

TRIBUNALE DI PADOVA
Sezione Civile e Fallimentare

PROCEDURA DI FALLIMENTO n. 19/2023

Fallimento:

Giudice delegato: dott. Guido Marzella

Curatore: dott.ssa Alessia Schiavon

PERIZIA DI STIMA

marcopastorini
architetto
via Sacro Cuore 104/A 35135 Padova
marcopastorini@gmail.com
3392270610 - 0492025604

PAGINA VUOTA

SOMMARIO

PREMESSA.....	5
1.1 Individuazione sintetica dei beni oggetto di procedura di fallimento.....	5
1.2 Riepilogo dell'attività peritale.....	6
1.3 Inizio operazioni peritali e stato di occupazione degli immobili.....	6
2. TITOLO DI PROVENIENZA.....	7
3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	7
3.1 Attuali identificativi catastali.....	7
3.2 Confini catastali.....	8
3.3 Regolarità dell'accatastamento.....	9
3.4 Diritti di comproprietà o altri diritti reali con soggetti estranei.....	9
4. ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ URBANISTICA.....	10
4.1 Certificato di Destinazione Urbanistica.....	10
4.2 Destinazione urbanistica dell'area.....	10
4.3 Titoli abilitativi reperiti.....	10
4.4 Agibilità.....	11
5. DESCRIZIONE DEI BENI.....	11
5.1 Contesto urbano.....	11
5.2 Descrizione del complesso immobiliare nell'insieme.....	12
5.3 Descrizione analitica dei beni.....	13
5.4 Elenco sintetico delle qualità costruttive e dello stato di conservazione.....	16
5.5 Caratteristiche energetiche.....	17
6. CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE.....	17
7. STIMA DEGLI IMMOBILI.....	18
7.1 Criteri di stima.....	18
7.2 Stima.....	19
8. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI, ONERI SUSCETTIBILI DI CANCELLAZIONE.....	21
8.1 Iscrizioni contro.....	21
8.2 Trascrizioni contro.....	21
9. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI NON CANCELLABILI.....	22
9.1 Gravami di natura condominiale.....	22
9.2 Vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione.....	22

PAGINA VUOTA

PREMESSA

Con comunicazione del 21.03.2023, su richiesta della dott.ssa Alessia Schiavon, Curatore Fallimentare della Procedura in oggetto, l'ill.mo Sig. Giudice Delegato dott. Guido Marzella, nominava quale Consulente Tecnico d'Ufficio (CTU) lo scrivente arch. Marco Pastorini, con domicilio professionale in Padova via Sacro Cuore 104/a, nato a Padova il 06.12.1983, libero professionista iscritto all'Ordine professionale degli Architetti di Padova al n. 3309, per l'identificazione e la stima relativa al più probabile valore di mercato del compendio immobiliare riferito al fallimento n. 19/2023.

Per la stesura della presente relazione si sono svolte le necessarie verifiche ed assunte le adeguate informazioni attraverso sopralluogo presso gli immobili, attraverso le opportune indagini ipo-catastali e urbanistiche, nonché attraverso conoscenza personale diretta dei luoghi e dei contesti, effettuando approfondito controllo ed esame dei documenti disponibili ritenuti necessari ai fini della più corretta determinazione del giudizio di stima dei beni in oggetto, analizzando la loro consistenza, la loro ubicazione, la loro relazione con il contesto, la loro tipologia, la loro qualità e appetibilità in relazione al mercato immobiliare locale di riferimento.

1.1 Individuazione sintetica dei beni oggetto di procedura di fallimento

Diritto colpito:	proprietà per 1/2
Dati catastali:	<u>Catasto fabbricati</u> - Comune di Tolmezzo UD Fg. 41 - mapp. 287 - sub. 3 - A/2 - cons. 6,5 v - rendita € 419,62 <u>Catasto fabbricati</u> - Comune di Tolmezzo UD Fg. 41 - mapp. 287 - sub. 23 - C/6 - cons. 20 mq - rendita € 44,42
Luogo:	Tolmezzo UD, via Officina Elettrica n. 21
Tipologia di beni:	Appartamento al piano primo con tre camere, garage e cantina, il tutto situato in complesso condominiale;

Giudice delegato: dott. Guido Marzella
Curatore fallimentare: Dott.ssa Alessia Schiavon
Perito: arch. Marco Pastorini

1.2 Riepilogo dell'attività peritale

- in data 21.03.2023: • Nomina a Consulente Tecnico d'Ufficio CTU;
- periodo • Acquisizione del **titolo di provenienza degli immobili** in
successivo: oggetto presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Udine;
- Indagine presso gli **Uffici del Catasto** per l'acquisizione documentale di: visure per immobili - estratto di mappa - planimetrie catastali attuali;
 - **Accertamento della conformità urbanistica** degli immobili presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tolmezzo tramite: ricerca delle pratiche edilizie relative al fabbricato in oggetto, presentazione di richiesta formale di accesso agli atti e domanda di riproduzione della documentazione tecnica necessaria ai fini delle verifiche richieste;
- in data 02.05.2023: • **Inizio delle operazioni peritali** con sopralluogo presso gli
immobili oggetto della presente procedura;
- periodo • Indagine presso l'Agenzia del Entrate per il **rinnovo delle
successivo: risultanze ipotecarie;**
- **Indagine presso Astalegale** per l'acquisizione dei risultati delle vendite giudiziali per immobili nelle zone limitrofe;
 - **Indagine di mercato** per la valutazione degli immobili ed **elaborazione della perizia di stima;**
 - **Conclusione delle operazioni peritali** con deposito telematico della perizia di stima presso la cancelleria del Tribunale di Padova;

1.3 Inizio operazioni peritali e stato di occupazione degli immobili

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno 02.05.2023, data in cui **è stato**

regolarmente effettuato il sopralluogo presso gli immobili, alla presenza del sig. _____ e del Custode dott. Alessia Schiavon.

Gli immobili risultano apparentemente liberi da contratti di locazione o di altro tipo di godimento e da sentenze trascritte alla Conservatoria dei registri immobiliari e sono occupati dal sig. _____

2. TITOLO DI PROVENIENZA

Lo scrivente ha reperito il seguente titolo di provenienza degli immobili:

- **“Atto di compravendita”**, redatto dal notaio PIETRO MORO, all'epoca iscritto al Collegio Notarile di Udine, in data 19.11.1999, rep.n. 119376 racc.n. 38757, registrato ad Udine al n. 509 serie 2V in data 09.12.1999, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Udine in data 02.12.1999 ai nn. 31029/21688;

In virtù degli atti sopraindicati il signor

e la signora

dichiarati essere coniugati in regime di comunione legale dei beni in assenza di patti matrimoniali, **hanno acquistato in parti uguali ed indivise la piena**

proprietà degli immobili oggetto della presente procedura, unitamente al diritto di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'Art. 1117 del C.c.

“inclusa l'area coperta e scoperta nella proporzione di 53,401/1000 di cui 50,475/1000 per l'appartamento e 2,926/1000 per l'autorimessa [...] con ogni accessione, pertinenza e servitù attive e passive”;

(allegato 'A' - Titolo di provenienza)

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

3.1 Attuali identificativi catastali

Appartamento e Cantina

Catasto Fabbricati - Comune di Tolmezzo (UD)

Fg. 41 - part. 287 - sub. 3 - cat. A/2 - cl. 1 - cons. 6,5 vani - sup. catastale: totale 119 mq - totale escluse aree scoperte 116 mq - rendita € 419,62 - via Officina Elettrica n. 21 - P: S1 - 1

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/06/2020 Pratica n. UD0042424 in atti dal 11/06/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 12192.1/2020);

- Immobili intestati a:

-

Diritto reale: **proprietà per 1\2 in regime di comunione dei beni**

-

Diritto reale: **proprietà per 1\2 in regime di comunione dei beni**

- Dati intestazione derivanti da: SCRITTURA PRIVATA del 19/11/1999 Pubblico ufficiale MORO PIETRO Sede TOLMEZZO (UD) Repertorio n. 119376 - COMPRAVENDITA Voltura n. 1663.1/2000 in atti dal 08/02/2000;

Garage

Catasto Fabbricati - Comune di Tolmezzo (UD)

Fg. 41 - part. 287 - sub. 23 - cat. C/6 - cl. 4 - cons. 20 mq - sup. catastale: 25 mq - rendita € 44,42 - via Officina Elettrica n. 21 - P: S1 - 1

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/06/2020 Pratica n. UD0042357 in atti dal 11/06/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 12146.1/2020);

- Immobili intestati a:

-

Diritto reale: **proprietà per 1\2 in regime di comunione dei beni**

-

Diritto reale: **proprietà per 1\2 in regime di comunione dei beni**

- Dati intestazione derivanti da: SCRITTURA PRIVATA del 19/11/1999 Pubblico ufficiale MORO PIETRO Sede TOLMEZZO (UD) Repertorio n. 119376 - COMPRAVENDITA Voltura n. 1663.1/2000 in atti dal 08/02/2000;

Il complesso condominiale sorge su area così censita:

Catasto Terreni - Comune di Tolmezzo (UD)

Fg. 41 - part. 287 - ENTE URBANO - sup. 26 are 60 ca

- Dati immobili derivanti da: Tipo Mappale del 18/02/2008 Pratica n. UD0077117 in atti dal 18/02/2008 (n. 77117.2/2008);

3.2 Confini catastali

Confini del lotto (C.T. fg. 41 - mapp. 287):

nord: mapp. 291 (roggia comunale)
sud: mapp. 294 (lotto edificato di altra proprietà)
ovest: mapp. 291 (roggia comunale)
est: via Officina Elettrica

Confini dell'appartamento (C.F. fg. 41 - mapp. 287 - sub. 3):

nord: appartamento di altra proprietà
sud: appartamento di altra proprietà - vano scala condominiale
ovest: affaccio su scoperto condominiale
est: affaccio su scoperto condominiale

Confini della cantina (C.F. fg. 41 - mapp. 287 - sub. 3):

nord: cantina di altra proprietà
sud: cantina di altra proprietà - corridoio condominiale
ovest: garage (sub. 23)
est: ---

Confini del garage (C.F. fg. 41 - mapp. 287 - sub. 23):

nord: garage di altra proprietà
sud: garage di altra proprietà
ovest: area di manovra condominiale
est: cantina (sub. 3)

(allegato 'B' – Documentazione catastale)

3.3 Regolarità dell'accatastamento

Gli immobili risultano accatastati regolarmente e le planimetrie catastali corrispondono allo stato dei luoghi verificato in sede di sopralluogo.

3.4 Diritti di comproprietà o altri diritti reali con soggetti estranei

Come risulta dalla documentazione agli atti e come appurato in base alle indagini ipocatastali effettuate ed al titolo di provenienza reperito, di cui ai precedenti paragrafi, i beni oggetto del presente procedimento risultano così intestati:

-

Diritto reale: **diritto di proprietà per 1\2 in regime di comunione dei beni**

-

Diritto reale: **diritto di proprietà per 1\2 in regime di comunione dei beni**

Nell'atto di acquisto degli immobili i sig.ri _____, quest'ultima estranea alla presente procedura, hanno dichiarato essere coniugati in regime di comunione legale dei beni, così come riportato da Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio, rilasciato dal Comune di Torviscosa in data 17.05.2023.

Relativamente ai suddetti immobili non risultano ulteriori diritti di comproprietà o altri diritti reali con soggetti estranei.

4. ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ URBANISTICA

Allo scopo di accertare la conformità urbanistica e di valutare la presenza di possibili opere abusive negli immobili oggetto di stima, il sottoscritto ha effettuato le seguenti indagini.

4.1 Certificato di Destinazione Urbanistica

Non si è ritenuto necessario richiedere ed allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'Art. 18 comma 2 del D.Lgs. n. 47 del 28/02/1985 in quanto trattasi di fatto di terreni di pertinenza ad edifici censiti al N.C.E.U., ed inferiori a 5.000 mq. Si forniscono comunque di seguito le previsioni urbanistiche di piano.

4.2 Destinazione urbanistica dell'area

Il Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Tolmezzo inquadra l'area in oggetto ricadente in "Sottozona B3 Residenziale Estensiva" (art. 15 NTA).

4.3 Titoli abilitativi reperiti

Si è provveduto ad indagare presso gli uffici del Comune di Tolmezzo, allo scopo di reperire tutte le possibili pratiche edilizie ivi conservate, comprese eventuali pratiche di condono, consultando attentamente quanto messo a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale, che ha prodotto i seguenti provvedimenti:

- **"Licenza edilizia n. 127/76 LE"**, prot.n. 1872, rilasciata in data 24.06.1976, intestata al sig. _____, per l'autorizzazione a *"costruire nuovo edificio ad uso abitazioni in via Officina Elettrica di Tolmezzo"*, sul terreno allora censito al fg. 41 mapp. 287-288-289;
- **"Autorizzazione edilizia n. 1127"**, prot.n. 11438, rilasciata in data 10.07.1987, intestata al sig. _____ per lavori di *"costruzione nuovo manto di copertura, smontaggio e rimontaggio del fermaneve, sostituzione gronde"*, sul fabbricato allora sito in via Officina Elettrica al fg. 41 mapp. 287-288-289;
- **"Autorizzazione edilizia n. 3333"**, prot.n. 21364, rilasciata in data 24.12.1992, intestata alla sig.ra _____ per *"variante in sanatoria ai sensi art. 15 legge 10/77 per alloggio al primo piano del condominio 'Ai Pini'"*, sul fabbricato allora sito in via Officina Elettrica al fg. 41 mapp. 287-288-289;

I provvedimenti edilizi sopraindicati legittimano la costruzione del fabbricato condominiale nel suo complesso e delle unità immobiliari oggetto di procedura.

4.4 Agibilità

- **“Autorizzazione di abitabilità n. 3333”**, prot.n. 22393, fasc. 1872, rilasciata in data 30.12.1992, intestata alla sig.ra _____ per *“civile abitazione”* al fg. 41 mapp. 287 sub. 3-23 in via Officina Elettrica n. 19;

Le unità immobiliari in oggetto risultano dunque dotate di certificato di agibilità.

Difformità urbanistiche

Il sottoscritto non ha rilevato negli immobili in oggetto alcuna difformità rispetto all'ultimo stato assentito e **non si rileva la presenza di alcuna opera abusiva ai sensi della Legge 28 febbraio 1985, n.47** e successive modificazioni.

(allegato ‘C’ – Documentazione urbanistica)

5. DESCRIZIONE DEI BENI

I beni in oggetto sono costituiti da un appartamento al piano primo con tre camere, garage e cantina al piano seminterrato, il tutto situato in complesso condominiale con ampio giardino e scoperto comuni.

Gli immobili sono ubicati a Tolmezzo, in via Officina Elettrica n. 21.

5.1 Contesto urbano

Gli immobili si trovano in Comune di Tolmezzo, in via Officina Elettrica n. 21, più precisamente si situano in una zona residenziale semi-centrale, a circa 500 m dal centro storico comunale, a circa 50 km dal capoluogo provinciale.

Il territorio è quello tipico delle Alpi orientali, il Comune infatti si trova nel versante meridionale delle Alpi Carniche, più precisamente le Alpi Tolmezzine Orientali, ai piedi del monte Strabut, alla confluenza delle sette valli carniche, tra il fiume Tagliamento ed il fiume But. Dal punto di vista paesaggistico si tratta di un contesto di sicuro pregio, caratterizzato da un paesaggio prealpino e da un paesaggio agricolo di pianura che circonda i rilievi. Dal punto di vista urbano il contesto è

caratterizzato primariamente da edilizia residenziale, sia di recente costruzione che più datata, e dal permanere di aree verdi libere o coltivate, gli immobili si trovano al limite tra la zona residenziale e le pendici del monte Strabut.

La zona è ampiamente dotata di servizi, quali uffici postali, strutture mediche, strutture sportive, attività commerciali, dalla grande distribuzione al piccolo negozio di quartiere, asili, scuole (primarie e secondarie), è ben servito dal trasporto pubblico extraurbano, la zona è dotata di verde pubblico e parcheggi.

Gli immobili si trovano in una zona residenziale che vanta una relativa vicinanza con il centro storico di Tolmezzo, una collocazione di sicuro pregio per le intrinseche qualità paesaggistiche, vanta inoltre una densità edilizia non intensiva, una apprezzabile tipologia e qualità dell'edificato, presenza di verde pubblico e privato, dotazione di viabilità e servizi.

5.2 Descrizione del complesso immobiliare nell'insieme

Le unità immobiliari oggetto di stima, fanno parte di un pregevole complesso condominiale a destinazione residenziale, ultimato alla fine degli anni '70 lungo via Officina Elettrica, composto da un fabbricato con pianta ad 'L', sviluppato su quattro piani fuori terra più un piano seminterrato ed un secondo corpo staccato che ospita ulteriori garage, il tutto con ampi scoperti condominiali in parte carrabili ed in parte tenuti a verde e ad orti. Si tratta indubbiamente di un complesso di ottimo livello, data la collocazione semi-centrale a poche decine di metri dal centro storico, come anche per le proprie caratteristiche costruttive e la tipologia delle finiture sia esterne che interne. L'edificio si presenta quindi accurato nella sua forma compositiva e nella scelta delle finiture e dei materiali, che risultano di buona qualità, conservati in un buono stato di manutenzione e di decoro, conferendo all'edificio un aspetto pregevole. Lungo la strada pubblica non è presente alcun tipo di recinzione, l'accesso pedonale e carrabile al lotto avvengono ad est direttamente da via Officina Elettrica, l'area condominiale esterna carrabile è pavimentata in terra battuta e ghiaia. Il condominio è dotato di più ingressi, ciascuno per ogni blocco scala, tutti posti in corrispondenza di un ampio porticato al piano terra su 'pilotis' con pavimentazione in cemento liscio e parapetti in

blocchi di calcestruzzo non tinteggiati, il blocco scala su cui si trovano gli immobili oggetto del presente procedimento è situato al civico n. 21.

L'edificio presenta strutture a telaio in cemento armato con solai in laterocemento, il solaio di copertura è a falde in laterocemento con manto di copertura di tipo metallico, le murature perimetrali sono in blocchi di laterizio, intonacate e tinteggiate di colore verde ed indaco, sono presenti anche pareti in C.A. a vista, le facciate sono caratterizzate dalla presenza di terrazzini a sbalzo dotati di parapetti pieni tinteggiati di colore grigio, sono visibili alcuni interventi di isolamento termico tramite pannelli in corrispondenza delle facciate ed in corrispondenza dell'intradosso del solaio tra il portico ed il piano primo. Il portoncino di ingresso condominiale è vetrato in alluminio anodizzato, i pavimenti sono in marmo, le pareti sono tinteggiate con abbassamento in smalto lavabile, la scala presenta gradini in marmo con parapetto in legno, il vano scala è dotato di impianto di illuminazione di emergenza.

Nel suo insieme l'intero complesso condominiale è di fattura pregevole, l'edificio si presenta accurato nella sua forma compositiva, con ricercatezza nelle dotazioni e nella qualità delle finiture che sono di buon livello per l'epoca di costruzione. Le parti comuni sia esterne che interne appaiono conservate in un buono stato di manutenzione e di decoro, l'edificio non presenta lesioni né difetti costruttivi apparenti.

5.3 Descrizione analitica dei beni

Appartamento

L'appartamento è sviluppato su di un unico livello al piano primo, è orientato ad ovest e ad est con affacci finestrati sullo scoperto condominiale, lungo gli altri lati confina con appartamenti di altra proprietà e a sud anche con il vano scala.

Composizione e dati metrici principali

- Soggiorno, cucina, tre camere da letto, un bagno, ripostiglio, terrazzini, cantina, garage;
- Superficie netta calpestabile dell'appartamento: 85 mq;
- Superficie netta calpestabile dei terrazzini: 15 mq;

Giudice delegato: dott. Guido Marzella
Curatore fallimentare: Dott.ssa Alessia Schiavon
Perito: arch. Marco Pastorini

- Superficie netta calpestabile del garage: 21 mq e della cantina: 17 mq;
- L'appartamento ha altezza netta circa: 2,7 m;

Distribuzione interna:

Piano primo

- La porta di accesso immette in un ingresso (di circa 5 mq) dal quale è possibile accedere direttamente ad un soggiorno (di circa 22 mq) finestrato ad ovest con affaccio su di un terrazzino (di circa 5 mq);
- Dall'ingresso è possibile accedere ad una cucina (di circa 14 mq) ampiamente finestrata ad est con affaccio su di un terrazzino (di circa 6 mq);
- Un disimpegno (di circa 5 mq) distribuisce ai locali della zona notte:
 - o Una camera (di circa 18 mq) finestrata ad ovest con affaccio su di un terrazzino (di circa 4 mq);
 - o Una camera (di circa 12 mq) finestrata ad ovest;
 - o Una camera (di circa 12 mq) finestrata ad est;
 - o Un ripostiglio non finestrato (di circa 2 mq);
 - o Un bagno (di circa 7 mq) finestrato ad est, dotato di lavandino, w.c., bidé, vasca da bagno ed attacco per la lavatrice;

Finiture interne:

- I serramenti esterni sono tutti in legno, dotati di vetrocamera ma di tipologia non più attuale, sono forniti di tapparelle avvolgibili in plastica, il portoncino di ingresso è in legno del tipo non blindato, i serramenti appaiono dell'epoca di costruzione dell'edificio, e sono in uno stato di manutenzione e di conservazione molto buono;
- Le porte interne sono tutte a battente in legno di noce, alcune dotate di sopra luce, altre dotate di specchiature in vetro, la ferramenta è ottonata, i serramenti interni appaiono dell'epoca di costruzione dell'edificio e sono in uno stato di manutenzione e di conservazione buono;
- I pavimenti della zona giorno insieme ai pavimenti ed ai rivestimenti dei bagni e della cucina sono tutti in piastrelle ceramiche, i pavimenti delle camere sono in parquet di legno a blocchetti, appaiono tutti risalire agli anni di costruzione

- dell'edificio, sono di gusto datato ma si trovano in uno stato di manutenzione e di conservazione complessivamente buono, privo di difetti significativi;
- I terrazzini presentano struttura in C.A., sono dotati di parapetto in parte pieno ed in parte in ferro verniciato, la pavimentazione è in klinker ed appare risalire agli anni di costruzione dell'edificio;
 - Le pareti ed i soffitti sono finiti con rasature a gesso tinteggiate in varie colorazioni chiare, in alcuni punti sono presenti finiture con tecnica a spugnato, lo stato di conservazione e di manutenzione è sostanzialmente buono, in occasione del sopralluogo non erano visibili muffe o fenomeni di umidità da condensa;
 - L'impianto elettrico è completo di quadro con salvavita, l'unità è dotata di citofono, l'impianto appare essere stato oggetto di limitati interventi di rinnovo, appare rispondente agli standard normativi dell'epoca di realizzazione, risulta funzionante e si trova in uno stato di manutenzione complessivamente buono;
 - L'impianto termico è destinato sia al riscaldamento che alla produzione di acqua calda sanitaria, l'unità immobiliare è dotata di una valvola posta in corrispondenza del ripostiglio che permette l'utilizzo discrezionale dell'impianto autonomo con caldaia a gas metano collocata all'esterno in corrispondenza del terrazzino, e dell'impianto condominiale, sono presenti radiatori in ferro ed una stufa a pellet in corrispondenza del soggiorno;

Si ritiene che gli spazi siano coerentemente distribuiti formando un appartamento funzionale e di buone dimensioni. L'appartamento appare essere stato oggetto di interventi di rinnovo limitati, le finiture e le dotazioni impiantistiche dell'appartamento erano di buon livello per l'epoca di costruzione alla fine degli anni '70, denotano il gusto dell'epoca a cui appartengono comunque senza troppo divergere da quello attuale, mostrano un minimo grado di vetustà e non appaiono necessari interventi di manutenzione impiantistica. L'aspetto generale e lo stato di conservazione e di manutenzione è comunque sostanzialmente molto buono, privo di difetti significativi, mantenuto con cura, l'estrema vicinanza al centro storico della città di Tolmezzo sono sicuramente a vantaggio di una buona commerciabilità dell'immobile.

Garage

Il garage è situato al piano seminterrato lungo il lato ovest del fabbricato, è accessibile da via Officina Elettrica attraverso lo scoperto condominiale, è dotato di portone basculante in lamiera e presenta una superficie netta di circa 21 mq, è pavimentato in cemento liscio, le pareti sono in blocchi di calcestruzzo non tinteggiati, i soffitti sono in solaio in laterocemento a vista ed è dotato di impianto elettrico.

Cantina

La cantina è situata al piano seminterrato, accessibile attraverso un corridoio condominiale collegato direttamente con il vano scala, ha accesso tramite una porta in ferro, presenta una superficie netta di circa 17 mq, è finestrata e pavimentata in cemento liscio con pareti in blocchi di calcestruzzo non tinteggiati, i soffitti sono in solaio in laterocemento a vista ed è dotata di impianto elettrico.

5.4 Elenco sintetico delle qualità costruttive e dello stato di conservazioneInvolucro edilizio e sistemazioni esterne

<i>Elemento</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Qualità</i>	<i>Stato di conservazione</i>
Solai (tipologia)	laterocemento	regolare	buono
Murature perimetrali	muratura in laterizio parte con isolamento	regolare	buono
Copertura (tipologia)	a falde in laterocemento	regolare	buono
Finitura esterna pareti	principalmente intonaco tinteggiato	regolare	buono
Sistemazioni esterne	a verde e terra battuta	regolare	discreto

Appartamento

<i>Elemento</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Qualità</i>	<i>Stato di conservazione</i>
Portone di ingresso	in legno non blindato	media	buono
Finitura interna pareti	Intonaco al civile tinteggiato	media	buono
Serramenti interni	in legno con specchiature	media	buono
Serramenti esterni	In legno con vetrocamera, avvolgibili in plastica	media	buono
Pavimenti	Piastrelle ceramiche, parquet di legno	media	buono
Finiture bagni	gres porcellanato, sanitari in porcellana	media	buono
Impianto termico ed idrosanitario	autonomo e condominiale, caldaia a gas e radiatori in ferro	media	buono
Impianto elettrico	presente	media	funzionante

(allegato 'D' – Documentazione fotografica)

Giudice delegato: dott. Guido Marzella
 Curatore fallimentare: Dott.ssa Alessia Schiavon
 Perito: arch. Marco Pastorini

5.5 Caratteristiche energetiche

Si riepilogano di seguito tutte le informazioni utili a definire le caratteristiche energetiche dell'immobile in oggetto.

Tipologia unità:	Appartamento in condominio con unità confinanti
Orientamento:	Est, ovest
Piano:	Primo
Superfici disperdenti in %:	~ 70 %
Spessore chiusure esterne verticali:	~ 30 cm
Composizione chiusure esterne verticali:	Murature in laterizio
Tipologia serramenti esterni:	in legno con vetrocamera e tapparelle avvolgibili
Tipologia impianto e caldaia:	Impianto tradizionale, parte autonomo e parte condominiale, con radiatori in nicchia e caldaia a gas metano

6. CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

(Il calcolo è effettuato secondo le consuetudini del mercato locale e con riferimento ai criteri di cui al D.P.R. n. 138/98 e alla Norma UNI 10750)

	sup. lorda	% ragguglio	sup. ponderata
Appartamento	112,0 mq	100,00%	112,0 mq
Terrazzini	15,0 mq	30,00%	4,5 mq
Cantina	17,0 mq	50,00%	8,5 mq
Garage	23,0 mq	50,00%	11,5 mq
		Totale	137,0 mq

(allegato 'D' - Calcolo superficie commerciale)

7. STIMA DEGLI IMMOBILI

Tenuto debitamente conto della consistenza e della natura dei beni pignorati, si prevede possibile unicamente la vendita in un **UNICO LOTTO**.

7.1 Criteri di stima

Si procederà di seguito alla valutazione del più probabile valore di mercato degli immobili sopra descritti attraverso il metodo di stima sintetico-comparativo sulla base di prezzi di mercato rilevati, attuali e con preciso riferimento a beni assimilabili per consistenza e caratteristiche a quelli in oggetto.

Più precisamente, le caratteristiche ritenute influenti sulla più probabile quotazione dei beni possono essere specificate in:

- **caratteristiche estrinseche**, quali il comune in cui gli immobili sono collocati, la precisa area urbana di ubicazione, le condizioni di accessibilità e la presenza o meno di strutture civili pubbliche e private; più specificamente è stato tenuto conto con attenzione dell'esatta ubicazione degli immobili, dal momento che nel Comune di Tolmezzo si rilevano esiti di mercato nettamente differenti a seconda dell'esatta posizione di riferimento, questo in funzione del fatto che nelle varie zone esistono contesti edilizi ed urbani del tutto differenti e di diverso pregio o tenore, riconducibili a livelli ed a segmenti di mercato del tutto distinti;
- **caratteristiche intrinseche**, quali nello specifico la tipologia edilizia, l'epoca di costruzione, lo stato di conservazione e di efficienza, la categoria catastale, il piano, la dimensione, la dotazione di balconi e terrazze, la dotazione di spazi scoperti privati o comuni, la luminosità, la qualità delle vedute, la tipologia e il pregio delle finiture, la dotazione impiantistica, la vetustà e le condizioni di obsolescenza e di manutenzione;
- **situazione giuridica**, quali la conformità alle leggi urbanistiche e alle altre disposizioni urbanistiche, la presenza di eventuali servitù attive o passive, l'eventuale stato di locazione e le relative condizioni contrattuali.

7.2 Stima

Il valore degli immobili viene calcolato moltiplicando la superficie commerciale calcolata come indicato del precedente paragrafo per il valore unitario di mercato preso a riferimento. Tale valore di mercato è stato individuato raffrontando le risultanze di accurate analisi di mercato effettuate tramite gli operatori locali del settore, parametrando i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle entrate per beni assimilabili nel momento attuale.

Con 'beni assimilabili' si è inteso in particolare appartamenti in contesti condominiali comparabili per tenore ed epoca di costruzione, con livello di conservazione simili e della stessa dimensione, ovvero appartamenti con più camere e relativi spazi condominiali di pertinenza.

La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, per la fascia comprendente la zona B2 Centrale \ Zona di espansione del capoluogo, riferito al 2° semestre dell'anno 2022 (dato disponibile più recente):

- per Abitazioni di tipo civile in stato di conservazione normale, indica un valore di mercato compreso tra 780 e 1.100 €/mq di superficie catastale;
- per Abitazioni di tipo economico in stato di conservazione normale, indica un valore di mercato compreso tra 670 e 1.000 €/mq di superficie catastale;

L'indagine di mercato è stata svolta prima di tutto attraverso la visualizzazione degli annunci di vendita su piattaforma internet tramite i seguenti principali motori di ricerca immobiliari: www.casa.it, www.immobiliare.it, www.case.trovit.it, www.immobilmente.com, www.risorseimmobiliari.it, www.idealista.it individuando offerte con immobili paragonabili, in particolare per zona di inserimento, tipologia, dimensione, pregio, vetustà e stato di conservazione.

Si è provveduto altresì ad effettuare una indagine presso Astalegale, verificando i risultati delle vendite giudiziali già avvenute nello stesso comune e nei comuni limitrofi per immobili della stessa tipologia e consistenza.

In base alle informazioni acquisite e ad una opportuna parametrizzazione tra gli immobili presi a riferimento e quello in oggetto, è stata individuata una forbice per il

valore unitario medio di mercato, riferito ad un tempo di vendita ordinario, compreso tra 900 e 1.000 €/mq commerciale.

Nella parametrizzazione del prezzo unitario si sono considerati in particolare:

come fattori in aumento, in generale per il complesso la presenza di generosi spazi condominiali tenuti a parcheggio, a giardino e ad orto, la vicinanza al centro storico di Tolmezzo e l'affaccio verso il monte Strabut, in particolare per l'appartamento la distribuzione razionale dei locali, le buone finiture, la presenza di un'ampia cantina oltre al garage;

come fattori in diminuzione, in generale per il complesso condominiale una collocazione in una strada senza uscita e la presenza di alcune finiture al grezzo, in particolare per l'appartamento la presenza di finiture e di dotazioni impiantistiche in parte datate;

Il sottoscritto ha quindi assunto **come più probabile valore medio unitario di mercato attuale un importo pari a 950,00 euro/mq di superficie commerciale.**

Superficie commerciale	137 mq
Valore unitario €/mq	€ 950,00
<u>Valore medio di mercato</u>	<u>€ 130.150,00</u>
Quota indivisa	1\2
Valore quota	€ 65.075,00

Si considera infine un abbattimento del valore di mercato stimato, per tenere conto dell'assenza di garanzia per vizi, si quantifica forfettariamente un abbattimento del 15%, indicando dunque un valore complessivo di alienabilità per la quota indivisa di 1\2 di proprietà dei beni pari, arrotondato, a:

€ 55.300,00 (euro cinquantacinquemilatrecento/00)

alla data del 11 maggio 2023

Le consistenze indicate e le analisi compiute sono espresse al fine di pervenire ad un giudizio di stima. Si chiarisce che, come da consuetudine del settore immobiliare, i beni devono essere intesi, ai fini commerciali, valutati a corpo e non a misura.

Giudice delegato: dott. Guido Marzella
 Curatore fallimentare: Dott.ssa Alessia Schiavon
 Perito: arch. Marco Pastorini
 20 di 23

8. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI, ONERI SUSCETTIBILI DI CANCELLAZIONE

8.1 Iscrizioni contro

1) **Iscrizione ai nn. 13164 R.G. / 2250 R.P. del 18/05/2011: Ipoteca volontaria**

Ufficio provinciale di Udine - Servizio di pubblicità immobiliare

Descrizione: Atto notarile pubblico

Notaio: Eligio Garelli di Tolmezzo UD - rep.n. 39364/11246 del 16/05/2011

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo

Totale: € 192.500,00

A favore: -

relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
in qualità di creditore ipotecario

A carico:

relativamente all'unità
negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1\2
in qualità di debitore ipotecario

-

relativamente all'unità
negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1\2
in qualità di debitore ipotecario

Beni colpiti:

Unità negoziale n. 1 - Comune di Tolmezzo PD

Catasto Fabbricati - Fg. 41 - part. 287 - sub. 3

nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 6,5 vani - via Officina Elettrica - P: S1-1

Catasto Fabbricati - Fg. 41 - part. 287 - sub. 23

nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 20 mq - via Rossa - P: S1

8.2 Trascrizioni contro

1) **Trascrizione ai nn. 6364 R.G. / 4926 R.P. del 16/03/2023: Verbale di pignoramento**

Ufficio provinciale di Udine - Servizio di pubblicità immobiliare

Aut. Emittente: Tribunale di Padova - cf: 80024820286 - rep. 19 del 09.02.2023

Specie: Atto giudiziario

Descrizione: Sentenza dichiarativa di apertura della liquidazione giudiziale

Richiedente: Avv.

A favore: -

relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/2

A carico: -

relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/2

Beni colpiti:

Unità negoziale n. 1 - Comune di Tolmezzo PD

Catasto Fabbricati - Fg. 41 - part. 287 - sub. 3

nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 6,5 vani - via Officina Elettrica - P: S1-1

Catasto Fabbricati - Fg. 41 - part. 287 - sub. 23

nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 20 mq - via Rossa - P: S1

(allegato 'F' - Ispezione ipotecaria)

9. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI NON CANCELLABILI

9.1 Gravami di natura condominiale

Gli immobili costituiscono parte del condominio "ai Pini", attuale amministratore pro-tempore è il sig.

Dagli accertamenti svolti presso l'Amministratore, con riferimento alle quote relative all'immobile in oggetto, alla data del 08.05.2023, **il debitore era sostanzialmente in regola con i versamenti ordinari.**

Allo stato attuale le spese condominiali non pagate ascrivibili agli ultimi due anni anteriori alla data della perizia sono solo quelle per la gestione a preventivo.

L'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione è preventivato in circa € 1.108. Non sussistono ulteriori spese condominiali straordinarie già preventivate e approvate per la prossima gestione.

Lo scrivente non ha riscontrato la sussistenza, a carico dei beni pignorati, di ulteriori gravami non suscettibili di cancellazione; **non risultano, dai pubblici registri trascrizioni relative ad ulteriori vincoli ed oneri che possano rimanere a carico dell'acquirente.**

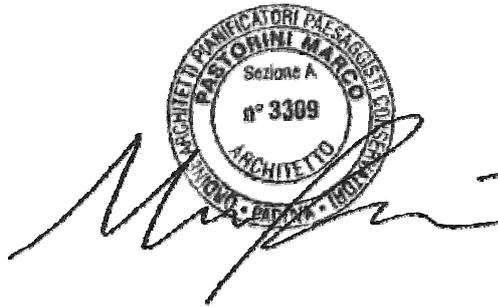
(Allegato 'G' - Documentazione amministratore condominiale)

9.2 Vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione - Limiti edificabilità opponibili alla procedura

Non risultano specifici vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione o specifici limiti di edificabilità opponibili alla presente procedura, salvo quanto previsto dalla normativa urbanistica e di piano.

Il sottoscritto, in qualità di perito estimatore, ritiene di avere espletato il compito affidatogli nel migliore dei modi, argomentando ampiamente e analiticamente le proprie valutazioni, tenendo conto di tutte le circostanze e nella massima obiettività e diligenza.

Padova, 17 maggio 2023

A circular professional stamp for Marco Pastorini, an architect. The stamp contains the text: "ARCHITETTO PASTORINI MARCO Sezione A. n° 3309 ARCHITETTO". A handwritten signature in black ink is written over the stamp.

arch. Marco Pastorini

Sono allegati alla presente perizia e ne fanno parte inscindibile i seguenti documenti:

Prospetto riepilogativo

- All. A Titolo di provenienza**
- All. B Documentazione catastale**
- All. C Documentazione urbanistica**
- All. D Documentazione fotografica**
- All. E Calcolo della superficie commerciale**
- All. F Ispezione ipotecaria**
- All. G Documentazione amministratore di condominio**
- All. H Certificato di matrimonio**
- All. I Nomina**