

**Ing. Carlo Segà**

Albo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177  
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone

---

## **TRIBUNALE DI PORDENONE**

FALLIMENTO N. 30/2018

SENTENZA N.31/2018 del 12 luglio 2018

“VIH GROUP SRL”

## **VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI**

ACQUISITI DAL FALLIMENTO DELLA SOCIETA',

“VIH GROUP SRL”

con sede legale in

Via Rojal n. 1/A

BUDOIA (PN)

**Giudice Delegato:** dott.ssa Lucia Dall'Armellina

**Curatore:** dott. rag. Silvano Brusadin

**Consulente tecnico:** ing. Carlo Segà

Ubicazione principale dei beni: Cordenons (PN)

Tipologia: immobile

P.IVA: 01655170932

Pordenone, 09 ottobre 2018

---

Studio: Piazzetta Ottoboni n. 9 - 33170 Pordenone  
fax: 0434.520.812 cell. +39 338.90.33.468  
e-mail: [sega.carlo@gmail.com](mailto:sega.carlo@gmail.com) Pec: [carlo.sega@ingpec.eu](mailto:carlo.sega@ingpec.eu)



**Ing. Carlo Sega**Albo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177  
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone**PREMESSE**

In data 30 agosto 2018, lo scrivente professionista – ing. Carlo Sega con studio in Pordenone, piazzetta Ottoboni nr. 9, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Pordenone al nr. 177, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone – ha ricevuto, da parte del Curatore Fallimentare della ditta "VIH GROUP SRL" dott. Rag. Silvano Brusadin con studio in Pordenone il seguente incarico:

- **redigere una perizia di stima dei beni immobili di proprietà aziendale ubicati in Via Stradelle n. 70 Cordenons (Pordenone)**

**PRECISAZIONI**

Il presente incarico è stato conferito ai soli fini di pervenire al più probabile valore di stima degli immobili.

È stato inoltre precisato che la stima è finalizzata alla determinazione del valore degli immobili (terreni e fabbricati) alla data corrente.

E' doveroso precisare che trattasi di vendita forzata mediante procedura competitiva ex art.107 Legge Fallimentare, con l'esclusione della garanzia dei vizi (occulti e non) e si considera che ogni onere di verifica preventiva, acquisizione o integrazione di documentazione eventualmente non completa, riscontro, accertamento e adeguamento normativo anche edilizio ed urbanistico siano a totale cura e spese dell'aggiudicatario.

Pertanto, è fatto obbligo la preventiva presa visione dei cespiti prima dell'esperimento dell'asta; per converso nulla potrà essere opposto alla Procedura. Tutti gli elementi sopra esposti e ciò che verrà espresso nella presente relazione concorreranno alla formazione del valore finale stimato.

La valutazione dei beni si ritiene esposta senza il computo di eventuali spese ed oneri aggiuntivi (IVA, spese di intermediazione, di transazione, atto, bolli, imposte, ecc.).

Le evidenze documentali raccolte, le attività svolte (effettuate compatibilmente ai tempi della procedura vista la sovente celerità richiesta al perito nelle procedure concorsuali) nonchè gli allegati al presente elaborato costituiscono parte integrante dello stesso e si intendono utili al preminente fine valutativo sulla base della loro concorrenza alla formazione del valore finale (o nel prezzo a base d'asta).

La determinazione della superficie (lorda) è stata eseguita con l'utilizzo di strumento informatico su planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio e reperito attraverso la piattaforma digitale Sister – Agenzia delle Entrate / Agenzia del Territorio.



**Ing. Carlo Sega**Albo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177  
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone

Inoltre, qualora si ravvisassero difformità dimensionali dalle planimetrie (a causa di errato fattore di scala, vetustà delle stesse, difetti di rasterizzazione, ecc.) o vi sia semplicemente la necessità di procedere ad un controllo dello stato di fatto con conseguenti verifiche in loco, i rilievi vengono effettuati a campione con strumento laser Leica Disto.

Sempre per la formazione delle superfici, ove necessario, per il computo dimensionale, si fa anche riferimento alle linee guida espresse nel "Manuale Operativo delle Stime Immobiliari – Agenzia del Territorio" edito da Franco Angeli e secondo le linee guida riportate nel "Glossario delle Definizioni Tecniche in uso nel settore Economico Immobiliare" pubblicate dall'Agenzia del Territorio e da Tecnoborsa.

In merito alle aree oggetto di stima si precisa che non è stata effettuata nessuna indagine chimica (analisi chimica soprassuolo, analisi chimica sottosuolo, carotaggio esplorativo, campionamento chimico delle acque, ne di ecc.)

Si precisa che, sono esclusi dalla presente valutazione gli eventuali cespiti immateriali (brevetti, diritti, marchi, licenze d'uso, knowhow, ecc...), nonché tutti i beni non riportati nella presente relazione e negli allegati alla presente. Sono, inoltre, esclusi tutti i beni per i quali non vi sia stato un diretto riscontro del sottoscritto, anche se indicati negli elenchi forniti dall'azienda e/o enumerati in altra documentazione fornita.

## **ACCERTAMENTI**

Considerato anche il tempo a disposizione, il sottoscritto perito a seguito dell'incarico soprascritto, ha provveduto ad effettuare nei giorni seguenti:

- i sopralluoghi di rito al fine di effettuare le rilevazioni e le verifiche atte a determinare la consistenza e lo stato dei beni oggetto di valutazione;
- acquisire la necessaria documentazione (planimetrie, estratti di mappa, visure, autorizzazioni, atti di compravendita, ecc.) presso l'azienda, enti preposti e le ulteriori informazioni utili all'espletamento dell'incarico assegnato (analisi di mercato, andamento valori immobiliari, ecc.) con il fine di procedere alla stesura della seguente relazione peritale.
- in merito alle aree oggetto di stima si precisa che non è stata effettuata nessuna indagine chimica (analisi chimica soprassuolo, analisi chimica sottosuolo, carotaggio esplorativo, campionamento chimico delle acque, ecc.)



## SVOLGIMENTO PERIZIA ESTIMATIVA

### SITUAZIONE ATTUALE DELL'AZIENDA e BREVI CENNI STORICI

All'atto del sopralluogo nonché della redazione del presente elaborato, la società – risulta non essere in attività.

### CRITERI DI VALUTAZIONE

I principali criteri di stima adottati ed universalmente riconosciuti (Basilea 3, I.V.S. - International Valuation Standard, Codice delle Valutazioni Immobiliari, PIV-OIV ecc.) sono i seguenti:

## VALORE DI MERCATO

### Procedimento n.1:

#### METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO

Il metodo del confronto di mercato si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. L'immobile da valutare è confrontato con le compravendite di immobili simili (*comparables*) concluse sul libero mercato nell'arco di tempo massimo di un anno dalla data della relazione ed almeno in numero di tre, in condizioni di normale situazione di vendita.

### Procedimento n.2:

#### METODO FINANZIARIO

Il metodo finanziario si basa sulla capitalizzazione del reddito degli immobili. Il metodo finanziario può essere utilizzato in modo affidabile solo quando sono disponibili dati di confronto pertinenti. Quando non esistono tali informazioni, questo metodo può essere utilizzato per un'analisi generale, ma non per un confronto diretto di mercato. Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base della loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito, e nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi.

### Procedimento n.3:

#### METODO DEI COSTI

Il metodo dei costi si basa sulle stime del valore dell'area edificata e del costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza (deterioramento fisico, obsolescenza funzionale, obsolescenza economica).



**Ing. Carlo Sega**Albo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177  
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone

Il costo di ricostruzione può essere stimato come costo di sostituzione di un nuovo immobile con pari utilità e funzioni, considerate eventualmente la vetustà e l'obsolescenza.

Il costo di ricostruzione è composto dal costo di costruzione del fabbricato e dalle altre spese (oneri di urbanizzazione, autorizzazioni, compensi professionali, ecc.).

Nel costo è compreso l'utile che si suppone entri nel processo di edificazione secondo il sistema organizzativo ipotizzato (tradizionale, con impresa di progettazione e costruzione, con impresa di gestione, ecc.).

**Procedimento n.4:****METODO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE**

E' un criterio di stima che valuta un bene suscettibile di una trasformazione attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato e il costo di trasformazione.

Il costo di trasformazione si connota come costo di costruzione, di ricostruzione, di demolizione, di intervento, di recupero, di riqualificazione, ecc., a seconda della costruzione, dell'opera e dell'intervento previsti dalla trasformazione medesima.

Il valore di trasformazione di un immobile si fonda sui seguenti requisiti teorici:

- l'immobile oggetto di stima può essere trasformato e/o variato nella destinazione e nell'uso;
- le trasformazioni e le ri-destinazioni sono reputate più proficue rispetto alle condizioni di fatto al momento di stima; una volta soddisfatti i vincoli di natura fisica, tecnologica, legale, istituzionale e finanziaria;
- la trasformazione e la ridestinazione comportano un costo non nullo relativo al processo di trasformazione.

Il valore di trasformazione trova pratica applicazione nella stima di aree edificabili (quando non si dispone dei prezzi di mercato di aree simili di prezzo noto cedute di recente), degli immobili suscettibili di recupero edilizio e urbano (immobili di cui si prevede la demolizione e la successiva costruzione di nuovi edifici).

Si evidenzia che in caso di realizzazione di un'opera il processo di trasformazione è diacronico (costi e ricavi sono distribuiti nel tempo).

## **COEFFICIENTE DI OBSOLESCENZA (ASSIMILABILE AL DEPREZZAMENTO)**

L'obsolescenza è dovuta sia al:

- **Deterioramento fisico** e cioè quota parte di deprezzamento del bene immobiliare, dovuta al deperimento dei suoi componenti edilizi e cioè struttura, finiture, impianti, per effetto del tempo e dell'usura (vetustà). Tale deterioramento può essere curabile con interventi di ristrutturazione e/o

Studio: Piazzetta Ottoboni n. 9 - 33170 Pordenone  
fax: 0434.520.812 cell. +39 338.90.33.468  
e-mail: [sega.carlo@gmail.com](mailto:sega.carlo@gmail.com) Pec: [carlo.sega@ingpec.eu](mailto:carlo.sega@ingpec.eu)



Ing. Carlo Sega

Albo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177  
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone

manutenzione straordinaria oppure incurabile quando i costi di intervento per eliminare il deterioramento sono superiori all'incremento di valore che ne consegue;

- **Obsolescenza funzionale** e cioè perdita di valore dell'immobile determinata dalla ridotta capacità di assolvere alle proprie funzione in maniera efficace ed efficiente per cause variabili quali ridotta fruibilità oppure modifiche di carattere normativo; anche in questo case si possono verificare le ipotesi di obsolescenza funzionale incurabile e curabile.
- **Obsolescenza economica** derivante da cause esterne all'immobile relativa alla localizzazione (area industriale in decadenza irreversibile o impianti inquinanti realizzati in prossimità), o alle condizione del mercato immobiliare all'epoca della stima (ad esempio in piena recessione, stagnazione, ecc.).

Poiché gli edifici consimili presi in considerazioni ai fini di costi di costruzione dei singoli complessi in esame possono essere scomposti percentualmente nelle principali categorie di opere cosa normalmente riscontrabile presso le pubblicazioni specializzate quale "Prezzi e tipologie edilizie" edito dalla DEI – Tipografia del Genio Civile, il sottoscritto ritiene di procedere per individuare il coefficiente di obsolescenza da applicare come segue:

- Si fa riferimento all'incidenza percentuale delle varie categorie di opere che partecipano alla formazione del costo di costruzione;
- Per ogni singola categoria di opere si esamina e si quantifica percentualmente la necessità di intervento per riportarla allo stato di nuovo;
- Si sommano le percentuali risultanti e se tale somma non supera il 100% questa costituisce coefficiente di obsolescenza.

E' evidente che tale percentuale va eventualmente addizionata di un coefficiente che tenga conto dell'obsolescenza funzionale (ovviamente se curabile) e dell'obsolescenza economica (se presente).

**Bibliografia:**

- "Manuale operativo delle stime immobiliari" a cura dell'Agenzia del Territorio, edito da Franco Angeli ed. 2011, pag. 196 e ss.;
- Marco Simonotti: "Metodo di stima immobiliare – applicazione degli standard internazionali, trattato teorico pratico", p. 306 e ss.

Nel caso in esame, mancando i presupposti dei comparabili e non essendo ipotizzabile ricorrere al "Metodo Finanziario" per assenza in zona di immobili acquistati e venduti sulla base della loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito e quindi in assenza di prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi, l'unico metodo di valutazione assumibile è il

**METODO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE (SINTETICO)**

con i seguenti

---

Studio: Piazzetta Ottoboni n. 9 - 33170 Pordenone  
fax: 0434.520.812 cell. +39 338.90.33.468  
e-mail: [sega.carlo@gmail.com](mailto:sega.carlo@gmail.com) Pec: [carlo.sega@ingpec.eu](mailto:carlo.sega@ingpec.eu)



**Ing. Carlo Sega**Albo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177  
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone**LIMITI ED ASSUNZIONI**

Attraverso l'esame del PRG (Piano Regolatore Generale) e delle norme di attuazione relative ai lotti in esame si è potuto calcolare, tenendo prudenzialmente conto dei confini su tutti i lati, della cubatura realizzabile nel complessivo, sia nell'ipotesi di recupero dell'esistente a cui sommare più la cubatura residua utilizzabile e/o cedibile.

Pertanto, utilizzando il metodo sintetico e rilevando sommariamente dall'estratto di mappa rielaborato in CAD le dimensioni di massima per lo sviluppo delle cubatura si è proceduto come segue:

1. Si è calcolata la superficie realmente cubabile;
2. Si è calcolata la superficie commerciale ad uso residenziale realizzabile considerando una tipologia edilizia di tipo medio (visto anche il contesto in cui si colloca l'ipotetico intervento);
3. Si è calcolato il prezzo ottenibile dalla vendita dei beni da realizzarsi;
4. Si è considerata l'incidenza del terreno pari al 10%, vista la zona, la tipologia di intervento.

**IPOTESI "VM-Valore di Mercato"**

Il Valore di Mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato, dopo **un'adeguata promozione commerciale**, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Nel caso in esame - pur trattandosi di procedura concorsuale, il cui scopo è chiaramente la cessione dei beni in un lasso di tempo relativamente breve con il fine di poter soddisfare le posizioni debitorie della società fallita - si ritiene comunque utile ipotizzare una vendita a valori massimi ritraibili.

**Tempi di vendita dei beni in esame sono stimati nell'ordine dei 24-36 mesi.**

**IPOTESI "VL-Valore di Liquidazione"**

Il Valore di Liquidazione descrive una situazione nella quale un gruppo di asset utilizzati congiuntamente in una attività sono offerti in vendita separatamente, usualmente a seguito della cessazione di attività.

**Pertanto, nell'ipotesi citata si considera la necessità di pervenire all'alienazione dei beni in esame in tempi relativamente brevi (stimati in 12-15 mesi).**



**Ing. Carlo Sega**Albo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177  
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone**Terreno e fabbricato siti in Via Stradelle n. 70 Cordenons****LOCALIZZAZIONE DEI BENI**

I beni che costituiscono quanto oggetto di perizia sono localizzati come di seguito evidenziato:



1. Ortofoto: localizzazione dello stabilimento – Aerofoto generale



2. Ortofoto: localizzazione dello stabilimento – Aerofoto particolare

Studio: Piazzetta Ottoboni n. 9 - 33170 Pordenone  
fax: 0434.520.812 cell. +39 338.90.33.468  
e-mail: [sega.carlo@gmail.com](mailto:sega.carlo@gmail.com) Pec: [carlo.sega@ingpec.eu](mailto:carlo.sega@ingpec.eu)



Ing. Carlo Sega

Albo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177  
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone**DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE**

Ditta Intestata (dati anagrafici)	Codice Fiscale / P.IVA	Tipologia di diritto
VIH GROUP SRL	01655170932	Proprietà 1/1

**DATI CATASTALI**

CATASTO TERRENI (N.C.T.) - C.C. di CORDENONS (C991)

Foglio	Mappale	Qualità Classe	Superficie (mq.)	RD€	RA€
24	281	e.u.	520	/	/
24	280	VIGNETO/1	1.850	/	/
<b>Totale:</b>			<b>2.370</b>		

CATASTO FABBRICATI (N.C.E.U.) - C.C. di CORDENONS (C991)

Fo.	Mapp.	Sub	Cat.	Vani	Mq.	RC€	Indirizzo	Piano
24	281		A/4	7	177	278,37	Via Stradelle, 70	T-1-2

**COERENZE**

Mappali 280, 281

<b>NORD:</b>	mappali 560, 1447
<b>EST:</b>	mappali 1447, 1448, 1372
<b>SUD:</b>	via Stradelle
<b>OVEST:</b>	mappali 278, 279, 560

**PROVENIENZA**

Estremi atto di provenienza:

TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/09/2011 - Registro Particolare 9582  
Registro Generale 13847Pubblico ufficiale BEVILACQUA GUIDO Repertorio 40330/29287 del  
12/09/2011

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

- Immobili siti in CORDENONS(PN)

**ZONA**

<input type="checkbox"/>	Centro Storico	<input type="checkbox"/>	Centrale
<input checked="" type="checkbox"/>	Semicentrale	<input type="checkbox"/>	Semiperiferica
<input type="checkbox"/>	Periferica	<input type="checkbox"/>	Isolata

**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

Studio: Piazzetta Ottoboni n. 9 - 33170 Pordenone  
 fax: 0434.520.812 cell. +39 338.90.33.468  
 e-mail: [sega.carlo@gmail.com](mailto:sega.carlo@gmail.com) Pec: [carlo.sega@ingpec.eu](mailto:carlo.sega@ingpec.eu)



Ing. Carlo Segà

Albo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177  
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone

Zona semicentrale del Comune di Cordenons, caratterizzata dalla presenza di numerosi insediamenti a destinazione prevalentemente civile, prevalentemente di dimensioni medio/piccole.

### COLLEGAMENTO VIARIO

Il collegamento viario si ritiene **buono** in quanto la localizzazione del bene oggetto di stima dista:

- Mt. 800 dal Centro di Cordenons
- Km. 7,5 dal raccordo autostradale della A28
- Km. 3,5 dalla SS13 Pontebbana

### DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI IMMOBILI

#### Terreni:

Lotti di terreno adiacenti di complessivi catastali mq. 2.370 piano di forma regolare, parzialmente sistemato, attualmente per la massima parte coltivato a prato.

**Fabbricati** (per una razionale descrizione dei luoghi si è fatto anche riferimento alla planimetria relativa alla distribuzione dei subalterni):

sui lotto di terreno sopradescritti insiste un fabbricato di tipo rurale, in cattivo stato di manutenzione articolato su 3 piani fuori terra avente in sintesi le seguenti caratteristiche dimensionali:

Descrizione	Consistenza		Altezza	
	mq.		mt.	
Piano terra	mq.	80,61	mt.	2.25
Portico	mq.	24,02	mt.	3.00
Piano primo	mq.	55,48	mt.	2.40
Depositi	mq.	47,20	mt.	3.00
Soffitta (piano secondo)	mq.	56,70	mt.	2.40

### CONSISTENZA COMMERCIALE E CARATTERISTICHE

Area	mq.	2.370
Superficie coperta (compless.)	mq.	100 mq circa

#### Caratteristiche costruttive e di finitura

Struttura portante	Muratura di mattoni e pietrame
Tamponamenti	Muratura di mattoni e pietre

Studio: Piazzetta Ottoboni n. 9 - 33170 Pordenone  
fax: 0434.520.812 cell. +39 338.90.33.468  
e-mail: [sega.carlo@gmail.com](mailto:sega.carlo@gmail.com) Pec: [carlo.sega@ingpec.eu](mailto:carlo.sega@ingpec.eu)



**Ing. Carlo Sega**Albo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177  
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone

Copertura	A doppia falda con struttura in legno
Manto di copertura	Coppi di laterizio a canale
Solai	Legno
Scala interna	Legno
Serramenti interni	Legno e vetro
Serramenti esterni (generale)	Legno
Pavimenti	Piastrelle di ceramica, legno
Pavimenti servizi:	piastrelle di ceramica
Rivestimenti pareti servizi	piastrelle di ceramica
Divisioni interne	muratura di laterizio intonacata,
Lattonerie	lamiere preverniciata
<b>STATO DI CONSERVAZIONE</b>	<b>Di fatto collabente</b>

**DOTAZIONE IMPIANTISTICA**

Il fabbricato risulta privo di impianti generali.

**CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Per l'immobile/le unità in esame non è stata fornita documentazione relativa alla certificazione energetica.

Si precisa che tale certificazione dovrà essere fornita in sede di stipula dell'atto traslativo di proprietà.

**CONFORMITA' RISPETTO ALLE PLANIMETRIE CATASTALI**

Durante il sopralluogo effettuato **si è riscontrato** la sostanziale corrispondenza con le planimetrie catastali. Si precisa che il presente accertamento, eseguito ai soli fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, non si sostituisce agli obblighi cui all' art. 19 comma 14 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78 ossia all'atto del trasferimento della proprietà dovrà essere eseguita apposita relazione / dichiarazione di conformità catastale.

**REGOLARITA' URBANISTICA**

Il fabbricato è stato realizzato ante 1967.





Ing. Carlo Sega

Albo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177  
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone**Zona Omogenea B.C.**

Più precisamente:

- In zona omogenea B1 ricade tutto il mappale 281 e circa mq. 157 del mappale 280;
- In zona omogenea B.C.1 ricade il mappale 280 per circa mq. 1693

A maggior supporto si riportano le norme di attuazione (NTA, reperite mediante il portale web del comune) in estratto:

**Art. 58. Zona B.1.**

Residenziale Confermativa, Estensiva di Saturazione

Obiettivi:

Viene riconosciuta questa zona di recente formazione avente una tipologia edilizia diversificata tra la casa singola e la casa abbinata o a schiera, con presenza di giardini e/o orti e dove sono ancora presenti diversi lotti ineditati. Interventi:

Il Piano propone la saturazione della zona.

**1. ATTUAZIONE:**

-

Diretta;

Indiretta per gli ambiti assoggettati a P.A.

**2. DESTINAZIONE D'USO CONSENTITA:**

-

residenza;

attività compatibili con la residenza, secondo la definizione del Piano, fino ad un massimo di 2.000 m<sup>2</sup>/ettaro

;

-

non sono ammesse destinazioni per centri culturali o associazioni le cui finalità risultino correlate al culto e alla professione religiosa

;

per le attività non residenziali esistenti non compatibili con la sottozona o aventi una dimensione maggiore di quella ammessa nella sottozona , è consentito il cambio di destinazione d'uso in residenziale e/o con destinazione d'uso compatibile con la residenza, recuperando l'intero volume esistente anche in deroga ai parametri urbanistici vigenti nella sottozona.

**3. CATEGORIE DEGLI INTERVENTI AMMESSI:**

-

Nuova costruzione;

-

Ampliamento;

-

Demolizione con o senza ricostruzione;

-

Ristrutturazione edilizia;

-

Ristrutturazione urbanistica,

-

Tutti gli interventi non aventi rilevanza urbanistica ma solo rilevanza edilizia che non comportano l'alterazione del carico insediativo o del carico urbanistico.

**4. PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI**

-

altezza massima

ml. 7,50 (piani fuori terra: 1 +P.T.)

-

distanza tra pareti finestrate di edifici antistanti

ml. 10,00;

Studio: Piazzetta Ottoboni n. 9 - 33170 Pordenone  
fax: 0434.520.812 cell. +39 338.90.33.468  
e-mail: [sega.carlo@gmail.com](mailto:sega.carlo@gmail.com) Pec: [carlo.sega@ingpec.eu](mailto:carlo.sega@ingpec.eu)



Ing. Carlo Sega

Albo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177  
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone

- distanza dai confini  
ml. 5,00, è consentita  
la costruzione in aderenza se esiste una costruzione  
a confine e per un numero di piani pari a quello dell'edificio esistente;
- rapporto di copertura massimo  
i nuovi edifici e gli ampliamenti degli edifici esistenti dovranno rispettare il rapporto di  
copertura massimo del 50% della superficie del lotto considerato, comprensivo  
dell'esistente da mantenere;
- numero massimo alloggi/ettaro 20 alloggi/ha.
- parcheggi: secondo quanto previsto dalle  
presenti Norme per tipologia di destinazione d'uso dell'intervento.
- volumetria massima costruibile: nel caso di interventi edilizi non  
compresi in Piani Attuativi la volumetria edificabile non dovrà  
superare un indice di cubatura fondiaria "if  
." di  $m^3/m^2$  4.

**Art. 67. Zona B.C.1. Residenziale di Nuovo Impianto****Obiettivi:**

Organizzazione delle aree libere dall'edificazione mediante un progetto urbanistico.

**Interventi:**

Il Piano propone il completamento e la riqualificazione della zona.

**1. ATTUAZIONE:**

- Indiretta;
- Attuazione diretta per il comparto "B.C.1." di via Goetta.

**2. DESTINAZIONE D'USO CONSENTITA:**

- - residenza;
- - attività compatibili con la residenza, secondo la definizione del Piano, fino ad un  
massimo di 2.000  $m^2$ /ettaro;
- - non sono ammesse destinazioni per centri culturali o associazioni le cui finalità risultino  
correlate al culto e alla professione religiosa.

**3. CATEGORIE DEGLI INTERVENTI AMMESSI:**

- - Nuova costruzione;
- - Tutti gli interventi non aventi rilevanza urbanistica ma solo rilevanza edilizia che non  
comportano l'alterazione del carico insediativo o del carico urbanistico.

**4. PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI:**

- - altezza massima ml. 7,50 (piani fuori terra: 1+P.T.)
- - distanza tra pareti finestrate di edifici antistanti ml. 10,00;
- - distanza dai confini ml. 5,00, è consentita la costruzione in aderenza se esiste una  
costruzione a confine e per un numero di piani pari a quello dell'edificio esistente;
- - rapporto di copertura massimo i nuovi edifici e gli ampliamenti degli edifici esistenti  
dovranno rispettare il rapporto di copertura massimo del 50% della superficie del lotto  
considerato, comprensivo dell'esistente da mantenere;
- - numero massimo alloggi/ettaro 20 alloggi/ha.
- - parcheggi: secondo quanto previsto dalle presenti Norme per tipologia di destinazione  
d'uso dell'intervento.
- **PRESCRIZIONI PER L'AMBITO "B.C.1.3." via Stradelle - via De Santis.**
- Il Piano Attuativo deve prevedere l'assetto dell'area e dovrà reperire almeno  $m^2$  2.500 di  
verde per integrare il vecchio nucleo esistente e assicurare la connessione pedonale -  
ciclabile tra via Stradelle e via Don Mazzolari.

Studio: Piazzetta Ottoboni n. 9 - 33170 Pordenone  
fax: 0434.520.812 cell. +39 338.90.33.468  
e-mail: [sega.carlo@gmail.com](mailto:sega.carlo@gmail.com) Pec: [carlo.sega@ingpec.eu](mailto:carlo.sega@ingpec.eu)



Ing. Carlo Sega

Albo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177  
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone

In sintesi, alla luce delle norme di attuazione di cui sopra è possibile, sulla proprietà in esame l'edificazione delle seguenti superfici lorde :

**Mappale 280 porz. :** (mq. 1.693,00 in B.C.1.)

mq. 1.693/10.000 x mq. 2.000,00 = mq.339 distribuiti al massimo su di un piano terra ed un piano primo

**Mappale 280 porz. :** (mq. 157 CIRCA in B. 1.)

**Mappale 281:** (mq. 520 in B..1.)

Per totali mq. 677,00 circa

mq. 677/10.000 x mq. 2.000,00 = mq. 135,4 lordi circa arrotondati a mq. 136 distribuiti al massimo su di un piano terra ed un piano primo

**In totale la trasformazione edilizia degli immobili in esame porta all'edificazione di commerciali mq. 339 + 136 = mq. 475**

#### **VINCOLI**

- I vincoli sopra riportati di piano

#### **CONVENZIONI URBANISTICHE**

Non si rilevano convenzioni urbanistiche.

#### **ELEMENTI LIMITANTI LA COMMERCIALIZZABILITÀ DELL'IMMOBILE**

- La nota situazione del mercato immobiliare e lo stato di conservazione dell'immobile.

#### **GRAVAMI** (gravami ed oneri pendenti, obblighi, servitù, ipoteche, ecc.)

-ISCRIZIONE CONTRO del 20/09/2011 - Registro Particolare 2435

Registro Generale 13848

Pubblico ufficiale BEVILACQUA GUIDO Repertorio 40331/29288 del 12/09/2011

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

CAPITALE INIZIALE: € 155.000,00

IPOTECA ISCRITTA: € 319.000,00

Immobili siti in CORDENONS(PN):

A favore: NORDEST BANCA SPA

TRASCRIZIONE CONTRO del 04/09/2018 - Registro Particolare 9798

Registro Generale 13359

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 31 del 12/07/2018

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Studio: Piazzetta Ottoboni n. 9 - 33170 Pordenone  
fax: 0434.520.812 cell. +39 338.90.33.468  
e-mail: [sega.carlo@gmail.com](mailto:sega.carlo@gmail.com) Pec: [carlo.sega@ingpec.eu](mailto:carlo.sega@ingpec.eu)



Ing. Carlo Sega

Albo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177  
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone**VALUTAZIONE**

Tenuto conto delle considerazioni sopra esposte, di seguito si riporta tabella con calcolo dei valori attribuiti ai beni oggetto di stima:

Superficie commerciale vendibile ad edificazione avvenuta (v. sopra) : mq.475,00

Ricavato dalla vendita della stessa: mq. 475 x € 1.500,00 = € 712.500,00

**Valore di mercato dell'area pari al 15% del ricavato:**

**€ 106.875,00**

**Arrotondati ad € 105.000,00**

**Valore di realizzo (70% del valore di mercato):**

**€ 74.886,00**

**Arrotondati ad € 75.000,00.**

**CDU E INESISTENZA PROVVEDIMENTI SANZIONATORI**

Stante le finalità della presente relazione, ed avendo validità di un anno, sono stati richiesti i certificati CDU e IPS. Qualora vi sia necessità da parte della committenza dovranno essere richiesti almeno 45 giorni prima della stipula dell'eventuale atto traslativo.

Il **Certificato di Destinazione Urbanistica** consiste in un documento rilasciato dalla pubblica amministrazione che contiene le indicazioni urbanistiche che riguardano gli immobili, più precisamente il fabbricato o il terreno interessato dal certificato.

Qualunque atto notarile avente a oggetto trasferimento di terreno, chiede obbligatoriamente (pena nullità dell'atto stesso) l'allegazione del CDU contenente le prescrizioni urbanistiche ed edilizie. Se il trasferimento immobiliare riguarda un terreno di pertinenza inferiore a 5.000 metri quadrati, non è obbligatoria l'allegazione all'atto notarile.

**Certificato inesistenza provvedimenti sanzionatori viene richiesto** per la stipula di atti aventi per oggetto diritti reali relativi ad immobili la cui costruzione sia stata iniziata successivamente al 1° settembre 1967° ve debba essere esibita idonea certificazione attestante l'avvenuto integrale adempimento delle prescrizioni di eventuali provvedimenti sanzionatori adottati.

**CONCLUSIONI**

Si ribadisce che i valori attribuiti tengono conto della evidente situazione di crisi del mercato immobiliare che sovente obbliga ad una alienazione degli elencati beni nella loro universalità in tempi brevi.

A tal proposito si precisa che, vista l'instabilità ed il continuo evolversi del mercato immobiliare, **la presente stima ha un periodo di validità di circa 12 mesi.**



**Ing. Carlo Sega**Albo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177  
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone

E' doveroso precisare che il valore complessivo sopra determinato non può considerarsi valido in assoluto ma deve essere inteso quale "valore obiettivo" determinato su basi razionali. Infatti, in caso di operazioni che riguardino unitariamente i beni oggetto di stima, il valore di scambio (prezzo) degli stessi potrebbe essere in larga misura condizionato dal particolare interesse delle parti che risulta fondato su stime soggettive e, come tali, non valutabili sul piano generale.

Con quanto sopra, il sottoscritto ritiene di aver bene e compiutamente adempiuto all'incarico affidatogli.

Il Perito Estimatore.  
(Ing. Carlo Sega)

**ALLEGATI**

1.	Visura catastale
2.	Estratto di mappa
3.	Planimetrie catastali



MODULARIO  
P. - rip. rend. - 497



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
200

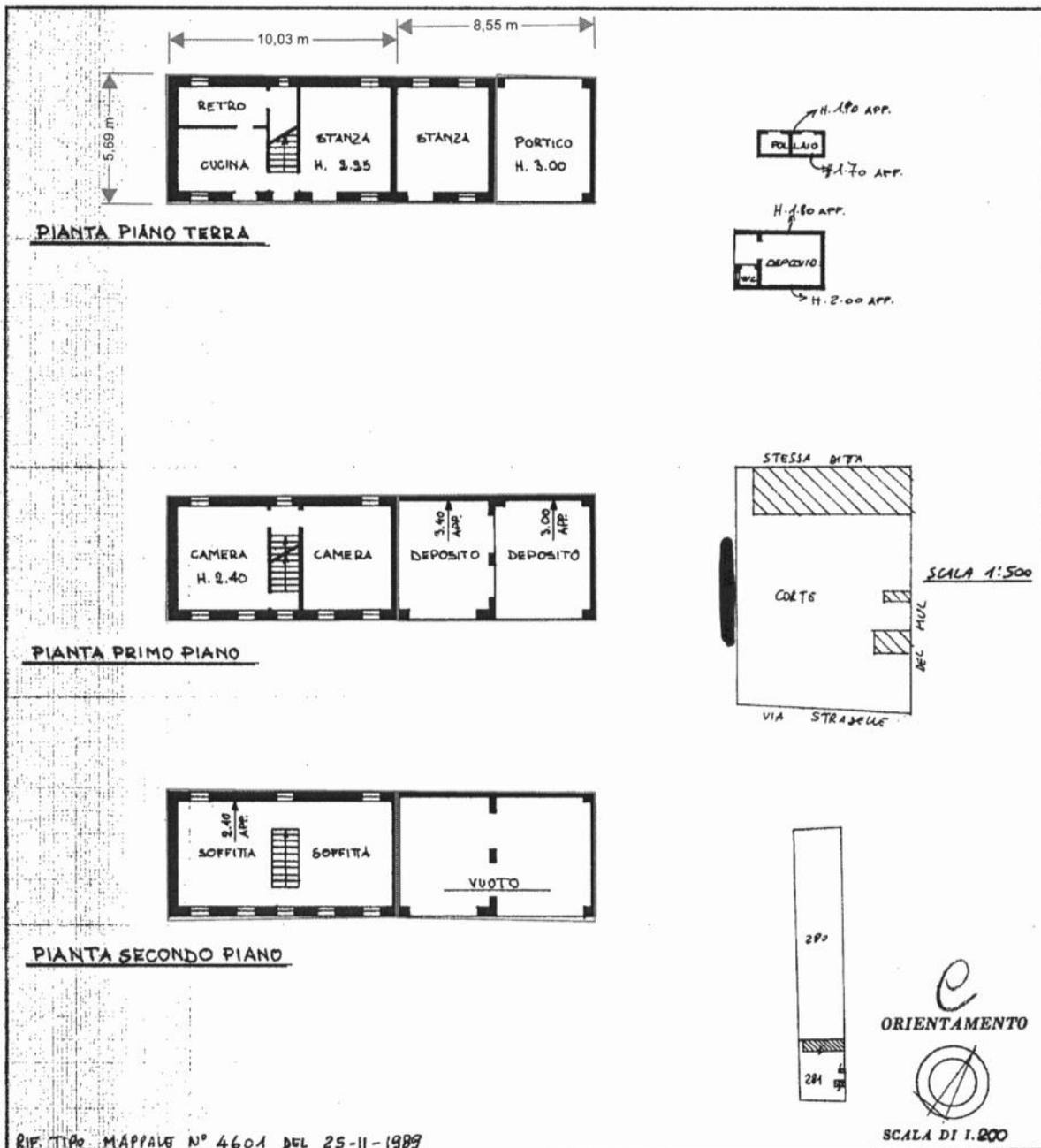
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 662)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CORDEHONS Via STRADELLE 70

Ditta EDILIZIONE CASA DI RIPOSO DI CORDEHONS (CON SEDE IN CORDEHONS VIA CERVAL 68)

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di FORDEHONS



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

JOLI

24  
281

Compilata dal GEOM. LUIGI LEONARDELLI  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI  
della Provincia di FORDEHONS  
DATA 12/10/89

Firma: \_\_\_\_\_