

**Geom. Diego Vendruscolo**  
Consulenza estimativa industriale e civile  
Albo Geometri della Provincia di Pordenone n.1341  
Albo C.T.U. del Tribunale di Pordenone  
Albo Periti ed Esperti CCIAA di Pordenone n.65

---

**Rapporto di stima Fallimentare - n. 59 / 2017**

## **Tribunale di Pordenone**

**PROCEDURA FALLIMENTARE**



Giudice delegato: **dott.ssa Roberta Bolzoni**  
Curatore Fallimentare: **dott.ssa Federica De Anna**

## **RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto 002**  
**Civile Abitazione con box auto**

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

Pordenone, 10.08.2018

**Rapporto di stima Fallimentare - n. 59 / 2017**

**Premessa.**

In data 21 novembre 2017, lo scrivente professionista geom. Diego Vendruscolo, con studio in Sesto al Reghena, 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 della **doffressa Federica De Anna**, con studio in Pordenone, in qualità di Curatore Fallimentare della ditta citata in epigrafe - il seguente incarico (sintesi):

**Redigere perizia di stima dei beni immobili come di seguito meglio precisati:**

**Lotto 2**

- C.F., Foglio 15, mappale 860, subalterno 2 (cat. A/4);
- C.F., Foglio 15, mappale 860, subalterno 11 (cat. C/6);

nel comune di Pordenone in via Adamello civico 1,

L'incarico è stato autorizzato dal G.D. dott.ssa Roberta Bolzoni in data 22 novembre 2017.

A seguito di ciò, durante le attività peritali iniziate nel gennaio 2018 (prima e contestualmente si sono effettuate le perizie relative al compendio mobiliare aziendale), 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 gli intestatari, enti preposti e/o fascicoli di procedura. Inoltre, si sono acquisite ulteriori informazioni utili all'espletamento dell'incarico assegnato (analisi del mercato, acquisizioni quotazioni online e da borsini, tipologia di mercato, ecc.) con il fine di procedere alla stesura della seguente relazione.

Il sottoscritto ha provveduto:

- in data 26 aprile 2018 ad eseguire un primo sopralluogo in via Adamello 1, presso la civile abitazione catastalmente identificata al fg.15 mappale 860, alla costante presenza della Curatrice, per effettuare:
  - rilievo fotografico delle caratteristiche costruttive e dello stato di manutenzione dell'immobile oggetto di valutazione;
  - rilievo visivo, metrico e fotografico dell'immobile e verifica della conformità rispetto le planimetrie catastali;

**Rapporto di stima Fallimentare - n. 59 / 2017**

- o acquisire la documentazione tecnica ed autorizzativa fornita in sede di sopralluogo (in attesa dell'autorizzazione all'accesso agli atti presso il Comune);
- in data 03 maggio 2018 ad effettuare accesso agli atti presso il comune di Pordenone – Ufficio Tecnico Comunale, dove, con personale dell'ufficio ha provveduto a visionare le pratiche relative agli immobili oggetto di stima e a richiedere rilascio di copie della documentazione tecnico/amministrativa allegata alla presente relazione
- nei giorni successivi, ad analizzare la documentazione prodotta dalla proprietà (fatture attestanti costi costruzione, documentazione tecnica, ecc.)

**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 **26.04.2018**.

**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.**

La documentazione acquisita durante accesso agli atti quale dichiarazioni, autorizzazioni, conformità ovvero certificazioni o quant'altro previsto per legge in materia urbanistica, edilizia, *et similia* (rilasciate da tecnici abilitati o uffici competenti con conseguente assunzione di responsabilità), si ritiene formalmente valida e pertanto si escludono ulteriori accertamenti che comportino interventi ispettivi, analisi, prove invasive e/o verifiche sull'edificio.

Ciò detto, 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 nonché 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).

**Rapporto di stima Fallimentare - n. 59 / 2017**

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, 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, ecc.)

**Geom. Diego Vendruscolo**  
Consulenza estimativa industriale e civile  
Albo Geometri della Provincia di Pordenone n.1341  
Albo C.T.U. del Tribunale di Pordenone  
Albo Periti ed Esperti CCIAA di Pordenone n.65

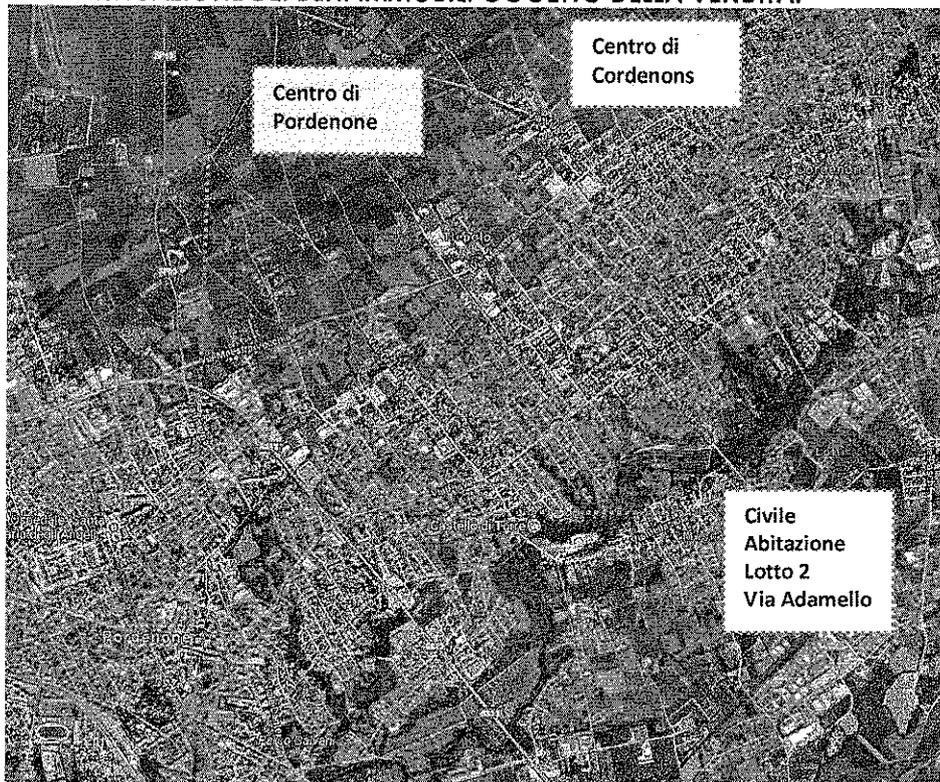
---

**Rapporto di stima Fallimentare - n. 59 / 2017**

**Lotto: 002**  
**Civile abitazione e pertinenze fg.15 m.860 s.2-11**

Beni in **Pordenone (PN)**  
via Adamello civico n.1

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**



Ortofoto: identificazione della zona su cui insiste l'immobile.



Ortofoto: localizzazione degli immobili oggetto di stima.

---

**Rapporto di stima Fallimentare - n. 59 / 2017**

**Identificativo corpi:**

Appartamento e pertinenza (fg.15 m. 860 sub. 2-11).

**Tipologia:** abitazione di tipo popolare [A4] sita in Pordenone (PN), via Adamello civ. 1 con locale ad uso garage [C6].

**Quota e tipologia del diritto:**

**Subalterni 2 e 11 del mappale 860 del fg.15:**

1/1 di proprietà [REDACTED]

Dati derivanti da:

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02/12/2008 protocollo n. PN0285651 Voltura in atti dal 22/12/2008 Repertorio n.: 34136 Rogante: BEVILACQUA GUIDO Sede: PORDENONE Registrazione: UU Sede: PORDENONE n: 14109 del 12/12/2008 DONAZIONE CON ONERE (n. 11156.1/2008).

Identificato al Catasto Terreni – CC. PORDENONE (G888):

- **Foglio 15, particella 860**, Ente Urbano, mq. 200,  
Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 18/12/1984
- **Foglio 15, particella 1706**, Seminativo, classe 2, R.D. €21,05, R.A. €13,49, mq. 2090,  
Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 22/05/2002 protocollo n. 44965 in atti dal 22/05/2002 (n. 44965.1/2002)
- **Foglio 15, particella 1707**, Seminativo, classe 2, R.D. €3,32 R.A. €2,13, mq. 330,  
Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 22/05/2002 protocollo n. 44965 in atti dal 22/05/2002 (n. 44965.1/2002)

Note:

1. Trattandosi di terreno condominiale sul quale sorge la palazzina in cui trovasi l'unità in esame, il valore sarà ricompreso nella stima dell'unità stessa.
2. Per quanto attiene ai mappali 1706, 1707, essi risultano in capo al sig. Franco Armando entrambi per la quota di 5903/100.000. Si precisa che catastalmente risulta errata l'intestazione [REDACTED] al posto della corretta intestazione [REDACTED].

Identificato al Catasto Fabbricati – CC. PORDENONE (G888):

- **Foglio 15, mappale 860, sub.2**, categoria A/4, classe 4, consistenza 6 vani, sup. catastale 104 m<sup>2</sup>, Rendita euro 418,33, via Adamello 1, piano 1, int.2
- **Foglio 15, mappale 860, sub.11**, categoria C/6, classe 3, consistenza 10m<sup>2</sup>, sup. catastale 10m<sup>2</sup>, Rendita euro 35,12, via Adamello 1, piano terra.

Confini (sub.2):

**Nord:** area esterna m.860

**Est:** area esterna m.860

**Rapporto di stima Fallimentare - n. 59 / 2017**

**Sud:** area esterna m.860  
**Ovest:** vano scale ed altra unità

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Area:**

Lotto di terreno di complessivi catastali mq. 200 più aree condominiale suddivisa in due lotti rispettivamente di mq. 2.090 e mq. 330 (sedime e pertinenze dell'immobile, a destinazione residenziale, completamente sistemato con sovrastante palazzina condominiale. (Di seguito, nel paragrafo "Descrizione" verrà maggiormente dettagliato il compendio.)

**Zona:**

Semiperiferica: trattasi della zona residenziale posta a sud-ovest del comune di Cordenons e a nord-est del comune di Pordenone. L'immobile risulta collocato nella fascia urbanizzata di collegamento tra Pordenone e Cordenons, in un'area posta tra le due principali arterie di congiunzione dei due Comuni ovvero via Maestra Vecchia e via Sclavons.

**Caratteristiche zona:**

La zona è caratterizzata da immobili a prevalente destinazione residenziale con dimensioni per la maggior parte medio-piccole.

La zona sopra descritta dista:

- km 2,5 ca. dalla Strada Statale 13 Pontebbana di collegamento con Pordenone e Udine;
- circa km. 7,5 dallo svincolo autostradale di Pordenone con l'autostrada A28 Portogruaro (VE) – Conegliano (TV);
- circa km. 26 dallo svincolo autostradale di Portogruaro (VE) per la A4 Torino/Trieste;

A parere del sottoscritto si ritiene pertanto che la zona possa ritenersi buona.

**Rapporto di stima Fallimentare - n. 59 / 2017**

**Area urbanistica:**

Lo strumento urbanistico del comune di Pordenone (PN), PRGC, ricomprende l'area in:



**"Art. 21 - Zona B - Zona residenziale di completamento o ristrutturazione ad attuazione diretta – Sotto Zona B2 - Residenziali a media densità"**

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

*Art. 21 - Zona B - Zona residenziale di completamento o ristrutturazione ad attuazione diretta*

**1. DEFINIZIONE E FINALITÀ**

a) *Le zone individuate con il presente articolo sono costituite dalle parti di territorio già urbanizzato, totalmente o parzialmente edificate con destinazione prevalentemente residenziale.*

*Tali zone si articolano nelle seguenti sottozone:*

- *B0 - Ambiti residenziali di interesse morfotopologico;*
- *Bve - Residenziali con mantenimento della volumetria esistente;*
- *B1 - Residenziali a bassa densità;*
- *B1.5 - Residenziali a moderata densità;*

**Rapporto di stima Fallimentare - n. 59 / 2017**

- B2 - Residenziali a media densità;
- B3 - Residenziali ad alta densità;
- B4 - Residenziali ad alta densità;
- B6 - Residenziali ad alta densità;

b) *Le aree ricadenti in zona omogenea B contraddistinte negli elaborati CO1.1/3 con specifico segno grafico (\*), sono ambiti ricompresi nella fasce di pericolosità idraulica del PAI e sono assoggettati a quanto previsto dall'art. 139 e successivi.*

**2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE**

a) *L'attuazione delle previsioni urbanistiche avviene di norma con intervento edilizio diretto.*

**3. DESTINAZIONI D'USO**

a) *Residenziale (compreso Social housing) (per quanto riguarda il mix funzionale: minimo 51% del volume urbanistico complessivo);*

b) *Alberghiera;*

c) *Direzionale;*

d) *commerciale al dettaglio con sup.< 1.500 m<sup>2</sup>;*

e) *commerciale al dettaglio di grande distribuzione negli ambiti compresi nel ring nel rispetto dell'art. 124 delle presenti norme;*

f) *servizi;*

g) *Servizi di interesse pubblico realizzati da operatori privati, ove previsto nelle singole zone che disciplinano tali servizi;*

*Le attività commerciali al dettaglio di grande distribuzione sono regolamentate dall'articolo 124 delle presenti norme.*

*In questa zona omogenea non sono ammessi centri culturali o associazioni le cui finalità risultino correlate al culto e alla professione religiosa.*

*Nelle unità immobiliari esistenti le destinazioni d'uso non residenziali compatibili, ancorché non conforme al limite stabilito in ciascuna sottozona, potrà essere variata in altra comunque consentita per ciascuna sottozona. Per gli edifici esistenti che abbiano già superato il limite sopra specificato è ammessa la trasformazione totale in destinazioni d'uso non residenziali previste dal presente articolo a condizione che vengano reperiti i relativi standard urbanistici.*

**4. INTERVENTI EDILIZI AMMESSI**

a) *Sono consentiti tutti gli interventi previsti dalla normativa regionale vigente;*

b) *per la sottozona B0 sono ammessi gli interventi indicati nel relativo articolo.*

**5. PARAMETRI EDIFICATORI**

a) *Gli indici fondiari, le altezze massime dei fabbricati e la distanza dai confini sono specificati e definiti per ciascuna sottozona agli articoli seguenti.*

b) *In tutte le sottozone la distanza minima tra fabbricati è pari a 3,00 m; la distanza minima tra pareti finestrate è pari a 10,00 m, ad esclusione della zona B0.*

c) *In tutte le sottozone per gli edifici esistenti alla data del (22.07.1999), anche non conformi, è consentito l'ampliamento, da effettuarsi anche in più interventi successivi, sino ad un massimo di 150 m<sup>3</sup>, per ragioni igieniche, distributive o funzionali, nel rispetto delle distanze ed altezze stabilite dal*

**Rapporto di stima Fallimentare - n. 59 / 2017**

presente articolo per le diverse sottozone; è inoltre consentita la realizzazione di portici e tettoie nella misura non eccedente il 30% della superficie coperta esistente fermo restando il rispetto delle distanze e delle altezze stabilite dal presente articolo per le diverse sottozone.

d) Nel caso l'ampliamento di cui sopra avvenga mediante sopraelevazione per non più di un piano dell'edificio preesistente, lo stesso potrà avvenire fino al filo del fabbricato originario con la sola limitazione che l'altezza dell'edificio sopraelevato non superi quella degli edifici preesistenti e circostanti e che siano rispettate le distanze tra fabbricati e pareti finestrate stabilite dal presente articolo nonché la normativa antisismica.

**6. DISTANZA DALLE STRADE**

a) la distanza minima dei fabbricati dal confine di strade esistenti e/o di previsione, percorsi ciclo-pedonali esistenti, piazze, aree pubbliche esistenti e/o di previsione, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti, della viabilità ciclo-pedonale di previsione e delle aree che il piano riconosce quali parcheggi esistenti, è la seguente:

- 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7,00 m;
- 7,50 m per strade di larghezza compresa tra 7,00 m e 15,00 m;
- 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15,00 m;
- 5,00 m per aree pubbliche esistenti e di previsione.

b) Sono ammesse distanze inferiori nel caso in cui sia verificato un allineamento in atto; in tale ipotesi l'edificazione sarà consentita esclusivamente all'interno della zona B.

**7. DISTANZA DAI CONFINI**

a) La distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà è specificata per ogni sottozona.

**8. PARCHEGGI STANZIALI**

a) Per i soli interventi di nuova costruzione, con l'esclusione dei volumi relativi alle attività commerciali, devono essere realizzate autorimesse coperte o posti auto scoperti nella misura di 1 m<sup>2</sup>/10 m<sup>3</sup> di volume degli edifici.

b) Negli edifici residenziali e/o direzionali deve, in ogni caso, essere previsto almeno un posto auto per ogni unità immobiliare.

**9. PARCHEGGI DI RELAZIONE PER DESTINAZIONI D'USO ALBERGHIERA E/O DIREZIONALE**

a) Per gli interventi di nuova costruzione dovrà essere reperita una superficie da destinare a parcheggio pari all'80% della Su.

b) Per gli interventi di ampliamento dovrà essere reperita una superficie da destinare a parcheggio pari all'80% della Su della parte ampliata.

c) In caso di modifica della destinazione d'uso o di ristrutturazione dovrà essere reperita una superficie da destinare a parcheggio pari a:

- per Su > 250 m<sup>2</sup> = 80% della Su.

**10. PARCHEGGI DI RELAZIONE E STANZIALI A SERVIZIO DEGLI ESERCIZI A DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE AL DETTAGLIO**

Per gli interventi di nuova costruzione, modifica della destinazione d'uso comportante il superamento della soglia di Sv di 250 m<sup>2</sup> o di ampliamento della Sv oltre la soglia di 250 m<sup>2</sup>, la dotazione di aree destinate a parcheggi (privati e/o di uso pubblico) è la seguente:

**Rapporto di stima Fallimentare - n. 59 / 2017**

a) *ferme restando le prescrizioni di cui al punto successivo "AREE PER LE OPERAZIONI DI CARICO E SCARICO DELLE MERCI", la dotazione di parcheggi da prevedere per tipologie e dimensione è la seguente:*

- *per esercizi inferiori a 400 m<sup>2</sup> di Sv: 60% della Sv;*
- *per esercizi singoli compresi tra 400 m<sup>2</sup> e 1.500 m<sup>2</sup> di Sv: 150% della Sv;*
- *per esercizi con Sv superiore a 1.500 m<sup>2</sup>: 200% della Sv;*

b) *nei centri o complessi commerciali e negli esercizi di grande distribuzione, la dotazione di parcheggi per servizi all'utenza diversi da quelli esclusivamente commerciali, incluse le attività di intrattenimento e svago:*

- *100% della Su di detti servizi;*

c) *nei centri o complessi commerciali e negli esercizi di grande distribuzione, in aggiunta alle dotazioni di parcheggi di cui al comma a), sono individuate aree apposite per parcheggi del personale addetto nella misura di un posto macchina ogni due addetti;*

d) *le attività commerciali non alimentari di basso impatto sono regolamentate dall'art. 125 delle presenti norme.*

e) *la dotazione di parcheggi (privati e/o di uso pubblico) da prevedere per esercizi pubblici (bar, ristoranti, ecc.) è la seguente: 100% della Su.*

**11. AREE PER LE OPERAZIONI DI CARICO E SCARICO DELLE MERCI**

a) *le medie strutture alimentari e miste con Sv superiore a 400 m<sup>2</sup> e le grandi strutture di vendita devono essere dotate di un'area riservata alle operazioni di carico e scarico delle merci e al parcheggio di veicoli merci;*

b) *per le medie strutture alimentari e miste con Sv superiori a 400 m<sup>2</sup> tale area deve essere delimitata rispetto alle aree di parcheggio quanto meno con idonea segnaletica orizzontale e verticale;*

c) *per le grandi strutture di vendita l'area adibita alle operazioni di carico e scarico delle merci deve essere delimitata con alberature o elementi artificiali eventualmente amovibili, e deve essere raccordata con l'innesto alla viabilità pubblica mediante un percorso differenziato rispetto ai percorsi dei veicoli dei clienti; nel caso di attività commerciali non alimentari di basso impatto, la presente prescrizione dovrà essere attuata ove possibile;*

d) *per le grandi strutture di vendita è inoltre preferibile, ove possibile, realizzare due innesti separati, per le merci e per la clientela, su strade pubbliche diverse.*

---

**Rapporto di stima Fallimentare - n. 59 / 2017**

**Centri limitrofi:**

Comuni vicini a Pordenone

Porcia 3,3km : Cordenons 3,9km : Roveredo in Piano 5,8km : Fontanafredda 6,9km : Fiume Veneto 7,2km : Azzano Decimo 8,1km : San Quirino 8,4km : Zoppola 9,1km : Prata di Pordenone 9,2km : Brugnera 11,5km : Sacile 12,4km : Pasiano di Pordenone 13,0km : Chions 13,3km : Budoia 13,5km : Aviano 14,1km : Casarsa della Delizia 14,5km : Portobuffolè (TV) 15,0km : Polcenigo 15,1km : Valvasone Arzene 15,4km : Vivaro 15,8km

*In grassetto sono riportati i comuni confinanti.  
Le distanze sono calcolate in linea d'aria dal centro urbano. Vedi l'elenco completo dei comuni limitrofi a Pordenone ordinati per distanza.*

**Caratteristiche zone limitrofe:**

Simili a quella in esame: a prevalente edificazione residenziale di tipo intensivo.

**Principali collegamenti pubblici:**

Fermata autobus a mt. 650 ca. (in fregio a via Plave).

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo:**

Stato attuale di possesso: **occupato** - immobile soggetto a Procedura Concorsuale di Società Fallita attualmente occupato dal proprietario originario.

Ai fini di valutazione nonché alla vendita, si dovrà considera libero.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1 Vincoli ed oneri giuridici**

**(per le singole note si rimanda ad una attenta lettura degli allegati):**

ISCRIZIONE del 06/08/2009 - Registro Particolare 2176 Registro Generale 11512  
Pubblico ufficiale BEVILACQUA GUIDO Repertorio 35525/25262 del 27/07/2009  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Capitale eur. 84.000,00  
Totale eur. 168.000,00

A favore: di Banca di Cividale Spa

Contro: XXXXXXXXXX - Terzo datore di ipoteca.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Certificazione energetica.

**Per l'immobile in esame non è stata fornita documentazione relativa alla 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.

**Si precisa che detta certificazione dovrà essere prodotta in sede di atto traslativo dei beni immobili.**

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario (Provenienza):**

 proprietà per 1/1

Atti relativi all'immobile:

TRASCRIZIONE del 24/07/1992 - Registro Particolare 6535 Registro Generale 8563  
Pubblico ufficiale IUS ANTONIO I.A.C.P. Repertorio 1156 del 08/07/1992

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato immagine

TRASCRIZIONE del 12/12/2008 - Registro Particolare 13613 Registro Generale 20195  
Pubblico ufficiale BEVILACQUA GUIDO Repertorio 34136/24119 del 02/12/2008

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE CON ONERE

Nota disponibile in formato elettronico

## **7. PRATICHE EDILIZIE:**

Di seguito si riporta la documentazione edilizia riscontrata in sede di accesso agli atti (mediante ausilio del personale dell'ufficio tecnico):

<b>Anno</b>	<b>Documento</b>
1969	Nulla osta per l'esecuzione di lavori edili dd. 12.05.1969 n.6912 (costruzione di n.6 fabbricati per n.36 alloggi popolari)
1970	Nulla osta per l'esecuzione di lavori edili prot. N. 56784 dd. 19.01.1970 (per la diversa ubicazione di n.3 fabbricati uso civile abitazione autorizzati in data 14.10.69 con licenza n.36744)
1972	Nulla osta per l'esecuzione di lavori edili prot. N. 56388/71/IV dd. 07.01.1972 (per la diversa ubicazione di n.3 fabbricati uso civile abitazione autorizzati in data 14.10.69 con licenza n.36744)
1972	Nulla osta per l'esecuzione di lavori edili prot. N. 56784 dd. 08.01.1970 (rinnovo licenza n.6912 del 12.05.69 ferme restando le prescrizioni in essa contenute)
1972	Autorizzazione Prefettizia n.5193202/50045/AE dd. 10.01.1972 (autorizzazione utilizzo opere in cemento armato)
1972	<b>Abitabilità</b> prot. N. 54509/71 dd. 03 luglio 1972
1987	Autorizzazione per l'esecuzione di opere n.28630, del 20.08.1987 (installazione tenda da sole nel terrazzino del proprio alloggio)
1995	Autorizzazione per l'esecuzione di opere n.11390 del 21.04.1995 (sostituzione serramento terrazza)
1996	Autorizzazione di variante di progetto approvaton.54008/95, del 29.02.1996 (Variante al progetto assentito con autorizzazione n.95/11390 del 21.04.1995 relativa alla sostituzione di un serramento, riflettente l'annullamento della prescrizione relativa alla morfologia del serramento confermando il tipo di serramento proposta nella autorizzazione di cui sopra)

### **7.2 Conformità Urbanistica**

Strumento urbanistico vigente:	PRGC
Piano Regolatore Generale:	RESIDENZIALE
Immobile soggetto a convenzione:	Immobile ex ATER
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Normalmente derivanti da PRGC.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Come da Norme tecniche citate
Rapporto di copertura:	Come da Norme tecniche citate
Altezza massima ammessa:	Come da Norme tecniche citate
Volume massimo ammesso:	/
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se sì, quanto:	/

Descrizione:  
**Appartamento in palazzina condominiale sita in Pordenone,  
via Adamello civ.1**

**Descrizione in sintesi:**

**Terreno:**

- Lotto di terreno di complessivi catastali mq. 2.620 (mappali. 860, 1706, 1707 area di sedime e pertinenza comune) a destinazione residenziale, piano, di forma irregolare, completamente sistemato ed attrezzato (rete di smaltimento delle acque meteoriche, accessi pavimentati, giardino con vegetazione di medio e alto fusto, cordonature, priva di recinzione).

**Fabbricato:**

Appartamento al piano primo in palazzina condominiale costituita da n.6 unità, suddiviso negli spazi interni come segue (dall'ingresso in senso orario):

- o ingresso, cucina con accesso al terrazzino esterno con vano caldaia, camera singola, bagno, camera singola, camera matrimoniale, soggiorno con accesso in terrazza.

Al piano terra trovasi box auto accessibile dall'esterno della palazzina (quindi privo di collegamento interno e/o coperto).

**Condizioni Generali dell'immobile all'atto del sopralluogo:**

L'immobile, per quanto possibile rilevare dal sottoscritto a seguito di rilievo visivo esterno/interno, si presenta in un sufficiente stato di manutenzione considerata l'epoca di costruzione e la destinazione d'uso *illo tempore* prevista.

**SI PRECISA CHE IN SEDE DI VALORIZZAZIONE DELL'IMMOBILE CIO' E' STATO TENUTO IN CONSIDERAZIONE APPLICANDO UN ABBATTIMENTO PRUDENZIALE SUL VALORE DELL'IMMOBILE (MEDIANTE COEFFICIENTE DI OBSOLESCENZA "k").**

**Consistenza:**

Descrizione	Sub.	Piano	n	Mq (LRD)	cr	Mq (COM)
Appartamento costituito da: - cucina; - vano caldaia; - soggiorno; - n.3 camere; - bagno; - ingresso-disimpegno	2	1	2,70	108	1,0	108
Terrazza	2	1		6	0,5	3
Garage	11	T	2,50	13	0,5	6
						0
<b>Totali:</b>				<b>127</b>		<b>117</b>

**Rapporto di stima Fallimentare - n. 59 / 2017**

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	Continue in c.a. su strato di magrone
Strutture orizzontali	Elementi di c.a. e laterocemento
Strutture verticali	Muratura portante e componenti in c.a.
Solai	Laterocemento
Tamponamenti	Muratura di laterizio
Copertura	A falda con struttura in c.a.
Manto di copertura	Tegole laterizia di tipo marsilese
Scala interna	In c.a. con rivestimento in granito
Lattonomie:	lamiera preverniciata

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	In legno con vetro
Infissi interni	In legno, tamburati
Pavim. Interna	Piastrelle di ceramica, legno
Rivestimenti interni	Pareti rifinite al civile ed intonacate
Divisioni interne	Laterizio leggero
Controsoffitti	Non presenti

Descrizione/tipologia impianto	Presente	Assente
Impianto elettrico	X	
Protezione scariche atmosferiche		X
Impianto di terra	X	
Gruppo di generazione elettrica (ausiliario)		X
Impianto di illuminazione	X	
Impianto solare termico		X
Impianto fotovoltaico		X
Riscaldamento		
- caldaia a gas standard	X	
Condizionamento o climatizzazione (split a parete)		X

**Rapporto di stima Fallimentare - n. 59 / 2017**

Impianto idrico-sanitario	X	
Impianto aspirapolvere centralizzato		X
Illuminazione esterna	X	
Impianto antincendio		X
Impianto antintrusione		X
Impianto Rilevazione fumi		X
Impianto TVCC		X
Rete EDP		X
Impianto telefonico	X	
Rete WIFI interna/esterna		X
Impianto citofonico	X	

Per quanto attiene alle dichiarazioni di conformità si precisa che deve farsi riferimento alle norme vigenti all'epoca della realizzazione e pertanto non vi sono evidenti motivi, a parere del sottoscritto, per ritenere che non vi sia il rispetto di tali norme.

**8. VALUTAZIONE:**

**8.1 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:

<b>VALORE DI MERCATO</b>	
<b>Procedimento n.1:</b>	<b>METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO</b>
<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 (<b>comparables</b>) 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>	
<b>Procedimento n.2:</b>	<b>METODO FINANZIARIO</b>
<p>Il metodo finanziario si basa sulla capitalizzazione del reddito degli immobili.</p>	

**Rapporto di stima Fallimentare - n. 59 / 2017**

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).

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 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 manutenzione straordinaria oppure incurabile

**Rapporto di stima Fallimentare - n. 59 / 2017**

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 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:

- A. Si fa riferimento all'incidenza percentuale delle varie categorie di opere che partecipano alla formazione del costo di costruzione;
- B. Per ogni singola categoria di opere si esamina e si quantifica percentualmente la necessità di intervento per riportarla allo stato di nuovo;
- C. 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.

**Rapporto di stima Fallimentare - n. 59 / 2017**

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 CONFRONTO DI MERCATO**

con i seguenti

**LIMITI ED ASSUNZIONI**

Dall'analisi del mercato areale si sono rilevati n.5 annunci di vendita di beni consimili, due dei quali con le medesime caratteristiche tipologico-costruttive del bene in esame.

Le rilevazioni effettuate assumono funzione di comparabile nel momento in cui i prezzi rilevati per immobili con caratteristiche simili al subject rappresentino una forbice ravvicinata.

Al valore medio derivante viene apportato fattore correttivo che tenga conto della trattativa tra le parti (a sostegno della bontà del metodo adottato nell'ultimo quinquennio le riviste più autorevoli del settore hanno quantificato tale fattore in una percentuale che oscillerebbe dal 5% al 20% in relazione alle caratteristiche dei beni da stimare).

Vengono poi applicati fattori correttivi del valore relativamente alla vetustà ed alle caratteristiche funzionali ed economiche dell'immobile, pervenendo quindi al valore di mercato.

Infine, si procede con l'abbattimento conseguente alla vendita da procedura fallimentare allo scopo di pervenire al valore di vendita forzata.

Quindi, il valore assunto come base di calcolo dell'unità in esame è pari a:  
**euro 800,00 /mq.**

**Rapporto di stima Fallimentare - n. 59 / 2017**

**8.2 Fonti di informazione e raffronto:**

- Rilievi effettuali sul panorama immobiliare on-line;
- Borsino immobiliare Provincia di Pordenone anno 2016/2017;
- Borsino di zona dell' Agenzia del Territorio (2° semestre 2017);

**8.3 Segmento di mercato**

Sintesi:

Localizzazione: Pordenone/Semiperiferica/Residenziale

Disponibilità: attualmente occupato (alla vendita libero)

Filtering:

D. ambientale: assente

E. economico: negativo

F. tipologico: negativo

Dimensione immobile: media

Caratteri domanda/offerta: privato.

Tipologia immobile: ordinario (costruzione tipica ex ATER)

Fase del mercato immobiliare (generale): lieve recupero.

**8.4 Valutazione**

Si riporta di seguito tabella analitica relativa alla valutazione degli immobili:

<b>Fabbricati</b>										
LRD Mq. Lordi COM Mq. Commerciali cr Coefficiente di raccordo H Altezza Sub Subalterno										
Descrizione	Sub	Piano	It	Mq. (LRD)	cr	Mq. (COM)	Valore (€/mq)	Coeff. OBSL (k/mq)	€/mq	VM
Appartamento costituito da: - cucina; - vano caldaia; - soggiorno; - n.3 camere; - bagno; - ingresso-disimpegno.	2	1	2,70	108	1,0	108	€ 800,00	0,35	€ 520,00	€ 56.160,00
Terrazza	2	1		6	0,5	3	€ 800,00	0,35	€ 520,00	€ 1.508,00
Garage	11	T	2,50	13	0,5	6	a corpo			€ 5.000,00
						0			€ -	€ -
<b>Totalli:</b>				<b>127</b>		<b>117</b>	<b>Totale:</b>		<b>€</b>	<b>62.668,00</b>
<b>Coefficiente di realizzo:</b>								<b>0,80</b>	<b>VL</b>	<b>€ 50.134,40</b>

<b>Tabella di riassunto totali:</b>			
<b>Valore di MERCATO</b>	€ 62.668,00	arrotondato	€ 63.000,00
<b>Valore di LIQUIDAZIONE (o Vendita Forzata)</b>	€ 50.134,40	arrotondato	€ 50.000,00

Trattandosi di Procedura Fallimentare si deve far riferimento al valore di realizzo (VR) stimato in euro **50.000,00 a base d'asta.**

## Lotto 02

### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€50.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" (con titolo):	-,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€50.000,00

### 8.6 Conclusioni e precisazioni finali in merito al valore di stima.

Considerato quanto sopra, la presente relazione peritale, visto l'andamento estremamente variabile del mercato immobiliare, si ritiene valida per un periodo temporale indicativamente quantificabile in **12-18 mesi**.

**E' doveroso precisare che il valore complessivo sopra determinato non può considerarsi valido in assoluto ma deve essere inteso quale "valore obiettivo" ovvero 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.

### 8.8 Allegati

- A. Atto di provenienza
- B. Visure Catastali aggiornate
- C. Estratto di mappa
- D. Planimetrie catastali
- E. Visure ipocatastali
- F. Autorizzazioni
- G. Rilievo fotografico
- H. Annunci di vendita

L'Esperto alla stima  
**Geom. Diego Vendruscolo**