
TRIBUNALE DI PORDENONE

FALLIMENTO

NUMERO

73/2011 DEL 03 NOVEMBRE 2011
ISCRITTA AL REGISTRO IMPRESE IN DATA 05/11/2011

DITTA

GIUDICE DELEGATO

DOTT. FRANCESCO PEDOJA

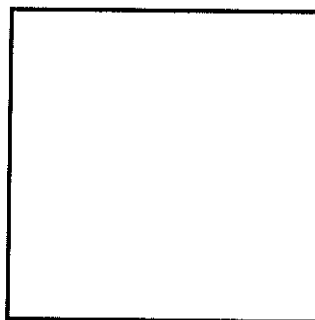
CURATORE FALLIMENTARE

DOTT. ANDREA ZANOTTI
VIA DEL MAGLIO 8/B – 33170 PORDENONE

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

**APPARTAMENTO IN RESIDENZA "ROSSANA"
VIA VALLENONCELLO,56 - PORDENONE**

**GIANCARLO CUOMO
INGEGNERE**



03 febbraio 2012

TRIBUNALE ORDINARIO DI PORDENONE

SEZIONE FALLIMENTARE

Ditta fallita

Sede:

Partita IVA e codice fiscale:

Estremi del fallimento: fallimento n°73/2011 del 03.novembre.2011 (iscritta al Registro Imprese in data 05/11/2011)

Giudice Delegato: Dott. Francesco Pedoja

Curatore Fallimentare: Dott. Andrea ZANOTTI

PREMESSO CHE

il sottoscritto Ing. Giancarlo CUOMO, residente in Cordenons Via Giotto n°9/5, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri di PORDENONE al n°824 Sez. A, ed in quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone alla posizione n°393, nonché all'Albo dei Periti - Tribunale di Pordenone con il n° 177, nominato dal Dott. ZANOTTI in data 24/07/2008, quale perito estimatore

PRESENTA

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

relativa al bene immobile appartenente alla fallita e facente parte della residenza "Rossana", via Vallenoncello n. 56 in località Vallenoncello in Pordenone e soggetto a procedura fallimentare. L'accesso all'appartamento è stato effettuato in data 31/01/2012 alla presenza del curatore fallimentare dott. Andrea Zanotti, con lo

SCOPO

di determinare il più probabile Valore di Liquidazione attribuibile al bene alla data convenzionale del 02 febbraio 2012, determinato al fine della cessione in procedura fallimentare.

PRATICHE EDILIZIE

La zona dove è stata edificata la palazzina ricadeva nella UMI 8 "Vallenoncello" (piano di recupero n.10 di Vallenoncello). E' stata rilasciata concessione edilizia n. 27626/2005 del 08/06/2005 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria. Il collaudo delle opere è stato firmato dal D.L. arch. Luigi Scottà in data 01/06/2009. Non è ancora stata perfezionata la cessione al comune delle aree previste (strada e parcheggio antistante al fabbricato che conduce alla rampa dei garage – foglio 40, particella 1125, sub 26). Il costo dell'atto notarile era a carico della cessionaria fallita. A garanzia della realizzazione delle opere e della cessione delle aree all'ente comunale la fallita aveva stipulato polizza fideiussoria con la Gan Assicurazioni (agenzia n.0264) ai sensi della legge n.10 del 28/01/77.

Trattasi di un palazzina costruita su tre piani fuori terra (piano terra, 1° e 2°) ed un piano interrato con destinazione cantina e garage. La palazzina consta di 10 appartamenti. L'appartamento in esame è locato al piano terra. Il condominio è stato edificato in forza della concessione edilizia n. 12822 del 06/10/2004 e successivamente è stata presentata una DIA (n.21535 del 29/03/2006). La fine lavori datata 08/06/2006 è stata presentata in comune il 09/06/2006. Il collaudo statico a firma dell'ing. Beppino Presot di Sacile è datato 28/06/2006 (pratica ai servizi tecnici della Regione Friuli Venezia Giulia n. 1623/04 del 19/07/2006). In comune sono stati depositati rinvenuti i certificati di conformità degli impianti elettrici a firma della ditta [REDACTED] del 06/06/2006, mentre la certificazione delle opere termoidrauliche sono a firma della [REDACTED] [REDACTED] abitabilità è stata rilasciata in data 30/07/2007. Per il condominio è stata effettuata anche la pratica per il rilascio del CPI presso il comando provinciale dei Vigili del Fuoco di Pordenone per l'attività n.92 DM 16/02/1982 (pratica n.7871/24464/P).

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

La palazzina è contraddistinta al foglio n.40 mappale 1125 del comune di Pordenone. I subalterni interessanti l'appartamento in esame sono i sub.4, sub 18. Il sub 26

accatastato quale lastrico solare dovrà essere ceduto al comune di Pordenone in forza del rispetto della convenzione da cui il rilascio della concessione edilizia. I dati caratteristici sono **abitazione** – fg. 40 mappale 1125: sub - 4: categoria A/2, classe 2 , 7 vani, rendita 885,72 euro.

garage – fg. 40 mappale 1125: sub - 18: categoria C/6, classe 3 , 19m², rendita 66,73 euro.

L'abitazione è dotata di un'ampia corte esclusiva (giardino) di circa 213 m².

PROPRIETA' E SERVITU'

- 1) I terreni contraddistinti al foglio 40, mappali 1125, 23, 1085, 1086 del Comune di Pordenone, sono pervenuti all'esecutata in quota di 1/1, per effetto dell'atto pubblico notarile di compravendita del 15/06/2004, Rep. N. 40268/11156 a rogito del notaio dott. Corsi Maurizio, trascritto al Registro Generale 10275 Registro Particolare N. 6846 (presentazione n.26) del 22/06/2004.
 - 2) I terreni contraddistinti al foglio 40, mappali 1085, 1086 del Comune di Pordenone, sono pervenuti all'esecutata in quota di 1/1, per effetto dell'atto pubblico notarile di compravendita del 15/06/2004, Rep. N. 40268/11156 a rogito del notaio dott. Corsi Maurizio, trascritto al Registro Generale 10276 Registro Particolare N. 6847 (presentazione n.27) del 22/06/2004.
 - 3) I terreni contraddistinti al foglio 40, mappali 1087, 1088 del Comune di Pordenone, sono pervenuti all'esecutata in quota di 1/1, per effetto dell'atto pubblico notarile di compravendita del 15/06/2004, Rep. N. 40268/11156 a rogito del notaio dott. Corsi Maurizio, trascritto al Registro Generale 10277 Registro Particolare N. 6848 (presentazione n.28) del 22/06/2004.
- In data 24/06/2004, per i terreni contraddistinti al foglio n.40 mappali 23, 1084, 1087, 1125 è stata trascritta **ipoteca volontaria** a concessione di garanzia di apertura di credito per un totale di 420.000 euro a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese sede di Azzano Decimo (PN), con atto notarile redatto dal dott. Maurizio Corsi di Pordenone, repertorio

40328/11166. Registro Generale 10554 Registro Particolare N. 2207 (presentazione n.32 del 28/06/2004).

- In data 26/05/2006, per i terreni contraddistinti al foglio n.40 mappali 23, 1085, 1087, 1125 è stata trascritta **ipoteca volontaria** a concessione di garanzia di apertura di credito per un totale di 540.000 euro a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese sede di Azzano Decimo (PN), con atto notarile redatto dal dott. Maurizio Corsi di Pordenone, repertorio 42935/12526. Registro Generale 10147 Registro Particolare N. 2872 (presentazione n.138 del 01/06/2006).
- In data 15/11/2011 è stata trascritta la sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Pordenone, numero di repertorio 76/2011.

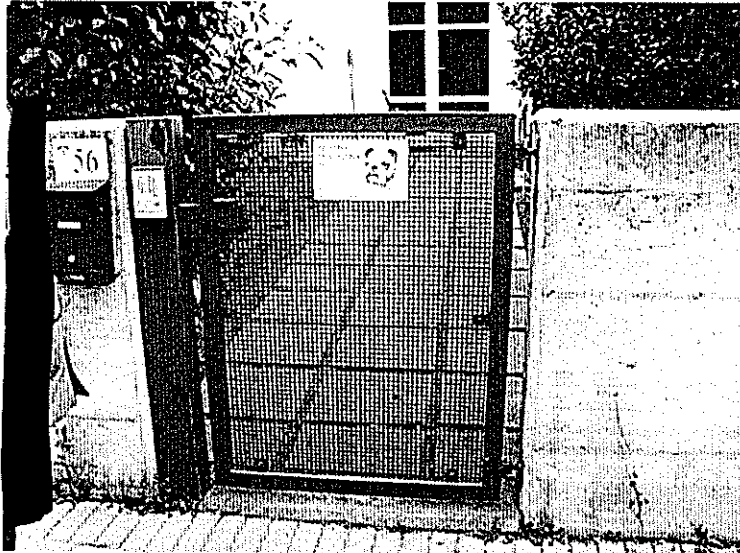
DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di un'unità immobiliare ubicata al piano terra di una palazzina con 10 appartamenti e tre piani fuori terra.



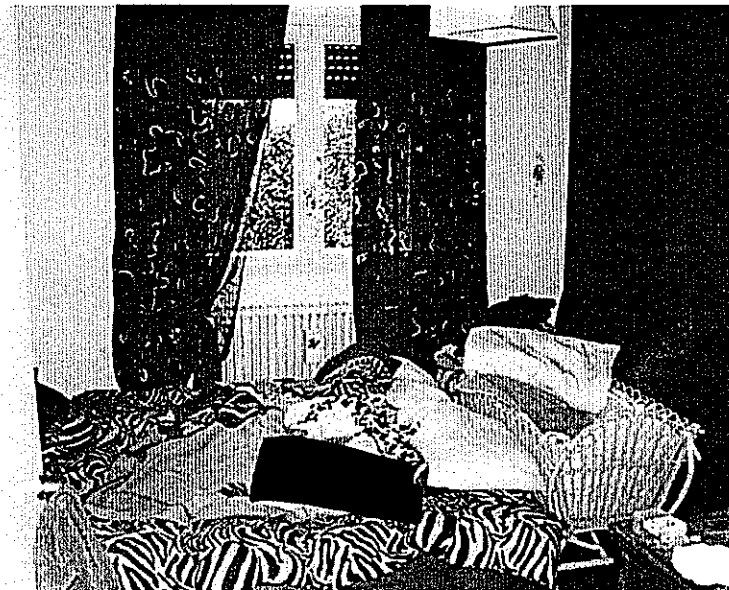
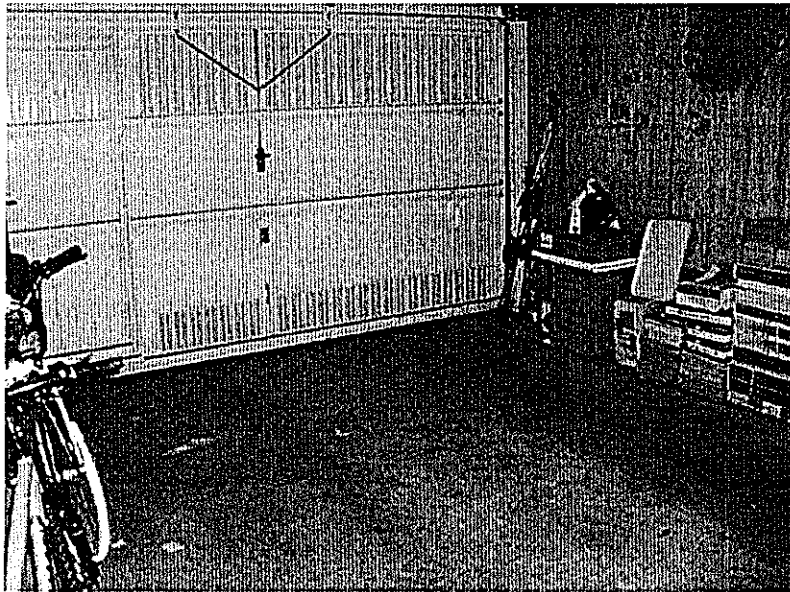
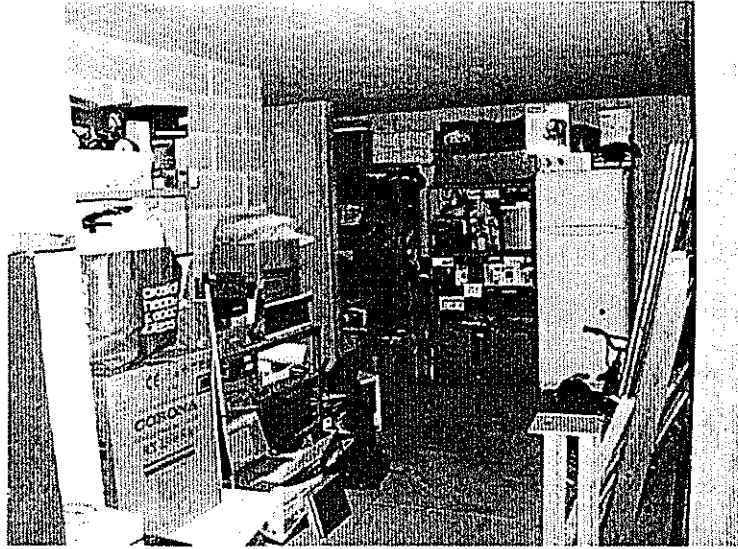
Si accede all'immobile da strada vicinale. L'immobile si sviluppa al piano terreno e per mezzo di una scala interna si accede ad una cantina e ad un garage esclusivo. L'accesso al garage può avvenire anche per mezzo della rampa per le autovetture. Lo spazio di manovra è ampio.

L'accesso all'immobile è esclusivo ed avviene per mezzo di cancello pedonale posto lungo la recinzione del giardino.



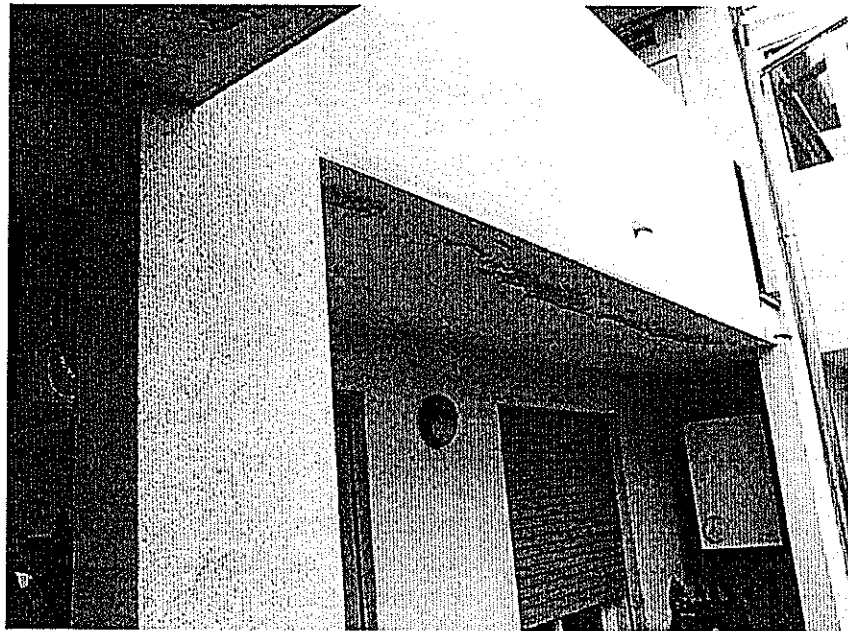
Il percorso esterno è realizzato mediante plotte di calcestruzzo. L'accesso avviene nel soggiorno. Al piano terra si trovano il soggiorno, una cucina abitabile, due bagni una camera matrimoniale e due camerette. Il bagno più piccolo è stato trasformato in lavanderia rimuovendo i sanitari. L'accatastamento è corretto, così come l'immobile è realizzato secondo il progetto depositato presso il comune di Pordenone. L'altezza dei locali è di 252cm al piano terreno e di 240cm al piano interrato. I locali sono piastrellati ad eccezione delle camere che sono pavimentate con parquet. Il locale cantina invece è in battuto di cemento così come il garage.





Il riscaldamento è termoautonomo ed è realizzato per mezzo di impianti a radiatori

L'appartamento è dotato di giardino esclusivo per una superficie di circa 213mq e di un patio coperto, dal quale si accede ad un locale esterno ad uso centrale termica. Si ravvisano tracce di infiltrazione di acqua dal terrazzo del piano di sopra come visibile dalla fotografie seguenti.



L'immobile al momento è occupato da una famiglia poiché è in corso un contratto di locazione transitorio con la procedura che scadrà a marzo 2013. La certificazione energetica per detta unità immobiliare redatta dallo scrivente è in classe G.

VALUTAZIONE DI STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

METODO DI STIMA

Il procedimento di stima adottato nella valutazione del valore di mercato dell'immobile in oggetto è la stima comparativa parametrica. Tale metodo si basa sull'impiego di un unico parametro e di una relazione elementare anche se articolata per risolvere il problema di stima. Nel procedimento, la relazione che lega il parametro di riferimento con il valore dell'immobile da stimare è del tipo lineare e proporzionale. Il parametro scelto come riferimento delle caratteristiche dell'immobile risulta essere la superficie commerciale così come definita in base agli usi e alle consuetudini locali, nonché in base alla norma di riferimento UNI 10750:2005.

Tale procedimento di stima richiede la rivelazione di un campione di compravendite avuto riguardo al prezzo di mercato e all'ammontare del parametro tecnico "superficie commerciale", sotto il vincolo ipotetico di parità di condizioni per tutte le altre caratteristiche diverse dal parametro di riferimento. Ovviamente nella determinazione del prezzo di superficie si considererà il confronto con edificio di eguale età e comunque simile come l'unità immobiliare oggetto di perizia.

Tale vincolo viene aggirato introducendo una serie di coefficienti correttori con lo scopo di reintrodurre all'interno del procedimento di stima, le effettive condizioni presenti nel fabbricato ed all'interno della zona in cui esso è ubicato.

In particolare si farà riferimento:

- alle caratteristiche tipologiche della zona di ubicazione, alla presenza di infrastrutture (scuole, ospedali, parchi pubblici ecc...),
- alle caratteristiche del fabbricato all'interno del quale è posto l'immobile oggetto di stima,
- alle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare (livello di piano, esposizione, stato di manutenzione, finiture ecc...);

Il calcolo del valore di stima è stato effettuato dunque adottando degli opportuni indici al fine di tenere conto delle particolarità dell'immobile sia per la sua qualità e dotazioni nonché per ogni altro aspetto avente rilevanza nella valutazione e nell'appetibilità di un immobile. Il valore è stato poi opportunamente corretto per tenere conto dei vizi dell'immobile (come descritto in perizia) e del fatto che viene acquisito l'immobile da una società fallita da cui non è possibile avere le garanzie di legge sul prodotto. Viene riconosciuta dunque una svalutazione del 10% del prezzo di stima.

Determinazione della superficie immobiliare

Per la determinazione delle superfici immobiliari si prende a riferimento la planimetria di progetto. Per l'utilizzo dei coefficienti correttivi per la ponderazione delle superfici si applicano i valore della UNI 10750:2005, ovvero le verande vengono computate al 60%, le terrazze coperte al 50%, i patii i porticati ed i balconi al 25%, giardini al 10% Dal dettaglio degli elaborati grafici si desume che la superficie immobiliare è la seguente

DENOMINAZIONE	SUPERFICIE (m ²)
piano interrato (cantina + garage)	76,63
piano terra	97,30
patio/loggia	18,25
giardino	213,00

SUPERFICIE IMMOBILIARE DI CONFRONTO

I valori di riferimento con cui si confrontare l'immobile sono derivati dal valore fornito dall'Agenzia del Territorio sul proprio sito ove per abitazioni normali, nella zona di Vallenoncello di Pordenone indica un valore di 1.240€/mq, mentre il borsino immobiliare FIAP edizione 2010 indica il valore per il nuovo compreso tra 1.200 e 1.600€/mq nelle zone periferiche. Dalla consultazione di annunci immobiliari per immobili simili nella medesima zona si evince che il prezzo pratica si aggira intorno ai 1.300€/mq.

VALORE DI STIMA

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

<p>Criterio di calcolo adottato Superficie coperta Superficie al 60% Superficie al 50% Superficie al 35% Superficie al 25% Superficie al 15% Superficie al 10% Superficie al 10%</p> <p>Superficie al 50% Superficie al 30%</p>	<p>UNI 10750:2005</p> <p>verande terrazze coperte balconi coperti, patii e porticati balconi e terrazze scoperte giardini di appartamenti giardini di ville e villini, lastrico solare lastrico solare ad uso esclusivo</p> <p>superficie ponderata calcolata secondo UNI 10750:2005 % di superficie ponderata rispetto a superficie coperta scantinati abitabili, garage cantine % di superficie ponderata rispetto a superficie coperta</p>	<p>97,30 mq 0,00 mq 0,00 mq 18,30 mq 0,00 mq 213,00 mq 0,00 mq 0,00 mq</p> <p>38,355 39,42 % 76,63 mq mq</p> <p>superficie commerciale 173,97 mq</p>
--	---	--

COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI ZONA E DI IMMOBILE

Piano con ascensore (PCA)		PCA	X
Piano senza ascensore (PSA)	terra con giardino	PSA	0,850 X
Orientamento (ORI)	nessun orientamento prevalente	ORI	1,000 X
Esposizione (ESP)	su più lati	ESP	1,050 X
affaccio (AFF)	su strada	AFF	1,000 X
Taglio (TAG)	> mq 100 con 2 bagni	TAG	1,050 X
Balconi (BAL)	con un balcone	BAL	1,000 X
Distribuzione (DIS)	normale	DIS	1,000 X
Luminosità (LUM)	normale	LUM	1,000 X
Vetustà (ANNI)	6	VET	0,940 X
Finitura (FIN)	nella media della zona	FIN	1,000 X
Manutenzione immobile	normale	MAN.IM	1,000 X
Manutenzione stabile	normale	MAN.ST	1,000 X
Riscaldamento (RIS)	autonomo	RIS	1,040 X
Efficienza energetica (EFF)	classe G	EFF	0,900 X
Locazione (LOC)	libero	LOC	1,000 X
Stabile (STA)	nella media della zona	STA	1,000 X
Trasporti (TRAS)	nella media della zona	TRAS	1,000 X
Traffico (TRAF)	nella media della zona	TRAF	1,000 X
Zona (ZON)	nella media della zona	ZON	1,000 X
Produttività (PRO)		PROD	1,000 X
			0,825
	coefficiente correttivo adottato dal perito		0,850

VALORE DI ZONA PER MQ

Valore di zona ricavato dall'Agenzia del Territorio	1240 €/mq
Valore di zona ricavato dal borsino immobiliare	1300 €/mq
Valore di zona ricavato da proposte/transazioni immobiliari	1300 €/mq
valore mediato	1280 €/mq
valore adottato dal perito	1250 €/mq

STIMA DEL VALORE

Superficie commerciale	mq	173,97 X
Coefficiente correttivo di zona ed immobile		0,850 X
Valore di zona per mq	€/mq	1250 X
	valore risultante	€ 184.843,13 €
Svalutazione per acquisizione da immobiliare in fallimento (%)	10%	€ 166.358,81 €
Posto auto (se non conteggiati come superficie)		€
	decrementi per ripristini e completamenti applicati dal perito	€ 3.000,00 €
	valore di stima dell'immobile	€ 163.358,81 €
	valore di stima dell'immobile attribuito dal perito	€ 163.000,00 €

Le superficie ponderata supera il valore consigliato come massimo dalla norma UNI 10750:2005 ovvero è del 39,42% contro il 30%. Per tale motivo è stato adottato un prezzo unitario di 1250 €/m².

CONCLUSIONI

Il valore di stima dell'immobile di cui trattasi è di **163.000 euro**

Allegati:

- *Allegato n°1 – pianta e visure catastali*
- *Allegato n°2 – ispezione ipotecaria presso la Conservatoria di Pordenone*
- *Allegato n°3 – certificazione energetica*

Letto, confermato, sottoscritto

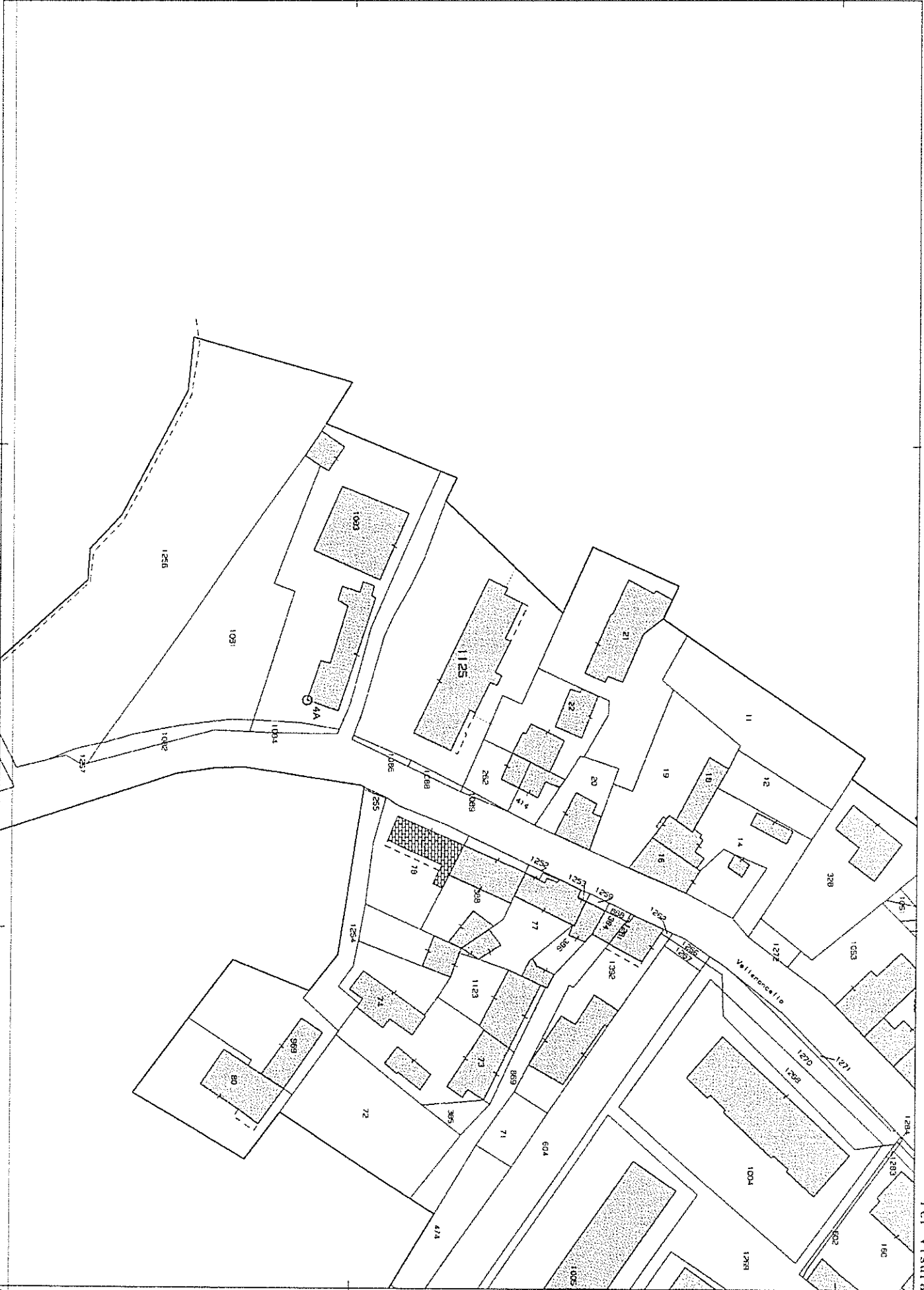
Pordenone lì 03.febbraio.2012

Il Tecnico Incaricato

CUOMO Ing. Giancarlo

E=1400

Particella: 1125



Per Visura

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

Dichiarazione protocollo n. PN0074174 del 08/06/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Pordenone

Via Valle

div.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 40

Particella: 1125

Subalterno: 4

Compilata da:
Scotta' Luigi

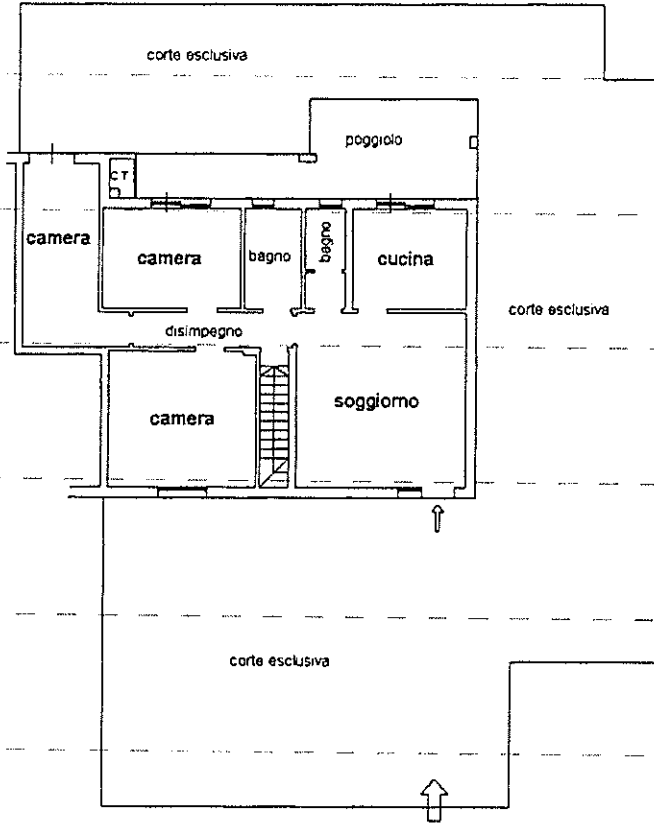
Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Pordenone

N. 198

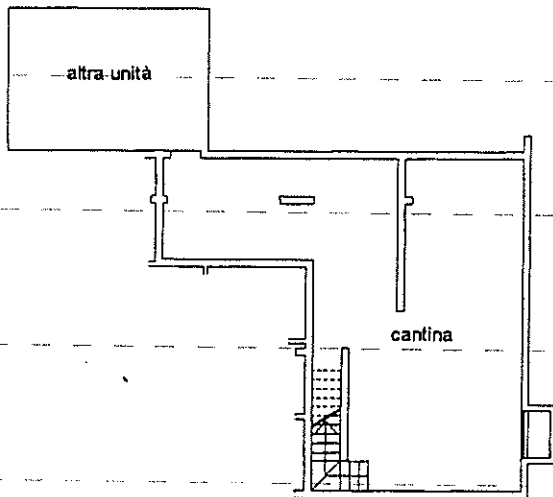
Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA

H = 250



PIANO SCANTINATO

H = 240

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/01/2012 - Comune di PORDENONE(G888) - Foglio: 40 Particella: 1125 - Subalterno 4 - VIA VALLENONCELLO n. 56 piano: S1-T;

Ultima Planimetria in atti



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone**

Dichiarazione protocollo n. PN0074174 del 08/06/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Pordenone

Via Valle

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 40

Particella: 1125

Subalterno: 18

Compilata da:
Scotta' Luigi

Iscritto all'albo:
Architetti

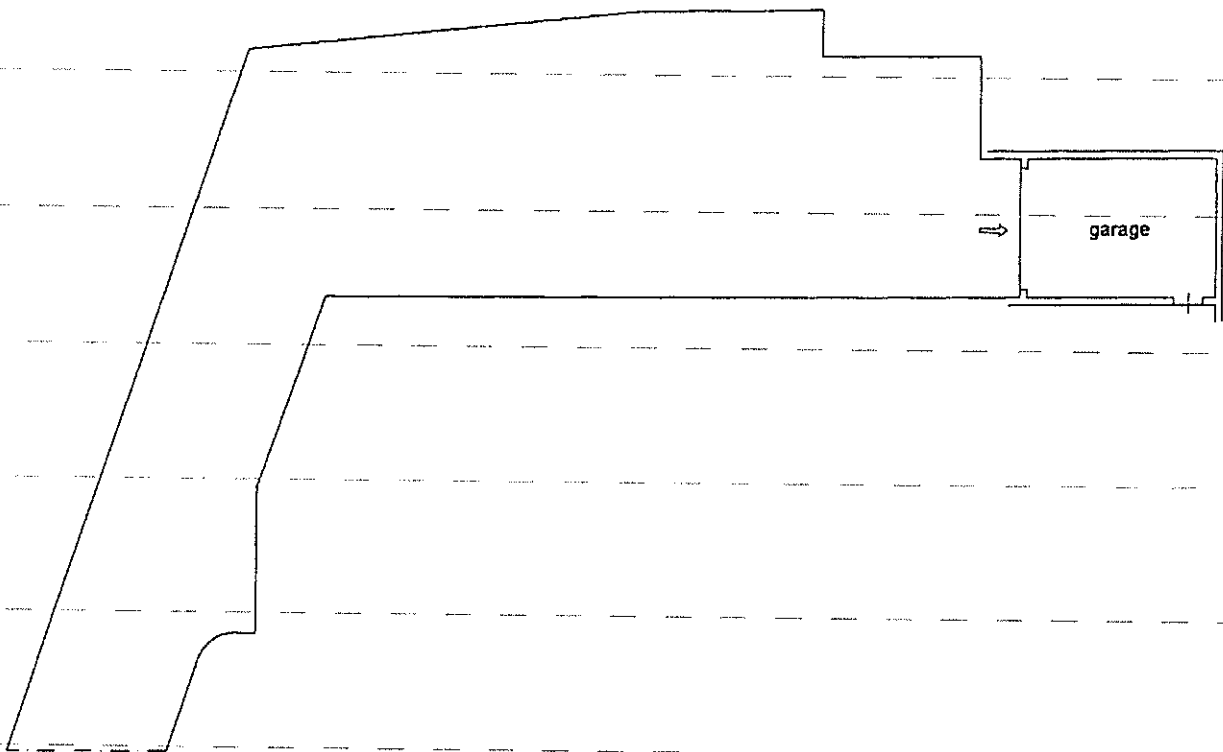
Prov. Pordenone

N. 198

Scheda n. 1

Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/01/2012 - Comune di PORDENONE(G888) - < Foglio: 40 Particella: 1125 - Subalterno 18 >
VIA VALLENONCELLO n. 56 piano. S1;

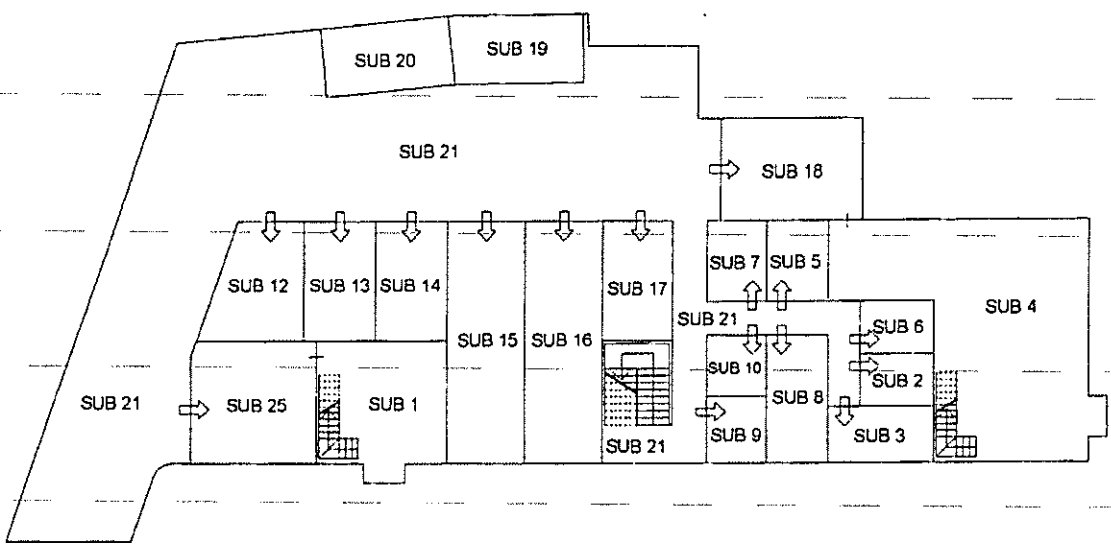


PIANO SCANTINATO H = 240



Ultima Planimetria in atti

Comune di Pordenone
 Dimostrazione grafica dei subaltri
 Foglio: 40
 Sessione:
 Particella: 1125
 Tipo Mappale n. 70603
 del 01/06/2006
 Scala 1 : 200
 Protocollo n. PN0094886
 del 20/07/2006
 Prov. Pordenone
 N. 198
 del 20/07/2006
 Computo planimetrico > - Esiguito all'albo: Architetti



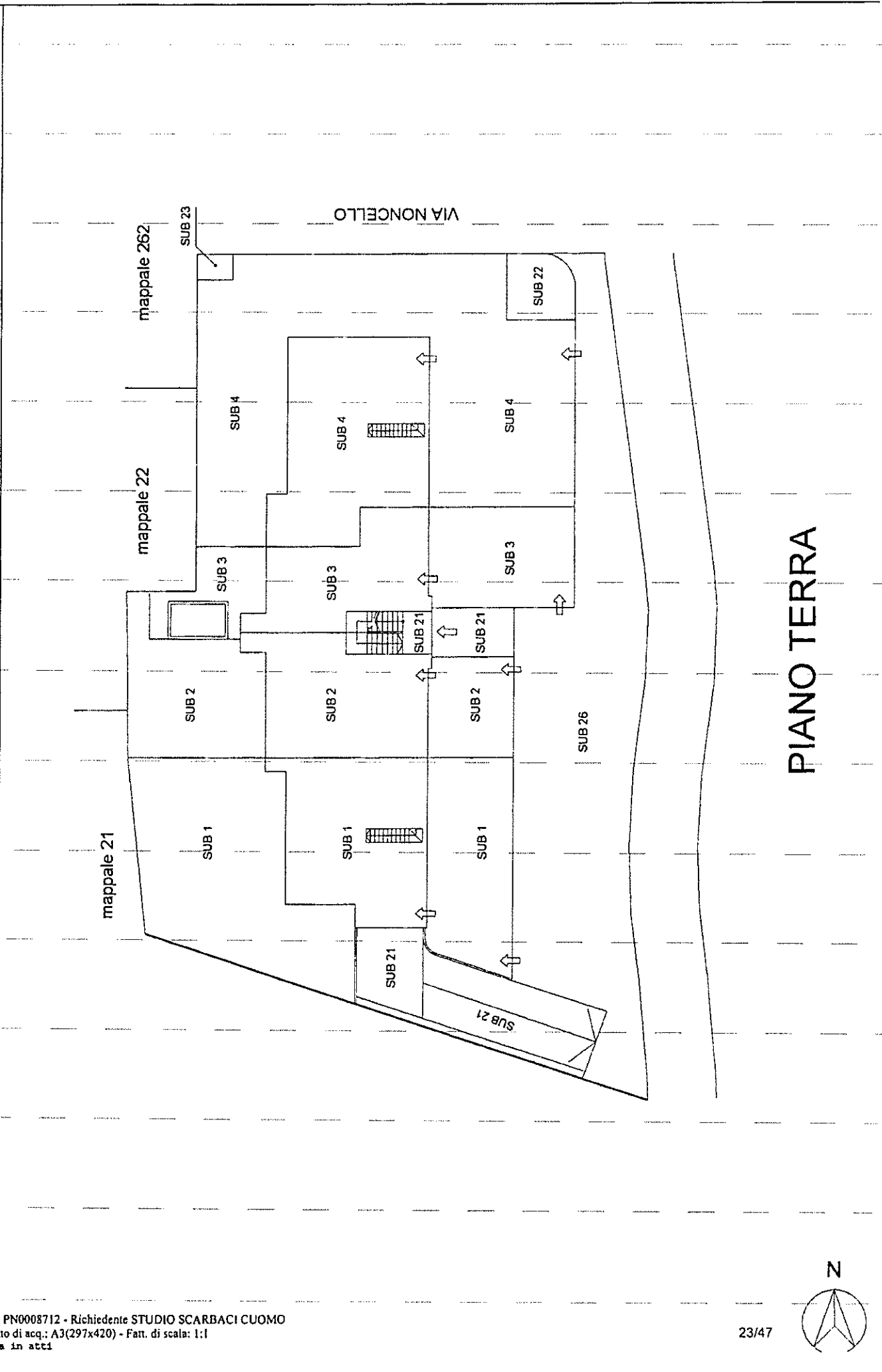
PIANO INTERRATO

Catasto Fabbricati
 Ufficio provinciale di Pordenone
 17/01/2012

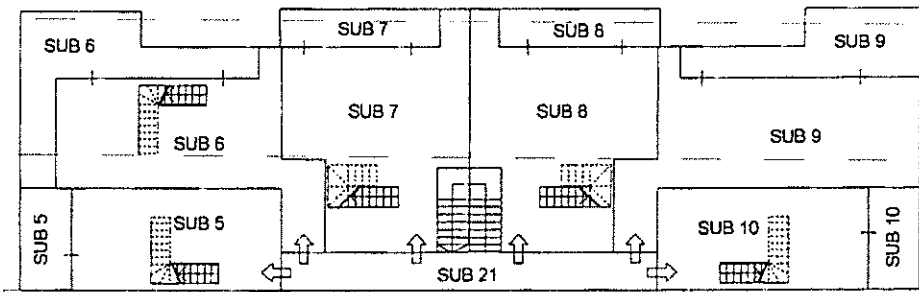


Comune di Pordenone
 Dimostrazione grafica dei subalterni
 Foglio: 40
 Particella: 1125
 Tipo Mappa n. 70603 del 01/06/2006
 Scala 1 : 200
 Protocollo n. PN0094886 del 20/07/2006
 N. 198
 Prov. Pordenone

Catasto del Comune di Pordenone - Consorzio di Bonifica
 Catasto Fabbricati
 Ufficio provinciale di Pordenone

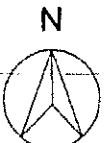


Comune di Pordenone - Prov. Pordenone - M. 198
 Catasto del fabbricato del 17/01/2012 - n. PN0008712 - Richiedente STUDIO SCARBACI CUOMO
 Catasto provinciale di Pordenone
 Dimostrazione grafica dei subalterni
 Sezione: Foglio: 40 Particella: 1325
 Protocollo n. PR0094886 del 20/07/2006
 Tipo Mappale n. 70603 del 01/06/2006 Scala 1 : 200

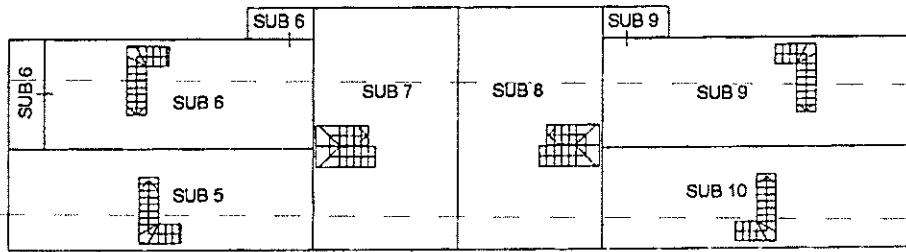


PIANO PRIMO

CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Pordenone

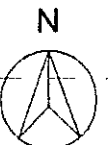


Comune di Pordenone
 Dimostrazione grafica dei subalterni
 Foglio: 40
 Particella: 1125
 Tipo Mappa n. 70603 del 01/06/2006 Scala 1 : 200
 Sessione:
 Particella all'albo: Architetto
 Protocollo n. PN0094886 del 20/07/2006
 Prov. Pordenone N. 198
 Catasto Fabbricati Ufficio provinciale di Pordenone



PIANO SECONDO

Ufficio provinciale di Pordenone
 Catasto Fabbricati
 Ufficio provinciale di Pordenone
 Data: 17/01/2012 - n. PN0008712 - Richiedente STUDIO SCARBACI CUOMO
 Scheda di 4 - Formato di acq.: A3(297x420) - Fatt. di scala: 1:1
 Ultima Planimetria in atti



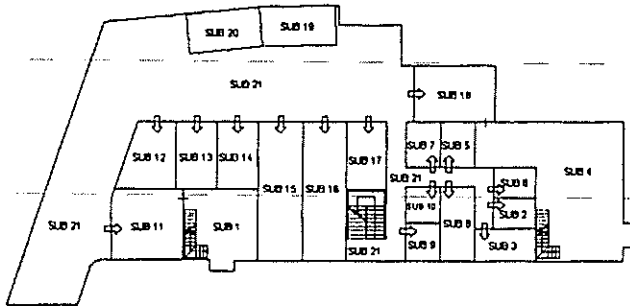
ELABORATO PLANIMETRICO

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Fordenone

Compilato da:
Scotta' Luigi
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Fordenone N. 198

Comune di Fordenone
Sezione: Foglio: 40 Particella: 1125
Dimostrazione grafica dei subalterni

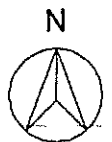
Protocollo-n. PN0074174 del 08/06/2006.
Tipo Mappale n. del
Scala 1 : 500



PIANO INTERRATO

CATASTO DEL FABBRICATI - Situazione al 17/01/2012 - Comune di FORDENONE (GR88) - < Foglio: 40 Particella: 1125 - Elaborato planimetrico >

Planimetria non attuale



ELABORATO PLANIMETRICO

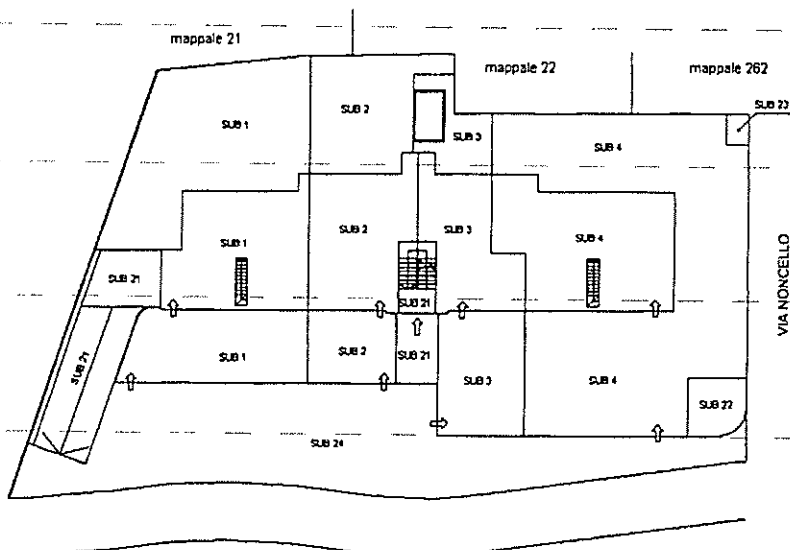
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

Compilato da:
Scotta' Luigi
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Pordenone N. 198

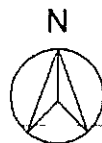
Comune di Pordenone Protocollo n. PN0074174 del 08/06/2006
Sezione: Foglio: 40 Particella: 1125 Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500

Catasto dei fabbricati - situazione al 17/01/2012 - Comune di Pordenone (3888) - < Foglio: 40 Particella: 1125 - Elaborato planimetrico



PIANO TERRA



Planimetria non attuale

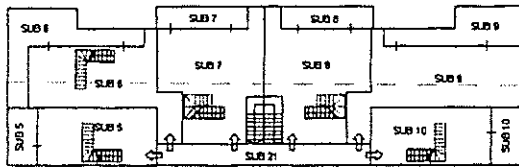
ELABORATO PLANIMETRICO

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

Compilato da:
Scotta' Luigi
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Pordenone N. 198

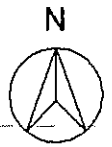
Comune di Pordenone - Protocollo n. PN0074174 del 08/06/2006
Sezione: Foglio: 40 Particella: 1125 Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500

Catasto del Fabbricati - Situazione al 17/01/2012 - Comune di PORDENONE(8888) - < Foglio: 40 Particella: 1125 - Elaborato planimetrico tipo >



PIANO PRIMO

Planimetria non attuale



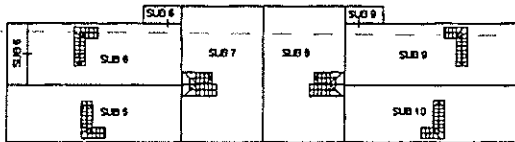
ELABORATO PLANIMETRICO

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

Compilato da:
Scotta' Luigi
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Pordenone N. 198

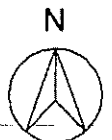
Comune di Pordenone Protocollo n. FN0074174 del 08/06/2006
Sezione: Foglio: 40 Particella: 1125 Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500

CATASTO DEL FABBRICATI - SITUAZIONE AL 17/01/2012 - Comune di PORDENONE (6888) - < Foglio: 40 Particella: 1125 - Elaborato planimetrico tipo >



PIANO SECONDO

Planimetria non attuale



TRIBUNALE DI PORDENONE

FALLIMENTO

NUMERO

73/2011 DEL 03 NOVEMBRE 2011
ISCRITTA AL REGISTRO IMPRESE IN DATA 05/11/2011

DITTA

GIUDICE DELEGATO

DOTT. FRANCESCO PEDOJA

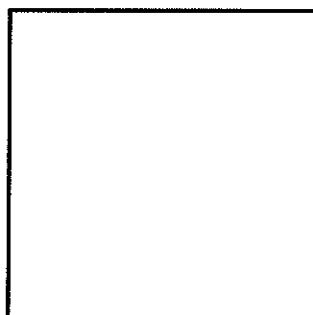
CURATORE FALLIMENTARE

DOTT. ANDREA ZANOTTI
VIA DEL MAGLIO 8/B – 33170 PORDENONE

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

IMMOBILI DI VIA CHIESUOLE
AZZANO DECIMO (PN)

GIANCARLO CUOMO
INGEGNERE



02 maggio 2012

TRIBUNALE ORDINARIO DI PORDENONE

SEZIONE FALLIMENTARE

Ditta fallita

Sede:

Partita IVA e codice fiscale:

Estremi del fallimento: fallimento n°73/2011 del 03.novembre.2011 (iscritta al Registro Imprese in data 05/11/2011)

Giudice Delegato: Dott. Francesco Pedoja

Curatore Fallimentare: Dott. Andrea ZANOTTI

PREMESSO CHE

il sottoscritto Ing. Giancarlo CUOMO, residente in Cordenons Via Giotto n°9/5, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri di PORDENONE al n°824 Sez. A, ed in quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone alla posizione n°393, nonché all'Albo dei Periti - Tribunale di Pordenone con il n° 177, nominato dal Dott. ZANOTTI in data 07/11/2011, quale perito estimatore

PRESENTA

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

relativa al bene immobile appartenente alla fallita in Pordenone e soggetto a procedura fallimentare. Sono stati eseguiti diversi sopralluoghi di cui quello in data 31/01/2012 alla presenza del curatore fallimentare dott. Andrea Zanotti, con lo

SCOPO

di determinare il più probabile Valore di Liquidazione attribuibile al bene alla data convenzionale del 02 febbraio 2012, determinato al fine della cessione in procedura fallimentare.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Il lotto è contraddistinto al foglio n.7 mappali 50 e 403 del comune di Azzano Decimo (PN).

I dati caratteristici sono

fg. 7 mappale 50:

- sub - 1: categoria A/3, classe 1 ,9,5 vani, rendita 515,17 euro;
- sub - 2: partita C;
- sub - 3: categoria C/2, classe 1, 130m², rendita 201,42 euro;
- sub - 4: categoria C/2, classe 1, 25m², rendita 38,73 euro;
- sub - 5: partita A;

superficie del lotto 1358m²

fg. 7 mappale 403:

categoria C/2, classe 1 ,188m², rendita 291,28 euro;

superficie del lotto 578m²

PIANO REGOLATORE E PRATICHE EDILIZIE

Trattasi di un compendio immobiliare costituito da un lotto di terreno con tre distinti fabbricati con destinazione d'uso diversa. La prima costruzione, di dimensioni maggiori, ed edificata in fregio a via Chiesuole era in origine l'edificio residenziale con annessi i locali per la stalla, mentre l'edificio eretto sul retro era destinato a deposito / granaio. Il terzo fabbricato di piccole dimensioni, ubicata sempre sul retro era destinato a deposito.



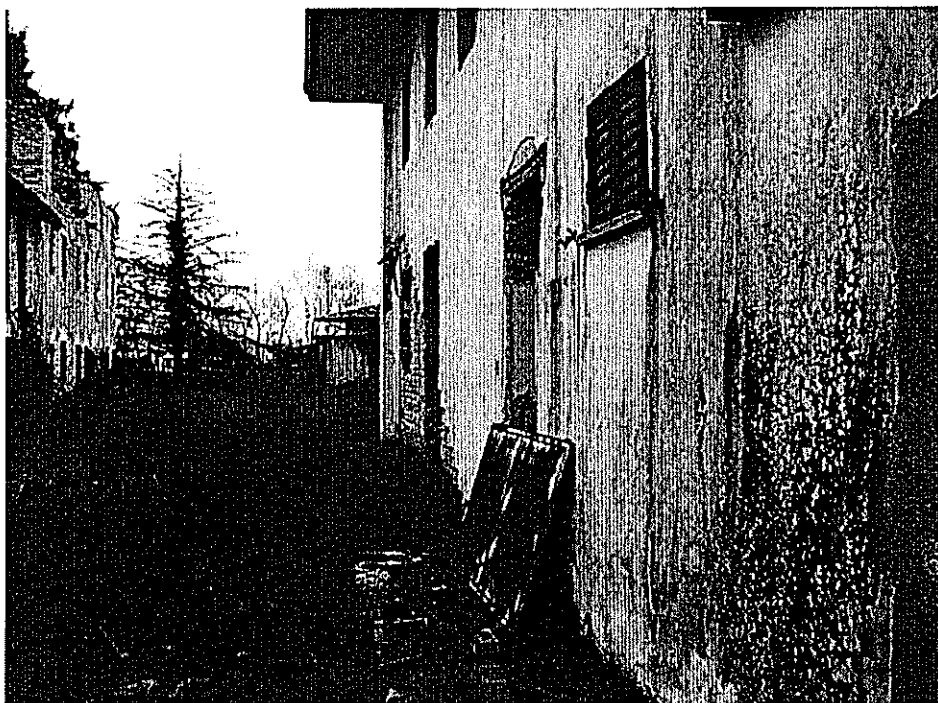
Si riportano di seguito alcune fotografie degli immobili.



fotografia dell'immobile principale dal fronte strada



fotografia dell'immobile dall'interno del lotto



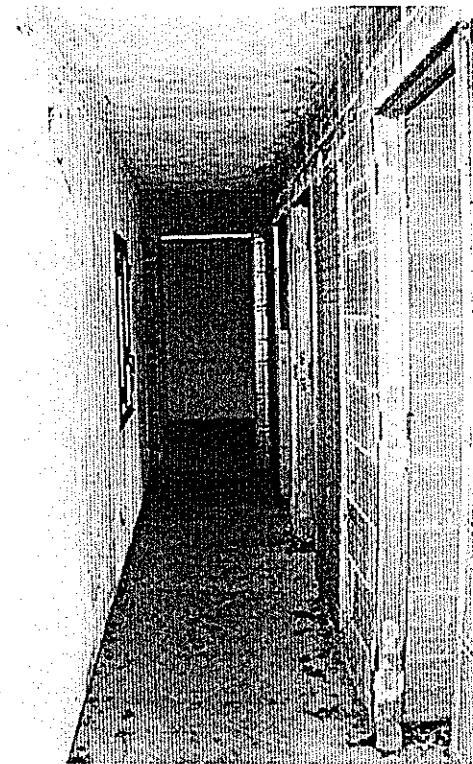
fotografia del fronte dell'immobile (fg.50 mappale 403)



fotografia del retro dell'immobile (fg.50 mappale 403)



fotografia piano terra dell'immobile (fg.50 mappale 403)



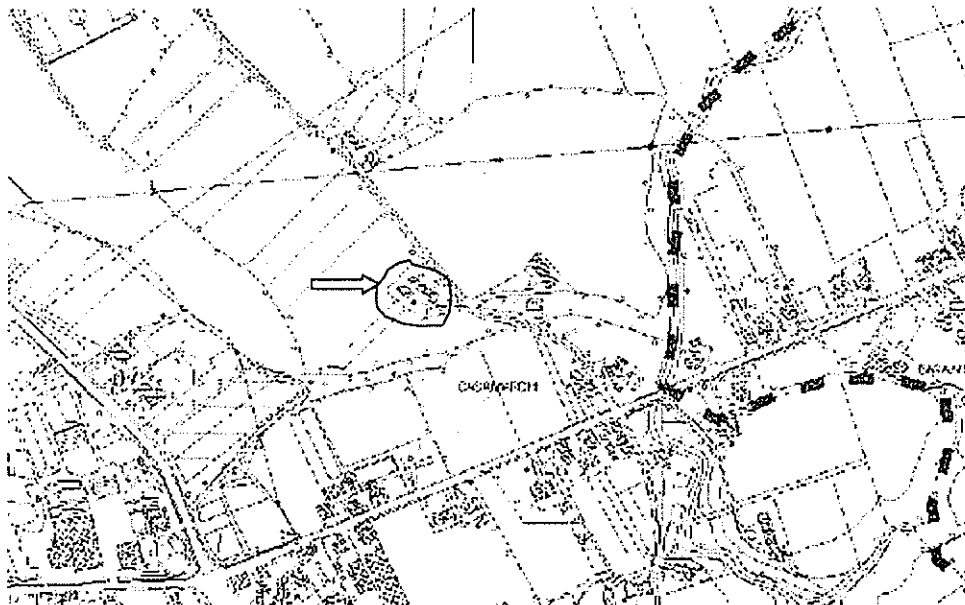
fotografia piano primo dell'immobile (fg.50 mappale 403)

Il terreno ricade, nel comune di Azzano Decimo ed è classificato come zona E7 "agricola mista" dal PRGC (allegato n.1 – estratto pianta e legenda del PRGC di Azzano Decimo). Si tratta perlopiù di immobili in stato di abbandono eccezione fatta per l'immobile sul retro in cui erano iniziati lavori di ristrutturazione e trasformazione del deposito in edificio ad uso civile o residenziale. La ricerca in Comune delle pratiche edilizie, vista la vetustà dell'immobile è stata difficoltosa e non sono state rinvenute pratiche autorizzative relative alle costruzioni. E' stata individuata una pratica respinta per non conformità di trasformazione in appartamenti del corpo residenziale esistente. Non è stata nemmeno rinvenuta la pratica edilizia di trasformazione del secondo fabbricato posto sul retro difforme rispetto a quanto accatastato, configurandosi in tale caso un abuso edilizio.

Trattandosi di zona agricola E7, le possibilità edificatorie sul lotto in questione sono esistenti, ma molto variabili in funzione del richiedente e comunque riconducibili sostanzialmente alla ristrutturazione / riqualificazione della residenza esistente, con la conservazione della cubatura dimostrabile ed usufruendo di cubatura "una tantum". Se l'immobile residenziale di cui trattasi supera i 500m³ si può usufruire di un ampliamento di 150m³. Nel caso di specie un conteggio rapido, ma non esaustivo e vincolante, stima una cubatura superiore per cui sono di fatto disponibili circa 560m³ oltre a 150m³ di ampliamento. E' ammessa anche la ristrutturazione anche nel caso di completa demolizione, con i vincoli tipici di dette operazioni edilizie – urbanistiche. Sono ammessi anche interventi minori, ma particolari, sui corpi agricoli anche con disponibilità di cubature per ampliamenti. In tale senso dovrà essere attentamente valutata l'applicazione delle NTA di piano in funzione dell'intervento globale di adeguamento del lotto.

Il lotto ricade in zona di pericolosità idraulica P1 "pericolosità idraulica moderata", secondo la carta della pericolosità idraulica (tav. 27) del piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino idrografico del fiume Livenza edito dall'Autorità di Bacino dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Livenza, Piave, Brenta – Bacchiglione, di cui si riporta l'estratto per la zona di interesse.

Non sono disponibili l'acquedotto, il gas metano e le fognature.



PROPRIETA' E SERVITU'

- 1) I terreni contraddistinti al foglio 7, mappali 50 e 403 del Comune di Pordenone, sono pervenuti all'esecutata in quota di 1/1, per effetto dell'atto pubblico notarile di compravendita del 20/12/2005, Rep. N. 42393/12221 a rogito del notaio dott. Corsi Maurizio, trascritto al Registro Generale 21834 Registro Particolare N. 13832 (presentazione n.2) del 23/12/2005.
- 2) In data 04/11/2011 è stata trascritta (RP 2835, RG 15973, presentazione n.66) l'atto del Tribunale di Pordenone, numero di repertorio 1849/2011, **ipoteca giudiziale**, derivante da decreto ingiuntivo richiesto da [REDACTED] in seguito a sentenza del Tribunale di Pordenone (repertorio 1771 del 16/07/2008).
- 3) In data 15/11/2011 è stata trascritta la sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Pordenone, numero di repertorio 76/2011.

VALUTAZIONE DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Il procedimento di stima adottato nella valutazione del valore di mercato dell'immobile in oggetto è la stima comparativa parametrica, valutando il valore della cubatura disponibile per l'edificazione a civile, la possibilità di riattare i depositi e la superficie disponibile per l'intero lotto. Si deve tenere conto anche dell'indebita trasformazione dell'immobile insistente sul foglio 7 mappale 403, che dovrà essere sanata. Essenzialmente sono disponibili circa 650mc ad uso residenziale più una volumetria ad uso agricolo oltre ad un lotto 1936m² e di due depositi esistenti, di cui uno in stato di degrado e l'altro soggetto ad abuso edilizio, che dovrà essere o sanato o demolito. Si considera il valore di 60€/mc per la cubatura residenziale ed un valore a corpo (comprensivo dei manufatti e senza scomputare il sedime dei fabbricati) del terreno agricolo a 10 €/mq per un valore complessivo del compendio immobiliare di **58.360 euro**

CONCLUSIONI

Il valore di stima del compendio immobiliare di cui trattasi è di **58.360 euro**

Allegati:

- *Allegato n°1 – estratto pianta e legenda del PRGC di Azzano Decimo*
- *Allegato n°2 – pianta e visure catastali*
- *Allegato n°3 – ispezione ipotecaria presso la Conservatoria di Pordenone*

Letto, confermato, sottoscritto

Pordenone Il 02.maggio.2012

Il Tecnico Incaricato

CUOMO Ing. Giancarlo

MODULARIO
P. - Catasto - 431



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/1 CEU

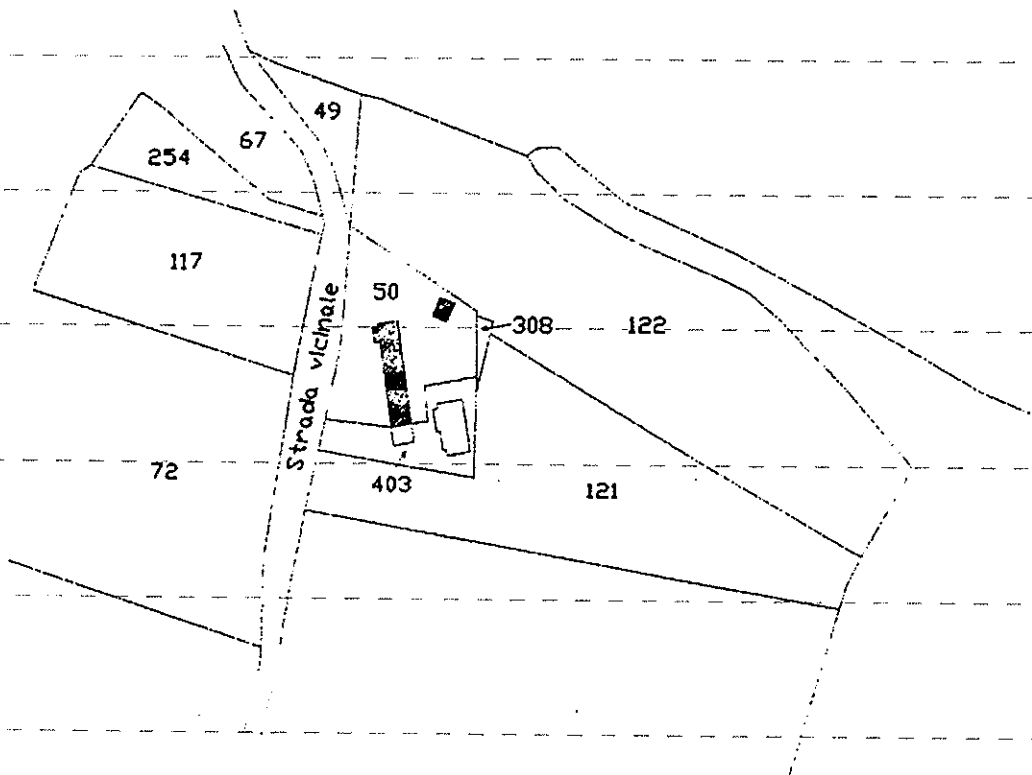
Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE

ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 1 di 1

Ubicazione e riferimenti catastali dell'immobile

Comune <u>AZZANO DECIMO</u>	C.T. Sez. Fgl. <u>7</u> Mapp. <u>50</u>
Via/piazza <u>CHIESIOLE</u> n.	C.E.U. Sez. Fgl. <u>7</u> Mapp. <u>50</u>
ESTRATTO DI MAPPA	scala 1: <u>2000</u> Tipo mappale n. del



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/01/2012 - Comune di AZZANO DECIMO (A530) - < Foglio: 7 Particella: 50 - Elaborato planimetrico > - Sub: ...

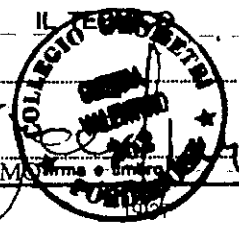
Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

Protocollo 7089/01

Sostituisce il presente mod. EP/1 prot.

Annullato e sostituito dal mod. EP/1 prot.



MODULARIO
F. - Catasto - 431



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/1 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE

ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 1 di 1

Ubicazione e riferimenti catastali dell'immobile

Comune AZZANO DECIMO

Via/piazza CHIESIOLE

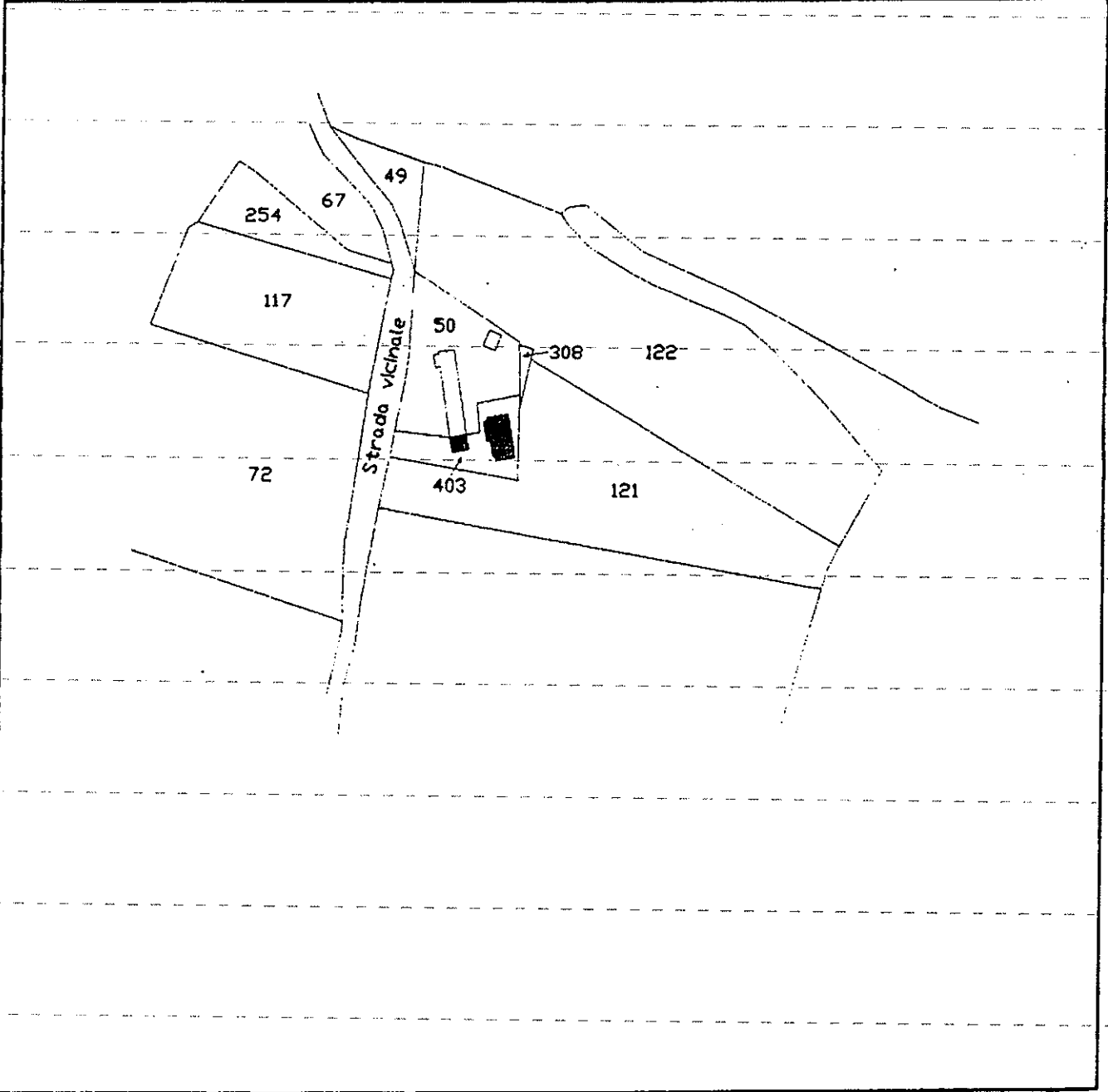
C.T. Sez. Fgl. 17 Mapp. 403

C.E.U. Sez. Fgl. 17 Mapp. 403

ESTRATTO DI MAPPA

scala 1: 2000

Tipo mappale n. del



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/01/2012 - Comune di AZZANO DECIMO (AS30) - < Foglio: 7 Particella: 50 - Elaborato planimetrico > - Sub:

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

Protocollo

loreta

Sostituisce al presente mod. EP/1 prot.

Annullo e sostituito dal mod. EP/1 prot.



MODULARIO
F. - Catasto - 432



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/2 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE

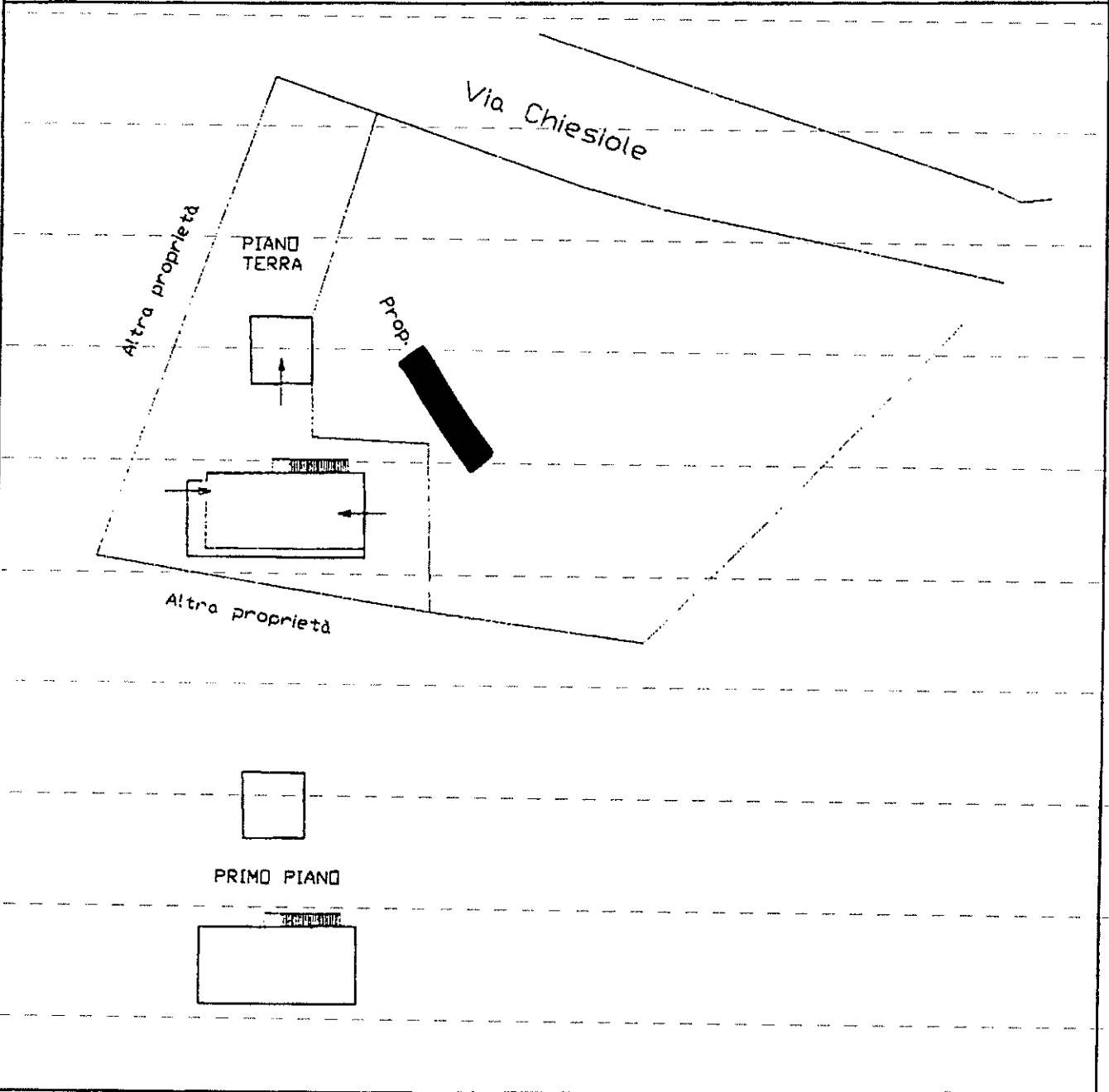
ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 1, di 1

Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappa n.	del
<u>AZZANO DECIMO</u>		<u>7</u>	<u>403</u>		

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

scala 1: 500



Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

IL TECNICO

Protocollo F0099/01

Sezione 1 - presente mod. EP/2 prot.

Annullato e sostituito dal mod. EP/2 prot.



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/01/2012 - Comune di AZZANO DECIMO (A530) - < Foglio: 7 Particella: 50 - Elaborato planimetrico > - Sub: 1

MODULARIO
F. - Catasto - 432



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/2 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE

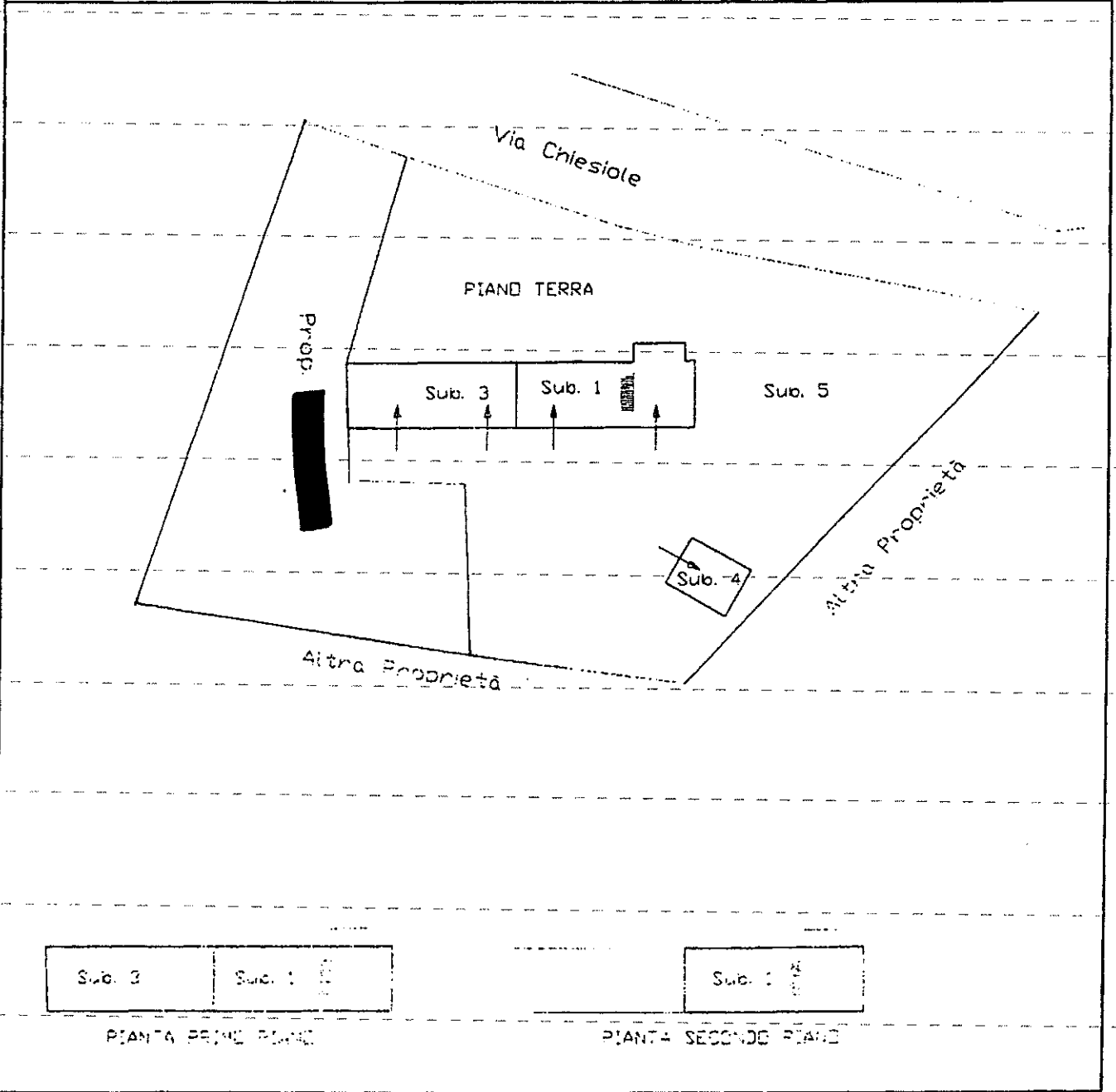
ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 1 di 1

Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappa n.	del
AZZANO DECIMO		17	50		

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

scala 1: 500



<p>Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale</p> <p>Protocollo <u>70099/01</u></p> <p>Sostituisce il presente mod. EP/2 prot. _____</p> <p>Annullato e sostituito dal mod. EP/2 prot. _____</p>		<p>L'operatore _____</p>	<p>IL TECNICO</p>
---	--	--------------------------	-------------------

Catasto dei fabbricati - Situazione al 17/01/2012 - Comune di AZZANO DECIMO (A530) - < Foglio: 7 Particella: 50 - Elaborato planimetrico > - Sub: 1

Sub: MODULARIO F. rig. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

E.P. MOD-BNL(CEU)

LIRE 250

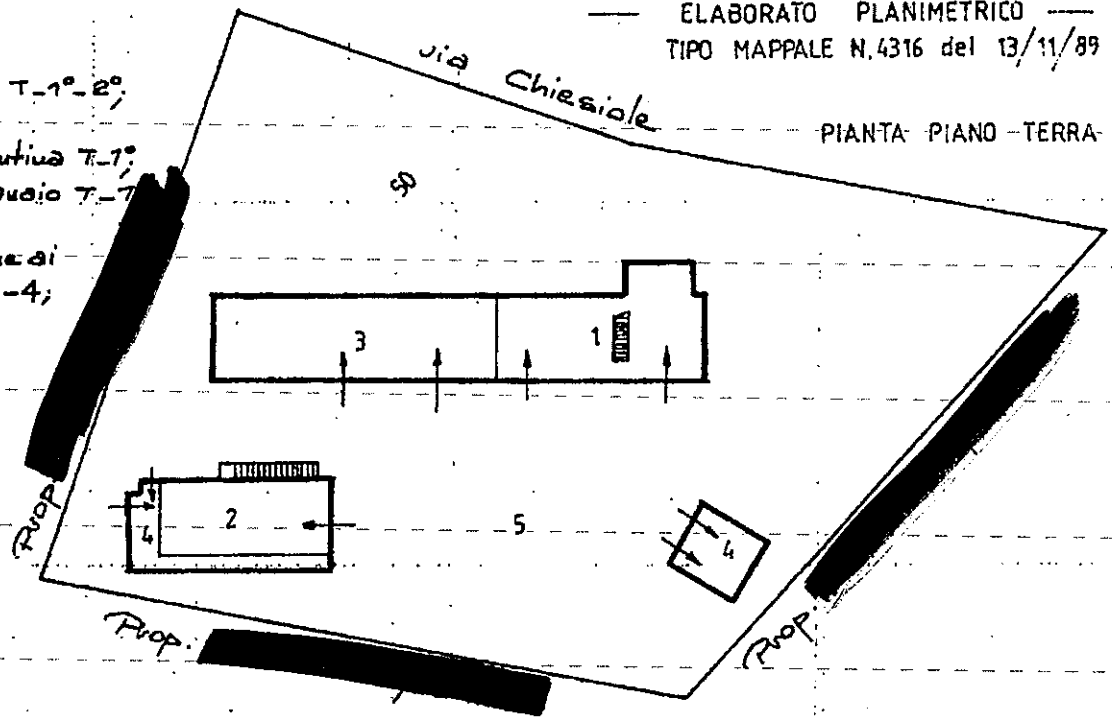
Planimetria di u.l.u. in Comune di... **AZZANO X** ... via **CHIESIOLE** ... civ.

DITTA: [REDACTED]
— PROPRIETARI PER PARTE CIASCUNO —

- LEGENDA:**
- sub 1: abitazione T.-1°-2°;
 - sub 2: garage T;
 - sub 3: vipost. - cantina T.-1°;
 - sub 4: porcelli. giardino T.-T. vipost. T;
 - sub 5: corte comune di sub 1-2-3-4;

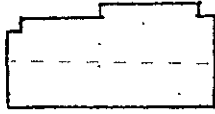
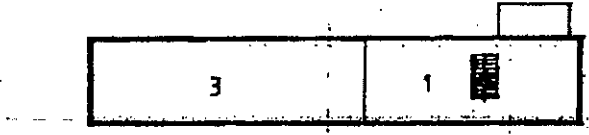
ELABORATO PLANIMETRICO
TIPO MAPPALE N.4316 del 13/11/89

PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO

PIANTA PIANO SECONDO



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 500

Estivato di mappa scala 1:2000
Foglio n. 9 Mappa n. 50

Dichiarazione di N.C.
 Domanda di variazione
 Data presentazione: 20/12/1989
 Scheda n. di 1 - Formato di acq.: A4 (209x296) Fatt. di scala: 1:500
 n. sub.

Compilata dal **GEOMETRA**
 (Titolo, cognome e nome)
TREVISIOL GUIDO
 Data: 06/12/89 Firma



RISERVATO ALL'UFFICIO
 27/3/89
 25/37

CATASTO DEL FABBRICATO - situazione al 17/01/2012 - Comune di AZZANO DECIMO (AS30) - Foglio n. 9 - Mappa n. 50

MODULARIO
n. 487

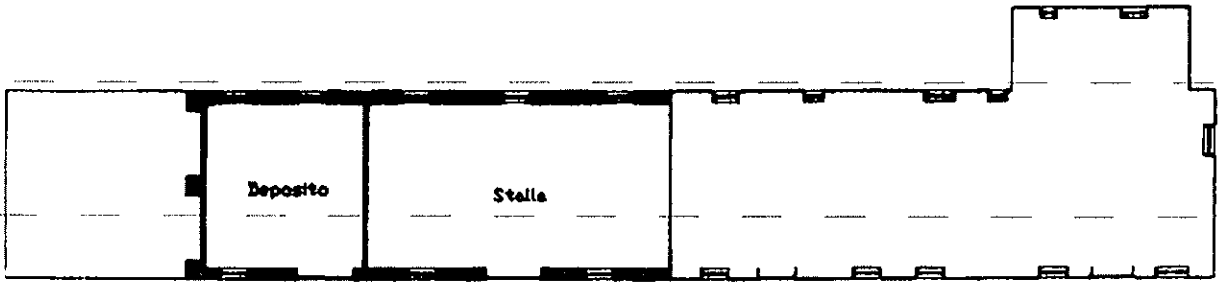


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

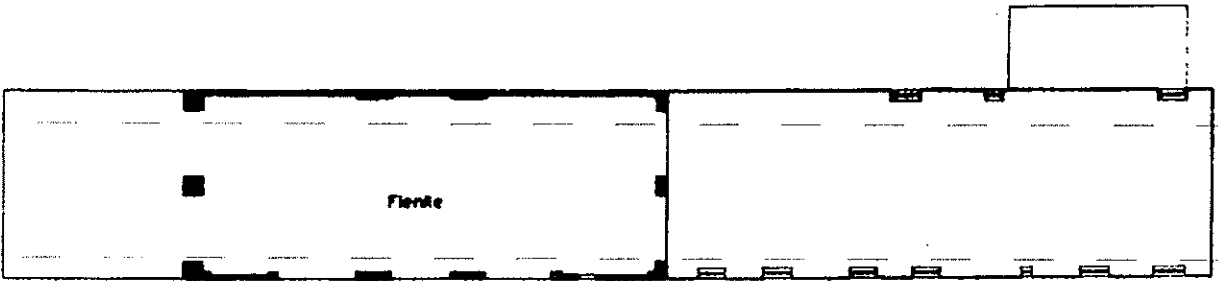
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di AZZANO DECIMO via CHIESIOLE CIV.....

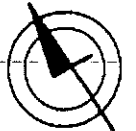


PIANO TERRA - h=250



PRIMO PIANO - h=250

ORIENTAMENTO

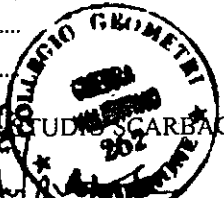


SCALA DI 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/01/2012 - Comune di AZZANO DECIMO (A530) - < Foglio: 7 Particella: 50 - Subalterno 3 >
VIA CHIESIOLE piano: 1-1;

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
Ultima Planimetria in atti
Identificativi catastali
Data presentazione: 12/04/2001 - Data: 17/01/2012 - n. PN0008733 - Richiedente STUDIO SCARBACI CUOMO
Tot. schede: 501 - Formato: A4 - acq.: A4 (209x292) - Part. di scala: 1:1

Compilata dal GEOM. GUERRA VALENTINO
(Titolo, cognome e nome)
Iscritto all'albo dei GEOMETRI
della provincia di BORDENONE
data Firma *[Signature]*



RISERVATO ALL'UFFICIO
[Handwritten signature]
27/37

MODULARIO
a r.o. n. 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

MOD. BN (CEU)

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di AZZANO DECIMO via CHIESIOLE civ.

Catasto Edilizio Urbano - Situazione al 17/01/2012 - Comune di AZZANO DECIMO (A530) - Foglio 7 Particella 50 - Subalterno 4 - CHIESIOLE piano: T.



PIANTA PIANO TERRA - n°290

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Declarazione di N.C.
Denuncia di variazione
Ultima Planimetria in atti
Identificativi catastali
Data presentazione: 12/04/2001
Formato di acq.: A4 (209x292) - Fatt. di scala: 1:1

Compiuta dal GEOM. GUERRA
(Titolo, cognome e nome)
VALENTINO
Iscritto all'albo dei GEOMETRI
Data: 17/01/2012 - n. PN0008737 - Richiedente STUDIO SCARBACI CUOMO
della provincia di PODENONZO n. 262
data Firma [Signature]



RISERVATO ALL'UFFICIO
[Signature]
28/37
12. 21. 04

MODULARIO
a r.f. n. 407



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

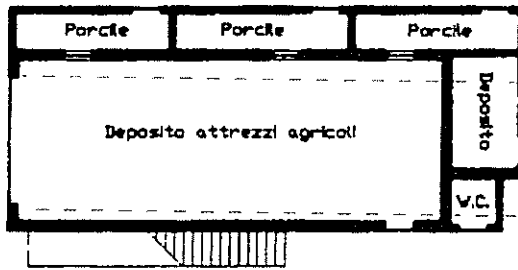
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEI)

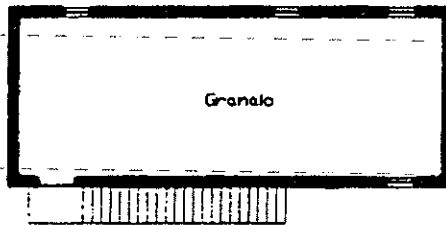
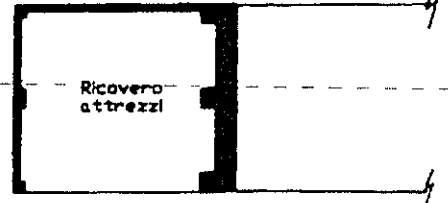
LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di AZZANO DECIMO via CHIESIOLE civ.

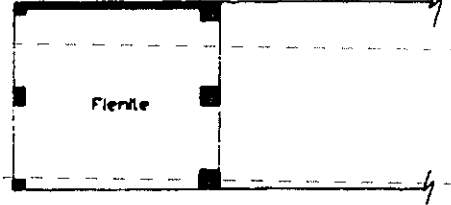
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/01/2012 - Comune di AZZANO DECIMO (A530) - < Foglio: 7 Particella: 403 > - Sub: VIA CHIESIOLE piano: T-I.



PIANTA PIANO TERRA - h=250



PIANTA PRIMO PIANO - h=280



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
Ultima Planimetria in atti

Compilata dal GEOM. GUERRA VALENTINO
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali
Data presentazione: 12/04/2001 - Data: 17/01/2012 - n. PN0008742 - Richiedente STUDIO SCARBACI CUOMO
Tot. schede: 403 - Formato di acq.: A4 (210x296) - Fatt. di scala: 1:1

Iscritto all'albo de' GEOMETRI
della provincia di PARMA
data Firma [Signature]



700 PP/07

TRIBUNALE DI PORDENONE

FALLIMENTO

NUMERO

73/2011 DEL 03 NOVEMBRE 2011

ISCRITTA AL REGISTRO IMPRESE IN DATA 05/11/2011

DITTA

GIUDICE DELEGATO

DOTT. FRANCESCO PEDOJA

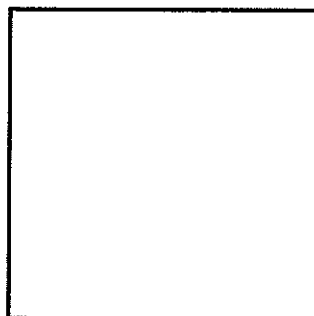
CURATORE FALLIMENTARE

DOTT. ANDREA ZANOTTI

VIA DEL MAGLIO 8/B – 33170 PORDENONE

STIMA DEI BENI MATERIALI

GIANCARLO CUOMO
INGEGNERE



04 febbraio 2012

Studio S.C.S. Ingegneri Scarbaci – Cuomo
Piazzetta dei Domenicani 2 – 33170 PORDENONE
Tel. (+39) 043429661 Fax. (+39) 0434030297 – P.I. & C.F. 01401020936 info@studioscs.com

TRIBUNALE ORDINARIO DI PORDENONE

SEZIONE FALLIMENTARE

Ditta fallita:

Sede:

Partita IVA e codice fiscale:

Estremi del fallimento: fallimento n°73/2011 del 03.novembre.2011 (iscritta al Registro Imprese in data 05/11/2011)

Giudice Delegato: Dott. Francesco Pedoja

Curatore Fallimentare: Dott. Andrea ZANOTTI

PREMESSO CHE

il sottoscritto Ing. Giancarlo CUOMO, residente in Cordenons Via Giotto n°9/5, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri di PORDENONE al n°824 Sez. A, ed in quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone alla posizione n°393, nonché all'Albo dei Periti - Tribunale di Pordenone con il n° 177, nominato dal Dott. ZANOTTI in data 24/07/2008, quale perito estimatore

PRESENTA

RELAZIONE DI STIMA

relativa ai beni mobili appartenenti alla fallita e custoditi nel cantiere di Vial Grande (ASE n°4 "Torre Nord" di Pordenone) e soggetti a procedura a fallimentare. I sopralluoghi sono stati molteplici ed eseguiti nei mesi di novembre / dicembre / gennaio / febbraio con lo

SCOPO

di determinare del più probabile Valore di Liquidazione attribuibile ai beni alla data convenzionale del 02 febbraio 2012, determinato al fine della cessione in procedura fallimentare. Ad alcuni sopralluoghi risultava presente, il

Curatore Dott. Andrea Zanotti, ed in un'occasione anche il Cancelliere Giacinto Covelli del Tribunale di Pordenone.

1. DEFINIZIONI E METODOLOGIA OPERATIVA

Definizioni:

- Viene definito **“Valore di mercato VM”** il valore attribuibile ai beni esaminati in relazione alla loro consistenza, caratteristiche e vita residua, nel presupposto che possano continuare ad essere utilizzate nella medesima attività o in altra compatibile. Il valore così definito non rappresenta l'ammontare che si potrebbe realizzare da una vendita frazionata dei beni stimati (o della proprietà di cui gli stessi fanno parte), ma rappresenta invece il loro più probabile valore di scambio fra una parte cedente ed una acquirente nella dichiarata intenzione di continuare ad utilizzarli nell'ambito dell'attività per cui furono progettati e costruiti (stesso luogo e stessi o simili prodotti).
- **Valore di liquidazione (VL)** è la cifra lorda che potrebbe essere realizzata dalla vendita dei beni stimati sul libero mercato (vendita di ogni singolo componente), avendo a disposizione un tempo ragionevole, ma comunque limitato, durante il quale trovare il compratore. I beni si intendono posti in vendita **“come sono e dove sono”**, con assunzione dei rischi di commercializzazione e/o di utilizzo a carico dell'acquirente. Inoltre, per quanto attiene ai beni mobili, gli stessi sono da **considerarsi non funzionanti** e con ulteriore costo (disinstallazione, rimozione e trasporto), sempre a carico dell'acquirente.

Il valore di liquidazione deve essere anche correlato all'intervento di operatori professionali in grado di collocare i beni in un mercato

dell'usato, procedendo dunque alla commercializzazione dei beni assumendosi il rischio di impresa ed assicurando all'acquirente finale la garanzia con un servizio di riparazione e ripristino del bene ed un sistema di assistenza ed intervento post vendita. Il valore di liquidazione dovrà tenere perciò conto anche del giusto utile per detto operatore, che garantisca a quest'ultimo la fattibilità dell'operazione commerciale.

Metodologia operativa:

La differenza tra "valore di liquidazione" e "valore di mercato" (in ipotesi di continuità d'uso), sussiste e deve essere valutata anche nel fatto che quest'ultimo è da correlare comunque ad azienda in attività in grado di collocare i prodotti in un mercato di riferimento ancora "vivo" dotato di una rete commerciale comunque sufficiente a garantire una collocazione delle merce senza generare ulteriore passivo alla società, ovvero di coprire almeno i costi fissi strutturali. Inoltre il valore di mercato è appropriato se in contemporanea si è in presenza di un'organizzazione aziendale pronta a produrre, dotata anche di personale idoneo a condurre l'attività. Il valore di liquidazione è invece da riferire ad un'azienda ferma (non in uso) e non riavviabile. Stante la realtà riscontrata nell'azienda in oggetto, ed il quesito posto, si è del parere che nella stima del valore ai fini di cessione dei beni occorra fare riferimento al valore di liquidazione..

Per i beni della ditta si possono distinguere diverse distinte tipologie:

- materiali edili;
- telai, porte e basculanti;
- serramenti in legno;

- piastrelle;
- apparecchiature varie.

2. CRITERI VALUTATIVI

In sede di stima sono stati seguiti metodi e principi di generale accettazione, in particolare ricorrendo ai criteri di seguito riportati:

- ⇒ Metodo comparativo (o del mercato); basato sul confronto, permette di stabilire il valore mediante confronto-correlazione con beni simili od economicamente equivalenti, correntemente offerti, od oggetto di recenti transizioni, sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.
- ⇒ Metodo del costo; basato sul principio di sostituzione consente di determinare il valore applicando al costo di sostituzione a nuovo (ricostruzione o rimpiazzo) dei beni correttivi che tengano conto del deterioramento fisico, delle obsolescenze funzionali ed economiche attribuibili al momento della stima, del rischio e della convenienza connessi alla loro eventuale acquisizione. Il principio è quello secondo il quale il valore massimo attribuibile, per un investitore prudente ed informato, non potrà essere in ogni caso superiore al costo necessario alla realizzazione di un sostituto di equivalente utilità tecnica ed economica

3. ASSEGNAZIONE DEI VALORI DI STIMA

Al fine di espletare l'incarico assegnatomi, mi sono personalmente recato presso il cantiere di Vial Grande, in cui si trovano i beni, di cui ho preso visione, ed ho proceduto a rilevare caratteristiche, consistenza, qualità, condizioni e stato di

conservazione dei beni. Nel corso del riordino del cantiere si è provveduto ad accatastare i beni in un'area recintata, coperta al fine di preservarne il valore.

Taluni beni non sono stati stimati poiché sono già stati considerati nella valutazione dell'immobile (stima immobiliare).

E' il caso ad esempio dei serramenti del blocco B (conservati nel garage dell'unità immobiliare A3).

4. LIMITI DI INDAGINE

Oltre a quanto eventualmente riportato nella presente relazione, non si è provveduto a verifiche di alcuni tipo, riguardanti la proprietà, omologazioni, brevetti e quant'altro non espressamente indicato

5. CONFLITTO DI INTERESSI ED INDIPENDENZA NELLE VALUTAZIONI

Il sottoscritto dichiara, di non avere interessi economico-finanziari o di altro tipo o genere nella proprietà in esame e non ha mai avuto rapporti di lavoro, finanziari o di altro tipo con i soggetti richiedenti o proprietari dei beni.

Le valutazioni sono espresse in piena indipendenza

6. DATA DI RIFERIMENTO

I beni si intendono valutati al 02 febbraio 2012

7. CONCLUSIONI

Lo scrivente sintetizza qui di seguito quanto riportato nella presente relazione peritale.

Il valore dei beni è riportato in allegato ed è di seguito sintetizzato:

Denominazione	Valore di
Materiale edile	1.170,20
Telai, porte e basculanti	2.764,00
Serramenti in legno	15,00
Piastrelle	530,50
Apparecchiature varie	5,00
TOTALE (€)	4.484,70

Tanto a compimento dell'incarico ricevuto nella consapevolezza di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni a me affidate e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere al Giudice la verità.

Allegati:

allegato n°1 – stima materiali

allegato n°2 - documentazione fotografica (allegata anche all'inventario)

Letto, confermato, sottoscritto

Pordenone li 02. febbraio.2012

Il Perito Incaricato
CUOMO Ing. Giancarlo

ALLEGATO N.1

STIMA MATERIALI

N°	Descrizione	foto	u.m.	N°	Data fabbricazione	Valore continuità d'uso VM (€)	Valore liquidazione (€)	Note
MATERIALE EDILE								
Elementi per camino monoparete diametro 200mm del tipo								
1	monoparete marca BEZA modello JA005, marcate CE, lunghezza elemento 1m	40	cad	3		€ 75,00	€ 3,00	
Elementi per camino monoparete diametro 200mm del tipo								
2	monoparete marca BEZA modello JA005, marcate CE, lunghezza elemento 50cm	40	cad	1		€ 20,00	€ 0,50	
Rotolo di guaina sottopavimento Maxitalia modello Pavitema								
3	Rex XR radiante. Rotolo 50x1,5m, spessore 10mm, con film riflettente e feltro acustico	38,39,47,48	cad	5		€ 600,00	€ 100,00	
Rotolo di guaina sottopavimento Maxitalia modello Pavitema								
4	Rex XR. Rotolo 50x1,5m, spessore 10mm	38,39,47,48	cad	4		€ 375,00	€ 70,00	
Tubazione in PVC corrugato per posa cavidotto interrato								
5	diametro 125mm, con spezzoni di diametri vari	52,84	corpo	1		€ 800,00	€ 100,00	Lunghezza stimata di 110 circa 70m
Confezione di pannelli di polistirolo per cappotto esterno,								
6	60x120m. Pezzi per confezione n.12	60	mq	155,5		€ 622,08	€ 100,00	
Pannelli di lana di vetro Knauf 600x1350mm, spessore 50mm.								
7	Trasmissione 0,032W/mqK. Confezioni da 10 pz.	123	mq	16,2		€ 97,20	€ 5,00	
Rotolo di telo sottotetto marca Delta Fol-Pve. Larghezza								
8	150cm, lunghezza 50m.	124	cad	3,0		€ 112,50	€ 30,00	
Rotoli di fondaline per la protezione delle								
9	impermeabilizzazione controterra, varie altezze	126	corpo	1		€ 100,00	€ 5,00	Si stimano circa 40mq
Barattoli di vernici, colori vari								
10		128	corpo	1		€ -	€ 1,00	
Recinzione in rete di acciaio, plastificata di colore verde								
11	H150cm	127	corpo	1		€ 20,00	€ 0,50	Si stimano circa 10mq
Cassette porta lettere in acciaio ed alluminio. Sei posizioni con								
12	spontello a chiave (chiavi presenti). Ancora in imballo originale	122,125	cad	2		€ 300,00	€ 30,00	
Pozzetto in cls senza fondo dimensioni 48x48xH42cm spessore								
13	4cm	66,67	cad	11		€ 220,00	€ 55,00	
Coperchi in cls per pozzetti, dimensioni 48x48xH6cm, foro								
14	apertura chiusini 30x30cm	66,67	cad	8		€ 160,00	€ 40,00	N°2 parzialmente danneggiati
Chiusini in acciaio zincato, completi di telaio dimensioni								
15	86x86cm	66,67	cad	2		€ 40,00	€ 10,00	
Chiusino in ghisa sferoidale privo di telaio dimensioni 63x63,								
16	categoria D400	68	cad	1		€ 75,00	€ 15,00	
Anelli per pozzi perenti in cls. diametro 110cm, altezza 50cm								
17	spessore 7cm	72,73,74,75,76,77,78,79,80	cad	5		€ 100,00	€ 25,00	
Pozzo pendente H=100cm diametro 90cm spessore 5cm. In cls								
18		74,76,77,78,79,80	cad	2		€ 300,00	€ 60,00	N°1 parzialmente danneggiato
Coperchio per pozzo pendente diametro 90cm, in cls								
19		79,80	cad	1		€ 40,00	€ 5,00	
Biacchi in cls per gru, dimensioni 80x56xH56cm								
20		79,80	cad	2		€ 100,00	€ 1,00	

N°	Descrizione	foto	u.m.	N°	Data fabbricazione	Valore continuità d'uso VM (€)	Valore liquidazione (€)	Note	
21	Pozzetto in cls senza fondo dimensioni 70x70xH=59cm, compreso coperchio	77,79	cad	1		€ 30,00	€ 5,00	Coperchio danneggiato	
22	Coperchio per pozzetto in cls, dimensioni 38x38cm, con chiusura in plastica grigia dimensioni 24x24cm	80	cad	1		€ 20,00	€ 5,00		
23	Chiusini in acciaio zincato, dimensioni 45x45cm	80	cad	3		€ 45,00	€ 12,00		
24	Grata in filo acciaio zincato saldata completa di telaio dimensioni 32x32cm	80	cad	1		€ 15,00	€ 2,00		
25	Bocca di lupo in c.a. dimensioni 150x143x67	73,75	cad	3		€ 300,00	€ 30,00		
26	Plinto per palo illuminazione, in c.a. dimensioni 95x60xH83cm	72	cad	1		€ 135,00	€ 10,00		
27	Tubazioni in polietilene PE80 diametri vari da 32mm a 110mm	84,85	corpo	1		€ 240,00	€ 25,00	lunghezza totale stimabile in circa 40m	
28	Tubazioni in PVC, diametri vari	85	corpo	1		€ 200,00	€ 20,00	lunghezza totale stimabile in circa 40m	
29	Pezzi speciali per condotte interrate in PVC (curve, braghe, riduzioni,...) contenute in un box di dimensioni 110x70x100cm. Vari diametri	84	corpo	1		€ 300,00	€ 50,00		
30	Blocchi di laterizio poroton fornaci Manzano dimensioni 12x50xH24cm	102,103	cad	94		€ 47,00	€ 5,00		
31	Elementi cordanata in cls 100x23cm spessore 8cm	106,107	cad	5		€ 50,00	€ 3,00		
32	Griglia caditoia in c.a. con lamiera zincata dimensioni 19x100xH13cm	107	cad	2		€ 23,00	€ 2,00		
33	Mattoni in cls cavo, varie dimensioni spessore comune di 12cm. Con anche due mattoni 50x20x20cm in cls	107	mc	0,3		€ 10,00	€ 0,20		
34	Tavolato per tetto in legno, stoccato all'aperto, ed in parte umido sezione 220x18mm L=4m	113,114	cad	165		€ 2.032,80	€ 150,00		
35	Listelli di ventilazione per tetto in legno, stoccato all'aperto, ed in parte umido sezione 60x40mm L=4m	113,114	cad	168		€ 322,56	€ 20,00		
36	Perline per tetto in legno, stoccato all'aperto, ed in parte umido L=4m	113,114	mc	3,4		€ 1.008,00	€ 100,00	Due imballi di cui uno in parte aperto	
37	Betonelle in cls , per pavimentazione esterna, colore grigio, dimensioni 20x10x6cm	115	mc	1,5		€ 364,78	€ 50,00		
38	Tegola-coppo colore rosso	115	cad	166		€ 166,00	€ 20,00		
39	Architravi per porte e finestre dimensioni 225x12x6cm, costituite da fondello in laterizio armato con c.a. e ferro d'armo	115	cad	4		€ 48,00	€ 5,00		
subtotale							€ 9.513,92	€ 1.170,20	
TELAI, PORTE E BASCULANTI									
40	Basculante per garage colore bianco/grigio RAL 9010, modello Velox11BP della ditta De Toffoli PM di Pieve di Soligo. Tipo motorizzato, con chiusura a chiave, doppia maniglia, compreso controltaio e contrappesi. Dimensione 444xH=239cm	53	cad	1		€ 1.950,00	€ 250,00	Privo di motore.	
41	Basculante per garage colore bianco/grigio RAL 9010, modello Velox11BP della ditta De Toffoli PM di Pieve di Soligo. Tipo motorizzato, con chiusura a chiave, doppia maniglia, compreso controltaio e contrappesi. Dimensione 463xH=240cm	55,59	cad	1		€ 2.050,00	€ 250,00	Privo di motore.	

N°	Descrizione	foto	u.m.	N°	Data fabbricazione	Valore continuità d'uso VM (€)	Valore liquidazione (€)	Note
42	Basculante per garage colore bianco/grigio RAL 9010, modello Velox118P della ditta De Toffoli PM di Pieve di Soligo. Tipo motorizzato, con chiusura a chiave, doppia maniglia, compreso controltelaio e contrappesi. Dimensione 405xH=240cm	55,59	cad	1		€ 1.800,00	€ 250,00	
43	Basculante per garage colore bianco/grigio RAL 9010, modello Velox118P della ditta De Toffoli PM di Pieve di Soligo. Tipo motorizzato, con chiusura a chiave, compreso controltelaio e contrappesi. Dimensione 320xH=240cm	55,57	cad	1		€ 1.400,00	€ 250,00	
44	Basculante per garage colore bianco/grigio RAL 9010, modello Velox118P della ditta De Toffoli PM di Pieve di Soligo. Tipo motorizzato, con chiusura a chiave, compreso controltelaio e contrappesi. Dimensione 363xH=240cm	55,56,58	cad	1		€ 1.550,00	€ 250,00	
45	Basculante per garage colore bianco/grigio RAL 9010, modello Velox118P della ditta De Toffoli PM di Pieve di Soligo. Tipo motorizzato, con chiusura a chiave, compreso controltelaio e contrappesi. Dimensione 332xH=240cm	55,56,58	cad	1		€ 1.400,00	€ 250,00	
46	Basculante per garage colore bianco/grigio RAL 9010, modello Velox118P della ditta De Toffoli PM di Pieve di Soligo. Tipo motorizzato, con chiusura a chiave, compreso controltelaio e contrappesi. Dimensione 327xH=240cm	55,56,58	cad	1		€ 1.400,00	€ 250,00	
47	Basculante per garage colore bianco/grigio RAL 9010, modello Velox118P della ditta De Toffoli PM di Pieve di Soligo. Tipo motorizzato, con chiusura a chiave, compreso controltelaio e contrappesi. Dimensione 327xH=240cm	55,56,58	cad	1		€ 1.400,00	€ 250,00	
48	Cassa per porta scorrevole da interno dimensioni 83x220	30	cad	1		€ 220,00	€ 50,00	
49	Ante in acciaio verniciato con chiusure ad attrezzo dimensioni 57x187cm, con prese di areazione	27,28	cad	4		€ 48,00	€ 4,00	
50	Porta tagliafuoco colore RAL7035 REI 120, foro muro 890x2060. Marca De Toffoli. Completo di maniglia e cilindro 18,73, 129 chiave	18,73, 129	cad	2		€ 440,00	€ 140,00	Prive di documentazione, ma munite di targhette di identificazione
51	Porta tagliafuoco colore RAL 7035 REI 120, foro muro 900x2150. Marca De Toffoli UNIVER. Cilindro standard. Marca 49, 50, 129 De Toffoli. Completo di maniglia e cilindro chiave	49, 50, 129	cad	8		€ 1.880,00	€ 560,00	Prive di documentazione, ma munite di targhette di identificazione
52	Porta tagliafuoco colore RAL 7035 REI 120, foro muro 900x2150. Marca De Toffoli UNIVER. Cilindro standard. Telaio parzialmente agganciato da c/c	49, 51	cad	1		€ 220,00	€ 10,00	Prive di documentazione, ma munite di targhette di identificazione
						subtotale	€ 15.758,00	€ 2.764,00
SERRAMENTI IN LEGNO								
53	Finestra in legno, tipo monoblocco, prive di vetrocamera, dimensioni foro 59x123cm, 2 ante	1,2,16	cad	8		€	€	Non vengono computate in quanto - verranno destinate al completamento dell'abitazione

N°	Descrizione	foto	u.m.	N°	Data fabbricazione	Valore continuità d'uso VM (€)	Valore liquidazione (€)	Note
54	Finestra in legno, tipo monoblocco, prive di vetrocamera, dimensioni foro 59x61cm, 1 anta	1	cad	8		€ -	€ -	Non vengono computate in quanto - verranno destinate al completamento dell'abitazione
55	Porta finestra in legno a due ante tipo scorrevole, tipo monoblocco, prive di vetrocamera, dimensioni foro 156x214cm. Con zanzariera	2,3,17	cad	4		€ -	€ -	Non vengono computate in quanto - verranno destinate al completamento dell'abitazione
56	Porta finestra in legno a due ante tipo scorrevole, tipo monoblocco, prive di vetrocamera, dimensioni foro 140x214cm. Con zanzariera	2,3,17	cad	4		€ -	€ -	Non vengono computate in quanto - verranno destinate al completamento dell'abitazione
57	Finestra in legno, tipo monoblocco, prive di vetrocamera, dimensioni foro 118x120cm, 2 ante	3	cad	1		€ -	€ -	Non vengono computate in quanto - verranno destinate al completamento dell'abitazione
58	Porta finestra in legno ad un'anta, tipo monoblocco, prive di vetrocamera, dimensioni foro 148x230cm.	4,5,7, 10	cad	1		€ -	€ -	Rigata e danneggiata in superficie. Non vengono computate in quanto - verranno destinate al completamento dell'abitazione
59	Porta finestra in legno ad un'anta, tipo monoblocco, prive di vetrocamera, dimensioni foro 148x260cm.	4,10	cad	1		€ -	€ -	Non vengono computate in quanto - verranno destinate al completamento dell'abitazione
60	Porta finestra in legno a due ante tipo scorrevole, tipo monoblocco, prive di vetrocamera, dimensioni foro 228x218cm. Con zanzariera	4	cad	3		€ -	€ -	Non vengono computate in quanto - verranno destinate al completamento dell'abitazione
61	Porta finestra in legno a due ante tipo scorrevole, tipo monoblocco, prive di vetrocamera, dimensioni foro 228x218cm. Con zanzariera	7,8	cad	1		€ -	€ -	Rigata e danneggiata in superficie. Non vengono computate in quanto - verranno destinate al completamento dell'abitazione
62	Porta finestra in legno ad un'anta tipo scorrevole, tipo monoblocco, prive di vetrocamera, dimensioni foro 89x209cm. Con zanzariera e scuri	12	cad	1		€ -	€ -	Rigata e danneggiata in superficie. Non vengono computate in quanto - verranno destinate al completamento dell'abitazione
63	Finestra in legno, tipo monoblocco, prive di vetrocamera, dimensioni foro 248x60cm, 3 ante per scantinato	13	cad	1		€ -	€ -	Rigata e danneggiata in superficie. Non vengono computate in quanto - verranno destinate al completamento dell'abitazione

N°	Descrizione	foto	u.m.	N°	Data fabbricazione	Valore continuità d'uso VM (€)	Valore liquidazione (€)	Note
64	Coprifili in legno per serramenti esterni, varie misure	9	cad	1		€ - - €		Rigata e danneggiata in superficie. Non vengono computate in quanto verranno destinate al completamento dell'abitazione
65	Scatole di ferramenta per serramenti	11,15,19,20	cad	1		€ - - €		Non vengono computate in quanto verranno destinate al completamento dell'abitazione
66	Vetrocamera per serramenti in legno del tipo 3+3+15+3+3 dimensioni 570x1758mm. Gas argon	24	cad	8		€ - - €		Non vengono computate in quanto verranno destinate al completamento dell'abitazione
67	Vetrocamera per serramenti in legno del tipo 3+3+15+3+3 dimensioni 956x1748mm. Gas argon	24	cad	8		€ - - €		Non vengono computate in quanto verranno destinate al completamento dell'abitazione
68	Vetrocamera per serramenti in legno del tipo 3+3+15+3+3 dimensioni 728x1965mm. Gas argon	24	cad	2		€ - - €		Non vengono computate in quanto verranno destinate al completamento dell'abitazione
69	Vetrocamera per serramenti in legno del tipo 3+3+15+3+3 dimensioni 728x1758mm. Gas argon	24	cad	4		€ - - €		Non vengono computate in quanto verranno destinate al completamento dell'abitazione
70	Vetrocamera per serramenti in legno del tipo 3+3+15+3+3 dimensioni 606x1688mm. Gas argon	24	cad	8		€ - - €		Non vengono computate in quanto verranno destinate al completamento dell'abitazione
71	Vetrocamera per serramenti in legno del tipo 3+3+15+3+3 dimensioni 678x1758mm. Gas argon	24	cad	4		€ - - €		Non vengono computate in quanto verranno destinate al completamento dell'abitazione
72	Vetrocamera per serramenti in legno del tipo 3+3+15+3+3 dimensioni 420x985mm. Gas argon	24	cad	2		€ - - €		Non vengono computate in quanto verranno destinate al completamento dell'abitazione
73	Vetrocamera per serramenti in legno del tipo 3+3+15+3+3 dimensioni 677x359mm, con foro di areazione. Gas argon	25	cad	2		€ - - €		Non vengono computate in quanto verranno destinate al completamento dell'abitazione
74	Vetrocamera per serramenti in legno del tipo 4+18+4 B.E. dimensioni 448x385mm	26	cad	12		€ - - €		Non vengono computate in quanto verranno destinate al completamento dell'abitazione
75	Vetrocamera per serramenti in legno del tipo 4+18+4 B.E. dimensioni 412x385mm	26	cad	12		€ - - €		Non vengono computate in quanto verranno destinate al completamento dell'abitazione
76	Scatola di silicone per posa serramenti con 24 cartucce	11,15,20	cad	1		€ 48,00	€ 5,00	

N°	Descrizione	foto	u.m.	N°	Data fabbricazione	Valore continuità d'uso VM (€)	Valore liquidazione (€)	Note	
77	Scatola di n.12 bombolette di schiuma poliuretamica per pistola marca SQUADAFDAM	11,15,20,2	cad	1		€ 120,00	€ 10,00		
						subtotale	€ 168,00	€ 15,00	
PIASTRELLE									
78	Confezione di piastrelle "effetto legno", marca La Faenza (Amazzonia) dimensioni 16,5x100cm (n.4pz/mq)	31,32	cad	18		€ 20,00	€ 1,00		
79	Sacchi di malta cementizia Mapei Mapelastic da 24kg	33	cad	11		€ 88,00	€ 2,00	Lo stato non è noto	
80	Sacco rivestimento murale a base minerale FASSA BORTOLO RF 100 da 30kg	33	cad	2		€ 10,00	€ 0,20		
81	Scatole di piastrelle modello Flamenco 468 marca ARKIM Imola Ceramica, 1a scelta, calibro li, 4pz/0,96mq dimensioni 40x60cm/pz	35,36,37	cad	180		€ 2.700,00	€ 360,00		
82	Confezione di pietra "mosaico" con rete, marca Arkim Imola ceramica dimensioni ~40x40cm	34,43	cad	33		€ 660,00	€ 99,00		
83	Battiscopa impiallacciato 10x75mm, rovere verniciato	29	m	48		€ 36,00	€ 4,80		
84	Elemento piastrella modello Flamenco B marca ARKIM Imola ceramica dimensioni 10x30cm. Scatole da n.4 pezzi	41,42	cad	15		€ 150,00	€ 7,50		
85	Confezione piastrelle da esterno in gres porcellanato marca ARKIM Imola Ceramica, modello PAVE, dimensioni 33x33cm		cad	18		€ 180,00	€ 36,00		
86	Confezione piastrelle di gres porcellanato smaltato di colore nero dimensioni 50x100cm, marca La Faenza, modello explorer 100 NLP (lappato). 3 pz. per ogni scatola		cad	3		€ 30,00	€ 3,00		
87	Confezione piastrelle battiscopa di gres porcellanato smaltato di colore nero dimensioni 9,5x50cm, marca La Faenza, modello explorer 50 NLP (lappato). 10 pz. per ogni scatola		cad	2,5		€ 75,00	€ 5,00		
88	Elemento piastrella in gres porcellanato modello Stoneware 30A marca ARKIM Imola ceramica, 1a scelta, dimensioni 30x30cm. Scatole da n.15 pezzi		cad	6		€ 72,00	€ 5,00		
89	Elemento battiscopa piastrella in gres porcellanato modello Stoneware 30BT marca ARKIM Imola ceramica, 1a scelta, dimensioni 9,5x30cm. Scatole da n.25 pezzi	44	cad	2		€ 40,00	€ 2,00		
90	Elemento piastrella in gres porcellanato modello Stoneware 30x60cm. Scatole da n.8 pezzi	44	cad	5		€ 35,00	€ 5,00		
						subtotale	€ 4.096,00	€ 530,50	
APPARECCHIATURE VARIE									
91	Deumidificatore 14 litri marca Carrier		cad	1		€ 50,00	€ 5,00		
						subtotale	€ 50,00	€ 5,00	
						totale	€ 29.585,92	€ 4.484,70	

TRIBUNALE DI PORDENONE

FALLIMENTO

NUMERO

73/2011 DEL 03 NOVEMBRE 2011

ISCRITTA AL REGISTRO IMPRESE IN DATA 05/11/2011

DITTA

GIUDICE DELEGATO

DOTT. FRANCESCO PEDOJA

CURATORE FALLIMENTARE

DOTT. ANDREA ZANOTTI

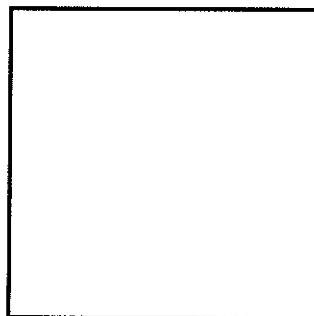
VIA DEL MAGLIO 8/B – 33170 PORDENONE

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

A.S.E. N°3.3.2.

VIA PERUZZA / VIAL GRANDE – PORDENONE

GIANCARLO CUOMO
INGEGNERE



10 gennaio 2012

TRIBUNALE ORDINARIO DI PORDENONE

SEZIONE FALLIMENTARE

Ditta fallita:

Sede:

Partita IVA e codice fiscale

Estremi del fallimento: fallimento n°73/2011 del 03.novembre.2011 (iscritta al Registro Imprese in data 05/11/2011)

Giudice Delegato: Dott. Francesco Pedoja

Curatore Fallimentare: Dott. Andrea ZANOTTI

PREMESSO CHE

il sottoscritto Ing. Giancarlo CUOMO, residente in Cordenons Via Giotto n°9/5, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri di PORDENONE al n°824 Sez. A, ed in quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone alla posizione n°393, nonché all'Albo dei Periti - Tribunale di Pordenone con il n° 177, nominato dal Dott. ZANOTTI in data 24/07/2008, quale perito estimatore

PRESENTA

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

relativa ai beni immobili appartenenti alla fallita e facenti parte dell'Area Strategica (ASE) n°332 di Pordenone e soggetti a procedura a fallimentare. I sopralluoghi sono stati molteplici ed eseguiti nei mesi di novembre / dicembre / gennaio / febbraio con lo

SCOPO

di determinare il più probabile Valore di Liquidazione attribuibile ai beni alla data convenzionale del 02 febbraio 2012, determinato al fine della cessione in procedura fallimentare. Ad alcuni sopralluoghi risultava presente, il Curatore Dott. Andrea Zanotti, ed in un'occasione anche il Cancelliere Giacinto Covelli del Tribunale di Pordenone.

CRITERI VALUTATIVI

I criteri valutativi adottati tengono conto della particolare situazione immobiliare e confrontano il prezzo di vendita di terreni simili (come caratteristiche) compravenduti in zone attigue.

– ASE N.3.3.2. –

Si tratta per la maggior parte di terreni non edificati, ad eccezione di un casa unifamiliare che ha sedime sul mappale 970. Trattasi di terreni con dimensioni importanti che sono già stati oggetto di presentazione di un progetto di piano attuativo, approvato dal Consiglio Comunale di Pordenone con delibera n.155/2009 del 18/05/2009 (allegato n.1). La convenzione non è stata ancora stipulata con atto notarile, nonostante la determinazione del responsabile del settore pianificazione edilizia e attività economiche arch. Antonio Zofrea (allegato n.1a).

PRATICA AUTORIZZATIVA DELL'INTERVENTO DI P.R.P.C. E DATI URBANISTICI

Il lotto in esame fa parte del pianto attuativo (P.A.) n°28 del Comune di Pordenone. Il piano regolatore particolareggiato comunale di iniziativa privata in zona omogenea "C" "di espansione residenziale" con indice territoriale di 9000mc/ha, denominato A.S.E. n°332 è stato approvato con deliberazione del consiglio comunale n.155/2009 del 18/05/2009 (allegato n.1). I richiedenti erano l'arch. Luigi Scottà in qualità di vice presidente della società fallita »
il sig. L'atto di convenzione individua i seguenti

dati tecnico – dimensionali di progetto

Superficie territoriale di P.A.C. sul PRGC	m ²	11.743,21
Indice territoriale	m ³ /ha	9.000
Superficie di proprietà da includere nel P.A.C. (esterna al P.A.C. in zona B1)	m ²	518,53
Area stradale di proprietà esterna al P.A.C.	m ²	79,26
Superficie di territoriale di P.A.C. (rilevata)	m ²	11.582,79
Volume massimo edificabile	m ³	10.424,51
Volume di progetto	m ³	10.424,51
residenziale	m ³	9.224,52

commerciale

m³ | 1.199,99

PROPRIETA'

Le proprietà della ditta fallita sono individuate al foglio 15, mappali n. 44 / 970 / 1928

del catasto del comune di Pordenone. I mappali sono così censiti:

foglio 15, mappale n.44, superficie 3760mq, reddito dominicale 48,55€, agrario 27,19€

foglio 15, mappale n.1928, superficie 3927mq, reddito dominicale 38,53€, agrario 25,35€

Sul lotto n.970 insiste un'abitazione unifamiliare con le seguenti caratteristiche

foglio	mappale	sub	categoria	classe	consistenza	Rendita €
15	970	1	A/2	2	5 vani	632,66
15	970	2	A/2	2	6 vani	759,19

su un lotto di 1420 mq

PROGETTO DI PIANO ATTUATIVO

Il progetto di piano attuativo predisposto dall'architetto Luigi Scottà è stato presentato dalla società

All'allegato n.2 si trova un estratto del progetto.

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E CESSIONI DI AREA

E' previsto che la proprietà debba provvedere alle opere di urbanizzazione primaria (da realizzarsi a scomputo oneri di urbanizzazione primaria) provvedendo alla costruzione di:

- marciapiedi, viabilità;
- rete fognaria
- rete idrica
- rete di distribuzione elettrica
- rete telefonica
- rete illuminazione pubblica
- nucleo elementare verde
- piazzola ecologica
- fibre ottica
- rete di adduzione gas

Il costo di dette opere (come da computo estimativo approvato – allegato n.3) è di 383.654,24 euro (esclusa iva)

Opere di urbanizzazione primaria (quota parte a scomputo delle opere di urbanizzazione secondaria)

- nuova viabilità relativa alla costruzione della carreggiata stradale dalla “strada parco” e le reti tecnologiche afferenti. Dovrà essere realizzata la strada di connessione tra Vial Grande ed il P.A.C. di cui trattasi. L'opera prevede una strada di 7 m di larghezza il cui costo previsto (come da computo metrico estimativo allegato n.3) è di 115.255,50 euro (iva esclusa)

In caso di varianti richieste dai gestori delle rete tecnologiche, queste saranno a carico della proprietà.

E' prevista la cessione gratuita delle seguenti aree:

parcheggi pubblici	m ²	657,55
nucleo elementare di verde	m ²	1.103,50
viabilità stradale	m ²	981,79
marciapiedi e percorsi pubblici	m ²	689,23
TOTALE (m ²)		3.432,07

Le aree di cessione comprendono la superficie di proprietà privata esterne al P.A.C. che ricadono nel sedime stradale (banchina) attualmente in uso.

Per l'urbanizzazione primaria ed aree in cessione, la convenzione impegna la proprietà a cedere al comune di Pordenone una superficie totale di 3.432,07 m².

In via preventiva, basata sul progetto del piano attuativo gli oneri per le urbanizzazioni primarie sono quantificate in 46.746,00€. Tale cifra dovrà essere raggugliata una volta presentato il progetto definitivo degli edifici, in base alle tabelle vigenti al momento del ricalcolo. Detta cifra potrà essere scomputata dagli oneri di urbanizzazione primaria che la proprietà si impegna a fare e sopra citati.

Per ulteriori dettagli sullo schema di convenzione si rimanda alla delibera del consiglio comunale n.155/2009 del 18/05/2009 (allegato n.1).

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA E CESSIONI D'AREA

L'art. 11 dell'allegato A delle N.T.A. del P.R.G.C. prevede una dotazione di aree per urbanizzazione secondaria di 28mq ogni 95mc di volume residenziale. Pertanto dalla presentazione del progetto che prevede una cubatura edificata di 9.224,52m³ se ne deduce che è prevista per le opere di urbanizzazione secondaria una dotazione di area che dovrà essere ceduta pari a

$$9.224,52 \text{ m}^3 \times 28 \text{ m}^2 / 95\text{m}^3 = 2.718,81 \text{ m}^2$$

che è stata così suddivisa:

$$9.224,52 \text{ m}^3 \times 9 \text{ m}^2 / 95\text{m}^3 = 873,91 \text{ m}^2$$

in ambito Parco Urbano Comprensoriale

e per opere di urbanizzazione secondaria

$$9.224,52 \text{ m}^3 \times 19 \text{ m}^2 / 95\text{m}^3 = 1.844,90 \text{ m}^2$$

Il comune in luogo delle cessioni dell'aree ha monetizzato per un controvalore complessivo di **54.408,12 euro** le seguenti superfici:

- 873,91 m² in ambito Parco Urbano Comprensoriale
- 1.844,90 m² relativa alla quota di aree per opere di urbanizzazione secondaria.

Qualora i valori e/o le superfici dovessero variare gli importi dovranno essere conguagliati.

Per quanto concerne gli oneri per le opere di urbanizzazione determinati in via preliminare e preventiva in rapporto alle costruzioni previste nel P.A.C. ammontano a complessivi **74.232,00 euro** pari a 73.200 euro per il residenziale (pari a 2500mq) e 1.032,00 euro per le aree commerciali. L'importo delle opere scomputabili sarà quello desunto dalla contabilità finale dei lavori certificata dal collaudatore in corso d'opera. Eventuali maggiori spese per la realizzazione delle opere rimangono a carico della proprietà.

A garanzia della realizzazione delle opere, della manutenzione e della cessione dell'aree la proprietà dovrà provvedere alla stipula di fideiussione bancarie o tramite polizze cauzionali a

favore del Comune di Pordenone per un importo complessivo di **548.800,71 euro** come risulta dai computi metrici estimativi allegati al progetto di P.A.C. (allegato n.3)

Dovranno altresì essere costituite, a spese della proprietà, le servitù di passaggio di sottoservizi a favore del comune di Pordenone

MANUTENZIONE

La delibera del consiglio comunale n.155/2009 del 18/05/2009 prevede la continua manutenzione di tutte le opere del P.A.C. fino al momento della loro cessione al comune, così come gli obblighi manutentivi dovranno essere trasmessi ai futuri acquirenti.

STIPULA DELL'ATTO DI CONVENZIONE ED ALTRI ACCORDI

I documenti per la stipula della convenzione con il comune sono depositati presso il notaio dott. Orazio Greco in Pordenone (come indicato dai tecnici comunali). Preliminare alla firma dell'atto dovranno essere versati al comune **54.408,12 euro** (allegato n.6)

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

I lotti dove è prevista l'attuazione del piano A.S.E. 3.3.2., sono contraddistinti al foglio 15 del comune di Pordenone con i seguenti riferimenti, mappali 44, 1928, 970 (vedere allegato n.4)

I mappali sono così censiti:

foglio 15, mappale n.44, superficie 3760mq, reddito dominicale 48,55€, agrario 27,19€

foglio 15, mappale n.1928, superficie 3927mq, reddito dominicale 38,53€, agrario 25,35€

Sul mappale 970 insiste un fabbricato avente le seguenti caratteristiche catastali

foglio	mappale	sub	categoria	classe	consistenza	Rendita €
15	970	1	A/2	2	5 vani	632,66
15	970	2	A/2	2	6 vani	759,19

PROPRIETA' E SERVITU'

I terreni contraddistinti al foglio 15, mappali 44, 1928, nonché i terreni ed i fabbricati del mappale 970, sono pervenuti all'esecutata in quota di 1/1, per effetto dell'atto pubblico notarile di compravendita del 21.12.2007, Rep. N. 2930/1899 a rogito del notaio dott. Orazio Greco,

trascritto al Registro Generale 794 Registro Particolare N. 498 (presentazione n.20) del 16/01/2008.

- In data 21/12/2007, è stata iscritta **ipoteca volontaria** in seguito a concessione di garanzia di apertura di credito presso il notaio dott. Orazio Greco, numero di repertorio 2931/1900 trascritto il 16/01/2008 (presentazione n.21) al registro generale n.795 e registro particolare n.131, sui lotti di terreno di cui al foglio 15 mappali 970 (sia terreno che abitazione) nonché sui mappale 44, 1928. L'ipoteca è stata trascritta a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese società cooperativa filiale di Azzano Decimo per il diritto di proprietà, per un'apertura di credito fino a 800.000,00 euro per la realizzazione della lottizzazione ASE 3 "torre nord".
- In data 15/11/2011 è stata trascritta la sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Pordenone, numero di repertorio 76/2011.

Per le ispezioni ipotecarie vedere allegato n.5

VALUTAZIONE DI STIMA

Il terreno si presenta completamente libero e non edificato, come evidenziato dalle seguenti fotografie,





ad eccezione per l'abitazione che insiste sul lotto 970. Detta abitazione di cui si riportano alcune fotografie





Trattasi di costruzione tipica di inizio anni 60 sviluppata essenzialmente al piano terra, con un piccolo locale interrato. La struttura è in cemento armato e in muratura, con copertura a falde. Lo stato di conservazione è discreto, ma l'immobile necessita di una completa ristrutturazione. Si sono ravvisare alcune lievi difformità nel locale da bagno sanabili in DIA. Per quanto concerne la stima, si ritiene che il maggior valore sia da attribuirsi alla superficie e alla volumetria del terreno con la possibilità di andare a riutilizzare il progetto di P.A.C. presentato ed approvato dal comune di Pordenone. La convenzione con il comune deve essere ancora stipulata ma il progetto del piano attuativo è già stato redatto ed approvato. Il progetto ed il piano attuativo è completo del lotto di terreno di cui al foglio 15 mappale 1926 di proprietà del

che ha presentato il piano attuativo assieme alla società fallita a
superficie catastale di proprietà della fallita è pari a:

- foglio 15, mappale n.44, superficie 3760 m²;
- foglio 15, mappale n.1928, superficie 3927 m²;
- foglio 15, mappale n.970, superficie 1420 m²

per un totale di 9.107 m². L'indice è pari a 9000m³/ha. La rimanente superficie del P.A.C. pari a 11662,06 m² è ascrivibile ad altra proprietà

Nel caso di specie si procederà a dare un valore al terreno ineditato e non urbanizzato. Il terreno di cui trattasi ha già un progetto attuativo approvato di cui si tiene conto nella stima. Il progetto del piano attuativo contempla anche l'impegno di un terzo per cui vi sono degli obblighi comuni.

Stimando come di prassi il terreno edificabile non urbanizzato, e confrontandolo con terreni vicini e considerando anche l'attuale momento della compravendita delle costruzioni si ritiene che il terreno possa stimato una cifra pari 95€/mq per un totale di 9107€/m² x 95€/m² = **865.165€**

Allegati:

- *Allegato n°1 – delibera del consiglio comunale n.155 del 18/05/2009;*
- *Allegato n°1a – determinazione n.2009/0600/31 del dirigente settore pianificazione edilizia e attività economica;*
- *Allegato n°2 – estratto del progetto P.A.C. ad attuazione indiretta area strategica N. 3.3.2. "Torre Nord" a firma dell'arch. Luigi Scottà*
- *Allegato n°3 – computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione del progetto P.A.C. ad attuazione indiretta area strategica N. 3.3.2. "Torre Nord" a firma dell'arch. Luigi Scottà*
- *Allegato n°4 – planimetria e visura catastale comune di Pordenone fg.15 mappali 44, 970, 1928*
- *Allegato n°5 – ispezione ipotecaria presso la Conservatoria di Pordenone*
- *Allegato n°6 – comunicazione comune di Pordenone stipula convenzione*

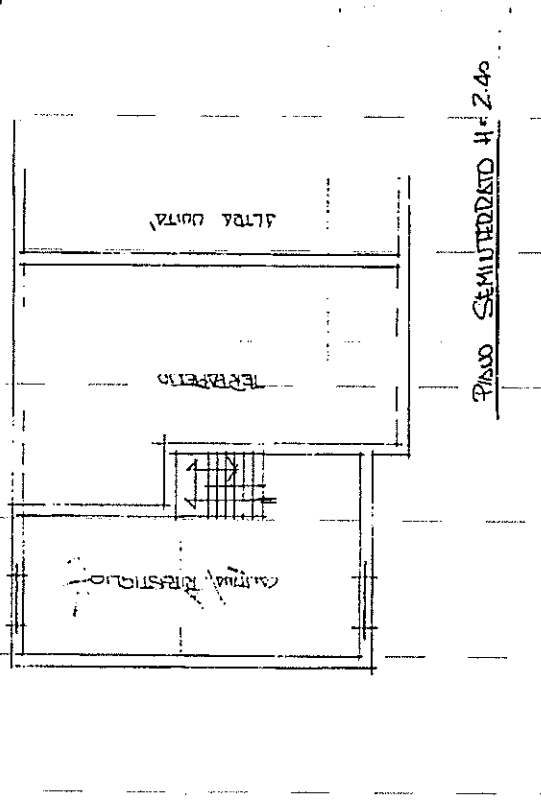
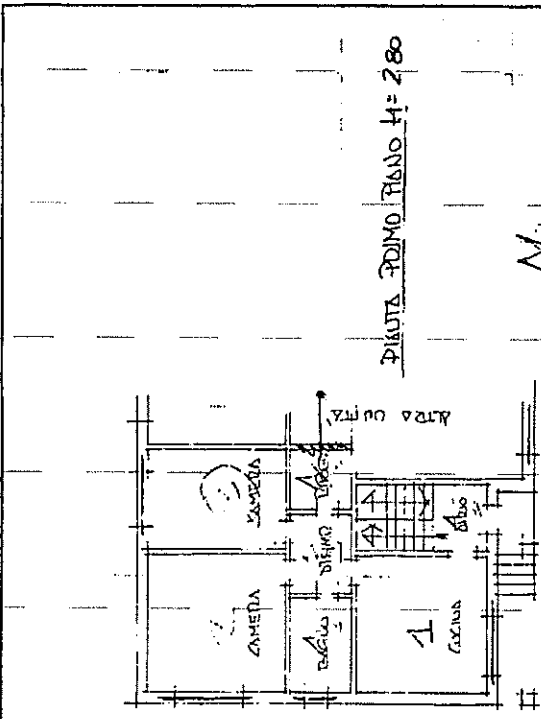
Letto, confermato, sottoscritto

Pordenone li 03.febbraio.2012

Il perito incaricato
ing. Giancarlo Cuomo

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI CENRALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
 in attuazione dell'art. 23 della Legge n. 46 del 28.2.1983
 Piano catastale dell'immobile situato nel Comune di **RAZZANOVALE** Via **RODINEVALE**
 Ditta **RODINEVALE**
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Enitale di **RAZZANOVALE**

LIT. 30
 M. A. D'Amico - Consulente Edilizio Enitale



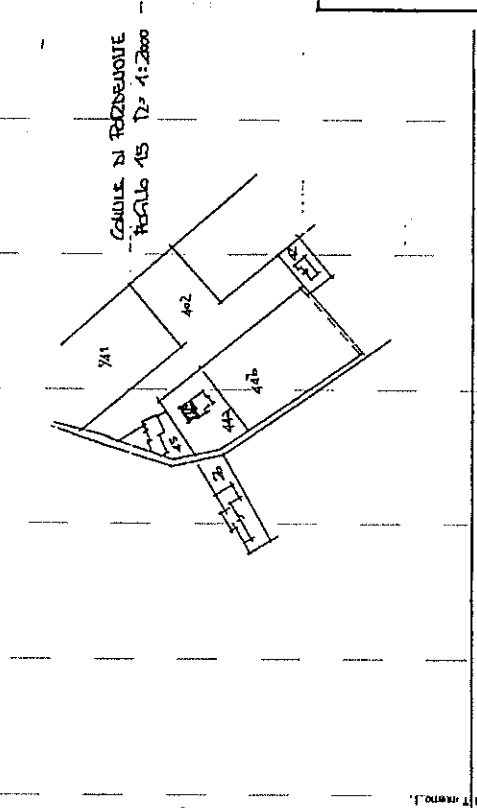
Pianta Primo Piano H=2.80
 0/1

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:100

COMPILATA DA
GIUSEPPE ZANZI
 INGEGNERE
 Via **RODINEVALE** n. **14**
RAZZANOVALE

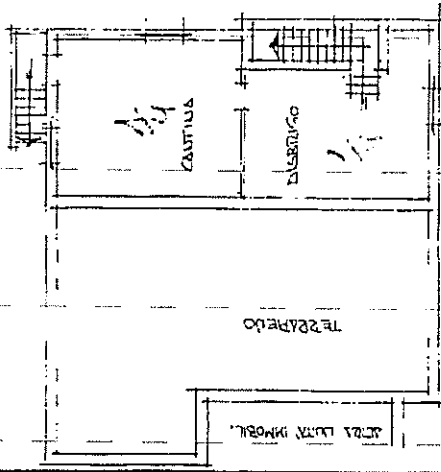
STAZIONE PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO
 DATA 19/11/12
 PROT. N. 550



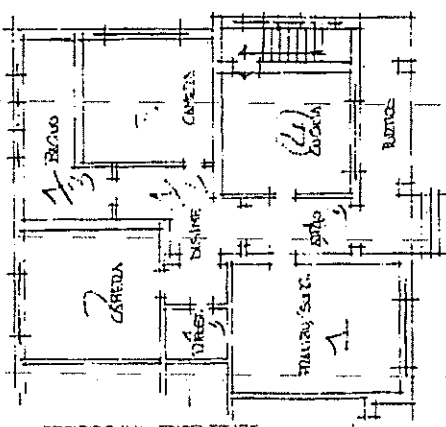
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ENERGIATI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
Pianimetrie dell'immobile situate nel Comune di **FORTE LUIGHE** Via **FORDEUOLE**
Ditta **FORDEUOLE**
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esattoriale di **FORDEUOLE**

REGOLAZIONE
D. 11/10/1976 n. 1218

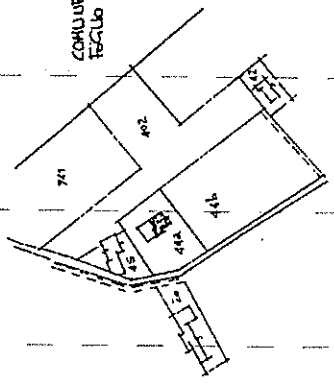
30



PRIMO PIANO H=280



PRIMO PIANO H=280



COMUNE DI FORDEUOLE
Foglio 15 D=4:2000



COMPILATA
LUCIO SCARABACCIUOMO
Incarico di **AR. GEOMETRI**
della Provincia di **BOLOGNA**
n. **22222222** del **1976**

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO
PAGA
PAG. n. **805**
J. J. ELL. C.

TRIBUNALE DI PORDENONE

FALLIMENTO

NUMERO

73/2011 DEL 03 NOVEMBRE 2011
ISCRITTA AL REGISTRO IMPRESE IN DATA 05/11/2011

DITTA

GIUDICE DELEGATO

DOTT. FRANCESCO PEDOJA

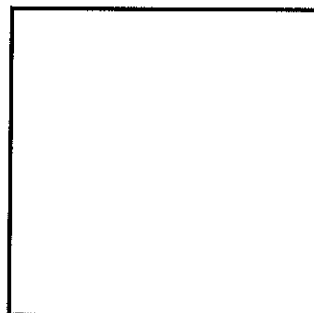
CURATORE FALLIMENTARE

DOTT. ANDREA ZANOTTI
VIA DEL MAGLIO 8/B – 33170 PORDENONE

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

A.S.E. N°4 – VIAL GRANDE – PORDENONE

GIANCARLO CUOMO
INGEGNERE



04 settembre 2012

Studio S.C.S. Ingegneri Scarbaci – Cuomo
Piazzetta dei Domenicani 2 – 33170 PORDENONE
Tel. (+39) 043429661 Fax. (+39) 0434030297 – P.I. & C.F. 01401020936 info@studioscs.com

INDICE

1	PRATICA AUTORIZZATIVA DELL'INTERVENTO DI PRPC	5
2	OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E CESSIONI DI AREA	6
3	MANUTENZIONE	7
4	OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA E CESSIONI D'AREA	8
5	ONERI FINANZIARI	8
6	STATO DEI LAVORI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA	8
7	CONDOMINIO	9
8	INDIVIDUAZIONE CATASTALE	10
9	PROPRIETA' E SERVITU'	11
10	INQUADRAMENTO URBANISTICO E PRATICHE AUTORIZZATIVE EDILIZIE – CERTIFICAZIONE ENERGETICA – PREVENZIONE INCENDI	15
11	ELEMENTI PROGETTUALI E COSTRUTTIVI	18
12	STATO DI FATTO DEL COSTRUITO	19
13	VALUTAZIONE DI STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE B8	21
14	VALUTAZIONE DI STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE A3	27
15	VALUTAZIONE DI STIMA DEL BLOCCO IMMOBILIARE B	33
16	VALUTAZIONE DI STIMA DEL BLOCCO IMMOBILIARE C	46
17	VALUTAZIONE DI STIMA DEL BLOCCO IMMOBILIARE D	59
18	VALUTAZIONE DI STIMA DEL BLOCCO IMMOBILIARE E	67
19	VALUTAZIONE DI STIMA GARAGE G1, G2 E G3	71
20	CONCLUSIONI	72
21	ALLEGATI	74
	<i>Allegato n°1 – delibera n.19/2006 del Comune di Pordenone</i>	75
	<i>Allegato n°2 – computo metrico estimativo opere urbanizzazione ASE 4</i>	97
	<i>Allegato n°3 – stato oneri con il comune di Pordenone</i>	117
	<i>Allegato n°4 – convenzioni</i>	119

<i>Allegato n°5 – computo metrico estimativo opere urbanizzazione luglio 2012</i>	122
<i>Allegato n°6 – tabelle millesimali</i>	129
<i>Allegato n°7 – estratto di mappa catastale foglio 15 comune di PN e visura per soggetto</i>	136
<i>Allegato n°8 – frazionamento mappale 2114 foglio 15 comune di Pordenone</i>	153
<i>Allegato n°9 – ispezione ipotecaria presso la Conservatoria di Pordenone</i>	157
<i>Allegato n°10 – progetto di variante approvato in data 17 agosto 2012 (n°16 tavole)</i>	190
<i>Allegato n°11 – certificazione energetica u.i. A3</i>	207
<i>Allegato n°12 – certificazione energetica u.i. B8</i>	212
<i>Allegato n°13 – visura catastale foglio 15 – mappale 2099</i>	217
<i>Allegato n°14 – visura catastale foglio 15 – mappale 2076</i>	225
<i>Allegato n°15 – documentazione fotografica unità immobiliare A3</i>	236
<i>Allegato n°16 – documentazione fotografica unità immobiliare B8</i>	244
<i>Allegato n°17 – documentazione fotografica blocco B</i>	249
<i>Allegato n°18 – documentazione fotografica blocco C</i>	273
<i>Allegato n°19 – documentazione fotografica blocco D</i>	279
<i>Allegato n°20 – documentazione fotografica blocco E</i>	284
<i>Allegato n°21 – documentazione commerciale</i>	288
<i>Allegato n°22 – proroga permesso di costruire fino al 31/08/2014</i>	305
<i>Allegato n°23 – permesso di costruire di variante n.37681/2012 del 17/08/2012</i>	308

TRIBUNALE ORDINARIO DI PORDENONE

SEZIONE FALLIMENTARE

Ditta fallita:

Sede .

Partita IVA e codice fiscale:

Estremi del fallimento: fallimento n°73/2011 del 03.novembre.2011 (iscritta al Registro Imprese in data 05/11/2011)

Giudice Delegato: Dott. Francesco Pedoja

Curatore Fallimentare: Dott. Andrea ZANOTTI

PREMESSO CHE

il sottoscritto Ing. Giancarlo CUOMO, residente in Cordenons Via Giotto n°9/5, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri di PORDENONE al n°824 Sez. A, ed in quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone alla posizione n°393, nonché all'Albo dei Periti - Tribunale di Pordenone con il n° 177, nominato dal Dott. ZANOTTI in data 24/07/2008, quale perito estimatore

PRESENTA

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

relativa ai beni immobili appartenenti alla fallita e facenti parte dell'Area Strategica (ASE) n°4 "Torre Nord" di Pordenone e soggetti a procedura a fallimentare. I sopralluoghi sono stati molteplici ed eseguiti nei mesi di novembre / dicembre / gennaio / febbraio con lo

SCOPO

di determinare del più probabile Valore di Liquidazione attribuibile ai beni alla data convenzionale del 02 febbraio 2012, determinato al fine della cessione in procedura fallimentare. Ad alcuni sopralluoghi risultava presente, il Curatore Dott. Andrea Zanotti, ed in un'occasione anche il Cancelliere Giacinto Covelli del Tribunale di Pordenone.

CRITERI VALUTATIVI

I criteri valutativi adottati sono stati molteplici, in funzione dello stato dell'immobile (finiti, in costruzione o non edificato) e sostanzialmente sono riconducibili al metodo della stima monoparametrica, al metodo dei costi ("*cost approach*") e per il terreno edificabile al confronto con terreni simili compravenduti. nella stima dei ogni singolo elemento dell'ASE n.4 viene specificato il procedimento / criterio adottato

– ASE N.4 –

Trattasi di un intervento di grande dimensioni che prevedeva due singoli agglomerati edilizi con tipologia e disposizione diverse. Il primo denominato "Principessa Elena" è in costruzione mentre il secondo intervento denominato "Principessa Giovanna" è proprio all'inizio del processo edificatorio di cui si ravvisa l'esecuzione dello scavo e la costruzione di una piccola porzione di platea e di muratura contro terra.

1. PRATICA AUTORIZZATIVA DELL'INTERVENTO DI PRPC

Il lotto in esame faceva parte del piano attuativo (P.A.) n°29 del Comune di Pordenone. Il piano regolatore particolareggiato comunale di iniziativa privata in zona omogenea "C" denominato A.S.E. n°4 è stato approvato con deliberazione del consiglio comunale n.19/2006 del 06/02/2006 (allegato n°1). I richiedenti erano l'arch. Luigi Scottà ed il sig. Marino Copat, in qualità di legale rappresentante della ditta Copat Costruzioni srl. L'architetto Scottà agiva per se e come procuratore speciali di altri. L'atto di convenzione individuava i seguenti dati tecnico – dimensionali di progetto

Superficie territoriale PRPC in zona C	m ²	22.041,40
Indice territoriale	m ³ /ha	9.000
Volume massimo edificabile	m ³	19.837,26
Destinazioni d'uso:		Residenziale
Volume	m ³	39.750
Superficie imponente	m ²	23.850

Per il soddisfacimento dei requisiti di parcheggio e di verde pubblico sono richiesti i seguenti parametri:

parcheggi pubblici:	
residenziale	Inseriti nel P.R.P.C.
$19.837,26 \text{ m}^3 \times 3.5 \text{ m}^2/\text{m}^3 = 731 \text{ m}^2$	936 m ²
Nucleo elementare di verde per la residenza	Inseriti nel P.R.P.C.
$19.837,26 \text{ m}^3 \times 6 \text{ m}^2/95\text{m}^3 = 1253 \text{ m}^2$	1673 m ²

2. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E CESSIONI DI AREA

Per l'urbanizzazione primaria ed aree in cessione, la convenzione impegna la proprietà a cedere al comune di Pordenone una superficie totale di 6.734,86 m². La prevista cessione di aree per le opere di urbanizzazione secondaria è stata monetizzata dal comune di Pordenone, per un controvalore di 101.935,22 euro. A garanzia della corretta realizzazione delle opere di urbanizzazione è stata accesa una cauzione, soggetta a svincolo da parte del Comune di Pordenone, per un importo pari a 395.351,11 euro ed altri 169.436,19 euro a garanzia della manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione nonché alla loro cessione in proprietà al comune di Pordenone. L'importo delle opere è stato quantificato in 513.443,00 euro ripartito in 446.705,00 per opere di urbanizzazione primaria ed 66.738,00 euro per opere di urbanizzazione secondaria (allegato computo estimativo al n.2)

L'atto di convenzione è stato siglato in data 11/09/2006, presso il notaio Francesco Simoncini, con studio in Sacile via Cavour 9. L'atto è identificato al repertorio n.20188, raccolta 11745.

Le opere di urbanizzazione primaria prevedono la realizzazione delle seguenti opere:

1. fognatura urbana su Vial Grande, da congiungere alla rete principale da realizzarsi da parte dei proponenti dell'A.S.E. 5 sottostante, oltre ai tratti fognari interni al P.R.P.C.
2. acquedotto su Vial Grande, da congiungere alla rete principale da realizzarsi da parte dei proponenti dell'A.S.E. 5 sottostante, oltre ai tratti fognari interni al P.R.P.C.
3. fibre ottiche (predisposizione delle sole condotte)
4. rete di distribuzione energia elettrica
5. rete distribuzione gas metano
6. rete illuminazione pubblica

7. verde attrezzato
8. piazzola ecologica
9. marciapiedi, viabilità e parcheggi

Oltre alle aree destinate dal PRGC per l'allargamento di Vial Grande è prevista la cessione di un'ulteriore fascia di 2m per garantire spazi di pertinenza della sede stradale. Tali aree dovranno essere sistemate provvisoriamente a prato e così cedute all'amministrazione comunale

Per ulteriori dettagli sullo schema di convenzione si rimanda alla stessa (allegato n°1). Le opere di urbanizzazione dovranno essere collaudate prima dell'ottenimento dell'agibilità dell'ultimo immobile.

3. MANUTENZIONE

L'art. 11 della convenzione prevede che anche dopo la cessione delle opere di urbanizzazione al Comune previste dal P.R.P.C, rimarranno a carico delle proprietà e dei suoi aventi causa tutti gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria relativamente alle opere destinate a verde.

La cessione delle aree al comune a titolo gratuito, prevista dalla convenzione, è la seguente.

interne al P.R.P.C.

Viabilità stradale	m ²	2057,17
Marciapiedi e percorsi ciclabili	m ²	959,27
Parcheggio	m ²	935,78
Verde a parco	m ²	1673,40
Verde stradale	m ²	323,88
Verde per servizi stradale Vial Grande	m ²	201,74
Totale	m²	6151,24

esterne al P.R.P.C.

Allargamento Vial Grande	m ²	583,62
TOTALE	m²	6734,86

4. OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA E CESSIONI D'AREA

E' prevista per le opere di urbanizzazione secondaria una dotazione di area che dovrà essere ceduta pari a

$$19.837,26 \text{ m}^3 \times 28 \text{ m}^2 / 95\text{m}^3=5.846,77 \text{ m}^2$$

che è stata così suddivisa:

$$19.837,26 \text{ m}^3 \times 9 \text{ m}^2 / 95\text{m}^3=1.879,32 \text{ m}^2$$

in ambito Parco Urbano Comprensoriale

e per opere di urbanizzazione secondaria

$$19.837,26 \text{ m}^3 \times 19 \text{ m}^2 / 95\text{m}^3=3.967,45 \text{ m}^2$$

Il comune in luogo delle cessioni dell'aree ha monetizzato per un controvalore complessivo di 101.935,22 euro le seguenti superfici:

- 1.879,32 m² in ambito Parco Urbano Comprensoriale
- 3.383,33 m² relativa alla quota di aree per opere di urbanizzazione secondaria.

Rimangono pertanto 583,62 m² che la proprietà dovrà cedere quale aliquota per opere di urbanizzazione secondaria (allargamento stradale di Vial Grande).

5. ONERI FINANZIARI

L'onere calcolato dall'amministrazione è stato quantificato in 144.643,20 euro (per oneri di urbanizzazione secondaria). La realizzazione della rete fognaria e dell'acquedotto su Vial Grande fino al congiungimento della rete predisposta dall'ASE5 sottostante. Ciò ha comportato una detrazione degli oneri pari a 66.738,00 euro (iva esclusa), rimanendo a carico della proprietà 77.905,20 euro (iva esclusa), come desumibile dalla delibera comunale (allegato n.1), per oneri di urbanizzazione secondaria. E' stato previsto altresì un onere di 101.935,22 euro per la mancata cessione di aree corrispondenti al volume residenziale. Il controvalore previsto di 179.840,42 euro ed è stato già versato prima del rilascio della prima concessione edilizia, così come le verifiche condotte in comune (allegato n.3) hanno confermato l'assenza di oneri pregressi inevasi da parte della fallita.

6. STATO DEI LAVORI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Per quanto concerne dette opere, queste non sono ancora state ultimate. Per agevolare il rilascio dell'abitabilità del BLOCCO A il collaudatore nominato dal comune arch. Facca Flavio ha provveduto a rilasciare un collaudo provvisorio e parziale funzionale solo a questo blocco. Lo stato dei lavori, si presenta altresì avanzato, essendo stati ultimati i sottoservizi, le opere stradali (ad eccezione del tappeto di usura del manto stradale), i parcheggi nonché gli impianti di illuminazione pubblica.

I lavori realizzati necessitano di alcune modifiche per l'interferenza dell'impianto di illuminazione pubblica e di un contatore gas con la linea media tensione ad uso delle ferrovie di stato. Anche le caditoie ed i chiusini dovranno essere sostituiti ed adeguati alla classe di carico D400 delle EN124. Rimangono da realizzare e da sistemare in particolare le aree a verde, con formazione del prato e la piantumazione (specie nella aree denominate VE, (vedere la tavola di progetto PRPC n°3) ubicate nella zona a confine tra il lotto E - - - - - ed i lotti C e D - interventi - - - - -). Resta altresì da completare il verde sul fronte strada da cedere al comune ed altri interventi minori quali il completamento della segnaletica stradale sia verticale che orizzontale.

Tra la fallita e la ditta - - - - - esiste una convenzione (allegato n°4) per la ripartizione percentuale dei costi di urbanizzazione. Il 42% è a carico della fallita

Nel mese di luglio si è inoltrata richiesta al comune di Pordenone di procedere ad una verifica degli oneri di urbanizzazione da scomputare sulla base del computo metrico allegato al n.5, ove si indicano in 65.000 euro gli oneri residui per il completamento dei lavori (di cui 27.300 euro a carico della fallita

7. CONDOMINIO

Non è stato costituito condominio, così come non esiste regolamento condominiale. Dall'atto notarile di vendita della prima abitazione (identificata al catasto al foglio 15 mappale 2075) sono state estratte le tabelle millesimali (allegato n.6). In seguito alla variante del 17/08/2012 (protocollo 37681/2012) è stata fortemente ridotta la porzione di costruzione denominata D1, da cui occorrerà provvedere ad una ridefinizione delle tabelle millesimali.

8. INDIVIDUAZIONE CATASTALE

I lotti dove è stato attuato il piano A.S.E. 4, erano in origine contraddistinti al foglio 15 del comune di Pordenone con i seguenti riferimenti:

- mappali 1895, 1896, 1897 (ex mappale n.1394)
- mappali 1880, 1881, 1882, 1883, 1884 (ex mappale n. 406)
- mappali 1867, 1868, 1869, 1870, 1871, 1872, 1873 (ex mappale n.49)
- mappali 1874, 1875, 1876, 1877 (ex mappale n.50)
- mappale 1892 (ex mappale n.511)
- mappali 1878, 1879 (ex mappale n.52)
- mappali 1885, 1886, 1887, 1888 (ex mappale n.508)
- mappali 1893, 1894 (ex mappale n.1804)

In seguito all'edificazione dell'intervento e all'inizio della stessa per il
....., la società a provveduto al frazionamento dell'area, che non
essendo ancora ultimata la costruzione, dovrà essere completato e se necessario adeguato.

Allo stato attuale la proprietà della ditta ricondotta ai seguenti mappali (allegato n.7) del
foglio 15, per quanto concerne il solo A.S.E N.4:

Mappale	Destinazione
1868	Area destinata a verde e pista ciclabile da cedere al comune
1869	Area destinata a verde da cedere al comune
1870	Area destinata ad intervento
1871	Area pertinenza stradale da cedere al comune
1872	Area pertinenza stradale da cedere al comune
1873	Area destinata a verde da cedere al comune
1880	Area destinata ad intervento
1881	Area destinata a verde e lastrico pubblico da cedere al comune
1882	Area a parcheggio da cedere al Comune
1884	Area destinata a verde e pista ciclabile da cedere al comune
1891	Area destinata a verde da cedere al comune
1892	Area destinata ad intervento
1895	Area a strada da cedere al comune
1897	Area a strada da cedere al comune

2099	U.i. denominata B8 – già costruita ed ultimata – Blocco A
2076	U.i. denominata A3 – già costruita ed ultimata – Blocco A
2110	U.i. denominata A4 – in costruzione – Blocco B
2111	U.i. denominata A5 – in costruzione – Blocco B
2112	U.i. denominata V1 – in costruzione – Blocco C
2113	U.i. denominata V2 – in costruzione – Blocco C
2114	area comune non ancora frazionata
2101	U.i. denominata C3 – in costruzione – Blocco B
2102	U.i. denominata B6 – in costruzione – Blocco B
2103	U.i. denominata B5 – in costruzione – Blocco B
2104	U.i. denominata B4 – in costruzione – Blocco B
2105	U.i. denominata C2 – in costruzione – Blocco C
2106	U.i. denominata B3 – in costruzione – Blocco C
2107	U.i. denominata B2 – in costruzione – Blocco C
2108	U.i. denominata B1 – in costruzione – Blocco C
2109	Area destinata al blocco D (unità immobiliari D1 e C1) e a marciapiedi e percorsi pedonali privati

Risultano altresì anche n.3 garage nel piano interrato e non ancora frazionati (vedere frazionamento per la particella 2114 – allegato n.8)

Per quanto concerne gli immobili già edificati e completati (appartenenti al lotto A), e non venduti dall'immobiliare (unità denominate in progetto A3 e B8), i dati catastali salienti sono i seguenti:

unità immobiliare A3 – fg. 15 mappale 2076: sub - 1: categoria A/2, classe 3 , 6 vani, rendita 883,14 euro. Sub – 5: categoria C/6, classe 3, 40m², rendita 140,48 euro sub 2.

unità immobiliare B8 – fg. 15 mappale 2099: sub - 1: categoria A/2, classe 3 , 7 vani, rendita 1.033,33 euro . Sub – 2 categoria C/6, classe 3, 30m², rendita 105,36 euro, sub. 3.

9. PROPRIETA' E SERVITU'

Le ispezioni ipotecarie di interesse sono riportate all'allegato n.9

- I terreni contraddistinti al foglio 15, mappali 1867, 1868, 1869, 1870, 1871, 1872, 1873 del Comune di Pordenone, sono pervenuti all'esecutata in quota di 1/1, per effetto dell'atto pubblico notarile di compravendita del 11.08.2006, Rep. N. 43294/12715 a rogito del notaio

dott. Corsi Maurizio, trascritto al Registro Generale 16125 Registro Particolare N. 9421 (presentazione n.16) del 31/08/2006.

- In data 06/10/2006 è stata trascritta **convenzione edilizia** con il comune di Pordenone, con atto notarile redatto dal dott. Francesco Simoncini di Sacile in data 11/09/2006, repertorio 20188. Registro Generale 18053 Registro Particolare N. 10560 (presentazione n.41).
- In data 02/11/2006, la ditta fallita acquisisce il lotto di terreno contraddistinto al foglio 15 mappale 1892 del Comune di Pordenone, in forza di una **scrittura privata con sottoscrizione autenticata**, stipulata di fronte al notaio Francesco Simoncini di Sacile, repertorio 20347/11881 e trascritta al registro generale n° 21511 e registro particolare 12638 (presentazione n°105). La proprietà viene trasferita, priva della capacità edificatoria e comunque nel rispetto della convenzione stipulata con il Comune di Pordenone in data 11/09/2006 di fronte al notaio dott. Francesco Simoncini di Sacile e trascritta nel Registro Generale 18053 Registro Particolare N. 10560 (presentazione n.41)
- In data 29/12/2006, la ditta fallita acquisisce i lotti di terreno contraddistinti al foglio 15 mappale 1895, 1896, 1897 in forza di un **atto di compravendita**, stipulato di fronte al notaio Corsi Maurizio di Pordenone, repertorio 43680/12967 e trascritta al registro generale n° 187 e registro particolare 115 (presentazione n°11) in data 04/01/2007. La proprietà viene trasferita, priva della capacità edificatoria trasferita ai mappali n.1880, 1881, 1882, 1883, 1884 del foglio 15, e comunque nel rispetto della convenzione stipulata con il Comune di Pordenone in data 11/09/2006 di fronte al notaio dott. Francesco Simoncini di Sacile e trascritta nel Registro Generale 18053 Registro Particolare N. 10560 (presentazione n.41)
- In data 29/12/2006, la ditta fallita acquisisce i lotti di terreno contraddistinti al foglio 15 mappale 1880, 1881, 1882, 1883, 1884, in forza di un **atto di compravendita**, stipulato di fronte al notaio Corsi Maurizio di Pordenone, repertorio 43680/12967 e trascritta al registro generale n° 188 e registro particolare 116 (presentazione n°12) in data 04/01/2007. La proprietà viene trasferita, comprensiva della volumetria dei contigui mappali 1895, 1896 ed 1897 del foglio 15,

giusto atto notarile del 28/03/1991 (repertorio n.50839 del notaio Lidia Buoninconti di Pordenone.

- In data 17/05/2007, è stata iscritta **ipoteca volontaria** a concessione di mutuo fondiario presso il notaio dott. Gerardi Gaspare, numero di repertorio 49834/16184 trascritto il 24/05/2007 (presentazione n.81) al registro generale n.9938 e registro particolare n.2521, sui lotti di terreno di cui al foglio 15 mappali 1867, 1868, 1869, 1870, 1871, 1872, 1873, 1880, 1881, 1882, 1883, 1884, 1892, 1895, 1896, 1897 nonché sui mappale 1895, 1896, 1897 del catasto fabbricati. L'ipoteca è stata trascritta a favore di Banca Antonveneta spa filiale di Pordenone per il diritto di proprietà. Il mutuo concesso era del tipo a SAL, con anticipo di 500.000,00 euro per un totale previsto di 5.200.000,00 euro.
 - in data 07/09/2007 è stata annotata un erogazione parziale (R.P. 2842, R.G. 16907);.
 - in data 23/11/2007 è stata annotata un erogazione parziale (R.P. 3496, R.G. 21723);.
 - in data 03/07/2008 è stata annotata un erogazione parziale (R.P. 1484, R.G. 10970);.
 - in data 05/08/2008 è stata annotata un erogazione parziale (R.P. 1775, R.G. 13137);.
 - in data 15/12/2008 è stata annotata un erogazione parziale (R.P. 2733, R.G. 20325);.
 - in data 17/04/2009 è stata annotata un erogazione parziale (R.P. 717, R.G. 5094);.
 - in data 10/07/2009 è stata annotata un erogazione parziale (R.P. 1553, R.G. 9959);.
 - in data 19/10/2009 è stata annotata un erogazione parziale (R.P. 2285, R.G. 14958);.
 - in data 08/02/2010 è stata annotata un erogazione parziale (R.P. 246, R.G. 2044);.

- in data 25/06/2010 è stata annotata un erogazione parziale (R.P. 1386, R.G. 9860);
- in data 27/09/2010 è stata annotata un erogazione parziale (R.P. 2004, R.G. 14413);
- in data 24/12/2010 è stata annotata un erogazione parziale (R.P. 2632, R.G. 19256);
- in data 04/03/2011 è stata annotata una scrittura privata con sottoscrizione autenticata (R.P. 2483, R.G. 3524 – presentazione n.73), per un atto redatto in data 03/03/2011 dal notaio dott. Francesco Bandieramonte in Pordenone (repertorio 8328/5090) per la cessione dei seguenti immobili:
 - foglio 15 comune di Pordenone, mappale 2075, sub-1, abitazione civile tipo A/2 consistenza 8 vani, civico 24/A;
 - foglio 15 comune di Pordenone, mappale 2075, sub-4, autorimessa C/6, 25mq, civico 24/A;
 - foglio 15 comune di Pordenone, mappale 2075, catasto terreni, area urbana 2are 48centiare;
 - foglio 15 comune di Pordenone, mappale 2076, sub-6, autorimessa tipo C6, 21mq, civico 24/A;
 - foglio 15 comune di Pordenone, mappale 2114, sub-2, ente comune, 21mq, civico 24/A.
- in data 09/03/2011 è stata annotata un erogazione parziale (R.P. 473, R.G. 3737);
- in data 23/03/2011 è stata annotata una scrittura privata con sottoscrizione autenticata (R.P. 3081, R.G. 4339 – presentazione n.3), per un atto redatto in data 22/03/2011 dal notaio dott. Francesco Bandieramonte in Pordenone (repertorio 8354/5114) per la cessione dei seguenti immobili:
 - foglio 15 comune di Pordenone, mappale 2100, sub-1, abitazione civile tipo A/2 consistenza 7,5 vani, civico 24/A;

- foglio 15 comune di Pordenone, mappale 2100, sub-4, autorimessa C/6, 30mq, civico 24/A;
 - foglio 15 comune di Pordenone, mappale 2100, catasto terreni, area urbana 1are 1centiare;
- o in data 28/03/2011 è stata annotata una scrittura privata con sottoscrizione autenticata (R.P. 3267, R.G. 4599 – presentazione n.13), per un atto redatto in data 25/03/2011 dal notaio dott. Francesco Bandieramonte in Pordenone (repertorio 8371/5129) per la cessione dei seguenti immobili:
- foglio 15 comune di Pordenone, mappale 2098, sub-1, abitazione civile tipo A/2 consistenza 7,5 vani, civico 24/A;
 - foglio 15 comune di Pordenone, mappale 2098, sub-4, autorimessa C/6, 30mq, civico 24/A;
 - foglio 15 comune di Pordenone, mappale 2098, catasto terreni, area urbana 2are 19centiare;

Non risultano iscritte servitù, anche se di fatto il lotto è attraversato da elettrodotto in alta tensione a servizio delle ferrovie dello stato.

10.INQUADRAMENTO URBANISTICO E PRATICHE AUTORIZZATIVE EDILIZIE – CERTIFICAZIONE ENERGETICA – PREVENZIONE INCENDI

La zona ove si trova l'immobile è classificata secondo il P.R.G.C., come zona "Zona di espansione residenziale - C" all'interno dell'ambito urbanistico denominato "Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata dell'A.S.E. n. 4 di Torre Nord", approvato con delibera consiliare n. 19 del 6 febbraio 2006. L'inizio lavori non strutturali è stato dato in data 16/01/2008 e depositato in Comune di Pordenone il 16/01/2008. Il deposito delle opere strutturali ai servizi tecnici regionali è avvenuto in data 29/06/2009 con il n.927/09. L'inizio lavori strutturali è stato dato in data 30/06/2009.

L'edificazione degli immobili è avvenuta per mezzo di permesso di costruire n.63228/2007 del 06 novembre 2007, intestata a _____ il _____ data 07 aprile 2009 è stata rilasciata dal comune

di Pordenone la variante a permesso di costruire n. 73116/2008. E' stata presentata altresì una DIA in variante la n.492/290 del 21/06/2010 (prot. n. 44091) che riguarda solo il blocco "A", riguardante alcune modifiche interne, forometrie, ed elementi tecnici ed eliminazione di alcuni elementi architettonici esterni.

E' stata presentata anche una DIA per la costruzione del muro di sostegno / recinzione a confine con la proprietà Copat (sempre ASE n.4) in data 12/05/2010 (prot. 034037/A, pratica online n.370 del 12/05/2010). Per detta pratica, le opere sono state realizzate, manca però da depositare in comune il collaudo fine lavori. La pratica ai servizi tecnici regionali è registrata al n. 591/10 ed in data 15/11/2010 è stato depositato il collaudo statico a firma dell'arch. Alberto del Maschio di Budoia. In data 13/04/2011 è stata presentata una variante al p.d.c. 63228 del 26/11/2007 e al p.d.c. 73116/2008 del 07/04/2009, con cui vengono aumentate il numero delle unità immobiliari e dei posti auto all'interrato oltre ad un cambio della volumetria totale dell'intervento. E' stato altresì previsto un ridimensionamento della villa del blocco D con la riduzione al piano primo della superficie e la realizzazione di una terrazza. E' stato altresì incrementato sempre per la villa del blocco D la zona privata interrata ad uso autorimessa. La variante prevede anche altri interventi tra cui l'allargamento della rampa dei garage di 1m. Quest'ultimo intervento è già stato realizzato.

In fase di sopralluogo, durante i controlli e le verifiche affidate allo scrivente dalla procedura, si è evidenziata la necessità di predisporre una variante per l'intero complesso al fine di rispondere ai vincoli di piano specie per quanto concerne la volumetria edificata ed edificabile. A tale fine è stata richiesta anche il ritiro della richiesta di agibilità (non perfezionata) per le abitazioni A3 e B8, ripresentata poi dalla procedura in seguito all'approvazione della variante n.37681/2012 avvenuto in data 17/08/2012 (protocollo 37681/2012). Il progetto di variante approvato è allegato alla presente perizia (allegato n°10).

Per le abitazioni di cui al blocco A (mappali 2075 e 2100 già vendute e non parte di questa procedura) è stata rilasciata agibilità dal comune in data 11/11/2010 (prot.54926/2010). Per il

rilascio dell'agibilità delle unità immobiliari già finite il collaudatore delle opere di urbanizzazione arch. Facca Flavio ha rilasciato un "collaudo parziale" in data 13/07/2010.

Gli immobili di cui prima B8 ed A3 (mappali 2076 e 2099) sono stati certificati in classe C dal per.ind. Franco Sutto (allegato n.11 – abitazione A3 ed allegato n.12 – abitazione B8).

Per la conclusione dei lavori è stata chiesta una proroga in data 19/01/2011 (2513/2011) concessa fino al 31/07/2012, che è stata rinnovata dalla procedura in per ulteriori due anni in data 17 agosto 2012 (allegato n°22) fino al 31/08/2014.

Il lotto è attraversato da linea area ad alta tensione ad uso rete ferroviaria. Il direttore dei lavori arch. Luigi Scottà riferisce di aver presentato richiesta di nulla – osta, di dover aver adempiere a quanto richiesto:

- spostamento di n°2 pali dell'illuminazione pubblica;
- spostamento dei contatori gas in prossimità della rampa dei garage;
- di dover procedere a delle demolizioni (già previste in variante) per l'unità immobiliare di cui al mappale 2113.

Nel corso dello svolgimento della perizia non è stata rinvenuta alcuna documentazione a riguardo.

Dal punto di vista della prevenzione incendi, la pratica è identificata al n°321673 del comando provinciale dei vigili del fuoco di Pordenone. L'attività soggetta è la n°75.2.B "Autorimesse pubbliche e private, parcheggi pluriplano e meccanizzati, con superficie compresa tra 1000 mq e 3000 mq" del D.P.R. 151/2011. Il progetto originario e la prima variante hanno ottenuto parere favorevole. L'ultima variante apportata ha cambiato la volumetria edificata e per quanto concerne l'autorimessa ha eliminato un garage, riducendo la capacità di parcheggio.

Si rammento il fatto che tutti i titolari ed i futuri possessori dovranno portare a completamento la pratica di prevenzione incendi fino al rilascio del relativo certificato da parte dei vigili del fuoco.

11.ELEMENTI PROGETTUALI E COSTRUTTIVI

L'intervento si inserisce in fregio a Vial Grande, in prossimità del conurbio con via Maestra Vecchia, strada di collegamento Pordenone - Cordenons nella zona denominata quartiere "Torre" a Pordenone. La zona soggetta a espansione residenziale per la città di Pordenone si caratterizza per gli spazi aperti in prossimità delle campagne ma ad una distanza di circa 3km dal centro di Pordenone. I terreni a carattere essenzialmente ghiaioso garantiscono un buon drenaggio delle acque ed una buona capacità portante a livello fondazionale.

Il progetto nella sua ultima versione variante n.37681/2012 avvenuto in data 17/08/2012 (protocollo 37681/2012 – allegato n°23), prevede la costruzione di n.19 villette a schiera (di cui tre già vendute e non oggetto della presente procedura) per la lottizzazione

e di altre 10 villette a schiera per la lottizzazione

L'intervento

prevede il seguente impegno di volumetria edificabile:

BLOCCO	VOLUMETRIA (m³)
blocco A	1451,92
blocco B	1846,22
blocco C	1690,91
blocco D	552,80
blocco E	2724,10
TOTALE	8265,95

Per l'intervento Principessa Elena le case si presentano con il classico schieramento a schiera suddiviso a blocchi di 4 case oppure nello schema della bifamiliare affiancata. Le case sono poi tra loro contrapposte rispetto ad una via pedonale distributiva ad una distanza di circa 10-11m. Ogni unità immobiliare è dotata di posto auto doppio in una autorimessa condominiale al piano interrato del tipo a box alla quale si accede per mezzo di rampa. Sono altresì previsti ulteriori tre garage sempre ad uso doppio non associati ad alcuna proprietà immobiliare, ma da vendere al piano interrato.

La tipologia costruttiva prevede una struttura portante in cemento armato, costituita dai setti di separazione tra le unità immobiliari (da 20cm) e pilastri in c.a.. I solai del piano terra sono del tipo predalle, mentre il solaio interpiano (terra/primo) è costituito da una soletta monolitica da 15cm in c.a.

La copertura a bassa pendenza è in legno con travi di colmo in lamellare e travetti del tipo bilama, perline, isolamento, impermeabilizzazione e manto di copertura in tegole portoghesi.

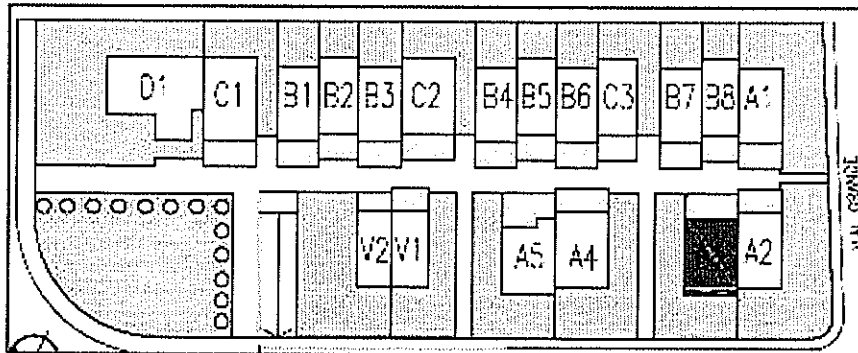
Al piano terra è previsto un isolamento termico interno al fabbricato, ove la parete è costituita da due forate da 12cm in poroton (Fornaci Manzano) con interposto un pannello di poliuretano da 6cm. Esternamente il muro è rivestito con pietra (quarzite). La parete internamente è intonacata. Al primo piano è invece previsto un tamponamento perimetrale in blocchi Poroton (Fornaci Manzano) da 20cm e isolamento a cappotto esterno da 8cm in EPS. I serramenti del tipo in legno (ove installati) prevedono l'utilizzo di vetrocamera 3+3+15+3+3mm.

Le pavimentazioni sono in piastrelle con finitura "effetto legno" nelle zone giorno e notte e con piastrelle dedicate per i bagni. Gli interrati prevedono garage doppi con basculanti singoli o doppi, collegati alla cantina per mezzo di porta tagliafuoco. Sempre al piano interrato si trovano la caldaia e la zona lavanderia. L'areazione all'interrato è realizzata per mezzo di bocche di lupo. Gli spazi esterni sul lato pedonale sono interamente piastrellati e vi si accede per mezzo di cancello pedonale. L'esterno sul retro dell'abitazione è invece a verde. La recinzione a confine con le altre proprietà è realizzata in rete metallica plastificata su cordolo in cemento armato. Per l'intervento ' la tipologia è quella delle casette a schiera disposte e sfalsate lungo un arco. La tipologia costruttiva prevista è la medesima.

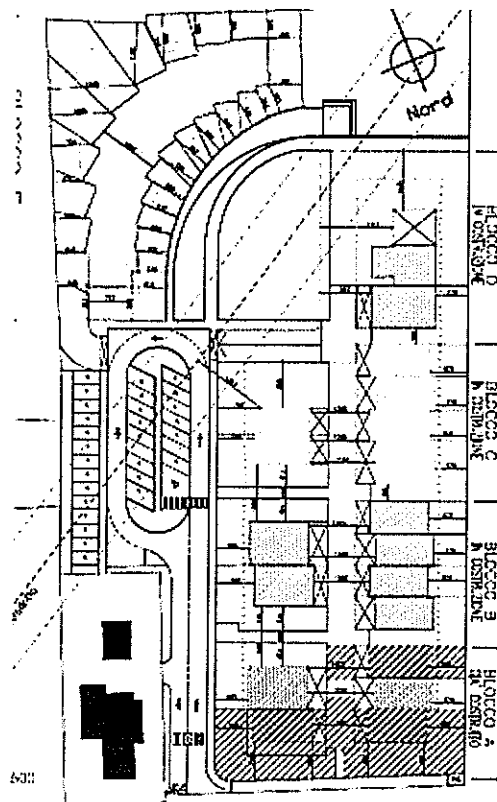
12.STATO DI FATTO DEL COSTRUITO

Per quanto concerne le opere di urbanizzazione primaria e secondaria si è già scritto nel paragrafo precedenti. Per quanto concerne le sole abitazioni e le parti comuni la situazione è eterogenea, poiché si hanno diversi livelli di completamento dei lavori a seconda dell'abitazione e del relativo blocco.

Lo schema seguente identifica le abitazioni come riportate nel progetto originario per quanto concerne la lottizzazione



Mentre la suddivisione in blocchi è la seguente, come rappresentata nella variante vigente



ove le seguenti unità sono identificabili come appartenenti ai seguenti blocchi

A1, B8	Blocco A
A4, A5, B4, B5, B6, C3,	Blocco B
B1, B2, B3, C2, V1, V2	Blocco C

C1, D1

Blocco D

Lottizzazione

Blocco E

Per l'intervento l'intervento edificatorio è appena cominciato, ed è stato eseguito lo scavo di sbancamento per la costruzione del piano interrato, del quale è stato edificato qualche setto perimetrale ed una porzione di platea di fondazione. Il blocco E come già detto fa parte del piano A.S.E. n°4 e prevede la costruzione di n°10 piccole villette.

Mancano da completare alcune parti comuni da cui si prevedono 10.000 euro per ciascun immobile oltre al valore di questo a garanzia del loro completamento.

13. VALUTAZIONE DI STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE B8

Detta unità immobiliare, identificata al foglio 15 mappale 2099 (sub1, 2, 3) del comune di Pordenone ha i seguenti parametri catastali (allegato n.13):

foglio	mappale	sub	categoria	classe	consistenza	Rendita €
15	2099	1	A/2	3	7 vani	1.030,33
15	2099	2	C/6	3	30 m ²	105,36
15	2099	3	-	-	-	-

Detto immobile è pressoché completato ed in comune era stata presentata richiesta di agibilità, che la procedura ha provveduto a ritirare e a ripresentare in seguito alla variante n.37681/2012 approvata in data 17/08/2012 (protocollo 37681/2012 – allegato n°23).

Come già detto si accede all'immobile tramite percorso pedonale comune, con accesso pedonale da Viale Grande oppure dalle scale all'autorimessa o ancora da percorso pedonale dalla strada di lottizzazione (con parcheggi).

L'accesso all'immobile può avvenire anche direttamente dal garage.

La proprietà è separata dal percorso pedonale per mezzo di muro in c.a. dell'altezza di circa 170cm rivestito con pietra quarzite. Sul fronte del muro si trova un'ampia fioriera in c.a. sempre rivestita che copre la grata di areazione dei sottostanti garage. Il cancello di ingresso è metallico pieno. Di lato si trova l'alloggiamento del citofono (non installato).

La piccola corte tra il muro e l'ingresso (vedere foto) è interamente piastrellata con gres porcellanato.

Si è riscontrato in sede di sopralluogo un problema per lo smaltimento delle acque su detta pavimentazione (vedere foto), per errata formazione delle pendenze, giacché si rende necessaria la demolizione ed il rifacimento della stessa.

Al piano terra si ha un soggiorno (vedere foto), con separata piccola cucina, un disimpegno prima del locale wc, un wc completo di bidè, wc e lavabo (vedere foto) ed il vano scale chiudibile con porta di accesso all'interrato e al piano primo.

Nel disimpegno è previsto un attacco per la lavatrice. Il locali al piano terreno sono tutti piastrellati con piastrelle "effetto legno". Dal soggiorno si può accedere al piccolo giardino sul retro, sul quale risulta mancante la grata di protezione della bocca di lupo, nonché la recinzione con la l'attigua unità immobiliare B7 (già abitata – vedere foto)

In corrispondenza del vano scale è predisposto un camino per collegare una stufa a legna. Il camino con finitura in rame è a vista al primo piano (vedere foto) L'intonaco all'attacco della pavimentazione a confine con l'unità A1 risulta soggetto ad un umidità di risalita, da cui necessita un intervento di risanamento (vedere foto)

Al primo piano si accede per mezzo di una scala in c.a. piastrellata con le stesse piastrelle utilizzate al piano terra. Le scale hanno una larghezza di 90cm ed hanno alzata media di 17/18 cm ed una pedata di 26cm . Dalla scala si accede ad un piccolo disimpegno distributivo dal quale si accede ad una camera matrimoniale, due camere singole (vedere foto) ed un bagno con doccia (vedere foto). Tutte le camere sono dotate di terrazzo. L'impianto di riscaldamento è del tipo a pavimento con scalda salviette nei bagni. In luogo degli obbligatori cronotermostati di legge, sono stati installati dei semplici termostati a muro. La caldaia installata è il modello Lady della ditta [vedere foto] ed è del tipo a condensazione. La potenza è di 24kW. Gli impianti elettrici sono ancora da completare in qualche parte (impianto citofonico e lampade esterne) ma risulta comunque per la gran parte posata. E' stata utilizzata la serie civile Vimar Idea di colore nero. Al piano interrato si ha un'ampia zona disponibile accatastata come

cantina, (altezza utile 240cm) ma piastrellata (gres porcellanato), intonacata sulle pareti e dotata di radiatore a muro. Il soffitto (solaio predalle) è pitturato di colore bianco, ma non intonacato. Sempre al piano interrato e ricavata la zona lavanderia centrale termica (vedere foto), dotata anch'essa di radiatore. Si segnala altresì che per un errore probabilmente di costruzione i locali cantina e lavanderia non sono chiudibili completamente perché il serramento che dovrebbe essere sezionabile tra cantina e lavanderia è in realtà un serramento unico a tre ante, ed in tale modo non è possibile ammorsare alla parete perimetrale il divisorio tra i locali. La porta divisoria tra cantina e lavanderia, non è posata così come la sua cassa. Dal locale interrato si può accedere direttamente al garage (utile per due auto tra loro affiancate), per mezzo di una porta tagliafuoco REI 120 installata. L'accesso al box garage dall'autorimessa, avviene per mezzo di portone basculante munito di motorizzazione. La pavimentazione del locale garage è in battuto di cemento così come le pareti sono in cemento in armato. Il soffitto e le pareti sono pitturate di bianco. Sempre a proposito degli impianti gas si segnala che sia per quanto concerne il locale caldaia e la cucina sono assenti gli opportuni fori di areazione previsti dalla norma UNI 7129. Questi fori dovranno poi essere dotati di dispositivi fonoassorbenti onde consentire il rispetto dei requisiti acustici (DPCM 05/12/1997) per quanto concerne l'indice di isolamento acustico di facciata $D_{2m,nT,w}$.

METODO DI STIMA

Il procedimento di stima adottato nella valutazione del valore di mercato dell'immobile in oggetto è la stima comparativa parametrica. Tale metodo si basa sull'impiego di un unico parametro e di una relazione elementare anche se articolata per risolvere il problema di stima. Nel procedimento, la relazione che lega il parametro di riferimento con il valore dell'immobile da stimare è del tipo lineare e proporzionale. Il parametro scelto come riferimento delle caratteristiche dell'immobile risulta essere la superficie commerciale così come definita in base agli usi e alle consuetudini locali, nonché in base alla norma di riferimento UNI 10750:2005. Tale procedimento di stima richiede la rivelazione di un campione di compravendite avuto riguardo al prezzo di mercato e all'ammontare del parametro tecnico "superficie commerciale",

sotto il vincolo ipotetico di parità di condizioni per tutte le altre caratteristiche diverse dal parametro di riferimento. Ovviamente nella determinazione del prezzo di superficie si considererà il confronto con edificio di eguale età e comunque simile come l'unità immobiliare oggetto di perizia.

Tale vincolo viene aggirato introducendo una serie di coefficienti correttivi con lo scopo di reintrodurre all'interno del procedimento di stima, le effettive condizioni presenti nel fabbricato ed all'interno della zona in cui esso è ubicato.

In particolare si farà riferimento:

- alle caratteristiche tipologiche della zona di ubicazione, alla presenza di infrastrutture (scuole, ospedali, parchi pubblici ecc...),
- alle caratteristiche del fabbricato all'interno del quale è posto l'immobile oggetto di stima,
- alle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare (livello di piano, esposizione, stato di manutenzione, finiture ecc...);

Il calcolo del valore di stima è stato effettuato dunque adottando degli opportuni indici al fine di tenere conto delle particolarità dell'immobile sia per la sua qualità e dotazioni nonché per ogni altro aspetto avente rilevanza nella valutazione e nell'appetibilità di un immobile. Il valore è stato poi opportunamente corretto per tenere conto dei vizi dell'immobile (come descritto in perizia) e del fatto che viene acquisito l'immobile da una società fallita da cui non è possibile avere le garanzie di legge sul prodotto. Viene riconosciuta dunque una svalutazione del 10% del prezzo di stima, oltre ad un decremento di 12.000 euro per il ripristino dei danni e/o il completamento dei lavori.

Determinazione della superficie immobiliare

Per la determinazione delle superfici immobiliari si prende a riferimento la documentazione di vendita della ditta immobiliare così come la proponeva nella trattativa commerciale. Per l'utilizzo dei coefficienti correttivi per la ponderazione delle superfici si applicano i valore della UNI 10750:2005, ovvero le verande vengono computate al 60%, le terrazze coperte al 50%, i

14. VALUTAZIONE DI STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE A3

Detta unità immobiliare, identificata al foglio 15 mappale 2076 (sub1, 5) del comune di Pordenone ha i seguenti parametri catastali (allegato n.14):

foglio	mappale	sub	categoria	classe	consistenza	Rendita €
15	2076	1	A/2	3	6 vani	883,14
15	2076	5	C/6	3	40 m ²	140,48

Detto immobile è pressoché completato ed in comune era stata presentata richiesta di agibilità, che la procedura ha provveduto a ritirare e a ripresentare in seguito alla variante n.37681/2012 approvata in data 17/08/2012 (protocollo 37681/2012 – allegato n°23).

Le scale di accesso al piano interrato hanno pedata media di 24cm ed alzata di 18cm, in difformità al DM 236/89 punto 8.1.10, ove la somma di due volte l'alzata e la pedata deve essere compreso tra 62 e 64cm ($18 \times 2 + 24 = 60\text{cm}$). Come nota generale le scale dell'immobile sono irregolari con misure non sempre perfettamente definite e costanti sia per quanto concerne la pedata che l'alzata.

L'unità si presenta come una classica casa bifamiliare avente in comune una parete divisoria. La casa è circondata su tre lati da giardino o patio/corte di proprietà. Come già detto si accede all'immobile tramite percorso pedonale comune, con accesso pedonale da Viale Grande oppure dalle scale all'autorimessa o ancora da percorso pedonale dalla strada di lottizzazione (con parcheggi).

L'accesso all'immobile può avvenire anche direttamente dal garage.

La proprietà è separata dal percorso pedonale per mezzo di muro in c.a. dell'altezza di circa 170cm rivestito con pietra quarzite. Sul fronte del muro si trova un'ampia fioriera in c.a. sempre rivestita che copre la grata di areazione dei sottostanti garage. Il cancello di ingresso è metallico pieno. Di lato si trova l'alloggiamento del citofono (non installato). La piccola corte tra il muro e l'ingresso (vedere foto) è interamente piastrellata con gres porcellanato di colore nero, che prosegue anche sul lato dell'immobile congiungendosi con il patio posteriore (vedere foto). Al piano terra si ha un soggiorno (vedere foto), con separata piccola cucina, un

disimpegno prima del locale wc, un wc completo di bidè, wc e lavabo (vedere foto) ed il vano scale chiudibile con porta di accesso all'interrato e al piano rimo.

Nel disimpegno è previsto un attacco per la lavatrice. Il locali al piano terreno sono tutti piastrellati con piastrelle di colore nero. Dal soggiorno si può accedere al giardino.

In corrispondenza della parete perimetrale esterna è predisposto un camino per collegare una stufa a legna. In corrispondenza di questa si hanno copiose infiltrazioni di acqua visibili sia dall'interno che dall'esterno. E' altresì stato evidenziato in sede di perizia che la canna fumaria è stato montato al contrario, sia per quanto riguarda la canna interna che la canna esterna. L'intonaco basamentale corrispondente alla parete perimetrale esterna è ammalorato ed soggetto ad un umidità di risalita, da cui necessita un intervento di risanamento (vedere foto).

Al primo piano si accede per mezzo di una scala in c.a. piastrellata con le stesse piastrelle utilizzate al piano terra. Le scale hanno una larghezza di 90cm ed hanno alzata media di 18cm ed una pedata di 26cm. Dalla scala si accede ad un ampio locale (vedere foto) privo di partizioni ad una camera da letto con bagno padronale e ad un ulteriore bagno. L'ampio locale può essere suddiviso per l'ottenimento di due altre camere da letto. Tutte le camere hanno accesso ad almeno una terrazza. L'impianto di riscaldamento è del tipo a pavimento con scaldasalviette nei bagni. In luogo degli cronotermostati sono stati installati dei semplici termostati a muro. La caldaia installata è il modello Lady della ditta TATA ed è del tipo a condensazione. La potenza è di 24kW. Gli impianti elettrici sono ancora da completare in qualche parte (impianto citofonico e lampade esterne) ma risulta comunque per la gran parte posata. E' stata utilizzata la serie civile Vimar Idea di colore nero. Al piano interrato (vedere foto) si ha un'ampia zona disponibile accatastata come cantina, (altezza utile 240cm) ma piastrellata (gres porcellanato), intonacata sulle pareti e dotata di radiatore a muro.

Il soffitto (solaio predalle) è pitturato di colore bianco, ma non intonacato. Sempre al piano interrato e ricavata la zona lavanderia centrale termica, dotata anch'essa di radiatore. Si segnala altresì che per un errore probabilmente di costruzione i locali cantina e lavanderia non sono chiudibili completamente perché il serramento che dovrebbe essere sezionabile tra

cantina e lavanderia è in realtà un serramento unico a tre ante, ed in tale modo non è possibile ammorsare alla parete perimetrale il divisorio tra i locali. La porta divisoria tra cantina e lavanderia, non è posata così come la sua cassa. Dal locale interrato si può accedere direttamente al garage (utile per due auto tra loro affiancate), per mezzo di una porta tagliafuoco REI 120 installata. L'accesso al box garage dall'autorimessa, avviene per mezzo di due portoni basculante muniti di motorizzazione (non collegata). La pavimentazione del locale garage è in battuto di cemento così come le pareti sono in cemento in armato. Il soffitto e le pareti sono pitturate di bianco. Sempre a proposito degli impianti gas si segnala che sia per quanto concerne il locale caldaia e la cucina sono assenti gli opportuni fori di areazione previsti dalla norma UNI 7129. Questi fori dovranno poi essere dotati di dispositivi fonoassorbenti onde consentire il rispetto dei requisiti acustici (DPCM 05/12/1997) per quanto concerne l'indice di isolamento acustico di facciata $D_{2m,nT,w}$. Si segnala altresì che nel garage di codesta u.i. sono custoditi i serramenti da posare nel blocco C dell'intervento.

METODO DI STIMA

Il procedimento di stima adottato nella valutazione del valore di mercato dell'immobile in oggetto è la stima comparativa parametrica. Tale metodo si basa sull'impiego di un unico parametro e di una relazione elementare anche se articolata per risolvere il problema di stima. Nel procedimento, la relazione che lega il parametro di riferimento con il valore dell'immobile da stimare è del tipo lineare e proporzionale. Il parametro scelto come riferimento delle caratteristiche dell'immobile risulta essere la superficie commerciale così come definita in base agli usi e alle consuetudini locali, nonché in base alla norma di riferimento UNI 10750:2005.

Tale procedimento di stima richiede la rivelazione di un campione di compravendite avuto riguardo al prezzo di mercato e all'ammontare del parametro tecnico "superficie commerciale", sotto il vincolo ipotetico di parità di condizioni per tutte le altre caratteristiche diverse dal parametro di riferimento. Ovviamente nella determinazione del prezzo di superficie si considererà il confronto con edificio di eguale età e comunque simile come l'unità immobiliare oggetto di perizia.

Tale vincolo viene aggirato introducendo una serie di coefficienti correttivi con lo scopo di reintrodurre all'interno del procedimento di stima, le effettive condizioni presenti nel fabbricato ed all'interno della zona in cui esso è ubicato.

In particolare si farà riferimento:

- alle caratteristiche tipologiche della zona di ubicazione, alla presenza di infrastrutture (scuole, ospedali, parchi pubblici ecc...),
- alle caratteristiche del fabbricato all'interno del quale è posto l'immobile oggetto di stima,
- alle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare (livello di piano, esposizione, stato di manutenzione, finiture ecc....);

Il calcolo del valore di stima è stato effettuato dunque adottando degli opportuni indici al fine di tenere conto delle particolarità dell'immobile sia per la sua qualità e dotazioni nonché per ogni altro aspetto avente rilevanza nella valutazione e nell'appetibilità di un immobile. Il valore è stato poi opportunamente corretto per tenere conto dei vizi dell'immobile (come descritto in perizia) e del fatto che viene acquisito l'immobile da una società fallita da cui non è possibile avere le garanzie di legge sul prodotto. Viene riconosciuta dunque una svalutazione del 10% del prezzo di stima, oltre ad un decremento di 15.000 euro per il ripristino dei danni e/o il completamento dei lavori.

Determinazione della superficie immobiliare

Per la determinazione delle superfici immobiliari si prende a riferimento la documentazione di vendita della ditta immobiliare: osi come la proponeva nella trattativa commerciale. Per l'utilizzo dei coefficienti correttivi per la ponderazione delle superfici si applicano i valore della UNI 10750:2005, ovvero le verande vengono computate al 60%, le terrazze coperte al 50%, i patii i porticati ed i balconi al 25%, giardini al 10%.

Viene corretto il valore commerciale della superficie a patio (dagli 80,37mq ai 32,7mq, computando a giardino la parte eccedente). Dal dettaglio degli elaborati grafici si desume che la superficie immobiliare è la seguente:

DENOMINAZIONE

SUPERFICIE (m²)

piano interrato	104,92
piano terra	68,79
piano primo	74,43
terrazze	14,68
patio/loggia	32,7
giardino	146,39

SUPERFICIE IMMOBILIARE DI CONFRONTO

I valori di riferimento con cui si confrontare l'immobile sono derivati dal valore fornito dall'Agenzia del Territorio sul proprio sito ove per abitazioni normali, nella zona di Torre di Pordenone indica un valore di 1.400€/mq, mentre il borsino immobiliare FIAP edizione 2010 indica il valore per il nuovo compreso tra 1.600 e 2.000€/mq nelle zone semicentrali. Dalla consultazione di annunci immobiliari per immobili simili nella medesima zona si evince che il prezzo pratica si aggira intorno ai 1.800€/mq.

VALORE DI STIMA

Il valore di stima dell'immobile è di **308.000 euro**, come desumibile dal seguente calcolo. Il contributo per il completamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria si intende compreso.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Criterio di calcolo adottato	UNI 10750:2005	
Superficie coperta		143,22 mq
Superficie al 60%	verande	0,00 mq
Superficie al 50%	terrazze coperte	14,68 mq
Superficie al 35%	balconi coperti, patii e porticati	32,70 mq
Superficie al 25%	balconi e terrazze scoperte	
Superficie al 15%	giardini di appartamenti	
Superficie al 10%	giardini di ville e villini, lastrico solare	146,39 mq
Superficie al 10%	lastrico solare ad uso esclusivo	
superficie ponderata calcolata secondo UNI 10750:2005		33,424
% di superficie ponderata rispetto a superficie coperta		23,34 %
Superficie al 50%	scantinati abitabili, garage	104,92 mq
Superficie al 30%	cantine	
% di superficie ponderata rispetto a superficie coperta superficie commerciale		229,10 mq

COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI ZONA E DI IMMOBILE

Piano con ascensore (PCA)		PCA	X
Piano senza ascensore (PSA)	primo	PSA	0,900 X
Orientamento (ORI)	nord/est nord/ovest	ORI	0,900 X
Esposizione (ESP)	su più lati	ESP	1,050 X
affaccio (AFF)	su corte interna	AFF	0,800 X
Taglio (TAG)	> mq 100 con 2 bagni	TAG	1,050 X
Balconi (BAL)	con due balconi	BAL	1,050 X
Distribuzione (DIS)	normale	DIS	1,000 X
Luminosità (LUM)	poco luminoso	LUM	0,900 X
Vetustà (ANNI)	0	VET	1,000 X
Finitura (FIN)	migliore della media della zona	FIN	1,100 X
Manutenzione immobile	normale	MAN.IM	1,000 X
Manutenzione stabile	normale	MAN.ST	1,000 X
Riscaldamento (RIS)	autonomo	RIS	1,040 X
Efficienza energetica (EFF)	classe C	EFF	1,025 X
Locazione (LOC)	libero	LOC	1,000 X
Stabile (STA)	migliore della media della zona	STA	1,050 X
Trasporti (TRAS)	nella media della zona	TRAS	1,000 X
Traffico (TRAF)	nella media della zona	TRAF	1,000 X
Zona (ZON)	nella media della zona	ZON	1,000 X
Produttività (PRO)		PROD	1,000 X
			0,831
coefficiente correttivo adottato dal perito			0,870

VALORE DI ZONA PER MQ

Valore di zona ricavato dall'Agenzia del Territorio	1400 €/mq
Valore di zona ricavato dal borsino immobiliare	1800 €/mq
Valore di zona ricavato da proposte/transazioni immobiliari	1900 €/mq
valore mediato	1700 €/mq
valore adottato dal perito	1800 €/mq

STIMA DEL VALORE

Superficie commerciale	mq	229,10 X
Coefficiente correttivo di zona ed immobile		0,870 X
Valore di zona per mq	€/mq	1800 X
valore risultante		€ 358.776,86 €
Svalutazione per acquisizione da immobiliare in fallimento (%)	10%	€ 322.899,18 €
Posto auto (se non conteggiati come superficie)		€
decrementi per ripristini e completamenti applicati dal perito		€ 15.000,00 €
valore di stima dell'immobile		€ 307.899,18 €
valore di stima dell'immobile attribuito dal perito		€ 308.000,00 €

15. VALUTAZIONE DI STIMA DEL BLOCCO IMMOBILIARE B

Questo blocco è costituito da sei distinte unità immobiliari che sono organizzate in un gruppo di quattro casette a schiera e due case bifamiliari. Dette unità immobiliare sono identificate al foglio 15 mappali 2101, 2102, 2103, 2104, 2110, 2111 del comune di Pordenone. L'accatastamento non è completo poiché ancora incompleti sono gli immobili. Gli immobili contraddistinti dai mappali (2101, 2102, 2103, 2104) ovvero le quattro unità a schiera sono ad uno stato di grezzo, con parziale posa degli impianti e del cappotto al piano primo. I serramenti esterni di questo gruppo di immobili sono custoditi nel garage dell'unità A3 e le relative vetrocamere sono ubicate nel garage attiguo. Le casette bifamiliari contraddistinte invece ai mappali 2110 e 2111, hanno la struttura ultimata e le partizioni interne in forate posate. Sono del tutto assenti gli impianti così come altri elementi.

Come detto il blocco comprende le unità immobiliari denominate in progetto B4, B5, B6, C3, A4 e A5. Le case prevedono l'ingresso dal viale pedonale comune come le altre unità oppure dalle scale all'autorimessa o ancora da percorso pedonale dalla strada di lottizzazione (con parcheggi). L'accesso agli immobili può avvenire anche direttamente dal garage.

La proprietà di ogni singola casa è separata dal percorso pedonale per mezzo di muro in c.a. dell'altezza di circa 170cm da rivestire con pietra quarzite. Sul fronte del muro si trova un'ampia fioriera in c.a. sempre rivestita con quarzite che copre la grata di areazione dei sottostanti garage. La piccola corte tra il muro e l'ingresso è da prevedersi interamente piastrellata con gres porcellanato. Le casette a schiera B4, B5, B6, C3, al piano terra prevedono un soggiorno, con piccola cucina, da lasciare aperta sul soggiorno oppure chiudibile mediante tramezze, un disimpegno prima del locale wc, un wc completo di bidè, wc e lavabo ed il vano scale chiudibile con porta di accesso all'interrato e al piano primo. In progetto in prossimità del vano scale è prevista anche la posa di un caminetto.

Nel disimpegno è previsto un attacco per la lavatrice. Dal soggiorno si può accedere al giardino per mezzo di porta finestra. In corrispondenza dell'uscita dal soggiorno è previsto un piccolo patio coperto. Sul retro si trova un piccolo giardino.

Al primo piano si accede per mezzo di una scala in c.a. Le scale hanno una larghezza di 90cm. Dalla scala si entra in un piccolo disimpegno distributivo dal quale si accede ad una camera matrimoniale, due camere singole ed un bagno. Tutte le camere sono dotate di terrazzo. L'impianto di riscaldamento è previsto del tipo a pavimento con scaldasalviette nei bagni, anche se lo stato ancora grezzo consente la modifica degli stessi e la scelta della tipologia. Sempre dal vano scale si accede al piano interrato, ove la zona garage sufficiente per due automobili parcheggiate di fianco, è separabile dal locale cantina per mezzo di porta tagliafuoco. Il locale cantina ha il soffitto in predalle ed altezza finita utile di 240cm. Al piano interrato si trova anche un locale ad uso centrale termica lavanderia. Il locali interrati (lavanderia e cantina) sono dotati di finestra apribile su bocca di lupo.

L'accesso al box garage dall'autorimessa, avviene per mezzo di portoni basculanti muniti di motorizzazione (non collegata). La pavimentazione del locale garage è in battuto di cemento così come le pareti sono in cemento in armato. L'organizzazione distributiva per le case bifamiliari A4 ed A5 è simile solo che al piano terra la cucina e gli spazi in genere hanno dimensioni più generose, mentre al primo piano si hanno quattro camere anziché tre, di cui una con bagno padronale ed un'ulteriore bagno.

METODO DI STIMA

Per la stima degli immobili da completare si sono adottati diversi metodi di stima al fine di dare compiuta risposta alla curatela anche per quanto concerne diverse ipotesi di vendita. La situazione infatti dell'A.S.E. 4 è infatti dal punto di vista immobiliare molto complessa, dapprima per l'articolazione del disposto di costruzione che non avviene in regime di attuazione diretta ma bensì indiretta a fronte di una convenzione con il comune di Pordenone stipulata anche in concorso con altra società (la Copat costruzioni s.r.l.) che vincola infatti le due società di fronte all'ente pubblico. Inoltre i valori immobiliari concorrenti sono elevati in quanto trattasi di un intervento di vaste dimensioni ove sono impegnate importanti risorse finanziarie. Anche la situazione immobiliare stagnante caratterizzata da una forte presenza di nuove costruzioni invendute, nonché la difficoltà di accesso al credito sono dei limiti molto stringenti all'operatività

di altre realtà immobiliari che rendono difficile la vendita per la curatela fallimentare. Inoltre, non ultima a parere dello scrivente, l'intervento architettonico scelto ed adottato non è certamente tra i più felici e richiesti dal mercato. Si rende necessaria dunque una valutazione degli immobili la più flessibile possibile cercando di intercettare ogni tipo di interesse, da quello del privato a quello dell'immobiliare / impresa di costruzione, essendo comunque ben consci che la situazione sarà comunque complessa e difficile da gestire e che non potrà essere risolta e conclusa in breve arco temporale. Per quanto detto nella valutazione si è adottato il metodo della stima dei costi "*cost approach*", tralasciando ovviamente il valore del terreno, ma valutando dapprima il valore commerciale dell'immobile ultimato secondo progetto e determinando poi i costi necessari al suo completamento. Ovviamente il punto di vista dell'investimento di una società immobiliare è certamente molto diverso e distante da quello di un privato che cerca di dare una soluzione ai propri problemi abitativi, il quale vuole raggiungere lo scopo con il minore costo, ma senza ottenerne un vantaggio economico che è invece la ragione di operare di una società immobiliare. Per cui determinato il valore dell'immobile ed il costo presunto per il completamento della costruzione la differenza tra questi (con opportune altre riduzioni per tenere conto del rischio del costruito, dei costi di procedura, ecc....) è il valore da applicare al privato, mentre per l'impresa immobiliare occorre comparare il rendimento del capitale investito nell'operazione a rischio con il rendimento di un'operazione a rischio più basso, ed ovviamente tra le due operazioni dovrà essere assicurata un'adeguata differenza e redditività per sostenere il tasso di rischio della prima.

Per la valutazione di questi investimenti è stata assunto un orizzonte temporale di circa 3 anni in cui l'operazione immobiliare deve risultare conclusa ed è stato assunto un rendimento del 7% contro il rendimento ipotizzato del 3% tipico dei conti depositi o dei titoli di stato a medesima scadenza temporale. Gli interessi sono stati considerati di tipo composto. Per la valutazione finale del valore dell'immobile è stato utilizzato il criterio parametrico già impiegato per la valutazione degli immobili finiti. E' stato assunto il completamento dell'immobile con i requisiti e le finiture previste in progetto con le caratteristiche già viste per le unità B8 ed A3,

completate e finite, senza ovviamente i difetti riscontrati in queste. La valutazione delle operazioni immobiliari è stata effettuata per blocchi al fine di non vendere a società immobiliari singoli immobili con i conseguenti aggravii di procedura senza alcun vantaggio economico dunque per la curatela.

Il procedimento adottato per la valutazione dell'immobile finito prevede la nella valutazione del valore di mercato dell'immobile mediante la stima comparativa parametrica. Tale metodo si basa sull'impiego di un unico parametro e di una relazione elementare anche se articolata per risolvere il problema di stima. Nel procedimento, la relazione che lega il parametro di riferimento con il valore dell'immobile da stimare è del tipo lineare e proporzionale. Il parametro scelto come riferimento delle caratteristiche dell'immobile risulta essere la superficie commerciale così come definita in base agli usi e alle consuetudini locali, nonché in base alla norma di riferimento UNI 10750:2005.

Tale procedimento di stima richiede la rivelazione di un campione di compravendite avuto riguardo al prezzo di mercato e all'ammontare del parametro tecnico "superficie commerciale", sotto il vincolo ipotetico di parità di condizioni per tutte le altre caratteristiche diverse dal parametro di riferimento. Ovviamente nella determinazione del prezzo di superficie si considererà il confronto con edificio di eguale età e comunque simile come l'unità immobiliare oggetto di perizia.

Tale vincolo viene aggirato introducendo una serie di coefficienti correttori con lo scopo di reintrodurre all'interno del procedimento di stima, le effettive condizioni presenti nel fabbricato ed all'interno della zona in cui esso è ubicato.

In particolare si farà riferimento:

- alle caratteristiche tipologiche della zona di ubicazione, alla presenza di infrastrutture (scuole, ospedali, parchi pubblici ecc...),
- alle caratteristiche del fabbricato all'interno del quale è posto l'immobile oggetto di stima,
- alle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare (livello di piano, esposizione, stato di manutenzione, finiture ecc....);

Il calcolo del valore di stima è stato effettuato dunque adottando degli opportuni indici al fine di tenere conto delle particolarità dell'immobile sia per la sua qualità e dotazioni nonché per ogni altro aspetto avente rilevanza nella valutazione e nell'appetibilità di un immobile. Il valore è stato poi ridotto per tenere conto di eventuali vizi occulti non visibili e per l'assenza di garanzia del costruito. Viene riconosciuta dunque una svalutazione del 5% del prezzo di stima. Sono stimati inoltre nella misura del 3% il valore delle spese tecniche per il completamento della pratica ed in 3.000 euro gli oneri per il completamento degli oneri di urbanizzazione, da versare quale quota parte. Invece il costo per il completamento delle opere comuni è già quantificato negli oneri per il completamento delle opere.

Determinazioni delle superfici immobiliari

Per la determinazione delle superfici immobiliari si prende a riferimento la documentazione di vendita della ditta immobiliare così come la proponeva nella trattativa commerciale. Per l'utilizzo dei coefficienti correttivi per la ponderazione delle superfici si applicano i valore della UNI 10750:2005, ovvero le verande vengono computate al 60%, le terrazze coperte al 50%, i patii i porticati ed i balconi al 25%, giardini al 10%.

Dal dettaglio degli elaborati grafici si desume che la superficie immobiliare è la seguente:

u.i.	piano interrato (m ²)	piano terra (m ²)	piano primo (m ²)	terrazze (m ²)	patio/loggia (m ²)	giardino (m ²)
A4	104,50	68,74	74,42	22,31	70,79	107,03
A5	105,41	68,84	74,41	14,65	61,72	112,06
B4	80,31	54,27	58,10	15,80	25,03	35,31
B5	78,72	53,10	56,50	10,08	27,99	31,48
B6	78,86	53,00	56,62	15,76	24,73	35,00
C3	99,07	55,12	59,02	10,70	70,03	50,79

SUPERFICIE IMMOBILIARE DI CONFRONTO

I valori di riferimento con cui si confrontare l'immobile sono derivati dal valore fornito dall'Agenzia del Territorio sul proprio sito ove per abitazioni normali, nella zona di Torre di Pordenone indica un valore di 1.400€/mq, mentre il borsino immobiliare FIAP edizione 2010 indica il valore per il nuovo compreso tra 1.600 e 2.000€/mq nelle zone semicentrali. Dalla

consultazione di annunci immobiliari per immobili simili nella medesima zona si evince che il prezzo pratica si aggira intorno ai 1.800€/mq.

VALORI DI STIMA

Valore di ogni singola unità immobiliare in caso di vendita di singola unità immobiliare

	VF (€)	VD (€)	VC (€)	ST (€)	D (€)	OC (€)	VL (€)
u.i. A4	384.923,37	360.000,00	128.588,40	11.547,70	12.816,75	3.000	210.000
u.i. A5	371.413,64	350.000,00	127.612,44	11.142,41	12.190,06	3.000	202.000
u.i. B4	271.717,60	270.000,00	73.726,47	8.151,53	9.899,56	3.000	181.000
u.i. B5	251.218,08	250.000,00	71.866,98	7.536,54	8.967,56	3.000	165.000
u.i. B6	254.439,86	255.000,00	72.027,36	7.633,20	9.120,63	3.000	169.000
u.i. C3	312.460,33	300.000,00	79.369,47	9.373,81	11.654,54	3.000	203.000

VF: valore finale dell'immobile

VD: valore di vendita da immobiliare

VC: valore completamento opere

ST: spese tecniche (3% di VF)

D: decremento per mancata garanzia (5% di VF-VC)

OC: onere per completamento opere di urbanizzazione primaria e secondaria

VL: valore di liquidazione

Valore di vendita dell'intero blocco ad una società immobiliare:

Decremento del valore dovuto a motivi congiunturali o di appetibilità del venduto

5%

Prezzo di vendita previsto per le unità immobiliari BLOCCO B

unità immobiliare A4

€ 360.000

unità immobiliare A5

€ 350.000

unità immobiliare B4

€ 270.000

unità immobiliare B5

€ 250.000

unità immobiliare B6

€ 255.000

unità immobiliare C3

€ 300.000

Prezzo di vendita u.i. € 1.785.000

Onere di acquisizione del blocco dal fallimento

€ 818.000

Spese di trasferimento proprietà	1,50%	€ 12.270
Oneri per il completamento unità immobiliare A4		€ 128.588
Oneri per il completamento unità immobiliare A5		€ 127.612
Oneri per il completamento unità immobiliare B4		€ 73.726
Oneri per il completamento unità immobiliare B5		€ 71.867
Oneri per il completamento unità immobiliare B6		€ 72.027
Oneri per il completamento unità immobiliare C4		€ 79.369
Oneri per il completamento parti comuni		€ 18.000
Spese tecniche	3%	€ 17.136
Imprevisti (sull'onere di acquisizione e sui lavori)	3%	€ 37.818
Impegno finanziario per la conclusione del progetto		€ 1.456.415
Impegno finanziario comprensivo di oneri finanziari	2,5%	€ 1.568.400
Conclusione del progetto con vendita di tutte le u.i. (anni)		3,0
Rendimento annuo con investimento a basso rischio	3,0%	€ 135.049
Rendimento annuo dell'operazione immobiliare	7,0%	€ 216.600

Da cui si determina che il valore di liquidazione per il blocco B è di **818.000 euro**.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE UNITA' A4

Critério di calcolo adottato	UNI 10750:2005	
Superficie coperta		143,16 mq
Superficie al 60%	verande	0,00 mq
Superficie al 50%	terrazze coperte	22,31 mq
Superficie al 35%	balconi coperti, patii e porticati	70,79 mq
Superficie al 25%	balconi e terrazze scoperte	
Superficie al 15%	giardini di appartamenti	
Superficie al 10%	giardini di ville e villini, lastrico solare	107,03 mq
Superficie al 10%	lastrico solare ad uso esclusivo	
superficie ponderata calcolata secondo UNI 10750:2005		46,635
% di superficie ponderata rispetto a superficie coperta		32,58 %
Superficie al 50%	scantinati abitabili, garage	104,50 mq
Superficie al 30%	cantine	
% di superficie ponderata rispetto a superficie coperta		
superficie commerciale		242,04 mq

COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI ZONA E DI IMMOBILE

Piano con ascensore (PCA)		PCA	X
Piano senza ascensore (PSA)	primo	PSA	0,900 X
Orientamento (ORI)	nord/est nord/ovest	ORI	0,900 X
Esposizione (ESP)	su più lati	ESP	1,050 X
affaccio (AFF)	su corte interna	AFF	0,800 X
Taglio (TAG)	> mq 100 con 2 bagni	TAG	1,050 X
Balconi (BAL)	con due balconi	BAL	1,050 X
Distribuzione (DIS)	normale	DIS	1,000 X
Luminosità (LUM)	normale	LUM	1,000 X
Vetustà (ANNI)	0	VET	1,000 X
Finitura (FIN)	migliore della media della zona	FIN	1,100 X
Manutenzione immobile	normale	MAN.IM	1,000 X
Manutenzione stabile	normale	MAN.ST	1,000 X
Riscaldamento (RIS)	autonomo	RIS	1,040 X
Efficienza energetica (EFF)	classe C	EFF	1,025 X
Locazione (LOC)	libero	LOC	1,000 X
Stabile (STA)	migliore della media della zona	STA	1,050 X
Trasporti (TRAS)	nella media della zona	TRAS	1,000 X
Traffico (TRAF)	nella media della zona	TRAF	1,000 X
Zona (ZON)	nella media della zona	ZON	1,000 X
Produttività (PRO)		PROD	1,000 X

0,924

coefficiente correttivo adottato dal perito

0,930

VALORE DI ZONA PER MQ

Valore di zona ricavato dall'Agenzia del Territorio	1.400 €/mq
Valore di zona ricavato dal borsino immobiliare	1.800 €/mq
Valore di zona ricavato da proposte/transazioni immobiliari	1.900 €/mq
valore mediato	1.700 €/mq
valore adottato dal perito	1.800 €/mq

STIMA DEL VALORE

Superficie commerciale	mq	242,04 X
Coefficiente correttivo di zona ed immobile		0,930 X
Valore di zona per mq	€/mq	1.800 X
valore risultante 405.182,49 €		
Decremento del valore dovuto a motivi congiunturali o di appetibilità	5%	384.923,37 €
Posto auto (se non conteggiati come superficie)		€
decrementi per ripristini e completamenti applicati dal perito €		
valore di stima dell'immobile 384.923,37 €		
valore di vendita ipotizzato dell'immobile 360.000,00 €		

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE UNITA' A5

Critero di calcolo adottato	UNI 10750:2005	
Superficie coperta		143,25 mq
Superficie al 60%	verande	0,00 mq
Superficie al 50%	terrazze coperte	14,65 mq
Superficie al 35%	balconi coperti, patii e porticati	61,72 mq
Superficie al 25%	balconi e terrazze scoperte	mq
Superficie al 15%	giardini di appartamenti	mq
Superficie al 10%	giardini di ville e villini, lastrico solare	112,06 mq
Superficie al 10%	lastrico solare ad uso esclusivo	mq
	superficie ponderata calcolata secondo UNI 10750:2005	40,133
	% di superficie ponderata rispetto a superficie coperta	28,02 %
Superficie al 50%	scantinati abitabili, garage	105,41 mq
Superficie al 30%	cantine	mq
	% di superficie ponderata rispetto a superficie coperta	
	superficie commerciale	236,09 mq

COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI ZONA E DI IMMOBILE

Piano con ascensore (PCA)		PCA	X
Piano senza ascensore (PSA)	primo	PSA	0,900 X
Orientamento (ORI)	nord/est nord/ovest	ORI	0,900 X
Esposizione (ESP)	su più lati	ESP	1,050 X
affaccio (AFF)	su corte interna	AFF	0,800 X
Taglio (TAG)	> mq 100 con 2 bagni	TAG	1,050 X
Balconi (BAL)	con due balconi	BAL	1,050 X
Distribuzione (DIS)	normale	DIS	1,000 X
Luminosità (LUM)	normale	LUM	1,000 X
Vetustà (ANNI)	0	VET	1,000 X
Finitura (FIN)	migliore della media della zona	FIN	1,100 X
Manutenzione immobile	normale	MAN.IM	1,000 X
Manutenzione stabile	normale	MAN.ST	1,000 X
Riscaldamento (RIS)	autonomo	RIS	1,040 X
Efficienza energetica (EFF)	classe C	EFF	1,025 X
Locazione (LOC)	libero	LOC	1,000 X
Stabile (STA)	migliore della media della zona	STA	1,050 X
Trasporti (TRAS)	nella media della zona	TRAS	1,000 X
Traffico (TRAF)	nella media della zona	TRAF	1,000 X
Zona (ZON)	nella media della zona	ZON	1,000 X
Produttività (PRO)		PROD	1,000 X

0,924
coefficiente correttivo adottato dal perito 0,920

VALORE DI ZONA PER MQ

Valore di zona ricavato dall'Agenzia del Territorio	1.400 €/mq
Valore di zona ricavato dal borsino immobiliare	1.800 €/mq
Valore di zona ricavato da proposte/transazioni immobiliari	1.900 €/mq
valore mediato	1.700 €/mq
valore adottato dal perito	1.800 €/mq

STIMA DEL VALORE

Superficie commerciale	mq	236,09 X
Coefficiente correttivo di zona ed immobile		0,920 X
Valore di zona per mq	€/mq	1800 X
	valore risultante	390.961,73 €
Decremento del valore dovuto a motivi congiunturali o di appetibilità	5%	371.413,64 €
Posto auto (se non conteggiati come superficie)		€
decrementi per ripristini e completamenti applicati dal perito		€
valore di stima dell'immobile		371.413,64 €
valore di vendita ipotizzato dell'immobile		350.000,00 €

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE UNITA' B4

Critero di calcolo adottato	UNI 10750:2005	
Superficie coperta		112,37 mq
Superficie al 60%	verande	0,00 mq
Superficie al 50%	terrazze coperte	15,80 mq
Superficie al 35%	balconi coperti, patii e porticali	25,03 mq
Superficie al 25%	balconi e terrazze scoperte	
Superficie al 15%	giardini di appartamenti	
Superficie al 10%	giardini di ville e villini, lastrico solare	35,31 mq
Superficie al 10%	lastrico solare ad uso esclusivo	
	superficie ponderata calcolata secondo UNI 10750:2005	20,192
	% di superficie ponderata rispetto a superficie coperta	17,97 %
Superficie al 50%	scantinati abitabili, garage	80,31 mq
Superficie al 30%	cantine	
	% di superficie ponderata rispetto a superficie coperta	
	superficie commerciale	172,72 mq

COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI ZONA E DI IMMOBILE

Piano con ascensore (PCA)		PCA	X
Piano senza ascensore (PSA)	primo	PSA	0,900 X
Orientamento (ORI)	nessun orientamento prevalente	ORI	1,000 X
Esposizione (ESP)	su più lati	ESP	1,050 X
affaccio (AFF)	su corte interna	AFF	0,800 X
Taglio (TAG)	> mq 100 con 2 bagni	TAG	1,050 X
Balconi (BAL)	con due balconi	BAL	1,050 X
Distribuzione (DIS)	normale	DIS	1,000 X
Luminosità (LUM)	poco luminoso	LUM	0,900 X
Vetustà (ANNI)	0	VET	1,000 X
Finitura (FIN)	migliore della media della zona	FIN	1,100 X
Manutenzione immobile	normale	MAN.IM	1,000 X
Manutenzione stabile	normale	MAN.ST	1,000 X
Riscaldamento (RIS)	autonomo	RIS	1,040 X
Efficienza energetica (EFF)	classe C	EFF	1,025 X
Locazione (LOC)	libero	LOC	1,000 X
Stabile (STA)	migliore della media della zona	STA	1,050 X
Trasporti (TRAS)	nella media della zona	TRAS	1,000 X
Traffico (TRAF)	nella media della zona	TRAF	1,000 X
Zona (ZON)	nella media della zona	ZON	1,000 X
Produttività (PRO)		PROD	1,000 X

0,924

coefficiente correttivo adottato dal perito

0,920

VALORE DI ZONA PER MQ

Valore di zona ricavato dall'Agenzia del Territorio	1.400 €/mq
Valore di zona ricavato dal borsino immobiliare	1.800 €/mq
Valore di zona ricavato da proposte/transazioni immobiliari	1.900 €/mq
valore mediato	1.700 €/mq
valore adottato dal perito	1.800 €/mq

STIMA DEL VALORE

Superficie commerciale	mq	172,72 X
Coefficiente correttivo di zona ed immobile		0,920 X
Valore di zona per mq	€/mq	1800 X
	valore risultante	286.018,52 €
Decremento del valore dovuto a motivi congiunturali o di appetibilità	5%	271.717,60 €
Posto auto (se non conteggiati come superficie)		€
decrementi per ripristini e completamenti applicati dal perito		€
valore di stima dell'immobile		271.717,60 €
valore di vendita ipotizzato dell'immobile		270.000,00 €

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE UNITA' B5

Critero di calcolo adottato	UNI 10750:2005	
Superficie coperta		109,60 mq
Superficie al 60%	verande	0,00 mq
Superficie al 50%	terrazze coperte	10,08 mq
Superficie al 35%	balconi coperti, patii e porticati	27,99 mq
Superficie al 25%	balconi e terrazze scoperte	
Superficie al 15%	giardini di appartamenti	
Superficie al 10%	giardini di ville e villini, lastrico solare	31,48 mq
Superficie al 10%	lastrico solare ad uso esclusivo	
	superficie ponderata calcolata secondo UNI 10750:2005	17,985
	% di superficie ponderata rispetto a superficie coperta	16,41 %
Superficie al 50%	scantinati abitabili, garage	78,72 mq
Superficie al 30%	cantine	
	% di superficie ponderata rispetto a superficie coperta	
	superficie commerciale	166,94 mq

COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI ZONA E DI IMMOBILE

Piano con ascensore (PCA)		PCA	X
Piano senza ascensore (PSA)	primo	PSA	0,900 X
Orientamento (ORI)	nessun orientamento prevalente	ORI	1,000 X
Esposizione (ESP)	su due lati	ESP	1,000 X
affaccio (AFF)	su corte interna	AFF	0,800 X
Taglio (TAG)	> mq 100 con 2 bagni	TAG	1,050 X
Balconi (BAL)	con due balconi	BAL	1,050 X
Distribuzione (DIS)	normale	DIS	1,000 X
Luminosità (LUM)	poco luminoso	LUM	0,900 X
Vetustà (ANNI)	0	VET	1,000 X
Finitura (FIN)	migliore della media della zona	FIN	1,100 X
Manutenzione immobile	normale	MAN.IM	1,000 X
Manutenzione stabile	normale	MAN.ST	1,000 X
Riscaldamento (RIS)	autonomo	RIS	1,040 X
Efficienza energetica (EFF)	classe C	EFF	1,025 X
Locazione (LOC)	libero	LOC	1,000 X
Stabile (STA)	migliore della media della zona	STA	1,050 X
Trasporti (TRAS)	nella media della zona	TRAS	1,000 X
Traffico (TRAF)	nella media della zona	TRAF	1,000 X
Zona (ZON)	nella media della zona	ZON	1,000 X
Produttività (PRO)		PROD	1,000 X

coefficiente correttivo adottato dal perito 0,880

VALORE DI ZONA PER MQ

Valore di zona ricavato dall'Agenzia del Territorio	1.400 €/mq
Valore di zona ricavato dal borsino immobiliare	1.800 €/mq
Valore di zona ricavato da proposte/transazioni immobiliari	1.900 €/mq
valore mediato	1.700 €/mq
valore adottato dal perito	1.800 €/mq

STIMA DEL VALORE

Superficie commerciale	mq	166,94 X
Coefficiente correttivo di zona ed immobile		0,880 X
Valore di zona per mq	€/mq	1800 X
	valore risultante	264.440,09 €
Decremento del valore dovuto a motivi congiunturali o di appetibilità	5%	251.218,08 €
Posto auto (se non conteggiati come superficie)		€
	decrementi per ripristini e completamenti applicati dal perito	€
	valore di stima dell'immobile	251.218,08 €
	valore di vendita ipotizzato dell'immobile	250.000,00 €

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE UNITA' B6

Critero di calcolo adottato	UNI 10750:2005	
Superficie coperta		109,62 mq
Superficie al 60%	verande	0,00 mq
Superficie al 50%	terrazze coperte	15,76 mq
Superficie al 35%	balconi coperti, patii e porticati	24,73 mq
Superficie al 25%	balconi e terrazze scoperte	
Superficie al 15%	giardini di appartamenti	
Superficie al 10%	giardini di ville e vilini, lastrico solare	35,00 mq
Superficie al 10%	lastrico solare ad uso esclusivo	
	superficie ponderata calcolata secondo UNI 10750:2005	20,036
	% di superficie ponderata rispetto a superficie coperta	18,28 %
Superficie al 50%	scantinati abitabili, garage	78,86 mq
Superficie al 30%	cantine	
	% di superficie ponderata rispetto a superficie coperta	
	superficie commerciale	169,09 mq

COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI ZONA E DI IMMOBILE

Piano con ascensore (PCA)		PCA	X
Piano senza ascensore (PSA)	primo	PSA	0,900 X
Orientamento (ORI)	nessun orientamento prevalente	ORI	1,000 X
Esposizione (ESP)	su due lati	ESP	1,000 X
affaccio (AFF)	su corte interna	AFF	0,800 X
Taglio (TAG)	> mq 100 con 2 bagni	TAG	1,050 X
Balconi (BAL)	con due balconi	BAL	1,050 X
Distribuzione (DIS)	normale	DIS	1,000 X
Luminosità (LUM)	poco luminoso	LUM	0,900 X
Vetustà (ANNI)	0	VET	1,000 X
Finitura (FIN)	migliore della media della zona	FIN	1,100 X
Manutenzione immobile	normale	MAN.IM	1,000 X
Manutenzione stabile	normale	MAN.ST	1,000 X
Riscaldamento (RIS)	autonomo	RIS	1,040 X
Efficienza energetica (EFF)	classe C	EFF	1,025 X
Locazione (LOC)	libero	LOC	1,000 X
Stabile (STA)	migliore della media della zona	STA	1,050 X
Trasporti (TRAS)	nella media della zona	TRAS	1,000 X
Traffico (TRAF)	nella media della zona	TRAF	1,000 X
Zona (ZON)	nella media della zona	ZON	1,000 X
Produttività (PRO)		PROD	1,000 X

coefficiente correttivo adottato dal perito

0,880
0,880

VALORE DI ZONA PER MQ

Valore di zona ricavato dall'Agenzia del Territorio	1.400 €/mq
Valore di zona ricavato dal borsino immobiliare	1.800 €/mq
Valore di zona ricavato da proposte/transazioni immobiliari	1.900 €/mq
valore mediato	1.700 €/mq
valore adottato dal perito	1.800 €/mq

STIMA DEL VALORE

Superficie commerciale	mq	169,09 X
Coefficiente correttivo di zona ed immobile		0,880 X
Valore di zona per mq	€/mq	1800 X
	valore risultante	267.831,43 €
Decremento del valore dovuto a motivi congiunturali o di appetibilità	5%	254.439,86 €
Posto auto (se non conteggiati come superficie)		€
decrementi per ripristini e completamenti applicati dal perito		€
	valore di stima dell'immobile	254.439,86 €
	valore di vendita ipotizzato dell'immobile	255.000,00 €

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE UNITA' C3

Critério di calcolo adottato	UNI 10750:2005	
Superficie coperta		114,14 mq
Superficie al 60%	verande	mq
Superficie al 50%	terrazze coperte	10,70 mq
Superficie al 35%	balconi coperti, patii e porticati	70,03 mq
Superficie al 25%	balconi e terrazze scoperte	mq
Superficie al 15%	giardini di appartamenti	mq
Superficie al 10%	giardini di ville e villini, lastrico solare	50,79 mq
Superficie al 10%	lastrico solare ad uso esclusivo	mq
superficie ponderata calcolata secondo UNI 10750:2005		34,940
% di superficie ponderata rispetto a superficie coperta		30,61 %
Superficie al 50%	scantinati abitabili, garage	99,07 mq
Superficie al 30%	cantine	mq
% di superficie ponderata rispetto a superficie coperta		
superficie commerciale		198,61 mq

COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI ZONA E DI IMMOBILE

Piano con ascensore (PCA)		PCA	X
Piano senza ascensore (PSA)	primo	PSA	0,900 X
Orientamento (ORI)	nessun orientamento prevalente	ORI	1,000 X
Esposizione (ESP)	su piú lati	ESP	1,050 X
affaccio (AFF)	su corte interna	AFF	0,800 X
Taglio (TAG)	> mq 100 con 2 bagni	TAG	1,050 X
Balconi (BAL)	con due balconi	BAL	1,050 X
Distribuzione (DIS)	normale	DIS	1,000 X
Luminosità (LUM)	poco luminoso	LUM	0,900 X
Vetustà (ANNI)	0	VET	1,000 X
Finitura (FIN)	migliore della media della zona	FIN	1,100 X
Manutenzione immobile	normale	MAN.IM	1,000 X
Manutenzione stabile	normale	MAN.ST	1,000 X
Riscaldamento (RIS)	autonomo	RIS	1,040 X
Efficienza energetica (EFF)	classe C	EFF	1,025 X
Locazione (LOC)	libero	LOC	1,000 X
Stabile (STA)	migliore della media della zona	STA	1,050 X
Trasporti (TRAS)	nella media della zona	TRAS	1,000 X
Traffico (TRAF)	nella media della zona	TRAF	1,000 X
Zona (ZON)	nella media della zona	ZON	1,000 X
Produttività (PRO)		PROD	1,000 X
			0,924
coefficiente correttivo adottato dal perito			0,920

VALORE DI ZONA PER MQ

Valore di zona ricavato dall'Agenzia del Territorio	1.400 €/mq
Valore di zona ricavato dal borsino immobiliare	1.800 €/mq
Valore di zona ricavato da proposte/transazioni immobiliari	1.900 €/mq
valore mediato	1.700 €/mq
valore adottato dal perito	1.800 €/mq

STIMA DEL VALORE

Superficie commerciale	mq	198,61 X
Coefficiente correttivo di zona ed immobile		0,920 X
Valore di zona per mq	€/mq	1800 X
valore risultante		328.905,61 €
Decremento del valore dovuto a motivi congiunturali o di appetibilità	5%	312.460,33 €
Posto auto (se non conteggiati come superficie)		€
decrementi per ripristini e completamenti applicati dal perito		€
valore di stima dell'immobile		312.460,33 €
valore di vendita ipotizzato dell'immobile		300.000,00 €

16. VALUTAZIONE DI STIMA DEL BLOCCO IMMOBILIARE C

Questo blocco è costituito da sei distinte unità immobiliari che sono organizzate in un gruppo di quattro casette a schiera e due case bifamiliari. Dette unità immobiliare sono identificate al foglio 15 mappali 2105, 2106, 2107, 2108, 2112, 2113) del comune di Pordenone. L'accatastamento non è completo poiché ancora incompleti sono gli immobili. Gli immobili contraddistinti dai mappali (2105, 2106, 2107, 2108) ovvero le quattro unità a schiera sono ad uno stato di grezzo, senza copertura lignea senza alcuna posa degli impianti e di serramenti. Le casette bifamiliari contraddistinte invece ai mappali 2112 e 2113, hanno la struttura portante fino al tetto compresa la travatura lignea, che però a parere dello scrivente dovrà essere rimossa e sostituita poiché l'esposizione alla pioggia e all'umidità ha modificato il comportamento strutturale in difformità ai requisiti di progetto, riducendo la capacità portante sotto carico. Anche le partizioni interne e la scala nel caso dell'unità immobiliare V1 sono incomplete od assenti.

Come detto il blocco comprende le unità immobiliari denominate in progetto B1, B2, B3, C2, V1 e V2. Le case prevedono l'ingresso dal viale pedonale comune come le altre unità oppure dalle scale all'autorimessa o ancora da percorso pedonale dalla strada di lottizzazione (con parcheggi). L'accesso agli immobili può avvenire anche direttamente dal garage.

La proprietà di ogni singola casa è separata dal percorso pedonale per mezzo di muro in c.a. dell'altezza di circa 170cm da rivestire con pietra quarzite. Sul fronte del muro si trova un'ampia fioriera in c.a. sempre da rivestire con quarzite che copre la grata di areazione dei sottostanti garage. La piccola corte tra il muro e l'ingresso è da prevedersi interamente piastrellata con gres porcellanato. Le casette a schiera B1, B2, B3, C2, al piano terra prevedono un soggiorno, con piccola cucina, da lasciare aperta sul soggiorno oppure chiudibile mediante tramezze, un disimpegno prima del locale wc, un locale wc completo di bidè, wc e lavabo ed il vano scale chiudibile con porta di accesso al piano interrato e al piano primo. In progetto in prossimità del vano scale è prevista anche la posa di un caminetto.

Nel disimpegno è previsto un attacco per la lavatrice. Dal soggiorno si può accedere al giardino per mezzo di porta finestra. In corrispondenza dell'uscita dal soggiorno è previsto un piccolo patio coperto. Sul retro si trova un piccolo giardino.

Al primo piano si accede per mezzo di una scala in c.a. Le scale hanno una larghezza di 90cm. Dalla scala si entra in un piccolo disimpegno distributivo dal quale si accede ad una camera matrimoniale, due camere singole ed un bagno. Tutte le camere sono dotate di terrazzo. L'impianto di riscaldamento è previsto del tipo a pavimento con scaldasalviette nei bagni, anche se lo stato ancora grezzo consente la modifica degli stessi e la scelta della tipologia. Sempre dal vano scale si accede al piano interrato, ove la zona garage sufficiente per due automobili parcheggiate di fianco, è separabile dal locale cantina per mezzo di porta tagliafuoco. Il locale cantina ha il soffitto in predalle ed altezza finita utile di 240cm. Al piano interrato si trova anche un locale ad uso centrale termica lavanderia. Il locali interrati (lavanderia e cantina) sono dotati di finestra apribile su bocca di lupo.

L'accesso al box garage dall'autorimessa, avviene per mezzo di portoni basculanti muniti di motorizzazione (non collegata). La pavimentazione del locale garage è in battuto di cemento così come le pareti sono in cemento in armato. L'organizzazione distributiva per le case bifamiliari V1 ed V2 è simile solo che al piano terra la cucina è aperta sul soggiorno e gli spazi in genere hanno dimensioni più ridotte, mentre al primo piano si hanno due sole camere anziché tre, di cui una sola con terrazzo.

METODO DI STIMA

Per la stima degli immobili da completare si sono adottati diversi metodi di stima al fine di dare compiuta risposta alla curatela anche per quanto concerne diverse ipotesi di vendita. La situazione infatti dell'A.S.E. 4 è difatti dal punto di vista immobiliare molto complessa, dapprima per l'articolazione del disposto di costruzione che non avviene in regime di attuazione diretta ma bensì indiretta a fronte di una convenzione con il comune di Pordenone stipulata anche in concorso con altra società (la Copat costruzioni s.r.l.) che vincola difatti le due società di fronte all'ente pubblico. Inoltre i valori immobiliari concorrenti sono elevati in quanto trattasi di un

intervento di vaste dimensioni ove sono impegnate considerevoli risorse. Anche la situazione immobiliare stagnante caratterizzata da una forte presenza di nuove costruzioni invendute, nonché la difficoltà di accesso al credito sono dei limiti molto stringenti all'operatività di altre realtà immobiliari che rendono difficile la vendita per la curatela fallimentare. Sa non ultima a parere dello scrivente, l'intervento architettonico scelto ed adottato non è certamente tra i più felici e richiesti dal mercato. Si rende necessaria dunque una valutazione degli immobili la più flessibile possibile cercando di intercettare ogni tipo di interesse, da quella del privato a quella dell'immobiliare / impresa di costruzione, essendo comunque ben consci che la situazione sarà comunque complessa e difficile da gestire e che non potrà essere risolta e conclusa in breve arco temporale. Per quanto detto nella valutazione si è adottato il metodo della stima dei costi "cost approach", tralasciando ovviamente il valore del terreno, ma valutando dapprima il valore commerciale dell'immobile ultimato secondo progetto e determinando poi i costi necessari al suo completamento. Ovviamente il punto di vista dell'investimento di una società immobiliare è certamente molto diverso e distante da quello di un privato che cerca di dare una soluzione ai propri problemi abitativi, il quale vuole raggiungere lo scopo con il minore costo, ma senza ottenerne un vantaggio economico che è invece la ragione di operare di una società immobiliare. Per cui determinato il valore dell'immobile ed il costo presunto per il completamento della costruzione la differenza (con opportune altre riduzioni per tenere conto del rischio del costruito, dei costi di procedura, ecc....) è il valore di applicare al privato, mentre per l'impresa immobiliare occorre comparare il rendimento del capitale investito nell'operazione a rischio con il rendimento di un'operazione a basso rischio. ovviamente tra le due operazioni dovrà essere assicurata un'adeguata differenza per sostenere il tasso di rischio di questa.

Per la valutazione di questi investimenti è stata assunto un orizzonte temporale di circa 3 anni in cui l'operazione immobiliare deve risultare conclusa ed è stato assunto un rendimento del 7% contro il rendimento ipotizzato del 3% tipico dei conti depositi o dei titoli di stato a medesima scadenza temporale. Gli interessi sono stati considerati di tipo composto. Per la valutazione finale del valore dell'immobile è stato utilizzato il criterio parametrico già impiegato

per la valutazione degli immobili finiti. E' stato assunto il completamento dell'immobile con i requisiti e le finiture previste in progetto con le caratteristiche già viste per le unità B8 ed A3, completate e finite, senza ovviamente i difetti riscontrati in queste. La valutazione delle operazioni immobiliari è stata effettuata per blocchi al fine di non vendere a società immobiliari singoli immobili con i conseguenti aggravii di procedura senza alcun vantaggio economico dunque per la curatela.

Il procedimento adottato per la valutazione dell'immobile finito prevede la nella valutazione del valore di mercato dell'immobile mediante la stima comparativa parametrica. Tale metodo si basa sull'impiego di un unico parametro e di una relazione elementare anche se articolata per risolvere il problema di stima. Nel procedimento, la relazione che lega il parametro di riferimento con il valore dell'immobile da stimare è del tipo lineare e proporzionale. Il parametro scelto come riferimento delle caratteristiche dell'immobile risulta essere la superficie commerciale così come definita in base agli usi e alle consuetudini locali, nonché in base alla norma di riferimento UNI 10750:2005.

Tale procedimento di stima richiede la rivelazione di un campione di compravendite avuto riguardo al prezzo di mercato e all'ammontare del parametro tecnico "superficie commerciale", sotto il vincolo ipotetico di parità di condizioni per tutte le altre caratteristiche diverse dal parametro di riferimento. Ovviamente nella determinazione del prezzo di superficie si considererà il confronto con edificio di eguale età e comunque simile come l'unità immobiliare oggetto di perizia.

Tale vincolo viene aggirato introducendo una serie di coefficienti correttori con lo scopo di reintrodurre all'interno del procedimento di stima, le effettive condizioni presenti nel fabbricato ed all'interno della zona in cui esso è ubicato.

In particolare si farà riferimento:

- alle caratteristiche tipologiche della zona di ubicazione, alla presenza di infrastrutture (scuole, ospedali, parchi pubblici ecc...),
- alle caratteristiche del fabbricato all'interno del quale è posto l'immobile oggetto di stima,

- alle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare (livello di piano, esposizione, stato di manutenzione, finiture ecc....);

Il calcolo del valore di stima è stato effettuato dunque adottando degli opportuni indici al fine di tenere conto delle particolarità dell'immobile sia per la sua qualità e dotazioni nonché per ogni altro aspetto avente rilevanza nella valutazione e nell'appetibilità di un immobile. Il valore è stato poi ridotto per tenere conto di eventuali vizi occulti non visibili e per l'assenza di garanzia del costruito. Viene riconosciuta dunque una svalutazione del 5% del prezzo di stima. Sono stimati inoltre nella misura del 3% il valore delle spese tecniche per il completamento della pratica ed in 3.000 euro gli oneri per il completamento degli oneri di urbanizzazione, da versare quale quota parte. Invece il costo per il completamento delle opere comuni è già quantificato negli oneri per il completamento delle opere.

Determinazioni delle superfici immobiliari

Per la determinazione delle superfici immobiliari si prende a riferimento la documentazione di vendita della ditta immobiliare così come la proponeva nella trattativa commerciale. Per l'utilizzo dei coefficienti correttivi per la ponderazione delle superfici si applicano i valore della UNI 10750:2005, ovvero le verande vengono computate al 60%, le terrazze coperte al 50%, i patii i porticati ed i balconi al 25%, giardini al 10%.

Dal dettaglio degli elaborati grafici si desume che la superficie immobiliare è la seguente:

u.i.	piano interrato (m ²)	piano terra (m ²)	piano primo (m ²)	terrazze (m ²)	patio/loggia (m ²)	giardino (m ²)
V1	71,62	50,00	50,80	5,45	18,56	123,23
V2	67,15	47,75	47,57	14,80	126,75	80,45
B1	80,81	54,86	58,74	15,88	28,52	32,41
B2	80,13	53,97	57,45	10,17	28,41	32,07
B3	80,26	54,06	57,77	15,99	28,31	32,44
C2	123,11	70,20	75,89	14,24	79,00	60,36

SUPERFICIE IMMOBILIARE DI CONFRONTO

I valori di riferimento con cui si confrontare l'immobile sono derivati dal valore fornito dall'Agenzia del Territorio sul proprio sito ove per abitazioni normali, nella zona di Torre di Pordenone indica un valore di 1.400€/mq, mentre il borsino immobiliare FIAP edizione 2010

indica il valore per il nuovo compreso tra 1.600 e 2.000€/mq nelle zone semicentrali. Dalla consultazione di annunci immobiliari per immobili simili nella medesima zona si evince che il prezzo pratica si aggira intorno ai 1.800€/mq.

VALORI DI STIMA

Valore di ogni singola unità Immobiliare in caso di vendita di singola unità immobiliare

	VF (€)	VD (€)	VC (€)	ST (€)	D (€)	OC (€)	VL (€)
u.i. V1	251.512,31	250.000,00	104.635,58	7.545,37	7.343,84	3.000	133.000
u.i. V2	255.491,61	255.000,00	100.001,52	7.664,75	7.774,50	3.000	142.000
u.i. B1	275.574,30	275.000,00	124.418,25	8.267,23	7.557,80	3.000	137.000
u.i. B2	255.395,41	255.000,00	121.779,45	7.661,86	6.680,80	3.000	121.000
u.i. B3	260.492,17	260.000,00	122.692,50	7.814,76	6.889,98	3.000	125.000
u.i. C2	390.863,11	365.000,00	167.572,35	11.725,89	11.164,54	3.000	177.000

VF: valore finale dell'immobile

VD: valore di vendita da immobiliare

VC: valore completamento opere

ST: spese tecniche (3% di VF)

D: decremento per mancata garanzia (5% di VF-VC)

OC: oneri per il completamento delle parti comuni

VL: valore di liquidazione

Valore di vendita dell'intero blocco ad una società immobiliare:

Decremento del valore dovuto a motivi congiunturali o di appetibilità del venduto		5%
Prezzo di vendita previsto per le unità immobiliari BLOCCO C		
unità immobiliare V1	€ 250.000	
unità immobiliare V2	€ 255.000	
unità immobiliare B1	€ 275.000	
unità immobiliare B2	€ 255.000	
unità immobiliare B3	€ 260.000	
unità immobiliare C2	€ 365.000	
Prezzo di vendita u.i.	€ 1.660.000	
Onere di acquisizione del blocco dal fallimento	€ 528.000	
Spese trasferimento proprietà	1,50%	€ 7.920

Oneri per il completamento unità immobiliare V1		€ 104.636
Oneri per il completamento unità immobiliare A5		€ 100.002
Oneri per il completamento unità immobiliare B4		€ 124.418
Oneri per il completamento unità immobiliare B5		€ 121.779
Oneri per il completamento unità immobiliare B6		€ 122.693
Oneri per il completamento unità immobiliare C4		€ 167.572
Oneri per il completamento opere urbanizzazione		€ 18.000
Spese tecniche	3%	€ 22.773
Imprevisti (sull'onere di acquisizione e sui lavori)	3%	€ 35.474
Impegno finanziario per la conclusione del progetto		€ 1.353.267
Impegno finanziario comprensivo di oneri finanziari	2,5%	€ 1.457.320
Conclusione del progetto con vendita di tutte le u.i. (anni)		3,0
Rendimento annuo con investimento a basso rischio	3,0%	€ 125.484
Rendimento annuo dell'operazione immobiliare	7,0%	€ 202.680

Da cui si determina che il valore di liquidazione per il blocco C è di **528.000 euro**.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE UNITA' V1

Critero di calcolo adottato	UNI 10750:2005	
Superficie coperta		100,80 mq
Superficie al 60%	verande	0,00 mq
Superficie al 50%	terrazze coperte	5,45 mq
Superficie al 35%	balconi coperti, patii e porticati	18,56 mq
Superficie al 25%	balconi e terrazze scoperte	mq
Superficie al 15%	giardini di appartamenti	mq
Superficie al 10%	giardini di ville e villini, lastrico solare	123,23 mq
Superficie al 10%	lastrico solare ad uso esclusivo	mq
superficie ponderata calcolata secondo UNI 10750:2005		21,544
% di superficie ponderata rispetto a superficie coperta		21,37 %
Superficie al 50%	scantinati abitabili, garage	71,62 mq
Superficie al 30%	cantine	mq
% di superficie ponderata rispetto a superficie coperta		
superficie commerciale		158,15 mq

COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI ZONA E DI IMMOBILE

Piano con ascensore (PCA)		PCA	X
Piano senza ascensore (PSA)	primo	PSA	0,900 X
Orientamento (ORI)	nord/est nord/ovest	ORI	0,900 X
Esposizione (ESP)	su più lati	ESP	1,050 X
affaccio (AFF)	su corte interna	AFF	0,800 X
Taglio (TAG)	> mq 100 con 2 bagni	TAG	1,050 X
Balconi (BAL)	con due balconi	BAL	1,050 X
Distribuzione (DIS)	normale	DIS	1,000 X
Luminosità (LUM)	normale	LUM	1,000 X
Vetustà (ANNI)	0	VET	1,000 X
Finitura (FIN)	migliore della media della zona	FIN	1,100 X
Manutenzione immobile	normale	MAN.IM	1,000 X
Manutenzione stabile	normale	MAN.ST	1,000 X
Riscaldamento (RIS)	autonomo	RIS	1,040 X
Efficienza energetica (EFF)	classe C	EFF	1,025 X
Locazione (LOC)	libero	LOC	1,000 X
Stabile (STA)	migliore della media della zona	STA	1,050 X
Trasporti (TRAS)	nella media della zona	TRAS	1,000 X
Traffico (TRAF)	nella media della zona	TRAF	1,000 X
Zona (ZON)	nella media della zona	ZON	1,000 X
Produttività (PRO)		PROD	1,000 X

0,924

coefficiente correttivo adottato dal perito

0,930

VALORE DI ZONA PER MQ

Valore di zona ricavato dall'Agenzia del Territorio	1.400 €/mq
Valore di zona ricavato dal borsino immobiliare	1.800 €/mq
Valore di zona ricavato da proposte/transazioni immobiliari	1.900 €/mq
valore mediato	1.700 €/mq
valore adottato dal perito	1.800 €/mq

STIMA DEL VALORE

Superficie commerciale	mq	158,15 X
Coefficiente correttivo di zona ed immobile		0,930 X
Valore di zona per mq	€/mq	1.800 X
valore risultante		264.749,80 €
Decremento del valore dovuto a motivi congiunturali o di appetibilità	5%	251.512,31 €
Posto auto (se non conteggiati come superficie)		€
decrementi per ripristini e completamenti applicati dal perito		€
valore di stima dell'immobile		251.512,31 €
valore di vendita ipotizzato dell'immobile		250.000,00 €

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE UNITA' V2

Critero di calcolo adottato	UNI 10750:2005	
Superficie coperta		95,32 mq
Superficie al 60%	verande	0,00 mq
Superficie al 50%	terrazze coperte	14,80 mq
Superficie al 35%	balconi coperti, patii e porticati	21,55 mq
Superficie al 25%	balconi e terrazze scoperte	mq
Superficie al 15%	giardini di appartamenti	mq
Superficie al 10%	giardini di ville e vilini, lastrico solare	185,65 mq
Superficie al 10%	lastrico solare ad uso esclusivo	mq
	superficie ponderata calcolata secondo UNI 10750:2005	33,508
	% di superficie ponderata rispetto a superficie coperta	35,15 %
Superficie al 50%	scantinati abitabili, garage	67,15 mq
Superficie al 30%	cantine	mq
	% di superficie ponderata rispetto a superficie coperta	
	superficie commerciale	162,40 mq

COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI ZONA E DI IMMOBILE

Piano con ascensore (PCA)		PCA	X
Piano senza ascensore (PSA)	primo	PSA	0,900 X
Orientamento (ORI)	nord/est nord/ovest	ORI	0,900 X
Esposizione (ESP)	su più lati	ESP	1,050 X
affaccio (AFF)	su corte interna	AFF	0,800 X
Taglio (TAG)	> mq 100 con 2 bagni	TAG	1,050 X
Balconi (BAL)	con due balconi	BAL	1,050 X
Distribuzione (DIS)	normale	DIS	1,000 X
Luminosità (LUM)	normale	LUM	1,000 X
Vetustà (ANNI)	0	VET	1,000 X
Finitura (FIN)	migliore della media della zona	FIN	1,100 X
Manutenzione immobile	normale	MAN.IM	1,000 X
Manutenzione stabile	normale	MAN.ST	1,000 X
Riscaldamento (RIS)	autonomo	RIS	1,040 X
Efficienza energetica (EFF)	classe C	EFF	1,025 X
Locazione (LOC)	libero	LOC	1,000 X
Stabile (STA)	migliore della media della zona	STA	1,050 X
Trasporti (TRAS)	nella media della zona	TRAS	1,000 X
Traffico (TRAF)	nella media della zona	TRAF	1,000 X
Zona (ZON)	nella media della zona	ZON	1,000 X
Produttività (PRO)		PROD	1,000 X

coefficiente correttivo adottato dal perito

0,924
0,920

VALORE DI ZONA PER MQ

Valore di zona ricavato dall'Agenzia del Territorio	1.400 €/mq
Valore di zona ricavato dal borsino Immobiliare	1.800 €/mq
Valore di zona ricavato da proposte/transazioni immobiliari	1.900 €/mq
valore mediato	1.700 €/mq
valore adottato dal perito	1.800 €/mq

STIMA DEL VALORE

Superficie commerciale	mq	162,40 X
Coefficiente correttivo di zona ed immobile		0,920 X
Valore di zona per mq	€/mq	1800 X
	valore risultante	268.938,54 €
Decremento del valore dovuto a motivi congiunturali o di appetibilità	5%	255.491,61 €
Posto auto (se non conteggiati come superficie)		€
decrementi per ripristini e completamenti applicati dal perito		€
valore di stima dell'immobile		255.491,61 €
valore di vendita ipotizzato dell'immobile		255.000,00 €

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE UNITA' B1

Criterio di calcolo adottato Superficie coperta Superficie al 60% Superficie al 50% Superficie al 35% Superficie al 25% Superficie al 15% Superficie al 10% Superficie al 10% superficie ponderata calcolata secondo UNI 10750:2005 % di superficie ponderata rispetto a superficie coperta Superficie al 50% Superficie al 30%	UNI 10750:2005 verande terrazze coperte balconi coperti, patii e porticati balconi e terrazze scoperte giardini di appartamenti giardini di ville e villini, lastrico solare lastrico solare ad uso esclusivo superficie ponderata calcolata secondo UNI 10750:2005 % di superficie ponderata rispetto a superficie coperta scantinati abitabili, garage cantine % di superficie ponderata rispetto a superficie coperta	113,60 mq mq 15,88 mq 28,52 mq mq mq 32,41 mq mq 21,163 18,63 % 80,81 mq mq superficie commerciale 175,17 mq
---	--	---

COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI ZONA E DI IMMOBILE

Piano con ascensore (PCA)		PCA	X
Piano senza ascensore (PSA)	primo	PSA	0,900 X
Orientamento (ORI)	nessun orientamento prevalente	ORI	1,000 X
Esposizione (ESP)	su più lati	ESP	1,050 X
affaccio (AFF)	su corte interna	AFF	0,800 X
Taglio (TAG)	> mq 100 con 2 bagni	TAG	1,050 X
Balconi (BAL)	con due balconi	BAL	1,050 X
Distribuzione (DIS)	normale	DIS	1,000 X
Luminosità (LUM)	poco luminoso	LUM	0,900 X
Vetustà (ANNI)	0	VET	1,000 X
Finitura (FIN)	migliore della media della zona	FIN	1,100 X
Manutenzione immobile	normale	MAN.IM	1,000 X
Manutenzione stabile	normale	MAN.ST	1,000 X
Riscaldamento (RIS)	autonomo	RIS	1,040 X
Efficienza energetica (EFF)	classe C	EFF	1,025 X
Locazione (LOC)	libero	LOC	1,000 X
Stabile (STA)	migliore della media della zona	STA	1,050 X
Trasporti (TRAS)	nella media della zona	TRAS	1,000 X
Traffico (TRAF)	nella media della zona	TRAF	1,000 X
Zona (ZON)	nella media della zona	ZON	1,000 X
Produttività (PRO)		PROD	1,000 X

coefficiente correttivo adottato dal perito

0,924
0,920

VALORE DI ZONA PER MQ

Valore di zona ricavato dall'Agenzia del Territorio	1,400 €/mq
Valore di zona ricavato dal borsino Immobiliare	1,800 €/mq
Valore di zona ricavato da proposte/transazioni immobiliari	1,900 €/mq
valore mediato	1,700 €/mq
valore adottato dal perito	1,800 €/mq

STIMA DEL VALORE

Superficie commerciale	mq	175,17 X
Coefficiente correttivo di zona ed immobile		0,920 X
Valore di zona per mq	€/mq	1800 X
valore risultante		290.078,21 €
Decremento del valore dovuto a motivi congiunturali o di appetibilità	5%	275.574,30 €
Posto auto (se non conteggiati come superficie)		€
decrementi per ripristini e completamenti applicati dal perito		€
valore di stima dell'immobile		275.574,30 €
valore di vendita ipotizzato dell'immobile		275.000,00 €

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE UNITA' B2

Critero di calcolo adottato	UNI 10750:2005	
Superficie coperta		111,42 mq
Superficie al 60%	verande	0,00 mq
Superficie al 50%	terrazze coperte	10,17 mq
Superficie al 35%	balconi coperti, patii e porticati	28,41 mq
Superficie al 25%	balconi e terrazze scoperte	
Superficie al 15%	giardini di appartamenti	
Superficie al 10%	giardini di ville e villini, lastrico solare	32,07 mq
Superficie al 10%	lastrico solare ad uso esclusivo	
superficie ponderata calcolata secondo UNI 10750:2005		18,236
% di superficie ponderata rispetto a superficie coperta		16,37 %
Superficie al 50%	scantinati abitabili, garage	80,13 mq
Superficie al 30%	cantine	
% di superficie ponderata rispetto a superficie coperta		
superficie commerciale		169,72 mq

COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI ZONA E DI IMMOBILE

Piano con ascensore (PCA)		PCA	X
Piano senza ascensore (PSA)	primo	PSA	0,900 X
Orientamento (ORI)	nessun orientamento prevalente	ORI	1,000 X
Esposizione (ESP)	su due lati	ESP	1,000 X
affaccio (AFF)	su corte interna	AFF	0,800 X
Taglio (TAG)	> mq 100 con 2 bagni	TAG	1,050 X
Balconi (BAL)	con due balconi	BAL	1,050 X
Distribuzione (DIS)	normale	DIS	1,000 X
Luminosità (LUM)	poco luminoso	LUM	0,900 X
Vetustà (ANNI)	0	VET	1,000 X
Finitura (FIN)	migliore della media della zona	FIN	1,100 X
Manutenzione immobile	normale	MAN.IM	1,000 X
Manutenzione stabile	normale	MAN.ST	1,000 X
Riscaldamento (RIS)	autonomo	RIS	1,040 X
Efficienza energetica (EFF)	classe C	EFF	1,025 X
Locazione (LOC)	libero	LOC	1,000 X
Stabile (STA)	migliore della media della zona	STA	1,050 X
Trasporti (TRAS)	nella media della zona	TRAS	1,000 X
Traffico (TRAF)	nella media della zona	TRAF	1,000 X
Zona (ZON)	nella media della zona	ZON	1,000 X
Produttività (PRO)		PROD	1,000 X
			0,880
coefficiente correttivo adottato dal perito			0,880

VALORE DI ZONA PER MQ

Valore di zona ricavato dall'Agenzia del Territorio	1.400 €/mq
Valore di zona ricavato dal borsino immobiliare	1.800 €/mq
Valore di zona ricavato da proposte/transazioni immobiliari	1.900 €/mq
valore mediato	1.700 €/mq
valore adottato dal perito	1.800 €/mq

STIMA DEL VALORE

Superficie commerciale	mq	169,72 X
Coefficiente correttivo di zona ed immobile		0,880 X
Valore di zona per mq	€/mq	1800 X
valore risultante		268.837,27 €
Decremento del valore dovuto a motivi congiunturali o di appetibilità	5%	255.395,41 €
Posto auto (se non conteggiati come superficie)		€
decrementi per ripristini e completamenti applicati dal perito		€
valore di stima dell'immobile		255.395,41 €
valore di vendita ipotizzato dell'immobile		255.000,00 €

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE UNITA' B3

Criterio di calcolo adottato	UNI 10750:2005	
Superficie coperta		111,83 mq
Superficie al 60%	verande	0,00 mq
Superficie al 50%	terrazze coperte	15,99 mq
Superficie al 35%	balconi coperti, patii e porticati	28,31 mq
Superficie al 25%	balconi e terrazze scoperte	
Superficie al 15%	giardini di appartamenti	
Superficie al 10%	giardini di ville e villini, lastrico solare	32,44 mq
Superficie al 10%	lastrico solare ad uso esclusivo	
superficie ponderata calcolata secondo UNI 10750:2005		21,148
% di superficie ponderata rispetto a superficie coperta		18,91 %
Superficie al 50%	scantinati abitabili, garage	80,26 mq
Superficie al 30%	cantine	
% di superficie ponderata rispetto a superficie coperta		
superficie commerciale		173,11 mq

COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI ZONA E DI IMMOBILE

Piano con ascensore (PCA)		PCA	X
Piano senza ascensore (PSA)	primo	PSA	0,900 X
Orientamento (ORI)	nessun orientamento prevalente	ORI	1,000 X
Esposizione (ESP)	su due lati	ESP	1,000 X
affaccio (AFF)	su corte interna	AFF	0,800 X
Taglio (TAG)	> mq 100 con 2 bagni	TAG	1,050 X
Balconi (BAL)	con due balconi	BAL	1,050 X
Distribuzione (DIS)	normale	DIS	1,000 X
Luminosità (LUM)	poco luminoso	LUM	0,900 X
Vetustà (ANNI)	0	VET	1,000 X
Finitura (FIN)	migliore della media della zona	FIN	1,100 X
Manutenzione immobile	normale	MAN.IM	1,000 X
Manutenzione stabile	normale	MAN.ST	1,000 X
Riscaldamento (RIS)	autonomo	RIS	1,040 X
Efficienza energetica (EFF)	classe C	EFF	1,025 X
Locazione (LOC)	libero	LOC	1,000 X
Stabile (STA)	migliore della media della zona	STA	1,050 X
Trasporti (TRAS)	nella media della zona	TRAS	1,000 X
Traffico (TRAF)	nella media della zona	TRAF	1,000 X
Zona (ZON)	nella media della zona	ZON	1,000 X
Produttività (PRO)		PROD	1,000 X

coefficiente correttivo adottato dal perito	0,880
	0,880

VALORE DI ZONA PER MQ

Valore di zona ricavato dall'Agenzia del Territorio	1,400 €/mq
Valore di zona ricavato dal borsino immobiliare	1,800 €/mq
Valore di zona ricavato da proposte/transazioni immobiliari	1,900 €/mq
valore mediato	1,700 €/mq
valore adottato dal perito	1,800 €/mq

STIMA DEL VALORE

Superficie commerciale	mq	173,11 X
Coefficiente correttivo di zona ed immobile		0,880 X
Valore di zona per mq	€/mq	1800 X
valore risultante		274.202,28 €
Decremento del valore dovuto a motivi congiunturali o di appetibilità	5%	260.492,17 €
Posto auto (se non conteggiati come superficie)		€
decrementi per ripristini e completamenti applicati dal perito		€
valore di stima dell'immobile		260.492,17 €
valore di vendita ipotizzato dell'immobile		260.000,00 €

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE UNITA' C2

Criterio di calcolo adottato	UNI 10750:2005	
Superficie coperta		146,09 mq
Superficie al 60%	verande	mq
Superficie al 50%	terrazze coperte	14,24 mq
Superficie al 35%	balconi coperti, patii e porticati	79,00 mq
Superficie al 25%	balconi e terrazze scoperte	mq
Superficie al 15%	giardini di appartamenti	mq
Superficie al 10%	giardini di ville e villini, lastrico solare	60,36 mq
Superficie al 10%	lastrico solare ad uso esclusivo	mq
	superficie ponderata calcolata secondo UNI 10750:2005	40,806
	% di superficie ponderata rispetto a superficie coperta	27,93 %
Superficie al 50%	scantinati abitabili, garage	123,11 mq
Superficie al 30%	cantine	mq
	% di superficie ponderata rispetto a superficie coperta	
	superficie commerciale	248,45 mq

COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI ZONA E DI IMMOBILE

Piano con ascensore (PCA)		PCA	X
Piano senza ascensore (PSA)	primo	PSA	0,900 X
Orientamento (ORI)	nessun orientamento prevalente	ORI	1,000 X
Esposizione (ESP)	su più lati	ESP	1,050 X
affaccio (AFF)	su corte interna	AFF	0,800 X
Taglio (TAG)	> mq 100 con 2 bagni	TAG	1,050 X
Balconi (BAL)	con due balconi	BAL	1,050 X
Distribuzione (DIS)	normale	DIS	1,000 X
Luminosità (LUM)	poco luminoso	LUM	0,900 X
Vetustà (ANNI)	0	VET	1,000 X
Finitura (FIN)	migliore della media della zona	FIN	1,100 X
Manutenzione immobile	normale	MAN.IM	1,000 X
Manutenzione stabile	normale	MAN.ST	1,000 X
Riscaldamento (RIS)	autonomo	RIS	1,040 X
Efficienza energetica (EFF)	classe C	EFF	1,025 X
Locazione (LOC)	libero	LOC	1,000 X
Stabile (STA)	migliore della media della zona	STA	1,050 X
Trasporti (TRAS)	nella media della zona	TRAS	1,000 X
Traffico (TRAF)	nella media della zona	TRAF	1,000 X
Zona (ZON)	nella media della zona	ZON	1,000 X
Produttività (PRO)		PROD	1,000 X

	0,924
coefficiente correttivo adottato dal perito	0,920

VALORE DI ZONA PER MQ

Valore di zona ricavato dall'Agenzia del Territorio	1.400 €/mq
Valore di zona ricavato dal borsino immobiliare	1.800 €/mq
Valore di zona ricavato da proposte/transazioni immobiliari	1.900 €/mq
valore mediato	1.700 €/mq
valore adottato dal perito	1.800 €/mq

STIMA DEL VALORE

Superficie commerciale	mq	248,45 X
Coefficiente correttivo di zona ed immobile		0,920 X
Valore di zona per mq	€/mq	1800 X
	valore risultante	411.434,86 €
Decremento del valore dovuto a motivi congiunturali o di appetibilità	5%	390.863,11 €
Posto auto (se non conteggiati come superficie)		€
	decrementi per ripristini e completamenti applicati dal perito	€
	valore di stima dell'immobile	390.863,11 €
	valore di vendita ipotizzato dell'immobile	365.000,00 €

17. VALUTAZIONE DI STIMA DEL BLOCCO IMMOBILIARE D

Questo blocco è costituito da due distinte unità immobiliari di tipo casa bifamiliare. Dette unità immobiliare sono identificate al foglio 15 mappali 2109 del comune di Pordenone. L'accatastamento non è completo poiché ancora incompleti sono gli immobili. Gli immobili sono ad uno stato di grezzo, senza copertura e con la struttura portante verticale ferma al piano terra senza alcuna posa degli impianti.

Come detto il blocco comprende le unità immobiliari denominate in progetto D1, C1. Le case prevedono l'ingresso dal viale pedonale comune come le altre unità oppure dalle scale all'autorimessa o ancora da percorso pedonale dalla strada di lottizzazione (con parcheggi). L'accesso agli immobili può avvenire anche direttamente dal garage.

La proprietà di ogni singola casa è separata dal percorso pedonale per mezzo di muro in c.a. dell'altezza di circa 170cm da rivestire con pietra quarzite. Sul fronte del muro si trova un'ampia fioriera in c.a. sempre da rivestire con quarzite che copre la grata di areazione dei sottostanti garage. La piccola corte tra il muro e l'ingresso è da prevedersi interamente piastrellata con gres porcellanato. La casa D1, è stata profondamente modificata, con la variante n.37681/2012 approvata in data 17/08/2012 (protocollo 37681/2012 – allegato n°23), presentata al fine di regolarizzare la volumetria già impegnata nelle altre abitazioni. Al piano terra è previsto un soggiorno / cucina, una camera matrimoniale ed un'ampia camera singola oltre ad un bagno finestrato. E' previsto un vano scale per l'accesso al piano interrato, ove si ha un ampio garage e due ampie zone a ripostiglio illuminati e arieggiati per mezzo di bocche di lupo. I locali interrati hanno il soffitto in "predalle" ed altezza finita utile di 240cm.

Dal soggiorno si può accedere al giardino per mezzo di porta finestra. In corrispondenza dell'uscita dal soggiorno è previsto un amplissimo patio coperto. La casa è circondata sui tre lati da un ampio giardino.

Lo stato attuale dei lavori è di parziale realizzazione delle strutture, che andranno comunque ad essere verificate e ricalcolate in seguito al progetto di variante ultimo approvato, che ha cambiato la configurazione della costruzione del blocco D. L'accesso al box garage

dall'autorimessa, avviene per mezzo di portoni basculanti. La pavimentazione del locale garage è in battuto di cemento così come le pareti sono in cemento in armato. L'organizzazione distributiva per la casa bifamiliare C1 al piano terra prevede un ampio soggiorno al piano terra con un'ampia cucina abitabile. Al piano terra si ha anche un bagno munito di wc, bidè e lavabo con disimpegno. Sul fronte si ha una loggia di collegamento con il percorso pedonale. Dal soggiorno si accede anche ad un ampio patio che una scala esterna collega al piano interrato. Sul retro si ha un piccolo giardino di proprietà.

Con la scala interna si accede si al piano interrato che al piano primo dove è ubicata la zona notte. Detta zona è composta da camera padronale con bagno in camera, altre due camere ed un'ulteriore bagno, Tutte le camere hanno accesso ad un terrazzo. Il piano interrato prevede un ampio garage doppio ed un zona lavanderia centrale termia oltre da un'ampia cantina con finestratura e scala esterna per accesso al patio del piano terra.

METODO DI STIMA

Per la stima degli immobili da completare si sono adottati diversi metodi di stima al fine di dare compiuta risposta alla curatela anche per quanto concerne diverse ipotesi di vendita. La situazione infatti dell'A.S.E. 4 è difatti dal punto di vista immobiliare molto complessa, dapprima per l'articolazione del disposto di costruzione che non avviene in regime di attuazione diretta ma bensì indiretta a fronte di una convenzione con il comune di Pordenone stipulata anche in concorso con altra società (la Copat costruzioni s.r.l.) che vincola difatti le due società di fronte all'ente pubblico. Inoltre i valori immobiliari concorrenti sono elevati in quanto trattasi di un intervento di vaste dimensioni ove sono impegnate considerevoli risorse. Anche la situazione immobiliare stagnante caratterizzata da una forte presenza di nuove costruzioni invendute, nonché la difficoltà di accesso al credito sono dei limiti molto stringenti all'operatività di altre realtà immobiliari che rendono difficile la vendita per la curatela fallimentare. Sa non ultima a parere dello scrivente, l'intervento architettonico scelto ed adottato non è certamente tra i più felici e richiesti dal mercato. Si rende necessaria dunque una valutazione degli immobili la più flessibile possibile cercando di intercettare ogni tipo di interesse, da quella del privato a quella

dell'immobiliare / impresa di costruzione, essendo comunque ben consci che la situazione sarà comunque complessa e difficile da gestire e che non potrà essere risolta e conclusa in breve arco temporale. Per quanto detto nella valutazione si è adottato il metodo della stima dei costi "cost approach", tralasciando ovviamente il valore del terreno, ma valutando dapprima il valore commerciale dell'immobile ultimato secondo progetto e determinando poi i costi necessari al suo completamento. Ovviamente il punto di vista dell'investimento di una società immobiliare è certamente molto diverso e distante da quello di un privato che cerca di dare una soluzione ai propri problemi abitativi, il quale vuole raggiungere lo scopo con il minore costo, ma senza ottenerne un vantaggio economico che è invece la ragione di operare di una società immobiliare. Per cui determinato il valore dell'immobile ed il costo presunto per il completamento della costruzione la differenza (con opportune altre riduzioni per tenere conto del rischio del costruito, dei costi di procedura, ecc....) è il valore di applicare al privato, mentre per l'impresa immobiliare occorre comparare il rendimento del capitale investito nell'operazione a rischio con il rendimento di un'operazione a basso rischio. ovviamente tra le due operazioni dovrà essere assicurata un'adeguata differenza per sostenere il tasso di rischio di questa.

Per la valutazione di questi investimenti è stata assunto un orizzonte temporale di circa 3 anni in cui l'operazione immobiliare deve risultare conclusa ed è stato assunto un rendimento del 7% contro il rendimento ipotizzato del 3% tipico dei conti depositi o dei titoli di stato a medesima scadenza temporale. Gli interessi sono stati considerati di tipo composto. Per la valutazione finale del valore dell'immobile è stato utilizzato il criterio parametrico già impiegato per la valutazione degli immobili finiti. E' stato assunto il completamento dell'immobile con i requisiti e le finiture previste in progetto con le caratteristiche già viste per le unità B8 ed A3, completate e finite, senza ovviamente i difetti riscontrati in queste. La valutazione delle operazioni immobiliari è stata effettuata per blocchi al fine di non vendere a società immobiliari singoli immobili con i conseguenti aggravii di procedura senza alcun vantaggio economico dunque per la curatela.

Il procedimento adottato per la valutazione dell'immobile finito prevede la nella valutazione del valore di mercato dell'immobile mediante la stima comparativa parametrica. Tale metodo si basa sull'impiego di un unico parametro e di una relazione elementare anche se articolata per risolvere il problema di stima. Nel procedimento, la relazione che lega il parametro di riferimento con il valore dell'immobile da stimare è del tipo lineare e proporzionale. Il parametro scelto come riferimento delle caratteristiche dell'immobile risulta essere la superficie commerciale così come definita in base agli usi e alle consuetudini locali, nonché in base alla norma di riferimento UNI 10750:2005.

Tale procedimento di stima richiede la rivelazione di un campione di compravendite avuto riguardo al prezzo di mercato e all'ammontare del parametro tecnico "superficie commerciale", sotto il vincolo ipotetico di parità di condizioni per tutte le altre caratteristiche diverse dal parametro di riferimento. Ovviamente nella determinazione del prezzo di superficie si considererà il confronto con edificio di eguale età e comunque simile come l'unità immobiliare oggetto di perizia.

Tale vincolo viene aggirato introducendo una serie di coefficienti correttori con lo scopo di reintrodurre all'interno del procedimento di stima, le effettive condizioni presenti nel fabbricato ed all'interno della zona in cui esso è ubicato.

In particolare si farà riferimento:

- alle caratteristiche tipologiche della zona di ubicazione, alla presenza di infrastrutture (scuole, ospedali, parchi pubblici ecc...),
- alle caratteristiche del fabbricato all'interno del quale è posto l'immobile oggetto di stima,
- alle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare (livello di piano, esposizione, stato di manutenzione, finiture ecc....);

Il calcolo del valore di stima è stato effettuato dunque adottando degli opportuni indici al fine di tenere conto delle particolarità dell'immobile sia per la sua qualità e dotazioni nonché per ogni altro aspetto avente rilevanza nella valutazione e nell'appetibilità di un immobile. Il valore è stato poi ridotto per tenere conto di eventuali vizi occulti non visibili e per l'assenza di garanzia

del costruito. Viene riconosciuta dunque una svalutazione del 10% del prezzo di stima, poiché in questo caso devono essere anche riverificati i calcoli strutturali ed il progetto in generale ed eventualmente anche modificate le strutture già realizzate. Sempre per tale motivo è stata incrementata anche l'incidenza delle spese tecniche.

Determinazioni delle superfici Immobiliari

Per la determinazione delle superfici immobiliari si prende a riferimento sia la documentazione di vendita della ditta immobiliare così come la proponeva nella trattativa commerciale, sia gli ultimi documenti di variante per quanto concerne la determinazione delle superfici dell'abitazione D1. Per l'utilizzo dei coefficienti correttivi per la ponderazione delle superfici si applicano i valore della UNI 10750:2005, ovvero le verande vengono computate al 60%, le terrazze coperte al 50%, i patii i porticati ed i balconi al 25%, giardini al 10%.

Dal dettaglio degli elaborati grafici si desume che la superficie immobiliare è la seguente:

u.i.	piano interrato (m ²)	piano terra (m ²)	piano primo (m ²)	terrazze (m ²)	patio/loggia (m ²)	giardino (m ²)
D1	133,62	69,63	-	-	50,53	445,45
C1	118,08	74,18	79,45	20,71	71,24	57,98

Per quanto concerne l'unità immobiliare D1, si ravvisa che il computo ponderato delle superfici scoperte eccede il 30% delle superfici coperte (si ha il 48%), contrariamente a quanto previsto dalla norma UNI 10750:2005, da cui verrà apportato un aggiustamento delle superfici di calcolo riportando, il valore fino ad un valore sempre superiore ma comunque accettabile, operando sull'aliquota percentuale di valore attribuito ai patii (20%) e ai terrazzi (25%) e ai giardini (8%). Lo stesso dicasi per le aree interrate destinate a garage e ripostigli (attribuiti al 25%)

SUPERFICIE IMMOBILIARE DI CONFRONTO

I valori di riferimento con cui si confrontare l'immobile sono derivati dal valore fornito dall'Agenzia del Territorio sul proprio sito ove per abitazioni normali, nella zona di Torre di Pordenone indica un valore di 1.400€/mq, mentre il borsino immobiliare FIAP edizione 2010 indica il valore per il nuovo compreso tra 1.600 e 2.000€/mq nelle zone semicentrali. Dalla

consultazione di annunci immobiliari per immobili simili nella medesima zona si evince che il prezzo pratica si aggira intorno ai 1.800€/mq.

VALORI DI STIMA

Valore di ogni singola unità immobiliare in caso di vendita di singola unità immobiliare

	VF (€)	VD (€)	VC (€)	ST (€)	D (€)	OC (€)	VL (€)
u.i. D1	269.622,84	270.000,00	140.076,72	10.784,91	6.477,31	3.000	115.000
u.i. C2	340.246,40	340.000,00	203.752,65	13.609,86	6.824,69	3.000	119.000

VF: valore finale dell'immobile

VD: valore di vendita da immobiliare

VC: valore completamento opere

ST: spese tecniche (4% di VF)

D: decremento per mancata garanzia (5% di VF-VC)

OC: oneri per il completamento delle parti comuni

VL: valore di liquidazione

Valore di vendita dell'intero blocco ad una società immobiliare:

Prezzo di vendita previsto per le unità immobiliari BLOCCO D

unità immobiliare D1	€ 270.000
unità immobiliare C1	€ 340.000

Prezzo di vendita u.i. € 610.000

Oneri di acquisizione del blocco dal fallimento		€ 126.000
Spese trasferimento proprietà	1,50%	€ 1.890
Oneri per il completamento unità immobiliare D1		€ 140.077
Oneri per il completamento unità immobiliare C1		€ 203.753
Oneri per il completamento parti comuni		€ 6.000
Spese tecniche	3%	€ 10.495
Imprevisti (sull'onere di acquisizione e sui lavori)	3%	€ 10.073
Impegno finanziario per la conclusione del progetto		€ 498.287
Impegno finanziario comprensivo di oneri finanziari	2,5%	€ 536.600
Conclusione del progetto con vendita di tutte le u.i. (anni)		3,0
Rendimento annuo con investimento a basso rischio	3,0%	€ 46.205
Rendimento annuo dell'operazione immobiliare	7,0%	€ 73.400

Da cui si determina che il valore di liquidazione per il blocco D è di **126.000 euro**.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE UNITA' C1

Criterio di calcolo adottato	UNI 10750:2005	
Superficie coperta		153,63 mq
Superficie al 60%	verande	mq
Superficie al 50%	terrazze coperte	20,71 mq
Superficie al 35%	balconi coperti, patii e porticati	71,24 mq
Superficie al 25%	balconi e terrazze scoperte	mq
Superficie al 15%	giardini di appartamenti	mq
Superficie al 10%	giardini di ville e villini, lastrico solare	57,98 mq
Superficie al 10%	lastrico solare ad uso esclusivo	mq
	superficie ponderata calcolata secondo UNI 10750:2005	41,087
	% di superficie ponderata rispetto a superficie coperta	26,74 %
Superficie al 50%	scantinati abitabili, garage	67,15 mq
Superficie al 30%	cantine	mq
	% di superficie ponderata rispetto a superficie coperta	
	superficie commerciale	228,29 mq

COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI ZONA E DI IMMOBILE

Piano con ascensore (PCA)		PCA	X
Piano senza ascensore (PSA)	primo	PSA	0,900 X
Orientamento (ORI)	nord/est nord/ovest	ORI	0,900 X
Esposizione (ESP)	su più lati	ESP	1,050 X
affaccio (AFF)	su corte interna	AFF	0,800 X
Taglio (TAG)	> mq 100 con 2 bagni	TAG	1,050 X
Balconi (BAL)	con due balconi	BAL	1,050 X
Distribuzione (DIS)	normale	DIS	1,000 X
Luminosità (LUM)	normale	LUM	1,000 X
Vetustà (ANNI)	0	VET	1,000 X
Finitura (FIN)	migliore della media della zona	FIN	1,100 X
Manutenzione Immobile	normale	MAN.IM	1,000 X
Manutenzione stabile	normale	MAN.ST	1,000 X
Riscaldamento (RIS)	autonomo	RIS	1,040 X
Efficienza energetica (EFF)	classe C	EFF	1,025 X
Locazione (LOC)	libero	LOC	1,000 X
Stabile (STA)	migliore della media della zona	STA	1,050 X
Trasporti (TRAS)	nella media della zona	TRAS	1,000 X
Traffico (TRAF)	nella media della zona	TRAF	1,000 X
Zona (ZON)	nella media della zona	ZON	1,000 X
Produttività (PRO)		PROD	1,000 X
			0,924
	coefficiente correttivo adottato dal perito		0,920

VALORE DI ZONA PER MQ

Valore di zona ricavato dall'Agenzia del Territorio	1.400 €/mq
Valore di zona ricavato dal borsino immobiliare	1.800 €/mq
Valore di zona ricavato da proposte/transazioni immobiliari	1.900 €/mq
valore mediato	1.700 €/mq
valore adottato dal perito	1.800 €/mq

STIMA DEL VALORE

Superficie commerciale	mq	228,29 X
Coefficiente correttivo di zona ed immobile		0,920 X
Valore di zona per mq	€/mq	1800 X
	valore risultante	378.051,55 €
Decremento del valore dovuto a motivi congiunturali o di appetibilità	10%	340.246,40 €
Posto auto (se non conteggiati come superficie)		€
	decrementi per ripristini e completamenti applicati dal perito	€
	valore di stima dell'immobile	340.246,40 €
	valore di vendita ipotizzato dell'immobile	340.000,00 €

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE UNITA' D1

Criterio di calcolo adottato	UNI 10750:2005	
Superficie coperta		69,63 mq
Superficie al 60%	verande	
Superficie al 50%	terrazze coperte	
Superficie al 25%	balconi coperti, patii e porticati	50,53 mq
Superficie al 20%	balconi e terrazze scoperte	
Superficie al 15%	giardini di appartamenti	
Superficie al 8%	giardini di ville e villini, lastrico solare	445,45 mq
Superficie al 10%	lastrico solare ad uso esclusivo	
	superficie ponderata calcolata secondo UNI 10750:2005	48,27
	% di superficie ponderata rispetto a superficie coperta	69,32 %
Superficie al 25%	scatinati abitabili, garage	133,62 mq
Superficie al 30%	cantine	
	% di superficie ponderata rispetto a superficie coperta	191,90 %
	superficie commerciale	151,30 mq

COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI ZONA E DI IMMOBILE

Piano con ascensore (PCA)		PCA	X
Piano senza ascensore (PSA)		PSA	X
Orientamento (ORI)	nessun orientamento prevalente	ORI	1,000 X
Esposizione (ESP)	su più lati	ESP	1,050 X
affaccio (AFF)	su parco	AFF	1,100 X
Taglio (TAG)	> mq 100 con 2 bagni	TAG	1,050 X
Balconi (BAL)	con terrazzo	BAL	1,100 X
Distribuzione (DIS)	normale	DIS	1,000 X
Luminosità (LUM)	normale	LUM	1,000 X
Vetustà (ANNI)	0	VET	1,000 X
Finitura (FIN)	migliore della media della zona	FIN	1,100 X
Manutenzione immobile	normale	MAN.IM	1,000 X
Manutenzione stabile	normale	MAN.ST	1,000 X
Riscaldamento (RIS)	autonomo	RIS	1,040 X
Efficienza energetica (EFF)	classe C	EFF	1,025 X
Locazione (LOC)	libero	LOC	1,000 X
Stabile (STA)	migliore della media della zona	STA	1,050 X
Trasporti (TRAS)	nella media della zona	TRAS	1,000 X
Traffico (TRAF)	nella media della zona	TRAF	1,000 X
Zona (ZON)	nella media della zona	ZON	1,000 X
Produttività (PRO)		PROD	1,000 X
			1,642
	coefficiente correttivo adottato dal perito		1,100

VALORE DI ZONA PER MQ

Valore di zona ricavato dall'Agenzia del Territorio	1.400 €/mq
Valore di zona ricavato dal borsino immobiliare	1.800 €/mq
Valore di zona ricavato da proposte/transazioni immobiliari	1.900 €/mq
valore mediato	1.700 €/mq
valore adottato dal perito	1.800 €/mq

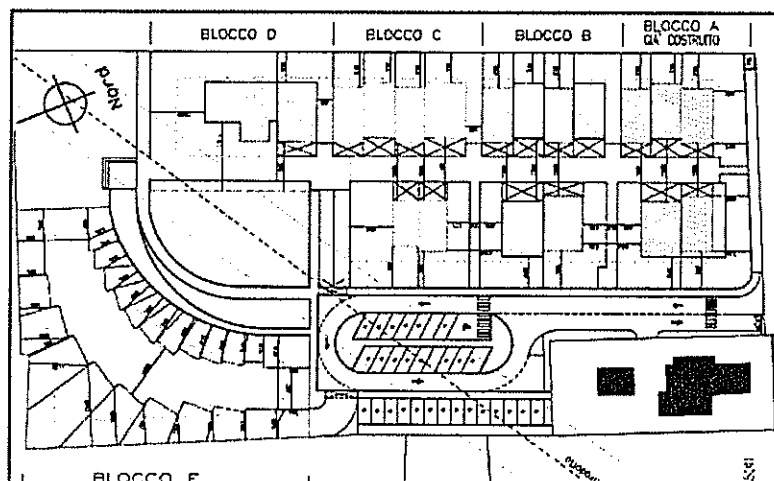
STIMA DEL VALORE

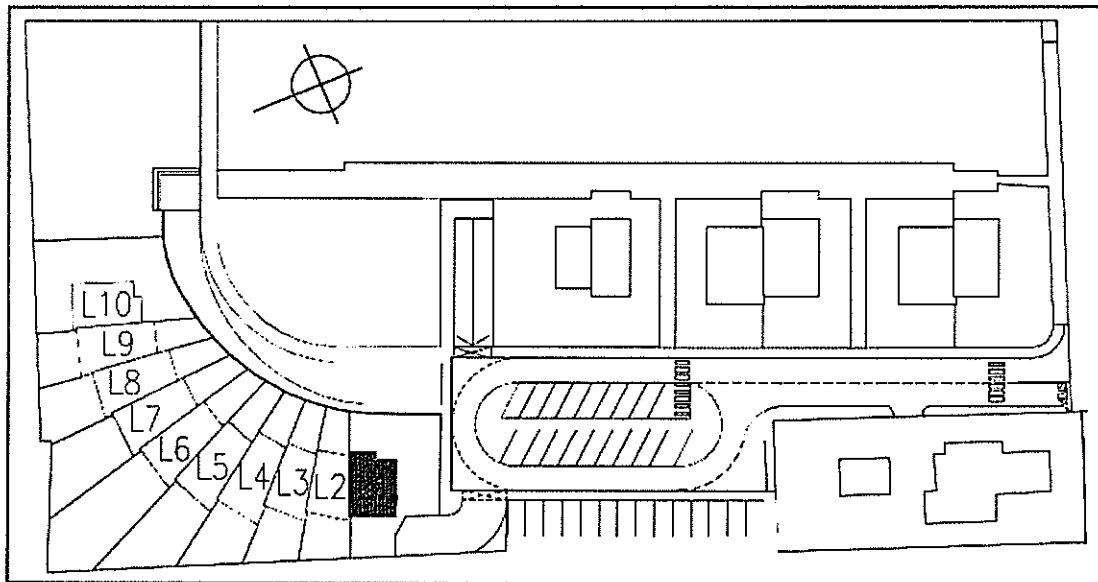
Superficie commerciale	mq	151,30 X
Coefficiente correttivo di zona ed immobile		1,100 X
Valore di zona per mq	€/mq	1.800 X
	valore risultante	299.580,93 €
Decremento del valore dovuto a motivi congiunturali o di appetibilità	10%	269.622,84 €
Posto auto (se non conteggiati come superficie)		€
decrementi per ripristini e completamenti applicati dal perito		€
	valore di stima dell'immobile	269.622,84 €
	valore di vendita ipotizzato dell'immobile	270.000,00 €

18. VALUTAZIONE DI STIMA DEL BLOCCO IMMOBILIARE E

A differenza degli altri blocchi questo blocco è dal punto di vista edificatorio appena cominciato, con eseguito lo scavo di sbancamento per la costruzione del piano interrato, del quale è stato edificato qualche setto perimetrale ed una porzione di platea di fondazione. Il blocco E come già detto fa parte del piano A.S.E. n°4 e prevede la costruzione di n°10 piccole villette a schiera disposte ad emiciclo. I mappali del foglio n.15 in cui si inserisce l'intervento sono i seguenti (vedere estratto di mappa in allegato):

Mappale	Destinazione
1868	Area destinata a verde e pista ciclabile da cedere al comune
1869	Area destinata a verde da cedere al comune
1870	Area destinata ad intervento
1871	Area pertinenza stradale da cedere al comune
1872	Area pertinenza stradale da cedere al comune
1873	Area destinata a verde da cedere al comune
1880	Area destinata ad intervento
1881	Area destinata a verde e lastrico pubblico da cedere al comune
1882	Area a parcheggio da cedere al Comune
1884	Area destinata a verde e pista ciclabile da cedere al comune
1891	Area destinata a verde da cedere al comune
1892	Area destinata ad intervento
1895	Area a strada da cedere al comune
1897	Area a strada da cedere al comune





I mappali dove avverrà di fatto l'edificazione sono i numeri 1880 ed 1870.

Il blocco E, comprende dunque l'edificazione di n. 10 casette a schiera denominate in progetto con le sigla da L1 ad L10. Le opere di urbanizzazione sono per la maggiore parte completate come già anticipato all'inizio della perizia, eccezione fatta per alcune opere di completamento da eseguirsi. Il progetto architettonico si presenta di taglio moderno e prevede l'edificazione di unità su tre piani (interrato, terra, primo). Il piano interrato prevede la costruzione di una garage doppio ed un ripostiglio, il piano terra di un' "open space" ad uso soggiorno / cucina con un piccolo scoperto ad uso giardino sul fronte e sul retro ed un piccolo locale bagno, mentre il piano primo destinato a zona notte, con due camere ed un bagno. I piani sono collegati tra loro da scala interna. L'accesso ai garage avviene da una rampa unica per l'intero complesso. Le case di testa L1 ed L10 pur conservando la medesima organizzazione hanno degli spazi un po' più ampi.

Le case sono posizionate in prossimità dell'area destinata a parcheggio (da cedere al comune) e sono accessibili per mezzo di percorso pedonale oppure dalle scale dell'autorimessa. L'accesso agli immobili può avvenire anche direttamente dal garage.

Le superfici per ogni singola unità immobiliare sono le seguenti.

u.i.	piano interrato (m ²)	piano terra (m ²)	piano primo (m ²)	patio (m ²)	giardino (m ²)
L1	73,07	54,72	54,72	27,00	129,04
L2	50,89	40,56	45,05	24,10	42,94
L3	51,19	41,36	45,64	28,56	45,02
L4	56,00	54,22	58,68	28,43	60,00
L5	58,32	54,26	58,73	25,79	102,77
L6	57,76	54,25	58,71	25,78	151,48
L7	57,89	54,25	58,71	25,52	94,13
L8	56,59	54,25	58,72	26,07	65,60
L9	58,02	53,88	58,44	22,24	47,96
L10	61,72	55,77	55,77	37,59	107,04

La cubatura impegnata per quest'ultimo blocco, in conformità all'ultima variante approvata, è pari a 2724,10mc con un'altezza massima pari a 6 metri, su una superficie complessiva (escluse le aree da cedere al comune)

Mappale	Superficie (m ²)	Destinazione
1870	153	Area destinata ad intervento principessa Giovanna
1880	1644	Area destinata ad intervento principessa Giovanna
1892	50	Area destinata ad intervento principessa Giovanna
totale	1847m ²	

METODO DI STIMA

Nel caso di specie a differenza delle altre valutazioni di stima si procederà a dare un valore al terreno ineditato ma urbanizzato, senza tenere conto degli oneri necessari al completamento dell'operazioni di urbanizzazione (come ravvisato nella parte iniziale della perizia). Il lotto di cui trattasi ha già un progetto approvato (architettonico / strutturale ed impiantistico). Il valore di questo sarà tenuto in conto nella determinazione del valore di stima. Il progetto di cui sopra è inserito in un piano attuativo per cui vi sono degli obblighi comuni per il rispetto della convenzione con il comune (preliminare all'edificabilità del suolo), ma fermo restando il vincolo della cubatura utilizzabile e le altre norme urbanistiche l'acquirente può anche provvedere a cambiare il progetto approvato.

Per la stima del terreno edificabile si ricorre ai normali valori di mercato ($\text{€}/\text{m}^3$) della volumetria edificabile di zona per quanto concerne il terreno urbanizzato. In altre transazioni in terreni vicini il valore è stato assunto pari a $160\text{€}/\text{m}^3$, da cui per il blocco E, stante l'edificabilità di $2724,10\text{mc}$ (come da progetto di variante approvato), il valore commerciale si ritiene sia il seguente:

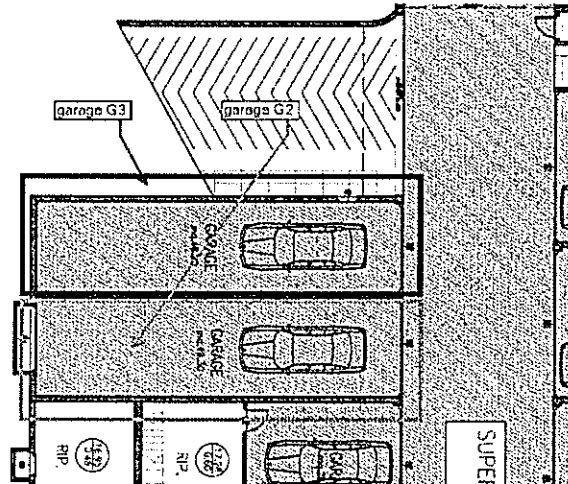
Volumetria edificabile (mc)		2.724,10
	valore commerciale $\text{€}/\text{mc}$	€ 160
Valore commerciale volumetria edificabile con terreno		€ 435.856
Valore progetto esecutivo	6%	€ 58.841
Valore di stima del lotto e del progetto		€ 494.697

Pertanto si stima il valore del lotto E in **495.000 euro**.

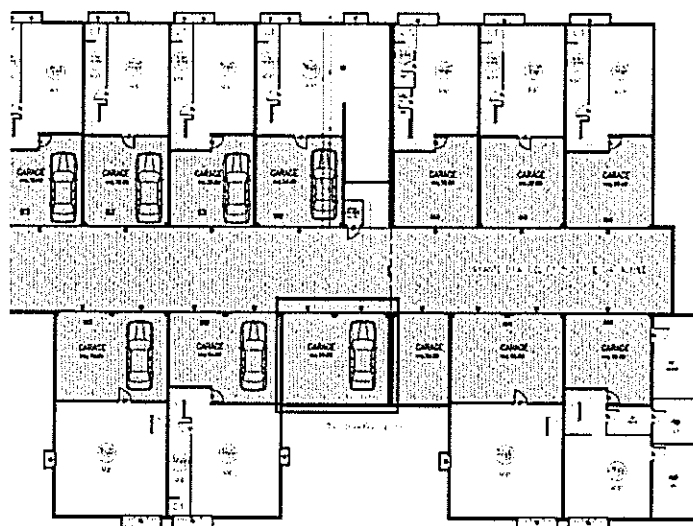
19. VALUTAZIONE DI STIMA GARAGE G1, G2 E G3

Queste due unità non sono ancora state accatastate ma sono ricomprese nel mappale 2114 foglio 15 del comune di Pordenone. Queste due unità sono desinate a garage e sono ubicate in prossimità della rampa dei garage. Sono realizzate interamente in cemento armato con solaio di copertura del tipo predalle. Le opere specie per quanto concerne le pavimentazioni ed i sottofondi non sono concluse.

Nemmeno l'impianto elettrico è stato realizzato. Il garage denominato G3 ha una superficie di circa 50.74mq, mentre l'unità attigua (più lontana dalla rampa dei garage) ha una superficie di 51.87mq. L'unità G3 ha anche aperture finestrate aggettanti verso la rampa dei garage. Il valore di liquidazione delle unità



immobiliari è di **15.000 euro** ciascuna, comprensiva della quota dovuta per il completamento delle opere di urbanizzazione. Il garage G1, è invece finito ed ha una superficie in pianta di circa 40mq. E' ubicato in prossimità del blocco A e del blocco B. Il suo valore è stimato in **18.000 euro.**



20. CONCLUSIONI

Sono stati valutati gli immobili sia nel caso di vendita singola, che nel caso di vendita a blocchi omogenei oppure nel caso di blocco unico.

I valori di stima sono i seguenti:

BLOCCO A

(vendita singola)

U.I. B8	215.000,00 €
U.I. A3	308.000,00 €

BLOCCO B

(vendita singola)

U.I. A4	210.000,00 €
U.I. A5	202.000,00 €
U.I. B4	181.000,00 €
U.I. B5	165.000,00 €
U.I. B6	169.000,00 €
U.I. C3	203.000,00 €

(vendita in blocco)

Blocco B	818.000,00 €
----------	--------------

BLOCCO C

(vendita singola)

U.I. V1	133.000,00 €
U.I. V2	142.000,00 €
U.I. B1	137.000,00 €
U.I. B2	121.000,00 €
U.I. B3	125.000,00 €

U.I. C2	177.000,00 €
(vendita in blocco)	
Blocco C	528.000,00 €
BLOCCO D	
(vendita singolare)	
U.I. D1	115.000,00 €
U.I. C2	119.000,00 €
(vendita in blocco)	
Blocco D	126.000,00 €
BLOCCO E	
Blocco E	495.000,00 €
GARAGE	
unità G1	18.000,00 €
unità G2	15.000,00 €
unità G3	15.000,00 €
INTERO LOTTO	

In caso di acquisto dell'intero lotto il valore è dato dalle somme dei singoli blocchi, fermo restando che le unità immobiliari finite (B8 ed A3) saranno vendute singolarmente, ovvero:

LOTTO B	818.000,00 €
LOTTO C	528.000,00 €
LOTTO D	126.000,00 €
LOTTO E	495.000,00 €
GARAGE G1/G2/G3	48.000,00 €
TOTALE	2.015.000,00 €

Letto, confermato, sottoscritto

Pordenone li 08.settembre.2012

Il Perito Incaricato

CUOMO Ing. Giancarlo

21. ALLEGATI

- *Allegato n°1 – delibera n.19/2006 del Comune di Pordenone*
- *Allegato n°2 – computo metrico estimativo opere urbanizzazione ASE 4*
- *Allegato n°3 – stato oneri con il comune di Pordenone*
- *Allegato n°4 – convenzione*
- *Allegato n°5 – computo metrico estimativo opere urbanizzazione luglio 2012*
- *Allegato n°6 – tabelle millesimali*
- *Allegato n°7 – estratto di mappa catastale foglio 15 comune di Pordenone e visura per soggetto*
- *Allegato n°8 – frazionamento mappale 2114 foglio 15 comune di Pordenone*
- *Allegato n°9 – ispezione ipotecaria presso la Conservatoria di Pordenone*
- *Allegato n°10 – progetto di variante approvato in data 17 agosto 2012 (n°16 tavole)*
- *Allegato n°11 – certificazione energetica u.i. A3*
- *Allegato n°12 – certificazione energetica u.i. B8*
- *Allegato n°13 – visura catastale foglio 15 – mappale 2099*
- *Allegato n°14 – visura catastale foglio 15 – mappale 2076*
- *Allegato n°15 – documentazione fotografica unità immobiliare A3*
- *Allegato n°16 – documentazione fotografica unità immobiliare B8*
- *Allegato n°17 – documentazione fotografica blocco B*
- *Allegato n°18 – documentazione fotografica blocco C*
- *Allegato n°19 – documentazione fotografica blocco D*
- *Allegato n°20 – documentazione fotografica blocco E*
- *Allegato n°21 – documentazione commerciali relative alle u.i.*
- *Allegato n°22 – proroga permesso di costruire fino al 31/08/2014*
- *Allegato n°23 – permesso di costruire di variante n.37681/2012 del 17/08/2012*

Allegato n°15

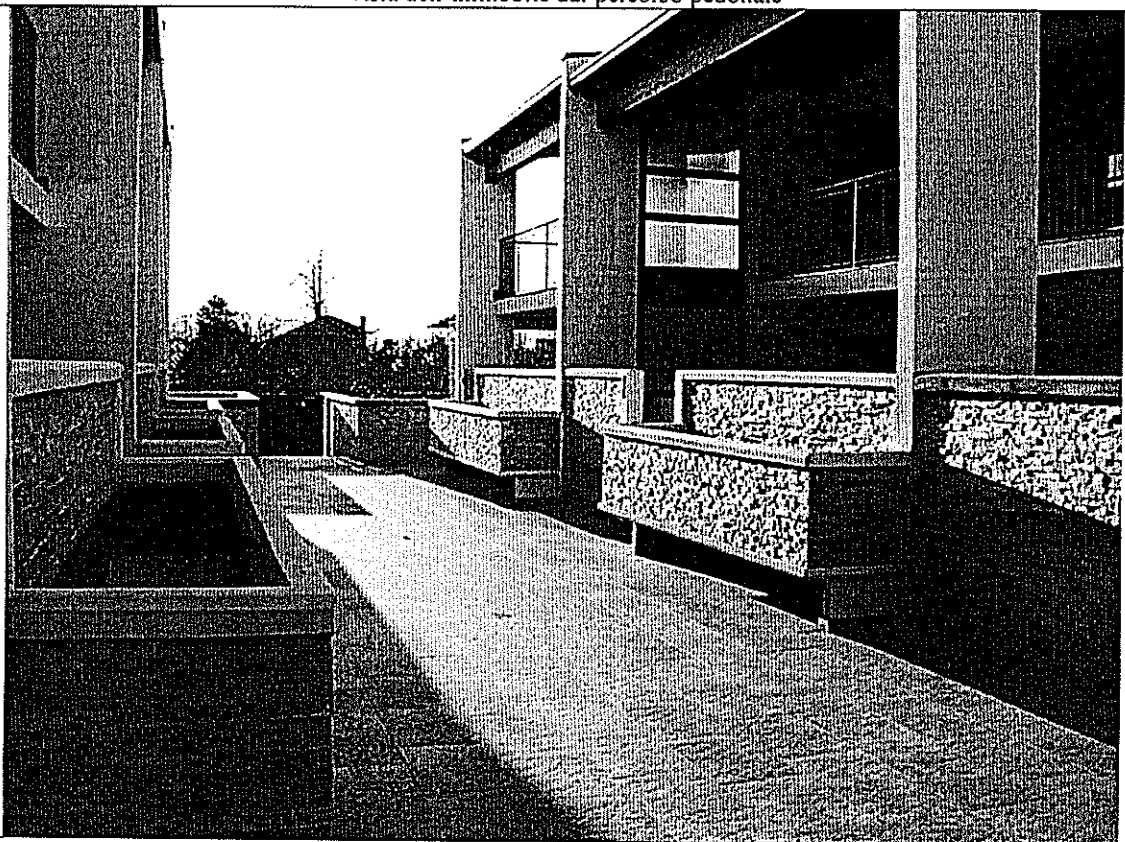
documentazione fotografica unità immobiliare A3

1



vista dell'immobile dal percorso pedonale

2



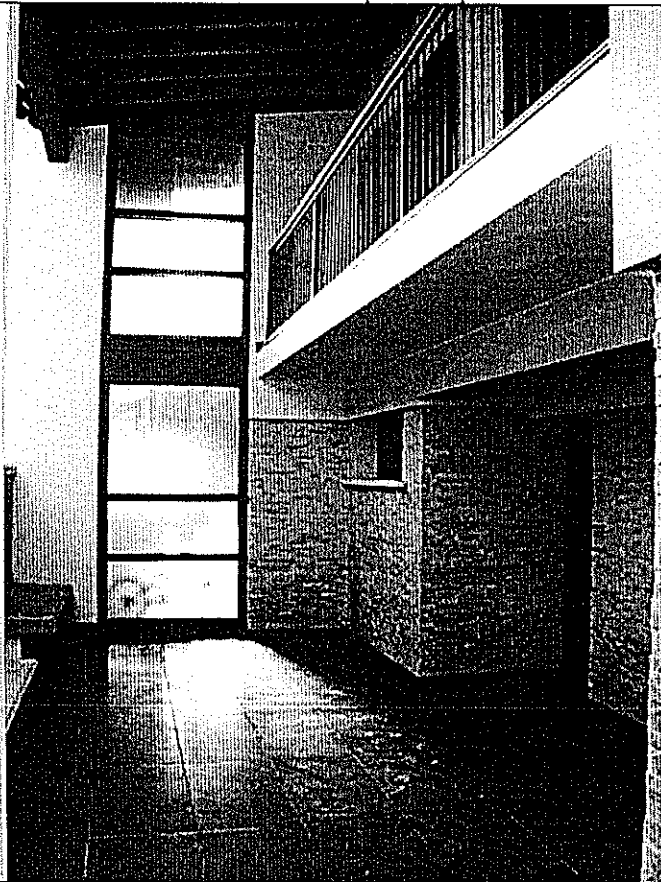
vista dell'immobile dal percorso pedonale

3



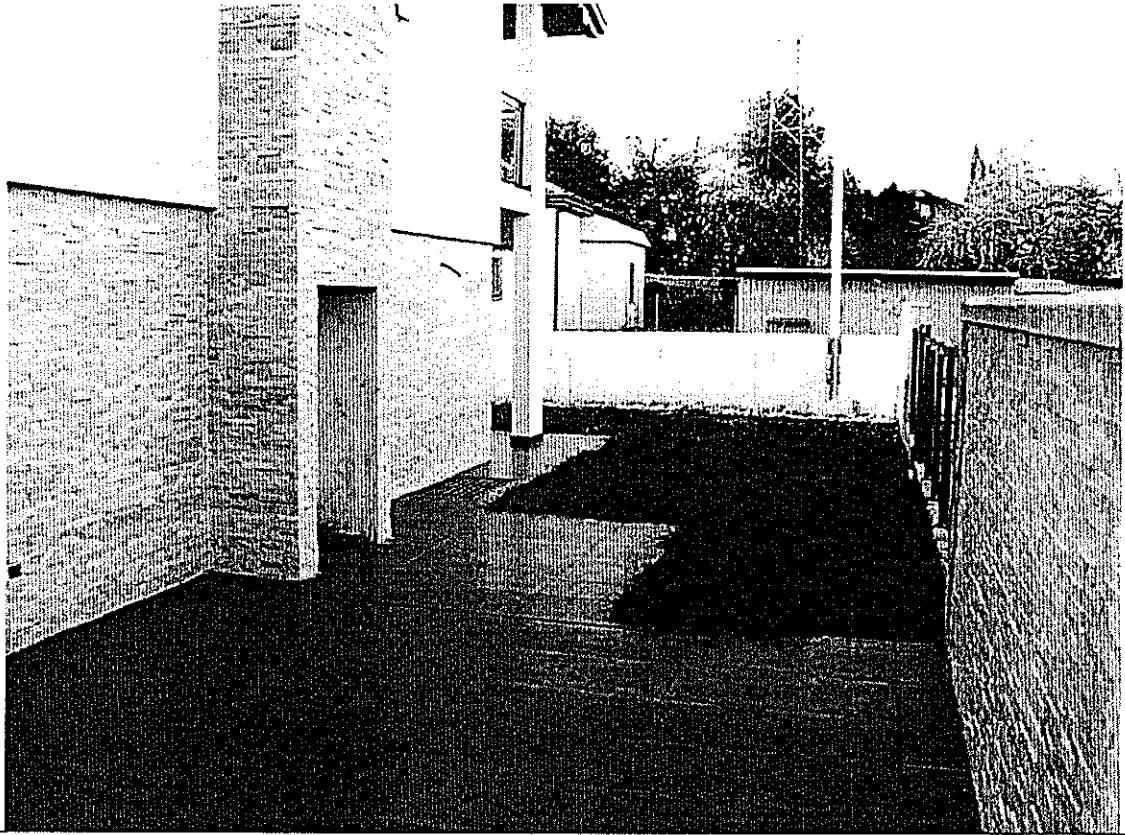
vista dell'immobile dal percorso pedonale

4



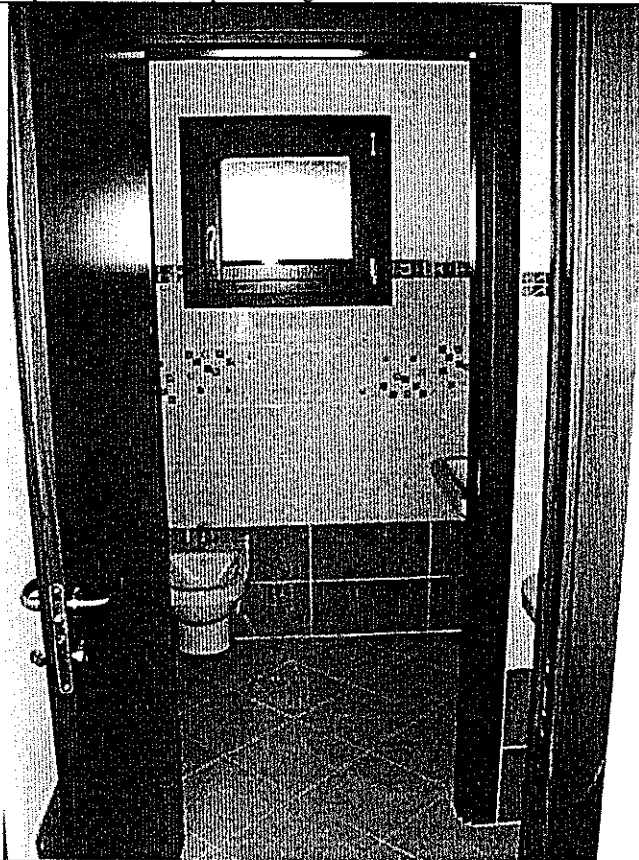
vista patio fronte casa

5



proseguimento del patio lungo il lato dell'unità immobiliare

6



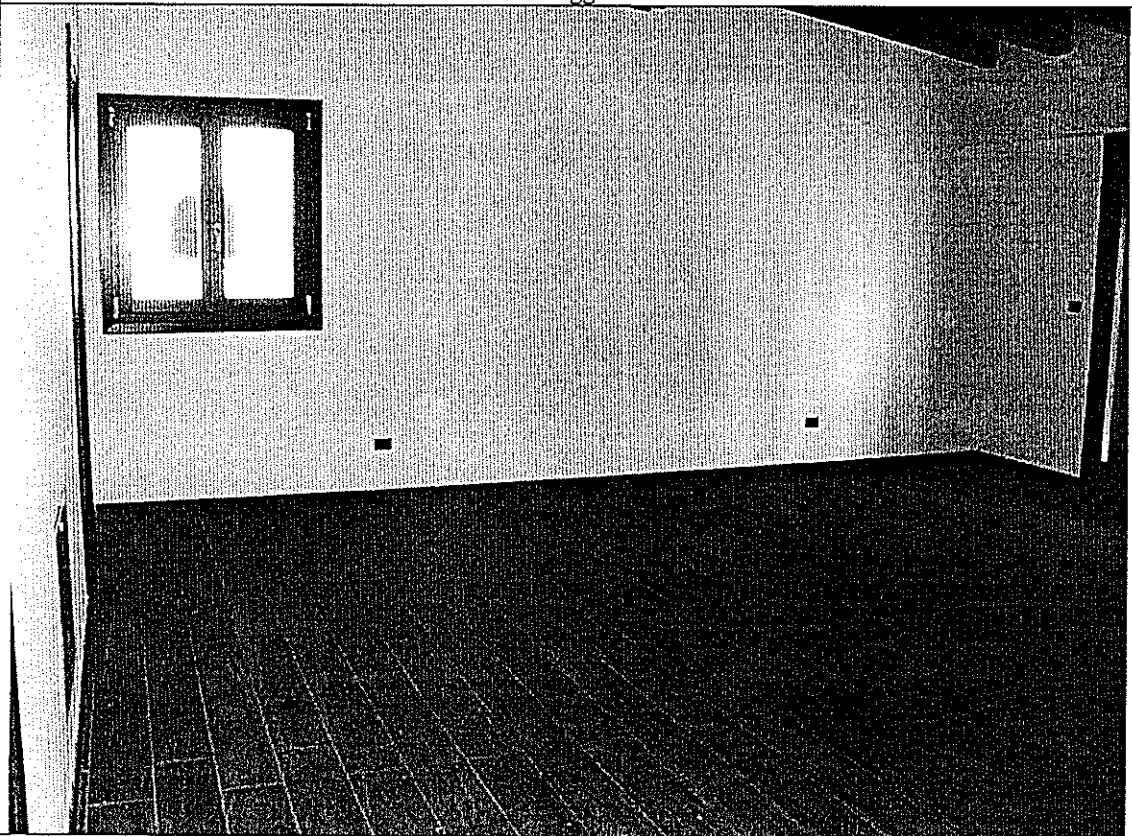
bagno al piano terra

7



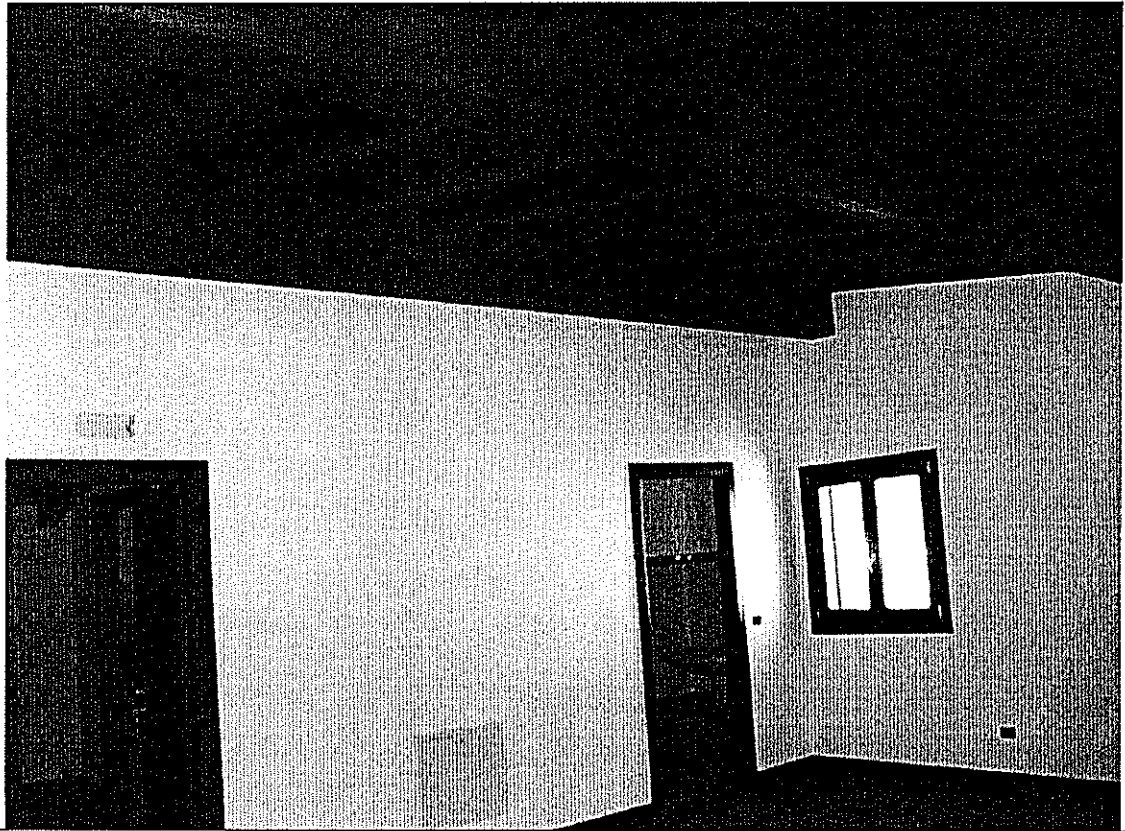
vista soggiorno

8



vista piano primo

9



vista copertura lignea al primo piano

10



vista bagno al primo piano

11



piano scantinato

12



vista interna garage

13

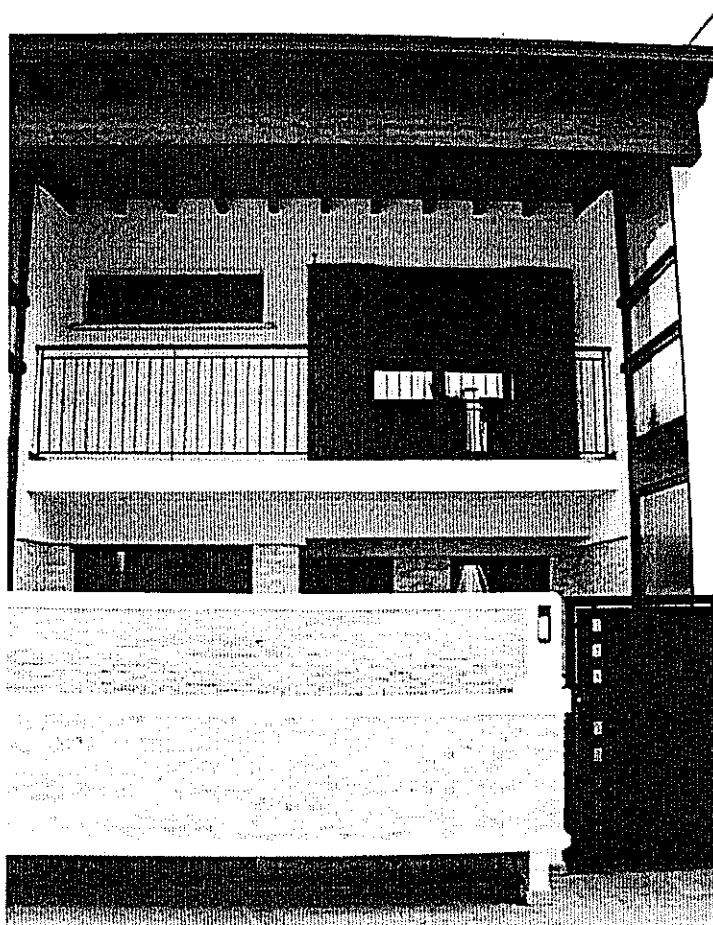


vista giardino sul retro

Allegato n°16

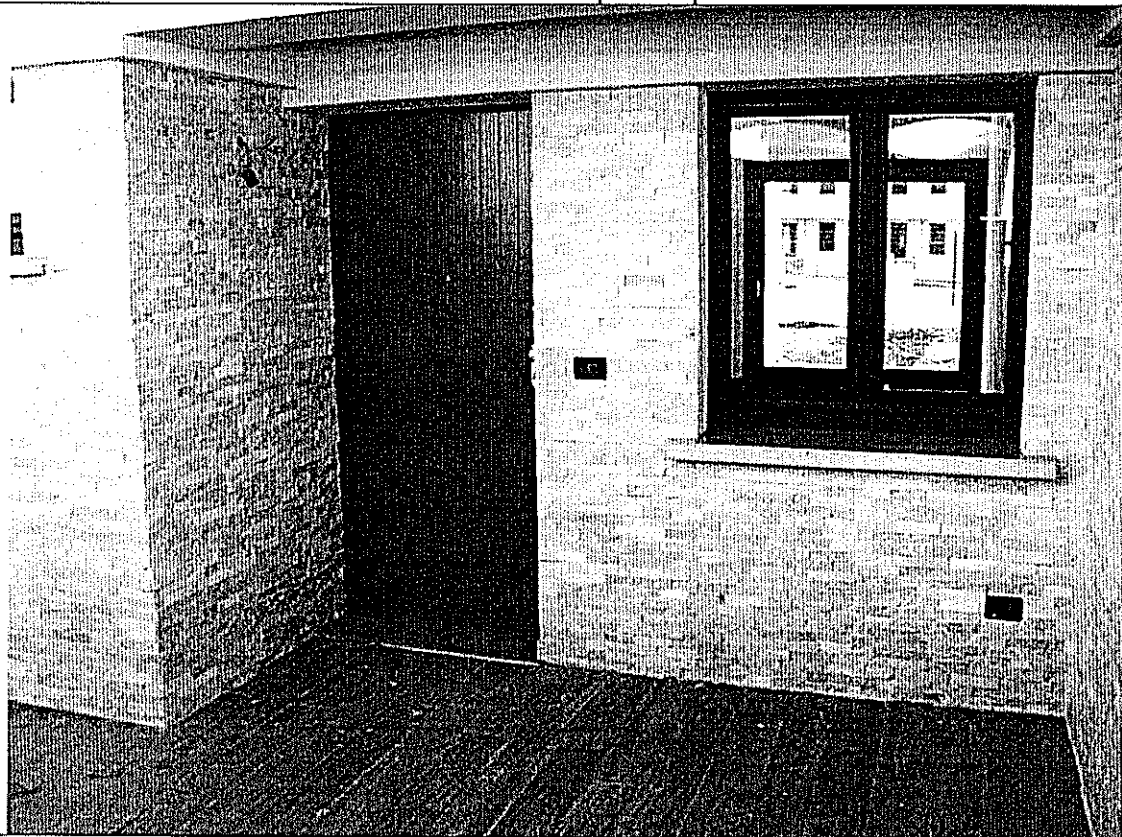
documentazione fotografica unità immobiliare B8

1



vista dell'immobile dal percorso pedonale

2



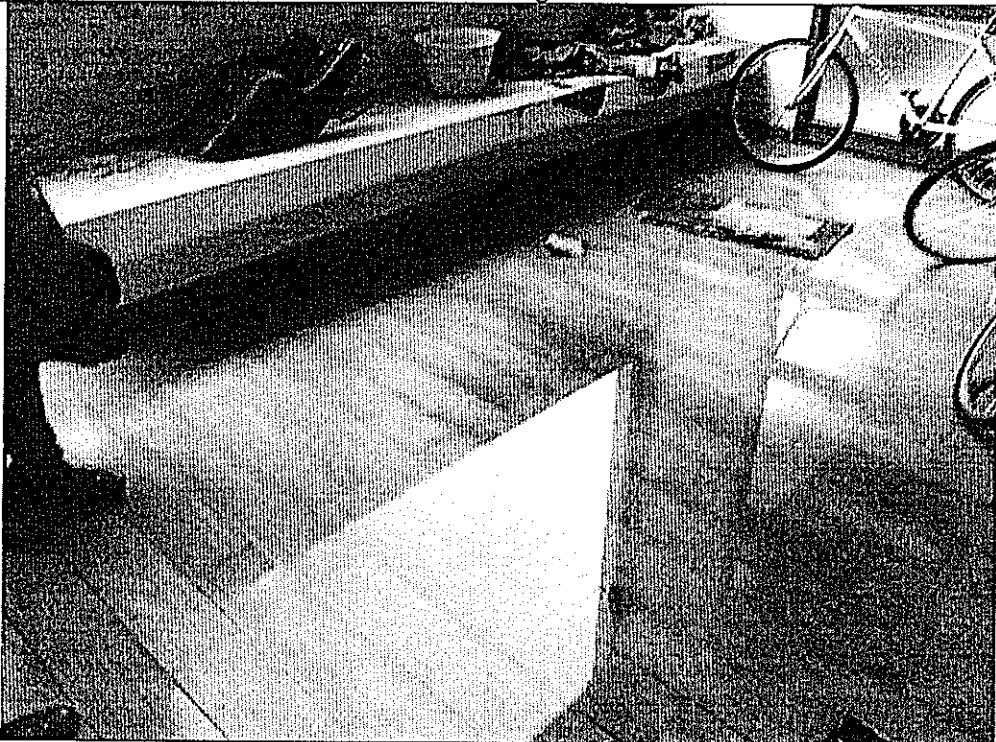
vista dell'ingresso

3



vista dell'immobile dal giardino sul retro

4



problema smaltimento acqua patio fronte casa -

5



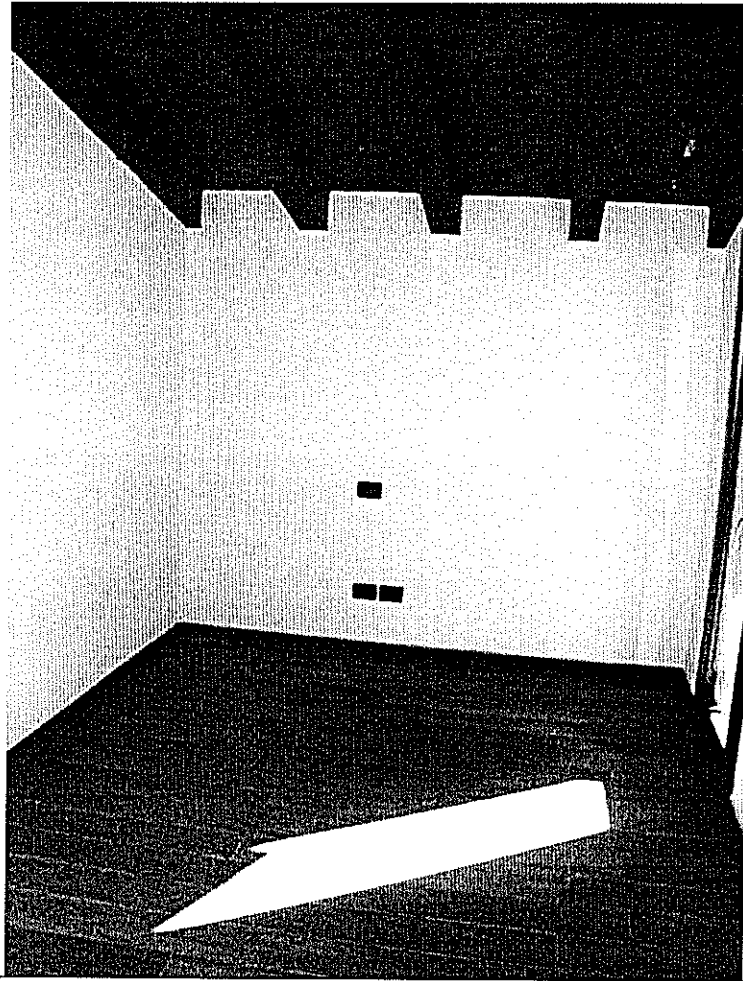
bagno al piano terra

6



vista soggiorno

7



vista copertura lignea al primo piano

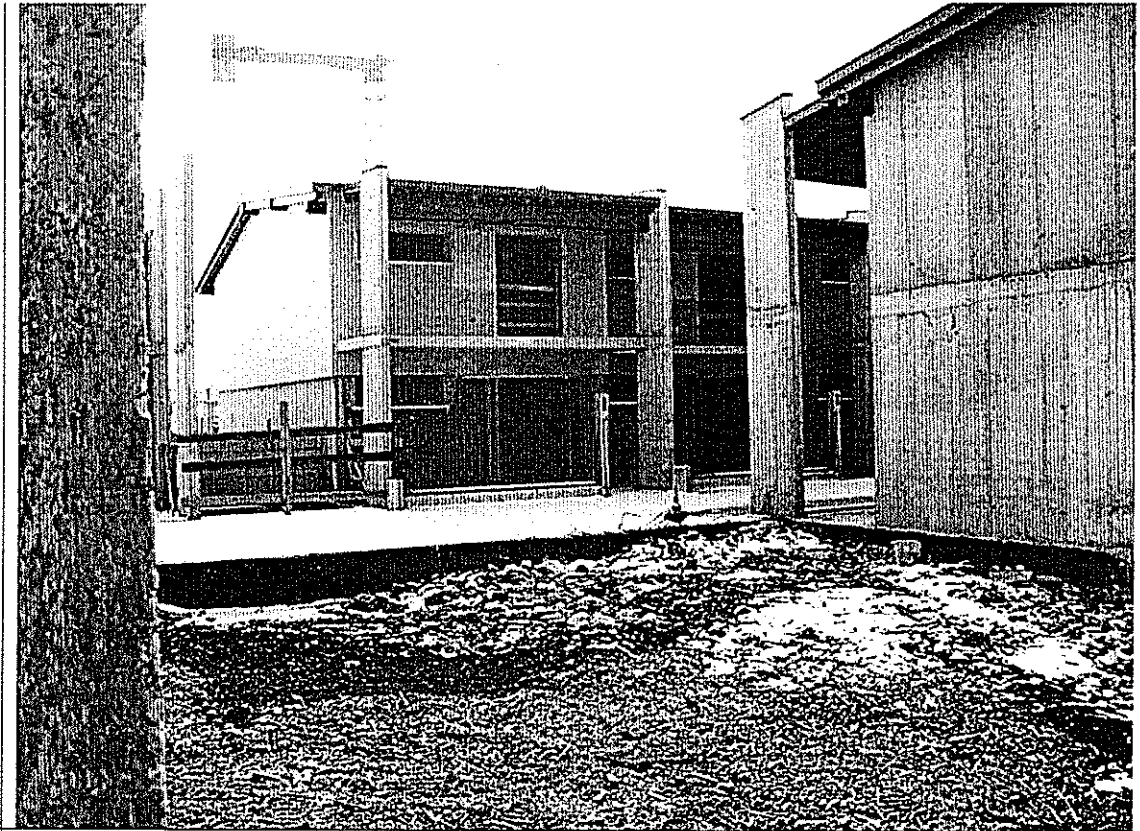
8



Allegato n°17

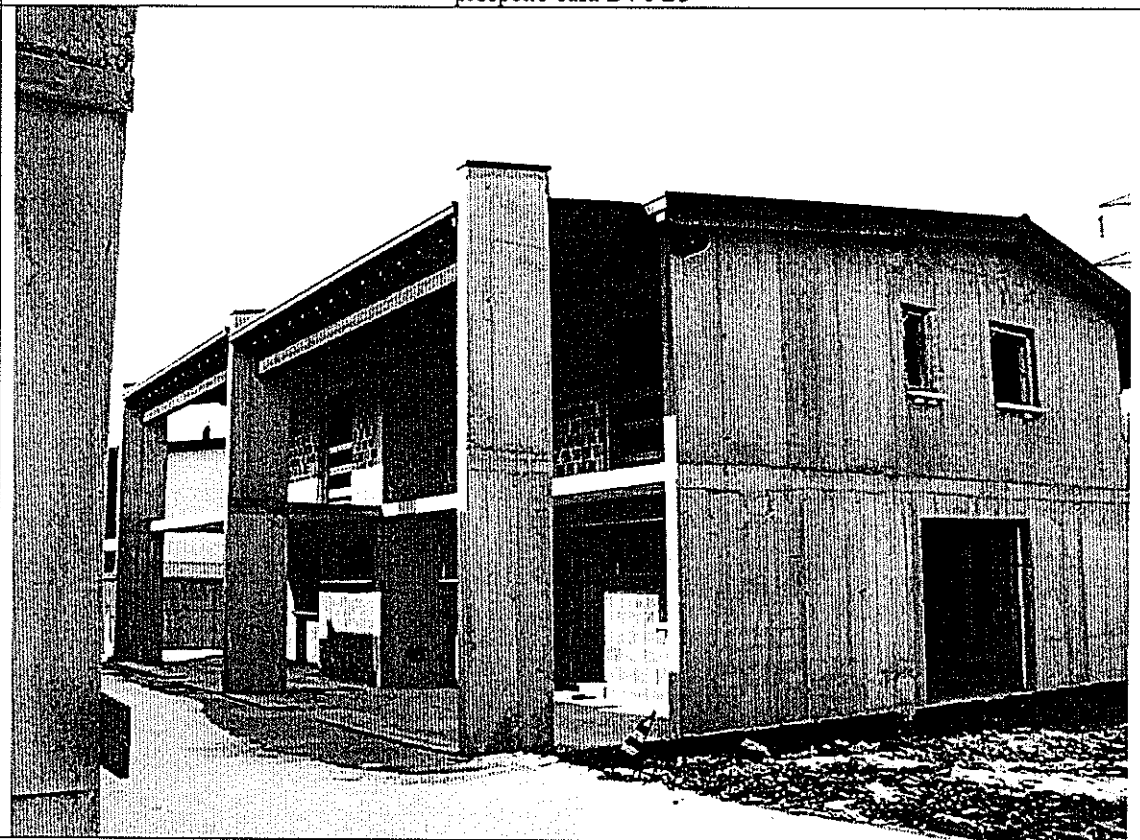
documentazione fotografica blocco B

1



prospetto casa B4 e B5

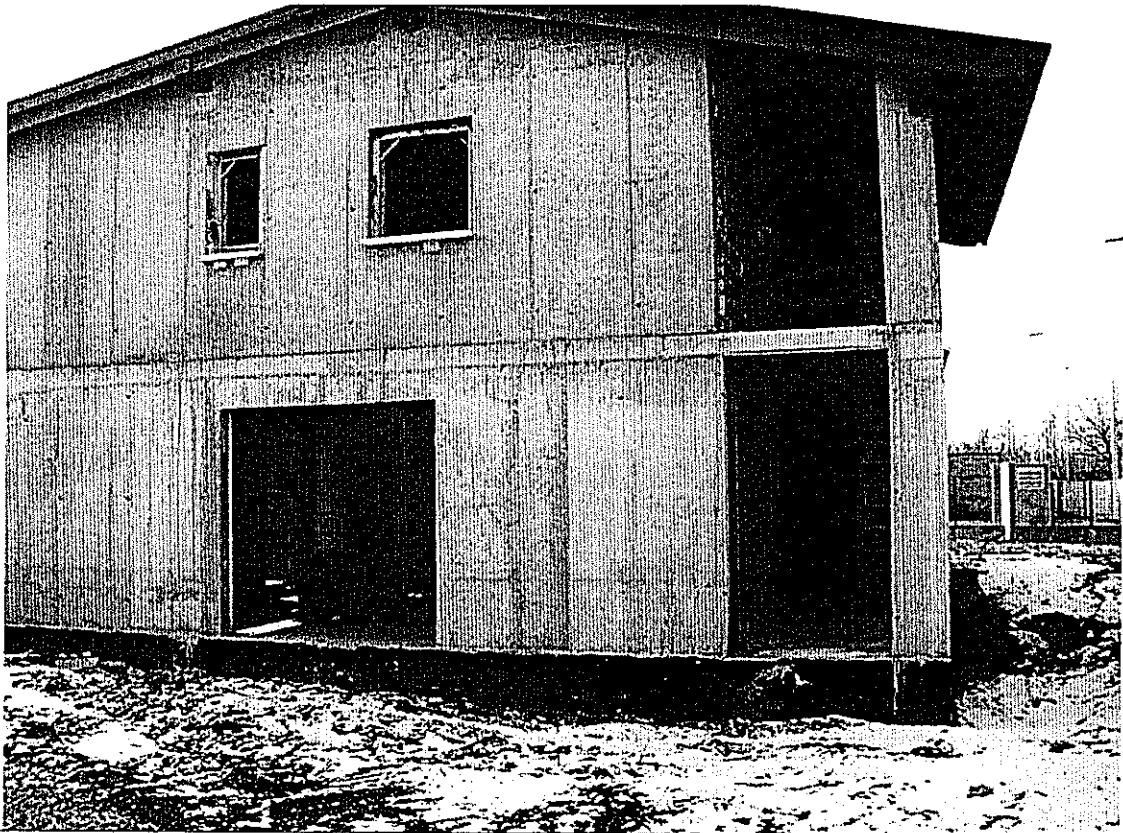
2



Allegato n°18

documentazione fotografica blocco C

1



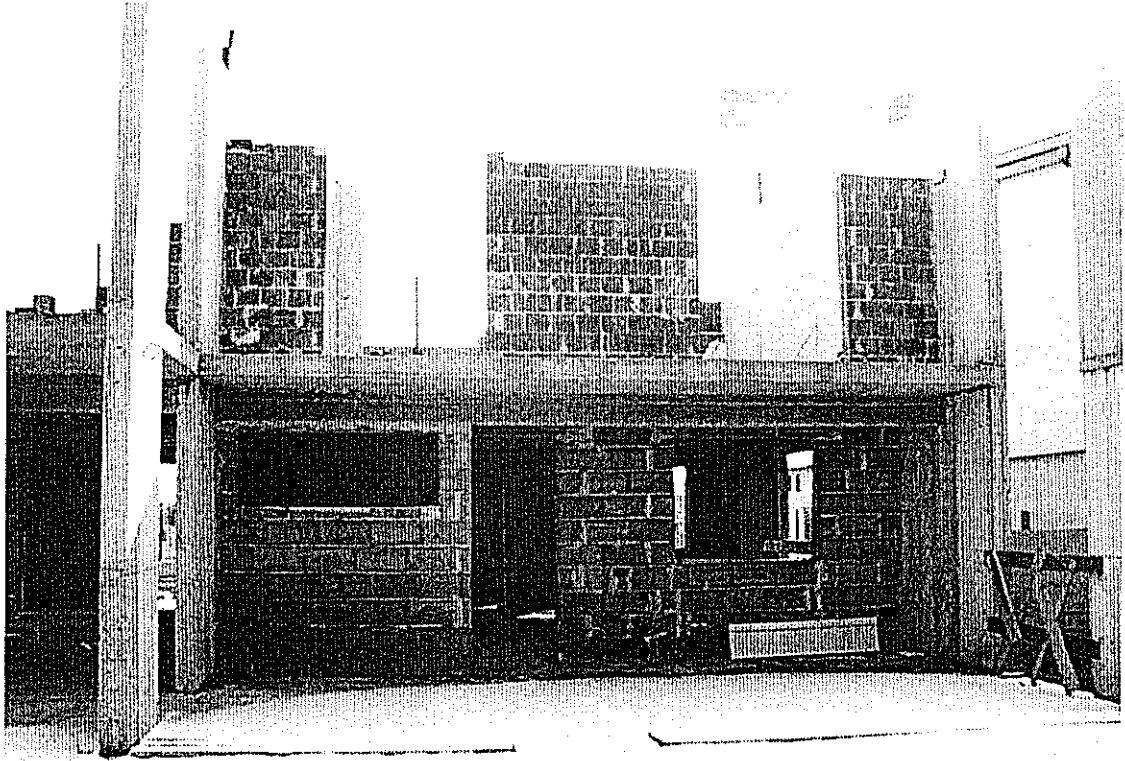
prospetto casa V2

2



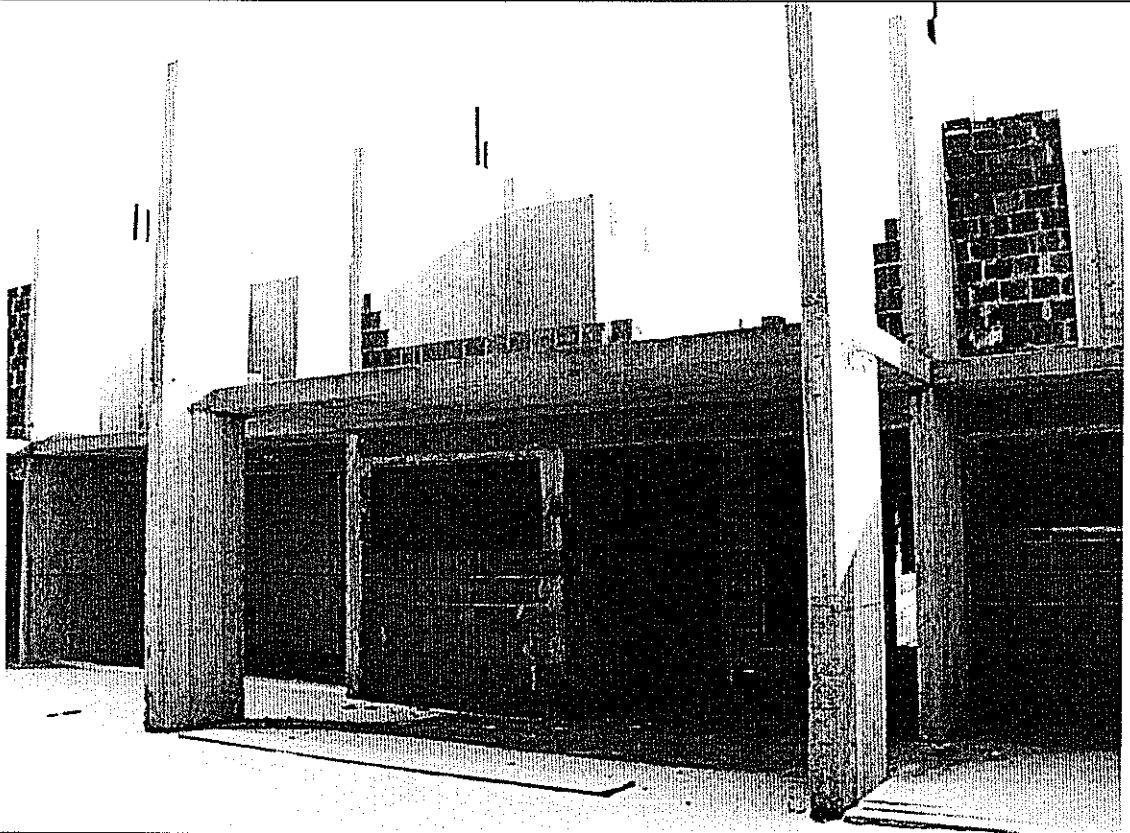
vista interna casa V2

3



vista prospettiche casa C2

4



vista prospettiche casa B3

5



vista prospettica case B1, B2, B3

6

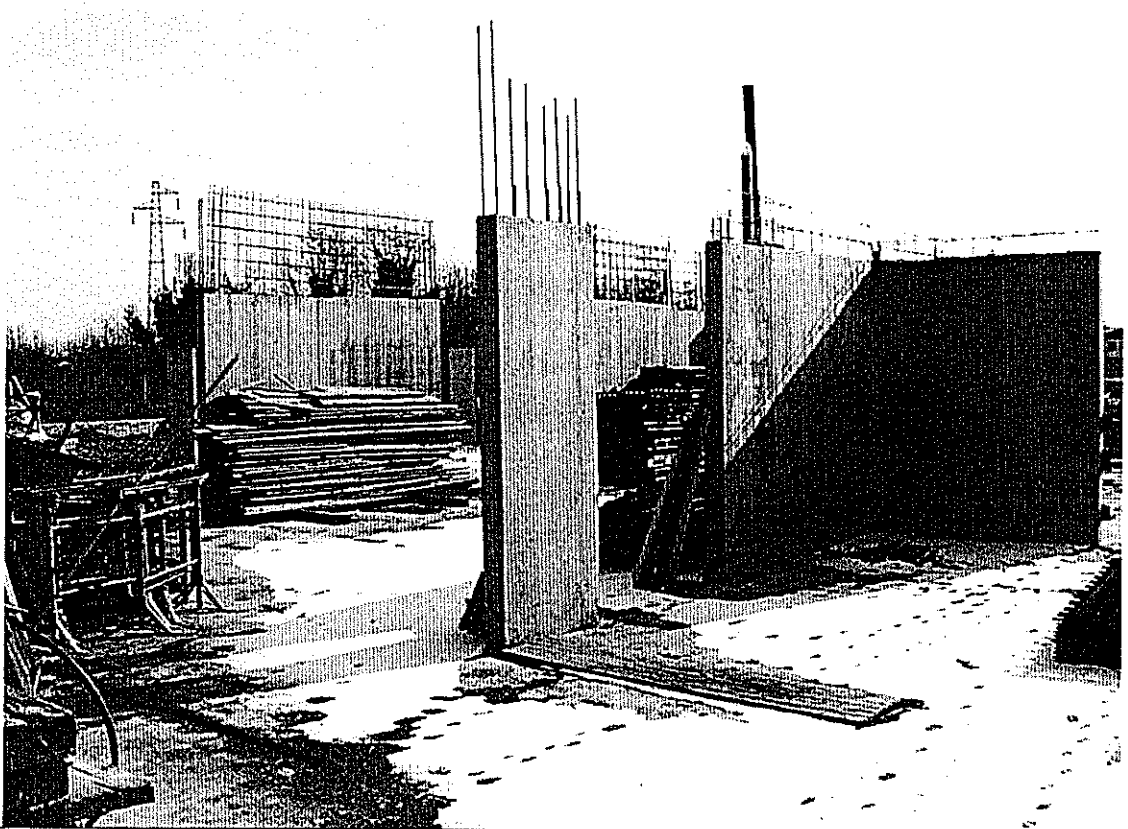


vista prospettiche case V1 e V2

Allegato n°19

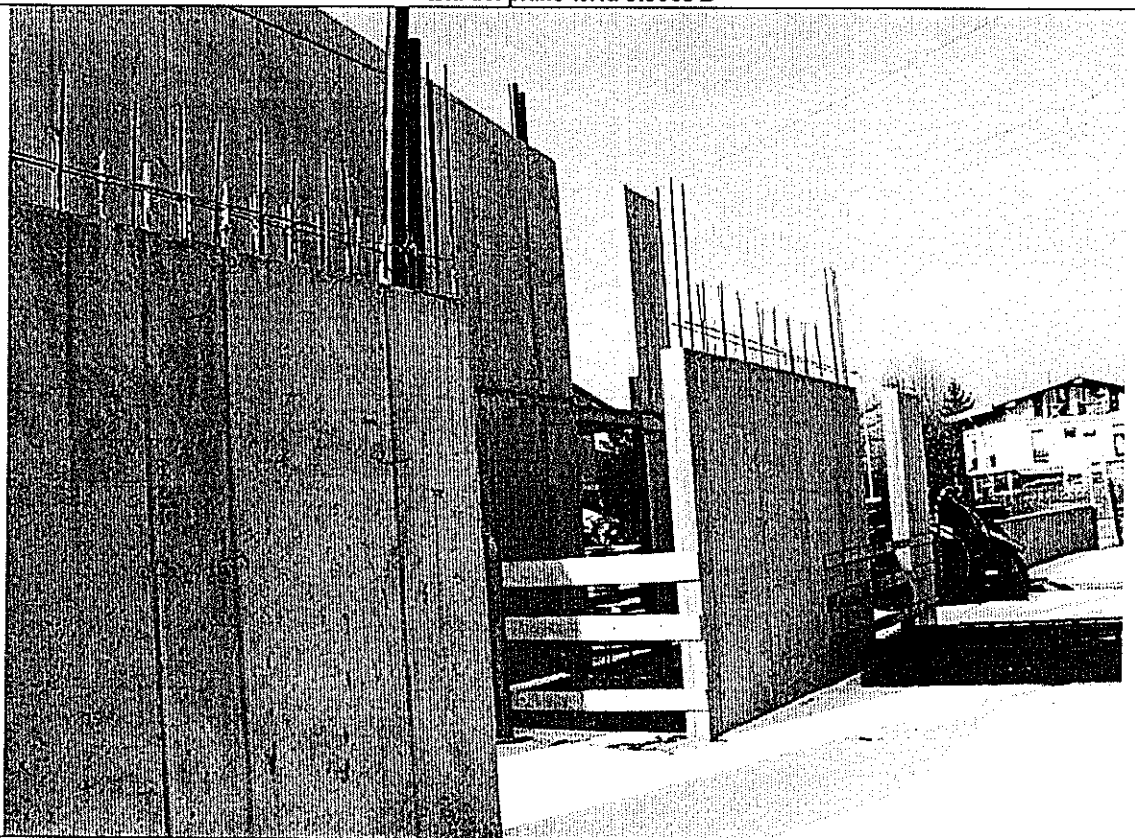
documentazione fotografica blocco D

1



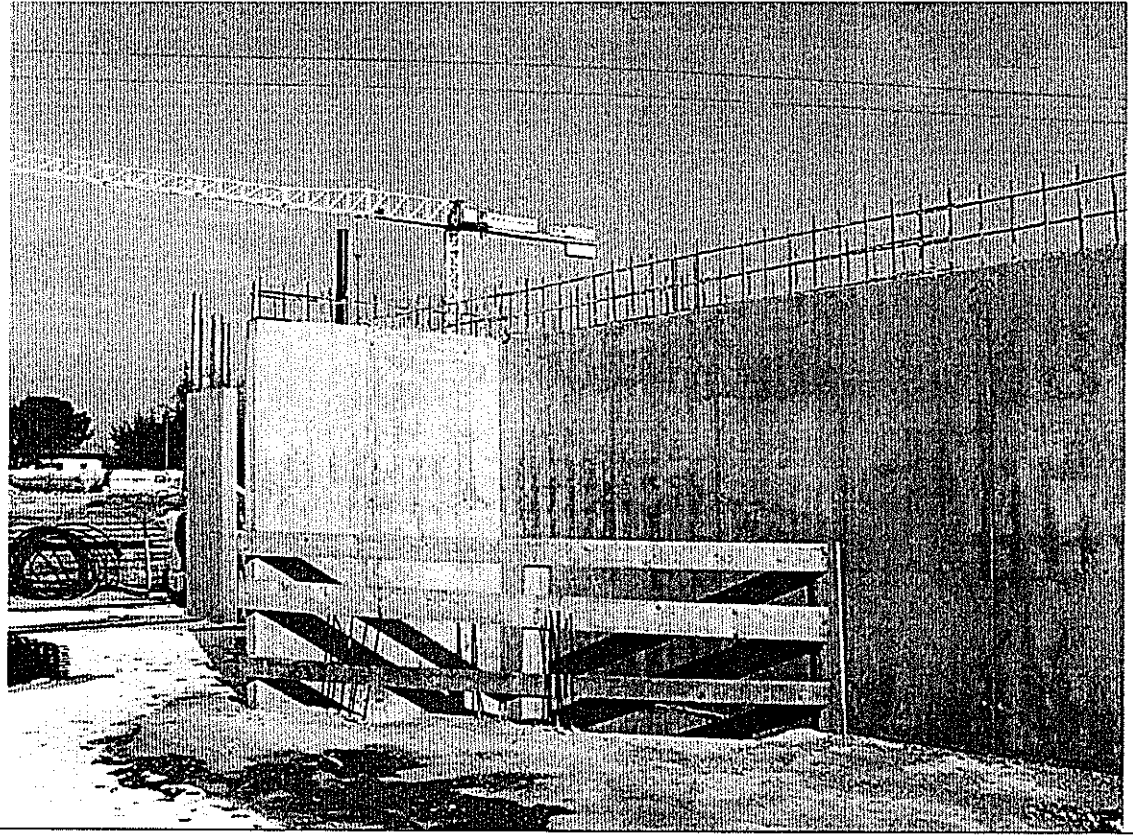
vista del piano terra blocco D

2



vista del piano terra blocco D

3



vista del piano terra blocco D

4



vista del piano terra blocco D

Allegato n°20

documentazione fotografica blocco E

1



vista dell'area in costruzione blocco E

2



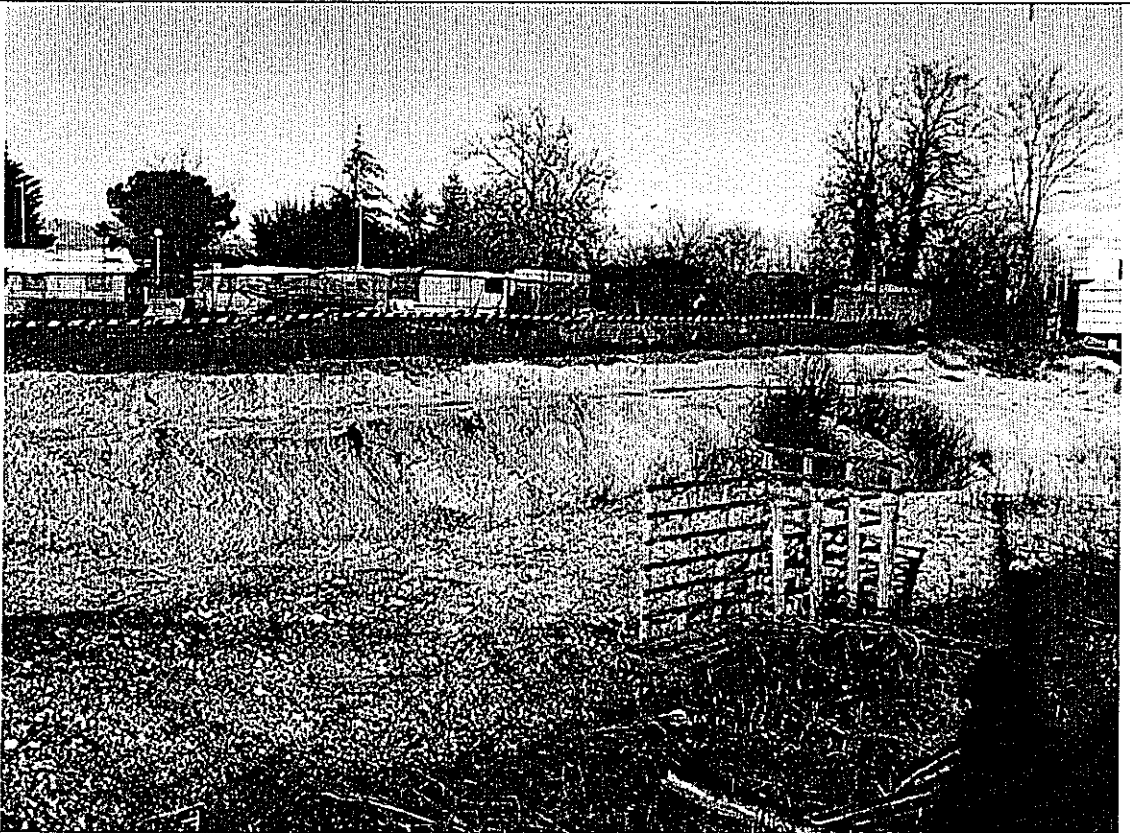
vista dell'area in costruzione blocco E

3



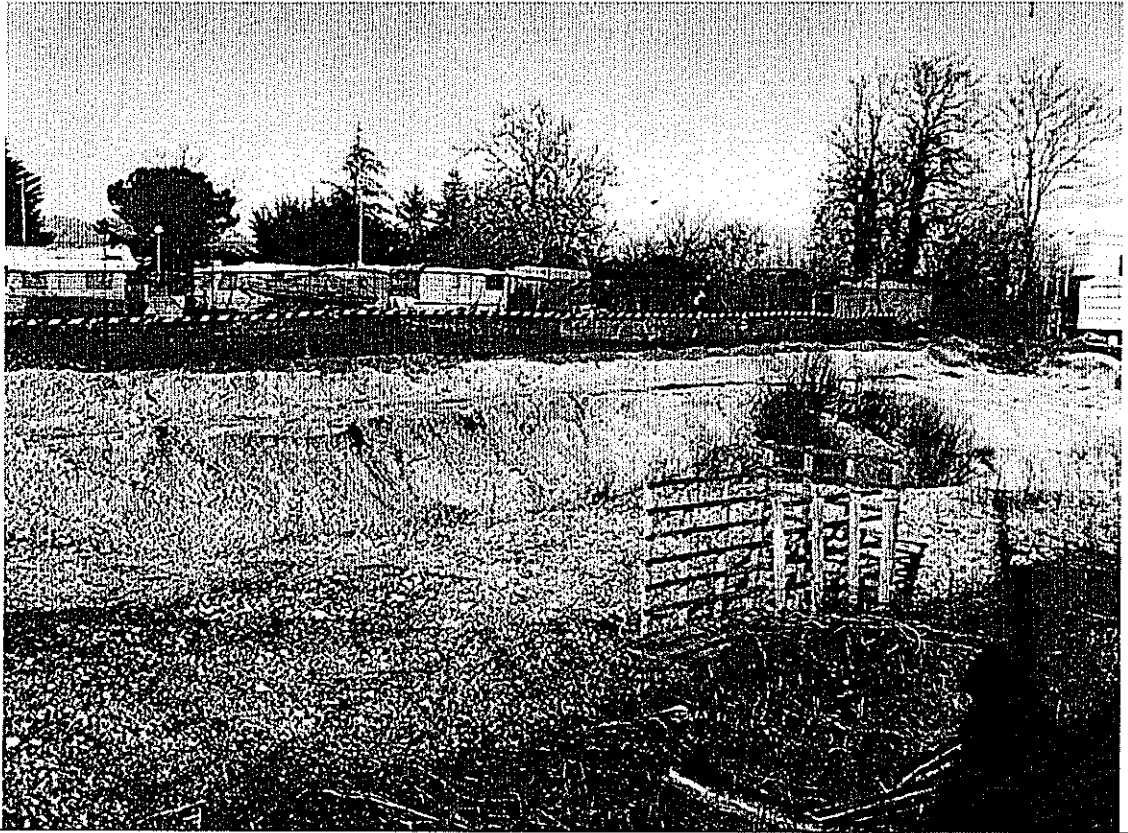
vista dell'area in costruzione blocco E

4



vista dell'area in costruzione blocco E

5



vista dell'area in costruzione blocco E

6



vista dell'area in costruzione blocco E