

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

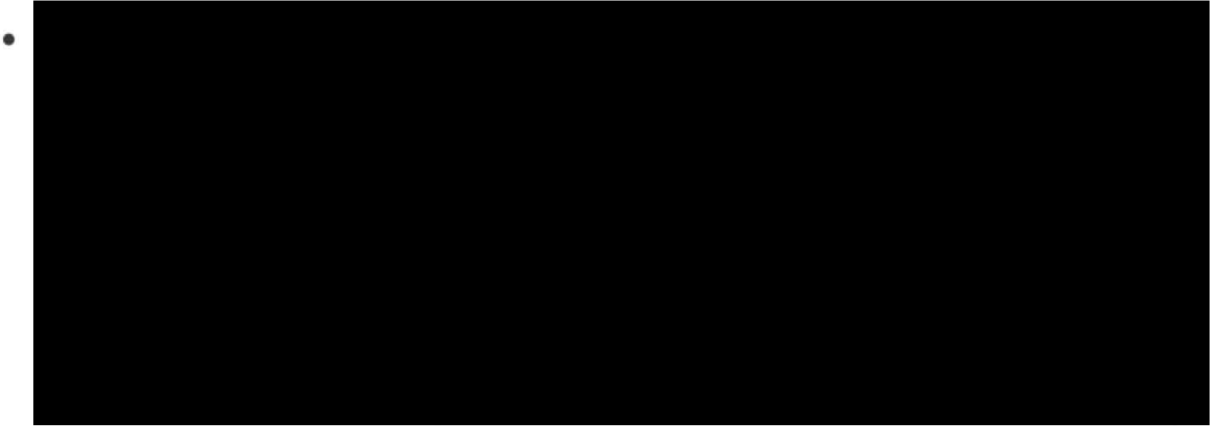
GIUDICE DELEGATO : dott.ssa Roberta BOLZONI

CURATORE FALLIMENTARE : dott. Alberto POGGIOLI

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO : geom. Luigi TONEGUTTI

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 19/2022

a carico della Società:



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI E MOBILI

in proprietà alla società 

A) OPIFICIO INDUSTRIALE in Comune di Pinzano al Tagliamento

B) BENI AZIENDALI

C) AUTOVEICOLI E MEZZI DI TRASPORTO



All'illustrissimo

Sig. GIUDICE DELEGATO

dott.ssa Roberta BOLZONI

del Tribunale di

33170 –PORDENONE -

Liquidazione Giudiziale n. 19/2022 del 16.09.2022

RELAZIONE PERITALE

Nella procedura di Fallimentare a carico della Società:



Curatore : dott. Alberto POGGIOLI

Consulente Tecnico d'Ufficio : geom. Luigi TONEGUTTI

PERIZIA DI STIMA

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



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

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



B) Beni aziendali costituiti da macchinari e attrezzature

C) Autoveicoli e mezzi di trasporto

A) STIMA BENI IMMOBILI

PREMESSE

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

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

.....

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

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

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

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



PROVENIENZA

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

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

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

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

Con il suddetto atto la società [REDACTED] cede e vende ai coniugi [REDACTED] e [REDACTED] che in parti uguali acquistano la quota indivisa complessiva di 22/100 e con il medesimo atto le parti si obbligano a costruire un fabbricato in condominio e di riconoscere **“ora per allora”** in piena ed esclusiva proprietà le seguenti unità

- **Opificio ad uso deposito al piano terra** nonché quota indivisa sulle parti comuni di 78/100 (assegnata alla società [REDACTED] – *identificata in colore rosso nella planimetria allegata all'atto suddetto*
- **Abitazione al piano primo, cantina al piano scantinato e vano scala** nonché quota indivisa sulle parti comuni di 22/100 (assegnata ai coniugi [REDACTED] e [REDACTED] - *identificata in colore blu nella planimetria allegata all'atto suddetto*



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

A seguito decesso della Sig.ra [REDACTED] e deceduta il [REDACTED] veniva redatto atto di accettazione di eredità con beneficio di inventario n. 75695/37102 del 14.03.2022 notaio Gaspare GERARDI, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 05.05.2022 ai nn. 6360 RG/4797 a favore delle figlie [REDACTED] e [REDACTED] il coniuge [REDACTED] con il trascritto atto ha rinunciato all'eredità

(vedi allegato 3 – nota di trascrizione)

.....

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

(vedi allegato 4 – estratto di mappa)

(vedi allegato 5 - visura catastale)

(vedi allegato 6 – elaborato planimetrico)

Catasto Fabbricati

Intestazione: [REDACTED] – proprietario per 78/100
[REDACTED] – proprietario per 11/100
[REDACTED] – proprietaria per 11/100

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

(vedi allegato 7- planimetria catastale)

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

(vedi allegato 8- planimetria catastale)

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



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

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

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

CONFORMITA' CATASTALE

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

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

Non si dichiara la conformità catastale

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

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

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

Non si dichiara la conformità catastale

.....

ISPEZIONE CONSERVATORIA DEI RR.II. DI PORDENONE



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

1) Iscrizione ipoteca volontaria derivante da **Concessione a garanzia di apertura di credito** n.

134383/1994 di rep. del 21.07.1994, notaio MARZONA Cesare, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 02.07.2014 ai nn. 7132 RG/1032 RP a favore di **BANCA POPOLARE DI VERONA SOC. COOP DI CREDITO A R.L. con sede in Verona**

Importo capitale €. 103.291,38

Importo totale €. 171.076,35

gravante sugli immobili contraddistinti al F. 4, mapp. 494-493 per la quota dell'intero

(vedi allegato 10– nota di iscrizione)

2) Iscrizione ipoteca giudiziale derivante da **Avviso di Accertamento Esecutivo** n. 1394/9119 di

rep. del 21.05.2019, Agenzia delle Entrate-Riscossione, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 21.05.2019 ai nn. 7466 RG/1242 RP a favore di **AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE**

Importo capitale €. 174.731,18

Importo totale €. 349.462,36

gravante sugli immobili contraddistinti:

- F. 4, mapp. 493, Sub. 1-2 in proprietà XXXXXXXXXX per la quota di 11/100

(vedi allegato 11– nota di iscrizione)

3) Iscrizione ipoteca giudiziale derivante da **Avviso di Accertamento Esecutivo** n. 1488/9119 di

rep. del 17.10.2019, Agenzia delle Entrate-Riscossione, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 17.10.2019 ai nn. 14820 RG/2622 RP a favore di **AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE**

Importo capitale €. 1.348.297,10

Importo totale €. 2.696.594,20

gravante sugli immobili contraddistinti al F. 4, mapp. 493 Sub. 1-2 per la quota di 78/100

(vedi allegato 12– nota di iscrizione)

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



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

(vedi allegato 13 – nota di trascrizione)

.....

STATO OCCUPATIVO

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

[redacted]

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

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

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

.....

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

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



(vedi allegato 15– attestato prestazione energetica)

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

.....

LIMITI DELL'INDAGINE

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

.....

DESTINAZIONE URBANISTICA

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

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

(vedi allegato 16– certificato di destinazione urbanistica)

.....

PROVVEDIMENTI TECNICO-EDILIZI

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

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



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

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

In data 23.09.1998 al prot. 4913 veniva autorizzata la voltura della concessione edilizia n. 50 del 11.06.1992 a nome della ditta [REDACTED] e dei coniugi [REDACTED] (*vedi allegato 21– voltura*)

Le opere strutturali sono state collaudate dall'ing. CICUTO Roberto con certificato di collaudo statico datato 21.10.1995 e depositato presso i Servizi Tecnici in data 06.11.1995 al n. 12886. (*vedi allegato 22– collaudo strutturale*)

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

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

CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

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

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

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



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

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

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

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

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

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

.....

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

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

.....



DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

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

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

L'area è direttamente collegata alla Viabilità Pubblica.

Nel suo complesso il compendio immobiliare può essere così descritto:

(vedi allegato 25 – documentazione fotografica esterni)

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

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

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

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

Nel suo complesso l'immobile può essere così descritto:

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



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

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

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

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

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

In data 27.04.2022 è stata redatta una relazione strutturale a firma degli ingg.ri Romano CASTELLETTO e Filippo PONCHIO dalla quale emerge che la sicurezza statica del fabbricato nella sua interezza è da ritenersi soddisfatta e che l’utilizzo del fabbricato può continuare senza limitazioni e/o cautele nell’uso, fatte salve le precauzioni da osservare nel locale danneggiato che dovrà essere recintato e interdetto all’accesso delle persone nell’attesa dell’intervento di demolizione degli elementi danneggiati.

(vedi allegato 26 – ordinanza sindacale)

(vedi allegato 27– relazione strutturale)



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

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

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

L'unità immobiliare risulta priva di impianto di riscaldamento.

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

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

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

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



.....

DATI PLANIVOLUMETRICI RIEPILOGATIVI

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

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

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE UNITA' IMMOBILIARE SUB.1

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

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE UNITA' IMMOBILIARE SUB.2

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

.....

STIMA DEGLI IMMOBILI

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



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

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

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

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

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

$$\text{mq. } 447,00 \times \text{€/mq. } 200,00 = \text{€. } 89.400,00$$

$$\text{Arrotondato a} = \text{€. } 89.000,00$$

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



Firmato Da: Tonegutti Luigi Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 3de24a25e5adbb38d23272d2291c51b6

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

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

Sommano = €. 70.500,00

Arrotondato a = € 70.000,00

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

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

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

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

Con la precisazione che a seguito decesso della Sig.ra [redacted]

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

RIPARTIZIONE DEL VALORE

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

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

B) STIMA BENI AZIENDALI

La società [redacted] esercita attività di vendita all'ingrosso e al minuto di vino e generi alimentari ed in particolare di bibite, vini e liquori, con impianti spillatura vino, birra e bevande

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



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

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

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

(vedi allegato 30 – documentazione fotografica)

.....

DETERMINAZIONE VALORI DI STIMA

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

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



competete a totale cura dell'acquirente;

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

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

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

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

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

C) STIMA AUTOVEICOLI/MEZZI TRASPORTO



La società [REDACTED] risulta intestataria dei seguenti autoveicoli e mezzi di trasporto.

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

(vedi allegato 31 - libretto circolazione e documentazione fotografica)

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

(vedi allegato 32 - libretto circolazione e documentazione fotografica)

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

(vedi allegato 33 - libretto circolazione e documentazione fotografica)

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

(vedi allegato 34 - libretto circolazione e documentazione fotografica)

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

Il mezzo risulta in deposito presso l'officina [REDACTED] in Comune di [REDACTED]

(vedi allegato 35 - libretto circolazione e documentazione fotografica)

.....



VALORE DI STIMA

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

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

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

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

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

[REDACTED] e nello specifico si riporta il seguente valore:

VALORE A CORPO DEGLI AUTOVEICOLI = €. 8.000,00



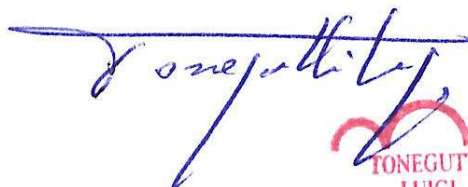

RIEPILOGO VALORI

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

Tanto il sottoscritto espone ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Pordenone, li 29 GIU. 2023

TONEGUTTI geom. Luigi



TONEGUTTI
LUIGI
524
COLLEGIO GEOMETRI
E GEOMETRI LAUREATI
PORDENONE



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

GIUDICE DELEGATO : dott.ssa Roberta BOLZONI

CURATORE FALLIMENTARE : dott. Alberto POGGIOLI

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO : geom. Luigi TONEGUTTI

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 19/2022

a carico della Società:



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

in proprietà ai 

A) Abitazione, deposito e terreni agricoli in proprietà comune a 

B) Terreni agricoli in proprietà 



All'illustrissimo

Sig. GIUDICE DELEGATO

dott.ssa Roberta BOLZONI

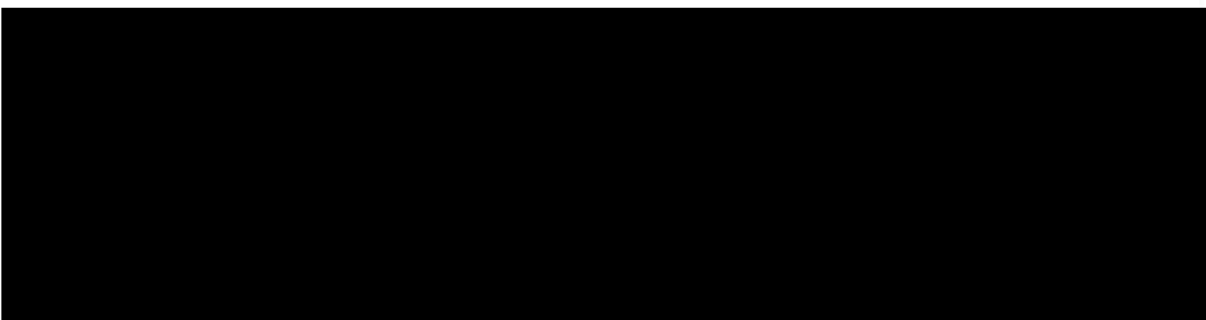
del Tribunale di

33170 -PORDENONE -

Liquidazione Giudiziale n. 19/2022 del 16.09.2022

RELAZIONE PERITALE

Nella procedura di Fallimentare a carico della Società:

- 

Curatore : dott. Alberto POGGIOLI

Consulente Tecnico d'Ufficio : geom. Luigi TONEGUTTI

PERIZIA DI STIMA

del geometra TONEGUTTI Luigi, libero professionista, con studio in Pordenone - via Borgo S. Antonio, n. 12 - iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Pordenone, posizione n. 524, nominato quale Consulente Tecnico d'Ufficio dal Curatore, dott. Alberto POGGIOLI, quale Perito Estimatore dei beni immobili appartenenti ai soci illimitatamente responsabili della società oggetto di Liquidazione Giudiziale, Sigg.ri:

- 
-



- [REDACTED]

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

A) Abitazione, deposito e terreni agricoli in proprietà comune ai [REDACTED]

B) Terreni agricoli in proprietà a [REDACTED]

A) BENI IN PROPRIETA' COMUNE AI [REDACTED]

PROVENIENZA

Gli immobili, oggetto della presente, sono pervenuti agli attuali intestatari:

- [REDACTED] – proprietario per la quota di 1/4

- [REDACTED] proprietario per 1/4

[REDACTED] – proprietario per 1/4

quali soci a responsabilità illimitata della società sottoposta a liquidazione giudiziale a seguito:

RELATIVAMENTE AI BENI IDENTIFICATI AL F.3, mapp.275-381 e F.4, mapp. 377-378

1) Denuncia di successione in morte di [REDACTED]

[REDACTED] e deceduta [REDACTED] (denuncia n. 73/278) trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 17.04.1978 ai nn. 3639 RG/3332 RP, a favore di [REDACTED] per la quota di 1/3 e [REDACTED] per la quota di 1/6 ciascuno.

(vedi allegato 1 – nota di trascrizione n. 3639 RG/3332 RP del 17.04.1978)

2) Denuncia di successione in morte di [REDACTED] e

deceduto [REDACTED] (denuncia n. 99/450 del 23.11.2001) trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 31.08.2002 ai nn. 14864 RG/10722 RP, a favore dei [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/12 ciascuno



(vedi allegato 2 – nota di trascrizione n. 14864 RG/10722 RP del 31.08.2022)

.....

RELATIVAMENTE AI BENI IDENTIFICATI AL F.3, mapp.294 e F.4, mapp. 480 Sub.1-2, mapp. 73-75-477-846-842-844-428-478-479-614-436-424

- 1) **Denuncia di successione** in morte di [REDACTED] e
deceduto [REDACTED] (denuncia n. 99/450 del 23.11.2001) trascritta alla Conservatoria dei
Registri Immobiliari di Pordenone il 31.08.2002 ai nn. 14864 RG/10722 RP, a favore di de [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di ¼ ciascuno

(vedi allegato 2 – nota di trascrizione n. 14864 RG/10722 RP del 31.08.2022)

.....

RELATIVAMENTE AI BENI CONTRADDISTINTI AL F.3, mapp. 314-767-817

- 1) **Denuncia di successione** in morte di [REDACTED]
[REDACTED] e deceduta [REDACTED] (denuncia n. 73/278) trascritta alla Conservatoria dei Registri
Immobiliari di Pordenone il 17.04.1978 ai nn. 3639 RG/3332 RP, a favore [REDACTED] per la
quota di 1/9 e [REDACTED] per la quota di 1/18 ciascuno.

(vedi allegato 1 – nota di trascrizione n. 3639 RG/3332 RP del 17.04.1978)

- 2) **Ordinanza scioglimento comunione ereditaria** n. 1873 di rep. del 12.07.1995, Tribunale di
Pordenone, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 02.11.1995
ai nn. 12138 RG/9069 RP, a favore d [REDACTED] per la
quota di 1/5 ciascuno

(vedi allegato 3 – nota di trascrizione n. 12138 RG/9069 RP del 02.11.1995)

- 3) **Denuncia di successione** in morte d [REDACTED] e
decedut [REDACTED] (denuncia n. 99/450 del 23.11.2001) trascritta alla Conservatoria dei
Registri Immobiliari di Pordenone il 31.08.2002 ai nn. 14864 RG/10722 RP, a favore di d [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/20 ciascuno



(vedi allegato 2 – nota di trascrizione n. 14864 RG/10722 RP del 31.08.2022)

Con la precisazione che relativamente alle particelle F.4, mapp. 767-817 (ex mapp. 202) in sede di successione non è stata correttamente trasferita la quota di proprietà.

.....

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

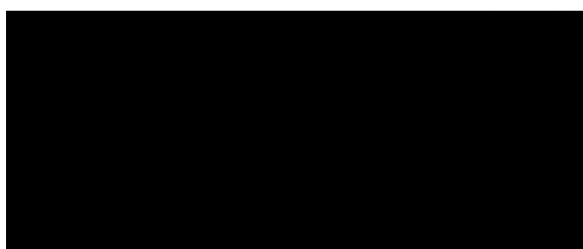
I beni risultano iscritti presso l'Agenzia del Territorio di Pordenone, nel Comune Censuario di Pinzano al Tagliamento, come segue:

(vedi allegato 4 – estratto di mappa)

(vedi allegato 5 - visura catastale)

Catasto Fabbricati

Intestazione:



- proprietario per 1/4
- proprietario per 1/4
- proprietario per 1/4
- proprietario per 1/4

- F. 4 mapp. 480 Sub.1 Ctg. A/2 Classe U vani 8,5 R.C. € 746,28 – Abitazione

(vedi allegato 6- planimetria catastale)

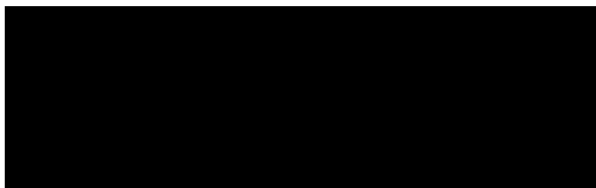
- F. 4 mapp. 480 Sub.2 Ctg. C/6 Classe 1 mq.38,0 R.C. € 51,03 – Autorimessa

(vedi allegato 7- planimetria catastale)

L'immobile risulta censito al Catasto Terreni con la qualità "Ente Urbano" della superficie catastale di are 09.60 (vedi allegato 8 – visura catastale)

Catasto Fabbricati

Intestazione:



- proprietario per 1/4
- proprietario per 1/4
- proprietario per 1/4



[REDACTED] - proprietario per 1/4

- F. 4 mapp. 846 Unità collabente "F2"

L'immobile risulta censito al Catasto Terreni con la qualità "Ente Urbano" della superficie catastale di are 00.73 (vedi allegato 9 – visura catastale)

Catasto Fabbricati

Intestazione:

[REDACTED] - proprietario per 1/4
[REDACTED] - proprietario per 1/4
[REDACTED] - proprietario per 1/4
[REDACTED] - proprietario per 1/4

- F. 4 mapp. 479 Ctg. C/2 Classe 1 mq.32,0 R.C. € 41,32 – Locale uso deposito
(vedi allegato 10 - planimetria catastale)

L'immobile risulta censito al Catasto Terreni con la qualità "Ente Urbano" della superficie catastale di are 04.00 (vedi allegato 11 – visura catastale)

Catasto Terreni

Intestazione:

[REDACTED] - proprietario per 1/4
[REDACTED] - proprietario per 1/4
[REDACTED] - proprietario per 1/4
[REDACTED] - proprietario per 1/4

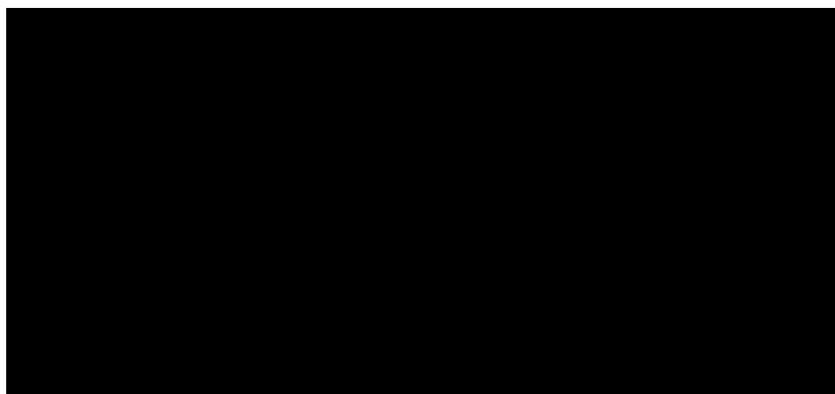
- F. 4, mapp. 842 seminativo della superficie di are 04.20
- F. 4, mapp. 844 seminativo della superficie di are 13.07
- F. 3, mapp. 275 bosco ceduo della superficie di are 04.70
- F. 3, mapp. 294 bosco ceduo della superficie di ha 1.05.80
- F. 3, mapp. 314 incolto produttivo della superficie di ha 1.40.80
- F. 3, mapp. 381 prato della superficie di are 02.00
- F. 4, mapp. 73 bosco ceduo della superficie di are 01.50



- F. 4, mapp. 75 bosco ceduo della superficie di are 03.60
- F. 4, mapp. 377 seminativo della superficie di are 04.80
- F. 4, mapp. 378 seminativo della superficie di are 07.60
- F. 4, mapp. 424 seminativo della superficie di are 06.30
- F. 4, mapp. 428 seminativo della superficie di are 49.00
- F. 4, mapp. 436 seminativo arborato della superficie di are 14.90
- F. 4, mapp. 477 seminativo arborato della superficie di are 03.00
- F. 4, mapp. 478 seminativo arborato della superficie di are 16.30
- F. 4, mapp. 614 seminativo arborato della superficie di are 03.60

Catasto Terreni

Intestazione:



- comproprietario
- comproprietario
- comproprietario
- comproprietario
- comproprietaria
- comproprietario

- F. 4, mapp. 767 incolto sterile della superficie di are 00.08
- F. 4, mapp. 817 area rurale della superficie di are 01.22

Con la precisazione che, relativamente alle particelle F.4, mapp. 767-817 (ex mapp. 202), la proprietà immobiliare risulta in capo al [redacted] per la quota di 1/4 ciascuno giusto "Ordinanza scioglimento comunione ereditaria" n. 1873 di rep. del 12.07.1995 e successiva "Denuncia di successione" in morte di [redacted]

Dovrà essere rettificata la denuncia di successione in morte di [redacted] con aggiornamento dell'intestazione catastale.



.....

ISPEZIONE CONSERVATORIA DEI RR.II. DI PORDENONE

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

- 1) Iscrizione ipoteca giudiziale derivante da **Avviso di Accertamento Esecutivo** n. 1394/9119 di rep. del 21.05.2019, Agenzia delle Entrate-Riscossione, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 21.05.2019 ai nn. 7466 RG/1242 RP a favore di **AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE**

Importo capitale €. 174.731,18

Importo totale €. 349.462,36

gravante sugli immobili contraddistinti:

- F. 3, mapp. 294 e F.4, mapp.378-436-478-844-480 Sub.1-480 Sub. 2 in proprietà per la quota di $\frac{1}{4}$ a [REDACTED]

(vedi allegato 12– nota di iscrizione)

- 2) Iscrizione ipoteca giudiziale n. 455/9115 di rep. del 30.04.2015, Equitalia Nord Spa, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 07.05.2015 ai nn. 5515 RG/905 RP a favore di **EQUITALIA NORD SPA**

Importo capitale €. 79.919,24

Importo totale €. 159.838,48

gravante sugli immobili contraddistinti:

- F.4, mapp. 424-428-477-478-614-479-480 Sub.1-480 Sub. 2 in proprietà per la quota di $\frac{1}{4}$ a [REDACTED]

(vedi allegato 13– nota di iscrizione)

- 3) Iscrizione ipoteca giudiziale derivante da **Avviso di Accertamento Esecutivo** n. 1106/9118 di rep. del 08.06.2018, Agenzia delle Entrate-Riscossione, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 11.06.2018 ai nn. 8873 RG/1291 RP a favore di **AGENZIA**



DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Importo capitale €. 53.697,28

Importo totale €. 107.394,56

gravante sugli immobili contraddistinti:

- F. 3, mapp. 294 e F.4, mapp.377-378-424-428-436-477-478-614-842-844-479-480 Sub.1-480

Sub. 2 in proprietà per la quota di $\frac{1}{4}$ a [REDACTED]

(vedi allegato 14– nota di iscrizione)

- 4) Trascrizione **Sentenza di apertura della liquidazione Giudiziale** n. 19/2022 di rep. del 15.09.2022, Tribunale di Pordenone, trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 02.03.2023 ai nn. 3105 RG/2453 RP a favore della **MASSA DEI CREDITORI DELLA SOCIETA'** [REDACTED] gravante sugli immobili contraddistinti nel Comune di Pinzano al Tagliamento al F. 3, mapp. 275-294-314-381 e F.4, mapp. 480 Sub.1-2-846-479-842-844-73-75-377-378-424-428-436-477-478-614-767-817 per la quota di $\frac{3}{4}$

(vedi allegato 15 – nota di trascrizione)

.....

STATO OCCUPATIVO

L'abitazione contraddistinta al F. 4, mapp. 480 risulta occupata dal Sig. [REDACTED]

Il Sig. [REDACTED] dichiara che i terreni agricoli posti in varie località del territorio di Pinzano al Tagliamento non risultano concessi in locazione.

.....

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Da ricerche effettuate presso la proprietà non si è reperito l'Attestato di Prestazione Energetica dell'abitazione contraddistinta al F. 4, mapp. 480.

In sede di futura vendita si dovrà provvedere alla redazione dell'attestato di Prestazione energetica.



.....

LIMITI DELL'INDAGINE

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

.....

DESTINAZIONE URBANISTICA

In base al Certificato di destinazione urbanistica prot. CDU-2023-5 del 18.01.2023 gli immobili sopradescritti risultano urbanisticamente ricadenti come segue:

- F.3, mapp. 275: Zona E3 (agricola e forestale ricadente in ambiti silvo-zootecnici)
- F.3, mapp. 381: Zona E4 (agricola e forestale ricadente negli ambiti di interesse agricolo-paesaggistico)
- F. 3, mapp. 294-314: Zona E2 (agricola e forestale ricadente negli ambiti boschivi)
- F.4, mapp. 817: Zona S (attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico)
- F.4, mapp. 767: Sede stradale
- F.4, mapp. 73-75: Zona E4 (agricola e forestale ricadente negli ambiti di interesse agricolo-paesaggistico)
- F. 4, mapp. 377-378: Zona E4 (agricola e forestale ricadente negli ambiti di interesse agricolo-paesaggistico)
- F. 4, mapp. 424: Zona E4 (agricola e forestale ricadente negli ambiti di interesse agricolo-paesaggistico)
- F. 4, mapp. 428-477-480: Zona E4 (agricola e forestale ricadente negli ambiti di interesse agricolo-paesaggistico)
- F. 4, mapp. 478-846: Zona E4 (agricola e forestale ricadente negli ambiti di interesse agricolo-paesaggistico)



- F. 4, mapp. 479-614-842: Zona E4 (agricola e forestale ricadente negli ambiti di interesse agricolo-paesaggistico)
- F. 4, mapp. 844: Zona E4 (agricola e forestale ricadente negli ambiti di interesse agricolo-paesaggistico)
- F. 4, mapp. 436: Zona E4.3 (zona di Pontaiba)

(vedi allegato 16– certificato destinazione urbanistica)

.....

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

RELATIVAMENTE AL FABBRICATO RESIDENZIALE – F.4, MAPP. 480

Trattasi di abitazione unifamiliare sita in Comune di Pinzano al Tagliamento, località Pontaiba – via Colle n. 46 e catastalmente identificata al F. 4, mapp. 480 della superficie catastale di mq. 960.00.

L'immobile è stato realizzato giusta concessione edilizia n. 53 del 28.06.1977 al fine di soddisfare le esigenze abitative conseguenti agli eventi tellurici del 1976.

(vedi allegato 17 – concessione edilizia)

Il fabbricato si eleva su due livelli fuori terra, della superficie coperta di mq. 115,00 (circa) ed un volume v.p.p. di mc. 535,00 (circa) e può essere così descritto:

- Piano seminterrato: locali accessori alla residenza e autorimessa
- Piano primo: soggiorno con antistante ballatoio, cucina, bagno, wc, cinque camere e scala di accesso al piano inferiore.

(vedi allegato 18 – documentazione fotografica esterni)

A mero titolo esemplificativo ma non esaustivo le caratteristiche costruttive e le finiture interne/esterne possono essere così riassunte:

- struttura portante seminterrato costituita da muratura in calcestruzzo armato;
- primo solaio d'interpiano in latero-cemento;



- scale di collegamento ai piani in calcestruzzo armato privo di rivestimento;
- struttura in elevazione fuori terra e solaio d'interpiano con struttura prefabbricata in legno;
- copertura in legno con sovrastante manto in tegole uso coppo con lattoneria in lamiera
- pavimenti in piastrelle e legno;
- serramenti esterni in legno con vetro semplice e ante d'oscuro;
- porte interne in legno tamburato;
- intonaco e tinteggiatura di pareti e soffitti interni
- impianto idro-elettro-sanitario;
- impianto di riscaldamento con ventilconvettori (non funzionante)
- boiler elettrico per produzione acqua calda sanitaria;

Il piano seminterrato presenta pavimento in liscio di calcestruzzo, serramenti esterni in ferro e vetro, portone basculante in lamiera e impianto di illuminazione al neon con canalizzazioni fuori traccia.

Nel suo complesso l'immobile si presenta in pessimo stato di conservazione e necessita di un radicale intervento di manutenzione straordinaria.

(vedi allegato 19 – documentazione fotografica interni)

DATI PLANIVOLUMETRICI RIEPILOGATIVI

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

- | | |
|-------------------------------------|----------------------|
| • Superficie catastale di proprietà | = mq. 960,00 |
| • Superficie coperta totale | = mq. 115,00 (circa) |
| • Volume v.p.p. | = mc. 535,00 (circa) |

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE



- Abitazione al piano rialzato		= mq. 105,00 (circa)
- Portico al piano terra	mq. 10.00 x 0,20	= mq. 2.00 (circa)
- Accessori al piano seminterrato	mq. 105.00 x 0,30	= mq. 31,50 (circa)
Totale superficie commerciale		= mq. 138,50 (circa)
Arrotondato a		= mq. 138,00 (circa)

.....

RELATIVAMENTE AL FABBRICATO USO DEPOSITO – F.4, MAPP.479-614

Trattasi di fabbricato ad uso deposito con annessa area scoperta sito in Comune di Pinzano al Tagliamento, località Pontaiba – via Colle e catastalmente identificato al F. 4, mapp. 479-614 della superficie catastale di mq. 760,00

L'immobile, di vecchia costruzione, a pianta rettangolare si eleva su un piano fuori terra e si sviluppa su una superficie coperta di mq. 35.00 (circa) ed un volume di mc. 95.00 (circa).

La struttura portante è costituita da muratura mista in sasso e laterizio, soletta di copertura piana in latero-cemento, pavimento in calcestruzzo, porta d'ingresso in ferro e serramenti in ferro e vetro.

In aderenza al fabbricato si rileva una tettoia delle dimensioni di mt. 5.00x5.00 (circa) avente struttura in ferro e sovrastante monopanel di cui non si è reperito il prescritto titolo abilitativo.

Trattandosi di costruzione leggera se ne prevede la totale rimozione ed il ripristino dello stato dei luoghi.

In alternativa potrà essere presentata istanza di sanatoria per la regolarizzazione delle opere, il conto economico per la definizione della pratica potrà essere effettuato solo successivamente al deposito degli elaborati tecnico-grafici presso la Pubblica Amministrazione.

(vedi allegato 20 – documentazione fotografica)

.....

RELATIVAMENTE AL FABBRICATO – F.4, MAPP.846-842-844



Trattasi di fabbricato con annessa area scoperta sito in Comune di Pinzano al Tagliamento, località Pontaiba – via Colle e catastalmente identificato al F. 4, mapp. 846-842-844 della superficie catastale di mq. 1.800,00.

L'area risulta completamente recintata con piedritti in legno e rete metallica.

L'immobile, di vecchia costruzione, a pianta rettangolare sviluppa su una superficie coperta di mq. 75.00 (circa) e presenta l'intera struttura prefabbricata in legno poggiante su basamenti in calcestruzzo con copertura in lastre di cemento-amianto.

La costruzione è stata presumibilmente realizzata per soddisfare le immediate esigenze abitative conseguenti agli eventi tellurici del 1976 e mai rimossa.

In aderenza al prospetto ovest si rileva una tettoia con struttura in ferro e sovrastante monopanel.

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Pinzano al Tagliamento non si è reperito alcun titolo abilitativo.

Trattandosi di costruzione in precario stato di conservazione per vetustà ed abbandono se ne prevede la totale rimozione ed il ripristino dello stato dei luoghi.

(vedi allegato 21 – documentazione fotografica)

.....

RELATIVAMENTE A TERRENI AGRICOLI POSTI IN VARIE LOCALITA'

Trattasi di terreni agricoli incolti posti in varie località del Comune di Pinzano al Tagliamento, parte facilmente accessibili in quanto posti in prossimità dei fabbricati sopradescritti e parte raggiungibili attraverso sentieri pedonali.

I terreni agricoli possono essere così suddivisi:

- F. 3, mapp. 275 bosco ceduo della superficie di are 04.70
- F. 3, mapp. 294 bosco ceduo della superficie di ha 1.05.80
- F. 3, mapp. 314 incolto produttivo della superficie di ha 1.40.80
- F. 3, mapp. 381 prato della superficie di are 02.00



- F. 4, mapp. 73 bosco ceduo della superficie di are 01.50
- F. 4, mapp. 75 bosco ceduo della superficie di are 03.60
- F. 4, mapp. 377 seminativo della superficie di are 04.80
- F. 4, mapp. 378 seminativo della superficie di are 07.60
- F. 4, mapp. 424 seminativo della superficie di are 06.30
- F. 4, mapp. 428 seminativo della superficie di are 49.00
- F. 4, mapp. 436 seminativo arborato della superficie di are 14.90
- F. 4, mapp. 477 seminativo arborato della superficie di are 03.00
- F. 4, mapp. 478 seminativo arborato della superficie di are 16.30

della superficie catastale complessiva di ha 3.60.30

(vedi allegato 22 – documentazione fotografica)

Le aree contraddistinte al F. 4, mapp. 767-817 della superficie catastale di mq. 130,00, risultano di fatto attrezzate a giardino pubblico/strada e da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari non si è reperito l'atto di esproprio a favore del Comune di Pinzano al Tagliamento

(vedi allegato 23 – documentazione fotografica)

.....

STIMA DEGLI IMMOBILI

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

- la vendita è riferita alla sola quota di $\frac{3}{4}$ della proprietà immobiliare in quanto la restante quota rimane in capo al fratello [REDACTED] (parte in bonis);
- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni e loro ubicazione;
- stato di conservazione e manutenzione;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile



commerciabilità dei beni in tempi brevi;

- il perdurare della situazione negativa del mercato relativo alla compravendita di beni simili posti nella zona;
- la stima avviene in regime di Liquidazione Giudiziale come “visto e piaciuto” con l’assenza di garanzie per vizi e difetti sia occulti che visibili

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

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

VALORE A CORPO

= €. 34.000,00 da ripartirsi come segue

- Abitazione - F.4, mapp. 480, Sub.1-2

(valore stimato = €. 14.000,00) così ripartito

- [REDACTED] (quota di ¼) = €. 3.500,00
- [REDACTED] (quota di ¼) = €. 3.500,00
- [REDACTED] (quota di ¼) = €. 3.500,00
- [REDACTED] (quota di ¼) = €. 3.500,00 (parte in bonis)

Valore soggetto a Liquidazione Giudiziale = €. 10.500,00

.....

- Deposito - F.4, mapp. 479-614

(valore stimato = €. 4.000,00) così ripartito

- [REDACTED] (quota di ¼) = €. 1.000,00
- [REDACTED] (quota di ¼) = €. 1.000,00
- [REDACTED] (quota di ¼) = €. 1.000,00
- [REDACTED] (quota di ¼) = €. 1.000,00 (parte in bonis)



Valore soggetto a Liquidazione Giudiziale = € 3.000,00

.....

- Fabbricato collabente e area agricola– F.4, mapp. 842-844-846 (valore = € 4.000,00) così ripartito

- [REDACTED] (quota di ¼) = € 1.000,00
- [REDACTED] (quota di ¼) = € 1.000,00
- [REDACTED] (quota di ¼) = € 1.000,00
- [REDACTED] (quota di ¼) = € 1.000,00 (parte in bonis)

Valore soggetto a Liquidazione Giudiziale = € 3.000,00

.....

- Terreni agricoli in varie località
 - F. 3, mapp. 275-294-314-381
 - F. 4, mapp. 73-75-377-378-424-428-436-477-478

della superficie catastale complessiva di ha 3.60.30 (valore stimato = € 12.000,00) così ripartito

- [REDACTED] (quota di ¼) = € 3.000,00
- [REDACTED] (quota di ¼) = € 3.000,00
- [REDACTED] (quota di ¼) = € 3.000,00
- [REDACTED] (quota di ¼) = € 3.000,00 (parte in bonis)

Valore soggetto a Liquidazione Giudiziale = € 9.000,00

.....

PROGETTO DIVISIONALE IMMOBILIARE

In una divisione immobiliare bisogna sostanzialmente ottenere tante porzioni quanti sono i condividenti salvaguardando il valore patrimoniale dell'immobile e le porzioni così determinate devono consentire di godere e disporre del bene senza particolari vincoli.



Il sottoscritto TONEGUTTI geom. Luigi, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura in oggetto, ha rilevato che la proprietà immobiliare è costituita da fabbricati ad uso residenziale, deposito e ricovero cavalli oltre a terreni agricoli sparsi per il territorio del Comune di Pinzano al Tagliamento, il tutto in proprietà per singole quote.

Il valore del compendio immobiliare ammonta a complessivi €. 34.000,00 da ripartirsi come segue:

- Quota in proprietà [redacted] (quota di 1/4) = €. 8.500,00
- Quota in proprietà [redacted] (quota di 1/4) = €. 8.500,00
- Quota in proprietà [redacted] (quota di 1/4) = €. 8.500,00
- Quota in proprietà [redacted] (Parte in bonis - quota di 1/4) = €. 8.500,00

Valore compendio immobiliare sottoposto a Liquidazione Giudiziale = €. 25.500,00

Considerata la natura dei beni, in proprietà per singole quote, il sottoscritto ritiene che i beni **oggetto della presente non siano comodamente divisibili.**

B) BENI IN PROPRIETA' A [redacted]

PROVENIENZA

Gli immobili, oggetto della presente, sono pervenuti all'attuale intestatario [redacted]

[redacted] quale socio a responsabilità illimitata della società sottoposta a liquidazione giudiziale a seguito Atto di compravendita n. 43320 di rep. del 31.03.1993, notaio MARESCHI Italico e trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Pordenone in data 21.04.1993 ai nn. 4543 RG/3556 RP.

(vedi allegato 24- visura ipotecaria)

.....



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

(vedi allegato 25 – estratto di mappa)

Catasto Fabbricati (vedi allegato 26 - visura catastale)

Intestazione: [REDACTED] - proprietario per l'intero

- F. 4 mapp. 433 Sub.1-2 Ctg. A/6 Classe 1 vani 4,0 R.C. € 134,28

Con la precisazione che i fabbricati risultano completamente demoliti e l'area risulta libera. Si dovrà procedere con l'aggiornamento catastale.

L'immobile risulta censito al Catasto Terreni con la qualità "Ente Urbano" della superficie catastale di are 04.10 (vedi allegato 27 – visura catastale)

Catasto Terreni (vedi allegato 28 - visura catastale)

Intestazione: [REDACTED] - proprietario per l'intero

- F. 4, mapp. 434 seminativo arborato della superficie di are 08.20

Catasto Terreni (vedi allegato 29 - visura catastale)

Intestazione: [REDACTED] - proprietario per l'intero

- F. 4, mapp. 548 seminativo della superficie di are 84.30

.....

ISPEZIONE CONSERVATORIA DEI RR.II. DI PORDENONE

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

Trascrizione **Sentenza dichiarativa di Fallimento** n. 19/2022 di rep. del 15.09.2022, Tribunale di Pordenone, trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 02.03.2023 ai nn. 3105 RG/ 2453 RP a favore della **MASSA DEI CREDITORI DELLA SOCIETA'** [REDACTED]



.....
[redacted] gravante sugli immobili contraddistinti nel Comune di Pinzano al
Tagliamento al F.4, mapp. 433 Sub.1-2-434-548 per la quota dell'intero
(vedi allegato 15 – nota di trascrizione)

LIMITI DELL'INDAGINE

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

DESTINAZIONE URBANISTICA

In base al Certificato di destinazione urbanistica prot. CDU-2023-5 del 18.01.2023 gli immobili
sopradescritti risultano urbanisticamente ricadenti come segue

- F. 4, mapp. 433: Zona E4 (agricola e forestale ricadente negli ambiti di interesse agricolo-
paesaggistico)
- F. 4, mapp. 434: Zona E4 (agricola e forestale ricadente negli ambiti di interesse agricolo-
paesaggistico – 91,8%) e Zona E4.1 (area di golena del Tagliamento – 8,2%)
- F. 4, mapp. 548: Zona E4.1 (area di golena del Tagliamento)

(vedi allegato 16– certificato destinazione urbanistica)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di terreni agricoli sistemati a prato posti in Comune di Pinzano al Tagliamento – località
Pontaiba a morfologia leggermente acclive, facilmente accessibili dalla strada comunale, privi di
impianto di irrigazione, formanti un corpo unico della superficie catastale complessiva di are 96.60.

(vedi allegato 30 – documentazione fotografica)



STIMA DEGLI IMMOBILI

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

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni e loro ubicazione;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione negativa del mercato relativo alla compravendita di beni simili posti nella zona.
- la stima avviene in regime di Liquidazione Giudiziale come “visto e piaciuto” con l’assenza di garanzie per vizi e difetti sia occulti che visibili

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

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

VALORE A CORPO **= €. 10.000,00**

FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA

LOTTO 1

- | | |
|--|--------------------------------------|
| - Abitazione - F.4, mapp. 480, Sub.1-2 | = €. 10.500,00 (valore quota di 3/4) |
| - Deposito - F.4, mapp. 479-614 | = €. 3.000,00 (valore quota di 3/4) |



Valore quota di proprietà dei soci illimitatamente responsabili = €. 13.500,00

LOTTO 2

- Fabbricato collabente – F.4, mapp. 842-844-846 = €. 3.000,00 (valore quota di 3/4)

- Terreni agricoli in varie località

- F. 3, mapp. 275-294-314-381

- F. 4, mapp. 73-75-377-378-424-428-436-477-478

della superficie catastale complessiva di ha 3.60.30 = €. 9.000,00 (valore quota di 3/4)

Valore quota di proprietà dei soci illimitatamente responsabili = €. 12.000,00

Totale valore dei soci [REDACTED] = €. 25.500,00

LOTTO 3

- Terreni agricoli F. 4, mapp. 433-434-548 (in proprietà per l'intero)

Valore quota di proprietà del socio [REDACTED] = €. 10.000,00

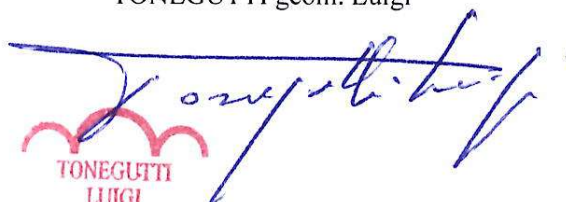

.....

Totale valore della quota dei soci [REDACTED] = €. 35.500,00

Tanto il sottoscritto espone ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Pordenone, li **29 GIU. 2023**

TONEGUTTI geom. Luigi



TONEGUTTI
LUIGI
524
COLLEGIO GEOMETRI
E GEOMETRI LAUREATI
PORDENONE

