

Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391
Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)
Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

TRIBUNALE DI PORDENONE

- SEZIONE FALLIMENTARE -

- FALLIMENTO n. 10/2017 del 09.02.2017

CONSULENZA TECNICA n. 3

***N. 6 unità commerciali, n. 1 magazzino e n. 1 ufficio nell'ambito
del condominio "IL SASSO A1A"***

in Piancavallo di Aviano (PN), via Barcis n. 14



Dott. Paolo Berti

GIUDICE DELEGATO:

DOTT.SSA LUCIA DALL'ARMELLINA

CURATORE FALLIMENTARE:

RAG. LUCIO MARCANDELLA

TECNICO DELLA PROCEDURA:

DOTT. PAOLO BERTI.

Pordenone (PN), 19.01.2018



Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

SOMMARIO

PREMESSA	3
A) QUESITO.....	3
B) COMPENDIO IMMOBILIARE OGGETTO DELLA PRESENTE VALUTAZIONE	4
C) ACCERTAMENTI ESEGUITI	6
D) NOTE INERENTI GLI ACCERTAMENTI ESEGUITI E CARATTERISTICHE DELLA VENDITA FALLIMENTARE.....	7
1.0 IDENTIFICAZIONE CATASTALE E PROPRIETÀ.....	9
1.1 Proprietà	14
1.2 Formalità pregiudizievoli	16
1.3 Servitù.....	17
1.4 Stato di possesso	18
2.0 UBICAZIONE DEL COMPENDIO.....	19
3.0 INQUADRAMENTO EDILIZIO	21
4.0 DESCRIZIONE IMMOBILIARE ANALITICA DELLE DIVERSE UNITA'.....	25
4.1 LOTTO DI VENDITA 1 - Unità P1.....	29
4.2 LOTTO DI VENDITA 2 - Unità P2 e P8	32
4.3 LOTTO DI VENDITA 3 - Unità P3 e P6	37
4.4 LOTTO DI VENDITA 4 - Unità P4.....	43
4.5 LOTTO DI VENDITA 5 - Unità P5.....	47
4.6 LOTTO DI VENDITA 6 - Unità P7.....	51
4.7 Riepilogo consistenze immobiliari	55
5.0 VALUTAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE	56
5.1 Determinazione valore di mercato di riferimento.....	58
5.2 Determinazione dei valori a base d'asta.....	60
6.0 RIEPILOGO VALUTAZIONI	62
ALLEGATI ALLA CONSULENZA TECNICA n. 3.....	63



Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

PREMESSA

A) QUESITO

In data 29 maggio 2017, nell'ambito della Procedura Fallimentare in epigrafe (RG n. 10/2017 Tribunale di Pordenone, sentenza dichiarativa del 09.02.2017), lo scrivente professionista è stato nominato dal curatore fallimentare, rag. Lucio Marcandella, quale **perito estimatore del compendio mobiliare ed immobiliare caduto in fallimento**, ricevendo il quesito di seguito riportato:

Il curatore conferisce al perito il seguente incarico comprensivo dei vari accertamenti autonomi ed indipendenti. presa visione degli atti e dei documenti della procedura descriva e stimi il valore del complesso aziendale caduto in fallimento costituito da un compendio mobiliare e immobiliare, svolgendo tutte le verifiche a livello edilizio, catastale e conservatorile per ogni singolo beni immobiliare.

Elenco degli accertamenti autonomi e indipendenti che costituiscono l'incarico:

- a) Per ciascun bene immobile, si richiede:
 - l'accesso presso i pubblici uffici (Comune, Agenzie delle entrate, Conservatoria, Vigili del fuoco, ecc) al fine di acquisire tutta la documentazione autorizzativa, tecnica e catastale necessaria per la vendita del compendio immobiliare;
 - i rilievi metrici dei soli fabbricati mentre per la parte dei terreni si utilizzeranno i dati catastali;
 - analisi di mercato laddove possibile per una migliore finalizzazione dell'asta giudiziaria. Dovrà essere redatto specifico paragrafo o elaborato al fine di darne contezza specifica del lavoro svolto;
- b) redazione degli Ape e revisione delle schede catastali, qualora si individuino difformità, **che saranno a carico come spesa degli acquirenti e il cui rimborso avverrà entro e non oltre il rogito notarile, come da previsione puntuale del bando:**
- c) **redazione di accurato elenco dei cespiti mobiliari** con allegazione di idonea documentazione fotografica e ciò non solo ai fini degli ordinari adempimenti ma ai fini di consentire una migliore identificazione ed un'agevole fase di vendita;
- d) **assista la procedura** nel corso di tutto il fallimento dalla stesura dei bandi per la parte tecnica, ad ogni consulto necessario, alla partecipazione agli incontri, se richiesto dal curatore, ecc;
- e) **esegua le seguenti distinte analisi di conformità per ciascuna singola unità immobiliare:**
 - a livello catastale;
 - a livello edilizio con analisi di tutte le pratiche edilizie, strutturali e **conformità di ogni singolo progetto** secondo una scansione progettuale temporale, ecc.
- f) **valuti il compendio caduto in fallimento avendo cura di esprimere il valore per ciascun lotto distinto di beni mobili e/o immobili, quali attività distinte.**



Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)
Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

B) COMPENDIO IMMOBILIARE OGGETTO DELLA PRESENTE VALUTAZIONE

Il compendio immobiliare caduto in fallimento è sito nei Comuni di:

- ❖ Pordenone (PN);
- ❖ Aviano, località Piancavallo (PN);
- ❖ Cordenons (PN).

Al fine di una più chiara ed esaustiva esposizione, si è proceduto a redigere molteplici elaborati peritali differenziati per ubicazione.

Oggetto della presente relazione (CONSULENZA TECNICA n. 3) è la valutazione di n. 6 unità commerciali, un magazzino ed un ufficio ricavati nell'ambito del fabbricato condominiale denominato "IL SASSO A1A" in Piancavallo di Aviano (PN), via Barcis n. 14, come di seguito identificati:

- ⇒ **NEGOZI: unità di vendita da P1 a P6;**
- ⇒ **UFFICIO: unità di vendita P7;**
- ⇒ **MAGAZZINO: unità di vendita P8.**

Gli immobili sono stati organizzati in n. 6 lotti di vendita al fine di intercettare le esigenze del mercato di riferimento, garantendo un'autonomia funzionale. Si evidenzia, a tal proposito, che è presente un'ulteriore unità catastale (fg. A/2 part. 896 sub. 9 - **unità P9**) che costituisce di fatto un servizio igienico comune alle unità P5-P6-P7. **Quota di 1/3 di detta unità, pertanto, costituisce parte integrante dei lotti di vendita n. 3 (unità P3+P6), n. 5 (unità P5) e n. 6 (unità P7), di seguito indicati nella presente relazione.**

NOTA INERENTE LE DUE UNITA' IMMOBILIARI RESIDUALI P10 e P49

Dagli accertamenti condotti presso l'Agenzia delle Entrate di Pordenone, la fallita risulta, altresì, titolare delle seguenti unità immobiliari:

LOTTO	Part.	Sub	Piano	Cat. - Cl.	Cons.	Rendita	Sup. catastale
P10	917	33	Piano S1	C/2 - 2	3 mq	€ 6,66	4 mq
P49	863	20	Piano S1	D/1		€ 113,62	



Dott. Paolo Berti

Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.

Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

Come emerso dall'attività di sopralluogo condotta dallo scrivente, trattasi di:

- ⇒ **unità P10** - ripostiglio di 3,1 mq (dimensioni interne: 1,96 x 1,58 m) ricavato al piano scantinato del condominio IL SASSO A1B. **Trattasi di un'unità isolata, ossia collocata nell'ambito di un fabbricato condominiale ove non sono presenti altri beni caduti in Fallimento, con la conseguenza che non può essere ipotizzata una vendita congiunta. In tali condizioni, la commerciabilità dell'unità risulta minima, rendendo percorribile l'ipotesi di abbandono in loco della stessa da parte della Curatela;**
- ⇒ **unità P49** - locale tecnico ad uso cabina elettrica a servizio del fabbricato LA VETTA, di cui al lotto D del Piano Particolareggiato "Buse di Villotta", già di proprietà della fallita. L'unità risulta, verosimilmente, gravata dalla servitù di cabina elettrica, transito ed elettrodotto di cui alla nota di trascrizione RG 12565, RP 9009 del 12.10.1998 a favore di ENEL ed a carico dell'intero mapp. 863 (area di sedime e pertinenza del fabbricato condominiale - cfr. *all. n. 4.2*). **Trattasi di un'unità isolata (ossia collocata nell'ambito di un fabbricato condominiale ove non sono presenti altri beni caduti in Fallimento) ed avente una specifica destinazione a servizio del compendio di terzi, con la conseguenza che se ne consiglia l'abbandono in loco da parte della Curatela.**



***Ripostiglio P10 presso il fabbricato
IL SASSO A1B.***



***Vano tecnico P49 presso il condominio
LA VETTA.***



Dott. Paolo Berti

Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.

Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

C) ACCERTAMENTI ESEGUITI

Sono state svolte le seguenti attività:

1. molteplici sopralluoghi in loco per il rilievo metrico e fotografico del compendio immobiliare oggetto di valutazione, con successiva predisposizione dei seguenti elaborati grafici:
 - ✓ n. 8 schede tecnico-descrittive delle unità residenziali da P1 a P8 (*all. n. 1.1*);
 - ✓ rilievo delle principali sistemazioni esterne del fabbricato condominiale in cui si collocano le unità *de quibus* (*all. n. 1.2*);
2. acquisizione della documentazione catastale di rito quale estratto di mappa, visure catastali, elenco subalterni, elaborato planimetrico e schede catastali delle unità oggetto di valutazione (*all. nn. 2.1-2.2-2.3-2.4-2.5*);
3. accesso presso l'ufficio tecnico del Comune di Aviano (PN), per l'acquisizione della documentazione edilizia inerente il fabbricato condominiale IL SASSO A1A (*allegati nn. da 7.1 a 7.5, 8, 9 e da 10 P1 a 10 P8*);
4. acquisizione presso gli uffici comunali del verbale D.G.C. del Comune di Aviano n. 194 del 25.11.2008 inerente l'approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione primaria del lotto A del PRPC "Buse di Villotta", con successivi svincoli fideiussori e atto di cessione delle aree pubbliche rep. 8399, racc. 3389 del 19.12.2008 notaio Claudio Volpe di Fontanafredda (*all. n. 3*);
5. acquisizione di copia dell'atto notarile attestante la proprietà dei beni (*all. n. 5.1*);
6. ispezione presso la Conservatoria dei RR. II. di Pordenone al fine di una verifica delle formalità pregiudizievoli gravanti sul compendio *de quo* (*all. n. 4 e seguenti*);
7. **analisi del mercato immobiliare locale quale elemento prodromico alla stima.**



Dott. Paolo Berti

Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.

Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

D) NOTE INERENTI GLI ACCERTAMENTI ESEGUITI E CARATTERISTICHE DELLA VENDITA FALLIMENTARE

- Tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione.
- E stato eseguito un rilievo architettonico del fabbricato con le principali sistemazioni esterne, restituendo il tutto nei files PDF allegati. *I file DWG degli schemi grafici di rilievo di cui agli allegati nn. 1.1-1.2 sono di proprietà esclusiva dello scrivente e non riproducibili né cedibili a terzi.*
- Sulle aree, alla data della presente perizia, non sono state eseguite analisi chimiche e/o verifiche del suolo/sottosuolo né indagini di tipo ambientale, come da prassi nelle procedure concorsuali.
- La vendita è a corpo per cui qualche differenza di consistenza non darà luogo ad alcuna variazione di prezzo.
- La vendita è **forzata** (art. 2919 e ss codice civile) per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto nello stato in cui si trovano oggi le unità, **senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità.** Non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale ed impiantistica del compendio, evidenziando che:
 - a. allo scrivente non è pervenuta alcuna documentazione/certificazione inerente la pratica di prevenzione incendi per la fornitura di GPL, né relativa agli altri allacciamenti di rete (acqua, fognatura, corrente elettrica, ecc.);
 - b. non si dispone degli **Attestati di Prestazione Energetica** e dei **libretti di impianto** delle diverse unità;
 - c. nella documentazione pervenuta allo scrivente non sono state reperite le dichiarazioni di conformità delle canne fumarie del fabbricato, le autorizzazioni per gli accessi dalla pubblica via, né la documentazione inerente l'allacciamento alle reti fognarie e di acquedotto.

Si precisa che **ogni attività di verifica preventiva del bene**, anche di tipo edilizio-urbanistico, compete all'aggiudicatario che avrà l'obbligo di visionare il bene.

Le verifiche di regolarità edilizia del compendio eseguite dallo scrivente ai fini estimativi sono state condotte sulla scorta della documentazione fornita dal Comune in occasione dell'accesso formale agli atti. Qualora dovesse emergere ulteriore documentazione, si provvederà ad un'integrazione.



Dott. Paolo Berti

Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.

Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

- Si rinvia al futuro amministratore condominiale ogni verifica degli aspetti edilizio-urbanistici, impiantistici, strutturali ecc. inerenti le parti comuni del fabbricato.
- Il sub. 9 part. 896 fg. A/2 in Aviano è costituito da un locale uso servizio igienico catastalmente qualificato come BENE COMUNE CENSIBILE ai subb. 5-6-7, indicati con le lettere P5-P6-P7. Quota di 1/3 di detta unità, pertanto, costituisce parte integrante dei lotti di vendita n. 3 (unità P3+P6), n. 5 (unità P5) e n. 7 (unità P7).
- Alla data del sopralluogo sono stati riscontrati presso l'unità P5 alcuni elementi di arredo (stufa, divani, sedie, ecc.), per i quali non risulta pervenuta alla Curatela alcuna formale rivendica. Oggetto di valutazione e vendita di cui al lotto 5, pertanto, è anche la componente mobiliare, stimata a corpo, in blocco e senza alcuna garanzia per vizi, difetti e/o mancanza di qualità. Si specifica che compete al futuro aggiudicatario lo smaltimento del materiale residuale presente in loco.
- Relativamente alle altre unità, oggetto di locazione, sarà il Curatore a fornire dettagli ulteriori nel relativo bando di gara. La valutazione dei lotti nn. 1-2-3-4-6 riguarda la sola componente immobiliare, nel presupposto che gli arredi e le attrezzature presenti sono di proprietà dei conduttori. Ogni onere per lo smaltimento del materiale residuale eventualmente presente è posto in capo all'aggiudicatario, essendo stato tale aspetto considerato in sede di formulazione della base d'asta.
- Rimane a carico di ciascun acquirente ogni onere relativo:
 - a. all'acquisizione dei libretti di impianto ed alla spesa per la redazione dell'APE (attestato di prestazione energetica) dell'unità, con rimborso entro e non oltre il rogito notarile alla Procedura, che vi provvederà materialmente;
 - a. alla spesa per l'aggiornamento catastale, con rimborso alla Procedura (che vi provvederà materialmente) entro e non oltre il rogito notarile;
 - b. alla regolarizzazione delle difformità edilizie evidenziate nel corso del presente elaborato e a quelle eventuali che dovessero emergere a seguito di più approfondite analisi, posto che ogni accertamento in materia compete al futuro aggiudicatario;
 - c. alla verifica ed eventuale integrazione della documentazione inerente gli aspetti impiantistici (impianto termico, canne fumarie, ecc.) e strutturali delle unità;
 - d. allo smaltimento dei rifiuti eventualmente presenti in loco.

Di tutto quanto sopra si è tenuto conto in sede di formulazione dei valori a base d'asta fallimentare delle diverse unità oggetto della presente consulenza tecnica.



Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)
 Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

1.0 IDENTIFICAZIONE CATASTALE E PROPRIETÀ

Il compendio di cui trattasi è ricavato nell'ambito del fabbricato condominiale "IL SASSO A1A" sito al civico n. 14 di via Barcis in Piancavallo, località turistica montana di Aviano (PN), e risulta come di seguito articolato:

- **n. 6 negozi** ai piani terra e primo, di cui n. 2 dotati di ampia terrazza;
- **n. 1 ufficio** al piano secondo;
- **n. 1 magazzino** al piano scantinato.

I beni immobili risultano come di seguito catastalmente censiti (*all. n. 2.2*):

Comune di Aviano (PN) – Catasto fabbricati: SEZIONE A, FOGLIO 2

Identificativo dei lotti	Fg.	Part.	Sub.	Piano	Cat. - Cl.	Cons.	Rendita
P1	A/2	896	1	Piano T	C/1 - cl. 4	126 mq	€ 1.978,24
P2	A/2	896	2	Piano T	C/1 - cl. 4	126 mq	€ 1.978,24
P3	A/2	896	3	Piano T	C/1 - cl. 4	126 mq	€ 1.978,24
P4	A/2	896	4	Piano T	C/1 - cl. 4	126 mq	€ 1.978,24
P5	A/2	896	5	Piano 1	C/1 - cl. 4	55 mq	€ 863,52
P6	A/2	896	6	Piano 1	C/1 - cl. 4	42 mq	€ 659,41
P7	A/2	896	7	Piano 2	A/10 - cl. 1	2 vani	€ 469,98
P8	A/2	896	8	Piano S1	C/2 - cl. 2	278 mq	€ 617,37
P9 - BCC ai subb. 5-6-7	A/2	896	9	Piano 1	A/2 - cl. 1	1 vani	€ 90,38
BCNC	A/2	896	10	Piano S1-T			
BCNC ai subb. 5-6-7	A/2	896	11	Piano T-1			

Il sub. 9 part. 896 fg. A/2 in Aviano è costituito da un locale uso servizio igienico catastalmente qualificato come **BENE COMUNE CENSIBILE** ai subb. 5-6-7, ossia unità P5-P6-P7.

Area di sedime e pertinenza

Il fabbricato condominiale insiste su un'area di 1.330 mq catastali (*all. n. 2.2*):

Foglio	Particella	Qualità	Cl.	Superficie	Note
A/2	896	ente urbano		1.330 mq	Ente urbano del fabbricato IL SASSO A1A

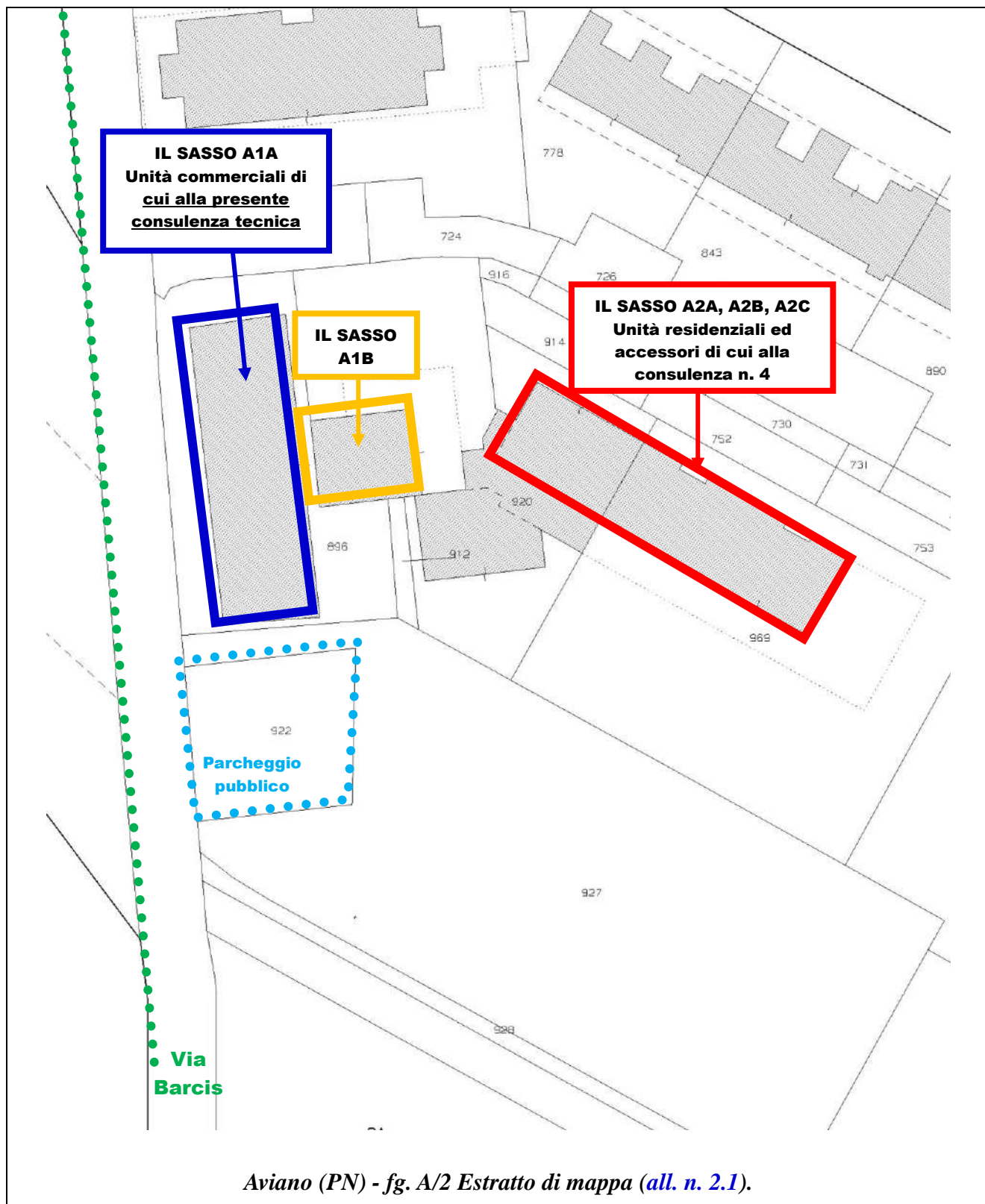


Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

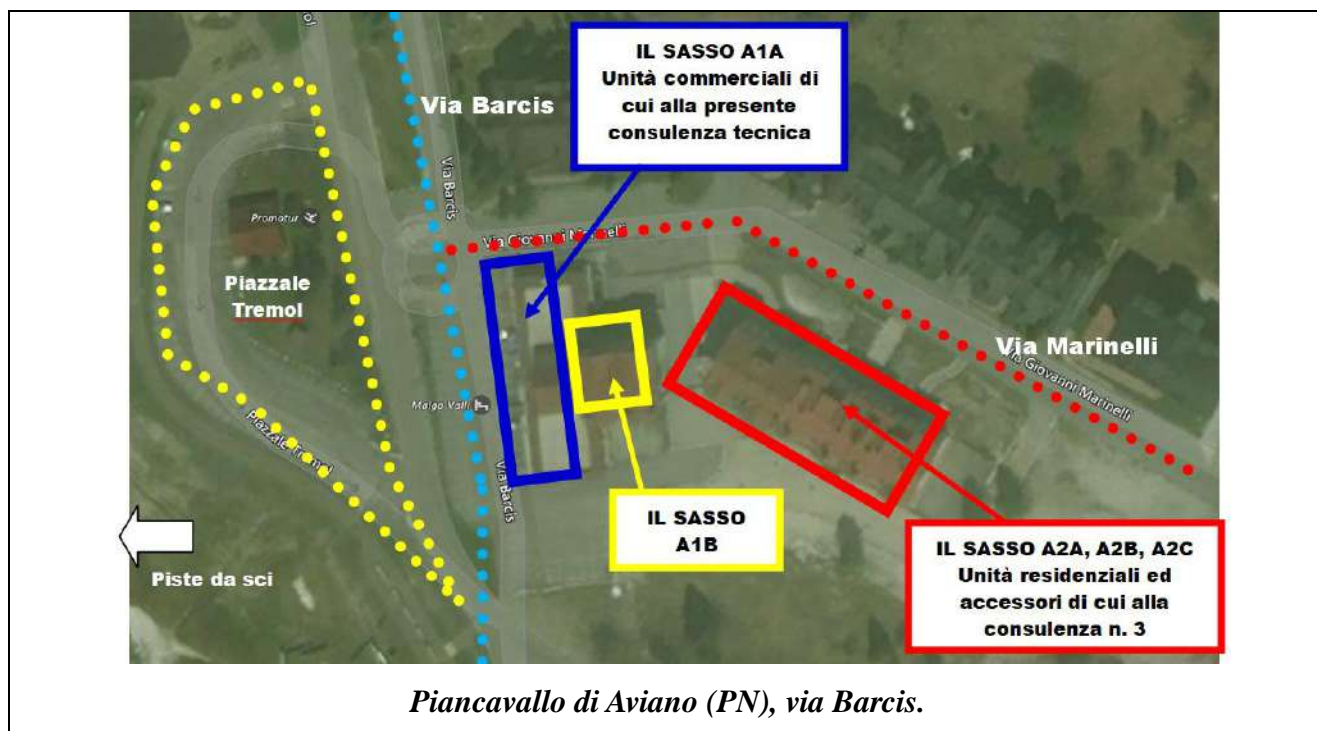
Di seguito si riportano estratto di mappa catastale e vista aerea con perimetrazione del complesso de quo, al fine di una migliore localizzazione delle unità oggetto di valutazione.



Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dotpaoloberti.it



NOTA INERENTE LA FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Ai fini della presente vendita, le unità catastalmente autonome sono state suddivise in n. 6 lotti di vendita distinti, come di seguito composti:

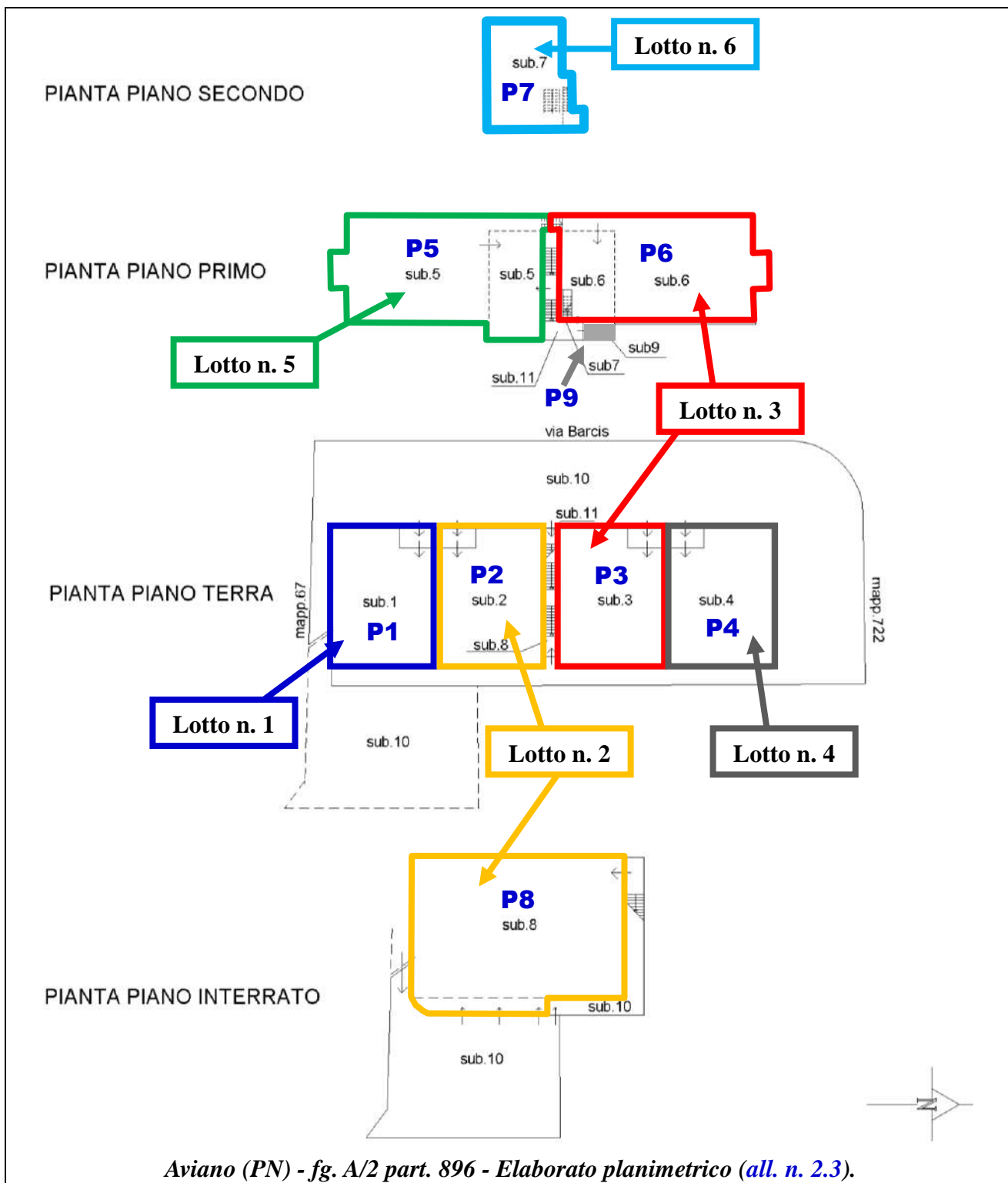
FORMAZIONE DEI MICRO-LOTTI DI VENDITA	
COMUNE DI AVIANO (PN) località PIANCAVALLO	
Lotto n. 1	UNITA' P1 - Negozio al piano terra, interno 1 CF fg. A/2 part. 896 sub. 1
Lotto n. 2	UNITA' P2 - Negozio al piano terra, interno 2 CF fg. A/2 part. 896 sub. 2
	UNITA' P8 - Magazzino al piano scantinato CF fg. A/2 part. 896 sub. 8
Lotto n. 3	UNITA' P3 - Negozio al piano terra, interno 3 CF fg. A/2 part. 896 sub. 3
	UNITA' P6 - Negozio con ampio terrazzo al piano primo, interno 6 CF fg. A/2 part. 896 sub. 6 (+ quote comproprietà subb. 9-11, beni comuni ai subb. 5-6-7)
Lotto n. 4	UNITA' P4 - Negozio al piano terra, interno 4 CF fg. A/2 part. 896 sub. 4
Lotto n. 5	UNITA' P5 - Negozio con ampio terrazzo al piano primo, interno 5 CF fg. A/2 part. 896 sub. 5 (+ quote comproprietà subb. 9-11, beni comuni ai subb. 5-6-7)
Lotto n. 6	UNITA' P7 - Ufficio al piano secondo, interno 7 CF fg. A/2 part. 896 sub. 7 (+ quote comproprietà subb. 9-11, beni comuni ai subb. 5-6-7)



Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)
Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

Segue estratto dell'elaborato planimetrico del fabbricato condominiale **IL SASSO A1A**, con identificazione delle unità oggetto di vendita in esso ricavate (all. n. 2.3). La colorazione adottata per perimetrare le diverse unità corrisponde alla formazione dei lotti di vendita di cui alla nota precedente.



Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)
Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

In merito alla regolarità catastale delle diverse unità, si rinvia all'analisi specifica condotta nell'ambito dei diversi paragrafi del **capitolo 4.0** della presente relazione.

Si evidenzia sin d'ora che dovrà essere predisposto un aggiornamento catastale con rilevanza sull'elaborato planimetrico in funzione di una diversa delimitazione delle unità P3 e P4.

Come da precisa indicazione della Curatela, **rimane a carico di ciascun acquirente la spesa relativa alla regolarizzazione catastale di ogni singola unità, con rimborso alla Procedura (che vi provvederà materialmente) entro e non oltre il rogito notarile.**



Dott. Paolo Berti

Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.

Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

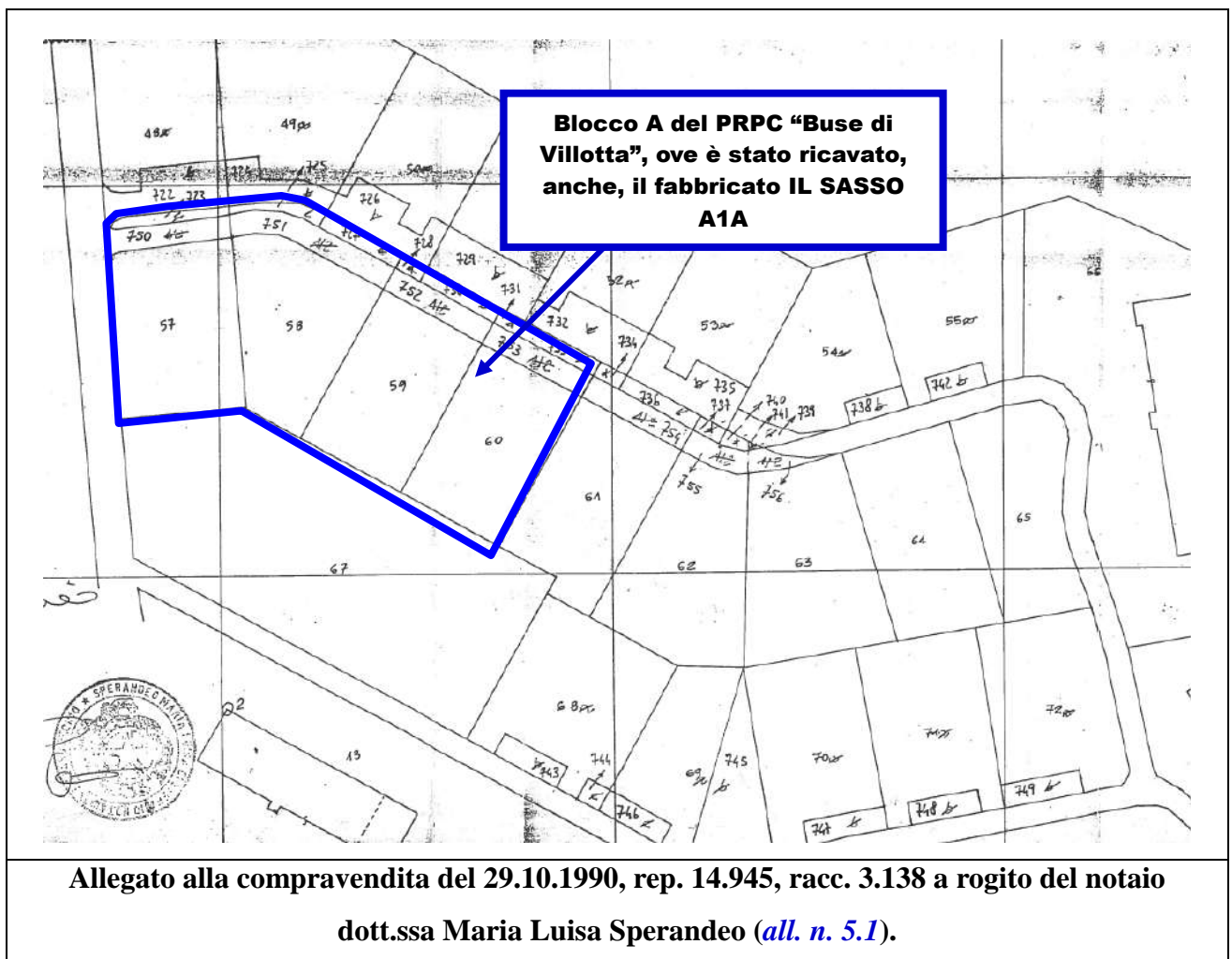
Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

1.1 Proprietà

I fabbricati condominiali “IL SASSO” in cui sono ricavate le unità *de quibus* sono stati realizzati tra il 2006 ed il 2014 dall’odierna fallita su terreni di proprietà.

Nella fattispecie, allo scrivente è pervenuto l’atto di **compravendita del 29.10.1990, rep. 14.945, racc. 3.138 a rogito del notaio dott.ssa Maria Luisa Sperandeo di Azzano Decimo, registrato a Pordenone il 15.11.1990 al n. 3787 serie IV (all. n. 5.1).**

Di seguito si riporta estratto di mappa catastale vigente all’epoca del rogito, utile ad una ricostruzione dell’attuale identificazione catastale del compendio trasferito:



Nell’ambito della compravendita, pervenivano alla fallita **anche** i terreni su cui sarebbe stato successivamente edificato il complesso denominato IL SASSO (blocco A del PRPC “Buse di Villotta”), come da seguente tabella di comparazione tra i mappali originari oggetto di compravendita e l’attuale identificazione catastale:

Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)
 Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

**Compravendita del 29.10.1990, rep. 14.945, racc. 3.138 a rogito del notaio dott.ssa
 Maria Luisa Sperandeo (all. n. 5.1).**

QUOTA-PARTE DEI TERRENI OGGETTO DI COMPRAVENDITA	IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE	DESTINAZIONE / ATTUALE PROPRIETA'
<p>Acquisto in quota 1/1</p> <p>Aviano (PN) - Catasto terreni:</p> <ul style="list-style-type: none"> • sez. A fg. 2 part. 57 di 1.340 mq; • sez. A fg. 2 part. 58 di 1.255 mq; • sez. A fg. 2 part. 59 di 1.255 mq; • sez. A fg. 2 part. 60 di 1.260 mq; • sez. A fg. 2 partt. 723-725-727-728-730-731-733 di complessivi 470 mq; • sez. A fg. 2 partt. 750-751-752-753 di complessivi 805 mq. <p style="text-align: center;">TOTALE: 6.385 mq.</p>	<p>Aviano (PN) - Catasto terreni:</p> <ul style="list-style-type: none"> • sez. A fg. 2 part. 896 di 1.330 mq - ente urbano; • sez. A fg. 2 part. 920 di 875 mq - ente urbano; • sez. A fg. 2 part. 917 di 860 mq - ente urbano; • sez. A fg. 2 part. 969 di 2.400 mq - ente urbano; • sez. A fg. 2 part. 912 di 45 mq; • sez. A fg. 2 partt. 727-728-730-731-733-752-753-914-916 di complessivi 875 mq. <p style="text-align: center;">TOTALE: 6.385 mq.</p>	<p><u>BLOCCO A DEL P.P.</u> “Buse di Villotta”, di cui alle unità di vendita da P1 a P48.</p>

I terreni, per complessivi 6.385 mq catastali, corrispondono alle aree di pertinenza e sedime dei n. 5 fabbricati del complesso “IL SASSO”. Nella fattispecie, i mapp.li 896, 917, 920 e 969 rappresentano gli enti urbani dei 4 fabbricati, mentre i rimanenti mapp.li costituiscono l’area esterna del complesso residenziale, con percorsi pedonali e carrabili.

[Si rinvia alla verifica degli atti di provenienza da parte del notaio incaricato per la vendita.](#)



Dott. Paolo Berti**Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.****Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391**

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it**1.2 Formalità pregiudizievoli**

Dall'ispezione ipotecaria del 21.09.2017 presso la **CONSERVATORIA DEI RR. II. DI PORDENONE** si è rilevata la presenza della seguente formalità pregiudizievole a carico del compendio *de quo* (*allegato n. 4*):

1. iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di apertura credito di cui alla nota RG 8765, RP 2456 del 16.05.2006, a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese **contro** la fallita sulla quota di proprietà di 1/1 dei seguenti beni in Comune di Aviano (*all. n. 4.3*):

- CF - fg. A/2 part. 896 sub. 4 - cat. C/1, Via Barcis, p. T, 126 mq;
- CF - fg. A/2 part. 896 sub. 5 - cat. C/1, Via Barcis, p. 1, 55 mq;
- CF - fg. A/2 part. 896 sub. 8 - cat. C/2, Via Barcis, p. S1, 278 mq;
- CF - fg. A/2 part. 896 sub. 9 - cat. A/2, Via Barcis, p. 1, 1 vano;
- CF - fg. A/2 part. 896 sub. 10 - ente comune, Via Barcis, p. S1-T;
- CF - fg. A/2 part. 896 sub. 11 - ente comune, Via Barcis, p. T-1;
- CF - fg. A/2 part. 896 sub. 1 - cat. C/1, Via Barcis, p. T, 126 mq;
- CF - fg. A/2 part. 896 sub. 2 - cat. C/1, Via Barcis, p. T, 126 mq;
- CF - fg. A/2 part. 896 sub. 3 - cat. C/1, Via Barcis, p. T, 126 mq;
- CF - fg. A/2 part. 896 sub. 6 - cat. C/1, Via Barcis, p. 1, 42 mq;
- CF - fg. A/2 part. 896 sub. 7 - cat. A/10, Via Barcis, p. 2, 2 mq.

Capitale: € 900.000,00. - Totale: € 1.620.000,00. - Durata: 10 anni.

È seguita l'annotazione RG 19547, RP 3145 del 22.10.2007 per la **restrizione ipotecaria** delle diverse unità del condominio IL SASSO A1B edificate sull'originaria porzione di 385 mq dell'area scoperta di cui al sub. 10 fg. A/2 part. 896 sopra menzionato (*all. n. 4.3*).

L'originario sub. 10 part. 896 fg. A/2 gravato da ipoteca, infatti, è stato oggetto di successivo frazionamento con ricavo della part. 909 di 385 mq che, unitamente alle partt. 911, 913, 915, ha concorso a formare la part. 917 fg. A/2 in Aviano. Su quest'ultima, la fallita ha eretto il secondo edificio del lotto A1 (condominio IL SASSO A1B), ottenendo dall'istituto di credito lo svincolo dall'ipoteca per le molteplici unità (alloggi ed autorimesse) di nuova costituzione.

Rimane in ipoteca l'intero compendio de IL SASSO A1A, oggetto della presente valutazione.



Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)
Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

1.3 Servitù

Dall'ispezione ipotecaria del 21.09.2017 presso la Conservatoria dei RR. II. di Pordenone non si è rilevata la presenza di servitù a favore o contro le unità de quibus.

In loco è stato, tuttavia, verificato come l'accesso all'area scoperta retrostante di cui al sub. 10 part. 896 fg. A/2 in Aviano avvenga, di fatto, mediante transito su una fascia di terreno asfaltato catastalmente ricompreso in larga parte nella part. 927 fg. A/2. **È, pertanto, costituita nei fatti una servitù di transito a favore dell'area scoperta del mapp. 896 fg. A/2 in Aviano ed a carico del mapp. 927 fg. A/2 in Aviano (esso stesso caduto in Fallimento, ma oggetto di vendita separata).**

Si evidenzia, altresì, la presenza di alcune servitù di carattere condominiale gravanti sulle unità oggetto di valutazione.

Allo scrivente non è pervenuta alcuna documentazione inerente il regolamento condominiale del fabbricato IL SASSO A1A, né le relative tabelle millesimali per la ripartizione delle spese condominiali. **Si rinvia al futuro amministratore ogni incombenza in materia, con la precisazione che le valutazioni a base d'asta fallimentare formulate per le diverse unità sono da intendersi al netto degli arretrati sulle spese condominiali, che rimangono in capo alla**
Procedura.



Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)
 Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

1.4 Stato di possesso

A. Contratto di locazione ad uso non abitativo per il negozio P1 (all. n. 6.1)

L'accordo è stato stipulato dall'odierna fallita in data 19.09.2008 e registrato a Pordenone in data 08.10.2008 al n. 8224 mod. III. La durata prevista è di anni 6 a decorrere dal 01.11.2008, rinnovabile per stessa durata sino ad intervento di disdetta a mezzo R.R. almeno sei mesi prima della scadenza. Il canone pattuito è di € 5.400,00 annui (= € 450,00/mese).

Sono seguiti n. 2 subentri, senza ulteriori variazioni contrattuali:

- un primo subentro in data 17.12.2009, con efficacia dal 01.01.2010 (all. n. 6.1.2);
- un secondo subentro in data 15.04.2013 con efficacia nello stesso giorno (all. n. 6.1.3).

B. Contratto di locazione per le unità P2 e P8 (all. n. 6.2)

L'accordo è stato stipulato dall'odierna fallita in data 09.01.2006 e registrato a Pordenone in data 12.01.2006 al n. 190 mod. III. La durata prevista è di anni 6 a decorrere dal 01.01.2006, rinnovabile per stessa durata sino ad intervento di disdetta a mezzo R.R. almeno sei mesi prima della scadenza.

Il canone pattuito è di € 6.000,00 annui oltre IVA (= € 500,00/mese + IVA).

L'art. 5 dell'accordo di locazione prevede che *"il sub. 8 viene concesso a titolo sperimentale, per due anni, senza canone ma con l'impegno da parte [conduttrice] di collocarvi due saune che in ogni caso resteranno in dotazione alla palestra"*.

C. Contratto di locazione ad uso non abitativo per le unità P3, P4, P6, P7 e P8 (all. n. 6.3)

L'accordo è stato stipulato dall'odierna fallita in data 18.04.2011 e registrato a Pordenone in data 12.05.2011 al n. 3657 mod. 3. La durata prevista è di anni 6 a decorrere dal 01.06.2011, rinnovabile per stessa durata sino ad intervento di disdetta a mezzo R.R. almeno sei mesi prima della scadenza.

Il canone originariamente pattuito in € 25.200,00 annui oltre IVA (= € 2.100,00/mese + IVA) è stato sospeso sino al 31.03.2012 in ragione di interventi di ristrutturazione necessari per la messa in esercizio dei locali da parte del conduttore.

Si evidenzia che l'unità P8 ad uso magazzino risulta attualmente locata a due soggetti diversi. alcuna pratica edilizia risulta per il cambio di destinazione d'uso della stessa a "palestra", come da precisi accordi di cui al contratto in allegato n. 6.2.

Il Curatore nell'avviso di vendita fornirà ulteriori dettagli sulle locazioni in corso.



Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

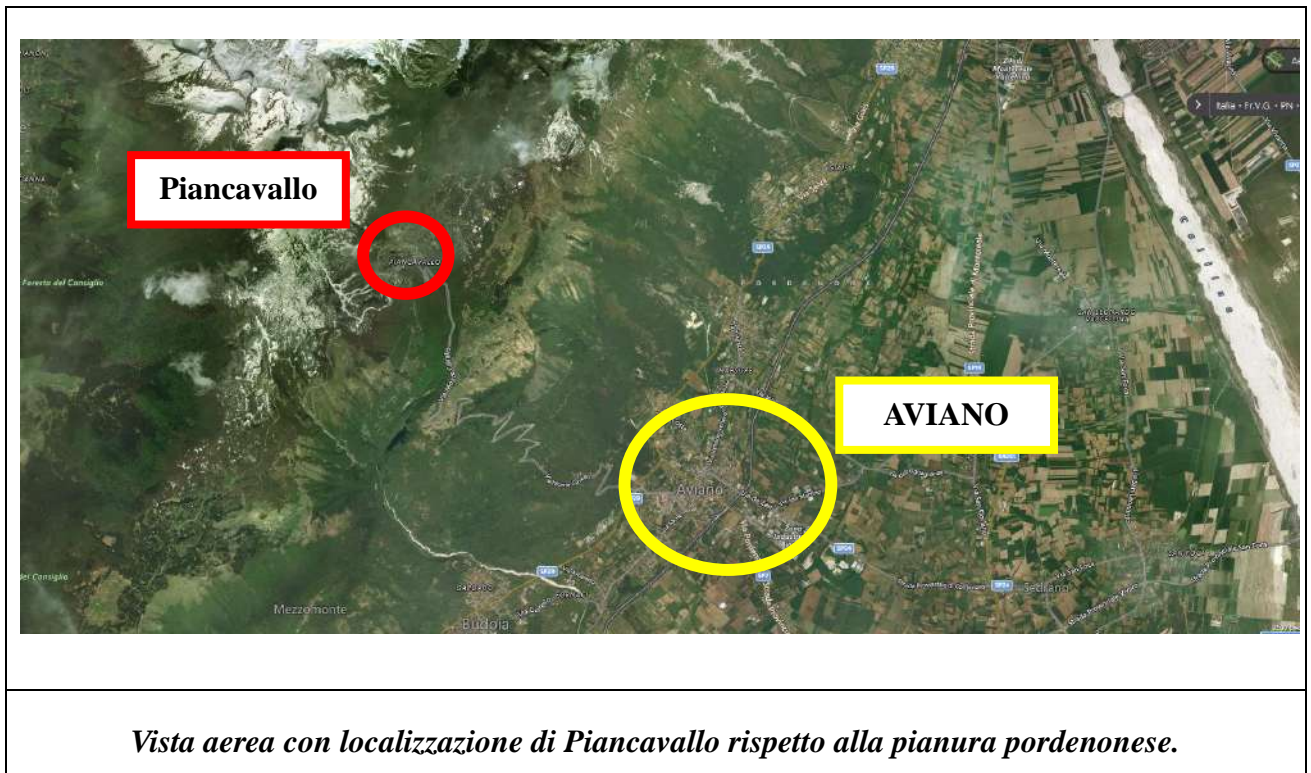
2.0 UBICAZIONE DEL COMPENDIO

Le unità di cui trattasi sono ricavate di un fabbricato frontestrada denominato **IL SASSO A1A**, primo di 5 lotti di realizzazione del comparto A del Piano Particolareggiato “Buse di Villotta”, approvato in variante dal Comune di Aviano con DCC n. 68 del 19.03.1990.

L’ambito A di sviluppo del piano particolareggiato prevedeva complessivamente due stralci:

- **il primo (A1)** collocato ad est, in affaccio su via Barcis, articolato a sua volta in due edifici, di cui uno a destinazione commerciale/di servizio (IL SASSO A1A, **ove si collocano le unità da P1 a P9**) ed uno a destinazione residenziale (IL SASSO A1B, collocato sul retro ed accessibile da via Marinelli);
- **il secondo (A2)** in posizione più arretrata, inserito nel contesto della viabilità interna al PRP, successivamente denominata via Marinelli. Il blocco A2 è stato oggetto di tre interventi edilizi autonomi per la realizzazione delle tre residenze IL SASSO A2A, A2B ed A2C ove si collocano le unità residenziali e le autorimesse oggetto della consulenza tecnica n. 4.

Il complesso si colloca nell’ambito della località turistica di Piancavallo, in Comune di Aviano (PN), nota per gli impianti sciistici invernali rivolti all’utenza della pedemontana pordenonese.



Dott. Paolo Berti

Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.

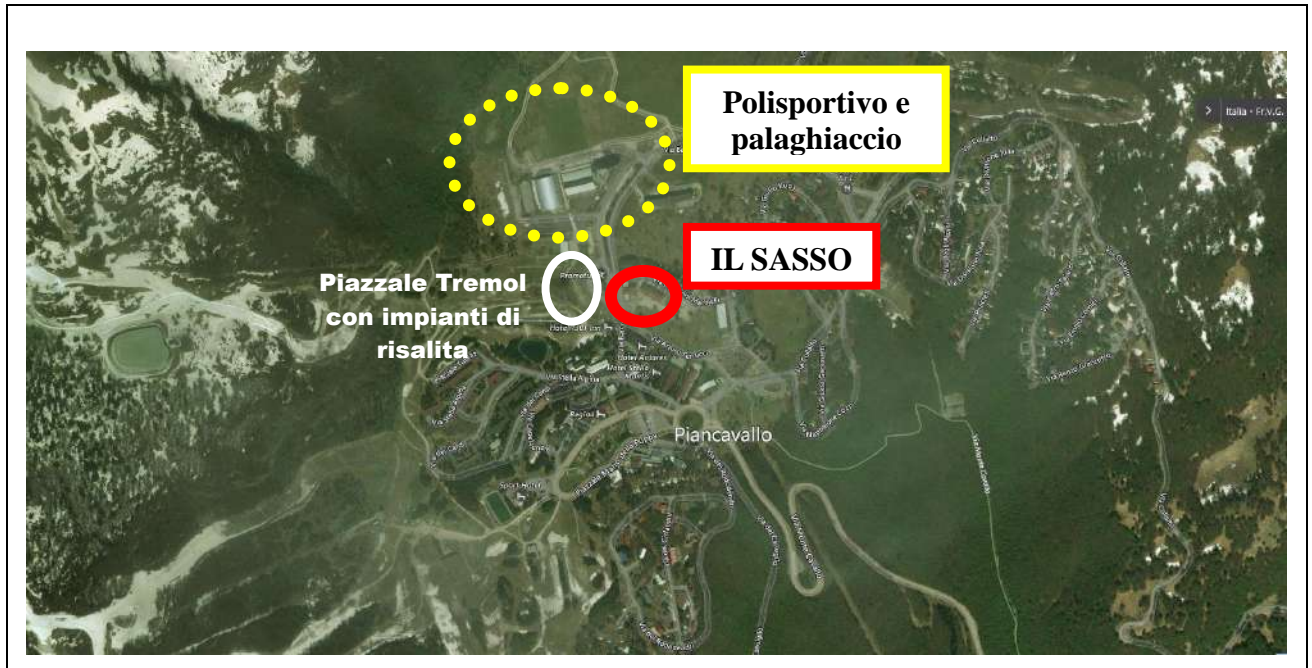
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

Le Residenze “IL SASSO” godono complessivamente di un posizionamento non centralissimo rispetto all’abitato di Piancavallo, pur beneficiando della vicinanza dei principali impianti di risalita che partono da Piazzale Tremol, nonché del Palaghiaccio e del polisportivo comunale.

Per l’utenza estiva, si evidenzia la collocazione di Piancavallo nel cuore del gruppo dolomitico del Cavallo, nonché la presenza di un “bike park”.



Con accesso agli atti presso il Comune di Aviano (PN), è stata acquisita copia della DCC n. 194 del 25.11.2008 con cui lo stesso ente approvava il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria del blocco A, realizzate dalla fallita a scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione per i fabbricati del complesso IL SASSO (*allegato n. 3*).

Veniva contestualmente autorizzato lo svincolo delle polizze fideiussorie e deliberata l’acquisizione da parte del Comune delle aree pubbliche di cui all’atto rep. 8399, racc. 3389 del 19.12.2008 notaio Claudio Volpe di Fontanafredda.



Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

3.0 INQUADRAMENTO EDILIZIO

Con accesso presso l'Ufficio tecnico comunale di Aviano, sono state acquisite dallo scrivente le seguenti pratiche edilizie inerenti il compendio di cui trattasi:

Allegati	Titoli autorizzativi
<p style="text-align: center;">7.1</p> <p>Pratica edilizia n. 99/0282</p>	<p>Concessione ad eseguire attività edilizia n. 015/00 del 09.03.2000, prot. 1838 rilasciata dal Comune di Aviano alla società fallita per i lavori di “costruzione di fabbricato ad uso commerciale denominato IL SASSO” (all. n. 7.1).</p> <p>In allegato alla presente relazione è, altresì, riportato:</p> <ul style="list-style-type: none"> • richiesta di concessione edilizia prot. 15433 del 12.07.1999 (all. n. 7.1.1); • n. 3 tavole grafiche (all. n. 7.1.2); • relazione illustrativa (all. n. 7.1.3); • relazione L. 13 (all. n. 7.1.4); • parere favorevole ASS n. 6 del 08.02.2000 (all. n. 7.1.5); • denuncia di inizio lavori del 07.07.2000, prot. 14.839 (all. n. 7.1.6).
<p style="text-align: center;">7.2</p> <p>Pratica edilizia n. 117/00</p>	<p>Comunicazione di inizio lavori a seguito di silenzio assenso del 03.08.2001, prot. 16362 trasmessa dalla fallita con riferimento ai lavori di <u>VARIANTE</u> alla CE 015/00 (all. n. 7.2).</p> <p>In allegato alla presente relazione è, altresì, riportato:</p> <ul style="list-style-type: none"> • richiesta di concessione edilizia prot. 9328 del 04.05.2001 (all. n. 7.2.1); • n. 2 tavole grafiche (all. n. 7.2.2); • proroga dell'Ispektorato Ripartimentale Foreste prot. 3590 del 15.05.2002 per il cantiere edilizio (all. n. 7.2.3).
<p style="text-align: center;">7.3</p> <p>Pratica edilizia n. 03/0186</p>	<p>Denuncia di inizio attività prat. 03/0186 del 21.05.2003 presentata dalla società fallita per i lavori di <u>VARIANTE</u> alla CE 015/00 e al silenzio assenso del 03.08.2001 (all. n. 7.3).</p> <p>In allegato alla presente relazione è, altresì, riportato:</p> <ul style="list-style-type: none"> • n. 2 tavole grafiche (all. n. 7.3.1).



Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

Allegati	Titoli autorizzativi
<p style="text-align: center;">7.4</p> <p>Pratica edilizia n. 03/0458</p>	<p>Denuncia di inizio attività prot. 27576 del 24.11.2003 presentata dalla società fallita per i lavori di <u>realizzazione “di una piccola scala di servizio ed un wc ad uso esclusivo dell’ufficio” (all. n. 7.4).</u></p> <p>In allegato alla presente relazione è, altresì, riportato:</p> <ul style="list-style-type: none"> • n. 1 tavola grafica (<i>all. n. 7.4.1</i>); • presa d’atto del Comune prot. 27576 del 02.12.2003 (<i>all. n. 7.4.2</i>); • comunicazione di inizio lavori del 19.12.20013, prot. 29781 (inizio lavori in data 14.12.2003 - <i>all. n. 7.4.3</i>); • comunicazione di fine lavori del 19.12.2003, prot. 29783 (<i>all. n. 7.4.4</i>).
<p style="text-align: center;">7.5</p> <p>Pratica edilizia n. 03/0519</p>	<p>Concessione ad eseguire attività edilizia IN SANATORIA n. 28/04 del 25.03.2004, prot. 8807 rilasciata dal Comune di Aviano alla società fallita per i lavori in “<i>difformità alla CE 15/00 del 09.03.2000 e successive varianti (volume in ampliamento mc 81,380)</i>” (<i>all. n. 7.5</i>).</p> <p>In allegato alla presente relazione è, altresì, riportato:</p> <ul style="list-style-type: none"> • richiesta di concessione edilizia in sanatoria prot. 30530 del 30.12.2003 (<i>all. n. 7.5.1</i>); • n. 3 tavole grafiche (<i>all. n. 7.5.2</i>); • parere favorevole ASS n. 6 del 15.03.2004 (<i>all. n. 7.5.3</i>); • proroga dell’Ispettorato Ripartimentale Foreste prot. 53555 del 28.05.2004 per il cantiere edilizio (<i>all. n. 7.5.4</i>).

In merito alla regolarità edilizio-urbanistica delle diverse unità, si rinvia all’analisi specifica condotta nell’ambito dei diversi sotto-paragrafi **del capitolo 4.0** della presente relazione.

Si precisa sin d’ora che ogni attività di verifica preventiva del bene, anche di tipo edilizio-urbanistico, compete a ciascun aggiudicatario, che avrà l’obbligo di visionare il bene.



Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)
Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

CERTIFICATI DI AGIBILITA'

Sono stati acquisiti i seguenti certificati di agibilità:

- agibilità prot. 1339 del 21.01.2004 relativa ai subb. nn. 1-2 part. 896 fg. A/2 in Aviano, realizzati in forza delle pratiche edilizie n. 15/2000 (99/0282), 117/2001, 03/0186, 03/0458 (*all. n. 8.1*);
- agibilità prot. 29784 del 24.12.2003 relativa al sub. n. 3 part. 896 fg. A/2 in Aviano, realizzato in forza delle pratiche edilizie n. 15/2000 (99/0282), 117/2001, 03/0186, 03/0458 (*all. n. 8.2*);
- agibilità prot. 21019 del 10.06.2004 relativa ai subb. nn. 4-5-6-7-8-9 part. 896 fg. A/2 in Aviano, realizzati in forza delle pratiche edilizie n. 15/2000 (99/0282), 117/2001, 03/0186, 03/0458 e 03/0519 (*all. n. 8.3*).

Allo scrivente sono, altresì, pervenute le asseverazioni di rito di cui all'*allegato n. 8.4* in materia di inizio/ultimazione lavori (10.07.2000 - 04.09.2003), regolare esecuzione dell'isolamento termico, L.13/89.

CERTIFICATI DI COLLAUDO STATICO

Per il condominio IL SASSO A1A è stato rilasciato il certificato di collaudo statico del 21.06.2002 di cui all'*allegato n. 9*, depositato ai Servizi Tecnici Regionali al n. 27907 del 21.06.2002.

PRATICHE AI FINI ANTINCENDIO

Allo scrivente non è pervenuta alcuna documentazione/certificazione inerente la pratica di prevenzione incendi per la fornitura di GPL, con la conseguenza che **ogni onere ed accertamento in materia competerà al futuro aggiudicatario.**

DOCUMENTAZIONE INERENTE LA COMPONENTE IMPIANTISTICA

Allo scrivente sono pervenute:

- le dichiarazioni di conformità degli impianti idrotermosanitari di tutte le 8 unità principali, con sola esclusione del servizio igienico comune P9 (*all. da 10.P1 a 10.P8*);
- le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrici di tutte le 8 unità principali, con sola esclusione del servizio igienico comune P9 (*all. da 11.P1 a 11.P8*).

Si evidenzia che, pur in presenza di un certificato di agibilità rilasciato per l'intero compendio



Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)
Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

(*allegati nn. 8.1, 8.2 e 8.3*), nella documentazione pervenuta allo scrivente non sono state reperite:

- ❖ la dichiarazione di conformità delle canne fumarie del fabbricato;
- ❖ le autorizzazioni per gli accessi dalla pubblica via;
- ❖ la documentazione inerente l'allacciamento alle reti fognarie e di acquedotto.

Si rinvia ogni accertamento in materia alla parte acquirente.

Non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale ed impiantistica dei fabbricati, con la conseguenza che ogni attività di verifica preventiva del bene e successivo adeguamento/integrazione compete all'aggiudicatario che avrà l'obbligo di visionare i beni.

Nell'ambito delle descrizioni immobiliari di cui al *capitolo 4.0* della presente relazione sono state evidenziate le principali criticità in termini di dotazioni impiantistiche, cui dovrà far seguito una più precisa analisi da parte del futuro aggiudicatario.

Non si dispone degli **Attestati di Prestazione Energetica** e dei **libretti di impianto** delle diverse unità, **con la conseguenza che ogni costo per il loro reperimento/nuova redazione è posto in capo al futuro acquirente, con rimborso alla Procedura (che vi provvederà materialmente) entro e non oltre il rogito notarile.**



Dott. Paolo Berti

Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.

Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it**4.0 DESCRIZIONE IMMOBILIARE ANALITICA DELLE DIVERSE UNITA'**

Le unità di cui trattasi si collocano nell'ambito di un fabbricato dei primi anni 2000 denominato IL SASSO A1A, con collocazione prossima a piazzale Tremol, punto di partenza di buona parte delle piste da sci del comprensorio di Piancavallo.

Il fabbricato si caratterizza per una pianta rettangolare con dimensione principale orientata da nord a sud, e si suddivide (per sviluppo verticale) in due porzioni sfalsate di circa 1,30 m:

- **la metà a sud**, con articolazione su quattro piani di cui quello inferiore seminterrato:
 - piano seminterrato - unità P8;
 - piano terra - unità P1 e P2;
 - piano primo - unità P5;
 - piano secondo - unità P7.
- **la metà a nord**, con articolazione su due piani di cui quello inferiore al livello di campagna:
 - piano terra - unità P3 e P4;
 - piano primo - unità P6 e P9.

Caratteristiche strutturali comuni del condominio (come indicate nel certificato di collaudo pervenuto allo scrivente - *all. n. 9*):

- strutture verticali in setti e telai in c.a.;
- solai tipo "lastra" di vario spessore;
- scale di collegamento in soletta di c.a. da 15 cm. Pianerottoli con soletta da 20 cm;
- presenza di terrazzi di copertura con guaina bituminosa e pavimentazione in lastre di seminato;
- porzione del tetto a falde con guaina bituminosa;
- tamponamenti dello scantinato in blocchi cls forati spessore 20 cm;
- tamponamenti dei piani fuori-terra in laterizio semipieno spessore 20 cm.

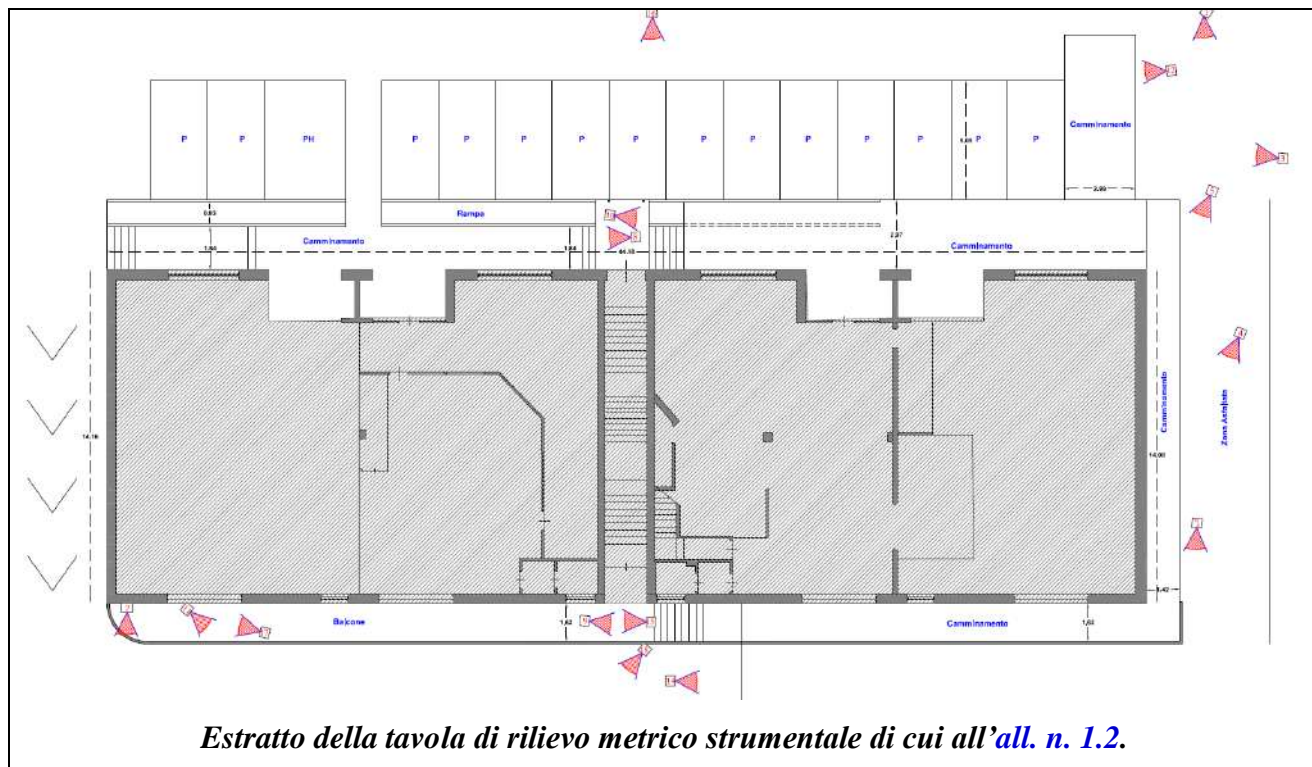
Esterni e parti comuni (si rinvia al rilievo metrico strumentale di cui all'*all. n. 1.2*): l'area risulta urbanizzata in virtù delle opere realizzate dall'odierna fallita in adempimento dell'atto unilaterale d'obbligo sottoscritto con il Comune nel 1993. Le opere di urbanizzazione primaria sono state collaudate, come attestato dalla DCC n. 164 del 2008 riportata *in allegato n. 3*.



Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it



L'area antistante il fabbricato risulta in larga parte asfaltata, con ricavo di n. 14 posti auto scoperti di relazione per normo-dotati e n. 1 posto auto per portatori di handicap. Il fabbricato risulta perimetrato su tre lati (ovest, nord ed est) da un camminamento su cui affacciano gli ingressi principali e di servizio delle unità al p.T. A sud una rampa conduce all'area scoperta retrostante. Centralmente, sul prospetto ovest, è ricavato l'ingresso al vano scale comune delle unità soprastanti (sub. 11, bcnc alle unità P5-P6-P7), servito da servoscala.

Il fabbricato presenta nel complesso alcuni scrostamenti ed alterazioni cromatiche connessi ad una non perfetta tenuta dei manti di impermeabilizzazione. Danneggiamenti dei rivestimenti.



Prospetto ovest.



Prospetto sud.

Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it



Prospetto est.



Corte scoperta sub. 10.



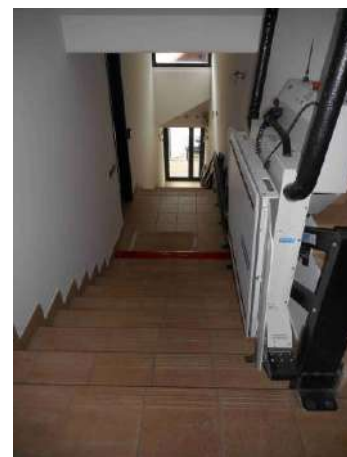
Camminamento ad est.



Contatori enel nel sottoscala sub. 10, bcnc a tutti i subalterni.



Sottoscala comune.



Servoscala interno al sub. 11, bcnc alle unità P5-P6-P7.



Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)
Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

Il condominio, in base alle informazioni in possesso dello scrivente, è dotato di allacciamenti alle reti pubbliche di distribuzione acqua e corrente (con contatori nel sottoscala condominiale), oltre a quella fognaria. **Allo scrivente non è pervenuta alcuna documentazione/certificazione inerente la pratica di prevenzione incendi per la fornitura di GPL, né relativa agli altri allacciamenti di rete (acqua, fogna, enel, ecc.) con la conseguenza che ogni onere ed accertamento in materia competerà al futuro aggiudicatario.**

Con riferimento all'inquadramento edilizio di cui al precedente *capitolo 3.0* e considerata la documentazione in possesso dello scrivente, si segnala che da una analisi complessiva sono emerse alcune difformità nelle sistemazioni esterne (cfr. *allegato n. 1.2* e tav. *all. n. 7.3.1*). Nella fattispecie **sono ricavati n. 14 stalli di parcheggio per normo-dotati in luogo dei 17 previsti** e l'ubicazione del **posto auto per diversamente abili ha una collocazione diversa da quella assentita.**

Si rinvia al futuro amministratore condominiale ogni verifica degli aspetti edilizio-urbanistici, impiantistici, strutturali ecc. inerenti le parti comuni. Nell'ambito del presente elaborato, lo scrivente ha provveduto unicamente a rilevare le principali difformità edilizio-urbanistiche e catastali specifiche delle diverse unità cadute in fallimento, quale attività prodromica alla vendita.



Dott. Paolo Berti

Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.

Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

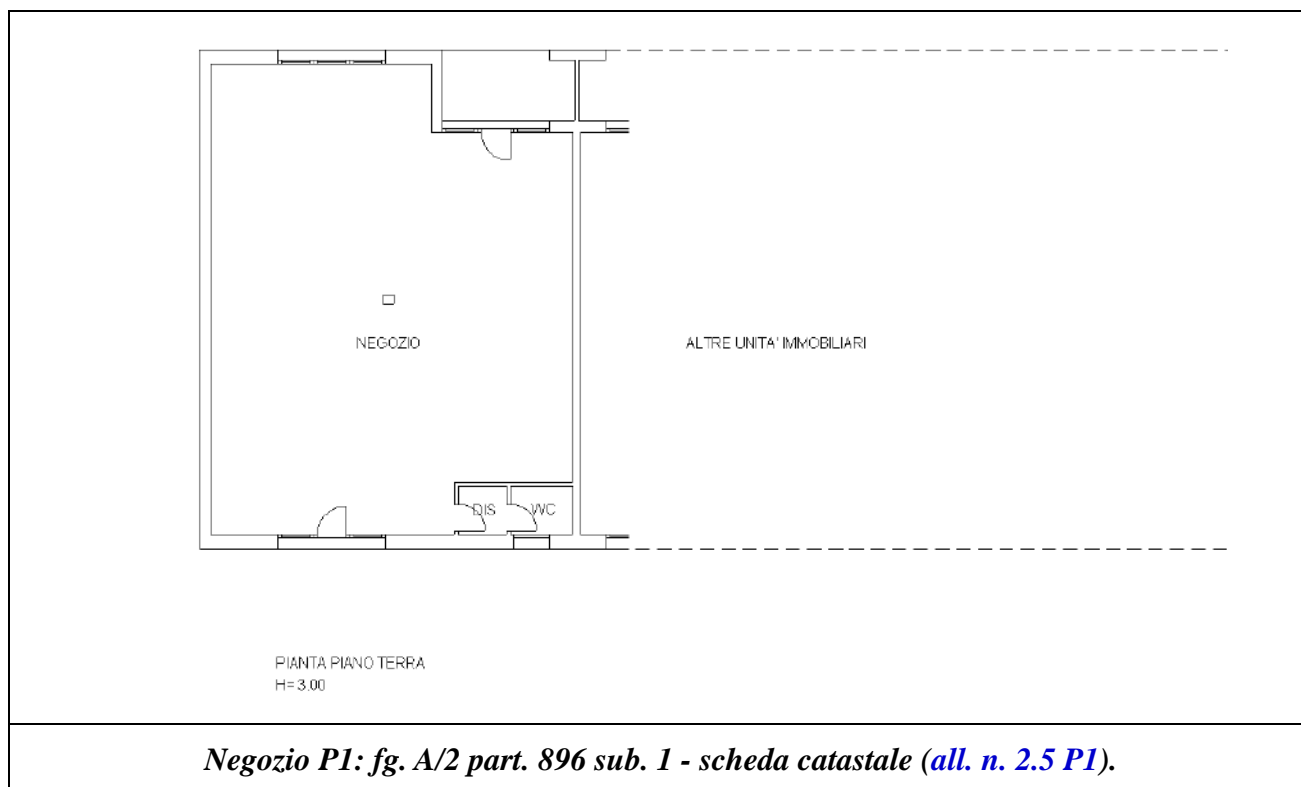
4.1 LOTTO DI VENDITA 1 - Unità P1

Trattasi di un micro-lotto di vendita costituito dal **solo negozio collocato all'interno 1** di via Barcis 14, in posizione sud del piano terra del fabbricato IL SASSO A1A. L'unità gode di affaccio sulla pubblica via ed è dotata di servizi autonomi.

La valutazione riguarda la sola componente immobiliare, nel presupposto che gli arredi e le attrezzature presenti verranno rimosse in sede di liberazione dei locali. Ogni onere per lo smaltimento del materiale residuale eventualmente presente è posto in capo all'aggiudicatario, essendo stato tale aspetto considerato in sede di formulazione della base d'asta.

Consistenze

COMUNE DI AVIANO (PN) località PIANCAVALLO		SEL (sup. esterna lorda)	Coeff. di ragguaglio	Sup. comm.	Superficie catastale totale
UNITA' P1 CF fg. A/2 part. 896 sub. 1	Zona negozio	137 mq arr.	1,00	137 mq arr.	
	Zona servizi	6 mq arr.	1,00	6 mq arr.	
PIANO TERRA	TOTALE SUP. COMMERCIALE UNITA' P1			143 mq	138 mq catastali

Scheda catastale

Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

Regolarità catastale: dal confronto con l'elaborato grafico rappresentativo dello stato dei luoghi prodotto dallo scrivente a seguito dell'attività di rilievo (di cui all'*allegato n. 1.1*), la planimetria catastale dell'unità, acquisita telematicamente (*all. n. 2.5 P1*), **evidenzia le seguenti principali difformità:**

- modifiche sostanziali alla distribuzione interna, con installazione di divisori non catastalmente previsti e ricavo di un diverso numero di vani.

Trattandosi di unità attualmente locata, allo scrivente non è dato sapere se le variazioni di distribuzione interna siano imputabili all'attuale conduttore. Dalla lettura del contratto di locazione di cui all'*allegato n. 6.1* non risultano particolari oneri di ripristino da parte dell'inquilino, con la conseguenza che eventuali modifiche che dovessero rimanere in loco a seguito della liberazione dei locali dovranno essere regolarizzate a spese dell'aggiudicatario (quale rimborso alla Procedura, che vi provvederà materialmente, entro e non oltre il rogito notarile). **E' fatta salva la possibilità di ripristino allo stato assentito, con tutti i costi in capo al futuro acquirente: di tali aspetti si è tenuto conto in sede di formulazione del valore a base d'asta.**

Principali caratteristiche di finitura e dotazioni:

- pareti rivestite da pannelli in truciolare (presumibilmente ad opera del conduttore);
- partizioni interne (abusive) in pannelli di truciolare con telaio metallico;
- pavimentazioni in piastrelle; porzione a retro-negozio con pavimentazione in finto legno; bagno con pavimento e pareti piastrellate;
- serramenti interni di tipo economico in metallo e materiale plastico;
- serramenti esterni in alluminio color verde con vetrocamera; assenza di scuri;
- impianto di riscaldamento con aerotermini ROBUR SUPERCROMO;
- presenza di una stufa a pellet, presumibilmente di terzi. Rimane in capo all'aggiudicatario ogni onere per la verifica e l'integrazione dei sistemi di evacuazione dei fumi, che dall'analisi visiva condotta parrebbero temporanei e non rispondenti alle normative in materia;
- impianto elettrico con frutti e placche in pvc;
- presenza di fenomeni di infiltrazione dalla terrazza soprastante.

Rimane a carico dell'acquirente la spesa relativa all' APE (attestato di prestazione energetica) dell'unità, con rimborso alla Procedura (che vi provvederà materialmente) entro e non oltre il rogito notarile.



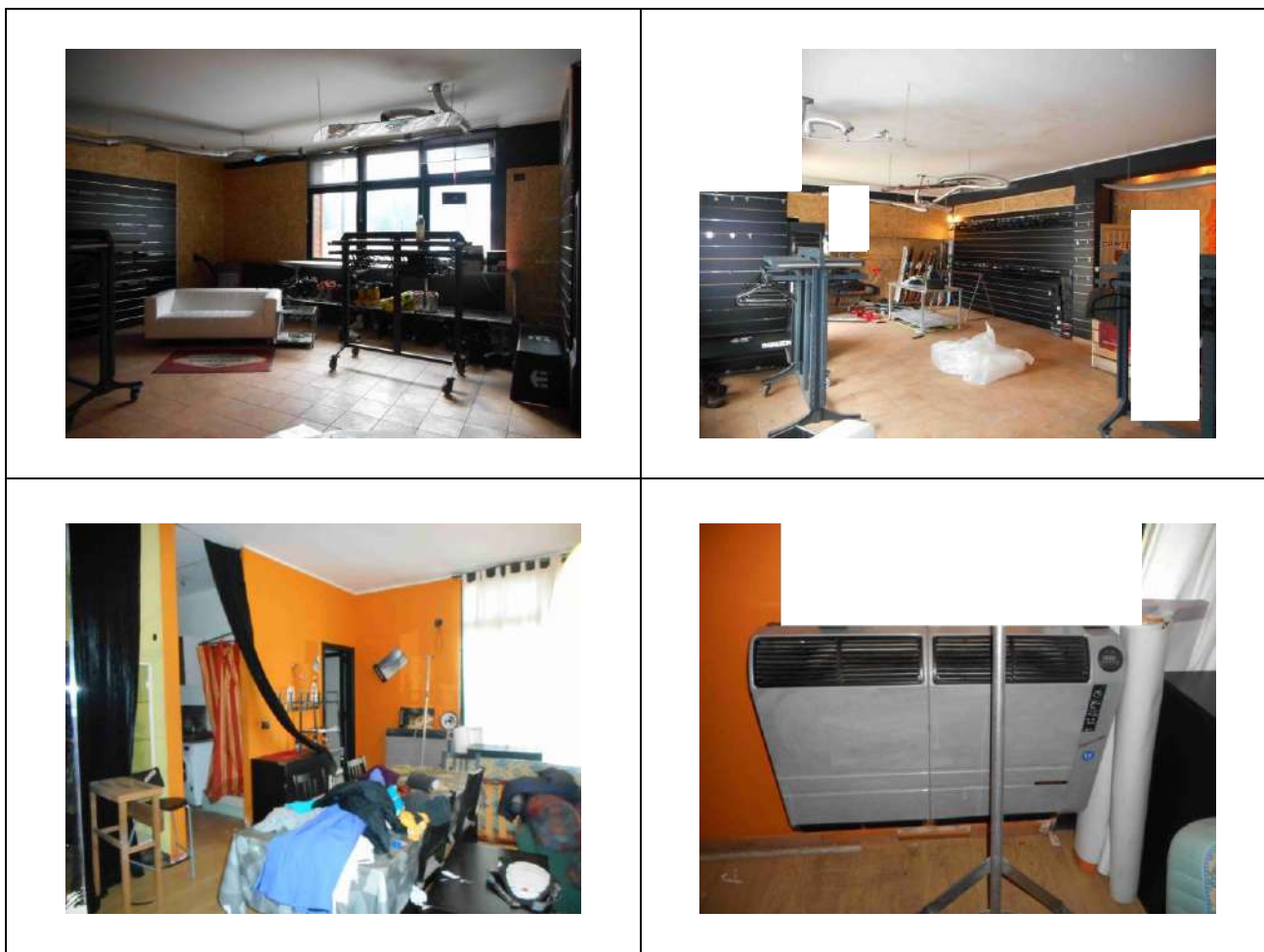
Dott. Paolo Berti**Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.****Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391***Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)**Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it*

Regolarità edilizia: dal confronto tra l'elaborato grafico rappresentativo dello stato dei luoghi prodotto dallo scrivente a seguito dell'attività di rilievo (scheda P1 *allegato n. 1.1*) e la documentazione acquisita presso l'archivio comunale, l'unità immobiliare di cui trattasi presenta le seguenti principali difformità:

- modifiche sostanziali alla distribuzione interna, con installazione di divisori non previsti e ricavo di un diverso numero di vani.

In merito alla regolarizzazione di dette variazioni, valga quanto già considerato per le difformità catastali.

Di seguito si riporta sintetica documentazione fotografica descrittiva dell'unità P1, rinviano agli elaborati grafico-illustrativi in allegato n. 1 per una più completa rappresentazione.





Dott. Paolo Berti

Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.

Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

4.2 LOTTO DI VENDITA 2 - Unità P2 e P8

Trattasi di un micro-lotto di vendita costituito dal negozio al piano terra contraddistinto con l'interno 2 (secondo da sud - unità P2) e dal sottostante magazzino al piano seminterrato accessibile mediante scale comuni o dal portico retrostante in affaccio sulla corte comune (unità P8).

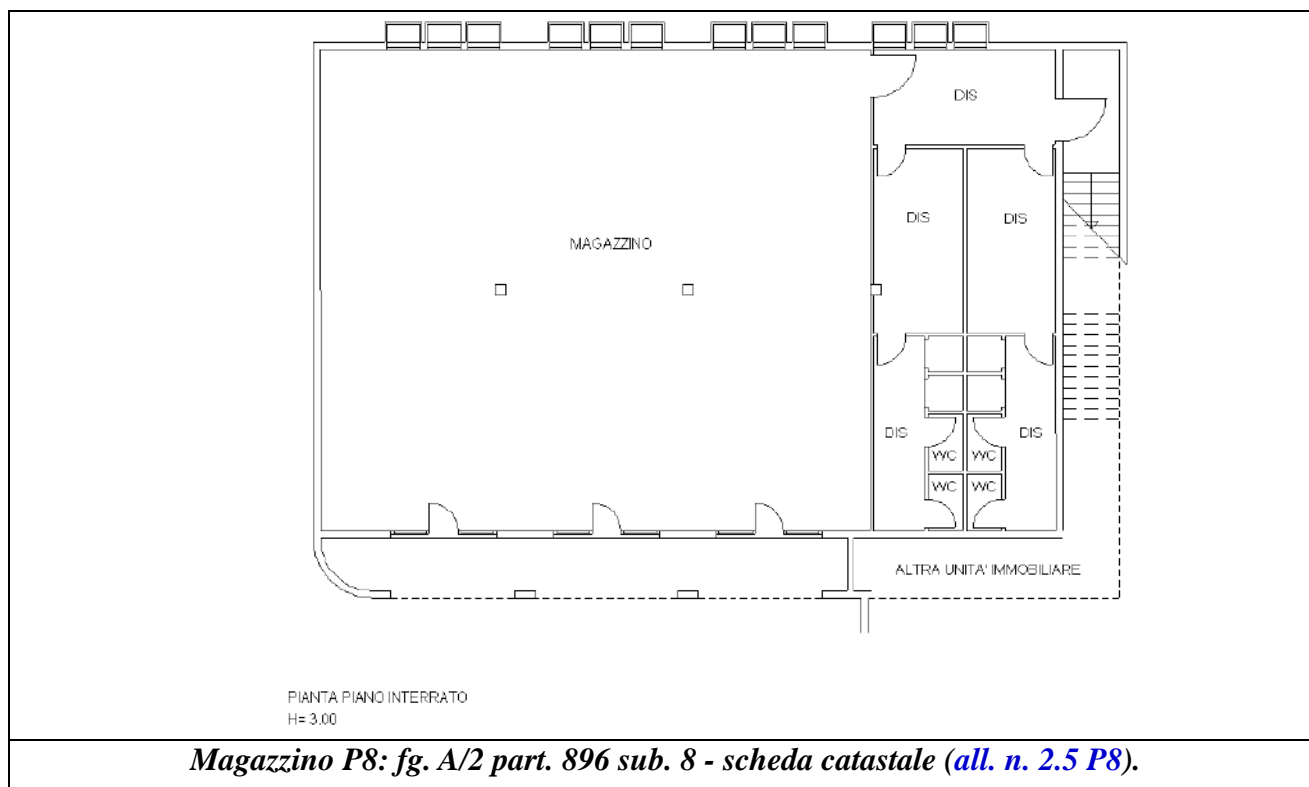
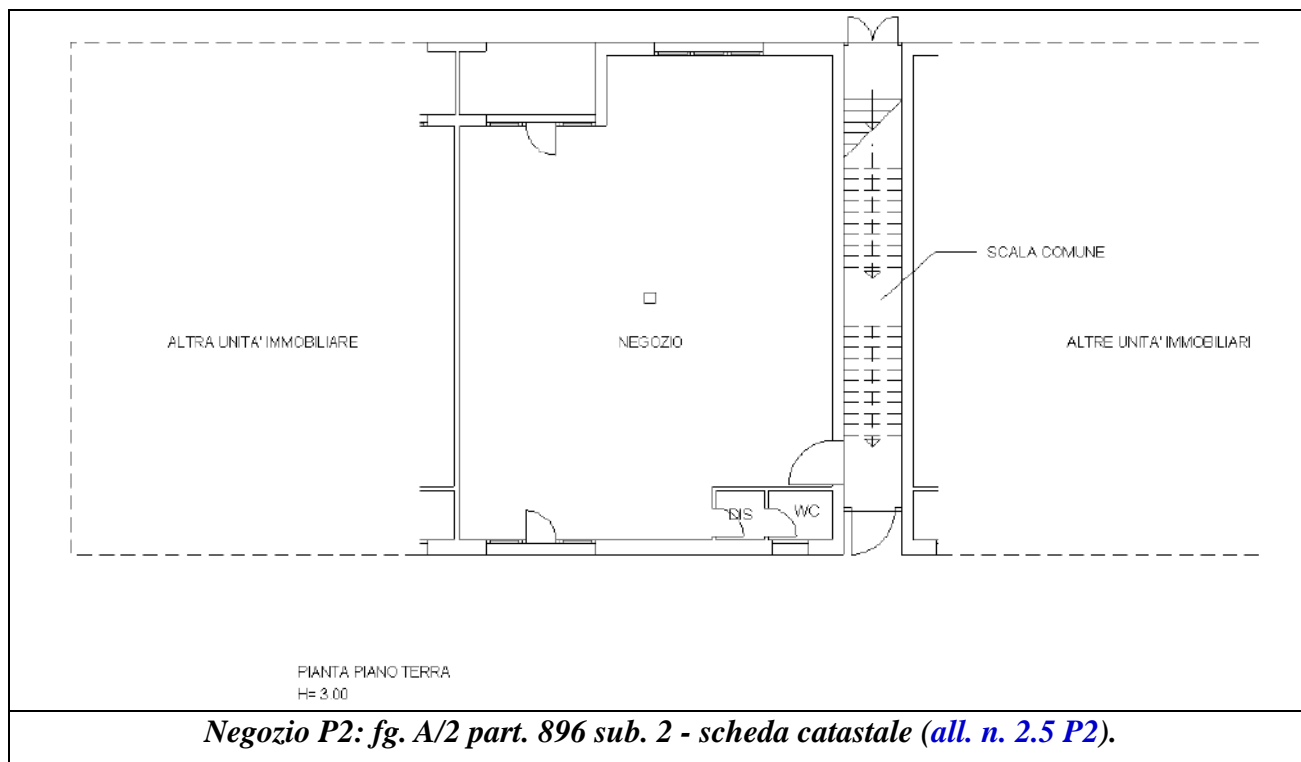
Nota relativa all'attuale destinazione d'uso del magazzino: alla data del sopralluogo, i locali al piano seminterrato sono risultati destinati a "palestra", pur in assenza di una specifica pratica edilizia di variazione della destinazione d'uso. Sul punto, si evidenzia anche che l'art. 5 dell'accordo di locazione stipulato dall'odierna fallita in data 09.01.2006 e registrato a Pordenone in data 12.01.2006 al n. 190 mod. III prevede che *"il sub. 8 viene concesso a titolo sperimentale, per due anni, senza canone ma con l'impegno da parte [conduttrice] di collocarvi due saune che in ogni caso resteranno in dotazione alla palestra"*. **Si rinvia alla Curatela ogni verifica/provvedimento in materia, precisando che la presente valutazione avviene assumendo a riferimento la sola destinazione d'uso assentita dalle pratiche edilizie acquisite presso il Comune e dall'agibilità per i locali (all. n. 8.3 che qualifica gli stessi come accessori per l'esercizio commerciale).**

La valutazione riguarda la sola componente immobiliare, nel presupposto che gli arredi e le attrezzature sono del conduttore. Ogni onere per lo smaltimento del materiale residuale eventualmente presente è posto in capo all'aggiudicatario, essendo stato tale aspetto considerato in sede di formulazione della base d'asta.

COMUNE DI AVIANO (PN) località PIANCAVALLO		SEL (sup. esterna lorda)	Coeff. di ragguaglio	Sup. comm.	Superficie catastale
UNITA' P2 CF fg. A/2 part. 896 sub. 2 PIANO TERRA	Zona negozio	130,5 mq arr.	1,00	130,5 mq arr.	
	Zona servizi	6 mq arr.	1,00	6 mq arr.	
	TOTALE SUP. COMMERCIALE UNITA' P2			136,5 mq	139 mq cat.
UNITA' P8 CF fg. A/2 part. 896 sub. 8 PIANO SEMINTERRATO	Magazzino	235,5 mq arr.	1,00	235,5 mq arr.	
	Zona servizi	61,5 mq arr.	1,00	61,5 mq arr.	
	Portico	25,5 mq arr.	0,25	6,375 mq arr.	
	TOTALE SUP. COMMERCIALE UNITA' P8			303,375 mq	300 mq cat.
TOTALE LOTTO DI VENDITA n. 2					289 mq comm. (*)

(*) Ai fini estimativi, la superficie commerciale del lotto di vendita n. 2 è stata determinata assumendo per i locali accessori al p. S1 un **coefficiente di ragguaglio del 30%, tenuto in**



Dott. Paolo Berti**Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.****Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391***Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)**Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it***considerazione le considerevoli dimensioni del magazzino e l'assenza di un collegamento****diretto: = 139 mq cat. + 0,3 * 300 mq cat. = 229 mq comm.****Schede catastali:**

Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)
 Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

Regolarità catastale: dal confronto con l'elaborato grafico rappresentativo dello stato dei luoghi prodotto dallo scrivente a seguito dell'attività di rilievo (di cui all'*allegato n. 1.1*), le planimetrie catastali delle unità, acquisite telematicamente (*all. n. 2.5 P2 - P8*), **evidenziano le seguenti principali difformità:**

- per l'unità P2, sostanziali modifiche della distribuzione interna con ricavo di un diverso numero di vani;
- per l'unità P2, lievi difformità forometriche esterne (finestra servizi);
- per l'unità P8, sostanziali modifiche della distribuzione interna con ricavo di un diverso numero di vani;
- per l'unità P8, uso a "palestra" non coerente con le destinazione catastale (magazzino);
- per l'unità P8, lieve traslazione della parete divisoria tra l'ampio magazzino ed il blocco servizi;
- per l'unità P8, minima modifica del portico esterno (varco a sud con ampiezza di 3,95 m in luogo dei 3,50 indicati catastalmente, stante il mancato prolungamento della "stondatura").

Trattandosi di unità attualmente locate, allo scrivente non è dato sapere se le variazioni siano imputabili all'attuale conduttore. Dalla lettura del contratto di locazione di cui all'*allegato n. 6.2* **non risultano particolari oneri di ripristino da parte dell'inquilino, con la conseguenza che eventuali modifiche che dovessero rimanere in loco a seguito della conclusione della locazione dovranno essere regolarizzate a spese dell'aggiudicatario. E' fatta salva la possibilità di ripristino allo stato assentito, con tutti i costi in capo al futuro acquirente: di tali aspetti si è tenuto conto in sede di formulazione del valore a base d'asta.**

Principali caratteristiche di finitura e dotazioni:

- unità P2 al piano terra:
 - pareti intonacate e tinteggiate;
 - partizioni interne presumibilmente in cartongesso;
 - pavimentazioni in piastrelle;
 - serramenti esterni in alluminio color verde con vetrocamera;
 - illuminazione con lampade al neon;
 - presenza di una stufa a legna, presumibilmente di terzi. Rimane in capo all'aggiudicatario ogni onere per la verifica e l'integrazione dei sistemi di evacuazione dei fumi, che dall'analisi visiva condotta parrebbero temporanei e non rispondenti alle normative in materia;
 - impianto elettrico in traccia;



Dott. Paolo Berti**Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.****Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391***Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)**Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it*

- unità P8 al piano seminterrato:
 - pareti intonacate e tinteggiate; divisori interni abusivi in cartongesso;
 - pavimentazioni parte in piastrelle parte con in simil-legno; bagni con pavimento e pareti piastrellate;
 - serramenti interni parte in legno tamburato, parte di tipo economico in materiale plastico e metallo;
 - serramenti esterni in metallo color verde con vetrocamera;
 - bagni con sanitari in ceramica smaltata; boiler elettrico; areazione forzata;
 - impianto di riscaldamento con aerotermo ROBUR CALDARIA UNO con unità esterna;
 - impianto elettrico con frutti e placche in pvc, con presenza di canalizzazioni esterne; lampade al neon. Quadro elettrico presso i locali a ripostiglio/sauna.
 - Presenza di fenomeni di infiltrazione con macchie e rigonfiamenti. Scrostamenti ed alterazione cromatica degli intonaci esterni.

Rimane a carico dell'acquirente la spesa relativa all' APE (attestato di prestazione energetica) dell'unità, con rimborso alla Procedura (che vi provvederà materialmente) entro e non oltre il rogito notarile.

Regolarità edilizia: dal confronto tra l'elaborato grafico rappresentativo dello stato dei luoghi prodotto dallo scrivente a seguito dell'attività di rilievo (schede P2 e P8 in *allegato n. 1.1*) e la documentazione acquisita presso l'archivio comunale, le unità immobiliari di cui trattasi presentano le seguenti principali difformità:

- per l'unità P2, sostanziali modifiche della distribuzione interna con ricavo di un diverso numero di vani;
- per l'unità P2, lievi difformità forometriche esterne (finestra servizi);
- per l'unità P8, sostanziali modifiche della distribuzione interna con ricavo di un diverso numero di vani;
- per l'unità P8, uso a "palestra" non coerente con le destinazione assentita (magazzino);
- per l'unità P8, lieve traslazione della parete divisoria tra l'ampio magazzino ed il blocco servizi;
- per l'unità P8, minima modifica del portico esterno (varco a sud con ampiezza di 3,95 m in luogo dei 3,50 previsti, stante il mancato prolungamento della "stondatura").

In merito alla regolarizzazione di dette variazioni, valga quanto già considerato per le difformità catastali.



Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)
Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

Di seguito si riporta sintetica documentazione fotografica descrittiva del negozio P2 e degli accessori P8, rinviano agli elaborati grafico-illustrativi in [allegato n. 1](#) per una più completa rappresentazione.



Unità P2 al piano terra.



Unità P2 al piano terra.



Unità P8 al piano seminterrato.



Unità P8 al piano seminterrato.



Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)
Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

4.3 LOTTO DI VENDITA 3 - Unità P3 e P6

Trattasi di un micro-lotto di vendita costituito dal negozio al piano terra contraddistinto con l'interno 3 (oggi utilizzato a bar - unità P3) e dal soprastante locale commerciale con ampio terrazzo a nord accessibile mediante scale interne di servizio e scale esterne comuni (unità P6).

Al subalterno 6 (unità P6) rimane associata la quota di comproprietà del servizio igienico al piano primo catastalmente identificato come sub. 9, bene comune censibile ai subb. 5-6-7.

Nota relativa all'attuale distribuzione interna dei locali: alla data del sopralluogo sono state riscontrate molteplici variazioni interne, con realizzazione di due locali aggiuntivi a nord (sala slot e ripostiglio). Dette modifiche planimetriche (ampliamento a nord, a discapito del sub. 4) non risultano assentite in base alla documentazione acquisita presso l'archivio comunale di Aviano, ufficio edilizia privata. **Si rinvia al futuro acquirente ogni verifica in materia, precisando che la presente valutazione avviene nel presupposto di piena sanabilità, con tutti gli oneri tecnici ed amministrativi in capo alla parte aggiudicataria.**

La valutazione riguarda la sola componente immobiliare, nel presupposto che gli arredi e le attrezzature siano del conduttore. Ogni onere per lo smaltimento del materiale residuale eventualmente presente è posto in capo all'aggiudicatario, essendo stato tale aspetto considerato in sede di formulazione della base d'asta.

Consistenze:

COMUNE DI AVIANO (PN) località PIANCAVALLO		SEL (sup. esterna lorda)	Coeff. di ragguaglio	Sup. comm.	Superficie catastale totale
UNITA' P3 CF fg. A/2 part. 896 sub. 3 PIANO TERRA	Zona negozio	151,5 mq arr.	1,00	151,5 mq arr.	
	Zona servizi	6 mq arr.	1,00	6 mq arr.	
	TOTALE SUP. COMMERCIALE UNITA' P3			157,5 mq	non assumibile
UNITA' P6 CF fg. A/2 part. 896 sub. 6 PIANO PRIMO	Negozio	43,5 mq arr.	1,00	43,5 mq arr.	
	Terrazzo	162 mq arr.	0,10	16,2 mq arr.	
	TOTALE SUP. COMMERCIALE UNITA' P6			59,7 mq	62 mq cat.
QUOTA 1/3 UNITA' P9 CF fg. A/2 part. 896 sub. 9 - bene comune ai subb. 5-6-7	Quota servizi comuni	6 mq arr.	1/3	2 mq arr.	
	TOTALE QUOTA UNITA' P9			2 mq	6 *1/3 mq cat.
TOTALE LOTTO DI VENDITA n. 3					221,5 mq comm. (*)



Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

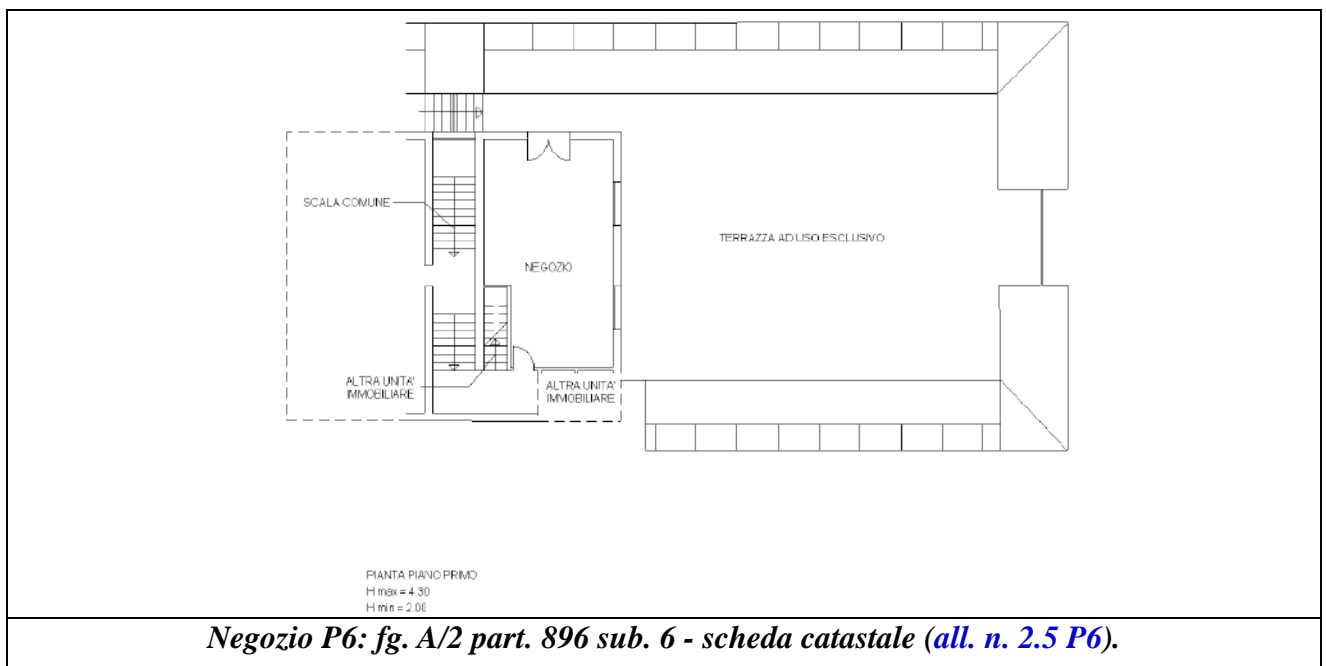
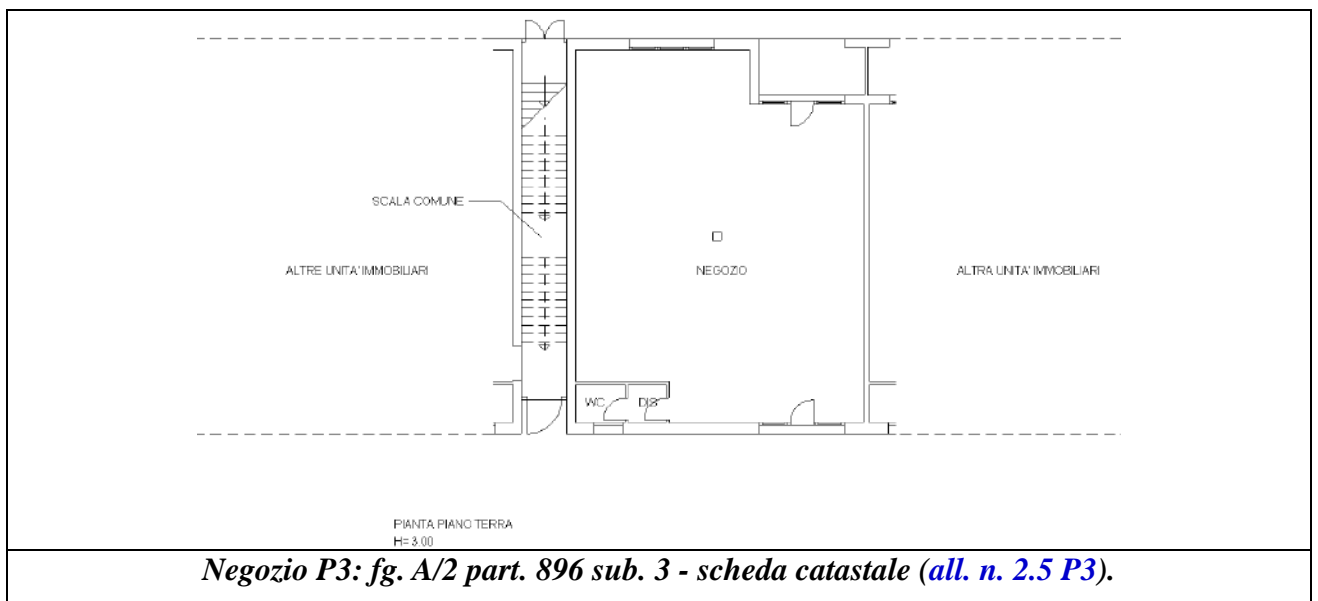
Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)
 Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

(*) Ai fini estimativi, la superficie commerciale del lotto di vendita n. 2 è stata determinata assumendo il bagno al p.1 nella misura della quota di spettanza del sub. 6, ossia 1/3. Stanti le variazioni planimetriche, per l'unità P3 è stata assunta la superficie commerciale determinata in sede di rilievo:

= sup. commerciale P3 + sup. catastale P6 + quota di spettanza P9 =

= 157,5 mq comm. + 62 mq cat. + 2 mq comm. = **221,5 mq comm.**

Schede catastali:



Dott. Paolo Berti

Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.

Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

Regolarità catastale: dal confronto con l'elaborato grafico rappresentativo dello stato dei luoghi prodotto dallo scrivente a seguito dell'attività di rilievo (di cui all'*allegato n. 1.1*), le planimetrie catastali delle unità, acquisite telematicamente (*all. n. 2.5 P3 - P6 - P9*), **evidenziano le seguenti principali difformità:**

- per l'unità P3, sostanziali modifiche della distribuzione interna con ricavo di un diverso numero di vani;
- per l'unità P3, ampliamento a nord, con sconfinamento nell'unità P4 per il ricavo di un ripostiglio ed un vano accessorio;
- per l'unità P3, mancata raffigurazione della scala di collegamento interno con l'unità P6;
- per l'unità P3, lieve difformità in termini di raffigurazione di alcuni pilastri/cavedi interni;
- per l'unità P3, lieve difformità in termini di forometria esterna;
- per l'unità P6, diversa geometria della scala di servizio interna, posta a collegamento con il sub. 3;
- per l'unità P6, lieve difformità in termini di raffigurazione di un pilastro interno in spessore alla parete a nord;
- per l'unità P6, modifiche sostanziali nelle altezze utili interne (media rilevata 3,70 m arr. a fronte di 3,15 m prevista);
- per l'unità P6, lieve difformità nella rappresentazione in pianta del terrazzo, con dimensioni diverse da quelle catastalmente rappresentate (nell'ambito della tolleranza) ed una errata rappresentazione del "balcone" a nord;
- per l'unità P9 comune, minima modifica forometrica esterna.

Rimane in capo all'aggiudicatario ogni costo inerente l'aggiornamento catastale (con rimborso alla Procedura, che vi provvederà materialmente, entro e non oltre il rogito notarile). È fatta salva la possibilità di procedere al ripristino allo stato assentito, a totale cura e spese dell'acquirente. La presente valutazione avviene nel presupposto di piena sanabilità delle modifiche, con tutti gli oneri tecnici ed amministrativi in capo alla parte aggiudicataria.

Principali caratteristiche di finitura e dotazioni:

- per l'unità P3 al piano terra:
 - soffitto intonacato e tinteggiato, pareti rivestite in legno (presumibilmente ad opera dell'attuale conduttore);
 - pavimentazioni in piastrelle; bagno con pavimento e pareti piastrellate;
 - porte wc di tipo economico in materiale plastico e metallo, porta di accesso alle scale interne



Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

in legno tamburato;

- serramenti esterni in metallo color verde con vetrocamera;
- bagni con sanitari in ceramica smaltata; boiler elettrico;
- impianto di riscaldamento con aerotermini ROBUR SUPERCROMO;
- presenza di una stufa a pellet, presumibilmente di terzi. Rimane in capo all'aggiudicatario ogni onere per la verifica e l'integrazione dei sistemi di evacuazione dei fumi, che dall'analisi visiva condotta parrebbero temporanei e non rispondenti alle normative in materia;
- impianto elettrico parte sottotraccia parte con canalizzazioni esterne; quadro elettrico nel sottoscala;
- per l'unità P6 al piano primo:
 - copertura inclinata intonacata e tinteggiata;
 - pareti intonacate e tinteggiate;
 - pavimentazioni e battiscopa in piastrelle;
 - serramenti interni di tipo economico in metallo e materiale plastico;
 - serramenti esterni in metallo color verde con vetrocamera;
 - scala di servizio interna con finitura in pvc antisdrucchiolo;
 - impianto di riscaldamento con aerotermini ROBUR SUPERCROMO;
 - impianto elettrico con frutti e placche in pvc;
 - terrazzo in lastre di seminato; muretto con rivestimento in membrana ardesiata;
 - presenza di alcuni fenomeni di muffa connessi a ponti termici ed infiltrazioni.
 - **Si riscontrano alcune servitù tecnologiche (condotte di aspirazione dalle cucine - qualora assentibili, antenne tv, ecc.) a carico del terrazzo.**

Rimane a carico dell'acquirente la spesa relativa all' APE (attestato di prestazione energetica) dell'unità, con rimborso alla Procedura (che vi provvederà materialmente) entro e non oltre il rogito notarile.

Regolarità edilizia: dal confronto tra l'elaborato grafico rappresentativo dello stato dei luoghi prodotto dallo scrivente a seguito dell'attività di rilievo (schede P3 e P6+P9 di cui all'*allegato n. 1.1*) e la documentazione acquisita presso l'archivio comunale, le unità immobiliari di cui trattasi presentano le seguenti principali difformità:

- per l'unità P3, sostanziali modifiche della distribuzione interna con ricavo di un diverso numero



Dott. Paolo Berti

Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.

Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

di vani;

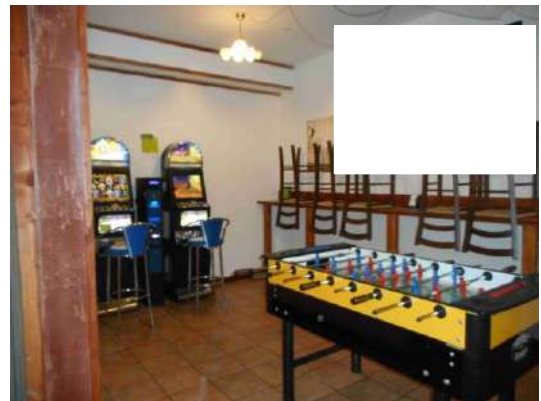
- per l'unità P3, ampliamento a nord, con sconfinamento nell'unità P4 per il ricavo di un ripostiglio ed un vano accessorio;
- per l'unità P3, lievi modifiche geometriche in corrispondenza della scala di collegamento interno con l'unità P6. La variazione si ripercuote su una diversa profondità del vano scala in direzione est-ovest;
- per l'unità P3, lieve difformità in termini di raffigurazione di alcuni pilastri/cavedi interni;
- per l'unità P3, lieve difformità in termini di forometria esterna (finestra servizi);
- per l'unità P6, diversa geometria della scala di servizio interna, posta a collegamento con il sub. 3. La quota di 545 cm riportata in ***all. n. 7.5.2 tav. 02*** non recepisce la modifica di cui alla DIA n. 03/0458. La distanza graficamente determinabile in 4 m risulta superiore a quella rilevabile in loco (pari a 3,61 m);
- per l'unità P6, lieve difformità in termini di raffigurazione di un pilastro interno in spessore alla parete a nord;
- per l'unità P6, lieve difformità nella rappresentazione in pianta del terrazzo, con dimensioni diverse da quelle progettualmente rappresentate (nell'ambito della tolleranza) ed una errata rappresentazione del "balcone" a nord;
- per l'unità P9 comune, minima modifica forometrica esterna.

In merito alla regolarizzazione di dette variazioni, valga quanto già considerato per le difformità catastali.

Di seguito si riporta sintetica documentazione fotografica descrittiva dei negozi P3 e P6, rinviando agli elaborati grafico-illustrativi in allegato n. 1 per una più completa rappresentazione.



Unità P3 al piano terra.



Ampliamento dell'unità P3.



Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it



P3 - Servizi e scala interna.



Scala interna.



Unità P6 al piano primo.



Terrazzo al piano primo.



Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)
Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

4.4 LOTTO DI VENDITA 4 - Unità P4

Trattasi di un micro-lotto di vendita costituito dal solo negozio contraddistinto con l'interno 4, collocato a nord rispetto al piano terra del fabbricato IL SASSO A1A in cui si situa.

Nota relativa all'attuale distribuzione interna dei locali: alla data del sopralluogo sono state riscontrate molteplici variazioni interne, con conseguente diminuzione della superficie utile dell'unità a vantaggio del sub. 3. Le variazioni non risultano assentite in base alla documentazione acquisita presso l'archivio comunale di Aviano, ufficio edilizia privata. **Si rinvia al futuro acquirente ogni verifica in materia, precisando che la presente valutazione avviene nel presupposto di piena sanabilità delle modifiche, con tutti gli oneri tecnici ed amministrativi in capo alla parte aggiudicataria.**

La valutazione riguarda la sola componente immobiliare, nel presupposto che gli arredi e le attrezzature siano del conduttore. Ogni onere per lo smaltimento del materiale residuale eventualmente presente è posto in capo all'aggiudicatario, essendo stato tale aspetto considerato in sede di formulazione della base d'asta.

Consistenze:

COMUNE DI AVIANO (PN) località PIANCAVALLO		SEL (sup. esterna lorda)	Coeff. di ragguaglio	Sup. comm.	Superficie catastale totale
UNITA' P4 CF fg. A/2 part. 896 sub. 4 PIANO TERRA	Zona negozio	111 mq arr.	1,00	111 mq arr.	
	Zona servizi	6 mq arr.	1,00	6 mq arr.	
	TOTALE SUP. COMMERCIALE UNITA' P4			117 mq	non assumibile

Ai fini estimativi, stanti le significative variazioni planimetriche, per l'unità P4 è stata assunta la superficie commerciale determinata in sede di rilievo.

Regolarità catastale: dal confronto con l'elaborato grafico rappresentativo dello stato dei luoghi prodotto dallo scrivente a seguito dell'attività di rilievo (di cui all'*allegato n. 1.1*), la planimetria catastale dell'unità, acquisita telematicamente (*all. n. 2.5 P4*), **evidenzia le seguenti principali difformità:**

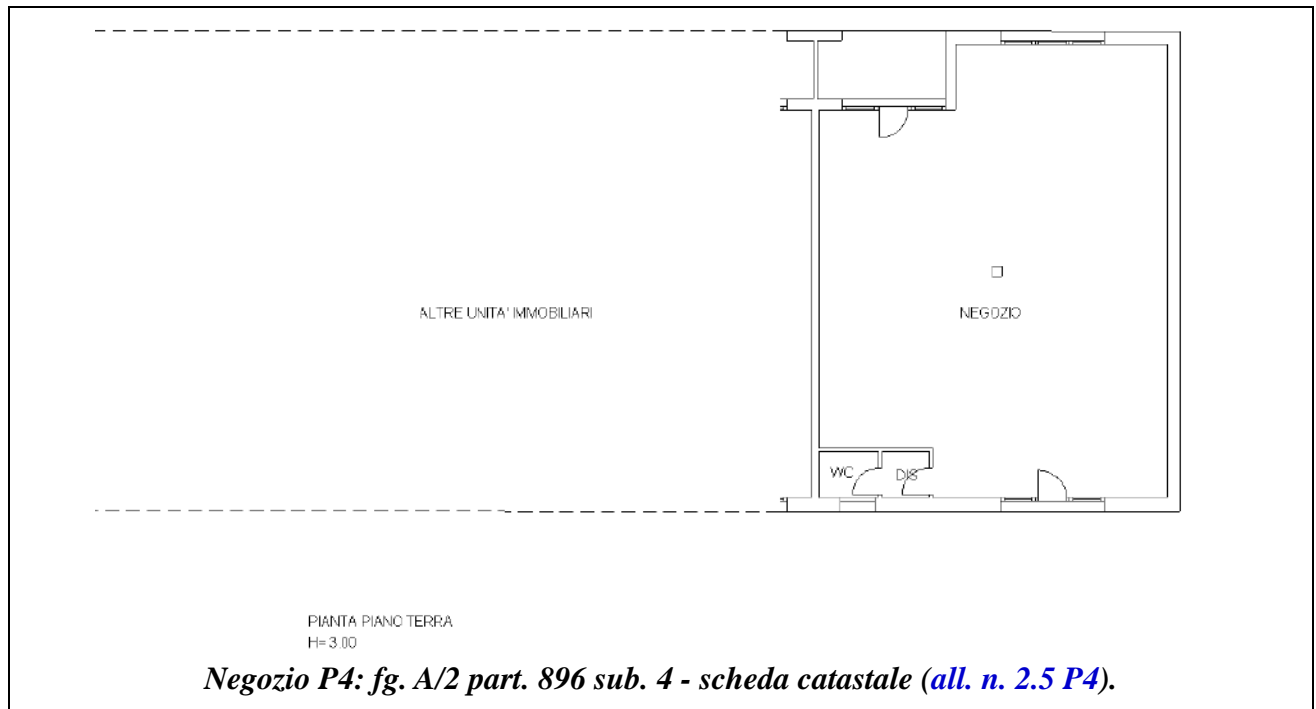
- sostanziali modifiche della distribuzione interna, con riduzione, anche, della superficie utile a vantaggio del sub. 3;
- utilizzo improprio ad ufficio. **La valutazione è avvenuta assumendo a riferimento la destinazione commerciale assentita;**
- lievi modifiche forometriche esterne.



Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it



Rimane in capo all'aggiudicatario ogni costo inerente l'aggiornamento catastale (con rimborso alla Procedura, che vi provvederà materialmente, entro e non oltre il rogito notarile). È fatta salva la possibilità di procedere al ripristino allo stato assentito, a totale cura e spese dell'acquirente. La presente valutazione avviene nel presupposto di piena sanabilità delle modifiche, con tutti gli oneri tecnici ed amministrativi in capo alla parte aggiudicataria.

Con riferimento ai divisori interni, trattandosi di unità attualmente locata, allo scrivente non è dato sapere se le variazioni siano imputabili all'attuale conduttore. Dalla lettura del contratto di locazione di cui all'*allegato n. 6.3* risulta un esplicito divieto per le modifiche/addizioni che pregiudichino i locali (= non rimovibili senza danno). **Le pareti divisorie interne, pertanto, dovranno essere rimosse dall'attuale conduttore o avente causa, prima della liberazione dei locali qualora di loro competenza.**

Eventuali modifiche che dovessero rimanere in loco a seguito della liberazione dei locali dovranno essere regolarizzate a spese dell'aggiudicatario (quale rimborso alla Procedura, che vi provvederà materialmente, entro e non oltre il rogito notarile). E' fatta salva la possibilità di ripristino, con tutti i costi in capo al futuro acquirente: di tali aspetti si è tenuto conto in sede di formulazione del valore a base d'asta.



Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

Principali caratteristiche di finitura e dotazioni:

- pareti intonacate e tinteggiate;
- pavimentazioni in piastrelle; bagno con pavimento e pareti piastrellate; battiscopa in gres;
- divisori interni presumibilmente in cartongesso con inserimento di serramenti in legno tamburato;
- serramenti interni del bagno di tipo economico in metallo e materiale plastico;
- serramenti esterni in alluminio color verde con vetrocamera; assenza di scuri;
- bagni con sanitari in ceramica smaltata;
- impianto di riscaldamento con aerotermini ROBUR SUPERCROMO;
- impianto elettrico con frutti e placche in pvc; lampade al neon.

Rimane a carico dell'acquirente la spesa relativa all' APE (attestato di prestazione energetica) dell'unità, con rimborso alla Procedura (che vi provvederà materialmente) entro e non oltre il rogito notarile.

Regolarità edilizia: dal confronto tra l'elaborato grafico rappresentativo dello stato dei luoghi prodotto dallo scrivente a seguito dell'attività di rilievo (scheda P4 in *allegato n. 1.1*) e la documentazione acquisita presso l'archivio comunale, l'unità immobiliari di cui trattasi presenta le seguenti principali difformità:

- sostanziali modifiche della distribuzione interna, con riduzione, anche, della superficie utile a vantaggio del sub. 3;
- utilizzo improprio ad ufficio. **La valutazione è avvenuta assumendo a riferimento la destinazione commerciale assentita;**
- lievi modifiche forometriche esterne.

In merito alla regolarizzazione di dette variazioni, valga quanto già considerato per le difformità catastali.

Di seguito si riporta sintetica documentazione fotografica descrittiva del negozio P4, rinviano agli elaborati grafico-illustrativi in allegato n. 1 per una più completa rappresentazione.



Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)
Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it





Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

4.5 LOTTO DI VENDITA 5 - Unità P5

Trattasi di un micro-lotto di vendita costituito dal solo negozio con ampio terrazzo al piano primo, contraddistinto con l'interno 5 del fabbricato condominiale IL SASSO A1A. L'unità risulta sprovvista di servizi igienici autonomi: al subalterno 5 rimane, infatti, associata la quota di comproprietà del servizio igienico comune sito al piano primo e catastalmente identificato con il sub. 9, bene comune censibile ai subb. 5-6-7.

Alla data del sopralluogo sono stati riscontrati in loco alcuni elementi di arredo (stufa, divani, sedie, ecc.), per i quali non risulta pervenuta alla Curatela alcuna formale rivendica.

Oggetto di valutazione e vendita di cui al lotto 5, pertanto, è anche la componente mobiliare, stimata a corpo, in blocco e senza alcuna garanzia per vizi, difetti e/o mancanza di qualità.

Si specifica che compete al futuro aggiudicatario lo smaltimento del materiale residuale presente in loco.

Consistenze:

COMUNE DI AVIANO (PN) località PIANCAVALLO		SEL (sup. esterna lorda)	Coeff. di ragguaglio	Sup. comm.	Superficie catastale totale
UNITA' P5 CF fg. A/2 part. 896 sub. 5 PIANO PRIMO	Zona negozio	57,5 mq arr.	1,00	57,5 mq arr.	
	Terrazzo	166 mq arr.	0,10	16,6 mq arr.	
	Sottoscala	1,5 mq arr.	0,50	0,75 mq arr.	
	TOTALE SUP. COMMERCIALE UNITA' P5			74,85 mq	76 mq cat.
QUOTA 1/3 UNITA' P9 CF fg. A/2 part. 896 sub. 9 - bene comune ai subb. 5-6-7	Quota servizi comuni	6 mq arr.	1/3	2 mq arr.	
	TOTALE QUOTA UNITA' P9			2 mq	6 *1/3 mq cat.
TOTALE LOTTO DI VENDITA n. 5					78 mq comm. (*)

(*) Ai fini estimativi, la superficie commerciale del lotto di vendita n. 5 è stata determinata assumendo il bagno al p.1 nella misura della quota di spettanza del sub. 5, ossia 1/3:

= sup. catastale P5 + quota di spettanza P9 =

= 76 mq cat. + 2 mq comm. = **78 mq comm.**

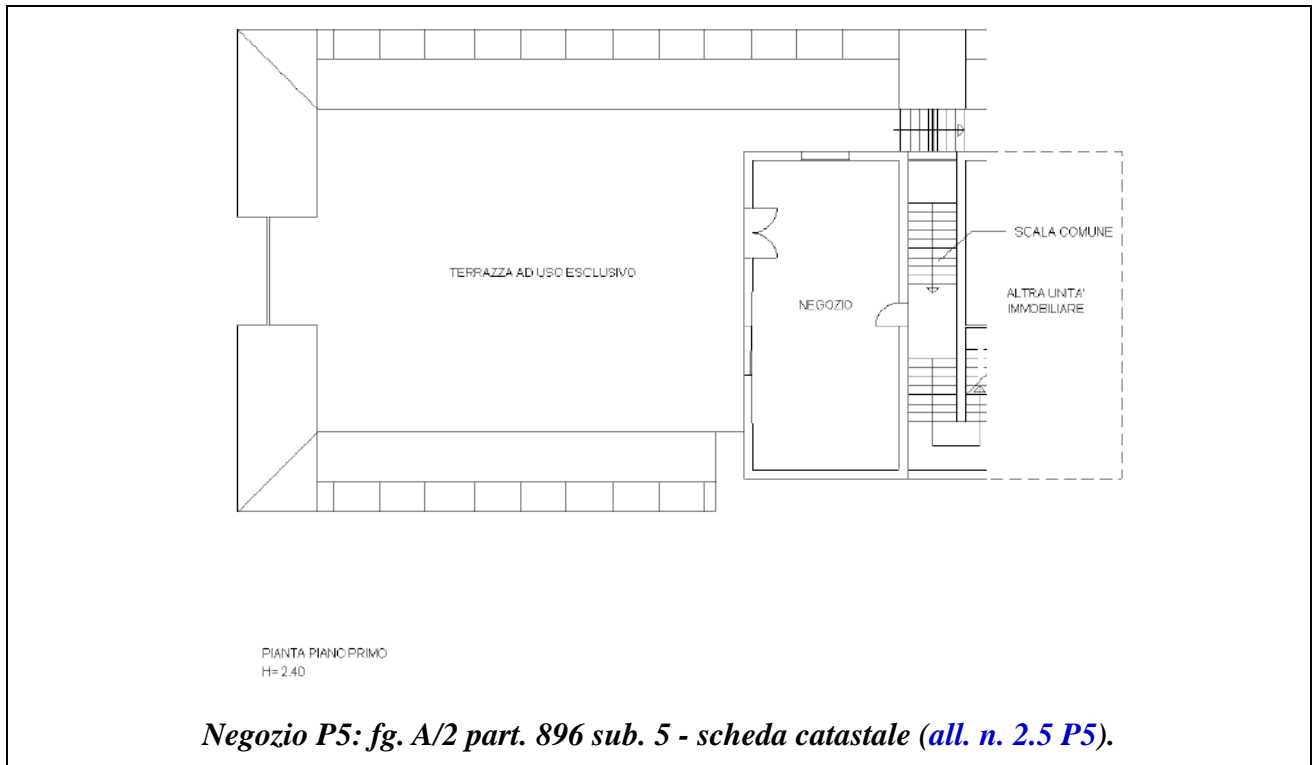


Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

Scheda catastale:



Regolarità catastale: dal confronto con l'elaborato grafico rappresentativo dello stato dei luoghi prodotto dallo scrivente a seguito dell'attività di rilievo (di cui all'*allegato n. 1.1*), le planimetrie catastali delle unità, acquisite telematicamente (*all. n. 2.5 P5 e P9*), **evidenziano le seguenti principali difformità:**

- per l'unità P5, ricavo di un sottoscala non catastalmente previsto;
- per l'unità P5, destinazione ad ufficio non coerente con quella catastale. **La valutazione è avvenuta assumendo a riferimento la destinazione commerciale assentita;**
- per l'unità P5, lieve difformità nella rappresentazione in pianta del terrazzo, con dimensioni diverse da quelle catastalmente rappresentate (nell'ambito della tolleranza) ed una errata rappresentazione del "balcone" a sud;
- per l'unità P9 comune, minima modifica forometrica esterna.

Rimane in capo all'aggiudicatario ogni spesa per l'aggiornamento catastale, quale rimborso alla Procedura, che vi provvederà materialmente, entro e non oltre il rogito notarile.

Principali caratteristiche di finitura e dotazioni:

- copertura inclinata intonacata e tinteggiata;
- pavimentazioni in piastrelle;



Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

- serramenti interni di tipo economico in materiale plastico e metallo;
- serramenti esterni metallici color verde con vetrocamera;
- impianto di riscaldamento con aerotermini ROBUR SUPERCROMO;
- impianto elettrico con frutti e placche in pvc;
- presenza di una stufa a pellet. Rimane in capo all'aggiudicatario ogni onere per la verifica e l'integrazione dei sistemi di evacuazione dei fumi, che dall'analisi visiva condotta parrebbero temporanei e non rispondenti alle normative in materia;
- terrazzo in lastre di seminato; muretto con rivestimento in membrana ardesiata.
- **Si riscontrano alcune servitù tecnologiche e di carattere condominiale a carico del terrazzo.**

Rimane a carico dell'acquirente la spesa relativa all' APE (attestato di prestazione energetica) dell'unità, con rimborso alla Procedura (che vi provvederà materialmente) entro e non oltre il rogito notarile.

Regolarità edilizia: dal confronto tra l'elaborato grafico rappresentativo dello stato dei luoghi prodotto dallo scrivente a seguito dell'attività di rilievo (scheda P5+P9 in *allegato n. 1.1*) e la documentazione acquisita presso l'archivio comunale, le unità immobiliari di cui trattasi presentano le seguenti principali difformità:

- per l'unità P5, ricavo di un sottoscala non raffigurato in progetto;
- per l'unità P5, destinazione ad ufficio con coerente con quella assentita. **La valutazione è avvenuta assumendo a riferimento la destinazione commerciale;**
- per l'unità P5, lieve difformità nella rappresentazione in pianta del terrazzo, con dimensioni diverse da quelle di progetto (nell'ambito della tolleranza) ed una errata rappresentazione del "balcone" a sud;
- per l'unità P9 comune, minima modifica forometrica esterna.

Rimane in capo all'aggiudicatario ogni onere in materia.

Di seguito si riporta sintetica documentazione fotografica descrittiva del negozio P5, rinviano agli elaborati grafico-illustrativi in allegato n. 1 per una più completa rappresentazione.



Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)
Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it



Bagno comune P9.



Bagno comune P9.



Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)
Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

4.6 LOTTO DI VENDITA 6 - Unità P7

Trattasi di un micro-lotto di vendita costituito dal solo ufficio al piano secondo del fabbricato condominiale IL SASSO A1A.

L'unità risulta provvista di due servizi igienici, di cui uno esclusivo ed uno comune: **al subalterno 7 rimane, infatti, associata la quota di comproprietà del servizio igienico comune sito al piano primo e catastalmente identificato con il sub. 9, bene comune censibile ai subb. 5-6-7.**

La valutazione riguarda la sola componente immobiliare, nel presupposto che gli arredi e le attrezzature presenti siano del conduttore.

Ogni onere per lo smaltimento del materiale residuale eventualmente presente è posto in capo all'aggiudicatario, essendo stato tale aspetto considerato in sede di formulazione della base d'asta.

Consistenze:

COMUNE DI AVIANO (PN) località PIANCAVALLO		SEL (sup. esterna lorda)	Coeff. di ragguaglio	Sup. comm.	Superficie catastale totale
UNITA' P7 CF fg. A/2 part. 896 sub. 7 PIANO SECONDO	Ufficio	72 mq arr.	1,00	72 mq arr.	
	Servizi	7,5 mq arr.	1,00	7,5 mq arr.	
	TOTALE SUP. COMMERCIALE UNITA' P7			79,5 mq	83 mq cat.
QUOTA 1/3 UNITA' P9 CF fg. A/2 part. 896 sub. 9 - bene comune ai subb. 5-6-7	Quota servizi comuni	6 mq arr.	1/3	2 mq arr.	
	TOTALE QUOTA UNITA' P9			2 mq	6 *1/3 mq cat.
TOTALE LOTTO DI VENDITA n. 6					85 mq comm. (*)

(*) Ai fini estimativi, la superficie commerciale del lotto di vendita n. 6 è stata determinata assumendo il bagno al p.1 nella misura della quota di spettanza del sub. 7, ossia 1/3:

$$= \text{sup. catastale P7} + \text{quota di spettanza P9} =$$

$$= 83 \text{ mq cat.} + 2 \text{ mq comm.} = \mathbf{85 \text{ mq comm.}}$$

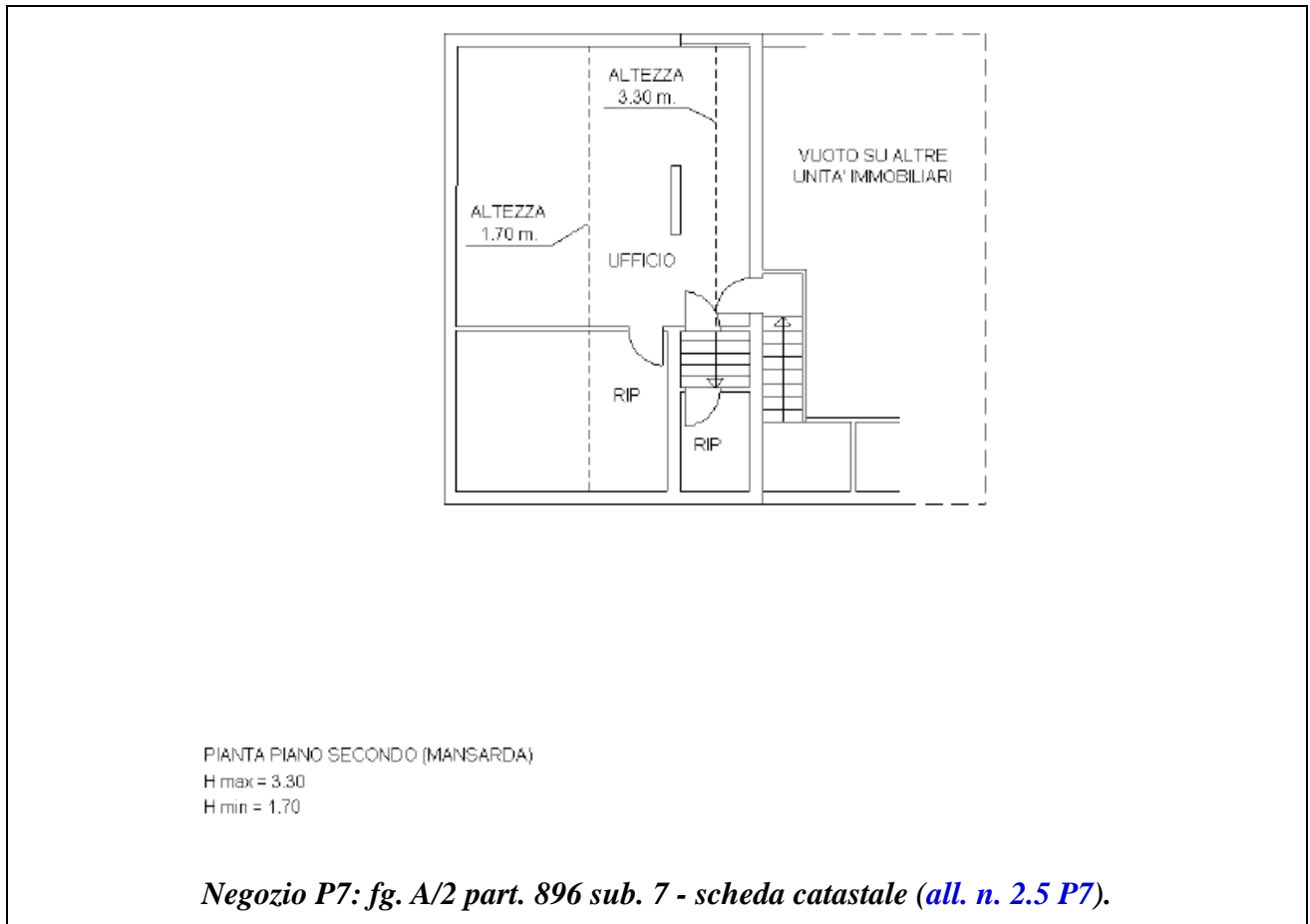


Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

Scheda catastale:



Regolarità catastale: dal confronto con l'elaborato grafico rappresentativo dello stato dei luoghi prodotto dallo scrivente a seguito dell'attività di rilievo (di cui all'*allegato n. 1.1*), le planimetrie catastali delle unità, acquisite telematicamente (*all. n. 2.5 P7 e P9*), **evidenziano le seguenti principali difformità:**

- per l'unità P7, errata indicazione della destinazione d'uso del ripostiglio minore, in realtà ospitante i servizi igienici esclusivi. Contestualmente, si rileva una lieve difformità in pianta del medesimo vano (profondità inferiore rispetto a quanto raffigurato);
- per l'unità P7, sostanziali modifiche in termini di distribuzione interna;
- per l'unità P7, evidenti incongruenze della scheda in termini di forometria esterna (finestre non raffigurate);
- per l'unità P9 comune, minima modifica forometrica esterna.

Con riferimento ai divisori interni, trattandosi di unità attualmente locata, allo scrivente non è dato sapere se le variazioni siano imputabili all'attuale conduttore. Dalla lettura del contratto di



Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)
Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

locazione di cui all'**allegato n. 6.3** risulta un esplicito divieto per le modifiche/addizioni che pregiudichino i locali (= non rimovibili senza danno). **Le pareti divisorie interne, pertanto, dovranno essere rimosse dall'attuale conduttore o avente causa, prima della liberazione dei locali qualora di loro competenza.**

Eventuali modifiche che dovessero rimanere in loco a seguito della liberazione dei locali dovranno essere regolarizzate a spese dell'aggiudicatario. E' fatta salva la possibilità di ripristino, con tutti i costi in capo al futuro acquirente: di tali aspetti si è tenuto conto in sede di formulazione del valore a base d'asta.

Principali caratteristiche di finitura e dotazioni:

- copertura inclinata intonacata e tinteggiata;
- pareti intonacate e tinteggiate;
- pavimentazioni in piastrelle; bagno esclusivo con pavimento e pareti piastrellate;
- serramenti interni di tipo economico in metallo e materiale plastico;
- serramenti esterni in alluminio con vetrocamera (uno fisso "tipo oblò");
- bagno esclusivo con sanitari in ceramica smaltata; boiler per produzione acs;
- impianto di riscaldamento con aerotermi ROBUR SUPERCROMO;
- presenza di una stufa a pellet, presumibilmente di terzi. Rimane in capo all'aggiudicatario ogni onere per la verifica e l'integrazione dei sistemi di evacuazione dei fumi, che dall'analisi visiva condotta parrebbero temporanei e non rispondenti alle normative in materia;
- impianto elettrico con frutti e placche in pvc; quadro con reostati in prossimità dell'ingresso.

Rimane a carico dell'acquirente la spesa relativa all' APE (attestato di prestazione energetica) dell'unità, con rimborso alla Procedura (che vi provvederà materialmente) entro e non oltre il rogito notarile.

Regolarità edilizia: dal confronto tra l'elaborato grafico rappresentativo dello stato dei luoghi prodotto dallo scrivente a seguito dell'attività di rilievo (scheda P7+P9 in **allegato n. 1.1**) e la documentazione acquisita presso l'archivio comunale, le unità immobiliari di cui trattasi presentano le seguenti principali difformità:

- per l'unità P7, lieve difformità in pianta del servizio igienico esclusivo (profondità inferiore rispetto a quanto raffigurato);
- per l'unità P7, sostanziali modifiche in termini di distribuzione interna;



Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

- per l'unità P7, significative difformità in termini di forometria esterna, con apertura di alcune finestre non previste;
- per l'unità P9 comune, minima modifica forometrica esterna.

In merito alla regolarizzazione di dette variazioni, valga quanto già considerato per le difformità catastali.

Di seguito si riporta sintetica documentazione fotografica descrittiva del negozio P7, rinviando agli elaborati grafico-illustrativi in allegato n. 1 per una più completa rappresentazione.





Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

4.7 Riepilogo consistenze immobiliari

Di seguito si riportano le consistenze immobiliari desunte dall'attività di rilievo metrico condotta in loco (*allegati n. 1.1*):

COMUNE DI AVIANO (PN) località PIANCAVALLO		Superficie considerata	Coeff. di ragguaglio	Superficie comm.
LOTTO 2	UNITA' P1 - CF fg. A/2 part. 896 sub. 1 PIANO TERRA	138 mq cat.	1,00	138 mq
	TOTALE SUP. COMMERCIALE LOTTO n. 1			138 mq comm.
LOTTO 2	UNITA' P2 - CF fg. A/2 part. 896 sub. 2 PIANO TERRA	139 mq cat.	1,00	139 mq
	UNITA' P8 - CF fg. A/2 part. 896 sub. 8 PIANO SEMINTERRATO	300 mq cat.	0,30	90 mq
	TOTALE SUP. COMMERCIALE LOTTO n. 2			229 mq comm.
LOTTO 3	UNITA' P3 - CF fg. A/2 part. 896 sub. 3 PIANO TERRA	157,5 mq arr. rilevati	1,00	157,5 mq arr. rilevati
	UNITA' P6 - CF fg. A/2 part. 896 sub. 6 PIANO PRIMO	62 mq cat.	1,00	62 mq cat.
	QUOTA 1/3 UNITA' P9 - CF fg. A/2 part. 896 sub. 9 bene comune ai subb. 5-6-7	6 mq cat.	1/3	2 mq
	TOTALE SUP. COMMERCIALE LOTTO n. 3			221,5 mq comm.
LOTTO 4	UNITA' P4 - CF fg. A/2 part. 896 sub. 4 PIANO TERRA	117 mq arr. rilevati	1,00	117 mq arr. rilevati
	TOTALE SUP. COMMERCIALE LOTTO n. 4			117 mq comm.
LOTTO 5	UNITA' P5 - CF fg. A/2 part. 896 sub. 5 PIANO PRIMO	76 mq cat.	1,00	76 mq cat.
	QUOTA 1/3 UNITA' P9 - CF fg. A/2 part. 896 sub. 9 bene comune ai subb. 5-6-7	6 mq cat.	1/3	2 mq
	TOTALE SUP. COMMERCIALE LOTTO n. 5			78 mq comm.
LOTTO 6	UNITA' P7 - CF fg. A/2 part. 896 sub. 7 PIANO SECONDO	83 mq cat.	1,00	83 mq cat.
	QUOTA 1/3 UNITA' P9 - CF fg. A/2 part. 896 sub. 9 bene comune ai subb. 5-6-7	6 mq cat.	1/3	2 mq
	TOTALE SUP. COMMERCIALE LOTTO n. 6			85 mq comm.



Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

5.0 VALUTAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Ai fini di pervenire alla valutazione a base d'asta fallimentare delle unità commerciali e degli uffici in Piancavallo di Aviano (PN), occorre preliminarmente formulare **tre considerazioni sulle caratteristiche generali del mercato immobiliare cui le stesse si rivolgono e sull'ambito giudiziario di vendita.**

- I. Innanzitutto va tenuta in considerazione **la forte stagionalità della località sciistica avianese, che non ha saputo negli anni implementare dinamiche di attrazione della clientela nelle stagioni calde, relegando l'effettivo utile delle realtà commerciali al solo periodo invernale.** Tale aspetto, ai fini estimativi, rappresenta un forte limite, considerato che il potenziale acquirente deve preventivare un periodo di rientro molto più ampio per il proprio investimento, con conseguente incremento dell'incertezza sulla fattibilità/sostenibilità del progetto e naturale riduzione del numero di potenziali offerenti. Le unità commerciali, in altre parole, si rivolgono:
 - a. ad un acquirente che disloca la propria attività in più sedi, massimizzando le entrate nel periodo di effettiva "vivacità" della località sciistica di Piancavallo;
 - b. in alternativa, ad un soggetto che immobilizza fondi propri senza alcuna certezza di ritorni economici soddisfacenti nell'immediato.

- II. In seconda istanza, **l'ubicazione delle unità cadute in Fallimento.** I negozi di cui trattasi, infatti, rappresentano **le uniche unità commerciali presenti nell'areale territoriale assunto a riferimento, ossia l'ambito del PRPC "Buse di Villotta" con collocazione decentrata rispetto al più noto piazzale Della Puppa.** L'esigenza di avviare ex novo, nei fatti, un polo commerciale attrattivo, sfruttando la vicinanza a piazzale Tremol (da cui partono alcuni degli impianti sciistici del comprensorio) e a strutture di interesse ludico-sportivo (palaghiaccio, polisportivo, bike park, ecc.), rappresenta una prospettiva non monetizzabile nell'immediato e, in quanto tale, ulteriore elemento di scoraggiamento del potenziale offerente.

- III. **A ciò si aggiunga l'ambito fallimentare in cui avviene la vendita, le cui caratteristiche sono dettagliate alle pagine nn. 7-8 della presente relazione e di seguito si riassumono in sintesi:**
 - la vendita è a corpo, per cui qualche differenza di consistenza non darà luogo ad alcuna variazione di prezzo;



Dott. Paolo Berti

Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.

Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

- la vendita è forzata (art. 2919 e ss codice civile), per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto nello stato in cui si trovano oggi le unità, senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità. Non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale ed impiantistica del compendio, evidenziando che ogni attività di verifica preventiva del bene, anche di tipo edilizio-urbanistico, compete all'aggiudicatario che avrà l'obbligo di visionare il bene;
- alcune unità risultano attualmente occupate in forza dei contratti di locazione di cui agli ***allegati nn. 6.1-6.2-6.3***, rispetto ai quali il Curatore fornirà ulteriori dettagli in sede **di bando di gara**. La valutazione dei lotti interessati (nn. 1-2-3-4-6) riguarda la sola componente immobiliare, nel presupposto che gli arredi e le attrezzature presenti sono del conduttore. Ogni onere per lo smaltimento del materiale residuale eventualmente presente è posto in capo all'aggiudicatario, essendo stato tale aspetto considerato in sede di formulazione della base d'asta;
- alla data del sopralluogo sono stati riscontrati presso l'unità P5 alcuni elementi di arredo (stufa, divani, sedie, ecc.), per i quali non risulta pervenuta alla Curatela alcuna formale rivendica. **Oggetto di valutazione e vendita di cui al lotto 5, pertanto, è anche la componente mobiliare**, stimata a corpo, in blocco e senza alcuna garanzia per vizi, difetti e/o mancanza di qualità. Si specifica che compete al futuro aggiudicatario lo smaltimento del materiale residuale presente in loco;
- rimane a carico di ciascun acquirente ogni onere relativo:
 - all'acquisizione dei libretti di impianto ed alla spesa per la redazione dell'APE (attestato di prestazione energetica) dell'unità, con rimborso alla Procedura (che vi provvederà materialmente) entro e non oltre il rogito notarile;
 - alla spesa per l'aggiornamento catastale, con rimborso alla Procedura (che vi provvederà materialmente) entro e non oltre il rogito notarile;
 - alla regolarizzazione delle difformità edilizie evidenziate nel corso del presente elaborato e a quelle eventuali che dovessero emergere a seguito di più approfondite analisi, posto che ogni accertamento in materia compete al futuro aggiudicatario;
 - alla verifica ed eventuale integrazione della documentazione inerente gli aspetti impiantistici (impianto termico, canne fumarie, ecc.) e strutturali delle unità;
 - allo smaltimento dei rifiuti eventualmente presenti in loco.



Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)
Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

5.1 Determinazione valore di mercato di riferimento

Stante l'assenza di unità consimili nell'areale considerato (PRPC Buse di Villotta, con collocazione decentrata e non comparabile a quella del centrale Piazzale Della Puppa), per la valutazione delle unità ricavate nel fabbricato condominiale "IL SASSO A1A" si è assunta a riferimento la ricerca di mercato condotta nell'ambito della consulenza tecnica n. 4 alla Procedura.

Trattasi di un'analisi del mercato immobiliare del comparto ove si collocano i subjects, avente ad oggetto unità residenziali oggetto di trasferimento negli ultimi 24 mesi.

L'indagine, *per la quale si rinvia integralmente alla consulenza n. 4 alla procedura a firma dello scrivente CTU*, ha prodotto risultati significativi ai fini estimativi, avendo fatto emergere come:

- ⇒ **il reale valore unitario di mercato per gli alloggi nel PRPC de quo si colloca attorno ad € 1.250,00/mq arr.;**
- ⇒ **lo scarto percentuale esistente tra i prezzi di mercato (comparabili 1-2-3-4-5-6-7-9-10) ed i prezzi di aggiudicazione in ambito fallimentare (comparabile 8) è concretamente quantificabile in un - 45%,** come del resto ampiamente riconosciuto dagli operatori del mercato pordenonese e non solo. Alcune pubblicazioni recenti, infatti, evidenziano come nella vasta realtà di Udine (ove le vendite giudiziarie si avviano da valori di mercato) i ribassi d'asta mediamente si assestano attorno al -53%.

Volendo assumere le evidenze dell'analisi condotta, in assenza di più precise indicazioni del mercato immobiliare commerciale locale, si dovrà quindi procedere ad una **correzione del prezzo di mercato di riferimento residenziale (pari ad € 1.250,00/mq arr.) per addivenire ad una quotazione di riferimento per il segmento dei negozi.**

In tal senso, risulta significativo quanto registrato nel I° semestre 2017 dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, in base al quale le quotazioni delle due tipologie edilizie nella località di Piancavallo in Aviano (PN) sono come di seguito riassumibili:

Provincia: **PORDENONE**

Comune: **AVIANO**

Fascia/zona: **Suburbana/LOCALITA' TURISTICA PIANCAVALLO**

Codice zona: **E1**

Microzona: **3**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**



Dott. Paolo Berti

Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.

Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1150	1700	L	0	0	
Negozi	Normale	800	1200	L	5,5	9	L

Premesso che quello di Piancavallo è un mercato molto ristretto, il cui esiguo numero di compravendite per unità commerciali non è in grado di aggiornare in modo tangibile ed aderente alla realtà i database OMI, che continuano a risentire di prezzi obsoleti e non in linea con l'attuale congiuntura economica, le quotazioni OMI non possono, a parere dello scrivente, essere utilizzate direttamente per la valutazione dei negozi a Piancavallo.

Rappresentano, pur tuttavia, un significativo e consolidato indice del differenziale esistente tra il mercato residenziale e quello commerciale:

- media dei valori OMI per il residenziale: € 1.425,00/mq (= 0,5*[€ 1.150/mq + € 1.700/mq]);
- media dei valori OMI per il commerciale: € 1.000,00/mq (= 0,5*[€ 800/mq + € 1.200/mq]);
- **scarto: -29,82%, arr. a - 30%** (= [€ 1.000,00/mq - € 1.425,00/mq]/€ 1.425,00/mq).

Applicando la correzione del 30% alle risultanze dell'indagine di mercato condotta dallo scrivente negli ultimi 24 mesi per unità residenziali nell'immediato interno del condominio IL SASSO, si perviene ad un **prezzo di mercato di riferimento di € 875,00/mq per i negozi:**
= € 1.250,00/mq - 30% = € 875,00/mq - per destinazione a negozio.

Con riferimento all'**ufficio di cui all'unità P7**, l'assunzione del coefficiente di correzione deve necessariamente partire dalle seguenti considerazioni:

- nell'ambito dei fabbricati realizzati in attuazione del PRPC "Buse di Villotta", il sub. 7 della part. 896 fg. A/2 risulta l'unica unità censita con categoria A/10, evidenziando la marginalità di tale destinazione d'uso (ufficio) rispetto alla natura turistica stagionale di Piancavallo;
- gli uffici non risultano tra le tipologie edilizie oggetto di raccolta dati dell'OMI, a riprova di quanto poco significativo sia in Piancavallo il mercato per simili beni;
- l'unità in oggetto si caratterizza per una collocazione al piano secondo accessibile mediante scale comuni. Il ricavo nel piano mansardato del condominio IL SASSO A1A implica altezze utili



Dott. Paolo Berti**Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.****Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391***Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)**Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it*

interne minime che influiscono negativamente sulla fruibilità dei locali e riducono sensibilmente le superfici utili effettive. Le dotazioni impiantistiche ed il grado di finitura sono complessivamente sotto la media.

Tutto ciò considerato, si ritiene di poter adottare un coefficiente correttivo di 0,5 (riduzione del - 50%) per la destinazione ad ufficio da applicarsi al valore di riferimento espresso dal mercato residenziale locale, pervenendo ad un valore unitario di mercato per l'unità P7 di € 625,00/mq:
= € 1.250,00/mq - 50% = € 625,00/mq - per destinazione ad ufficio.

5.2 Determinazione dei valori a base d'asta

Nell'ambito della determinazione della decurtazione media da applicarsi ai fini della vendita giudiziaria, particolarmente significativo risulta essere il *comparabile n. 8* di cui alla ricerca di mercato condotta (vedasi consulenza tecnica n. 4 alla Procedura).

Nella fattispecie, l'analisi di detto atto notarile (perfezionato in ambito fallimentare) con riferimento alle rimanenti compravendite acquisite (stipulate nel libero mercato) ha evidenziato come lo scarto percentuale esistente tra i prezzi di mercato ed i prezzi di aggiudicazione in ambito fallimentare sia concretamente quantificabile in un -45%.

Applicando tale decurtazione, si perviene ai seguenti valori unitari a base d'asta:

- **VALORE UNITARIO A BASE D'ASTA PER LE UNITA' COMMERCIALI: € 480,00/mq arr. (= € 875,00/mq - 45% = € 481,25/mq, arr. a € 480,00/mq);**
- **VALORE UNITARIO A BASE D'ASTA L'UFFICIO P7: € 340,00/mq arr. (= € 625,00/mq - 45% = € 343,75/mq, arr. a € 340,00/mq).**

Per il lotto 5 (unità P5 + quota 1/3 unità P9) si applica un'ulteriore decurtazione del 10% in ragione della dotazione del solo bagno comune, quale elemento di concreto ostacolo alla commerciabilità:

- **VALORE UNITARIO A BASE D'ASTA LOTTO 5: € 430,00/mq arr. (= € 480,00/mq - 10% = € 432,00/mq, arr. a € 430,00/mq).**

L'arredo presente presso l'unità P7 è stato a stimato a corpo nella misura di € 500,00, considerata la natura dei beni visionati in loco ed ogni onere di smaltimento del materiale residuale posto in capo al futuro aggiudicatario.



Dott. Paolo Berti

Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.

Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

Alla luce di quanto sopra riportato, di seguito si riporta tabella riepilogativa delle valutazioni a base d'asta fallimentare delle diverse unità oggetto della presente valutazione.

Il valore a base d'asta assolve alla funzione di incentivare la partecipazione di un segmento di mercato maggiore, favorendo conseguenti rialzi.

VALORI A BASE D'ASTA UNITA' IL SASSO A1A				
COMUNE DI AVIANO (PN) località PIANCAVALLO		Superficie comm.	Valore unitario a base d'asta	Valore a base d'asta
LOTTO 2	UNITA' P1 - CF fg. A/2 part. 896 sub. 1 PIANO TERRA	138 mq comm.	€ 480,00/mq	€ 66.240,00 arr. ad € 66.000,00
LOTTO 2	UNITA' P2 - CF fg. A/2 part. 896 sub. 2 PIANO TERRA	229 mq comm.	€ 480,00/mq	€ 109.920,00 arr. ad € 110.000,00
	UNITA' P8 - CF fg. A/2 part. 896 sub. 8 PIANO SEMINTERRATO			
LOTTO 3	UNITA' P3 - CF fg. A/2 part. 896 sub. 3 PIANO TERRA	221,5 mq comm.	€ 480,00/mq	€ 106.320,00 arr. ad € 106.000,00
	UNITA' P6 - CF fg. A/2 part. 896 sub. 6 PIANO PRIMO			
	QUOTA 1/3 UNITA' P9 - CF fg. A/2 part. 896 sub. 9 bene comune ai subb. 5-6-7			
LOTTO 4	UNITA' P4 - CF fg. A/2 part. 896 sub. 4 PIANO TERRA	117 mq comm.	€ 480,00/mq	€ 56.160,00 arr. ad € 56.000,00
LOTTO 5	UNITA' P5 - CF fg. A/2 part. 896 sub. 5 PIANO PRIMO comprensiva di elementi d'arredo	78 mq comm.	€ 430,00/mq	€ 33.540,00 + € 500,00 per beni mobili presenti TOTALE: € 34.040,00 arr. a € 34.000,00
	QUOTA 1/3 UNITA' P9 - CF fg. A/2 part. 896 sub. 9 bene comune ai subb. 5-6-7			
LOTTO 6	UNITA' P7 - CF fg. A/2 part. 896 sub. 7 PIANO SECONDO	85 mq comm.	€ 340,00/mq	€ 28.900,00 arr. ad € 29.000,00
	QUOTA 1/3 UNITA' P9 - CF fg. A/2 part. 896 sub. 9 bene comune ai subb. 5-6-7			



Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

6.0 RIEPILOGO VALUTAZIONI

Di seguito si riepilogano le valutazioni immobiliari precedentemente formulate:

VALORI A BASE D'ASTA UNITA' IL SASSO A1A		
COMUNE DI AVIANO (PN) località PIANCAVALLO		Valore a base d'asta
LOTTO 1	UNITA' P1 - CF fg. A/2 part. 896 sub. 1 -PIANO TERRA	€ 66.000,00 arr.
LOTTO 2	UNITA' P2 - CF fg. A/2 part. 896 sub. 2 - PIANO TERRA	€ 110.000,00 arr.
	UNITA' P8 - CF fg. A/2 part. 896 sub. 8 - PIANO SEMINTERRATO	
LOTTO 3	UNITA' P3 - CF fg. A/2 part. 896 sub. 3 - PIANO TERRA	€ 106.000,00 arr.
	UNITA' P6 - CF fg. A/2 part. 896 sub. 6 - PIANO PRIMO	
	QUOTA 1/3 UNITA' P9 - CF fg. A/2 part. 896 sub. 9 bene comune ai subb. 5-6-7	
LOTTO 4	UNITA' P4 - CF fg. A/2 part. 896 sub. 4 - PIANO TERRA	€ 56.000,00 arr.
LOTTO 5	UNITA' P5 - CF fg. A/2 part. 896 sub. 5 - PIANO PRIMO comprensiva di elementi d'arredo	€ 34.000,00 arr.
	QUOTA 1/3 UNITA' P9 - CF fg. A/2 part. 896 sub. 9 bene comune ai subb. 5-6-7	
LOTTO 6	UNITA' P7 - CF fg. A/2 part. 896 sub. 7 - PIANO SECONDO	€ 29.000,00 arr.
	QUOTA 1/3 UNITA' P9 - CF fg. A/2 part. 896 sub. 9 bene comune ai subb. 5-6-7	
TOTALE VALORE A BASE D'ASTA UNITA' PRESSO "IL SASSO A1A"		€ 401.000,00

Pordenone (PN), 19.01.2018

Il tecnico della Procedura Fallimentare

dott. Paolo Berti





Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

TRIBUNALE DI PORDENONE

- SEZIONE FALLIMENTARE -

- FALLIMENTO n. 10/2017 del 09.02.2017

ALLEGATI ALLA CONSULENZA TECNICA n. 3

Allegato n. 1	<p>Elaborati grafici di rilievo:</p> <ul style="list-style-type: none"> • n. 8 schede tecnico-descrittive delle unità residenziali da P1 a P8 (<i>all. n. 1.1</i>); • rilievo metrico strumentale delle sistemazioni esterne del fabbricato condominiale IL SASSO A1A (<i>all. n. 1.2</i>).
Allegato n. 2	<p>Documentazione catastale:</p> <ul style="list-style-type: none"> • estratto di mappa (<i>all. n. 2.1</i>); • visure catastali (<i>all. n. 2.2</i>); • elenco subalterni del fabbricato IL SASSO A1A, fg. A/2 part. 896 (<i>all. n. 2.3</i>); • elaborato planimetrico del fabbricato IL SASSO A1A, fg. A/2 part. 896 (<i>all. n. 2.4</i>); • schede catastali (<i>all. n. 2.5</i>).
Allegato n. 3	<p>Documentazione inerente il PP e le opere di urbanizzazione primaria: verbale DGC del Comune di Aviano n. 194 del 25.11.2008 inerente l'approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione primaria del lotto A, con successivi svincoli fideiussori e atto di cessione delle aree pubbliche rep. 8399, racc. 3389 del 19.12.2008 notaio Claudio Volpe di Fontanafredda.</p>



Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

Allegato n. 4	<p>Ispezione ipotecaria del 21.09.2017 presso la Conservatoria dei RR. II. di Pordenone (PN):</p> <ul style="list-style-type: none"> • nota di trascrizione RG 12249, RP 9162 del 03.11.1995 (<i>all. n. 4.1</i>); • nota di trascrizione RG 12565, RP 9009 del 12.10.1998 (<i>all. n. 4.2</i>); • nota di iscrizione RG 8765, RP 2456 del 16.05.2006 e successiva annotazione RP 3145 del 22.10.2007 (<i>all. n. 4.3</i>); • nota di trascrizione RG 19715, RP 11707 del 24.10.2007 (<i>all. n. 4.4</i>); • nota di trascrizione RG 1439, RP 1114 del 26.01.2012 (<i>all. n. 4.5</i>).
Allegato n. 5	<p>Titoli di provenienza:</p> <ul style="list-style-type: none"> • compravendita del 29.10.1990, rep. 14.945, racc. 3.138 a rogito del notaio dott.ssa Maria Luisa Sperandeo di Azzano Decimo, registrato a Pordenone il 15.11.1990 al n. 3747 serie IV (<i>all. n. 5.1</i>).
Allegato n. 6	<p>Contratti di locazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> • contratto di locazione ad uso non abitativo per il negozio P1 del 19.09.2008, registrato a Pordenone in data 08.10.2008 al n. 8224 mod. II (<i>all. n. 6.1.1</i>) con successivi subentri (<i>all. nn. 6.1.2 e 6.1.3</i>); • Contratto di locazione per le unità P2 e P8 del 09.01.2006, registrato a Pordenone in data 12.01.2006 al n. 190 mod. II (<i>all. n. 6.2</i>); • contratto di locazione ad uso non abitativo per le unità P3, P4, P6, P7 e P8 del 18.04.2011, registrato a Pordenone in data 12.05.2011 al n. 3657 mod. 3 (<i>all. n. 6.3</i>).
Allegato n. 7	<p>Documentazione edilizia:</p> <ul style="list-style-type: none"> • pratica edilizia n. 99/0282 (<i>all. n. 7.1 e ss</i>); • pratica edilizia n. 117/00 (<i>all. n. 7.2 e ss</i>); • pratica edilizia n. 03/0186 (<i>all. n. 7.3 e ss</i>); • pratica edilizia n. 03/0458 (<i>all. n. 7.4 e ss</i>); • pratica edilizia n. 03/0519 (<i>all. n. 7.5 e ss</i>).
Allegato n. 8	<p>Agibilità:</p> <ul style="list-style-type: none"> • agibilità prot. 1339 del 21.01.2004 relativa ai subb. nn. 1-2 part. 896 fg. A/2 in Aviano, realizzati in forza delle pratiche edilizie n. 15/2000 (99/0282), 117/2001, 03/0186, 03/0458 (<i>all. n. 8.1</i>);



Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

	<ul style="list-style-type: none"> • agibilità prot. 29784 del 24.12.2003 relativa al sub. n. 3 part. 896 fg. A/2 in Aviano, realizzato in forza delle pratiche edilizie n. 15/2000 (99/0282), 117/2001, 03/0186, 03/0458 (<i>all. n. 8.2</i>), • agibilità prot. 21019 del 10.06.2004 relativa ai subb. nn. 4-5-6-7-8-9 part. 896 fg. A/2 in Aviano, realizzati in forza delle pratiche edilizie n. 15/2000 (99/0282), 117/2001, 03/0186, 03/0458 e 03/0519 (<i>all. n. 8.3</i>); • asseverazioni di rito in materia di inizio/ultimazione lavori (10.07.2000 - 04.09.2003), regolare esecuzione dell'isolamento termico, L.13/89 (<i>all. n. 8.4</i>).
Allegato n. 9	Certificato di collaudo statico del 21.06.2002 di cui all'allegato n. 9, depositato ai Servizi Tecnici Regionali al n. 27907 del 21.06.2002.
Allegato n. 10	Dichiarazioni di conformità degli impianti idrotermosanitari.
Allegato n. 11	Dichiarazioni di conformità degli impianti elettrici.

Pordenone (PN), 19.01.2018

Il tecnico della Procedura Fallimentare

Dott. Paolo Berti




Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391
Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)
Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

TRIBUNALE DI PORDENONE

- SEZIONE FALLIMENTARE -

- FALLIMENTO n. 10/2017 del 09.02.2017

CONSULENZA TECNICA n. 4

N. 17 alloggi, n. 17 autorimesse e n. 4 ripostigli nell'ambito dei condomini "IL SASSO A2" in Piancavallo di Aviano (PN), via Marinelli nn. 9-11-13



Dott. Paolo Berti

GIUDICE DELEGATO:

DOTT.SSA LUCIA DALL'ARMELLINA

CURATORE FALLIMENTARE:

RAG. LUCIO MARCANDELLA

TECNICO DELLA PROCEDURA:

DOTT. PAOLO BERTI.

Pordenone (PN), 01.02.2018



Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

SOMMARIO

PREMESSA	4
A) QUESITO	4
B) COMPENDIO IMMOBILIARE OGGETTO DELLA PRESENTE VALUTAZIONE.....	5
C) ACCERTAMENTI ESEGUITI	7
D) NOTE INERENTI GLI ACCERTAMENTI ESEGUITI E CARATTERISTICHE DELLA VENDITA FALLIMENTARE.....	8
1.0 IDENTIFICAZIONE CATASTALE E PROPRIETÀ.....	10
1.1 Proprietà.....	18
1.2 Formalità pregiudizievoli	19
1.3 Servitù	20
1.4 Regolamenti condominiali e tabelle millesimali.....	21
2.0 UBICAZIONE DEL COMPENDIO.....	24
3.0 INQUADRAMENTO EDILIZIO	26
4.0 DESCRIZIONE IMMOBILIARE ANALITICA DELLE DIVERSE UNITA'.....	31
4.1 Unità P11 ed accessori P12-P13 - Aviano (PN), Fg. A2 part. 920 subb. 12-14-21	36
4.2 Unità P14 - Aviano (PN), Fg. A2 part. 969 sub. 2.....	41
4.3 Unità P15 - Aviano (PN), Fg. A2 part. 969 sub. 3.....	44
4.4 Unità P16 - Aviano (PN), Fg. A2 part. 969 sub. 4.....	47
4.5 Unità P17 - Aviano (PN), Fg. A2 part. 969 sub. 6.....	50
4.6 Unità P18 - Aviano (PN), Fg. A2 part. 969 sub. 7.....	53
4.7 Unità P19 - Aviano (PN), Fg. A2 part. 969 sub. 8.....	56
4.8 Unità P20 - Aviano (PN), Fg. A2 part. 969 sub. 9.....	59
4.9 Unità P21 - Aviano (PN), Fg. A2 part. 969 sub. 54.....	62
4.10 Unità P22 - Aviano (PN), Fg. A2 part. 969 sub. 55.....	65
4.11 Unità P23 - Aviano (PN), Fg. A2 part. 969 sub. 56.....	68



Dott. Paolo Berti**Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.****Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391***Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)**Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it*

4.12 Unità P24 - Aviano (PN), Fg. A2 part. 969 sub. 57.....	71
4.13 Unità P25 - Aviano (PN), Fg. A2 part. 969 sub. 58.....	74
4.14 Unità P26 - Aviano (PN), Fg. A2 part. 969 sub. 59.....	77
4.15 Unità P27 - Aviano (PN), Fg. A2 part. 969 sub. 50.....	80
4.16 Unità P28 - Aviano (PN), Fg. A2 part. 969 sub. 51.....	83
4.17 Unità P29 - Aviano (PN), Fg. A2 part. 969 sub. 52.....	86
4.18 Unità da P30 a P45 - Garages dei fabbricati IL SASSO A2B e A2C	89
4.19 Unità da P46 a P48 - Ripostigli dei fabbricati IL SASSO A2B e A2C	90
4.20 Riepilogo consistenze immobiliari	91
5.0 VALUTAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE	94
6.0 RIEPILOGO VALUTAZIONI E FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA	109
ALLEGATI ALLA CONSULENZA TECNICA n. 4.....	112



Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

PREMESSA

A) QUESITO

In data 29 maggio 2017, nell'ambito della Procedura Fallimentare in epigrafe (RG n. 10/2017 Tribunale di Pordenone, sentenza dichiarativa del 09.02.2017), lo scrivente professionista è stato nominato dal curatore fallimentare, rag. Lucio Marcandella, quale **perito estimatore del compendio mobiliare ed immobiliare caduto in fallimento**, ricevendo il quesito di seguito riportato:

Il curatore conferisce al perito il seguente incarico comprensivo dei vari accertamenti autonomi ed indipendenti. presa visione degli atti e dei documenti della procedura descriva e stimi il valore del complesso aziendale caduto in fallimento costituito da un compendio mobiliare e immobiliare, svolgendo tutte le verifiche a livello edilizio, catastale e conservatorile per ogni singolo beni immobiliare.

Elenco degli accertamenti autonomi e indipendenti che costituiscono l'incarico:

- a) Per ciascun bene immobile, si richiede:
 - l'accesso presso i pubblici uffici (Comune, Agenzie delle entrate, Conservatoria, Vigili del fuoco, ecc) al fine di acquisire tutta la documentazione autorizzativa, tecnica e catastale necessaria per la vendita del compendio immobiliare;
 - i rilievi metrici dei soli fabbricati mentre per la parte dei terreni si utilizzeranno i dati catastali;
 - analisi di mercato laddove possibile per una migliore finalizzazione dell'asta giudiziaria. Dovrà essere redatto specifico paragrafo o elaborato al fine di darne contezza specifica del lavoro svolto;
- b) redazione degli Ape e revisione delle schede catastali, qualora si individuino difformità, **che saranno a carico come spesa degli acquirenti e il cui rimborso avverrà entro e non oltre il rogito notarile, come da previsione puntuale del bando:**
- c) **redazione di accurato elenco dei cespiti mobiliari** con allegazione di idonea documentazione fotografica e ciò non solo ai fini degli ordinari adempimenti ma ai fini di consentire una migliore identificazione ed un'agevole fase di vendita;
- d) **assisti la procedura** nel corso di tutto il fallimento dalla stesura dei bandi per la parte tecnica, ad ogni consulto necessario, alla partecipazione agli incontri, se richiesto dal curatore, ecc;
- e) **esegua le seguenti distinte analisi di conformità per ciascuna singola unità immobiliare:**
 - a livello catastale;
 - a livello edilizio con analisi di tutte le pratiche edilizie, strutturali e **conformità di ogni singolo progetto** secondo una scansione progettuale temporale, ecc.
- f) **valuti il compendio caduto in fallimento avendo cura di esprimere il valore per ciascun lotto distinto di beni mobili e/o immobili, quali attività distinte.**



Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

B) COMPENDIO IMMOBILIARE OGGETTO DELLA PRESENTE VALUTAZIONE

Il compendio immobiliare caduto in fallimento è sito nei Comuni di:

- ❖ Pordenone (PN);
- ❖ Aviano, località Piancavallo (PN);
- ❖ Cordenons (PN).

Al fine di una più chiara ed esaustiva esposizione, si è proceduto a redigere molteplici elaborati peritali differenziati per ubicazione.

Oggetto della presente relazione (**CONSULENZA TECNICA n. 4**) è la valutazione di **n. 17 alloggi con n. 17 autorimesse e n. 4 ripostigli ricavati nell'ambito dei fabbricati condominiali denominati "IL SASSO" in Piancavallo di Aviano (PN), via Marinelli nn. 9-11-13**, come di seguito identificati:

- ⇒ **ALLOGGI: unità di vendita P11 e da P14 a P29;**
- ⇒ **AUTORIMESSE: unità di vendita P12 e da P30 a P45;**
- ⇒ **RIPOSTIGLI: unità di vendita P13 e da P46 a P48.**

NOTA INERENTE LE DUE UNITA' IMMOBILIARI RESIDUALI P10 e P49

Dagli accertamenti condotti presso l'Agenzia delle Entrate di Pordenone, la fallita risulta, altresì, titolare delle seguenti unità immobiliari:

LOTTO	Part.	Sub	Piano	Cat. - Cl.	Cons.	Rendita	Sup. catastale
P10	917	33	Piano S1	C/2 - 2	3 mq	€ 6,66	4 mq
P49	863	20	Piano S1	D/1		€ 113,62	

Come emerso dall'attività di sopralluogo condotta dallo scrivente, trattasi di:

- ⇒ **unità P10** - ripostiglio di 3,1 mq (dimensioni interne: 1,96 x 1,58 m - cfr. *allegato n. 1.2*) ricavata al piano scantinato del condominio IL SASSO A1B. **Trattasi di un'unità isolata, ossia collocata nell'ambito di un fabbricato condominiale ove non sono presenti altri beni caduti in Fallimento, con la conseguenza che non può essere ipotizzata una vendita congiunta. In tali condizioni, la commerciabilità dell'unità risulta minima, rendendo percorribile l'ipotesi di abbandono in loco della stessa da parte della Curatela;**



Dott. Paolo Berti**Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.****Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391***Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)**Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it*

⇒ **unità P49** - locale tecnico ad uso cabina elettrica a servizio del fabbricato LA VETTA, di cui al lotto D del Piano Particolareggiato "Buse di Villotta", già di proprietà della fallita. L'unità risulta, verosimilmente, gravata pesantemente dalla servitù di cabina elettrica, transito ed elettrodotto di cui alla nota di trascrizione RG 12565, RP 9009 del 12.10.1998 a favore di ENEL ed a carico dell'intero mapp. 863 (area di sedime e pertinenza del fabbricato condominiale - cfr. *all. n. 4.2*). **Trattasi di un'unità isolata (ossia collocata nell'ambito di un fabbricato condominiale ove non sono presenti altri beni caduti in Fallimento) ed avente una specifica destinazione a servizio del compendio di terzi, con la conseguenza che se ne consiglia l'abbandono in loco da parte della Curatela.**



*Ripostiglio P10 presso il fabbricato
IL SASSO AIB.*



*Vano tecnico P49 presso il condominio
LA VETTA.*



Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)
Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

C) ACCERTAMENTI ESEGUITI

Sono state svolte le seguenti attività:

1. molteplici sopralluoghi in loco per il rilievo metrico e fotografico del compendio immobiliare oggetto di valutazione, con successiva predisposizione dei seguenti elaborati grafici:
 - ✓ n. 17 schede tecnico-descrittive delle unità residenziali P11 e da P14 a P29 (*all. n. 1.1*);
 - ✓ elaborato grafico di rilievo delle n. 17 autorimesse e n. 4 ripostigli (*all. n. 1.2*);
 - ✓ rilievo delle principali sistemazioni esterne dei fabbricati condominiali in cui si collocano le unità *de quibus* (*all. n. 1.3*);
2. acquisizione della documentazione catastale di rito quale estratto di mappa, visure catastali, elenchi subalterni, elaborati planimetrici e schede catastali delle unità oggetto di valutazione (*all. nn. 2.1-2.2-2.3-2.4-2.5*);
3. accesso presso l'ufficio tecnico del Comune di Aviano (PN), per l'acquisizione della documentazione edilizia inerente il compendio (*allegati nn. da 6.1 a 6.9, da 7.1 a 7.2.3, da 8.1 a 8.3, da 9.1 a 9.6 e da 10 P11 a 10 P29*);
4. acquisizione presso gli uffici comunali del verbale D.G.C. del Comune di Aviano n. 194 del 25.11.2008 inerente l'approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione primaria del lotto A, con successivi svincoli fideiussori e atto di cessione delle aree pubbliche rep. 8399, racc. 3389 del 19.12.2008 notaio Claudio Volpe di Fontanafredda (*all. n. 3*);
5. acquisizione di copia dell'atto notarile attestante la proprietà dei beni (*all. n. 5.1*);
6. ispezione presso la Conservatoria dei RR. II. di Pordenone al fine di una verifica delle formalità pregiudizievoli gravanti sul compendio *de quo* (*all. n. 4 e seguenti*);
7. acquisizione della pratica di prevenzione incendi inerente l'autorimessa comune dei fabbricati IL SASSO A2B e A2C (*all. n. 11*);
8. acquisizione di copia del regolamento di condominio dei tre condomini ove sono ricavate le diverse unità (*allegato n. 12 e seguenti*);
9. **analisi del mercato immobiliare locale quale elemento prodromico alla stima.**



Dott. Paolo Berti

Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.

Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

D) NOTE INERENTI GLI ACCERTAMENTI ESEGUITI E CARATTERISTICHE DELLA VENDITA FALLIMENTARE

- Tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione.
- E stato eseguito un rilievo architettonico dei fabbricati con le principali sistemazioni esterne, restituendo il tutto nei files PDF allegati. *I file DWG degli schemi grafici di rilievo di cui agli [allegati nn. 1.1-1.2-1.3](#) sono di proprietà esclusiva dello scrivente e non riproducibili né cedibili a terzi.*
- Sulle aree, alla data della presente perizia, non sono state eseguite analisi chimiche e/o verifiche del suolo/sottosuolo né indagini di tipo ambientale, come da prassi nelle procedure concorsuali.
- La vendita è a corpo, per cui qualche differenza di consistenza non darà luogo ad alcuna variazione di prezzo.
- La vendita è **forzata** (art. 2919 e ss codice civile), per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto nello stato in cui si trovano oggi le unità, **senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità.** Non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale ed impiantistica del compendio, evidenziando che:
 - a. nella documentazione pervenuta allo scrivente non è stata rinvenuta alcuna pratica ai fini antincendio inerente il serbatoio GPL interrato a servizio dei fabbricati condominiali;
 - b. dovrà essere predisposta l'attestazione di rinnovo periodico della SCIA per l'autorimessa comune dei fabbricati IL SASSO A2B e A2C, essendo la stessa scaduta in data 08.11.2017 (cfr. *all. n. 11.2*).
 - c. nella documentazione pervenuta allo scrivente non sono state reperite: le schede di certificazione di collaudo degli ascensori a servizio dei fabbricati IL SASSO A2A e A2B e la documentazione inerente l'allacciamento alle reti fognarie e di acquedotto.

Si precisa che **ogni attività di verifica preventiva del bene**, anche di tipo edilizio-urbanistico compete all'aggiudicatario che avrà l'obbligo di visionare il bene.
- Si rinvia al futuro amministratore condominiale ogni verifica degli aspetti edilizio-urbanistici, impiantistici, strutturali ecc. inerenti le parti comuni dei diversi fabbricati.



Dott. Paolo Berti**Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.****Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391***Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)**Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it*

Nell'ambito del presente elaborato, lo scrivente ha provveduto unicamente a rilevare le principali difformità edilizio-urbanistiche e catastali delle diverse unità cadute in fallimento, come da specifico incarico della Curatela.

- **Alla data del sopralluogo, l'alloggio P14 è risultato dotato di arredo (cucina, salotto con stufa, camera da letto matrimoniale) per i quali non è stata formulata alcuna rivendica formale alla Procedura. Oggetto di valutazione e vendita di cui al lotto P14, pertanto, è anche la componente mobiliare, stimata a corpo, in blocco e senza alcuna garanzia per vizi, difetti e/o mancanza di qualità. Si specifica che compete al futuro aggiudicatario lo smaltimento del materiale residuale presente in loco.**
- **Rimane a carico di ciascun acquirente ogni onere relativo:**
 - a. **alla spesa per l'APE qualora mancasse in toto o non fosse reperibile la ricevuta di avvenuto deposito, con successivo rimborso alla Procedura che vi provvederà materialmente entro e non oltre il rogito notarile;**
 - b. **alla spesa per l'eventuale aggiornamento catastale, con successivo rimborso alla Procedura che vi provvederà materialmente entro e non oltre il rogito notarile;**
 - c. **alla regolarizzazione delle difformità edilizie evidenziate nel corso del presente elaborato e a quelle eventuali che dovessero emergere a seguito di più approfondite analisi, posto che ogni accertamento in materia compete al futuro aggiudicatario;**
 - d. **alla verifica ed eventuale integrazione della documentazione inerente gli aspetti impiantistici e strutturali delle unità;**
 - e. **allo smaltimento dei rifiuti eventualmente presenti in loco.**

Di tutto quanto sopra si è tenuto conto in sede di formulazione dei valori a base d'asta fallimentare delle diverse unità oggetto della presente consulenza tecnica.



Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

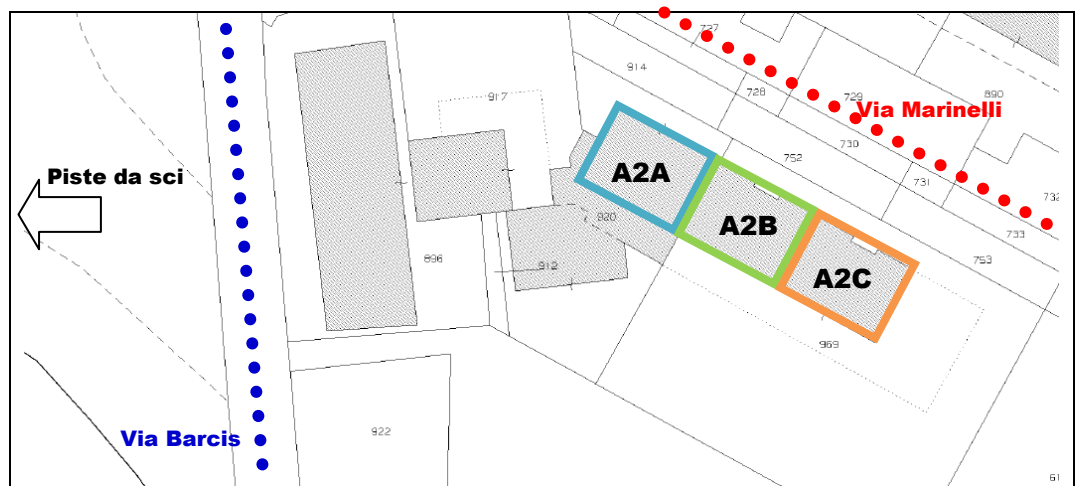
Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)
 Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

1.0 IDENTIFICAZIONE CATASTALE E PROPRIETÀ

Il compendio di cui trattasi è complessivamente costituito da:

- **n. 17 alloggi** ricavati nell'ambito dei tre fabbricati condominiali denominati "IL SASSO A2A, A2B ed A2C" siti ai civici nn. 9-11-13 di via Marinelli di Piancavallo, località turistica montana di Aviano (PN);
- **n. 17 autorimesse** site al piano interrato dei medesimi condomini, di cui n. 1 (unità P12) ricavata nell'ambito de "IL SASSO A2A" e n. 16 nell'ambito dell'autorimessa comune agli edifici "IL SASSO A2B" e "IL SASSO A2C";
- **n. 4 ripostigli**, di cui n. 1 collocato al piano interrato de "IL SASSO A2A" e n. 3 nell'ambito dello scantinato comune ai condomini "IL SASSO A2B" e "IL SASSO A2C".

Distribuzione delle unità:



	IL SASSO A2A	IL SASSO A2B	IL SASSO A2C
Piano quarto	Alloggio P11.	---	Alloggi P27-P28-P29.
Piano terzo			
Piano secondo	---	Alloggi P18, P19 e P20.	Alloggi P25 e P26.
Piano primo	---	Alloggi P16 e P17.	Alloggi P23 e P24.
Piano terra	---	Alloggi P14 e P15.	Alloggi P21 e P22.
Piano scantinato	Autorimessa P12. Ripostiglio P13.	Scantinato comune A2B e A2C. Autorimesse da P30 a P45. Ripostigli da P46 a P48.	



Dott. Paolo Berti**Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.****Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391**

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

I beni immobili risultano come di seguito catastalmente censiti (*all. n. 2.2*):**Comune di Aviano (PN) – Catasto fabbricati: SEZIONE A, FOGLIO 2**

UNITA' RICAVATE NELL'AMBITO DEL FABBRICATO "IL SASSO A2A" sito al civico 13 di via Marinelli in Piancavallo di Aviano (PN).							
LOTTO	Part.	Sub	Piano	Cat. - Cl.	Cons.	Rendita	Sup. catastale
P11	920	12	Piano 3-4 int. 12	A/2 - 1	4,5 vani	€ 406,71	108 mq
P12	920	21	Piano S1	C/6 - 2	17 mq	€ 44,78	19 mq
P13	920	14	Piano S1	C/2 - 2	2 mq	€ 4,44	4 mq

ALLOGGI RICAVATI NELL'AMBITO DEL FABBRICATO "IL SASSO A2B" sito al civico 13 di via Marinelli in Piancavallo di Aviano (PN).							
LOTTO	Part.	Sub	Piano	Cat. - Cl.	Cons.	Rendita	Sup. catastale
P14	969	2	Piano T int. 2	A/2 - 1	3,5 vani	€ 316,33	73 mq
P15	969	3	Piano T int. 3	A/2 - 1	3,5 vani	€ 316,33	67 mq
P16	969	4	Piano 1 int. 4	A/2 - 1	3,5 vani	€ 316,33	65 mq
P17	969	6	Piano 1 int. 6	A/2 - 1	3,5 vani	€ 316,33	64 mq
P18	969	7	Piano 2 int. 7	A/2 - 1	3,5 vani	€ 316,33	64 mq
P19	969	8	Piano 2 int. 8	A/2 - 1	3,5 vani	€ 316,33	65 mq
P20	969	9	Piano 2 int. 9	A/2 - 1	3,5 vani	€ 316,33	64 mq

ALLOGGI RICAVATI NELL'AMBITO DEL FABBRICATO "IL SASSO A2C" sito al civico 13 di via Marinelli in Piancavallo di Aviano (PN).							
LOTTO	Part.	Sub	Piano	Cat. - Cl.	Cons.	Rendita	Sup. catastale
P21	969	54	Piano T int. 3	A/2 - 1	2,5 vani	€ 225,95	55 mq
P22	969	55	Piano T int. 2	A/2 - 1	3,5 vani	€ 316,33	75 mq
P23	969	56	Piano 1 int. 6	A/2 - 1	3,5 vani	€ 316,33	66 mq
P24	969	57	Piano 1 int. 5	A/2 - 1	3,5 vani	€ 316,33	66 mq
P25	969	58	Piano 2 int. 9	A/2 - 1	3,5 vani	€ 316,33	66 mq
P26	969	59	Piano 2 int. 8	A/2 - 1	3,5 vani	€ 316,33	67 mq
P27	969	50	Piano 3-4 int. 12	A/2 - 1	4,5 vani	€ 406,71	90 mq
P28	969	51	Piano 3-4 int. 11	A/2 - 1	4,5 vani	€ 406,71	89 mq
P29	969	52	Piano 3-4 int. 10	A/2 - 1	4,5 vani	€ 406,71	99 mq



Dott. Paolo Berti

Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.

Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dotpaoloberti.it

**AUTORIMESSE E RIPOSTIGLIO RICAVALI NELL'AMBITO DELLO SCANTINATO COMUNE
AI FABBRICATI "IL SASSO A2B" e "IL SASSO A2C".**

LOTTO	Part.	Sub	Piano	Cat. - Cl.	Cons.	Rendita	Sup. catastale
P30	969	13	Piano S1	C/6 - 2	16 mq	€ 42,14	20 mq
P31	969	16	Piano S1	C/6 - 2	16 mq	€ 42,14	20 mq
P32	969	17	Piano S1	C/6 - 2	16 mq	€ 42,14	19 mq
P33	969	18	Piano S1	C/6 - 2	16 mq	€ 42,14	19 mq
P34	969	19	Piano S1	C/6 - 2	17 mq	€ 44,78	20 mq
P35	969	20	Piano S1	C/6 - 2	17 mq	€ 44,78	20 mq
P36	969	21	Piano S1	C/6 - 2	17 mq	€ 44,78	20 mq
P37	969	22	Piano S1	C/6 - 2	17 mq	€ 44,78	21 mq
P38	969	23	Piano S1	C/6 - 2	16 mq	€ 42,14	19 mq
P39	969	24	Piano S1	C/6 - 2	16 mq	€ 42,14	18 mq
P40	969	25	Piano S1	C/6 - 2	16 mq	€ 42,14	18 mq
P41	969	26	Piano S1	C/6 - 2	16 mq	€ 42,14	19 mq
P42	969	30	Piano S1	C/6 - 2	17 mq	€ 44,78	19 mq
P43	969	31	Piano S1	C/6 - 2	17 mq	€ 44,78	21 mq
P44	969	32	Piano S1	C/6 - 2	18 mq	€ 47,41	21 mq
P45	969	35	Piano S1	C/6 - 2	17 mq	€ 44,78	20 mq
P46	969	37	Piano S1	C/2 - 2	3 mq	€ 6,66	5 mq
P47	969	38	Piano S1	C/2 - 2	2 mq	€ 4,44	3 mq
P48	969	39	Piano S1	C/2 - 2	3 mq	€ 6,66	5 mq

Are di sedime e pertinenza

I fabbricati condominiali in cui sono ricavate le unità cadute in Fallimento insistono sui seguenti enti urbani:

Foglio	Particella	Qualità	Cl.	Superficie	Note
A/2	920	ente urbano		875 mq	Ente urbano del fabbricato IL SASSO A2A
A/2	969	ente urbano		2.400 mq	Ente urbano comune ai fabbricati IL SASSO A2B e A2C

A detta superficie complessiva di 3.275 mq va aggiunta l'ulteriore area di pertinenza di fatto catastalmente censita con le partt. 727-728-730-731-733-752-753-912-914-916 fg. A/2 in Aviano, di proprietà del Fallimento e costituenti la sede delle sistemazioni esterne frontestrada:



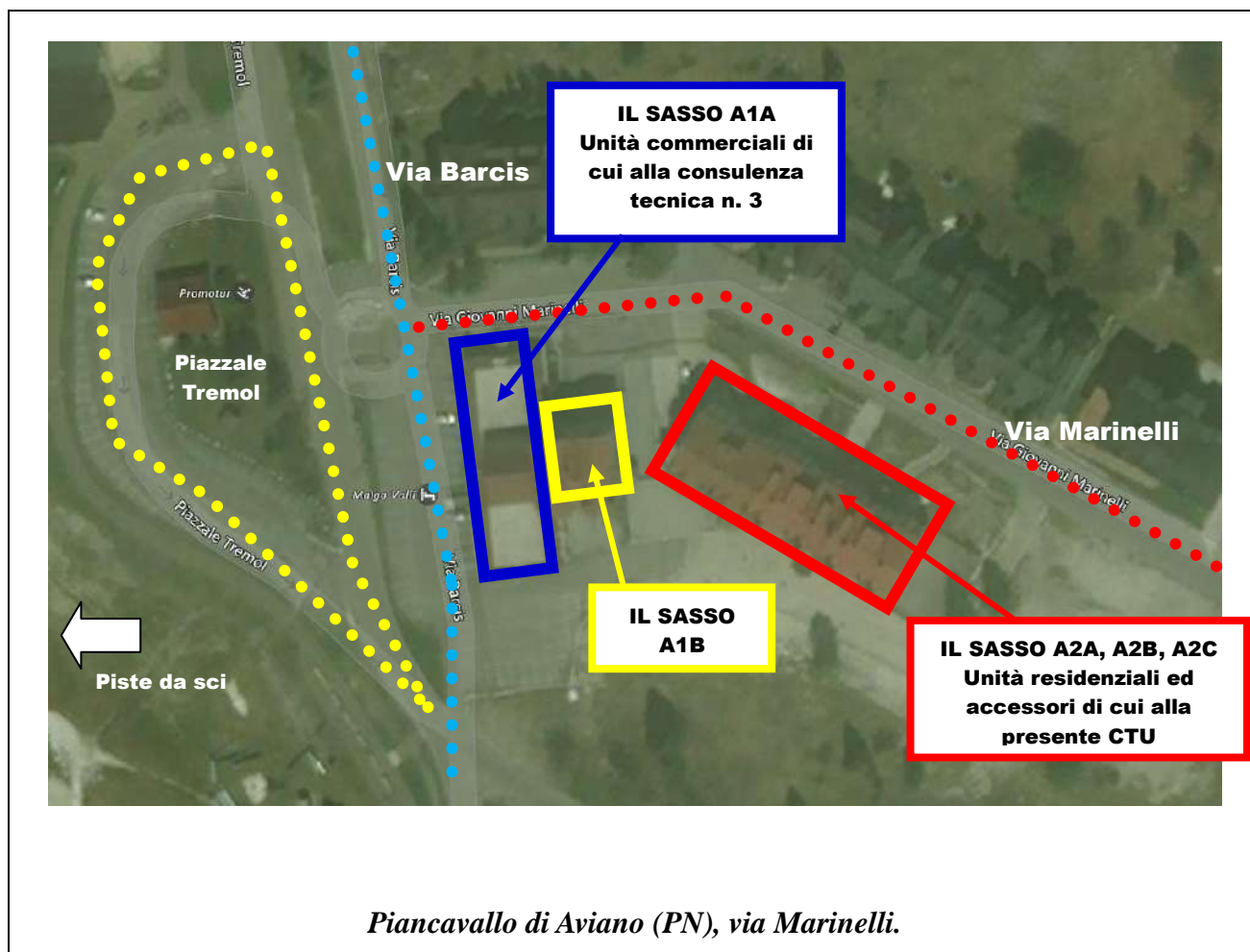
Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dotpaoloberti.it

	Foglio	Particella	Qualità	Cl.	Superficie
Are di pertinenza frontestrada	A/2	727	pascolo	2	90 mq
	A/2	728	pascolo	2	30 mq
	A/2	730	pascolo	2	90 mq
	A/2	731	pascolo	2	30 mq
	A/2	733	pascolo	2	90 mq
	A/2	752	relit. strad.		175 mq
	A/2	753	relit. strad.		175 mq
	A/2	912	pascolo	2	45mq
	A/2	914	relit. strad.		167 mq
	A/2	916	pascolo	2	28 mq

Di seguito si riportano vista aerea ed estratto di mappa catastale con perimetrazione del complesso de quo, al fine di una migliore localizzazione delle unità oggetto di valutazione.



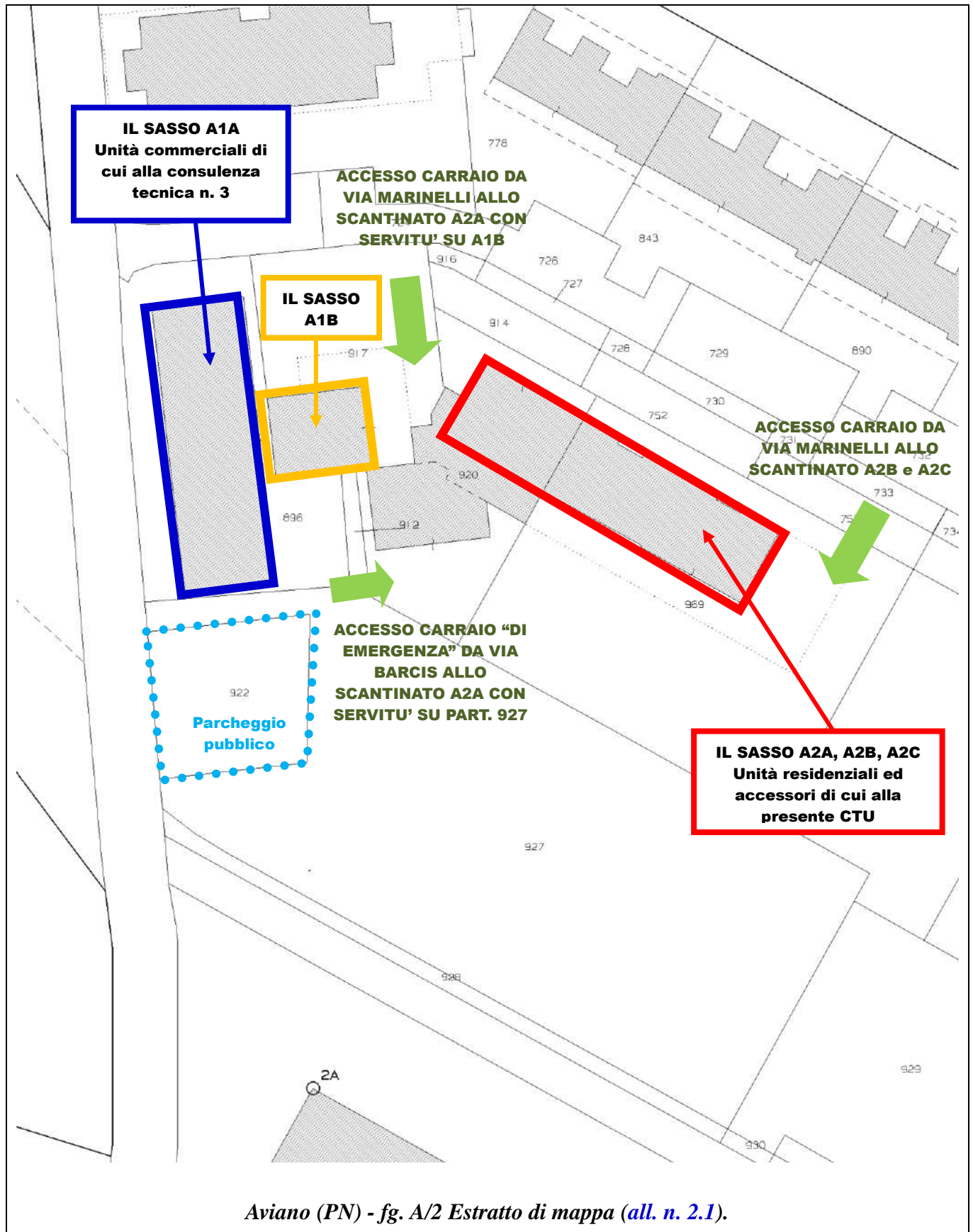
Dott. Paolo Berti

Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.

Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it



Dott. Paolo Berti

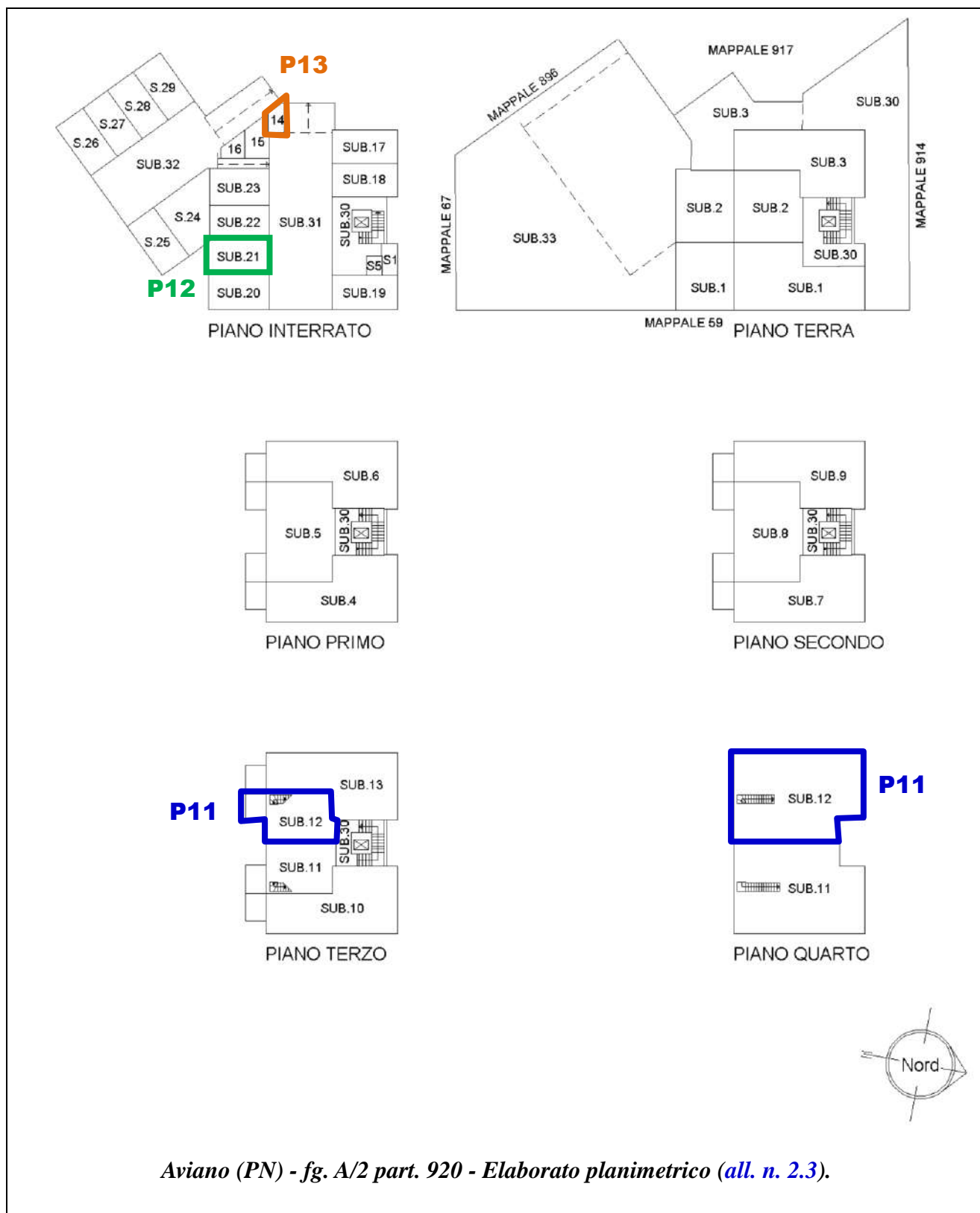
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.

Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

Segue estratto dell'elaborato planimetrico del fabbricato condominiale IL SASSO A2A, con identificazione delle n. 3 unità oggetto di vendita in esso ricavate (all. n. 2.3).



Aviano (PN) - fg. A/2 part. 920 - Elaborato planimetrico (all. n. 2.3).

Dott. Paolo Berti

Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.

Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dotpaoloberti.it

Segue estratto dell'elaborato planimetrico dei fabbricati condominiali IL SASSO A2B e A2C, con identificazione delle molteplici unità oggetto di vendita in esso ricavate (all. n. 2.4).



Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)
Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

In merito alla regolarità catastale delle diverse unità, si rinvia all'analisi specifica condotta nell'ambito dei diversi paragrafi del **capitolo 4.0** della presente relazione.

Si evidenzia sin d'ora che non risultano rappresentate in mappa e negli elaborati planimetrici le tettoie lignee realizzate al piano terra, in corrispondenza delle unità P14 e P22, e le bussole di ingresso ai diversi condomini, con la conseguenza che si dovrà procedere all'aggiornamento della pratica catastale.

Come da precisa indicazione della Curatela, **rimane a carico di ciascun acquirente la spesa relativa alla regolarizzazione catastale di ogni singola unità (ivi comprese le conseguenti modifiche della mappa), con rimborso alla Procedura (che vi provvederà materialmente) entro e non oltre il rogito notarile. E' fatta salva la possibilità per l'acquirente di comunicare alla Curatela l'intenzione di provvedervi autonomamente.**



Dott. Paolo Berti

Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.

Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

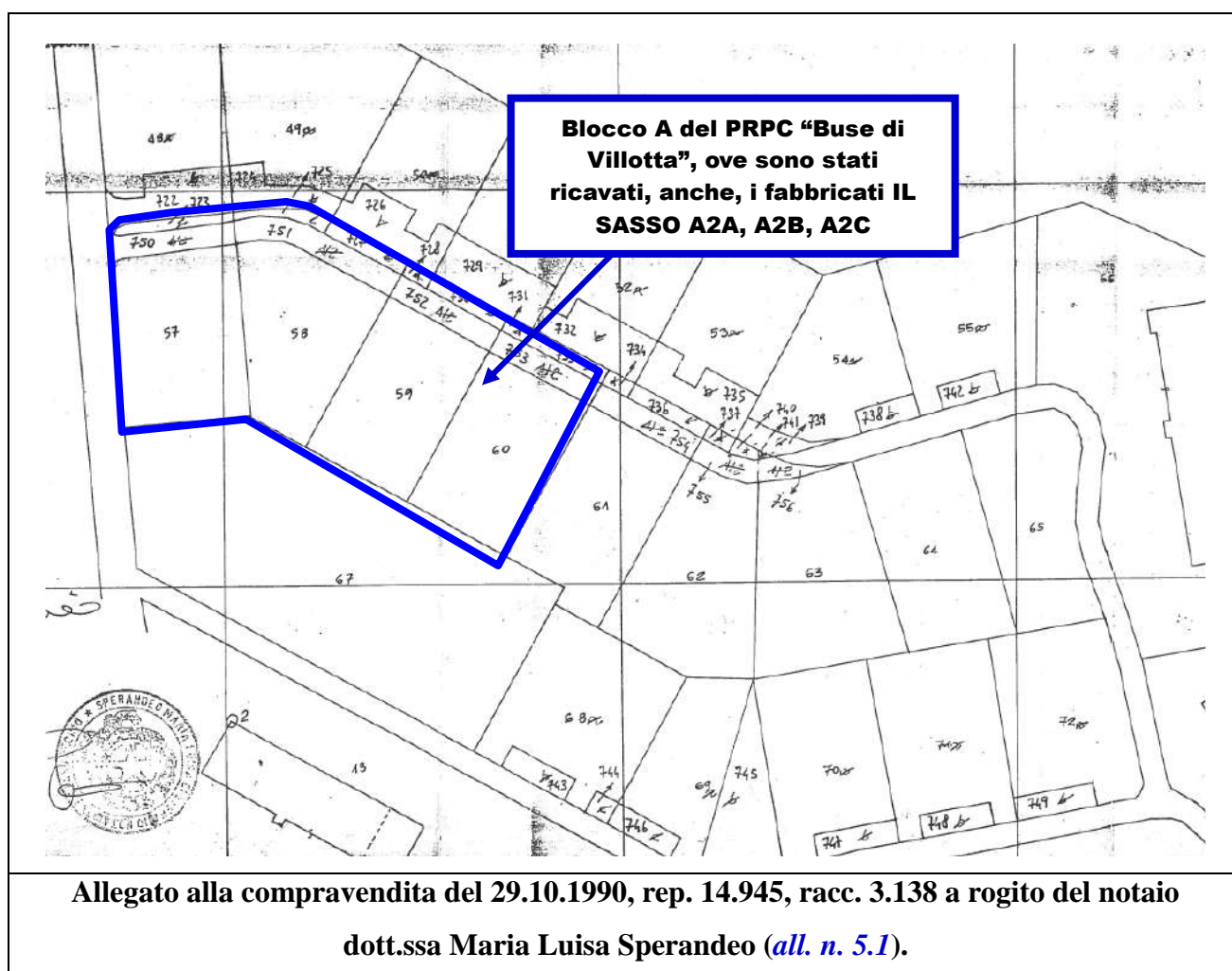
Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

1.1 Proprietà

I fabbricati condominiali “IL SASSO” in cui sono ricavate le unità *de quibus* sono stati realizzati tra il 2006 ed il 2014 dall’odierna fallita su terreni di proprietà.

Nella fattispecie, allo scrivente è pervenuto l’atto di **compravendita del 29.10.1990, rep. 14.945, racc. 3.138 a rogito del notaio dott.ssa Maria Luisa Sperandeo di Azzano Decimo, registrato a Pordenone il 15.11.1990 al n. 3787 serie IV (all. n. 5.1).**

Di seguito si riporta estratto di mappa catastale vigente all’epoca del rogito, utile ad una ricostruzione dell’attuale identificazione catastale del compendio trasferito:



Nell’ambito della compravendita, pervenivano alla fallita **anche** i terreni su cui sarebbe stato successivamente edificato il complesso denominato IL SASSO (blocco A del PRPC “Buse di Villotta”), come da seguente tabella di comparazione tra i mappali originari oggetto di compravendita (per la quota parte di interesse della presente CTU) e l’attuale identificazione catastale:

Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)
 Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

**Compravendita del 29.10.1990, rep. 14.945, racc. 3.138 a rogito del notaio dott.ssa
 Maria Luisa Sperandeo (all. n. 5.1).**

QUOTA PARTE DEI TERRENI OGGETTO DI COMPRAVENDITA	IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE	DESTINAZIONE / ATTUALE PROPRIETA'
<p>Acquisto in quota 1/1</p> <p>Aviano (PN) - Catasto terreni:</p> <ul style="list-style-type: none"> • sez. A fg. 2 part. 57 di 1.340 mq; • sez. A fg. 2 part. 58 di 1.255 mq; • sez. A fg. 2 part. 59 di 1.255 mq; • sez. A fg. 2 part. 60 di 1.260 mq; • sez. A fg. 2 partt. 723-725-727-728-730-731-733 di complessivi 470 mq; • sez. A fg. 2 partt. 750-751-752-753 di complessivi 805 mq. <p style="text-align: center;">TOTALE: 6.385 mq.</p>	<p>Aviano (PN) - Catasto terreni:</p> <ul style="list-style-type: none"> • sez. A fg. 2 part. 896 di 1.330 mq - ente urbano; • sez. A fg. 2 part. 920 di 875 mq - ente urbano; • sez. A fg. 2 part. 917 di 860 mq - ente urbano; • sez. A fg. 2 part. 969 di 2.400 mq - ente urbano; • sez. A fg. 2 part. 912 di 45 mq; • sez. A fg. 2 partt. 727-728-730-731-733-752-753-914-916 di complessivi 875 mq. <p style="text-align: center;">TOTALE: 6.385 mq.</p>	<p><u>BLOCCO A DEL P.P.</u> “Buse di Villotta”, di cui alle unità di vendita da P1 a P48.</p>

I terreni, per complessivi 6.385 mq catastali, corrispondono alle aree di pertinenza e sedime dei n. 5 fabbricati del complesso “IL SASSO”. Nella fattispecie, i mapp.li 896, 917, 920 e 969 rappresentano gli enti urbani dei 4 fabbricati, mentre i rimanenti mapp.li costituiscono l’area esterna del complesso, con percorsi pedonali e carrabili.

[Si rinvia alla verifica degli atti di provenienza da parte del notaio incaricato per la vendita.](#)

1.2 Formalità pregiudizievoli

Dall’ispezione ipotecaria del 21.09.2017 presso la **CONSERVATORIA DEI RR. II. DI PORDENONE** non si è rilevata la presenza di formalità pregiudizievoli a carico del compendio *de quo* (*allegato n. 4*).

[Seguirà trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento.](#)



Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)
 Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

1.3 Servitù

Dall'ispezione ipotecaria del 21.09.2017 presso la Conservatoria dei RR. II. di Pordenone si è rilevata la presenza di una **servitù di transito pedonale e carraio gravante** sull'area scoperta condominiale del fabbricato IL SASSO A1B (sub. 30 fg. A/2 part. 917) a favore dell'odierno condominio IL SASSO A2A insistente sulla limitrofa part. 920 (*all. n. 4.4*):

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

A SEGUITO DEL FRAZIONAMENTO DELL'UNICA PROPRIETA' ORIGINARIA, VENIVA CONTESTUALMENTE COSTITUITA SERVITU' DI TRANSITO PEDONALE E CARRAIO A CARICO DELL'AREA SCOPERTA COMUNE ADIBITA A RAMPA DI ACCESSO DISTINTA CON IL MAPPALE F. 2 N. 917 SUB. 30 (APPARTENENTE ALLA SOCIETA' - S.R.L. PER 912,60/1000 E AL SIGNOR R 87,40/1000) IN FAVORE DELL'EDIFICIO IN CORSO DI COSTRUZIONE SUL MAPPALE F. 2 N. 910 (DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' - S.R.L.) ONDE CONSENTIRE L'ACCESSO DA E PER VIA MARINELLI.

Estratto della nota di trascrizione RG 19715, RP 11707 del 24.10.2007 (all. n. 4.4), relativa all'atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 22.10.2007, rep. 54948/23328 del notaio Maria Luisa Sperandeo di Azzano Decimo (PN).

La part. 910 fg. A/2 in Aviano citata nella trascrizione è stata successivamente fusa con la particella 919 fg. A/2, originando l'odierno mapp. 920 fg. A/2 di catastali 875 costituente l'ente urbano del condominio IL SASSO A2A. **In termini estimativi, trattasi di un vincolo a favore delle unità P11-P12-P13 oggetto di vendita.**

Stante la presenza di un secondo accesso carraio progettualmente qualificato come "di emergenza" all'autorimessa del fabbricato IL SASSO A2A da sud-ovest (in prossimità del parcheggio pubblico di cui al mapp. 922 ceduto al Comune), è **costituita nei fatti una servitù di transito a favore del mapp. 920 fg. A/2 in Aviano ed a carico del mapp. 927 fg. A/2 in Aviano (esso stesso caduto in Fallimento, ma oggetto di vendita separata).**

Si evidenzia, altresì, la presenza di alcune servitù di carattere condominiale gravanti sulle unità oggetto di valutazione.



Dott. Paolo Berti

Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.

Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

1.4 Regolamenti condominiali e tabelle millesimali

Allo scrivente sono pervenute copie dei regolamenti di condominio:

- del fabbricato "IL SASSO A2A", di cui all'*allegato n. 12.1*;
- comune ai fabbricati "IL SASSO A2B" e "IL SASSO A2C", di cui all'*allegato n. 12.2*.

Ai documenti risultano allegate le tabelle dei millesimi di proprietà di ciascuna residenza:

IL SASSO A2A						
TABELLA RESIDENZA "Il Sasso A2a" B.S. SERVIZI S.R.L.						
n. ord.	sub.	piano	UNITA' PRINCIPALE	Tab. <A>	Tab. 	Tab. <C>
			descrizione	mil.di proprietà generale	per pulizia scale ed ingresso	per ascensore
1	1	P.T	A 2	72,94		
2	2	P.T	A 2		42	42
3	3	P.T	A 2	50,85	30	30
4	4	P.1	A 2	60,10	35	35
5	5	P.1	A 2	62,15	64	64
6	6	P.1	A 2	63,17	65	65
7	7	P.2	A 2	63,17	65	65
8	8	P.2	A 2	64,20	92	92
9	9	P.2	A 2	64,20	92	92
10	10	P.3	A 2	65,23	94	94
11	11	P.3	A 2	64,20	93	93
12	12	P.3	A 2	80,64	117	117
13	13	P.3	A 2	80,64	117	117
1	17		garage	65,23	94	94
2	18		garage	10,27		
3	19		garage	10,27		
4	20		garage	10,27		
5	21		garage	10,27		
6	22		garage	10,27		
7	23		garage	10,27		
8	24		garage	10,27		
9	25		garage	12,33		
10	26		garage	10,27		
11	27		garage	10,27		
12	28		garage	10,27		
13	29		garage	10,27		
1	1		garage	10,27		
2	5		cantina	1,54		
3	15		cantina	1,03		
4	14		cantina	2,06		
5	16		cantina	1,54		
				1.000,00	1.000,00	1.000,00

IL SASSO A2A - Tabelle millesimi di proprietà (all. n. 12.1).

Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dotpaoloberti.it

IL SASSO A2B

TABELLA RESIDENZA "Il Sasso A2b" B.S. SERVIZI S.R.L.						
sub.	piano	descrizione	Tab. <A> mil. di proprietà generale	Tab. per pulizia scale ed ingresso	Tab. <C> per ascensore	Tab. <D> per garage
1	P.T	A 2	49,07	29,05	27,48	
2	P.T	A 2	68,61	40,61	38,42	
3	P.T	A 2	60,88	36,04	34,10	
4	P.1	A 2	59,52	62,73	65,99	
5	P.1	A 2	61,34	64,65	68,01	
6	P.1	A 2	59,52	62,73	65,99	
7	P.2	A 2	61,34	91,32	99,02	
8	P.2	A 2	63,15	94,03	101,96	
9	P.2	A 2	61,34	91,32	99,02	
10	P.3 +mansarda	A 2	99,95	142,50	133,33	
11	P.3 +mansarda	A 2	103,59	147,70	138,18	
12	P.3 +mansarda	A 2	96,32	137,32	128,50	
13		garage	11,81			
14		garage	11,81			38,56
15		garage	11,36			38,56
19		garage	12,50			37,14
20		garage	12,50			40,81
21		garage	12,50			40,81
22		garage	12,50			40,81
32		garage	13,63			40,81
33		garage	13,63			44,50
34		garage	13,63			44,50
35		garage	13,63			44,50
36		garage	13,63			44,50
37		cantina	1,12			44,50
38		cantina	1,12			
			1.000,00	1.005,00	1.000,00	300,00

IL SASSO A2B - Tabelle millesimi di proprietà (all. n. 12.2).



Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

IL SASSO A2C

TABELLA RESIDENZA "Il Sasso A2c" B.S. SERVIZI S.R.L.							
			UNITA' PRINCIPALE	Tab. <A>	Tab. 	Tab. <C>	Tab. <D>
interno	sub.	piano	descrizione	mil.di proprietà generale	per pulizia scale ed ingresso	per ascensore	per garage
1		P.T	A 2	68,61	40,61	38,42	
2		P.T	A 2	60,88	36,04	34,10	
3		P.T	A 2	49,07	29,05	27,48	
4		P.1	A 2	59,52	62,73	65,99	
5		P.1	A 2	61,34	64,65	68,01	
6		P.1	A 2	59,52	62,73	65,99	
7		P.2	A 2	61,34	91,32	99,02	
8		P.2	A 2	63,15	94,03	101,96	
9		P.2	A 2	61,34	91,32	99,02	
10		P.3 +mansarda	A 2	99,95	142,50	133,33	
11		P.3 +mansarda	A 2	103,59	147,70	138,18	
12		P.3 +mansarda	A 2	96,32	137,32	128,50	
	16		garage	11,81			38,56
	17		garage	11,81			38,56
	18		garage	11,36			37,14
	23		garage	12,50			40,81
	24		garage	12,50			40,81
	25		garage	12,50			40,81
	26		garage	12,50			40,81
	27		garage	13,63			44,50
	28		garage	13,63			44,50
	29		garage	13,63			44,50
	30		garage	13,63			44,50
	31		garage	13,63			44,50
	39		cantina	1,12			
	40		cantina	1,12			
				1.000,00	1.000,00	1.000,00	500,00

IL SASSO A2C - Tabelle millesimi di proprietà (all. n. 12.2).

Le valutazioni a base d'asta fallimentare formulate per le diverse unità sono da intendersi al netto degli arretrati sulle spese condominiali, che rimangono in capo alla Procedura.



Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)
Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

2.0 UBICAZIONE DEL COMPENDIO

Le molteplici unità oggetto della presente valutazione (n. 17 alloggi, n. 17 autorimesse e n. 4 ripostigli) sono ricavate nell'ambito di tre fabbricati condominiali adiacenti, denominati "IL SASSO A2A, A2B e A2C" facenti parte del secondo stralcio di realizzazione del comparto A del Piano Particolareggiato "Buse di Villotta", approvato in variante dal Comune di Aviano con DCC n. 68 del 19.03.1990.

L'ambito A di sviluppo del piano particolareggiato prevedeva complessivamente due stralci:

- **il primo (A1)** collocato ad est, in affaccio su via Barcis, con destinazione mista residenziale-commerciale (sono stati realizzati gli edifici IL SASSO A1A, ove si collocano le unità da P1 a P9 oggetto della consulenza tecnica n. 3 alla Procedura Fallimentare e IL SASSO A1B);
- **il secondo (A2)** in posizione più arretrata, inserito nel contesto della viabilità interna al PRP, successivamente denominata via Marinelli. Il blocco A2 è stato oggetto di tre interventi edilizi autonomi:
 - **un primo intervento (tra l'aprile 2007 ed il novembre 2008)** per l'edificazione del fabbricato IL SASSO A2A, ove si collocano le unità P11-P12-P13;
 - **un secondo intervento (tra l'agosto 2009 ed il dicembre 2010)** per la realizzazione del fabbricato IL SASSO A2B, il solo grezzo de IL SASSO A2C e l'intero piano scantinato comune ai due;
 - **un terzo ed ultimo intervento (tra il febbraio 2012 e il dicembre 2013 - sanatoria)** volto al completamento della porzione residenziale del fabbricato A2C.

Il complesso si colloca nell'ambito della località turistica di Piancavallo, in Comune di Aviano (PN), nota per gli impianti sciistici invernali rivolti all'utenza della pedemontana pordenonese.

Le Residenze "IL SASSO", site ai civici 9-11-13 di via Marinelli, godono complessivamente di un posizionamento non centralissimo rispetto all'abitato di Piancavallo, beneficiando tuttavia della vicinanza dei principali impianti di risalita che partono da Piazzale Tremol, nonché del Palaghiaccio e del polisportivo comunale.

Per l'utenza estiva, si evidenzia la collocazione di Piancavallo nel cuore del gruppo dolomitico del Cavallo, nonché la presenza di un "bike park".

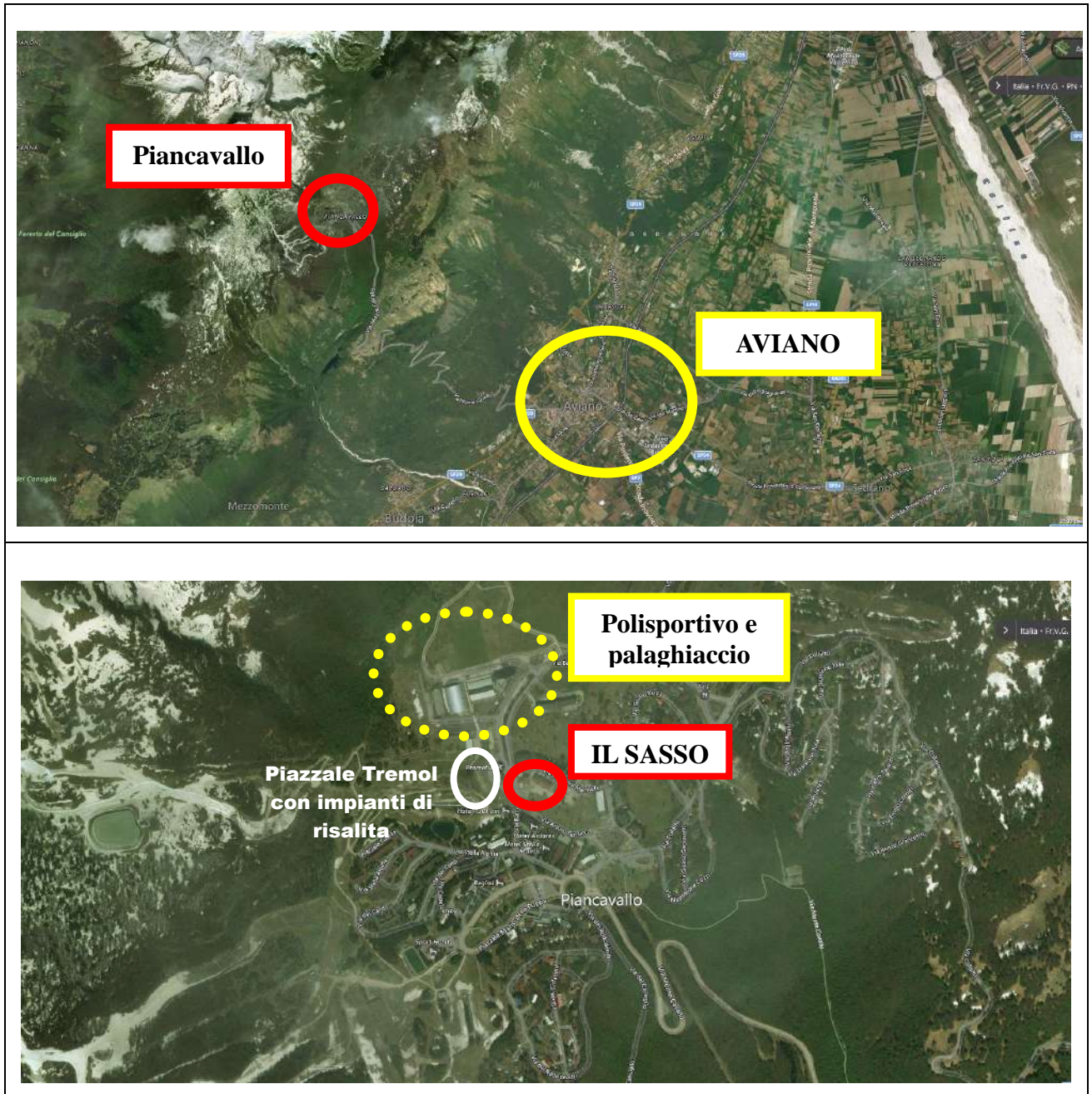


Dott. Paolo Berti

Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.

Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dotpaoloberti.it

Con accesso agli atti presso il Comune di Aviano (PN), è stata acquisita copia della DCC n. 194 del 25.11.2008 con cui lo stesso ente approvava il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria del blocco A, realizzate dalla fallita a scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione per i fabbricati del complesso IL SASSO (*allegato n. 3*).

Veniva contestualmente autorizzato lo svincolo delle polizze fideiussorie e deliberata l'acquisizione da parte del Comune delle aree pubbliche di cui all'atto rep. 8399, racc. 3389 del 19.12.2008 notaio Claudio Volpe di Fontanafredda.



Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391
Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)
Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

3.0 INQUADRAMENTO EDILIZIO

Con accesso presso l'Ufficio tecnico comunale di Aviano, sono state acquisite dallo scrivente le seguenti pratiche edilizie inerenti il compendio di cui trattasi:

Allegati	Titoli autorizzativi	Abitabilità/agibilità	Certificati di collaudo
<p>6.1</p> <p>Pratica edilizia n. 06/0343</p> <p>IL SASSO A2A</p>	<p>Concessione ad eseguire attività edilizia n. 14/07 del 05.03.2007, rep. 34174/06 rilasciata dal Comune di Aviano alla società fallita per i lavori di “costruzione di fabbricato residenziale plurifamiliare denominato IL SASSO - LOTTO A2A” (all. n. 6.1).</p> <p>In allegato alla presente relazione è, altresì, riportato:</p> <ul style="list-style-type: none"> • richiesta di concessione edilizia prot. 34174 del 24.11.2006 (all. n. 6.1.1); • n. 8 tavole grafiche (all. n. 6.1.2); • relazione illustrativa (all. n. 6.1.3); • relazione L. 13 (all. n. 6.1.4); • asseverazione del progettista sulla prevenzione incendi del novembre 2006 (all. n. 6.1.5); • parere favorevole ASS n. 6 del 16.02.2007 (all. n. 6.1.6); • proroga dell'Ispektorato Ripartimentale Foreste prot. 38681 del 25.05.2010 per il cantiere edilizio (all. n. 6.1.7); • comunicazione di inizio lavori del 24.04.2007, prot. 11749 (all. n. 6.1.8). 		
<p>6.2</p> <p>Pratica edilizia n. 07/0309</p> <p>IL SASSO A2A</p>	<p>Denuncia di inizio attività prot. 23128 del 21.08.2007 presentata dalla società fallita per i lavori di <u>VARIANTE</u> alla CE 14/07 relativi alla “realizzazione di una autorimessa interrata di n. 6 posti a servizio del lotto A2A IL SASSO in fase di realizzazione” (all. n. 6.2).</p> <p>In allegato alla presente relazione è, altresì, riportato:</p> <ul style="list-style-type: none"> • n. 2 tavole grafiche (all. n. 6.2.1); • relazione illustrativa (all. n. 6.2.2); • asseverazione del progettista (all. n. 6.2.3). 	<p>E' stata acquisita la comunicazione rep. 14168, prot. 15123 del 28.06.2010, con la quale il Comune di Aviano (PN) attestava la <u>formazione del silenzio assenso in presenza di documentazione completa</u> allegata alla domanda di agibilità del condominio IL SASSO A2A del 14.11.2008, prot. 28637 (all. n. 7.1 e ss).</p>	<p>E' stato acquisito il certificato di collaudo del 28.10.2008 a firma dell'ing. Barreca Felice, depositato ai Servizi Tecnici della Regione al n 540/07 in data 04.11.2008 (all. n. 8.1).</p>
<p>6.3</p> <p>Pratica edilizia n. 08/0259</p> <p>IL SASSO A2A</p>	<p>Denuncia di inizio attività prot. 26965 del 28.10.2008 presentata dalla società fallita per i lavori di <u>VARIANTE FINALE</u> alla CE 14/07 ed alla DIA del 21.08.2007 (all. n. 6.3).</p> <p>In allegato alla presente relazione è, altresì, riportato:</p> <ul style="list-style-type: none"> • n. 4 tavole grafiche (all. n. 6.3.1); • relazione illustrativa (all. n. 6.3.2); • relazione L. 13 (all. n. 6.3.3); • comunicazione di fine lavori del 14.11.2008, prot. 28590 (all. n. 6.1.8). 		

Allegati	Titoli autorizzativi	Abitabilità/agibilità	Certificati di collaudo
<p>6.4</p> <p>Pratica edilizia n. 08/0028</p> <p>IL SASSO A2B e A2C</p>	<p>Permesso di costruire n. 31/2008, rep. 4569 del 08.07.2008 rilasciato dal Comune di Aviano alla società fallita per i lavori di “<i>costruzione di fabbricati residenziali plurifamiliari denominati IL SASSO - LOTTI A2B e A2C</i>” (<i>all. n. 6.4</i>).</p> <p>In allegato alla presente relazione è, altresì, riportato:</p> <ul style="list-style-type: none"> • richiesta di permesso di costruire prot. 4569 URB del 19.02.2008 (<i>all. n. 6.4.1</i>); • relazione tecnica (<i>all. n. 6.4.2</i>); • n. 10 tavole grafiche (<i>all. n. 6.4.3</i>); • asseverazione del progettista (<i>all. n. 6.4.4</i>); • relazione L. 13 (<i>all. n. 6.4.5</i>); • comunicazione prot. 5690 del 27.02.2008 con la quale il Corpo di Polizia Municipale del Comune di Aviano, in riscontro alla richiesta di accesso carraio per il l’autorimessa comune de IL SASSO A2B e A2C, constatava che “...l’apertura dell’accesso carraio in questione non è soggetta a preventiva autorizzazione...[...]...in quanto lo stesso si trova all’interno di una strada privata (PRPC Buse di Villotta)...” (<i>all. n. 6.4.6</i>); • proroga dell’Ispettorato Ripartimentale Foreste prot. 15323 del 21.02.2008 per il cantiere edilizio (<i>all. n. 6.4.7</i>); • comunicazione di inizio lavori del 08.07.2008, prot. 16817 (<i>all. n. 6.4.8</i>); • estratti delle relazioni tecniche impianti elettrici e termici (<i>all. nn. 6.4.9 e 6.4.10</i>); • comunicazione di fine lavori del 14.12.2010, prot. 30011 (<i>all. n. 6.4.11</i>). 	<p>Sono stati acquisiti i seguenti certificati di agibilità:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ agibilità rep. 30121/10-23915 del 04.12.2013 relativa ai subb. nn. 2-3-4-7-8 e da 13 a 40 e parti comuni del fabbricato A2B, nonché dello scantinato comune A2B-A2C (<i>all. n. 7.2.1</i>), ➤ agibilità rep. 3730 del 26.05.2011 relativa ai subb. 6, 9, 10 (<i>all. n. 7.2.2</i>), ➤ agibilità rep. 22777/13 del 22.01.2014 relativa ai subb. da 50 a 52 e da 54 a 59, con relative asseverazioni (<i>all. n. 7.2.3</i>). 	<p>Sono stati acquisiti i seguenti certificati di collaudo:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ certificato di collaudo dep. n. 796/08 del 20.07.2010 inerente il fabbricato A2B e la sola autorimessa del fabbricato A2C (<i>all. n. 8.2</i>); ➤ certificato di collaudo dep. n. 796/08 del 22.10.2012 inerente la porzione in elevazione del fabbricato A2C (<i>all. n. 8.3</i>).
<p>6.5</p> <p>Pratica edilizia n. 10/0172</p> <p>IL SASSO A2B</p>	<p>Denuncia di inizio attività prot. 27151 del 12.11.2010 presentata dalla società fallita per i lavori di VARIANTE al PC 31/2008 relativi a “<i>modeste modifiche pareti interne</i>” al fabbricato IL SASSO A2B (<i>all. n. 6.5</i>).</p> <p>In allegato alla presente relazione è, altresì, riportato:</p> <ul style="list-style-type: none"> • n. 2 tavole grafiche (<i>all. n. 6.5.1</i>). 		
<p>6.6</p> <p>Pratica edilizia n. 11/0214</p> <p>IL SASSO A2C</p>	<p>Denuncia di inizio attività prot. 28532 VI3 del 05.12.2011 presentata dalla società fallita per i lavori di COMPLETAMENTO del fabbricato IL SASSO A2C, autorizzato con PC 31/2008 del 19.06.2008 (<i>all. n. 6.6</i>).</p> <p>In allegato alla presente relazione è, altresì, riportato:</p> <ul style="list-style-type: none"> • comunicazione di inizio lavori del 16.02.2012, prot. 3608/6.3 del 17.02.2012 (<i>all. n. 6.6.1</i>). 		

Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391
Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)
Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

Allegati	Titoli autorizzativi	Abitabilità/agibilità	Certificati di collaudo
6.7 Pratica edilizia n. 12/0034 IL SASSO A2C	Permesso di costruire n. 18/2012 di VARIANTE , rep. 4261 del 26.04.2012 rilasciato dal Comune di Aviano alla società fallita per i lavori di “ <i>variante alla costruzione di un fabbricato residenziale denominato IL SASSO - LOTTO A2C</i> ” (<i>all. n. 6.7</i>). In allegato alla presente relazione è, altresì, riportato: <ul style="list-style-type: none"> • richiesta di permesso di costruire in variante prot. 4261 del 27.02.2012 (<i>all. n. 6.7.1</i>); • n. 2 tavole grafiche (<i>all. n. 6.7.2</i>). 	Sono stati acquisiti i seguenti certificati di agibilità: <ul style="list-style-type: none"> ➤ agibilità rep. 30121/10-23915 del 04.12.2013 relativa ai subb. nn. 2-3-4-7-8 e da 13 a 40 e parti comuni del fabbricato A2B, nonché dello scantinato comune A2B-A2C (<i>all. n. 7.2.1</i>), ➤ agibilità rep. 3730 del 26.05.2011 relativa ai subb. 6, 9, 10 (<i>all. n. 7.2.2</i>), ➤ agibilità rep. 22777/13 del 22.01.2014 relativa ai subb. da 50 a 52 e da 54 a 59, con relative asseverazioni (<i>all. n. 7.2.3</i>). 	Sono stati acquisiti i seguenti certificati di collaudo: <ul style="list-style-type: none"> ➤ certificato di collaudo dep. n. 796/08 del 20.07.2010 inerente il fabbricato A2B e la sola autorimessa del fabbricato A2C (<i>all. n. 8.2</i>); ➤ certificato di collaudo dep. n. 796/08 del 22.10.2012 inerente la porzione in elevazione del fabbricato A2C (<i>all. n. 8.3</i>).
6.8 Pratica edilizia n. 13/0288 IL SASSO A2C	SCIA in SANATORIA prot. 25335 del 17.12.2013 presentata dalla società fallita per la regolarizzazione di “ <i>lievi spostamenti di pareti</i> ” nell’ambito del fabbricato <i>IL SASSO A2C</i> , autorizzato con PC 31/2008 del 19.06.2008 e successive DIA in variante e di completamento (<i>all. n. 6.8</i>). In allegato alla presente relazione è, altresì, riportato: <ul style="list-style-type: none"> • n. 2 tavole grafiche (<i>all. n. 6.8.1</i>). 		
6.8 Pratica edilizia n. 14/0143 IL SASSO A2B e A2C	Attività edilizia libera prot. 13347 del 14.07.2014 presentata dalla società fallita per la “ <i>posa di due tettoie in legno di circa 7,5 mq ciascuna a protezione parziale delle terrazze al piano terra per caduta neve dal tetto</i> ” nell’ambito dei fabbricati <i>IL SASSO A2B e A2C</i> (<i>all. n. 6.9</i>). In allegato alla presente relazione è, altresì, riportato: <ul style="list-style-type: none"> • n. 1 tavola grafica (<i>all. n. 6.9.1</i>). 	Trattasi di intervento in attività in edilizia libera per il ricavo di due tettoie di 7,5 mq circa (dati di progetto) per “ <i>protezione caduta neve</i> ”.	Trattasi di intervento in attività in edilizia libera per il ricavo di due tettoie di 7,5 mq circa (dati di progetto) per “ <i>protezione caduta neve</i> ”.

In merito alla regolarità edilizio-urbanistica delle diverse unità de quibus, si rinvia all’analisi specifica condotta nell’ambito dei diversi sottoparagrafi **del capitolo 4.0 della** presente relazione.

Si precisa sin d’ora che ogni attività di verifica preventiva del bene, anche di tipo edilizio-urbanistico compete a ciascun aggiudicatario che avrà l’obbligo di visionare il bene.

Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

PRATICHE AI FINI ANTINCENDIO

- Con riferimento al condominio “IL SASSO A2A”: trattasi di fabbricato residenziale nell’ambito del quale il piano scantinato ospita n. 7 posti auto. Come da dichiarazione del progettista del novembre 2006 allegato alla pratica edilizia n. 06/0343, “...l’autorimessa, con posti auto inferiore a n. 9, **non è soggetta a certificato di prevenzione incendi...**” (*all. n. 6.1.5*).
- Con riferimento all’autorimessa comune dei fabbricati “IL SASSO A2B e A2C”: sono stati acquisiti i seguenti documenti relativi alla pratica VVF Comando di Pordenone n. 94591:
 - parere favorevole del 14.03.2008 prot. 1180, prat. 94591 con allegati relazione tecnica e progetto ai fini antincendio (*all. n. 11.1*);
 - verbale di sopralluogo del 12.12.2012, prot. 13584 con indicazione dei termini per l’attestazione di rinnovo periodico (*all. n. 11.2*).

Si evidenzia che dovrà essere predisposta l’attestazione di rinnovo periodico della SCIA per l’autorimessa comune dei fabbricati IL SASSO A2B e A2C, essendo la stessa scaduta in data 08.11.2017 (cfr. *all. n. 11.2*).

DOCUMENTAZIONE INERENTE LA COMPONENTE IMPIANTISTICA

Allo scrivente sono pervenuti i seguenti documenti inerenti la componente impiantistica dei tre fabbricati condominiali denominati IL SASSO A2A, A2B ed A2C:

- dichiarazioni di conformità degli impianti elettrici delle parti comuni, dell’autorimessa comune dei fabbricati IL SASSO A2B e A2C e delle sole unità residenziali P11, P16, P17, P18, P19 e P20 (*all. n. 9.1*);
- dichiarazioni di conformità degli impianti idrotermosanitari di tutte le 17 unità residenziali (*all. n. 9.2*);
- scheda certificato di collaudo dell’ascensore s/n. AA06147 a servizio del fabbricato IL SASSO A2C (*all. n. 9.3*);
- dichiarazione di conformità delle canne fumarie del fabbricato IL SASSO A2C (*all. n. 9.4.1*), dell’unità P11 (*all. n. 9.4.2*) e del Condominio IL SASSO A2B (*all. n. 9.4.3*);
- dichiarazione del DDL del fabbricato A2C inerente l’allacciamento alla pubblica fognatura del 15.11.2013 (*all. n. 9.5*);
- richiesta di allacciamento all’acquedotto pubblico dei fabbricati A2B e A2C, già partt. 59-60 fg. 2 in Aviano (*all. n. 9.6*).



Dott. Paolo Berti**Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.****Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391***Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)**Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it*

Si evidenzia che, pur in presenza di un certificato di agibilità rilasciato per l'intero compendio (allegati nn. 7.1 e 7.2), nella documentazione pervenuta allo scrivente non sono state reperite:

- ❖ le schede certificato di collaudo degli ascensori a servizio dei fabbricati IL SASSO A2A e A2B;
- ❖ la documentazione inerente l'allacciamento alle reti fognarie e di acquedotto.

Non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale ed impiantistica dei fabbricati, con la conseguenza che ogni attività di verifica preventiva del bene e successivo adeguamento/integrazione compete all'aggiudicatario che avrà l'obbligo di visionare i beni.

Nell'ambito delle descrizioni immobiliari di cui al **capitolo 4.0** della presente relazione sono state evidenziate le principali criticità in termini di dotazioni impiantistiche, cui dovrà far seguito una più precisa analisi da parte del futuro aggiudicatario.

Non si dispone delle ricevute di deposito e delle copie originali degli **Attestati di Certificazione/Prestazione Energetica**, né dei **libretti di impianto** delle diverse unità residenziali, **con la conseguenza che ogni costo per il loro reperimento/nuova redazione è posto in capo al futuro acquirente, con rimborso alla Procedura (che vi provvederà materialmente) entro e non oltre il rogito notarile.**

ACCESSI CARRAI

Si rinvia alla comunicazione prot. 5690 del 27.02.2008 con la quale il Corpo di Polizia Municipale del Comune di Aviano, in riscontro alla richiesta di accesso carraio per il l'autorimessa comune de IL SASSO A2B e A2C, constatava che *"...l'apertura dell'accesso carraio in questione non è soggetta a preventiva autorizzazione...[...]...in quanto lo stesso si trova all'interno di una strada privata (PRPC Buse di Villotta)..." (all. n. 6.4.6).*



Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

4.0 DESCRIZIONE IMMOBILIARE ANALITICA DELLE DIVERSE UNITA'

Le unità di cui trattasi si collocano nell'ambito di n. 3 fabbricati condominiali realizzati tra il 2007 ed il 2013, con agibilità parziali rilasciate dal Comune di Aviano tra il 2010 e l'inizio del 2014. Trattasi di tre lotti di intervento, denominati rispettivamente IL SASSO A2A, A2B ed A2C, facenti parte del secondo stralcio di edificazione del comparto A identificato dalla Var. 1 al PRPC "Buse di Villotta". Il primo comparto, articolato in ulteriori due fabbricati (IL SASSO A1A ed A1B), si caratterizza per una destinazione d'uso mista residenziale-commerciale, ospitando le n. 9 unità da P1 a P9 cadute in fallimento ed oggetto di separata valutazione.

Le residenze IL SASSO A2A, A2B e A2C, ove si collocano i 17 alloggi *de quibus*, si presentano come una schiera di tre fabbricati articolati su 6 piani ciascuno, di cui 5 fuori terra:

- **IL SASSO A2A** - trattasi del fabbricato a nord-est con interrato autonomo ospitante n. 7 autorimesse (di cui una oggetto di vendita, *unità P12*) e 3 ripostigli (tra cui l'*unità P13* di cui alla presente valutazione). Ai piani superiori sono complessivamente ricavati 13 alloggi, comprendenti l'*unità P11* collocata ai piani p. 3-4, oggetto di vendita;
- **IL SASSO A2B** - trattasi del fabbricato centrale, ai cui piani fuori terra sono complessivamente ricavati 12 alloggi, di cui n. 7 oggetto di vendita (*unità da P14 a P20*). L'interrato risulta comune con il vicino fabbricato A2C ed accessibile da rampa carrabile collocata a sud-est del compendio, con accesso da via Marinelli. Lo scantinato ospita complessivamente n. 24 garages (di cui 16 in vendita, *unità da P30 a P45*), oltre a 4 cantine (3 delle quali cadute in fallimento, *unità P46, P47 e P48*);
- **IL SASSO A2C** - trattasi del fabbricato di più recente ultimazione, collocato a sud est della schiera. Oltre allo scantinato comune con il vicino A2B, l'edificio si articola in ulteriori 12 alloggi, di cui 9 oggetto di asta (*unità da P21 a P29*).

Caratteristiche strutturali comuni dei condomini (come indicate nei certificati di collaudo pervenuti allo scrivente - *all. n. 8.1 e ss*):

- strutture verticali in setti e telai in c.a.;
- fondazioni a trave rovescia in c.a.;
- solai in laterocemento, ad eccezione del solo solaio di copertura dell'interrato comune A2B-A2C in predalles;
- scale di collegamento in soletta di c.a.;
- tetto a falde con struttura in legno e manto di copertura a due pannelli, di cui quello



Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

superiore in lamiera nervata;

- tamponamenti in laterizio. Parziale presenza di rivestimento a cappotto.

Esterni e parti comuni (si rinvia al rilievo metrico strumentale di cui all'*all. n. 1.3*): l'area risulta urbanizzata in virtù delle opere realizzate dall'odierna fallita in adempimento dell'atto unilaterale d'obbligo sottoscritto con il Comune nel 1993. Le opere di urbanizzazione primaria sono state collaudate, come attestato dalla DCC n. 164 del 2008 riportata in **allegato n. 3**.



L'accesso ai tre fabbricati residenziali avviene da tre accessi carrai, due dei quali a servizio dell'autorimessa autonoma del fabbricato A2A, uno comune per A2B e A2C essendo questi due edifici dotati di uno scantinato comune. L'ingresso ai piani scantinati, in ambo i casi, è libero, stante

Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

l'assenza di cancellature metalliche e/o sbarre.

L'accesso pedonale avviene attraverso appositi percorsi (in parte con finitura a autobloccanti, in parte in ghiaio) ricavati da via Marinelli e che conducono a n. 3 bussole di ingresso in legno aventi funzione di portico/protezione caduta neve dalle coperture soprastanti.

Per la rimanente parte, l'area risulta sostanzialmente priva di particolari finiture e sistemazioni esterne, fatta eccezione per un parcheggio di relazione ricavato sullo scoperto della part. 920 fg. A/2 (condominio IL SASSO A2A) ed una pista sterrata (non prevista progettualmente) che circonda a sud il compendio sino a ricongiungersi con il secondo accesso carraio ("di emergenza") per A2A.



Prospetto nord-est.



Prospetto sud-ovest.



Accesso carraio a nord per A2A, con servitù attiva.



Accesso carraio "di emergenza" a sud per A2A, con servitù di fatto.



Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it



Accesso carraio comune A2B, A2C.



Accesso pedonale A2B.

Il condominio è presumibilmente dotato di allacciamenti alle reti pubbliche di distribuzione acqua e corrente, oltre a quella fognaria. L'approvvigionamento del gas avviene da bombolone interrato, collocato sull'area scoperta a sud-est (part. 61 fg. A/2 in Aviano, di proprietà per il 50% della Procedura e per il 50% di terzi), **definendo nei fatti una servitù attiva a favore dei fabbricati residenziali di cui trattasi.** Allo scrivente non è pervenuta alcuna documentazione/certificazione inerente la pratica di prevenzione incendi per la fornitura di GPL, con la conseguenza che ogni onere ed accertamento in materia competerà al futuro aggiudicatario.

I condomini sono serviti da un impianto ascensore ciascuno, con vani tecnici e contatori collocati al piano scantinato.

Con riferimento all'inquadramento edilizio di cui al precedente **capitolo 3.0** e considerata la documentazione in possesso dello scrivente, si segnala che da una preliminare analisi sono emerse le seguenti difformità dei fabbricati condominiali di cui trattasi:

- distanza dalla strada (via Marinelli): prevista in 18 m, sulla base del rilievo condotto dallo scrivente risulta pari a circa 15,6 -16,40 m (cfr. **all. nn. 1.3 e 6.3.1**).
- difformità delle bussole di ingresso:
 - A2A - era prevista come copertura a sbalzo (cfr. **all. n. 6.3.1**), con la conseguenza che non era richiesta specifica rappresentazione nella pianta del piano terra. La struttura presente in loco è, invece, sorretta da pilastri in legno con presenza di tamponatura in assi di legno ai lati. Le dimensioni della copertura raffigurata nei



Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)
 Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

- grafici del piano primo risultano inferiori a quelle rilevate in loco (cfr. **all. n. 6.3.1**);
- A2B - le dimensioni raffigurate nei grafici risultano inferiori a quelle rilevate in loco (cfr. **all. n. 6.5.1**);
 - A2A - era prevista come copertura a sbalzo (cfr. **all. n. 6.7.2**), con la conseguenza che non era richiesta specifica rappresentazione nella pianta del piano terra. La struttura presente in loco è, invece, sorretta da pilastri in legno con presenza di tamponatura in assi di legno ai lati. Le dimensioni della copertura raffigurate nei grafici del piano primo risultano inferiori a quelle rilevate in loco (m. 2,70 a fronte di oltre 3,20 rilevati in loco - cfr. **all. n. 6.8.1**);

Si rinvia al futuro amministratore condominiale ogni verifica degli aspetti edilizio-urbanistici, impiantistici, strutturali ecc. inerenti le parti comuni. Nell'ambito del presente elaborato, lo scrivente ha provveduto unicamente a rilevare le principali difformità edilizio-urbanistiche e catastali delle diverse unità cadute in fallimento, come da specifico incarico della Curatela.

Oggetto della presente descrizione sono:

- **n. 17 alloggi** ricavati nell'ambito dei tre fabbricati condominiali denominati "IL SASSO A2A, A2B ed A2C" siti ai civici nn. 9-11-13 di via Marinelli di Piancavallo, località turistica montana di Aviano (descrizione ai successivi **paragrafi da n. 4.1 a 4.17**);
- **n. 17 autorimesse** site al piano interrato dei medesimi condomini, di cui n. 1 (unità P12 - descrizione al successivo **paragrafo n. 4.1**) ricavata nell'ambito de "IL SASSO A2A" e n. 16 nell'ambito dell'autorimessa comune agli edifici "IL SASSO A2B" e "IL SASSO A2C" (descrizione al successivo **paragrafo n. 4.18**);
- **n. 4 ripostigli**, di cui n. 1 collocato al piano interrato de "IL SASSO A2A" (unità P13, descrizione al successivo **paragrafo n. 4.1**) e n. 3 nell'ambito dello scantinato comune ai condomini "IL SASSO A2B" e "IL SASSO A2C" (descrizione al successivo **paragrafo n. 4.19**).



Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

4.1 Unità P11 ed accessori P12-P13 - Aviano (PN), Fg. A2 part. 920 subb. 12-14-21

Trattasi di un micro-lotto di vendita interamente ricavato nell'ambito del fabbricato condominiale denominato "IL SASSO A2A", collocato al civico 13 di via Marinelli in Piancavallo di Aviano (PN).

Nella fattispecie, trattasi di:

- **unità P11** - un alloggio duplex collocato ai piani terzo e quarto-sottotetto, contraddistinto con l'interno 12 (fg. A/2 part. 920 sub. 12);
- **unità P12** - autorimessa al piano scantinato (fg. A/2 part. 920 sub. 21);
- **unità P13** - ripostiglio al medesimo piano interrato (fg. A/2 part. 920 sub. 14).

Le unità costituiscono un micro-lotto di vendita unitario, essendo gli unici immobili caduti in Fallimento ad essere collocati nell'ambito del condominio A2A.

Distribuzione interna dell'alloggio:

- **piano terzo (h rilevata 2,41 m circa, ad eccezione della porzione a doppia altezza del soggiorno):** ingresso, zona giorno con cucina, pranzo e soggiorno in un unico locale e scala a giorno, disimpegno, bagno;
- **piano quarto sottotetto (h rilevata max 3 m sottocolmo, h min 0,51 sottotrave):** n. 2 camere da letto, servizi igienici e disimpegno.

Consistenze dell'unità residenziale:

COMUNE DI AVIANO (PN) località PIANCAVALLO		SEL (sup. esterna lorda)	Coeff. di ragguaglio	Sup. comm.	Superficie catastale totale
UNITA' P11 CF fg. A/2 part. 920 sub. 12 PIANI TERZO E QUARTO	Zona giorno	31 mq arr.	1,00	31 mq arr.	
	Zona notte	79,5 mq arr.	1,00	79,5 mq arr.	
	Terrazzino	5,5 mq arr.	0,50	2,725 mq arr.	
	TOTALE SUP. COMMERCIALE UNITA' P11				113,225 mq arr. a 113 mq

La differenza tra superficie rilevata e superficie catastale è riconducibile all'esistenza di porzioni di alloggio sottotetto con altezze utili minime, non conteggiate in visura.

Gli accessori al piano scantinato sono stati valutati a corpo, assumendo la consistenza catastale.



Dott. Paolo Berti

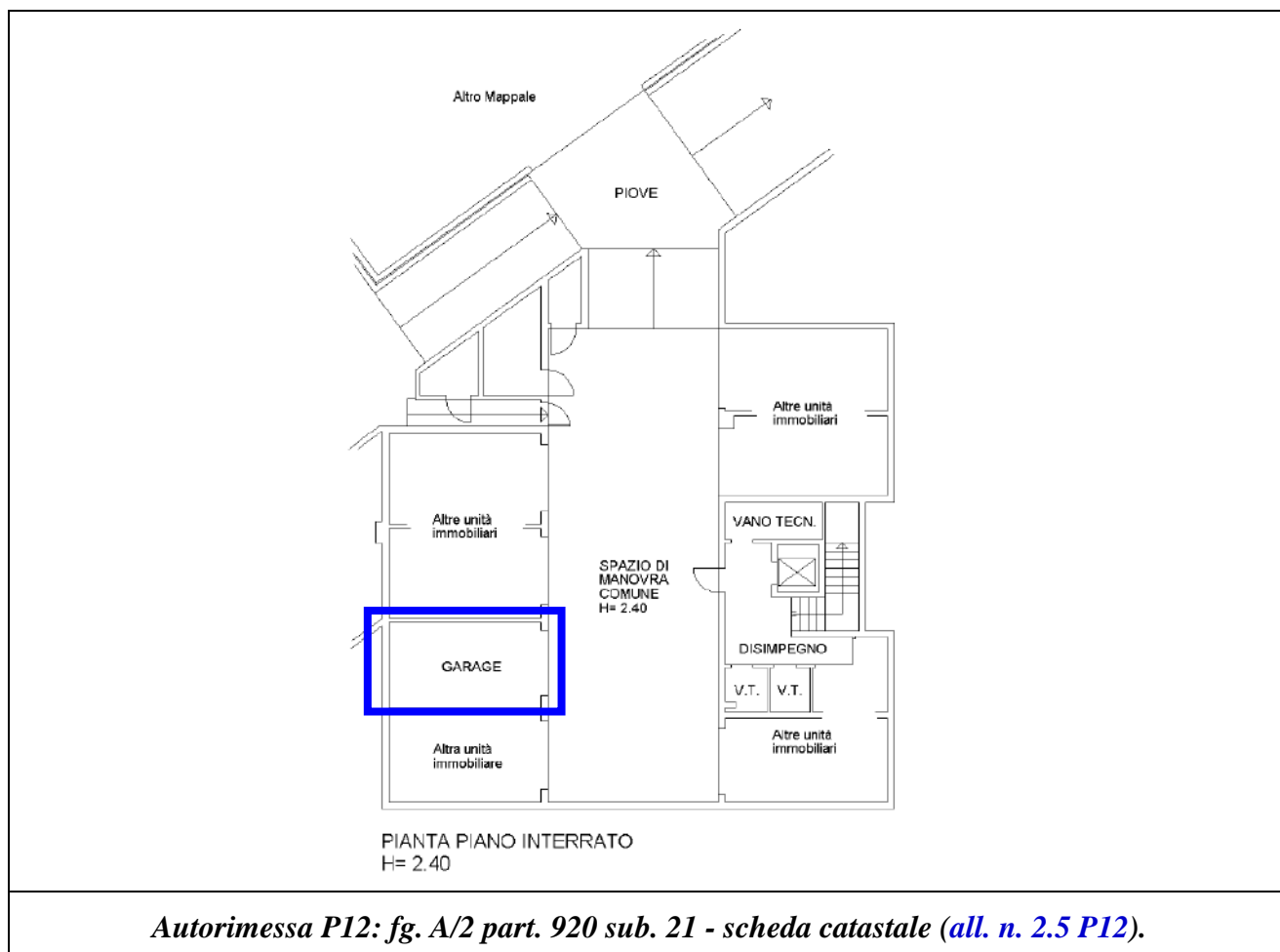
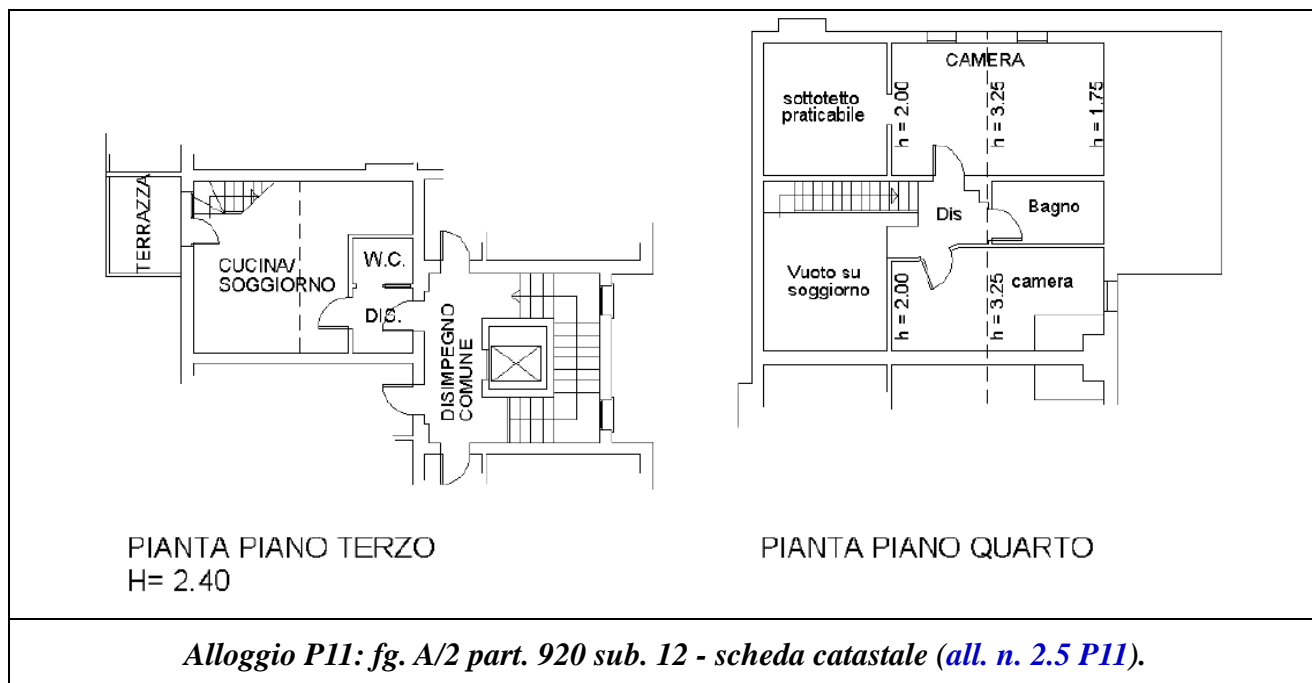
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.

Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

Schede catastali:



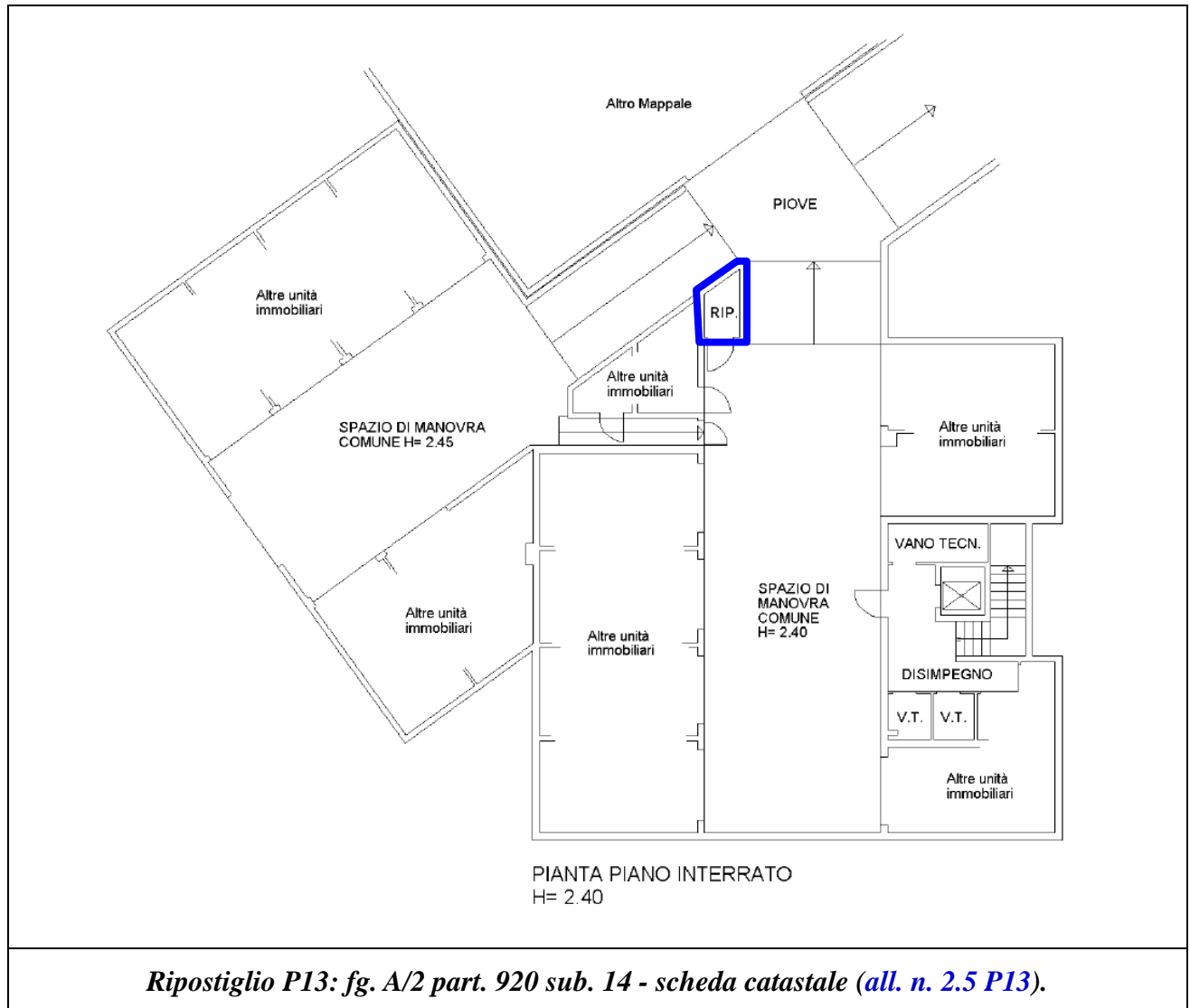
Dott. Paolo Berti

Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.

Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it



Regolarità catastale: dal confronto con l'elaborato grafico rappresentativo dello stato dei luoghi prodotto dallo scrivente a seguito dell'attività di rilievo (di cui all'*allegato n. 1.1*), le planimetrie catastali delle unità, acquisite telematicamente (*all. n. 2.5 P11 - P12 - P13*), **evidenziano le seguenti principali difformità:**

- le porzioni di alloggio al piano sottotetto aventi altezze utili minime non risultano fisicamente delimitate come, al contrario risulta dalla planimetria catastale;
- mancata specificazione della doppia altezza della zona giorno (catastalmente indicata un'altezza uniforme di 2,40 m);
- difformità forometriche esterne in corrispondenza dell'alloggio (portafinestra e fori di



Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)
Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

illuminazione della camera a nord del p. 4);

- l'altezza dell'autorimessa non risulta uniformemente pari a 2,40 m, come catastalmente indicato, ma varia tra 2,20 m (sul fondo) e 2,40 m (in prossimità dell'ingresso) in virtù di una pendenza della pavimentazione.

Principali caratteristiche di finitura e dotazioni:

- copertura in legno a vista;
- pavimentazioni parte in piastrelle parte in listelli di legno; bagni con pavimento e pareti piastrellate; battiscopa in legno naturale;
- serramenti interni in legno tamburato;
- serramenti esterni in legno con vetrocamera e scuri in legno; portafinestra in legno con vetrocamera;
- terrazzino piastrellato con parapetto in legno massello con montanti metallici a scomparsa;
- bagni con sanitari in ceramica smaltata;
- presenza di un generatore di calore presso il soggiorno, presumibilmente per produzione acqua calda sanitaria con funzionamento a gas; impianto di riscaldamento con aerotermini ROBUR SUPERCROMO a GPL (soggiorno e 2 camere); bagni con riscaldamento elettrico;
- predisposizione per stufa mediante canna fumaria;
- impianto elettrico con frutti e placche in pvc bianco; quadro con reostati in prossimità dell'ingresso.

Attestato di qualificazione energetica (AQE): riportato in *allegato n. 10 P11*. **Rimane a carico dell'acquirente la spesa relativa all' APE (attestato di prestazione energetica) dell'alloggio, con rimborso alla Procedura (che vi provvederà materialmente) entro e non oltre il rogito notarile.**

Regolarità edilizia: dal confronto tra l'elaborato grafico rappresentativo dello stato dei luoghi prodotto dallo scrivente a seguito dell'attività di rilievo (scheda P11 *allegato n. 1.1* ed unità P12-P13 in *allegato n. 1.2*) e la documentazione acquisita presso l'archivio comunale, le unità immobiliari di cui trattasi presentano le seguenti principali difformità:

- unità P11 - l'alloggio reca alcune significative variazioni rispetto al layout assentito, e nella fattispecie:
 - le porzioni di alloggio al piano sottotetto aventi altezze utili minime non risultano fisicamente delimitate come, al contrario, previsto;



Dott. Paolo Berti

Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.

Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

- vi sono alcune difformità forometriche esterne (portafinestra e fori di illuminazione della camera a nord del p. 4);
- le dimensioni del soppalco eccedono quelle previste, con conseguente incremento della camera a sud del p. 4;
- unità P12 - l'altezza dell'autorimessa non risulta uniformemente pari a 2,40 m, come indicato in sezione, ma varia tra 2,20 m (sul fondo) e 2,40 m (in prossimità dell'ingresso) in virtù di una pendenza della pavimentazione;
- unità P13 - il ripostiglio risulta nei fatti avere una dimensione inferiore rispetto all'assentito, con una diversa geometria (trapezoidale) rispetto a quella prevista;

Di seguito si riporta sintetica documentazione fotografica descrittiva dell'alloggio P11 e degli accessori P12-P13, rinviano agli elaborati grafico-illustrativi in allegato n. 1 per una più completa rappresentazione.





Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)
 Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

4.2 Unità P14 - Aviano (PN), Fg. A2 part. 969 sub. 2

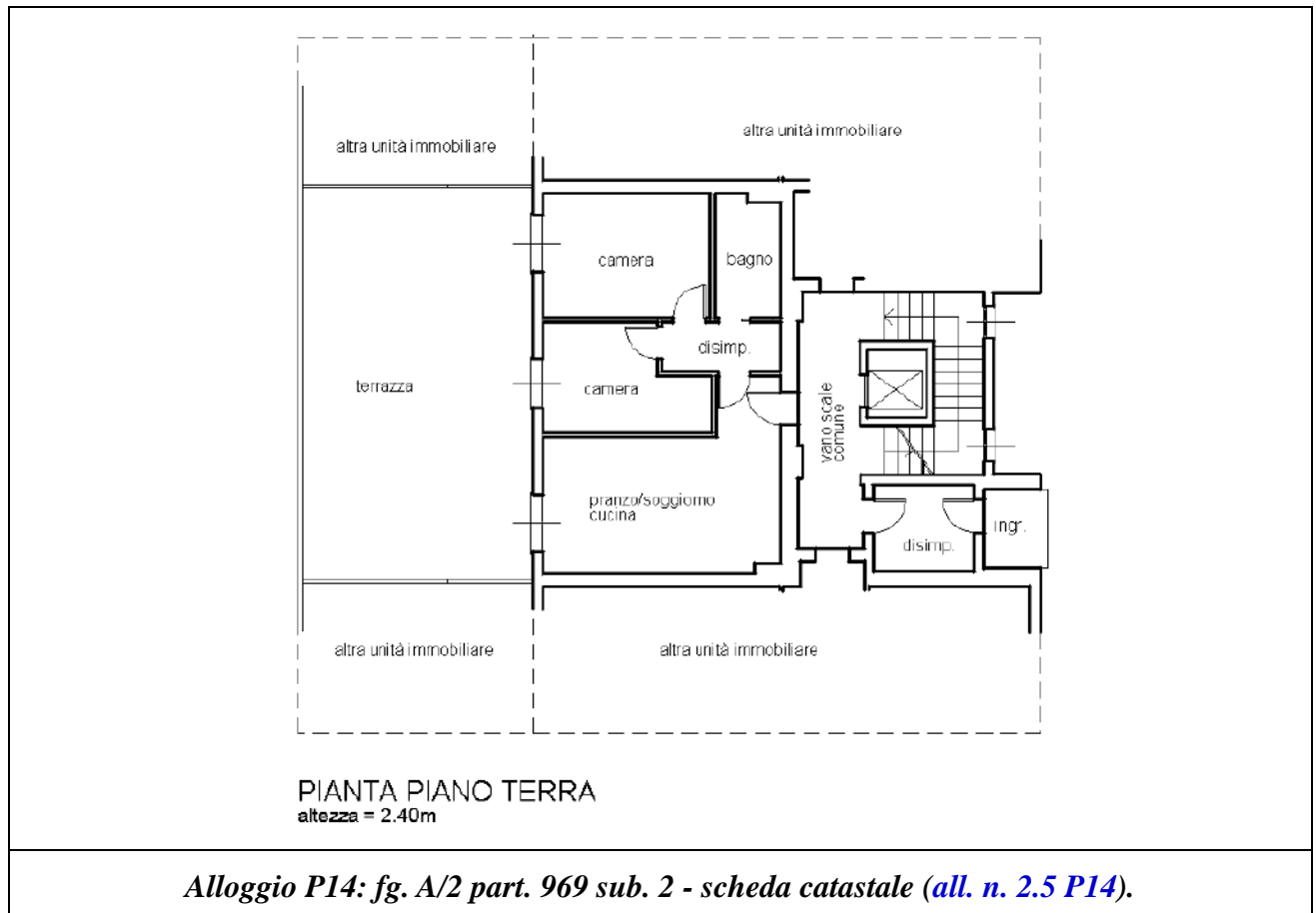
Trattasi di un alloggio ricavato al piano terra, interno 2, del fabbricato condominiale denominato "IL SASSO A2B", collocato al civico 11 di via Marinelli in Piancavallo di Aviano (PN).

Distribuzione interna (h rilevata 2,42 m circa): zona giorno con cucina, pranzo e soggiorno in un unico locale, disimpegno, bagno, due camere, ampio terrazzo (50 mq arr.) con tettoia di 6 mq.

Consistenze:

COMUNE DI AVIANO (PN) località PIANCAVALLO		SEL (sup. esterna lorda)	Coeff. di ragguaglio	Sup. comm.	Superficie catastale totale
UNITA' P14 CF fg. A/2 part. 969 sub. 2 PIANO TERRA	Zona giorno	25,5 mq arr.	1,00	25,5 mq arr.	
	Zona notte	36 mq arr.	1,00	36 mq arr.	
	Tettoia esterna	6 mq arr.	0,50	3 mq arr.	
	Terrazzo scoperto	50 mq arr.	0,25	12,5 mq arr.	
	TOTALE SUP. COMMERCIALE UNITA' P14				77 mq

Scheda catastale:



Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)
Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

Regolarità catastale: dal confronto con l'elaborato grafico rappresentativo dello stato dei luoghi prodotto dallo scrivente a seguito dell'attività di rilievo (di cui all'*allegato n. 1.1*), la planimetria catastale dell'unità, acquisita telematicamente (*all. n. 2.5 P14*), **evidenzia alcune difformità**. Si segnala, infatti, la **mancata rappresentazione della tettoia lignea esterna** ricavata sul terrazzo in forza di pratica edilizia n. 14/0143. Si segnalano, altresì, lievi difformità forometriche esterne (posizionamento portefinestre).

Principali caratteristiche di finitura e dotazioni:

- portoncino d'ingresso blindato;
- pavimentazioni in piastrelle; bagno con pavimento e pareti piastrellate; battiscopa in legno naturale;
- serramenti interni in legno tamburato, sia a battente che scorrevoli;
- serramenti esterni in legno con vetrocamera e scuri in legno; portefinestre in legno con vetrocamera;
- terrazzo piastrellato delimitato a sud-ovest mediante parapetto ligneo, a sud-est e nord-ovest mediante muricciolo in c.a. con copertina metallica e soprastante parapetto in legno. Sulla superficie pavimentata è stata **eretta nel 2014 una tettoia di 6 mq circa in legno, avente funzione di protezione dalla caduta neve;**
- bagno con sanitari in ceramica smaltata e piatto doccia; areazione forzata;
- impianto acqua calda sanitaria mediante boiler elettrico installato presso il bagno, marca BOSCHETTI mod. BSE/50 da 1200kW, matr. 1007248804; impianto di riscaldamento con aerotermini ROBUR SUPERCROMO e CALORIO a GPL (nelle 2 camere e nel soggiorno); bagno con riscaldamento elettrico;
- presenza di stufa a legna, non oggetto di rivendica;
- impianto elettrico con frutti e placche in pvc bianco; quadro con reostati in prossimità dell'ingresso; presenza di impianto citofonico; predisposizione antenna satellitare e terrestre.
- **Presenza di servitù connessa allo scarico acque meteoriche a favore del condomino. Si evidenzia che i pluviali non risultano convogliati, con la conseguenza che l'acqua di corrivazione sversa liberamente sulla pavimentazione del terrazzo;**
- **Presenza di servitù tecnologica (adduzione gas e canne fumarie) a carico del terrazzo dell'unità P14 ed a favore degli alloggi soprastanti.**



Dott. Paolo Berti**Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.****Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391***Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)**Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it*

Alla data del sopralluogo, l'**alloggio P14** è risultato dotato di arredo (cucina, salotto con stufa, camera da letto matrimoniale) per il quale non è stata formulata alcuna rivendica formale alla Procedura. **Oggetto di valutazione e vendita di cui al lotto P14, pertanto, è anche la componente mobiliare, stimata a corpo, in blocco e senza alcuna garanzia per vizi, difetti e/o mancanza di qualità. Si specifica che compete al futuro aggiudicatario lo smaltimento del materiale residuale presente in loco.**

Attestato di certificazione energetica (ACE): riportato in *allegato n. 10 P14*, con scadenza 30.11.2020. Classe energetica E. **Non si dispone della ricevuta di avvenuto deposito né dell'originale del certificato, i cui oneri di reperimento/nuova redazione sono posti in capo al futuro aggiudicatario.**

Regolarità edilizia: dal confronto tra l'elaborato grafico rappresentativo dello stato dei luoghi prodotto dallo scrivente a seguito dell'attività di rilievo (scheda P14 *allegato n. 1.1*) e la documentazione acquisita presso l'archivio comunale, l'unità immobiliare di cui trattasi presenta alcune minime difformità forometriche esterne (lieve spostamento portefinestre) e minime imprecisioni nella rappresentazione di alcuni cavedi interni.

Di seguito si riporta sintetica documentazione fotografica descrittiva dell'alloggio P14, rinviando alla specifica scheda grafico-illustrativa in allegato n. 1.1 per una più completa rappresentazione.



Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)
 Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

4.3 Unità P15 - Aviano (PN), Fg. A2 part. 969 sub. 3

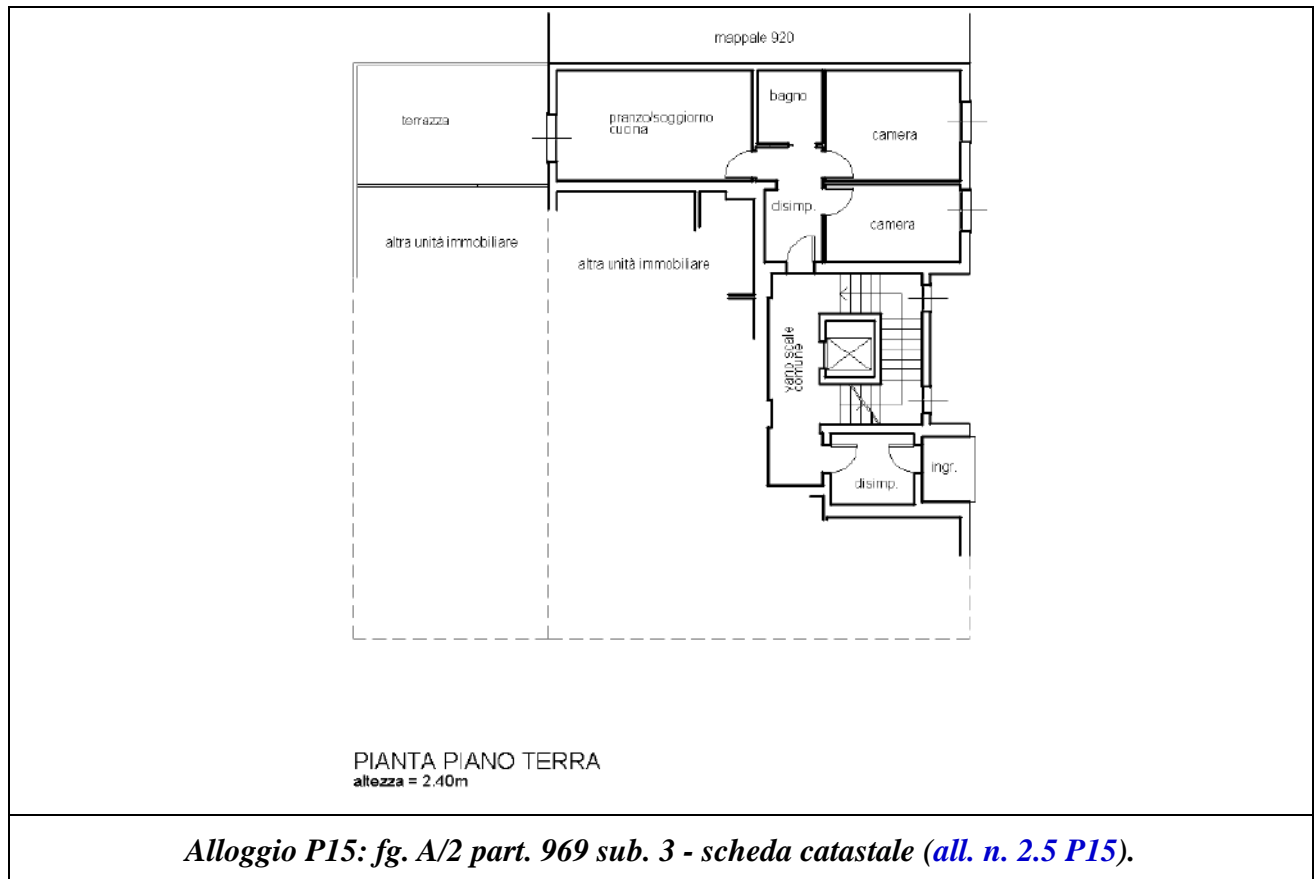
Trattasi di un alloggio ricavato al piano terra del fabbricato condominiale denominato “IL SASSO A2B” (collocato al civico 11 di via Marinelli in Piancavallo di Aviano), contraddistinto con l’internò 3.

Distribuzione interna (h rilevata 2,42 m circa): ingresso/disimpegno, zona giorno con cucina, pranzo e soggiorno in un unico locale, bagno, n. 2 camere, ampio terrazzo a sud.

Consistenze:

COMUNE DI AVIANO (PN) località PIANCAVALLO		SEL (sup. esterna lorda)	Coeff. di ragguaglio	Sup. comm.	Superficie catastale totale
UNITA' P15 CF fg. A/2 part. 969 sub. 3 PIANO TERRA	Zona giorno	30,5 mq arr.	1,00	30,5 mq arr.	
	Zona notte e servizi	32,5 mq arr.	1,00	32,5 mq arr.	
	Terrazzo scoperto	21 mq arr.	0,25	5,25 mq arr.	
TOTALE SUP. COMMERCIALE UNITA' P15				68,25 mq arr. a 68 mq	67 mq cat.

Scheda catastale:



Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

Regolarità catastale: dal confronto tra l'elaborato grafico rappresentativo dello stato dei luoghi prodotto dallo scrivente a seguito dell'attività di rilievo (di cui all'*allegato n. 1.1*) e la planimetria catastale dell'unità, acquisita telematicamente (*all. n. 2.5 P15*), si evidenzia una sostanziale conformità. Si riscontrano, ai fini di una più completa disamina, alcune lievi difformità forometriche interne (porta camera a sud) ed esterne (portafinestra).

Principali caratteristiche di finitura e dotazioni:

- portoncino d'ingresso blindato;
- pavimentazioni in piastrelle; bagno con pavimento e pareti piastrellate; battiscopa in legno naturale;
- serramenti interni in legno tamburato, sia a battente che scorrevoli. **Si rileva un generale malfunzionamento dei serramenti, di difficile chiusura;**
- serramenti esterni in legno con vetrocamera e scuri in legno; portafinestra in legno con vetrocamera;
- terrazzo piastrellato delimitato a sud-ovest mediante parapetto ligneo; a sud-est mediante muricciolo in c.a. con copertina metallica e soprastante parapetto in legno. A nord-ovest è ricavata una fascia di terrazzo non catastalmente appartenente all'unità, gravata da servitù connessa allo scarico di acque meteoriche;
- bagno con sanitari in ceramica smaltata e piatto doccia; areazione forzata;
- impianto acqua calda sanitaria mediante boiler elettrico installato presso il bagno, marca BOSCHETTI mod. BSE/50 da 1200kW, matr. 1007248769; impianto di riscaldamento con aerotermini ROBUR SUPERCROMO a GPL (nelle 2 camere e nel soggiorno); bagno con riscaldamento elettrico;
- predisposizione per stufa mediante canna fumaria;
- impianto elettrico con frutti e placche in pvc bianco; quadro con reostati in prossimità dell'ingresso; presenza di impianto citofonico; predisposizione antenna satellitare e terrestre.
- Presenza di una fascia del terrazzo di circa 40 cm gravata da una servitù connessa allo scarico delle acque meteoriche a favore degli alloggi soprastanti, nonché del vicino fabbricato IL SASSO A2A (fg. A/2 part. 920). La fascia in questione non appartiene catastalmente all'unità di cui trattasi: **si evidenzia che i pluviali non risultano convogliati, con la conseguenza che l'acqua di corrivazione sversa liberamente sull'intera pavimentazione del terrazzo;**
- **Presenza di servitù tecnologica (adduzione gas e canne fumarie) a carico del terrazzo dell'unità P15 ed a favore degli alloggi soprastanti.**



Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

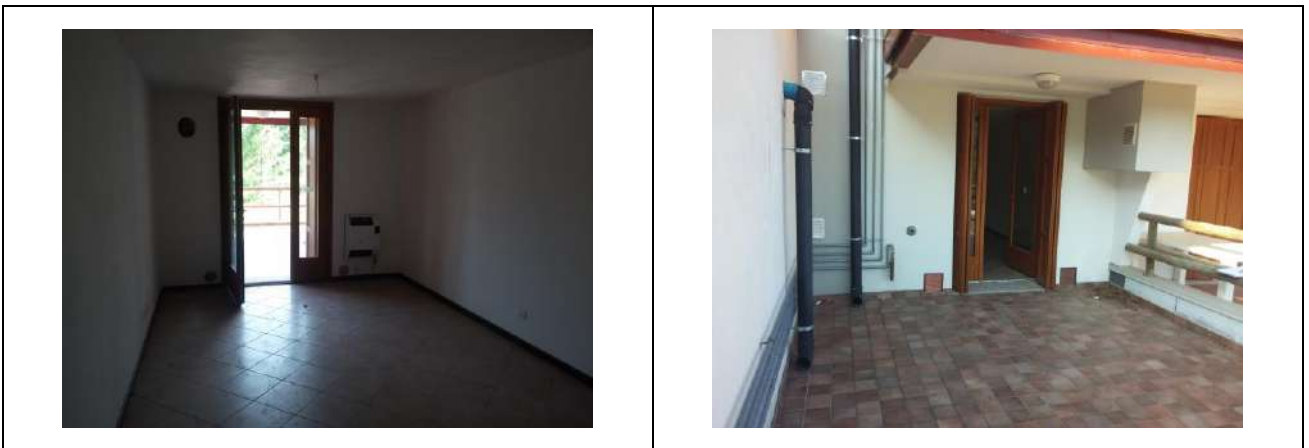
Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

Attestato di certificazione energetica (ACE): riportato in *allegato n. 10 P15*, con scadenza 30.11.2020. Classe energetica E. **Non si dispone della ricevuta di avvenuto deposito né dell'originale del certificato, i cui oneri di reperimento/nuova redazione sono posti in capo al futuro aggiudicatario.**

Regolarità edilizia: dal confronto tra l'elaborato grafico rappresentativo dello stato dei luoghi prodotto dallo scrivente a seguito dell'attività di rilievo (scheda P15 *allegato n. 1.1*) e la documentazione acquisita presso l'archivio comunale, l'unità immobiliare di cui trattasi presenta alcune minime difformità forometriche interne ed esterne (portafinestra soggiorno, porta camera sud).

Di seguito si riporta sintetica documentazione fotografica descrittiva dell'alloggio P15, rinviano alla specifica scheda grafico-illustrativa in allegato n. 1.1 per una più completa rappresentazione.





Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)
 Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

4.4 Unità P16 - Aviano (PN), Fg. A2 part. 969 sub. 4

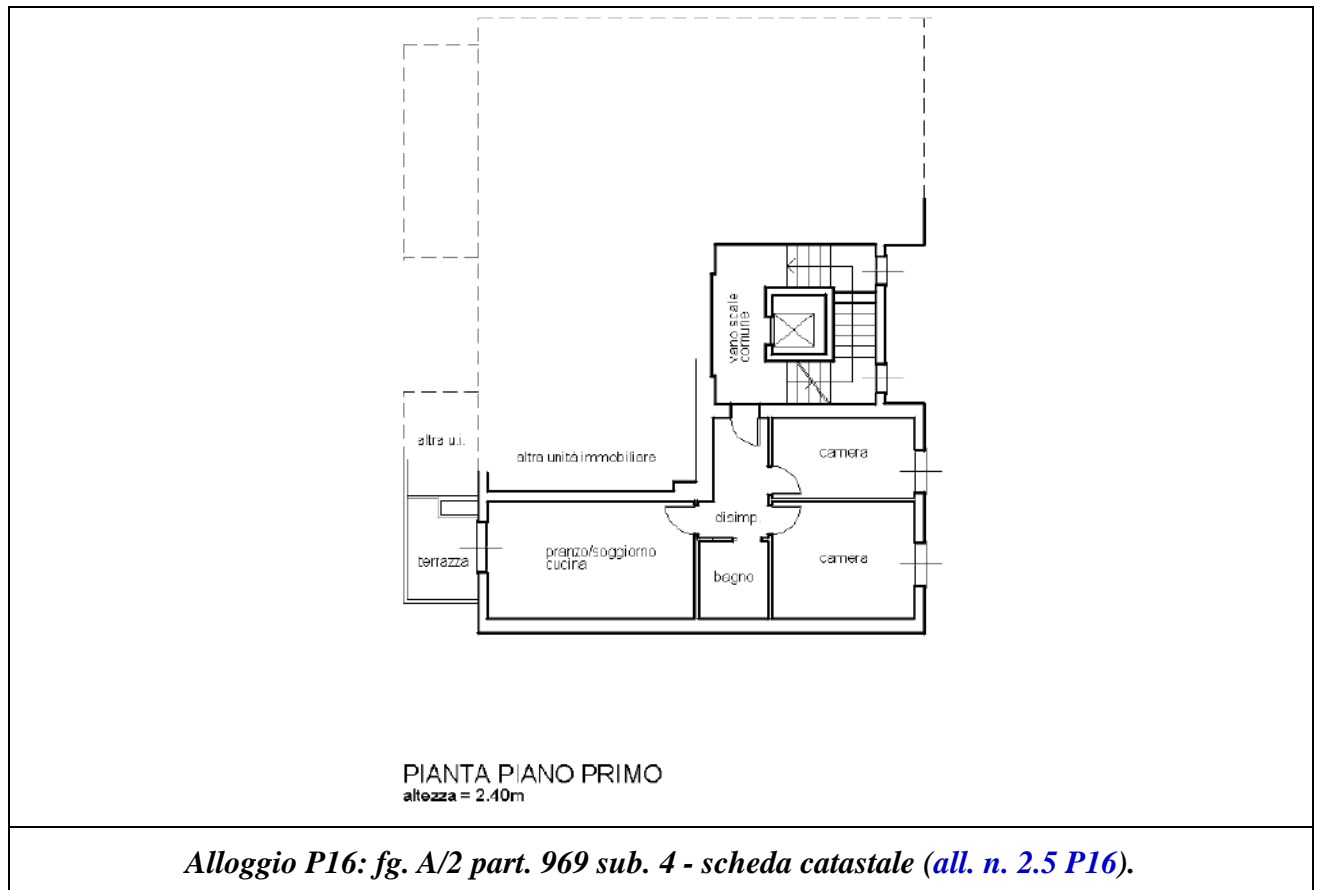
Trattasi di un alloggio ricavato al piano primo del fabbricato condominiale denominato “IL SASSO A2B” (collocato al civico 11 di via Marinelli in Piancavallo di Aviano), contraddistinto con l’internò 4.

Distribuzione interna (h rilevata 2,41 m circa): ingresso/disimpegno, zona giorno con cucina, pranzo e soggiorno in un unico locale, bagno, 2 camere, terrazzino a sud.

Consistenze:

COMUNE DI AVIANO (PN) località PIANCAVALLO		SEL (sup. esterna lorda)	Coeff. di ragguaglio	Sup. comm.	Superficie catastale totale
UNITA' P16 CF fg. A/2 part. 969 sub. 4 PIANO PRIMO	Zona giorno	30,5 mq arr.	1,00	30,5 mq arr.	
	Zona notte e servizi	33 mq arr.	1,00	33 mq arr.	
	Terrazzino	5,50 mq arr.	0,5	2,75 mq arr.	
TOTALE SUP. COMMERCIALE UNITA' P16				66,25 mq arr. a 66 mq	65 mq cat.

Scheda catastale:



Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)
 Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

Regolarità catastale: dal confronto con l'elaborato grafico rappresentativo dello stato dei luoghi prodotto dallo scrivente a seguito dell'attività di rilievo (di cui all'*allegato n. 1.1*), la planimetria catastale, acquisita telematicamente, risulta sostanzialmente conforme (*all. n. 2.5 P16*). Si segnala unicamente, per una maggior esaustività di esposizione, la presenza di alcune minime difformità forometriche interne ed esterne (portafinestra, finestra camera a nord, porta bagno e camera nord).

Principali caratteristiche di finitura e dotazioni:

- portoncino d'ingresso blindato;
- pavimentazioni in piastrelle; bagno con pavimento e pareti piastrellate; battiscopa in legno naturale;
- serramenti interni in legno tamburato, sia a battente che scorrevoli;
- serramenti esterni in legno con vetrocamera e scuri in legno; portafinestra della zona giorno in legno con vetrocamera; soglie in pietra bocciardata;
- terrazzino piastrellato con parapetto in legno massello con montanti metallici a scomparsa;
- bagno con sanitari in ceramica smaltata e piatto doccia; areazione forzata;
- impianto acqua calda sanitaria mediante boiler elettrico installato presso il bagno, marca BOSCHETTI mod. BSE/50 da 1200kW, matr. 1007248815; impianto di riscaldamento con aerotermini ROBUR SUPERCROMO a GPL (nelle 2 camere e nel soggiorno); bagno con riscaldamento elettrico;
- predisposizione per stufa mediante canna fumaria;
- impianto elettrico con frutti e placche in pvc bianco; quadro con reostati in prossimità dell'ingresso; presenza di impianto citofonico; predisposizione antenna satellitare e terrestre.

Attestato di certificazione energetica (ACE): riportato in *allegato n. 10 P16*, con scadenza 30.11.2020. Classe energetica F. **Non si dispone della ricevuta di avvenuto deposito né dell'originale del certificato, i cui oneri di reperimento/nuova redazione sono posti in capo al futuro aggiudicatario.**

Regolarità edilizia: dal confronto tra l'elaborato grafico rappresentativo dello stato dei luoghi prodotto dallo scrivente a seguito dell'attività di rilievo (scheda P16 *allegato n. 1.1*) e la documentazione acquisita presso l'archivio comunale, l'unità immobiliare di cui trattasi presenta le seguenti principali difformità:

- dimensioni del terrazzino eccedenti quelle di progetto;



Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

- minime difformità forometriche interne ed esterne (portafinestra, finestra camera a nord, porta bagno e camera nord).

Di seguito si riporta sintetica documentazione fotografica descrittiva dell'alloggio P16, rinviando alla specifica scheda grafico-illustrativa in allegato n. 1.1 per una più completa rappresentazione.





Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)
 Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

4.5 Unità P17 - Aviano (PN), Fg. A2 part. 969 sub. 6

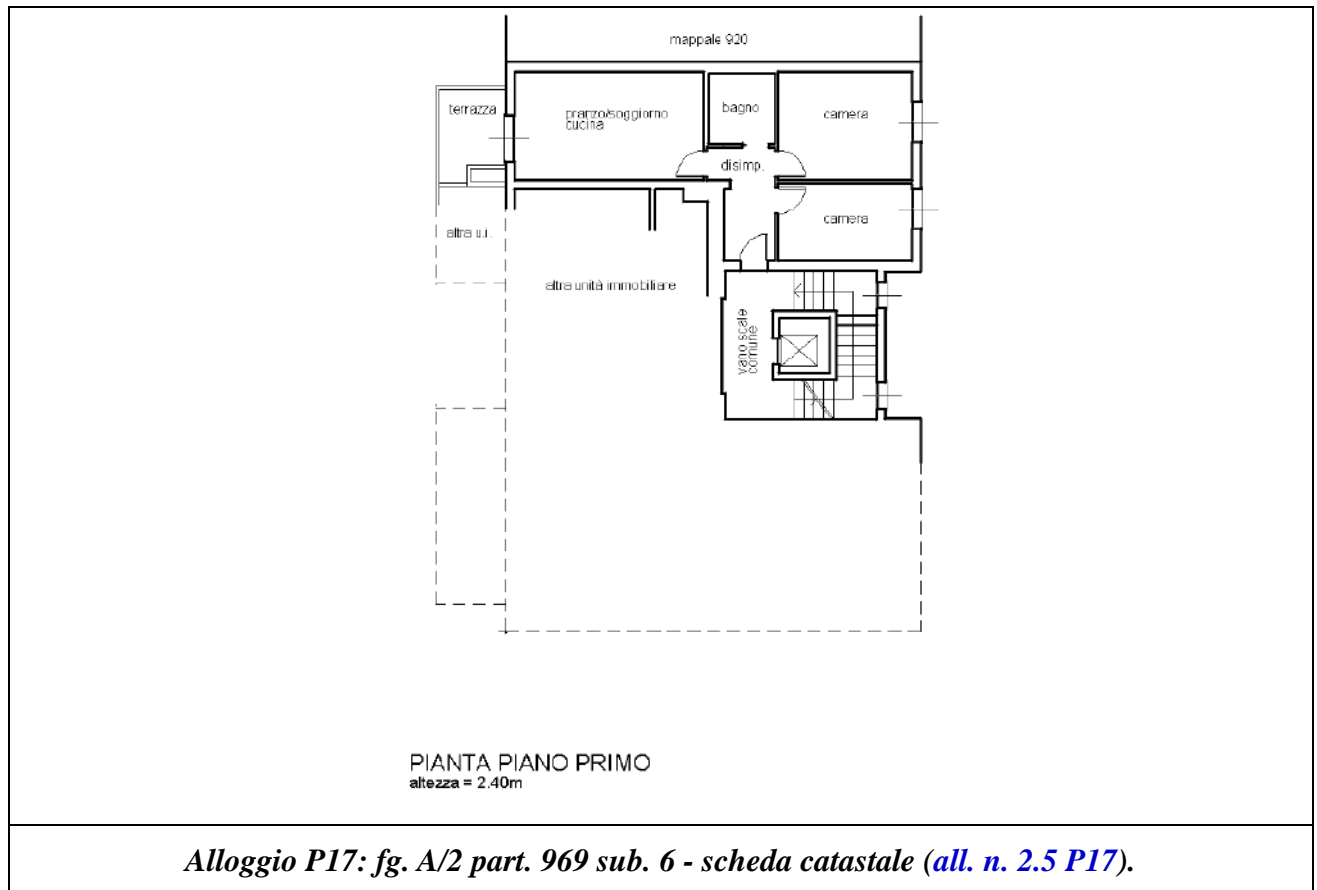
Trattasi di un alloggio ricavato al piano primo del fabbricato condominiale denominato “IL SASSO A2B” (collocato al civico 11 di via Marinelli in Piancavallo di Aviano), contraddistinto con l’internò 6.

Distribuzione interna (h rilevata 2,41 m circa): ingresso/disimpegno, zona giorno con cucina, pranzo e soggiorno in un unico locale, bagno, n. 2 camere, terrazzino a sud.

Consistenze:

COMUNE DI AVIANO (PN) località PIANCAVALLO		SEL (sup. esterna lorda)	Coeff. di ragguaglio	Sup. comm.	Superficie catastale totale
UNITA' P17 CF fg. A/2 part. 969 sub. 6 PIANO PRIMO	Zona giorno	30 mq arr.	1,00	30 mq arr.	
	Zona notte e servizi	32,5 mq arr.	1,00	32,5 mq arr.	
	Terrazzino	5,5 mq arr.	0,5	2,75 mq arr.	
TOTALE SUP. COMMERCIALE UNITA' P17				65,25 mq arr. a 65 mq	64 mq cat.

Scheda catastale:



Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)
Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

Regolarità catastale: dal confronto con l'elaborato grafico rappresentativo dello stato dei luoghi prodotto dallo scrivente a seguito dell'attività di rilievo (di cui all'*allegato n. 1.1*), la planimetria catastale, acquisita telematicamente, risulta sostanzialmente conforme (*all. n. 2.5 P17*). Si segnala unicamente, per una maggior esaustività di esposizione, la presenza di alcune minime difformità forometriche interne ed esterne (portafinestra soggiorno, porta ingresso, porta camera sud, finestra camera sud).

Principali caratteristiche di finitura e dotazioni:

- portoncino d'ingresso blindato;
- pavimentazioni in piastrelle; bagno con pavimento e pareti piastrellate; battiscopa in legno naturale;
- serramenti interni in legno tamburato, sia a battente che scorrevoli;
- serramenti esterni in legno con vetrocamera e scuri in legno; portafinestra in legno con vetrocamera. Si rileva un lieve danneggiamento della portafinestra (distacco mostra). Soglie in pietra bocciardata;
- terrazzino piastrellato con parapetto in legno massello con montanti metallici a scomparsa;
- bagno con sanitari in ceramica smaltata e piatto doccia; areazione forzata;
- impianto acqua calda sanitaria mediante boiler elettrico installato presso il bagno, marca BOSCHETTI mod. BSE/50 da 1200kW, matr. 1007248812; impianto di riscaldamento con aerotermini ROBUR SUPERCROMO a GPL (nelle 2 camere e nel soggiorno); bagno con riscaldamento elettrico;
- predisposizione per stufa mediante canna fumaria;
- impianto elettrico con frutti e placche in pvc bianco; quadro con reostati in prossimità dell'ingresso; presenza di impianto citofonico; predisposizione antenna satellitare e terrestre.

Attestato di certificazione energetica (ACE): riportato in *allegato n. 10 P17*, con scadenza 30.11.2020. Classe energetica F. **Non si dispone della ricevuta di avvenuto deposito né dell'originale del certificato, i cui oneri di reperimento/nuova redazione sono posti in capo al futuro aggiudicatario.**

Regolarità edilizia: dal confronto tra l'elaborato grafico rappresentativo dello stato dei luoghi prodotto dallo scrivente a seguito dell'attività di rilievo (scheda P17 *allegato n. 1.1*) e la documentazione acquisita presso l'archivio comunale, l'unità immobiliare di cui trattasi presenta le



Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

seguenti principali difformità:

- dimensione del terrazzino eccedente quelle di progetto;
- minime difformità forometriche interne ed esterne (portafinestra soggiorno, porta ingresso, porta camera sud).

Di seguito si riporta sintetica documentazione fotografica descrittiva dell'alloggio P17, rinviando alla specifica scheda grafico-illustrativa in [allegato n. 1.1](#) per una più completa rappresentazione.





Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)
 Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

4.6 Unità P18 - Aviano (PN), Fg. A2 part. 969 sub. 7

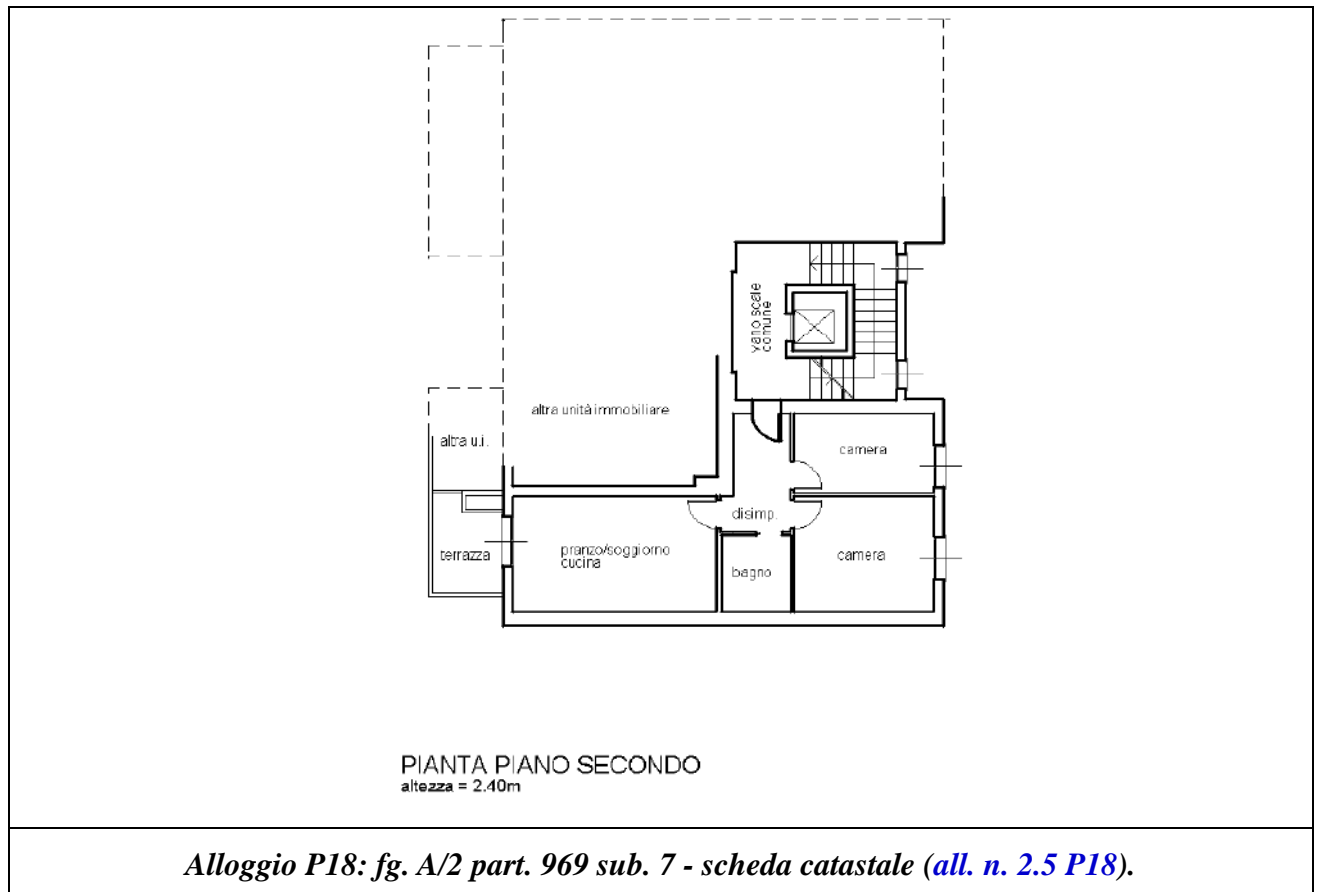
Trattasi di un alloggio ricavato al piano secondo del fabbricato condominiale denominato “IL SASSO A2B” (collocato al civico 11 di via Marinelli in Piancavallo di Aviano), contraddistinto con l’internò 7.

Distribuzione interna (h rilevata 2,41 m circa): ingresso, zona giorno con cucina, pranzo e soggiorno in un unico locale, bagno, 2 camere, terrazzo a sud.

Consistenze:

COMUNE DI AVIANO (PN) località PIANCAVALLO		SEL (sup. esterna lorda)	Coeff. di ragguaglio	Sup. comm.	Superficie catastale totale
UNITA' P18 CF fg. A/2 part. 969 sub. 7 PIANO SECONDO	Zona giorno	31 mq arr.	1,00	31 mq arr.	
	Zona notte e servizi	33 mq arr.	1,00	33 mq arr.	
	Terrazzino	5,50 mq arr.	0,5	2,75 mq arr.	
	TOTALE SUP. COMMERCIALE UNITA' P18			66,75 mq arr. a 67 mq	64 mq cat.

Scheda catastale:



Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)
 Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

Regolarità catastale: dal confronto con l'elaborato grafico rappresentativo dello stato dei luoghi prodotto dallo scrivente a seguito dell'attività di rilievo (di cui all'*allegato n. 1.1*), la planimetria catastale, acquisita telematicamente, risulta sostanzialmente conforme (*all. n. 2.5 P18*). Si segnala unicamente, per una maggior esaustività di esposizione, la presenza di alcune minime difformità forometriche esterne.

Principali caratteristiche di finitura e dotazioni:

- portoncino d'ingresso blindato DIERRE;
- pavimentazioni in piastrelle; bagno con pavimento e pareti piastrellate; battiscopa in legno naturale;
- serramenti interni in legno tamburato, sia a battente che scorrevoli;
- serramenti esterni in legno con vetrocamera e scuri in legno; portafinestra della zona giorno in legno con vetrocamera; soglie in pietra bocciardata;
- terrazzino piastrellato con parapetto in legno massello con montanti metallici a scomparsa;
- bagno con sanitari in ceramica smaltata e piatto doccia; areazione forzata;
- impianto acqua calda sanitaria mediante boiler elettrico installato presso il bagno, marca BOSCHETTI mod. BSE/50 da 1200kW, matr. 1007248810; impianto di riscaldamento con aerotermini ROBUR SUPERCROMO a GPL (nelle 2 camere e nel soggiorno); bagno con riscaldamento elettrico;
- predisposizione per stufa mediante canna fumaria;
- impianto elettrico con frutti e placche in pvc bianco; quadro con reostati in prossimità dell'ingresso; presenza di impianto citofonico; predisposizione antenna satellitare e terrestre.

Attestato di certificazione energetica (ACE): riportato in *allegato n. 10 P18*, con scadenza 30.11.2020. Classe energetica F. **Non si dispone della ricevuta di avvenuto deposito né dell'originale del certificato, i cui oneri di reperimento/nuova redazione sono posti in capo al futuro aggiudicatario.**

Regolarità edilizia: dal confronto tra l'elaborato grafico rappresentativo dello stato dei luoghi prodotto dallo scrivente a seguito dell'attività di rilievo (scheda P18 *allegato n. 1.1*) e la documentazione acquisita presso l'archivio comunale, l'unità immobiliare di cui trattasi presenta le seguenti principali difformità:

- dimensioni del terrazzino eccedenti quelle di progetto;



Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

- minime difformità forometriche esterne (finestra camera a nord e portafinestra di dimensioni inferiori).

Di seguito si riporta sintetica documentazione fotografica descrittiva dell'alloggio P18, rinviando alla specifica scheda grafico-illustrativa in allegato n. 1.1 per una più completa rappresentazione.





Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)
Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

4.7 Unità P19 - Aviano (PN), Fg. A2 part. 969 sub. 8

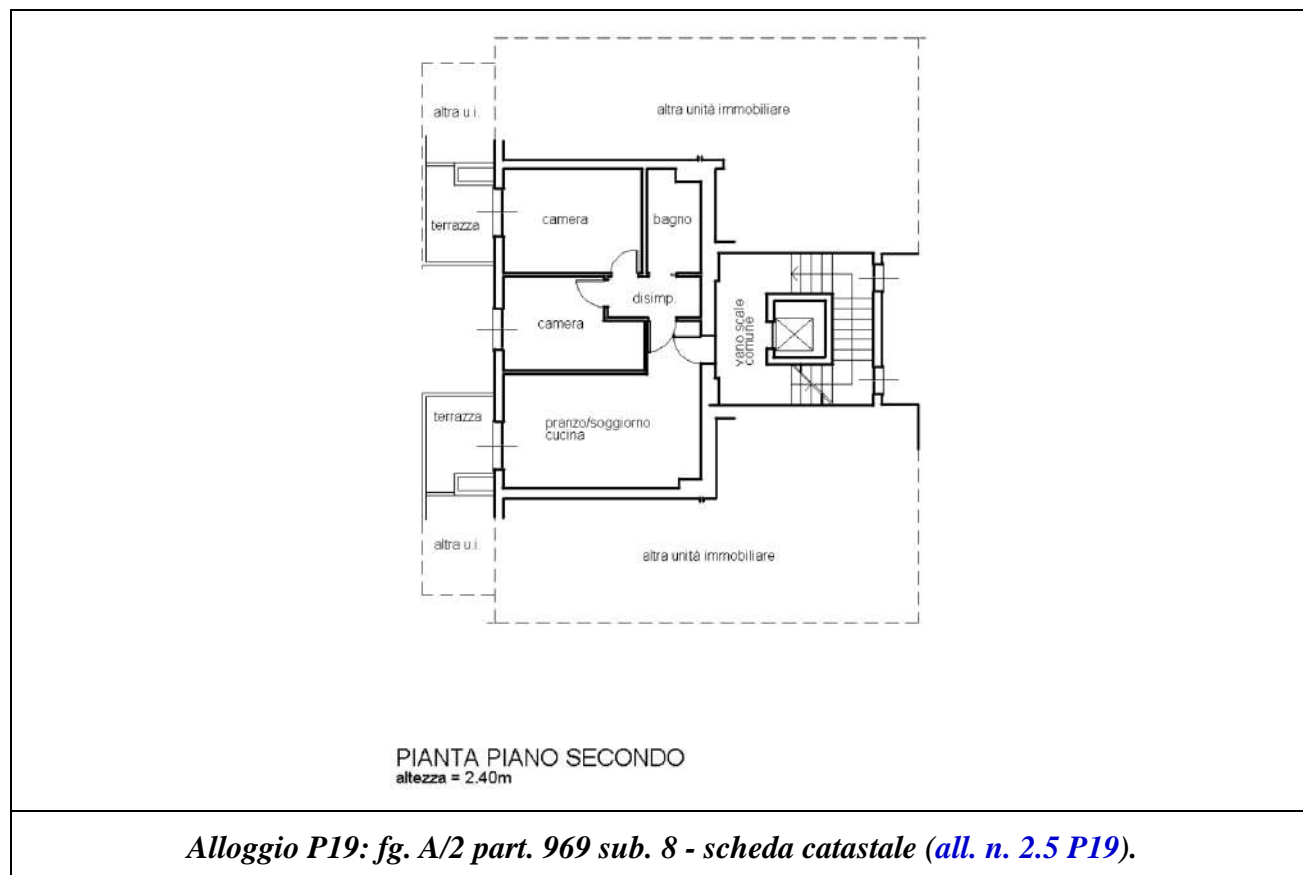
Trattasi di un alloggio ricavato al piano secondo del fabbricato condominiale denominato “IL SASSO A2B” (collocato al civico 11 di via Marinelli in Piancavallo di Aviano), contraddistinto con l’internò 8.

Distribuzione interna (h rilevata 2,41 m circa): zona giorno con cucina, pranzo e soggiorno in un unico locale, disimpegno, bagno, n. 2 camere, n. 2 terrazzini a sud.

Consistenze:

COMUNE DI AVIANO (PN) località PIANCAVALLO		SEL (sup. esterna lorda)	Coeff. di ragguaglio	Sup. comm.	Superficie catastale totale
UNITA' P19 CF fg. A/2 part. 969 sub. 8 PIANO SECONDO	Zona giorno	25,5 mq arr.	1,00	25,5 mq arr.	
	Zona notte e servizi	36,5 mq arr.	1,00	36,5 mq arr.	
	Terrazzini	11,5 mq arr.	0,5	5,75 mq arr.	
	TOTALE SUP. COMMERCIALE UNITA' P19			67,75 mq arr. a 68 mq	65 mq cat.

Scheda catastale:



Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)
 Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

Regolarità catastale: dal confronto con l'elaborato grafico rappresentativo dello stato dei luoghi prodotto dallo scrivente a seguito dell'attività di rilievo (di cui all'*allegato n. 1.1*), la planimetria catastale, acquisita telematicamente, risulta sostanzialmente conforme (*all. n. 2.5 P19*). Si segnala unicamente, per una maggior esaustività di esposizione, la presenza di alcune minime difformità forometriche esterne (portafinestra soggiorno) ed alcune difformità nella rappresentazione dei cavedi (vedasi vano tecnico non ricavato nel terrazzino a nord).

Principali caratteristiche di finitura e dotazioni:

- portoncino d'ingresso blindato;
- pavimentazioni in piastrelle; bagno con pavimento e pareti piastrellate; battiscopa in legno naturale;
- serramenti interni in legno tamburato, sia a battente che scorrevoli;
- serramenti esterni in legno con vetrocamera e scuri in legno; portefinestre in legno con vetrocamera; soglie in pietra bocciardata;
- terrazzini piastrellati con parapetto in legno massello con montanti metallici a scomparsa;
- bagno con sanitari in ceramica smaltata e piatto doccia; areazione forzata;
- **assenza del boiler elettrico** per la produzione di acqua calda sanitaria; impianto di riscaldamento con aerotermi ROBUR SUPERCROMO a GPL (presente solo nella camera maggiore, **sola predisposizione** nel soggiorno e nella restante camera); bagno con riscaldamento elettrico;
- predisposizione per stufa mediante canna fumaria;
- impianto elettrico con frutti e placche in pvc bianco; quadro con reostati in prossimità dell'ingresso; presenza di impianto citofonico; predisposizione antenna satellitare e terrestre.

Attestato di certificazione energetica (ACE): riportato in *allegato n. 10 P19*, con scadenza 30.11.2020. Classe energetica F. **Non si dispone della ricevuta di avvenuto deposito né dell'originale del certificato, i cui oneri di reperimento/nuova redazione sono posti in capo al futuro aggiudicatario.**

Regolarità edilizia: dal confronto tra l'elaborato grafico rappresentativo dello stato dei luoghi prodotto dallo scrivente a seguito dell'attività di rilievo (scheda P19 *allegato n. 1.1*) e la documentazione acquisita presso l'archivio comunale, l'unità immobiliare di cui trattasi presenta le seguenti principali difformità:



Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)
Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

- dimensioni dei terrazzini eccedenti quelle di progetto;
- minime difformità forometriche esterne (posizionamento portafinestra);
- minima difformità nella rappresentazione dei cavedi interni ed esterni (es.: il cavedio nel terrazzo a nord non è stato realizzato).

Di seguito si riporta sintetica documentazione fotografica descrittiva dell'alloggio P19, rinviando alla specifica scheda grafico-illustrativa in allegato n. 1.1 per una più completa rappresentazione.





Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)
 Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

4.8 Unità P20 - Aviano (PN), Fg. A2 part. 969 sub. 9

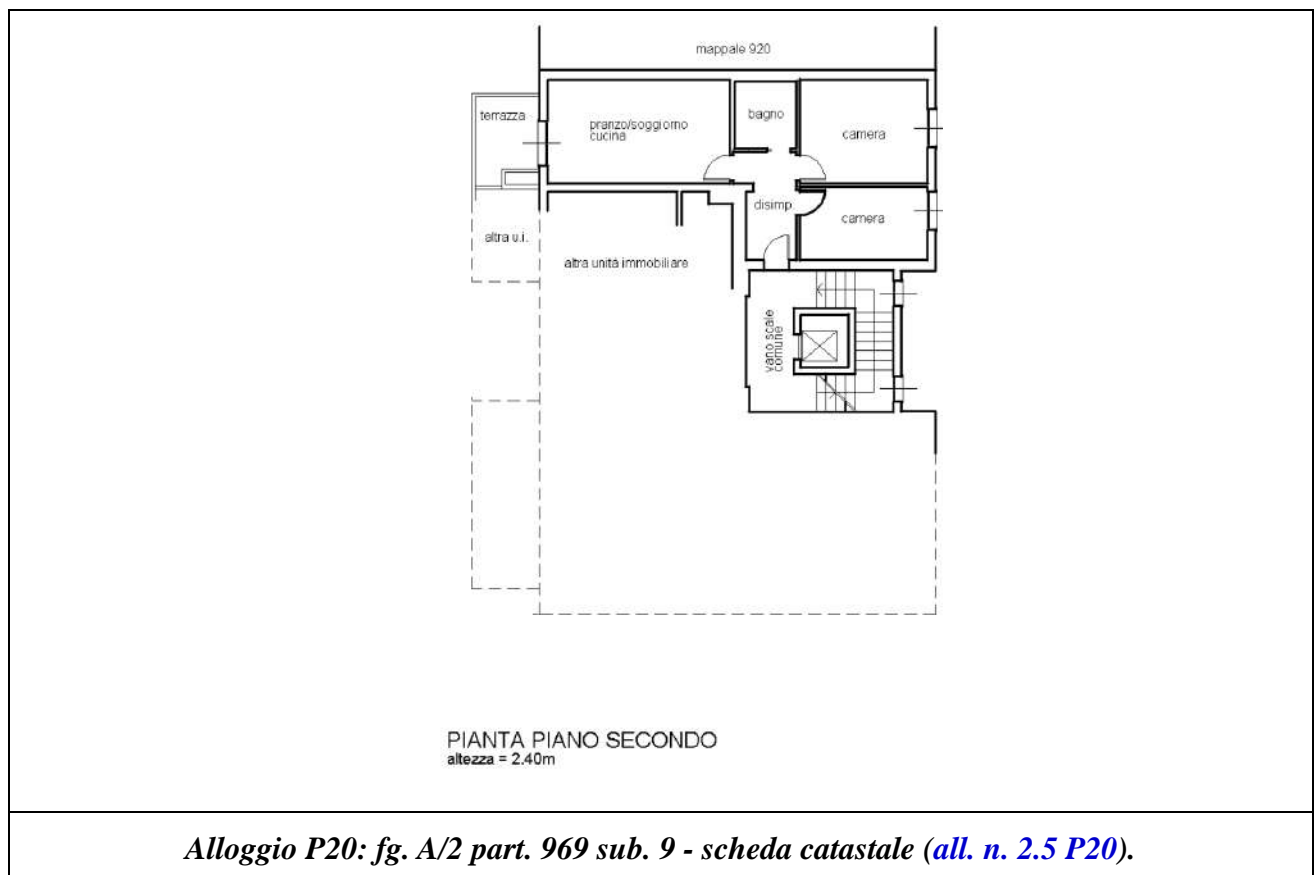
Trattasi di un alloggio ricavato al piano secondo del fabbricato condominiale denominato “IL SASSO A2B” (collocato al civico 11 di via Marinelli in Piancavallo di Aviano), contraddistinto con l’interno 9.

Distribuzione interna (h rilevata 2,41 m circa): ingresso/disimpegno, zona giorno con cucina, pranzo e soggiorno in un unico locale, bagno, n. 2 camere, terrazzino a sud.

Consistenze:

COMUNE DI AVIANO (PN) località PIANCAVALLO		SEL (sup. esterna lorda)	Coeff. di ragguaglio	Sup. comm.	Superficie catastale totale
UNITA' P20 CF fg. A/2 part. 969 sub. 9 PIANO SECONDO	Zona giorno	30 mq arr.	1,00	30 mq arr.	
	Zona notte e servizi	32,5 mq arr.	1,00	32,5 mq arr.	
	Terrazzino	5,5 mq arr.	0,5	2,75 mq arr.	
	TOTALE SUP. COMMERCIALE UNITA' P20			65,25 mq arr. a 65 mq	64 mq cat.

Scheda catastale:



Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)
 Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

Regolarità catastale: dal confronto con l'elaborato grafico rappresentativo dello stato dei luoghi prodotto dallo scrivente a seguito dell'attività di rilievo (di cui all'*allegato n. 1.1*), la planimetria catastale, acquisita telematicamente, risulta sostanzialmente conforme (*all. n. 2.5 P20*). Si segnala unicamente, per una maggior esaustività di esposizione, la presenza di alcune minime difformità forometriche interne ed esterne (portafinestra soggiorno, porta ingresso, porta camera sud, finestra camera sud).

Principali caratteristiche di finitura e dotazioni:

- portoncino d'ingresso blindato;
- pavimentazioni in piastrelle; bagno con pavimento e pareti piastrellate; battiscopa in legno naturale;
- serramenti interni in legno tamburato, sia a battente che scorrevoli;
- serramenti esterni in legno con vetrocamera e scuri in legno; portafinestra in legno con vetrocamera; soglie in pietra bocciardata;
- terrazzino piastrellato con parapetto in legno massello con montanti metallici a scomparsa;
- bagno con sanitari in ceramica smaltata e piatto doccia; areazione forzata;
- impianto acqua calda sanitaria mediante boiler elettrico installato presso il bagno, marca BOSCHETTI mod. BSE/50 da 1200kW, matr. 1006246904; impianto di riscaldamento con aerotermini ROBUR SUPERCROMO a GPL (nelle 2 camere e nel soggiorno); bagno con riscaldamento elettrico;
- predisposizione per stufa mediante canna fumaria;
- impianto elettrico con frutti e placche in pvc bianco; quadro con reostati in prossimità dell'ingresso; presenza di impianto citofonico; predisposizione antenna satellitare e terrestre.

Attestato di certificazione energetica (ACE): riportato in *allegato n. 10 P20*, con scadenza 30.11.2020. Classe energetica F. **Non si dispone della ricevuta di avvenuto deposito né dell'originale del certificato, i cui oneri di reperimento/nuova redazione sono posti in capo al futuro aggiudicatario.**

Regolarità edilizia: dal confronto tra l'elaborato grafico rappresentativo dello stato dei luoghi prodotto dallo scrivente a seguito dell'attività di rilievo (scheda P20 *allegato n. 1.1*) e la documentazione acquisita presso l'archivio comunale, l'unità immobiliare di cui trattasi presenta le seguenti principali difformità:



Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

- dimensioni dei terrazzini eccedenti quelle di progetto;
- minime difformità forometriche interne ed esterne (portafinestra soggiorno, porta ingresso, porta camera sud, finestra camera sud).

Di seguito si riporta sintetica documentazione fotografica descrittiva dell'alloggio P20, rinviando alla specifica scheda grafico-illustrativa in allegato n. 1.1 per una più completa rappresentazione.





Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)
Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

4.9 Unità P21 - Aviano (PN), Fg. A2 part. 969 sub. 54

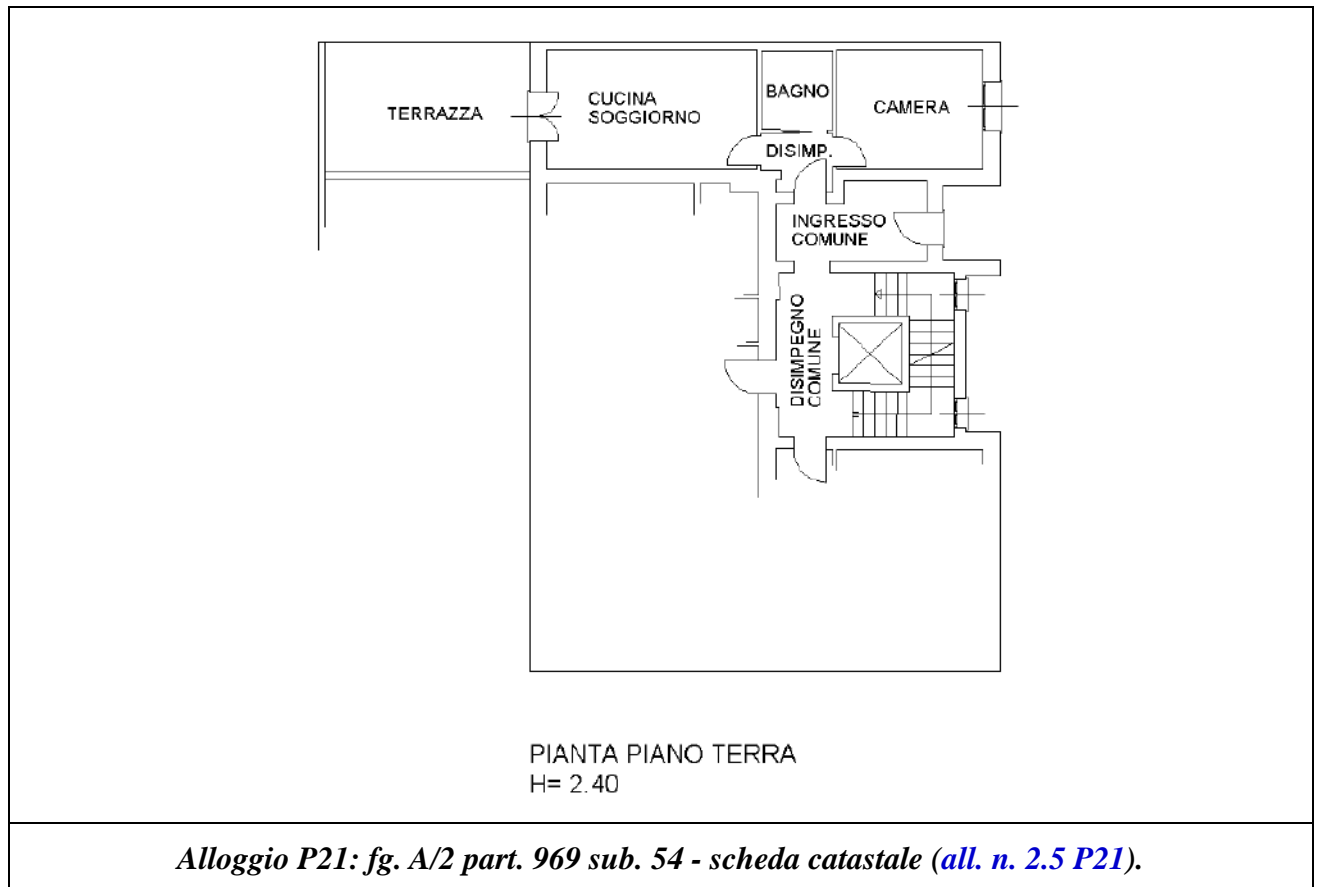
Trattasi di un miniappartamento ricavato al piano terra del fabbricato condominiale denominato “IL SASSO A2C” (collocato al civico 9 di via Marinelli in Piancavallo di Aviano), contraddistinto con l’internò 3.

Distribuzione interna (h rilevata 2,43 m circa): ingresso/disimpegno, zona giorno con cucina, pranzo e soggiorno in un unico locale, bagno, camera da letto, ampio terrazzo a sud.

Consistenze:

COMUNE DI AVIANO (PN) località PIANCAVALLO		SEL (sup. esterna lorda)	Coeff. di ragguaglio	Sup. comm.	Superficie catastale totale
UNITA' P21 CF fg. A/2 part. 969 sub. 54 PIANO TERRA	Zona giorno	29 mq arr.	1,00	29 mq arr.	
	Zona notte e servizi	22,5 mq arr.	1,00	22,5 mq arr.	
	Terrazzo scoperto	21 mq arr.	0,25	5,25 mq arr.	
TOTALE SUP. COMMERCIALE UNITA' P21				56,75 mq arr. a 57 mq	55 mq cat.

Scheda catastale:



Dott. Paolo Berti

Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.

Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

Regolarità catastale: dal confronto tra l'elaborato grafico rappresentativo dello stato dei luoghi prodotto dallo scrivente a seguito dell'attività di rilievo (di cui all'*allegato n. 1.1*) e la planimetria catastale dell'unità, acquisita telematicamente (*all. n. 2.5 P21*), si evidenzia una sostanziale conformità. Si riscontrano, ai fini di una più completa disamina, alcune lievi difformità forometriche esterne (portafinestra e blindato d'ingresso) oltre ad alcune imprecisioni nella rappresentazione della risega a lato dell'ingresso.

Principali caratteristiche di finitura e dotazioni:

- portoncino d'ingresso blindato, che ha presentato una difficoltà di apertura alla data del sopralluogo;
- presenza di una soglia di ingresso negativa di 3 cm circa;
- pavimentazioni: soggiorno in piastrelle, camere in listelli di legno; bagno con pavimento e pareti piastrellate; battiscopa in legno naturale;
- serramenti interni in legno tamburato, sia a battente che scorrevoli;
- serramenti esterni in legno con vetrocamera e scuri in legno; portafinestra in legno con vetrocamera;
- terrazzo piastrellato delimitato a sud-ovest mediante parapetto ligneo, a sud-est e nord-ovest mediante muricciolo in c.a. con copertina metallica e soprastante parapetto in legno;
- bagno con sanitari in ceramica smaltata e piatto doccia; areazione forzata;
- impianto acqua calda sanitaria mediante boiler elettrico installato presso il bagno, marca BOSCHETTI mod. BSE/50 da 1200kW, matr. 1303298107; impianto di riscaldamento con aerotermini ROBUR SUPERCROMO a GPL (nella camera e nel soggiorno); bagno con sola predisposizione per riscaldamento elettrico;
- predisposizione per stufa mediante canna fumaria;
- impianto elettrico con frutti e placche in pvc bianco; quadro con reostati in prossimità dell'ingresso; presenza di impianto citofonico; predisposizione antenna satellitare e terrestre.
- **Presenza di servitù connessa allo scarico acque meteoriche a favore degli alloggi soprastanti. Si evidenzia che i pluviali non risultano convogliati, con la conseguenza che l'acqua di corrivazione sversa liberamente sulla pavimentazione del terrazzo;**
- **Presenza di servitù tecnologica (adduzione gas e canne fumarie) a carico del terrazzo dell'unità P14 ed a favore degli alloggi soprastanti.**



Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

Attestato di prestazione energetica (APE): riportato in *allegato n. 10 P21*, con scadenza 21.10.2023. Classe energetica D. **Non si dispone della ricevuta di avvenuto deposito né dell'originale del certificato, i cui oneri di reperimento/nuova redazione sono posti in capo al futuro aggiudicatario.**

Regolarità edilizia: dal confronto tra l'elaborato grafico rappresentativo dello stato dei luoghi prodotto dallo scrivente a seguito dell'attività di rilievo (scheda P21 *allegato n. 1.1*) e la documentazione acquisita presso l'archivio comunale, l'unità immobiliare di cui trattasi presenta una traslazione della parete divisoria tra l'ingresso ed il wc, con la risultanza di minori dimensioni in pianta per il bagno.

Di seguito si riporta sintetica documentazione fotografica descrittiva dell'alloggio P21, rinviando alla specifica scheda grafico-illustrativa in allegato n. 1.1 per una più completa rappresentazione.





Dott. Paolo Berti**Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.****Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391**

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

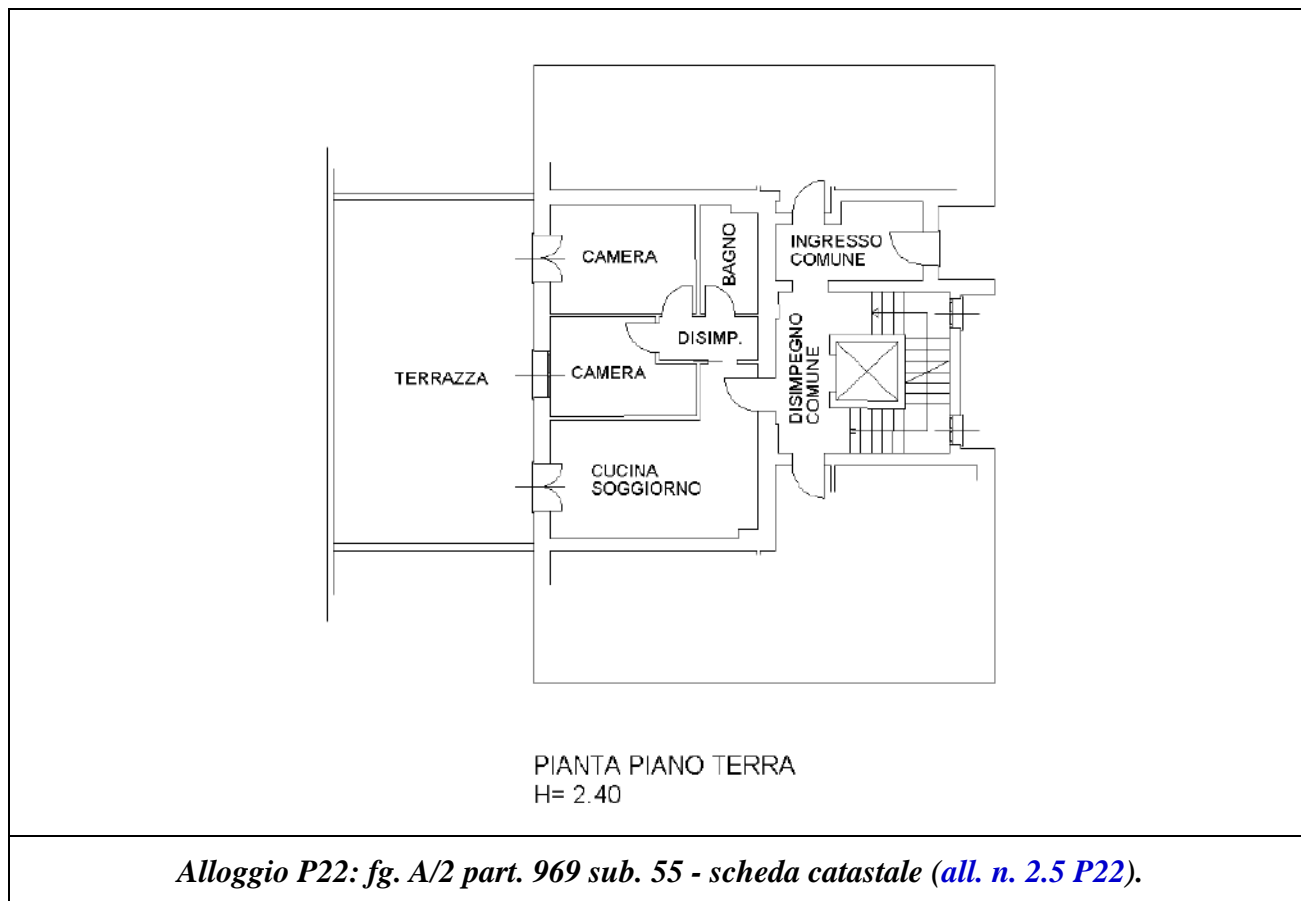
Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it**4.10 Unità P22 - Aviano (PN), Fg. A2 part. 969 sub. 55**

Trattasi di un alloggio ricavato al piano terra, interno 2, del fabbricato condominiale denominato "IL SASSO A2C", collocato al civico 9 di via Marinelli in Piancavallo di Aviano (PN).

Distribuzione interna (h rilevata 2,42 m circa): zona giorno con cucina, pranzo e soggiorno in un unico locale, disimpegno, bagno, due camere, ampio terrazzo (50 mq arr.) con tettoia di 6 mq.

Consistenze:

COMUNE DI AVIANO (PN) località PIANCAVALLO		SEL (sup. esterna lorda)	Coeff. di ragguaglio	Sup. comm.	Superficie catastale totale
UNITA' P22 CF fg. A/2 part. 969 sub. 55 PIANO TERRA	Zona giorno	25,5 mq arr.	1,00	25,5 mq arr.	
	Zona notte	36 mq arr.	1,00	36 mq arr.	
	Tettoia esterna	6 mq arr.	0,50	3 mq arr.	
	Terrazzo scoperto	50 mq arr.	0,25	12,5 mq arr.	
	TOTALE SUP. COMMERCIALE UNITA' P22				77 mq

Scheda catastale:

Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)
Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

Regolarità catastale: dal confronto con l'elaborato grafico rappresentativo dello stato dei luoghi prodotto dallo scrivente a seguito dell'attività di rilievo (di cui all'*allegato n. 1.1*), la planimetria catastale dell'unità, acquisita telematicamente (*all. n. 2.5 P22*), **evidenzia la mancata rappresentazione della tettoia lignea esterna** ricavata sul terrazzo in forza di pratica edilizia n. 14/0143. Si segnalano, altresì, lievi difformità forometriche esterne (posizionamento portefinestre).

Principali caratteristiche di finitura e dotazioni:

- portoncino d'ingresso blindato. Alla data del sopralluogo è stato riscontrato un malfunzionamento (difficoltà di apertura); presenza di una soglia di ingresso di circa 3 cm;
- pavimentazioni in piastrelle; bagno con pavimento e pareti piastrellate; battiscopa in legno naturale;
- serramenti interni in legno tamburato, sia a battente che scorrevoli;
- serramenti esterni in legno con vetrocamera e scuri in legno; portefinestre in legno con vetrocamera;
- terrazzo piastrellato delimitato a sud-ovest mediante parapetto ligneo, a sud-est e nord-ovest mediante muricciolo in c.a. con copertina metallica e soprastante parapetto in legno. Sulla superficie pavimentata è stata **eretta nel 2014 una tettoia di 6 mq circa in legno, avente funzione di protezione dalla caduta neve;**
- bagno con sanitari in ceramica smaltata e piatto doccia; areazione forzata;
- impianto acqua calda sanitaria mediante boiler elettrico installato presso il bagno, marca BOSCHETTI mod. BSE/50 da 1200kW, matr. 1301294983; **sola predisposizione dell'impianto di riscaldamento** ad aerotermini; bagno con **sola predisposizione** per riscaldamento elettrico;
- predisposizione per stufa mediante canna fumaria;
- impianto elettrico con frutti e placche in pvc bianco; quadro con reostati in prossimità dell'ingresso; presenza di impianto citofonico; predisposizione antenna satellitare e terrestre.
- **Presenza di servitù connessa allo scarico acque meteoriche a favore del condominio. Si evidenzia che i pluviali non risultano convogliati, con la conseguenza che l'acqua di corrivazione sversa liberamente sulla pavimentazione del terrazzo.**
- **Presenza di servitù tecnologica (adduzione gas e canne fumarie) a carico del terrazzo dell'unità P22 ed a favore degli alloggi soprastanti.**

Attestato di prestazione energetica (APE): riportato in *allegato n. 10 P22*, con scadenza



Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)
Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

21.10.2023. Classe energetica C. **Non si dispone della ricevuta di avvenuto deposito né dell'originale del certificato, i cui oneri di reperimento/nuova redazione sono posti in capo al futuro aggiudicatario.**

Regolarità edilizia: dal confronto tra l'elaborato grafico rappresentativo dello stato dei luoghi prodotto dallo scrivente a seguito dell'attività di rilievo (scheda P22 *allegato n. 1.1*) e la documentazione acquisita presso l'archivio comunale, l'unità immobiliare di cui trattasi presenta alcune minime difformità forometriche esterne (spostamento portafinestra del soggiorno). Si evidenzia, altresì, una minima difformità delle dimensioni in pianta della tettoia esterna.

Di seguito si riporta sintetica documentazione fotografica descrittiva dell'alloggio P22, rinviando alla specifica scheda grafico-illustrativa in allegato n. 1.1 per una più completa rappresentazione.





Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)
 Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

4.11 Unità P23 - Aviano (PN), Fg. A2 part. 969 sub. 56

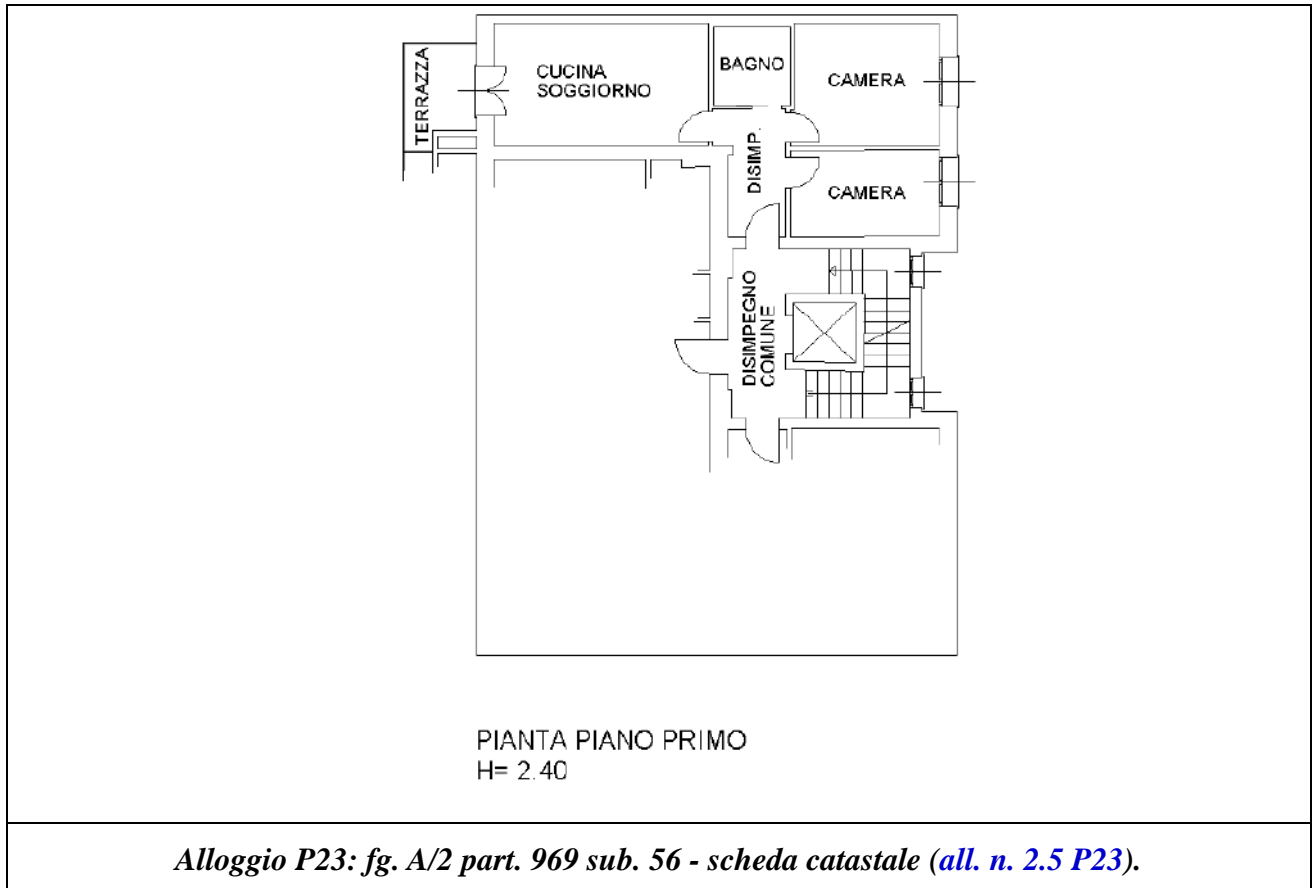
Trattasi di un alloggio ricavato al piano primo del fabbricato condominiale denominato “IL SASSO A2C” (collocato al civico 9 di via Marinelli in Piancavallo di Aviano), contraddistinto con l’interno 6.

Distribuzione interna (h rilevata 2,42 m circa): ingresso/disimpegno, zona giorno con cucina, pranzo e soggiorno in un unico locale, bagno, n. 2 camere, terrazzino a sud.

Consistenze:

COMUNE DI AVIANO (PN) località PIANCAVALLO		SEL (sup. esterna lorda)	Coeff. di ragguaglio	Sup. comm.	Superficie catastale totale
UNITA' P23 CF fg. A/2 part. 969 sub. 56 PIANO PRIMO	Zona giorno	31 mq arr.	1,00	31 mq arr.	
	Zona notte e servizi	34 mq arr.	1,00	34 mq arr.	
	Terrazzino	5,5 mq arr.	0,5	2,75 mq arr.	
TOTALE SUP. COMMERCIALE UNITA' P23				67,75 mq arr. a 68 mq	66 mq cat.

Scheda catastale:



Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)
Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

Regolarità catastale: dal confronto con l'elaborato grafico rappresentativo dello stato dei luoghi prodotto dallo scrivente a seguito dell'attività di rilievo (di cui all'*allegato n. 1.1*), la planimetria catastale, acquisita telematicamente, risulta sostanzialmente conforme (*all. n. 2.5 P23*).

Principali caratteristiche di finitura e dotazioni:

- portoncino d'ingresso blindato; presenza di una soglia di ingresso di circa 3 cm;
- pavimentazioni: soggiorno in piastrelle, camere in listelli di legno; bagno con pavimento e pareti piastrellate; battiscopa in legno naturale;
- serramenti interni in legno tamburato, sia a battente che scorrevoli;
- serramenti esterni in legno con vetrocamera e scuri in legno; portafinestra in legno con vetrocamera;
- terrazzino piastrellato con parapetto in legno massello con montanti metallici a scomparsa;
- bagno con sanitari in ceramica smaltata e piatto doccia; areazione forzata;
- impianto acqua calda sanitaria mediante boiler elettrico installato presso il bagno, marca BOSCHETTI mod. BSE/50 da 1200kW, matr. 1210291181; impianto di riscaldamento con aerotermini ROBUR SUPERCROMO a GPL (nelle 2 camere e nel soggiorno); bagno con riscaldamento elettrico;
- predisposizione per stufa mediante canna fumaria;
- impianto elettrico con frutti e placche in pvc bianco; quadro con reostati in prossimità dell'ingresso; presenza di impianto citofonico; predisposizione antenna satellitare e terrestre.

Attestato di prestazione energetica (APE): riportato in *allegato n. 10 P23*, con scadenza 21.10.2023. Classe energetica C. **Non si dispone della ricevuta di avvenuto deposito né dell'originale del certificato, i cui oneri di reperimento/nuova redazione sono posti in capo al futuro aggiudicatario.**

Regolarità edilizia: dal confronto tra l'elaborato grafico rappresentativo dello stato dei luoghi prodotto dallo scrivente a seguito dell'attività di rilievo (scheda P23 *allegato n. 1.1*) e la documentazione acquisita presso l'archivio comunale, l'unità immobiliare di cui trattasi presenta una dimensione del terrazzino eccedente quelle di progetto. Si evidenzia che la quota di 320 cm riportata nel progetto (*all. n. 6.8.1 tav. D0*) relativamente alla profondità dell'ingresso risulta incoerente con la misura grafica (3,40 m), quest'ultima corrispondente con la dimensione del locale effettivamente rilevata in loco.



Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

Di seguito si riporta sintetica documentazione fotografica descrittiva dell'alloggio P23, rinviano alla specifica scheda grafico-illustrativa in allegato n. 1.1 per una più completa rappresentazione.





Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)
 Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

4.12 Unità P24 - Aviano (PN), Fg. A2 part. 969 sub. 57

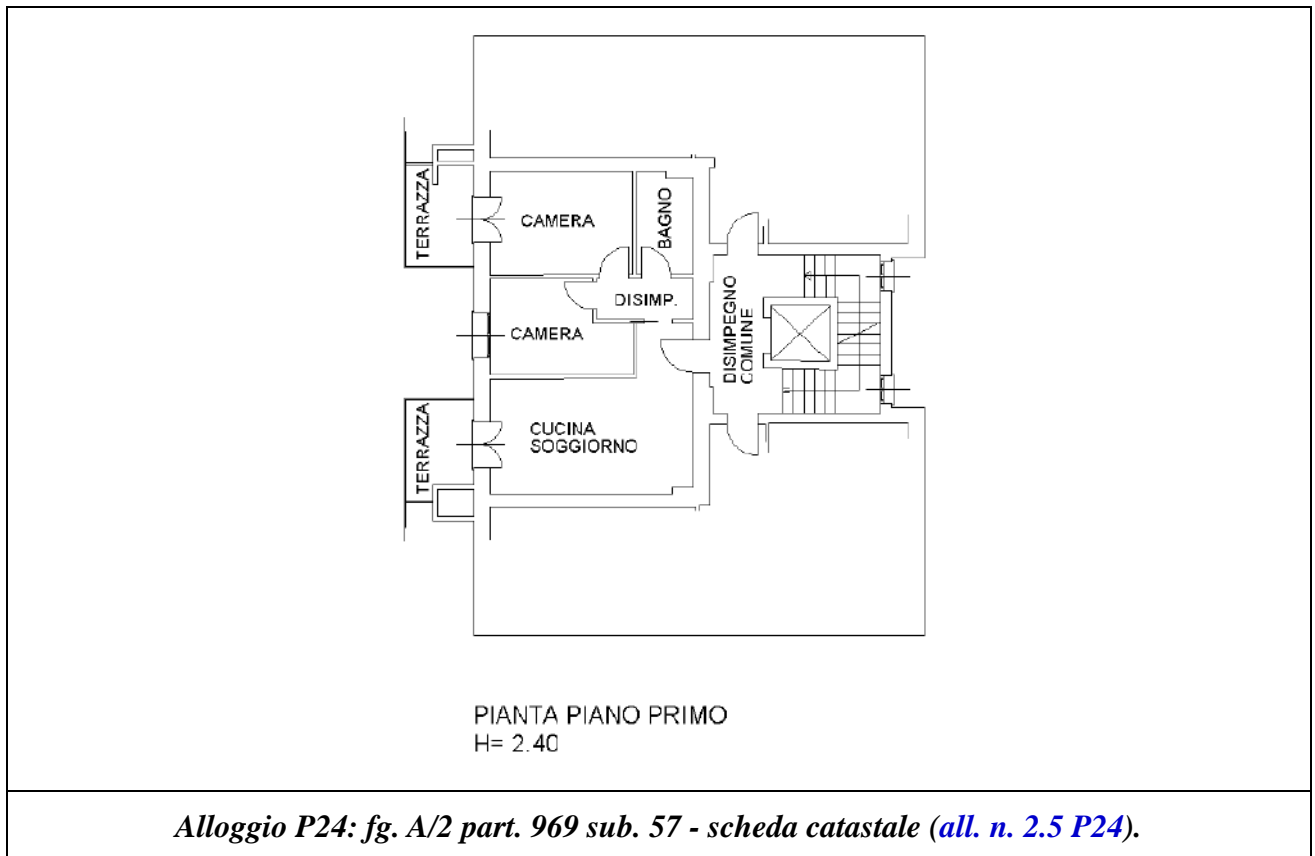
Trattasi di un alloggio ricavato al piano primo del fabbricato condominiale denominato “IL SASSO A2C” (collocato al civico 9 di via Marinelli in Piancavallo di Aviano), contraddistinto con l’interno 5.

Distribuzione interna (h rilevata 2,42 m circa): zona giorno con cucina, pranzo e soggiorno in un unico locale, disimpegno, bagno, n. 2 camere, n. 2 terrazzini a sud.

Consistenze:

COMUNE DI AVIANO (PN) località PIANCAVALLO		SEL (sup. esterna lorda)	Coeff. di ragguaglio	Sup. comm.	Superficie catastale totale
UNITA' P24 CF fg. A/2 part. 969 sub. 57 PIANO PRIMO	Zona giorno	25,5 mq arr.	1,00	25,5 mq arr.	
	Zona notte e servizi	36 mq arr.	1,00	36 mq arr.	
	Terrazzini	11,5 mq arr.	0,5	5,75 mq arr.	
TOTALE SUP. COMMERCIALE UNITA' P24				67,25 mq arr. a 67 mq	66 mq cat.

Scheda catastale:



Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)
 Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

Regolarità catastale: dal confronto con l'elaborato grafico rappresentativo dello stato dei luoghi prodotto dallo scrivente a seguito dell'attività di rilievo (di cui all'*allegato n. 1.1*), la planimetria catastale, acquisita telematicamente, risulta sostanzialmente conforme (*all. n. 2.5 P24*). Si segnala unicamente, per una maggior esaustività di esposizione, alcune lievi difformità nella rappresentazione dei cavedi.

Principali caratteristiche di finitura e dotazioni:

- portoncino d'ingresso blindato; presenza di una soglia di ingresso di circa 3 cm;
- pavimentazioni: soggiorno in piastrelle, camere in listelli di legno; bagno con pavimento e pareti piastrellate; battiscopa in legno naturale;
- serramenti interni in legno tamburato, sia a battente che scorrevoli;
- serramenti esterni in legno con vetrocamera e scuri in legno; portefinestre in legno con vetrocamera; soglie in pietra bocciardata;
- terrazzini piastrellati con parapetto in legno massello con montanti metallici a scomparsa;
- bagno con sanitari in ceramica smaltata e piatto doccia; areazione forzata;
- impianto acqua calda sanitaria mediante boiler elettrico installato presso il bagno, marca BOSCHETTI mod. BSE/50 da 1200kW, matr. 1303298106; impianto di riscaldamento con aerotermini ROBUR SUPERCROMO a GPL (nelle 2 camere e nel soggiorno); bagno con riscaldamento elettrico;
- predisposizione per stufa mediante canna fumaria;
- impianto elettrico con frutti e placche in pvc bianco; quadro con reostati in prossimità dell'ingresso; presenza di impianto citofonico; predisposizione antenna satellitare e terrestre.

Attestato di prestazione energetica (APE): riportato in *allegato n. 10 P24*, con scadenza 21.10.2023. Classe energetica D. **Non si dispone della ricevuta di avvenuto deposito né dell'originale del certificato, i cui oneri di reperimento/nuova redazione sono posti in capo al futuro aggiudicatario.**

Regolarità edilizia: dal confronto tra l'elaborato grafico rappresentativo dello stato dei luoghi prodotto dallo scrivente a seguito dell'attività di rilievo (scheda P24 *allegato n. 1.1*) e la documentazione acquisita presso l'archivio comunale, l'unità immobiliare di cui trattasi presenta le seguenti principali difformità:

- larghezze dei terrazzini eccedenti quelle di progetto;



Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

- lievi difformità forometriche esterne (spostamento delle portefinestre).

Di seguito si riporta sintetica documentazione fotografica descrittiva dell'alloggio P24, rinviando alla specifica scheda grafico-illustrativa in [allegato n. 1.1](#) per una più completa rappresentazione.





Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)
Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

4.13 Unità P25 - Aviano (PN), Fg. A2 part. 969 sub. 58

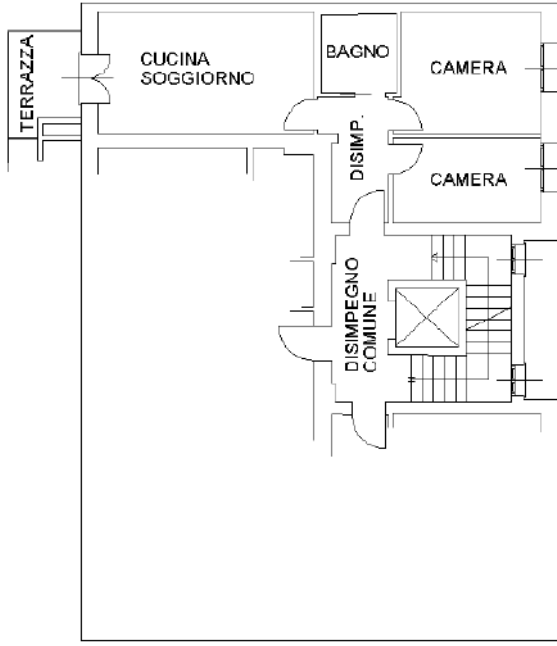
Trattasi di un alloggio ricavato al piano secondo del fabbricato condominiale denominato “IL SASSO A2C” (collocato al civico 9 di via Marinelli in Piancavallo di Aviano), contraddistinto con l’interno 9.

Distribuzione interna (h rilevata 2,42 m circa): ingresso/disimpegno, zona giorno con cucina, pranzo e soggiorno in un unico locale, bagno, n. 2 camere, terrazzino a sud.

Consistenze:

COMUNE DI AVIANO (PN) località PIANCAVALLO		SEL (sup. esterna lorda)	Coeff. di ragguaglio	Sup. comm.	Superficie catastale totale
UNITA' P25 CF fg. A/2 part. 969 sub. 58 PIANO SECONDO	Zona giorno	31 mq arr.	1,00	31 mq arr.	
	Zona notte e servizi	34 mq arr.	1,00	34 mq arr.	
	Terrazzino	5,5 mq arr.	0,5	2,75 mq arr.	
	TOTALE SUP. COMMERCIALE UNITA' P25				67,75 mq arr. a 68 mq

Scheda catastale:

 <p style="text-align: center;">PIANTA PIANO SECONDO H= 2.40</p>
Alloggio P25: fg. A/2 part. 969 sub. 58 - scheda catastale (all. n. 2.5 P25).



Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)
Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

Regolarità catastale: dal confronto con l'elaborato grafico rappresentativo dello stato dei luoghi prodotto dallo scrivente a seguito dell'attività di rilievo (di cui all'*allegato n. 1.1*), la planimetria catastale, acquisita telematicamente, risulta sostanzialmente conforme (*all. n. 2.5 P25*). Si sottolineano, per maggior esaustività di esposizione, alcune minime difformità forometriche esterne (lievi spostamenti portafinestra e finestra camera nord).

Principali caratteristiche di finitura e dotazioni:

- portoncino d'ingresso blindato; presenza di una soglia di ingresso di circa 3 cm;
- pavimentazioni in piastrelle; bagno con pavimento e pareti piastrellate; battiscopa in legno naturale;
- serramenti interni in legno tamburato, sia a battente che scorrevoli;
- serramenti esterni in legno con vetrocamera e scuri in legno; portafinestra in legno con vetrocamera;
- terrazzino piastrellato con parapetto in legno massello con montanti metallici a scomparsa;
- bagno con sanitari in ceramica smaltata e piatto doccia; areazione forzata;
- impianto acqua calda sanitaria mediante boiler elettrico installato presso il bagno, marca BOSCHETTI mod. BSE/50 da 1200kW; impianto di riscaldamento con aerotermi ROBUR SUPERCROMO a GPL (nelle 2 camere e nel soggiorno); bagno con riscaldamento elettrico;
- predisposizione per stufa mediante canna fumaria;
- impianto elettrico con frutti e placche in pvc bianco; quadro con reostati in prossimità dell'ingresso; presenza di impianto citofonico; predisposizione antenna satellitare e terrestre.

Attestato di prestazione energetica (APE): riportato in *allegato n. 10 P25*, con scadenza 21.10.2023. Classe energetica C. **Non si dispone della ricevuta di avvenuto deposito né dell'originale del certificato, i cui oneri di reperimento/nuova redazione sono posti in capo al futuro aggiudicatario.**

Regolarità edilizia: dal confronto tra l'elaborato grafico rappresentativo dello stato dei luoghi prodotto dallo scrivente a seguito dell'attività di rilievo (scheda P25 *allegato n. 1.1*) e la documentazione acquisita presso l'archivio comunale, l'unità immobiliare di cui trattasi presenta una dimensione del terrazzino eccedente quelle di progetto. Si evidenzia che la quota di 320 cm riportata nel progetto (*all. n. 6.8.1 tav. D0*) relativamente alla profondità dell'ingresso risulta incoerente con la misura grafica (3,40 m), quest'ultima corrispondente con la dimensione del locale



Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)
Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

effettivamente rilevata in loco. Presenza di lievi difformità forometriche esterne (lievi spostamenti portafinestra e finestra camera nord).

Di seguito si riporta sintetica documentazione fotografica descrittiva dell'alloggio P25, rinviano alla specifica scheda grafico-illustrativa in allegato n. 1.1 per una più completa rappresentazione.





Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)
 Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

4.14 Unità P26 - Aviano (PN), Fg. A2 part. 969 sub. 59

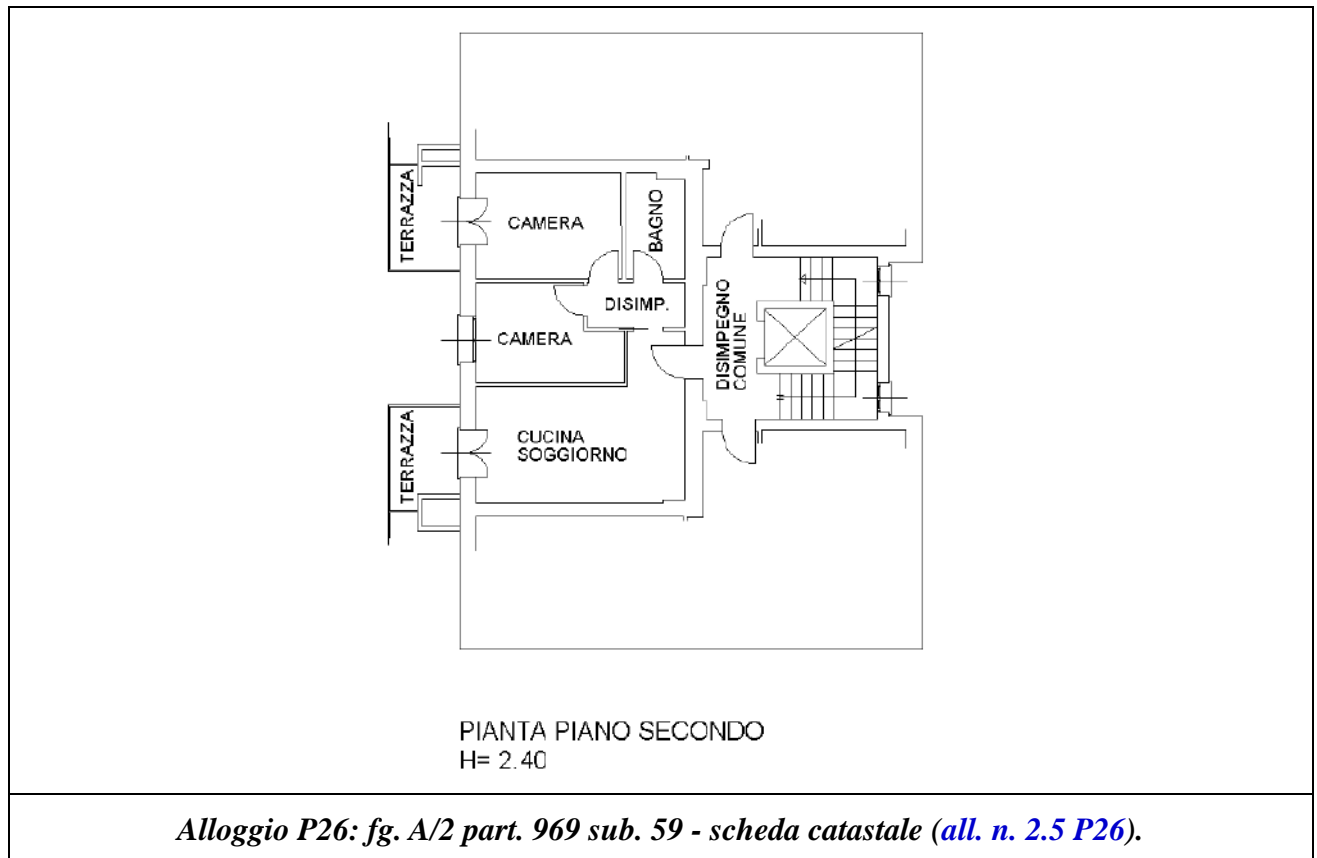
Trattasi di un alloggio ricavato al piano secondo del fabbricato condominiale denominato "IL SASSO A2C" (collocato al civico 9 di via Marinelli in Piancavallo di Aviano), contraddistinto con l'interno 8.

Distribuzione interna (h rilevata 2,43 m circa): zona giorno con cucina, pranzo e soggiorno in un unico locale, disimpegno, bagno, n. 2 camere, n. 2 terrazzini a sud.

Consistenze:

COMUNE DI AVIANO (PN) località PIANCAVALLO		SEL (sup. esterna lorda)	Coeff. di ragguaglio	Sup. comm.	Superficie catastale totale
UNITA' P26 CF fg. A/2 part. 969 sub. 59 PIANO SECONDO	Zona giorno	25 mq arr.	1,00	25 mq arr.	
	Zona notte e servizi	36 mq arr.	1,00	36 mq arr.	
	Terrazzini	11,5 mq arr.	0,5	5,75 mq arr.	
TOTALE SUP. COMMERCIALE UNITA' P26				66,75 mq arr. a 67 mq	67 mq cat.

Scheda catastale:



Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)
Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

Regolarità catastale: dal confronto con l'elaborato grafico rappresentativo dello stato dei luoghi prodotto dallo scrivente a seguito dell'attività di rilievo (di cui all'*allegato n. 1.1*), la planimetria catastale, acquisita telematicamente, risulta sostanzialmente conforme (*all. n. 2.5 P26*).

Principali caratteristiche di finitura e dotazioni:

- portoncino d'ingresso blindato; presenza di una soglia di ingresso di circa 3 cm;
- pavimentazioni in piastrelle; bagno con pavimento e pareti piastrellate; battiscopa in legno naturale;
- serramenti interni in legno tamburato, sia a battente che scorrevoli;
- serramenti esterni in legno con vetrocamera e scuri in legno; portefinestre in legno con vetrocamera; soglie in pietra bocciardata;
- terrazzini piastrellati con parapetto in legno massello con montanti metallici a scomparsa;
- bagno con sanitari in ceramica smaltata e piatto doccia; areazione forzata;
- impianto acqua calda sanitaria mediante boiler elettrico installato presso il bagno, marca BOSCHETTI mod. BSE/50 da 1200kW, matr. 1208288002; impianto di riscaldamento con aerotermini ROBUR SUPERCROMO a GPL (nelle 2 camere e nel soggiorno); bagno con riscaldamento elettrico;
- predisposizione per stufa mediante canna fumaria;
- impianto elettrico con frutti e placche in pvc bianco; quadro con reostati in prossimità dell'ingresso; presenza di impianto citofonico; predisposizione antenna satellitare e terrestre.

Attestato di prestazione energetica (APE): riportato in *allegato n. 10 P26*, con scadenza 21.10.2023. Classe energetica C. **Non si dispone della ricevuta di avvenuto deposito né dell'originale del certificato, i cui oneri di reperimento/nuova redazione sono posti in capo al futuro aggiudicatario.**

Regolarità edilizia: dal confronto tra l'elaborato grafico rappresentativo dello stato dei luoghi prodotto dallo scrivente a seguito dell'attività di rilievo (scheda P26 *allegato n. 1.1*) e la documentazione acquisita presso l'archivio comunale, l'unità immobiliare di cui trattasi presenta le seguenti principali difformità:

- larghezze dei terrazzini eccedenti quelle di progetto;
- lievi difformità forometriche esterne (spostamento delle portefinestre).

Di seguito si riporta sintetica documentazione fotografica descrittiva dell'alloggio P26, rinviano



Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

alla specifica scheda grafico-illustrativa in allegato n. 1.1 per una più completa rappresentazione.





Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)
Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

4.15 Unità P27 - Aviano (PN), Fg. A2 part. 969 sub. 50

Trattasi di un duplex ricavato ai piani terzo e mansardato del fabbricato condominiale denominato "IL SASSO A2C" (collocato al civico 9 di via Marinelli in Piancavallo di Aviano), contraddistinto con l'interno 12.

Distribuzione interna:

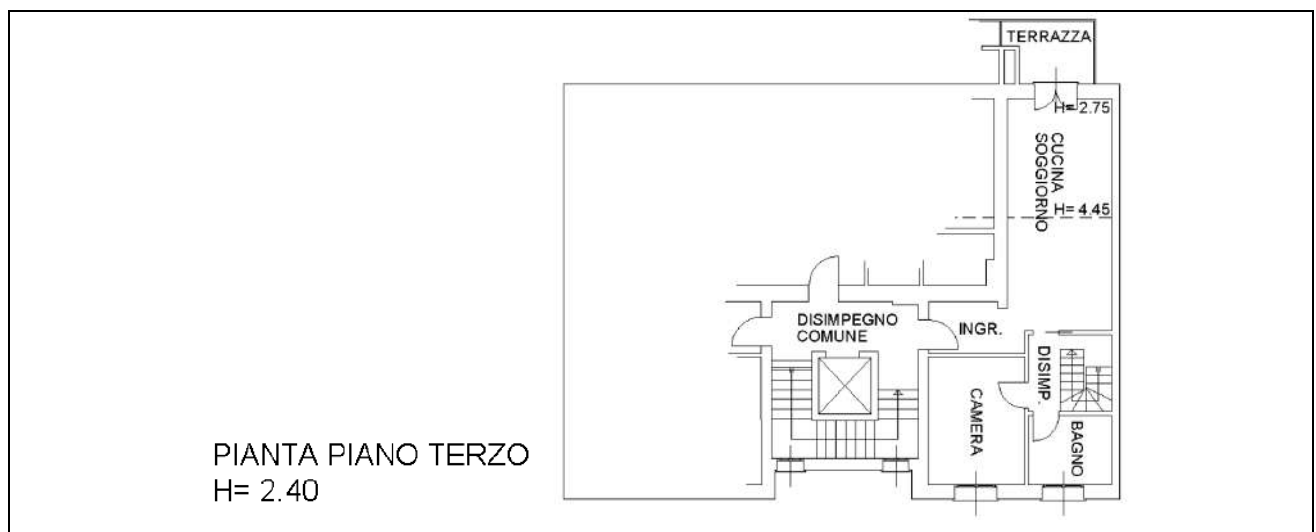
- **piano terzo (h rilevata 2,42 m circa, ad eccezione della porzione a doppia altezza del soggiorno):** ingresso, zona giorno con cucina, pranzo e soggiorno in un unico locale, disimpegno, bagno, camera, terrazzo a sud, vano scale interne;
- **piano quarto sottotetto (h rilevata max 2,42 m sottocolmo, h min 0,96 sottotrave):** camera da letto in affaccio sul soggiorno sottostante, servizi igienici.

Consistenze:

COMUNE DI AVIANO (PN) località PIANCAVALLO		SEL (sup. esterna lorda)	Coeff. di ragguaglio	Sup. comm.	Superficie catastale totale
UNITA' P27 CF fg. A/2 part. 969 sub. 50 PIANO TERZO E QUARTO	Zona giorno	35 mq arr.	1,00	35 mq arr.	
	Zona notte e servizi	60,5 mq arr.	1,00	60,5 mq arr.	
	Terrazzino	5,5 mq arr.	0,5	2,75 mq arr.	
TOTALE SUP. COMMERCIALE UNITA' P27				98,25 mq arr. a 98 mq	90 mq cat.

La differenza tra superficie rilevata e superficie catastale è riconducibile all'esistenza di porzioni di alloggio sottotetto con altezze utili minime, non conteggiate in visura.

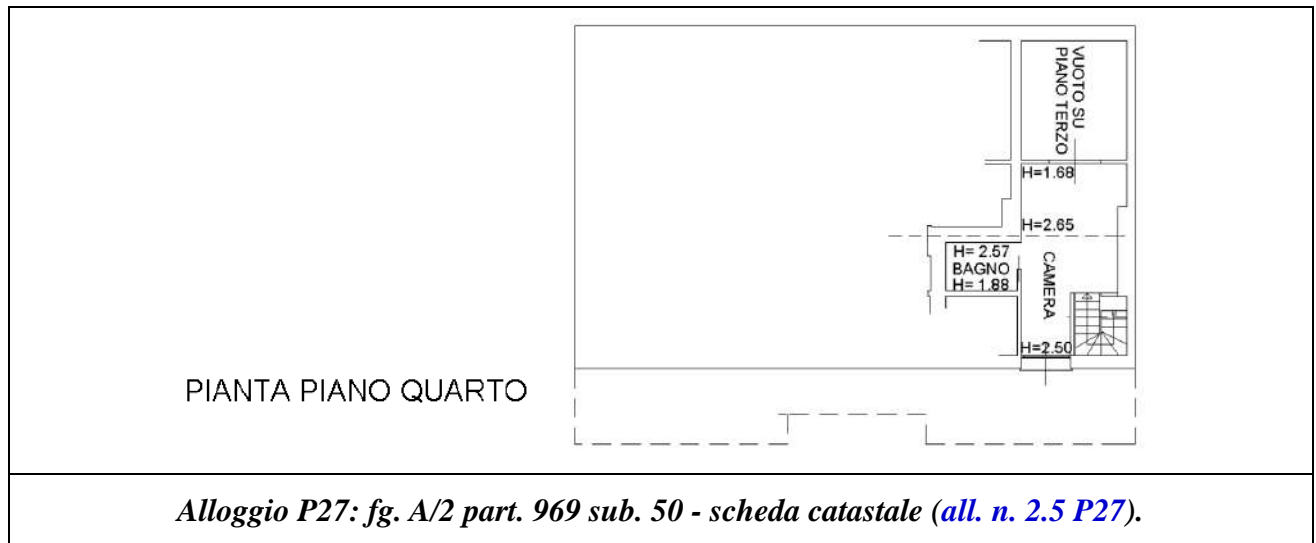
Scheda catastale:



Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it



Regolarità catastale: dal confronto tra l'elaborato grafico rappresentativo dello stato dei luoghi prodotto dallo scrivente a seguito dell'attività di rilievo (di cui all'*allegato n. 1.1*) e la planimetria catastale dell'unità, acquisita telematicamente (*all. n. 2.5 P27*), si evidenzia come la porzione di bagno al piano sottotetto avente altezza utile minima di 96 cm non risulti fisicamente delimitata come, al contrario, parrebbe dalla planimetria catastale.

Principali caratteristiche di finitura e dotazioni:

- copertura in legno a vista;
- portoncino d'ingresso blindato DIBI PORTE BLINDATE S.r.l.;
- presenza di una soglia di ingresso di circa 3 cm;
- pavimentazioni:
 - zona giorno con pavimentazione a piastre di gres;
 - camere con parquet in listelli di legno;
 - bagni con pavimento e pareti piastrellate;
 - battiscopa in legno naturale;
- serramenti interni in legno tamburato, sia a battente che scorrevoli;
- serramenti esterni in legno con vetrocamera e scuri in legno; portafinestra della zona giorno in legno con vetrocamera; soglie in pietra bocciardata;
- terrazzino piastrellato con parapetto in legno massello;
- scala interna metallica con pedate e corrimano in legno;
- bagni con sanitari in ceramica smaltata e piatto doccia; bagno al p.4 con areazione forzata;
- impianto acqua calda sanitaria mediante boiler elettrico installato presso il bagno, marca



Dott. Paolo Berti**Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.****Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391**

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

BOSCHETTI mod. BSE/50 da 1200kW, matr. 1208288000; impianto di riscaldamento con aerotermi ROBUR SUPERCROMO a GPL (camera p. 3, soggiorno, camera soppalcata, bagno al p. 3); bagno al p. 4 con **predisposizione** per riscaldamento elettrico;

- predisposizione per stufa mediante canna fumaria;
- impianto elettrico con frutti e placche in pvc bianco; quadro con reostati in prossimità dell'ingresso; presenza di impianto citofonico.

Attestato di prestazione energetica: riportato in *allegato n. 10 P27*, con scadenza 21.10.2023. Classe energetica D. **Non si dispone della ricevuta di avvenuto deposito né dell'originale del certificato, i cui oneri di reperimento/nuova redazione sono posti in capo al futuro aggiudicatario.**

Regolarità edilizia: dal confronto tra l'elaborato grafico rappresentativo dello stato dei luoghi prodotto dallo scrivente a seguito dell'attività di rilievo (scheda P27 *allegato n. 1.1*) e la documentazione acquisita presso l'archivio comunale, l'unità immobiliare di cui trattasi presenta le seguenti principali difformità:

- la porzione di bagno al piano sottotetto avente altezza utile minima non risulta fisicamente delimitata come progettualmente previsto. **Dovrà essere ripristinato il layout assentito mediante realizzazione di tamponamento avente caratteristiche di fissità (es. doppia lastra di cartongesso), a totale cura e spese dell'aggiudicatario;**
- errata rappresentazione della scala interna;
- minima traslazione verso l'esterno dell'abbaino al piano 4°;
- dimensioni del terrazzino eccedenti quelle di progetto;
- difformità forometriche; minime difformità interne.

Di seguito si riporta sintetica documentazione fotografica descrittiva dell'alloggio P27, rinviando alla specifica scheda grafico-illustrativa in allegato n. 1.1 per una più completa rappresentazione.



Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

4.16 Unità P28 - Aviano (PN), Fg. A2 part. 969 sub. 51

Trattasi di un duplex ricavato ai piani terzo e mansardato del fabbricato condominiale denominato "IL SASSO A2C" (collocato al civico 9 di via Marinelli in Piancavallo di Aviano), contraddistinto con l'interno 11.

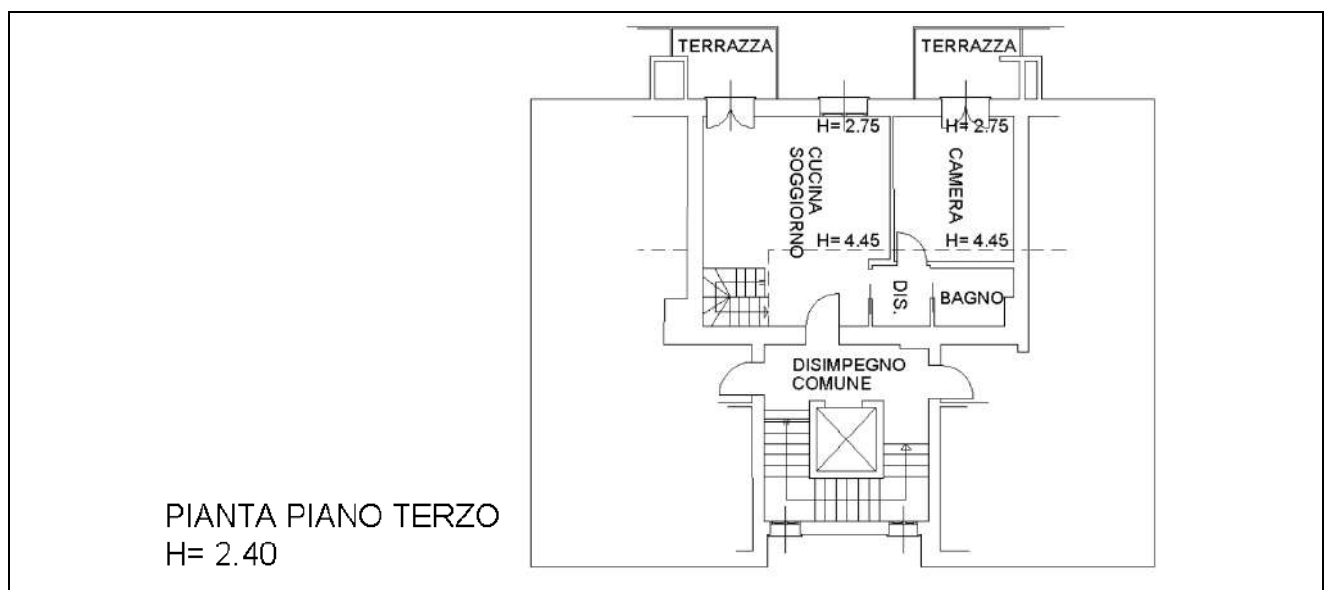
Distribuzione interna:

- **piano terzo (h rilevata 2,42 m circa, ad eccezione della porzione a doppia altezza del soggiorno e della camera):** zona giorno con cucina, pranzo e soggiorno in un unico locale con scale a giorno, disimpegno, bagno, camera, n. 2 terrazzi a sud;
- **piano quarto sottotetto (h rilevata max 2,41 m sottocolmo, h min 1,70 sottotrave):** camera da letto in affaccio sul soggiorno sottostante, servizi igienici, n. 2 abbaini.

Consistenze:

COMUNE DI AVIANO (PN) località PIANCAVALLO		SEL (sup. esterna lorda)	Coeff. di ragguaglio	Sup. comm.	Superficie catastale totale
UNITA' P28 CF fg. A/2 part. 969 sub. 51 PIANO TERZO E QUARTO	Zona giorno	34,5 mq arr.	1,00	34,5 mq arr.	
	Zona notte e servizi	48 mq arr.	1,00	48 mq arr.	
	Terrazzino	18,5 mq arr.	0,5	9,25 mq arr.	
TOTALE SUP. COMMERCIALE UNITA' P28				91,75 mq arr. a 92 mq	89 mq cat.

Scheda catastale:



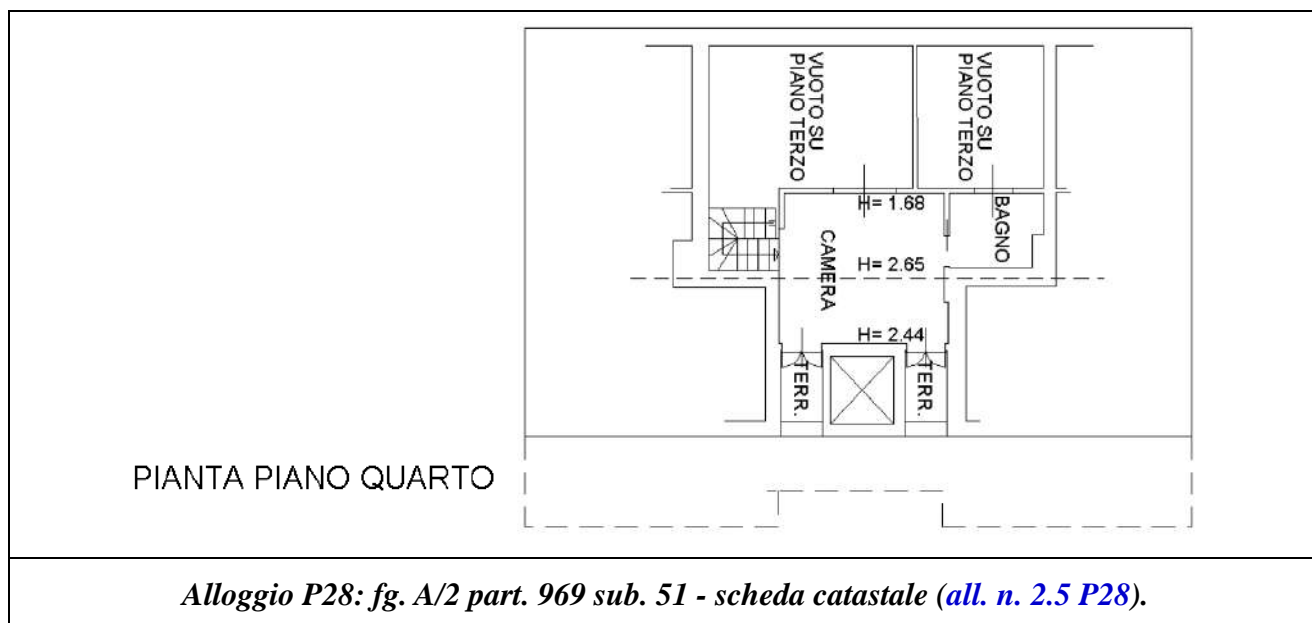
Dott. Paolo Berti

Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.

Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it



Regolarità catastale: dal confronto con l'elaborato grafico rappresentativo dello stato dei luoghi prodotto dallo scrivente a seguito dell'attività di rilievo (di cui all'*allegato n. 1.1*), la planimetria catastale, acquisita telematicamente, risulta sostanzialmente conforme (*all. n. 2.5 P28*). Si segnala unicamente, per una maggior esaustività di esposizione, la presenza di alcune minime difformità forometriche interne (traslazione porta wc p.4).

Principali caratteristiche di finitura e dotazioni:

- copertura in legno a vista;
- portoncino d'ingresso blindato; presenza di una soglia di ingresso di circa 3 cm;
- pavimentazioni:
 - zona giorno con pavimentazione a piastre di gres;
 - camere con parquet in listelli di legno;
 - bagni con pavimento e pareti piastrellate;
 - battiscopa in legno naturale;
- serramenti interni in legno tamburato, sia a battente che scorrevoli; serramenti esterni in legno con vetrocamera e scuri in legno; portefinestre in legno con vetrocamera e scuri; soglie in pietra bocciardata;
- terrazzini ed abbaini piastrellati: parapetti in legno massello a sud; abbaini con rivestimento in legno;
- scala interna metallica con pedate e corrimano in legno;
- bagni con sanitari in ceramica smaltata e piatto doccia; bagni con areazione forzata;



Dott. Paolo Berti

Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.

Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

- impianto acqua calda sanitaria mediante boiler elettrico installato presso il bagno al p. 3, marca BOSCHETTI mod. BSE/50; impianto di riscaldamento con aerotermini ROBUR a GPL (camera p. 3, soggiorno, camera soppalcata); bagni con stufetta elettrica;
- predisposizione per stufa mediante canna fumaria; impianto elettrico con frutti e placche in pvc bianco; quadro con reostati in prossimità dell'ingresso; presenza di impianto citofonico.

Attestato di prestazione energetica: riportato in *allegato n. 10 P28*, con scadenza 21.10.2023.

Classe energetica D. **Non si dispone della ricevuta di avvenuto deposito né dell'originale del certificato, i cui oneri di reperimento/nuova redazione sono posti in capo al futuro aggiudicatario.**

Regolarità edilizia: dal confronto tra l'elaborato grafico rappresentativo dello stato dei luoghi (scheda P28 *allegato n. 1.1*) e la documentazione acquisita presso l'archivio comunale, l'unità immobiliare di cui trattasi presenta le seguenti principali difformità:

- minime difformità in termini di altezze utili interne. Al piano terzo: h min interna (in prossimità portefinestre) 2,76-2,82 m sottotrave, a fronte di 2,40 m indicati sull'esterno della facciata e 2,60 determinabili graficamente all'interno. Al piano mansardato, l'altezza sottotrave in corrispondenza degli abbaini (2,44 cm) risulta inferiore a quella di progetto (2,55 m, come da modifica puntuale del 23.04.2012);
- minima differenza nella rappresentazione della scala interna;
- minima difformità nella rappresentazione degli abbaini al piano 4° (spessore parapetto maggiore, con conseguente riduzione della superficie di pavimento); dimensioni dei terrazzini eccedenti quelle di progetto; mancato ricavo del cavedio nel terrazzino a nord;
- difformità forometriche; minime difformità interne.

Di seguito si riporta sintetica documentazione fotografica descrittiva dell'alloggio P28, rinviando alla specifica scheda grafico-illustrativa in allegato n. 1.1 per una più completa rappresentazione.



Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

4.17 Unità P29 - Aviano (PN), Fg. A2 part. 969 sub. 52

Trattasi di un duplex ricavato ai piani terzo e mansardato del fabbricato condominiale denominato "IL SASSO A2C" (collocato al civico 9 di via Marinelli in Piancavallo di Aviano), contraddistinto con l'interno 10.

Distribuzione interna:

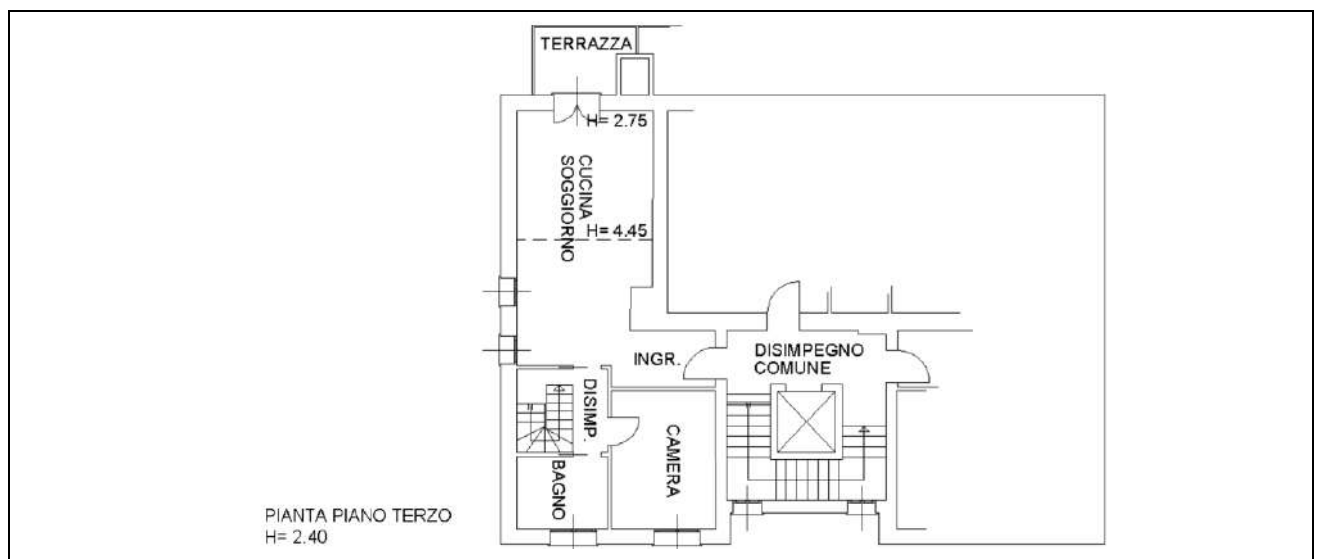
- **piano terzo (h rilevata 2,42 m circa, ad eccezione della porzione a doppia altezza del soggiorno):** ingresso, zona giorno con cucina, pranzo e soggiorno in un unico locale, disimpegno, bagno, camera, terrazzo a sud, vano scale interne;
- **piano quarto sottotetto (h rilevata max 2,44 m sottocolmo, h min 0,94 sottotrave):** camera da letto in affaccio sul soggiorno sottostante, servizi igienici.

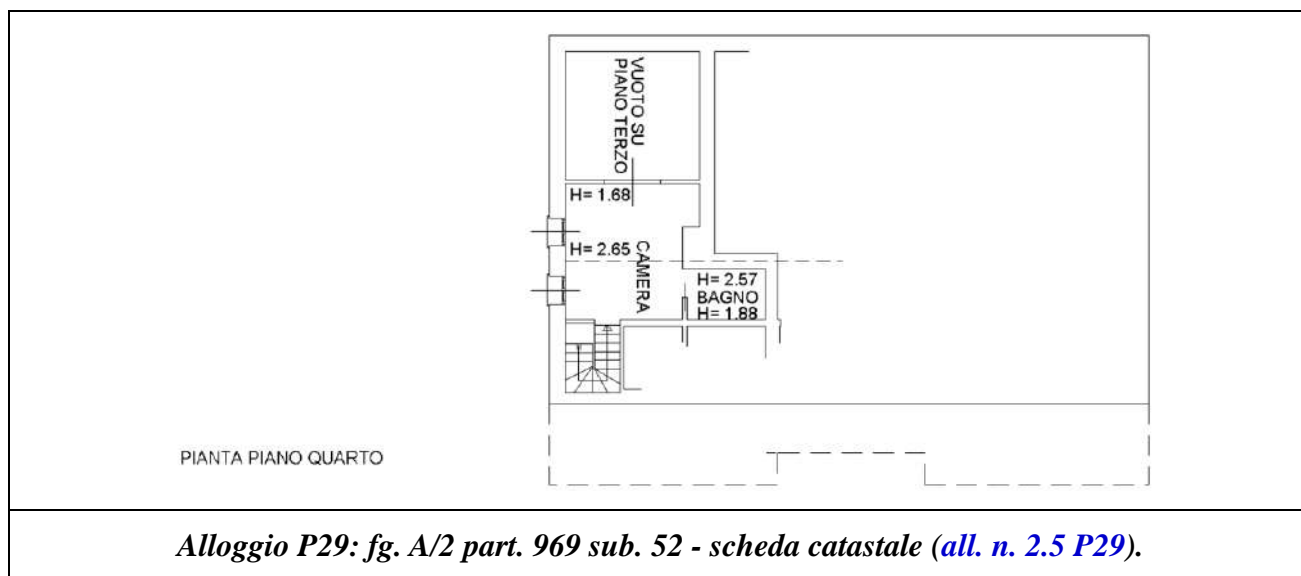
Consistenze:

COMUNE DI AVIANO (PN) località PIANCAVALLO		SEL (sup. esterna lorda)	Coeff. di ragguaglio	Sup. comm.	Superficie catastale totale
UNITA' P29 CF fg. A/2 part. 969 sub. 52 PIANO TERZO E QUARTO	Zona giorno	40 mq arr.	1,00	40 mq arr.	
	Zona notte e servizi	61,5 mq arr.	1,00	61,5 mq arr.	
	Terrazzino	5,5 mq arr.	0,5	2,75 mq arr.	
TOTALE SUP. COMMERCIALE UNITA' P29				104,25 mq arr. a 104 mq	99 mq cat.

La differenza tra superficie rilevata e superficie catastale è riconducibile all'esistenza di porzioni di alloggio sottotetto con altezze utili minime, non conteggiate in visura.

Scheda catastale:



Dott. Paolo Berti**Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.****Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391***Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)**Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it*

Regolarità catastale: dal confronto tra l'elaborato grafico rappresentativo dello stato dei luoghi prodotto dallo scrivente a seguito dell'attività di rilievo (di cui all'*allegato n. 1.1*) e la planimetria catastale dell'unità, acquisita telematicamente (*all. n. 2.5 P29*), si rileva che le porzioni di alloggio al piano sottotetto aventi altezze utili minime non risultano fisicamente delimitate come, al contrario, parrebbe dalla planimetria catastale.

Principali caratteristiche di finitura e dotazioni:

- copertura in legno a vista;
- portoncino d'ingresso blindato DIBI PORTE BLINDATE S.r.l.;
- presenza di una soglia di ingresso di circa 3 cm;
- pavimentazioni:
 - zona giorno con pavimentazione a piastre di gres;
 - camere con parquet in listelli di legno;
 - bagni con pavimento e pareti piastrellate;
 - battiscopa in legno naturale;
- serramenti interni in legno tamburato, sia a battente che scorrevoli;
- serramenti esterni in legno con vetrocamera e scuri in legno; portafinestra della zona giorno in legno con vetrocamera; soglie in pietra bocciardata;
- terrazzino piastrellato con parapetto in legno massello;
- scala interna metallica con pedate e corrimano in legno;
- bagni con sanitari in ceramica smaltata e piatto doccia; bagno al p.4 con areazione forzata;
- impianto acqua calda sanitaria mediante boiler elettrico installato presso il bagno, marca



Dott. Paolo Berti**Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.****Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391**

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

BOSCHETTI mod. BSE/50 da 1200kW, matr. 1208287996; impianto di riscaldamento con aerotermini ROBUR SUPERCROMO a GPL (camera p. 3, soggiorno, camera soppalcata, sola **predisposizione** nel bagno al p. 3); bagno al p. 4 con **predisposizione** riscaldamento elettrico;

- predisposizione per stufa mediante canna fumaria;
- impianto elettrico con frutti e placche in pvc bianco; quadro con reostati in prossimità dell'ingresso; presenza di impianto citofonico.

Attestato di prestazione energetica: riportato in *allegato n. 10 P29*, con scadenza 21.10.2023. Classe energetica D. **Non si dispone della ricevuta di avvenuto deposito né dell'originale del certificato, i cui oneri di reperimento/nuova redazione sono posti in capo al futuro aggiudicatario.**

Regolarità edilizia: dal confronto tra l'elaborato grafico rappresentativo dello stato dei luoghi prodotti dallo scrivente a seguito dell'attività di rilievo (scheda P29 *allegato n. 1.1*) e la documentazione acquisita presso l'archivio comunale, l'unità immobiliare di cui trattasi presenta le seguenti principali difformità:

- le porzioni di alloggio al piano sottotetto aventi altezze utili minime non risultano fisicamente delimitate come progettualmente previsto. **Dovrà essere ripristinato il layout assentito mediante realizzazione di tamponamenti aventi caratteristiche di fissità (es. doppia lastra di cartongesso), a totale cura e spese dell'aggiudicatario;**
- errata rappresentazione della scala interna;
- dimensioni del terrazzino eccedenti quelle di progetto;
- difformità forometriche interne ed esterne;
- minime difformità interne.

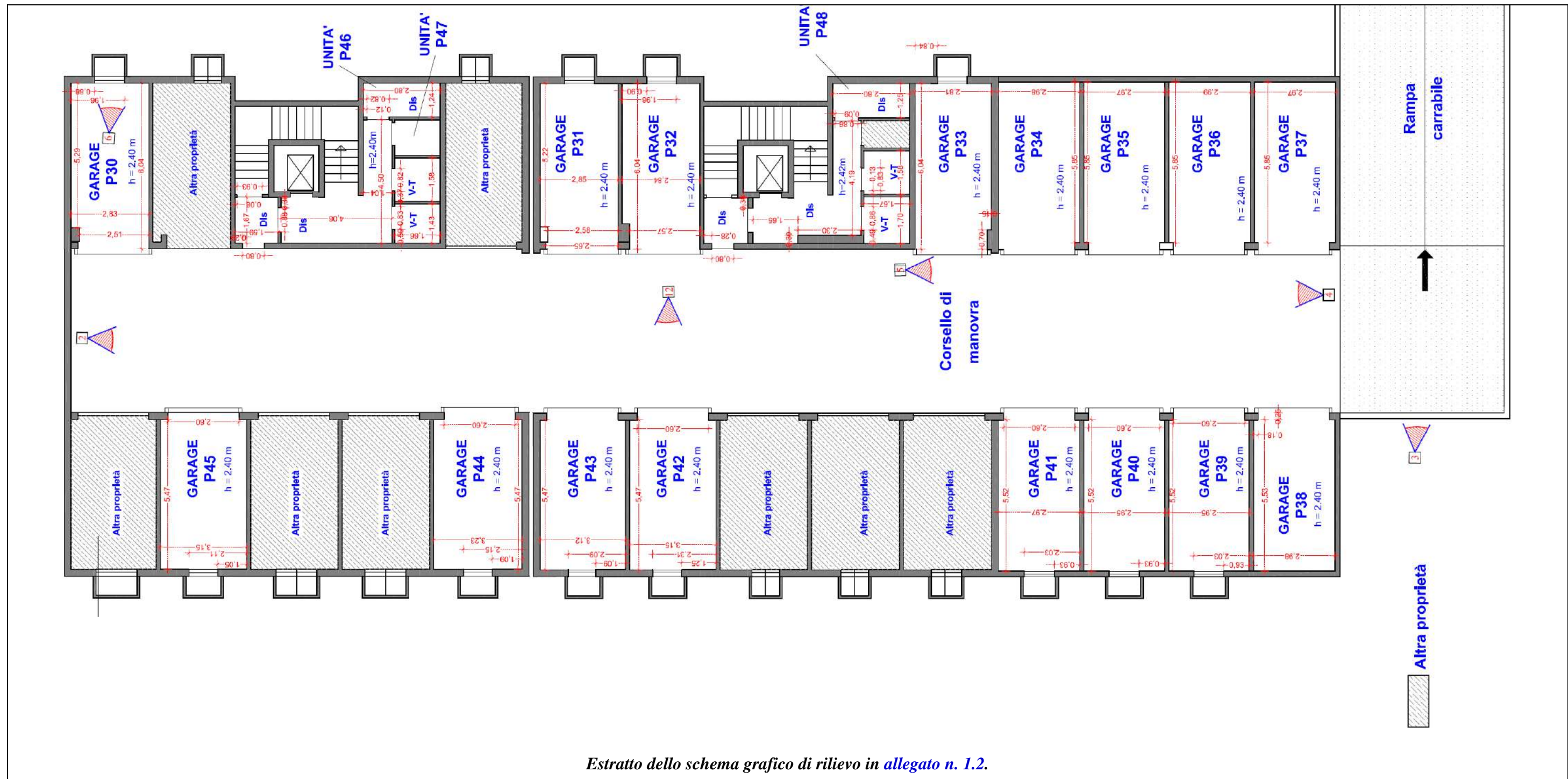
Di seguito si riporta sintetica documentazione fotografica descrittiva dell'alloggio P29, rinviando alla specifica scheda grafico-illustrativa in allegato n. 1.1 per una più completa rappresentazione.



4.18 Unità da P30 a P45 - Garages dei fabbricati IL SASSO A2B e A2C

Trattasi complessivamente di n. 16 autorimesse collocate nel piano scantinato comune dei fabbricati IL SASSO A2B ed A2C.

Le unità sono dotate di basculante metallico manuale. Internamente, presentano impianto elettrico con canalizzazioni esterne in pvc, pavimento al grezzo, pareti in cls a vista.



Si evidenzia la presenza di materiale residuale il cui onere di smaltimento è posto integralmente in capo al futuro aggiudicatario.

Sono presenti minime difformità edilizie e catastali in ordine alla rappresentazione dei cavedi interni ad alcune unità.

Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)
Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

4.19 Unità da P46 a P48 - Ripostigli dei fabbricati IL SASSO A2B e A2C

Con riferimento alla medesima planimetria di cui alla pagina precedente, si evidenzia altresì la presenza di ulteriori n. 3 unità oggetto di valutazione.

Trattasi di tre ripostigli di ridotte dimensioni collocati a lato dei vani scale centrali dei due fabbricati IL SASSO A2B e A2C.

I locali sono dotati di porta in pannello sandwich con rivestimento in alluminio smaltato. Internamente si presentano al grezzo e dotati di impianto elettrico con canalizzazioni esterne in pvc.

Si evidenzia la presenza di alcune significative servitù di carattere condominiale (condotte di scarico, ecc.), nonché la presenza di materiale residuale il cui onere di smaltimento è posto integralmente in capo al futuro aggiudicatario.

Segue documentazione fotografica esemplificativa.





Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

4.20 Riepilogo consistenze immobiliari

Di seguito si riportano le consistenze immobiliari desunte dall'attività di rilievo metrico condotta in loco (*allegati n. 1.1*):

COMUNE DI AVIANO (PN) località PIANCAVALLO		SEL (sup. esterna lorda)	Coeff. di ragguaglio	Sup. comm.	Superficie catastale totale
UNITA' P11 CF fg. A/2 part. 920 sub. 12 PIANI TERZO E QUARTO	Zona giorno	31 mq arr.	1,00	31 mq arr.	
	Zona notte	79,5 mq arr.	1,00	79,5 mq arr.	
	Terrazzino	5,5 mq arr.	0,50	2,725 mq arr.	
	TOTALE SUP. COMMERCIALE UNITA' P11			113,225 mq arr. a 113 mq	108 mq cat.
UNITA' P14 CF fg. A/2 part. 969 sub. 2 PIANO TERRA	Zona giorno	25,5 mq arr.	1,00	25,5 mq arr.	
	Zona notte	36 mq arr.	1,00	36 mq arr.	
	Tettoia esterna	6 mq arr.	0,50	3 mq arr.	
	Terrazzo scoperto	50 mq arr.	0,25	12,5 mq arr.	
TOTALE SUP. COMMERCIALE UNITA' P14			77 mq	73 mq cat.	
UNITA' P15 CF fg. A/2 part. 969 sub. 3 PIANO TERRA	Zona giorno	30,5 mq arr.	1,00	30,5 mq arr.	
	Zona notte e servizi	32,5 mq arr.	1,00	32,5 mq arr.	
	Terrazzo scoperto	21 mq arr.	0,25	5,25 mq arr.	
TOTALE SUP. COMMERCIALE UNITA' P15			68,25 mq arr. a 68 mq	67 mq cat.	
UNITA' P16 CF fg. A/2 part. 969 sub. 4 PIANO PRIMO	Zona giorno	30,5 mq arr.	1,00	30,5 mq arr.	
	Zona notte e servizi	33 mq arr.	1,00	33 mq arr.	
	Terrazzino	5,50 mq arr.	0,5	2,75 mq arr.	
TOTALE SUP. COMMERCIALE UNITA' P16			66,25 mq arr. a 66 mq	65 mq cat.	
UNITA' P17 CF fg. A/2 part. 969 sub. 6 PIANO PRIMO	Zona giorno	30 mq arr.	1,00	30 mq arr.	
	Zona notte e servizi	32,5 mq arr.	1,00	32,5 mq arr.	
	Terrazzino	5,5 mq arr.	0,5	2,75 mq arr.	
TOTALE SUP. COMMERCIALE UNITA' P17			65,25 mq arr. a 65 mq	64 mq cat.	
UNITA' P18 CF fg. A/2 part. 969 sub. 7 PIANO SECONDO	Zona giorno	31 mq arr.	1,00	31 mq arr.	
	Zona notte e servizi	33 mq arr.	1,00	33 mq arr.	
	Terrazzino	5,50 mq arr.	0,5	2,75 mq arr.	
TOTALE SUP. COMMERCIALE UNITA' P18			66,75 mq arr. a 67 mq	64 mq cat.	
UNITA' P19 CF fg. A/2 part. 969 sub. 8 PIANO SECONDO	Zona giorno	25,5 mq arr.	1,00	25,5 mq arr.	
	Zona notte e servizi	36,5 mq arr.	1,00	36,5 mq arr.	
	Terrazzini	11,5 mq arr.	0,5	5,75 mq arr.	
TOTALE SUP. COMMERCIALE UNITA' P19			67,75 mq arr. a 68 mq	65 mq cat.	



Dott. Paolo Berti

Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.

Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

COMUNE DI AVIANO (PN) località PIANCAVALLO		SEL (sup. esterna lorda)	Coeff. di ragguaglio	Sup. comm.	Superficie catastale totale
UNITA' P20 CF fg. A/2 part. 969 sub. 9 PIANO SECONDO	Zona giorno	30 mq arr.	1,00	30 mq arr.	
	Zona notte e servizi	32,5 mq arr.	1,00	32,5 mq arr.	
	Terrazzino	5,5 mq arr.	0,5	2,75 mq arr.	
	TOTALE SUP. COMMERCIALE UNITA' P20			65,25 mq arr. a 65 mq	64 mq cat.
UNITA' P21 CF fg. A/2 part. 969 sub. 54 PIANO TERRA	Zona giorno	29 mq arr.	1,00	29 mq arr.	
	Zona notte e servizi	22,5 mq arr.	1,00	22,5 mq arr.	
	Terrazzo scoperto	21 mq arr.	0,25	5,25 mq arr.	
	TOTALE SUP. COMMERCIALE UNITA' P21			56,75 mq arr. a 57 mq	55 mq cat.
UNITA' P22 CF fg. A/2 part. 969 sub. 55 PIANO TERRA	Zona giorno	25,5 mq arr.	1,00	25,5 mq arr.	
	Zona notte	36 mq arr.	1,00	36 mq arr.	
	Tettoia esterna	6 mq arr.	0,50	3 mq arr.	
	Terrazzo scoperto	50 mq arr.	0,25	12,5 mq arr.	
TOTALE SUP. COMMERCIALE UNITA' P22			77 mq	75 mq cat.	
UNITA' P23 CF fg. A/2 part. 969 sub. 56 PIANO PRIMO	Zona giorno	31 mq arr.	1,00	31 mq arr.	
	Zona notte e servizi	34 mq arr.	1,00	34 mq arr.	
	Terrazzino	5,5 mq arr.	0,5	2,75 mq arr.	
	TOTALE SUP. COMMERCIALE UNITA' P23			67,75 mq arr. a 68 mq	66 mq cat.
UNITA' P24 CF fg. A/2 part. 969 sub. 57 PIANO PRIMO	Zona giorno	25,5 mq arr.	1,00	25,5 mq arr.	
	Zona notte e servizi	36 mq arr.	1,00	36 mq arr.	
	Terrazzini	11,5 mq arr.	0,5	5,75 mq arr.	
	TOTALE SUP. COMMERCIALE UNITA' P24			67,25 mq arr. a 67 mq	66 mq cat.
UNITA' P25 CF fg. A/2 part. 969 sub. 58 PIANO SECONDO	Zona giorno	31 mq arr.	1,00	31 mq arr.	
	Zona notte e servizi	34 mq arr.	1,00	34 mq arr.	
	Terrazzino	5,5 mq arr.	0,5	2,75 mq arr.	
	TOTALE SUP. COMMERCIALE UNITA' P25			67,75 mq arr. a 68 mq	66 mq cat.
UNITA' P26 CF fg. A/2 part. 969 sub. 59 PIANO SECONDO	Zona giorno	25 mq arr.	1,00	25 mq arr.	
	Zona notte e servizi	36 mq arr.	1,00	36 mq arr.	
	Terrazzini	11,5 mq arr.	0,5	5,75 mq arr.	
	TOTALE SUP. COMMERCIALE UNITA' P26			66,75 mq arr. a 67 mq	67 mq cat.



Dott. Paolo Berti

Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.

Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

COMUNE DI AVIANO (PN) località PIANCAVALLO		SEL (sup. esterna lorda)	Coeff. di ragguaglio	Sup. comm.	Superficie catastale totale
UNITA' P27 CF fg. A/2 part. 969 sub. 50 PIANO TERZO E QUARTO	Zona giorno	35 mq arr.	1,00	35 mq arr.	
	Zona notte e servizi	60,5 mq arr.	1,00	60,5 mq arr.	
	Terrazzino	5,5 mq arr.	0,5	2,75 mq arr.	
TOTALE SUP. COMMERCIALE UNITA' P27				98,25 mq arr. a 98 mq	90 mq cat.
UNITA' P28 CF fg. A/2 part. 969 sub. 51 PIANO TERZO E QUARTO	Zona giorno	34,5 mq arr.	1,00	34,5 mq arr.	
	Zona notte e servizi	48 mq arr.	1,00	48 mq arr.	
	Terrazzino	18,5 mq arr.	0,5	9,25 mq arr.	
TOTALE SUP. COMMERCIALE UNITA' P28				91,75 mq arr. a 92 mq	89 mq cat.
UNITA' P29 CF fg. A/2 part. 969 sub. 52 PIANO TERZO E QUARTO	Zona giorno	40 mq arr.	1,00	40 mq arr.	
	Zona notte e servizi	61,5 mq arr.	1,00	61,5 mq arr.	
	Terrazzino	5,5 mq arr.	0,5	2,75 mq arr.	
TOTALE SUP. COMMERCIALE UNITA' P29				104,25 mq arr. a 104 mq	99 mq cat.

Si rileva una sostanziale corrispondenza tra le superfici rilevate e quelle catastalmente censite.

La valutazione delle autorimesse avverrà a corpo.



Dott. Paolo Berti

Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.

Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

5.0 VALUTAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Per la valutazione delle unità ricavate nell'ambito dei fabbricati condominiali "IL SASSO A2A, A2B ed A2C" di via Marinelli nn. 9-11-13 in Piancavallo di Aviano, lo scrivente ha condotto **un'analisi del mercato locale**, ricercando atti di compravendita stipulati negli ultimi 24 mesi per alloggi a destinazione turistica collocati nelle immediate vicinanza di quelli caduti in Fallimento (=subject).

La ricerca di mercato si è articolata nelle seguenti fasi:

A. delimitazione dell'ambito di ricerca all'interno della località turistica di Piancavallo in Comune di Aviano (PN).

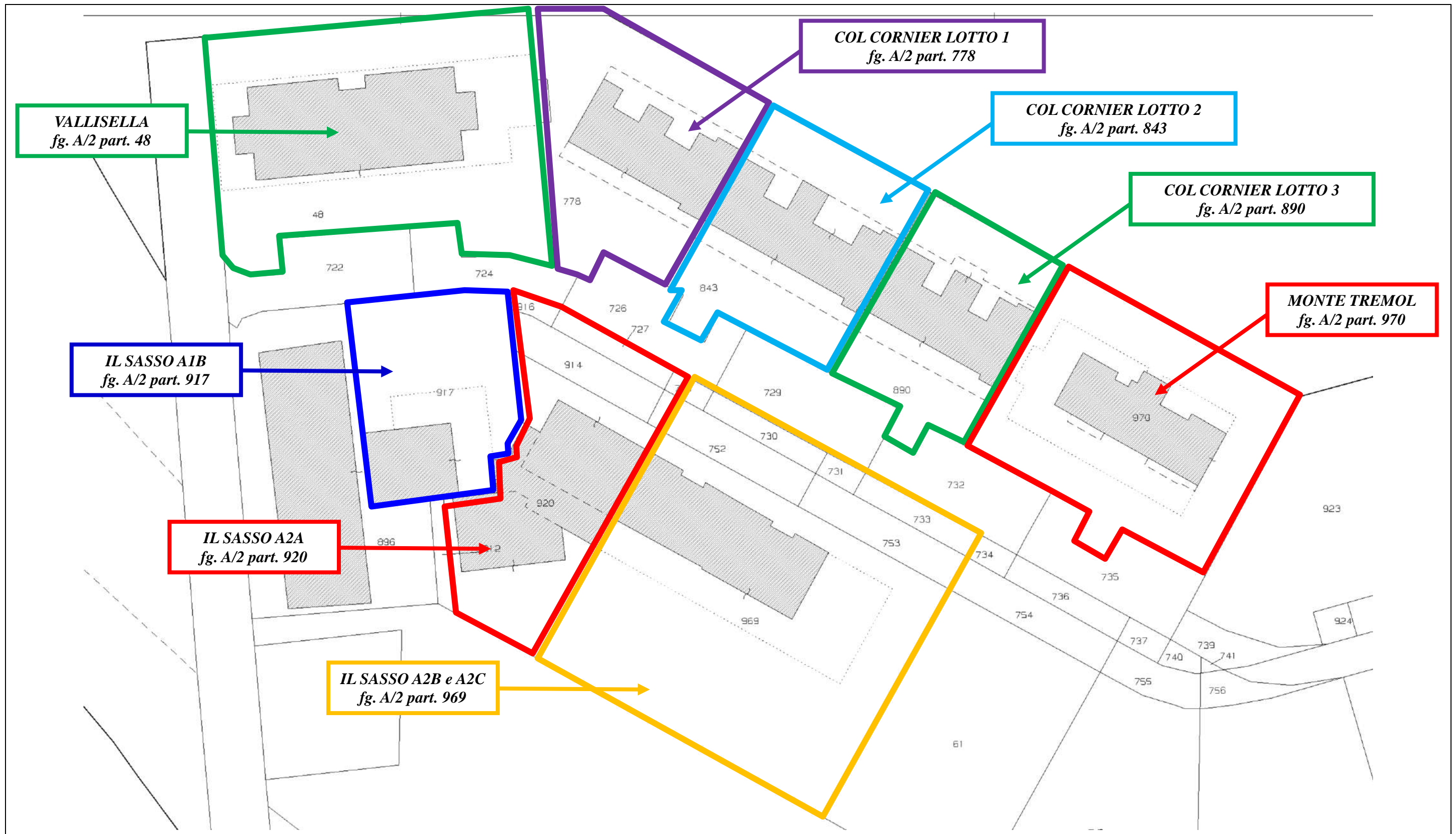
Per l'acquisizione di atti di compravendita comparabili **ai subject** in termini di localizzazione rispetto ai principali servizi, la ricerca è stata concentrata sui soli comparti A e B del piano particolareggiato "Buse di Villotta", ove sono stati ricavati dagli anni '90 ad oggi i seguenti fabbricati condominiali:

1. Aviano (PN), foglio A/2 part. 48 - Residenza VALLISELLA, via Marinelli;
2. Aviano (PN), foglio A/2 part. 778 - Residenza COL CORNIER - Lotto 1, via Marinelli;
3. Aviano (PN), foglio A/2 part. 843 - Residenza COL CORNIER - Lotto 2, via Marinelli;
4. Aviano (PN), foglio A/2 part. 890 - Residenza COL CORNIER - Lotto 3, via Marinelli;
5. Aviano (PN), foglio A/2 part. 970 - Residenza MONTE TREMOL, via Marinelli;
6. Aviano (PN), foglio A/2 part. 917 - Residenza IL SASSO A1B, via Marinelli (**adiacente al compendio oggetto di valutazione e realizzata dalla medesima impresa costruttrice**);
7. Aviano (PN), foglio A/2 part. 920 - Residenza IL SASSO A2A, via Marinelli (**ove si collocano alcune unità cadute oggetto di valutazione**);
8. Aviano (PN), foglio A/2 part. 969 - Residenze IL SASSO A2B e A2C, via Marinelli (**ove si collocano alcune unità cadute oggetto di valutazione**).

Si rinvia alla planimetria di pagina seguente per una migliore identificazione dei fabbricati condominiali a cui è stata estesa la ricerca.



Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391
Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)
Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estim@dottpaoloberti.it



Piancavallo di Aviano (PN) - Estratto di mappa con individuazione dell'ambito territoriale di ricerca.

Dott. Paolo Berti

Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.

Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

- B.** ispezioni presso la Conservatoria dei RR. II. di Pordenone aventi ad oggetto le movimentazioni di immobili sulle particelle catastali sopra determinate nel periodo 1 gennaio 2016 - 1 gennaio 2018. L'indagine di mercato è stata condotta assumendo un periodo di 24 mesi, eccedente le prescrizioni degli Standards Internazionali di Valutazione (IVS - che prevedono una ricerca annuale), stante la forte crisi del mercato immobiliare di Piancavallo venuta ad acuirsi dal 2008 ad oggi;
- C.** individuazione, presso l'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio), delle unità immobiliari censite con le categorie catastali residenziali A2, A3 ed A7;
- D.** ricerca storica di tutte le unità immobiliari riscontrate, allo scopo di verificare gli atti di compravendita degli alloggi a destinazione turistica negli ultimi 24 mesi, con esclusione di quelle unità oggetto di trascrizione per ragioni diverse dal trasferimento di proprietà (donazione, lascito testamentario, ecc.).

Complessivamente, sono stati riscontrati n. 10 atti di compravendita, come di seguito ripartiti:

Ubicazione	Compravendite di alloggi		Totale unità residenziali ricavate nel fabbricato
	2016	2017	
Residenza IL SASSO A1B , via Marinelli n. 15	---	2	12
Residenza IL SASSO A2A , via Marinelli n. 13	---	---	13 (di cui n. 1 ancora in capo alla fallita)
Residenza IL SASSO A2B e A2C , via Marinelli nn. 11-9	---	---	24 (di cui n. 16 ancora in capo alla fallita)
Residenza VALLISELLA , via Marinelli	1	1	41
Residenza COL CORNIER - Lotto 1 , via Marinelli	---	3	21
Residenza COL CORNIER - Lotto 2 , via Marinelli	---	---	23
Residenza COL CORNIER - Lotto 3 , via Marinelli	2	---	20
Residenza MONTE TREMOL , via Marinelli	1	---	19 (di cui 3 ancora in capo all'impresa costruttrice)



Dott. Paolo Berti

Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.

Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

Complessivamente, gli 8 fabbricati residenziali dispongono di 173 alloggi, di cui solo 10 (= 5,78%) sono risultati oggetto di compravendita nell'ultimo biennio. Trattasi di una **pri-
ma chiara indicazione fornita dall'analisi di mercato condotta**, in base alla quale **la stagnazione acuita dalla grave crisi economica nazionale ed internazionale risulta ancora oggi persistente nel settore immobiliare residenziale di Piancavallo**. In un simile contesto, quindi, la collocazione sul mercato di ben 17 alloggi con annessi garages rappresenta un elemento di forte alterazione delle dinamiche economiche consolidate (ove il numero di immobili ordinariamente "trattati" risulta meno di 1/3 - pari a 5 all'anno - di quelli immessi nel mercato dalla Procedura). Trattasi, pertanto, di un aspetto tangibile di cui si è tenuto conto nel definire i valori a base d'asta fallimentare;

E. acquisizione presso il portale telematico dell'Agenzia delle Entrate degli atti di compravendita aventi ad oggetto le unità come sopra determinate (*copie degli atti notarili sono disponibili per la consultazione da parte della Curatela presso lo studio dello scrivente*);

F. **elaborazione tecnica degli atti notarili con predisposizione della tabella di sintesi seguente in termini di:**

- ❖ data del rogito;
- ❖ estremi dell'atto;
- ❖ localizzazione;
- ❖ età apparente delle unità compravendute con riferimento alle pratiche edilizie assentite;
- ❖ identificazione e consistenza su base catastale. Considerato che in talune occasioni oggetto di compravendita è risultato un alloggio con annessa autorimessa e che negli atti è riportato un unico prezzo unitario di compravendita, si è provveduto al ragguaglio al 50% delle superfici di autorimessa per la determinazione di un'incidenza complessiva;
- ❖ prezzo di compravendita;
- ❖ incidenza complessiva.

Segue tabella di sintesi delle n. 10 compravendite riscontrate nell'areale territoriale nel corso del biennio 2016-2017 indagato. Nella determinazione dell'incidenza media complessiva è stata trascurata la compravendita n. 8 in quanto perfezionata nell'ambito di una vendita fallimentare. Della stessa si è tenuto conto nella determinazione del coefficiente di decurtazione medio ordinario per l'ambito fallimentare in cui avviene la presente valutazione.



Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391
Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)
Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

Cron.	Data dell'atto	Estremi dell'atto	Tipologia	Identificazione catastale dell'unità compravenduta	Ubicazione	Epoca di ultimazione dell'unità (come desunta dall'atto)	Superficie catastale (da visura)	Superficie complessiva	Prezzo di compravendita
1	18.10.2017	Rep. 1.036, racc. 857 notaio Cristiano Jus	Alloggio al piano terzo con ripostiglio al p. S1	Aviano (PN) fg. A/2 part. 917 sub. 8	Piancavallo di Aviano, Residenza IL SASSO A1B, via Marinelli n. 15	Concessione edilizia in variante del 04.10.2007, prat. 63/07.	65 mq	71,5 mq	€ 90.000,00
			Autorimessa al p. S1	Aviano (PN) fg. A/2 part. 917 sub. 28			13 mq		
2	04.12.2017	Rep. 51396, racc. 38206 notaio Guido Bevilacqua	Alloggio al piano quarto	Aviano (PN) fg. A/2 part. 917 sub. 11	Piancavallo di Aviano, Residenza IL SASSO A1B, via Marinelli n. 15	Concessione edilizia in variante del 04.10.2007, prat. 63/07.	64 mq	75,5 mq	€ 80.000,00
			Autorimessa al p. S1	Aviano (PN) fg. A/2 part. 917 sub. 17			23 mq		
3	03.11.2017	Rep. 296460, fasc. 30405, notaio Giorgio Pertegato	Alloggio al piano primo	Aviano (PN) fg. A/2 part. 778 sub. 10	Piancavallo di Aviano, Residenza COL CORNIER, via Marinelli	Concessione edilizia in variante del 10.05.1994, prat. 34/94.	39 mq	39 mq	€ 50.000,00
4	28.11.2017	Rep. 144.544, racc. 37.375 notaio Romano Jus.	Alloggio al piano terzo	Aviano (PN) fg. A/2 part. 778 sub. 18	Piancavallo di Aviano, Residenza COL CORNIER, via Marinelli	Concessione edilizia in variante del 10.05.1994, prat. 34/94.	57 mq	65 mq	€ 95.000,00
			Autorimessa al p. S1	Aviano (PN) fg. A/2 part. 778 sub. 25			16 mq		
5	30.10.2017	Rep. 144.420, racc. 37.284 notaio Romano Jus.	Alloggio al piano quarto	Aviano (PN) fg. A/2 part. 778 sub. 20	Piancavallo di Aviano, Residenza COL CORNIER, via Marinelli	Concessione edilizia in variante del 10.05.1994, prat. 34/94.	102 mq	102 mq	€ 120.000,00
6	14.04.2017	Rep. 294901, fasc. 29384 notaio Giorgio Pertegato. Il venditore è un privato, l' acquirente è una società SRL	Alloggio al piano terzo	Aviano (PN) fg. A/2 part. 48 sub. 39	Piancavallo di Aviano, Residenza VALLISELLA, via Marinelli	Concessione edilizia in variante del 01.04.1992, prat. 21/92.	80 mq	88 mq	€ 90.000,00
			Autorimessa al p. S1	Aviano (PN) fg. A/2 part. 48 sub. 58			16 mq		
7	07.09.2016	Rep. 142.237, racc. 36.039 notaio Romano Jus.	Alloggio al piano secondo	Aviano (PN) fg. A/2 part. 48 sub. 25	Piancavallo di Aviano, Residenza VALLISELLA, via Marinelli	Concessione edilizia in variante del 01.04.1992, prat. 21/92.	60 mq	68,5 mq	€ 100.000,00
			Autorimessa al p. S1	Aviano (PN) fg. A/2 part. 48 sub. 56			17 mq		
9	09.05.2016	Rep. 48637, fasc. 35920 notaio Guido Bevilacqua.	Alloggio al piano secondo	Aviano (PN) fg. A/2 part. 890 sub. 10	Piancavallo di Aviano, Residenza COL CORNIER - LOTTO 3, via Marinelli	Concessione edilizia in variante del 02.05.2002, prat. 35/02.	61 mq	61 mq	€ 78.000,00
10	16.03.2016	Rep. 17130, racc. 10412 notaio Claudio Volpe. Il venditore è una società SRL.	Alloggio al piano terra	Aviano (PN) fg. A/2 part. 970 sub. 1	Piancavallo di Aviano, Residenza TREMOL, via Marinelli n. 16	Concessione edilizia del 15.10.2010, prat. 10/0155 - ultimati in data 22.11.2010.	74 mq	84 mq	€ 107. 050,00
			Autorimessa al p. S1	Aviano (PN) fg. A/2 part. 970 sub. 29			20 mq		
TOTALE UNITA' COMPRAVENDUTE NEL LIBERO MERCATO								654,5 mq	€ 810. 500,00 pari ad un'incidenza di € 1.238,35/mq
8	26.01.2016	Rep. 141.328, racc. 35.417 notaio Romano Jus. Vendita in ambito fallimentare.	Alloggio al piano primo	Aviano (PN) fg. A/2 part. 890 sub. 8	Piancavallo di Aviano, Residenza COL CORNIER - LOTTO 3, via Marinelli	Concessione edilizia in variante del 02.05.2002, prat. 35/02.	43 mq	52,5 mq	€ 36.000,00 pari ad un'incidenza di € 685,71/mq
			Autorimessa al p. S1	Aviano (PN) fg. A/2 part. 890 sub. 32			19 mq		

Dott. Paolo Berti**Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.****Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391***Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)**Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it*

L'elaborazione dei n. 9 atti di compravendita nel libero mercato porta ad un valore medio negli ultimi 24 mesi di arr. € 1.250,00/mq, come di seguito determinato:

$$\frac{\sum \text{prezzi di compravendita}}{\sum \text{superfici compravendute}} = \frac{\text{€ } 810.500,00}{654,5 \text{ mq}} = \text{€ } 1.238,35 / \text{mq, arr a € } 1.250,00 / \text{mq}$$

Tale dato, coniugato ad una scarsissima dinamicità di mercato (n. 5 compravendite mediamente all'anno per i condomini indagati, di totali 173 alloggi), evidenzia che il mercato richiede un tempo ampio per la vendita dei n. 17 alloggi ricavati nei fabbricati IL SASSO A2A, A2B, A2C, più garages e ripostigli. **Di tale aspetto si è tenuto conto nel definire i valori di riferimento nel libero mercato, ipotizzando la vendita in un arco temporale massimo di tre anni.**

Allo scopo è stato elaborato un percorso metodologico che consentisse la determinazione del valore in caso di collocazione sul mercato di un numero eccedente la normale ricettività annua dello stesso:

- A. determinazione di un valore di mercato unitario per l'anno 2018 (primo potenziale anno di vendita delle unità cadute in Fallimento) nell'ipotesi di un offerta ordinaria nel mercato (che ad oggi appare essere di circa n. 5 unità all'anno, avuto a riferimento il biennio 2016-2017 per gli 8 condomini considerati). Il valore deriva dalla media come sopra determinata (pari ad € 1.250,00/mq) decurtata del 5% al fine di tener conto dell'incremento di vetustà e di un trend di costante svalutazione della località turistica di Piancavallo, come evidenziato dalle numerose proposte di vendita che non trovano un pronto riscontro nel mercato. Si perviene ad un valore unitario di riferimento "attualizzato" per il 2018 di € 1.187,50/mq (= € 1.250,00 - 5%);
- B. previsione dei valori unitari ipotizzando la vendita di n. 5-6 appartamenti all'anno, sino al 2020, con assunzione dei seguenti elementi:
 1. **coefficienti di deprezzamento annuo**: è stata prevista un'attenuazione degli stessi, in previsione di una ripresa economica lenta ma progressiva. Si è ipotizzato un trend negativo sui valori di vendita con deprezzamento costante del 5%, quale effetto complessivo di:
 - una potenziale ripartenza del sistema economico provinciale e conseguente incremento della fiducia da parte dei potenziali acquirenti in attenuazione;
 - dell'obsolescenza degli immobili, considerato che nel 2020 saranno trascorsi ormai circa 10 anni dal loro completamento;
 2. **saggio di sconto reale** (*vedasi nota di pagina seguente*);



Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

3. **valori unitari annui attualizzati**, con determinazione una media finale rappresentante un valore medio unitario di liquidazione per una vendita in tempi ragionevoli, con immissione nel mercato di unità superiori all'ordinaria ricettività. L'attualizzazione avviene secondo la seguente formula finanziaria:

$$\text{Valore unitario attualizzato} = \frac{\text{Valore unitario per l'anno } t}{(1+i)^t}$$

Anno di vendita	2018	2019	2020
Numero di compravendite annue ipotizzabili	6	6	5
Deprezzamento sul valore dell'anno precedente (= mercato + obsolescenza)	5% sul 2016-2017	5,0%	5,0%
Valori unitari medi annui prevedibili	€ 1.187,50	€ 1.128,13	€ 1.071,72
Scadenza temporale (t)	tempo 0	1	2
Saggio di sconto reale		10,044%	10,044%
		1,100443	1,210974796
ATTUALIZZAZIONE DEI VALORI MEDI ANNUI	€ 1.187,50	€ 1.025,16	€ 885,01
Valore unitario anno 1 attualizzato	€ 1.025,16		
Valore unitario anno 2 attualizzato	€ 885,01		
MEDIA DEI VALORI ATTUALIZZATI	€ 1.032,55 arr. ad € 1.000,00/mq		

Nell'ipotesi di vendita di un considerevole numero di unità, eccedente la normale ricettività, il valore di mercato, come sopra rilevato attraverso i comparabili acquisiti e pari ad arr. € 1.250,00 nel 2016-2017, sconta un deprezzamento medio stimabile in un 20%, pari ad arr. € 1.000,00/mq.

VALORE UNITARIO DI MERCATO DI RIFERIMENTO: € 1.000,00/mq in una logica di immissione nel mercato di un considerevole numero di unità, eccedente la normale ricettività.



Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)
 Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

NOTA INERENTE LA DETERMINAZIONE DEL TASSO DI SCONTO

Il tasso di sconto impiegato nella stima dell'area, è rappresentato dal k_e , ovvero il costo del capitale proprio investito dall'operatore nell'ambito dell'operazione di trasformazione. Esso si ottiene sommando al saggio di base "risk-free" una percentuale in grado di fornire un accettabile livello di remunerazione per le varie tipologie di rischio legate all'operazione d'investimento.

Nella fattispecie si è effettuato il calcolo mediante *capital asset pricing model (CAPM)*, ovvero assumendo che il suo valore sia dato dalla formula:

$$k_e = r_f + \beta(r_m - r_f)$$

In cui:

- k_e = costo opportunità del capitale proprio (= saggio di sconto nominale);
- r_f = rendimento investimento "risk free";
- r_m = rendimento investimento di mercato;
- β = coefficiente di rischiosità investimento.

Il tasso base r_f è stato individuato prendendo come riferimento i Rendistato per l'anno 2017 (di cui segue estratto), che rappresentano il rendimento medio ponderato di un paniere di titoli pubblici.

Dall'analisi del documento prodotto dalla Banca d'Italia nel 2017 risulta un valore medio di r_f pari a 1,28% .

 BANCA D'ITALIA EUROSISTEMA		Rendistato anno 2017											
		Gen	Feb	Mar	Apr	Mag	Giu	Lug	Ago	Set	Ott	Nov	Dic
Indice generale	1,207	1,483	1,502	1,407	1,330	1,251	1,337	1,266	1,254	1,227	1,028	1,050	

Il rendimento di mercato r_m è stato stimato al 10%, in linea con le attuali indicazioni del settore.

Il fattore β incorpora nel saggio i cosiddetti rischi «non diversificabili», ovvero rischi di tipo



Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)
Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

tecnico-economico-commerciale e rischi legati all'andamento generale dell'economia. Qualora sia maggiore di 1 indica che i rischi sono elevati per il titolo considerato, nel senso che esso eccede il rischio medio di mercato.

Per qualsiasi mercato il campione di società rappresentativo del segmento considerato assume un $\beta = 1$. Le attuali condizioni del mercato, altamente instabile e tale da far segnare un trend decisamente negativo negli ultimi 7-8 anni con soli minimi segnali di ripresa, consentono di assumere in questa sede per il fattore β un valore stimabile in 1,2.

Il saggio di sconto nominale k_e risulta pari al $11,744 \% = 1,28\% + 1,2 * (10\% - 1,28\%)$.

Poiché la stima viene effettuata a valori costanti, dal tasso nominale deve essere detratta l'inflazione.

Il MEF (Ministero dell'Economia e delle Finanza) nel proprio portale <http://www.dt.tesoro.it> fornisce una previsione del TIP (tasso di inflazione programmata) dell'1,7% nel 2018:

Anno	Tasso di inflazione programmata <i>variazioni percentuali in media d'anno</i> Fonte: Dipartimento del Tesoro	Note	Prezzi al consumo F.O.I. <i>variazioni percentuali in media d'anno</i> Fonte: Istat	Scostamento <i>Punti percentuali</i>
2018	1,7	(i)		

Conseguentemente, il saggio di sconto reale a valori costanti sarà pari a 5,92%, come di seguito calcolato:

<p>Saggio di sconto reale (a valori costanti): = Saggio di sconto nominale - Inflazione attesa = 11,744 % - 1,70% = 10,044%.</p>

DETERMINAZIONE VALORE A BASE D'ASTA

Determinato come sopra il **valore unitario di mercato in € 1.000,00/mq in una logica di immissione nel mercato di un considerevole numero di unità**, eccedente la normale ricettività, si rende necessario applicare una **decurtazione al fine di considerare l'ambito fallimentare in cui avviene la presente valutazione**, ed in particolare modo che la vendita avviene alle seguenti principali condizioni:

- ⇒ la vendita è a corpo per cui qualche differenza di consistenza non darà luogo ad alcuna variazione di prezzo;



Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)
 Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

- ⇒ la vendita è forzata (art. 2919 e ss codice civile) per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto nello stato in cui si trovano oggi le unità, senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità. Non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale ed impiantistica del compendio, i cui oneri di verifica ed eventuale integrazione competono esclusivamente al futuro aggiudicatario;
- ⇒ Rimane a carico di ciascun acquirente ogni onere relativo:
- al reperimento degli originali degli Attestati di Prestazione Energetica (APE) o Attestati di Certificazione Energetica (ACE) in corso di validità prima del rogito notarile, nonché dei libretti di impianto delle diverse unità residenziali;
 - all'eventuale aggiornamento catastale, prima del rogito notarile;
 - alla regolarizzazione delle difformità edilizie evidenziate nel corso del presente elaborato e a quelle eventuali che dovessero emergere a seguito di più approfondite analisi, posto che ogni accertamento in materia compete al futuro aggiudicatario;
 - alla verifica ed eventuale integrazione della documentazione inerente gli aspetti impiantistici e strutturali delle unità;
 - allo smaltimento dei rifiuti eventualmente presenti in loco.

A ciò si aggiunga ogni ulteriore aspetto già citato nel corso della presente relazione, unitamente alle NOTE INERENTI GLI ACCERTAMENTI ESEGUITI E CARATTERISTICHE DELLA VENDITA FALLIMENTARE di cui alle pagine nn. 8-9 della presente relazione.

Nell'ambito della determinazione della decurtazione media da applicarsi ai fini della vendita giudiziaria, particolarmente significativo risulta essere il *comparabile n. 8* di cui alla ricerca di mercato illustrata nelle pagine precedenti.

Nella fattispecie, il trasferimento di proprietà di cui all'atto de 26.01.2016 , rep. 141.328, racc. 35.417 a rogito del notaio Romano Jus di Pordenone è un alloggio ricavato al piano primo della Residenza COL CORNIER - Lotto 3 il cui prezzo di aggiudicazione è risultato pari ad € 685,71/mq. Trattasi di un elemento particolarmente significativo, considerato che da un confronto con la media delle altre compravendite, l'ambito fallimentare porta ad una contrazione dei prezzi di trasferimento pari ad un arrotondato 45%:

$$= (\text{€ } 685,71,00/\text{mq} - \text{€ } 1.250,00/\text{mq}) / \text{€ } 1.250,00/\text{mq} = 0,4514 = 45,14\%, \text{ arr. a } 45\%.$$



Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)
Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

Trattasi di una penalizzazione che trova riscontro nel mercato fallimentare pordenonese e che dovrà essere applicata, nel caso specifico, al valore unitario nel libero mercato assunto a riferimento in una logica di immissione nel mercato di un considerevole numero di unità, eccedente la normale ricettività.

Quanto evidenziato dal comparabile n. 8, infatti, è l'aggiudicazione in ambito fallimentare di un unico alloggio (unico aggiudicato o unico immobile caduto in fallimento). Nel caso che ci occupa, al contrario, **rimane valido il principio che immettendo sul mercato ben 17 alloggi con relative autorimesse si andrà a saturare l'ordinaria domanda nell'areale considerato (via Marinelli) per i prossimi 3 anni.** Ciò nella considerazione, anche, che **la vendita a prezzi fallimentari rappresenta un elemento di accentrimento di tutta la domanda del segmento di mercato considerato** (alloggi turistici in prossimità di via Marinelli, piazzale Tremol), a discapito delle trattative nel libero mercato.

VALORE UNITARIO A BASE D'ASTA PER LE UNITA' RESIDENZIALI: € 550,00/mq (= € 1.000,00/mq - 45% = € 550,00) in una logica di immissione nel mercato di un considerevole numero di unità, eccedente la normale ricettività.

Quanto sopra determinato rappresenta il valore a base d'asta ordinario da assumersi per le 17 unità residenziali sopra descritte, al fine di addivenire ad un importo base determinato su basi omogenee cui applicare eventuali specifiche correzioni alla luce delle carenze impiantistiche evidenziate.

In talune circostanze, infatti, è stata riscontrata la mancanza di:

- **alcuni aerotermini per il riscaldamento delle unità**: dalle informazioni acquisite presso gli operatori del settore, l'integrazione di tali dotazioni comporterà un costo medio di € 600,00 + iva per il solo generatore di calore, oltre ad una componente di manodopera compresa tra € 150,00 ed € 300 + iva (qualora il dispositivo acquistato non fosse pienamente compatibile con la predisposizione in loco). **Si assume un valore cautelativo di € 1.000,00/aerotermino mancante quale elemento di correzione della base d'asta;**
- **un boiler elettrico da 50 L** per la produzione di acqua calda sanitaria, la cui integrazione risulta mediamente pari ad € 300,00 comprensiva di manodopera;
- **alcune stufette elettriche** per il riscaldamento dei bagni, rinvenibili sul mercato al prezzo di € 150,00 cadauna.

Non si dispone delle ricevute di deposito e delle copie originali degli **Attestati di Certificazione/Prestazione Energetica**, né e dei **libretti di impianto** delle diverse unità residenziali, **con la conseguenza che ogni costo per il loro reperimento/nuova redazione è posto**



Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)
Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

in capo al futuro acquirente, con rimborso alla Procedura (che vi provvederà materialmente) entro e non oltre il rogito notarile.

Per le autorimesse ed i ripostigli, infine, la valutazione è avvenuta a corpo, tenuto conto della complementarietà esistente tra l'alloggio e la dotazione accessoria.

Sulla scorta dell'attuale situazione di mercato, sono stati assunti i valori di € 9.000,00/posto-auto per i garages delimitati da basculante e di € 900,00 cadauno per i ripostiglio, cui applicare la medesima decurtazione relativa all'ambito fallimentare della stima:

⇒ **VALORE A BASE D'ASTA GARAGES: € 5.000,00 cadauno arr.** (= € 9.000,00 - 45% = € 4.950,00, arr. ad € 5.000,00);

⇒ **VALORE A BASE D'ASTA RIPOSTIGLI: € 500,00 cadauno arr.** (= € 900,00 - 45% = € 495,00, arr. ad € 500,00).

L'arredo presente presso l'unità P14 è stato a stimato a corpo nella misura di € 3.000,00, considerato ogni onere di smaltimento del materiale residuale presente in loco in capo al futuro aggiudicatario.

Alla luce di quanto sopra riportato, di seguito si riporta tabella riepilogativa delle valutazioni a base d'asta fallimentare delle molteplici unità oggetto della presente valutazione.

Il valore a base d'asta assolve alla funzione di incentivare la partecipazione di un segmento di mercato maggiore, favorendo conseguenti rialzi.



Dott. Paolo Berti

Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.

Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

VALORI A BASE D'ASTA UNITA' RESIDENZIALI

COMUNE DI AVIANO (PN) località PIANCAVALLO	Superficie catastale totale	Valore unitario a base d'asta	Valore a base d'asta di riferimento	Decurtazione per carenze impiantistiche - presenza di arredo	VALORE A BASE D'ASTA
UNITA' P11 CF fg. A/2 part. 920 sub. 12 PIANI TERZO E QUARTO	108 mq cat.	€ 550,00/mq	€ 59.400,00	---	59.400,00 arr. ad € 59.000,00
UNITA' P14 CF fg. A/2 part. 969 sub. 2 PIANO TERRA	73 mq cat.	€ 550,00/mq	€ 40.150,00	+ € 3.000,00 per presenza arredo	€ 43.150,00 arr. ad € 43.000,00
UNITA' P15 CF fg. A/2 part. 969 sub. 3 PIANO TERRA	67 mq cat.	€ 550,00/mq	€ 36.850,00	---	€ 36.850,00 arr. ad € 37.000,00
UNITA' P16 CF fg. A/2 part. 969 sub. 4 PIANO PRIMO	65 mq cat.	€ 550,00/mq	€ 35.750,00	---	€ 35.750,00 arr. ad € 36.000,00
UNITA' P17 CF fg. A/2 part. 969 sub. 6 PIANO PRIMO	64 mq cat.	€ 550,00/mq	€ 35.200,00	---	€ 35.200,00 arr. ad € 35.000,00
UNITA' P18 CF fg. A/2 part. 969 sub. 7 PIANO SECONDO	64 mq cat.	€ 550,00/mq	€ 35.200,00	---	€ 35.200,00 arr. ad € 35.000,00
UNITA' P19 CF fg. A/2 part. 969 sub. 8 PIANO SECONDO	65 mq cat.	€ 550,00/mq	€ 35.750,00	- € 2.300,00 (= - € 300,00 per assenza boiler - € 2.000,00 per assenza n. 2 aerotermi)	€ 33.450,00 arr. ad € 33.000,00
UNITA' P20 CF fg. A/2 part. 969 sub. 9 PIANO SECONDO	64 mq cat.	€ 550,00/mq	€ 35.200,00	---	€ 35.200,00 arr. ad € 35.000,00

Dott. Paolo Berti

Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.

Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

VALORI A BASE D'ASTA UNITA' RESIDENZIALI

COMUNE DI AVIANO (PN) località PIANCAVALLO	Superficie catastale totale	Valore unitario a base d'asta	Valore a base d'asta di riferimento	Decurtazione per carenze impiantistiche - presenza di arredo	VALORE A BASE D'ASTA
UNITA' P21 CF fg. A/2 part. 969 sub. 54 PIANO TERRA	55 mq cat.	€ 550,00/mq	€ 30.250,00	- € 150,00 per assenza stufetta	€ 30.100,00 arr. ad € 30.000,00
UNITA' P22 CF fg. A/2 part. 969 sub. 55 PIANO TERRA	75 mq cat.	€ 550,00/mq	€ 41.250,00	- € 3.150,00 (= - € 3.000,00 per assenza n. 3 aerotermi - € 150,00 per assenza stufetta)	€ 38.100,00 arr. ad € 38.000,00
UNITA' P23 CF fg. A/2 part. 969 sub. 56 PIANO PRIMO	66 mq cat.	€ 550,00/mq	€ 36.300,00	---	€ 36.300,00 arr. ad € 36.000,00
UNITA' P24 CF fg. A/2 part. 969 sub. 57 PIANO PRIMO	66 mq cat.	€ 550,00/mq	€ 36.300,00	---	€ 36.300,00 arr. ad € 36.000,00
UNITA' P25 CF fg. A/2 part. 969 sub. 58 PIANO SECONDO	66 mq cat.	€ 550,00/mq	€ 36.300,00	---	€ 36.300,00 arr. ad € 36.000,00
UNITA' P26 CF fg. A/2 part. 969 sub. 59 PIANO SECONDO	67 mq cat.	€ 550,00/mq	€ 36.850,00	---	€ 36.850,00 arr. ad € 37.000,00
UNITA' P27 CF fg. A/2 part. 969 sub. 50 PIANO TERZO E QUARTO	90 mq cat.	€ 550,00/mq	€ 49.500,00	- € 150,00 per assenza stufetta	€ 49.350,00 arr. ad € 49.000,00

Dott. Paolo Berti**Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.****Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391***Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)**Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it***VALORI A BASE D'ASTA UNITA' RESIDENZIALI**

COMUNE DI AVIANO (PN) località PIANCAVALLO	Superficie catastale totale	Valore unitario a base d'asta	Valore a base d'asta di riferimento	Decurtazione per carenze impiantistiche - presenza di arredo	VALORE A BASE D'ASTA
UNITA' P28 CF fg. A/2 part. 969 sub. 51 PIANO TERZO E QUARTO	89 mq cat.	€ 550,00/mq	€ 48.950,00	---	€ 48.950,00 arr. ad € 49.000,00
UNITA' P29 CF fg. A/2 part. 969 sub. 52 PIANO TERZO E QUARTO	99 mq cat.	€ 550,00/mq	€ 54.450,00	- € 1.150,00 (= - € 1.000,00 per assenza n. 1 aerotermino - € 150,00 per assenza stufetta)	€ 53.300,00 arr. ad € 53.000,00

⇒ **VALORE A BASE D'ASTA GARAGES P12 e DA P30 a P45: € 5.000,00 cadauno arr. .**⇒ **VALORE A BASE D'ASTA RIPOSTIGLI P13 e DA P46 A P48: € 500,00 cadauno arr..**

Dott. Paolo Berti

Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.

Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

6.0 RIEPILOGO VALUTAZIONI E FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Di seguito si riepilogano le valutazioni immobiliari precedentemente formulate, procedendo alla formazione di n. 17 micro-lotti di vendita che puntano a massimizzare la collocabilità nel mercato del compendio oggetto della presente consulenza tecnica:

IPOTESI DI FORMAZIONE DEI MICRO-LOTTI DI VENDITA			
Lotti	COMUNE DI AVIANO (PN) località PIANCAVALLO	Valore a base d'asta fallimentare	Valore a base d'asta fallimentare del micro-lotto di vendita
1	UNITA' P11 CF fg. A/2 part. 920 sub. 12 PIANI TERZO E QUARTO	€ 59.000,00	€ 64.500,00
	UNITA' P12 CF fg. A/2 part. 920 sub. 21 PIANO INTERRATO	€ 5.000,00	
	UNITA' P13 CF fg. A/2 part. 920 sub. 14 PIANO INTERRATO	€ 500,00	
2	UNITA' P14 CF fg. A/2 part. 969 sub. 2 PIANO TERRA	€ 43.000,00	€ 48.000,00
	UNITA' P30 CF fg. A/2 part. 969 sub. 13 PIANO INTERRATO	€ 5.000,00	
3	UNITA' P15 CF fg. A/2 part. 969 sub. 3 PIANO TERRA	€ 37.000,00	€ 42.000,00
	UNITA' P31 CF fg. A/2 part. 969 sub. 16 PIANO INTERRATO	€ 5.000,00	
4	UNITA' P16 CF fg. A/2 part. 969 sub. 4 PIANO PRIMO	€ 36.000,00	€ 41.000,00
	UNITA' P32 CF fg. A/2 part. 969 sub. 17 PIANO INTERRATO	€ 5.000,00	
5	UNITA' P17 CF fg. A/2 part. 969 sub. 6 PIANO PRIMO	€ 35.000,00	€ 40.000,00
	UNITA' P42 CF fg. A/2 part. 969 sub. 30 PIANO INTERRATO	€ 5.000,00	
6	UNITA' P18 CF fg. A/2 part. 969 sub. 7 PIANO SECONDO	€ 35.000,00	€ 40.500,00
	UNITA' P43 CF fg. A/2 part. 969 sub. 31 PIANO INTERRATO	€ 5.000,00	
	UNITA' P46 CF fg. A/2 part. 969 sub. 37 PIANO INTERRATO	€ 500,00	
7	UNITA' P19 CF fg. A/2 part. 969 sub. 8 PIANO SECONDO	€ 33.000,00	€ 38.000,00
	UNITA' P44 CF fg. A/2 part. 969 sub. 32 PIANO INTERRATO	€ 5.000,00	



Dott. Paolo Berti

Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.

Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dotpaoloberti.it

IPOTESI DI FORMAZIONE DEI MICRO-LOTTI DI VENDITA			
Lotti	COMUNE DI AVIANO (PN) località PIANCAVALLO	Valore a base d'asta fallimentare	Valore a base d'asta fallimentare del micro-lotto di vendita
8	UNITA' P20 CF fg. A/2 part. 969 sub. 9 PIANO SECONDO	€ 35.000,00	€ 40.500,00
	UNITA' P45 CF fg. A/2 part. 969 sub. 35 PIANO INTERRATO	€ 5.000,00	
	UNITA' P47 CF fg. A/2 part. 969 sub. 38 PIANO INTERRATO	€ 500,00	
9	UNITA' P21 CF fg. A/2 part. 969 sub. 54 PIANO TERRA	€ 30.000,00	€ 35.000,00
	UNITA' P33 CF fg. A/2 part. 969 sub. 18 PIANO INTERRATO	€ 5.000,00	
10	UNITA' P22 CF fg. A/2 part. 969 sub. 55 PIANO TERRA	€ 38.000,00	€ 43.000,00
	UNITA' P34 CF fg. A/2 part. 969 sub. 19 PIANO INTERRATO	€ 5.000,00	
11	UNITA' P23 CF fg. A/2 part. 969 sub. 56 PIANO PRIMO	€ 36.000,00	€ 41.000,00
	UNITA' P35 CF fg. A/2 part. 969 sub. 20 PIANO INTERRATO	€ 5.000,00	
12	UNITA' P24 CF fg. A/2 part. 969 sub. 57 PIANO PRIMO	€ 36.000,00	€ 41.000,00
	UNITA' P36 CF fg. A/2 part. 969 sub. 21 PIANO INTERRATO	€ 5.000,00	
13	UNITA' P25 CF fg. A/2 part. 969 sub. 58 PIANO SECONDO	€ 36.000,00	€ 41.000,00
	UNITA' P37 CF fg. A/2 part. 969 sub. 22 PIANO INTERRATO	€ 5.000,00	
14	UNITA' P26 CF fg. A/2 part. 969 sub. 59 PIANO SECONDO	€ 37.000,00	€ 42.000,00
	UNITA' P38 CF fg. A/2 part. 969 sub. 23 PIANO INTERRATO	€ 5.000,00	
15	UNITA' P27 CF fg. A/2 part. 969 sub. 50 PIANO TERZO E QUARTO	€ 49.000,00	€ 54.500,00
	UNITA' P39 CF fg. A/2 part. 969 sub. 24 PIANO INTERRATO	€ 5.000,00	
	UNITA' P48 CF fg. A/2 part. 969 sub. 39 PIANO INTERRATO	€ 500,00	



Dott. Paolo Berti**Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.****Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391***Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)**Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it*

IPOTESI DI FORMAZIONE DEI MICRO-LOTTI DI VENDITA			
Lotti	COMUNE DI AVIANO (PN) località PIANCAVALLO	Valore a base d'asta fallimentare	Valore a base d'asta fallimentare del micro-lotto di vendita
16	UNITA' P28 CF fg. A/2 part. 969 sub. 51 PIANO TERZO E QUARTO	€ 49.000,00	€ 54.000,00
	UNITA' P40 CF fg. A/2 part. 969 sub. 25 PIANO INTERRATO	€ 5.000,00	
17	UNITA' P29 CF fg. A/2 part. 969 sub. 52 PIANO TERZO E QUARTO	€ 53.000,00	€ 58.000,00
	UNITA' P41 CF fg. A/2 part. 969 sub. 26 PIANO INTERRATO	€ 5.000,00	
TOTALE LOTTI IMMOBILIARI RESIDENZIALI IN PIANCAVALLO DI AVIANO (PN)			€ 764.000,00

Pordenone (PN), 01.02.2018

Il tecnico della Procedura Fallimentare

dott. Paolo Berti




Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

TRIBUNALE DI PORDENONE

- SEZIONE FALLIMENTARE -

- FALLIMENTO n. 10/2017 del 09.02.2017

ALLEGATI ALLA CONSULENZA TECNICA n. 4

Allegato n. 1	<p>Elaborati grafici di rilievo:</p> <ul style="list-style-type: none"> • n. 17 schede tecnico-descrittive delle unità residenziali P11 e da P14 a P29 (<i>all. n. 1.1</i>); • elaborato grafico di rilievo degli accessori e ripostigli al piano interrato dei condomini IL SASSO A1B ed A2 (<i>all. n. 1.2</i>); • rilievo metrico strumentale delle sistemazioni esterne dei fabbricati residenziali IL SASSO A2 (<i>all. n. 1.3</i>).
Allegato n. 2	<p>Documentazione catastale:</p> <ul style="list-style-type: none"> • estratto di mappa (<i>all. n. 2.1</i>); • visure catastali (<i>all. n. 2.2</i>); • elenco subalterni ed elaborato planimetrico del fabbricato IL SASSO A2A, fg. A/2 part. 920 (<i>all. n. 2.3</i>); • elenco subalterni ed elaborato planimetrico del fabbricato IL SASSO A2A, fg. A/2 part. 969 (<i>all. n. 2.4</i>); • schede catastali (<i>all. n. 2.5</i>).
Allegato n. 3	<p>Documentazione inerente il PP e le opere di urbanizzazione primaria: verbale DGC del Comune di Aviano n. 194 del 25.11.2008 inerente l'approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione primaria del lotto A, con successivi svincoli fideiussori e atto di cessione delle aree pubbliche rep. 8399, racc. 3389 del 19.12.2008 notaio Claudio Volpe di Fontanafredda.</p>



Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

Allegato n. 4	<p>Ispezione ipotecaria del 21.09.2017 presso la Conservatoria dei RR. II. di Pordenone (PN):</p> <ul style="list-style-type: none"> • nota di trascrizione RG 12249, RP 9162 del 03.11.1995 (<i>all. n. 4.1</i>); • nota di trascrizione RG 12565, RP 9009 del 12.10.1998 (<i>all. n. 4.2</i>); • nota di iscrizione RG 8765, RP 2456 del 16.05.2006 e successiva annotazione RP 3145 del 22.10.2007 (<i>all. n. 4.3</i>); • nota di trascrizione RG 19715, RP 11707 del 24.10.2007 (<i>all. n. 4.4</i>); • nota di trascrizione RG 1439, RP 1114 del 26.01.2012 (<i>all. n. 4.5</i>).
Allegato n. 5	<p>Titoli di provenienza:</p> <ul style="list-style-type: none"> • compravendita del 29.10.1990, rep. 14.945, racc. 3.138 a rogito del notaio dott.ssa Maria Luisa Sperandeo di Azzano Decimo, registrato a Pordenone il 15.11.1990 al n. 3787 serie IV (<i>all. n. 5.1</i>).
Allegato n. 6	<p>Documentazione edilizia:</p> <ul style="list-style-type: none"> • pratica edilizia n. 06/0343 (<i>all. n. 6.1 e ss</i>); • pratica edilizia n. 07/0309 (<i>all. n. 6.2 e ss</i>); • pratica edilizia n. 08/0259 (<i>all. n. 6.3 e ss</i>); • pratica edilizia n. 08/0028 (<i>all. n. 6.4 e ss</i>); • pratica edilizia n. 10/0172 (<i>all. n. 6.5 e ss</i>); • pratica edilizia n. 11/0214 (<i>all. n. 6.6 e ss</i>); • pratica edilizia n. 12/0034 (<i>all. n. 6.7 e ss</i>); • pratica edilizia n. 13/0288 (<i>all. n. 6.8 e ss</i>); • pratica edilizia n. 14/0143 (<i>all. n. 6.9 e ss</i>).
Allegato n. 7	<p>Agibilità:</p> <ul style="list-style-type: none"> • comunicazione prot. 15123 del 28.06.2010 inerente la formazione del silenzio assenso per la domanda di agibilità del condominio IL SASSO A2A (<i>all. n. 7.1</i>); • agibilità rep. 30121/10-23915 del 04.12.2013 (<i>all. n. 7.2.1</i>), rep. 3730 del 26.05.2011 (<i>all. n. 7.2.2</i>), rep. 22777/13 del 22.01.2014 con relative asseverazioni (<i>all. n. 7.2.3</i>) inerenti le unità di cui ai fabbricati A2B e A2C.
Allegato n. 8	<p>Collaudi strutturali:</p> <ul style="list-style-type: none"> • certificato di collaudo dep. n. 540/07 del 04.11.2008 inerente il fabbricato A2A (<i>all. n. 8.1</i>); • certificato di collaudo dep. n. 796/08 del 20.07.2010 inerente il fabbricato A2B e la sola autorimessa del fabbricato A2C (<i>all. n. 8.2</i>); • certificato di collaudo dep. n. 796/08 del 22.10.2012 inerente la porzione in elevazione del fabbricato A2C (<i>all. n. 8.3</i>).



Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

Allegato n. 9	<p>Documentazione impiantistica:</p> <ul style="list-style-type: none"> • dichiarazioni di conformità degli impianti elettrici (<i>all. n. 9.1</i>); • dichiarazioni di conformità degli impianti idrotermosanitari (<i>all. n. 9.2</i>); • scheda certificato di collaudo dell'ascensore s/n. AA06147 a servizio del fabbricato IL SASSO A2C (<i>all. n. 9.3</i>); • dichiarazione di conformità delle canne fumarie del fabbricato IL SASSO A2C (<i>all. n. 9.4.1</i>), dell'unità P11 (<i>all. n. 9.4.2</i>) e del condominio IL SASSO A2B (<i>all. n. 9.4.3</i>); • dichiarazione del DDL del fabbricato A2C inerente l'allacciamento alla pubblica fognatura del 15.11.2013 (<i>all. n. 9.5</i>); • richiesta di allacciamento all'acquedotto pubblico dei fabbricati A2B e A2C, già partt. 59-60 fg. 2 in Aviano (<i>all. n. 9.6</i>).
Allegato n. 10	Attestati di prestazione energetica ed attestati di qualificazione energetica delle diverse unità residenziali.
Allegato n. 11	<p>Pratica ai fini antincendio per l'autorimessa IL SASSO A2B e A2C:</p> <ul style="list-style-type: none"> • parere favorevole del 14.03.2008 prot. 1180, prat. 94591 con allegati relazione tecnica e progetto ai fini antincendio (<i>all. n. 11.1</i>); • verbale di sopralluogo del 12.12.2012, prot. 13584 con indicazione dei termini per l'attestazione di rinnovo periodico (<i>all. n. 11.2</i>).
Allegato n. 12	<p>Regolamenti di condominio e tabelle millesimali:</p> <ul style="list-style-type: none"> • residenza IL SASSO A2A (<i>all. n. 12.1</i>); • residenze IL SASSO A2B e A2C (<i>all. n. 12.2</i>).

Pordenone (PN), 01.02.2018

Il tecnico della Procedura Fallimentare

Dott. Paolo Berti