

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

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

TRIBUNALE DI PORDENONE

- SEZIONE FALLIMENTARE -

- FALLIMENTO n. 10/2017 del 09.02.2017

CONSULENZA TECNICA n. 6

Complesso residenziale in Cordenons (PN), via Sclavons n. 160.
N. 2 posti auto coperti in Cordenons (PN), via Goetta n. 7.



dott. Paolo Berti

GIUDICE DELEGATO:

DOTT.SSA LUCIA DALL'ARMELLINA

CURATORE FALLIMENTARE:

RAG. LUCIO MARCANDELLA

TECNICO DELLA PROCEDURA:

DOTT. PAOLO BERTI.

Pordenone (PN), 05.02.2018



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

SOMMARIO

PREMESSA	3
A) QUESITO	3
B) COMPENDIO IMMOBILIARE OGGETTO DELLA PRESENTE VALUTAZIONE.....	4
C) ACCERTAMENTI ESEGUITI	5
D) NOTE INERENTI GLI ACCERTAMENTI ESEGUITI E CARATTERISTICHE DELLA VENDITA FALLIMENTARE.....	6
1.0 IDENTIFICAZIONE CATASTALE E PROPRIETÀ.....	9
1.1 Inquadramento catastale	9
1.2 Proprietà.....	17
1.3 Servitù	19
2.0 UBICAZIONE e DESTINAZIONE URBANISTICA	20
3.0 DESCRIZIONE IMMOBILIARE	22
3.1 Descrizione immobiliare delle unità di via Sclavons n. 160 - UNITA' C1	22
3.1.1 Alloggio al piano terra - fg. 33 part. 227 sub. 11.....	28
3.1.2 Alloggio al piano primo e secondo - fg. 33 part. 227 sub. 12	30
3.1.3 Alloggio al piano terra, primo e secondo - fg. 33 part. 227 sub. 13	33
3.1.4 Consistenze immobiliari dell'unità C1	36
3.2 Descrizione immobiliare delle unità di via Goetta n. 7 - UNITA' C2 e C3.....	37
4.0 REGOLARITA' EDILIZIA	39
4.1 Regolarità edilizia delle unità di via Sclavons n. 160 - UNITA' C1	39
4.2 Regolarità edilizia delle unità di via Goetta n. 7 - UNITA' C2 e C3.....	44
5.0 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI.....	46
6.0 VALUTAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE E MOBILIARE.....	47
7.0 RIEPILOGO VALUTAZIONI	52
ALLEGATI ALLA CONSULENZA TECNICA n. 6.....	53



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

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

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

PREMESSA

A) QUESITO

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

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

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

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



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

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

B) COMPENDIO IMMOBILIARE OGGETTO DELLA PRESENTE VALUTAZIONE

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

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

Al fine di una migliore esposizione, si è proceduto provveduto a redigere molteplici elaborati peritali.

Oggetto della presente relazione (**CONSULENZA TECNICA n. 6**) è la valutazione delle unità site in Comune di Cordenons, come di seguito catastalmente censite:

<u>Consulenza tecnica n. 6</u>	<p><u>Complesso residenziale in via Sclavotto n. 160 di Cordenons (PN):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • CF fg. 33 part. 227 sub. 11 - cat. A/10 (destinazione d'uso assentita dal Comune: residenziale); • CF fg. 33 part. 227 sub. 12 - cat. A/2; • CF fg. 33 part. 227 sub. 13 - cat. A/2.
	<p><u>N. 2 posti auto coperti in via Goetta n. 7 di Cordenons (PN):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • CF fg. 33 part. 1667 sub. 22 - cat. C/6 - unità C2; • CF fg. 33 part. 1667 sub. 23 - cat. C/6 - unità C3.



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

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

C) ACCERTAMENTI ESEGUITI

Sono state svolte le seguenti attività:

1. molteplici sopralluoghi in loco per il rilievo metrico e fotografico del compendio immobiliare oggetto di valutazione, con successiva predisposizione dei seguenti elaborati grafici:
 - ✓ elaborato grafico di rilievo del complesso di via Sclavons n. 160 in Cordenons (*all. n. 1.1*);
 - ✓ n. 2 schede tecnico illustrative inerenti le unità C2 e C3, posti auto coperti in via Goetta n. 7 di Cordenons (*all. n. 1.2*);
2. acquisizione della documentazione catastale di rito quale estratto di mappa, visure catastali, elenco subalterni, elaborati planimetrici e schede catastali delle unità oggetto di valutazione (*all. nn. 2.1-2.2-2.3-2.4-2.5*);
3. accesso presso l'ufficio tecnico del Comune di Cordenons (PN), per l'acquisizione della documentazione edilizia inerente il compendio in via Sclavons n. 160 (*all. n. 3.1 e successivi*) ed inerente il fabbricato condominiale ove sono ricavate le autorimesse di via Goetta n. 7 (*allegati nn. 7.1 e ss*);
4. acquisizione presso il sito web del Comune della documentazione urbanistica di riferimento, quali estratti di PRGC ed NTA (*all. n. 4*);
5. acquisizione di copia degli atti notarili attestanti la proprietà dei beni (*all. nn. 5.1 e 5.2*);
6. ispezione presso la Conservatoria dei RR. II. di Pordenone al fine di una verifica delle formalità pregiudizievoli gravanti sul compendio *de quo* (*all. n. 6 e seguenti*);
7. inventariazione analitica dei complementi d'arredo e delle macchine da ufficio presenti presso i locali di via Sclavons n. 160, con acquisizione di documentazione fotografica e predisposizione dell'elenco inventariale di cui all'*allegato n. 8*.



Dott. Paolo Berti

Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.

Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

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

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

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

1. Tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione.
2. E' stato eseguito un rilievo metrico strumentale delle unità (rilievo interno unità C1, C2, C3 - rilievo delle principali distanze dai confini dell'unità C1) restituendo il tutto nei files PDF allegati. I file DWG degli schemi grafici di rilievo di cui all'[allegato n. 1](#) sono di proprietà esclusiva dello scrivente e non riproducibili né cedibili a terzi.
3. Sulle aree, alla data della presente perizia, non sono state eseguite analisi chimiche e/o verifiche del suolo/sottosuolo né indagini di tipo ambientale, come da prassi nelle procedure concorsuali.
4. La vendita è a corpo, per cui qualche differenza di consistenza non darà luogo ad alcuna variazione di prezzo.
5. La vendita è forzata (art. 2919 e ss codice civile), per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto nello stato in cui si trovano oggi le unità, senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità. Non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale ed impiantistica delle diverse unità, evidenziando che:
 - a. il certificato di agibilità prot. 9184/1997 del 16.05.1997 rilasciato dal Comune di Cordenons per il sub. 11 riguarda la destinazione d'uso ad ufficio, successivamente modificata a residenziale con autorizzazione n. 37 del 21.05.2007 ([all. n. 3.6](#)), cui non è seguita alcuna nuova agibilità;
 - b. la richiesta di agibilità prot. 27403 del 20.10.2006 presentata dalla fallita per il sub. 12 non è stata perfezionata. Il Comune con prot. 17587 del 07.08.2008 richiedeva della documentazione integrativa ([all. n. 3.5.4](#)), mai trasmessa dalla fallita, come risultato dall'accesso agli atti;
 - c. l'unità censita con il sub. 13 è stata ricavata nell'ambito di un fabbricato ante 1967, storicamente a destinazione residenziale ed oggetto di sola attività di manutenzione straordinaria con pratica edilizia n. 458/91. Dalla documentazione progettuale acquisita, il piano secondo sottotetto ha mantenuto la destinazione a soffitta, pur



Dott. Paolo Berti

Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.

Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

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

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

essendo state apportate alcune modifiche di distribuzione interna per il ricavo di n. 2 camere e relativi bagni;

- d. alcuna agibilità per le unità ad uso autorimessa ricavate nello scantinato comune della part. 1667 fg. 33 (unità C2 e C3) è pervenuta allo scrivente.

Si precisa che ogni attività di verifica preventiva del compendio, anche di tipo edilizio-urbanistico, compete all'aggiudicatario che avrà l'obbligo di visionare il bene. La valutazione è avvenuta sulla scorta delle destinazioni d'uso assentite dal Comune, adottando uno specifico coefficiente di decurtazione valutativa al fine di apprezzare tutti gli oneri di accertamento/integrazione, anche edilizio urbanistica, in capo al futuro aggiudicatario.

6. Alla data del sopralluogo presso i locali di via Sclavons n. 160 in Cordenons sono stati rinvenuti molteplici elementi d'arredo e macchine d'ufficio di proprietà della fallita e oggetto di specifica inventariazione (vedasi elenco analitico in *allegato n. 8*, comprensivo di documentazione fotografica esplicativa). Nel complesso, trattasi di beni ordinari ampiamente presenti nel mercato fallimentare, per i quali si procederà a vendita congiunta con i locali ove sono custoditi.

7. Rimane a carico dell'acquirente:

- a. la spesa relativa all' APE (attestato di prestazione energetica) e l'eventuale acquisizione del libretto d'impianto di ogni singola unità (qualora dovesse risultare mancante), con rimborso alla Procedura (che vi provvederà materialmente) entro e non oltre il rogito notarile;
- b. la spesa relativa all'aggiornamento catastale del compendio, con rimborso alla Procedura (che vi provvederà materialmente) entro e non oltre il rogito notarile;
- c. ogni onere connesso alla sanatoria di tutte le principali difformità edilizio-urbanistiche evidenziate nel presente elaborato e di quelle che dovessero emergere ad una successiva analisi di dettaglio. Ogni attività di verifica preventiva del compendio, anche di tipo edilizio-urbanistico compete all'aggiudicatario che avrà l'obbligo di visionare il bene;
- d. ogni onere inerente la verifica degli aspetti strutturali ed impiantistici delle unità,



Dott. Paolo Berti

Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.

Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

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

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

ivi compresa l'acquisizione/integrazione della documentazione che dovesse risultare carente (anche in relazione alle opere abusive da sanarsi);

e. allo smaltimento di eventuale materiale residuale presente in loco.

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



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

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

1.0 IDENTIFICAZIONE CATASTALE E PROPRIETÀ

Il compendio immobiliare di cui trattasi è complessivamente costituito da:

- **n. 3 alloggi** (di cui uno impropriamente accatastato come A/10 – ufficio) ricavati nell’ambito del complesso di origine rurale sito al civico 160 di via Sclavons in Cordenons, oggetto di manutenzione straordinaria con cambio di destinazione d’uso negli anni ’90;
- **n. 2 posti auto coperti** siti al piano scantinato comune delle residenze “Tyche-Hygieia” (per la restante parte di terzi) site nelle immediate vicinanze delle unità sopracitate, al civico 7 di via Goetta in Cordenons.

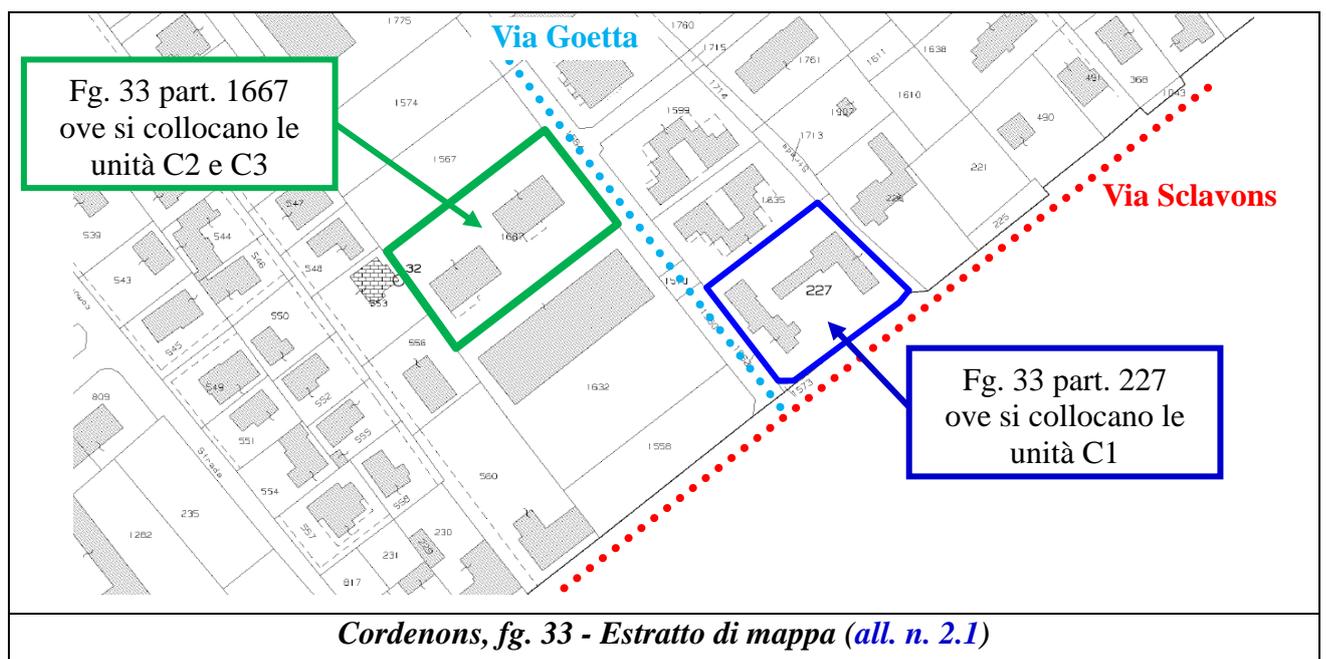
1.1 Inquadramento catastale

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

Comune di Cordenons (PN) – Catasto fabbricati

LOTTO	Foglio	Particella	Sub	Cat. - Cl.	Consistenza	Rendita
C1	33	227	11	A/10 - cl. 3 - Piano T	4,5 vani	€ 1.347,95
	33	227	12	A/2 - cl. 2 - Piano T - 1 - 2	11,5 vani	€ 1.128,46
	33	227	13	A/2 - cl. 2 - Piano T - 1 - 2	8,5 vani	€ 834,08
C2	33	1667	22	C/6 - cl. 2 - Piano S1	31 mq	€ 54,43
C3	33	1667	23	C/6 - cl. 2 - Piano S1	31 mq	€ 54,43

Segue estratto di mappa catastale al fine di apprezzare il posizionamento reciproco tra i diversi lotti di vendita.



Dott. Paolo Berti

Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.

Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

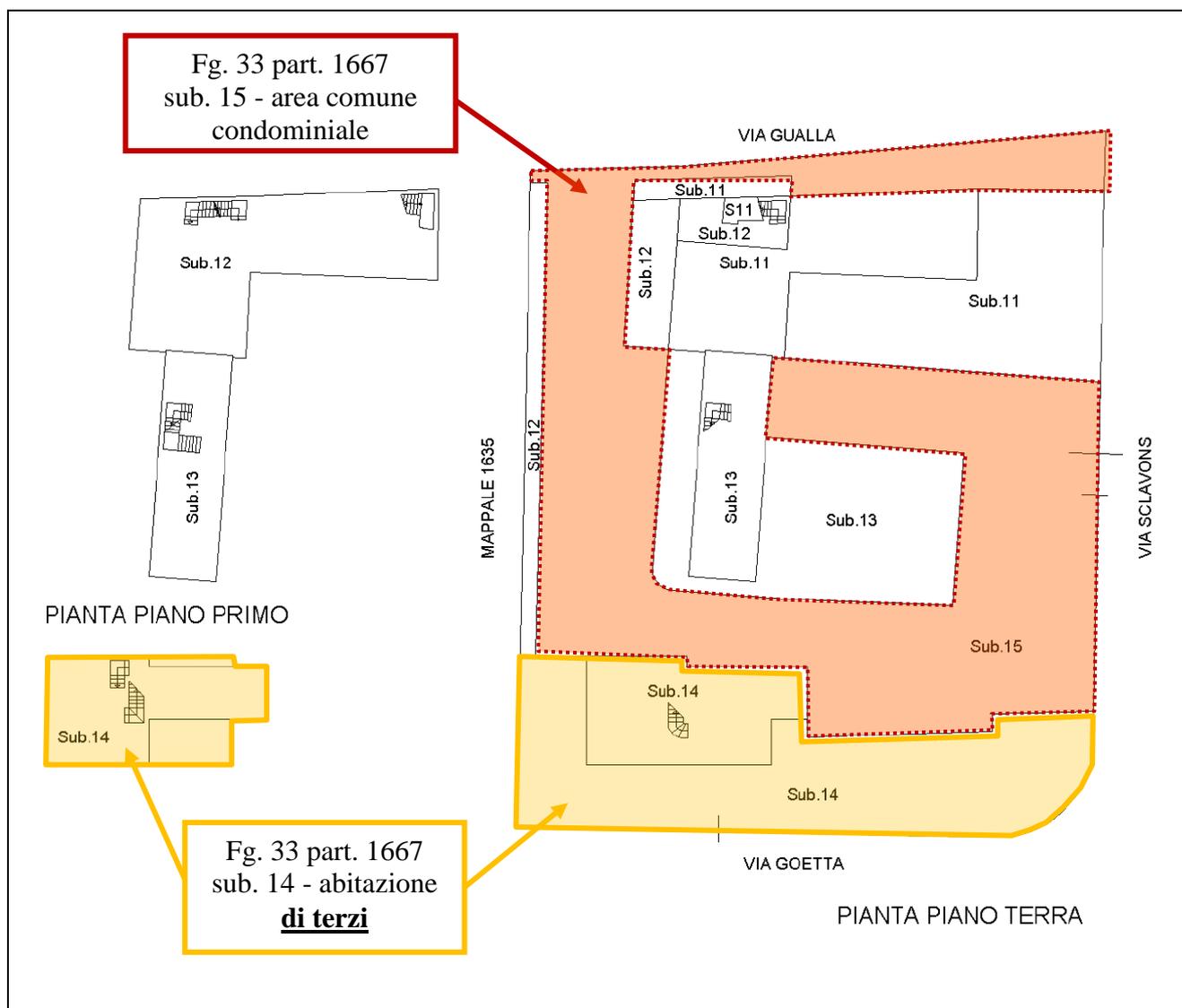
Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

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

NOTE CATASTALI relative al complesso insistente sulla part. 227 fg. 33 in Cordenons:

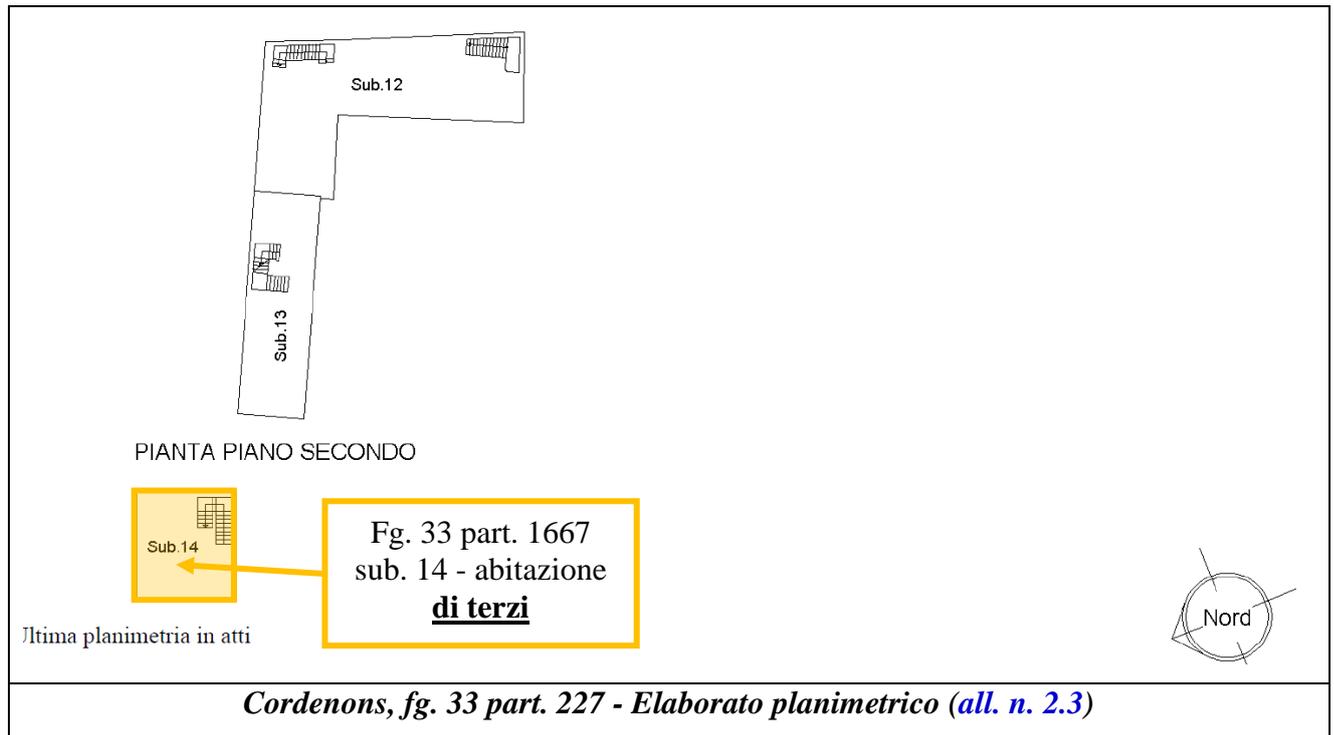
- a. sulla part. 227 fg. 33 in Cordenons (di catastali 2.185 mq) insiste, anche, **il sub. 14, abitazione civile di proprietà di terzi** (= non oggetto di vendita) collocata a sud-ovest del lotto, con accesso pedonale da via Goetta e area esclusiva perimetrata con rete metallica;
- b. vi è, altresì, **il sub. 15** qualificato catastalmente come **bene non censibile comune a tutti i subalterni** (= ivi compreso il sub. 14 di terzi), di fatto costituito dalla gran parte dell'area scoperta del complesso edilizio.

Di seguito si riporta estratto dell'elaborato planimetrico, utile ad un miglior inquadramento della questione di cui all'unità C1.



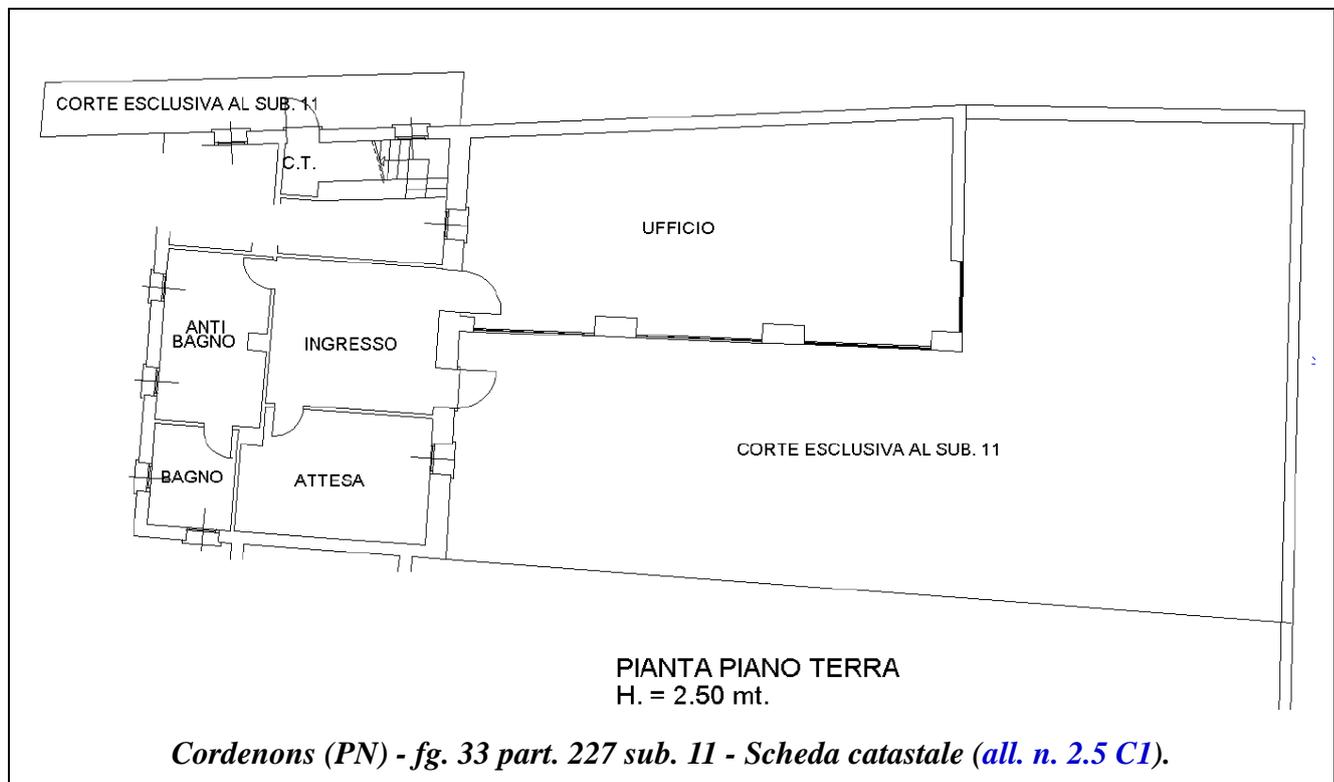
Dott. Paolo Berti**Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.****Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391**

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

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

Seguono gli estratti delle schede catastali di cui alle unità C1.

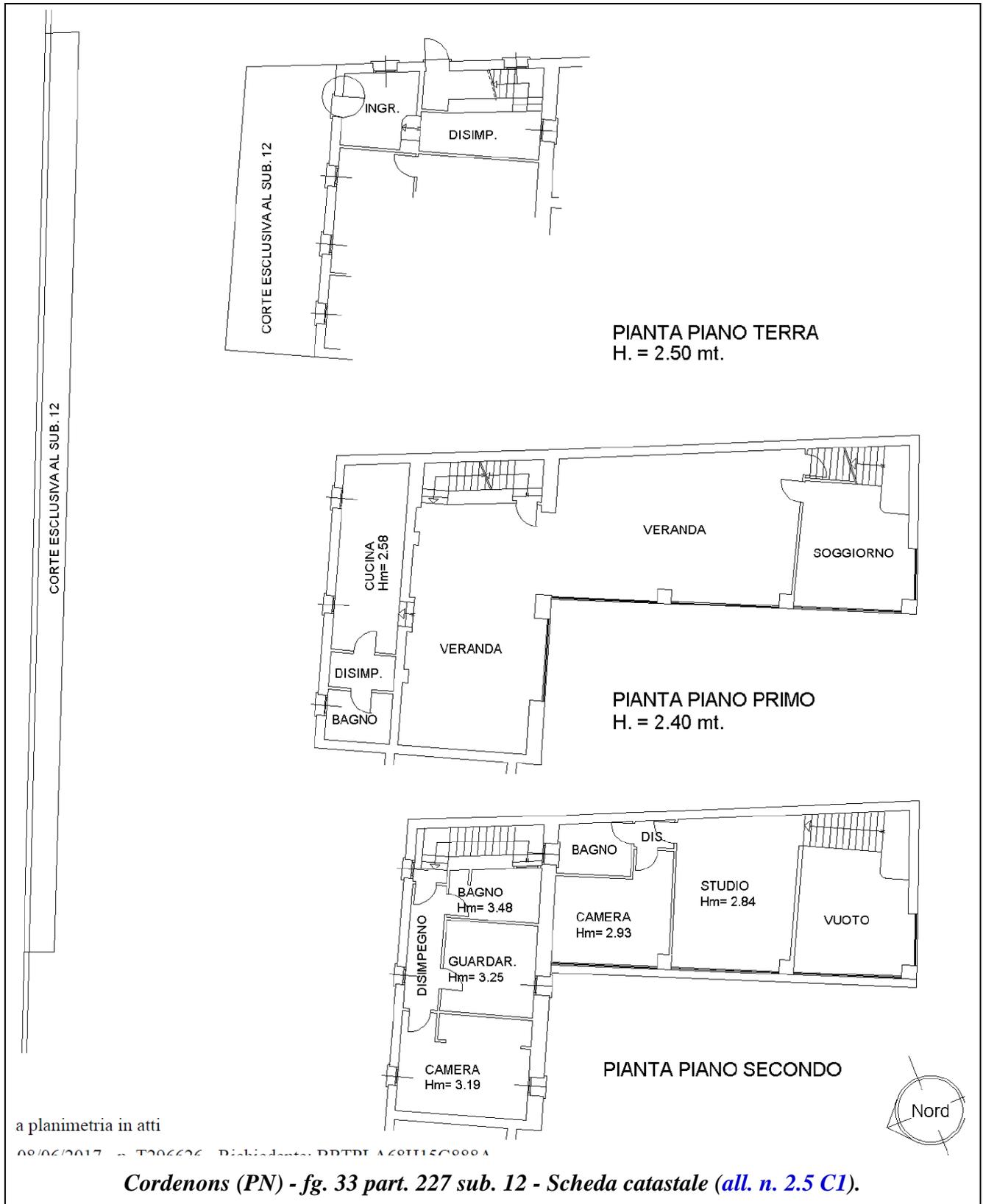
UNITA' C1 - fg. 33 part. 227 sub. 11



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

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

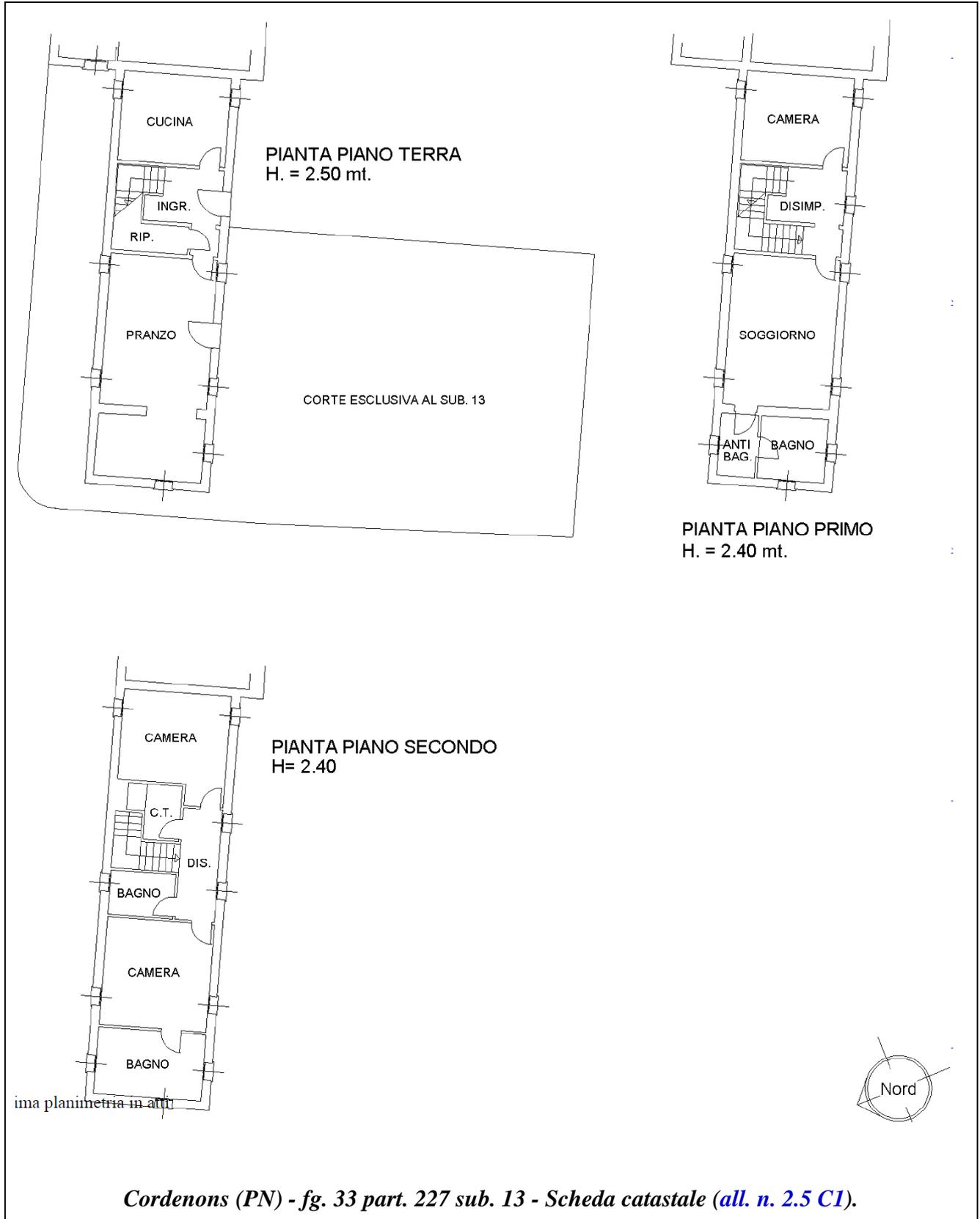
UNITA' C1 - fg. 33 part. 227 sub. 12



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

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

C1 - fg. 33 part. 227 sub. 13



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

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

Dal confronto con l'elaborato grafico rappresentativo dello stato dei luoghi prodotto dallo scrivente a seguito dell'attività di rilievo (*allegato n. 1.1*), le planimetrie catastali delle tre unità (*all. n. 2.5 CI*) presentano le seguenti principali difformità:

➤ **sub. 11 (ufficio al piano terra):**

- significative difformità in termini di distribuzione interna;
- diverso andamento del vano scale a nord;
- mancata rappresentazione delle scale esterne a est;
- difformità forometriche interne (varco di comunicazione dell'unità con il vano scale a nord) ed esterne (vedasi portafinestra a est, non rappresentata);
- difformità in termini di altezze utili di alcuni locali in virtù della presenza di molteplici salti di quota con relativi gradini di raccordo.

La destinazione d'uso ad ufficio non risulta conforme con quella assentita dal Comune di Cordenons che, giusta autorizzazione n. 37 del 21.05.2007 (all. n. 3.6), ha consentito il mutamento d'uso a residenziale dell'unità al piano terra dell'ala nord.

➤ **sub. 12 (alloggio a nord-est, piani I e II):**

- difformità in termini di altezze utili interne dei locali con copertura a vista;
- significative difformità di distribuzione interna;
- utilizzo improprio di alcuni locali ad ufficio, in luogo della destinazione residenziale assentita;
- significative difformità di forometria interna;
- difformità in termini di rappresentazione in pianta delle scale assentite (geometria non corrispondente allo stato di fatto), nonché mancata rappresentazione della scala esterna a est;

➤ **sub. 13 (alloggio a sud-ovest, piani T, I e II):**

- difformità in termini di distribuzione interna, con traslazione di alcune pareti interne;
- alcune minime difformità di rappresentazione degli spazi interni, con errata raffigurazione di cavedi, inspessimenti di murature, stondature, ecc.;
- errata indicazione delle altezze utili del p. 2, nonché incongruenze ai piani inferiori in virtù della presenza di molteplici salti di quota con relativi gradini di raccordo.

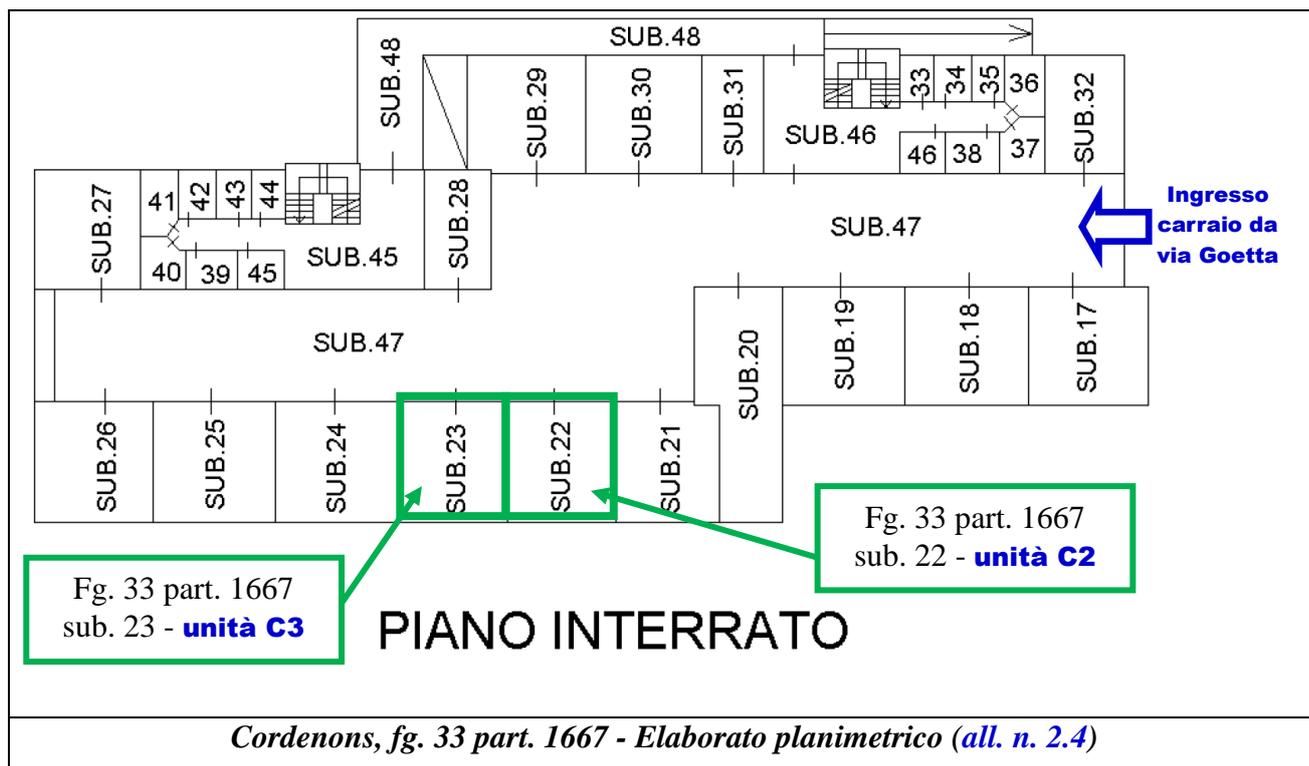
Nel complesso, si rende necessario l'approntamento di una pratica di aggiornamento catastale, i cui costi dovranno essere integralmente rimborsati dal futuro aggiudicatario alla Procedura, che vi provvederà materialmente.



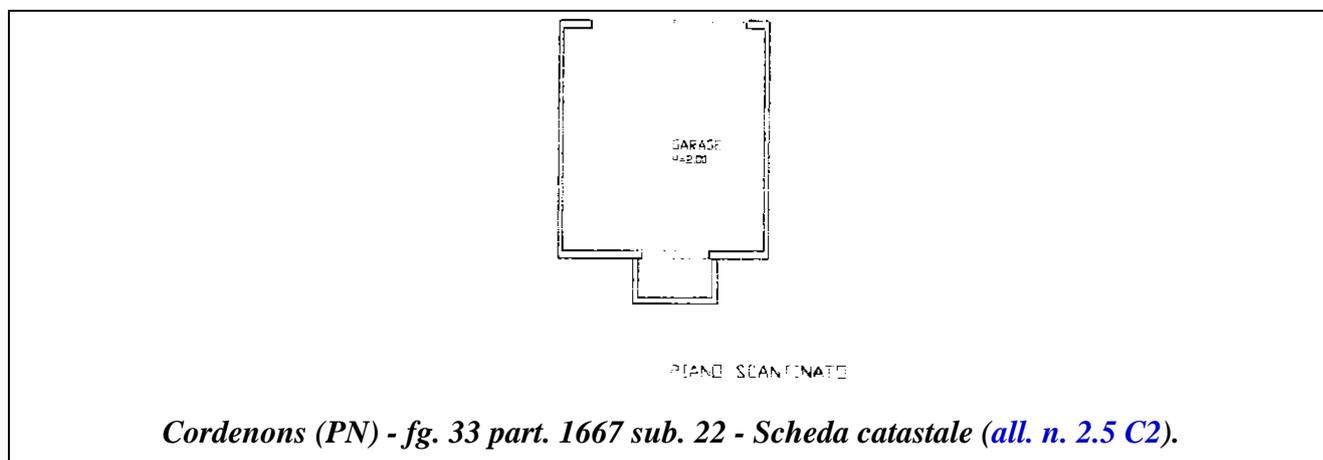
Dott. Paolo Berti**Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.****Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391***Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)**Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it***NOTE CATASTALI relative alle unità C2 e C3:**

Trattasi di due posti auto coperti (privi di basculante e delimitazione laterale) ricavati nell'ambito dell'autorimessa interrata del fabbricato condominiale insistente sulla particella 1667 fg. 33 in Cordenons, per la rimanente parte di proprietà di terzi.

Si riporta estratto dell'elaborato planimetrico, utile all'identificazione delle unità C2 e C3.



Seguono gli estratti delle schede catastali di cui alle unità C2 e C3.

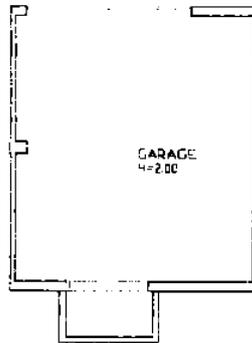
UNITA' C2 - fg. 33 part. 1667 sub. 22

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

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

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

UNITA' C3 - fg. 33 part. 1667 sub. 23



PIANO SCANTINATO

Cordenons (PN) - fg. 33 part. 1667 sub. 23 - Scheda catastale (all. n. 2.5 C3).

Dal confronto con l'elaborato grafico rappresentativo dello stato dei luoghi prodotto dallo scrivente a seguito dell'attività di rilievo (*allegato n. 1.2*), le planimetrie catastali delle due unità (*all. n. 2.5 C2 e C3*) indicano una delimitazione laterale delle autorimesse non presente in loco. I due posti auto, infatti, si presentano come stalli contigui non fisicamente delimitati.

L'altezza utile catastale di 2,00 m risulta inferiore a quella reale, che si articola tra 2,09 m e 2,04 m in funzione di una inclinazione della pavimentazione.

Tutti i costi relativi alla pratica di aggiornamento catastale, qualora richiesta da notaio, sono posti in carico al futuro aggiudicatario, quale rimborso alla Procedura che vi provvederà materialmente.

La vendita degli immobili avviene nello stato in cui gli stessi si trovano attualmente, con la conseguenza che competerà alla futura proprietà ogni onere di verifica e sanatoria delle diverse difformità edilizio - urbanistiche presenti in loco, eventualmente procedendo successivamente a nuovo accatastamento.



Dott. Paolo Berti

Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.

Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

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

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

1.2 Proprietà**Unità C1, site al civico 160 di via Sclavons in Cordenons (PN).**

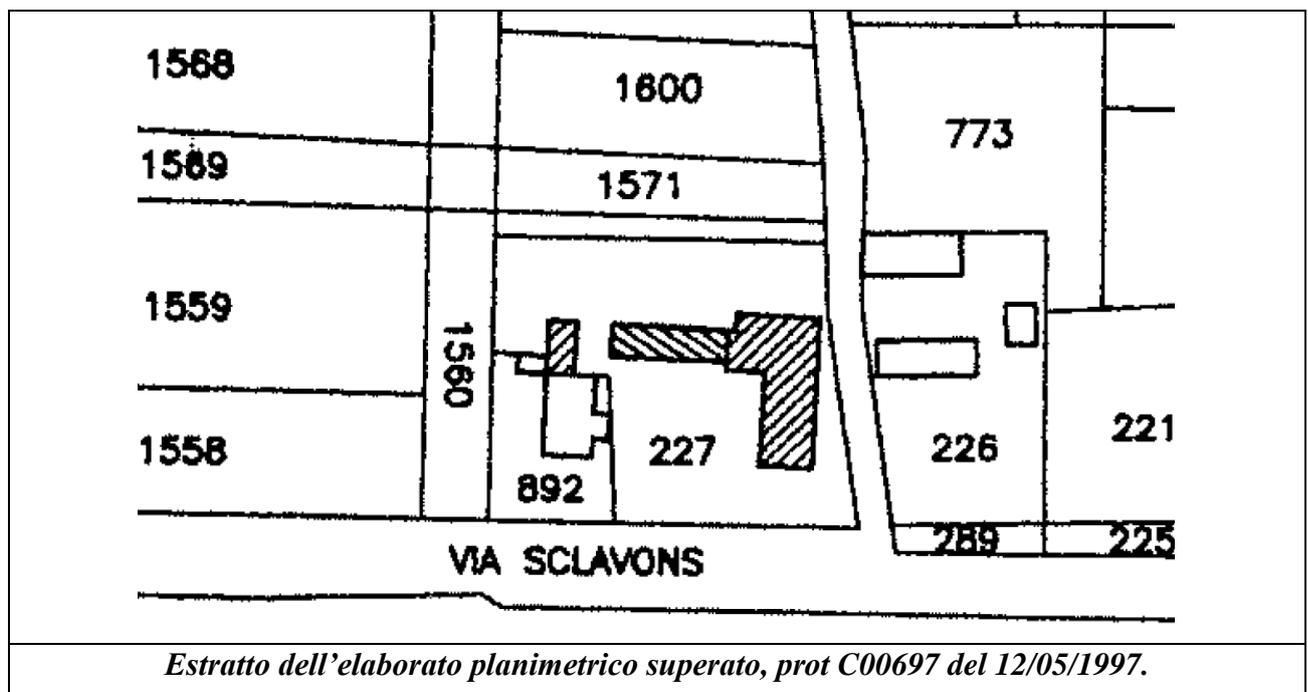
L'originario complesso rurale oggetto di successiva manutenzione straordinaria e consolidamento è pervenuto all'odierna fallita in forza dei seguenti atti notarili:

- compravendita del 28.02.1991, rep. 45.208, racc. 6.543 a rogito del notaio dott. Aldo Guarino di Maniago (PN), registrato a Pordenone il 18.03.1991 al n. 389 mod. 1V, trascritto a Pordenone in data 15.03.1991 ai nn. 3391/2671 (*all. n. 5.1*).

Oggetto di compravendita era "la piena proprietà della casa di abitazione a due piani, piano terra e piano primo, con annessi soffitta e locali ad uso deposito e magazzino in corpo staccato al piano terra, oltre alla stalla con fienile e granaio di vecchia costruzione" di cui ai subb. 3-4 part. 227 fg. 33 in Cordenons;

- compravendita del 13.02.1997, rep. 29.382 a rogito del notaio dott.ssa Maria Luisa Sperandeo di Azzano Decimo, trascritto a Pordenone con nota del 03.03.1997 ai nn. RG 2604, RP 2018 (*allegato n. 6.1*).

Oggetto della compravendita era, oltre ai mapp. 1571 e 1600 fg. 33 collocati sul retro del complesso, anche l'abitazione di tipo popolare insistente sulla part. 892, poi fusa nell'odierno mapp. 227 (cfr. *all. n. 2.2*).



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

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

Successivamente, il legale rappresentante della fallita ha acquisito la proprietà personale del sub. 14 part. 227 fg. 33 in Cordenons (civile abitazione collocata a est del lotto) in forza di atto di compravendita del 29.06.2007, rep. 54.503, racc. 22.969 a rogito del notaio dott.ssa Maria Luisa Sperandeo di Azzano Decimo, registrato a Pordenone il 03.07.2007 al n. 6896 mod. 1T, trascritto a Pordenone in data 05.07.2007 ai nn. 12695/7443 (*all. n. 5.2*).

Unità C2 e C3, site al civico 7 di via Goetta in Cordenons (PN).

I due posti auto coperti siti al piano scantinato del condominio insistente sulla part. 1667 fg. 33 di Cordenons (PN) sono pervenuti all'odierna fallita in forza di compravendita del 21.01.2002, rep. 42069 a rogito del notaio dott.ssa Maria Luisa Sperandeo di Azzano Decimo (PN), trascritta a Pordenone in data 24.01.2002 ai nn. 1437/1119 (nota in *allegato n. 6.2*).

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



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

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

1.3 Servitù

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

Si precisa che oggetto di vendita di cui alle unità C1 è, anche, la quota proporzionale delle parti comuni, ivi compreso il sub. 15 part. 227 fg. 33. Trattasi di porzione dell'area scoperta del complesso (accesso carraio retrostante, accessi pedonale e carraio su via Sclavons e percorsi in graticcio di cls), **in condivisione, anche, con il sub. 14 (abitazione a sud-ovest - di terzi)**.

Stante la conformazione dei complessi edilizi di cui alle diverse unità oggetto di valutazione (unità C1 nell'ambito della part. 227 fg. 33; posti auto C2 e C3 nell'ambito delle residenze "Tyche-Hygieia" di cui alla part. 1667 fg. 33), **si evidenzia la presenza delle ordinarie servitù di carattere condominiale.**

Allo scrivente non è pervenuta alcuna documentazione inerente il regolamento condominiale della residenza "Tyche-Hygieia" (articolata in 12 alloggi e relative autorimesse).

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



Dott. Paolo Berti

Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.

Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

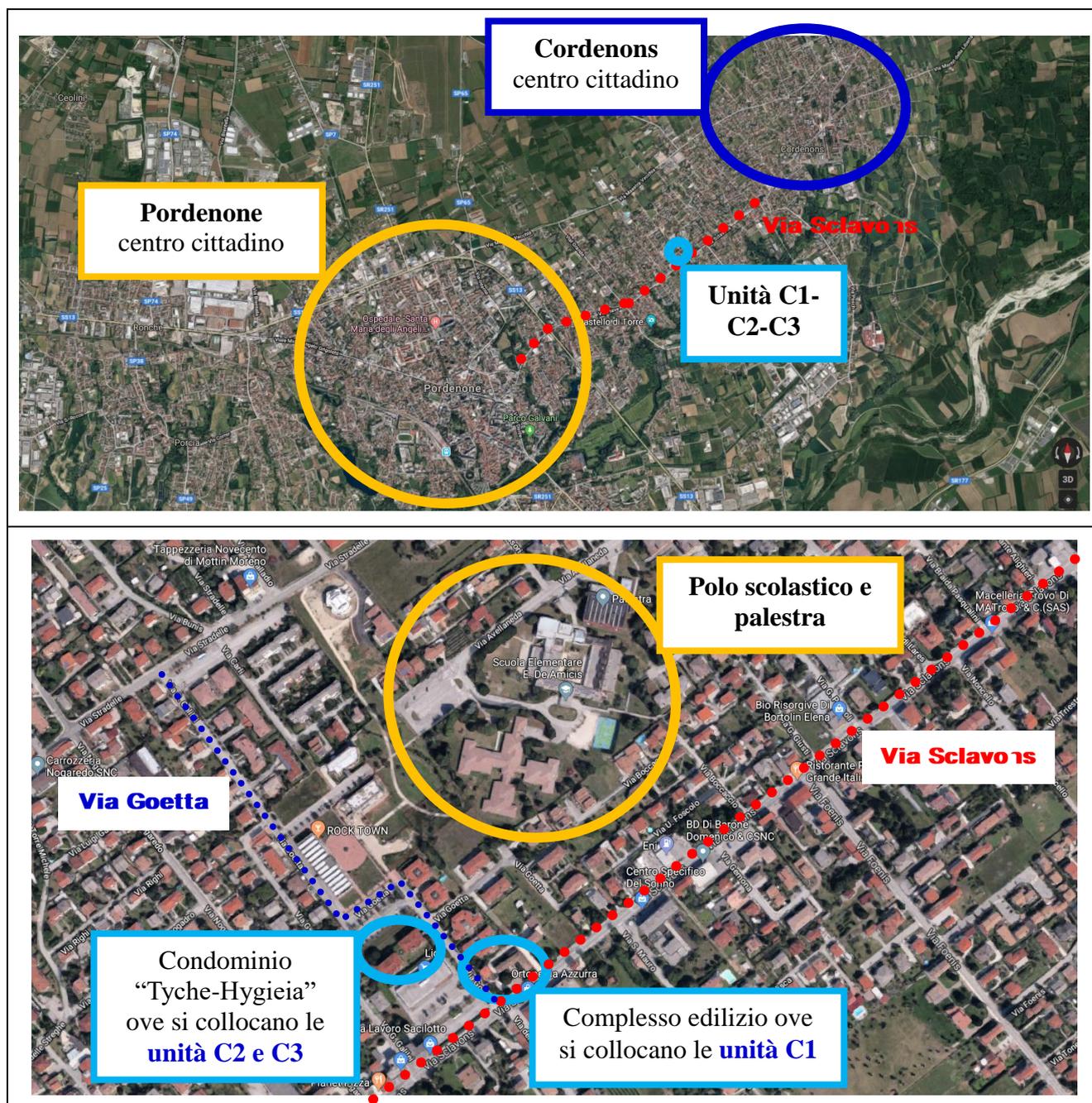
Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

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

2.0 UBICAZIONE e DESTINAZIONE URBANISTICA

Oggetto di valutazione sono n. 3 unità residenziali ricavate nell'ambito di un complesso edilizio di origine rurale oggetto di successiva manutenzione con cambio di destinazione d'uso negli anni '90 (unità C1 sita al civico 160 di Via Sclavons in Cordenons) e n. 2 posti auto coperti ricavati nell'autorimessa interrata del condominio "Tyche-Hygieia" al civico 7 di via Goetta.

Le unità, collocate a circa 100 m di distanza tra loro, si collocano nei pressi del principale asse viario di collegamento tra i centri abitati di Cordenons e Pordenone.



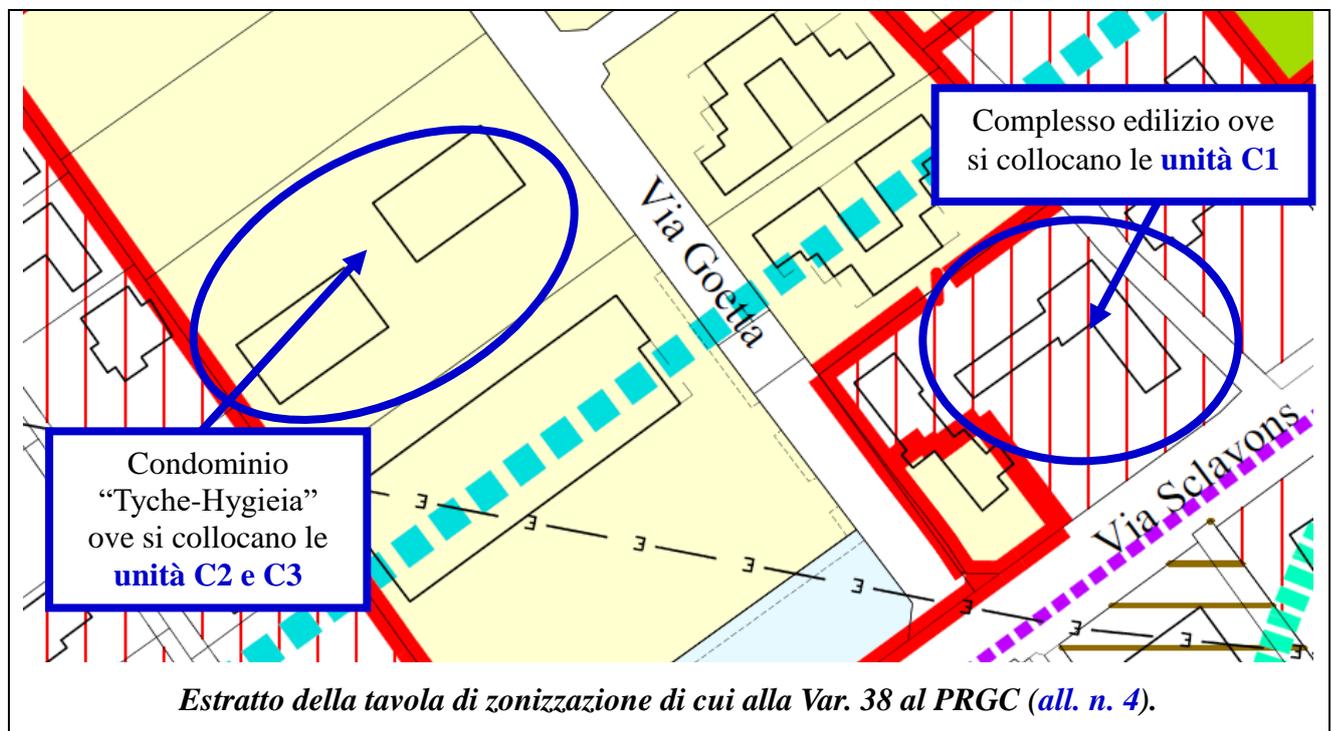
Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

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

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

Lo strumento urbanistico vigente in Comune di Cordenons (Var. n 38 al Piano Regolatore Generale Comunale, approvata con DCC. n. 92 del 17.11.2016) colloca le aree de quibus nell'ambito delle seguenti zone territoriali omogenee:

- porzione della part. 227 fg. 33 ove insistono le unità C1 (sub. 11-12-13-15): ZTO "B.1" (art. 58 delle NTA) con collocazione interna al Corridoio-Vetrina Commerciale di Interesse Ambientale (CVC di cui all'art. 110 delle NTA);
- part. 1667 fg. 33 ove sorgono le residenze "Tyche-Hygieia": ZTO "C.0" nell'ambito del PRPC n. 27/b (art. 71 NTA).



Si rinvia all'*allegato n. 4* per un'esauritiva lettura delle prescrizioni urbanistiche relative a ciascuna zona territoriale omogenea, **con la precisazione che ai fini della presente valutazione è stata trascurata ogni eventuale residua capacità edificatoria, posto che:**

- **il compendio di cui all'unità C1 è un complesso di origine rurale oggetto di manutenzione negli anni '90 che sviluppa superfici utili già considerevoli, eccedenti quelle ordinarie per il segmento di mercato di riferimento;**
- **le unità C2 e C3 sono due posti auto ricavati nell'autorimessa comune interrata di un fabbricato condominiale per la restante parte di terzi.**



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

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

3.0 DESCRIZIONE IMMOBILIARE

Oggetto della presente descrizione sono:

- **n. 3 alloggi (di cui uno impropriamente accatastato come ufficio)** ricavati nell'ambito del complesso di origine rurale sito al civico 160 di via Sclavons in Cordenons, oggetto di manutenzione straordinaria con cambio di destinazione d'uso negli anni '90 (descrizione al [paragrafo n. 3.1](#)). **Alla data del sopralluogo presso i locali in oggetto sono stati rinvenuti molteplici elementi d'arredo e macchine d'ufficio di proprietà della fallita ed oggetto di specifica inventariazione** (vedasi elenco analitico in [allegato n. 8](#), comprensivo di documentazione fotografica esplicativa). **Nel complesso, trattasi di beni ordinari ampiamente presenti nel mercato fallimentare, per i quali si procederà a vendita congiunta con i locali ove sono custoditi;**
- **n. 2 posti auto coperti** siti al piano scantinato comune delle residenze "Tyche-Hygieia" (per la restante parte di terzi) site nelle immediate vicinanze delle unità sopracitate, al civico 7 di via Goetta in Cordenons (descrizione al [paragrafo n. 3.2](#)).

3.1 Descrizione immobiliare delle unità di via Sclavons n. 160 - UNITA' C1

Le unità di cui trattasi sono ricavate nell'ambito di un complesso di origine rurale (abitazione + accessori rustici) edificato in epoca antecedente il 1967, come si desume dall'atto notarile di provenienza dei manufatti di cui all'[allegato n. 5.1](#).

Il complesso è stato successivamente interessato da un integrale intervento di manutenzione (intonaci, serramenti, sostituzione e consolidamento solai, integrazione dei servizi igienici, ecc.) negli anni '90 con contestuali mutamenti di destinazione d'uso che hanno prodotto il layout attualmente presente:

- i. **un corpo di fabbrica principale a nord con forma ad L** (ottenuto dall'abitazione rurale originaria e dall'adiacente magazzino/granaio), nel quale si ricavano le unità oggetto di vendita (subb. 11-12-13 part. 227 fg. 33 in Cordenons);
- ii. **un corpo di fabbrica secondario a sud-ovest di proprietà di terzi** (catastalmente censito con il **sub. 14 della part. 227 fg. 33** in Cordenons) ricavato dall'originario deposito in corpo staccato e successivamente trasformato in abitazione. Non oggetto di vendita.

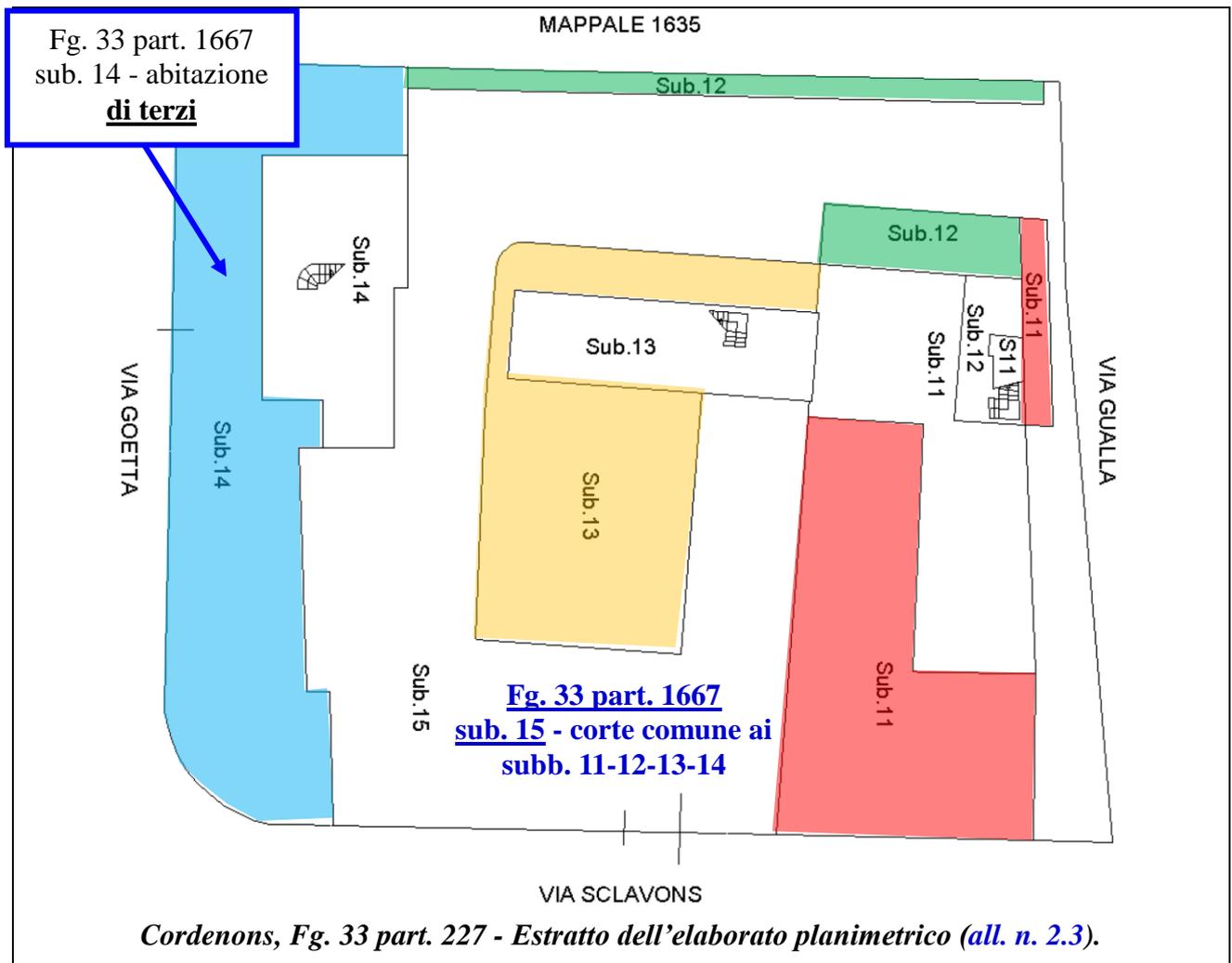


Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

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

In ragione del ricavo di n. 4 unità catastali autonome sul lotto, l'area di pertinenza del mapp. 227 risulta come di seguito articolata:

- **porzione catastalmente censita con il sub. 15, comune a tutti i subalterni (ivi compreso il sub. 14 di terzi):** trattasi del percorso carrabile che si sviluppa da nord (accesso presidiato da cancello metallico automatizzato, in affaccio su strada sterrata "via Gualla" presumibilmente ad uso dei frontisti, catastalmente ricompresa per una porzione nel mapp. 227) oltre a quello pedonale/carraio frontestrada con accesso dal cancello al n. 160 di via Sclavons. La pavimentazione è in buona parte realizzata con piastre e grigliato di cls;



- **porzione ad uso esclusivo dell'unità sub. 11:** si colloca a nord-est del lotto e risulta parte mantenuta a verde (con piantumazione di arbusti ornamentali) parte pavimentata con grigliato in cls. Sull'area si evidenzia la presenza di n. 4 unità esterne per il condizionamento (presumibilmente a servizio dei subb. 11 e 12), nonché di una scala metallica realizzata senza



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

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

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

alcun titolo edilizio e installata per raggiungere direttamente l'alloggio al piano primo (sub. 12).

Una seconda porzione marginale di scoperto esclusivo è rappresentata da una fascia di terreno che consente di raggiungere dal sub. 15 la centrale termica esclusiva collocata nel sottoscala a nord;

- **porzione ad uso esclusivo dell'alloggio sub. 12:** si colloca sul retro del fabbricato, in prossimità del cancello metallico automatizzato. Rappresenta una fascia piastrellata a coronamento dell'ingresso dell'unità ai piani primo e secondo collocato a nord del lotto. E', altresì, di pertinenza esclusiva del sub. 12 una sottile striscia di terreno che si sviluppa a confine nord-ovest della part. 227;
- **porzione ad uso esclusivo dell'alloggio sub. 13:** trattasi di un'area antistante il fabbricato, mantenuta a verde, oltre ad una fascia retrostante il fabbricato principale su cui sono installate le unità esterne di condizionamento a servizio degli alloggi subb. 12 - 13;
- **porzione ad uso esclusivo dell'abitazione di terzi sub. 14:** trattasi della porzione a sud del lotto, fisicamente delimitata mediante recinzione metallica e con accesso pedonale dal civico 2 di via Goetta.



Area frontestrada.



*Area comune frontestrada, di cui al sub. 15.
Accesso carraio e pedonale da via Sclavons.*



Dott. Paolo Berti

Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.

Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

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

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



Accesso carraio retrostante, accessibile dalla strada sterrata denominata "via Gualla" a nord del compendio.



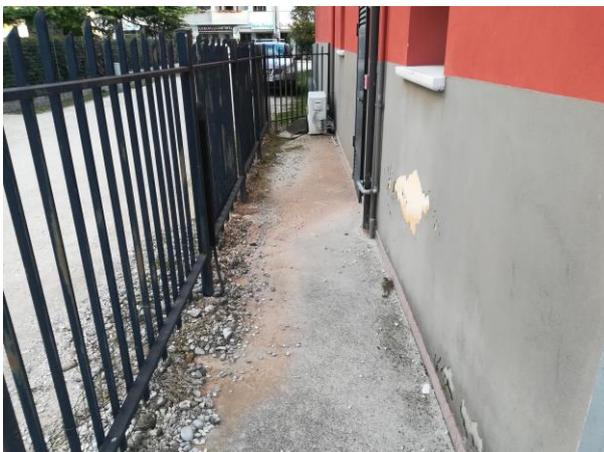
Percorso carraio comune sub. 15, collocato a nord-ovest del fabbricato principale.



Percorso carrabile sterrato comune sub. 15.



Unità esterne di condizionamento insistenti sull'area esclusiva del sub. 11.



Fascia di proprietà esclusiva del sub. 11 per l'accesso alla CT.



Quadro elettrico di comando delle pompe per l'emungimento dell'acqua.



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

Contatori gas, collocati sul muro perimetrale a nord-est.



Contatori corrente elettrica, collocati sul muro perimetrale a nord-est.

Il complesso risulta allacciato alla rete comunale di distribuzione gas metano e corrente elettrica, con contatori autonomi installati presso il muro perimetrale a nord-est (in prossimità dell'immissione della strada sterrata "via Gualla" su via Sclavons).

L'approvvigionamento idrico avviene mediante emungimento di acqua da pozzo, con elettropompe collocate in prossimità dell'ingresso al sub. 13, sull'area comune sub. 15.

Il fabbricato al civico 160 di via Sclavons di Cordenons caduto in fallimento è costituito dalle seguenti unità:

- ⇒ **sub. 11 - un alloggio (impropriamente accatastato come ufficio) al piano terra** della porzione di fabbricato con sviluppo perpendicolare a via Sclavons e accesso dalla corte a sud-est;
- ⇒ **sub. 12 - un appartamento ai piani primo e secondo della medesima ala a nord**, con accesso dalla porta ricavata a nord, in adiacenza al passo carraio secondario;
- ⇒ **sub. 13 - un terzo alloggio ricavato ai piani terra, primo e secondo** del volume rettangolare in posizione centrale (originaria abitazione rurale), con accesso dalla corte a sud-est.

Caratteristiche strutturali del fabbricato (come indicate nel certificato di collaudo redatto dall'ing. Volpatti in data 13.03.1996, dep. n. 12126 del 13.03.1996 - **allegato n. 3.3.12**):

- murature in pietrame e laterizio pieno. Le strutture verticali sono state consolidate mediante l'inserimento di telai longitudinali in c.a. e/o l'inserimento (in alcuni muri perimetrali) di una lastra da 15 cm in c.a.;
- fondazione delle nuove strutture del tipo continuo e a trave rovescia in c.a.;
- orizzontamenti in legno e soletta in c.a.. Ai piani primo e secondo, i solai sono stati sostituiti



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

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

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

con elementi a traliccio in latero-cemento, fatta eccezione per una porzione del p. 2 ove è stato conservato l'ordito ligneo mediante sola sostituzione dell'assito;

- scala centrale di nuova realizzazione in c.a.;
- copertura in legno oggetto di parziale sostituzione o irrigidimento (mediante sostituzione del tavolato). In corrispondenza delle porzioni di copertura di nuova costruzione, presenza di rompi tratta realizzati a mezzo di profili metallici a doppio U o doppio L e capriate in profili metallici rettangolari.

Segue descrizione analitica delle tre unità cadute in fallimento.



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

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

3.1.1 Alloggio al piano terra - fg. 33 part. 227 sub. 11

Trattasi dell'unità ricavata al piano terra del corpo di fabbrica originariamente destinato ad accessorio rurale (magazzino), costituente l'ala con orientamento nord-ovest/sud-est del fabbricato con pianta a L. **Giusta autorizzazione n. 37 del 21.05.2007 (all. n. 3.6), il Comune di Cordenons ha assentito il mutamento d'uso a residenziale. Stante la presenza di una mascheratura in perline di legno, tuttavia, non è possibile ad oggi riferire in merito alla rispondenza delle dotazioni impiantistiche alla nuova destinazione d'uso (angolo cucina nella zona giorno principale), con la conseguenza che ogni verifica autonoma ed eventuale integrazione in materia competerà al futuro aggiudicatario.**

Distribuzione interna assentita (h 2,34 - 2,90 m circa, in relazione alla presenza di numerosi salti di quota con annessi gradini di raccordo): ingresso, pranzo-soggiorno (con installazione di un divisorio interno in difformità edilizia e catastale), camera, bagno ed antibagno a nord (con ricavo di un ulteriore locale impropriamente usato ad archivio/ripostiglio, in difformità edilizia e catastale).

Di seguito si elencano le **principali caratteristiche e dotazioni** riscontrate nel corso del sopralluogo:

- doppio serramento d'ingresso: portoncino interno in legno massello con accoppiato serramento esterno metallico con vetrocamera;
- finestre ed ampie vetrate in alluminio con vetrocamera;
- serramenti interni in legno tamburato;
- pavimentazioni in piastrelle, battiscopa in legno al naturale;
- pareti intonacate e tinteggiate. Presenza di alcune mascherature in perline di legno al naturale;
- bagno con sanitari in ceramica smaltata; pareti e pavimenti piastrellati;
- impianto di riscaldamento con radiatori metallici; caldaia a metano installata nell'apposito locale a nord, marca *Chaffoteaux et Maury*;
- impianto di condizionamento a split ed unità esterne. I terminali interni (marca Toshiba o LG) sono collocati presso la sala di attesa (n. 1) e presso l'ampio locale uso ufficio (n. 2, stante l'installazione di una parete divisoria in difformità edilizia e catastale posta a dividere in due l'unico locale previsto);
- impianto elettrico in parte con canalizzazioni e frutti fuori traccia in pvc, in parte in traccia; luci al neon del tipo "da ufficio"; quadro elettrico collocato presso l'antibagno a nord;
- presenza di impianto antifurto con rilevatori volumetrici (funzionalità da verificare).



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

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

Di seguito si riporta sintetica documentazione fotografica descrittiva dell'unità al piano terra (Cordenons - Fg. 33 part. 227 sub. II).



Ingresso dal prospetto principale.



Ingresso.



Camera utilizzata come sala di attesa.



Pranzo-soggiorno impropriamente utilizzato come ufficio, con divisorio interno



Ripostiglio ricavato in difformità.



Servizi igienici.



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

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

3.1.2 Alloggio al piano primo e secondo - fg. 33 part. 227 sub. 12

Trattasi dell'unità ricavata ai piani primo e secondo del corpo di fabbrica originariamente destinato ad accessorio rurale (magazzino), costituente l'ala con orientamento nord-ovest/sud-est del fabbricato con pianta a L.

L'ingresso avviene dal retro dell'edificio, in prossimità dell'ingresso carraio secondario dalla strada sterrata denominata "Gualla". E' stata, altresì, installata ([in assenza di qualsivoglia autorizzazione edilizio - urbanistica o certificato di collaudo strutturale](#)) una scala metallica esterna insistente sull'area esclusiva del sub. 11, avente la funzione di collegare lo scoperto frontestrada con il piano primo residenziale.

Distribuzione interna assentita:

- ⇒ piano primo (h 2,36 m, fatta eccezione per il volume frontestrada a doppia altezza e la cucina con disimpegno e servizi a nord, avente copertura a vista): veranda/ingresso dal vano scale murale, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno;
- ⇒ piano secondo (h max 3,51 m sotto tavolato, h min 2,45 m sottotrave, fatta eccezione per il volume frontestrada a doppia altezza): studio in affaccio sul soggiorno sottostante, n. 2 camere, n. 2 bagni, guardaroba e n. 2 disimpegni.

Il collegamento tra i piani è garantito dal corpo scale centrale, oltre ad una scala interna a giorno che collega il soggiorno allo studio soprastante.

Di seguito si elencano le *principali caratteristiche e dotazioni* riscontrate nel corso del sopralluogo:

- doppio serramento d'ingresso: portoncino interno in legno massello con accoppiato serramento esterno metallico con vetrocamera;
- finestre ed ampie vetrate a sud in alluminio con vetrocamera;
- serramenti interni in legno tamburato;
- scale murali interne con rivestimento in piastrelle; corrimano in legno;
- pavimentazioni in piastrelle, battiscopa in legno al naturale;
- pareti intonacate e tinteggiate. Presenza di alcune mascherature in legno al naturale in corrispondenza della copertura in legno a vista, oggetto di interventi di consolidamento;
- copertura in legno a vista per il piano secondo; soffitto intonacato e tinteggiato per il piano primo;
- bagni con sanitari in ceramica smaltata; presenza di una doccia-idromassaggio presso il bagno padronale e nord del p. 2; pareti e pavimenti piastrellati. I due bagni al p. 2 sono sprovvisti di



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

- affaccio esterno, risultando unicamente dotati di una finestra ciascuno sul vano scale a nord;
- impianto di riscaldamento con radiatori metallici; caldaia a metano installata presso il bagno padronale a nord, marca *Junkers*, mod. CERACCLASS ACU;
 - impianto di condizionamento a split (n. 7 elementi di varie marche) ed unità esterne;
 - impianto elettrico in traccia con frutti e placche in pvc. Presenza di alcune canalizzazioni esterne in relazione all'attuale uso improprio ad ufficio. Quadro elettrico collocato presso l'ingresso a nord, p. T;
 - impianto citofonico.

Di seguito si riporta sintetica documentazione fotografica descrittiva dell'alloggio al piano primo e secondo (Cordenons - Fg. 33 part. 227 sub. 12).



Ingresso all'alloggio, da nord.



Doppio volume soggiorno-studio.



Veranda impropriamente utilizzata come ufficio.



Cucina al piano primo.



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

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

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



Studio al piano secondo soppalcato.



Camera padronale al piano secondo.



Bagno padronale.



Scala esterna abusiva.



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

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

3.1.3 Alloggio al piano terra, primo e secondo - fg. 33 part. 227 sub. 13

Trattasi dell'unità ricavata nel volume parallelepipedo storicamente destinato alla residenza, sviluppato su tre piani fuori terra ed avente pianta rettangolare con direzione nord-est/sud-ovest. All'unità è associata un'area scoperta esclusiva attualmente mantenuta a verde.

L'ingresso avviene dalla corte comune frontestrada di cui al sub. 15 part. 227 fg. 33.

Distribuzione interna assentita:

⇒ piano terra (h 2,22 - 2,40 m circa, in relazione alla presenza di numerosi salti di quota con annessi gradini di raccordo): ingresso al vano scale centrale, pranzo, cucina e ripostiglio sottoscala;

⇒ piano primo (h 2,41 - 2,47 m circa, in relazione alla presenza di numerosi salti di quota con annessi gradini di raccordo): soggiorno, camera, bagno con antibagno;

⇒ piano secondo (h max 3,54 sotto tavolato, h min 2,43 sottotrave): **è assentita un'unica ampia soffitta**, ma sono stati impropriamente ricavati un disimpegno, n. 2 camere, n. 2 bagni e una CT.

Il collegamento tra i piani è garantito dal corpo scale centrale, secondo lo schema tipologico caratteristico delle abitazioni rurali ante 1967.

Di seguito si elencano le *principali caratteristiche e dotazioni* riscontrate nel corso del sopralluogo:

- doppio serramento d'ingresso: portoncino interno in legno massello con accoppiato serramento esterno metallico con vetrocamera;
- finestre in alluminio con vetrocamera;
- serramenti interni in legno tamburato;
- scale murali interne con rivestimento in piastrelle e marmo; corrimano in legno;
- pavimentazioni in piastrelle per i piani terra e primo, assito al naturale per il piano sottotetto; battiscopa in legno al naturale;
- pareti intonacate e tinteggiate;
- soffitto intonacato e tinteggiato per il piano terra; controsoffitto in perline di legno al piano primo; copertura in legno a vista per il piano secondo;
- bagni con sanitari in ceramica smaltata; pareti e pavimenti piastrellati;
- impianto di riscaldamento con radiatori metallici; caldaia a metano installata presso l'apposito locale al piano secondo, marca *Chaffoteaux et Maury*. Termostato digitale;
- impianto di condizionamento a split (n. 6 elementi di varie marche, di cui n. 3 non installati ma presenti a terra) ed unità esterne;



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

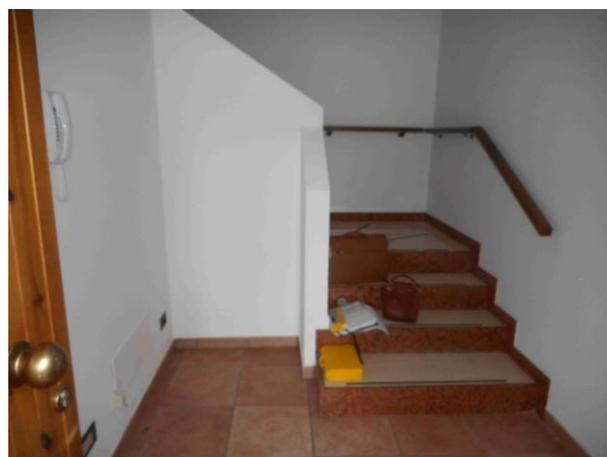
Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)
Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

- impianto elettrico in traccia con frutti e placche in pvc;
- impianto citofonico; presenza di impianto antifurto con sensori volumetrici (funzionalità da verificare).

Di seguito si riporta sintetica documentazione fotografica descrittiva dell'alloggio ricavato nell'originaria abitazione rurale (Cordenons - Fg. 33 part. 227 sub. 13).



Ingresso sul prospetto principale.



Ingresso/vano scale centrale.



Cucina al p.T.



Soggiorno al p. 1.



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

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



Servizi al piano primo.



Copertura a vista del piano secondo.



Servizi al piano secondo.



Camera al p. 2.



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

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

3.1.4 Consistenze immobiliari dell'unità C1

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

COMUNE DI CORDENONS (PN)			SEL (sup. esterna lorda)	Coeff. di ragg.	Sup. comm.	Sup. catastale totale
UNITA' C1	Ufficio al piano terra fg. 33 part. 227 sub. 11	Ufficio al p. T	160 mq arr.	1,00	160 mq	181 mq cat.
		CT	7,5 mq arr.	0,50	3,75 mq	
		Area scoperta esclusiva	242,5 mq arr.	0,07	16,975 mq	
		TOTALE			180,725 mq arr. a 181 mq	
	Alloggio al piano primo e secondo fg. 33 part. 227 sub. 12	Ingresso e disimpegno al p.T	22,5 mq arr.	1,00	22,5 mq	372 mq cat.
		Alloggio - p.1	190 mq arr.	1,00	190 mq	
		Alloggio - p.2	129 mq arr.	1,00	129 mq	
		Area scoperta esclusiva	37 mq arr.	0,07	2,59 mq	
		TOTALE			344,09 mq arr. a 344 mq	
	Alloggio al piano terra, primo e secondo fg. 33 part. 227 sub. 13	Alloggio - p. T	86,5 mq arr.	1,00	86,5 mq	278 mq cat.
		Alloggio - p.1	86,5 mq arr.	1,00	86,5 mq	
		Soffitta - p.2	86,5 mq arr.	0,75	64,875 mq	
		Area scoperta esclusiva	225,5 mq arr.	0,07	15,785 mq	
		TOTALE			237,875 mq arr. a 238 mq	

Le superficie delle aree scoperte esclusive sono state determinate graficamente su base catastale.

Si rileva una sostanziale corrispondenza tra le superfici rilevate e quelle catastalmente censite per il sub. 11. E' evidente una significativa discordanza per quanto attiene:

- al sub. 12, presumibilmente riconducibile ad un errato conteggio della superficie corrispondente al doppio volume del soggiorno-studio;
- al sub. 13, presumibilmente riconducibile ad un errato conteggio del p. 2, il cui uso assentito dal Comune è quello a soffitta.

Alla data del sopralluogo presso i locali in oggetto sono stati rinvenuti molteplici elementi d'arredo e macchine d'ufficio di proprietà della fallita ed oggetto di specifica inventariazione (vedasi elenco analitico in *allegato n. 8*, comprensivo di documentazione fotografica esplicativa). Nel complesso, trattasi di beni ordinari ampiamente presenti nel mercato fallimentare, per i quali si procederà a vendita congiunta con i locali ove sono custoditi.



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

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

3.2 Descrizione immobiliare delle unità di via Goetta n. 7 - UNITA' C2 e C3

Trattasi di n. 2 posti auto coperti ricavati nell'ambito dell'autorimessa comune dei fabbricati residenziali "Tyche-Hygieia"(per la restante parte di terzi), edificati tra il 1998 ed il 2000 su un lotto di complessivi 2.810 mq catastali.

Le unità cadute in fallimento sono due stalli di parcheggio **sprovvisi di delimitazione fisica ai lati e di basculante**, accessibili mediante rampa carrabile in ingresso da via Goetta e corsello di manovra comune. L'ingresso è presidiato da un cancello metallico automatizzato e un portone scorrevole condominiale, esso stesso ad attuazione meccanizzata.

Principali caratteristiche costruttive e di finitura rilevate in loco:

- struttura portante dell'interrato in setti e pilastri di conglomerato cementizio armato;
- solaio di copertura dell'autorimessa in lastre predalles;
- tramezzature in blocchi di cls;
- bocche di lupo sprovviste di serramenti (presenza di zanzariera);
- pavimentazione in cls liscio;
- impianto elettrico comune con canalizzazioni esterne e lampade al neon.

COMUNE DI CORDENONS (PN)	SEL (sup. esterna lorda)	Superficie catastale totale
UNITA' C2 - posto auto coperto CF fg. 33 part. 1667 sub. 22 - PIANO S1	31,5 mq arr.	33 mq cat.
UNITA' C3 - posto auto coperto CF fg. 33 part. 1667 sub. 23 - PIANO S1	32 mq arr.	34 mq cat.

Si rileva una sostanziale corrispondenza tra le superfici rilevate e quelle catastalmente censite.
 La valutazione è stata formulata a corpo.

Di seguito si riporta sintetica documentazione fotografica descrittiva dei due posti auto.



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

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



Accesso carraio da via Goetta.



Portone scorrevole condominiale.



Corsello di manovra.



Accesso all'unità C2.



Accessi alle unità.



Posti auto coperti di cui alle unità C2 e C3.



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

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

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

4.0 REGOLARITA' EDILIZIA

4.1 Regolarità edilizia delle unità di via Sclavons n. 160 - UNITA' C1

Con accesso presso l'Ufficio tecnico comunale di Cordenons, sono state acquisite dallo scrivente le pratiche edilizie di seguito elencate aventi ad oggetto il compendio sito al civico 160 di via Sclavons in Cordenons.

Allegati	Titoli autorizzativi
<p style="text-align: center;">3.1</p> <p style="text-align: center;">Pratica edilizia n. 458/91</p>	<p>Presa d'atto da parte del Comune di Cordenons (PN) del 03.02.1992 in merito alla richiesta di autorizzazione ad eseguire lavori di manutenzione straordinaria sul fabbricato censito al catasto dei fabbricati al foglio 33 mappale 227 sub. 3 e sub. 4 (all. n. 3.1).</p> <p>In allegato alla presente relazione è, altresì, riportato:</p> <ul style="list-style-type: none"> • richiesta di certificato ad uso sgravio imposte del 11.01.1993 prot. n. 516 del 15.01.1993 e seguente certificato rilasciato dal Comune in data 22.01.1993 (all. n. 3.1.1); • relazione sui lavori (all. n. 3.1.2); • dichiarazione del Sindaco in base alla quale l'intervento in oggetto ricade tra gli interventi soggetti a denuncia ai sensi dell'art. 68 della LR 52/91 (all. n. 3.1.3); • dichiarazione del Sindaco in merito alle rilevanze urbanistiche dell'intervento in oggetto (all. n. 3.1.4); • dichiarazione della ditta fallita circa le caratteristiche del fabbricato (all. n. 3.1.5).
<p style="text-align: center;">3.2</p> <p style="text-align: center;">Pratica edilizia n. 309/1993</p>	<p>Autorizzazione ai sensi della Legge 25.03.1982 n. 94 - Autorizzazione n. 193, pratica 00309/993 del 23.12.1993, avente ad oggetto "Manutenzione straordinaria consistente nella installazione di una vetrata e nella sistemazione del tetto di un locale accessorio" (all. n. 3.2).</p> <p>In allegato alla presente relazione sono state riportate:</p> <ul style="list-style-type: none"> • la richiesta di autorizzazione prot. 12509 del 20.09.1993 (all. n. 3.2.1); • la comunicazione da parte del Comune di Cordenons (PN) con protocollo n. 12509 del 27.12.1993 inerente l'avvenuto rilascio dell'autorizzazione n. 193 (all. n. 3.2.2); • la lettera di trasmissione elaborati integrativi del 14.10.1993, protocollo n. 12509 del 14.10.1993 comprensiva di "relazione sui lavori"(all. n. 3.2.3); • la comunicazione dell' U.L.S.S n. 11 del 25.10.1993 prot. 327 pertinente il "Pare- re igienico sanitario su progetto edilizio"(all. n. 3.2.4); • la comunicazione di ultimazione dei lavori del 23.08.1996 prot. 18493 del 23.08.1993 (all. n. 3.2.5); • n. 3 tavole grafiche (all. n. 3.2.6).



Dott. Paolo Berti

Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.

Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

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

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

<p>3.3 Pratica edilizia n. 339/1996</p>	<p>Autorizzazione ai sensi dell'art. 78 della Legge Regionale del 19.11.1991 n. 52 - Autorizzazione n. 280 del 16.12.1996, pratica 00339/996, avente ad oggetto " Trasformazione d'uso di locali da magazzino ad uffici" (all. n. 3.3).</p> <p>In allegato alla presente relazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> • richiesta di autorizzazione per cambio di destinazione d'uso del 23.08.1996 prot.18494 del 23.08.1996 (<i>all. n. 3.3.1</i>); • relazione del D.L. sull'isolamento dal terreno (<i>all. n. 3.3.2</i>); • parere favorevole dell'azienda per i servizi sanitari n. 6 "Friuli Occidentale" sul progetto (<i>all. 3.3.3</i>); • allegati prodromici al rilascio del certificato di agibilità (<i>all. da n. 3.3.4 a 3.3.14</i>); • n. 1 tavola grafica (<i>all. n. 3.3.15</i>).
<p>3.4 Pratica 183/97</p>	<p>Comunicazione di inizio lavori per opere di manutenzione straordinaria prot. 9636 del 24.04.1997 inerente "posa di una parete mobile" (all. n. 3.4).</p> <p>In allegato alla presente relazione</p> <ul style="list-style-type: none"> • richiesta di parere sanitario del 05.05.1997 (<i>all. n. 3.4.1</i>); • n.1 tavola grafica (<i>all. n. 3.4.2</i>).
<p>3.5 Pratica 79/2006</p>	<p>Concessione edilizia n. 55 del 29.05.2006, prat. 79/2006 rilasciata alla fallita dal Comune di Cordenons per "cambio di destinazione edilizia d'uso da deposito archivio a nuova residenza" per il sub. 9, successivamente divenuto sub. 12 (all. n. 3.5).</p> <p>In allegato alla presente relazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> • richiesta di cambio di destinazione d'uso del 03.03.2006, prot. 7346 del 06.03.2006 (<i>all. n. 3.5.1</i>); • estratti di n. 4 tavole grafiche (<i>all. n. 3.5.2</i>); • comunicazione di inizio e fine lavori (<i>all. n. 3.5.3</i>); • pratica ai fini del rilascio di agibilità comprensiva di richiesta del 19.10.2006 e successiva comunicazione prot. 17587 del 07.08.2008 di richiesta da parte del Comune di documentazione integrativa (<i>all. n. 3.5.4</i>).
<p>3.6 Pratica 35/2007</p>	<p>Autorizzazione edilizia n. 37 del 21.05.2007, prat. 35/2007 rilasciata alla fallita dal Comune di Cordenons per "cambio di destinazione d'uso da ufficio a residenza" del sub. 11 fg. 33 part. 227 (all. n. 3.6).</p> <p>In allegato alla presente relazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> • richiesta di cambio di destinazione d'uso del 01.02.2007, prot. 2998 (<i>all. n. 3.6.1</i>); • estratti di n. 2 tavole grafiche (<i>all. n. 3.6.2</i>); • parere favorevole ASS n. 6 del 11.04.2007 prot. 8847 (<i>all. n. 3.6.3</i>).



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

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

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

Dal confronto con l'elaborato grafico rappresentativo dello stato dei luoghi prodotto dallo scrivente a seguito dell'attività di rilievo (*allegato n. 1.1*) e gli elaborati grafici di progetto (*allegati n. 3.2 e ss*) si riscontrano le seguenti principali difformità:

➤ **unità al piano terra dell'ala nord (sub. 11 – con rif. alla *tav. 3.6.2*):**

- significative difformità in termini di distribuzione interna;
- diverso andamento del vano scale a nord;
- mancata rappresentazione delle scale esterne a est a servizio dei piani superiori ma gravanti sull'area scoperta esclusiva del sub. 11;
- difformità forometriche interne (es. varco di comunicazione dell'unità con il vano scale a nord) ed esterne (vedasi a titolo esemplificativo la portafinestra a est, rappresentata esclusivamente come finestra);
- difformità in termini di altezze utili di alcuni locali in virtù della presenza di molteplici salti di quota con relativi gradini di raccordo (rif. *tav. 3.3.15* di cui alla prat. 339/96).

Giusta autorizzazione n. 37 del 21.05.2007 (*all. n. 3.6*), il Comune di Cordenons ha assentito il mutamento d'uso a residenziale dell'unità al piano terra dell'ala nord. Stante la presenza di una mascheratura in perline di legno non è possibile ad oggi riferire in merito alla rispondenza delle dotazioni impiantistiche alla nuova destinazione d'uso (angolo cucina nella zona giorno principale), con la conseguenza che ogni verifica autonoma ed eventuale integrazione in materia competerà al futuro aggiudicatario.

➤ **Unità ai piani primo e secondo dell'ala nord (sub. 12 – con rif. alla *tav. 3.5.2*):**

- significative difformità di distribuzione interna;
- utilizzo improprio di alcuni locali ad ufficio, in luogo della destinazione residenziale assentita;
- difformità forometriche interne ed esterne;
- difformità in termini di altezze utili interne dei locali con copertura a vista;
- difformità in termini di rappresentazione in pianta delle scale assentite (geometria non corrispondente allo stato di fatto), nonché mancata rappresentazione della scala esterna a est.



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

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

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

➤ **Unità su tre piani ricavata nel fabbricato centrale (sub. 13 – con rif. alla [tav. 3.2.6](#)):**

- demolizione di un locale ad uso CT collocato sul retro del volume principale, non oggetto di specifica autorizzazione successiva alla manutenzione straordinaria del 1993/1994 di cui alla prat. 309/1993;
- ricavo di un antibagno non assentito al piano primo;
- ricavo di alcuni locali abitativi al piano sottotetto in luogo dell'unico ambiente a soffitta assentito;
- alcune minime difformità di rappresentazione degli spazi interni, con errata raffigurazione di cavedi, inspessimenti di murature, stondature, ecc.;

Non si dispone delle indicazioni progettuali in termini di altezze utili interne.

Nel complesso, si rende necessario l'approntamento di una pratica di sanatoria delle diverse difformità segnalate e di quelle che dovessero emergere da una più dettagliata ed autonoma verifica, i cui oneri sono stati integralmente posti in capo alla futura proprietà assumendo tale presupposto in sede di formulazione del valore a base d'asta fallimentare.

PRATICHE DI AGIBILITA'

Con riferimento alle n. 3 unità immobiliari *de quibus*, sono state acquisite le seguenti documentazioni:

- ⇒ **unità al piano terra dell'ala nord (sub. 11)** - Certificato di agibilità prot. 9184/1997 del 16.05.1997 rilasciato dal Comune di Cordenons ([all. n. 3.3.4](#)), con allegati:
- accertamento per rilascio certificato di abitabilità - agibilità del 07.05.1997 ([all. n. 3.3.5](#));
 - accertamento per il rilascio del certificato di agibilità dell'ASS n. 6, prot. 3184 del 07.05.97 ([all. n. 3.3.6](#));
 - comunicazione Ispesl del 03.12.1996 n. 15078 inerente gli impianti di messa a terra ([all. n. 3.3.7](#));
 - controllo impianti di terra del 14.11.1996 , prot. n.14545 ([all. n. 3.3.8](#));
 - dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico (relativo agli interventi di sostituzione parziale, impianto di terra e posa corpi illuminanti) a regola d'arte del 14.11.1996 rilasciato da Zille p.i. Ermanno di Pordenone ([all. n. 3.3.9](#));
 - dichiarazione di conformità dell'impianto (allacciamento caldaia interno 1) a regola d'arte del 14.03.1996 ([all. n. 3.3.10](#));
 - dichiarazione congiunta sulle caratteristiche dell'isolamento termico ed impianto di



Dott. Paolo Berti

Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.

Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

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

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

riscaldamento del 18.04.1997 (*all. n. 3.3.11*);

- perizia giurata resa dall'Ing. Barreca Felice in data 18.07.1997 ai sensi dell'art. 11 comma 2 del D.M. 14.06.89 n. 236 in attuazione della Legge del 09.01.1989 n.13 recante disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche (*all. n. 3.3.13*);
- esame di potabilità delle acque rilasciato dall'azienda per i servizi sanitari n. 6 "Friuli Occidentale" in data 13.05.1997, prot. n. 1368/97 (*all. n. 3.3.14*).

Successivamente è stata richiesta ed ottenuta dalla fallita l'autorizzazione edilizia per il cambio d'uso da direzionale a residenziale (*all. n. 3.6*), **senza successivo rilascio di nuova agibilità. Compete al futuro acquirente ogni onere di autonoma verifica/integrazione in materia.**

⇒ **Unità ai piani primo e secondo dell'ala nord (sub. 12)** - Richiesta di agibilità prot. 27403 del 20.10.2006 e successiva comunicazione del Comune prot. 17587 del 07.08.2008 avente ad oggetto la richiesta di documentazione integrativa (*all. n. 3.5.4*), **cui non è seguita alcuna risposta da parte della fallita**, come risultato dall'accesso agli atti. **Competerà al futuro aggiudicatario ogni onere al fine del rilascio del certificato di abitabilità dell'alloggio.**

⇒ **Unità ricavata nel fabbricato centrale (sub. 13)** - Trattasi di fabbricato ante 1967, storicamente a destinazione residenziale ed oggetto di sola attività di manutenzione straordinaria con pratica edilizia n. 458/91.

PRATICHE STRUTTURALI

E' stato, altresì, acquisito il certificato di collaudo emesso dall'ing. Volpatti Vittorio in data 13.03.1996, depositato presso i Servizi Tecnici di Pordenone in data 13.03.1996 al n. 12126 (*all. n. 3.3.12*).

Non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale ed impiantistica del compendio, evidenziando che ogni attività di verifica preventiva del bene, anche di tipo edilizio-urbanistico, compete all'aggiudicatario che avrà l'obbligo di visionare i beni.

Allo scrivente non è pervenuta alcuna documentazione inerente la componente impiantistica delle unità. Competerà, altresì, al futuro acquirente la spesa relativa all'APE (attestato di prestazione energetica) e l'eventuale acquisizione del libretto d'impianto di ogni singola unità (qualora dovesse risultare mancante), con rimborso alla Procedura (che vi provvederà materialmente) entro e non oltre il rogito notarile.



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

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

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

4.2 Regolarità edilizia delle unità di via Goetta n. 7 - UNITA' C2 e C3

Allegati	Titoli autorizzativi
7.1 Pratica edilizia n. 128/97	<p>Concessione edilizia n. 163 del 02.07.1997, avente ad oggetto la “costruzione di due fabbricati condominiali per complessivi 12 alloggi” (all. n. 7.1).</p> <p>In allegato alla presente relazione è, altresì, riportato:</p> <ul style="list-style-type: none"> • parere favorevole rilasciato dal Comando dei Vigili del Fuoco di Pordenone in data 27.05.1997 prot. n. 2627/25837/P e ricevuto dal Comune di Cordemans (PN) in data 04.06.1997 prot. n. 13004 (all. 7.1.1); • parere favorevole rilasciato dal Comando dei Vigili del Fuoco di Pordenone in data 29.07.1998 prot. n. 4276/25837/P e ricevuto dal Comune di Cordemans (PN) in data 11.08.1998 al n. 19461 (all. 7.1.2); • n. 1 tavola grafica (all. 7.1.3)
7.2 Pratica edilizia n. 128/97/1	<p>Denuncia di inizio attività del 22.06.1998 prot. 15258 avente ad oggetto “varianti interne, ai sensi dell’art. 77, 1 bis della Legge Regionale n. 52 del 19.01.1991, comma aggiunto all’art. 30 comma 1 della Legge Regionale 34/1997 ” riguardante, anche, <u>modifiche dell’interrato</u> (all. n. 7.2).</p> <p>In allegato alla presente relazione è, altresì, riportato:</p> <ul style="list-style-type: none"> • relazione sui lavori di variante (all. n.7.2.1); • n. 2 tavole grafiche (all. n.7.2.2).
7.3 Pratica edilizia n. 128/97/1	<p>Denuncia di inizio attività del 11.02.1999 prot. 3124 avente ad oggetto “varianti interne, ai sensi dell’art. 77, 1 bis della Legge Regionale n. 52 del 19.01.1991, comma aggiunto all’art. 30 comma 1 della Legge Regionale 34/1997” riguardante, anche, <u>modifiche prospettiche e sistemazioni esterne</u> (all. n. 7.3).</p> <p>In allegato alla presente relazione è, altresì, riportato:</p> <ul style="list-style-type: none"> • relazione sui lavori di variante (all. n.7.3.1);

Dal confronto tra gli elaborati grafici rappresentativi dello stato dei luoghi prodotti dallo scrivente a seguito dell’attività di rilievo (*allegato n. 1.2*) e la documentazione acquisita presso l’archivio comunale, le unità immobiliari di cui trattasi presentano le seguenti principali difformità:

- mancata delimitazione laterale delle autorimesse prevista progettualmente. I due posti auto, infatti, si presentano come stalli contigui non fisicamente delimitati;
- altezza utile di 2,00 m prevista inferiore a quella reale, che si articola tra 2,09 mq e 2,04 m in funzione di una inclinazione della pavimentazione.



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

- certificato di abitabilità prot. n. 6088/2000 del 17.05.2000 rilasciato dal Comune di Cordenons (PN) relativamente alle opere di costruzione di un fabbricato residenziale, composto di sei alloggi, denominato corpo “Tyche” sito in via Goetta, 7/A - interni A/1, A/2, A/3, A/4, A/5, A/6 (*all. n. 7.4*);
- certificato di abitabilità prot. n. 9536/2000 del 17.05.2000 rilasciato dal Comune di Cordenons (PN) relativamente alle opere di costruzione di un fabbricato residenziale, composto di sei alloggi, denominato corpo “Hygieia” sito in via Goetta, 7/B - interni B/1, B/2, B/3, B/4, B/5, B/6 (*all. n. 7.5*).

Alcuna agibilità segnatamente rilasciata per le unità ad uso autorimessa ricavate nello scantinato comune è pervenuta allo scrivente, con la conseguenza che ogni ulteriore accertamento in materia (con eventuale richiesta di specifico certificato di agibilità per i subb. 22 e 23) competerà al futuro aggiudicatario.

Le strutture dei due edifici condominiali e dello scantinato comune sono state collaudate giusto certificato di collaudo statico del 24.12.1999, deposito n. 23153 del 24.12.1999 (*all. n. 7.6*).

Aspetti inerenti la prevenzione incendi

Allo scrivente è pervenuta copia del certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando dei Vigili del Fuoco di Pordenone in data 27.04.2000 con validità fino al 12.04.2006 (*all. n. 7.7*).

Compete al futuro aggiudicatario ogni onere connesso alla verifica dell'avvenuto rinnovo (o approntamento di SCIA coerente con le attività antincendio prescritte), eventualmente interpellando sul punto l'amministratore condominiale delle residenze “Tyche-Hygieia”.

Non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale ed impiantistica del compendio, evidenziando che ogni attività di verifica preventiva del bene, anche di tipo edilizio-urbanistico, compete all'aggiudicatario che avrà l'obbligo di visionare i posti auto.



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

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

5.0 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dall'ispezione ipotecaria del 21.09.2017 presso la **CONSERVATORIA DEI RR. II. DI PORDENONE** si è rilevata la presenza della seguente formalità pregiudizievole a carico del compendio *de quo* (*allegato n. 6*):

1. **iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di apertura credito di cui alla nota RG 17920, RP 3445 del 13.11.2008**, a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. **contro** la fallita sulla quota di proprietà di 1/1 dei seguenti beni in Comune di Cordenons (*all. n. 6.3*):

- CF - fg. 33 part. 227 sub. 11 - cat. A/10, Via Sclavons 160, p. T, 4,5 vani;
- CF - fg. 33 part. 227 sub. 12 - cat. A/2, Via Sclavons 160, p. T-1-2, 11,5 vani;
- CF - fg. 33 part. 227 sub. 13 - cat. A/2, Via Sclavons 160, p. T-1-2, 8,5 vani;
- CF - fg. 33 part. 227 sub. 15 - corte o resede, Via Sclavons 160, p. T.

Capitale: € 800.000,00.

Totale: € 1.200.000,00.

Durata: 10 anni.

Si evidenzia che il sub. 15 della part. 227 fg. 33 in Cordenons (PN) rappresenta un bene non censibile comune a tutti i subalterni del lotto, **ivi compreso il sub. 14 di terzi e, pertanto, non oggetto di vendita** (cfr. elenco subalterni in *all. n. 2.3* ed atto di cessione del sub. 14 in *all. n. 5.2*).



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

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

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

6.0 VALUTAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE E MOBILIARE

Per la valutazione delle unità ricavate nel complesso rurale di Via Sclavons n. 160 in Cordenons (PN), lo scrivente ha fatto ricorso al criterio sintetico-comparativo con stima monoparametrica individuando il valore di mercato riscontrabile per immobili consimili, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche **e in particolare modo che:**

- a. il compendio di cui trattasi risulta da un intervento di manutenzione straordinaria con consolidamento strutturale e cambio di destinazione d'uso eseguito dalla società fallita a partire dal 1992, che ha adeguato alle esigenze del mercato un complesso rurale ante 1967 articolato in un'abitazione a tre piani ed alcuni accessori adiacenti (magazzino, deposito, ecc.);
- b. l'intervento ha prodotto, complessivamente, il ricavo n. 4 alloggi, uno dei quali (sub. 14 part. 227 fg. 33) è stato successivamente ceduto a terzi unitamente alla quota di spettanza dell'area scoperta comune (sub. 15);
- c. residuano nelle disponibilità della fallita n. 3 unità ricavate nel fabbricato principale del complesso, avente una forma ad L. L'articolazione interna delle diverse unità risulta, nel complesso, non sempre regolare. Esemplicativo è, a tal proposito, l'ingresso all'alloggio sub. 12 che è stato ricavato a nord del lotto, in vicinanza del cancello secondario collocato sul retro del complesso.

La presenza di numerosi salti di quota interni alle unità, raccordati con gradini singoli e brevi rampe di scale, rappresenta complessivamente un elemento penalizzante, solo parzialmente compensato dalla pregevolezza dell'organismo edilizio (ricavato da un intervento di riqualificazione di un complesso rurale);

- d. la collocazione del compendio, in fregio a via Sclavons principale asse commerciale/direzionale/residenziale di collegamento tra Cordenons ed il capoluogo pordenonese, rappresenta un elemento positivo;
- e. l'attuale condizione di mercato penalizza complessi residenziali di così ampie dimensioni, posto che i deboli segnali di ripresa percepiti negli ultimi trimestri a livello macroeconomico stentano ancora ad avere concreti riflessi sull'economia reale locale. La forte sfiducia determinata dalla grave perdita di produttività del sistema produttivo locale negli ultimi 7-8 anni, infatti, ancora oggi rappresenta un ostacolo. Un compendio articolato come quello in argomento, infatti, si rivolge ad un segmento di mercato diverso rispetto a quello ordinario, stanti le dimensioni e una tipologia - conformazione interna edilizia non regolare;



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

- f. **l'acquisto avviene a corpo nonché visto e piaciuto**, senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità. **Si fa riferimento espresso a tutte le note riportate alle pagg. nn. 6-7-8 della presente relazione, quali elementi di cui si è tenuto conto nella formulazione del prezzo a base d'asta fallimentare;**
- g. **i valori forniti fanno riferimento ad un intervallo temporale di ca. 10-12 mesi** in relazione ad un mercato attualmente instabile. Il trend degli ultimi 7-8 anni è stato costantemente negativo, con solo alcuni deboli segnali di ripresa riscontrabili a livello macroeconomico negli ultimi trimestri.

Quale fonte indiretta, si riportano di seguito i valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nel I° semestre 2017 per l'areale di Cordenons:

Provincia: PORDENONE

Comune: CORDENONS

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO: P.ZZA DELLA VITTORIA, V. NOGAREDO, V.LI DI ROMANS (FASCIA SUD), DI SCLAVONS

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	900	1350	L	3,5	5,5	L

Le quotazioni fornite dall'OMI per gli alloggi nell'areale esprimono nel complesso un range compreso tra € 900,00/mq ed € 1.350,00/mq per unità in normale stato manutentivo.

Premesso che:

- oggetto di stima sono tre alloggi sostanzialmente in uno stato conservativo ordinario;
- l'attuale trend di mercato è ancora negativo;

tutto ciò premesso

il prezzo unitario da assumersi a riferimento nel caso in specie viene individuato in € 900,00/mq cui sono state applicate due correzioni di cui una per le dimensioni eccedenti e l'altra per l'ambito fallimentare in cui avviene la vendita.



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

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

1) Prima correzione per le dimensioni eccedenti l'ordinaria richiesta del mercato

La dimensione del compendio in vendita è eccedente le esigenze ordinarie del mercato con la conseguenza che per definire un reale valore di mercato si rende necessario apportare una prima correzione per tener conto di tale aspetto.

Assumendo un coefficiente di correzione di 0,80 (corrispondente a un 20% di decurtazione) si determina un valore di mercato per le unità C1 di arr. € 700,00/mq:

$$= € 900,00/mq * 0,80 = € 720,00/mq, \text{ arr. } € 700,00/mq.$$

Si perviene, pertanto, ad un valore di mercato di € 540.000,00, come di seguito ottenuto.

COMUNE DI CORDENONS (PN)		Superficie commerciale	Valore unitario di mercato	Valore unitario di mercato
UNITA' C1	Alloggio (impropriamente accatastato come ufficio) al piano terra fg. 33 part. 227 sub. 11	181 mq arr.	€ 700,00/mq	€ 126.700,00
	Alloggio al piano primo e secondo fg. 33 part. 227 sub. 12	344 mq arr.	€ 700,00/mq	€ 240.800,00
	Alloggio al piano terra, primo e secondo fg. 33 part. 227 sub. 13	238 mq arr.	€ 700,00/mq	€ 166.600,00
TOTALE VALORE DI MERCATO DELLE UNITA' C1				€ 534.100,00 arr. a € 535.000,00
BENI MOBILI PRESENTI PRESSO I LOCALI, COME DA INVENTARIO IN ALLEGATO N. 8				€ 5.000,00
VALORE DI MERCATO TOTALE				€ 540.000,00

B) Seconda correzione per l'ambito fallimentare in cui avviene la vendita

Una seconda correzione considera l'ambito giudiziale in cui avviene la vendita, secondo gli assunti già illustrati nelle **note di pagg. 6-7-8 della presente relazione** e di seguito riportati in sintesi:

- la vendita è a corpo, per cui qualche differenza di consistenza non darà luogo ad alcuna variazione di prezzo;



Dott. Paolo Berti

Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.

Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

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

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

- la vendita è forzata (art. 2919 e ss codice civile), per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto nello stato in cui si trovano oggi le unità, senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità. Non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale e impiantistica delle diverse unità, evidenziando che:
 - il certificato di agibilità prot. 9184/1997 del 16.05.1997 rilasciato dal Comune di Cordenons per il sub. 11 riguarda la destinazione d'uso ad ufficio, successivamente modificata a residenziale con autorizzazione n. 37 del 21.05.2007 (**all. n. 3.6**), senza alcuna nuova agibilità ne' aggiornamento catastale;
 - l'istanza di agibilità prot. 27403 del 20.10.2006 presentata dalla fallita per il sub. 12 non è stata perfezionata in quanto il Comune, mediante comunicazione prot. 17587 del 07.08.2008, ha richiesto della documentazione integrativa (**all. n. 3.5.4**) mai depositata dalla fallita, in base all'accesso in atti eseguito dallo scrivente;
 - l'unità censita con il sub. 13 è stata ricavata nell'ambito di un fabbricato ante 1967, storicamente a destinazione residenziale e oggetto di sola attività di manutenzione straordinaria con pratica edilizia n. 458/91. Dalla documentazione progettuale acquisita, il piano secondo sottotetto ha conservato la destinazione a soffitta, pur essendo state apportate alcune modifiche di distribuzione interna per il ricavo di n. 2 camere e relativi bagni;
 - alcuna agibilità segnatamente rilasciata per le unità ad uso autorimessa ricavate nello scantinato comune della part. 1667 fg. 33 (unità C2 e C3) è pervenuta allo scrivente;
- ogni attività di verifica preventiva del compendio, anche di tipo edilizio-urbanistico compete all'aggiudicatario che avrà l'obbligo di visionare il bene;
- rimane a carico dell'acquirente:
 - la spesa relativa all' APE (attestato di prestazione energetica) di ogni singola unità con rimborso alla Procedura (che vi provvederà materialmente) entro e non oltre il rogito notarile;
 - la spesa relativa all'aggiornamento catastale del compendio, con rimborso alla Procedura (che vi provvederà materialmente) entro e non oltre il rogito notarile;
 - ogni onere connesso alla sanatoria di tutte le principali difformità edilizio-urbanistiche evidenziate nel presente elaborato e di quelle che dovessero emergere ad una successiva analisi di dettaglio;



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

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

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

- ogni onere inerente la verifica ed adeguamento degli aspetti strutturali ed impiantistici delle unità, ivi compresa l'acquisizione/integrazione della documentazione che dovesse risultare carente (anche in relazione alle opere abusive da sanarsi);
- ogni onere legato allo smaltimento di eventuale materiale residuale presente in loco.

Tutto ciò considerato, si adotta un coefficiente di decurtazione forfettaria pari al 37,5% (media range 35%-40%), pervenendo ad un valore a base d'asta dell'UNITA' C1 di € 340.000,00 arr.:

= € 540.000,00 – 37.5% * € 540.000,00 = € 337.500,00, arr. ad € 340.000,00 - VALORE A BASE D'ASTA UNITA' C1.

Per le autorimesse ed i posti auto coperti, infine, la valutazione è avvenuta a corpo, tenuto conto della complementarietà ordinaria esistente tra l'alloggio e la dotazione di un posto auto.

Nel caso in specie, il compendio di via Sclavons n. 160 risulta privo di posti auto coperti, con la conseguenza che la precedente proprietà vi ha dovuto porre rimedio acquistando i due posti auto nel vicino complesso condominiale.

Sulla scorta dell'attuale situazione di mercato e tenuto conto della scarsa funzionalità connessa alla dotazione di garages presso un condominio collocato a circa 100 m di distanza dall'appartamento/ufficio, sono stati assunti i valori di € 8.000,00/posto-auto per gli stalli coperti, cui applicare la medesima decurtazione relativa all'ambito fallimentare della stima:

VALORE A BASE D'ASTA POSTI AUTO COPERTI:

= € 8.000,00 - 40% = € 4.800,00 arr. a € 5.000,00 cadauno.



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

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

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

7.0 RIEPILOGO VALUTAZIONI

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

Considerata l'assenza di posti auto coperti presso il compendio di via Sclavons ed al fine di favorire l'alienazione degli immobili caduti in Fallimento, si prospetta un'ipotesi di vendita congiunta delle 5 unità e del relativo compendio mobiliare:

COMUNE DI CORDENONS (PN) - <u>VENDITA IN BLOCCO</u>		Valore a base d'asta fallimentare
UNITA' C1	Alloggio al piano terra (impropriamente accatastato come ufficio) - fg. 33 part. 227 sub. 11	□ 340.000,00 comprendivo dei beni mobili di cui all'<i>allegato n. 8</i>
	Alloggio al piano primo e secondo - fg. 33 part. 227 sub. 12	
	Alloggio al piano terra, primo e secondo fg. 33 part. 227 sub. 13	
UNITA' C2	Posto auto coperto - fg. 33 part. 1667 sub. 22	□ 5.000,00
UNITA' C3	Posto auto coperto - fg. 33 part. 1667 sub. 23	□ 5.000,00
TOTALE VALORE A BASE D'ASTA FALLIMENTARE DEL COMPENDIO IN CORDENONS		□ 350.000,00

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

Pordenone (PN), 05.02.2018

Il tecnico della Procedura Fallimentare

dott. Paolo Berti





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

TRIBUNALE DI PORDENONE

- SEZIONE FALLIMENTARE -

- FALLIMENTO n. 10/2017 del 09.02.2017

ALLEGATI ALLA CONSULENZA TECNICA n. 6

Allegato n. 1	<p>Elaborati grafico di rilievo:</p> <ul style="list-style-type: none"> • elaborato grafico di rilievo dei n. 2 alloggi ed ufficio in via Sclavons n. 160 di Cordenons (<i>all. n. 1.1</i>); • n. 2 schede tecnico illustrative inerenti le unità C2 e C3, posti auto coperti in via Goetta n. 7 di Cordenons (<i>all. n. 1.2</i>).
Allegato n. 2	<p>Documentazione catastale:</p> <ul style="list-style-type: none"> • estratto di mappa (<i>all. n. 2.1</i>); • visure catastali (<i>all. n. 2.2</i>); • elenco subalterni ed elab. planimetrico della part. 227 fg. 33 in Cordenons (<i>all. n. 2.3</i>); • elab. planimetrico della part. 1667 fg. 33 in Cordenons (<i>all. n. 2.4</i>); • schede catastali (<i>all. n. 2.5</i>).
Allegato n. 3	<p>Documentazione edilizia inerente il compendio di via Sclavons n. 160 in Cordenons (PN):</p> <ul style="list-style-type: none"> • pratica edilizia n. 458/91 (<i>all. n. 3.1</i>); • pratica edilizia n. 309/1993 (<i>all. n. 3.2</i>); • pratica edilizia n. 339/1996 (<i>all. n. 3.3</i>); • pratica edilizia n. 183/97 (<i>all. n. 3.4</i>); • pratica edilizia n. 79/2006 (<i>all. n. 3.5</i>); • pratica edilizia n. 35/2007 (<i>all. n. 3.6</i>).



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

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

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

Allegato n. 4	Estratti di PRPC ed NTA.
Allegato n. 5	<p>Atti notarili attestanti la proprietà attuale:</p> <ul style="list-style-type: none"> • atto di compravendita del 28.02.1991, rep. 45.208, racc. 6.543 a rogito del notaio dott. Aldo Guarino di Maniago (PN), registrato a Pordenone il 18.03.1991 al n. 389 mod. 1V, trascritto a Pordenone in data 15.03.1991 ai nn. 3391/2671 (<i>all. n. 5.1</i>); • atto di compravendita del 29.06.2007, rep. 54.503, racc. 22.969 a rogito del notaio dott.ssa Maria Luisa Sperandeo di Azzano Decimo, registrato a Pordenone il 03.07.2007 al n. 6896 mod. 1T, trascritto a Pordenone in data 05.07.2007 ai nn. 12695/7443 (<i>all. n. 5.2</i>).
Allegato n. 6	<p>Ispezione ipotecaria del 21.09.2017 presso la Conservatoria dei RR. II. di Pordenone (PN):</p> <ul style="list-style-type: none"> • nota di trascrizione RG 2604, RP 2018 del 03.03.1997 con relativa compravendita del 13.02.1997, rep. 29.382 a rogito del notaio dott.ssa Maria Luisa Sperandeo di Azzano Decimo (<i>all. n. 6.1</i>); • nota di trascrizione RG 1437, RP 1119 del 24.01.2002 (<i>all. n. 6.2</i>); • iscrizione di ipoteca volontaria con nota RG 17920, RP 3445 del 13.11.2008 (<i>all. n. 6.3</i>).
Allegato n. 7	<p>Documentazione edilizia inerente le due autorimesse al civico 7 di via Goetta in Cordenons (PN):</p> <ul style="list-style-type: none"> • pratica edilizia n. 128/97 (<i>all. n. 7.1</i>); • pratica edilizia n. 128/97/1 del 1998 (<i>all. n. 7.2</i>); • pratica edilizia n. 128/97/1 del 1999 (<i>all. n. 7.3</i>); • certificato di abitabilità prot. n. 6088/2000 del 17.05.2000 (<i>all. n. 7.4</i>), • certificato di abitabilità prot. n. 9536/2000 del 17.05.2000 (<i>all. n. 7.5</i>); • certificato di collaudo statico del 24.12.1999, deposito n. 23153 del 24.12.1999 (<i>all. n. 7.6</i>); • certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando dei Vigili del Fuoco di Pordenone in data 27.04.2000 con validità fino al 12.04.2006 (<i>all. n. 7.7</i>).



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

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

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

Allegato n. 8	Inventario del compendio mobiliare di proprietà della fallita presente presso il complesso di via Sclavons n. 160 in Cordenons.
----------------------	--

Pordenone (PN), 05.02.2018

Il tecnico della Procedura Fallimentare

Dott. Paolo Berti



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

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

TRIBUNALE DI PORDENONE

- SEZIONE FALLIMENTARE -

- FALLIMENTO n. 10/2017 del 09.02.2017

CONSULENZA TECNICA n. 2

***Area edificabile in Vallenoncello di Pordenone (PN),
piazza Valle n. 1***



Dott. Paolo Berti

GIUDICE DELEGATO:

DOTT.SSA LUCIA DALL'ARMELLINA

CURATORE FALLIMENTARE:

RAG. LUCIO MARCANDELLA

TECNICO DELLA PROCEDURA:

DOTT. PAOLO BERTI.

Pordenone (PN), 01.02.2018

SOMMARIO

PREMESSA.....	3
A) QUESITO	3
B) COMPENDIO IMMOBILIARE OGGETTO DELLA PRESENTE VALUTAZIONE	4
C) ACCERTAMENTI ESEGUITI	5
D) NOTE INERENTI GLI ACCERTAMENTI ESEGUITI E CARATTERISTICHE DELLA VENDITA FALLIMENTARE	6
1.0 IDENTIFICAZIONE CATASTALE E PROPRIETÀ.....	7
1.1 Proprietà	9
1.2 Servitù.....	12
1.3 Formalità pregiudizievoli	12
2.0 UBICAZIONE e DESTINAZIONE URBANISTICA	13
3.0 DESCRIZIONE IMMOBILIARE	18
4.0 VALUTAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE	21
4.1 Ricavi stimabili	22
4.2 Costi di trasformazione.....	25
4.3 Valore di trasformazione della part. 942 fg. 45 in Pordenone.....	28
5.0 RIEPILOGO VALUTAZIONI E FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA	32
ALLEGATI ALLA CONSULENZA TECNICA n. 2.....	33

PREMESSA

A) QUESITO

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

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

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

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

B) COMPENDIO IMMOBILIARE OGGETTO DELLA PRESENTE VALUTAZIONE

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

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

Al fine di una migliore esposizione, si è proceduto provveduto a redigere molteplici elaborati peritali.

Oggetto della presente relazione (CONSULENZA TECNICA n. 2) è la valutazione dell'area edificabile di cat. 1.060 mq sita in Vallenoncello di Pordenone (PN), Piazza Valle n. 1, come di seguito catastalmente censita:

<u>Consulenza tecnica n. 2</u>	<u>Unità V13 - Area edificabile in Vallenoncello di Pordenone (PN), Piazza Valle n. 1:</u> <ul style="list-style-type: none">• CF fg. 45 part. 942 - area urbana di 1.060 mq;• CT fg. 45 part. 942 - ente urbano di 1.060 mq.
---	---

C) ACCERTAMENTI ESEGUITI

Sono state svolte le seguenti attività:

1. n. 2 sopralluoghi in loco per il rilievo metrico e fotografico dell'area oggetto di valutazione, con successiva predisposizione dello schema di rilievo in ***allegato n. 1. Non è stato condotto un rilievo strumentale con riconfinamento dell'area, assumendo ai fini della valutazione la superficie catastale del lotto e la capacità edificatoria così come attribuita dal B/RU n. 30 "Piazza Valle";***
2. acquisizione della documentazione catastale di rito quale estratto di mappa e visure catastali (***all. nn. 2.1-2.2***);
3. ispezione presso la Conservatoria dei RR. II. di Pordenone al fine di una verifica delle formalità pregiudizievoli gravanti sul compendio *de quo* (***all. n. 3 e seguenti***);
4. acquisizione presso gli uffici comunali della documentazione inerente il PRPC e le opere di urbanizzazione, quali:
 - estratto della relazione tecnica e della tav. P2 del PRPC (***all. n. 4.1***);
 - permesso di costruire n. 31408/2008 del 16.10.2008 comprensivo di allegati (***all. n. 4.2***);
 - verbale di collaudo delle opere di urbanizzazione prot. 16419/A del 03.03.2011 comprensivo di n. 3 elaborati grafici ed asseverazioni (***all. n. 4.3***);
5. acquisizione di copia degli atti notarili attestanti la proprietà dei beni (***all. nn. 5.1, 5.2 e 5.3***);
6. approccio alla stima secondo il criterio della capitalizzazione indiretta mediante l'**analisi del valore di trasformazione con attualizzazione dei flussi di cassa (discounted cash flow)**.

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

1. Tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione.
2. E' stato eseguito un rilievo metrico dell'area con le principali distanze dai confini e le sistemazioni esterne realizzate in attuazione della convenzione edilizia del 2008, restituendo il tutto nei files PDF allegati. *Il file DWG dello schema grafico di rilievo di cui all'allegato n. 1 è di proprietà esclusiva dello scrivente e non riproducibile né cedibile a terzi. Lo scrivente non ha provveduto ad un rilievo strumentale con riconfinamento dell'area, assumendo ai fini della valutazione la superficie catastale del lotto e la capacità edificatoria così come attribuita dal B/RU n. 30 "Piazza Valle".*
3. Sulle aree, alla data della presente perizia, non sono state eseguite analisi chimiche e/o verifiche del suolo/sottosuolo né indagini di tipo ambientale, come da prassi nelle procedure concorsuali.
4. La vendita è a corpo per cui qualche differenza di consistenza non darà luogo ad alcuna variazione di prezzo.
5. Si rinvia al notaio incaricato della vendita ogni ulteriore ed autonoma verifica dei titoli di provenienza.
6. La vendita è forzata (art. 2919 e ss codice civile) per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto nello stato in cui si trovano oggi le unità, senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità.
Si precisa che ogni attività di verifica preventiva del bene, anche di tipo urbanistico, compete all'aggiudicatario che avrà l'obbligo di visionare il bene e di svolgere ogni accertamento suppletivo.

Di tutto quanto sopra si è tenuto conto in sede di formulazione del valore a base d'asta fallimentare dell'area *de qua*.

1.0 IDENTIFICAZIONE CATASTALE E PROPRIETÀ

Trattasi di un'area di 1.060 mq edificabile ai fini residenziali (con possibilità di sviluppo commerciale al piano terra) inserita nell'ambito del piano di riqualificazione urbanistica B/RU n. 30 "Piazza Valle", catastalmente censita come segue (*all. n. 2.2*):

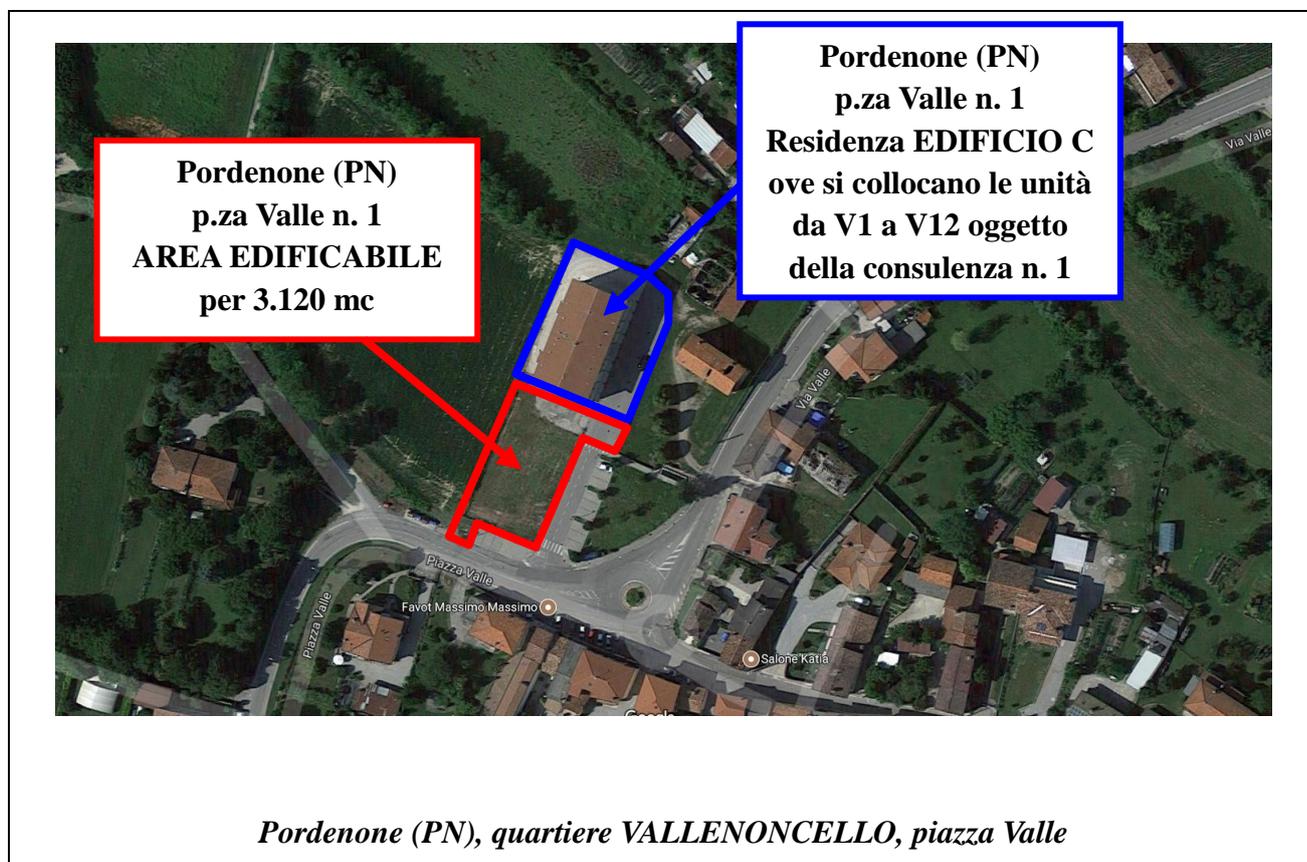
Comune di Pordenone (PN) – Catasto fabbricati

LOTTO	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Consistenza	Rendita
V13	45	942	---	area urbana	1.060 mq	€ ---

Comune di Pordenone (PN) – Catasto terreni

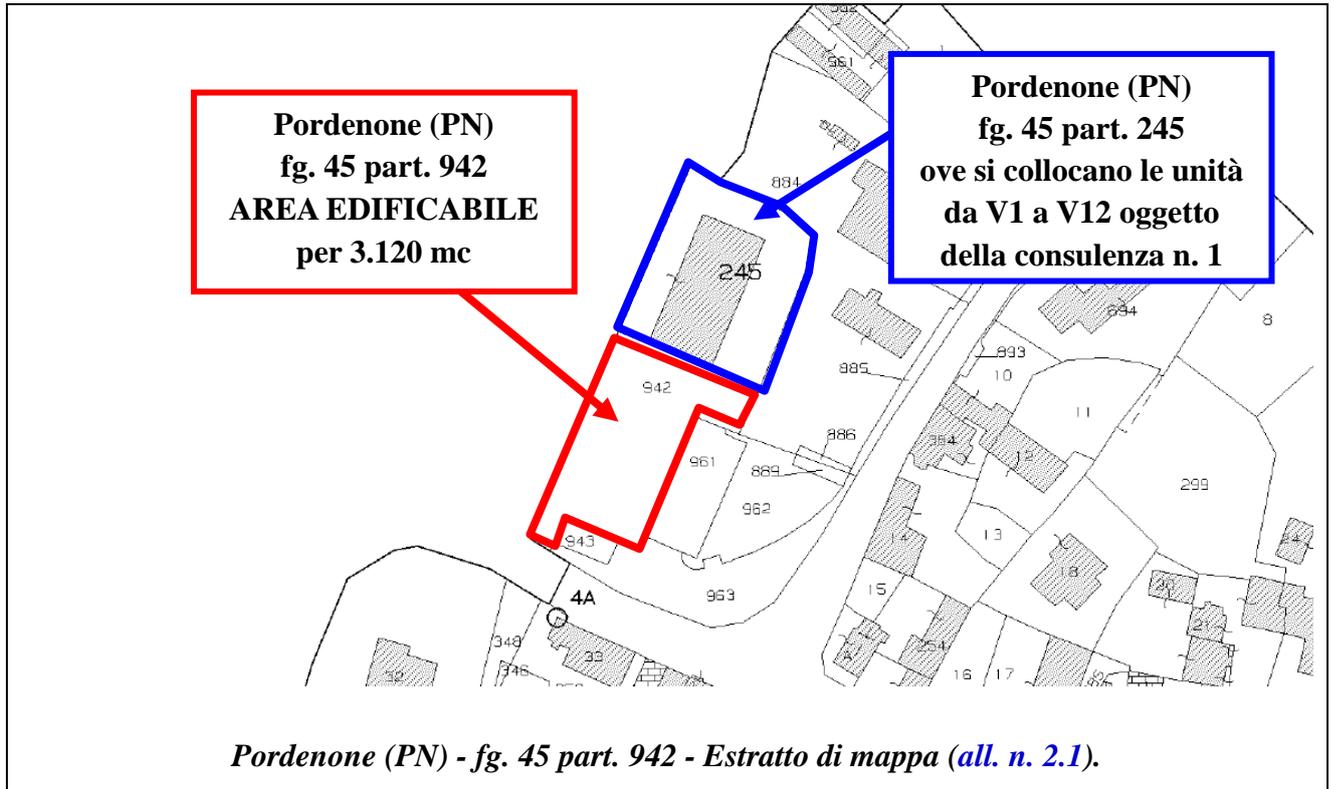
LOTTO	Foglio	Particella	Classamento	Consistenza
V13	45	942	ente urbano	1.060 mq

Di seguito si riportano vista aerea ed estratto di mappa catastale con perimetrazione dell'area de qua, al fine di una migliore localizzazione del compendio oggetto di valutazione.



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

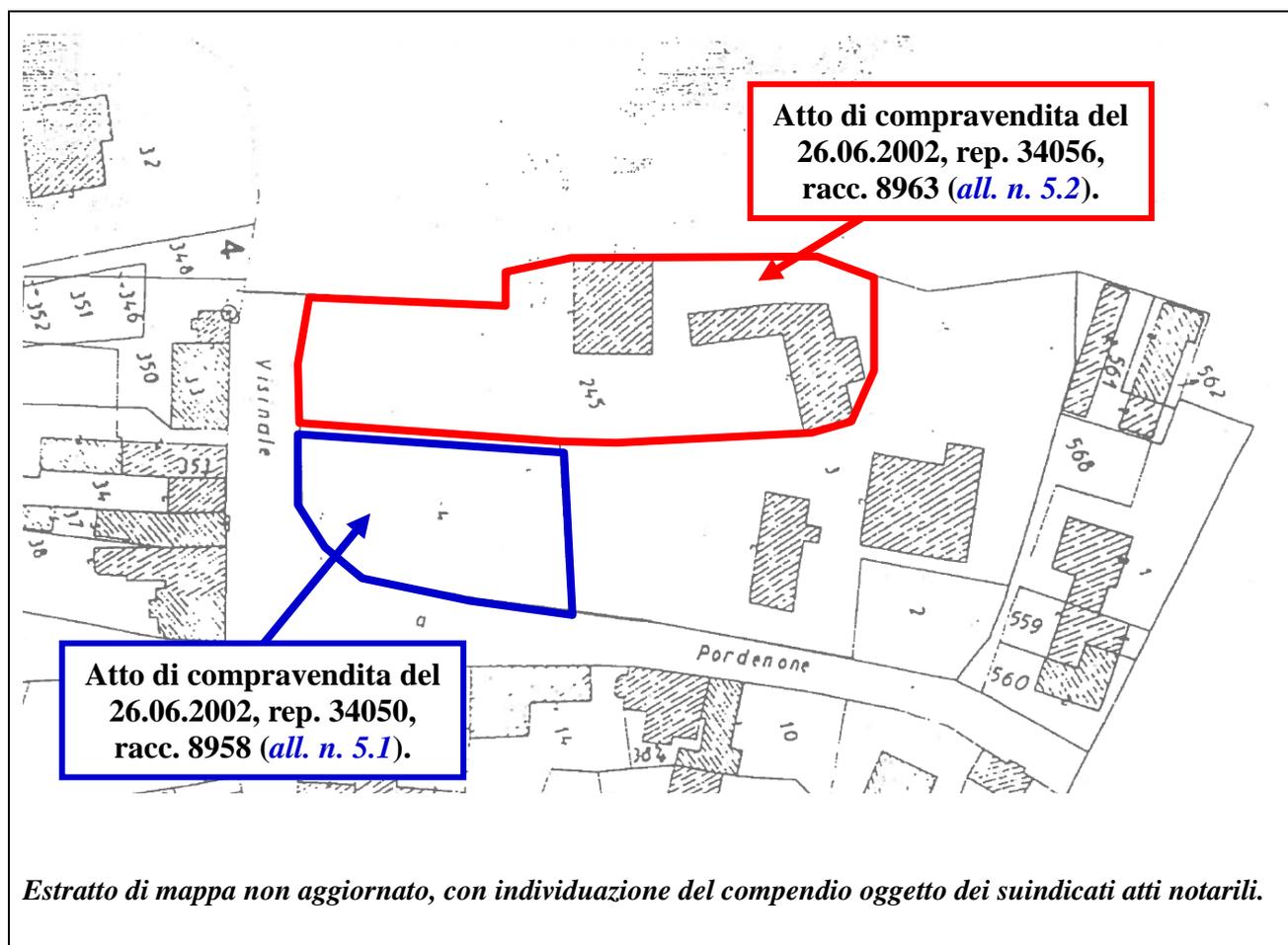
Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)
Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it



1.1 Proprietà

L'area di cui trattasi è inserita in un comparto denominato "di riqualificazione urbanistica" B/RU n. 30 "Piazza Valle" pervenuto interamente alla fallita in forza dei seguenti atti notarili:

- **atto di compravendita del 26.06.2002, rep. 34050, racc. 8958 a rogito del notaio dott. Gaspare Gerardi di Pordenone, ivi registrato il 16.07.2002 al n. 3672 mod. IV (all. n. 5.1).**
Oggetto del trasferimento di proprietà era la quota di 1/1 del terreno edificabile fg. 45 part. 4 di cat. 810 mq (oltre altri terreni non attinenti al compendio oggetto della presente valutazione);
- **atto di compravendita del 26.06.2002, rep. 34056, racc. 8963 a rogito del notaio dott. Gaspare Gerardi di Pordenone, ivi registrato il 16.07.2002 al n. 3671 mod. IV (all. n. 5.2).**
La fallita acquistava la piena proprietà dell'area fg. 45 part. 245 in Pordenone di 1.950 mq cat., comprensiva dell'abitazione di tipo popolare sovrastante (fg. 45 part. 245 sub. 1 di 10,5 vani).



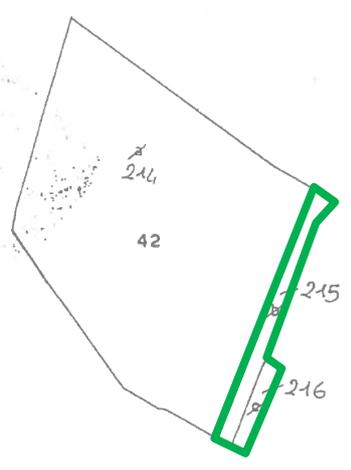
- **atto di compravendita del 21.07.2005, rep. 45495, racc. 13888 a rogito notaio dott. Gaspare Gerardi di Pordenone (all. n. 5.3).** Detto trasferimento ha riguardato i mapp.li 215 e

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

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

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

216 del vicino fg. 44 di totali 590 mq cat, confinanti a sud con il compendio come sopra acquisito. Successivamente le aree sono state inglobate nell'odierno fg. 45.

<p style="text-align: center;">- COMUNE DI PORDENONE -</p> <p style="text-align: center;">SETTORE URBANISTICO E SUELLIZIA PRIVATA</p> <p>Ai sensi dell' art. 18, 5° comma della L.N. 47 del 28.02.1985, modificato ed integrato dalla L.N. 2.8 del 21.06.1985, di conversione del decreto-Legge N. 146 del 23.04.1985, si attesta che è stata depositata presso questo ufficio copia del presente tipo di frazionamento.</p> <p style="text-align: right;">Pordenone, lì _____ 07.04.05</p> <p style="text-align: center;">IL TECNICO RESPONSABILE</p> <p style="text-align: center;"><i>L. Beltrami</i></p> <div style="text-align: center; margin-top: 20px;"></div>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"><tr><td style="text-align: center; padding: 5px;">Riservato agli Uffici</td></tr><tr><td style="padding: 5px;">Allegato a:</td></tr></table>	Riservato agli Uffici	Allegato a:
Riservato agli Uffici			
Allegato a:			

Estratto di mappa non aggiornato, con individuazione del compendio oggetto di compravendita del 2005.

La superficie complessivamente acquisita dalla fallita risulta pari a 3.350 mq catastali.

Successivamente, con atto del 09.05.2011, rep. 60354/27539 a rogito della dott.ssa Sperandeo (nota di trascrizione RG 6957, RP 4804 del 12.05.2011 - **allegato n. 3.2**) le particelle nn. 889, 943, 961, 962, 963 fg. 45, originatesi per frazionamento dal compendio originario, sono state cedute al Comune di Pordenone in adempimento degli obblighi assunti con la convenzione urbanistica sottoscritta in data 29.05.2008 avanti al notaio Sperandeo, rep. 55974/24159 (**all. n. 3.1**).

NOTA: si riscontra una difformità tra la superficie catastale del compendio originario, pari a 3.350 mq, e quella risultante dalla somma dei terreni ancora in proprietà (2.227 mq delle partt. 245 e 942)

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

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

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

con le aree cedute al Comune (per totali 1.439 mq):

- consistenza originaria: 3.350 mq cat;
- aree in proprietà + aree cedute al Comune: 3.666 mq.

Trattasi, verosimilmente, di correzioni derivanti dall'annessione al fg. 45 delle ex partt. 215-216 del fg. 44, con conseguente rettifica della consistenza fondiaria (vedasi la "variazione d'ufficio del 05/07/2010 protocollo n. PN0158522" che ha interessato il mapp. 245 per "migliore precisazione di superficie" - *all. n. 2.2*).

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

1.2 Servitù

Dall'ispezione ipotecaria del 21.09.2017 presso la Conservatoria dei RR. II. di Pordenone si è rilevata la presenza di una **servitù di transito a favore** della area edificabile de qua (insistente sulla part. 942) e gravante sull'area scoperta condominiale della RESIDENZA EDIFICIO C sub. 32 fg. 45 part. 245 (*all. n. 3.3*):

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

LA SIGNORA [REDACTED] E LA SOCIETA' "[REDACTED] S.R.L.", HANNO COSTITUITO SERVITU' DI TRANSITO PER CONSENTIRE L'ACCESSO ALLE UNITA' IMMOBILIARI DEGLI ERIGENDI CORPI DI FABBRICA DENOMINATI "A" E "B", A CARICO DELL'AREA SCOPERTA COSI' CENSITA NEL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI PORDENONE: F. 45 M. 245 SUB. 32, PIAZZA VALLE N. 1, P.T, BENE COMUNE NON CENSIBILE; E A FAVORE DELLA PROPRIETA' DELLA SOCIETA' "[REDACTED] S.R.L." COSI' DISTINTA NEL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI PORDENONE: F. 45 M. 942 ENTE URBANO HA 0.10.60; F. 45 M. 943 ENTE URBANO HA 0.00.70. DETTA SERVITU' SARA' ESERCITATA LUNGO LA STRISCIA DI TERRENO ADIBITA A STRADA LUNGO IL PERCORSO EVIDENZIATO IN COLORE GIALLO NELLA PLANIMETRIA CHE TROVASI ALLEGATA SOTTO LA LETTERA "C" ALL'ATTO CHE SI TRASCRIVE.

Estratto della nota di trascrizione RG 7670, RP 5294 del 24.05.2011 (all. n. 6.3), relativa all'atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito del 10.05.2011, rep. 57388/22684 del notaio Gaspare Gerardi di Pordenone.

Allo scrivente non è pervenuta copia dell'atto d'obbligo di cui alla nota di trascrizione sopra illustrata, con la conseguenza che non si dispone della planimetria recante l'esatta indicazione della fascia di servitù.

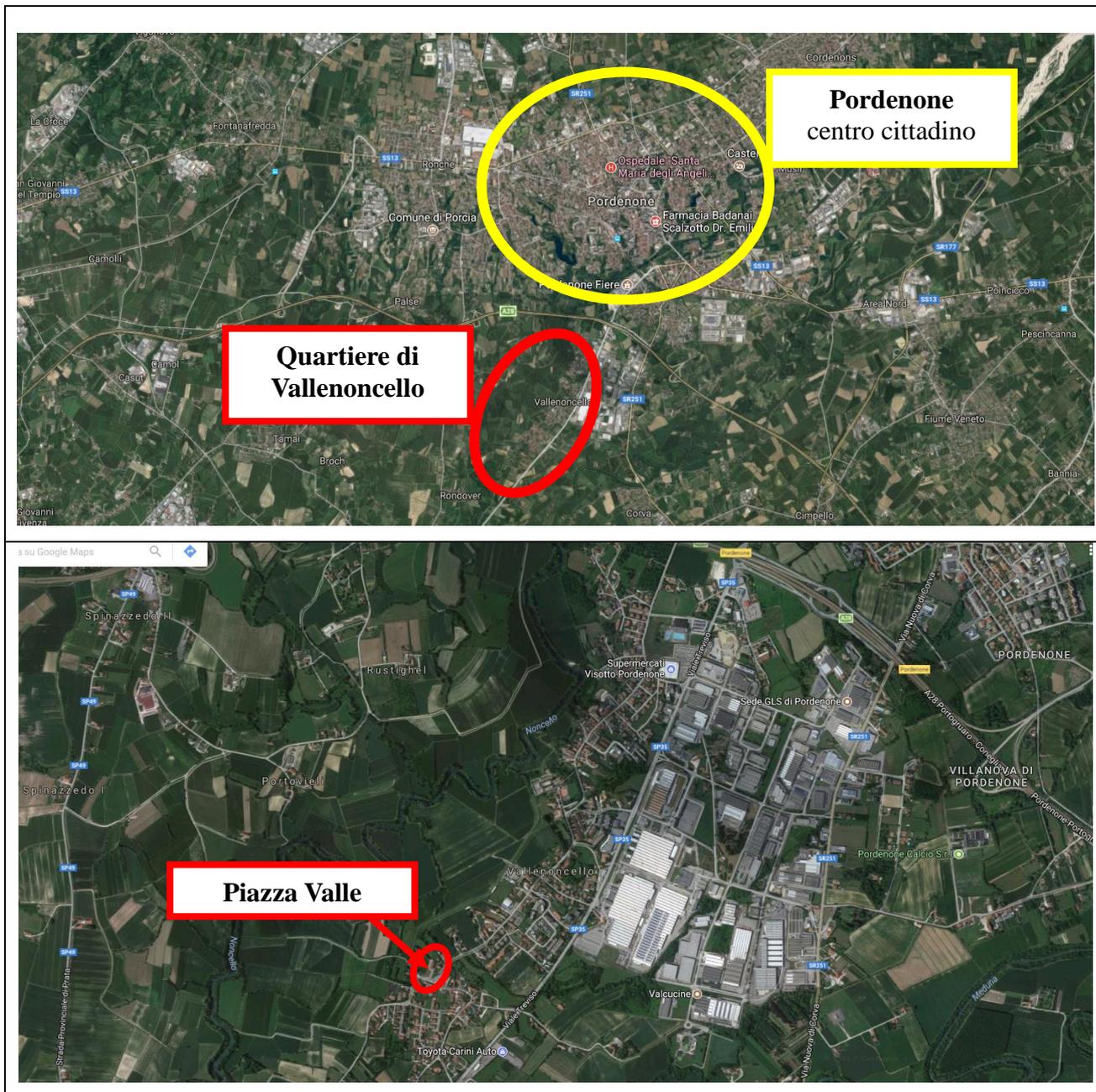
In termini estimativi, trattasi di una formalità a favore del compendio in oggetto, che potrà godere di un diritto di transito sull'area limitrofa per accedere alla superficie scoperta retrostante.

1.3 Formalità pregiudizievoli

Dall'ispezione ipotecaria del 21.09.2017 presso la **CONSERVATORIA DEI RR. II. DI PORDENONE** non si è rilevata la presenza di formalità pregiudizievoli a carico dell'area *de qua* (*allegato n. 3*).

2.0 UBICAZIONE e DESTINAZIONE URBANISTICA

Trattasi di un'area edificabile ai fini residenziali collocata nei pressi di Piazza Valle in Vallenoncello, quartiere alla periferia sud-ovest di Pordenone cui si perviene attraverso la SP 35 "viale Treviso". Nelle immediate vicinanze dell'abitato di Vallenoncello si sviluppa la zona industriale-commerciale di Pordenone (con gli stabilimenti Electrolux Professional, Valcucine, ecc.) ed il polo fieristico pordenonese con relativo svincolo autostradale sulla A28.



L'area edificabile in oggetto si inserisce nell'ambito di riqualificazione urbana definito B/RU n. 30 PIAZZA VALLE: trattasi di un comparto soggetto al Piano Regolatore Particolareggiato Comunale di iniziativa privata presentato dalla fallita con domanda prot. 4548/A del 17.01.2006 (*allegato n. 4.1*).

Nel comparto interessato dal PRPC risultano inglobati, unitamente all'area edificabile insistente sulla part. 492 fg. 45, l'area di sedime e pertinenza del condominio denominato RESIDENZA EDIFICIO C (ove si ricavano n. 5 alloggi e n. 7 autorimesse cadute in Fallimento), nonché il complesso delle sistemazioni esterne/opere di urbanizzazione cedute al Comune di Pordenone in attuazione della convenzione urbanistica sottoscritta in data 29.05.2008 (durata 10 anni, ex art. 16 LUN 1150/42) avanti al notaio Sperandeo, rep. 55974/24159 (*all. n. 3.1*).

Lo sviluppo dell'area prevede la realizzazione di totali n. 3 corpi di fabbrica (denominati rispettivamente A, B e C) costituenti lotti funzionalmente autonomi di attuazione del PRPC, dei quali unicamente quello a nord ("Edificio C") risulta ad oggi realizzato:

⇒ **Edificio A:** altezza massima = 13 m;
volume = 3.120 mc;
piano terra a destinazione commerciale e/o parcheggi privati;
piani superiori a destinazione residenziale.

⇒ **Edificio B:** altezza massima = 3 m;
solo piano terra a parcheggi privati.

⇒ **Edificio C:** altezza massima = 13 m;
volume = 3.120 mc;
piano terra a destinazione commerciale e/o parcheggi privati;
piani superiori a destinazione residenziale.

L'area in oggetto rappresenta la futura superficie di edificazione dei blocchi A (residenziale/commerciale) e B (portico di collegamento con ricavo di posti auto coperti).

Sul punto, si segnala che è stata reperita, nell'ambito della documentazione trasmessa allo scrivente dalla fallita, la comunicazione prot. 34460/P del 21.05.2009 con la quale il Comune di Pordenone dava riscontro alla domanda di permesso di costruire prot. 31126/2009 presentata in data 11.05.2009 relativamente ai fabbricati A e B. Dagli accertamenti condotti presso gli uffici comunali, alcun permesso risulta essere seguito all'avvio dell'istruttoria.

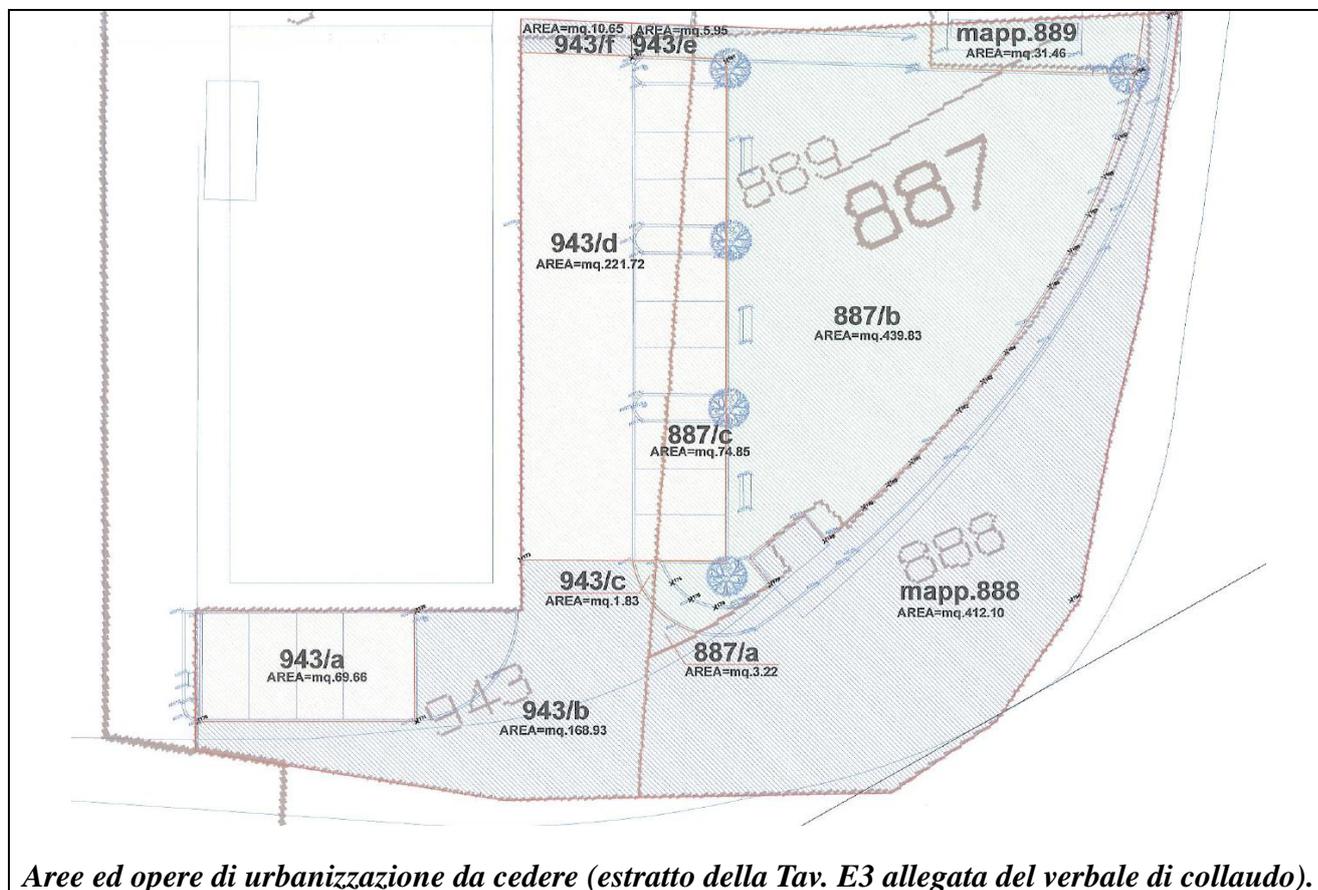
NOTA INERENTE LA CONVENZIONE URBANISTICA

L'area in oggetto risulta già urbanizzata (opere di urbanizzazione primaria) in adempimento della convenzione urbanistica datata 29.05.2008, a rogito del notaio Sperandeo Maria Luisa n. rep. 55974/24159, sottoscritta dalla fallita con il Comune di Pordenone (**all. n. 3.1**).

Trattasi di atto notarile con il quale la società fallita si impegnava alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria del comparto B/RU n. 30 di Piazza Valle, come di seguito articolate:

- marciapiede, viabilità e parcheggi;
- reti: acquedotto, fognatura acque bianche e nere, energia elettrica, telefono, gas metano;
- rete di illuminazione pubblica;
- verde attrezzato e piazzola per la raccolta differenziata dei rifiuti.

Gli oneri di urbanizzazione secondaria, ex art. 6 co. B della convenzione, saranno calcolati secondo i valori tabellari vigneti al momento del rilascio del permesso di costruire per i diversi fabbricati. Nell'accordo, inoltre, era prevista la cessione (entro il termine ultimo di mesi 6 dall'avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione) delle aree meglio precisate nell'elaborato grafico di seguito riportato:



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

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

Le opere di urbanizzazione sono state realizzate a seguito di rilascio del permesso di costruire n. 31408/2008 del 16.10.2008 riportato in **allegato n. 4.2** unitamente ad alcuni allegati tecnici:

- provvedimento di rettifica prot. 78740/P del 11.11.2008 (**all. n. 4.2.1**);
- domanda di permesso di costruire assunta dal Comune con prot. 31408/A del 08.05.2008 (**all. n. 4.2.2**);
- relazione illustrativa (**all. n. 4.2.3**);
- relazione tecnica (**all. n. 4.2.4**);
- pareri tecnici (**all. n. 4.2.5**);
- estratti della relazione tecnica relativa all'impianto elettrico ed al dimensionamento dei pozzi perdenti (**all. n. 4.2.6**);
- n. 2 tavole grafiche (**all. nn. 4.2.7 e 4.2.8**);
- comunicazione di inizio lavori prot. 64218/A del 25.09.2009 (**all. n. 4.2.9**).

Il collaudo delle menzionate opere è avvenuto in data 03.03.2011, giusto verbale prot. 16419/A di pari data riportato in **allegato n. 4.3** unitamente ai seguenti elaborati grafici di recepimento delle varianti in corso d'opera:

- tavola 01 - "Rilievo delle Opere di Urbanizzazione su CTR georeferenziata con le modifiche all'impianto di fognatura stradale e dell'impianto di illuminazione pubblica" (**all. n. 4.3.1**);
- tavola 02 - "Relazione fotografica reti tecnologiche" (**all. n. 4.3.2**);
- tavola E3 - "Frazionamento catastali delle aree da cedere in proprietà" (**all. n. 4.3.3**).

DOCUMENTI ALLEGATI

Sono, e

- Dichiarazione del sig.	legale rappresentante della
l'insussistenza di difformità e/o vizi occulti.	riguardante
- Attestazione della	di conformità dell'impianto di Pubblica
Illuminazione alla Regola d'Arte.	
- Allegato alla Dichiarazione di Conformità della ditta	relativo alla tipologia
del materiale utilizzato per l'impianto di illuminazione pubblica.	
- Certificato di Regolare Esecuzione della ditta	riguardante lo
spostamento di un centralino di illuminazione pubblica stradale.	
- Autorizzazione all'esercizio dell'Illuminazione Pubblica.	
- Dichiarazione del D.L. relativa alla buona realizzazione di reti canalizzate gas-	

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

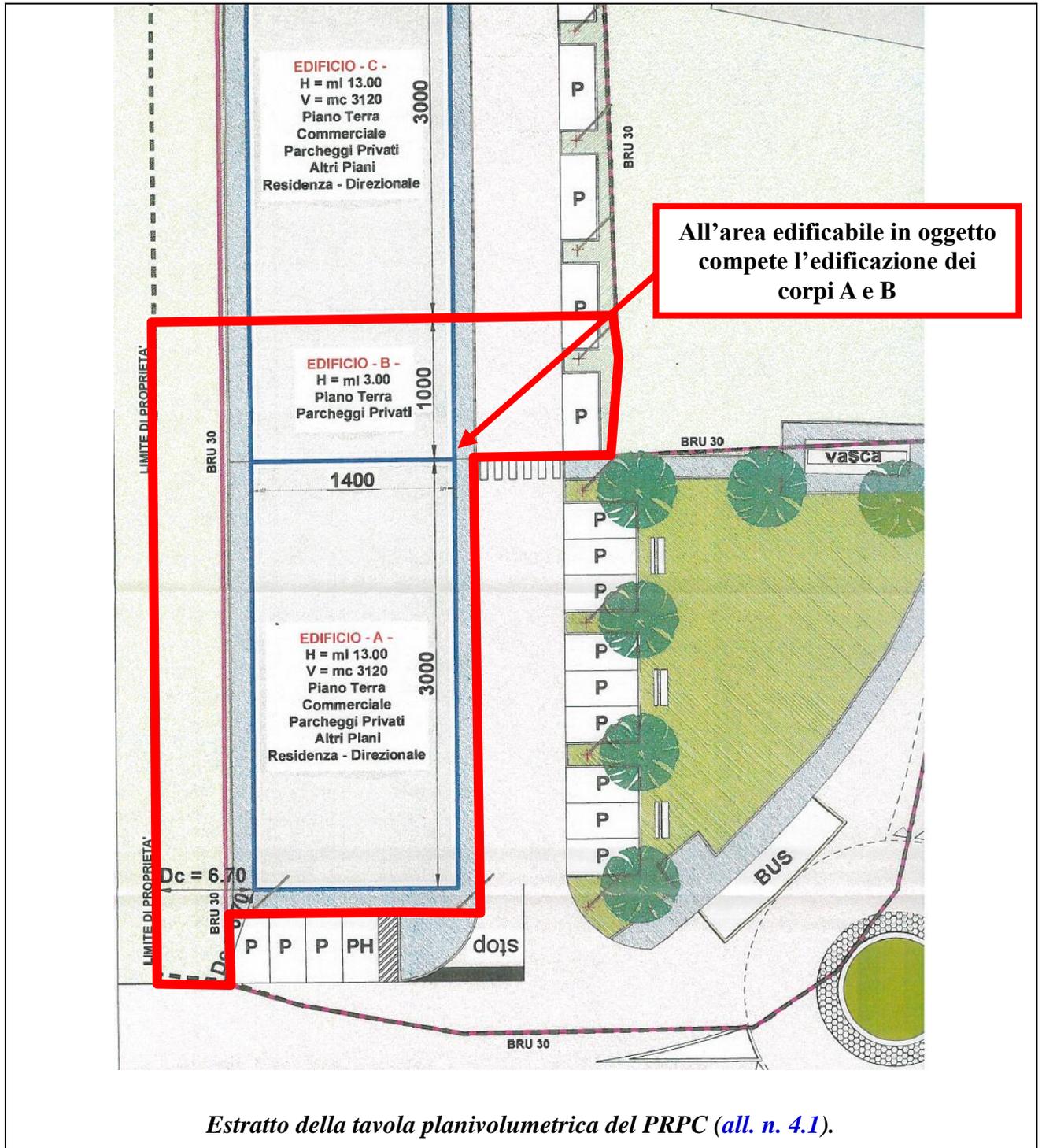
Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

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

Dall'ispezione condotta presso la Conservatoria dei RR. II. di Pordenone è risultato il perfezionamento della cessione dei terreni sopra-illustrati, avvenuta con atto del 09.05.2011, rep. 60354/27539 a rogito della dott.ssa Sperandeo (nota di trascrizione RG 6957, RP 4804 del 12.05.2011 - *allegato n. 3.2*).

3.0 DESCRIZIONE IMMOBILIARE

Oggetto della presente valutazione è un'area edificabile di cat. 1.060 mq collocata nei pressi di Piazza Valle a Vallenoncello di Pordenone, ed inserita nell'ambito del piano particolareggiato di riqualificazione urbanistica con la volumetria di seguito indicata.



- ⇒ **Edificio A:** altezza massima = 13 m;
volume = 3.120 mc;
piano terra a destinazione commerciale e/o parcheggi privati;
piani superiori a destinazione residenziale.
- ⇒ **Edificio B:** altezza massima = 3 m;
solo piano terra a parcheggi privati.

L'area risulta interamente urbanizzata in virtù delle opere di urbanizzazione primaria realizzate dall'odierna fallita in adempimento alla convenzione urbanistica sottoscritta con il Comune nel maggio 2008.

L'accesso da Piazza Valle alla part. 245 ove si colloca il fabbricato è consentito mediante strada interna asfaltata (di proprietà comunale) con annessi parcheggi ad uso pubblico.

Il lotto risulta attualmente delimitato mediante recinzione plastica da cantiere ed è stato oggetto di manutenzione con sfalcio della vegetazione spontanea nell'estate del 2017 a cura della Procedura.

Sulla porzione di area corrispondente alla futura realizzazione dell'edificio B è presente una platea in c.a. per la quale allo scrivente non risulta alcuna pratica strutturale o autorizzazione edilizia.

Compete al futuro aggiudicatario ogni onere in materia, mediante integrazione della documentazione autorizzativa/progettuale mancante o, in alternativa, procedendo a demolizione.





Parcheggi pubblici ceduti al Comune.



Parcheggi pubblici ceduti al Comune.

L'area risulta servita dalle reti pubbliche di distribuzione gas, acqua e corrente, oltre a quella fognaria.

4.0 VALUTAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

La valutazione dell'area edificabile di Piazza Valle in Vallenoncello è stata condotta mediante l'analisi del valore di trasformazione con attualizzazione dei flussi di cassa (discounted cash flow).

Il **discounted cash flow** rappresenta un approccio di tipo economico-finanziario, fondato sull'analisi dei flussi di cassa, attualizzati mediante un opportuno tasso di sconto, sulla base della previsione ordinaria di un progetto d'investimento edilizio da attuarsi sull'area *de qua*.

L'attuale condizione di mercato porta l'imprenditore ordinario ad un'analisi del flusso di ricavi e costi, tanto più che mancano significativi dati comparabili inerenti alle vendite di volumetrie importanti nel mercato di Vallenoncello.

La procedura è sintetizzata dalla formula seguente:

$$\sum_{t=0}^n \frac{R_t - (V_a + C_t)}{(1+i)^t} = 0$$

Dove:

- V_a è il valore di trasformazione dell'area;
- gli esponenti **1, 2, ...n** rappresentano il numero di anni necessario alla trasformazione;
- C_t rappresenta i costi di trasformazione nell'anno t-esimo (esclusa l'area);
- R_t rappresenta i ricavi ottenibili nell'anno t-esimo dell'investimento;
- i è il tasso di sconto, ossia il saggio applicato nell'attualizzazione dei costi e ricavi.

Nell'ambito del valore di trasformazione vengono determinati con un approccio del tutto razionale dapprima i ricavi della presumibile vendita (per effetto del posizionamento sul mercato delle unità residenziali con autorimesse ricavabili con l'edificazione della volumetria ammessa dal B/RU n. 30) ed a seguire i costi connessi alla realizzazione del progetto, la cui differenza permette di individuare il valore di capitalizzazione dell'area.

Il progetto di investimento assunto a riferimento per tipologia e dimensione prevede, in particolare, che il soggetto promotore coincida con l'imprenditore edile costruttore degli edifici A e B, quale condizione indispensabile per ritrarre una redditività complessiva ordinaria (utile del promotore/investitore + utile del costruttore).

L'ipotesi di progetto edilizio considerata dallo scrivente vale ai soli fini della stima, a prescindere dalla concreta utilizzazione della capacità edificatoria da parte del futuro acquirente.

4.1 Ricavi stimabili

Il piano di riqualificazione B/RU n. 30 “Piazza Valle” di cui alla convenzione urbanistica stipulata dal Comune di Pordenone con l’odierna fallita in data 29.05.2008 avanti al notaio Sperandeo (rep. 55974/24159 - *allegato n. 3.1*) prevede che sull’area in oggetto vengano realizzati due fabbricati A e B aventi le seguenti peculiarità urbanistiche:

- ⇒ **Edificio A:** altezza massima = 13 m;
volume = 3.120 mc;
piano terra a destinazione commerciale e/o parcheggi privati;
piani superiori a destinazione residenziale.
- ⇒ **Edificio B:** altezza massima = 3 m;
solo piano terra a parcheggi privati.

In concreto, l’edificio A presenta le medesime caratteristiche di volumetria ed altezza del condominio C realizzato (evidenziando l’unica differenza di poter riservare minime superfici alla destinazione commerciale), mentre il fabbricato B rappresenta una tettoia di collegamento tra i due condomini con ricavo di ulteriori 8 posti auto coperti.

Premesso che l’ipotesi di ricavare nell’edificio A unità da destinare a negozio o ufficio appare poco percorribile, considerata l’attuale condizione di mercato ed il contesto prettamente residenziale di Vallenoncello (di fatto un quartiere “dormitorio” a servizio del capoluogo Pordenone), **lo sviluppo ordinario del B/RU n. 30 sull’area de qua porta ad ipotizzare razionalmente la realizzazione di un condominio residenziale sostanzialmente analogo a quello già edificato.**

L’edificio C, infatti, è stato ricavato con ricorso alla medesima cubatura (3.120 mc) e rappresenta una concreta e razionale modalità di sviluppo della capacità edificatoria ammessa dal piano ancora oggi vigente. Nel complesso sono ricavabili, quale ipotesi utile per la sola stima, le seguenti unità.

Edificio A	<u>N. 14 alloggi per complessivi 1.130 mq commerciali</u> (assumendo la somma delle superfici catastali sviluppate dagli appartamenti di cui ai subb. da 1 a 14 della part. 245 fg. 45), come di seguito distribuiti: <ul style="list-style-type: none">• n. 5 alloggi al piano primo;• n. 5 alloggi al piano secondo;• n. 4 alloggi al piano terzo.
	<u>N. 8 autorimesse autonome con basculante</u> al p. T, fronte sud.
	<u>N. 8 posti auto coperti</u> al p. T, collocate sul retro.
Edificio B	<u>N. 8 posti auto coperti</u> al p. T.

Le parti comuni, in analogia a quanto avviene nella Residenza C adiacente, sono assunte pari a complessivi 200 mq (ingresso, vano scale e vano ascensore, corridoi e vani tecnici).

L'approccio di stima adottato (valore di trasformazione con attualizzazione dei flussi di cassa), prevede in prima istanza che si proceda alla **determinazione razionale dei presunti ricavi di vendita delle unità immobiliari realizzate sull'area.**

A tal fine, si riportano di seguito i valori forniti da FIMAA (Federazione Mediatori Agenti d'Affari) nell'ambito del BORSINO IMMOBILIARE 2016-2017:

Borsino immobiliare Provincia di Pordenone 2016-2017 • F.I.M.A.A.

Pordenone
Capoluogo provinciale

VENDITA

APPARTAMENTI E LOCALI COMMERCIALI - Euro al mq

ZONA	APPARTAMENTI		UFFICI		NEGOZI	
	NUOVO	USATO	NUOVO	USATO	NUOVO	USATO
11 Vallenoncello	Da € 1.450,00	€ 500,00	€ 1.450,00	€ 500,00	€ 1.450,00	€ 600,00
	a € 1.650,00	€ 1.000,00	€ 1.650,00	€ 900,00	€ 1.750,00	€ 1.000,00

NOTA: non si sono presi in considerazione i valori FIAIP in quanto mediati sull'intero mercato periferico pordenonese, mentre FIMAA fornisce dei valori specifici sull'area di Vallenoncello.

Il range di quotazione FIMAA per il residenziale nel quartiere di Vallenoncello è di € 1.450,00 – 1.650,00/mq. Ipotizzando di procedere al ricavo di unità con buone dotazioni impiantistiche e finitura, nonché prestazioni energetiche in linea con le attuali richieste del mercato, **è razionale attendersi una vendita dei 14 alloggi di nuova edificazione ad un prezzo unitario di € 1.600,00/mq**, di poco superiore al valore medio delle quotazioni.

Per le autorimesse ed i posti auto coperti, invece, la previsione di ricavo avviene tipicamente “a corpo”, tenuto conto della complementarietà esistente tra l'alloggio e la dotazione di un posto auto. Sulla scorta dell'attuale situazione di mercato e tenuto conto della condizione di “nuovo” che avrebbero le 8 autorimesse ed i 16 posti auto ricavati ai piani terra dei fabbricati A e B, sono stati

assunti i valori di € 15.000,00/posto-auto per i garages delimitati da basculante e di € 7.500,00/posto-auto per gli stalli coperti.

Si perviene, secondo un approccio razionale e basato su indicazioni ordinarie del mercato, ad un ricavo complessivo delle ipotetiche vendite pari ad € 2.048.000,00, come di seguito determinato:

TAB. A) RICAVI ORDINARI DI INVESTIMENTO				
Descrizione	n.	Superficie comm. complessiva	Prezzo ordinario di vendita €/mq	Ricavo
Appartamenti in classe energetica A	14	1.130 mq	€ 1.600/mq	€ 1.808.000,00
Autorimesse con basculante	8	a corpo	€ 15.000,00	€ 120.000,00
Posti auto coperti	16	a corpo	€ 7.500,00	€ 120.000,00
Totale ricavi				€ 2.048.000,00

NOTA SULLA CRONOLOGIA DELLE VENDITE

E' stato assunto di articolare il **progetto di investimento in complessivi 3 anni**, di cui una prima metà (primo anno e mezzo) destinata all'attività di cantiere con contestuale acquisizione di preliminari di vendita, la seconda metà esclusivamente dedicata alla commercializzazione.

In ragione di una ricettività non elevata del mercato immobiliare locale, stante anche l'immissione nel mercato dei n. 5 alloggi di cui alla residenza C di Piazza Valle n. 1 caduti in Fallimento, la vendita delle unità è stata considerata secondo la seguente distribuzione razionale:

- ☞ trimestre di ultimazione lavori (3° semestre): n. 5 appartamenti;
- ☞ 24° mese (4° semestre): n. 4 appartamenti;
- ☞ 30° mese (5° semestre): n. 3 appartamenti;
- ☞ 36° mese (6° ed ultimo semestre): n. 2 appartamenti.

Trattasi di un'ipotesi previsionale da assumersi ai fini della presente valutazione.

4.2 Costi di trasformazione

I costi sono stati concentrati in un periodo massimo di 18 mesi, con avvio rapido del cantiere, secondo un approccio razionale.

L'intervento edilizio per la realizzazione dei nuovi fabbricati non richiede una fase di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, essendo l'area già dotata di tutte le opere a seguito di convenzione urbanistica del 29.05.2008, a rogito del notaio Sperandeo Maria Luisa n. rep. 55974/24159, sottoscritta dalla fallita con il Comune di Pordenone (*all. n. 3.1*). Il collaudo delle opere è avvenuto in data 03.03.2011, giusto verbale prot. 16419/A di pari data riportato in *allegato n. 4.3*.

TAB. B) COSTI ORDINARI DI TRASFORMAZIONE

Cron	Descrizione	Costi di trasformazione	Criteri di determinazione dei costi
B.1)	<p>Spese tecniche (St) inerenti la nuova edificazione e le opere di urbanizzazione primaria:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ progetto di massima, esecutivo, particolareggiato, particolari costruttivi; ▪ calcoli strutturali; ▪ direzione lavori; ▪ progettazione impianti; ▪ liquidazione lavori; ▪ pratiche catastali; ▪ collaudi strutturali e tecnico - amministrativi; ▪ progettazione esecutiva delle opere di lottizzazione; ▪ oneri di cassa previdenza professionale (4%). <p>Trattasi di una voce complessivamente stimabile in € 162.640,00 per l'intervento sui fabbricati A e B.</p>	<p>St: € 60.900,00</p>	<p>Le spese tecniche sono state stimate pari al 4% dei costi edilizi Cc: = 1.522.500,00 * 0,04 = = € 60.900,00</p> <p>La voce di spesa (B.1) è stata distribuita in tranches semestrali nei 18 mesi previsti il completamento dell'intervento di nuova edificazione.</p>
B.2)	<p>Costi per le opere di nuova costruzione (Cc) Trattasi dei costi di realizzazione dei due fabbricati di nuova progettazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> ↳ porzione residenziale: € 1.050,00/mq; ↳ autorimesse: € 400,00/mq; ↳ parti comuni: € 700,00/mq. 	<p>Cc: € 1.522.500,00</p>	<p>In base ad una ipotesi razionale di realizzazione dei due fabbricati, risultano complessivamente: 1.130 mq comm. di unità residenziali; 490 mq di autorimesse e posti auto; 200 mq di parti comuni (ingresso, vano scale, vano ascensore, ecc.).</p> <p>L'importo complessivo delle opere di nuova edificazione è stimabile in complessivi € 1.522.500,00, distribuiti tra il primo ed il terzo semestre.</p>

Cron	Descrizione	Costi di trasformazione	Criteri di determinazione dei costi
	<p>Gli importi sono comprensivi degli oneri di urbanizzazione secondaria.</p> <p><u>Tale importo comprende l'utile del costruttore.</u></p>		<p>Porzione residenziale: = € 1.050,00/mq * 1.130 mq comm = = € 1.186.500,00</p> <p>Autorimesse e posti auto coperti: = € 400,00/mq * 490 mq arr. = € 196.000,00</p> <p>Parti comuni: = € 700,00/mq * 200 mq arr. = € 140.000,00</p>
B.3)	<p>Spese generali ed imprevisti (Sg)</p> <p>La voce comprende le spese generali e per imprevisti relative alle opere di nuova edificazione.</p>	<p>Sg: € 30.450,00</p>	<p>Sono stati stimati pari ad un'incidenza del 2,0 % sui costi diretti di costruzione: = [€ 1.522.500,00 * 2,0%] = € 30.450,00</p> <p>Il totale, quantificato in un 2,0% dei costi diretti, è stato distribuito nei 18 mesi previsti per il completamento delle opere.</p>
B.4)	<p>Profitto dell'investitore (Pinv), corrispondente alla remunerazione netta del promotore d'investimento, pari al 6% del ricavato di vendita.</p> <p>Nel caso in cui l'investitore coincidesse con il costruttore delle opere, il Pinv si sommerebbe all'utile derivante dall'edificazione, con una buona redditività complessiva.</p>	<p>Pinv: € 122.880,00</p>	<p>Il profitto netto dell'investitore è stato previsto in relazione alle previste vendite.</p> <p>Determinato nella quota del 6,0% dei ricavi: = € 2.048.000,00 * 6% = € 122.880,00</p>
B.5)	<p>Oneri finanziari (Of)</p> <p>Sono stati calcolati considerando l'ipotesi in cui i ricavi, al netto dei costi, concorrono a ridurre l'esposizione media verso gli Istituti di Credito.</p>	<p>Of: € 26.796,87</p>	<p>Si ipotizza di determinare gli oneri finanziari per la sola porzione di capitale prestato dagli istituti finanziari (50% del capitale totale), assumendo un tasso d'interesse medio di riferimento del 3% su 36 mesi d'investimento.</p> <p>Gli oneri finanziari interessano l'investimento dall'inizio sino a quando si ha un'esposizione negativa.</p>

Dott. Paolo Berti

Albo Ctu Tribunale di Pordenone N. 391

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

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

Cron	Descrizione	Costi di trasformazione	Criteri di determinazione dei costi
B.6)	Aliquota fiscale (Ot) , pari al 27% dei flussi di cassa positivi al netto degli oneri finanziari. Si ipotizza che l'investimento venga sviluppato da una società con personalità giuridica.	Ot: € 39.399,83	Si è considerata un'aliquota di prelievo fiscale media pari al 27% dei flussi di cassa positivi (al netto degli oneri finanziari). L'aliquota fiscale interesserà l'investimento in relazione alle previste vendite.
Costi di trasformazione		€ 1.802.926,71	

Il progetto di investimento assunto a riferimento prevede, in particolare, che il soggetto promotore coincida con l'imprenditore edile che realizza gli edifici A e B del piano di riqualificazione urbana, quale condizione indispensabile a rendere "appetibile" l'ipotesi di investimento stesso, garantendo una redditività ordinaria per l'imprenditore (profitto dell'investitore Pinv + utile d'impresa di costruzione) nelle attuali condizioni di mercato.

Non sono state considerate le spese di commercializzazione nell'assunto che vi provveda direttamente l'imprenditore.

4.3 Valore di trasformazione della part. 942 fg. 45 in Pordenone

Il successivo passo per l'applicazione della suindicata metodologia è quello di determinare il tasso di sconto "i" impiegabile nella presente valutazione.

Nella fattispecie, si è effettuato il calcolo mediante *capital asset pricing model (CAPM)*, ovvero assumendo che il suo valore sia dato dalla formula:

$$k_e = r_f + \beta(r_m - r_f)$$

Esso si ottiene, quindi, sommando al saggio di base "risk-free" una percentuale in grado di fornire un accettabile livello di remunerazione per le varie tipologie di rischio legate all'operazione d'investimento:

- k_e = costo opportunità del capitale proprio ovvero il costo del capitale proprio investito dall'operatore nell'ambito dell'operazione di trasformazione (= saggio di sconto nominale);
- r_f = rendimento investimento "risk free";
- r_m = rendimento investimento di mercato;
- β = coefficiente di rischiosità investimento.

Il tasso base r_f è stato individuato prendendo come riferimento il Rendistato per l'anno 2017 (di cui segue estratto), che rappresenta il rendimento medio ponderato di un paniere di titoli pubblici.

Dall'analisi del documento prodotto dalla Banca d'Italia nel 2017 risulta un valore medio di r_f pari a 1,28% .

		BANCA D'ITALIA											
		EUROSISTEMA											
Rendistato anno 2017													
	Gen	Feb	Mar	Apr	Mag	Giu	Lug	Ago	Set	Ott	Nov	Dic	
Indice generale	1,207	1,483	1,502	1,407	1,330	1,251	1,337	1,266	1,254	1,227	1,028	1,050	

Il rendimento di mercato r_m è stato stimato al 6%, pari al profitto netto dell'investitore sui ricavi.

Il fattore β incorpora nel saggio i cosiddetti rischi «non diversificabili», ovvero rischi di tipo tecnico-economico-commerciale e rischi legati all'andamento generale dell'economia. Qualora sia maggiore di 1 indica che i rischi sono elevati per il titolo considerato, nel senso che esso eccede il rischio medio di mercato.

Per qualsiasi mercato il campione di società rappresentativo del segmento considerato assume un $\beta = 1$. Le attuali condizioni del mercato, altamente instabile e tale da far segnare un trend decisamente negativo negli ultimi 7-8 anni con soli minimi segnali di ripresa, consentono di assumere in questa sede per il fattore β un valore stimabile in 1,2.

Il saggio di sconto nominale k_e risulta pari al 6,944 % = 1,28% + 1,2 * (6% - 1,28%).

Poiché la stima viene effettuata a valori costanti, dal tasso nominale deve essere detratta l'inflazione.

Il MEF (Ministero dell'Economia e delle Finanze) nel proprio portale <http://www.dt.tesoro.it> fornisce una previsione del TIP (tasso di inflazione programmata) dell'1,7% nel 2018:

Anno	Tasso di inflazione programmata <i>variazioni percentuali in media d'anno</i> Fonte: Dipartimento del Tesoro	Note	Prezzi al consumo F.O.I. <i>variazioni percentuali in media d'anno</i> Fonte: Istat	Scostamento <i>Punti percentuali</i>
2018	1,7	(i)		

Conseguentemente, il saggio di sconto reale a valori costanti sarà pari a 5,244%, come di seguito calcolato:

Saggio di sconto reale (a valori costanti): = Saggio di sconto nominale - Inflazione attesa = 6,944 % - 1,70% = 5,244 %.

Si riporta di seguito il modello di calcolo DCF, riassuntivo di tutti gli elementi sopra determinati, ottenuto con l'ausilio di un foglio elettronico dove è stata individuata la soluzione (= valore dell'area V_a) che annulla il valore attuale del progetto di trasformazione.

A livello analitico si è proceduto, mediante foglio elettronico, ad interazioni successive di calcolo con approssimazioni successive del valore dell'area, sino ad annullare l'equazione già enunciata:

$$\sum_{t=0}^n \frac{R_t - (V_a + C_t)}{(1+i)^t} = 0$$

DISCOUNTED CASH FLOW - VALUTAZIONE DELL'AREA EDIFICABILE NELL'AMBITO DEL B/RU n. 30 DI PIAZZA VALLE											
FLUSSI			ANNI						TOTALE		
Rif.	Flusso	Descrizione	Istante 0	mesi	mesi	mesi	mesi	mesi		mesi	
			0	6	12	18	24	30		36	
VALORE DI TRASFORMAZIONE DELL'AREA (V_a)			-€ 138.547,82							€ 138.701,55	
A)	Ricavi (R_i) - Tab. A					€ 731.428,57	€ 585.142,86	€ 438.857,14	€ 292.571,43	€ 2.048.000,00	
B)	B.1)	Spese tecniche (S _t) - Vedi punto B.1) tab. B)		€ 20.300,00	€ 20.300,00	€ 20.300,00				€ 60.900,00	
	B.2)	Costi per le opere realizzazione - Vedi punto B.2) tab. B)		€ 507.500,00	€ 507.500,00	€ 507.500,00				€ 1.522.500,00	
	B.3)	Spese generali ed imprevisti (S _g) - Vedi punto B.3) tab. B)	2,0%		€ 10.150,00	€ 10.150,00	€ 10.150,00			€ 30.450,00	
	B.4)	Profitto dell'investitore (P _{inv})	6,00%				€ 43.885,71	€ 35.108,57	€ 26.331,43	€ 17.554,29	€ 122.880,00
	Totale costi economici (=B.1+B.2+B.3+B.4))				€ 537.950,00	€ 537.950,00	€ 581.835,71	€ 35.108,57	€ 26.331,43	€ 17.554,29	€ 1.736.730,00
	Flusso economico (= A - V_a - [B.1+B.2+B.3+B.4])			-€ 138.547,82	-€ 537.950,00	-€ 537.950,00	€ 149.592,86	€ 550.034,29	€ 412.525,71	€ 275.017,14	€ 172.722,18
	Esposizione (=esposizione anno (i-1)-esimo + flusso economico anno i-esimo)			-€ 138.547,82	-€ 676.497,82	-€ 1.214.447,82	-€ 1.064.854,96	-€ 514.820,68	-€ 102.294,96	€ 172.722,18	
B.5)	ONERI FINANZIARI (O_f)	interesse del 3% su 50% del capitale a debito		-€ 5.073,73	-€ 9.108,36	-€ 7.986,41	-€ 3.861,16	-€ 767,21		-€ 26.796,87	
Flusso di cassa al netto degli oneri finanziari			-€ 138.547,82	-€ 543.023,73	-€ 547.058,36	€ 141.606,44	€ 546.173,13	€ 411.758,50	€ 275.017,14	€ 145.925,31	
B.6)	ALIQUOTA FISCALE (O_f)	27%				-€ 4.058,96	-€ 15.655,34	-€ 11.802,52	-€ 7.883,01	-€ 39.399,83	
Flussi di cassa (al netto degli oneri finanziari e fiscali)			-€ 138.547,82	-€ 543.023,73	-€ 547.058,36	-€ 138.547,82	-€ 543.023,73	-€ 547.058,36	€ 137.547,48	€ 530.517,79	

FLUSSI DI CASSA (C_n)	-€ 138.547,82	-€ 543.023,73	-€ 547.058,36	-€ 138.547,82	-€ 543.023,73	-€ 547.058,36	€ 137.547,48
Scadenza temporale (t)	tempo 0	0,50	1,00	1,50	2,00	2,50	3,00
Saggio di sconto reale		5,244%	5,244%	5,244%	5,244%	5,244%	5,244%
(1+it) fino ad un anno, in quanto interesse semplice (1+i) ⁿ dopo l'anno, in quanto interesse composto		1,0262215	1,052443	1,079687009	1,107636268	1,136309035	1,165724037
Flussi di cassa attualizzati al tempo 0 a) flussi di cassa/(1+it) fino ad un anno, in quanto interesse semplice b) flussi di cassa/(1+i) ⁿ dopo l'anno, in quanto interesse composto	-€ 138.547,82	-€ 529.148,66	-€ 519.798,56	€ 127.395,70	€ 478.963,90	€ 351.978,18	€ 229.157,27
$\sum_{t=0}^n \frac{R_t - (V_a + C_t)}{(1+i)^t} = 0$	-€ 0,00						

Complessivamente, il modello di stima del valore di trasformazione con capitalizzazione indiretta (Discounted Cash Flow), adottato secondo una logica prettamente razionale ed analizzando tutti i costi ed i ricavi ipotizzabili nell'ambito di una costruzione ordinaria, porta ad un **valore di mercato dell'area di € 138.547,82, arr. ad € 140.000,00 che azzerava il VAN ossia il Valore Attuale Netto.**

Tenuto conto dell'ambito fallimentare in cui avviene la vendita, nonché di tutti gli assunti già illustrati nelle note di pagina 6 della presente relazione, si adotta un coefficiente di sconto del 35% al fine di incentivare la partecipazione alla gara d'asta di un più ampio numero di potenziali investitori (in un mercato periferico ancora poco dinamico).

Si perviene, pertanto ad un valore a base d'asta per l'area edificabile di Piazza Valle pari ad € 90.000,00 arr, come di seguito determinati:

= € 140.000,00 - 35 % = € 140.000,00 * 0,65 = € 91.000,00, arr. ad € 90.000,00.

Dott. Paolo Berti

Albo Ctu Tribunale di Pordenone N. 391
Piazzetta A. Freschi n.4, int. 1 - PORDENONE (PN)
Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 estimo@dottpaoloberti.it

5.0 RIEPILOGO VALUTAZIONI E FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

La valutazione dell'area edificabile di Piazza Valle in Vallenoncello è stata condotta mediante l'analisi del valore di trasformazione con attualizzazione dei flussi di cassa (*discounted cash flow*), pervenendo alle seguenti risultanze:

VALUTAZIONE A BASE D'ASTA DELL'AREA EDIFICABILE V13 in Vallenoncello di Pordenone (PN)		
COMUNE DI PORDENONE (PN) quartiere <u>VALLENONCELLO</u>		Valore a base d'asta fallimentare del lotto di vendita
UNITA' V13	AREA EDIFICABILE AI FINI RESIDENZIALI (edifici A e B nell'ambito del B/RU n. 30 "Piazza Valle") Pordenone (PN): <ul style="list-style-type: none">• CF fg. 45 part. 942 - area urbana di 1.060 mq;• CT fg. 45 part. 942 - ente urbano di 1.060 mq.	€ 90.000,00 arr.

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

Pordenone (PN), 01.02.2018

Il tecnico della Procedura Fallimentare
dott. Paolo Berti



TRIBUNALE DI PORDENONE

- SEZIONE FALLIMENTARE -

- FALLIMENTO n. 10/2017 del 09.02.2017

ALLEGATI ALLA CONSULENZA TECNICA n. 2

Allegato n. 1	Elaborato grafico di rilievo dell'area interessata dal PRPC "Piazza Valle" e rispettive opere di urbanizzazione.
Allegato n. 2	Documentazione catastale: <ul style="list-style-type: none">• estratto di mappa (<i>all. n. 2.1</i>);• visure catastali (<i>all. n. 2.2</i>).
Allegato n. 3	Ispezione ipotecaria del 21.09.2017 presso la Conservatoria dei RR. II. di Pordenone (PN): <ul style="list-style-type: none">• convenzione urbanistica del 29.05.2008, rep. 55.974, racc. 24.159 a rogito notaio Sperandeo, trascritta a Pordenone con nota RG 9118, RP 6153 del 04.06.2008 (<i>all. n. 3.1</i>);• nota di trascrizione RG 6957, RP 4804 del 12.05.2011 (<i>all. n. 3.2</i>);• nota di trascrizione RG 7670, RP 5294 del 24.05.2011 (<i>all. n. 3.3</i>);• iscrizione di ipoteca volontaria con nota RG 11919, RP 1781 del 03.10.2012 (<i>all. n. 3.4</i>) con successiva annotazione di restrizione n. 11 del 03.01.2017 (<i>all. n. 3.5</i>).
Allegato n. 4	Documentazione inerente il PRPC e le opere di urbanizzazione: <ul style="list-style-type: none">• estratto della relazione tecnica e della tav. P2 del PRPC (<i>all. n. 4.1</i>);• permesso di costruire n. 31408/2008 del 16.10.2008 comprensivo di allegati (<i>all. n. 4.2</i>);• verbale di collaudo delle opere di urbanizzazione prot. 16419/A del 03.03.2011 comprensivo di n. 3 elaborati grafici ed asseverazioni (<i>all. n. 4.3</i>).

Dott. Paolo Berti

Albo Ctu Tribunale di Pordenone N. 391
Piazzetta A. Freschi n.4, int. 1 - PORDENONE (PN)
Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 estimo@dottpaoloberti.it

Allegato n. 5	Titoli di provenienza: <ul style="list-style-type: none">• atto di compravendita del 26.06.2002, rep. 34050, racc. 8958 a rogito del notaio dott. Gaspare Gerardi di Pordenone, ivi registrato il 16.07.2002 al n. 3672 mod. IV (<i>all. n. 5.1</i>);• atto di compravendita del 26.06.2002, rep. 34056, racc. 8963 a rogito del notaio dott. Gaspare Gerardi di Pordenone, ivi registrato il 16.07.2002 al n. 3671 mod. IV (<i>all. n. 5.2</i>);• atto di compravendita del 21.07.2005, rep. 45495, racc. 13888 a rogito notaio dott. Gaspare Gerardi di Pordenone (<i>all. n. 5.3</i>).
----------------------	--

Pordenone (PN), 01.02.2018

Il tecnico della Procedura Fallimentare

Dott. Paolo Berti

