

# TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

Cancelleria Fallimentare

Procedura di concordato preventivo  
promossa da:

[REDACTED]

G. E. dott. Dott. Andrea Fidanzia  
Commissario Giudiziale dott. Zucchet Giovanni

## 1. Premessa

Con ordinanza del 9 Febbraio 2011, in relazione alla procedura di concordato preventivo presentata dalla [REDACTED] [REDACTED], la S.V.I. nominava me sottoscritto Dott. Arch. Mario Fabretti, con studio in Portogruaro in Borgo San Giovanni 10/12 ed iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia col n. 2455, Consulente Tecnico d'Ufficio, invitandomi a redigere la presente stima dei beni oggetto della suddetta procedura.

## 2. Svolgimento delle operazioni

Durante il periodo assegnato ho eseguito le opportune indagini ed ho reperito il materiale relativo agli immobili oggetto di causa.

In data 8/02/11 alle ore 8:50, alla presenza del Sig. Perosa Paolo (parte in causa), ho proceduto ad effettuare il sopralluogo degli immobili ubicati nei seguenti Comuni:

- Comune di Fossalta di Portogruaro (VE);
- Comune di Latisana (UD) in Via Nazario Sauro 8 condominio "Corte della Ghiacciaia";

- Comune di Palazzolo dello Stella (UD) via in Via Stella n.16.

Dopo aver effettuato il sopralluogo, completo di rilievo fotografico e metrico parziale degli immobili, ho dichiarato concluse le operazioni peritali alle ore 11:30.

Nei giorni seguenti ho terminato le opportune indagini relative alla commerciabilità dei beni.

**3. Verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale, richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente Ufficio Distrettuale delle II.DD. nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio.**

In base all'estratto dei dati identificativi dell'impresa dell'Ufficio Registro delle Imprese della Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di Venezia, risultano i seguenti dati :

Denominazione: [REDACTED]

forma giuridica: SOCIETA' ACCOMANDATARIA SEMPLICE

sede: [REDACTED]

C.F. e partita I.V.A.: [REDACTED]

Iscrizione REA : VE - [REDACTED]

Data di iscrizione : 19/02/1996

Commissario Giudiziale : ZUCCHET GIOVANNI nominato con atto del 14/01/2011

(vedi all. 1 doc.1-2)

***Il sottoscritto procederà qui di seguito alla descrizione alla valutazione dei singoli lotti.***

## **A. LOTTO N. 1**

### **A.1 Identificazione catastale:**

- Catasto Terreni del Comune di Fossalta di Portogruaro (VE), Foglio 8 mappale 177 Qualità seminativo, classe 1 mq 3.360 R.Domenicale. € 35,22, R Agrario 19,09; (vedi all. 1 doc. 3-4).

### **A.2 Descrizione dei beni:**

L'immobile sopra identificato è così descritto:

trattasi di lotto di terreno posto nelle adiacenze del centro abitato che attualmente viene coltivato.

Tele terreno ha una forma leggermente irregolare avente una larghezza di circa 18 metri e una lunghezza di circa 180 metri.(vedi all. 1 foto n..1)

***A.3 Provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 274/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi , attesti l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile; il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;***

Gli immobili sono ubicati in Comune di Fossalta di Portogruaro (Ve) ricadono secondo il C.D.U. rilasciato dal Comune, in parte in zona "C2a" definita come zone scarsamente edificata o inedificata destinata a nuovi complessi insediativi, parzialmente soggetto a Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, e in parte in zona Agricola E2; (vedi all. 1 doc.5-6).

**A.4 Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore o fallito; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data del rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;**

Attualmente gli immobili oggetto di perizia sono liberi.

**A.5 Indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli: per vincoli che restano a carico dell'acquirente:**

•**Domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia ancora in corso ed in quale stato)**

•**Atti di asservimento urbanistici**

•**Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge**

•**Altri pesi o limitazioni d'uso**

**Per vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con decreto di trasferimento:**

•**Iscrizioni;**

•**Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.**

Dalle ispezioni eseguite presso la Conservatoria dei RR.II di Venezia, con aggiornamento al 06/04/2011 servizio meccanizzato per il recepimento delle iscrizioni e trascrizioni, sono emerse le seguenti formalità pregiudizievoli:

Immobile ubicato in ubicato in Fossalta di Portogruaro (Ve)

Trascrizioni a favore:



•**Atto di Compravendita del terreno** , a rogito Notaio Cortellazzo Roberto di San Michele al Tagliamento, stipulato in data 30/01/2002 rep. 13167, n.**4912/3614** del 12/02/2002 (vedi all. 1 doc.7).

**Totale spese per cancellazione** **Euro 0,00**

***A.6 Indichi, ove ricorra il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, le eventuali cause in corso.***

Non vi sono spese di gestione.

***A.7 Fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni, assunte per la stima , esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore al mq., il valore totale ed esplicitando analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti, e quindi il valore finale del bene al netto di tali decurtazioni e correzioni, comprese quelle di cui al punto 6.***

Per quanto concerne la stima dei beni immobili oggetto di causa il sottoscritto ha proceduto a valutare gli stessi al solo scopo di determinare il più probabile valore di mercato, dopo essersi confrontato con più operatori nel mercato immobiliare, e tenendo presente:

- a) la destinazione d'uso attuale degli immobili e la loro superficie;
- b) i prezzi praticati in recenti valutazioni a beni simili per ubicazione e tipologia.

**Descrizione analitica:**



**contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.**

Vedere allegato n. 1

**A.10. Dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o ad IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda.**

Il bene immobile oggetto di E.I. è soggetto, nel caso di vendita, ad IVA ed è un bene strumentale dell'azienda.

**A.11. Predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta, individuando:**

- lotto
- diritto reale staggito
- quota di proprietà
- identificazione catastale
- valore attribuito.

<b>LOTTO 1</b>	Terreno
<b>DIRITTO REALE</b>	Proprietà
<b>PIENA PROPRIETA'</b>	[REDACTED] [REDACTED] forma giuridica: SOCIETA' ACCOMANDATARIA SEMPLICE sede: [REDACTED] cap [REDACTED] C.F. e partita I.V.A. [REDACTED]
<b>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</b>	Catasto Terreni del Comune di Fossalta di Portogruaro (VE), Foglio 8 mappale 177 Qualità seminativo, classe 1 mq 3.360 R.Domenicale. € 35,22, R Agrario 19,09.
<b>VAL. ATTRIBUITO</b>	<b>Euro 71.500,00</b>

## **B. LOTTO N. 2**

### ***B.1 Identificazione catastale:***

Catasto Fabbricati del Comune di Latisana (UD), Foglio 9

- mappale 309 sub 24 , categoria A/2, Classe 2, Consistenza 3 vani, Rendita 247,90 Euro;
- mappale 309 sub 45 , categoria C/2, Classe 5, Consistenza 5 mq, Rendita 9,55 Euro;
- mappale 309 sub 57 , categoria C/6, Classe 3, Consistenza 13 mq, Rendita 29,54 Euro;
- mappale 309 sub 58 , categoria C/6, Classe 3, Consistenza 12 mq, Rendita 27,27 Euro.

(vedi all. 1 doc.8-9-10-11-12-13)

### ***B.2 Descrizione dei beni:***

L'immobile sopra identificato è così descritto: appartamento a destinazione residenziale posto al piano primo con cantina e due box auto aperti posti al piano interrato. Il bene è inserito nel complesso condominiale denominato "Corte della Ghiacciaia" (vedi all. 1 foto n. 2-3) sito in Comune di Latisana Via N. Sauro n.8.

Il complesso edilizio, ultimato nell'anno 2007, è posto in zona centrale ed è composto da 15 U.I. Tutte a destinazione residenziale. Esso presenta due scale interne comuni che conducono alle varie unità ed una piccola corte interna ben piantumata e ben curata ad uso comune .

Il contesto urbano è costituito da edifici a carattere residenziale e commerciale, l'immobile oggetto di causa si presenta in buone condizioni di manutenzione .

Il bene di perizia è costituito da: ingresso-soggiorno con angolo cottura(vedi all. 1 foto n.4 ), disimpegno, bagno ed una camera da letto (vedi all. 1 foto n. 5).

Le finiture interne sono di buona fattura, pavimentazione in ceramica in tutto l'appartamento tranne nella camera dove la pavimentazione è in parquet, serramenti in legno con vetrocamera e scuri verniciati, porta blindata all'ingresso, videocitofono e impianto di riscaldamento autonomo a radiatori.

Al piano interrato sono presenti la cantina e i due box auto aperti aventi pavimentazione in spolvero al quarzo (vedi all. 1 foto n. 6).

***B.3 Provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 274/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi , attesti l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile; il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;***

Gli immobili sono ubicati in Comune di Latisana (UD) ricadono secondo il **C.D.U.** rilasciato dal Comune, in **"zona omogenea A sottozona A3 che comprende edifici di interesse ambientale dove si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio esistente....."** ; (vedi all. 1 doc.14).Tale immobile è stato autorizzato dal Comune di Latisana dai seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Concessione n. 3983 del 02/01/2004 rilasciata dal Comune di Latisana (UD) (vedi all. 1 doc.15)

- Variante alla Concessione n. 3983/04 del 04/05/2005 rilasciata dal Comune di Latisana (UD) (vedi all. 1 doc.16)
- Variante alla Concessione n. 3983/04 del 14/09/2006 rilasciata dal Comune di Latisana (UD) (vedi all. 1 doc.17)
- Certificato di Agibilità n. 2293 del 01/02/2007 rilasciato dal Comune di Latisana (UD) (vedi all. 1 doc.18)

L'immobile in oggetto di perizia è conforme al progetto depositato e alle schede catastali.

***B.4 Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore o fallito; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data del rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;***

L'immobile sopra descritto è attualmente occupato dal Sig. Cappelletto Andrea con regolare contratto di locazione ad uso abitativo a decorrere dal 1/2/2009 al 31/01/2013 con eventuale rinnovo di altri 4 anni se non viene comunicata disdetta almeno sei mesi dalla scadenza. (vedi all. 1 doc.19)

***B.5 Indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli: per vincoli che restano a carico dell'acquirente:***

•***Domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia ancora in corso ed in quale stato)***

•***Atti di asservimento urbanistici***

•***Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge***

**•Altri pesi o limitazioni d'uso**

**Per vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con decreto di trasferimento:**

**•Iscrizioni;**

**•Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.**

Dalle ispezioni eseguite presso la Conservatoria dei RR.II di Venezia, con aggiornamento al 06/04/2011 servizio meccanizzato per il recepimento delle iscrizioni e trascrizioni, sono emerse le seguenti formalità pregiudizievoli:(vedi all. 1 doc.20)

Immobile ubicato in ubicato in Latisana (UD)

Trascrizioni a favore:

**•Atto di Compravendita** , a rogito Notaio Cortellazzo Roberto di San Michele al Tagliamento, stipulato in data 29/04/2004 rep. 16154 racc. 8911, n. **14928/10236** **presentazione n. 6** del 14/05/2004 (vedi all. 1 doc.21)

Iscrizioni:

**•Del 19/07/2005 registro n.23202/4675\_Concessione a Garanzia di Mutuo con Ipoteca Volontaria** con sede in San Michele al Tagliamento (VE) notaio Cortellazzo Roberto repertorio n. 17694/9914 del 1/7/2005 a favore Banca San Biagio del Veneto Orientale di Cesarolo Fossalta di Portogruaro e Pertegada , BCC per un capitale di 1.400.000,00 Euro per una durata di 15 anni

Annotazioni\_restrizione di Beni:

del 02/11/2006 n. 5035;

del 27/11/2006 n. 5496;

del 17/01/2008 n. 244;

del 25/02/2010 n. 839 .

(vedi all. 1 doc.22-23-24-25-26)

Cancellazione iscrizione Ipoteca Volontaria del **19/07/2005** registro  
**n.23202/4675** Euro 35,00

**Totale spese per cancellazione Euro 35,00**

(Le spese notarili per la cancellazione non sono state calcolate in quanto variano notevolmente in dipendenza del professionista incaricato).

***B.6 Indichi, ove ricorra il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, le eventuali cause in corso.***

Attualmente la Fa.Pa Immobiliare è a credito di Euro 321,44 verso il condominio di cui fa parte l'immobile in oggetto di perizia.

(vedi all. 1 doc.27)

***B.7 Fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni, assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore al mq., il valore totale ed esplicitando analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti, e quindi il valore finale del bene al netto di tali decurtazioni e correzioni, comprese quelle di cui al punto 6.***

Per quanto concerne la stima dei beni immobili oggetto di causa il sottoscritto ha proceduto a valutare gli stessi al solo scopo di determinare il più probabile valore di mercato, dopo essersi confrontato con più operatori nel mercato immobiliare, e tenendo presente:

a) la destinazione d'uso attuale degli immobili e la loro superficie;



b) l'ubicazione degli immobili e la loro regolarità dal punto di vista edilizio ed urbanistico;

c) il grado di vetustà dei fabbricati e le opere di manutenzione ordinaria-straordinaria e di nuova realizzazione eseguite in epoca più recente;

d) i prezzi praticati in recenti valutazioni a beni simili per ubicazione e tipologia.

**Descrizione analitica:** appartamento con cantina e due box auto aperti identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Latisana (UD), Foglio 9

- mappale 309 sub 24 , categoria A/2, Classe 2, Consistenza 3 vani, Rendita 247,90 Euro;
- mappale 309 sub 45 , categoria C/2, Classe 5, Consistenza 5 mq, Rendita 9,55 Euro;
- mappale 309 sub 57 , categoria C/6, Classe 3, Consistenza 13 mq, Rendita 29,54 Euro;
- mappale 309 sub 58 , categoria C/6, Classe 3, Consistenza 12 mq, Rendita 27,27 Euro.

TIPOLOGIA: appartamento posto al piano primo con cantina e due box auto aperti posti al piano interrato
STRUTTURA: struttura portante in c.a. , tamponamenti in laterizio, tetto a falde inclinate
COMPOSIZIONE: ingresso-soggiorno e angolo cottura, disimpegno, bagno e una camera, piano interrato cantina e due box auto aperti
SUPERFICIE COMMERCIALE APPARTAMENTO (coeff.1): mq. 53, H: 2,50m
SUPERFICIE COMMERCIALE CANTINA (coeff.0,5): mq. 6, H: 2,40m
SUPERFICIE COMMERCIALE BOX (coeff.0,5): mq. 15, H: 2,40m
SUPERFICIE COMMERCIALE BOX (coeff.0,5): mq. 15, H: 2,40m



**B.10. Dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o ad IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda.**

Il bene immobile oggetto di E.I. è soggetto, nel caso di vendita, ad IVA ed è un bene strumentale dell'azienda.

**B.11. Predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta, individuando:**

- lotto
- diritto reale staggito
- quota di proprietà
- identificazione catastale
- valore attribuito.

<b>LOTTO 2</b>	Appartamento posto al piano primo con cantina e due box auto aperti al piano interrato
<b>DIRITTO REALE</b>	Proprietà
<b>PIENA PROPRIETA'</b>	<p>_____</p> <p>_____.</p> <p>forma giuridica: SOCIETA' ACCOMANDATARIA SEMPLICE</p> <p>sede: F_____</p> <p>cap _____</p> <p>C.F. e partita I.V.A.: _____</p>
<b>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</b>	Catasto Fabbricati del Comune di Latisana (UD), Foglio 9 mappale 309 sub 24 , categoria A/2, Classe 2, Consistenza 3 vani, Rendita 247,90 Euro; mappale 309 sub 45 , categoria C/2, Classe 5, Consistenza 5 mq, Rendita 9,55 Euro; mappale 309 sub 57 , categoria C/6, Classe 3, Consistenza 13 mq, Rendita 29,54 Euro; mappale 309 sub 58 , categoria C/6, Classe 3, Consistenza 12 mq, Rendita 27,27 Euro
<b>VAL. ATTRIBUITO</b>	<b>Euro 86.000,00</b>

## **C. LOTTO N. 3**

### **C.1 Identificazione catastale:**

Catasto Fabbricati del Comune di Palazzolo dello Stella (UD), Foglio 13

- mappale 204 sub 1 , categoria C/1, Classe 5, Consistenza 123 mq, Rendita 2159,82 Euro;
- mappale 204 sub 2 , categoria A/4, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Rendita 218,20 Euro;
- mappale 211 sub 5 , categoria C/2, Classe 4, Consistenza 59 mq, Rendita 118,84 Euro;
- mappale 212 , categoria A/3, Classe 3, Consistenza 6 vani, Rendita 356,36 Euro;
- mappale 213 sub 1 , categoria C/1, Classe 4, Consistenza 133 mq, Rendita 2005,71 Euro
- mappale 213 sub 2 , categoria A/3, Classe 1, Consistenza 9,5 vani, Rendita 412,13 Euro;

(vedi allegato n. 1 doc. 28-29).

### **C.2 Descrizione dei beni:**

Gli immobili sopra identificati sono così descritti:

Trattasi di un complesso di edifici realizzati anteriormente al 1967, ormai vetusti ed in stato di abbandono ubicati in pieno centro storico tra via Stella e via Tresara. Sono edifici a due o tre piani (vedi all. 1 foto n.7-8-9-10-11), per i quali è necessario un intervento di tipo radicale con demolizione e ricostruzione.

L'area risulta ben servita data la presenza di una strada in lato Ovest ed una in lato Est; la vigente strumentazione urbanistica prevede delle sagome di massimo inviluppo entro le quali concentrare l'edificazione con unico limite

dato dall'altezza pari a mt 9,00 su via Stella e mt 6.00 su via Tresara o Bearzat.

Il piano definisce anche un'area libera da edificazione verso Est potenzialmente destinata a parcheggio o verde.

Per il complesso in questione è ammessa la destinazione commerciale, direzionale, residenziale o compatibile con queste.

La superficie su cui insistono gli immobili risulta di circa mq 1.300,00 e stante le previsioni urbanistiche è ammessa teoricamente una edificazione stimata di circa 5.600,00 mc complessivi.

***C.3 Provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 274/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi , attesti l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile; il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;***

Gli immobili sono ubicati in Comune di Palazzolo dello stella (UD) ricadono secondo il **C.D.U.** rilasciato dal Comune, in "**zona residenziale Aa di Palazzolo capoluogo**"; (vedi all. 1 doc.30-31)

dalla visione delle pratiche edilizie in Comune di Palazzolo dello Stella si è risalito alle seguenti pratiche edilizie :

- Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili n. 31/64 del 19/09/1964 rilasciato dal Comune di Palazzolo dello Stella (UD) (vedi all. 1 doc.32)

- Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili n. 9/67 del 28/08/1967 rilasciato dal Comune di Palazzolo dello Stella (UD) (vedi all. 1 doc.33)
- Abitabilità n. 9/67 del 28/07/1972 rilasciata dal Comune di Palazzolo dello Stella (UD) (vedi all. 1 doc.34)
- Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili n. 10/76 del 24/02/1976 rilasciato dal Comune di Palazzolo dello Stella (UD)(vedi all. 1 doc.35)
- Concessione edilizia in sanatoria n. 222 del 13/08/1992 rilasciata dal Comune di Palazzolo dello Stella (UD)(vedi all. 1 doc.36)

L'immobile in oggetto di perizia non è conforme al progetto depositato e alle schede catastali e tali opere possono essere sanabili.

I costi preventivati comprensive di spese tecniche e oblazione possono essere quantificate in 3.000,00 Euro.

***C.4 Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore o fallito; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data del rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;***

Gli immobili attualmente sono liberi.

***C.5 Indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli: per vincoli che restano a carico dell'acquirente:***

•**Domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia ancora in corso ed in quale stato)**

•**Atti di asservimento urbanistici**

•**Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge**

•**Altri pesi o limitazioni d'uso**

**Per vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con decreto di trasferimento:**

•**Iscrizioni;**

•**Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.**

Dalle ispezioni eseguite presso la Conservatoria dei RR.II di Venezia, con aggiornamento al 06/04/2011 servizio meccanizzato per il recepimento delle iscrizioni e trascrizioni, sono emerse le seguenti formalità pregiudizievoli:

Immobile ubicato in ubicato in Palazzolo dello Stella (UD)

Trascrizioni a favore:

- **Atto di permuta** , a rogito Notaio Cortellazzo Roberto di San Michele al Tagliamento, stipulato in data 05/12/2006 rep. 19504/11206 , **registro 40394/26238 n. pres. 23 a Udine in data 14/12/2006** (vedi all. 1 doc.37)
- **Atto di compravendita** , a rogito Notaio Cortellazzo Roberto di San Michele al Tagliamento, stipulato in data 18/11/2008 rep. 21561/12830 , **registro 34535/22958 n. pres. 4 a Udine in data 28/11/2008** (vedi all. 1 doc.38)

**Totale spese per cancellazione**

**Euro 0,00**

C.6 **Indichi, ove ricorra il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, le eventuali spese condominiali scadute non**

***pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, le eventuali cause in corso.***

Non ci sono spese di gestione.

***C.7 Fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni, assunte per la stima , esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore al mq., il valore totale ed esplicitando analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti, e quindi il valore finale del bene al netto di tali decurtazioni e correzioni, comprese quelle di cui al punto 6.***

Per quanto concerne la stima dei beni immobili oggetto di causa il sottoscritto ha proceduto a valutare gli stessi al solo scopo di determinare il più probabile valore di mercato, dopo essersi confrontato con più operatori nel mercato immobiliare, e tenendo presente:

- a) la destinazione d'uso attuale degli immobili e la loro superficie;
- b) l'ubicazione degli immobili e la loro regolarità dal punto di vista edilizio ed urbanistico;
- c) il grado di vetustà dei fabbricati e le opere di manutenzione ordinaria-straordinaria e di nuova realizzazione eseguite in epoca più recente;
- d) i prezzi praticati in recenti valutazioni a beni simili per ubicazione e tipologia.

**Descrizione analitica:**



**complesso di edifici vetusti** identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Palazzolo dello Stella (UD), Foglio 13, mappale 204 sub 1 , categoria C/1, Classe 5, Consistenza 123 mq, Rendita 2159,82 Euro, mappale 204 sub 2 , categoria A/4, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Rendita 218,20 Euro, mappale 211 sub 5 , categoria C/2, Classe 4, Consistenza 59 mq, Rendita 118,84 Euro, mappale 212 , categoria A/3, Classe 3, Consistenza 6 vani, Rendita 356,36 Euro, mappale 213 sub 1 , categoria C/1, Classe 4, Consistenza 133 mq, Rendita 2005,71 Euro, mappale 213 sub 2 , categoria A/3, Classe 1, Consistenza 9,5 vani, Rendita 412,13 Euro.

TIPOLOGIA: complesso di edifici vetusti
STRUTTURA: struttura portante in mattoni pieni , tetto a falde inclinate
COMPOSIZIONE: complesso di edifici di varia destinazione d'uso in stato di abbandono.
VALUTAZIONE CUBATURA DA REALIZZARE: 5.600 MC
MANUTENZIONE: pessima

**Il sottoscritto attribuisce ai medesimo bene i seguenti valori:**

MC 5600 x 41,00 Euro	Euro	229.600,00
Spese attribuite per Cancellazione vincoli:	Euro	0,00
Spese tecniche e oblazione:	Euro	3.000,00
<b>Valore totale immobile arrotondato:</b>	<b>Euro</b>	<b>226.500,00</b>

*(diconsi duecentoventiseimilacinquecento euro virgola zero centesimi).*

**VALORE TOTALE LOTTO N.3**

**Euro 226.500,00**

***C.8 Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota , tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in***

**caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati, in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini.**

Il bene in oggetto di perizia non è una quota indivisa

**C.9 Alleghi almeno due fotografie esterne ed interne di ciascun bene , la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.**

Vedere allegato n. 1 e n. 2.

**C.10. Dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o ad IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda.**

Il bene immobile oggetto di E.I. è soggetto, nel caso di vendita, ad IVA ed è un bene strumentale dell'azienda.

**C.11. Predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta, individuando:**

- lotto
- diritto reale staggito
- quota di proprietà
- identificazione catastale
- valore attribuito.

<b>LOTTO 3</b>	Complesso di edifici vetusti
<b>DIRITTO REALE</b>	Proprietà

<b>PIENA PROPRIETA'</b>	<p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED].</p> <p>forma giuridica: SOCIETA' ACCOMANDATARIA SEMPLICE</p> <p>sede: [REDACTED]</p> <p>cap [REDACTED]</p> <p>C.F. e partita I.V.A.: [REDACTED]</p>
<b>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</b>	<p>Catasto Fabbricati del Comune di Palazzolo dello Stella (UD), Foglio 13</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•mappale 204 sub 1 , categoria C/1, Classe 5, Consistenza 123 mq, Rendita 2159,82 Euro</li> <li>•mappale 204 sub 2 , categoria A/4, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Rendita 218,20 Euro</li> <li>•mappale 211 sub 5 , categoria C/2, Classe 4, Consistenza 59 mq, Rendita 118,84 Euro</li> <li>•mappale 212 , categoria A/3, Classe 3, Consistenza 6 vani, Rendita 356,36 Euro</li> <li>•mappale 213 sub 1 , categoria C/1, Classe 4, Consistenza 133 mq, Rendita 2005,71 Euro</li> <li>•mappale 213 sub 2 , categoria A/3, Classe 1, Consistenza 9,5 vani, Rendita 412,13 Euro</li> </ul>
<b>VAL. ATTRIBUITO</b>	<b>Euro 226.500,00</b>

#### **4. Conclusioni**

Nella certezza di avere ottemperato all'incarico ricevuto, ringrazio l'Ill.mo Giudice Dott. Andrea Fidanzia per la fiducia accordatami e rassego la presente relazione.

Portogruaro lì, 6/05/2011

Arch. Mario Fabretti

