
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA FALLIMENTARE



Fallimento n° 9/2015 del 23 gennaio 2015
data udienza di verifica crediti: 22-04-2015

Giudice delegato: **Dott. Francesco Pedoja**
Curatore: **Dott. Andrea Noacco**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE**

* premesse e scopo.....	pagina 2
* identificazione dei beni immobili (1)...	pagine 2÷5
* descrizione generale (2).....	pagina 6
* stato di possesso (3).....	pagina 6
* vincoli ed oneri giuridici (4).....	pagina 7
* altre informazioni per l'acquirente (5) ..	pagine 8-9
* attuali e precedenti proprietari (6).....	pagina 9
* edilizia ed urbanistica (7).....	pagine 10÷12
* descrizione unità immobiliari.....	pagine 13÷16
* valutazione complessiva del lotto (8)...	pagine 17÷19
* limitazioni (9).....	pagina 19
* elenco allegati.....	pagina 20

Perito estimatore del fallimento: **Ing. Franco Facin**
C.F.: FCNFNC49P22L736G - P. IVA: 02728310273
Studio in: Via del Lazzaretto 16/A1 - Noale
telefono/fax: 0418226112
email: franco.facin@iol.it - Pec: franco.facin@ingpec.eu

Premesso che io sottoscritto Franco Facin, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Venezia al n° 1472 ed in quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Venezia al n°337V, residente in Noale (VE), via del Lazzaretto 16/a1, il 17 febbraio 2015, sono stato nominato «coadiutore del fallimento per le operazioni di inventariazione e stima dei beni immobili e per lo svolgimento di attività collaterali...».

Presento relazione di valutazione redatta secondo i principi e criteri di seguito riportati.

Scopo dello studio è stato la determinazione del più ragionevole e probabile «**Valore di Liquidazione (VL)**» (o di immediato realizzo) delle unità immobiliari (compresi alcuni contenuti) di proprietà della [REDACTED] individuate al **23 gennaio 2015**, data di deposito della sentenza, ai fini di cessione in ambito fallimentare.

Le consistenze e le caratteristiche dei beni sono quelle che ho rilevato nel corso dei sopralluoghi svolti nel mese di marzo (ultimo scorso).

Beni in Pordenone (PN)
via Cavallotti/piazzetta Freschi

Appartamenti, Garage e Magazzini

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento.1 - via Cavallotti.

sito in Pordenone (PN) cap: 33170, via Felice Cavallotti 24, interno 1

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

Comune di **Pordenone**, fgl **20**, part **2886**, sub **3**, cat **A/2**, cl **4**, cons. **7 vani**, rendita **1.211,09** €
via Felice Cavallotti 24, interno 1, piano 1.

Derivante da: ultimazione di fabbricato urbano del 18.09.2007 prot. PN0240674.

Confini: Nord: vano scale condominiale

Est: prospetto su piazzetta Freschi

Sud: altra proprietà

Ovest: prospetto su via Cavallotti

Conformità catastale:

Si riscontra l'errata indicazione in planimetria catastale della destinazione d'uso WC (ora ripostiglio) e l'eliminazione di un divisorio nel bagno Est rispetto alla planimetria.

Le irregolarità riscontrate risultano tali da non variare né il numero dei vani catastali né la rendita attribuita all'unità.

Planimetria catastale sostanzialmente conforme.

Identificativo corpo: Appartamento.2 - via Cavallotti.

sito in Pordenone (PN) cap: 33170, via Felice Cavallotti 24, interno 4

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

Comune di **Pordenone**, fgl **20**, part **2886**, sub **6**, cat **A/2**, cl **4**, cons. **6 vani**, rendita **1.038,08** €
via Felice Cavallotti 24, interno 4, piano 2.

Derivante da: Ultimazione di fabbricato urbano del 18.09.2007 prot. PN0240674.

Confini: Nord: altra proprietà

Est: prospetto su piazzetta Freschi

Sud: vano scale condominiale

Ovest: prospetto su via Cavallotti

Conformità catastale:

Rispetto alle planimetrie catastali si rileva:

- assenza di una finestra in corrispondenza del corridoio d'ingresso;
- presenza di un foro finestra sulla parete Nord della camera (errore grafico-finestra autorizzata);
- demolizione di parte del tramezzo di separazione soggiorno/cottura.

Le irregolarità riscontrate risultano tali da non variare né il numero dei vani catastali né la rendita attribuita all'unità (diversa la situazione a livello autorizzativo, vedi "conformità").

Planimetria catastale parzialmente difforme, rendita catastale conforme.

Identificativo corpo: Appartamento.3 - p.tta Freschi.

sito in Pordenone (PN) cap: 33170, piazzetta Abramo Freschi 4, interno 8

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

Comune di **Pordenone**, fgl **20**, part **2876**, sub **30**, cat **A/2**, cl **4**, cons. **3 vani**, rendita **519,04** €
piazzetta Abramo Freschi 4, scala B, interno 8, piano 3.

Derivante da: Ultimazione di fabbricato urbano del 03.07.2006 prot. PN0087084.

Confini: Nord: altra proprietà

Est: altra proprietà

Sud: vano scale condominiale

Ovest: prospetto su piazzetta Freschi

Conformità catastale:

Si rileva la traslazione della portafinestra del soggiorno/cucina verso Nord ed un lieve ampliamento della superficie del terrazzo.

Le irregolarità riscontrate risultano tali da non variare né il numero dei vani catastali né la rendita attribuita all'unità.

Planimetria catastale sostanzialmente conforme.

Identificativo corpo: Garage - p.tta Freschi.

sito in Pordenone (PN) cap: 33170, piazzetta Abramo Freschi

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

Comune di **Pordenone**, fgl **20**, part **2876**, sub **85**, cat **C/6**, cl **6**, sup. **21m²**, rendita **119,30**□
piazzetta Abramo Freschi, piano S1.

Derivante da: Ultimazione di fabbricato urbano del 03.07.2006 prot. PN0087084.

Confini: Nord: vano scale condominiale

Est: corridoio comune

Sud: altra proprietà

Ovest: corsia di manovra comune

Si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Cantina.1 - p.tta Freschi.

sito in Pordenone (PN) cap: 33170, piazzetta Abramo Freschi

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

Comune di **Pordenone**, fgl **20**, part **2876**, sub **68**, cat **C/2**, cl **6**, sup. **4m²**, rendita **11,36**□
piazzetta Abramo Freschi, piano S1.

Derivante da: Ultimazione di fabbricato urbano del 03.07.2006 prot. PN0087084.

Confini: Nord: altra proprietà

Est: terrapieno

Sud: altra proprietà

Ovest: corridoio comune

Si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Cantina.2 - p.tta Freschi.

sito in Pordenone (PN) cap: 33170, piazzetta Abramo Freschi

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscal

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

Comune di **Pordenone**, fgl **20**, part **2876**, sub **71**, cat **C/2**, cl **6**, sup. **4m²**, rendita **11,36**□
piazzetta Abramo Freschi, piano S1.

Derivante da: Ultimazione di fabbricato urbano del 03.07.2006 prot. PN0087084.

Confini: Nord: vano scala condominiale

Est: terrapieno

Sud: altra proprietà

Ovest: corridoio comune

Si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Cantina.3 - p.tta Freschi.

sito in Pordenone (PN) cap: 33170, piazzetta Abramo Freschi

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

Comune di **Pordenone**, fgl **20**, part **2876**, sub **75**, cat **C/2**, cl **6**, sup. **4m²**, rendita **11,36**€
piazzetta Abramo Freschi, piano S1.

Derivante da: Ultimazione di fabbricato urbano del 03.07.2006 prot. PN0087084.

Confini: Nord: altra unità stessa proprietà

Est: terrapieno

Sud: altra proprietà

Ovest: corridoio comune

Si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Cantina.4 - p.tta Freschi.

sito in Pordenone (PN) cap: 33170, piazzetta Abramo Freschi

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

Comune di **Pordenone**, fgl **20**, part **2876**, sub **76**, cat **C/2**, cl **6**, sup. **4m²**, rendita **11,36**€
piazzetta Abramo Freschi, piano S1.

Derivante da: Ultimazione di fabbricato urbano del 03.07.2006 prot. PN0087084.

Confini: Nord: altra unità stessa proprietà

Est: terrapieno

Sud: altra unità stessa proprietà

Ovest: corridoio comune

Si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Cantina.5 - p.tta Freschi.

sito in Pordenone (PN) cap: 33170, piazzetta Abramo Freschi

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fisc.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

Comune di **Pordenone**, fgl **20**, part **2876**, sub **77**, cat **C/2**, cl **6**, sup. **4m²**, rendita **11,36**€
piazzetta Abramo Freschi, piano S1.

Derivante da: Ultimazione di fabbricato urbano del 03.07.2006 prot. PN0087084.

Confini: Nord: altra proprietà

Est: terrapieno

Sud: altra unità stessa proprietà

Ovest: corridoio comune

Si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE:

Sono di proprietà 3 abitazioni, un garage e 5 cantine facenti parte di un ampio complesso residenziale di recente ristrutturazione/costruzione a 4 e 8 piani fuori terra ed uno interrato.

In effetti trattasi di due corpi di fabbrica distinti ed in minima parte addossati, situati nel centro storico a Pordenone "entro Ring"; in particolare sono i corpi edilizi che racchiudono piazzetta Abramo Freschi disposti tra via Cavallotti, a Ovest, altri compendi edilizi, a Nord, e piazzetta Costantini, ad Est.

Il primo, denominato "Palazzo Lorena" (già "Palazzo Santin"), ha sviluppo prevalente da Sud-Ovest a Nord-Est e prospiciente via Cavallotti su cui, al civico n°24, dà l'accesso; un ulteriore ingresso è posizionato su piazzetta Freschi.

L'altro, "Condominio Borgo Cavallotti", ha sviluppo planimetrico a "L" ed è di contorno, a Sud ed Est, a piazzetta Freschi; è dotato di più accessi indipendenti sia dalla piazzetta che da via Cavallotti e tre vani scala condominiali. L'unità di proprietà è raggiungibile dalla "scala B"

Sono di proprietà due unità abitative in "Palazzo Lorena", uno nella parte Sud del primo piano e l'altro in quella Nord del secondo; un appartamento al terzo piano, "scala B/interno 8", del "Condominio Borgo Cavallotti"; ed inoltre un garage e 5 cantine al piano interrato con accesso da piazzetta Freschi (in effetti da piazzetta Costantini) o dai vani scale condominiali.

Gli edifici, dotati di ascensore, hanno fondazioni a vasca e travi di c.a.; struttura di c.a. e muratura portante (palazzo Lorena) con tamponamenti di c.a. e muratura e blocchi di cemento all'interrato; solai di laterizio armato, carpenteria di legno e pannelli di c.a. prefabbricati (interrato); copertura a piovanti di coppi su struttura di legno e pannelli coibentati di metallo su laterizio armato; porzioni a copertura piana impermeabilizzata in parte a terrazza praticabile.

Esterni e portici con pavimenti in piastre di pietra/marmo e betonelle.

Le unità, così come gli interi edifici, ristrutturati o realizzati negli anni 2003÷2006, si presentano in buono/ottimo stato di conservazione e manutenzione.

Caratteristiche zona: tipico centro storico, destinazioni miste residenziale, commerciale e direzionale; traffico locale e parcheggi a pagamento.

Area urbanistica: residenziale centrale urbanizzata.

Importanti centri limitrofi: i principali sono Portogruaro, Conegliano, Udine, Treviso e Venezia distanti rispettivamente 25km, 35km, 50km, 60km e 80km.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali centrali e semicentrali.

Principali collegamenti pubblici: autobus, treno.

3. STATO DI POSSESSO:

Appartamento.1 - via Cavallotti: Libero

Appartamento.2 - via Cavallotti: Occupato da "Banca Popolare Friuladria S.p.A." con contratto di locazione uso foresteria (registrazione Agenzia Entrate PN n° 123 del 13.01.2016) di durata 1 anno (01.12.2015-30.11.2016) con tacito rinnovo annuale, salvo disdetta di una delle parti con preavviso di almeno 4 mesi; canone annuo di 13.800€ (compresi garage e cantina.1).

Appartamento.3 - p.tta Freschi: Libero

Garage - p.tta Freschi: Occupato, associato ad "Appartamento.2" incluso nel canone annuo.

Cantina.1 - p.tta Freschi: Occupata, associata ad "Appartamento.2" incluso nel canone annuo.

Cantina.2 - p.tta Freschi: Libera

Cantina.3 - p.tta Freschi: Libera

Cantina.4 - p.tta Freschi: Libera

Cantina.5 - p.tta Freschi: Libera

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- **Convenzione Edilizia** a favore del Comune di Pordenone
trascritta a Pordenone in data 27/01/2003 ai nn. 1472/1037
Note: Annotata in rettifica il 29/03/2006 ai nn. 5525/3210; Obbligo di mantenimento nel tempo di integrità e funzionalità delle aree e opere di urbanizzazione primaria a carico della proprietà.

Dati relativi a tutti i corpi

- **Rettifica di Convenzione Edilizia** a favore del Comune di Pordenone
trascritta a Pordenone in data 20/06/2006 ai nn. 11333/6524
Note: Obbligo di mantenimento nel tempo di integrità e funzionalità delle aree e opere di urbanizzazione primaria a carico della proprietà.

Dati relativi a: Appartamento.3, Garage, Cantine da 1 a 5

- **Servitù di transito e di elettrodotto** a favore di ENEL Distribuzione S.p.A.
trascritta a Pordenone in data 30/06/2006 ai nn. 5610/3270

Dati relativi a: Appartamento.3, Garage, Cantine da 1 a 5

4.2 Vincoli ed oneri giuridici da cancellare a cura e spese dell'acquirente:

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Banca [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] - Importo ipoteca: 1.690.000,00 - Importo capitale: 845.000,00
iscritto a Pordenone in data 14/04/2011 ai nn. 5522/970

Note: durata minima 19 mesi; annotata di restrizione beni il 26/01/2012 (sub.29-33).

Dati relativi a: Appartamento.3, Garage, Cantine.1÷5

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Banca [REDACTED] contro
[REDACTED] derivante da concessione a garanzia di apertura di
credito - Importo ipoteca: 1.828.000,00 - Importo capitale: 914.000,00
iscritto a Pordenone in data 04/08/2011 ai nn. 11960/2125

Note: durata minima di 19 mesi

Dati relativi a: Appartamento.1 e Appartamento.2

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di [REDACTED] r.l. contro
[REDACTED] derivante da atto unilaterale di costituzione di ipoteca
volontaria - Importo ipoteca: 220.000,00 - Importo capitale: 220.000,00
iscritto a Pordenone in data 10/08/2011 ai nn. 12433/2221

Dati relativi a: Appartamento.1 e Appartamento.2

4.2.3 Altre trascrizioni:

- **Sentenza di fallimento** a favore di Massa dei Creditori del fallimento
contro [REDACTED]

trascritta a Pordenone in data 06/03/2015 ai nn. 2503/1834

Dati relativi a tutti i corpi

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Appartamento.1 - via Cavallotti

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa **1.900,00** €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: circa **10.320,00** €

Millesimi di proprietà:

- Spese generali: 25,24/1000
- Scala D: 126,26/1000
- Riscaldamento/Condizionamento: 28,98/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: dotato di ascensore ed accessibile.

Attestato Certificazione Energetica presente: **classe D**

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Edificio sottoposto a vincolo architettonico ed al parere della Soprintendenza.

Appartamento.2 - via Cavallotti

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa **2.400,00** €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: circa **18.703,00** €

Millesimi di proprietà:

- Spese generali: 28,80/1000
- Scala D: 180,30/1000
- Riscaldamento/Condizionamento: 33,78/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: dotato di ascensore ed accessibile.

Attestato Certificazione Energetica presente: **classe D**

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Edificio sottoposto a vincolo architettonico ed al parere della Soprintendenza.

Appartamento.3 - p.tta Freschi

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa **760,00** €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: circa **4.213,00** €

Millesimi di proprietà:

- Spese generali: 10,15/1000
- Scala B: 47,51/1000
- Riscaldamento: 10,88/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: dotato di ascensore ed accessibile.

Attestato Certificazione Energetica presente: **classe E**

Garage - p.tta Freschi

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa **120,00** €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: circa **705,00** €

Millesimi di proprietà:

- Spese generali: 1,87/1000
- Autorimessa: 26,48/1000

Cantina.1 - p.tta Freschi

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa **18,00** €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: circa **118,00** €

Millesimi di proprietà:

- Spese generali: 0,37/1000
- Scala A: 1,08/1000

Cantina.2 - p.tta Freschi

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa **16,00** □

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: circa **84,00** □

Millesimi di proprietà:

- Spese generali: 0,33/1000
- Scala A: 0,99/1000

Cantina.3 - p.tta Freschi

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa **18,00** □

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: circa **94,00** □

Millesimi di proprietà:

- Spese generali: 0,37/1000
- Scala A: 1,08/1000

Cantina.4 - p.tta Freschi

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa **18,00** □

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: circa **92,00** □

Millesimi di proprietà:

- Spese generali: 0,37/1000
- Scala A: 1,08/1000

Cantina.5 - p.tta Freschi

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa **17,00** □

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: circa **88,00** □

Millesimi di proprietà:

- Spese generali: 0,35/1000
- Scala A: 1,04/1000

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Al ventennio fino al **28/04/2003** gli immobili ante ristrutturazione/costruzione sono intestati a proprietari vari.

Note: Per l'elenco completo degli intestati vedere relazione di Ispezione Ipotecaria (**allegato.8**).

Dati relativi a tutti i corpi

In forza di atto di compravendita del **28/04/2003** (rogito notaio Sperandeo M.L. rep. 44697 - trascritto a Pordenone in data 06/05/2003 ai nn. 7095/4797) la ditta intestata diventa

□Espansione Immobiliare S.r.l.□

Dati relativi a tutti i corpi

Attuale proprietario: ██████████ in forza di atto di compravendita del **04/04/2011** a rogito notaio Gerardi G. rep. 57187, trascritto a Pordenone in data 15/04/2011 ai nn. 5598/3918.

Note: trascrizione annotata (il 02-08-2011 nn. 11680/1614) di cancellazione di condizione sospensiva per mancato esercizio del diritto di prelazione da parte del Comune.

Dati relativi a: Appartamento.1 e Appartamento.2

Attuale proprietario: ██████████ in forza di atto di compravendita del **04/04/2011** a rogito notaio Gerardi G. rep. 57187, trascritto a Pordenone in data 14/04/2011 ai nn. 5521/3862.

Dati relativi a: Appartamento.3, Garage, Cantine da 1 a 5

7. EDILIZIA ED URBANISTICA:

Tutti i corpi:

Identificativo: 27500/2003

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Opere di urbanizzazione primaria

Rilascio in data 17/07/2003 al n. di prot. 27500

Appartamento.1 e Appartamento.2 - via Cavallotti:

Identificativo: 60757/2003

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Restauro conservativo, ristrutturazione ed ampliamento

Rilascio in data 18/06/2004 al n. di prot. 60757

Note: Parere favorevole della Soprintendenza per i Beni Architettonici n° 132 del 12/01/2004.

Identificativo: 77/2007

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività in variante (Testo unico)

Per lavori: Modifiche interne

Presentazione in data 24/01/2007 al n. di prot. 5947/A

Agibilità rilasciata in data 04/12/2013.

Appartamento.3, Garage, Cantine da 1 a 5 - p.tta Freschi:

Identificativo: 22794/2003

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Realizzazione complesso residenziale, commerciale e direzionale

Rilascio in data 14/08/2003 al n. di prot. 22794

Identificativo: 14493/2005

Tipo pratica: Concessione Edilizia in variante

Per lavori: aumento di volumetria "corpo A"

Rilascio in data 17/05/2005 al n. di prot. 14493

Identificativo: 47187/2005

Tipo pratica: Concessione Edilizia in variante

Per lavori: modifiche interne e prospettiche ed ampliamento

Rilascio in data 26/06/2006 al n. di prot.

Identificativo: 808/2006

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività in variante (Testo unico)

Per lavori: modifiche interne

Presentazione in data 24/07/2006 al n. di prot. 45396

Agibilità rilasciata in data 04/12/2013.

7.1 Conformità edilizia:

Appartamento.1 - via Cavallotti:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Errata indicazione in planimetria della destinazione d'uso del locale vicino all'ingresso (non WC ma ripostiglio);
- eliminazione rispetto all'assentito di un divisorio nel bagno Est.

Regolarizzabili mediante: sanatoria

Oneri Totali: □2.000,00

Fatto salvo quanto sopra si dichiara l'immobile sostanzialmente conforme.

Appartamento.2 - via Cavallotti:

Rilevate difformità tra progetto approvato ed opere eseguite:

- assenza di un foro finestra rispetto al progetto, in corrispondenza del corridoio d'ingresso;
- demolizione di parte del tramezzo di separazione tra soggiorno e zona cottura.

Regolarizzabili mediante: La seconda difformità può essere regolarizzata mediante sanatoria.

Per quanto alla forometria è da accertare se necessario richiedere parere alla Soprintendenza per i beni Architettonici (non è possibile quantificare gli oneri).

Oneri Parziali: □2.000,00

Immobile parzialmente difforme.

Appartamento.3 - p.tta Freschi

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- traslazione della portafinestra del soggiorno/cucina verso Nord;
- lieve ampliamento della superficie del terrazzo.

Regolarizzabili mediante: sanatoria

Oneri Totali: □2.000,00

Fatto salvo quanto sopra si dichiara l'immobile sostanzialmente conforme.

Garage - p.tta Freschi

Si dichiara la conformità edilizia.

Cantina.1 - p.tta Freschi

Si dichiara la conformità edilizia.

Cantina.2 - p.tta Freschi

Si dichiara la conformità edilizia.

Cantina.3 - p.tta Freschi

Si dichiara la conformità edilizia.

Cantina.4 - p.tta Freschi

Si dichiara la conformità edilizia.

Cantina.5 - p.tta Freschi

Si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DCC n° 20 del 28.02.2011
Zona omogenea:	B6 - residenziale esistente ad alta intensità
Norme tecniche di attuazione:	PRGC in regime di salvaguardia (DCC n° 14 del 07.04.2014 - direttive, strategie e politiche per il governo del territorio). Attuazione normata all'articolo n° 25-25.7 delle Norme Tecniche di Attuazione. Parte di edificio vincolato con decreto ai sensi dell'art. 10 del DL n° 42 del 22.01.2004.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Attuazione del "Piano di Recupero n° 20 di via Cavallotti" di iniziativa privata
Estremi delle convenzioni:	atto notaio Sperandeo rep. 44197 del 23-01-2003 (trascritto a Pordenone il 27-01-2003 nn. 1472/1037)
Obblighi derivanti:	Obbligo a carico della proprietà di mantenimento nel tempo di integrità e funzionalità delle aree e opere di urbanizzazione primaria.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	6m ³ /m ²
Altezza massima ammessa:	24m
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione Appartamento.1 - via Cavallotti

Appartamento al primo piano lato Sud, avente accesso comune dal civico n° 24 di via Cavallotti, interno 1 e collegamento esclusivo a piazzetta Freschi tramite scala esterna sul lato Est.

Composto da ingresso, ripostiglio, soggiorno/pranzo, cucina, lavanderia/dispensa, disimpegno, tre camere e due bagni.

Ha divisori di laterizio e cartongesso; pavimenti di parquet e piastrelle ceramiche (cucina e bagni); porte interne e blindata d'ingresso di legno laccato; finestre di legno e vetrocamera, oscuri di legno; bagni piastrellati c/di accessori (vasca e doccia) ed impianto idrosanitario.

Dotato di riscaldamento a pavimento e condizionamento (4 frutti) centralizzati, elettrico/illuminazione, segnale TV e citofonico.

Superficie equivalente totale di **132m²**, altezza interna di 2,75m.

L'unità si trova in ottime condizioni di manutenzione e conservazione.

destinazione	parametro	sup. reale	coeff.	sup. equivalente	unit €/m ²
Appartamento	sup. lorda di pavimento	130,00	1,00	130,00	1.800,00
Scala esterna/terrazza	sup. lorda di pavimento	10,00	0,20	2,00	1.800,00
		140,00		132,00	

Descrizione Appartamento.2 - via Cavallotti

Appartamento al secondo piano lato Nord, avente accesso comune dal civico n° 24 di via Cavallotti, interno 4.

Composto da ingresso, soggiorno con due poggiali [alla veneziana], angolo cottura, disimpegno con armadiatura fissa, camera, bagno, disimpegno, due camere e bagno.

Ha divisori di laterizio e cartongesso; pavimenti interamente di parquet; porte interne e blindata d'ingresso di legno laccato; finestre di legno e vetrocamera, oscuri di legno; bagni rivestiti di piastrelle ceramiche c/di accessori (vasca e doccia) ed impianto idrosanitario.

Dotato di riscaldamento a pavimento e condizionamento centralizzati, elettrico/illuminazione, segnale TV e citofonico.

Superficie equivalente totale di **150m²**, altezza interna di 2,60m.

L'unità si trova in ottime condizioni di manutenzione e conservazione.

destinazione	parametro	sup. reale	coeff.	sup. equivalente	unit €/m ²
Appartamento	sup. lorda di pavimento	150,00	1,00	150,00	1.900,00
		150,00		150,00	

Descrizione Appartamento.3 - p.tta Freschi

Appartamento al terzo piano della scala B, avente accesso comune dal civico n° 4 di piazzetta Freschi, interno 8.

Composto da ingresso/soggiorno/cottura, terrazza, disimpegno, camera e bagno.

Ha divisori di laterizio e cartongesso; pavimenti in doghe di legno e piastrelle ceramiche (angolo cottura e bagno); porte interne e blindata d'ingresso di legno laccato; finestre di alluminio colorato e vetrocamera, tapparelle di alluminio tipo "veneziana"; bagno piastrellato c/di accessori ed impianto idrosanitario.

Dotato di riscaldamento centralizzato con elementi radianti, condizionamento a gruppo autonomo, elettrico/illuminazione, segnale TV e citofonico.

Superficie equivalente totale di **55m²**, altezza interna di 2,60m.

L'unità si trova in ottime condizioni di manutenzione e conservazione.

destinazione	parametro	sup. reale	coeff.	sup. equivalente	unit □/m ²
Appartamento	sup. lorda di pavimento	51,00	1,00	51,00	1.800,00
terrazza	sup. lorda di pavimento	19,00	0,25	4,75	1.800,00
		70,00		55,75	

Descrizione Garage - p.tta Freschi

Garage al piano seminterrato avente accesso comune da piazzetta Costantini, il quarto della corsia a destra scendendo dalla rampa comune di accesso.

Ha tamponamenti in blocchi di cemento, pavimento di cemento liscio e portone di metallo.

Superficie equivalente totale di **21m²**, altezza interna di 2,60m.

L'unità si trova in ottime condizioni di manutenzione e conservazione.

destinazione	parametro	sup. reale	coeff.	sup. equivalente	unit □/m ²
Garage	sup. lorda di pavimento	21,00	1,00	21,00	1.000,00
		21,00		21,00	

Descrizione Cantina.1 - p.tta Freschi

Cantina al piano seminterrato identificata dal numero 68, la quarta del corridoio a Sud del vano scala condominiale A.

Ha tamponamenti in blocchi di cemento, pavimento di cemento liscio e porta di metallo REI120.

Superficie equivalente totale di **4m²**, altezza interna di 2,60m.

L'unità si trova in ottime condizioni di manutenzione e conservazione.

destinazione	parametro	sup. reale	coeff.	sup. equivalente	unit □/m ²
Cantina	sup. lorda di pavimento	4,00	1,00	4,00	600,00
		4,00		4,00	

Descrizione Cantina.2 - p.tta Freschi

Cantina al piano seminterrato identificata dal numero 71, la prima del corridoio a Sud del vano scala condominiale A.

Ha tamponamenti in blocchi di cemento, pavimento di cemento liscio e porta di metallo REI120.

Superficie equivalente totale di **4m²**, altezza interna di 2,60m.

L'unità si trova in ottime condizioni di manutenzione e conservazione.

destinazione	parametro	sup. reale	coeff.	sup. equivalente	unit □/m ²
Cantina	sup. lorda di pavimento	4,00	1,00	4,00	600,00
		4,00		4,00	

Descrizione Cantina.3 - p.tta Freschi

Cantina al piano seminterrato identificata dal numero 75, la quarta del corridoio a Nord del vano scala condominiale A.

Ha tamponamenti in blocchi di cemento, pavimento di cemento liscio e porta di metallo REI120.

Superficie equivalente totale di **4m²**, altezza interna di 2,60m.

L'unità si trova in ottime condizioni di manutenzione e conservazione.

destinazione	parametro	sup. reale	coeff.	sup. equivalente	unit □/m ²
Cantina	sup. lorda di pavimento	4,00	1,00	4,00	600,00
		4,00		4,00	

Descrizione Cantina.4 - p.tta Freschi

Cantina al piano seminterrato identificata dal numero 76, la quinta del corridoio a Sud del vano scala condominiale A.

Ha tamponamenti in blocchi di cemento, pavimento di cemento liscio e porta di metallo REI120.

Superficie equivalente totale di **4m²**, altezza interna di 2,60m.

L'unità si trova in ottime condizioni di manutenzione e conservazione.

destinazione	parametro	sup. reale	coeff.	sup. equivalente	unit □/m ²
Cantina	sup. lorda di pavimento	4,00	1,00	4,00	600,00

4,00

4,00

Descrizione Cantina.5 - p.tta Freschi

Cantina al piano seminterrato identificata dal numero 77, la sesta del corridoio a Sud del vano scala condominiale A.

Ha tamponamenti in blocchi di cemento, pavimento di cemento liscio e porta di metallo REI120.

Superficie equivalente totale di **4m²**, altezza interna di 2,60m.

L'unità si trova in ottime condizioni di manutenzione e conservazione.

destinazione	parametro	sup. reale	coeff.	sup. equivalente	unit □/m ²
Cantina	sup. lorda di pavimento	4,00	1,00	4,00	600,00

4,00

4,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Ai fini della valutazione, le residenze sono state considerate nello stato di fatto in cui si trovano, libere da vincoli ed immediatamente disponibili per la vendita, per le destinazioni in essere (abitazioni ed accessori) e per cessione separata di ciascuna unità; ciò pur rilevando che tre delle unità (appartamento.2, garage, cantina.1) sono locate con "contratto di natura transitoria".

Comunque è fatta salva la possibilità di cessione in blocco.

Per la ricerca del valore ho seguito principi e criteri di generale accettazione riconducibili alle tre metodologie classiche:

- "Metodo del Mercato" (o comparativo), per cui il valore viene stabilito per confronto-correlazione con beni simili, od economicamente equivalenti, correntemente offerti, od oggetto di recenti transazioni, sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali;
- "Metodo del Reddito", che attribuisce il valore in base al risultato della capitalizzazione, ad un opportuno tasso, dei redditi associabili all'utilizzo dei beni;
- "Metodo del Costo" (basato sul principio di sostituzione), mediante il quale il valore viene espresso come sommatoria tra valore dell'area e costo di rimpiazzo di opere ed impianti fissi, quest'ultimo deprezzato per tener conto dello stato di fatto.

Nello specifico, preso atto della buona disponibilità di dati di mercato, ho applicato in via prevalente il "metodo del mercato", correlando quindi i prezzi rilevati in loco, per immobili simili per destinazione e consistenza, tipologia e caratteristiche a quelli in esame. Avendo comunque ben presente la necessità che il valore rappresenti ragionevolmente quanto effettivamente realizzabile nell'ambito della procedura fallimentare.

Trattandosi in parte di appartamenti arredati, oltre ai principali costituenti (terreno, fabbricati, impianti fissi) sono da intendersi compresi buona parte dei contenuti (mobili e dotazioni) come riportato in "allegato.7-beni.mobili".

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Ufficio tecnico di Pordenone;

Osservatori del mercato immobiliare di Pordenone:

Abitazioni civili - stato Normale - 1.000-1.500 €/m²

Agenzie immobiliari di Pordenone:

parametri medi di zona per Abitazioni in ottimo stato 1.700-2.200 €/m².

8.3 Valutazione corpi:

Immobile	Sup. Equivalente (m ²)	Sup. lorda (m ²)	Valore di Mercato in ordinarietà (€)
Appartamento.1 - via Cavallotti	132,00	140,00	238.000,00
Appartamento.2 - via Cavallotti	150,00	150,00	285.000,00
Appartamento.3 - p.tta Freschi	55,75	70,00	99.000,00
Garage - p.tta Freschi	21,00	21,00	21.000,00
Cantina.1 - p.tta Freschi	4,00	4,00	2.400,00
Cantina.2 - p.tta Freschi	4,00	4,00	2.400,00
Cantina.3 - p.tta Freschi	4,00	4,00	2.400,00
Cantina.4 - p.tta Freschi	4,00	4,00	2.400,00
Cantina.5 - p.tta Freschi	4,00	4,00	2.400,00

totale 655.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 33,0%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 216.150,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.000,00
Rettifica positiva	€ 2.150,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 435.000,00
(diconsi quattrocentotrentacinquemila/00 €uro)

in dettaglio:

- appartamento.1	155.000,00 €
- appartamento.2	190.000,00 €
- appartamento.3	70.000,00 €
- garage	14.000,00 €
- cantine.1÷5 (ciascuna)	1.200,00 €

8.6 Suddivisione in lotti:

Nell'ottica di favorire l'alienazione di tutte le unità immobiliari nel più breve tempo possibile si consiglia la formazione di 3 lotti distinti, associando le unità accessorie (garage e cantine) alle tre principali (appartamenti) come di seguito indicato:

Lotto 1

- appartamento.1	155.000,00€
- cantina.3	1.200,00€
- cantina.4	1.200,00€
totale lotto 1	157.400,00€

Lotto 2

- appartamento.2	190.000,00€
- garage	14.000,00€
- cantina.1	1.200,00€
- cantina.2	1.200,00€
totale lotto 2	206.400,00€

Lotto 3

- appartamento.3	70.000,00€
- cantina.5	1.200,00€
totale lotto 3	71.200,00€

Totale complessivo 435.000,00€

9. LIMITAZIONI:

Titolo di proprietà, diritti di terzi ed iscrizioni pregiudizievoli sono stati accertati con indagini catastali ed ipotecarie ed oltre a quanto riportato al momento null'altro risulta.

Non ho indagato circa la presenza di [passività ambientali], ma presunto che non vi siano situazioni critiche o non conformi.

Non ho verificato la capacità delle strutture di resistere agli eventi sismici.

Le superfici e le consistenze sono state desunte dalle planimetrie catastali e dalla documentazione grafica reperite presso il sito della Agenzia delle Entrate o l'Ufficio Tecnico del comune di Pordenone; elaborati che ho ritenuto rientranti nelle normali tolleranze e sottoposti a verifiche [spot]

Le indicazioni di prezzo ottenute per indagine diretta sono a mio avviso rappresentative della attuale situazione di mercato; ciononostante non posso escludere vi siano segmenti di domanda e/o offerta riguardanti trattative condotte in modo riservato.

Rimane escluso dalla presente valutazione qualsiasi altro bene che non sia riportato negli allegati di dettaglio.

Dichiaro di non avere interessi economico-finanziari nei beni in oggetto né, più in generale, in [redacted] od in società alla stessa collegate.

Allegati

Fall.09-2015.1_mappe: Ubicazione in mappa, foto aerea, mappa catastale, estratto di PRG

Fall.09-2015.2a_catasto.vCavallotti: planimetrie catastali, visure storiche catastali

Fall.09-2015.2b_catasto.pFreschi: planimetrie catastali, visure storiche catastali

Fall.09-2015.3_foto: Documentazione fotografica

Fall.09-2015.4a_concessioni.vCavallotti: Concessioni edilizie ed agibilità

Fall.09-2015.4b_concessioni.pFreschi: Concessioni edilizie ed agibilità

Fall.09-2015.5a_conf.impianti.vCavallotti: Certificati conformità degli impianti ed autorizzazioni

Fall.09-2015.5b_conf.impianti.pFreschi: Certificati di conformità degli impianti ed autorizzazioni

Fall.09-2015.6_ACE: Attestato di Certificazione Energetica

Fall.09-2015.7_beni.mobili: Inventario beni mobili contenuti negli appartamenti

Fall.09-2015.8_IspezIpot.: Relazione di Ispezione Ipotecaria

Pordenone (PN), 16 marzo 2016

Perito estimatore del Fallimento
Ing. Franco Facin



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone**

Dichiarazione protocollo n. PN0240674 del 18/09/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Pordenone

Via F. Cavallotti

civ. 24

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 20

Particella: 2886

Subalterno: 3

Compilata da:

Poletto Riccardo

Iscritto all'albo:

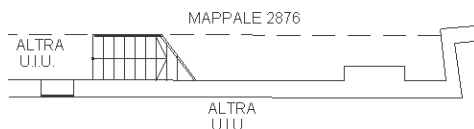
Geometri

Prov. Pordenone

N. 923

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA



PIANO PRIMO

h = 2.78 cm

**SUB 3
ORIENTAMENTO**



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/03/2015 - Comune di PORDENONE (G888) - < Foglio: 20 - Particella: 2886 - Subalterno: 3 >
VIA FELICE CAVALLOTTI n. 24 piano: 1 interno: 1 scala: D;

Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone**

Dichiarazione protocollo n. PN0240674 del 18/09/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Pordenone

Via F. Cavallotti

civ. 24

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 20

Particella: 2886

Subalterno: 6

Compilata da:

Poletto Riccardo

Iscritto all'albo:

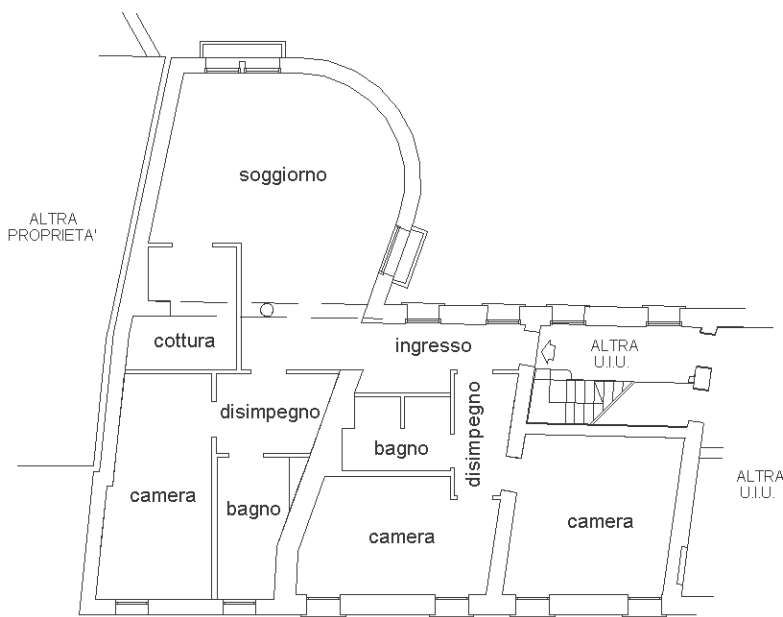
Geometri

Prov. Pordenone

N. 923

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO SECONDO
h = 2.60 cm

SUB 6
ORIENTAMENTO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/03/2015 - Comune di PORDENONE (G888) - < Foglio: 20 - Particella: 2886 - Subalterno: 6 >
VIA FELICE CAVALLOTTI n. 24 piano: 2 interno: 4 scala: D;

Ultima planimetria in atti



via Cavallotti □Palazzo Lorena□- vista fronte e ingresso principale (lato Ovest)



via Cavallotti □Palazzo Lorena□- vista retro su piazzetta Freschi (lato Est)



via Cavallotti □Palazzo Lorena□- vista retro su piazzetta Freschi (lato Nord-Est)



via Cavallotti □Palazzo Lorena□- interni parti comuni



via Cavallotti, appartamento 1 - ingresso e corridoio



via Cavallotti, appartamento 1 - soggiorno



via Cavallotti, appartamento 1 - soggiorno



via Cavallotti, appartamento 1 - cucina e lavanderia/dispensa



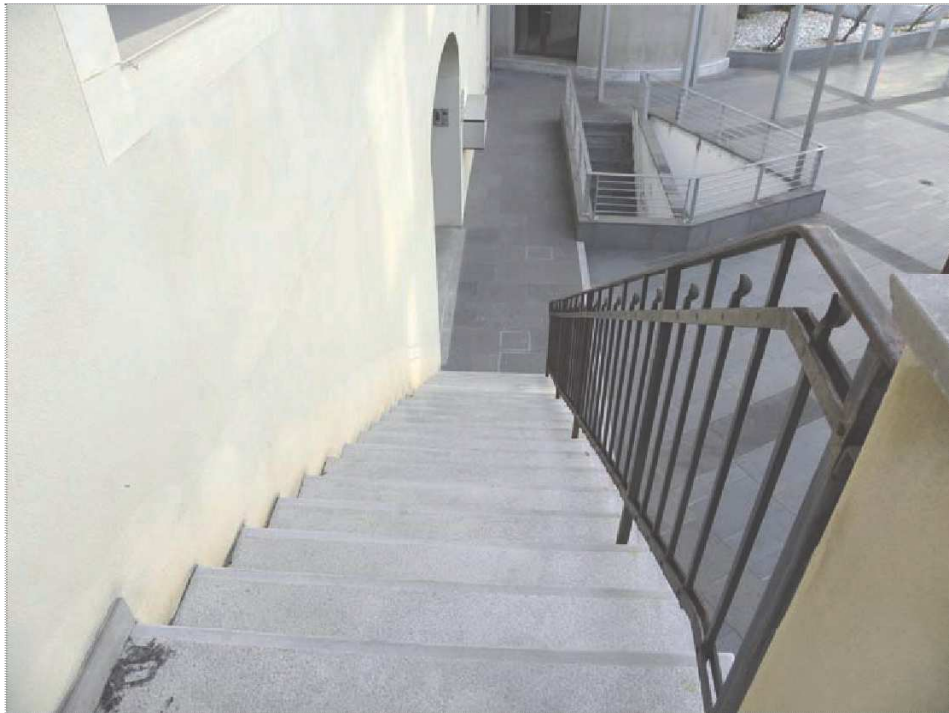
via Cavallotti, appartamento 1 - camera



via Cavallotti, appartamento 1 - camere



via Cavallotti, appartamento 1 - bagno



via Cavallotti, appartamento 1 - scala esterna e terrazza esclusive (su p.tta Freschi)



via Cavallotti, appartamento 2 - ingresso e corridoio



via Cavallotti, appartamento 2 - corridoio e parte del soggiorno



via Cavallotti, appartamento 2 - soffitto soggiorno



via Cavallotti, appartamento 2 - angolo cottura



via Cavallotti, appartamento 2 - angolo cottura



via Cavallotti, appartamento 2 - disimpegno/camere



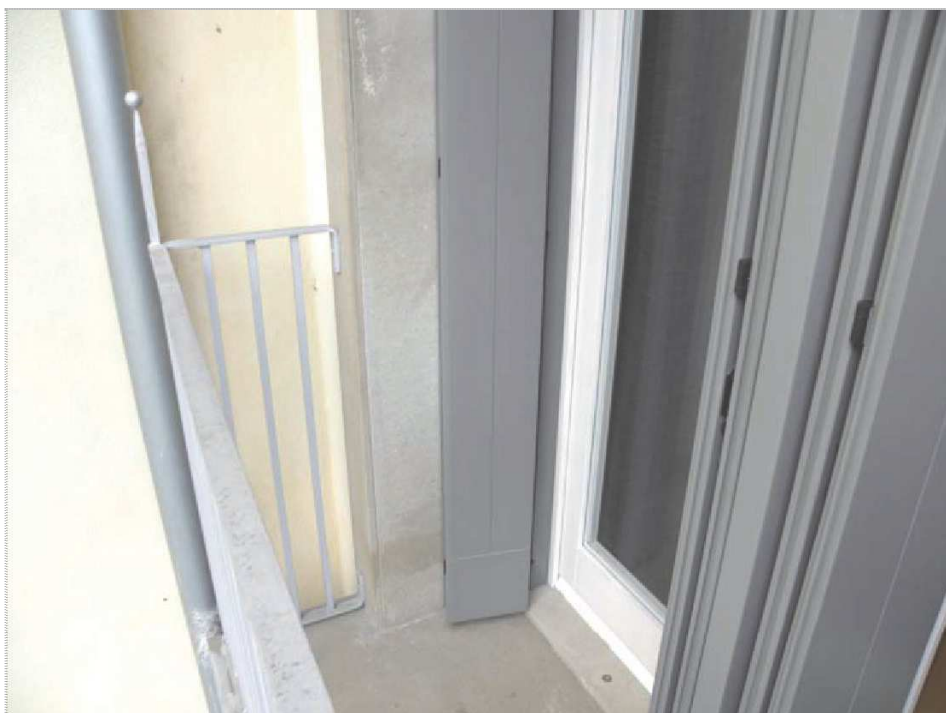
via Cavallotti, appartamento 2 - camera



via Cavallotti, appartamento 2 - bagno



via Cavallotti, appartamento 2 - disimpegno con armadiatura fissa e lavatrice



via Cavallotti, appartamento 2 - poggiolo



██████████ piazzetta Freschi □Condominio Borgo Cavallotti□- vista dalla piazzetta (Ovest)



██████████ piazzetta Freschi □Condominio Borgo Cavallotti□- vista dalla piazzetta (Nord/Ovest)



piazzetta Freschi [Condominio Borgo Cavallotti]- interni vano scala B



piazzetta Freschi, appartamento 3 - ingresso e soggiorno



piazzetta Freschi, appartamento 3 - soggiorno



piazzetta Freschi, appartamento 3 - soggiorno/angolo cottura



██████████ piazzetta Freschi, appartamento 3 - disimpegno con armadiatura



██████████ piazzetta Freschi, appartamento 3 - camera



piazzetta Freschi, appartamento 3 - bagno



piazzetta Freschi, appartamento 3 - terrazza



██████████ piazzetta Freschi, garage (a sinistra)



██████████ piazzetta Freschi, cantine 1 e 2 - accessi corridoio Sud