8,89

- Per la quota di 1/2:

Catasto Fabbricati

Foglio 56

Mappale 41 sub 12 Via dei Dogi P.T.-1 categ. F/3

I nuovi identificativi catastali derivano dalle variazioni Prot. UD0103959 del 24.06.2015; Prot. UD 0104899 del 24.06.2015; Prot. n. UD 0104899 del 24.06.2015.

Il fabbricato è stato in inserito in mappa al Catasto Terreni giusto tipo mappale n. 91781 del 29/05/2015.

Precisazioni:

Va precisato che la proprietà di cui al mappale 41 sub.12 è stata individuata al 50% tra la ditta fallita e terza persona in quanto trattasi di nuova costruzione edificata nel sedime di un'area comune (già mappale sub.6).

Infatti:

In ordine al mappale 41 sub.12 si evidenzia che trattasi di porzione di edificio allo stato grezzo, edificato in ampliamento al pregresso esistente ed insistente

sul terreno ex mapp. 41/sub.6 (che consisteva in BCNC).

Conseguentemente, per indicazioni impartite allo scrivente dall'Ill.mo Sig. Giudice, tale porzione di edificio realizzata dalla fallita su area comune (con terzi) è stata censita con le quote del 50% tra AM & RE e il 50% con il proprietario del sub.8 (mappale che ha diritto al BCNC ex sub.6).

PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti alla ditta AM & RE S.R.L.:

giusto atto - repertorio n.64018 del 25.03.2010 notaio dott. Riccardo Petrosso di Udine, trascritto in data 08.04.2010 ai n. 9139/6038 (mutamento di denominazione sociale e trasferimento sede sociale).

Precedentemente pervenuto per atto c.v. Rep. 27/02/2007 Notaio Peresson di Udine, trascritto il 06/05/2007 ai nn. 8051 gen. e 4906 part.

DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI IMMOBILI

Trattasi di complesso edilizio ad uso alberghiero, in fase di costruzione/ristrutturazione, ubicato in Comune di Codroipo (UD) – frazione Passariano, con accesso da Via Dei Dogi.

Altro accesso al compendio immobiliare avviene altresì da laterale della S.P.65., sul retro.

La proprietà confina con la storica Villa Manin di Passariano.

Ottima è la posizione della proprietà oggetto di vendita.

Il complesso edilizio è attualmente allo stato grezzo, con murature portanti e divisorie perlopiù realizzate, come pure la copertura.

L'edificio si sviluppa sui piani terra, primo e secondo.

La superficie coperta dell'immobile, sui vari piani, corrisponde a circa mq.1.600; dei quali mq. 234 circa insistenti su area in comproprietà con terzi.

Va infatti evidenziato che alcune modeste porzioni di edificio insistono su area appartenente ad AM & RE ed ad una terza persona.

I progetti reperiti presso la P.A., la documentazione fotografica redatta all'atto dei sopralluoghi svolti, le planimetrie catastali recuperate depositate, rammostrano la consistenza e lo stato e condizione dell'immobile all'attualità.

Va segnalato che sull'area esterna vi sono vari materiali di risulta, detriti e altro e che l'area, in generale, versa in uno stato di abbandono.

SERVITU'

L'atto di provenienza dei beni trascritti 8051/4906 del 2007 riporta la seguente servitù:

“con adiacente area di pertinenza non edificabile gravata da servitù di transito ricadente in zona omogenea A1, individuata al C.T. – foglio 56, mapp. 478”.

L'atto di provenienza rep. 14922/6414 del 27.02.2007 richiama la seguente servitù:

“esistenza di alcune servitù attive e passive costituite sulla base dell'atto di compravendita a rogito del notaio Nicolò Mareschi di San Daniele del Friuli in data 04.01.1972 rep. 3274, trascritto presso la conservatoria dei RRII di Udine in data 17.01.1972 ai n.1343/1191”.

L'atto notarile rep. 3274 del 1972, reperito presso l'Agenzia delle Entrate di Udine – Servizi di Pubblicità Immobiliare, viene allegato alla presente relazione.

Si è quindi effettuata apposita istanza all'Agenzia delle Entrate di Udine,

Servizi Catastali, per la richiesta di un estratto di mappa rappresentante i luoghi, all'epoca di costituzione di detta servitù.

Ciò in quanto all'atto della costituzione della servitù non è allegata alcuna planimetria/mappa rappresentante i luoghi ed i percorsi delle servitù.

Per quanto poi visionato dallo stato dei luoghi, ben visibile dalle foto che si allegano alla presente perizia, si fa presente che esiste un cancello pedonale ed un basculante sul fabbricato di terzi, posto a sud della proprietà, oggetto di vendita, fabbricato di terzi con suo scoperto di pertinenza che confina appunto con la proprietà oggetto di attuale vendita – a ditta AM & RE.

In sostanza si rileva l'esistenza di un cancelletto pedonale che confina con la proprietà AM & RE e la presenza di un basculante, su muro perimetrale di edificio di terzi che confina con la proprietà AM & RE.

Ciò fa sì che il proprietario del fabbricato di terzi posto a confine (a sud), per accedere sia pedonalmente e che con autoveicolo, transiti attraverso l'area scoperta di AM.RE, (area scoperta comune con proprietà di terzi).

All'atto del sopralluogo si è inoltre accertata la presenza di una bombola del gas, a servizio del fabbricato a sud, di terzi, che, per quanto rilevato da servitù trascritte, non risulta avere titolo di rimanere sul fondo AM.RE (area scoperta comune).

CONFORMITA' URBANISTICA

Il fabbricato è stato edificato secondo i seguenti permessi di costruire:

- Edificio ante 1967;
- Concessione Edilizia 324/1972 del 21/12/1972;
- Licenza Edilizia n. 2920 del 09/04/1976;

- Licenza Edilizia n. 3863 del 26/06/1976;
- Licenza Edilizia n. 30/78 del 13/06/1978;
- Licenza Edilizia n. 7/84 del 10/01/1984.

L'edificio in corso di costruzione è provvisto del seguente titolo autorizzativo:

Permesso di Costruire n.2010/170 del 01.09.2010.

Il fabbricato non è ultimato ed il permesso è attualmente decaduto.

VINCOLI

L'atto di provenienza riporta, per l'edificio che era oggetto di compravendita (precedente edificio poi modificato con il recente intervento di ristrutturazione ed ampliamento autorizzato dal Comune, il Vincolo indiretto ai sensi della Legge 1 giugno 1939 n.1089 (ora sostituita dal DLG 22 gennaio 2004 n.42), a favore del Ministero Della Pubblica Istruzione (Direzione Generale delle Antichità e Belle Arti) trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Udine in data 23.05.1962 ai nn.ri 11252/10375.

PREVISIONE DI ESPROPRIO

In data 10 giugno 2019 dal Comune di Codroipo si è ricevuta, a mezzo mail e su richiesta dello scrivente, documentazione riguardante la previsione del piano relativa alla apposizione del vincolo preordinato all'esproprio di pubblica utilità con il Piano Attuativo Comunale (P.A.C.) di iniziativa pubblica del Centro Storico Primario di Passariano e del complesso Monumentale di Villa Manin.

Dalla documentazione ricevuta si evince che una piccola porzione di area esterna, indicata con colore rosso nella cartografia del Comune, è oggetto di vincolo espropriativo.

Trattasi di una porzione marginale del lotto, ricadente sul mappale 41 sub.9.

incluso area scoperta di pertinenza comune

ed esclusiva

immobile – Catasto Terreni

(mappali 458 e 478)

mq. 1.179 x € 20,00 € 23.580,00

IMMOBILE IN COMPROPRIETA' con terzi

mq. 234 x € 550,00 € 128.700,00

(quota in capo a AM&RE = € 64.350,00)

Sommano € **903.580,00**

RIEPILOGO VALORI in capo ad AM.&RE

€ 751.300,00 + € 23.580,00 + € 64.350,00 = € 839.230,00

A detrarre per comproprietà in essere e per vendita

mediante asta, senza garanzie per vizi, difetti ecc.

a detrarre 20% - € 167.846,00

restano € 671.384,00

che si arrotondano in complessivi	€ 670.000,00
-----------------------------------	---------------------

(diconsi euro seicentosestantamila/00)
--

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si è provveduto in data 05.02.2014 con aggiornamento in data 17 luglio 2015

ad effettuare le visure presso l'Agazia delle Entrate – Ufficio Provinciale di

Pordenone – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare

Si sono accertate le seguenti Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli:

ISCRIZIONI

xx) Ipoteca Volontaria trascritta il 07.03.2007 ai n. 8245 Reg. Generale e registro particolare n. 1891 a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA – SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI con sede in Vicenza. – Codice Fiscale 00204010243

La durata del contratto era prevista in anni 1 e 7 mesi.

xx) Ipoteca Volontaria trascritta il 08/04/2010 ai n. 9140 Reg. Generale e registro particolare n. 1891 a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA – SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI con sede in Vicenza. – Codice Fiscale 00204010243

durata di anni 15

TRASCRIZIONI pregiudizievoli

xx Atto giudiziario – Sentenza dichiarativa di Fallimento a favore: Massa Dei Creditori del Fallimento AM & RE srl, trascrizione del 14/03/2014 Reg. Generale 5620 – Reg. Particolare n. 4392.

(Tali note sono riferite a visure effettuate nel febbraio 2014)

Treviso, li 13.06.2019

IL PERITO

(geom. Giovanni Simeoni)



ALLEGATI

Allegato 1: Estratto di mappa

Allegato 2: Planimetria catastale – variazione 3SPC e DOCFA

Allegato 3: Visure partite catastali

Allegato 4: Atto di provenienza

Allegato 5: Documentazione reperita presso la P.A.

Allegato 6: Documentazione fotografica

Allegato 7: Copia atto servitù

Allegato 8: Visure Agenzia delle Entrate Servizi Pubblicità Immobiliare

Allegato 9: apposizione vincolo espropriativo