

Tribunale di Pordenone

PROCEDURA FALLIMENTARE

Giudice Delegato: **Dott. FRANCESCO PEDOJA**
Curatore Fallimentare: **Dott.ssa MICHELA COLIN**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

Ufficio presso centro commerciale "Serenissima"

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

Pordenone, 01.06.2016

Premessa.

In data 01 marzo 2016, lo scrivente professionista abilitato geom. Diego Vendruscolo - con studio in Pordenone Piazzetta Ottoboni n. 9 e sede amministrativa in Prata di Pordenone via Borgo Passo n. 40, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Pordenone al nr. 1341, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone, iscritto all'Albo dei periti ed esperti in stima e valutazione presso la Camera di Commercio Industria Artigianato ed Agricoltura di Pordenone al nr. 65 - ha ricevuto da parte del Curatore Fallimentare della ditta "██████████ s.r.l." **dott. ssa Michela Colin** con studio in 33170 Pordenone, Vicolo delle Acque, n.2 - il seguente incarico: (sintesi):

Redigere perizia di stima del bene immobile come di seguito meglio precisato:

Lotto 1

- **Ufficio, C.F., Foglio 15, mappale 30, subalterno 39 (cat. A/10);**

nel comune di Sacile.

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

Il sottoscritto ha provveduto:

- in data mercoledì 16.03.2016 ad un primo sopralluogo in via Giacomo Matteotti civ. 30/D, presso il Centro Commerciale Serenissima in Sacile nell'ufficio oggetto di stima sito al piano primo e catastalmente identificata al fg.15 mappale 30 sub. 39, per effettuare:
 - rilievo visivo, metrico e fotografico dell'immobile e verifica della conformità rispetto le planimetrie catastali;
 - prendere visione delle caratteristiche e dello stato di manutenzione dei beni oggetto di valutazione.

PRECISAZIONI ed ESCLUSIONI

Il presente elaborato è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato (*rectius*: valore di realizzo essendo sottoposto a procedura concorsuale) del bene immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si è rilevato alla data del **16.03.2016**.

E' doveroso precisare che trattasi di vendita forzata mediante procedura competitiva ex art.107 Legge Fallimentare, con l'esclusione della garanzia

dei vizi (occulti e non) e si considera che ogni onere di verifica preventiva, acquisizione o integrazione di documentazione eventualmente non completa, riscontro, accertamento e adeguamento normativo anche edilizio ed urbanistico siano a totale cura e spese dell'aggiudicatario.

Pertanto, è fatto obbligo la preventiva presa visione dei cespiti prima dell'esperimento dell'asta; per converso nulla potrà essere opposto alla Procedura.

Tutti gli elementi sopra esposti e ciò che verrà espresso nella presente relazione concorreranno alla formazione del valore finale stimato.

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

Le evidenze documentali raccolte, le attività svolte nonché gli allegati al presente elaborato costituiscono parte integrante dello stesso e si intendono utili al preminente fine valutativo sulla base della loro concorrenza alla formazione del valore finale (o nel prezzo a base d'asta).

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

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

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

In merito alle aree oggetto di stima si precisa che non è stata effettuata nessuna indagine chimica (analisi chimica soprassuolo, analisi chimica sottosuolo, carotaggio esplorativo, campionamento chimico delle acque, ne di ecc.) ne sono state eseguite verifiche in struttura per il rilievo di difformità o presenza di materiale tossico nocivi.

Lotto: 001

Ufficio direzionale fg.15 m.30 sub.39 piano 1°
Centro Commerciale “Serenissima”

Beni in **Sacile (Pordenone)**
via G. Matteotti civico n.30/D

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:



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



Ortofoto: localizzazione dell'immobile in cui trovasi l'unità oggetto di stima.

Identificativo corpo:

Ufficio direzionale (fg. 15 m. 30 sub. 39).

Uffici e studi privati (Rientrano in questa categoria quelle unità immobiliari che per tipologia, dotazione di impianti e finiture sono destinate all'attività professionale) **[A10] sito in Sacile (PN), via G. Matteotti civ.30/D.**

Quota e tipologia del diritto:

Subalterno 39 del mappale 30 del fg. 15:

1/1 di proprietà – ██████████ con sede in Sacile

Cod. Fiscale / P.IVA ██████████

Dati derivanti da:

- Atto di compravendita mediante scrittura privata rep. n. 50873 dd.25/07/1996 notaio Severino Pirozzi in Pordenone.
- Atto Pubblico del 26/11/1999, Voltura n. 2263.1/2000 in atti dal 10/03/2000, prot. N. 36083, Repertorio n. 44157 notaio dott. SATTA in Pordenone – TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'

Identificato al **catasto Terreni** – CC. SACILE:

- Foglio 15, particella 30, Ente Urbano (non viene indicata consistenza in quanto trattasi di area su cui è stato edificato l'intero complesso)

Identificato al **catasto Fabbricati** – CC. SACILE.:

- **Foglio 15, mappale 30, sub.39**, categoria A/10, classe 4, consistenza 3,5 vani, Sup. Catastale 116 m², Rendita euro 1.382,81, viale Giacomo Matteotti, piano 1°.
 - o Derivante da: variazione del 25/11/2015 n.21524.1/2015 in atti dal 25/11/2015 (protocollo n. PN0100591)

Si precisa che in aggiunta all'immobili catastalmente sopra richiamato devono essere considerate le quote di comproprietà delle parti comuni di cui fa parte così come indicate nei precedenti atti:

- Atto dd.24.02.1995 rep. n. 28135, racc. n. 5.785, notaio Maurizio Corsi di Pordenone, ivi registrato il 14.03.1995 ai nn. 877 mod. IV, trascritto in Pordenone in data 08.03.1995 ai nn. 2766/2059;
- Servitù necessarie alla distribuzione dei servizi generali.

Confini (unità sub.39):

Nord: parte comune (corridoio)

Est: esterno edificio

Sud: esterno edificio

Ovest: subalterno 40

2. DESCRIZIONE SINTETICA DELLA ZONA:

Area:

Lotto di terreno a destinazione commerciale su cui insiste edificio a destinazione commerciale denominato Centro Commerciale Serenissima articolato su di un piano terra (ad uso centro commerciale suddiviso per unità commerciali) ed un piano primo ad uso uffici direzionali.

Zona:

Semiperiferica: trattasi della zona semiperiferica del comune di Sacile, posta in fregio alla SS13 Pontebbana a circa 1km dal centro di Sacile.

Caratteristiche zona:

La zona è caratterizzata da immobili a prevalente destinazione residenziale e commerciale (il Centro Commerciale e di fatto contiguo all'insediamento Zanutta-Fadalti) con alcuni insediamenti per servizi (stadio) con dimensioni per la maggior parte medie.

La zona sopra descritta dista:

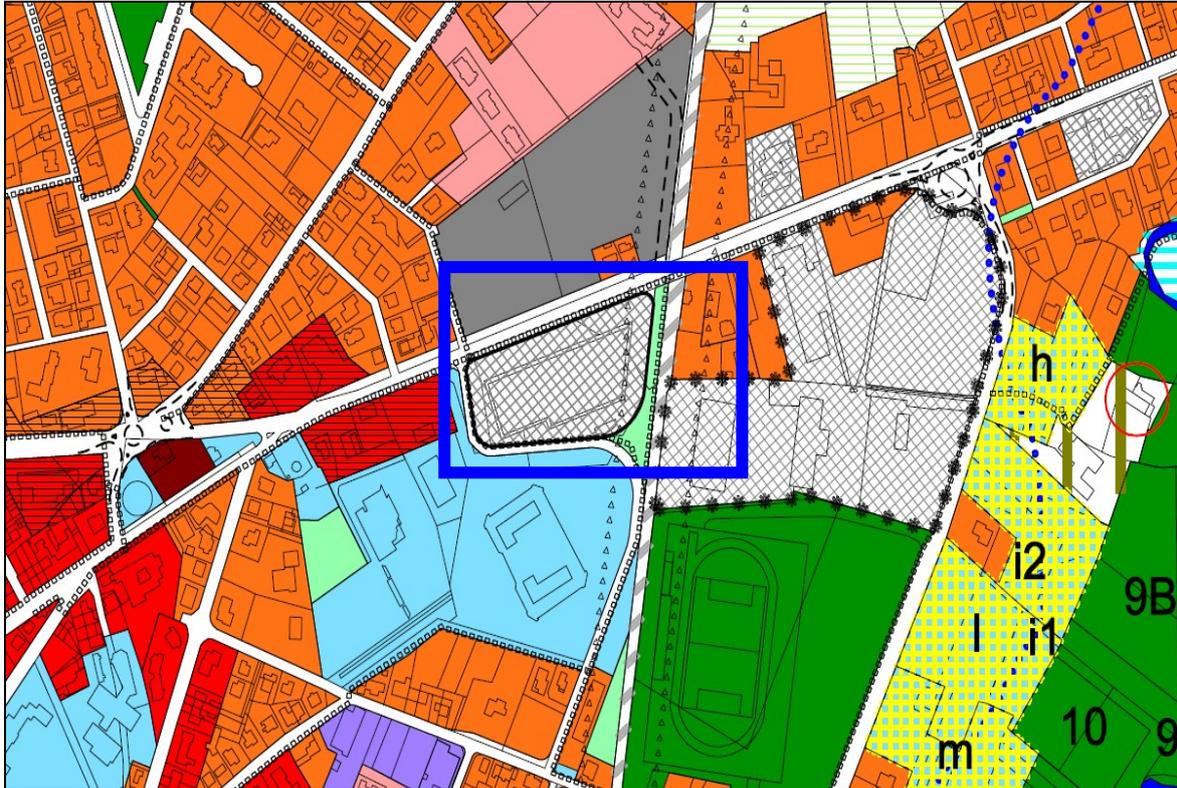
- In fregio alla Strada Statale 13 Pontebbana di collegamento con Pordenone e Udine;
- circa km. 6.00 dallo svincolo autostradale di Casut con l'autostrada A28 Portogruaro (VE) – Conegliano (TV);
- circa km. 35 dallo svincolo autostradale di Portogruaro (VE) per la A4 Torino/Trieste;

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

Area urbanistica:

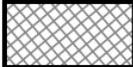
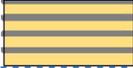
Lo strumento urbanistico del comune di Sacile (PN), PRGC, ricomprende l'area in:

“ZONA H3 – INSEDIAMENTI COMMERCIALI ESISTENTI DESTINATI AD ATTIVITA' DI GRANDE DISTRIBUZIONE”



Estratto PRG del Comune di Sacile – PRG online.

Legenda:

ZONA	H3	INSEDIAMENTI COMMERCIALI ESISTENTI	ART. 29	
ZONA	H3	INSEDIAMENTI COMMERCIALI ESISTENTI DESTINATE AD ATTIVITA' DI GRANDE DISTRIBUZIONE	ART. 29	
ZONA	H3*	INSEDIAMENTI COMMERCIALI ESISTENTI DI INTERESSE COMUNALE E COMPRESORIALE	ART. 31	
ZONA	Hf	RIVALUTAZIONE FUNZIONALE	ART. 28	
ZONA	H2c	COMMERCIALE IN LOCALITA' CORNADELLA	ART. 32	

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

ART. 30 - ZONA H3 (insediamenti commerciali esistenti)

1. CARATTERISTICHE GENERALI

La zona comprende le parti del territorio comunale interessate da insediamenti commerciali esistenti di media e grande distribuzione.

2. OBIETTIVI DI PROGETTO

Il Piano conferma gli insediamenti esistenti, consentendo interventi mirati al loro adeguamento funzionale.

3. DESTINAZIONE D'USO

- attività commerciali al dettaglio nel limite di mq. 1500 di superficie di vendita complessiva e comunque non superiore a mq. 5000 di superficie coperta complessiva;
- attività commerciali all'ingrosso;
- attività direzionali nel rapporto non superiore al 40% del volume totale;
- attività di trasporto di persone e merci;
- servizi;
- attività alberghiere;
- attività ricettivo-complementari;
- attività direzionali (ad esclusione delle attività elencate al punto e) con i numeri 2-3 dell'art. 5 della L.R. 11.11.2009 n°19) connesse con le attività insediate
- attrezzature e servizi pubblici;
- residenza, nei limiti di una sola unità abitativa, integrata nel corpo di fabbrica dell'unità produttiva, con una superficie massima di 200 mq. lordi.

In deroga ai limiti di superficie di vendita fissati nel precedente primo alinea, sono fissati i seguenti limiti di superficie per le seguenti attività commerciali al dettaglio esistenti, ricomprese nel Piano di Settore della grande distribuzione e meglio identificate con perimetro nero nella cartografia di zonizzazione :

- complesso commerciale Serenissima : mq 3616
- M Business – Mercatone Uno : mq 6000

Nella zona H3 posta lungo la SS n° 13 a ridosso del fiume Livenza (ex Sirenella) è prevista la destinazione ricettiva – alberghiera, nel rispetto dei seguenti parametri:

R. C. max : 20%
H max : m. 16,0

4. ATTUAZIONE

Diretta

5. INTERVENTI AMMESSI

- demolizione
- risanamento conservativo
- ristrutturazione
- ampliamento
- nuova costruzione

6. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

R.C. Max : 50%
H max : 7,50 m.
D.C. min : 5,00 m.
D.E. : secondo Codice Civile e norme statali integrative
D.P.F. min. : 10,0 m.
D.S. : all'interno dei centri abitati:
- da viabilità di grande comunicazione (tipo B) e di interesse regionale (tipo C) min. 10 m.
- da altra viabilità comunale esterna al PA (tipo F): min. 7,50 m.
all'esterno dei centri abitati: secondo art. 40 comma A) lettera b)
da viabilità interna all'ambito di PA: min. 5,0 m.

Distanza dai corsi d'acqua min: 50,00 m.

La quota media del terreno sistemato non può superare di 30 cm. la quota più alta tra la quota media del piano di campagna naturale e la quota del piano stradale.

7. SPAZI PER I PARCHEGGI (P)

- a) Esercizi commerciali al dettaglio, inferiori a 400 mq. di superficie di vendita:
Superficie a parcheggi stanziali e di relazione: min. 100% della superficie di vendita,

- b) Esercizi commerciali al dettaglio nel limite di mq. 1500 di superficie di vendita con superficie coperta inferiore a 5000 mq. e centri commerciali con superficie coperta inferiore a 2500 mq.
Superficie a parcheggi stanziali e di relazione: min. 150% della superficie di vendita
- c) Esercizi commerciali per la vendita al dettaglio di generi non alimentari a basso impatto con vaste superfici di esposizione definiti dal Regolamento di Attuazione degli art. 12 c.3 e 15 c.3 L.R. n°29/05
Superficie a parcheggi stanziali e di relazione: min. 70% della superficie di previsione localizzativa e/o normativa comunale;
- d) Attività di commercio all'ingrosso e depositi:
Superficie a parcheggi stanziali e di relazione: min. 40% della superficie utile dell'edificio, reperite nelle aree di pertinenza dello stesso.
- e) per attività direzionali,
 - parcheggi di relazione: min. 80 mq./100 mq. di superficie utile,
 - parcheggi stanziali: min. 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione.
- f) per attività alberghiere e ricettive complementari
 - parcheggi di relazione: min 1 posto macchina ogni due utenti
 - parcheggi stanziali: min 1 posto macchina ogni due addetti
- g) servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico
 - parcheggi stanziali e di relazione: secondo quanto disposto dall'art. 37 delle NTA.

In aggiunta alle dotazioni di parcheggio di relazione di cui alla lett. a), b), c), sono individuate aree apposite per il parcheggio del personale addetto nella misura di un posto macchina ogni due addetti, a partire dagli esercizi commerciali al dettaglio di dimensione superiore a mq 1.500 di superficie di vendita. I parcheggi possono essere realizzati sia entro il corpo della costruzione sia su aree esterne.

Le aree di parcheggio di cui ai precedenti commi a), b), c), e d) possono essere localizzate in area funzionalmente contigua e cioè suscettibile di asservimento quale pertinenza urbanistica di altra area, anche non adiacente, purché suscettibile di collegamento di destinazione durevole e compatibile. A tal fine sono localizzate nelle stesse zone omogenee in cui è ubicata l'attività commerciale se questa è localizzata al di fuori dell'area urbana, oppure in altre zone omogenee del sistema insediativo in cui risultino compatibili con le previsioni degli strumenti urbanistici, purché localizzate entro un percorso non inferiore a 500 metri.

I parcheggi di uso pubblico devono essere asserviti all'unità immobiliare alla quale sono attribuiti, tale vincolo deve risultare da atto notarile trascritto a cura del proprietario alla Conservatoria dei Registri.

I parcheggi privati costituiscono pertinenza inscindibile della unità immobiliare alla quale sono attribuiti; tale vincolo deve risultare da atto notarile trascritto a cura del proprietario alla Conservatoria dei Registri

I parcheggi relativi ai precedenti punti a, b e c, i percorsi pedonali, ciclabili od automobilistici interni alle zone commerciali devono essere alberati; i lotti devono altresì essere circondati da barriere alberate in funzione paesaggistica e ambientale.

Le medie strutture alimentari e miste con superficie di vendita superiore a 400 mq e le grandi strutture di vendita devono essere dotate di un'area pertinenziale riservata alle operazioni di carico e scarico delle merci ed al parcheggio dei veicoli merci, avente le caratteristiche prescritte dall'allegato D del regolamento di esecuzione della L.R. 29/2005 approvazione con DPR 23/03/2007 n°069/Pres.

Le disposizioni sopra riportate si applicano sia per edifici di nuova realizzazione, sia in relazione al rilascio dell'autorizzazione per la nuova localizzazione, il trasferimento e l'ampliamento degli esercizi commerciali. Sono comunque fatte salve le dotazioni di parcheggi così come definite dall'art. 21 del D.P.R. n. 069/Pres del 23.03.2007.

8. DISPOSIZIONI IN DEROGA PER LE PERTINENZE

La realizzazione delle pertinenze di edifici, in deroga all'I.F. e R.C., è ammessa nei seguenti limiti:

- Tettoie e porticati: superficie coperta massima mq 50
altezza massima m. 3
- pavimentazione di aree pertinenziali, anche destinate a parcheggio superficie utile massima mq. 20
- bussole, verande volume max di 100 mc
altezza massima m. 2,40, entro una distanza massima di 5 m. dal confine di proprietà; quella prevista per la zona se a distanza maggiore di 5 m. o in aderenza a fabbricato esistente.

Nei suddetti interventi dovranno, inoltre, essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- distanza minima dai confini di proprietà: m. 1,50 o in aderenza a fabbricato esistente,
- distanza minima fabbricati di diversa proprietà: m. 3,0 o in aderenza a fabbricato esistente.
- distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: m. 10.

Centri limitrofi:

Comuni vicini a Sacile

Caneva 3,9km | **Orsago (TV)** 5,9km | **Cordignano (TV)** 6,3km |
Fontanafredda 6,3km | **Brugnera** 6,4km | **Godega di Sant'Urbano (TV)**
7,9km | **Gaiarine (TV)** 8,3km | **Sarmede (TV)** 9,0km | **Porcia** 9,3km |
Polcenigo 9,3km | **Prata di Pordenone** 10,3km | **Codognè (TV)** 10,3km |
Budoia 10,8km | **San Fior (TV)** 10,8km | **Portobuffolè (TV)** 11,4km | **Roveredo**
in Piano 11,7km | **Colle Umberto (TV)** 11,9km | **Cappella Maggiore (TV)**
12,2km | **PORDENONE** 12,4km | **Fontanelle (TV)** 13,1km

*In **grassetto** sono riportati i **comuni confinanti**. Le distanze sono calcolate in linea d'aria dal centro urbano.*

Caratteristiche zone limitrofe:

Le zone limitrofe sono a prevalente edificazione residenziale tipiche delle semiperiferie dei centri urbani di dimensioni medie.

Principali collegamenti pubblici:

Fermata autobus a mt. 200 ca. (San Liberale)

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo:

Uffici e studi privati [A10] sito in Sacile (PN), via G. Matteotti civ.30/D.

- Stato attuale di possesso: **LIBERO** - immobile soggetto a Procedura Concorsuale di Società Fallita che, al momento del sopralluogo non occupava gli spazi in questione. Alla vendita si considera pertanto libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici

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

L'ispezione ipotecaria effettuata non rileva alcuna iscrizione pregiudizievole fatta eccezione per la trascrizione della sentenza di fallimento.

Si rileva:

- Scrittura privata con sottoscrizione autenticata RG 9940, RP 7200 (**Compravendita**);
- Atto di trasformazione di Società RG 898, RP 666;
- Sentenza dichiarativa di fallimento, RG 4021, RP 2901.

Si allegano copie dell'ispezione effettuata.

Si rilevano anche atti di convenzione per l'edificazione dell'immobile principale, dd. 27.06.1988 rep. n. 63834 notaio Pietro Buscio di Sacile; atto dd. 06.06.1991 rep. n. 80889 notaio Buscio trascritto a Pordenone il 26.06.1991 ai nn.7502/5857; atto rep. n. 28135 notaio Corsi in Pordenone.

Presenza di regolamento condominiale.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Certificazione energetica.

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

La certificazione energetica degli edifici è una procedura di valutazione prevista dalle direttive europee 2002/91/CE e 2006/32/CE. Per quanto riguarda l'Italia, con l'espressione «certificazione energetica degli edifici», in una prima accezione, deve intendersi la disciplina complessivamente stabilita in tema di rendimento energetico dell'edilizia e contenuta nel d.lgs. 19 agosto 2005, n. 192 (attuativo della direttiva 2002/91/CE) e successive modifiche ed integrazioni. In una seconda accezione, l'espressione deve altresì essere riferita al complesso delle operazioni svolte, dai soggetti a ciò abilitati, per il rilascio dell'attestato di certificazione energetica (cd. ACE), ovvero del documento, redatto secondo le particolari norme e i criteri di cui alla relativa normativa, attestante la prestazione, l'efficienza o il rendimento energetico di un edificio e altresì contenente le raccomandazioni per il miglioramento della prestazione energetica del medesimo (art. 2, comma 3, all. A al d.lgs. 29 dicembre 2006, n. 311). Con la pubblicazione in Gazzetta del Decreto 63/2013, l'attestato di certificazione energetica (Ace) è stato sostituito dall'attestato di prestazione energetica (Ape). Si precisa che tale certificazione (Ape) - oltre ad essere annoverata dalla recente dottrina in materia di estimo come elemento che sempre più può influenzare il valore degli immobili (anche usati) - dovrà essere fornita in sede di stipula dell'atto traslativo di proprietà.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario (Provenienza):

██████████ SRL proprietà per 1/1

Atti relativi all'immobile:

- Atto di compravendita mediante scrittura privata rep. n. 50873 dd.25/07/1996 notaio Severino Pirozzi in Pordenone.
- Atto Pubblico del 26/11/1999, Voltura n. 2263.1/2000 in atti dal 10/03/2000, prot. N. 36083, Repertorio n. 44157 notaio dott. SATTA in Pordenone – TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'

7. PRATICHE EDILIZIE:

Di seguito si riporta la documentazione edilizia riscontrata in fascicolo:

Anno Documento

1988	Concessione edilizia n.77/88	dd. 18.08.1988			
1989	Variante prot. 4335	dd. 23.05.1989	alla	Concessione n.77/88	
	dd.18.08.1988				
1989	Variante prot. 16556	dd. 01.01.1989	alla	Concessione n.77/88	
	dd.18.08.1988				
1989	Variante prot. 24114	dd. 12.12.1989	alla	Concessione n.77/88	
	dd.18.08.1988				
1990	AGIBILITA' dell'intero complesso	dd.12.02.1990	prat. N. 60/89		

7.2 Conformità Urbanistica

Strumento urbanistico vigente:	PRGC
Piano Regolatore Generale:	COMMERCIALE H3
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Normalmente derivanti da PRGC.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	/
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	/
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Come da Norme tecniche citate
Rapporto di copertura:	Come da Norme tecniche citate
Altezza massima ammessa:	Come da Norme tecniche citate
Volume massimo ammesso:	/
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	/

Descrizione:

Uffici e studi privati (Rientrano in questa categoria quelle unità immobiliari che per tipologia, dotazione di impianti e finiture sono destinate all'attività professionale) **[A10] sito in Sacile (PN), via G. Matteotti civ.30/D.**

Descrizione in sintesi:

Terreno:

- Lotto di terreno ad uso commerciale, piano, di forma irregolare, completamente sistemato ed attrezzato (rete di smaltimento delle acque meteoriche, accessi pavimentati, giardino con vegetazione di medio e alto fusto, cordonature, zoccolo in c.a. e marciapiedi sui lati perimetrali di confine, illuminazione esterna, accessi carrai prospicienti viale Matteotti, viabilità interna e parcheggi per utenza, ecc.).

Fabbricato:

- Trattasi di ufficio direzionale di mq. 118 ca, posto al piano primo del centro commerciale Serenissima, che si sviluppa in unico ambiente, suddiviso da pareti asportabili che delimitano un piccolo magazzino ed un ufficio. Da planimetria catastale risulta un ambiente open space con servizio igienico.

Condizioni Generali dell'immobile all'atto del sopralluogo:

L'immobile, a seguito di rilievo visivo esterno/interno, presenta un discreto grado di manutenzione. In sede di sopralluogo, si sono rilevate delle pareti in struttura amovibile a delimitare piccolo magazzino ed ufficio (tali strutture possono essere agevolmente rimosse al fine del ripristino come da planimetria catastale).

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

Consistenza:

Fabbricati

Descrizione	Mq.	C.R.	Consistenza(mq.)
Ufficio e servizi	118,00	1,0	118,0

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	c.a.
Strutture verticali	c.a.
Solai	laterocemento
Tamponamenti	muratura di laterizio intonacata
Copertura	struttura prefabbricata in c.a.
Manto di copertura	guaina impermeabilizzante
Lattenerie:	in lamiera preverniciata

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	metallo e vetrocamera
Infissi interni	In legno, tamburati
Pavim. Interna	Piastrelle di ceramica
Rivestimenti interni	Pareti rifinite al civile ed intonacate
Divisioni interne	pareti divisorie amovibili
Controsoffitti	Pannelli coibenti binervati
Presenza di materiale tossico nocivo (strutture)	Dall'esame visivo non si rileva materiale tossico-nocivo

Descrizione/tipologia impianto	Presente	Assente
Impianto elettrico	X	
Protezione scariche atmosferiche		X
Impianto di terra	X	
Gruppo di generazione elettrica (ausiliario)		X
Impianto di illuminazione	X	
Impianto solare termico		X

Impianto fotovoltaico		X
Riscaldamento (centralizzato)	X	
Condizionamento o climatizzazione (split a parete)	X	
Impianto idrico-sanitario	X	
Impianto aspirapolvere centralizzato		X
Illuminazione esterna	X	
Impianto antincendio		X
Impianto antintrusione		X
Impianto Rilevazione fumi		X
Impianto TVCC		X
Rete EDP	X	
Impianto telefonico	X	
Rete WIFI interna/esterna		X
Impianto citofonico	X	

Si da nota, inoltre, che nelle parti comuni sono presenti le seguenti dotazioni:

- Illuminazione corridoio;
- Rilevamento fumi;
- Sistema antincendio;
- Sistema di allarme;
- Sistema di videosorveglianza;
- Ascensore.

8. VALUTAZIONE:

8.1 Criterio di stima:

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

VALORE DI MERCATO	
Procedimento n.1:	METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO
<p>Il metodo del confronto di mercato si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. L'immobile da valutare è confrontato con le compravendite di immobili simili (<i>comparables</i>) concluse sul libero mercato nell'arco di tempo massimo di un anno dalla data della relazione ed almeno in numero di tre, in condizioni di normale situazione di vendita.</p>	

Procedimento n.2:	METODO FINANZIARIO
--------------------------	---------------------------

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

Procedimento n.3:	METODO DEI COSTI
--------------------------	-------------------------

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

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

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

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

METODO DI CALCOLO

PER QUANTIFICARE IL COEFFICIENTE DI OBSOLESCENZA (ASSIMILABILE AL DEPREZZAMENTO)

L'obsolescenza è dovuta sia al:

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

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

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

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

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

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

Bibliografia:

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

Nel caso in esame, non essendo rilevabili compravendite (*comparables*) che rispettino tipologia e tempistiche previste dagli IVS per il calcolo con il metodo di confronto di mercato, si è preferito utilizzare il:

METODO DEI COSTI

con i seguenti

LIMITI ED ASSUNZIONI

Si sono assunti i costi di costruzione in una palazzina uffici così come reperiti nella pubblicazione DEI del Genio civile anno 2014, arrotondando l'importo ad euro 900/mq.

Nell'applicazione del coefficiente "k" di obsolescenza si sono considerate le limitazioni intervenute in sede di analisi del mercato (che hanno comportato un'ovvia revisione prudenziale dei valori) le quali sono principalmente attribuibili a:

- localizzazione: trattasi di unità ad uso terziario sita in un Centro Commerciale (Serenissima) nella zona semiperiferica di Sacile;
- situazione del mercato immobiliare: è opinione del sottoscritto che vi sia un limitato interesse ad unità ad uso terziario nel sito in esame poiché anche le stesse unità di tipo commerciale sono ritenute dal mercato zonale poco appetibili.
- In sede di sopralluogo si è anche riscontrato che vi sono ulteriori unità non utilizzate (n.3) oppure, pur essendo in proprietà, non occupate dagli acquirenti.

8.2 Fonti di informazione:

- Prezziario delle tipologie Edilizie DEI – Genio Civile;
- Rilievi effettuali sul panorama immobiliare on-line;
- Borsino immobiliare Provincia di Pordenone anno 2014/2015;
- Borsino di zona dell'Agenzia del Territorio (2° semestre 2015);
- Conservatoria Pubblici registri immobiliari.

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

Lotto 01

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in **€50.000,00**
cui si trova:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" (con titolo): **-,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€50.000,00**

Fabbricati							
Descrizione	Mq.	C.R.	Consistenza (mq.)	Costo di Costr. €/mq	Coef. OBSL.	€/mq	Valutazione
Ufficio e servizi	118,00	1,0	118,0	€ 900,00	0,37	€ 567,00	€ 66.906,00
Totali:						€ 66.906,00	
VALORE DI MERCATO						€ 66.906,00	
						Arrotondato: € 67.000,00	
VALORE DI REALIZZO						(a+b)* 0,75 € 50.250,00	
						Arrotondato € 50.000,00	

NB: Il valore attribuito tiene conto sia delle considerazioni sopra espresse che gli eventuali costi per la messa in pristino dei locali.

8.6 Conclusioni e precisazioni finali

Si ribadisce che nella valorizzazione sopra esposta si sono tenuti in considerazione, oltre alle caratteristiche intrinseche, anche elementi quali localizzazione, tipologia di insediamento, mercato immobiliare ecc. In merito a quest'ultimo punto va anche precisato che il centro commerciale Serenissima da anni sta subendo una notevole contrazione di richieste di insediamento, dovuto principalmente alla nota situazione di crisi economica ed all'evolversi delle esigenze in merito agli scenari commerciali.

Ai fini di mera verifica del "range" dei valori attribuiti, si è effettuata una ricerca di beni transati all'interno del complesso commerciale, acquisendo atto di compravendita (agosto del 2014, pertanto nel periodo crisi del mercato immobiliare assimilabile di fatto alla situazione presente) ove si rileva che una unità ad uso commerciale veniva transata ad euro 547,45/mq.

Considerato che, visto anche quanto riportato sui borsini immobiliari, lo scostamento attuale tra unità ad uso commerciale ed unità ad uso terziario è di circa il 20% a sfavore di quest'ultima tipologia, è plausibile attribuire un valore a mq delle unità terziarie oggetto di perizia pari a:

euro 547,45 x 0.8 = 437,96 euro/mq.

Pertanto, secondo quanto sopra sostenuto, il valore dell'unità oggetto di stima potrebbe considerarsi pari a:

euro/mq. 437,96 x mq. 118 = euro 51.700,00 (arrotondati).

Pertanto, anche se il metodo applicato è solamente di raffronto poiché, come sopra precisato, il comparabile risulterebbe trascurabile secondo i metodi di stima IVS - i quali risultano talvolta poco flessibili considerato che non sempre le attività economiche possono essere ricomprese in metodologie di calcolo prestabilite (come l'attuale crisi economica ben

insegna) - la valutazione in realizzo sopra esposta, sulla base di quanto espresso, può comunque, a parere del sottoscritto, ritenersi confermata.

Inoltre, si deve considerare che i valori attribuiti sono decrescenti nel medio periodo, tenuto anche conto della evidente situazione di crisi del mercato immobiliare.

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

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

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

8.8 Allegati

- Atto di provenienza
- Visure Catastali aggiornate
- Estratto di mappa
- Planimetrie catastali
- Visure ipocatastali
- Rilievo fotografico

L'Esperto alla stima
Geom. Diego Vendruscolo

Data generazione:
01-06-2016 22:33:16
Edicom Finance srl – assistenzaaperizia@efisystem.it

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 22/03/2016

Dati della richiesta	Denominazione: [REDACTED]
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di PORDENONE [REDACTED]

1. Unità Immobiliari site nel Comune di SACILE(Codice H657) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona Miro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		15	30	39	B		A/10	4	3,5 vani	Totale: 116 m ²	Euro 1.382,81	Dati derivanti da VIALE GIACOMO MATTEOTTI piano: 1; VARIAZIONE del 25/11/2015 n. 21524.1/2015 in atti dal 25/11/2015 (protocollo n. PND100591)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: di stadio: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n. 1133a/1996

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

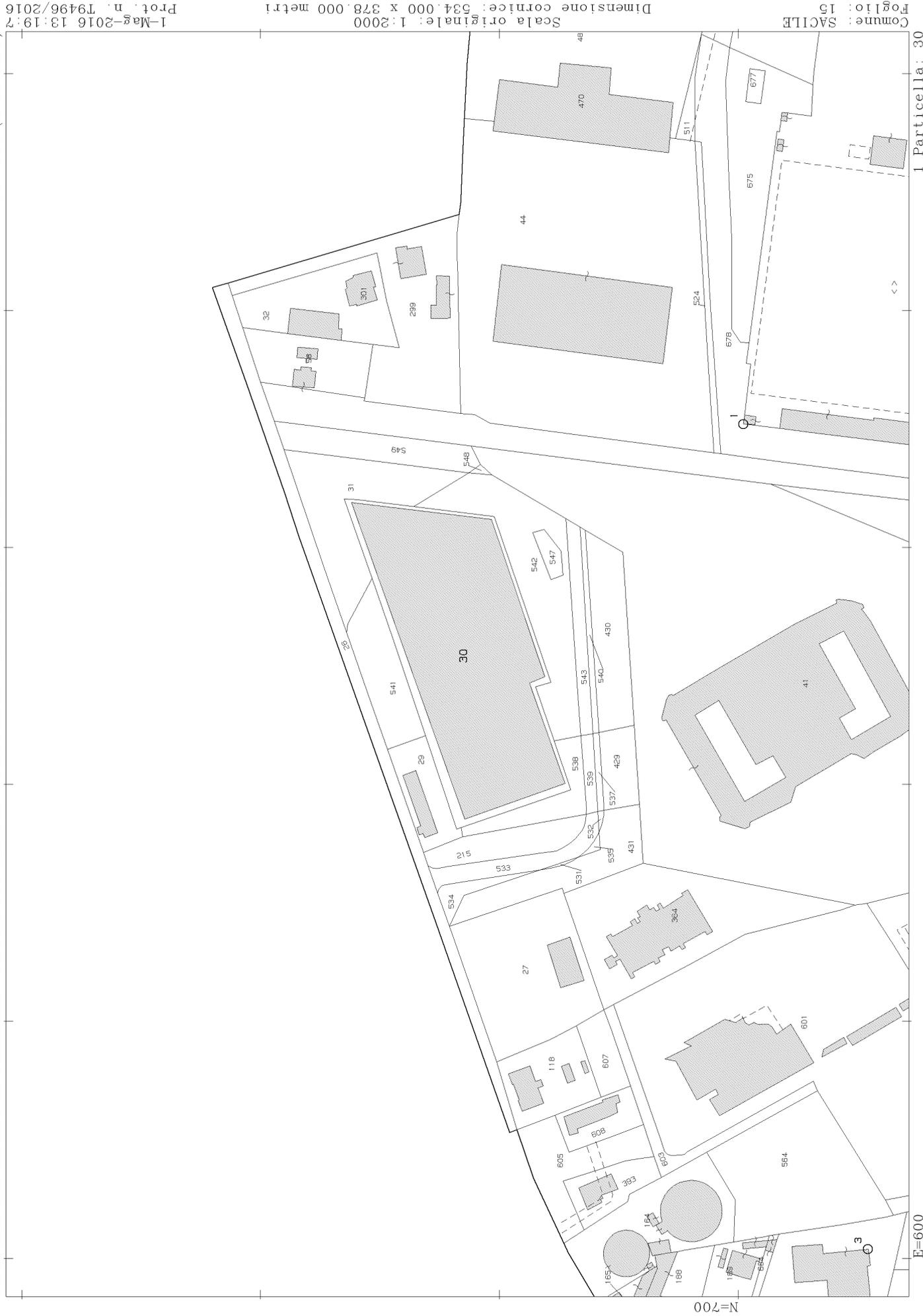
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED] ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/11/1999 Voltura n. 2263.1/2000 in atti dal 10/03/2000 (protocollo n. 36083) Repertorio n.: 44157 Rogante: NOT. SATTA Sede: PORDENONE Registrazione: UR Sede: PORDENONE n: 3428 del 13/12/1999 TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
Comune: SACLE
Foglio: 15
1- Mag-2016 13:19:7
Prot. n. T9496/2016

E=600

1 Particella: 30

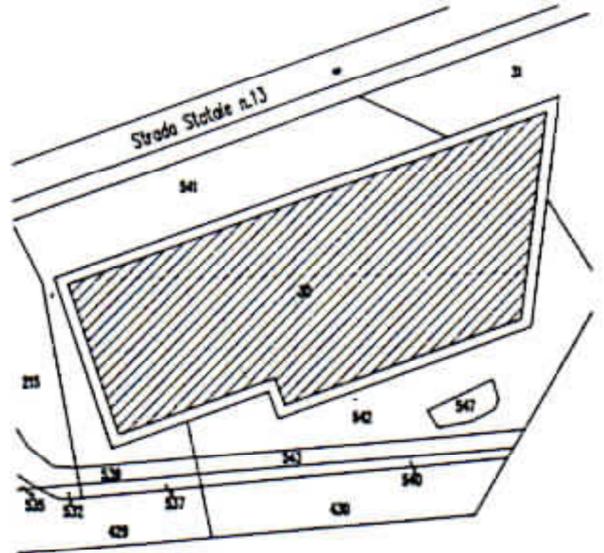


Planimetria di u.i.u. in Comune di SACLE via le MATTEOTTI 30/E^{IV}

ditta: **BORTOLUSSI GRAZIANO** nato a Sacile il 13/09/61 c.f. BRT GZM 61P13 H657 0



PIANTA PIANO PRIMO h.=2.90



comune di **SACLE**
estratto di mappa in scala 1:2000
foglio n.15 mappale n.30

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Modello 1 - Ufficio Programmazione e Servizi - Roma - P.T.

Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/>	Compilata dal _____ (Titolo, cognome e nome) Geom. Ferdinando ZAMBRINO		RISERVATO ALL'UFFICIO
Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>	iscritto all'albo de _____ della provincia di _____ data _____		
Identificativi catastali F. <u>15</u> n. <u>30</u> sub. <u>39</u>			