

---

## TRIBUNALE DI PORDENONE

### CONSULENZA TECNICA INERENTE L'IMMOBILE

**FALLIMENTO:**



**SENTENZA:**

FALL. SENT. N. 15/2012

**GIUDICE DELEGATO:**



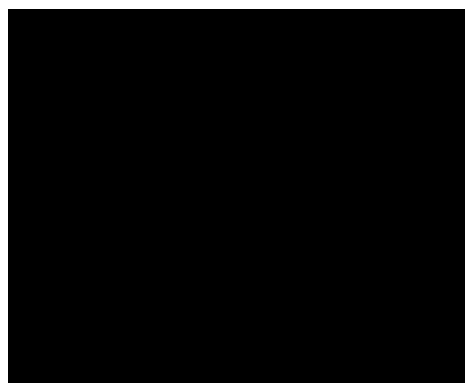
**CURATORE FALLIMENTARE:**



**IL CT DELA PROCEDURA:**



Pordenone (PN), 22.10.2012.





## **SOMMARIO**

<b>1.0 PREMESSA .....</b>	<b>3</b>
<b>2.0 Identificazione catastale e provenienza - Via Pasubio n. 10 p. T .....</b>	<b>4</b>
<b>2.1 Descrizione sintetica dell'immobile – Via Pasubio n. 10 p. T .....</b>	<b>5</b>
<b>2.2 - Formalità pregiudizievoli - Via Pasubio n. 10 p. T .....</b>	<b>9</b>
<b>2.3 Regolarità edilizia del bene - Via Pasubio n. 10 p. T.....</b>	<b>9</b>
<b>2.4 Stato di occupazione del bene - Via Pasubio n. 10 p. T .....</b>	<b>10</b>
<b>3.0 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE.....</b>	<b>10</b>

---

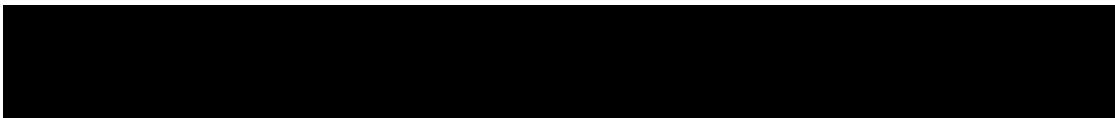
**1.0 PREMESSA**

Il sottoscritto geometra [REDACTED] iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Pordenone [REDACTED] veniva incaricato dal curatore [REDACTED] quale perito estimatore nell'ambito della procedura fallimentare a carico della società [REDACTED]

Forma oggetto del presente elaborato peritale l'alloggio sito al piano terra dell'edificio sito in comune di Casarsa della Delizia (PN), via Pasubio n. 10.

**Attività svolta nel corso delle operazioni peritali:**

- sopralluogo in data 13.06.2012 presso l'immobile in Casarsa della Delizia (PN), via Pasubio n. 10 con contestuale verifica della consistenza, acquisizione della documentazione fotografica e restituzione grafica del rilievo eseguito (**allegato n. 1**);
- verifiche catastali presso l'Agenzia del Territorio di Pordenone con acquisizione di visura, estratto di mappa e scheda catastale (**allegati nn. 2-3**);
- acquisizione dell'atto di provenienza dell'immobile (**allegato n. 4**);
- n. 2 accessi all'ufficio tecnico del Comune di Casarsa della Delizia per l'acquisizione della documentazione edilizia riguardante l'immobile (**allegati nn. 5.1-5.2-5.3**);
- ispezione presso la Conservatoria RR.II. di Pordenone (**allegato n. 6**).




## 2.0 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di alloggio facente parte di un edificio residenziale sito in via Pasubio n. 10 in Comune di Casarsa della Delizia (PN), a circa 1,0 km dalla piazza centrale del Comune.

### 2.0 Identificazione catastale e provenienza - Via Pasubio n. 10 p. T

Catastralmente è censito come segue (allegati nn. 2-3):

**Comune di Casarsa della Delizia (PN) – NCEU**


<u>Fg</u>	<u>Part</u>	<u>Sub</u>	<u>Cat</u>	<u>Cl</u>	<u>Consist</u>	<u>Piani</u>	<u>Intestazione catastale</u>
6	153	1	A/3	3	6 vani	p. T	

**La planimetria catastale non corrisponde con quanto rilevato in loco evidenziando le seguenti difformità:**

- diversa distribuzione interna dei locali;
- eliminazione della scala presente nella scheda e ricavo di un ulteriore locale nel relativo sottoscala con realizzazione di una parete collegante la colonna ed il muro di confine a N-E.

Tali differenze derivano dagli interventi edilizi di cui alle pratiche di DIA presentate in data 30.11.2001 e 10.03.2006 cui non è seguito l'aggiornamento della scheda catastale.

**I costi per l'aggiornamento della scheda saranno a carico dell'aggiudicatario che vi dovrà provvedere, prima del trasferimento notarile.**

L'intestazione attuale del bene deriva dall'atto di donazione del 14.11.2001, a rogito del notaio  rep. n. 29585, racc. n. 6249, registrato a Maniago il 22.11.2001, al n. 1135, serie 1V, trascritto a Pordenone il 16.11.2001, RG 16963, RP 12039 (allegato n. 4).



- serramenti esterni in PVC e vetro camera con scuri in legno;
- pavimentazione in piastrelle;
- rivestimento bagni in piastrelle;
- pavimentazione Ct in cls liscio;
- presenza di controparete in cartongesso + isolante sulle murature perimetrali;
- caldaia a metano marca SANT'ANDREA sita nella Ct (non è stato rinvenuto il libretto di caldaia);
- radiatori lamellari in ferro;
- presenza di impianto solare termico con circa 10 anni di vita;
- contatori elettrico e del gas posti sul fronte strada.

Si rileva che l'approvvigionamento idrico avviene tramite pozzo artesiano e che è presente un unico motorino dell'acqua, comune con l'alloggio del piano primo (di terzi). Le acque reflue domestiche scaricano sulla fognatura comunale la cui linea è presente su via Pasubio.

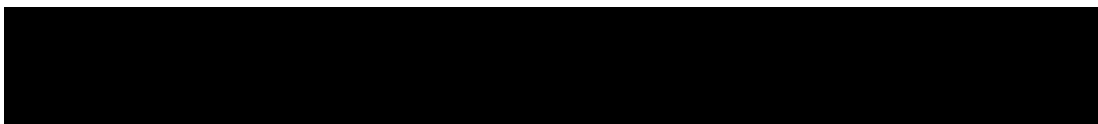
L'accesso pedonale avviene tramite cancello metallico prospiciente la pubblica via. Si riporta di seguito la documentazione fotografica acquisita in sede di sopralluogo; si rimanda alla planimetria di cui all'**allegato n. 1** ove sono indicati i con di ripresa fotografica.

**L'immobile è privo di giardino e di posto auto.**





**FOTO 1**

**Veduta esterna da via Pasubio**



 <p data-bbox="520 412 807 456">Non oggetto di stima</p> <p data-bbox="416 719 655 763">Oggetto di stima</p> <p data-bbox="517 819 619 853">FOTO 2</p>	<p data-bbox="895 533 1350 633"><b>Veduta esterna da area scoperta (di terzi)</b></p>
 <p data-bbox="517 1312 619 1346">FOTO 3</p>	<p data-bbox="911 1088 1334 1122"><b>Veduta interna angolo cottura</b></p>
 <p data-bbox="517 1805 619 1839">FOTO 4</p>	<p data-bbox="890 1581 1353 1615"><b>Veduta interna pranzo-soggiorno</b></p>

[REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]

 <p><b>FOTO 5</b></p>	<p><b>Veduta interna</b></p>
 <p><b>FOTO 6</b></p>	<p><b>Veduta zona ingresso all'alloggio</b></p>

Consistenza immobiliare rilevata e valorizzata – Via Pasubio n. 10 p .T.

<u>Identificazione catastale</u>	<u>Descrizione</u>	<u>Sup. reale Mq arr.</u>	<u>Sup. commerciale Mq arr.</u>
<b>NCEU fg 6 part 153 sub 1</b>	Alloggio p. T	108,00	108,00
	Ct - lavanderia p. T	8,00	2,00
	<b>Sup. commerciale complessiva</b>		<b>110,00</b>



## 2.2 - Formalità pregiudizievoli - Via Pasubio n. 10 p. T

Dalla verifica eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Pordenone si è rilevata la presenza delle seguenti formalità pregiudizievoli (allegato n. 6):

### 1. Iscrizione di ipoteca giudiziale con nota del 21.10.2009, RG 15130, RP 2897,

a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] sulla quota di 1/1 del diritto di proprietà del seguente immobile in Comune di Casarsa della Delizia:

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: NCEU fg 6 part 153, sub 1, A/3, 6 vani, via Pasubio n. 10.

Capitale: euro 90.000,00 Totale: euro 157.500,00.

### 2. Trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento con nota del 28.05.2012,

RG 6764, RP 5071, a favore della [REDACTED]

[REDACTED] sulla quota di 1/1 del diritto di proprietà del seguente immobile in Comune di Casarsa della Delizia:

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: NCEU fg 6 part 153, sub 1, A/3, 6 vani, via Pasubio n. 10.

## 2.3 Regolarità edilizia del bene - Via Pasubio n. 10 p. T

A seguito della richiesta presentata presso l'ufficio tecnico del Comune di Casarsa della Delizia sono stati acquisiti i seguenti titoli autorizzativi (allegati nn. 5.1-5.2-5.3):

- concessione edilizia in sanatoria n. 113/86/C, per opere condonate ai sensi della legge 28.02.1985 n. 47 rilasciata dal Comune di Casarsa della Delizia (PN) il 24.06.1998 a Colussi Agostino per le seguenti opere edilizie abusive (***sono state indicate le sole opere riguardanti l'immobile oggetto di stima***) (all. n. 5.1):
  - *cambio di destinazione d'uso di cantina per ricavare vani abitabili (via Pasubio n. 10, fg 6 part 153/1);*
  - *cambio di destinazione d'uso di accessorio da legnaia a garage (via Pasubio n. 10, fg 6 part 153/1);*
  - *ristrutturazione accessorio per ricavare garage e centrale termica (via Pasubio n. 12, fg 6 part 153);*

- 
- denuncia di inizio attività presentata in data 30.11.2001 [redacted] per *manutenzione straordinaria all'interno dell'edificio residenziale* con lavori ultimati in data 30.11.2004 (**all. n. 5.2**);
  - denuncia di inizio attività presentata in data 10.03.2006 [redacted] per *manutenzione straordinaria al fabbricato residenziale* con trasmissione di documentazione integrativa del 05.05.2006 e lavori ultimati in data 15.03.2007 (**all. n. 5.3**).

#### Difformità

Con riferimento agli elaborati grafici di cui alla DIA del 10.03.2006, pratica n. 06/057 si è riscontrato un improprio utilizzo come *cucinino* di un locale adibito a *ripostiglio* nell'elaborato grafico del piano terra.

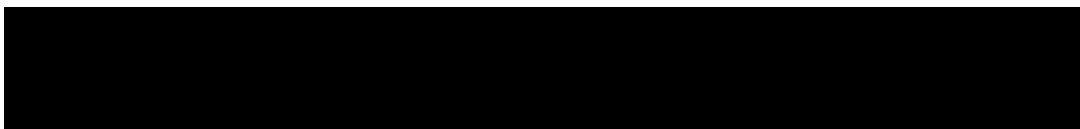
### **2.4 Stato di occupazione del bene - Via Pasubio n. 10 p. T**

L'immobile è abitato dalla sig.ra [redacted] e dalla di lei madre.

### **3.0 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE**

Per la valutazione dell'immobile de quo si è adottato il criterio sintetico-comparativo individuando il valore di mercato riscontrabile in zona per immobili consimili, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed in particolare modo che:

- a) la vendita avviene attraverso un'asta fallimentare visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi-difetti sia occulti che visibili con l'indicazione di un prezzo di liquidazione a basa d'asta che assolve la funzione di incentivare i potenziali acquirenti;
- b) l'attuale offerta immobiliare sta registrando un trend negativo in una situazione generale di recessione del contesto economico e di grave crisi di liquidità con difficoltà di accesso al credito;
- c) l'alloggio presenta una coibentazione sulle murature perimetrali (pannello isolante + controparte in cartongesso), ma è privo dei più recenti accorgimenti costruttivi, anche, in tema di risparmio energetico;



- d) il prezzo formulato tiene conto delle irregolarità rilevate che saranno a totale cura e spese dell'aggiudicatario;
- e) la presente valutazione ha validità di 7/8 mesi stante un mercato in continua recessione;
- f) l'immobile è privo di giardino e di posto auto con ingresso su corte di terzi;
- g) l'immobile è da considerarsi privo di ogni arredo.

Quale fonte indiretta si allega tabella con i valori DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO:

**Provincia:** PORDENONE

**Comune:** CASARSA DELLA DELIZIA

**Fascia/zona:** Centrale/CAPOLUOGO: P.ZZA ITALIA, V. G. PASOLINI, SEGLUZZA

**Codice di zona:** B1

**Microzona catastale n.:** 1

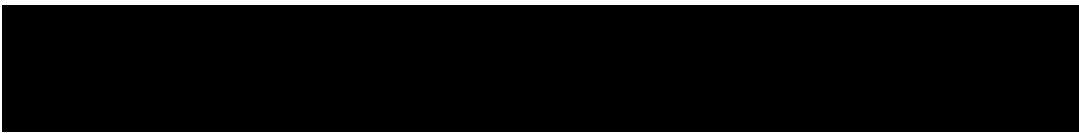
**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	900	1100	L	3,5	5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	850	1000	L	3,5	4,5	L
Box	NORMALE	500	700	L	2,5	3,5	L
Ville e Villini	NORMALE	1050	1300	L	4,5	6	L

Tenuto conto di quanto sopra, si esprime la seguente valutazione.

Comune di Casarsa della Delizia (PN)			
<u>Descrizione</u>	<u>Sup. comm. Mq. arr.</u>	<u>Prezzo unitario €/mq</u>	<u>Valore a base d'asta Quota 1/1</u>
<b>NCEU fg 6 part 153 sub 1</b>  <b>Alloggio p. T</b> <b>(da intendersi non arredato)</b>	Mq 110,00	€ 600,00/mq	€ 66.000,00
<b>Detrazione del 50% per pervenire ad un prezzo a base d'asta trattandosi di una vendita forzata e tenuto conto di tutti gli elementi critici sopraindicati</b>			- € 33.000,00
<b>Totale valore a base d'asta</b>			<b>€ 33.000,00 arr.</b>




**L'immobile non è dotato dell'attestato di certificazione energetica (ACE), i cui costi saranno a carico dell'aggiudicatario che vi dovrà provvedere, prima del trasferimento notarile.**

**I costi per l'aggiornamento della scheda saranno a carico dell'aggiudicatario che vi dovrà provvedere, prima del trasferimento notarile.**

<b>Pordenone (PN), 22.10.2012.</b>	
------------------------------------	--

**ALLEGATI:**

- 1 Schema di rilievo immobile in via Pasubio n. 10.
- 2 Estratto di mappa e visura catastale.
- 3 Scheda catastale.
- 4 Atto di donazione del 14.11.2001, rep. n. 12039 notai 
- 5 Pratiche edilizie edificio in via Pasubio n. 10: concessione edilizia in sanatoria n. 113/86/C del 24.06.1998 (**all. n. 5.1**), denuncia di inizio attività presentata in data 30.11.2001 (**all. n. 5.2**), denuncia di inizio attività presentata in data 10.03.2006 (**all. n. 5.3**).
- 6 Ispezione presso la Conservatoria dei RR.II. di Pordenone del 25.06.2012.