TRIBUNALE CIVILE E PENALE di PADOVA

Sezione Civile 1^

Fallimento n. 43/2020

[redacted]

G.D. Dott. Giovanni Giuseppe AMENDUNI

Abitazione singola in via Pordenone n. 71| S. Vito al Tagliamento

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Fallimento [redacted] avente ad oggetto l'acquisto, la permuta, la vendita, la gestione, il restauro e le modifiche di beni immobili, sia urbani che rustici, legalmente rappresentata da [redacted]

Curatore fallimentare:

Dott. Matteo FORNASINI con studio in Padova | via Gaspare Gozzi nr. 24

INDICE

1.	INCARICO - GIURAMENTO - QUESITO	3
2.	PREMESSE	5
3.	INDAGINI SVOLTE	5
4.	ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI IMMOBILI COMPRESI NELLA TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO	6
5.	CORRISPONDENZA FRA I DATI RIPORTATI NELLA TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO E QUELLI RILEVATI PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE	8
CAPITOLO I.	ABITAZIONE SINGOLA CON TERRENO IN VIA PORDENONE N. 71 A SAN VITO AL TAGLIAMENTO |PN|	9
1.	ELEMENTI IDENTIFICATIVI COME RISULTANO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI PORDENONE	9
2.	CORRISPONDENZA O MENO DELLO STATO DI FATTO CON LE RISULTANZE CATASTALI	10
3.	STATO DELLE TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI ED ANNOTAZIONI NELL'ULTIMO VENTENNIO E REGOLARITA' DEI PASSAGGI IN TALE PERIODO	10
4.	INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL P.R.G. VIGENTE - PRATICHE EDILIZIE RILASCIATE	16
5.	ABUSI EDILIZI, LORO SANABILITA'	18
6.	CERTIFICAZIONE ENERGETICA ED IMPIANTISTICA	20
7.	CONFINI DI PROPRIETA'	21
8.	STATO DEI LUOGHI, DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI - CONSISTENZA DEGLI STESSI	22
9.	DIMENSIONI LORDE E SUPERFICI COMMERCIALI	26
10.	RAPPORTI DI LOCAZIONE O DI ALTRO TIPO, INCIDENTI SUL GODIMENTO DELL'IMMOBILE	27
11.	ESISTENZA O MENO DI VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO IMPLICANTI CAUSE DI PRELAZIONE OPPONIBILI ALLA PROCEDURA	27
12.	ONERI DI NATURA CONDOMINIALE	27
13.	STIMA DEL VALORE DEL BENE	27
.	ALLEGATI	30

1. INCARICO - GIURAMENTO - QUESITO

Il sottoscritto architetto **Mauro BASSINI**, [redacted] iscritto all'Ordine degli Architetti di Padova al n. 1213 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n. 2060, nominato C.T.U. nel fallimento in oggetto dall'ill.mo G.D. Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni, con apposito provvedimento in data 23.04.2020, veniva incaricato di rispondere al seguente quesito:

1. descrizione dei beni oggetto di fallimento, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando:

- i dati del Nuovo Catasto effettivamente risultanti;
- la corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni stessi, quali risultano dalla trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento, con le risultanze catastali e lo stato di fatto, affinché si venda solo quanto di spettanza del fallimento;
- la regolarità del censimento catastale degli immobili, provvedendo, in caso negativo, ai necessari incombenti per l'accatastamento degli immobili;
- in caso di sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei, come accertato ex art. 567 c.p.c., indichi il valore della quota di pertinenza del fallimento e se è possibile lo stralcio di tale quota in natura o la divisione, redigendo, in caso positivo, progetto di massima ai fini del giudizio di divisione;
- L'esistenza di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione o limiti di edificabilità opponibili alla procedura concorsuale;
- la conformità tra l'opera realizzata e l'opera licenziata, previa acquisizione del certificato di abitabilità e/o agibilità, indicando l'esistenza di eventuali opere abusive in relazione alla legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni e la possibilità di sanatoria totale o parziale (con relative spese presumibili) o, in difetto, il tipo di sanzione applicabile, con la conseguente incidenza sul valore dell'immobile;

2. indicazione dell'attuale valore commerciale degli immobili, con riferimento anche agli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, incidenti sul godimento dell'immobile, precisando la data del contratto o comunque del titolo e della registrazione, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita in uno o più lotti e predisponendo, sentito il Curatore, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali per ciascun lotto, in relazione anche alla concentrazione del diritto di usufrutto su una porzione separabile

degli immobili pignorati;

3. con riferimento ai terreni agricoli, determinazione del tipo di coltura praticata, l'esistenza di eventuali fabbricati rurali e relativi annessi e la presumibile redditività; con riferimento ai terreni edificabili, determinazione dell'edificazione consentita tanto in relazione alla zona, quanto con riferimento agli strumenti attuativi, quanto infine al volume edificabile e alla normativa applicabile, anche di P.R.G.;

4. identificazione, anche sulla base della certificazione notarile, di tutte le formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale gravanti sui beni pignorati suscettibili di cancellazione, rinnovando le risultanze catastali e ipotecarie indicate nella certificazione medesima; in caso di variazioni successive, indicazione infine dell'esatta natura, con particolare riferimento alla corrispondenza con i dati catastali risultanti dal pignoramento;

5. verifica dell'esistenza di formalità vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni immobili che resteranno a carico dell'acquirente (come le domande giudiziali, i sequestri, gli atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso o abitazione, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale con precisazione della data e della relativa trascrizioni).

6. L'esperto dovrà predisporre la propria relazione con i relativi allegati nonché i prospetti riepilogativi per ciascun lotto di cui al punto successivo sia in forma cartacea che in forma digitale.

7. L'Esperto dovrà redigere, per ogni singolo lotto, su pagina separata, un prospetto riepilogativo e descrittivo, tenuto presente il disposto dell'art. 173-quater disp. att. c.p.c., secondo il seguente modello:

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

DIRITTO VENDUTO: intera proprietà, quota di proprietà, nuda proprietà, diritti parziali (superficie, usufrutto ecc.).

UBICAZIONE: comune, via, numero civico.

QUALITÀ: capannone, negozio, appartamento, ufficio, garage, terreno, esercizio commerciale, ecc.

COMPOSIZIONE: numero vani, superficie, piano, scala.

DESCRIZIONE CATASTALE: – per fabbricati urbani: numero partita, sezione, foglio, mappale, categoria, classe, consistenza, rendita catastale; – per terreni agricoli: partita, foglio, particelle, superficie, reddito dominicale, reddito agrario.

VARIAZIONI CATASTALI: con indicazione delle nuove denunce (voltura, riferimento atti notarili, ecc.).

CONFINI: se trattasi di unità immobiliare facente parte di un fabbricato condominiale, indicare i confini dell'intero complesso, oltre a quelli dell'unità mobiliare oggetto della perizia.

PROVENIENZA:

COMPROPRIETARI: (eventuali) indicandone la quota o titolari dei diritti reali parziali (nel caso di servitù, indicare il tipo di servitù e i mappali a carico e a favore).

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI: (eventuali) indicare la conservatoria.

OCCUPAZIONE: contratti di locazione o godimento, sentenze di separazione coniugale e divorzio con assegnazione dell'abitazione al coniuge, indicando, per i contratti, gli estremi della registrazione e, per le sentenze e gli altri provvedimenti giudiziali, i dati della trascrizione presso la conservatoria RR.II.

REGOLARITÀ EDILIZIA: destinazione urbanistica del terreno e situazione del fabbricato ai sensi della legislazione del condono edilizio (legge 47/85 e successive modificazioni), sanabilità o meno dell'immobile, costo degli oneri e comunque ogni prescrizione risultante dall'art. 173 quater disp. att. c.p.c..

PREZZO BASE: indicare il valore stimato.

OFFERTE IN AUMENTO: [lasciare in bianco].

PUBBLICITÀ COMMERCIALE: [lasciare in bianco].

2. PREMESSE

Il compendio immobiliare catastalmente intestato alla Società, e oggetto della presente valutazione si compone dei seguenti beni:

- **Abitazione** in villino (Cat. A/7) | di 267 mq catastali a **San Vito al Tagliamento** (PN) Località Torricella, via Pordenone n. 71 realizzato in aderenza con tre piani fuori terra e terreno pertinenziale.

3. INDAGINI SVOLTE

Al fine di riferire sulla corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni, con le risultanze catastali e lo stato di fatto, sono state effettuate delle visure presso l'**Agenzia del Territorio di Pordenone**, aggiornando in tal modo i dati catastali e reperendo i documenti

mancanti e più precisamente:

- estratti di mappa N.C.T.R.;
- copia elaborato planimetrico N.C.E.U.;
- copia planimetrie catastali;
- visura catastale per soggetto.

Sono state effettuate diverse ispezioni presso l'**Ufficio Tecnico del Comune di San Vito al Tagliamento** per la verifica della conformità urbanistica e per l'accertamento della regolarità edilizio amministrativa degli immobili, reperendo i seguenti documenti:

- estratti P.R.G. e N.T. A.
- copia pratiche edilizie, agibilità e certificazioni varie, se presenti.

È stato eseguito più di un sopralluogo nel sito oggetto di perizia nel corso del quale sono stati individuati gli elementi identificativi che a giudizio dello scrivente risultano degni di nota, è stato effettuato un dettagliato rilievo fotografico.

A seguito del rilascio dell'immobile da parte del fallito lo scrivente ha effettuato ulteriore sopralluogo in data 08.02.2025 per la verifica dello stato di conservazione e manutenzione procedendo all'aggiornamento dell'elaborato peritale già a suo tempo prodotto.

4. ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI IMMOBILI COMPRESI NELLA TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Si riportano di seguito i principali dati significativi della trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento, rimandando per approfondimenti alla versione completa allegata integralmente al presente elaborato (allegato A).

BENI IN PROVINCIA DI PORDENONE

Ufficio Provinciale di PORDENONE – Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Nota di trascrizione

Registro generale n. 10013

Registro particolare n. 7017 *Presentazione n.* 14 *del* 19.08.2020

Sezione B - Immobili

Immobile n. 1

Comune I403 - SAN VITO AL TAGLIAMENTO (PN)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - *Foglio* 17 *Particella* 311 *Subalterno* 5

Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI *Consistenza* 9 vani

Indirizzo LOCALITA' TORRICELLA *N. civico* 5

Immobile n. 2

Comune I403 - SAN VITO AL TAGLIAMENTO (PN)

Catasto TERRENI

Foglio 17 *Particella* 317 *Subalterno* -

Natura T - TERRENO *Consistenza* 1 are 10 centiare

Immobile n. 3

Comune I403 - SAN VITO AL TAGLIAMENTO (PN)

Catasto TERRENI

Foglio 17 *Particella* 318 *Subalterno* -

Natura T - TERRENO *Consistenza* 1 ettari 35 are 25 centiare

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 *In qualità di* FAVORE

Denominazione o ragione sociale MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [redacted]

Sede

Codice fiscale -

Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 *In qualità di CONTRO*

Denominazione o ragione sociale [redacted]

Sede [redacted]

Codice fiscale [redacted]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

5. CORRISPONDENZA FRA I DATI RIPORTATI NELLA TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO E QUELLI RILEVATI PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE

I dati riportati nella trascrizione della Sentenza dichiarativa di fallimento e quelli rilevati presso l'Agenzia delle Entrate di Padova **COINCIDONO.**

capitolo I. ABITAZIONE SINGOLA CON TERRENO IN VIA PORDENONE N. 71 A SAN VITO AL TAGLIAMENTO |PN|

Abitazione singola con terreno in via Pordenone n. 71 in Località Torricella | S. Vito al Tagliamento | Coordinate Google 45°54'51.2"N 12°49'41.4"E

1. ELEMENTI IDENTIFICATIVI COME RISULTANO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI PORDENONE

Si riportano di seguito i principali dati significativi dei beni estratti dalla visura catastale per soggetto aggiornata alla data 23.02.2025, rimandando per approfondimenti alla versione completa allegata integralmente al presente elaborato.

COMUNE DI SAN VITO AL TAGLIAMENTO - Catasto Fabbricati (allegato 3A)

Foglio 17 particella 311

sub 5 | cat. A/7 | Classe 3 |Consistenza 9 vani | Sup. Cat. 267 mq| R.C. Euro 1.069,07 | località Torricella n. 5 piano: T-1-2

Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di SAN VITO AL TAGLIAMENTO (I403) (PN)

Foglio 17 Particella 311

Intestati:

[redacted] proprietà 1/1

Il fabbricato insiste su area distinta al Catasto Terreni avente gli estremi:

Foglio 17 particella 311 | Qualità ente urbano | Sup 5.705 mq

Note: la porzione di terreno pertinenziale all'abitazione è individuata nell'elaborato planimetrico con il sub 5 del catasto fabbricati, non risulta frazionata nella mappa ai terreni.

2. CORRISPONDENZA O MENO DELLO STATO DI FATTO CON LE RISULTANZE CATASTALI

Premesso che in fase di sopralluogo è stata effettuata una verifica a vista della distribuzione esterna ed interna dell'edificio, che sono stati effettuati controlli dimensionali a campione e non è stato eseguito un dettagliato rilievo dell'intero edificio, sono state riscontrate alcune difformità rispetto alle planimetrie catastali.

Spazi esterni

Nella corte interna, nei pressi del prospetto sud, è presente un edificio di forma rettangolare realizzato in aderenza al muro di cinta che separa la proprietà dal giardino dell'adiacente albergo; sul prospetto esterno in corrispondenza della cucina è stata realizzata una tettoia retta da un setto in muratura a protezione della caldaia.

Piano terra: l'incavo per l'alloggiamento del monta persone indicato in planimetria risulta chiuso, non è presente l'impianto; è presente un gradino in corrispondenza della porta di ingresso del locale soggiorno, diverse le altezze indicate.

Piano primo: l'incavo per l'alloggiamento del monta persone indicato in planimetria risulta chiuso non è presente l'impianto; la porta del bagno risulta traslata verso nord, diverse le altezze indicate.

Piano sottotetto: l'incavo per l'alloggiamento del monta persone indicato in planimetria risulta chiuso; la scala di accesso ha due gradini angolari invece di uno, inoltre è stato realizzato un ulteriore gradino di ampie dimensioni; sono presenti un pilastro in corrispondenza del vano scale ed un lucernario non rappresentati in pianta, diverse le altezze indicate.

Le planimetrie catastali sono da aggiornare.

3. STATO DELLE TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI ED ANNOTAZIONI NELL'ULTIMO VENTENNIO E REGOLARITA' DEI PASSAGGI IN TALE PERIODO

Aggiornamento al 31.12.2020

Beni:

COMUNE DI SAN VITO AL TAGLIAMENTO Catasto Fabbricati Foglio 17 particella

311 sub. 5 Località Torricella n. 5 Cat. A/7 vani 9 Piani T-1-2

COMUNE DI SAN VITO AL TAGLIAMENTO Catasto Terreni Foglio 17 particelle

311 di are 57.05 Ente Urbano

317 di are 01.10

318 di Ha. 1.35.25

Nel ventennio il bene in oggetto era di proprietà della ditta:

[redacted] - proprietà 1/1 bene personale

(per esserne divenuto unico proprietario con atto in data 04.12.1981 Rep. 65.660 Notaio Cesare Marzona di Spilimbergo Trascritto a Pordenone il 30.12.1981 ai n.ri 12.962/11.045 del bene in Comune di San Vito al Tagliamento censito al Catasto Terreni Foglio 17 particelle 76 – 77 – 78 – 79 – 147 – 151 – 152 più molte altre)

- con atto di compravendita in data 07.05.2007 Rep. 143.599 Notaio Giovanni Pascatti di San Vito al Tagliamento Trascritto a Pordenone l'11.05.2007 ai n.ri 8.853/5.150 il sig. [redacted] – in regime di separazione dei beni – ha venduto alla [redacted] il bene in Comune di San Vito al Tagliamento censito al Catasto Terreni Foglio 17 particelle 77 F.R. di are 20.20 – 299 di are 7.40 – 300 di are 14.05 – 301 di Ha. 1.36.35 – 302 di are 0.80 – 304 di are 3.80 – 307 di are 9.80 – 309 di are 1.00, passa alla ditta:

[redacted] - proprietà 1/1

ATTUALE PROPRIETARIA DEL BENE IN OGGETTO

Sui beni in oggetto gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Pordenone il 10.04.2009 ai n.ri 4.832/902 per €. 500.000,00 Capitale €. 420.000,00 in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vicenza in data 01.04.2009 n. 1242

a favore:

[redacted]

a carico:

[redacted]

Colpisce:

COMUNE DI SAN VITO AL TAGLIAMENTO Catasto Fabbricati Foglio 17 particelle

311 sub. 1 Località Torricella n. 5 Piani T-1-2 – Fabbricato in corso di costruzione

311 sub. 3 Località Torricella Piano T – corte o resede

COMUNE DI SAN VITO AL TAGLIAMENTO Catasto Terreni Foglio 17 particella

301 di Ha. 1.36.35

IPOTECA LEGALE ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.Lgs. 46/99 e dal D.Lgs. 193/01 iscritta a Pordenone il 12.07.2010 ai n.ri 10.750/2.132 per €. 257.871,66 Capitale €. 128.935,83 in forza di atto amministrativo emesso da [redacted] in data 23.06.2010 n. 111007/77

a favore:

[redacted] e con domicilio eletto in [redacted]

a carico:

[redacted]

Colpisce:

COMUNE DI SAN VITO AL TAGLIAMENTO Catasto Fabbricati Foglio 17 particella

311 sub. 1 Località Torricella n. 5 Piani T1-2 – Fabbricato in corso di costruzione

COMUNE DI SAN VITO AL TAGLIAMENTO Catasto Terreni Foglio 17 particella

301 di Ha. 1.36.35

- Annotamento di riduzione di somma in data 05.05.2011 n. 851 Reg. Part.: Si riduce la somma capitale da €. 128.935,83 a €. 105.764,05 e l'iscrizione ipotecaria da €. 257.871,66 a €. 211.528,10

IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Pordenone il 05.08.2011 ai n.ri 12.091/2.159 per €. 94.274,40 Capitale €. 75.625,01 in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia in data 10.03.2011 n. 642

a favore:

[redacted]

a carico:

[redacted]

Colpisce:

COMUNE DI SAN VITO AL TAGLIAMENTO Catasto Fabbricati Foglio 17 particelle

311 sub. 1 Località Torricella n. 5 Piani T-1-2 – Fabbricato in corso di costruzione

311 sub. 3 Località Torricella Piano T – corte o resede

COMUNE DI SAN VITO AL TAGLIAMENTO Catasto Terreni Foglio 17 particella

301 di Ha. 1.361.35

IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Pordenone il 06.02.2014 ai n.ri 1.842/180 per €. 338.500,00 Capitale €. 256.649,32 in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 29.10.2013 n. 8392/2013

a favore:

[redacted] e con domicilio eletto in [redacted] presso lo studio dell'Avv. [redacted]

a carico:

[redacted]

Colpisce:

COMUNE DI SAN VITO AL TAGLIAMENTO Catasto Fabbricati Foglio 17 particella

311 sub. 5 Località Torricella n. 5 Cat. A/7 vani 9

COMUNE DI SAN VITO AL TAGLIAMENTO Catasto Terreni Foglio 17 particelle

317 Località Torricella n. 5

318 Località Torricella n. 5

IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Pordenone il 29.09.2014 ai n.ri 10.541/1.580 per €. 220.000,00 Capitale €. 168.325,89 in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale Amministrativo per il Veneto in data 05.02.2014 n. 1.152

a favore:

[redacted] e con domicilio eletto in [redacted] presso lo studio legale [redacted]

a carico:

[redacted]

Colpisce:

COMUNE DI SAN VITO AL TAGLIAMENTO Catasto Fabbricati Foglio 17 particella

311 sub. 5 Località Torricella n. 5 Cat. A/7 Piani T-1-2 vani 9

COMUNE DI SAN VITO AL TAGLIAMENTO Catasto Terreni Foglio 17 particelle

317 di are 1.10

318 di Ha. 1.35.25

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE iscritta a Pordenone il 30.05.2016 ai n.ri 7.399/1.290 per €. 861.168,44 Capitale €. 430.584,22 in forza di atto emesso da [redacted] e domicilio eletto in [redacted]

a favore:

[redacted]

a carico:

[redacted]

Colpisce:

COMUNE DI SAN VITO AL TAGLIAMENTO Catasto Terreni Foglio 17 particelle

317 di are 1.10

318 di Ha. 1.35.25

COMUNE DI SAN VITO AL TAGLIAMENTO Catasto Fabbricati Foglio 17 particella

311 sub. 5 Cat. A/7 vani 9

SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO Trascritta a Pordenone il 19.08.2020 ai n.ri 10.013/7.017 emessa dal Tribunale di Padova in data 12.03.2020 n. 43

a favore:

[redacted]

a carico:

[redacted]

Colpisce:

COMUNE DI SAN VITO AL TAGLIAMENTO Catasto Fabbricati Foglio 17 particella

311 sub. 5 Località Torricella n. 5 Cat. A/7 vani 9

COMUNE DI SAN VITO AL TAGLIAMENTO Catasto Terreni Foglio 17 particelle

317 di are 1.10

318 di Ha. 1.35.25

STORIA CATASTALE

Le particelle **317** di are 1.10 – **318** di Ha. 1.35.25 Foglio 17 Catasto Terreni Comune di San Vito al Tagliamento derivano da tipo mappale del 15.02.2011 n. 52387.1 dalla particella 301 di Ha. 1.36.35

La particella 301 di Ha. 1.36.35 deriva da frazionamento del 14.08.2006 n. 103300.1 dalla particella 147 di Ha. 1.50.40, quest'ultima già così censita sin dal 18.12.1984

La particella **311** di mq. 5705 Ente Urbano deriva dalla fusione delle particelle 77 di are 20.20 – 299 di are 7.40 – 300 di are 14.05 – 302 di are 0.80 – 304 di are 3.80 – 307 di are 9.80 – 309 di are 1.00 come da Tipo Mappale del 09.05.2008 n. 109264.1 e Tipo Mappale del 15.02.2011 n. 52387.1

La particella 77 di are 20.20 risulta già così censita sin dal 18.12.1984

La particella 299 di are 7.40 deriva da frazionamento del 14.08.2006 n. 103300.1 dalla particella 78 di are 22.60, quest'ultima già così censita sin dal 18.12.1984

La particella 300 di are 14.05 deriva da frazionamento del 14.08.2006 n. 103300.1 dalla particella 147 di Ha. 1.50.40, quest'ultima già così censita sin dal 18.12.1984

La particella 302 di are 0.80 deriva da frazionamento del 14.08.2006 n. 103300.1 dalla particella 151 di are 74.80, quest'ultima già così censita sin dal 18.12.1984

La particella 304 di are 3.80 deriva da frazionamento del 14.08.2006 n. 103300.1 dalla particella 76 di are 36.10, quest'ultima già così censita sin dal 18.12.1984

La particella 307 di are 9.80 deriva da frazionamento del 14.08.2006 n. 103300.1 dalla particella 152 di are 93.00, quest'ultima già così censita sin dal 18.12.1984

La particella 309 di are 1.00 deriva da frazionamento del 14.08.2006 n. 103300.1 dalla particella 79 di are 59.20, quest'ultima già così censita sin dal 18.12.1984

Sulla particella 311 di mq. 5705 Ente Urbano insiste il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto censita al Catasto Fabbricati Foglio 17 particella **311 sub. 5**

La particella 311 sub. 5 deriva dalla denuncia di variazione per fusione, ampliamento e ultimazione di fabbricato urbano del 15.03.2011 n. 39486.1 delle particelle 311 sub. 1 – 311 sub. 3,

quest'ultime derivanti dalla denuncia di nuova costituzione del 30.05.2008 n. 1075.1.

4. INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL P.R.G. VIGENTE - PRATICHE EDILIZIE RILASCIATE

A) INDIVIDUAZIONE Z.T.O. DA PIANO REGOLATORE

Secondo quanto previsto dal vigente P.R.G., gli immobili oggetto di perizia ricadono in parte in Z.T.O. A0/2, in parte in Z.T.O. E4a - di interesse agricolo paesaggistico, in parte in Zone di uso pubblico ed interesse generale – Aree destinate al parcheggio privato, in parte in Fascia di rispetto stradale.

Le norme di riferimento sono quelle riportate rispettivamente agli articoli 12, 17, 19, 20 delle N.T.O. (allegato 5A).

Art. 12 Zona omogenea A

(...) La zona A0 è suddivisa nelle seguenti sottozone e relative categorie di intervento:

A01 - restauro;

A02 - conservazione tipologica;

A03 - ristrutturazione edilizia;

A04 - demolizione/ricostruzione;

A03/4 - ristrutturazione edilizia - demolizione/ricostruzione;

A05 - demolizione senza ricostruzione;

A06 - edifici recenti.

Zone A02 - conservazione tipologica

finalità

Riguarda edifici di interesse storico-ambientale. Per esse il P.R.G.C. prevede interventi di recupero orientati comunque a conservazione gli aspetti fondamentali della tipologia edilizia.

intervento

Per gli edifici compresi in questa zona sono consentite le opere finalizzate ad assicurarne la funzionalità, nonché la conservazione ed il ripristino degli elementi architettonici e tipologici desumibili dagli elaborati di piano e dallo studio filologico contenuto nel progetto.

L'intervento comprende il consolidamento, il risanamento, il ripristino documentato di parti demolite o alterate; il rinnovo degli elementi costitutivi di cui sia dimostrato lo stato d'alterazione e degrado; l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso;

l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

L'intervento dovrà garantire il massimo fattore di reversibilità per le nuove opere ammesse e valgono altresì le seguenti prescrizioni e possibilità operative:

1 - inserimento di strutture e realizzazione d'opere atte ad assicurare l'idoneità statica dell'edificio, anche tramite la puntuale sostituzione degli elementi costitutivi o che versano in uno stato d'irreversibile degrado;

2 - costruzione interna all'edificio di servizi igienici, vano scala, ascensore ed in posizioni tali da non costituire fattore di grave alterazione ai caratteri distributivi originari;

3 - costruzione di divisori interni, eseguiti con strutture leggere e legate alle nuove destinazioni d'uso ammesse;

4 - restauro dei fronti con ripristino dei fori originari ove alterati o tamponati e possibilità di integrare le aperture originarie rispettandone gli allineamenti e le soluzioni compositive;

5 - risanamento e recupero, ove possibile, dell'impianto strutturale orizzontale e di copertura, con conseguente recupero di travi, tavolato, arcarecci, pianelle, coppi, ecc.;

6 - risanamento, ripristino, ove possibile, dei collegamenti, originari quali: scale, ballatoi, androni, portici e loro caratteristiche costruttive e di finitura;

7 - conservazione dell'impianto strutturale verticale con la possibilità di apportare modifiche ai fori sulle pareti interne rispettando gli allineamenti e le soluzioni compositive e limitatamente alle nuove esigenze organizzative;

8 - obbligo di eliminare le superfetazioni, intese come parti aggiunte e prive di interesse.

B) PRATICHE EDILIZIE.

Dalla verifica presso gli archivi comunali, è risultato che gli immobili sono stati oggetto dei seguenti interventi edilizi:

- Permesso di Costruire n. 17615 rilasciato in data 26.06.2008 a [redacted] per progetto di risanamento conservativo con ampliamento e cambiamento di destinazione d'uso;
- Permesso di Costruire n. 6939 rilasciato in data 08.03.2011 a [redacted] per Variante (modifiche interne ed esterne, ampliamento, realizzazione piscine, parcheggi esterni) al P.d.C. n. 17615 del 26.06.2008 (allegato 6A);

Non risulta rilasciato il Certificato di Agibilità relativo all'unità oggetto di stima, che dovrà essere richiesto a cura e spese dell'acquirente.

5. ABUSI EDILIZI, LORO SANABILITA'

Premesso che in fase di sopralluogo è stata effettuata una verifica a vista della distribuzione esterna ed interna dell'edificio, che sono stati effettuati controlli dimensionali a campione e non è stato eseguito un dettagliato rilievo dell'intero[1] edificio, sono state riscontrate alcune difformità rispetto agli elaborati grafici reperiti in Comune.

Piano terra: la nicchia per l'alloggiamento del monta persone previsto dal progetto risulta chiuso con un pannello in cartongesso e il macchinario da quanto riferito non risulta installato; alcune misure interne differiscono da quelle di progetto, in quanto in alcuni punti sono state realizzate delle rifodere in cartongesso e in alcuni punti le murature risultano irregolari. Il pavimento dello studio è allo stesso livello degli altri locali, nella sezione risultava una differenza delle quote altimetriche pari a 18 cm (63 cm – 45 cm); nella pianta di progetto non sono presenti gradini di separazione tra gli ambienti. L'altezza misurata nel locale denominato studio è inferiore ai ml 2.70, si tratta di un vano accessorio[2].

Presente un gradino in corrispondenza della porta di ingresso del locale soggiorno non riportato nel progetto. Nella sezione di progetto vengono riportate le quote altimetriche di ciascun piano rispetto al punto zero, mancano le quote interne e del pacchetto dei solai; da quanto è stato possibile appurare, la misura presa sotto trave risulta essere pari a 3,17 ml c.a., la trave ha spessore 18 cm c.a. ed il solaio, misurato sul vano scale, misura 20 cm circa, per un totale di 3,55 ml; la differenza delle quote altimetriche del piano terra e primo piano, risulta essere pari a 3,33 ml (3,96 ml – 0,63 ml): il piano terra risulta avere un'altezza interna maggiore di 22 cm c.a..

Piano primo: l'incavo per l'alloggiamento del monta persone previsto dal progetto risulta chiuso con un pannello in cartongesso; alcune misure interne differiscono da quelle di progetto, in quanto in alcuni punti sono state realizzate delle rifodere. La porta del bagno risulta traslata verso nord.

Nella sezione di progetto vengono riportate le quote altimetriche di ciascun piano rispetto al punto zero, mancano le quote interne e del pacchetto dei solai. Da quanto è stato possibile appurare, la misura presa dal pavimento del sottotetto al pavimento del primo piano, misurata sul vano scale, risulta essere pari a 2,93 ml c.a.; la differenza delle quote altimetriche del piano sottotetto e primo, risulta essere pari a 2,88 ml c.a. (6,84 ml - 3,96 ml): il primo piano risulta avere un'altezza interna maggiore di 5 cm. circa.

[1] Non previsto dall'incarico

[2] Non è un vano principale nel quale l'altezza minima deve essere di almeno 2.70 ml

Piano sottotetto: l'incavo per l'alloggiamento del monta persone previsto dal progetto risulta chiuso con un pannello in cartongesso; la scala di accesso ha due gradini angolari invece di uno, inoltre è stato realizzato un ulteriore gradino di ampie dimensioni con alzata di 13 cm; sono presenti un pilastro in corrispondenza del vano scale ed un lucernario non rappresentati in pianta; non è presente la capriata rappresentata nella sezione.

Nella sezione di progetto vengono riportate le quote altimetriche di ciascun piano rispetto al punto zero, mancano le quote interne e del pacchetto dei solai, ed è quotato il colmo esterno del fabbricato; in base alle misurazioni effettuate, l'altezza sotto trave risulta essere pari a 1,61 ml circa e l'altezza misurata sotto la tavella risulta essere pari a 1,83 ml c.a. (in corrispondenza del muro perimetrale).

Spazi esterni

Nella corte interna, sul prospetto esterno in corrispondenza della cucina è stata realizzata una tettoia retta da un setto in muratura a protezione della caldaia. Nei pressi del prospetto sud, in aderenza al muro di cinta che separa la proprietà dal giardino dell'adiacente albergo, è presente una struttura di forma rettangolare realizzata con materiali di risulta della ristrutturazione, ha superficie lorda di circa 37,80 mq e dimensioni in pianta di 4,50 ml x 8,40 ml, l'altezza è pari a 2,00 ml; la struttura dista circa 2,28 ml dal muro esterno del soggiorno e circa 1,10 ml dal muro esterno della cucina.

SANABILITÀ

Nella verifica delle misure a campione rilevate in loco con quelle indicate nel progetto vanno considerate le tolleranze costruttive vigenti indicate dall'articolo 34 bis del DPR 380.2001. A seguito delle modifiche introdotte dall'art. 1, comma 1, lettera f), n. 1), D.L. 29 maggio 2024 n. 69, convertito con modifiche apportate dalla Legge 24 luglio 2024 n.105, l'articolo 1-bis dell'articolo 34-bis è stato inserito per semplificare le normative edilizie e consentire tolleranze costruttive più ampie (dal 2% al 6%) in alcune specifiche condizioni di intervento. Queste tolleranze sono state adottate per facilitare la gestione delle pratiche edilizie, riducendo la rigidità nelle misurazioni e nelle verifiche per alcune tipologie di lavori.

L'edificio adibito a magazzino realizzato nella corte interna in assenza di titolo abilitativo dovrà essere demolito ripristinando lo stato dei luoghi (costi forfettari di seguito indicati, calcolati con gli altri interventi).

Da quanto indicato dalla proprietà e riportato nello schema grafico dell'impianto fognario, il

sistema di smaltimento è collegato a quello della struttura alberghiera, si ritiene necessario prevedere la modifica della rete di scarico esistente rendendola autonoma con gli allacci agli enti erogatori.

Le differenze rilevate comportano l'accertamento della sussistenza dei requisiti igienico-sanitari minimi, l'adeguamento delle tavole di progetto allo stato reale con relativi adeguamenti e varianti oltre alla realizzazione dei lavori di adeguamento.

Premesso che l'edificio sembra essere stato oggetto di un intervento di ristrutturazione globale che ha però lasciato inalterato l'involucro esterno, per sanare le difformità riscontrate dovrà essere presentata una pratica edilizia a sanatoria con l'aggiornamento delle difformità riscontrate e l'aggiornamento delle planimetrie catastali; si dovrà procedere con la presentazione della richiesta di Agibilità.

Poiché l'incarico non prevede il rilievo completo del bene né tantomeno la redazione di un progetto di sanatoria, lo scrivente Consulente ritiene cautelativamente auspicabile prevedere la necessità di un adeguamento progettuale allo stato attuale che preveda anche una parziale sanatoria di talune non conformità ed errori grafici oltre ai lavori di modifica e adeguamento previsti.

I costi non sono perfettamente determinabili poiché conseguenti a scelte discrezionali e a onorari professionali e a sanzioni amministrative che saranno calcolate dall'Ente al momento della presentazione del progetto di sanatoria, pur tuttavia, a scopo cautelativo e senza che tale valore sia da considerarsi esatto, si stimano forfettariamente euro complessivi 60.000,00[3] quale contributo per la definizione tecnica e conformazione dell'immobile.

Al fine dell'ottenimento dell'Agibilità, dovrà essere allegata alla SCIA la richiesta di autorizzazione allo scarico, le dichiarazioni di conformità degli impianti.

6. CERTIFICAZIONE ENERGETICA ED IMPIANTISTICA

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale non sono stati reperiti gli attestati di prestazione energetica di cui al D.M. 27.03.2008, e le dichiarazioni di conformità degli impianti, che di norma vengono presentati con la richiesta di agibilità, che per l'unità oggetto di stima non è mai stata presentata.

In ossequio alle indicazioni dei Giudici della sezione esecuzioni e fallimenti di questo Tribunale si

[3] Si tratta di valori estimativi puramente indicativi e non definitivi, poiché basati su valutazioni personali, criteri soggettivi e sanzioni amministrative che saranno determinate dal Comune al momento della presentazione della pratica di sanatoria, e che non possono essere definite con esattezza in via preventiva.

omette la redazione dell'attestato di prestazione energetica che tuttavia potrà essere prodotto dallo scrivente consulente su richiesta del Curatore.

Dalle informazioni acquisite in fase di sopralluogo, risulta che attualmente le utenze risultano attaccate all'adiacente albergo, l'approvvigionamento idrico avviene da un pozzo privato di proprietà dell'hotel, gli scarichi fognari sono collegati all'hotel.

L'appartamento ha impianto di condizionamento con split al primo piano e nel sottotetto, e impianto di riscaldamento a pavimento alimentato con caldaia a gas per il piano terra e primo. Il sottotetto è riscaldato con pompa di calore. Considerato che l'immobile è stato utilizzato per lunghi periodi, si ritiene che gli impianti debbano probabilmente essere funzionanti (da verificare con un tecnico specializzato) e le relative conformità anche se riferite all'epoca di realizzazione, dovranno essere attualizzate al momento della presentazione della richiesta di agibilità.

Sarà onere e cura della parte acquirente provvedere alla realizzazione dei nuovi allacciamenti dell'impianto elettrico, dell'installazione di un serbatoio interrato per il gas e per la realizzazione di un pozzo per l'approvvigionamento idrico, con relative spese, comprensive di eventuali scavi, opere connesse, spese tecniche, adeguamento degli impianti e di tutte le pratiche e gli adempimenti presso gli enti competenti con costi già forfettariamente indicati nel precedente capitolo.

7. CONFINI DI PROPRIETA'

Con riferimento all'estratto di mappa, la particella **311** del foglio 17 del Catasto Terreni, nel Comune di San Vito al Tagliamento, confina come segue (allegato 2A):

a NORD con la strada comunale;

ad OVEST con le particelle 318, 303, stesso comune e foglio;

a SUD con le particelle 303, 305, 306, stesso comune e foglio;

ad EST con le particelle 298, 308, 306, stesso comune e foglio.

Con riferimento all'elaborato planimetrico, il sub 5 confina come segue (allegato 4A):

a NORD con la strada comunale;

ad OVEST con le particelle 318, 303, stesso comune e foglio;

a SUD con il sub 6 e con le particelle 303, 305, stesso comune e foglio;

ad EST con il sub 6 e con la strada comunale.

8. STATO DEI LUOGHI, DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI - CONSISTENZA DEGLI STESSI

L'immobile oggetto di stima è situato in località Torricella in via Pordenone n. 71, frazione di San Vito al Tagliamento in provincia di Pordenone, dalla quale dista circa 21 km.

Il comune, che ha 15.246 abitanti, è posto nella pianura veneto-friulana nelle vicinanze del fiume Tagliamento, al confine con la provincia di Udine; l'immobile di cui fa parte l'unità oggetto di stima è collocato in località Torricella, a circa 2,5 km dal centro cittadino, in una zona a prevalente vocazione agricola.

Il complesso edilizio, ristrutturato ed ampliato nel 2011, è composto da una struttura ricettiva con annessa unità residenziale (l'abitazione oggetto di stima) e costituito da diversi corpi di fabbrica che affacciano su una corte interna.

La struttura è composta da cinque fabbricati disposti a C, ha marciapiedi pavimentati con lastre di pietra, corte interna tenuta a giardino con siepi, alberi, aiuole e percorsi pavimentati in pietra, la piscina è rialzata e dotata di pavimentazione in legno; attualmente non ci sono elementi di delimitazione tra le due proprietà. L'edificio residenziale è stato realizzato in aderenza alla struttura ricettiva costituendo con quest'ultima un unico corpo di fabbrica, il corpo di fabbrica occupato dall'unità immobiliare con destinazione residenziale è comunque facilmente identificabile dai prospetti e dal mando di copertura

Abitazione singola con terreno in via Pordenone n. 71 in Località Torricella | S. Vito al Tagliamento | Coordinate Google 45°54'51.2"N 12°49'41.4"E individuazione indicativa della proprietà al livello del piano terra.

L'appartamento oggetto di stima si trova nella porzione ovest del complesso ed è dotato a sud di un piccolo scoperto di circa 30 mq prospiciente il giardino dell'albergo e ad ovest di un ampio spazio tenuto a verde, separato per un tratto da un muro di cinta sul quale si aprono un cancello carraio in metallo ed un passaggio pedonale, comunicanti con la proprietà adiacente (non esiste una delimitazione fisica con la proprietà dell'albergo).

L'accesso principale avviene da nord dalla banchina stradale, sulla quale si apre il portone d'ingresso, i confini non sono materializzati, fatta eccezione per la porzione di muro di cinta, a ovest confina con un terreno agricolo in proprietà (e trattato al capitolo successivo).

I corpi di fabbrica del complesso alberghiero hanno prospetti intonacati e tinteggiati di colore rosso ocra, il corpo nel quale è collocato l'appartamento ha prospetti intonacati e tinteggiati di colore bianco; l'unità immobiliare è disposta su due piani fuori terra e sottotetto, con due strutture ad un piano realizzate in aggetto al blocco principale rispettivamente sul prospetto nord (ex camino) e sul prospetto ovest, ha copertura a padiglione con manto in laterizio. Il piccolo edificio ad un piano realizzato nei pressi del prospetto sud è abusivo, non è rappresentato nei grafici di progetto, è stato realizzato con materiali di risulta della ristrutturazione in aderenza al muro di cinta ed utilizzato come magazzino dall'albergo, ha altezza esterna pari a 2,00 ml c.a., superficie lorda di circa 37,80 mq c.a. e dimensioni in pianta di 4,50 ml x 8,40 ml c.a. I prospetti sono intonacati e tinteggiati di colore bianco, la copertura ad una falda inclinata ha manto in laterizio (edifico non regolare da demolire).

L'accesso all'abitazione è previsto dalla strada comunale posta a nord, mancano i lavori di sistemazione esterna per l'individuazione del viale di accesso e di sistemazione dell'area oltre che alcuni lavori di ripristino e finitura.

L'**appartamento** (sub 5) ha una superficie commerciale complessiva di circa 233 mq ed è disposto su tre livelli, con la zona giorno al piano terra e la zona notte al primo piano, con un ampio sottotetto dotato di servizio igienico, ed è dotato di una corte a sud di circa 30 mq che prospetta su quella della struttura ricettiva; l'area pertinenziale a sud ovest, ha un'estensione di circa 1.748 mq, è priva di recinzioni e delimitazioni e tenuta a verde[4].

Caratteristiche generali

Dalle informazioni acquisite in fase di sopralluogo, è emerso che attualmente le utenze e le fognature risultano attaccate all'adiacente albergo; la zona non è dotata della rete idrica, del gas

[4] Le superfici e le dimensioni riportate devono considerarsi indicative e non definitive in quanto frutto di rilievi grafici derivanti da sovrapposizioni e non di un dettagliato rilievo sul posto, non oggetto di incarico.

e della rete fognaria: l'approvvigionamento idrico avviene da un pozzo privato di proprietà dell'hotel, nella pertinenza della struttura ricettiva è presente un serbatoio interrato per il gas, l'impianto fognario, unico per entrambe le unità, attraversa la corte privata dell'abitazione e confluisce in un canale di raccolta nell'adiacente terreno (trattato al capitolo successivo).

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento a pavimento da alimentare con caldaia a gas posizionata esternamente, a servizio del piano terra e primo, il sottotetto è riscaldato con pompa di calore; sono presenti split per il condizionamento al primo piano e nel sottotetto.

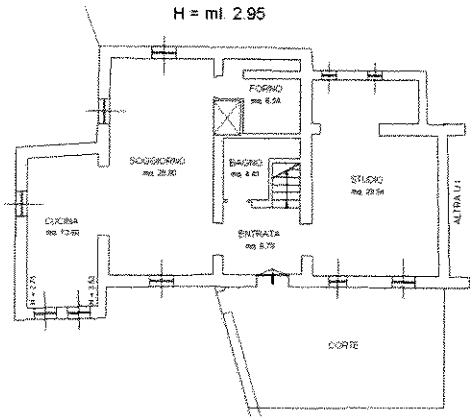
Per rendere l'unità autonoma sarà onere e cura della parte acquirente provvedere alla realizzazione dei nuovi allacciamenti dell'impianto elettrico, all'installazione di un serbatoio interrato per il gas e per la realizzazione di un pozzo per l'approvvigionamento idrico, alla realizzazione della nuova condotta fognaria con relative spese, comprensive di eventuali scavi, opere connesse, spese tecniche, e di tutte le pratiche e gli adempimenti presso gli enti competenti.

Si deve inoltre tenere conto della commistione degli spazi esterni con la proprietà adiacente, e con la necessità di materializzare i confini e realizzare le recinzioni per separare le unità.

I costi sono da considerarsi già valutati e detratti forfettariamente nella determinazione del valore di stima.

Piano terra

H = ml. 2.95



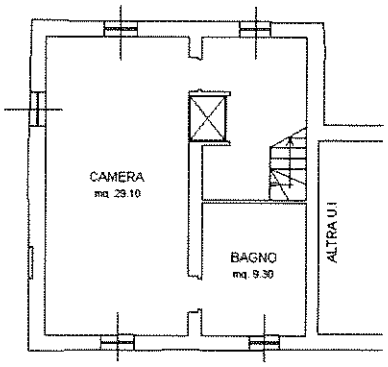
Il piano terra ha superficie commerciale pari a circa 119 mq commerciali, è dotato di un portone d'ingresso accessibile dalla strada che immette direttamente nel soggiorno, posto ad una quota inferiore rispetto all'esterno e collegato ad un ripostiglio (ex forno) ed alla cucina abitabile collocata nel corpo basso a ovest, e di un portone d'ingresso sulla corte interna a sud che immette in un ingresso che disimpegna un bagno, il soggiorno ed un ampio studio, che sfrutta la struttura

ad un piano nella quale era originariamente collocato il camino.

Le finiture sono di recente realizzazione e di buona qualità, fatta eccezione per alcuni scuri in legno che risultano rovinati: portoncino d'ingresso in legno e vetro con serratura semplice e scuri in legno di colore grigio con serratura blindata, infissi esterni in legno con vetro camera e scuri in legno verniciati di colore grigio, ripostiglio e bagno al piano terra hanno porte di recupero in legno, le porte ai piani superiori hanno anta tamburata in legno laccato bianco, pavimenti in mattonelle rettangolari di marmo bianco, le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco, in parte sono tinteggiate di diversi colori con finitura effetto spatolato, cucina, studio e sottotetto hanno alcune pareti in pietra a vista; il solaio interpiano ha struttura in legno a vista, la cucina ha solaio di copertura inclinato con struttura in legno dotato di lucernari.

Primo piano

H = ml. 2.50

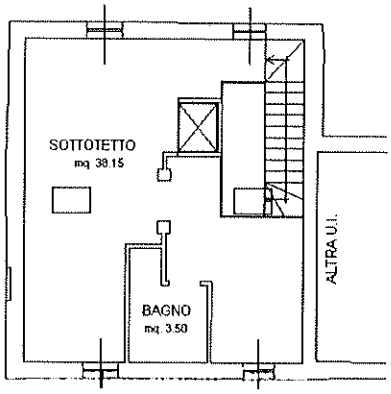


Il primo piano ha superficie commerciale pari a circa 59 mq, vi è collocata la zona notte, composta da un disimpegno, una camera di circa 29 mq con un ampio bagno privato finestrato.

Le finiture sono di recente realizzazione e di buona qualità: scala di accesso in muratura con rivestimento in marmo bianco e parapetto in acciaio, infissi esterni in legno con vetro camera e scuri in legno verniciati di colore grigio, porte interne con anta a battente in legno tamburato laccato bianco, pavimenti in legno, le pareti della camera sono intonacate e tinteggiate di colore chiaro con finitura effetto spatolato, nel bagno sono tinteggiate di colore bianco ed in parte rivestite con lastre in marmo bianco; il solaio interpiano ha struttura in legno a vista.

Piano sottotetto

H media = ml. 2.45



Il sottotetto ha una superficie commerciale pari a circa 59 mq, è composto da due locali comunicanti di circa 38 mq che affacciano sul vano scale e da un bagno cieco.

Le finiture sono di recente realizzazione e di buona qualità: scala di accesso in muratura con rivestimento in marmo bianco e parapetto in acciaio, parapetti degli spazi prospicienti il vano scala in ferro battuto, infissi esterni in legno con vetro camera, porta interna con anta a battente in legno tamburato laccato bianco, pavimenti in legno, le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore chiaro con finitura effetto spatolato, nel bagno sono rivestite con piastrelle di ceramica di forma quadrata; il solaio di copertura a falde inclinate ha struttura in legno a vista.

9. DIMENSIONI LORDE E SUPERFICI COMMERCIALI

Le superfici sono state ricavate graficamente sulla base degli elaborati grafici catastali e di progetto, con relative approssimazioni e arrotondamenti senza effettuare alcun rilievo dettagliato in loco; si è compiuta una verifica distributiva di quanto realizzato rispetto a quanto riportato nelle tavole grafiche dell'ultimo progetto approvato e una verifica dimensionale di massima con alcune misurazioni a campione.

La superficie commerciale viene calcolata in base alle norme UNI 10750 che prevedono in generale:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box,

ecc.).

Foglio	Part	sub	Destinazione	piano	Superficie lorda (mq)	Coeff. omogeniz zazione	Sup. comm.le [mq]
17	311	5	Appartamento	T-1	178,45	1	178,45
			Sottotetto	2	55,35	0,5	27,68
			Scoperto	T	30,90	0,02	0,62
			giardino pertinenziale	T	748,00	0,02	14,96
			area rimenente		1.000,00		
			TOTALI				221,70

Nel conteggio delle superfici non è stato inserito il magazzino realizzato in aderenza al muro di cinta, in quanto realizzato in assenza di titolo abilitativo e quindi da demolire.

10. RAPPORTI DI LOCAZIONE O DI ALTRO TIPO, INCIDENTI SUL GODIMENTO DELL'IMMOBILE

Dal sopralluogo effettuato in data 08.02.2025, l'unità immobiliare è risultata chiusa e inutilizzata.

11. ESISTENZA O MENO DI VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO IMPLICANTI CAUSE DI PRELAZIONE OPPONIBILI ALLA PROCEDURA

Sentito l'ufficio tecnico del comune di San Vito al Tagliamento, non è stato riscontrato alcun diritto di prelazione opponibile alla procedura.

12. ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

L'unità oggetto di stima è un fabbricato non soggetto a una gestione condominiale ufficiale; considerato però che il bene risulta allacciato con le principali utenze e le fognature all'albergo (che alla data di febbraio 2025 risultava chiuso e inutilizzato), potrebbe essere richiesta in quota la parte di spese per l'allaccio o per la gestione o pulizia delle fosse. Lo scrivente alla data di redazione del presente elaborato non è a conoscenza di spese di gestione sospese.

13. STIMA DEL VALORE DEL BENE

Nello svolgimento delle operazioni di stima ci si è attenuti al principio di ordinarietà che esclude situazioni particolari e considerazioni soggettive valutando l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente.

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della consistenza del lotto, della sua ubicazione, della zona di gravitazione con relativa accessibilità, della destinazione urbanistica dell'area, dell'attuale andamento del mercato immobiliare e, soprattutto, delle informazioni che lo scrivente ha potuto reperire da un'attenta indagine in loco presso operatori del settore operanti in zona, si è espresso un valore di stima prudenziale che tenesse in considerazione il tipo di procedura in atto, e di tutte quelle situazioni che concorrono alla formazione finale del prezzo di stima.

La valutazione del presente lotto viene determinata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile. Da informazioni ricavate da siti specializzati (Osservatorio Immobiliare e Immobiliare.it) è risultato quanto segue.

Secondo i dati dell'OMI, il prezzo degli appartamenti nel Comune di San Vito al Tagliamento è compreso tra 750 €/m² e 950 €/m² per la compravendita e tra 3 €/m² mese e 4 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni.

DIRITTO VENDUTO:

proprietà 1/1 |[redacted]

Le quotazioni non possono intendersi sostitutive della "stima del valore immobiliare", ma soltanto di ausilio alla stessa; esse si riferiscono all'ordinarietà degli immobili e il loro utilizzo nell'ambito del processo estimativo non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima.

Da una indagine effettuata in loco presso operatori del settore opportunamente mediata dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si è ritenuto congruo applicare un valore unitario di stima pari a 750,00 Euro/mq.

Foglio	Part	sub	Destinazione	piano	Superficie lorda (mq)	Coeff. omogeniz zazione	Sup. comm.le |mq|	valore unitario di stima Euro/mq	Valore complessivo di Stima |Euro|
17	311	5	Appartamento	T-1	178,45	1	178,45	750,00	133.837,50
			Sottotetto	2	55,35	0,5	27,68	750,00	20.756,25
			Scoperto	T	30,90	0,02	0,62	750,00	463,50
			giardino pertinenziale	T	748,00	0,02	14,96	750,00	11.220,00
			area rimenente		1.000,00			3,15	3.150,00
			TOTALI				221,70		169.427,25
									170.000,00

Considerato che il bene non risulta essere immediatamente utilizzabile in quanto deve essere reso autonomo e necessita di lavori di adeguamento con relative pratiche amministrative e autorizzative per separare e adeguare gli impianti, oltre alle spese per la regolarizzazione edilizia, si detraggono i presunti costi precedentemente indicati.

Euro 170.000,00 arrotondati – euro 60.000,00[5] (costi precedentemente indicati) = euro 110.000,00 arrotondati.

È opinione dello scrivente che il valore di massima sopra determinato debba essere ulteriormente corretto in funzione della riduzione percentuale per l'assenza di garanzie e per la tendenza al ribasso degli importi di aggiudicazione nelle vendite giudiziarie rispetto al libero mercato – 15%.

110.000,00 arrotondati * Euro – 15% = 93.500,00 Euro

LOTTO 1 | VALORE DI STIMA: 93.500,00 (novantatremilacinquecento/00) Euro

Si precisa che nel valore di stima sono da intendersi sempre già valutati e detratti forfettariamente tutti gli eventuali oneri relativi e/o conseguenti alla rimessa in pristino e/o alla sanatoria di non conformità e/o abusi, derivanti da indagini ambientali ed eventuali interventi di bonifica, alle spese tecniche anche di accatastamento per gli aggiornamenti, all'ottenimento eventuale dell'agibilità quando necessaria, alle riparazioni degli impianti, al loro adeguamento, all'acquisizione di certificazioni mancanti e/o errate, al pagamento di diritti e sanzioni amministrative, alla sistemazione di danni e difetti eventuali occulti in quanto sconosciuti dalla procedura nonché all'assolvimento degli obblighi derivanti dalle convenzioni urbanistiche in essere e non perfezionate che rimarranno tutti in capo agli acquirenti poiché trattasi di vendita a corpo e non a misura e con la clausola del "visto e piaciuto", nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e giacciono i beni, le relative pertinenze e gli impianti.

Tanto per l'incarico ricevuto

Architetto Mauro Bassini

Rubano, 20 marzo 2025

[5] I costi di regolarizzazione e le spese di adeguamento indicate fanno sempre riferimento a importi al netto di oneri fiscali, vanno considerati come un unico importo e non come somma dei singoli e comunque come ipotesi di costo, indicativo e non definitivo in quanto soggetto a criteri e valutazioni non oggettive ma legate alle singole realtà e non definibili in modo esatto in via preventiva. I costi della sanatoria saranno indicati dal comune solo al momento della presentazione della pratica edilizia e non definibili a priori al momento attuale.

.ALLEGATI

A	Estratto trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento
1A	documentazione fotografica
2A	estratto di mappa
3A	visura catastale
4A	elaborato planimetrico
	Elenco subalterni
	Planimetrie catastali
5A	estratto P.I.
5B	norme tecniche di attuazione
6A	permesso di costruire
7A	elaborati grafici

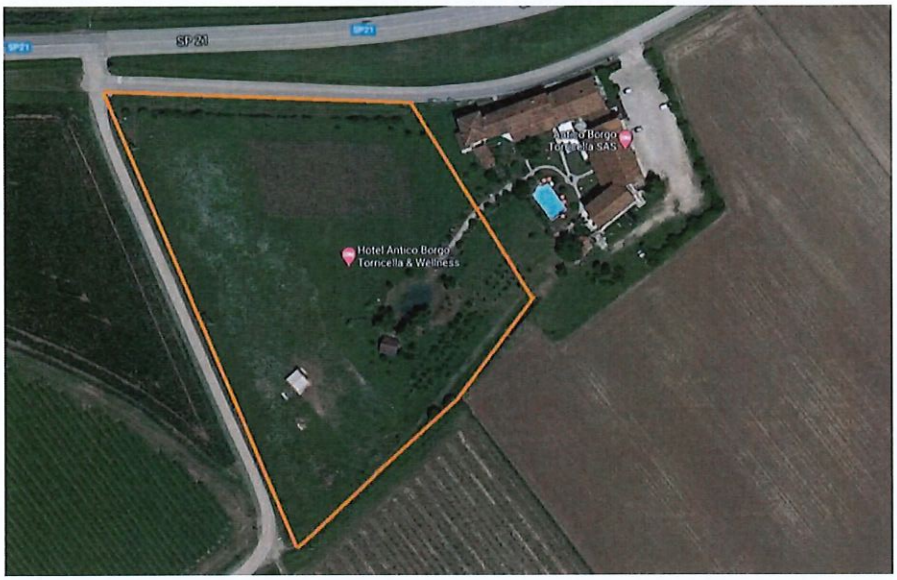
TRIBUNALE CIVILE E PENALE di PADOVA

Sezione Civile 1^

Fallimento n. 43/2020

[redacted]

G.D. Dott. Giovanni Giuseppe AMENDUNI



Terreni agricoli in via Pordenone | S. Vito al Tagliamento – Coordinate Google (45°54'51.5"N 12°49'37.3"E)

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Fallimento [redacted] avente ad oggetto l'acquisto, la permuta, la vendita, la gestione, il restauro e le modifiche di beni immobili, sia urbani che rustici, [redacted]

Curatore fallimentare:

Dott. Matteo FORNASINI con studio in Padova | via Gaspare Gozzi nr. 24

INDICE

1. INCARICO - GIURAMENTO - QUESITO 3
2. PREMESSE 5
3. INDAGINI SVOLTE 5
4. LIMITI ..... [redacted] 6
5. ASSUNZIONI 6
6. ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI IMMOBILI COMPRESI NELLA TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO 6
7. CORRISPONDENZA FRA I DATI RIPORTATI NELLA TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO E QUELLI RILEVATI PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE 9

0. TERRENI AGRICOLI IN VIA PORDENONE A SAN VITO AL TAGLIAMENTO | PN | 10
1. ELEMENTI IDENTIFICATIVI COME RISULTANO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI PORDENONE 10
2. STATO DELLE TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI ED ANNOTAZIONI NELL'ULTIMO VENTENNIO E REGOLARITA' DEI PASSAGGI IN TALE PERIODO 10
3. INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL P.R.G. VIGENTE - PRATICHE EDILIZIE RILASCIATE 15
4. ABUSI EDILIZI, LORO SANABILITA' 17
5. CONFINI DI PROPRIETA' 17
6. STATO DEI LUOGHI, DESCRIZIONE DELL'AREA 17
7. DIMENSIONI LORDE E SUPERFICI COMMERCIALI 19
8. CORRISPONDENZA O MENO DELLO STATO DI FATTO CON LE RISULTANZE CATASTALI 19
9. RAPPORTI DI LOCAZIONE O DI ALTRO TIPO, INCIDENTI SUL GODIMENTO DELL'IMMOBILE 19
10. ESISTENZA O MENO DI VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO IMPLICANTI CAUSE DI PRELAZIONE OPPONIBILI ALLA PROCEDURA 19
11. ONERI DI NATURA CONDOMINIALE 19
12. STIMA DEL VALORE DEL BENE 19
13. ALLEGATI 21

1. INCARICO - GIURAMENTO - QUESITO

Il sottoscritto architetto **Mauro BASSINI,** [redacted] iscritto all'Ordine degli Architetti di Padova al n. 1213 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n. 2060, nominato C.T.U. nel fallimento in oggetto dall'ill.mo G.D. Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni, con apposito provvedimento in data 23.04.2020, veniva incaricato di rispondere al seguente quesito:

1. descrizione dei beni oggetto di fallimento, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando:

– i dati del Nuovo Catasto effettivamente risultanti;

– la corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni stessi, quali risultano dalla trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento, con le risultanze catastali e lo stato di fatto, affinché si venda solo quanto di spettanza del fallimento;

– la regolarità del censimento catastale degli immobili, provvedendo, in caso negativo, ai necessari incombenti per l'accatastamento degli immobili;

– in caso di sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei, come accertato ex art. 567 c.p.c., indichi il valore della quota di pertinenza del fallimento e se è possibile lo stralcio di tale quota in natura o la divisione, redigendo, in caso positivo, progetto di massima ai fini del giudizio di divisione;

– L'esistenza di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione o limiti di edificabilità opponibili alla procedura concorsuale;

– la conformità tra l'opera realizzata e l'opera licenziata, previa acquisizione del certificato di abitabilità e/o agibilità, indicando l'esistenza di eventuali opere abusive in relazione alla legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni e la possibilità di sanatoria totale o parziale (con relative spese presumibili) o, in difetto, il tipo di sanzione applicabile, con la conseguente incidenza sul valore dell'immobile;

2. indicazione dell'attuale valore commerciale degli immobili, con riferimento anche agli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, incidenti sul godimento dell'immobile, precisando la data del contratto o comunque del titolo e della registrazione, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita in uno o più lotti e predisponendo, sentito il Curatore, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali per ciascun lotto, in relazione anche alla concentrazione del diritto di usufrutto su una porzione separabile degli immobili pignorati;

3. con riferimento ai terreni agricoli, determinazione del tipo di coltura praticata, l'esistenza di eventuali fabbricati rurali e relativi annessi e la presumibile redditività; con riferimento ai terreni

edificabili, determinazione dell'edificazione consentita tanto in relazione alla zona, quanto con riferimento agli strumenti attuativi, quanto infine al volume edificabile e alla normativa applicabile, anche di P.R.G.;

4. identificazione, anche sulla base della certificazione notarile, di tutte le formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale gravanti sui beni pignorati suscettibili di cancellazione, rinnovando le risultanze catastali e ipotecarie indicate nella certificazione medesima; in caso di variazioni successive, indicazione infine dell'esatta natura, con particolare riferimento alla corrispondenza con i dati catastali risultanti dal pignoramento;

5. verifica dell'esistenza di formalità vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni immobili che resteranno a carico dell'acquirente (come le domande giudiziali, i sequestri, gli atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso o abitazione, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale con precisazione della data e della relativa trascrizioni).

6. L'esperto dovrà predisporre la propria relazione con i relativi allegati nonché i prospetti riepilogativi per ciascun lotto di cui al punto successivo sia in forma cartacea che in forma digitale.

7. L'Esperto dovrà redigere, per ogni singolo lotto, su pagina separata, un prospetto riepilogativo e descrittivo, tenuto presente il disposto dell'art. 173-quater disp. att. c.p.c., secondo il seguente modello:

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

DIRITTO VENDUTO: intera proprietà, quota di proprietà, nuda proprietà, diritti parziali (superficie, usufrutto ecc.).

UBICAZIONE: comune, via, numero civico.

QUALITÀ: capannone, negozio, appartamento, ufficio, garage, terreno, esercizio commerciale, ecc.

COMPOSIZIONE: numero vani, superficie, piano, scala.

DESCRIZIONE CATASTALE: – per fabbricati urbani: numero partita, sezione, foglio, mappale, categoria, classe, consistenza, rendita catastale; – per terreni agricoli: partita, foglio, particelle, superficie, reddito dominicale, reddito agrario.

VARIAZIONI CATASTALI: con indicazione delle nuove denunce (voltura, riferimento atti notarili, ecc.).

CONFINI: se trattasi di unità immobiliare facente parte di un fabbricato condominiale, indicare i confini dell'intero complesso, oltre a quelli dell'unità mobiliare oggetto della perizia.

PROVENIENZA:

COMPROPRIETARI: (eventuali) indicandone la quota o titolari dei diritti reali parziali (nel caso di

servitù, indicare il tipo di servitù e i mappali a carico e a favore).

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI: (eventuali) indicare la conservatoria.

OCCUPAZIONE: contratti di locazione o godimento, sentenze di separazione coniugale e divorzio con assegnazione dell'abitazione al coniuge, indicando, per i contratti, gli estremi della registrazione e, per le sentenze e gli altri provvedimenti giudiziali, i dati della trascrizione presso la conservatoria RR.II.

REGOLARITÀ EDILIZIA: destinazione urbanistica del terreno e situazione del fabbricato ai sensi della legislazione del condono edilizio (legge 47/85 e successive modificazioni), sanabilità o meno dell'immobile, costo degli oneri e comunque ogni prescrizione risultante dall'art. 173 quater disp. att. c.p.c..

PREZZO BASE: indicare il valore stimato.

OFFERTE IN AUMENTO: [lasciare in bianco].

PUBBLICITÀ COMMERCIALE: [lasciare in bianco].

2. PREMESSE

Il compendio immobiliare catastalmente intestato alla Società, oggetto della presente relazione si compone dei seguenti beni:

- **Due terreni** con qualità catastale seminativo di rispettivi 110 mq e 13.525 mq a **San Vito al Tagliamento** (PN) Località Torricella, via Pordenone.

3. INDAGINI SVOLTE

Al fine di riferire sulla corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni, con le risultanze catastali e lo stato di fatto, sono state effettuate delle visure presso l'**Agenzia del Territorio di Pordenone e Venezia**, aggiornando in tal modo i dati catastali e reperendo i documenti mancanti e più precisamente:

- estratti di mappa N.C.T.R.;
- visura catastale per soggetto.

E' stato richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di San Vito al Tagliamento il CDU per la verifica della destinazione urbanistica delle aree e per il trasferimento di proprietà, sono stati reperiti seguenti documenti pubblicati on line nel sito del comune:

- estratti P.R.G.
- estratti N.T. A.

Gli elaborati allegati alla presente forniscono delle indicazioni di massima, per approfondimenti più mirati si rimanda alla lettura della documentazione pubblicata nel sito comunale.

È stato eseguito un sopralluogo nei siti oggetto di perizia nel corso del quale sono stati individuati gli elementi identificativi che a giudizio dello scrivente risultano degni di nota, è stato effettuato un dettagliato rilievo fotografico.

4. LIMITI

A. Impossibilità di appurare sul posto i confini delle particelle catastali in quanto l'incarico ricevuto non prevede la verifica di corrispondenza topografica dei confini reali con quelli attribuiti in censo.

B. Impossibilità di determinare con precisione eventuali costi per la regolarizzazione edilizia in quanto legati a pareri discrezionali e interpretazioni normative da parte degli organi e/o enti preposti e funzione del nuovo progetto da depositare.

C. Impossibilità di verificare la natura dei terreni al fine di verificare l'eventuale presenza di agenti inquinanti/contaminanti i suoli.

D. Impossibilità di fornire indicazioni in merito agli importi di eventuali oneri per il completamento opere in quanto legati al costo delle opere a finire e quindi alla presentazione di un nuovo progetto per la realizzazione delle opere.

5. ASSUNZIONI

E. Si assume che la superficie catastale del lotto sia sufficientemente rappresentativa di quella reale e/o che lo stato dei luoghi sia conforme ai confini giuridici.

F. Si assume che gli eventuali oneri per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia restino a cura e spese dell'assegnatario e possano corrispondere a quelli riportati nello specifico capitolo, dove sono calcolati con stima sommaria e da ritenersi solo indicativi e non vincolanti.

G. Si assume che i materiali documentali forniti allo scrivente dall'Ufficio Tecnico Comunale coincidano con tutti quelli presenti presso gli archivi Comunali.

H. Si assume che i materiali edilizi ed i terreni sottostanti i beni siano privi di agenti inquinanti/contaminanti ed in ogni caso che l'eventuale circostanza sia sconosciuta agli organi di procedura e alo scrivente Consulente tecnico.

6. ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI IMMOBILI COMPRESI NELLA TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Si riportano di seguito i principali dati significativi della trascrizione della sentenza dichiarativa di

fallimento, rimandando per approfondimenti alla versione completa allegata integralmente al presente elaborato (allegato A).

BENI IN PROVINCIA DI VENEZIA

Ufficio Provinciale di VENEZIA – Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Nota di trascrizione

Registro generale n. 19568

Registro particolare n. 13459 *Presentazione n.* 14 *del* 22.07.2020

Sezione B - Immobili

Immobile n. 1

Comune C388 - JESOLO (VE)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - *Foglio* 103 *Particella* 216 *Subalterno* 58

Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO *Consistenza* 4 metri quadri

Indirizzo VIA VITTORIO VENETO *N. civico* -

Piano S1

Immobile n. 2

Comune C388 - JESOLO (VE)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - *Foglio* 103 *Particella* 218 *Subalterno* -

Natura F1 - AREA URBANA *Consistenza* 125 metri quadri

Indirizzo VIA VITTORIO VENETO *N. civico* -

Piano T

Immobile n. 3

Comune C388 - JESOLO (VE)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - *Foglio* 103 *Particella* 220 *Subalterno* -

Natura F1 - AREA URBANA *Consistenza* 77 metri quadri

Indirizzo VIA VITTORIO VENETO *N. civico* -

Piano T

Immobile n. 4

Comune C388 - JESOLO (VE)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - *Foglio* 73 *Particella* 37 *Subalterno* 82

Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE *Consistenza* 22 metri quadri

Indirizzo VIA ALEARDI ALEARDO *N. civico* -

Piano S1

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 *In qualità di* FAVORE

Denominazione o ragione sociale [redacted]

Sede

Codice fiscale -

Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 *In qualità di CONTRO*

Denominazione o ragione sociale [redacted]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

BENI IN PROVINCIA DI PORDENONE

Ufficio Provinciale di PORDENONE – Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Nota di trascrizione

Registro generale n. 10013

Registro particolare n. 7017 *Presentazione n.* 14 *del* 19.08.2020

Sezione B - Immobili

Immobile n. 1

Comune I403 - SAN VITO AL TAGLIAMENTO (PN)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - *Foglio* 17 *Particella* 311 *Subalterno* 5

Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI *Consistenza* 9 vani

Indirizzo LOCALITA' TORRICELLA *N. civico* 5

Immobile n. 2

Comune I403 - SAN VITO AL TAGLIAMENTO (PN)

Catasto TERRENI

Foglio 17 *Particella* 317 *Subalterno* -

Natura T - TERRENO *Consistenza* 1 are 10 centiare

Immobile n. 3

Comune I403 - SAN VITO AL TAGLIAMENTO (PN)

Catasto TERRENI

Foglio 17 *Particella* 318 *Subalterno* -

Natura T - TERRENO *Consistenza* 1 ettari 35 are 25 centiare

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 *In qualità di* FAVORE

Denominazione o ragione sociale [redacted]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 *In qualità di CONTRO*

Denominazione o ragione sociale [redacted]

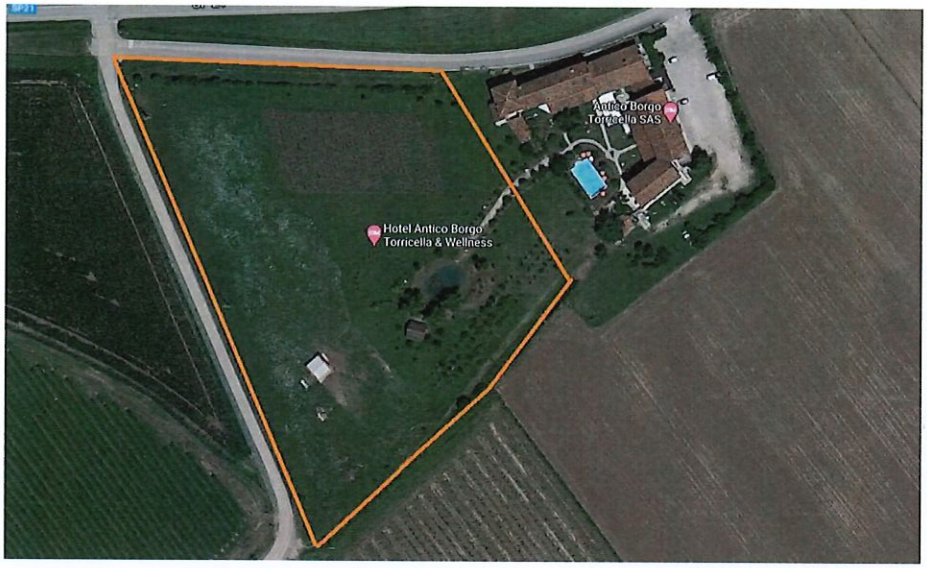
Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

7. CORRISPONDENZA FRA I DATI RIPORTATI NELLA TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO E QUELLI RILEVATI PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE

I dati riportati nella trascrizione della Sentenza dichiarativa di fallimento e quelli rilevati presso l'Agenzia delle Entrate di Padova **COINCIDONO.**

0. TERRENI AGRICOLI IN VIA PORDENONE A SAN VITO AL TAGLIAMENTO |PN|



Terreni agricoli in via Pordenone in Località Torricella | S. Vito al Tagliamento | Coordinate Google 45°54'49.9"N 12°49'39.3"E

1. ELEMENTI IDENTIFICATIVI COME RISULTANO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI PORDENONE

Si riportano di seguito i principali dati significativi dei beni estratti dalla visura catastale per soggetto aggiornata alla data 01.09.2025, rimandando per approfondimenti alla versione completa allegata integralmente al presente elaborato.

COMUNE DI SAN VITO AL TAGLIAMENTO - Catasto terreni (allegato 3B)

Foglio 17

particella 317 | seminativo | Classe 3 | Sup. 110 mq| R.D. Euro 1,02 R.A. Euro 0,68

particella 318 | seminativo | Classe 3 | Sup. 13.525 mq| R.D. Euro 125,73 R.A. Euro 83,82

Intestati:

[redacted] | proprietà 1/1

2. STATO DELLE TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI ED ANNOTAZIONI NELL'ULTIMO VENTENNIO E REGOLARITA' DEI PASSAGGI IN TALE PERIODO

Aggiornamento al 31.12.2020

Beni:

COMUNE DI SAN VITO AL TAGLIAMENTO Catasto Fabbricati Foglio 17 particella

311 sub. 5 Località Torricella n. 5 Cat. A/7 vani 9 Piani T-1-2

COMUNE DI SAN VITO AL TAGLIAMENTO Catasto Terreni Foglio 17 particelle

311 di are 57.05 Ente Urbano

317 di are 01.10

318 di Ha. 1.35.25

Nel ventennio il bene in oggetto era di proprietà della ditta:

[redacted] – proprietà 1/1 bene personale

(per esserne divenuto unico proprietario con atto in data 04.12.1981 Rep. 65.660 Notaio Cesare Marzona di Spilimbergo Trascritto a Pordenone il 30.12.1981 ai n.ri 12.962/11.045 del bene in Comune di San Vito al Tagliamento censito al Catasto Terreni Foglio 17 particelle 76 – 77 – 78 – 79 – 147 – 151 – 152 più molte altre)

- con atto di compravendita in data 07.05.2007 Rep. 143.599 Notaio Giovanni Pascatti di San Vito al Tagliamento Trascritto a Pordenone l'11.05.2007 ai n.ri 8.853/5.150 [redacted] ha venduto [redacted] il bene in Comune di San Vito al Tagliamento censito al Catasto Terreni Foglio 17 particelle 77 F.R. di are 20.20 – 299 di are 7.40 – 300 di are 14.05 – 301 di Ha. 1.36.35 – 302 di are 0.80 – 304 di are 3.80 – 307 di are 9.80 – 309 di are 1.00, [redacted] – proprietà 1/1

ATTUALE PROPRIETARIA DEL BENE IN OGGETTO

Sui beni in oggetto gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Pordenone il 10.04.2009 ai n.ri 4.832/902 per €. 500.000,00 Capitale €. 420.000,00 in forza di decreto ingiuntivo emesso dal [redacted] in data 01.04.2009 n. 1242

a favore:

[redacted]

a carico:

[redacted]

Colpisce:

COMUNE DI SAN VITO AL TAGLIAMENTO Catasto Fabbricati Foglio 17 particelle

311 sub. 1 Località Torricella n. 5 Piani T-1-2 – Fabbricato in corso di costruzione

311 sub. 3 Località Torricella Piano T – corte o resede

COMUNE DI SAN VITO AL TAGLIAMENTO Catasto Terreni Foglio 17 particella

301 di Ha. 1.36.35

IPOTECA LEGALE ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.Lgs. 46/99 e dal D.Lgs. 193/01 iscritta a Pordenone il 12.07.2010 ai n.ri 10.750/2.132 per €. 257.871,66 Capitale €. 128.935,83 in forza di atto amministrativo emesso [redacted] in data 23.06.2010 n. 111007/77

a favore:

[redacted]

a carico:

[redacted]

Colpisce:

COMUNE DI SAN VITO AL TAGLIAMENTO Catasto Fabbricati Foglio 17 particella

311 sub. 1 Località Torricella n. 5 Piani T1-2 – Fabbricato in corso di costruzione

COMUNE DI SAN VITO AL TAGLIAMENTO Catasto Terreni Foglio 17 particella

301 di Ha. 1.36.35

- Annotamento di riduzione di somma in data 05.05.2011 n. 851 Reg. Part.: Si riduce la somma capitale da €. 128.935,83 a €. 105.764,05 e l'iscrizione ipotecaria da €. 257.871,66 a €. 211.528,10

IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Pordenone il 05.08.2011 ai n.ri 12.091/2.159 per €. 94.274,40 Capitale €. 75.625,01 in forza di decreto ingiuntivo emesso [redacted] in data 10.03.2011 n. 642

a favore:

[redacted]

a carico:

[redacted]

Colpisce:

COMUNE DI SAN VITO AL TAGLIAMENTO Catasto Fabbricati Foglio 17 particelle

311 sub. 1 Località Torricella n. 5 Piani T-1-2 – Fabbricato in corso di costruzione

311 sub. 3 Località Torricella Piano T – corte o resede

COMUNE DI SAN VITO AL TAGLIAMENTO Catasto Terreni Foglio 17 particella

301 di Ha. 1.361.35

IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Pordenone il 06.02.2014 ai n.ri 1.842/180 per €. 338.500,00 Capitale €. 256.649,32 in forza di decreto ingiuntivo emesso dal [redacted] in data 29.10.2013 n. 8392/2013

a favore:

[redacted]

a carico:

[redacted]

Colpisce:

COMUNE DI SAN VITO AL TAGLIAMENTO Catasto Fabbricati Foglio 17 particella

311 sub. 5 Località Torricella n. 5 Cat. A/7 vani 9

COMUNE DI SAN VITO AL TAGLIAMENTO Catasto Terreni Foglio 17 particelle

317 Località Torricella n. 5

318 Località Torricella n. 5

IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Pordenone il 29.09.2014 ai n.ri 10.541/1.580 per €. 220.000,00 Capitale €. 168.325,89 in forza di decreto ingiuntivo emesso dal [redacted] per il Veneto in data 05.02.2014 n. 1.152

a favore:

[redacted]

a carico:

[redacted]

Colpisce:

COMUNE DI SAN VITO AL TAGLIAMENTO Catasto Fabbricati Foglio 17 particella

311 sub. 5 Località Torricella n. 5 Cat. A/7 Piani T-1-2 vani 9

COMUNE DI SAN VITO AL TAGLIAMENTO Catasto Terreni Foglio 17 particelle

317 di are 1.10

318 di Ha. 1.35.25

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE iscritta a Pordenone il 30.05.2016 ai n.ri 7.399/1.290 per €. 861.168,44 Capitale €. 430.584,22 in forza di atto emesso da [redacted]

a favore:

[redacted]

a carico:

[redacted]

Colpisce:

COMUNE DI SAN VITO AL TAGLIAMENTO Catasto Terreni Foglio 17 particelle

317 di are 1.10

318 di Ha. 1.35.25

COMUNE DI SAN VITO AL TAGLIAMENTO Catasto Fabbricati Foglio 17 particella

311 sub. 5 Cat. A/7 vani 9

SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO Trascritta a Pordenone il 19.08.2020 ai n.ri 10.013/7.017 emessa dal [redacted] in data 12.03.2020 n. 43

a favore:

[redacted]

a carico:

[redacted]

Colpisce:

COMUNE DI SAN VITO AL TAGLIAMENTO Catasto Fabbricati Foglio 17 particella

311 sub. 5 Località Torricella n. 5 Cat. A/7 vani 9

COMUNE DI SAN VITO AL TAGLIAMENTO Catasto Terreni Foglio 17 particelle

317 di are 1.10

318 di Ha. 1.35.25

Lo scrivente ha provveduto in data 01.09.2025 ad effettuare un aggiornamento della situazione ipotecaria rilevando che successivamente alla trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento alla data precedentemente indicata non sono state trascritte ulteriori formalità.

STORIA CATASTALE

Le particelle **317** di are 1.10 – **318** di Ha. 1.35.25 Foglio 17 Catasto Terreni Comune di San Vito al Tagliamento derivano da tipo mappale del 15.02.2011 n. 52387.1 dalla particella 301 di Ha. 1.36.35

La particella 301 di Ha. 1.36.35 deriva da frazionamento del 14.08.2006 n. 103300.1 dalla particella 147 di Ha. 1.50.40, quest'ultima già così censita sin dal 18.12.1984

3. INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL P.R.G. VIGENTE - PRATICHE EDILIZIE RILASCIATE

Le informazioni di seguito riportate sono state ricavate dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal comune di San Vito al Tagliamento in data 03.09.2025, allegato alla presente al quale si rimanda per ulteriori approfondimenti.

A) INDIVIDUAZIONE Z.T.O. DA PIANO REGOLATORE

Secondo quanto previsto dal vigente P.R.G., gli immobili oggetto di perizia ricadono in parte in Z.T.O. E4a - di interesse agricolo paesaggistico, in parte in Fascia di rispetto stradale.

Le norme di riferimento sono quelle riportate rispettivamente agli articoli 17, 20 delle N.T.A. (allegato 4B).

Art. 17 Zona omogenea E

La zona omogenea E riguarda la parte del territorio comunale destinato all'agricoltura ed alle attività connesse con l'uso agricolo del territorio.

Il P.R.G.C. distingue le seguenti sottozone di zone E:

***1)** Zona omogenea E4 di interesse agricolo paesaggistico.*

La zona E4 è suddivisa nelle seguenti sottozone:

- *zone E4a "delle Risorgive" estese ad ovest dei centri abitati di Prodolone, Fabbria e Savorgnano, caratterizzate dalla presenza delle rogge e dalle olle di risorgiva;*
- *zone E4b "del Tagliamento" poste entro l'argine del fiume;*
- *zone E4c "interne ai centri abitati" comprese tra le aree a diversa destinazione urbana.*

***2)** Zona omogenea E6 di interesse agricolo.*

Riguarda le parti del territorio comunale che per le caratteristiche orografiche e pedologiche, sono suscettibili di sviluppo produttivo agricolo.

Per le zone E il P.R.G.C. definisce, i seguenti interventi:

A) edifici per la residenza in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dei soggetti in possesso della qualifica di imprenditore agricolo professionale

B) edifici relativi alle strutture produttive come da definizione contenuta nell'ultimo comma lettera u) del presente articolo;

C) edifici a libera localizzazione adibiti alla conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e forestali o destinati all'attività per l'assistenza e la manutenzione delle macchine agricole;

D) allevamenti zootecnici a carattere industriale.

L'attuazione degli interventi di cui ai precedenti punti A) e B), dove ammessi dalle norme riferite alle singole sottozone della zona omogenea E, avviene tramite intervento diretto.

Per l'intervento di cui alla lettera B) è richiesta una superficie minima aziendale di ha 3,00.

(...)

Zona omogenea E4a

Nelle zone omogenee E4a, sono esclusi gli interventi di cui ai precedenti punti C e D e sono ammessi solo gli interventi di cui ai punti A e B e riguardano: edifici per la residenza in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze del conduttore agricolo a titolo principale e per le strutture produttive aziendali come da definizione contenuta nell'ultimo comma lettera u) delle presenti norme.

Per l'intervento valgono le seguenti prescrizioni:

- sono esclusi nuovi allevamenti fatti salvi quelli del tipo familiare da edificare utilizzando l'indice ammesso per gli interventi di cui al punto A)

- sono ammessi solo ampliamenti di allevamenti aziendali esistenti ed i nuovi fabbricati dovranno essere ubicati all'interno del perimetro dell'allevamento aziendale esistente o in aree adiacenti o comunque in aree funzionalmente contigue purché la distanza non superi il raggio di 1000 m, ferma restando la possibilità per l'Amministrazione Comunale di richiedere la preventiva approvazione di una convenzione per sopperire alla carenza di opere infrastrutturali o manutentive; la distanza tra le aree interessate, di cui sopra, va misurata radialmente e con riferimento ai punti più sporgenti; per gli allevamenti aziendali, che alla data di approvazione della presente variante hanno superato il valore dimensionale massimo fissato dalla norma (art.8 comma 1), è ammesso concedere un ulteriore incremento del 20% della situazione esistente.

- gli allevamenti industriali perimetrati nelle tavole di P.R.G.C., normati al successivo articolo28, sono i seguenti: 1- allevamento su via Pordenone, posto a nord della viabilità pubblica e lungo la roggia Molino ([redacted] suini – peso vivo mediamente presente: 521,60 tonnellate/anno);

2- allevamento su via Treviso, posto a sud della viabilità pubblica e lungo la roggia Selvata ([redacted] suini – peso vivo mediamente presente: 129,10; tonnellate/anno).

3- allevamento su via Rosch, a sud della viabilità pubblica, località Melmosa alta ([redacted] suini – peso vivo mediamente presente: 490,00 tonnellate/anno).

4- allevamento su via Canedo, posto parte a nord e parte a sud della viabilità pubblica, località Canedo ([redacted] polli – peso vivo mediamente presente: 360,00 tonnellate/anno);

5- allevamento su via Pordenone, lato sud della viabilità pubblica, a ovest del corso della roggia Molino ([redacted] polli – peso vivo mediamente presente: 200,00 tonnellate/anno); per l'intervento valgono le disposizioni di cui al successivo art. 28 delle presenti norme tecniche di attuazione.

Nella zona E4a il P.R.G.C. indirizza e consiglia le seguenti azioni colturali:

- sperimentazioni agrarie a favore di quelle biologiche;

- rotazioni periodiche delle azioni colturali con l'inserimento di colture miglioratrici;

- inserimento di specie arboree indigene disposte a filare con funzione di barriere frangivento (vedi art. 34).

4. ABUSI EDILIZI, LORO SANABILITA'

Premesso che in fase di sopralluogo è stata effettuata una verifica a vista dell'area e non è stato eseguito un dettagliato rilievo, è stata riscontrata la presenza di una tettoia (baracca n legno) nei pressi del laghetto, presumibilmente abusiva, situazione da ripristinare a cura e spese della parte acquirente.

5. CONFINI DI PROPRIETA'

Con riferimento all'estratto di mappa, le particelle **317 e 318**[1] del foglio 17 del Catasto Terreni, nel Comune di San Vito al Tagliamento, confinano come segue (allegato 2B):

a NORD con la strada comunale;

ad OVEST con via Pordenone;

a SUD con le particelle 75, 303, stesso comune e foglio;

ad EST con la particella 311, stesso comune e foglio.

6. STATO DEI LUOGHI, DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area oggetto della presente stima è ubicata in località Torricella, lungo via Pordenone, frazione del Comune di San Vito al Tagliamento (PN), dal cui centro urbano dista circa 2,5 km. Il Comune, situato nella pianura veneto-friulana in prossimità del fiume Tagliamento e al confine con la provincia di Udine, conta una popolazione di circa 15.246 abitanti.

La zona si caratterizza per una prevalente vocazione agricola e presenta un contesto paesaggistico tipico dell'area rurale friulana, con presenza diffusa di coltivazioni e terreni a destinazione agricola. L'area in oggetto è posta in prossimità di un complesso edilizio non oggetto della presente relazione.

Descrizione dell'area

Il lotto ha una forma trapezoidale, con accesso diretto dalla pubblica via, giacitura pianeggiante e buona esposizione solare. La superficie catastale complessiva è pari a 13.635,00 m^2. Alla data del sopralluogo, l'area si presentava incolta, tenuta a prato, con presenza di alberi a medio fusto.

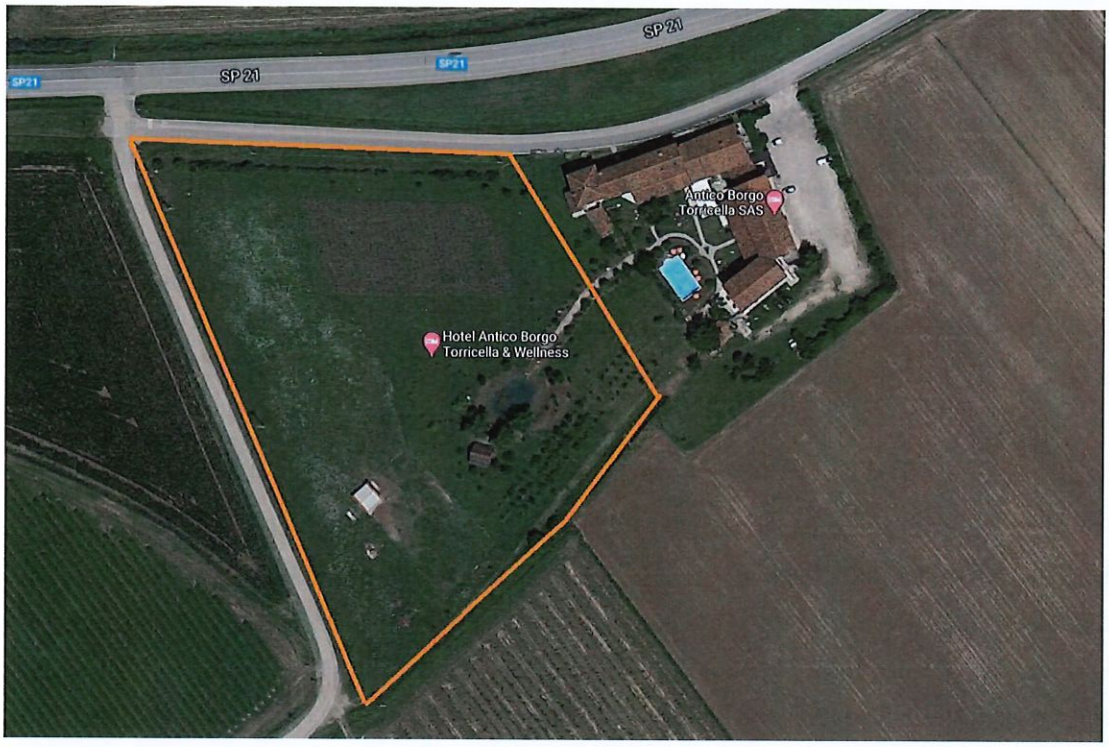
Nella porzione sud-est del terreno si trova un laghetto artificiale, collegato alla struttura

[1] Formano un unico lotto

alberghiera e alla sua pertinenza residenziale tramite un vialetto pavimentato, delimitato da aiuole con piante fiorite. È inoltre presente una struttura in legno e muratura con copertura a doppia falda, destinata a uso accessorio da ritenersi abusiva e da abbattere con oneri e spese a cura d parte acquirente. Secondo quanto riferito dal conduttore dell'area, il laghetto risulta alimentato da un pozzo.

Coordinate geografiche (Google Maps):

- 45°54'49.9"N 12°49'39.3"E
- Terreni agricoli con laghetto e annesso abusivo da demolire in via Pordenone– Località Torricella, San Vito al Tagliamento (PN)



Terreni agricoli in via Pordenone in Località Torricella | S. Vito al Tagliamento | Coordinate Google 45°54'49.9"N 12°49'39.3"E

7. DIMENSIONI LORDE E SUPERFICI COMMERCIALI

Le superfici sono state ricavate dalla visura catastale.

Foglio	Part	Categoria	Superficie lorda (mq)	Superficie totale (mq)
17	317	seminativo	110,00	
17	318	seminativo	13.525,00	
		TOTALI		13.635,00

8. CORRISPONDENZA O MENO DELLO STATO DI FATTO CON LE RISULTANZE CATASTALI

Premesso che in fase di sopralluogo è stata effettuata una verifica a vista dell'area, non sono state riscontrate difformità con le risultanze catastali ad eccezione della presenza di una piccola tettoia per il ricovero di animali (da demolire a cura e spese di parte acquirente) e del laghetto interno alla proprietà.

9. RAPPORTI DI LOCAZIONE O DI ALTRO TIPO, INCIDENTI SUL GODIMENTO DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo l'area in oggetto risultava libera da rapporti di locazione, il precedente contratto risulta cessato.

10. ESISTENZA O MENO DI VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO IMPLICANTI CAUSE DI PRELAZIONE OPPONIBILI ALLA PROCEDURA

Non è stato riscontrato alcun diritto di prelazione opponibile alla procedura.

11. ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

L'area oggetto di stima non è soggetta a gestioni condominiali.

12. STIMA DEL VALORE DEL BENE

Nello svolgimento delle operazioni di stima ci si è attenuti al principio di ordinarietà che esclude situazioni particolari e considerazioni soggettive valutando l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente.

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della consistenza del lotto, della sua ubicazione, della zona di gravitazione con relativa accessibilità, della destinazione urbanistica dell'area,

dell'attuale andamento del mercato immobiliare e, soprattutto, delle informazioni che lo scrivente ha potuto reperire da un'attenta indagine in loco presso operatori del settore operanti in zona, si è espresso un valore di stima prudenziale che tenesse in considerazione il tipo di procedura in atto, e di tutte quelle situazioni che concorrono alla formazione finale del prezzo di stima.
La valutazione del presente lotto viene determinata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'area.

DIRITTO VENDUTO:
proprietà 1/1 | [redacted]
A solo titolo informativo, si riportano di seguito gli attuali valori medi di mercato ricavati per la zona di riferimento.
Valori Agricoli Medi
Attuali valori Euro/mq: 4,73.

Nei siti internet specializzati sono presenti alcuni annunci di terreni agricoli posti in vendita, le dimensioni degli appezzamenti variano tra i 185.000 mq ed i 330.000 mq, per un valore medio pari a circa 5,6 Euro/mq, nettamente differenti dal lotto oggetto di stima, che ha dimensione catastale pari a 13.635 mq.
Considerate le ridotte dimensioni del lotto, si ritiene corretto applicare il valore di stima indicato dai VAM dell'Agenzia delle Entrate, pari a 4,73 Euro/mq

Foglio	Part	Categoria	Superficie lorda (mq)	Superficie totale (mq)	valore unitario di stima Euro/mq	Valore complessivo di Stima |Euro|
17	317	seminativo	110,00			
17	318	seminativo	13.525,00			
		TOTALI		**13.635,00**	**4,73**	**64.493,55**

È opinione dello scrivente che il valore di massima sopra determinato debba essere ulteriormente corretto in funzione della riduzione percentuale per l'assenza di garanzie e vizi – 15%.
64.493,55 Euro – 15% = 54.819,52 Euro
LOTTO 2 | VALORE DI STIMA ARROTONDATO: 55.000,00 Euro

Si precisa che nel valore di stima sono da intendersi sempre già valutati e detratti forfettariamente tutti gli eventuali oneri relativi e/o conseguenti alla rimessa in pristino e/o alla sanatoria di non conformità e/o abusi, derivanti da indagini ambientali ed eventuali interventi di bonifica, alle

spese tecniche anche di accatastamento per gli aggiornamenti, all'acquisizione di certificazioni mancanti e/o errate, al pagamento di diritti e sanzioni amministrative, alla sistemazione di danni e difetti eventuali occulti in quanto sconosciuti dalla procedura poiché trattasi di vendita a corpo e non a misura e con la clausola del "visto e piaciuto", nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e giacciono i beni, le relative pertinenze.

13. ALLEGATI

fanno parte integrante dell'elaborato peritale:

- Documentazione fotografica
- Estratto di mappa
- Visura catastale per soggetto
- Visura catastale per immobile
- Estratto di PRG
- Certificato di Destinazione Urbanistica
- Norme di riferimento

Tanto per l'incarico ricevuto

Architetto Mauro Bassini

Selvazzano Dentro 8 settembre 2025