

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

1.0 PREMESSA	3
--------------------	---

2.0 Identificazione catastale e provenienza - Via Pasubio n. 10 p. T	4
--	---

2.1 Descrizione sintetica dell'immobile – Via Pasubio n. 10 p. T	5
--	---

2.2 - Formalità pregiudizievoli - Via Pasubio n. 10 p. T	9
--	---

2.3 Regolarità edilizia del bene - Via Pasubio n. 10 p. T	9
---	---

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

3.0 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE.....	10
------------------------------------	----

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

Catastalmente 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 [REDACTED] 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).

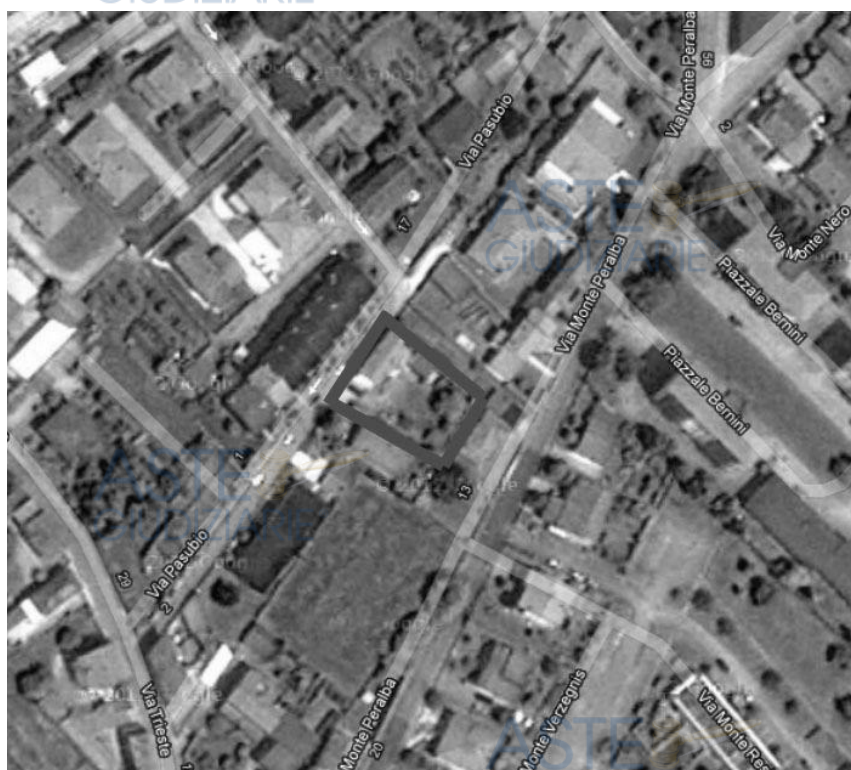
2.1 Descrizione sintetica dell'immobile – Via Pasubio n. 10 p. T

Trattasi di alloggio posto al piano terra facente parte di un edificio residenziale a tre piani fuori terra - edificato anteriormente al 1967 - sito in via Pasubio n. 10 in comune di Casarsa della Delizia (PN). L'alloggio è internamente così articolato:

- ingresso-pranzo-soggiorno-angolo cottura, salotto, cucinino, disimpegno, n. 2 camere, n. 2 bagni, centrale termica-lavanderia con accesso esterno.

L'alloggio non dispone di posto auto/autorimessa esclusiva; l'eventuale vettura andrà parcheggiata sulla strada pubblica. L'area scoperta di cui alla particella 153 è di terzi: sulla stessa vi è il solo diritto di passaggio per raggiungere la porta di ingresso dell'alloggio.

Nella zona di ingresso all'alloggio vi è uno spazio che attualmente viene fruito dalla proprietaria quale portico (**si veda successiva foto n. 6**): tale spazio, in base a quanto riferito dalla sig.ra [REDACTED] ed alla scheda catastale, non risulta in proprietà e quindi non è oggetto della presente valutazione.



Caratteristiche costruttive e di finitura abitazione (NCEU fg 6 part 153 sub 1):

- portoncini esterni in PVC e vetro;
- porte interne in legno tamburato;

- 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 coni di ripresa fotografica.

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



FOTO 1

Veduta esterna da via Pasubio



Non oggetto di stima

Oggetto di stima

FOTO 2

**Veduta esterna da area scoperta
(di terzi)**



FOTO 3

Veduta interna angolo cottura

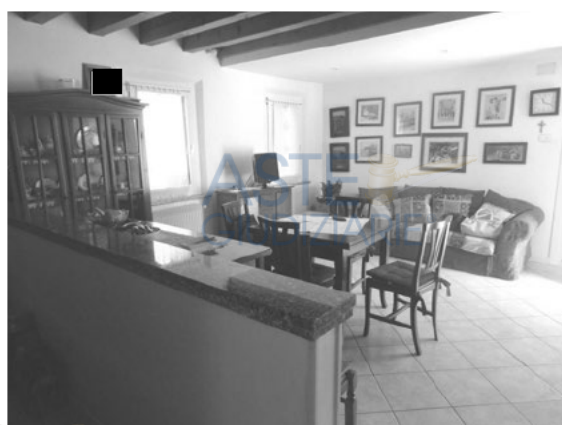


FOTO 4

Veduta interna pranzo-soggiorno



FOTO 5

Veduta interna



FOTO 6

Veduta zona ingresso all'alloggio

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>
NCEU fg 6 part 153 sub 1	Alloggio p. T	108,00	108,00
	Ct - lavanderia p. T	8,00	2,00
	Sup. commerciale complessiva		110,00

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 [REDACTED] p 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 base 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)			
Descrizione	Sup. comm. Mq. arr.	Prezzo unitario €/mq	Valore a base d'asta Quota 1/1
NCEU fg 6 part 153 sub 1 Alloggio p. T (da intendersi non arredato)	Mq 110,00	€ 600,00/mq	€ 66.000,00
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			- € 33.000,00
Totale valore a base d'asta			€ 33.000,00 arr.

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.

Pordenone (PN), 22.10.2012.

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 [REDACTED]
- 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.