

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA FALLIMENTARE

Cefin Spa - In Liquidazione

N° Gen. Rep. **33/2016**
data udienza di verifica crediti: 04-10-2016 ore 11:00

Giudice Delegato: **Dott. ROBERTA BOLZONI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Antonio Fabrici
Codice fiscale: FBRNTN62H05Z325A
Partita IVA: 01306230937
Studio in: Viale Marconi 19/1 - 33170 Pordenone
Telefono: 0434208607
Fax: 0434208855
Email: info@fabrici.it
Pec: antonio.fabrics@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Viale Venezia n. 117 - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001

Corpo: A - capannone commerciale

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Dati Catastali: CEFIN S.P.A. con sede in UDINE, foglio 14, particella 195, indirizzo Viale Venezia n. 117, piano S1-T-1, comune Pordenone, categoria D/8, rendita € 16.010,16

2. Possesso

Bene: Viale Venezia n. 117 - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001

Corpo: A - capannone commerciale

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Viale Venezia n. 117 - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001

Corpo: A - capannone commerciale

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Viale Venezia n. 117 - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001

Corpo: A - capannone commerciale

Creditori Iscritti: Banca Mediocredito del Friuli Venezia Giulia S.p.A.

5. Comproprietari

Beni: Viale Venezia n. 117 - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001

Corpo: A - capannone commerciale

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Viale Venezia n. 117 - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001

Corpo: A - capannone commerciale

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Viale Venezia n. 117 - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001

Corpo: A - capannone commerciale

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Viale Venezia n. 117 - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 750.985,69

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in **Pordenone (Pordenone)**

Località/Frazione
Viale Venezia n. 117

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: **A - capannone commerciale.**

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Viale Venezia n. 117

Quota e tipologia del diritto

1/1 di cefin Spa - In Liquidazione- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 01021820939

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: CEFIN S.P.A. con sede in UDINE, foglio 14, particella 195, indirizzo Viale Venezia n. 117, piano S1-T-1, comune Pordenone, categoria D/8, rendita € 16.010,16

Derivante da: - 05.02.1990 tipo mappale n.546: catasto terreni dal F.14 n.195 are 40.10 ente urbano. - 02.10.1997 costituzione n.D00143: catasto fabbricati F.14 n.195

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: modifiche interne

Regolarizzabili mediante: presentazione variazione catastale (Catasto Fabbricati)

Descrizione delle opere da sanare: Realizzazione di suddivisione interna dello scantinato diversa rispetto a quanto autorizzato, realizzazione di murature interne di compartimentazione.

presentazione variazione catastale: € 500,00

bolli e diritti catastali: € 100,00

Oneri Totali: **€ 600,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note generali: Si fa presente che non sono state effettuate indagini nè sondaggi al fine di verificare la natura del sottosuolo. In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato ri-

messo all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Fabbricato ad uso commerciale posto in Viale Venezia, in zona semicentrale rispetto il centro abitato di Pordenone, fino a poco tempo fa locato per attività di vendita abbigliamento.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: commerciale a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali/commerciali

Importanti centri limitrofi: Pordenone, Cordenons.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pordenone è stato reperito il seguente contratto: contratto di locazione di immobile ad uso diverso dall'abitativo del 29.03.2013, registrato il 23.04.2013 l n. 3363 Mod. III della durata di 6 anni, dal 01.04.2013 al 31.03.2019, relativamente a porzione del piano interrato. Attualmente i locali risultano liberi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Mediocredito del Friuli Venezia Giulia S.p.A. contro cefin Spa - In Liquidazione; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 21/06/2013 ai nn. 8738/1187; Importo capitale: € 1.250.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca Mediocredito del Friuli Venezia Giulia S.p.A. contro cefin Spa - In Liquidazione iscritto/trascritto a Pordenone in data 24/03/2016 ai nn. 4007/2887.

- Trascrizione pregiudizievole:

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro cefin Spa - In Liquidazione iscritto/trascritto a Pordenone in data 24/01/2017 ai nn. 1254/935.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - capannone commerciale

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: A carico dell'acquirente

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso (servitù di acquedotto e passaggio) in data 04.10.1996 rep. n.30248 notaio Maurizio Corsi, trascritto a Pordenone il 16.10.1996 ai nn.11599/8301. Immobile oggetto di servitù identificato al catasto terreni F.14 n.195 are 40.10.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: CE – CO IMMOBILIARE S.R.L. con sede a Pordenone **proprietario/i ante ventennio al 10/12/2002** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Simone Gerardi, in data 06/09/1985, ai nn. 75496; trascritto a Pordenone, in data 01/10/1985, ai nn. 8946/7345. Note: Non è stato possibile reperire copia dell'atto di compravendita. La ricerca presso l'Archivio Notarile di Pordenone ha dato esito negativo.

Titolare/Proprietario: CEFIN S.P.A.. con sede a Udine dal 10/12/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di trasferimento sede sociale - a rogito di Notaio Pierluigi Comelli, in data 10/12/2002, ai nn. 29270; trascritto a Pordenone, in data 19/02/2003, ai nn. 2811/1920.

Titolare/Proprietario: CEFIN S.P.A.. con sede a Pordenone dal 10/12/2002 al 10/12/2002 . In forza di atto di trasformazione di società - a rogito di Notaio Pierluigi Comelli, in data 10/12/2002, ai nn. 29270; trascritto a Pordenone, in data 19/02/2003, ai nn. 2810/1919.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione Edilizia 1980

Intestazione: Ce.Co Immobiliare s.r.l.

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di capannone ad uso commerciale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 17/09/1980 al n. di prot. 10513

Abitabilità/agibilità in data 18/09/1990 al n. di prot. 33317

Numero pratica: Concessione Edilizia 1985

Intestazione: Ce.Co Immobiliare s.r.l.

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di capannone ad uso commerciale - variante 1

Oggetto: variante

Rilascio in data 23/04/1985 al n. di prot. 50701

Numero pratica: Concessione Edilizia 1990

Intestazione: Ce.Co Immobiliare s.r.l.

Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: Costruzione di capannone ad uso commerciale - variante 2
 Oggetto: variante
 Rilascio in data 29/06/1990 al n. di prot. 45274

7.1 **Conformità edilizia:**

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: modifiche interne
 Regularizzabili mediante: Attività Edilizia Libera - Istanza di Riduzione a conformità
 Descrizione delle opere da sanare: realizzazione di suddivisione dello scantinato e realizzazione di murature interne di compartimentazione.
 Istanza di riduzione a conformità: € 1.000,00
 Oblazione: € 258,00
 Oneri Totali: € **1.258,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 **Conformità urbanistica**

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 15 del 22.03.2016
Zona omogenea:	Zona H3 - Zona per attrezzature commerciali e produttive di completamento
Norme tecniche di attuazione:	vedi estratto Norme Tecniche di Attuazione allegato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]** di cui al punto **A - capannone commerciale**

L'immobile è composto da un unico corpo di fabbricato che si sviluppa su tre livelli, uno entro terra e due fuori terra.

Nel piano scantinato troviamo tre ampi magazzini, anche se catastalmente risultano solo due partizioni.

Il piano scantinato risulta raggiungibile attraverso un'ampia rampa di accesso direttamente dal piazzale dell'immobile e da due corpi scala posti all'interno del fabbricato. Non presenta finestre ad esclusione di alcune bocche da lupo poste ad est del fabbricato.

Il pavimento è in massetto di cemento lisciato trattato al quarzo con giunti a quadrotti.

Sempre nel piano scantinato, ma all'esterno del fabbricato, troviamo un gruppo bruciatore per produzione di aria calda.

Il piano terra è composto da ampio negozio quale punto vendita, un magazzino prodotti finiti, un corpo scala con due bagni, un ripostiglio e la centrale termica.

Il negozio presenta ampie vetrate prospicienti il piazzale principale ed anche lateralmente, gode di un'ampia area a parcheggio di relazione sia sul lato fronte strada sia lateralmente e posteriormente.

Il lotto risulta completamente recintato.

Il piano primo, mai di fatto utilizzato è accessibile dall'interno del piano terra tramite una scala a due rampe. E' composto da un unico ampio locale destinato a magazzino.

La struttura del fabbricato è stata realizzata negli anni '80, presenta una struttura portante in calcestruzzo a setti per tutta la parte dello scantinato mentre troviamo travi e telai per la parte fuori terra. I tamponamenti sono stati eseguiti con murature in blocchi cavi in cls di argilla espansa tipo "Leca Blocco". I solai di interpiano sono costituiti da pavimentazione in piastrelle, massetto portante in calcestruzzo e massetto di coibentazione tipo Isocal, oltre ad intercapedine isolante con lastre di cartongesso.

La copertura è composta da struttura portante in pregevoli travi ad unica luce in legno lamellare e soprastante copertura in pannelli isolati tipo "monopanel".

I servizi igienici sono in buono stato di manutenzione, completamente rivestiti in piastrelle in ceramica e sanitari bianchi in buono stato di manutenzione.

I serramenti sono con vetrate isolanti con doppio vetro tipo "termopane" su infisso in alluminio elettrocolorato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di cefin Spa - In Liquidazione- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 01021820939

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **6.754,33**

E' posto al piano: Interrato, terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: 1980-1990

ha un'altezza utile interna di circa m. S1 4.10 - T 5.90/3.18 - 1 hm 3.30

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per consistenza edilizia si intende la superficie complessiva lorda dell'immobile, misurata al filo esterno dei muri perimetrali. Nel calcolo della superficie commerciale sono stati considerati i muri perimetrali per intero.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Magazzino piano interrato	superf. esterna lorda	1,00	2.271,96	€ 190,00
Negozi piano terra	superf. esterna lorda	1,00	747,00	€ 550,00
Magazzino piano terra	superf. esterna lorda	1,00	246,51	€ 190,00
Centrale termica piano terra	superf. esterna lorda	1,00	36,41	€ 0,00
Magazzino piano primo	superf. esterna lorda	1,00	472,45	€ 190,00
Area pertinenziale	superf. esterna lorda	1,00	2.980,00	€ 15,00

6.754,33**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Magazzino

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2017

Zona: Pordenone

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Magazzini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 400

Valore di mercato max (€/mq): 500

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Lo scopo della stima ed il mandato conferito, indicano chiaramente che, nella fattispecie, l'aspetto economico è da ricercare nel valore di mercato. Confrontato quindi l'immobile con analoghi immobili di pari finitura, in vendita nella stessa zona per la quale si hanno precisi prezzi di riferimento, e confrontata la disposizione e distribuzione dei vani interni, lo stato di manutenzione generale, si ritiene conveniente e più attendibile eseguire la presente stima comparando il valore di mercato di manufatti simili, fatte le debite proporzioni.

Lo stesso immobile sarà inoltre stimato sulla base del canone di locazione, cioè per capitalizzazione dei redditi. La stima scaturisce dal probabile valore di mercato di un fabbricato capace di assicurare un determinato reddito. La valutazione definitiva del fabbricato sarà ottenuta mediando i valori così ottenuti.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Pordenone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI Agenzia del Territorio di Pordenone.

8.2 Valutazione corpi:

A - capannone commerciale. Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Magazzino piano inter-rato	2.271,96	€ 190,00	€ 431.672,40
Negozio piano terra	747,00	€ 550,00	€ 410.850,00
Magazzino piano terra	246,51	€ 190,00	€ 46.836,90
Centrale termica piano terra	36,41	€ 0,00	€ 0,00
Magazzino piano primo	472,45	€ 190,00	€ 89.765,50
Area pertinenziale	2.980,00	€ 15,00	€ 44.700,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 1.023.824,80
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo	€ 858.284,43
Valore corpo	€ 941.054,62
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 941.054,62
Valore complessivo diritto e quota	€ 941.054,62

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - capannone commerciale	Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]	6.754,33	€ 941.054,62	€ 941.054,62

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 188.210,92
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.858,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 750.985,69
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 750.985,69

Allegati

- Allegato A - visure e schede catastali
- Allegato B - atto di provenienza (ricevuta ricerca infruttuosa)
- Allegato C - contratto di locazione
- Allegato D - estratto PRG e Norme Tecniche di Attuazione
- Allegato E - concessioni edilizie ed elaborati grafici
- Allegato F - visure catastali/ispezioni ipotecarie ventennali
- Allegato G - documentazione fotografica

Data generazione:
07-03-2018 08:03:35

L'Esperto alla stima

Geom. Antonio Fabrici



FABRICI
ANTONIO
835
COLLEGIO GEOMETRI
E GEOMETRI LAUREATI
PORDENONE