

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PORDENONE**

**CANCELLERIA DEI FALLIMENTI**

**FALLIMENTO N. 97/2015 - Le Bistrot S.n.c. di**

**con sede in**

**Pordenone – Via Cappuccini 94**

Giudice Delegato: dott. Pedoja Francesco

Curatore Fallimentare: dott. Pierluigi Ceciliot

**RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA DEI BENI IMMOBILI e MOBILI**



**RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA DEI BENI IMMOBILI e MOBILI**

\* \* \*

La sottoscritta dott.ssa LOZZER Maria Grazia, con studio in Cordenons (PN), via Sclavons n. 9, in esecuzione all'incarico, conferitogli in data 18-01-2016 dal Curatore Fallimentare dott. Pierluigi Ceciliot, di procedere alla stima dei beni facenti del

**FALLIMENTO N. 97/2015**

INOLTRA

la relazione tecnica estimativa, riguardante:

- il valore del compendio aziendale, ubicato in San Quirino (PN), Via Monte Grappa n. 38, di proprietà della Società "Le Bistrot S.n.c. di TAMIAZZO Walter & C.;
- il valore degli immobili, ubicati in Comune di Roveredo in Piano (PN), , di proprietà del Sig.  
(socio illimitatamente responsabile);
- il valore dell'immobile, ubicato in Comune di Azzano Decimo (PN), , di proprietà del Sig.  
(socio illimitatamente responsabile);
- il valore del terreno, ubicato in Comune di San Quirino (PN), Via Mason, di proprietà del Sig.

(socio illimitatamente responsabile) per un ½ e della Sig.ra

, per ½.

**PREMESSA E CONSIDERAZIONI GENERALI**

La perizia viene sviluppata tenendo in considerazione i seguenti punti:

**1. INDIVIDUAZIONE**

- Descrizione catastale e provenienza per i beni immobili;
- Vincoli pregiudizievoli;
- Aspetti inerenti la disciplina urbanistica;

**2. VALUTAZIONE**

- Caratteristiche;
- Criteri di valutazione;
- Stima.

**3. CONCLUSIONI**

**INDICE**

Compendio aziendale, ubicato in San Quirino (PN), via Monte Grappa n. 38 ..... pag. 4  
Immobili, ubicati in Comune di Roveredo in Piano (PN), ..... pag. 10  
Immobile ubicato in Comune di Azzano Decimo (PN), ..... pag. 14  
Terreno, ubicato in Comune di San Quirino (PN), Via Mason ..... pag. 17  
CONCLUSIONI ..... pag. 20

**LOTTO 1)**

Compendio aziendale, ubicato in San Quirino (PN), via Monte Grappa n. 38, di proprietà della Società

“Le Bistrot S.n.c. di . e così costituito:

compendio mobiliare di proprietà	- elettrodomestici ed attrezzature di cucina e stoviglie - mobili ed arredi - merci
compendio immobiliare di proprietà	- locali ove veniva svolta l'attività di somministrazione alimenti e bevande

**1. INDIVIDUAZIONE PROPRIETA'**

Al fine di accertare le proprietà intestate a “Le Bistrot S.n.c. & C.”, la sottoscritta ha eseguito le verifiche presso:

- a) L'Agenzia del Territorio di Pordenone - Servizio Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei RR.II. );
- b) L'Agenzia del Territorio di Pordenone (ex Ufficio Tecnico Erariale);
- c) L'immobile stesso;
- d) L'Ufficio Tecnico del Comune di San Quirino, per gli accertamenti inerenti l'aspetto urbanistico.

**1.1. DESCRIZIONE CATASTALE E PROVENIENZA BENI****Comune di San Quirino****CATASTO FABBRICATI**

Foglio 32, Mappale 855, Sub. 2 – Cat. C/1 - Cl.6 – mq 202 – R.C. 4.433,78 Euro – Via Monte Grappa – Piano S1;

intestato al sig.

e pervenuto all'attuale proprietario con atto di compravendita in data 30.12.1997, rep. 53226 del Notaio Severino PIROZZI di Pordenone, dalla Società

**1.2. VINCOLI PREGIUDIZIEVOLI**

Da una ispezione on-line presso la locale Agenzia del Territorio in data 19 febbraio 2015, rispetto le risultanze già agli atti, non sono emerse variazioni a carico del signor

Gli immobili in oggetto risultano essere stati gravati dai seguenti vincoli pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE Reg. Part. 36 Reg. Gen. 214 del 12.01.1998**

Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per un importo totale di euro 360.000,00 a garanzia della somma di Euro 200.000,00 rep. n. 53227 del 30.12.1997 notaio Severino Pirozzi di Pordenone.

**A FAVORE:** BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE SOC. COOP. A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Azzano Decimo

CONTRO:

Comunicazione n. 263 dell'8 Febbraio 2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 17.01.2008.

Cancellazione Totale eseguita in data 18.02.2008 (art.13, comma 8- decies D.L. 7/2007 – Art. 40 bis D.Lgs 385/1993);

per l'intera e piena proprietà sui seguenti beni:

Comune di San Quirino

CATASTO FABBRICATI

Foglio 32 Mappale 855 Sub. 2 – Cat. C/1 - Cl.6 – mq 202 – R.C. 4.433,78 Euro – Via Monte Grappa – Piano S1;

- **TRASCRIZIONE CONTRO Reg. Part. 12073 Reg. Gen. 20492 del 14.11.2006**

Atto Amministrativo del 03.1.2006 - Rep. 4803 della Provincia di Pordenone – Codice Fiscale 00137050936 – Espropriazione per pubblica utilità

A FAVORE: PROVINCIA DI PORDENONE;

CONTRO:

1) per la quota  
di 70/100;

2) per la  
quota di 30/100;

per la proporzionale quota di comproprietà sui seguenti beni:

Comune di San Quirino

CATASTO FABBRICATI

Foglio 32 Mappale 1548 – Cat. F/1 - mq 180 – Senza Rendita

**1.3. ASPETTI INERENTI LA DISCIPLINA URBANISTICA**

In data 11 febbraio 2016, la sottoscritta ha effettuato il primo sopralluogo in presenza del sig. e del Curatore dott. Pierluigi Ceciliot, per l'inizio delle operazioni peritali, nonché nello stesso giorno, ha depositato in municipio le richieste per ottenere copia dei progetti ed autorizzazioni edilizie e le certificazioni da allegare. Successivamente, per accertare l'esatta consistenza del bene, la sottoscritta ha effettuato direttamente altri 2 sopralluoghi presso gli immobili, eseguito i successivi accertamenti presso gli uffici tecnici del comune di San Quirino e richiesto copia dell'atto d'acquisto, presso l'Archivio Notarile, oltre all'ultimo sopralluogo in occasione delle operazioni di inventariazione.

Secondo il vigente PRGC i beni che fanno parte di un complesso residenziale/commerciale ricadono in zona B/3 con indice di fabbricabilità fondiaria pari a 1,5 mc/mq.

E' stata accertata la corrispondenza tra lo stato attuale e le planimetrie catastali.

Il fabbricato è stato edificato con Nulla Osta prot. n. 2296 del 27.05.1974;

Per lo stesso fabbricato, è stata rilasciata Autorizzazione di Abitabilità parziale in data 18.06.1976 Prot. 2296.

Successivamente è stata rilasciata nuova Concessione per la costruzione di servizi igienici adiacente a locale commerciale con Pratica Edilizia n. 44/1981 - Prot. 43 del 28.05.1981.

Relativamente a questa Concessione, il Comune di San Quirino ha rilasciato Autorizzazione di Agibilità in data 15 ottobre 1982 con prot. 2632/82.

In data 11 marzo 1982 con Prot. 1316, veniva presentata Domanda di variante inerente la Concessione 43/1981 Pratica Edilizia 44/1981, alla quale però non faceva seguito alcuna istanza di agibilità, in quanto sospesa per supplemento di istruttoria mai presentata.

**Con lettera del 22 febbraio 2016 prot. 1677 dell'Amministrazione Comunale, avente ad oggetto la richiesta del certificato di inesistenza di provvedimenti sanzionatori, la stessa comunicava alla sottoscritta, che da un esame della documentazione agli atti, risultano difformità tra il progetto approvato, successive varianti e le schede catastali, negando così il rilascio della richiesta di certificazione.**

Gli immobili non sono interessati da vincoli artistici, storici, di inalienabilità o di indivisibilità, e non sono interessati da diritti demaniali.

#### **1.4. DESCRIZIONE DEI BENI MOBILI**

Si premette che al momento del sopralluogo le attrezzature e gli elettrodomestici erano tutti non utilizzabili a causa della sospensione delle utenze energetiche, per cui non si è provveduto alla verifica della funzionalità, come di prassi nelle vendite fallimentari. Competerà inoltre all'aggiudicatario il reperimento e l'integrazione della documentazione tecnica (libretti uso e manutenzione, certificati di conformità, ecc.) dei macchinari, attrezzature ed elettrodomestici presenti presso l'immobile.

Sono stati rinvenuti attrezzature ed elettrodomestici per la conservazione, cottura e somministrazione di alimenti e bevande, mobilio ed arredamento nonché delle stoviglie e merci, come di seguito specificato:

- LOCALE CUCINA (frigoriferi, piano cottura, affettatrice, friggitrice, forno a microonde, piatti, posate e bicchieri)
- LOCALE BIRRERIA (tavoli di varie misure, sedie, sgabelli, panche, mobile bar attrezzato, televisore Samsung 40 pollici, attrezzatura audio e registratore di cassa)
- MERCE E MAGAZZINO (birre e superalcolici).

Il dettagliato elenco dei beni è specificatamente indicato nell'allegato "ALLEGATO INVENTARO"

## **2. VALUTAZIONE PROPRIETA'**

### **2.1. CARATTERISTICHE**

Il bene da stimare è costituito da un locale commerciale ad uso "pub/birreria", posto al piano interrato del complesso denominato "Pratobello".

Il bene è ubicato in via Monte Grappa n. 38, zona centrale, servita, del Comune di San Quirino (PN).

L'attività commerciale posta al piano interrato (dell'altezza netta di circa 3,00 metri), alla quale si accede tramite scala esterna esclusiva, si compone di due corpi:

- quello sulla sinistra costituito dai servizi igienici e da locali ad uso cantina e deposito, dotati di

areazione tramite finestre in alluminio anodizzato che danno su bocche di lupo; la pavimentazione dei locali di deposito è in cemento liscio, mentre quelle dei servizi è in piastrelle di gres da cm 12,5 x 25 circa; il rivestimento delle pareti dei bagni, per un'altezza di circa 190 cm è realizzata invece in piastrelle di ceramica della dimensione di cm 15 x 15 circa; le porte interne sono in legno tamburato;

- il corpo di destra invece, è il "pub/birreria" vero e proprio e si compone di un unico grande monovano e da due altri vani più ristretti, uno dedicato a saletta e l'altro a cucina.

A servizio dell'unità immobiliare in questione, sono connesse le seguenti comproprietà:

- in ragione di 500/1000, di locale ad uso centrale termica, ripostiglio, disimpegno, scala comune di accesso al piano scantinato in lato ovest e condutture tecnologiche interne installate in locali comuni nel piano scantinato individuati dal sub.3;

- in ragione di 300/1000 su sedime, fondazioni, muri perimetrali del fabbricato, fognature e canali di scarico e in genere su quant'altro in ogni caso serva all'uso ed al godimento comune delle due unità di compendio della costruzione.

Nel sub. 3 esiste uno spazio dove è collocata la caldaia murale a gas metano marca RIELLO, l'interruttore differenziale dell'impianto elettrico e la saracinesca del tubo del gas metano.

La pavimentazione di questo locale è in battuto di cemento liscio.

La pavimentazione dell'intero "pub/birreria", invece, è in piastrelle di ceramica cm 40x40 circa posate in diagonale.

Il fabbricato è stato realizzato con struttura in cemento armato.

L'unità immobiliare è dotata di riscaldamento autonomo a gas metano di rete con caldaia murale collocata nel locale ripostiglio del vano comune sub.3.

La porta di ingresso è in legno con serratura di sicurezza e maniglione antipanico e protetta inoltre da cancello in ferro.

L'impianto elettrico e di riscaldamento sono stati realizzati secondo le normative vigenti all'epoca di costruzione.

L'acqua potabile è fornita dall'acquedotto comunale.

## **2.2. CRITERI DI VALUTAZIONE**

Il compendio "de quo" è stato contemplato in blocco, pur separando i valori della parte mobiliare da quelli della parte immobiliare. L'immobile infatti è già predisposto ed organizzato per l'attività di somministrazione alimenti e bevande per cui il target principale d'acquisto è quello di operatori dello stesso settore. L'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti e/o mancanza di qualità, per cui trattasi di un realizzo in una logica liquidatoria, compete inoltre all'aggiudicatario ogni verifica in ordine alla possibilità di volturazione dell'autorizzazione rilasciata in precedenza e/o richiesta ex novo per l'esercizio dell'attività per la quale il compendio aziendale era funzionalmente preordinato.

### **2.3.1. STIMA BENI IMMOBILI**

Per la determinazione del valore di mercato si è utilizzato il criterio di valutazione "a metro quadrato" tenendo conto della collocazione dei beni, della loro natura, stato di conservazione e di finitura che si

può definire discreto/buono.

Sono stati assunti prezzi medi di mercato della zona praticati per beni aventi caratteristiche similari ai beni oggetto di stima.

La superficie dei beni indicata in stima è stata arrotondata per semplicità di calcolo

Pub/birreria	mq.	149,60	x	1,00	=	mq.	149,60	
Servizi e depositi	mq.	83,38	x	0,70	=	mq.	58,37	
Parti comuni	mq.	44,32	x	0,50	x 0,70 =	mq.	15,51	
Totale							mq.	223,48

Da un'analisi dei prezzi di mercato desunti dall'ultimo Borsino Fimaa e dall'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate di Pordenone, i negozi in zona centrale di San Quirino, vengono catalogati in un "range" di prezzo al metro quadrato, oscillante dagli 800 ai 1.300 euro.

E' sembrato quanto mai corretto alla sottoscritta, applicare a detto immobile un valore di partenza al metro quadro pari ad euro 1.000,00. Considerato però la sua ubicazione completamente interrata e le problematiche di non conformità urbanistica, appare quanto mai logico apportare un correttivo in diminuzione, pari al 40%, che determina un valore al metro quadro pari ad euro 600 e pertanto si determina: €/mq. 600 x mq. 223,48 = € 134.088,00. A tale valore, in ragione delle considerazioni di cui al precedente punto 2.2, si ritiene di applicare un'ulteriore riduzione, nell'ordine del 40/50%, in relazione ad un mercato immobiliare tutt'ora completamente stagnante ed al fine di favorire la partecipazione di un target più ampio, con il proposito di giovare del rialzo dei valori a base d'asta.

Tale applicazione determina il risultato del definitivo valore di stima dell'immobile pari ad Euro 73.500,00 (settanta tremila cinquecento/00).

### 2.3.2. STIMA BENI MOBILI

Oltre alle considerazioni di cui al precedente punto 2.2, per i macchinari, le attrezzature e gli elettrodomestici, i valori stimati tengono conto del mercato dell'usato fallimentare, dell'assenza di garanzia nonché dei costi di ordinaria e straordinaria manutenzione da sostenersi a totale cura dell'aggiudicatario, a causa del periodo di inattività. Si evidenzia come le macchine, le attrezzature e gli elettrodomestici diventano nell'attuale mercato economicamente obsolete, mentre gli arredi e le stoviglie, dopo una decina d'anni, perdono ogni valore economico.

Tutti i beni rinvenuti presentano un'età molto elevata e quindi una vita economica residua limitata, vista la loro obsolescenza fisica e funzionale, seppur fossero ancora utilizzati dalla fallita.

Per quanto riguarda le merci, si precisa che quelle deperibili, a causa dell'interruzione del servizio di fornitura dell'energia elettrica, non sono affatto collocabili e devono essere destinate obbligatoriamente al macero perché inutilizzabili, mentre invece per quanto riguarda le bevande si è ritenuto di praticare un deprezzamento del costo d'acquisto pari al 50/60%, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi e mancanza di qualità nonché della presenza di alcuni contenitori aperti

e non più ermeticamente chiusi.

Trattasi quindi di beni di limitato valore in qualsiasi ipotesi venga considerata, quindi, la sottoscritta valuta il complesso dei beni mobili, attrezzature e magazzino in complessivi euro 3.500,00 (tremila cinquecento/00).

### 3 CONCLUSIONI

La sottoscritta valuta pertanto, l'intero compendio immobiliare e mobiliare (**lotto 1**) in complessivi **euro 77.000,00 (settanta settemila/00)**, così composto:

<b>Compendio immobiliare</b>	<b>€ 73.500,00</b>
<b>Mobili ed attrezzature</b>	<b>€ 2.000,00</b>
<b>Magazzino</b>	<b>€ 1.500,00</b>
<b>Totale</b>	<b>€ 77.000,00</b>

**LOTTO 2)**

Immobili, ubicati in Comune di Roveredo in Piano (PN), Via Cavallotti n. 4, di proprietà del sig.

**1. INDIVIDUAZIONE PROPRIETA'**

Al fine di accertare le proprietà intestate al Sig. \_\_\_\_\_ la sottoscritta ha eseguito le verifiche presso:

- a) L'Agenzia del Territorio di Pordenone - Servizio Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei RR.II.);
- b) L'Agenzia del Territorio di Pordenone (ex Ufficio Tecnico Erariale);
- c) Gli immobili stessi;
- d) L'Ufficio Tecnico del Comune di Roveredo in Piano, per gli accertamenti inerenti l'aspetto urbanistico.

**1.1. DESCRIZIONE CATASTALE E PROVENIENZA BENI****Comune di Roveredo****CATASTO FABBRICATI**

Foglio 17, Mappale 313, Sub. 1 – Cat.A/3 - Cl.3 –vani 5 – R.C. 413,17 Euro – \_\_\_\_\_ – Piano T;

Foglio 17, Mappale 313, Sub. 2 – Cat.A/3 - Cl.3 –vani 9,5 – R.C. 785,01 Euro – \_\_\_\_\_ – Piano 1-2;

Foglio 17, Mappale 313, Sub. 3 – Portico e Corte Comune ai sub.1 e 2.

**CATASTO TERRENI**

Foglio 17, Mappale 313, Ente Urbano, Superficie mq.390

Foglio 17, Mappale 95, Seminativo Arborio, Superficie mq.3.080, R.D. 27,84 Euro e R.A. 16,70.

Intestati al sig.

\_\_\_\_\_ e a lui pervenuti con Successione legittima in morte di

\_\_\_\_\_, volume 1092, n° 1 e Successione legittima in morte di

\_\_\_\_\_, volume 99990, n° 2333, entrambe presentate presso l'Agenzia delle Entrate di

Pordenone.

Per tali beni, anche se vendibili individualmente, si suggerisce la vendita in blocco visto l'accesso da parte comune sulla quale sarebbe necessario costituire una servitù di transito per accedere al Mappale 95.

**1.2. VINCOLI PREGIUDIZIEVOLI**

Da una ispezione on-line presso la locale Agenzia del Territorio effettuata in data 19 febbraio 2015, rispetto le risultanze già agli atti, non sono emerse variazioni a carico del signor \_\_\_\_\_ e i beni su descritti non risultano gravati da vincoli pregiudizievoli.

**1.3. ASPETTI INERENTI LA DISCIPLINA URBANISTICA**

In data 11 febbraio 2016, la sottoscritta ha effettuato il primo sopralluogo in presenza del Sig.

per l'inizio delle operazioni peritali ed in data 14/03/2016, ha depositato in municipio le richieste per ottenere copia dei progetti ed autorizzazioni edilizie, il certificato di destinazione urbanistica ed il certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori.

**La destinazione urbanistica** degli immobili oggetto della presente perizia, per effetto della VARIANTE N.31 al P.R.G.C. VIGENTE, è la seguente:

- Foglio n.17 Mappale n.313: A0 (art. 8) – Zone di centro storico soggette ad intervento diretto
- Foglio n.17 Mappale n. 95: E4 (art. 8) – Zone di interesse agricolo paesaggistico.

L'unica pratica presente presso l'archivio comunale, è l'Autorizzazione n. 97/072 del 09/07/1997 per "realizzazione di nuovo impianto di scarichi domestici in pendente" rilasciata alla Sig.ra Luciana Del Piero; nessun altro documento relativo alle concessioni ed abitabilità risulta essere presente presso l'archivio comunale.

E' stata accertata la conformità e la corrispondenza tra lo stato attuale e le planimetrie catastali, fatta eccezione per il manufatto in cemento costruito nello scoperto pertinenziale a confine del mappale 313, lato est, che non è stato accatastrato e per il quale non è stata richiesta nessuna autorizzazione.

**Con lettera del 17 marzo 2016 prot. 3204/P dell'Amministrazione Comunale, la stessa comunicava alla sottoscritta, che alla data odierna non risultano, dagli atti a conoscenza, nei confronti dell'immobile ubicato in n°4, sussistere provvedimenti sanzionatori.**

Gli immobili non sono interessati da vincoli artistici, storici, di inalienabilità o di indivisibilità, e non sono interessati da diritti demaniali.

## **2. VALUTAZIONE PROPRIETA'**

### **2.1. CARATTERISTICHE**

I beni da stimare sono costituiti da una abitazione divisa in due appartamenti ed un terreno agricolo attiguo alla stessa. Tali beni sono ubicati in n. 4, zona centrale e servita del Comune di Roveredo in Piano (PN).

L'ingresso alla proprietà avviene attraverso un androne comune (Fig. 17, Mapp. 313, Sub. 3) direttamente dalla

**L'appartamento posto al piano terra (Fig. 17. Mapp. 313, Sub. 1)** è composto da ingresso, ripostiglio, cucina, soggiorno, camera e bagno.

La pavimentazione dello stesso è parte in seminato fatto in opera e parte in piastrelle di ceramica cm. 20x20, così come quelle del pavimento e rivestimento del bagno.

La porta di ingresso e quelle interne sono in legno tamburato; gli infissi esterni sono in legno, dotati di vetrocamera e completi di scuri.

**L'appartamento posto al piano secondo (Fig. 17. Mapp. 313, Sub. 2)** ed al quale si accede con una scala esterna in cemento armato rivestita in graniglia di pietra, è sviluppato su due livelli ed è così composto: al primo livello troviamo ingresso, soggiorno, cucina, 2 camere, bagno ed un poggioso mentre al secondo livello troviamo 3 camere ed un bagno. I due livelli sono tra loro collegati da una scala interna in c.a. rivestita in legno.

La porta di ingresso e quelle interne sono in legno tamburato; gli infissi esterni sono in legno, dotati di vetrocamera e completi di scuri.

Il fabbricato è stato realizzato con struttura in muratura portante in mattoni con solai interpiano latero-cementizi, rivestiti a seconda dei vani, con linoleum, piastrelle e moquettes.

Le unità immobiliari sono dotate di riscaldamento a gas metano di rete, gestite con un'unica caldaia murale –marca ECOFLAM- collocata nel locale deposito/lavanderia esterno.

L'impianto elettrico e di riscaldamento sono stati realizzati in epoca diversa rispetto a quella di costruzione; per gli stessi non è stato possibile reperire alcuna certificazione.

L'acqua potabile è fornita dall'acquedotto comunale.

**L'appezzamento di terreno (Fg. 17, Mapp. 95)** con destinazione agricola, è di forma regolare e pianeggiante, ma con accesso intercluso dalla

La superficie catastale (non rilevata) complessiva è di **Ha 00.30.80**.

Il terreno confina con i mappali 313 (ente urbano dal quale si accede), 559, 83, 86, 988, 1000, 999, 93, 1002, 96 e 84.

Dal certificato di **destinazione urbanistica** rilasciato dal Comune di Roveredo in Piano in data 17.03.2016 n°3202/P, del quale si allega copia, si desume che il mappale stimato ricade in zona omogenea E sottozona E4 (Zona di interesse agricolo paesaggistico).

Il bene non è gravato da diritti demaniali o di uso civico.

Il bene non è gravato da usufrutto e non esistono vincoli particolari.

## **2.2. CRITERI DI VALUTAZIONE**

Per tali beni, anche se separabili, si suggerisce una vendita in blocco visto l'accesso da corte comune sulla quale sarebbe necessario costituire una servitù di transito per raggiungere il Mappale 95.

La valutazione verrà fatta comunque separando i valori dei singoli mappali e subalterni.

## **2.3. STIMA BENI IMMOBILI**

Per la determinazione del valore di mercato si è utilizzato il criterio di valutazione "a metro quadrato" tenendo conto della collocazione dei beni, della loro natura, dello stato di conservazione e di finitura.

Sono stati assunti prezzi medi di mercato della zona praticati per beni aventi caratteristiche similari ai beni oggetto di stima.

La stima del terreno viene effettuata nello stato e grado in cui il bene si trova, con tutti gli inerenti diritti, ragioni ed azioni, accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive di qualsiasi specie eventualmente esistenti.

E' eseguita a corpo e non a misura e per questo la consistenza e superficie utilizzata è quella catastale e non quella rilevata; è anche necessario considerare la natura del terreno, la sua destinazione, le colture in atto e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Da un'analisi dei prezzi di mercato desunti dall'ultimo Borsino Fimaa e dall'O.M.I. dell'Agenzia

delle Entrate di Pordenone, le abitazioni di tipo economico in zona centrale di Roveredo in Piano, vengono catalogati in un "range" di prezzo al metro quadrato, oscillante dagli 500 ai 1.100 euro.

Per quanto riguarda i terreni, il V.A.M. dell'Agenzia delle Entrate rileva un valore di € 5,50 al metro quadro.

In relazione ad un mercato stagnante e considerando che si tratta di una vendita coattiva, si ritiene di applicare una riduzione del 20%, al fine di favorire la partecipazione di un target più ampio, con il proposito di giovare del rialzo dei valori a base d'asta e, per quanto riguarda il terreno, un'ulteriore riduzione del 30% in considerazione del fatto che lo stesso risulta intercluso.

La superficie dei beni indicata in stima è stata arrotondata per semplicità di calcolo.

In sintesi:

Fg. 17, Mapp. 313, Sub. 1 (appartamento piano T.):	mq.( 93 x €500) - 20% =	€ 37.200,00
Fg. 17, Mapp. 313, Sub. 2 (appartamento piano I° e II°):	mq. (211 x €600) – 20%=	€ 101.280,00
Fg. 17, Mapp. 95 (terreno):	mq. (3.080 x € 5,50) – 20%= € 13.552,00 – 30% =	€ 9.486,40
<b>TOTALE</b>		<b>€ 147.966,40</b>

### 3 CONCLUSIONI

La sottoscritta valuta pertanto, l'intero compendio immobiliare (**lotto 2**) in complessivi **euro 147.966,40 arrotondabile ad € 148.000,00 (centoquarantottomila/00)**, così composto:

<b>Compendio immobiliare</b>	
<b>Appartamento sub. 1</b>	<b>€ 37.200,00</b>
<b>Appartamento sub. 2</b>	<b>€101.280,00</b>
<b>Terreno agricolo</b>	<b>€ 9.486,00</b>
<b>Totale</b>	<b>€147.966,40</b>

**LOTTO 3)**

Immobile ubicato in Comune di Azzano Decimo (PN), \_\_\_\_\_, di proprietà del Sig. \_\_\_\_\_

**1. INDIVIDUAZIONE PROPRIETA'**

Al fine di accertare le proprietà intestate al Sig. \_\_\_\_\_ la sottoscritta ha eseguito le verifiche presso:

- e) L'Agenzia del Territorio di Pordenone - Servizio Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei RR.II.);
- f) L'Agenzia del Territorio di Pordenone (ex Ufficio Tecnico Erariale);
- g) Gli immobili stessi;
- h) L'Ufficio Tecnico del Comune di Azzano Decimo (Pn), per gli accertamenti inerenti l'aspetto urbanistico.

**1.1. DESCRIZIONE CATASTALE E PROVENIENZA BENI****Comune di Azzano Decimo (PN)****CATASTO FABBRICATI**

Foglio 11, Mappale 214, Cat. A/7, Cl.1, vani 7, R.C. 704,96 Euro – \_\_\_\_\_ – Piano T;

**CATASTO TERRENI**

Foglio 11, Mappale 214, Ente Urbano, Superficie mq.1.050

intestati al Sig. \_\_\_\_\_ e

a lui pervenuti con atto di Donazione Notaio Maria Luisa Sperandeo con studio in Azzano Decimo (PN) in data 22/10/2011, Rep. 60.817 e Racc.27.922, registrato all'Ufficio del Registro di Pordenone il 07.11.2011 al n. 11664-Mod. 1T.

**1.2. VINCOLI PREGIUDIZIEVOLI**

Da una ispezione ipotecaria on-line presso la locale Agenzia del Territorio risulta che la donazione seguiva in particolare con la **servitù passiva di transito in favore del mappale F.11 N.309** costituita con atto di divisione a rogito Notaio M. Sperandeo in data 31/12/2009, Rep. N.58.511, registrato a Pordenone il giorno 11/01/2010 al n.291 serie 1T ed ivi trascritto il 12/01/2010 ai nn. 405/281 e nn. 406/282. Con il trascrivendo titolo, il Sig. \_\_\_\_\_ ai sensi dell'art. 27.9 delle N.T.A. del PRG vigente del Comune di Azzano Decimo, il fabbricato di sua proprietà, ad **inalienabilità e divieto di locazione della durata di anni dieci dalla data di rilascio dell'agibilità** derivante dal cambio di destinazione d'uso, in residenziale, del fabbricato oggetto del trascrivendo atto di vincolo. L'inottemperanza agli impegni assunti con il trascrivendo atto, comporterà la non conformità all'atto autorizzativo edilizio con la conseguente applicazione delle sanzioni previste dalle norme vigenti, fatto salvo quanto consentito dalle N.T.A.

Sui beni su descritti, non risultano altri gravami o altri vincoli pregiudizievoli.

**1.3. ASPETTI INERENTI LA DISCIPLINA URBANISTICA**

In data 21 marzo 2016, la sottoscritta ha effettuato il primo sopralluogo in presenza del Curatore dott. Pierluigi Ceciliot e del Sig. \_\_\_\_\_ per l'inizio delle operazioni peritali ed in data 27/04/2016, ha depositato in municipio le richieste per ottenere copia dei progetti ed autorizzazioni edilizie ed il certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori.

E' stata accertata la conformità e la corrispondenza tra lo stato attuale e le planimetrie catastali. Il fabbricato è stato edificato con Permesso di Costruire n. 069/2011 rilasciato in data 29.12.2011 per ristrutturazione edilizia ed ampliamento di fabbricato esistente ad uso agricolo per la formazione di un unico alloggio aggiuntivo; successivo Permesso di Costruire in Variante n. 042/2013 rilasciato in data 02.08.2013; successiva SCIA presentata in data 28.01.2015 al prot. n. 0001623.

Per lo stesso fabbricato, è stata rilasciato Certificato di Agibilità 18.01.2016.

**Con lettera del 10 maggio 2016, pratica n. 016/043SANZ e prot. n. 0009173 dell'Amministrazione Comunale, la stessa comunicava alla sottoscritta, che alla data odierna non risultano, dagli atti a conoscenza, nei confronti dell'immobile ubicato in \_\_\_\_\_, essere in corso provvedimenti sanzionatori.**

## **2. VALUTAZIONE PROPRIETA'**

### **2.1. CARATTERISTICHE**

Il bene da stimare è ubicato in \_\_\_\_\_, zona non centrale e poco servita del Comune di Azzano Decimo (PN).

Trattasi di una abitazione singola sviluppata su piano unico con scoperto pertinenziale, alla quale si accede con strada privata direttamente dalla Via Peperate.

L'abitazione è composta da soggiorno, cucina, c.t.-cantina-lavanderia, disimpegno, tre camere e due bagni, uno dei quali è stato lasciato al grezzo, non pavimentato e privo di sanitari.

La struttura è stata realizzata di tipo intelaiata con travi e pilastri, sistemati ad adeguata distanza l'uno dall'altro, come da calcolo, solai in laterocemento e sottostante vuoto sanitario realizzato con "igloo".

I tamponamenti esterni sono stati realizzati con blocchi in laterizio da cm. 25, isolamento in "stiferite" spessore cm. 12 ed ulteriore laterizio spessore cm. 13, opportunamente intonacato.

Il solaio di copertura piano è sempre realizzato in laterocemento, con con botola di accesso dal vano disimpegno notte. Al di sopra oltre ad opportuno isolamento, sempre in "stiferite", è stata ordita una copertura in legno con travi correnti e tavolato in legno di chiusura m/f.

Manto di copertura in coppi. Canali di gronda, scossaline, pluviali e converse in rame.

La porta di ingresso è del tipo "blindato", i serramenti interni sono in legno tamburato mentre quelli esterni, anch'essi in legno, sono dotati di vetrocamera ma sono privi di scuri.

Le piane sono in pietra di trani.

Esternamente l'immobile non risulta essere dipinto e il marciapiede perimetrale all'abitazione non è stato pavimentato.

L'impianto elettrico è stato realizzato a norma di legge.

L'impianto di riscaldamento è del tipo tradizionale, con termosifoni tubolari, a gas metano di rete con caldaie a basamento con serbatoio di accumulo Marca "Riello" collocata nel locale

C.T./Cantina/Lavanderia.

Internamente, le pavimentazioni della zona giorno e notte sono realizzate in prefinito laminato con effetto legno, mentre quella del bagno è in piastrelle di ceramica cm. 30x50.

L'acqua potabile è fornita dall'acquedotto comunale.

## 2.2. CRITERI DI VALUTAZIONE

Per la determinazione del valore di mercato si è utilizzato il criterio di valutazione "a metro quadrato" tenendo conto della collocazione dei beni, della loro natura, stato di conservazione e di finitura che si può definire discreto/buono.

Sono stati assunti prezzi medi di mercato della zona praticati per beni aventi caratteristiche similari ai beni oggetto di stima.

### 2.3.1. STIMA BENI IMMOBILI

Da un'analisi dei prezzi di mercato desunti dall'ultimo Borsino Fimaa e dall'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate di Pordenone, gli immobili in zona periferica di Azzano Decimo (Pn), vengono catalogati in un range di prezzo al metro quadrato, oscillante dagli 800 ai 1.300 euro.

E' sembrato quanto mai corretto alla sottoscritta, applicare a detto immobile un valore di partenza al metro quadro pari ad euro 1.000,00. A tale valore si ritiene di applicare un'ulteriore riduzione, nell'ordine del 20%, in relazione ad un mercato immobiliare tutt'ora completamente stagnante ed al fine di favorire la partecipazione di un target più ampio, con il proposito di giovare del rialzo dei valori a base d'asta.

La superficie dei beni indicata in stima è stata arrotondata per semplicità di calcolo in mq. 141.

In sintesi:

$\text{Mq. } 141 \times \text{€ } 1.100,00 = \text{€ } 155.100,00 - 20\% = \text{€ } 124.080,00$
--

Tale applicazione determina il risultato del definitivo valore di stima dell'immobile pari ad **Euro 124.080,00** (centoventiquattro mila, ottanta/00)

## 3. CONCLUSIONI

La sottoscritta valuta pertanto, il compendio immobiliare in complessivi **euro 124.080,00 arrotondabile ad € 124.000,00 (centoventiquattromila/00).**

**LOTTO 4)**

Terreno, ubicato in Comune di San Quirino (PN), Via Mason, di proprietà del Sig.

(socio illimitatamente

responsabile) per un ½ e della Sig.ra T

per ½.

**1. INDIVIDUAZIONE PROPRIETA'**

Al fine di accertare le proprietà intestate al Sig. \_\_\_\_\_, la sottoscritta

ha eseguito le verifiche presso:

- i) L'Agenzia del Territorio di Pordenone - Servizio Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei RR.II.);
- j) L'Agenzia del Territorio di Pordenone (ex Ufficio Tecnico Erariale);
- k) Sopralluogo sul terreno;
- l) L'Ufficio Tecnico del Comune di San Quirino (PN), per gli accertamenti inerenti l'aspetto urbanistico.

**1.1. DESCRIZIONE CATASTALE E PROVENIENZA BENI****Comune di San Quirino (PN)**

CATASTO TERRENI

Foglio 40, Mappale 5, Porz. AA, Seminativo 2, Superficie mq. 4.900, R.D. 37,96 Euro e R.A. 25,31, Porz.

AB, Prato 2, Superficie mq. 370, R.D. 1,72 Euro e R.A. 0,96;

intestato ai Sig.ri

\_\_\_\_\_ proprietario per ½ e

\_\_\_\_\_ proprietaria per ½, a loro pervenuto con Atto di

compravendita del 07/09/1973- Notaio V. Corsi, Rep. 61.867, registrato a Pordenone il 17/09/1973 al n. 96007.

**1.2. VINCOLI PREGIUDIZIEVOLI**

Da una ispezione on-line presso la locale Agenzia del Territorio effettuata in data 31 maggio 2016, rispetto le risultanze già agli atti, non sono emerse variazioni a carico del signor

\_\_\_\_\_ e i beni su descritti non risultano gravati da vincoli pregiudizievoli.

**1.3. ASPETTI INERENTI LA DISCIPLINA URBANISTICA**

In data 10 giugno 2016, la sottoscritta ha effettuato un sopralluogo in presenza del Sig.

\_\_\_\_\_ per l'inizio delle operazioni peritali, avendo in data 01/06/2016, depositato in municipio la domanda per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica.

Dal **certificato di destinazione urbanistica** rilasciato dal Comune di San Quirino (PN) in data 06.06.2016 n°045/16, del quale si allega copia, si desume che il mappale stimato ricade in zona omogenea E sottozona E 5.4 (Zona di interesse agricolo paesaggistico), le cui caratteristiche e

potenzialità sono descritte nell'allegato N.T.A..

## **2. VALUTAZIONE PROPRIETA'**

### **2.1. CARATTERISTICHE**

Il bene da stimare è costituito da un terreno con destinazione agricola prospiciente la Strada Provinciale n.ro 65 detta di Via Mason e Strada dei Templari, di buon sedime con forma regolare e pianeggiante, in questo momento incolto.

La superficie catastale (non rilevata) complessiva è di **Ha 00.52.70**.

Il terreno confina con i mappali 82, strada provinciale e altro foglio di mappa.

Dall'atto di compravendita di provenienza viene menzionata la presenza di una servitù di elettrodotto ad alta tensione, ad oggi non rilevata dalla sottoscritta.

Il bene non è gravato da diritti demaniali o di uso civico né da usufrutto.

### **2.2. CRITERI DI VALUTAZIONE**

Per tale bene la valutazione verrà fatta "a metro quadro".

### **2.3. STIMA BENI IMMOBILI**

Per la determinazione del valore di mercato si è utilizzato il criterio di valutazione "a metro quadrato" tenendo conto della collocazione del terreno e della sua natura.

Sono stati assunti prezzi medi di mercato della zona praticati per beni aventi caratteristiche similari a quello oggetto di stima.

La stima del terreno viene effettuata nello stato e grado in cui il bene si trova, con tutti gli inerenti diritti, ragioni ed azioni, accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive di qualsiasi specie eventualmente esistenti.

La stima è eseguita a corpo e non a misura e per questo la consistenza e superficie utilizzata è quella catastale e non quella rilevata; è anche necessario considerare la natura del terreno, la sua destinazione, le colture in atto e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Per quanto riguarda i terreni, il V.A.M. dell'Agenzia delle Entrate rileva un valore di € 5,50 al metro quadro per la parte destinata a seminativo e di € 3,50 al metro quadro per la parte destinata a prato.

In relazione ad un mercato stagnante e considerando che si tratta di una vendita coattiva, si ritiene di applicare una riduzione del 20%.

La superficie dei beni indicata in stima è stata arrotondata per semplicità di calcolo.

In sintesi:

Fg.40, Mapp.5, Porzione AA (seminativo):	mq. (4.900 x	€/mq. 5,50)	- 20%	=	€ 21.560,00
Fg.40, Mapp.5, Porzione AB (prato):	mq. (370 x	€/mq. 3,50)	- 20%	=	€ 1.036,00
			<b>totale</b>		<b>€ 22.596,00</b>

**3 CONCLUSIONI**

La sottoscritta valuta pertanto il compendio immobiliare (lotto 4) in complessivi euro 22.596,00 arrotondabile ad € 22.600,00 (ventiduemilaseicento/00), la cui quota di spettanza pari ad un mezzo del totale risulta essere pari ad **euro 11.300,00 (undicimilatrecento/00)**.

**CONCLUSIONI**

La sottoscritta valuta pertanto il compendio dei beni del FALLIMENTO N. 97/2015 - Le Bistrot S.n.c. di  
in complessivi euro **360.300,00**

**(trecento sessantamila trecento virgola zero)**, così ripartiti:

- Lotto 1 euro **77.000,00 (settantasette mila virgola zero)**
- Lotto 2 euro **148.000,00 (centoquarantotto mila virgola zero)**
- Lotto 3 euro **124.000,00 (centoventiquattro mila virgola zero)**
- Lotto 4 euro **11.300,00 (undicimila trecento virgola zero)**

Con l'elaborato che precede ed i relativi allegati, la scrivente ritiene di aver svolto in maniera adeguata l'incarico conferitole e, nel rimanere a disposizione della S.V. ill.ma per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione, ringrazia per la fiducia accordatale.

Cordenons, 26 giugno 2016

lo Stimatore  
dott.ssa Maria Grazia LOZZER

Allegati:

**LOTTO 1)**

- 1.1) Cartografia della zona
- 1.2) Estratto dalla mappa catastale
- 1.3) Copia P.R.G.C. Comune di Roveredo in Piano
- 1.4) Visure catastali
- 1.5) Planimetrie catastali ed elaborato planimetrico
- 1.6) Copia atto notarile di compravendita, Notaio S. Pirozzi del 30.12.1997 Rep. 53226 Racc.16577
- 1.7) Copia Nulla Osta prot. n. 2296 del 27.05.1974 – Pratica 80/74;
- 1.8) Copia Abitabilità Parziale prot. 2296 del 18.06.1976;
- 1.9) Copia Concessione edilizia prot. 43 del 28.05.1981 – Pratica . 44/81;
- 1.10) Copia Agibilità prot. 2632 del 15.10.1982 – Prat. 44/81;
- 1.11) Copia domanda di Variante Prot. 1316 del 11.03.1982 ;
- 1.12) Copia Collaudo Statico 29.09.1982
- 1.13) Comunicazione del Comune di San Quirino di diniego rilascio certificato assenza provvedimenti sanzionatori (lettera del 22.02.2016 Prot. 1677)
- 1.14) Inventario beni mobili (arredamento e magazzino)
- 1.15) Fotografie.

**LOTTO 2)**

- 2.1 ) Cartografia della zona
- 2.2) Estratto dalla mappa catastale
- 2.3) Copia P.R.G.C. Comune di Roveredo in Piano
- 2.4) Visure catastali
- 2.5) Planimetrie catastali ed elaborato planimetrico
- 2.6) Ispezione ipotecaria e Certificato di eseguita dichiarazione di Successione
- 2.7) Certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 17.03.2016 Prot. 3202/P Comune di Roveredo in Piano
- 2.8) Certificato del Comune di Roveredo in Piano del 17.03.2016 Prot. 3204/P di insussistenza di provvedimenti sanzionatori
- 2.9) Estratto valori OMI, VAM e ultimo Borsino Fimaa
- 2.10) Fotografie

**LOTTO 3)**

- 3.1) Cartografia della zona
- 3.2) Estratto dalla mappa catastale
- 3.3) Copia P.R.G.C. Comune di Azzano Decimo

- 3.4) Visure catastali
- 3.5) Planimetrie catastali ed elaborato planimetrico
- 3.6) Copia atto notarile di donazione Notaio M. Sperandeo del 22.10.2011, Rep. 60.817 e Racc. 27.922
- 3.7) Copia Permesso di Costruire n.69/2011 del 29.12.2011 Prot. n. 16959
- 3.8) Copia Permesso di Costruire in variante n. 42/2013 del 02.08.2013 prot. n. 8390
- 3.9) Copia certificato di agibilità del 18.01.2016 Prat. Ed. 010/136/PC
- 3.10) Copia lettera del Comune di Azzano Decimo del 10.05.2016 Prat. 16/043SANZ. Prot. 0009173 di insussistenza di provvedimenti sanzionatori
- 3.11) Estratto valori OMI e ultimo Borsino Fimaa
- 3.12) Fotografie.

**LOTTO 4)**

- 4.1) Cartografia della zona
- 4.2) Estratto della mappa catastale
- 4.3) Copia P.R.G.C. Comune di San Quirino
- 4.4) Visure catastali
- 4.5) Copia atto notarile di compravendita del 07.09.1973 Notaio V. Corsi Rep. 61.867
- 4.6) Certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 06.06.2016 dal Comune di San Quirino
- 4.7) Estratto valori VAN
- 4.8) Fotografie.