

Fallimento ██████████ - n° 44/2011  
TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PORDENONE

GIUDICE DELEGATO: DOTT. PETRUCCO TOFFOLO Francesco

CURATORE: dott. Alessio MEZZAVILLA

PERITO STIMATORE: Arch. MAGARACI Giuseppe

\*\*\*\*\*

**PERIZIA DI STIMA**

Comune di PRAMAGGIORE (VE)  
Via Antonio Pacinotti, 29  
- Capannoni Sede Aziendale -

Tribunale di Pordenone  
Depositato in cancelleria  
15 DIC 2011

**PREMESSA.**

Il sottoscritto arch. Giuseppe Magaraci, nato a New York N.Y. (U.S.A.) il 05.01.1962, con studio in Pordenone (PN), via Polcenigo, 6A, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Pordenone al n. 260, nominato perito stimatore per la valutazione dei beni nel fallimento rep. 44/2011 contro la ditta [REDACTED] con sede in [REDACTED], P.IVA [REDACTED].

Per evasione all'incarico affidatogli lo scrivente Perito, prima della stesura della presente relazione peritale, ha eseguito le seguenti operazioni:

a) Sopralluogo per rilevare l'ubicazione e la consistenza dei beni stimati;

**I. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI E TITOLI DI PROVENIENZA**

**IDENTIFICAZIONE**

**COMUNE DI PRAMAGGIORE (VE)**

**CATASTO DEI FABBRICATI**

- Foglio 15, Mapp.le 266, Via Antonio Pacinotti, piano T-1, Cat. D/7, RC. Euro 6.280,12 (*fabbricato artigianale/industriale*)
- Foglio 15, Mapp.le 269, sub. 4, Via Antonio Pacinotti 29, piano T-1, Cat. C/1, Classe 7, Cons. 188 mq., RC. Euro 2.068,10 (*corpo mostra e uffici*)
- Foglio 15, Mapp.le 269, sub. 5, Via Antonio Pacinotti 29, piano T, Cat. D/7, RC. Euro 4.049,02 (*fabbricato artigianale/industriale*)
- Foglio 15, Mapp.le 269, sub. 6, Via Antonio Pacinotti 29, piano T-1, Cat. A/3, Classe 4, Cons. 5 vani, RC. Euro 232,41 (*appartamento*)
- Foglio 15, Mapp.le 324, Via Antonio Pacinotti 27, piano T, Cat. D/7, RC. Euro 2.170,77 (*fabbricato artigianale/industriale*)
- Foglio 15, Mapp.le 361, Via Antonio Pacinotti 27, piano T, Cat. D/7, RC. Euro 938,71 (*fabbricato artigianale/industriale*)

Le unità sopradescritte sono parte del fabbricato eretto sull'area rilevata nel:

COMUNE DI PRAMAGGIORE (VE)

**CATASTO DEI TERRENI**

- Foglio 15, Mapp.le 266, ente urbano ha. 0.26.91
- Foglio 15, Mapp.le 269, ente urbano ha. 0.44.05
- Foglio 15, Mapp.le 324, ente urbano ha. 0.12.90
- Foglio 15, Mapp.le 361, ente urbano ha. 0.04.80
- Foglio 15, Mapp.le 507, Qualità PRATO, Cl. U, Sup. Ha. 0.02.40, R.D. €1,05, R.A. €0,56
- Foglio 15, Mapp.le 989, ente urbano ha. 0.00.58
- Foglio 15, Mapp.le 990, ente urbano ha. 0.00.97
- Foglio 15, Mapp.le 1021, Qualità PRATO, Cl. U, Sup. Ha 0.05.60, R.D. €2,46, R.A. €1,30
- Foglio 15, Mapp.le 1023, Qualità PRATO, Cl. U, Sup. Ha 0.00.31, R.D. €0,14, R.A. €0,07
- Foglio 15, Mapp.le 1026, Qualità PRATO, Cl. U, Sup. Ha 0.01.64, R.D. €0,72, R.A. €0,38

**N.B.** - sono state riscontrate le seguenti difformità catastali:

Come si evince dagli estratti catastali richiesti in data 28/07/2011 (schede all.te) – **Fabbricato A** – *corpo uffici e servizi* - la distribuzione interna degli ambienti nel corpo originario non è conforme allo stato di fatto rilevato al piano terra ed al piano primo; inoltre l'ampliamento del corpo uffici e servizi realizzato a nord al piano terra, primo e sottotetto non risulta accatastato; - *capannone* – non risultano accatastati la porzione di capannone a nord e la porzione ad est compreso il blocco spogliatoi e servizi; **Fabbricato B** – alcune modifiche edilizie relative a pareti divisorie interne non sono state regolarmente aggiornate al Catasto dei Fabbricati; inoltre non risultano regolarmente accatastati il locale ripostiglio esterno posto sul lato ovest e l'ampia tettoia con struttura metallica facente da "portico" in collegamento con i mapp.li 324 e 269 dello stesso foglio e di proprietà della stessa Ditta; **Fabbricato C** – tutti i

locali esterni compresi fra il mapp.le 269 ed i mapp.li 361 e 324 adibiti a magazzini, portici, ripostigli e tettoie non risultano accatastati, oltre al locale esterno d'ingresso al mapp.le 324.

#### TITOLI DI PROVENIENZA

*Proprietà per 1/1*

##### **Fabbricato A**

Foglio 15, mapp.li 269, 507, 1021, 1023, 1026

[REDACTED]

[REDACTED]

Atto di Compravendita del 04/07/1994, Notaio Gaspare Gerardi Pordenone, Rep. 3794, Racc. 663, Reg. a Pordenone 11/07/1994 al n.2058 mod.IV;

Foglio 15, mapp.li 1021, 1023, 1026

[REDACTED] con sedi [REDACTED]

Atto di Compravendita del 24/11/2006, Rep. 1462, Comune di Pramaggiore (VE), Reg. a Portogruaro 11/12/2006 al n.107 – s.1-V.

Atto di Costituzione Servizi di Passaggio del 24/11/2006, Rep. 1464, Comune di Pramaggiore (VE), Reg. a Portogruaro 11/12/2006 al n.550 – s.1.

##### **Fabbricato B**

Foglio 15, mapp.li 266, 989, 990 (ex 276, 266, 314, 508, 275)

[REDACTED]

[REDACTED]

Atto di Compravendita del 17/07/1992, Rep. 1151, Comune di Pramaggiore (VE), Reg. a Portogruaro 03/08/1992 al n.194 – s.1-V.

##### **Fabbricato C**

Foglio 15, mapp.li 324, 361

[REDACTED]

Atto di Compravendita del 09/07/2001, Notaio Licia Brescancin, Pieve di Soligo, Rep. 16607, Racc. 4125, Reg. a Conegliano 25/07/2001 al n.1624, s 1-V;

## 2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Pur essendo parti di un unico complesso industriale omogeneo per tipologia di produzione eretto su un'area di superficie catastale complessiva di mq. 10.016, si suddivide la stima in tre distinti fabbricati in quanto sono distinti per data di costruzione oltre a tipologia e materiali di costruzione e possono essere resi indipendenti con interventi minimi.

### **Fabbricato A -**

Fabbricato con destinazione d'uso artigianale edificato tra il 1982 e il 1984 successivamente ampliato nel 1992 e nel 1997, posto all'interno della Z.I. di Pramaggiore (VE) in Z.T.O. D1.1 "Produttive dell'artigianato e dell'industria di completamento" in via Pacinotti.

L'accesso al lotto avviene in modo diretto da via Pacinotti.

L'area su cui è eretta la costruzione ha configurazione planimetrica trapezoidale irregolare di superficie catastale di mq. 5.400, il perimetro della proprietà è recintato su due lati, sul lato nord-ovest e nord-est e parzialmente sul lato sud-ovest, mentre i lati sud-est e sud-ovest sono in libera comunicazione con i mapp. 266, 361 e 324 di proprietà della stessa ditta.

Il fabbricato risulta distribuito come segue: **blocco uffici/servizi** - piano terra - ingresso con corpi scala di accesso al piano superiore, n.3 uffici, n.2 ripostigli, locale archivio, n.2 antibagni e bagni; **piano primo** - disimpegno, n.5 uffici, ripostiglio, antibagno e bagno; **piano secondo** - locale sottotetto; **capannone - piano terra** - laboratorio open space, blocco spogliatoi e servizi.

L'immobile ha le seguenti caratteristiche costruttive: fondazioni su plinti in ca. collegati da travi rovesce, struttura portante in pilastri e travi in cap. prefabbricati, struttura copertura in cap. prefabbricate, copertura in eternit (nei due corpi originari), tamponamenti esterni in pannelli in ca. prefabbricati con finitura in cemento faccia vista, rivestimento blocco uffici e servizi in alluminio col. grigio, pareti interne zona uffici e servizi in laterizio intonacato e cartongesso, serramenti in

alluminio verniciato (col. verde chiaro) con vetrocamere nei locali uffici e servizi, pavimentazioni zona produttiva e magazzino in cemento liscio verniciato, pavimentazioni in grès porcellanato e ceramiche, controsoffitti in cartongesso nelle zone uffici e servizi.

L'intero capannone è dotato di impianto elettrico per la fornitura di illuminazione e forza motrice; la zona destinata ad uffici è dotata di impianto elettrico ed impianto di riscaldamento e raffrescamento a ventilconvettori.

Complessivamente l'edificio si presenta in buone condizioni generali.

#### **Fabbricato B -**

Fabbricato con destinazione d'uso artigianale edificato tra il 1992 e il 1995 posto all'interno della Z.I. di Pramaggiore (VE) in Z.T.O. D1.1 "Produttive dell'artigianato e dell'industria di completamento" in via Pacinotti.

L'accesso al lotto avviene in modo indiretto da via Pacinotti attraverso il mappale 269 del Foglio 15 di proprietà della stessa ditta.

L'area su cui è eretta la costruzione ha configurazione planimetrica di un triangolo rettangolo di superficie catastale di mq. 2.846, il perimetro della proprietà è recintato sui due lati, sul lato nord-est e sud-ovest, mentre il lato nord-ovest è in libera comunicazione con i mappali 324, 269, 507 e 1023 di proprietà della stessa ditta.

Il fabbricato artigianale si inserisce nel lotto anch'esso con configurazione planimetrica pressoché triangolare irregolare ed è composto da: *piano terra* - tettoia di collegamento con i mappali 324 e 269 (stessa proprietà), capannone composto da n.2 aree principali "laboratorio" comunicanti tra loro, n.2 ripostigli, un locale "box stampa" e n.2 locali "camera oscura" di superficie coperta di circa mq. 946; un locale ripostiglio esterno posto sul lato ovest del capannone; *piano soppalco* - ripostiglio; aggregati n.2 blocchi esterni di cui uno composto da ufficio e servizio ed uno composto da spogliatoi, ripostiglio e n.2 blocchi servizi eretti su unico livello, ha altezza interna media di ml. 6,00 nelle aree laboratorio, di ml.3,00 circa negli uffici e servizi, di ml.2,82 nei locali box stampa, ripostigli ecc. e altezza media di ml. 2,60

circa nel soppalco.

L'immobile ha le seguenti caratteristiche costruttive: fondazioni su plinti in ca. collegati da travi rovesce, struttura portante in pilastri in cap. prefabbricati, struttura copertura parte composta da travi in ca. prefabbricate, parte con struttura in acciaio e copertura in pannelli "monopanel", tamponamenti esterni in pannelli in ca. prefabbricati con finitura esterna in ghiaio lavato e cemento faccia vista, pareti interne zona uffici e servizi in cartongesso, struttura soppalco in acciaio; serramenti in alluminio verniciato (col. verde chiaro) con vetrocameri nei locali uffici e servizi, pavimentazioni zona produttiva e magazzino in cemento liscio verniciato, pavimentazioni in grès porcellanato e ceramiche, controsoffitti in cartongesso nelle zone uffici e servizi; la tettoia con funzione di portico è realizzata con struttura portante in acciaio e copertura in pannelli di tipo "monopanel".

L'intero capannone è dotato di impianto elettrico per la fornitura di illuminazione e forza motrice; la zona destinata ad uffici è dotata di impianto elettrico ed impianto a pompa di calore di tipo "split".

Complessivamente l'edificio si presenta in discrete condizioni generali.

#### **Fabbricato C -**

Fabbricato con destinazione d'uso artigianale edificato fra il 1981 e il 1985 posto all'interno della Z.I. di Pramaggiore (VE) in Z.T.O. D1.1 "Produttive dell'artigianato e dell'industria di completamento" in via Pacinotti.

L'accesso al lotto avviene in modo indiretto da via Pacinotti attraverso il mappale 269 del Foglio 15 di proprietà della stessa ditta.

L'area su cui è eretta la costruzione ha configurazione planimetrica di un rettangolo regolare di superficie catastale mq.1.770, il perimetro della proprietà è recintato sui due lati, sul lato nord-ovest sul quale è costruito in aderenza con un altro capannone di altra proprietà e sul lato sud-ovest, mentre i lati sud-est e nord-est sono in libera comunicazione con i mappali 269 e 266 di proprietà della stessa ditta.

Il fabbricato artigianale si inserisce nel lotto anch'esso con configurazione

planimetrica rettangolare regolare ed è collegato al Fabbricato A attraverso un tunnel con struttura in acciaio, inoltre ai lati del capannone vi sono dei manufatti realizzati a ridosso adibiti a magazzini ed accessibili dall'esterno o dall'interno del capannone. Il fabbricato risulta composto da: *piano terra* – n.2 locali laboratori, un blocco interno spogliatoi e servizi, un locale d'ingresso esterno, una tettoia esterna, n. 3 locali magazzini e n.1 ripostiglio esterni oltre al tunnel di collegamento; *piano primo* – soppalco adibito a ripostiglio.

L'immobile ha le seguenti caratteristiche costruttive: fondazioni su plinti in ca. collegati da travi rovesce, struttura portante in muratura in ca. e blocchi, struttura copertura in travi reticolari in acciaio, copertura in "eternit", tamponamenti esterni in pannelli in ca. prefabbricati e blocchi, pareti interne zona spogliatoi e servizi in laterizio, serramenti in acciaio verniciato, pavimentazioni zona produttiva e magazzino in cemento liscio, pavimentazioni in grès porcellanato e ceramiche, controsoffitti in cartongesso nella zona spogliatoi e servizi; i magazzini esterni aggregati capannone sono realizzati con struttura in acciaio, tamponamenti laterali e coperture in pannelli di tipo "monopanel".

L'intero capannone è dotato di impianto elettrico per la fornitura di illuminazione e forza motrice e riscaldamento.

Complessivamente l'edificio si presenta in discrete condizioni generali scadenti.

La successiva stima dei beni e l'attribuzione del valore vengono in ogni caso eseguiti nello stato fisico ed urbanistico nel quale gli immobili si trovano comprese eventuali servitù attive o passive esistenti.

### **3. CONSISTENZA E STIMA DEI BENI IMMOBILI**

Si considerano i beni immobili in un unico lotto.

A parere dello scrivente il metodo da usare per determinare il più probabile valore di mercato dei beni è quello comparativo (riferimento al valore di beni simili ubicati nella zona) tenendo conto dei seguenti elementi:

- Appetibilità degli immobili alla data odierna sul corrente mercato immobiliare.
- Caratteristiche intrinseche come vetustà dell'immobile, tipologia costruttiva, stato di manutenzione e conservazione, grado di finitura, rendita fondiaria e destinazione urbanistica.
- Caratteristiche estrinseche del bene con riferimento alla sua ubicazione, alla vicinanza ai centri urbani, alle vie di comunicazione, alla salubrità e alla presenza di servizi nella zona.

La stima degli immobili precedentemente descritti e distinti in Fabbricato A – Fabbricato B – Fabbricato C, tiene conto del grado di finitura, di conservazione e del tipo di impianti.

Da quanto sopra esposto lo scrivente determina la seguente valutazione:

#### CONSISTENZE

##### Fabbricato A

- Piani entro terra n. 0      Piani fuori terra n. 2 + sottotetto

- Superfici commerciali

Piano	Destinazione	Superficie lorda mq.	Coeff. ragguaglio	Superficie comm.le mq.
terra	blocco uffici e servizi	259,0	2,00	518,0
terra	laboratorio h = ml. 6,50	1.956,0	1,00	1.956,0
terra	laboratorio h = ml. 8,50	792,0	1,15	910,8
terra	spogliatoi e servizi	37,4	1,20	74,4
terra	porz. tunnel, portico e ripost.	268,7	0,25	67,1
primo	uffici e servizi	259,0	1,50	388,5
primo	terrazza	27,4	0,33	9,1
secondo	sottotetto	102,0	0,33	34
				<b>3.957,9</b>

Pertinenze: superficie catastale lotto circa mq. 5.400 – mq. 3.313 ca. (superficie coperta) = mq. 2.087 ca. adibiti a spazi di manovra interamente asfaltati.

#### STIMA FABBRICATO A

- capannone artigianale mq. 3.957,9 x €/mq. 440,00 = € 1.741.476,00  
 - area scoperta adiacente mq. 2.087 x €/mq. 15,00 = € 31.305,00  
 Totale € 1.772.781,00

La condizione esistente di immobile senza Certificato di Agibilità e le difformità edilizie e catastali da regolarizzare, nonché la necessità di verificare ed adeguare gli impianti, e la bonifica della copertura in eternit (capannone originario) determinano un deprezzamento valutabile complessivamente in €. 55.000 a corpo: € 1.772.781,00 - € 55.000 = Euro 1.717.781,00

arrotondati a Euro 1.715.000,00

#### Fabbricato B

- Piani entro terra n. 0 Piani fuori terra n. 1 + soppalco

- Superfici commerciali

Piano	Destinazione	Superficie lorda mq.	Coeff. ragguaglio	Superficie comm.le mq.
terra	tettoia/portico esterno	389,9	0,50	194,9
terra	laboratori, box stampa ecc.	1.170,2	1,00	1.170,2
terra	spogliatoi, servizi ecc.	49,6	1,50	74,4
terra	ufficio e servizio	72,1	1,50	108,1
terra	tettoia	14,0	0,15	2,1
terra	ripostiglio esterno	27,5	0,20	5,5
primo	soppalco/ripostiglio	120,0	0,33	40,0
				<b>1.595,2</b>

Pertinenze: superficie catastale lotto circa mq. 2.846 – mq.1.515,2 ca. (superficie coperta) = mq. 1.330,8 ca. adibiti a spazi di manovra interamente asfaltati.

### STIMA FABBRICATO B

- capannone artigianale mq. 1.595,2 x €/mq. 400,00 =	€ 638.080,00
- area scoperta adiacente mq. 1.330,8 x €/mq. 15,00 =	€ 19.962,00
<b>Totale</b>	<b>€ 658.042,00</b>

La condizione esistente di immobile senza Certificato di Agibilità e le difformità edilizie e catastali da regolarizzare, nonché la necessità di verificare ed adeguare gli impianti, determinano un deprezzamento valutabile complessivamente in € 15.000 a corpo: € 658.042,00 - € 15.000 = Euro 643.042,00

arrotondati a **Euro 640.000,00**

### Fabbricato C

- Piani entro terra n. 0      Piani fuori terra n. 1 + soppalco

- Superfici commerciali

Piano	Destinazione	Superficie lorda mq.	Coef. ragguaglio	Superficie comm.le mq.
terra	spogliatoi e servizi	46,8	1,20	56,16
terra	laboratori	764,8	1,00	764,8
terra	bussola d'ingresso	14,9	0,5	7,4
primo	soppalco/ripostiglio	46,8	0,60	28,0
terra	tunnel, portico, magazzini esterni	215,0	0,25	53,7
				<b>910,06</b>

Pertinenze: superficie catastale lotto circa mq. 1.770 – mq. 1.041,5 ca. (superficie coperta) = mq. 728,5 ca. adibiti a spazi di manovra interamente asfaltati.

### STIMA FABBRICATO C

- capannone artigianale mq. 910,06 x €/mq. 280,00 =	€ 254.816,80
- area scoperta adiacente mq. 1.041,5 x €/mq. 15,00 =	€ 15.622,50
<b>Totale</b>	<b>€ 270.439,30</b>

La condizione esistente di immobile senza Certificato di Agibilità e le difformità edilizie e catastali da regolarizzare, nonché la necessità di verificare ed adeguare gli impianti e la bonifica della copertura in "eternit", determinano un deprezzamento

valutabile complessivamente in € 20.000 a corpo: € 270.439,30 - €20.000 = Euro  
250.439,30

arrotondati a Euro 250.000,00

**TOTALE GENERALE FABBRICATI A + B + C**

**= €. 2.605.000,00**

#### **4.0 ACCERTAMENTI REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA**

**Fabbricato A** (Foglio 15, mapp.le 269)

Concessione Edilizia n.40/81 del 17/11/1981

Variante Concessione Edilizia n.364/84 del 06/09/1984

Certificato di Agibilità n.08/90 del 21/07/1990

Ampliamento Concessione Edilizia n.40/90 del 27/02/1992

**Fabbricato B** (Foglio 15, mapp.le 266)

Concessione edilizia n.35 del 1992

Variante Concessione Edilizia n. 692/035-VI del 31/03/1995

**Fabbricato C** (Foglio 15, mapp.li 324,)

Concessione Edilizia n.39/81 del 27/10/1981

Agibilità n.39/81 del 06/02/1985

Non sono stati reperiti documenti antecedenti le sotto elencate autorizzazioni edilizie:

- Concessione Edilizia n. C96 - 021 del 21/03/1997, rilasciata dal Sindaco di Pramaggiore (VE), a nome di [REDACTED] per "ampliamento fabbricato ad uso artigianale";
- Concessione Edilizia n. C96 - 021 - V1 del 03/12/1998, rilasciata dal Sindaco di Pramaggiore (VE), a nome di [REDACTED] per "Variante alla C.E. n.C96 - 021 per ampliamento fabbricato ad uso artigianale";
- Concessione Edilizia n. C96 - 021 - V2 del 10/05/1999, rilasciata dal Sindaco di Pramaggiore (VE), a nome di [REDACTED] per "Variante alla C.E.

n.C96 - 021 per ampliamento fabbricato ad uso artigianale ";

*N.B. pratica mai conclusa con denuncia di Ultimazione Lavori e richiesta di rilascio Certificato di Agibilità entro i termini di validità delle autorizzazioni; pertanto è seguita una nuova richiesta di Concessione per completamento:*

- Concessione Edilizia n. C200047 del 26/02/2001, rilasciata dal Sindaco di Pramaggiore (VE), a nome di [REDACTED] per "Completamento lavori ampliamento fabbricato ad uso artigianale di cui alla C.E. C96 - 021";

*N.B. pratica mai conclusa con denuncia di Ultimazione Lavori e richiesta di rilascio Certificato di Agibilità entro i termini di validità delle autorizzazioni; pertanto è seguita una nuova richiesta di Concessione per completamento:*

- Permesso di Costruire n. P200635 del 18/12/2006 rilasciata dal Sindaco di Pramaggiore (VE), a nome di [REDACTED] per "Completamento lavori ampliamento fabbricato ad uso artigianale di cui alla C.E. C200047 del 26/02/2001";
- Permesso di Costruire n. P200635V1 del 12/07/2007 rilasciata dal Sindaco di Pramaggiore (VE), a nome di [REDACTED] per "Variante al P.di C. n. P200635 del 18/12/2006 per completamento lavori e ampliamento fabbricato produttivo artigianale";
- D.I.A. del 26/07/2007 "Variante 2ª al P.di C. n.P200635 del 18/12/2006;
- Permesso di Costruire n. P200635V3 del 21/01/2008 rilasciata dal Sindaco di Pramaggiore (VE), a nome di [REDACTED] per "Variante al P.di C. n. P200635 del 18/12/2006 per completamento lavori e ampliamento fabbricato produttivo artigianale";

*N.B. pratica mai conclusa con denuncia di Ultimazione Lavori e richiesta di rilascio Certificato di Agibilità entro i termini di validità delle autorizzazioni;*

- Concessione Edilizia n. C0160 del 01/02/2002, rilasciata dal Sindaco di Pramaggiore (VE), a nome di [REDACTED] per "installazione di una cabina per la distribuzione dell'energia elettrica";

**N.B.** - sono state riscontrate le seguenti difformità rispetto all'ultima pratica edilizia del 21/01/2008:

*piano terra* - due pareti divisorie in cartongesso che delimitano un locale all'interno della zona uffici posta sul lato nord dell'edificio non indicate in progetto; una parete esistente divisoria all'interno del locale ripostiglio adiacente al box stampa di cui era prevista la demolizione in progetto, la chiusura di una porzione di corte scoperta del mapp.le 269 a confine con il mapp.le 324 .

#### **5.0 EVENTUALI DIRITTI DI GODIMENTO.**

Sui beni immobili in esame sussiste il seguente diritto di godimento:

Contratto di Locazione del 02/01/2001 [REDACTED] (locatore) - [REDACTED] (conduttore) e gli immobili attualmente sono occupati dalla Ditta conduttrice.

Contratto di Locazione del 10/07/2001 [REDACTED] (locatore) - [REDACTED] (conduttore) e gli immobili attualmente sono occupati dalla Ditta conduttrice.

#### **6.0 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI SUGLI IMMOBILI**

(Ultima visura agglomata alla data del 16/09/2011)

1) TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/02/1995 - Reg. Part. 2400, Reg. Gen. 3571  
Pubblico Ufficiale GERARDI Gaspare Rep. 5377/926 del 21/12/1995  
ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'

2) ISCRIZIONE CONTRO del 15/02/1996 - Reg. Part. 553, Reg. Gen. 3874  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n.5739 del 20/10/2004 (CANCELLAZIONE TOTALE)

3) TRASCRIZIONE A FAVORE del 25/11/1997 – Reg. Part. 19425, Reg. Gen. 27931  
Pubblico Ufficiale SIRIGNANO Pietro Rep. 14186 del 06/11/1997  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA  
Immobili siti in PRAMAGGIORE (VE)  
SOGGETTO ACQUIRENTE

4) TRASCRIZIONE CONTRO del 29/02/2000 – Reg. Part. 4853, Reg. Gen. 6914  
Pubblico Ufficiale GERARDI Gaspare Rep. 23854 del 10/02/2000  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA  
Immobili siti in PRAMAGGIORE (VE)  
SOGGETTO VENDITORE

5) TRASCRIZIONE CONTRO del 29/02/2000 – Reg. Part. 4854, Reg. Gen. 6915  
Pubblico Ufficiale GERARDI Gaspare Rep. 23854 del 10/02/2000  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA  
Immobili siti in PRAMAGGIORE (VE)  
SOGGETTO VENDITORE

6) ISCRIZIONE CONTRO del 07/04/2000 – Reg. Part. 2101, Reg. Gen. 11604  
Pubblico Ufficiale GERARDI Gaspare Rep. 24366 del 31/03/2000  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Immobili siti in PRAMAGGIORE (VE)  
SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n.7973 del 28/09/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)

7) TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/07/2001 – Reg. Part. 14396, Reg. Gen. 23935  
Pubblico Ufficiale BRESCANCIN Licia Rep. 16607 del 09/07/2001  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA  
Immobili siti in PRAMAGGIORE (VE)  
SOGGETTO ACQUIRENTE

8) ISCRIZIONE CONTRO del 27/04/2002 – Reg. Part. 2805, Reg. Gen. 14253  
Pubblico Ufficiale GERARDI Gaspare Rep. 33271 del 22/04/2002  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Immobili siti in PRAMAGGIORE (VE)  
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

- 9) ISCRIZIONE CONTRO del 27/06/2003 – Reg. Part. 4988, Reg. Gen. 26237  
Pubblico Ufficiale GERARDI Gaspare Rep. 38374 del 25/06/2003  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Immobili siti in PRAMAGGIORE (VE)  
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n.4505 del 24/06/2005 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 10) ISCRIZIONE CONTRO del 27/06/2003 – Reg. Part. 4989, Reg. Gen. 26238  
Pubblico Ufficiale GERARDI Gaspare Rep. 38375 del 25/06/2003  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Immobili siti in PRAMAGGIORE (VE)  
SOGGETTO DEBITORE  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n.4506 del 24/06/2005 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 11) TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/08/2004 – Reg. Part. 18928, Reg. Gen. 30140  
Pubblico Ufficiale SIRIGNANO Pietro Rep. 20032/8032 del 21/07/2004  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA  
Immobili siti in PRAMAGGIORE (VE)  
SOGGETTO ACQUIRENTE
- 12) ISCRIZIONE CONTRO del 10/09/2004 – Reg. Part. 7589, Reg. Gen. 34059  
Pubblico Ufficiale GERARDI Gaspare Rep. 42568/12322 del 27/08/2004  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Immobili siti in PRAMAGGIORE (VE)  
SOGGETTO DEBITORE  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n.4769 del 06/07/2005 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 13) TRASCRIZIONE CONTRO del 03/06/2005 – Reg. Part. 14134, Reg. Gen. 23970  
Pubblico Ufficiale PASCATTI Giovanni Rep. 134886/31053 del 25/05/2005  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA  
Immobili siti in PRAMAGGIORE (VE)  
SOGGETTO VENDITORE
- 14) ISCRIZIONE CONTRO del 04/10/2006 – Reg. Part. 10598, Reg. Gen. 43200  
Pubblico Ufficiale GERARDI Gaspare Rep. 48548/15797 del 22/09/2006  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in PRAMAGGIORE (VE)  
SOGGETTO DEBITORE

15) TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/12/2006 – Reg. Part. 31656, Reg. Gen. 55661  
Pubblico Ufficiale COMUNE DI PRAMAGGIORE Rep. 1462 del 24/11/2006  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA  
Immobili siti in PRAMAGGIORE (VE)  
SOGGETTO ACQUIRENTE

16) TRASCRIZIONE CONTRO del 22/12/2006 – Reg. Part. 31658, Reg. Gen. 55663  
Pubblico Ufficiale COMUNE DI PRAMAGGIORE Rep. 1464 del 24/11/2006  
ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO  
Immobili siti in PRAMAGGIORE (VE)

17) ISCRIZIONE CONTRO del 04/07/2007 – Reg. Part. 7331, Reg. Gen. 28134  
Pubblico Ufficiale GERARDI Gaspare Rep. 50097/17013 del 27/06/2007  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO  
Immobili siti in PRAMAGGIORE (VE)  
SOGGETTO DEBITORE

18) ISCRIZIONE CONTRO del 01/07/2009 – Reg. Part. 4975, Reg. Gen. 23142  
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI UDINE Rep. 2565/2009 del 24/06/2009  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti in PRAMAGGIORE (VE)  
SOGGETTO DEBITORE

19) TRASCRIZIONE CONTRO del 09/09/2011 – Reg. Part. 19116, Reg. Gen. 29696  
Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI VENEZIA Rep. 420/2011 del 26/07/2011  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in PRAMAGGIORE (VE)

Pordenone, 29 ottobre 2011

Il Tecnico  
Arch. Giuseppe MAGARACI

ordine  
degli  
architetti  
pluriprofessionisti e  
paesaggisti e  
conservatori  
della provincia di  
pordenone

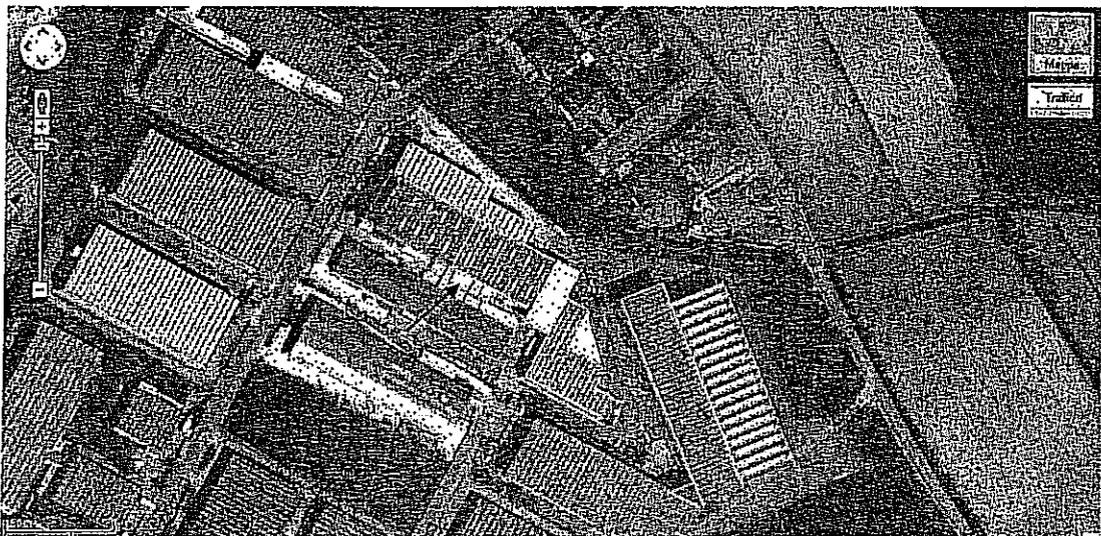
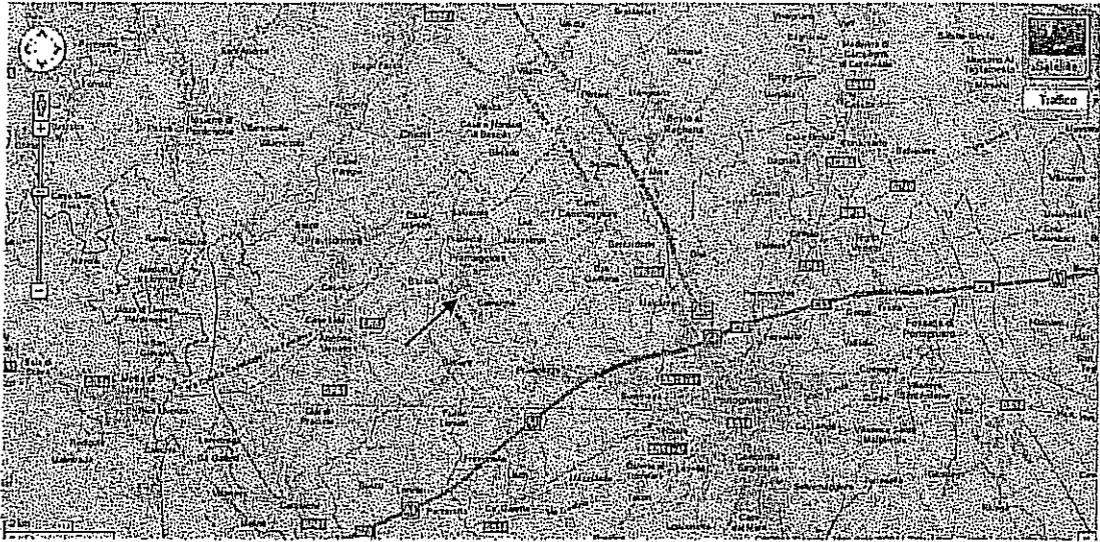
giuseppe magaraci  
viale saizone A  
numero 260  
architetto

---

**ALLEGATI:**

- Estratto stradale;
- Estratto di P.R.G.C. Comune di Pramaggiore (VE);
- Documentazione fotografica;
- Estratto di mappa e planimetrie catastali;
- Visure ipotecarie aggiornate;
- Visure catastali del Catasto Terreni e Fabbricati;
- Copia Agibilità, Concessioni Edilizie e Varianti;

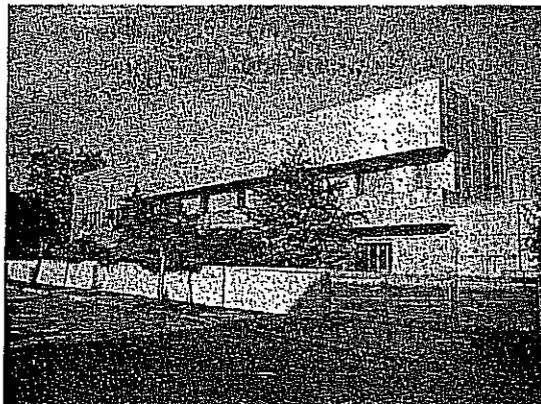
Estratto stradale



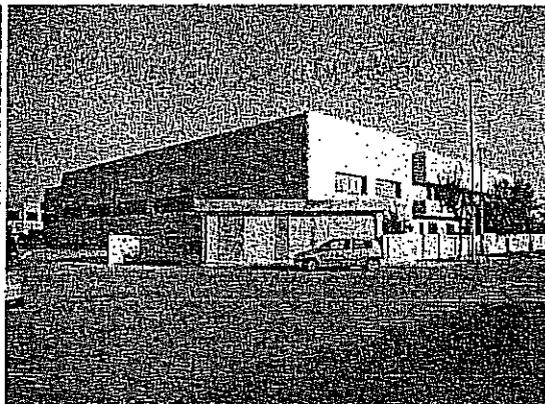


Documentazione fotografica

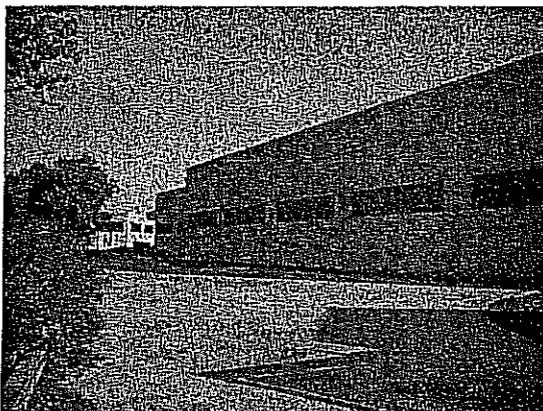
Fabbricato A



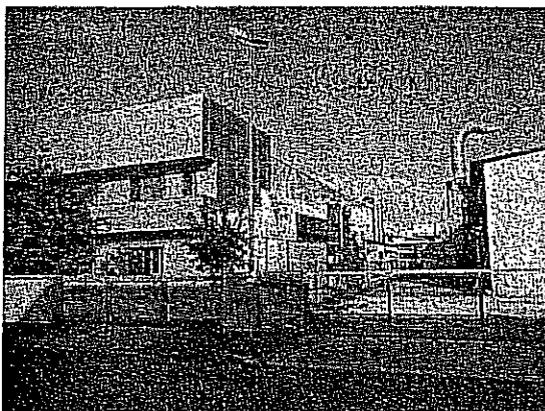
veduta da via Pacinotti



veduta da via Pacinotti



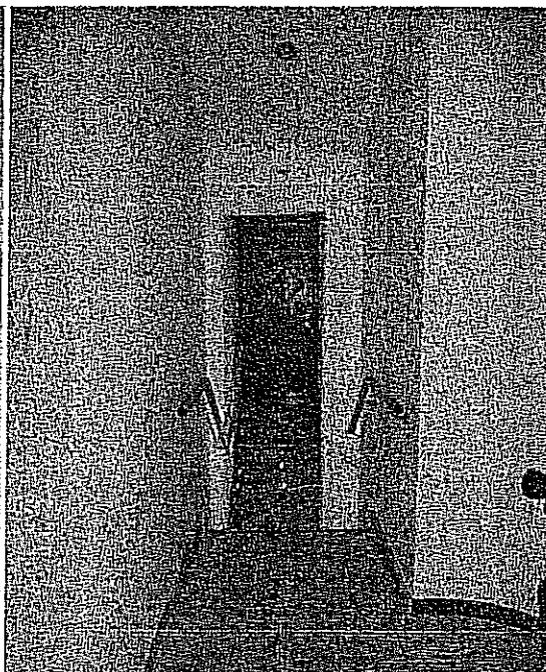
veduta lato nord



veduta angolo fabbricato a ovest



piano primo - disimpegno blocco uffici



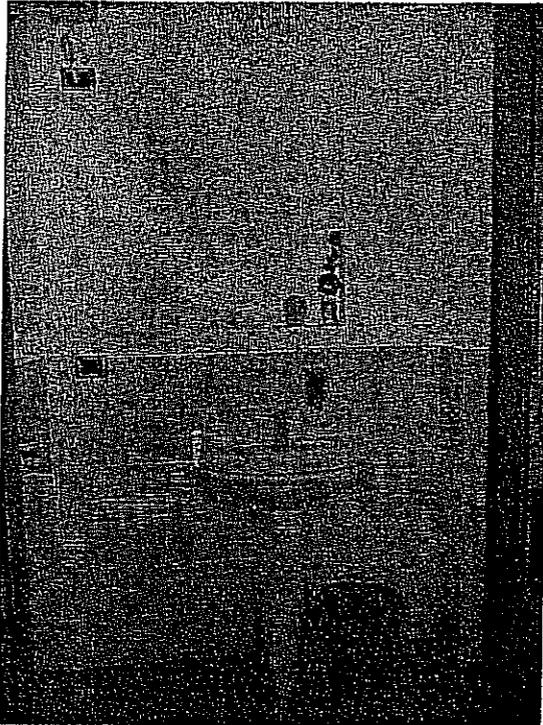
piano primo - scale



piano primo – ufficio



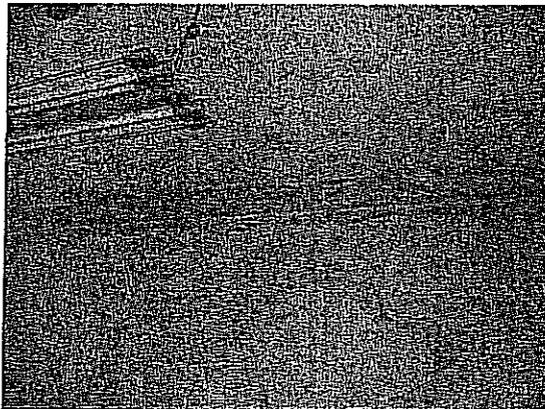
piano primo - esposizione



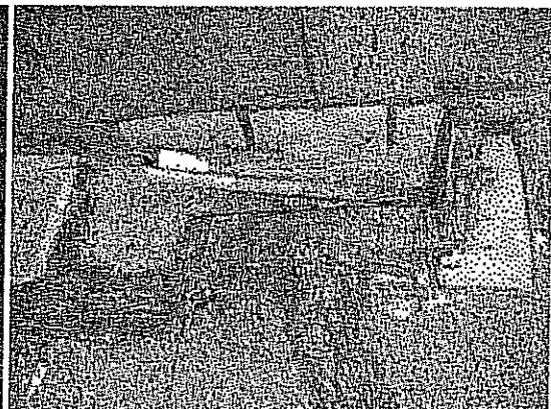
piano primo – servizio



piano primo - esposizione



piano primo – tracce infiltrazione



piano secondo – copertura con infiltrazione

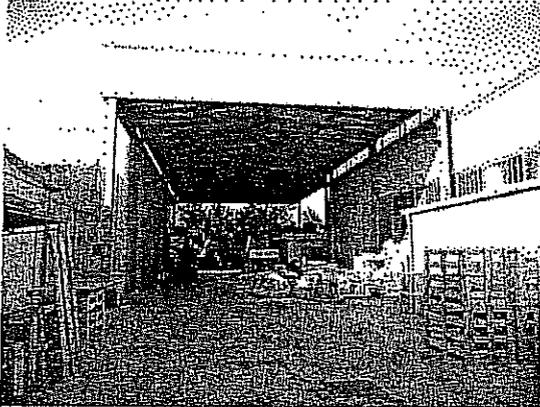


veduta interna

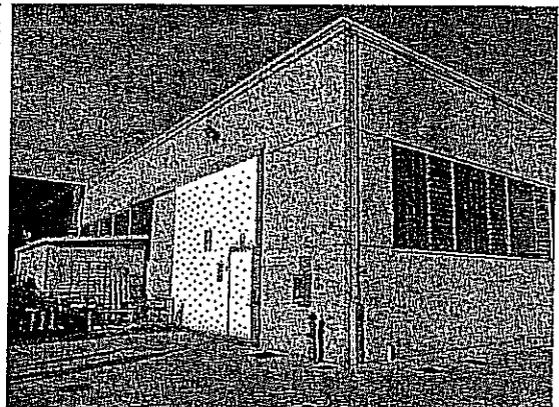


veduta interna

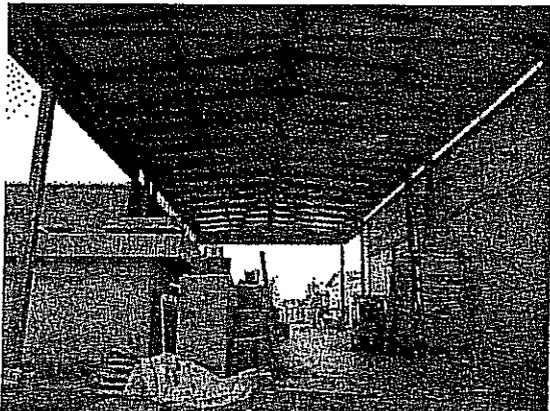
**Fabbricato B**



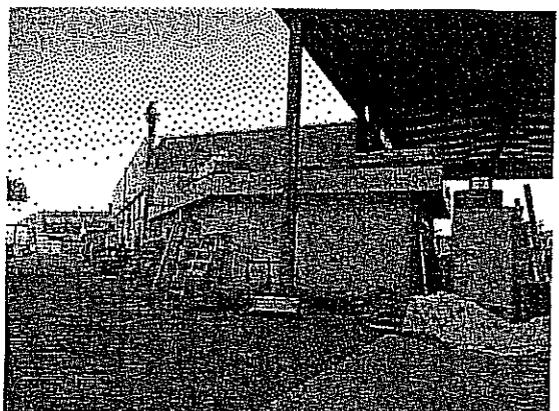
Facciata nord - ovest - tettoia di collegamento



Facciata nord - ovest



Tettoia collegamento mapp.le 269



Facciata est



Facciata nord - est



Facciata nord - est



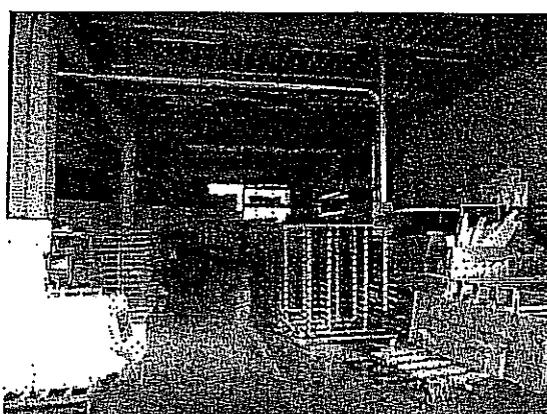
Facciata nord - est



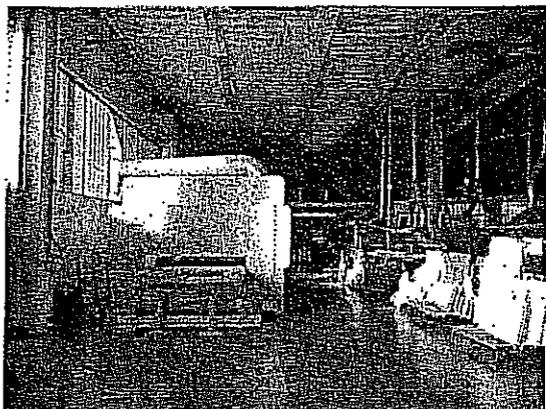
Facciata sud



Facciata sud / sud - ovest



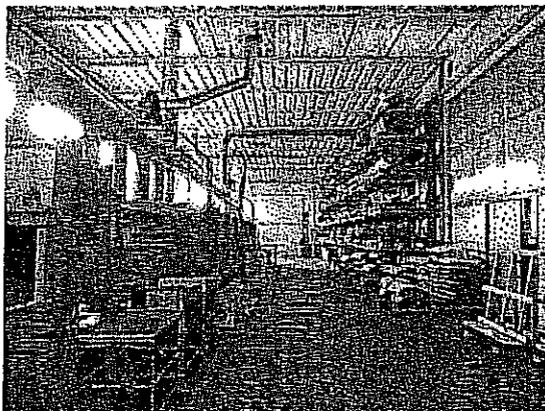
Veduta interna laboratorio



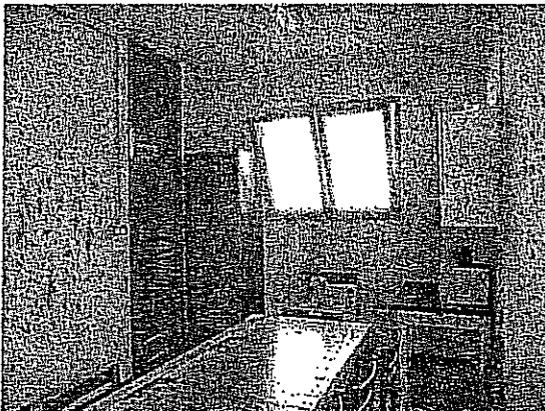
Veduta interna laboratorio



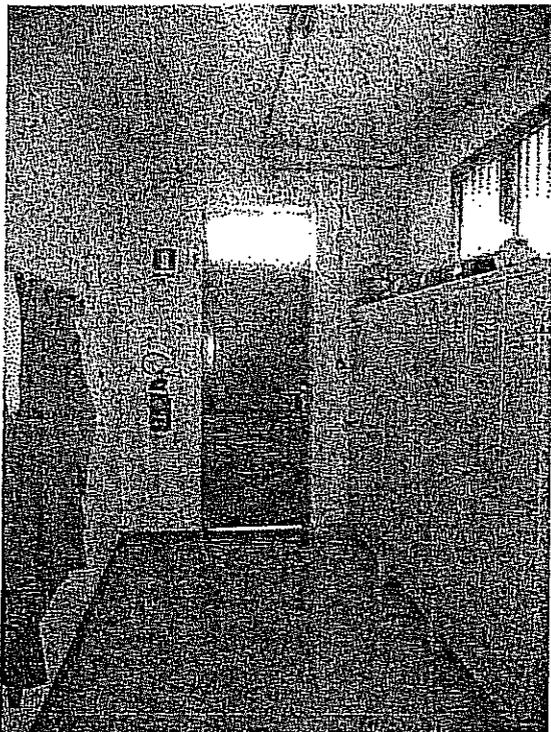
Veduta interna laboratorio



Veduta interna laboratorio



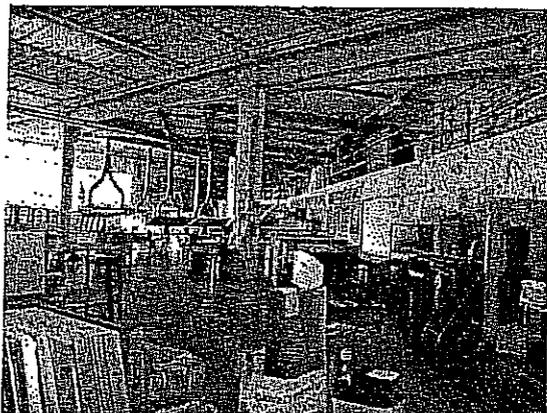
Ripostiglio/spogliatoio



Ripostiglio/spogliatoio



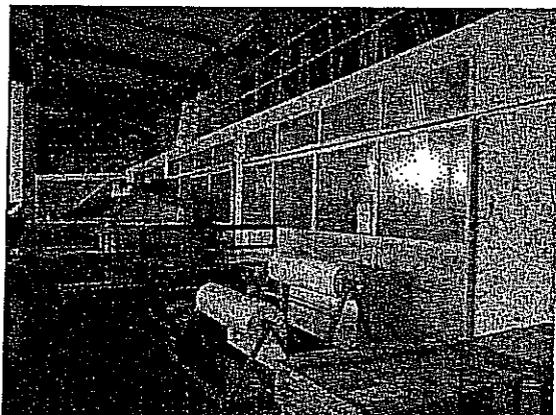
Servizi



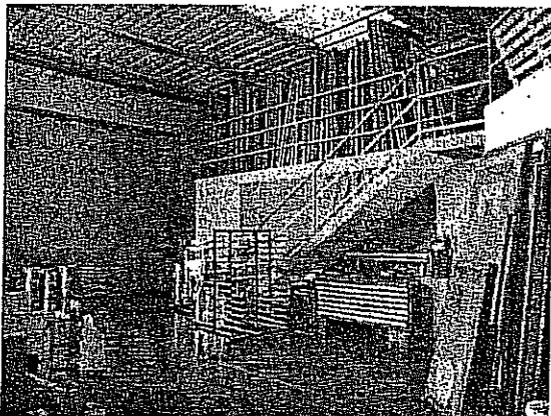
Veduta interna laboratorio



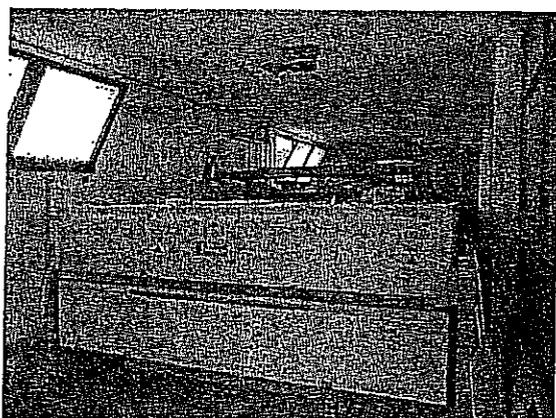
Ripostiglio



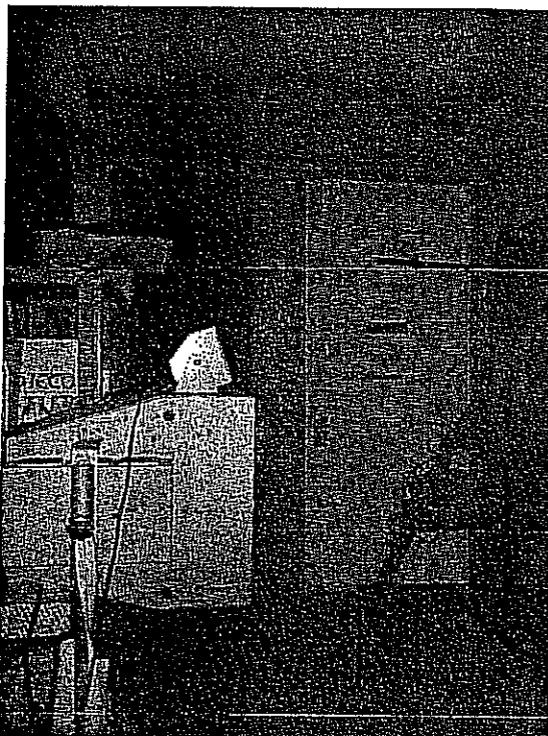
Box stampa



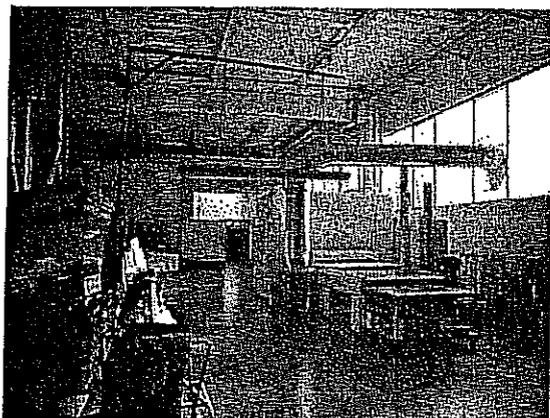
Scala interna e soppalco



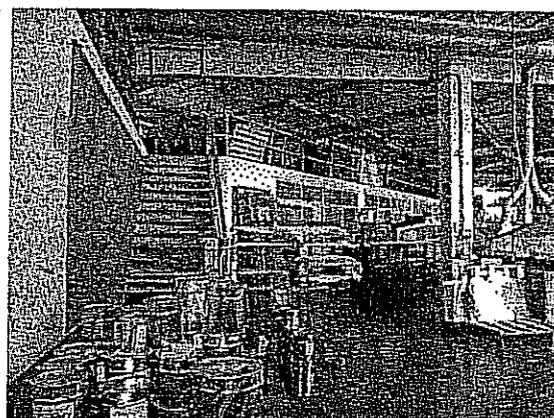
Soppalco/ripostiglio



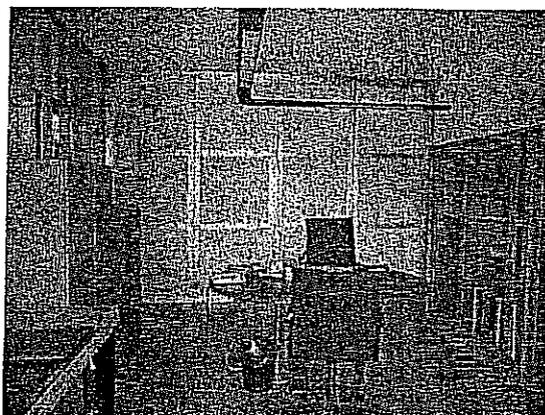
Soppalco/ripostiglio



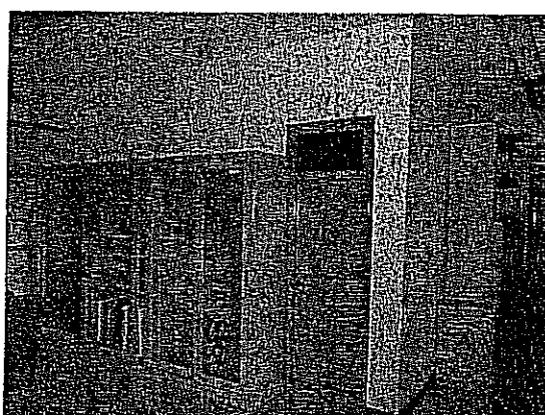
Veduta interna laboratorio



Veduta interna scala/soppalco



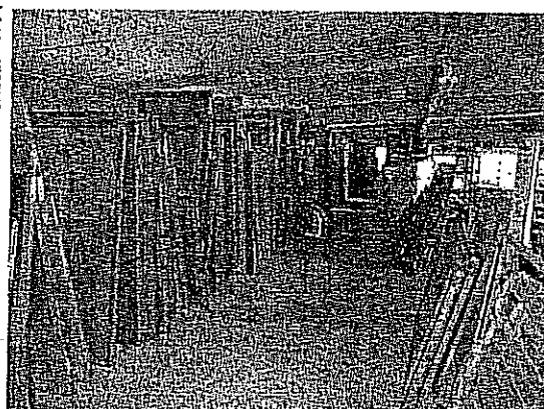
Ufficio



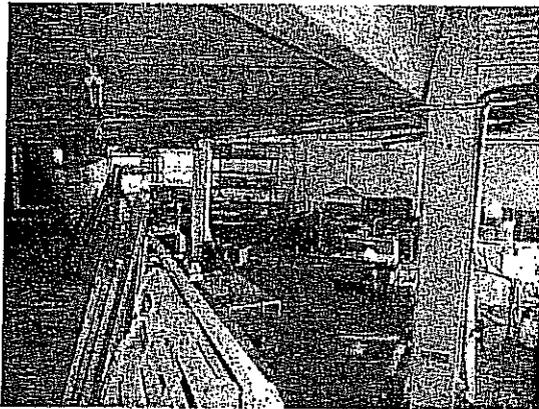
Ufficio



Ufficio



Soppalco/ripostiglio



Veduta interna dal soppalco

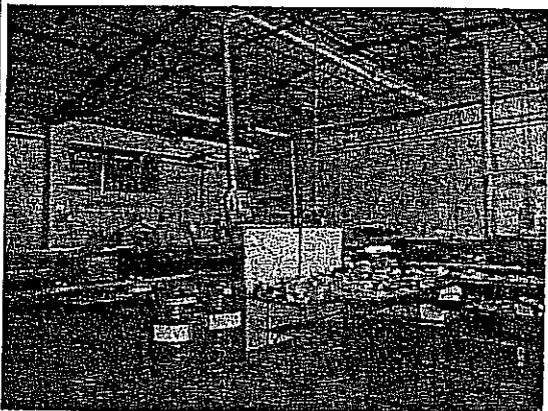


Soppalco

**Fabbricato C**



Tunnel collegamento con fabbricato "A"



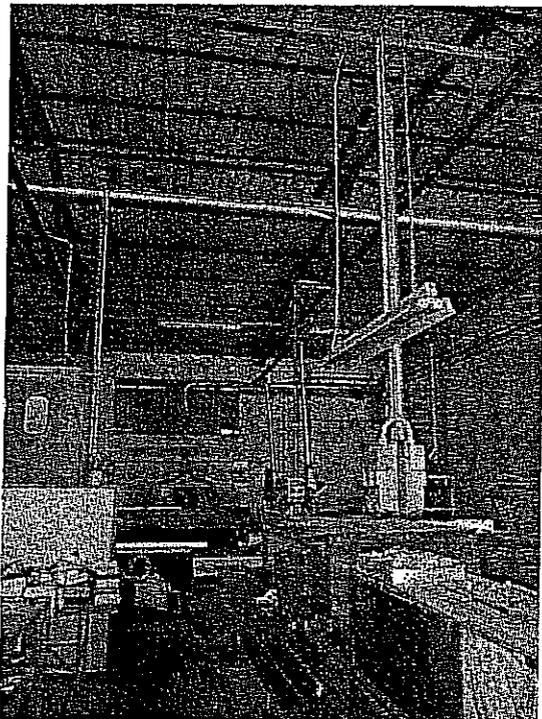
Veduta interna laboratorio



Locale magazzino esterno aggregato



Locale magazzino



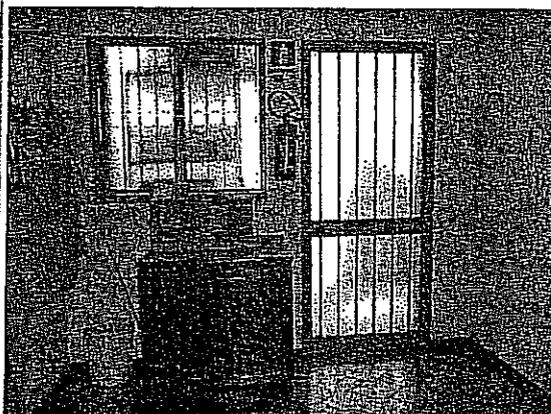
Veduta interna laboratorio



Veduta interna laboratorio



Servizi



Spogliatoi