

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

GIUDICE DELEGATO : dott.ssa Lucia DALL' ARMELLINA

CURATORE FALLIMENTARE : dott. Paolo PILISI CIMENTI

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO : geom. Luigi TONEGUTTI

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 27/2023

a carico della Società:

-

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI E MOBILI

A) OPIFICIO INDUSTRIALE in Comune di Budoia F.18, mapp.137

B) ABITAZIONE in Comune di Budoia F.18, mapp. 604-515

C) BENI AZIENDALI

All'illustrissimo

Sig. GIUDICE DELEGATO

dott.ssa Lucia Dall' Armellina

del Tribunale di

33170 -PORDENONE -

Liquidazione Giudiziale n. 27/2023 del 28.07.2023

RELAZIONE PERITALE

Nella procedura di Liquidazione Giudiziale a carico della Società:

•

Curatore Fallimentare : dott.ssa Lucia Dall' Armellina

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 in data 09.08.2023 dal Curatore Fallimentare, dott. Paolo PILISI CIMENTI, 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) Opificio industriale in Comune di Budoia F. 18, mapp.. 137
- B) Abitazione unifamiliare in Comune di Budoia F.18, mapp. 604-515
- C) Beni aziendali costituiti da macchinari, arredi d'ufficio e mezzi di trasporto

PREMESSE

La società svolgeva attività di lavorazione, stagionatura e conservazione di prosciutti nonché il commercio di tutti i prodotti merceologici previsti dalla Legge 426/71.

L'attività veniva svolta presso l'immobile sito in Comune di Budoia - via Sampariva n. 3, formato da capannone in cui è ubicata l'area produttiva e la zona uffici e area scoperta.

.....

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.

.....

La situazione attuale del mercato immobiliare di immobili a destinazione terziaria (industriale, artigianale, commerciale) ubicati nella Provincia di Pordenone è caratterizzata da una elevata offerta di complessi industriali/artigianali di varie dimensioni usati e, per la massima parte oggetto di procedure, a fronte di una domanda estremamente ridotta e che non accenna a riprendere vigore.

Tale situazione è dovuta oltre che dagli effetti della recessione economica anche dal fatto che la

disponibilità di complessi terziari è superiore non solo all'attuale domanda ma all'effettivo fabbisogno.

La conseguenza di tutto ciò è una forte riduzione dei valori degli immobili a destinazione terziaria.

A) OPIFICIO INDUSTRIALE – F.18, mapp.137

PROVENIENZA

L'immobile, di cui alla presente, catastalmente identificati nel Comune Censuario di Budoia al F. 18, mapp. 137 è pervenuto all'attuale intestatario a seguito dei seguiti atti traslativi della proprietà:

1. **Atto di compravendita** n. 35864 di rep. del 08.03.2001, notaio Maurizio CORSI trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 14.03.2001 ai nn. 3935 RG/2864 RP, a favore di LEASING ROMA SPA con sede in Roma

(vedi allegato 1 – atto di compravendita)

2. **Atto di compravendita** n. 46820 di rep. del 03.12.2019, notaio Angelo BUSANI trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 17.12.2019 ai nn. 18127 RG/13010 RP, a favore di _____ con sede in Budoia

(vedi allegato 2 – atto di compravendita)

(vedi allegato 3 – nota di trascrizione)

.....

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

(vedi allegato 4 – estratto di mappa)

(vedi allegato 5 - visura catastale)

Catasto Fabbricati

Intestazione: **con sede in Budoia – proprietà per l'intero**

- F. 18 mapp. 137 Sub. 4 Ctg. D/7 R.C. 6.207,00 – Opificio Industriale

(vedi allegato 6 - planimetria catastale)

L'immobile risulta censito al Catasto Terreni con la qualità "Ente Urbano" della superficie catastale di are 48.10 (vedi allegato 7 – visura catastale)

.....

DIFFORMITA' CATASTALI

Da un'attenta analisi tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale si rileva che non risultano graficamente rappresentate le tettoie a sbalzo poste lungo i prospetti ovest/est ed aventi profondità di mt. 2.50/3.50 (circa).

Inoltre non risulta rappresentata la tettoia posta in adiacenza al corpo accessorio esterno avente struttura leggera in ferro con tamponamenti in pannellatura di cui se ne prevede la totale rimozione.

Il costo preventivato per l'aggiornamento della mappa e planimetria catastale viene stimato in €. 5.000,00 (oltre oneri accessori).

.....

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) Trascrizione **ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo** n. 631 del 12.07.2023 Tribunale di Pordenone trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 24.07.2023 ai nn. 10611 RG/1438 RP a favore di

, gravante sull'immobile in Comune di Budoia e

contraddistinto al F. 18, mapp. 137, Sub, 4

(vedi allegato 8 – nota di iscrizione)

2) Trascrizione **Sentenza di Apertura della Liquidazione Giudiziale** n. 27/2023 di rep. del 27.07.2023, Tribunale di Pordenone, trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 31.10.2023 ai nn. 15248 RG/11746 RP a favore della

e gravante sull'immobile in

Comune di Budoia e contraddistinto al F. 18, mapp. 137, Sub, 4

(vedi allegato 9 – nota di trascrizione)

.....

STATO OCCUPATIVO

A seguito contratto di affitto d'azienda con contestuale offerta irrevocabile di acquisto n. 152700 di rep. del 30.05.2023, notaio Romano JUS, registrato a Pordenone il 27.06.2023 al n. 8221, il complesso aziendale costituito da beni immobili e mobili è stato concesso in locazione alla società

La locazione del ramo d'azienda, comprendente il compendio immobiliare e mobiliare, avrà la durata di dieci mesi con effetto dal giorno 01.06.2023 e scadenza il 31.03.2024 per un corrispettivo canone mensile di €. 1.000,00 di cui €. 500,00 (per la parte mobiliare) e €. 500,00 (per la parte immobiliare).

(vedi allegato 10 – contratto di affitto d'azienda)

.....

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'Attestato di Prestazione Energetica a firma dell'arch. Renato BORTOLINI – Codice Identificativo n. 58295-2019-PN-APE-DEF – con validità fino al 22.10.2029 classifica l'opificio industriale catastalmente identificata al F.18, mapp. 137, Sub.4 in Classe Energetica "G" con indice di Prestazione Energetica di 138,36 KWh/mq.anno.

(vedi allegato 11– attestato prestazione energetica)

.....

LIMITI DELL'INDAGINE

In sede dei vari sopralluoghi non ho indagato circa eventuali “passività ambientali” ho cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela ambientale ad esclusione della presenza di pannelli in cemento-amianto ondulati (eternit) a copertura della cella di conservazione posta lungo il prospetto ovest dell’opificio per una superficie complessiva di mq. 30,00 (circa).

.....

VINCOLI ARTISTICI, STORICI

L’immobile non presenta le caratteristiche di interesse storico, artistico, archeologico tali da comportare l’esistenza di un vincolo culturale ai sensi del D.Lgs 29.10.1999 n. 490, e quindi del diritto di prelazione dello Stato e l’obbligo di denuncia ai sensi dell’art. 58 del suddetto decreto.

.....

DESTINAZIONE URBANISTICA

Lo strumento urbanistico vigente approvato con D.C.C. n. 2 del 08.04.2014 e confermato con D.P.Reg. n. 0160/Pres. del 30.07.2014 identifica l’area in oggetto,, catastalmente identificata al F.18, mapp. 137, ricadente in zona omogenea “D3” (zona produttiva esistente) e si attuala attraverso le disposizioni di cui all’art. 61 delle Norme Tecniche di Attuazione.

(vedi allegato 12– certificato destinazione urbanistica)

.....

PROVVEDIMENTI TECNICO-EDILIZI

Da ricerche effettuate presso l’ufficio tecnico del Comune di Budoia si è rilevato che l’opificio industriale è stato realizzato a seguito dei seguenti titoli abilitativi:

- 1) Licenza edilizia per “Costruzione di capannone ad uso laboratorio e abitazione” del 29.03.1972 prot. 340 (*vedi allegato 13 – licenza edilizia*),
- 2) Licenza edilizia di variante per “modica interna ed estera capannone e casa” prot. 340 del 19.09.1972 (*vedi allegato 14 – licenza edilizia*),
- 3) Autorizzazione n. 3762 per realizzazione di opere di finitura (*vedi allegato 15 – autorizzazione*)

Le opere strutturali sono state collaudate dall'ing. Dario VENDRUSCOLO con certificato di collaudo depositato presso il Genio Civile di Pordenone in data 13.04.1973 al prot. 2418

(*vedi allegato 16 – certificato di collaudo statico*)

In data 25.08.1981 al prot. 3757/77 e 3674/79 e veniva rilasciata rispettivamente la Licenza di agibilità e abitabilità del capannone e dell'annessa abitazione

(*vedi allegato 17- licenza di agibilità*)

(*vedi allegato 18 -licenza di abitabilità*)

L'immobile è stato successivamente interessato dai seguenti interventi edilizia:

- 4) Concessione edilizia prot.2221 del 31.08.1981, pratica n. 208 per “Costruzione di protezione per cella frigorifera” (*vedi allegato 19- concessione edilizia*) e relativo permesso di agibilità prot. 2992 del 10.10.1983 (*vedi allegato 20 – permesso di agibilità*)
- 5) Concessione edilizia n. 3684 del 27.09.1982 per “Realizzazione di recinzione con messa a dimora di alberature” (*vedi allegato 21- concessione edilizia*)
- 6) Concessione edilizia prot. 1354 del 10.05.1985, pratica n. 558 per “Ampliamento edificio commerciale uso ufficio” (*vedi allegato 22 – concessione edilizia*) e relativo permesso di agibilità prot. 2792 del 31.07.1987 (*vedi allegato 23 – permesso di agibilità*)
- 7) Concessione edilizia prot. 5536 del 18.01.1988, pratica n. 702 per “Costruzione di un ampliamento uso celle frigorifere e magazzino del capannone esistente” (*vedi allegato 24*)
- 8) Autorizzazione edilizia prot. 2654 del 30.05.1991, pratica n. 650 per “Realizzazione della recinzione del lotto con paletti in ferro e rete metallica” (*vedi allegato 25 – autorizzazione edilizia*)

- 9) Concessione in sanatoria ai sensi della Legge 47/85 prot. 5916/86 del 10.04.1997, pratica 229 (*vedi allegato 26*) e certificato di agibilità rilasciato in data 10.04.1997(*vedi allegato 27*)
- 10) Autorizzazione edilizia prot. 6973 del 29.10.1998, pratica 116/98 per “Opere di manutenzione straordinaria della copertura di una tettoia” – (*vedi allegato 28 – autorizzazione edilizia*)
- 11) Concessione edilizia n. 1286 del 07.07.1999 per “Sistemazione ed ampliamento di edificio artigianale con annesso laboratorio di prodotti a base di carne” (*vedi allegato 29– concessione*)
- 12) Autorizzazione edilizia n. 057/2001 del 16.05.2001 per “Voltura all’autorizzazione edilizia n. 116/98 per opere di manutenzione straordinaria della copertura di una tettoia” – (*vedi allegato 30*)
- 13) Concessione edilizia n. 1399 del 16.05.2001 per “Voltura alla concessione edilizia n. 1286/99 per sistemazione ed ampliamento edificio artigianale” (*vedi allegato 31– concessione edilizia*)
- 14) Concessione edilizia n. 1409/01 del 25.09.2001 per “Variante in corso d’opera alla concessione edilizia n. 1399 del 16.05.2001” – (*vedi allegato 32 – concessione edilizia*)
- 15) Autorizzazione edilizia n. 126/2001 del 08.11.2001 per “Opere di manutenzione straordinaria della copertura di una tettoia” – (*vedi allegato 33 – autorizzazione edilizia*)
- 16) Denuncia Inizio Attività prot. 3461 del 18.04.2002 – pratica edilizia n. 031/02 per “Realizzazione di tettoia uso magazzino” – (*vedi allegato 35 – Denuncia Inizio Attività*)

In data 20.08.2002 al prot. 6762 veniva rilasciata l’Autorizzazione di agibilità relativamente alla realizzazione delle opere di cui alla concessione n. 1399 del 16.05.2001 riguardante la sistemazione e ampliamento di un fabbricato artigianale con annesso laboratorio (*vedi allegato 36 - agibilità*)

Le opere strutturali sono state collaudate dall’ing. Arrigo FLORA con certificato di collaudo depositato ai SS.TT di Pordenone in data 30.10.2001 al prot. 27102

(*vedi allegato 37 – certificato di collaudo statico*)

In data 01.07.1999 al prot. n. 233/99 veniva rilasciata l’autorizzazione allo scarico in fognatura dei rifiuti liquidi provenienti dal fabbricato artigianale (*vedi allegato 38 – autorizzazione allo scarico*)

Da ricerche effettuate si è reperita la Dichiarazione di conformità dell'impianto di distribuzione generale luce e forza motrice di nuovo capannone datato 28.08.2002 a firma della ditta

(vedi allegato 39– dichiarazione conformità impianti)

.....

CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

Da un'attenta analisi tra lo stato dei luoghi e gli elaborati progettuali non si rileva il titolo abilitativo alla realizzazione del corpo accessorio esterno.

Dovrà 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, in alternativa trattandosi di modesta costruzione se ne prevede la totale rimozione con il ripristino dello stato dei luoghi.

.....

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il fabbricato artigianale, oggetto della presente perizia, è ubicato nella zona produttiva del Comune di Budoia – via Sampariva n. 3 e catastalmente identificato al F. 18, mapp. 137.

L'area è posta nella fascia pedemontana, a ridosso delle Prealpi, a quattordici chilometri dalla stazione sciistica di Piancavallo ed in prossimità di preziosi ecosistemi alpini come la Foresta del Cansiglio.

La zona è ubicata in prossimità del centro abitato di Budoia, a breve distanza dalla strada Provinciale denominata Via Pordenone che collega il capoluogo con Aviano.

L'intorno urbano è caratterizzato dalla presenza di numerosi insediamenti a destinazione artigianale prevalentemente di dimensioni medio e piccole.

(vedi allegato 40– ortofoto)

.....

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di opificio artigianale sito nella zona produttiva del Comune di Budoia– via Sampariva n. 3 - e catastalmente identificato al F. 18, mapp. 137, della superficie catastale di mq. 4.810,00,

La proprietà immobiliare, oggetto di valutazione, costruita a partire dagli inizi degli anni settanta del secolo scorso e successivamente ampliata è costituita da un'area a morfologia pressochè pianeggiante con sovraeretto opificio industriale ad uso magazzino ed uffici.

L'area è direttamente collegata alla strada di lottizzazione – via Sampariva - attraverso accesso carraio dotato di cancello in ferro con apertura scorrevole motorizzata e della larghezza di mt. 9.00 (circa).

La superficie scoperta esterna risulta quasi totalmente sistemata con asfalto bituminoso ad eccezione di una parte pavimentata con getto in calcestruzzo, marciapiedi in piastrelle ed in parte sistemata a verde inerbato e piantumato con essenze legnose locali.

L'area è delimitata da recinzione costituita da muretto in calcestruzzo con sovrastante rete metallica, lungo il fronte strada, e in rete metallica su piedritti sui restanti lati ed è adibita a deposito, parcheggio, alla viabilità interna e spazio di manovra degli automezzi.

Presso l'area esterna si rileva una cisterna per il contenimento del gasolio della capacità di 20 hl (circa) per alimentazione della caldaia a servizio dell'opificio e adiacente abitazione.

IMPIANTI GENERICI FISSI

L'opificio industriale è fornito di impianto di consegna e distribuzione energia elettrica, forza motrice, illuminazione interna ed esterna, apertura cancelli, impianto idro-sanitario, di riscaldamento composto da caldaia centralizzata per riscaldamento magazzino/uffici/abitazione alimentata a gasolio e corpi radianti lamellari in ferro, impianto di condizionamento, linea di approvvigionamento acqua potabile, impianto di allarme, citofonico e telefonico, etc.

Gli impianti sono integrati con l'immobile, la loro eventuale rimozione andrebbe a comprometterne il valore e si ritiene che non sarebbe possibile un re-impiego degli stessi in altra sede senza compromettere gran parte delle canalizzazioni e dei materiali.

.....

Nel suo complesso lo stabilimento è composto da un'area ad uso magazzino con annesse celle frigo e da un corpo uffici nel quale viene svolta l'attività tecnico-amministrativa.

La proprietà immobiliare oggetto di valutazione può essere così descritta:

TERRENO DI PROPRIETA'

Area a morfologia pressochè pianeggiante adibita a parcheggio, alla viabilità interna, spazio di manovra degli automezzi e deposito materiali, costituente l'area di sedime e di pertinenza del complesso edilizio, di forma rettangolare della superficie catastale di mq. 4.810,00, completamente recintata.

OPIFICIO INDUSTRIALE

L'opificio, edificato agli inizi degli anni settanta del secolo scorso e successivamente ampliato, è stato realizzato con i criteri costruttivi tipici dell'epoca che a mero titolo esemplificativo ma non esaustivo, vengono così riassunti:

- ❖ Struttura portante corpo uffici ricavati all'interno dell'adiacente abitazione, costituita da telai in calcestruzzo armato con tamponamenti in laterizio e rifinitura esterna con intonaco tinteggiato a civile, solaio d'interpiano in latero-cemento e copertura alveolare in muricci e tavelloni con sovrastante guaina impermeabilizzante stampata.
- ❖ Struttura portante opificio originario costituita da piedritti verticali e capriate tralicciate in ferro a due falde a sostegno del manto in lastre ondulate in fibrocemento fissate agli arcarecci con sovrastante guaina granigliata di impermeabilizzazione, tamponamenti perimetrali in blocchi di argilla espansa e controsoffitto interno in lastre di cartongesso.
- ❖ Struttura portante opificio parte nuova costituita da pilastri e travi in calcestruzzo armato precompresso, copertura piana a copponi sezione TT in c.a.p. opportunamente impermeabilizzata, tamponamenti perimetrali costituiti da pannelli prefabbricati di calcestruzzo armato tipo sandwich tinteggiati vincolati alla struttura a mezzo di idonei fissaggi e controsoffitto in pannelli di monopanel.

A mero titolo esemplificativo, ma non esaustivo le finiture interne ed esterne vengono così riassunte;

CORPO UFFICI E SERVIZI

Corpo uffici e servizi, della superficie coperta di mq. 120.00 (circa) su piani sfalsati collegati tra loro attraverso rampa di scale interna con rivestimento in marmo, pavimenti in piastrelle, linoleum e liscio di cemento, porte interne in legno tamburato, serramenti esterni parte in legno e vetrocamera dotati di inferriate e parte in alluminio anodizzato, divisori interni in laterizio intonati e tinteggiati, controsoffitto in lastre di cartongesso, porta d'ingresso in materiale plastico e vetro.

Impianto idro-sanitario, elettrico, di condizionamento, antintrusione e di riscaldamento con caldaia centralizzata e corpi radianti lamellari in ferro

AREA PRODUTTIVA

Area destinata a magazzino, celle di conservazione e imballaggio del prodotto finito della superficie coperta di mq. 800,00 (circa).

Le finiture interne sono costituite da pavimento in conglomerato cementizio del tipo industriale, controsoffitto parte in lastre di cartongesso opportunamente fissate su struttura metallica e parte da pannellatura in monopanel, divisori interni parte in laterizio con interposto materiale isolante e parte in pannellatura prefabbricate in monopanel, serramenti esterni in alluminio con vetrocamera in parte dotate di inferriate, portoni di accesso basculanti con apertura elettrica.

L'area è dotata di impianto elettrico, di illuminazione artificiale con elementi al neon e canalizzazioni fuori traccia, impianto di riscaldamento, raffrescamento e compressori per il funzionamento delle celle.

TETTOIE ESTERNE

Trattasi di costruzioni accessorie ad uso deposito imballaggi, sala compressori e deposito materiale di varia natura della superficie coperta complessiva di mq. 130.00 (circa) avente struttura portante metallica, copertura in pannelli di monopanel, pavimento in conglomerato cementizio del tipo industriale, impianto elettrico e di illuminazione con elementi al neon e canalizzazioni fuori traccia.

(vedi allegato 41– documentazione fotografica)

Presso l'area esterna si sono inoltre rilevati rifiuti speciali da smaltire, asseritamente prodotti dalla società sottoposta a Liquidazione Giudiziale da smaltire quanto prima.

(vedi allegato 42 – inventario rifiuti e documentazione fotografica)

.....

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. 4.810,00
- Superficie coperta totale = mq. 1.050,00 (circa)

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

- Superficie uffici/servizi al piano terra = mq. 120,00 (circa)
 - Superficie area produttiva parte vecchia = mq. 430,00 (circa)
 - Superficie area produttiva parte nuova = mq. 370,00 (circa)
 - Superficie corpi accessori (tettoie) = mq. 130,00 (circa)
- Sommano = mq. 1.050,00 (circa)

.....

STIMA DEGLI IMMOBILI

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

- caratteristiche specifiche, 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;

- nella zona si sono rilevati altri capannoni non operativi e sfitti.
- il perdurare della situazione negativa del mercato relativo alla compravendita di capannoni ad uso artigianali-industriali 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;
- della necessità di presentare la nuova variazione catastale
- degli oneri per smaltimento di rifiuti speciali e materiale di risulta di vario genere provenienti dalle lavorazioni.

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 “di liquidazione o di immediato realizzo” inteso come valore derivante dall’immediatezza della vendita giudiziaria

VALORE DI LIQUIDAZIONE

- Corpo uffici	mq.	120,00 x €/mq.	2500,00 = €.	30.000,00
- Area produttiva parte vecchia	mq.	430,00 x €/mq.	150,00 = €.	64.500,00
- Area produttiva parte nuova	mq.	370,00 x €/mq.	200,00 = €.	74.000,00
- Tettoie esterne	mq.	130,00 x €/mq.	100,00 = €.	<u>13.000,00</u>

Sommano = €. 181.500,00

Arrotondato a = €. 180.000,00

B) ABITAZIONE – F.18, mapp.604-515

PROVENIENZA

Gli immobili catastalmente identificati nel Comune Censuario di Budoia al F. 18, mapp. 604-515 sono pervenuti all'attuale intestatario a seguito **Atto di compravendita** n. 35861 di rep. del 08.03.2001, notaio Maurizio CORSI trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 09.03.2001 ai nn. 3679 RG/2681 RP, a favore di

(vedi allegato 43 – atto di compravendita)

(vedi allegato 44 – nota di trascrizione)

.....

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

(vedi allegato 4 – estratto di mappa)

(vedi allegato 5 - visura catastale)

Catasto Fabbricati

Intestazione:

– proprietà per l'intero

- F. 18 mapp. 604 Ctg. A/2 classe 2 vani 8,0 R.C. 557,77 – Abitazione

(vedi allegato 45 - planimetria catastale)

- F. 18 mapp. 515 Ctg. F/1

- Area urbana

L'immobile contraddistinto al F.18, mapp. 604 risulta censito al Catasto Terreni con la qualità "Ente Urbano" della superficie catastale di are 16.80

(vedi allegato 46 – visura catastale)

L'immobile contraddistinto al F.18, mapp. 515 risulta censito al Catasto Terreni con la qualità "Ente Urbano" della superficie catastale di are 02.20

(vedi allegato 47 – visura catastale)

.....

DIFFORMITA' CATASTALI

Da un'attenta analisi tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale si rileva una sostanziale coincidenza e, pertanto, sulla base delle vigenti disposizioni di Legge e regolamento in materia catastale, 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) Trascrizione **ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo** n. 631 del 12.07.2023 Tribunale di Pordenone trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 24.07.2023 ai nn. 10611 RG/1438 RP a favore di

, gravante sugli immobili in Comune di Budoia e contraddistinti al F. 18, mapp. 604-515

(vedi allegato 8 – nota di iscrizione)

- 2) Trascrizione **Sentenza di Apertura della Liquidazione Giudiziale** n. 27/2023 di rep. del 27.07.2023, Tribunale di Pordenone, trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di

Pordenone il 31.10.2023 ai nn. 15248 RG/11746 RP a favore della

e gravante sugli immobili in

Comune di Budoia e contraddistinti al F. 18, mapp. 604-515

(vedi allegato 9 – nota di trascrizione)

.....

STATO OCCUPATIVO

L'abitazione risulta attualmente occupata da nucleo familiare del
rappresentante dell'azienda.

quale legale

.....

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Da ricerche effettuate non si è reperito l'Attestato di Prestazione Energetica.

.....

LIMITI DELL'INDAGINE

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

.....

VINCOLI ARTISTICI, STORICI

L'immobile non presenta le caratteristiche di interesse storico, artistico, archeologico tali da comportare l'esistenza di un vincolo culturale ai sensi del D.Lgs 29.10.1999 n. 490, e quindi del diritto di prelazione dello Stato e l'obbligo di denuncia ai sensi dell'art. 58 del suddetto decreto.

.....

DESTINAZIONE URBANISTICA

Lo strumento urbanistico vigente approvato con D.C.C. n. 2 del 08.04.2014 e confermato con D.P.Reg. n. 0160/Pres. del 30.07.2014 identifica l'area in oggetto, catastalmente identificata al F.18, mapp. 604-515, ricadente in zona omogenea "D3" (zona produttiva esistente) e si attua attraverso le disposizioni di cui all'art. 61 e 71 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Con la precisazione che la particella identificata al mapp. 515 risulta ricompresa nell'area destinata a piste e percorsi ciclabili.

(vedi allegato 12– certificato destinazione urbanistica)

.....

PROVVEDIMENTI TECNICO-EDILIZI

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Budoia si è rilevato che il fabbricato residenziale è stato realizzato a seguito dei seguenti titoli abilitativi:

- 1) Licenza edilizia per "Costruzione di capannone ad uso laboratorio e abitazione" del 29.03.1972 prot. 340 *(vedi allegato 13 – licenza edilizia)*,
- 2) Licenza edilizia di variante per "modica interna ed estera capannone e casa" prot. 340 del 19.09.1972 *(vedi allegato 14 – licenza edilizia)*,

Le opere strutturali sono state collaudate dall'ing. Dario VENDRUSCOLO con certificato di collaudo depositato presso il Genio Civile di Pordenone in data 13.04.1973 al prot. 2418

(vedi allegato 16 – certificato di collaudo statico)

In data 25.08.1981 al prot. 3674/79 e veniva rilasciata la Licenza di abitabilità dell'abitazione

(vedi allegato 18 -licenza di abitabilità)

- 3) Concessione edilizia n. 3684 del 27.09.1982 per "Realizzazione di recinzione con messa a dimora di alberature" *(vedi allegato 21- concessione edilizia)*
- 4) Concessione in sanatoria ai sensi della Legge 47/85 prot. 5916/86 del 10.04.1997, pratica 229 *(vedi allegato 26)* e certificato di agibilità rilasciato in data 10.04.1997 *(vedi allegato 27)*

- 5) Autorizzazione edilizia prot. 2654 del 30.05.1991, pratica n. 650 per “Realizzazione della recinzione del lotto con paletti in ferro e rete metallica” (*vedi allegato 25 – autorizzazione edilizia*)
- 6) Denuncia Inizio Attività prot. 132 del 08.01.2002 – pratica edilizia n. 002/02 per “Realizzazione di una veranda a chiusura totale di portico” – (*vedi allegato 34 – Denuncia Inizio Attività*)

.....

CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

Da un'attenta analisi tra lo stato dei luoghi e gli elaborati progettuali si rileva una sostanziale coincidenza ad esclusione della trasformazione del vano autorimessa al piano scantinato in locale uso taverna.

.....

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il fabbricato residenziale, oggetto della presente perizia, è ubicato nella zona produttiva del Comune di Budoia – via Cial d'Aviano n. 8 e catastalmente identificato al F. 18, mapp. 604-515 della superficie catastale complessiva di are 19.00

L'area è posta nella fascia pedemontana, a ridosso delle Prealpi, a quattordici chilometri dalla stazione sciistica di Piancavallo ed in prossimità di preziosi ecosistemi alpini come la Foresta del Cansiglio.

La zona è ubicata in prossimità del centro abitato di Budoia, a breve distanza dalla strada Provinciale denominata Via Pordenone che collega il capoluogo con Aviano.

L'intorno urbano è caratterizzato dalla presenza di numerosi insediamenti a destinazione industriale prevalentemente di dimensioni medio e piccole.

(*vedi allegato 40 – ortofoto*)

.....

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di fabbricato residenziale unifamiliare, posto in adiacenza all'opificio industriale

sopradescritto, sito nella zona produttiva di Budoia – via Cial d’Avian n. 8 e catastalmente identificato al F. 18, mapp. 604 della superficie catastale di mq. 1.680,00.

L’area è direttamente collegata alla Pubblica Via attraverso accesso carraio dotato di cancello in ferro con apertura motorizzata.

La superficie scoperta esterna risulta quasi totalmente sistemata a verde inerbato e piantumato con essenze legnose tipiche del luogo e marcipaiedi esterni in piastrelle.

L’area è delimitata da recinzione costituita da muretto in calcestruzzo con sovrastante rete metallica.

L’immobile si eleva su un livello fuori terra più scantinato della superficie coperta di mq. 130,00 (circa) e può essere così descritto:

- Piano scantinato: taverna con accesso dall’esterno
- Piano terra: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni, portico e veranda

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

- struttura portante costituita da muratura in calcestruzzo armato e laterizio priva di isolamento e rifinita superficialmente con intonaco tinteggiato a civile;
- solaio d’interpiano e di soffittatura in latero-cemento;
- copertura alveolare in muricci e tavelloni con manto in guaina impermeabilizzante stampata e lattoneria in lamiera preverniciata;
- divisori interni in laterizio;
- intonaco e tinteggiatura di pareti e soffitti interni,
- pavimenti in piastrelle e parquette;
- rivestimenti bagni e cucina in piastrelle;
- porte interne in legno tamburato;
- serramenti esterni al piano terra in legno con vetro camera e tapparelle dotata di inferriate;
- serramenti esterni al piano scantinato in ferro e vetro;

- impianto idro-sanitario, elettrico, di condizionamento e antintrusione (non funzionante);
- impianto di riscaldamento centralizzato magazzino/uffici/abitazione con caldaia alimentata a gasolio e corpi radianti lamellari in ferro.

Nel suo complesso il fabbricato necessita di un intervento di manutenzione straordinaria.

(vedi allegato 48– documentazione fotografica)

Si precisa che la particella identificata al F.18, mapp. 515 della superficie catastale di mq. 220,00 risulta occupata dalla sede stradale.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie di riferimento è la superficie commerciale derivante dalla somma della superficie esterna lorda dell'alloggio (comprensiva dei muri perimetrali e metà di quelli divisorii con altre unità), e la superficie dei locali accessori e/o di pertinenza moltiplicati per un coefficiente di ragguaglio.

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.

- Abitazione al piano terra		= mq. 120.00 (circa)
- Portico al piano terra	mq. 10.00 x 0.30	= mq. 3.00 (circa)
- Taverna la piano scantinato	mq. 90.00 x 0.50	= <u>mq. 45.00 (circa)</u>
Totale superficie commerciale		= mq. 168,00 (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 immobiliare
- la vendita 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;
- la manifestazione di interesse è fortemente limitata ad un numero ristretto di potenziali acquirenti trattandosi di costruzione posta in aderenza a opificio industriale.

Considerata la natura e tipologia dei beni mobili d’arredo, gli stessi non sono stati inventariati e stimati in quanto si possono classificare di natura strettamente personale ed inoltre di pessima fattura e, pertanto, privi di valore.

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 “di liquidazione o di immediato realizzo” inteso come valore derivante dall’immediatezza della vendita giudiziaria

- Abitazione F.18, mapp. 604-515	= mq. 168,00 x €/mq. 450,00	= €. 75.600,00
Arrotondato a		= €. 75.000,00

.....

Nell'ipotesi in cui l'opificio industriale e l'abitazione vengano alienate separatamente, in sede di atto notarile, dovrà esser costituita servitù a favore dell'abitazione per la gestione della caldaia attualmente in uso comune e posta all'interno dell'opificio artigianale.

Al fine di ridurre le promiscuità il sottoscritto ritiene, inoltre, di inibire l'accesso carraio al piano scantinato dell'abitazione attraverso l'area scoperta di pertinenza dell'opificio, pertanto l'accesso alla taverna avverrà unicamente dall'esterno attraverso la rampa e accesso pedonale gravante su proprietà mapp. 604.

C) PERIZIA DI STIMA BENI AZIENDALI

PREMESSE

Trattasi di beni aziendali di proprietà della società _____, costituiti da attrezzature e macchinari specifici, mezzi di sollevamento, autoveicoli/mezzi di trasporto, mobili d'arredo e attrezzature d'ufficio.

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.

.....

INVENTARIO DEI BENI AZIENDALI

C/1 - MACCHINARI E ATTREZZATURE

Presso l'azienda sottoposta a procedura di Liquidazione Giudiziale sita in Comune di Budoia, via Sampariva n. 3, si sono inventariate le seguenti attrezzature e macchinari.

Al fine di predisporre l'inventario, il sottoscritto suddivideva l'opificio per settori assegnando una numerazione di riferimento.

(vedi allegato 49 – inventario e documentazione fotografica macchinari/attrezzature)

(vedi allegato 50 – inventario e documentazione fotografica area esterna)

.....
C/2 - MOBILI E ARREDI D'UFFICIO

Presso l'azienda sottoposta a procedura di Liquidazione Giudiziale sita in Comune di Budoia, via Sampariva n. 3, si sono inventariate i seguenti mobili, arredi e strumenti elettronici.

Al fine di predisporre l'inventario, il sottoscritto suddivideva l'area uffici per settori assegnando una numerazione di riferimento.

(vedi allegato 51 – inventario e documentazione fotografica)

.....
C/3 – MEZZI DI SOLLEVAMENTO

Presso l'azienda sottoposta a procedura di Liquidazione Giudiziale sita in Comune di Budoia, via Sampariva n. 3, si sono inventariate i seguenti mezzi di sollevamento.

Al fine di predisporre l'inventario, il sottoscritto suddivideva l'opificio per settori assegnando una numerazione di riferimento.

(vedi allegato 52 – inventario e documentazione fotografica)

.....
C/4 - AUTOVEICOLI E MEZZI DI TRASPORTO

La società sottoposta a procedura di Liquidazione Giudiziale risulta proprietaria dei seguenti autoveicoli/mezzi di trasporto:

(vedi allegato 53 – inventario e documentazione fotografica)

- 1) Autovettura KIA SPORTAGE, targata _____ immatricolato il 20.06.2013, percorrenza chilometrica alla data del 28.09.2023 Km. 413.080, ultima revisione il 03.07.2019
- 2) Autovettura NISSAN QUASHQAI, targata _____, immatricolato il 25.11.2015, percorrenza chilometrica alla data del 28.09.2023 Km. 382.384, ultima revisione il 24.11.2021
- 3) Furgone isothermico con gruppo frigorifero MERCEDES SPRINTER, targato _____, immatricolato il 03.10.2005, percorrenza chilometrica alla data del 28.09.2023 Km.426.372, ultima revisione il 18.10.2021
- 4) Furgone isothermico con gruppo frigorifero MERCEDES ATECO, targato _____ immatricolato nell'anno 04.12.2000, percorrenza chilometrica alla data del 28.09.2023 Km. 1.024.054, ultima revisione il 11.12.2018 (DA ROTTAMARE)

.....

DETERMINAZIONE VALORI DI STIMA

La stima viene eseguita considerando il deprezzamento dei macchinari, attrezzature e 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;
- che la vendita in una procedura di Liquidazione Giudiziale 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. compete 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;

- nell'ipotesi di vendita frazionata, dell'onere per la disinstallazione dei macchinari, trasporto e ricollocamento nella nuova sede nonché dell'onere per il ripristino delle parti metalliche e in muratura del capannone esistente.

VALORE BENI AZIENDALI = €. **25.000,00** da ripartire come segue

- Valore macchinari e attrezzature (punto C/1 della perizia) = €. 10.000,00
- Valore mobili d'arredo attrezzature d'ufficio (punto C/2 della perizia) = €. 3.000,00
- Valore mezzi di sollevamento (punto C/3 della perizia) = €. 2.000,00
- Valore automezzi e mezzi di trasporto (punto C/4 della perizia) = €. 10.000,00

RIEPILOGO VALORI

- A) OPIFICIO INDUSTRIALE - F.18, mapp. 137 = €. 180.000,00
 - B) ABITAZIONE UNIFAMILIARE - F.18, mapp. 604-515 = €. 75.000,00
 - C) BENI AZIENDALI = €. 25.000,00
- TOTALE VALORE = €. 280.000,00

Tanto il sottoscritto espone ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Pordenone, li 26 GEN. 2024

TONEGUTTI geom. Luigi

