

Tribunale di Pordenone

PROCEDURA FALLIMENTARE

Areagrafica srl - c.f. 01533000939

N° Gen. Rep. **05/2015**

Giudice delegato: **Dott. FRANCESCO PEDOJA**
Curatore Fallimentare: **Dott. FRANCESCO ZANETTE**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
(GIUDIZIO DI STIMA)**

**Lotto 001
Immobile fg. 48 m. 614**

**Lotto 002
Immobile fg.48 m.36**

Esperto alla stima: **Geom. Diego Vendruscolo**
Codice fiscale: VNDDGI78A27G888X

Pordenone, 02.06.2015

Beni in **Montereale Valcellina (Pordenone)**
loc. San Leonardo
via Cesare Battisti n.5 (lotto 001)
piazza Giulio Cesare snc (lotto 002)

Premesse

In data 22.01.2015, lo scrivente professionista abilitato geom. Diego Vendruscolo - con studio in Prata di Pordenone via Borgo Passo n.40, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Pordenone al nr. 1341, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone, iscritto all'Albo dei periti ed esperti in stima e valutazione presso la Camera di Commercio Industria Artigianato ed Agricoltura di Pordenone al nr. 65 - ha ricevuto da parte del Curatore Fallimentare della ditta "Areagrafica s.r.l." **dott. Francesco Zanette** con studio in 33170 Pordenone, Piazza XX Settembre n.13 - il seguente incarico (sintesi):

Redigere giudizio di stima dei beni immobili (fabbricati, terreni e sistemazioni esterne), identificati catastalmente come segue:

- **foglio 48, mappale 614, subalterni 1 e 2, via Cesare Battisti civ. 5 (fabbricato ex latteria)**
- **foglio 48, mappale 36, subalterno 12, Piazza Giulio Cesare, (posto auto scoperto)**

nel comune di Montereale Valcellina (PN) loc. San Leonardo ed in capo alla Fallita società.

A seguito di ciò, si è proceduto ad acquisire la necessaria documentazione (a mero titolo esemplificativo, tavole tecniche, dichiarazioni di conformità, planimetrie, estratti di mappa, visure catastali, documentazione tecnica di vario genere, ecc.) presso la sede aziendale e/o enti preposti. Inoltre si sono acquisite ulteriori informazioni utili all'espletamento dell'incarico assegnato (analisi del mercato, annunci di vendita, ecc.) con il fine di procedere alla stesura della seguente relazione.

Il sottoscritto ha provveduto:

- ad effettuare un primo accesso in data 30.01.2015 al fine:
 - eseguire rilievo visivo e fotografico dell'immobile,
 - prendere visione delle caratteristiche e dello stato di manutenzione del bene anche al fine dell'eventuale redazione dell' Attestazione della Prestazione Energetica (APE).

PRECISAZIONI ed ESCLUSIONI

Il presente elaborato è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato (*rectius*: valore di realizzo) dei beni immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si sono rilevati alla data del **30.01.2015**.

Gli elementi documentali (e non) raccolti e citati nel presente elaborato si intendono utili al solo fine valutativo sulla base della loro concorrenza, a parere del sottoscritto, alla formazione del valore finale.

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.).

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.

Inoltre, qualora si ravvisassero difformità dimensionali dalle planimetrie (a causa di errato fattore di scala, vestustà 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.

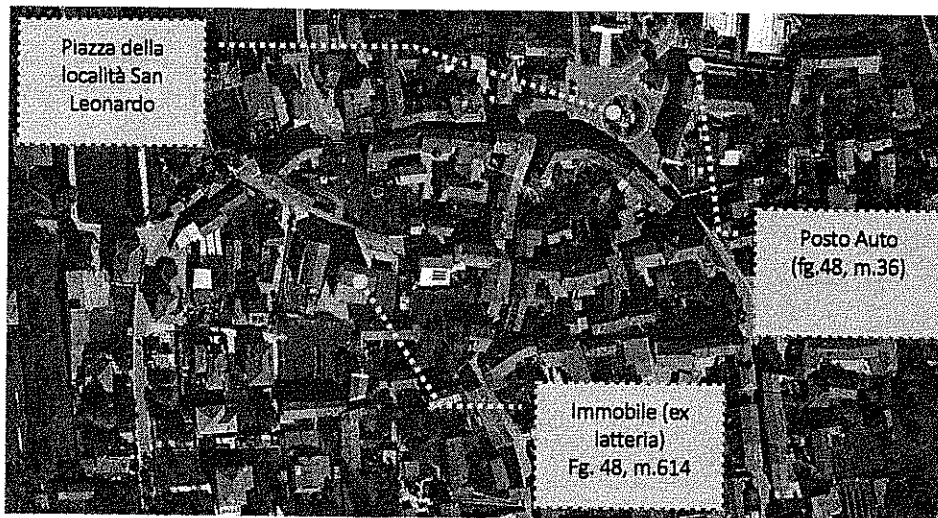
Si precisa che, sono esclusi dalla presente valutazione gli eventuali cespiti immateriali (brevetti, diritti, marchi, licenze d'uso, knowhow, ecc...), nonché tutti i beni non riportati negli allegati alla presente. Sono, inoltre, esclusi tutti i beni per i quali non vi sia stato un diretto riscontro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

Lotti: 001 - 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:



Ortofoto: identificazione della zona su cui insistono gli immobili (terreno-fabbricato)



Ortofoto: identificazione dei fabbricati

Identificativo corpo: edificio ad uso civile abitazione/magazzino e locali di deposito.

A) – lotto 001

**Abitazioni di tipo economico [A3] e magazzino e locali di deposito [C2]
siti in Montereale Valcellina loc. San Leonardo, via C. Battisti 5**

B) – lotto 002

Posto auto scoperto [C6]

sito in Montereale Valcellina loc. San Leonardo, via Piazza Giulio Cesare.

A) – lotto 001

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Areagrafica srl - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 01533000939

Identificato al catasto Terreni – CC. MONTEREALE VALCELLINA:

- Foglio 48, particella 614, Ente Urbano, mq.905

Identificato al catasto Fabbricati – CC. MONTEREALE VALCELLINA:

- Foglio 48, particella 614, subalterno 1, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 319 m², Rendita euro 378,92, via Cesare Battisti n.5, piano S1-1-2,
Derivante da: Variazione toponomastica del 24/02/2015 n.6958.1/2015 in atti dal 24/02/2015 (protocollo n. PN0020486) VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC.
- Foglio 48, particella 614, subalterno 2, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Rendita euro 397,67, via Cesare Battisti , piano 1
Derivante da: Variazione toponomastica del 24/02/2015 n.6958.1/2015 in atti dal 24/02/2015 (protocollo n. PN0020486) VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC.

Confini:

Nord: via Cesare Battisti

Est: fg. 48 mappale 931

Sud: fg.48 mappali: 1034, 1032

Ovest: fg.48 mappale 930

Irregolarità e Spese:

- L'immobile nel suo complesso richiede radicali intervento di ristrutturazione e risanamento con conseguente reintroduzione e/o aggiornamento delle risultanze catastali.

B) – lotto 002

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Areagrafica srl - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 01533000939

Identificato al catasto Terreni – CC. MONTEREALE VALCELLINA:

- Foglio 48, particella 36, Ente Urbano, mq.180
(oggetto di stima sarà solo la porzione utilizzata dal sub. 12)

Identificato al catasto Fabbricati – CC. MONTEREALE VALCELLINA:

- Foglio 48, particella 36, subalterno 12, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 18 m², Rendita euro 25,10, Piazza Giulio Cesare, piano T, Derivante da: Variazione toponomastica del 26/09/2005 n.7477.1/2005 in atti dal 26/09/2005 (protocollo n. PN0112875)
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO

Confini:

Nord: mappali 37 e 30 fg.48

Est: fg. 48 mappale 1023

Sud: fg.48 mappale 72 e Piazza G.Cesare

Ovest: Piazza G.Cesare

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

A) Immobile "ex Latteria" fg. 48 mappale 614. – lotto 001



Rapporto di stima Fallimentare - n. 5 / 2014 pag.7

Lotto di terreno residenziale di catastali mq. 905, piano di forma regolare non recintato con solo la parte anteriore asfaltata mentre il rimanente terreno di pertinenza risulta parzialmente sistemato a ghiaio ed in terra.

Sul lotto soprascritto trovasi un edificio ad uso residenziale/artigianale, in evidente stato di abbandono, come di seguito descritto:

- Piano interrato costituito da vano scale di mq.15 e magazzino suddiviso in 2 comparti per complessivi mq.192;
- Piano rialzato costituito da magazzino suddiviso in due comparti per complessivi mq.167, vano scale di mq.15 e ripostiglio di mq.18;
- Piano primo costituito da una cucina, tre stanze da letto, un bagno, corridoio, ripostiglio e reparto docce (3 docce) per complessivi mq.92, con una terrazza fronte strada di mq.11 e un ampio terrazzo sul lato sud dell'edificio di complessivi mq.89 (di fatto non praticabile);
- Piano secondo costituito da deposito di mq.80, ripostiglio di mq.14, vano scale di mq.15, e terrazza sul frontestrada di mq.11.

Zona:

Centrale della località di San Leonardo nel comune di Montebelluna Valcellina (PN) caratterizzata dalla presenza di numerosi edifici di tipo residenziale.

Caratteristiche zona:

Si ribadisce che trattasi di zona Centrale della località di San Leonardo, piccolo nucleo vicino alla fascia Pedemontana. La zona è caratterizzata da ampie aree agricole che circondano il nucleo abitativo.

Dista:

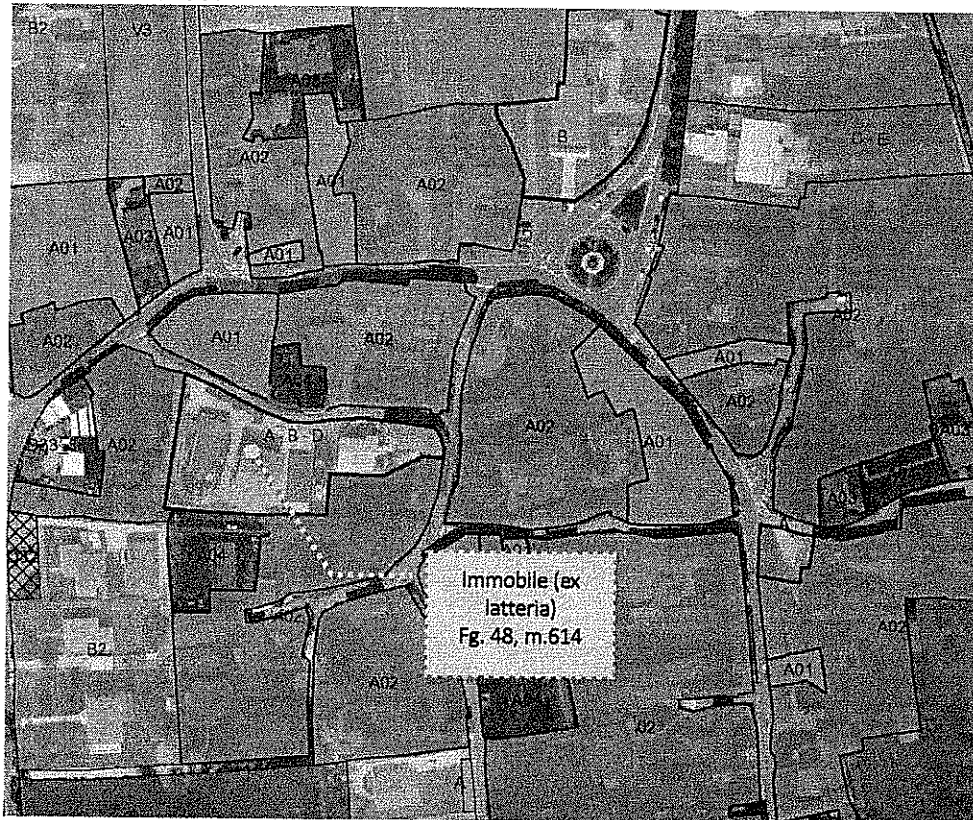
- Circa mt. 500 dalla strada Regionale 251 di collegamento fra Pordenone e Maniago;
- circa km. 20 dallo svincolo autostradale di Pordenone per la A28 Portogruaro/Conegliano;
- circa km. 40 dallo svincolo autostradale di Conegliano (TV) per la A4 Torino-Trieste.

Si precisa che la posizione rispetto alla viabilità viste le distanze si ritiene discreta.

Centri limitrofi:

Vajont 3,1km | Maniago 4,6km | Andreis 6,8km | Fanna 8,4km | Barcis 8,9km | Frisanco 9,1km | Aviano 9,3km | Arba 10,4km | Cavasso Nuovo 10,7km | Vivaro 12,2km | San Quirino 12,5km | Sequals 13,6km | Meduno 13,7km | Budoia 14,8km | Roveredo in Piano 15,5km | Travesio 17,4km | Claut 17,5km | Polcenigo 17,7km | Tambre (BL) 18,3km | Cordenons 18,4km

Area urbanistica:



Lo strumento urbanistico del comune di Montereale Valcellina PRGC, ricomprende l'area in:

"ZONE PER SERVIZI IN AMBITO DI INTERESSE STORICO"

Di seguito viene riportato un estratto delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA):

Art. 76 - Disposizioni generali

Definizione e finalità

1. Sono destinate alla conservazione, modificazione o nuova formazione di servizi e attrezzature collettive e, secondo le disposizioni regionali in materia, sono distinte in:
- attrezzature per la viabilità e trasporti;
 - attrezzature per il culto, la vita associativa e la cultura;
 - attrezzature per l'istruzione;
 - attrezzature per l'assistenza e la sanità;
 - attrezzature per il verde, lo sport e gli spettacoli all'aperto;

Rapporto di stima Fallimentare - n. 5 / 2014 pag.9

- servizi tecnologici.

Possono essere di interesse comunale o sovracomunale, pubbliche o di uso pubblico, secondo le disposizioni regionali in materia.

Destinazioni d'uso

2. oltre alle destinazioni specificamente indicate nella zonizzazione del PRGC, sono consentite quelle di servizio e complementari.

Modalità di intervento

3. Le previsioni del PRGC sono attuate con intervento edilizio diretto.

Gli edifici occupati da attività diverse da quelle previste dal PRGC possono essere oggetto di manutenzione edilizia, purché tali interventi non pregiudichino l'utilizzazione prevista dal PRGC.

Parametri edificatori e urbanistici

4. Si applicano le prescrizioni che derivano dalle disposizioni di settore in materia.

5. Nelle aree di pertinenza delle attrezzature collettive, di interesse comunale, relative a:

- attrezzature per il culto, la vita associativa e la cultura,
- attrezzature per l'istruzione,
- attrezzature per l'assistenza e la sanità,

ovvero in prossimità delle stesse, vanno realizzati parcheggi stanziali e di relazione in misura almeno pari all'80% della superficie utile degli edifici. Per le attrezzature ricadenti nell'ambito delle aree edificate o urbanizzate e per quelle che vengono collocate utilizzando edifici esistenti, la percentuale sopraindicata è ridotta al 40%. Per i servizi e le attrezzature collettive di interesse sovracomunale, le percentuali suindicate sono rispettivamente del 100% e del 50% della superficie utile.

6. Nelle aree per attrezzature destinate allo sport ed agli spettacoli all'aperto, sia pubblici che di uso pubblico, ovvero in prossimità delle stesse, vanno realizzati

Casella di testo: 79parcheggi di relazione in misura almeno pari ad 1 posto macchina ogni 2 utenti previsti. Sono computabili, ai fini della verifica dello standard, i parcheggi pertinenti ad attrezzature contigue, per le quali non sia prevista una utilizzazione contemporanea.

Prescrizioni particolari

7. Nelle aree di pertinenza dei servizi e attrezzature collettive, che si collochino all'interno di edifici, va riservata di norma una superficie pari ad almeno il 50% di quella coperta dall'edificio, da utilizzare come superficie alberata. Per dimostrata impossibilità, sono escluse dal rispetto di queste prescrizioni i servizi e le attrezzature collettive ricadenti nell'ambito delle aree edificate o urbanizzate ovvero che riutilizzano edifici esistenti.

Rapporto di stima Fallimentare - n. 5 / 2014 pag.10

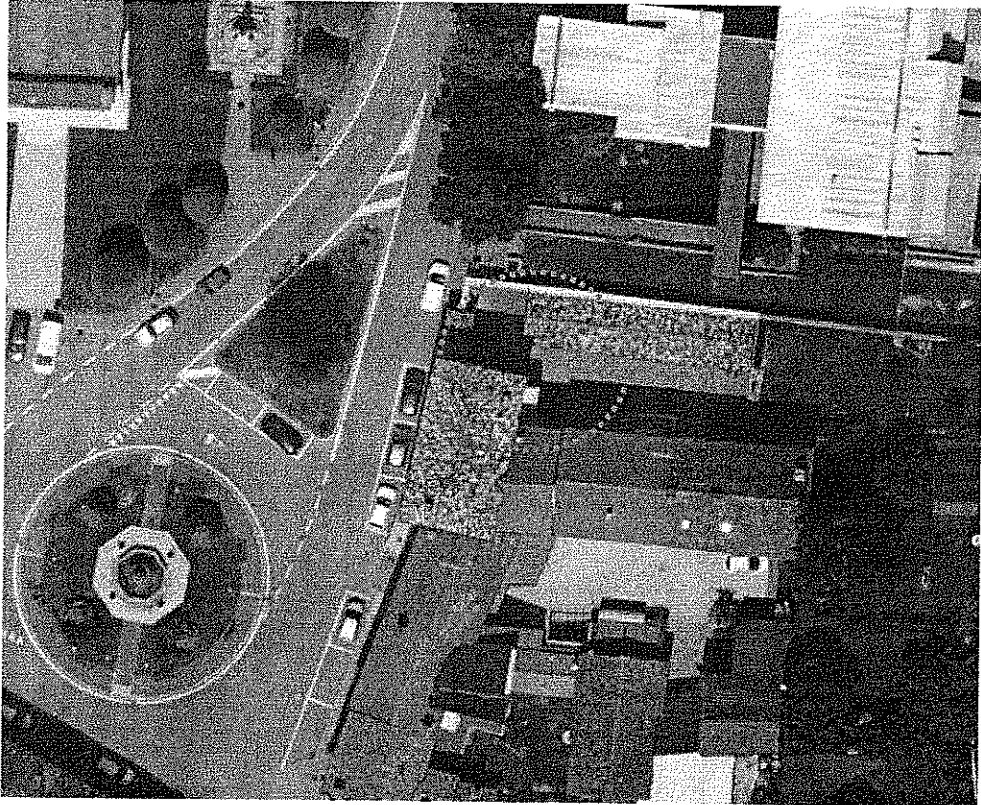
8. Tutti gli immobili appartenenti allo Stato, alle Regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro (ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti), che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico, siano opera di autore non più vivente e la cui esecuzione risalga ad oltre cinquanta anni, sono vincolati ai sensi dell'art. 12 comma 1 del decreto legislativo n. 42/2004, di cui all'art. 96 comma 4 delle presenti norme. Tali beni sono indicati con apposita simbologia nella zonizzazione del PRGC quali "zone per servizi e attrezzature collettive - in ambito di interesse storico". Gli edifici compresi in tali zone sono individuati e classificati negli elaborati n. 7.1.1 "Specificazioni zonizzative: San Leonardo, ambiti di interesse storico: stato di fatto, 1:1.000", n. 7.2.1 "Specificazioni zonizzative: Malnisio, ambiti di interesse storico: stato di fatto, 1:1.000", n. 7.3.1 "Specificazioni zonizzative: Grizzo, ambiti di interesse storico: stato di fatto, 1:1.000", n. 7.4.1 "Specificazioni zonizzative: Montereale, ambiti di interesse storico: stato di fatto, 1:1.000" del PRGC. Per tali edifici le categorie di intervento consentite sono: la manutenzione edilizia e il restauro per gli edifici di interesse storico-monumentale e storico-architettonico; la manutenzione edilizia e il risanamento conservativo per gli edifici di interesse storico-ambientale. Gli eventuali interventi di nuova realizzazione dovranno essere compatibili con le caratteristiche storico-morfologiche del contesto. La loro altezza massima non dovrà superare quella più alta degli edifici limitrofi. Tutti gli interventi ammessi dovranno essere realizzati secondo i criteri di cui alle disposizioni generali contenute nell'art. 26.

9. I due parcheggi lungo via Giuseppe Verdi a Montereale dovranno essere realizzati ponendo cura, nell'organizzazione degli spazi e nella scelta dei materiali, all'inserimento nel contesto storico e paesaggistico, di particolare interesse e qualità. Il parcheggio interno alla "centa", specialmente, dovrà mantenere la sua configurazione di entità unitaria non edificata, quale è storicamente, ed essere fruibile come parco, luogo di sosta, luogo di eventi e manifestazioni. A questo scopo le aree di sosta dovranno essere realizzati con elementi naturali o compatibili con essi.

10. Nelle zone per servizi e attrezzature collettive, gli interventi edilizi, in particolare quelli di ristrutturazione, ampliamento e nuova realizzazione, devono essere improntati, pur nel rispetto della concezione individuale del progettista, ai criteri della coerenza architettonica, della semplicità volumetrica, della essenzialità formale, dell'integrazione nel contesto insediativo e ambientale, con l'utilizzazione, per quanto possibile, di tipi, forme e materiali costruttivi connessi con la tradizione locale. La realizzazione di Casella di testo: 80 recinzioni deve essere improntata al criterio della massima semplicità e uniformità e deve essere compatibile con il contesto ambientale o urbano.

11. Le zone per servizi e attrezzature tecnologiche, esistenti o previste dal PRGC, vanno di norma circondate da schermi e barriere vegetali, secondo le indicazioni contenute nell'art. 80 delle presenti norme.

Rapporto di stima Fallimentare - n. 5 / 2014 pag.11
B) Immobile "ex Latteria" fg. 48 mappale 36. - lotto 002



Zona:

Centrale della località di San Leonardo nel comune di Montebelluna Valcellina (PN) caratterizzata dalla presenza di numerosi edifici di tipo residenziale.

Caratteristiche zona:

Si ribadisce che trattasi di zona Centrale della località di San Leonardo, piccolo nucleo vicino alla fascia Pedemontana.
La zona è caratterizzata da ampie aree agricole che circondano il nucleo abitativo.

Dista:

- Circa mt. 500 dalla strada Regionale 251 di collegamento tra Pordenone e Maniago;
- circa km. 20 dallo svincolo autostradale di Pordenone per la A28 Portogruaro/Conegliano;
- circa km. 40 dallo svincolo autostradale di Conegliano (TV) per la A4 Torino-Trieste.

Si precisa che la posizione rispetto alla viabilità viste le distanze si ritiene discreta.

Centri limitrofi:

Vajont 3,1km | Maniago 4,6km | Andreis 6,8km | Fanna 8,4km | Barcis 8,9km
| Frisanco 9,1km | Aviano 9,3km | Arba 10,4km | Cavasso Nuovo 10,7km |
Vivaro 12,2km | San Quirino 12,5km | Sequals 13,6km | Meduno 13,7km |
Budoia 14,8km | Roveredo in Piano 15,5km | Travesio 17,4km | Claut 17,5km |
Polcenigo 17,7km | Tambre (BL) 18,3km | Cordenons 18,4km

Area urbanistica:



Lo strumento urbanistico del comune di Montebelluna Valcellina PRGC, ricomprende l'area in:

"ZONA A.0.2. - INTERESSE STORICO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO"

Di seguito viene riportato un estratto delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA):

Art. 29 - Zone A.0.2 - di interesse storico soggette a risanamento conservativo

Definizione e finalità

1. Sono costituite da ambiti edilizi caratterizzati dalla prevalenza di edifici di interesse storico-ambientale. Per esse il PRGC prevede, come categoria di intervento prevalente, il risanamento conservativo.

Modalità e categorie di intervento

2. Per gli edifici di interesse storico-ambientale sono consentite la manutenzione edilizia e il risanamento conservativo, secondo i criteri di cui alle disposizioni generali contenute nell'art. 26.

Casella di testo: 26La ristrutturazione edilizia, la demolizione e l'ampliamento sono consentiti negli edifici di interesse storico-ambientale e negli edifici di formazione recente, qualora presenti, secondo i criteri di cui alle disposizioni generali contenute nell'art. 26.

Parametri edificatori

3. È consentito l'ampliamento, per una sola volta sino a un massimo di 150 mc, degli edifici esistenti, al fine di:

- allungare il corpo di fabbrica, qualora sia opportuno ricostituire una tendenziale continuità del fronte edilizio, rispetto agli edifici contermini;
- aumentare anche parzialmente la profondità o l'altezza del corpo di fabbrica, per motivate ragioni di natura igienico-sanitaria, distributive o funzionali.

Tale ampliamento può essere consentito, purché:

- non riguardi immobili esposti alle pubbliche piazze, vie, strade e altri spazi aperti urbani di interesse artistico o storico, sui quali non sono consentite sopraelevazioni;
- sia congruente con le caratteristiche storico-morfologiche dell'ambito e del contesto;
- vengano rispettate la tipologia e la conformazione prevalente dell'edificio di interesse storico da ampliare e le caratteristiche architettoniche dei suoi fronti principali;
- venga contemporaneamente realizzato il recupero dell'edificio preesistente;
- la superficie del lotto lo consenta.

È consentita la realizzazione di nuove pertinenze, dell'altezza massima di due piani, per una sola volta sino a un massimo di 100 mc, secondo i criteri di cui alle disposizioni generali contenute nell'art. 26.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo:

Immobile ex Latteria (fg.48 m.614)

- Stato attuale di possesso: libero; immobile soggetto a Procedura Concorsuale di Società Fallita pertanto non esercitante attività.

Immobile ex Latteria (fg.48 m.36)

- Stato attuale di possesso: libero; immobile soggetto a Procedura Concorsuale di Società Fallita.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici (FG. 48 MAPPALE 614):

- **ISCRIZIONE del 28/12/2010 - Registro Particolare 3882 Registro Generale 19397 Pubblico ufficiale JUS ROMANO Repertorio 131380/29224 del 13/12/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Certificazione energetica.

La certificazione energetica degli edifici è una procedura di valutazione prevista dalle direttive europee 2002/91/CE e 2006/32/CE.

Per quanto riguarda l'Italia, con l'espressione «certificazione energetica degli edifici», in una prima accezione, deve intendersi la disciplina complessivamente stabilita in tema di rendimento energetico dell'edilizia e contenuta nel d.lgs. 19 agosto 2005, n. 192 (attuativo della direttiva 2002/91/CE) e successive modifiche ed integrazioni. In una seconda accezione, l'espressione deve altresì essere riferita al complesso delle operazioni svolte, dai soggetti a ciò abilitati, per il rilascio dell'attestato di certificazione energetica (cd. ACE), ovvero del documento, redatto secondo le particolari norme e i criteri di cui alla relativa normativa, attestante la prestazione, l'efficienza o il rendimento energetico di un edificio e altresì contenente le raccomandazioni per il miglioramento della prestazione energetica del medesimo (art. 2, comma 3, all. A al d.lgs. 29 dicembre 2006, n. 311).

Con la pubblicazione in Gazzetta del Decreto 63/2013, l'attestato di certificazione energetica (Ace) è stato sostituito dall'attestato di prestazione energetica (Ape).

Si precisa che tale certificazione (Ape) - oltre ad essere annoverata dalla recente dottrina in materia di estimo come elemento che sempre più può influenzare il valore degli immobili (anche usati) - dovrà essere fornita in sede di stipula dell'atto traslativo di proprietà.

Per l'immobile in esame (lotto 001) NON è stata fornita documentazione relativa alla certificazione energetica.

6. PRATICHE EDILIZIE:

Lotto - 001

	Numero	Data	Protocollo	Rilasciato da
Concessione Edilizia	1686	12.07.1984	/	Comune di Montereale Valcellina
Concessione Edilizia	00040/2003	26.11.2004	/	Comune di Montereale Valcellina
Concessione Edilizia	Prat.00038/2002	29.11.2002	13928	Comune di Montereale Valcellina
Concessione Edilizia	Prat.00038/02V1	26.05.2003	4483	Comune di Montereale Valcellina
Autorizzazione in sanatoria	007/2002AE	15.04.2002	2368	Comune di Montereale Valcellina
Autorizzazione Edilizia	/	/	/	/
Permesso di Costruire	/	/	/	/
Agibilità	/	/	/	/

Note: la costruzione del fabbricato oggetto di perizia è iniziata ante 01 settembre 1967.

7 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

7.1 Criterio di stima:

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

VALORE DI MERCATO	
Procedimento n.1:	METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO
<p>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.</p>	
Procedimento n.2:	METODO FINANZIARIO
<p>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</p>	

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).

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.).

METODO DI CALCOLO

**PER QUANTIFICARE IL COEFFICIENTE DI OBSOLESCENZA
(ASSIMILABILE AL DEPREZZAMENTO)**

L'obsolescenza è dovuta sia ai:

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

Rapporto di stima Fallimentare - n. 5 / 2014 pag.17

- 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 quale l'attuale).

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 ██████████ ed. 2011, pag. 196 e ss.;
- ██████████ 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

Rapporto di stima Fallimentare - n. 5 / 2014 pag.18

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

Per il lotto 001: METODO DEI COSTI

Per il lotto 002: METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO

7.2 Fonti di informazione:

- Pubblicazione edita dalla DEI - Tipografia del Genio Civile relativa ai "Prezzi ed alle tipologie edilizie" a cura del Collegio Ingegneri ed Architetti di Milano, anno 2014

7.3 Valutazione corpi:

Coefficiente di obsolescenza:

Determinazione del coefficiente di obsolescenza		
Capannone		
Determinamento fisico (df)		
Categoria	(%)	Necessità di intervento (%)
Scavi e rinterrì	5,46	0,00
Fondazioni	4,85	0,00
Pavimento	9,36	7,49
Fognature	6,40	3,20
Struttura	31,02	15,51
Pannelli (tamponamenti)	9,32	4,66
Copertura	19,66	9,83
Serramenti	2,99	2,99
Impianto elettrico uffici e c.t.	0,14	0,14
Impianto di riscaldamento edificio	7,33	7,33
Impianto idro-termo-sanitario uffici e c.t.	0,76	0,76
Impianto elettrico edificio	2,71	2,71
Totale %:	100,00	54,62
Obsolescenza funzionale (of)		
Descrizione	(%)	
Localizzazione, dimensioni	10,00	
Obsolescenza economica (oe)		
Descrizione	(%)	
Situazione di mercato	20,00	
Totale coefficiente di obsolescenza (coefficiente fisico)		
85,00		

7.5 Prezzo base d'asta del lotto 001:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 83.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 83.000,00

Determinazione del valore:

Terreni

Descrizione	Consistenza (mq)	€/mq	VM
Terreno e sistemazioni esterne	905,00	€ 39,00	€ 35.295,00
Totale:			€ 35.295,00

Coefficiente di realizzo:	0,90	VR
		€ 31.765,50

Fabbricati

Descrizione	Mq. Locali	co	Mq. Comuni	Costo di Costi (€/mq)	Costi GASTI (k/mq)	€/mq	VM
Magazzino al p.i.	192	0,6	115	€ 769,00	0,85	€ 115,35	€ 13.288,32
Vano scala p.i	15	1,0	15	€ 769,00	0,85	€ 115,35	€ 1.730,25
Magazzino al p rialzato	185	1,0	185	€ 769,00	0,85	€ 115,35	€ 21.339,75
Abitazione p.1.	92	1,0	92	€ 769,00	0,85	€ 115,35	€ 10.612,20
Terrazzo p.1.	11	0,5	6	€ 769,00	0,85	€ 115,35	€ 634,43
Terrazzo p.1. lato sud	89	0,5	45	€ 769,00	0,85	€ 115,35	€ 5.133,08
Deposito p.2.	94	1,0	94	€ 769,00	0,85	€ 115,35	€ 10.842,90
Terrazza	11	0,5	6	€ 769,00	0,85	€ 115,35	€ 634,43
Totale:	689		557		Totale:		€ 64.215,35

Coefficiente di realizzo:	0,80	VR
		€ 51.372,28

Tabella di riassunto totali:

Valore di MERCATO	€ 99.510,35	arrotondato	€ 100.000,00	
Valore di REALIZZO	€ 83.137,78	arrotondato	€ 83.000,00	(a+c) (b+d)

7.6 Prezzo base d'asta del lotto 002:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 500,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 500,00

Rapporto di stima Fallimentare - n. 5 / 2014 pag.20

Si ribadisce che i valori attribuiti sono decrescenti nel medio periodo, tenuto anche conto della evidente situazione di crisi del mercato immobiliare.

Considerato quanto sopra ribadito, la presente relazione peritale, visto l'andamento estremamente variabile del mercato immobiliare, si ritiene valida per un periodo temporale indicativamente quantificabile **in 10 mesi**.

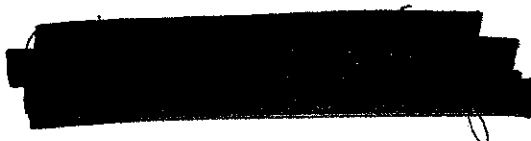
E' doveroso precisare che il valore complessivo sopra determinato non può considerarsi valido in assoluto ma deve essere inteso quale "valore obiettivo" determinato su basi razionali. Infatti, in caso di operazioni che riguardino unitariamente i beni oggetto di stima, il valore di scambio (prezzo) degli 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 entro i limiti dell'incarico affidatogli come in premessa.

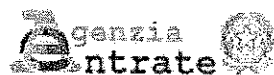
Allegati

- Visure Catastali aggiornate
- Estratto di mappa
- Planimetrie catastali

L'Esperto alla stima
Geom. Diego Vendruscolo



Data generazione:
02-06-2015
Edicom Finance srl – assistenzaperizia@efisystem.it



Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 04/03/2015

Data: 04/03/2015 - Ora: 19.13.24

Segue

Visura n.: T300916 Pag: 1

Dati della richiesta	Denominazione: AREAGRAFICA S.R.L. Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di PORDENONE
Soggetto individuato	AREAGRAFICA S.R.L. con sede in MANIAGO C.F.: 01533000939

1. Unità Immobiliari site nel Comune di MONTEREALE VALCELLINA(Codice F596) - Catasto dei Fabbricati

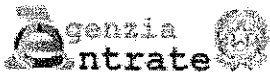
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1		48	614	1			C/2	1	319 m ²	Euro 378,92	VIA C. BATTISTI n. 3 piano; S1-1-2; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/02/2015 n. 6958.1/2015 in atti dal 24/02/2015 (protocollo n. PN0020486) VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC	Annotazione	
2		48	614	2			A/3	3	5,5 vani	Euro 397,67	VIA C. BATTISTI piano: 1; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/02/2015 n. 6959.1/2015 in atti dal 24/02/2015 (protocollo n. PN0020487) VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC		
3		48	36	12			C/6	1	18 m ²	Euro 25,10	PIAZZA GIULIO CESARE piano: T; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/09/2005 n. 7477.1/2005 in atti dal 26/09/2005 (protocollo n. PN0112875) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione	

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Immobile 3: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Totale: vani 5,5 m² 337 Rendita: Euro 801,69

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio
Servizi Catastali

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 04/03/2015

Data: 04/03/2015 - Ora: 19.13.25

Fine

Visura n.: T300916 Pag: 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AREAGRAFICA S.R.L. con sede in MANIAGO	01533000939*	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/03/2013 Nota presentata con Modello Unico n. 3699.1/2013 in atti dal 12/04/2013 Repertorio n.: 136202 Rogante: JUS ROMANO Sede: PORDENONE Registrazione: Sede: FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE			

Unità immobiliari n. 3

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

MODULARIO
n. 79 - rev. 006



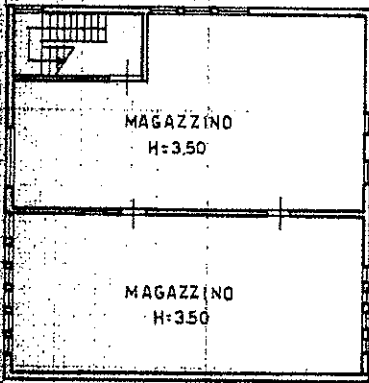
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 10 (CEU)
LIRE
800

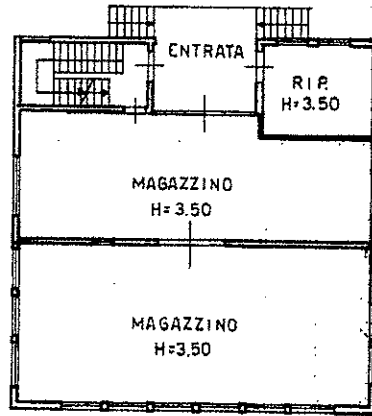
Planimetria di u.l.u. in Comune di MONTEREALE VALCELLINA fraz. S. LEONARDO Via C. BATTIST civ.

Ditta: [REDACTED]

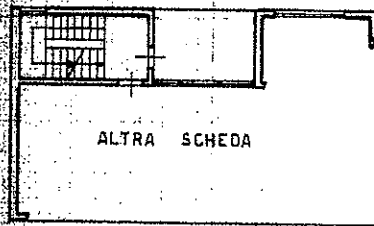
PIANO CANTINATO



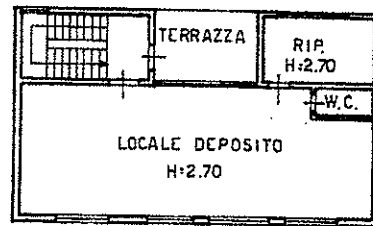
PIANO RIALZATO



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal GEOMETRA
[REDACTED]

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali
F. 4.8. All.
n. 614 sub. 11

Iscritto all'albo de Geometri
della provincia di Pordenone n. 234
data 11/10/1981 Firma [Signature]

B-4
2-1-97

CONTERO ALL'UFFICIO 21/10/15 [Signature]

Comune di MONTEREALE VALCELLINA (P596) - Foglio: 48 - Particella: 614 - Subalterno: 1 >

MODULARIO
n. - Cat. 3.2 - 481



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

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
20

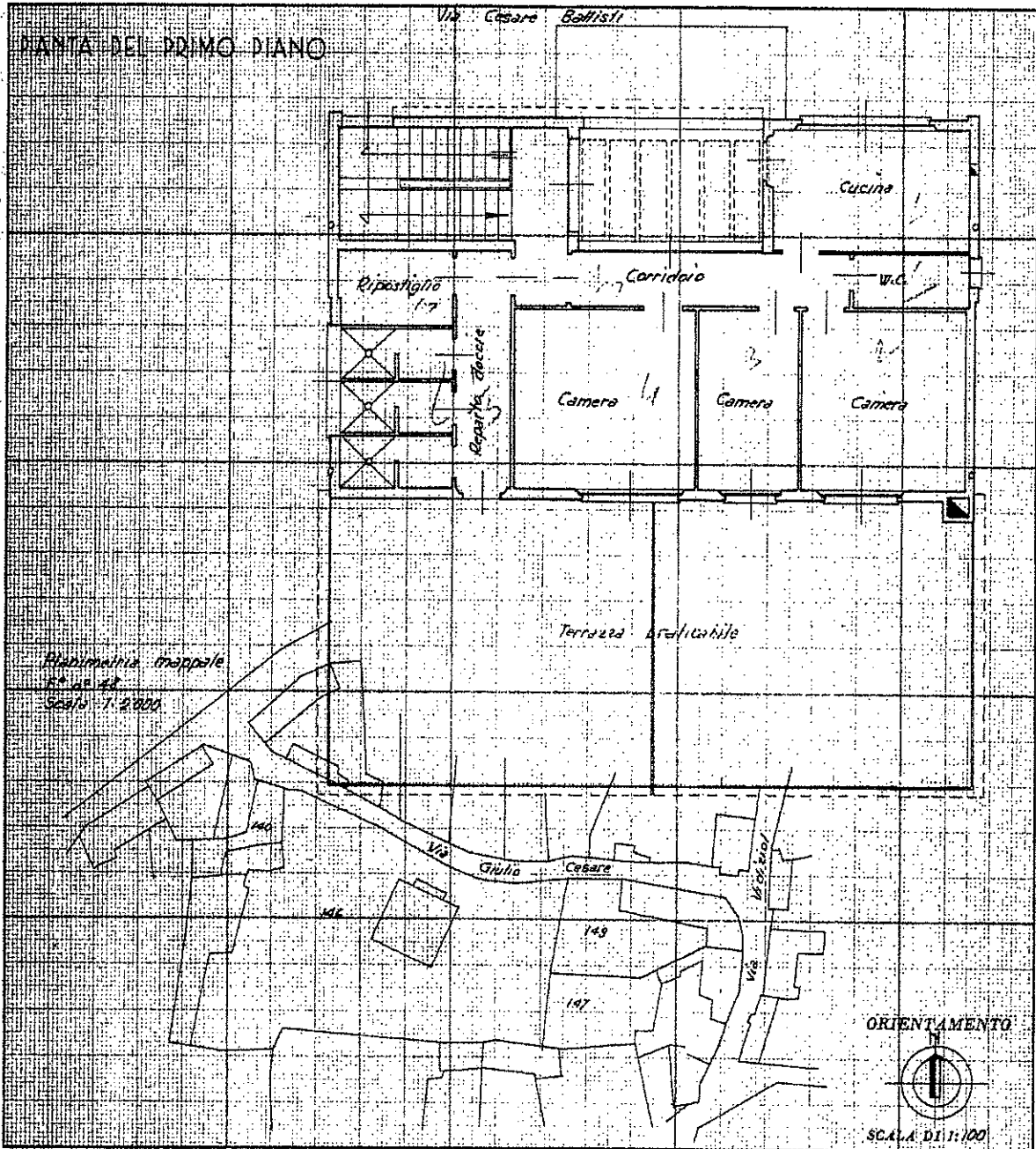
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 15 APRILE 1959, N. 651)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MONTEREALE CELLINA Via - fraz. di S. Leonardo Valcellina

Ditta [redacted] Via Cesare Battisti

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di UDINE



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA **30 SET. 1959**

PROT. N° **55**

mod. I n. **445934**

Compilata dal Geom. [redacted]

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Udine (Destra Tagliamento)

DATA S. Leonardo 15/5/1959

Firma: [redacted]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/03/2015 - Comune di MONTEREALE VALCELLINA (F590) - Foglio: 48 - Particella: 614 - Subalterno: 2 >
 C. BATTISTI piano: I;



N=1700

E=6900

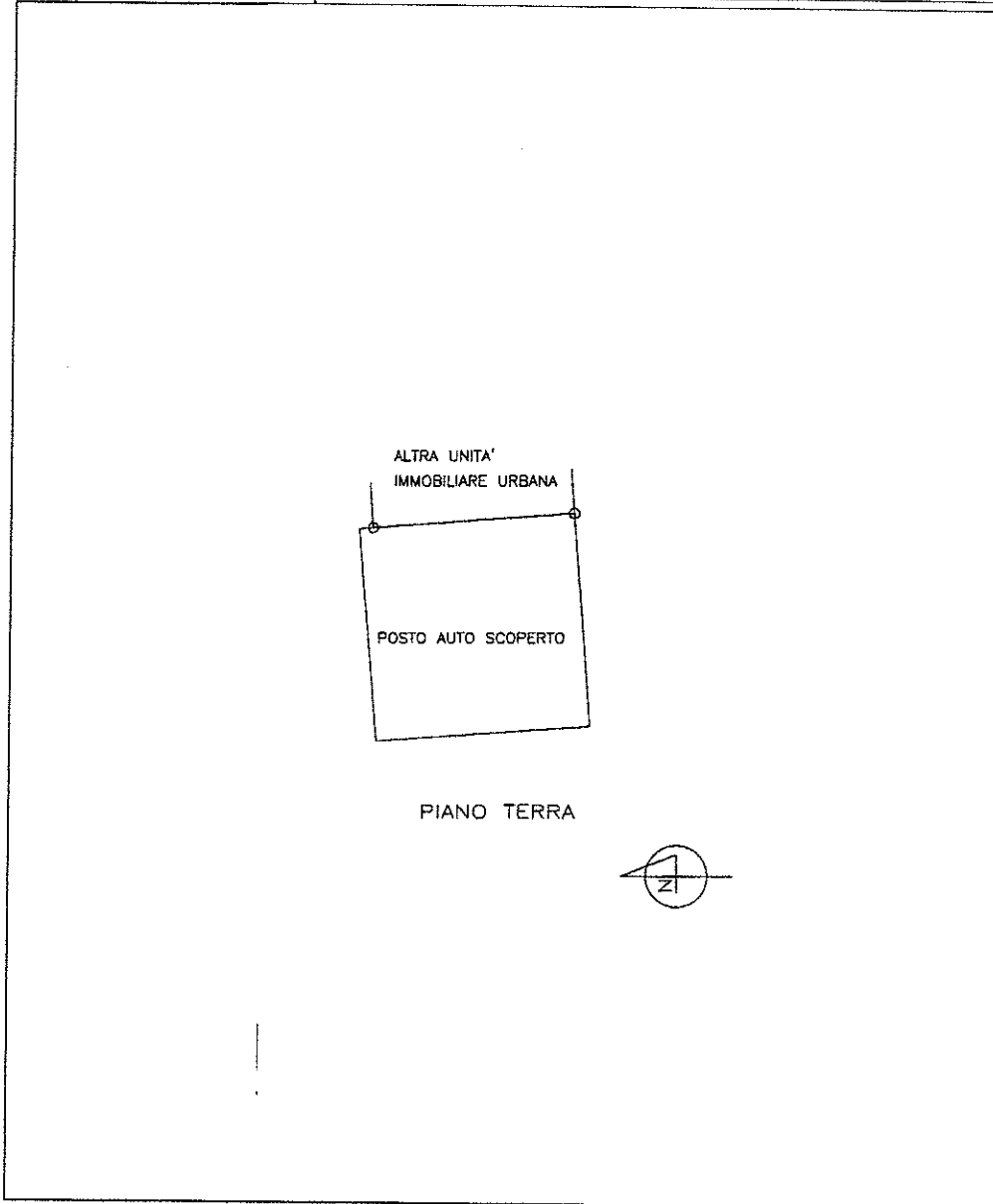
1 Particella: 36

Comune: MONTEBALE VALCELLINA Scala originale: 1:1000
Foglio: 48 di 111 - A Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri
4-Mar-2015 19:18
Prot. n. T301808/2015

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

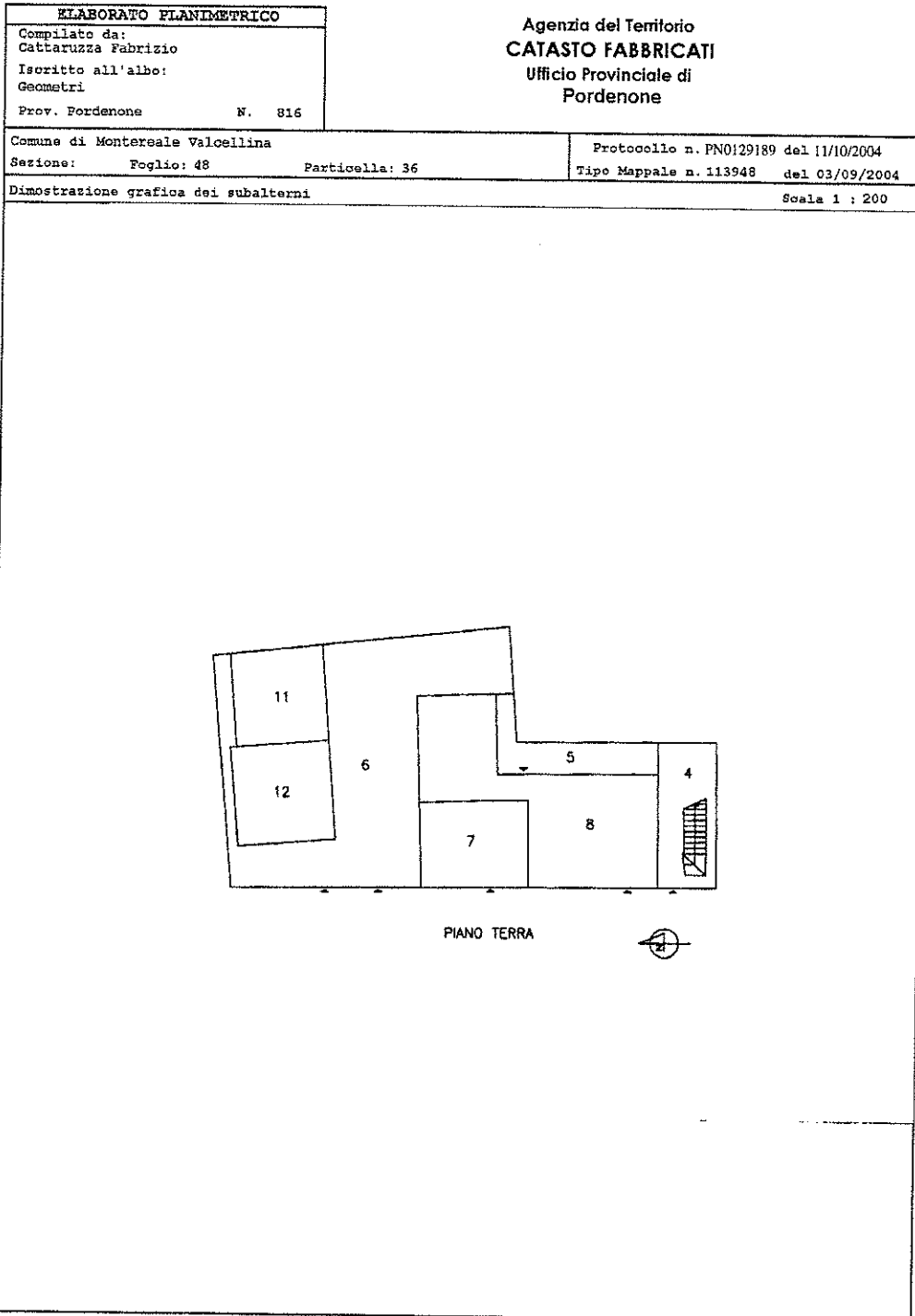
Dichiarazione protocollo n. PNO128375 del 08/10/2004	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Montereale Valcellina	
Piazza Giulio Cesare civ.	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Cattaruzza Fabrizio
Foglio: 48	Iscritto all'albo:
Particella: 36	Geometri
Subalterno: 12	Prov. Pordenone N. 816

Scheda n. 1 Scala 1:100

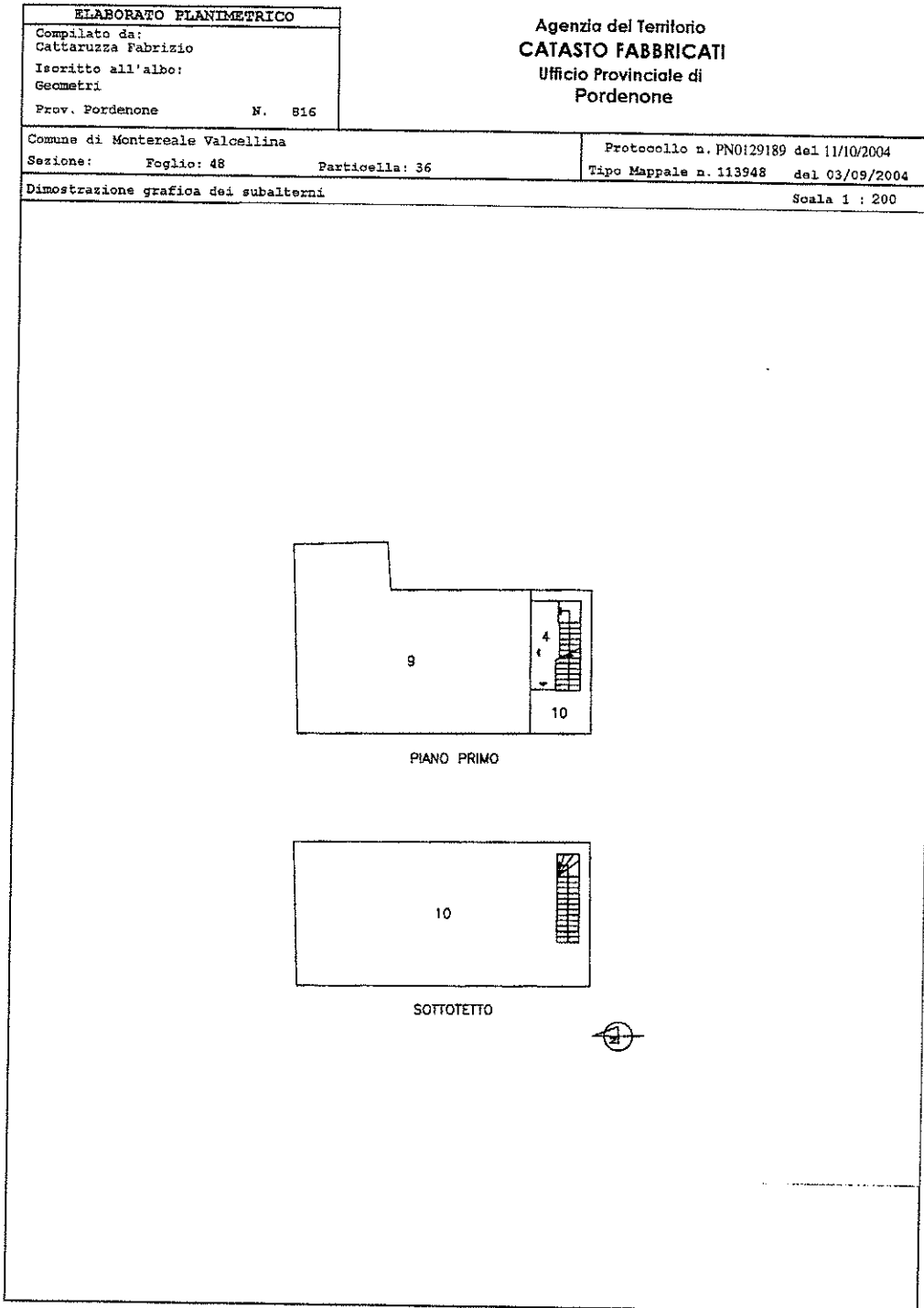


10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/03/2015 - Comune di MONTEREALE VALCELLINA (F996) - < Foglio: 48 - Particella: 36 - Subalterno: 12 >
Piazza Giulio Cesare piano: T;



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/03/2015 - Comune di MONTEREALE VALCELLINA (F596) - < Foglio: 48 - Particella: 36 - Elaborato planimetrico >



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/03/2015 - Comune di MONTEREALE VALCELLINA (F596) - < Foglio: 48 - Particella: 36 - Elaborato planimetrico >