

---

# TRIBUNALE DI PORDENONE

---

## FALLIMENTO

### NUMERO

84/2011 del 30 Dicembre 2011

### DITTA

### GIUDICE DELEGATO

DOTT. Francesco PETRUCCO TOFFOLO

### CURATORE FALLIMENTARE

Dott. Andrea ZANOTTI

Via Del Maglio 8/a – 33170 PORDENONE (PN)

---

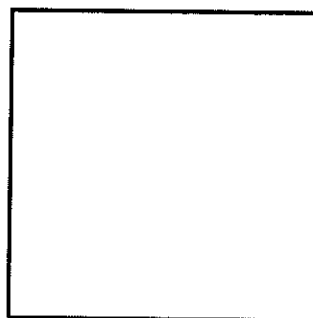
**PARTE GENERALE: Valutazione di stima del complesso immobiliare costituito da n°2 fabbricati in via del Mulino n°10 loc. Prodolone a San Vito al Tagliamento**

---

---

**FRANCESCO SCARBACI  
INGEGNERE**

---



Settembre 2012

**TRIBUNALE ORDINARIO DI PORDENONE**

**SEZIONE FALLIMENTARE**

Ditta fallita: I..

Sede:

Partita IVA e codice fiscale: \

Estremi del fallimento: fallimento n°84/2011 del 30 Dicembre 2011

Giudice Delegato: Dott. Francesco PETRUCCO TOFFOLO

Curatore Fallimentare: Dott. Andrea ZANOTTI

**PREMESSO CHE**

il sottoscritto Ing. Francesco SCARBACI, residente in Pordenone Via Borgo Casoni n°9/b, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri di PORDENONE al n°496 Sez. A, ed in quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone, nonché all'Albo dei Periti - Tribunale di Pordenone, nominato dal Dott. ZANOTTI in data 02/01/2012, quale perito estimatore

**PRESENTA**

**LA RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE**

inerente al complesso immobiliare edilizio sito in San Vito al Tagliamento, loc. Prodolone Via del Mulino n°10.

**DESCRIZIONE STATO ATTUALE**

Il complesso edilizio, allo stato attuale risulta non abitabile, in avanzato stato di degrado.

Il comparto in esame ricade, secondo il vigente P.R.G.C. del Comune di San Vito al Tagliamento , nella "Zona omogenea A0" del vecchio nucleo urbano di Prodolone ed è caratterizzato da due corpi di fabbrica con relative pertinenze coperte e scoperte, nonché da un appezzamento di terreno.

L'area è costituita da:

- 1) Un edificio (di seguito definito "edificio A"), ubicato a nord, con l'intero fronte su via del Mulino, dislocato su due piani con destinazione residenziale. L'edificio è soggetto alla categoria operativa di intervento "A02-conservazione tipologica"

2) Uno edificio interno (di seguito definito "edificio B"), dislocato su due piani e un sottotetto praticabile con originaria destinazione residenziale. Per tale edificio è prevista la categoria operativa di intervento "A02-Conservazione tipologica", ed inoltre per una piccola porzione a ovest, alla categoria operativa d'intervento "A03 - Ristrutturazione edilizia", ed infine "A05 - Demolizione senza ricostruzione", per quanto per quanto riguarda l'appendice prospettante il cortile interno.

I due edifici sono separati da una corte interna, con accesso diretto da Via del Mulino, tramite un sottopasso carrabile attraverso l'edificio A.

I due fabbricati con la relativa corte interposta, sono attualmente accatastati al Foglio 9 part.:377.

Il lotto si estende lato sud con due appezzamenti di terreno identificati catastalmente al:

Foglio 9 part.:376 Vigneto; e Foglio 18 part.:34 Semi arboreo.

Nella figura seguente è riportato l'estratto di mappa indicante la dislocazione delle tre particelle.

Sull'unità immobiliare è stato presentato ed approvato un progetto di recupero dei due fabbricati esistenti, mediante interventi orientati alla conservazione degli aspetti fondamentali della loro tipologia edilizia. L'intervento prevede tutte quelle opere finalizzate ad assicurare il consolidamento e il risanamento della struttura esistente il rinnovo degli elementi costruttivi per i quali è evidente lo stato d'alterazione e degrado.

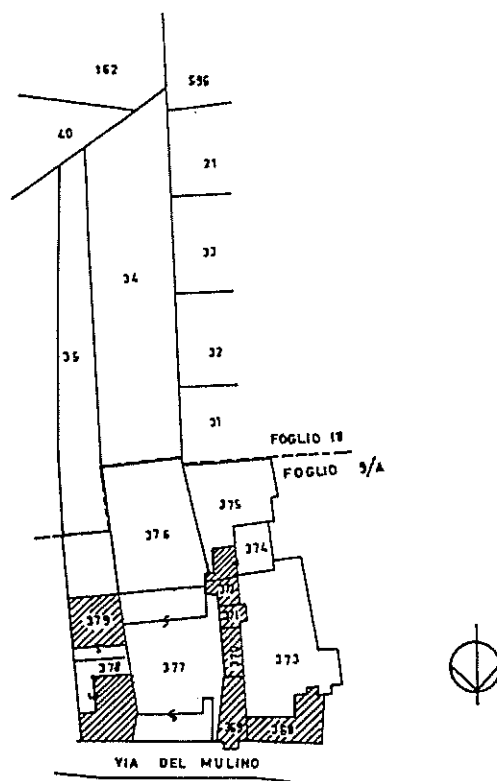
Il progetto, approvato ed autorizzato con permesso n° 1595 del 19.gennaio.2009 dal Sindaco del Comune di San Vito al Tagliamento, ( nell'allegato A vengono riportati il permesso di costruire con relative prescrizioni e le prime pagine e frontespizi dei documenti di progetto depositati c/o comune) prevede:

**Fabbricato A:**

L'intervento approvato consiste nella realizzazione di sei unità abitative, dislocate su tre piani fuori terra, serviti da un vano scala inserito all'interno dell'edificio originario. E' previsto un suo ampliamento verso il cortile interno con la costruzione di una porzione addossata ad analogo fabbricato insistente sulla proprietà sita ad est, il mantenimento dell'attuale sottopasso carrabile

per l'accesso alla corte, lieve sopraelevazione dell'intero corpo di fabbrica al fine di ricavare il piano sottotetto.

### ESTRATTO DI MAPPA



COMUNE DI SVITO AL TAGLIAMENTO  
FOGLIO 9/A N. 376 377  
FOGLIO 18 N. 34  
SCALA 1 1000

**Fabbricato B:**

Gli interventi in progetto prevedono la realizzazione di cinque unità abitative dislocate su tre piani fuori terra, serviti da un vano scala inserito, come nel caso precedente, all'interno dell'edificio originario. E' previsto inoltre l'ampliamento della piccola porzione soggetta a ristrutturazione edilizia e l'allargamento del sottostante sottopasso per favorire l'accesso all'area destinata a parcheggi. E' previsto il rifacimento della copertura, mantenendo però invariata la quota dell'edificio.

**Opere accessorie:**

Realizzazione di due porticati nella parte del cortile retrostante il fabbricato B, lungo i confini est ed ovest e costituiti rispettivamente da sette e cinque posti auto coperti. I due fabbricati accessori avranno forma regolare, con struttura in elevazione in muratura.

**CRITERI VALUTATIVI**

Il procedimento di stima adottato nella valutazione dell'area in cui insistono i due fabbricati, considerata come area edificabile, si basa su un'analisi di mercato per confronto diretto con altre aree simili di recente compravendita.

La valutazione è effettuata considerando i vari vincoli sull'area e la possibilità di costruzione/ristrutturazione emersa dal progetto approvato.

Tale metodo si basa sull'impiego di un unico parametro e di una relazione elementare per risolvere il problema di stima. Nel procedimento, la relazione che lega il parametro di riferimento con il valore dell'area da stimare è del tipo lineare e proporzionale. Il parametro scelto come riferimento delle caratteristiche dell'immobile risulta essere la cubatura edificabile, dedotta dagli edifici esistenti, nonché dalle tavole di progetto approvate.

Il procedimento di stima richiede dunque la rivelazione di un campione di compravendite avuto riguardo al prezzo di mercato e all'ammontare del parametro tecnico "cubatura", sotto il vincolo ipotetico di parità di condizioni per tutte le altre caratteristiche diverse dal parametro di riferimento.

Nell'analisi estimativa vengono introdotti dei parametri per considerare le:

**condizioni estrinseche:**

- alle caratteristiche tipologiche della zona di ubicazione;
- la posizione del lotto (se in zona centrale, periferica, residenziale, ecc.);
- la vicinanza ai servizi (scuole, uffici, negozi, banche, ecc.);
- la salubrità della zona (se vicina a parchi e giardini o se inquinata);
- la panoramicità (se dal lotto si può godere di un ameno panorama, ecc) ;
- l'efficienza dei servizi pubblici (opere di urbanizzazione primaria e secondaria);
- la rumorosità della zona (le zone rumorose e con traffico sono meno appetibili);

**condizioni intrinseche:**

sono le condizioni proprie dell'area edificabile ed hanno influenza sulle possibilità tecniche di utilizzo dell'area stessa, sul pregio dei fabbricati e sul costo di costruzione, come:

- le dimensioni del lotto (in genere i lotti più piccoli hanno un valore unitario maggiore); la forma geometrica del lotto (gli appezzamenti di forma regolare hanno un valore unitario maggiore);
- la lunghezza del fronte stradale (in genere, a parità di condizioni, hanno un maggiore valore unitario gli appezzamenti con un fronte stradale maggiore poiché su tali lati è possibile realizzare negozi, locali per esposizione, ecc.);
- la giacitura del terreno (i lotti pianeggianti, rispetto a quelli in pendio, comportano costi di costruzione più bassi e, quindi, hanno un maggior valore unitario);
- l'esposizione (è in relazione alla pendenza del terreno e all'orientamento, le aree orientate a sud hanno un maggior valore unitario);
- la natura del terreno (i terreni paludosi sono quelli che necessitano di maggiori spese per i drenaggi e per consolidare il terreno con idonee fondazioni, per cui il valore unitario dell'area sarà minore);
- la distanza del lotto dagli allacciamenti (la vicinanza della rete idrica, fognante, elettrica, telefonica e del gas influisce positivamente sul valore);
- facilità di accesso (l'accesso diretto all'area è un motivo di pregio).

## **ACCESSO ALLE UNITA' IMMOBILIARI E SERVITU'**

L'accesso al complesso edilizio, avviene tramite direttamente da Via del Mulino, tramite un sottopasso ricavato al piano terra del fabbricato "A".

Non sono state rilevate servitù sull'area oggetto di stima.

## **INQUADRAMENTO URBANISTICO E PRATICHE AUTORIZZATIVE EDILIZIE**

Presso il comune di San Vito Al Tagliamento, sono depositati i seguenti documenti inerenti all'immobile::

- In data 19.Gennaio.2009, il sindaco del Comune di San Vito al Tagliamento, con prot.1595, rif.24955/07, vista la domanda della \_\_\_\_\_ presentata in data 17.set.2007, concedeva il permesso di costruire. per lavori di risanamento conservativo, parziale ristrutturazione e ampliamento del complesso esistente con il ricavo di n°11 alloggi e costruzione di n°2 fabbricati accessori. ( nell'allegato xxz, vengono riportate le copie delle prime pagine dei documenti progettuali depositati.)
- In data 30.Gennaio.2009, veniva depositati presso la Direzione Provinciale dei Servizi Tecnici il progetto delle strutture ( copia della prima pagina allegata)
- In data 07.Gennaio.2010, veniva depositata c/o gli uffici tecnici del Comune di San Vito al Tagliamento, con prot.396 del 08/01/2010 la scheda di denuncia di inizio lavori.

(nell'allegato A, vengono riportate le copie delle prime pagine dei documenti progettuali depositati.)

- **INDIVIDUAZIONE CATASTALE (Allegato B)**

Allo stato attuale, i dati identificativi di classamento del Catasto Comune di San Vito al Tagliamento risultano:

Catasto terreni:

- Foglio 9; Part. 376; Cl. Vigneto Sup. 13are, 50ca Reddito: dominicale 6,84€, agrario 3,83€

Catasto terreni: Area di enti urbani e promiscui:

- Foglio 9; Part. 377; Cl. Ente Urbano Sup. 06are, 50ca

Catasto Fabbricati

- Foglio 9; Part. 377; CatA/6 Cl.1; Cons. 6,5vani Rendita 208,16;

Catasto terreni:

- Foglio 18; Part. 34; Cl. Semi Arbor; Sup. 05a,30ca Reddito: dominicale 16,73€, agrario 10,46€

Le visure catastali delle singole unità immobiliare, vengono allegate alla parte della relazione che tratta la descrizioni dell'unità immobiliare e relativa valutazione.

#### - ISPEZIONE IPOTECARIA

Di seguito si riportano le iscrizioni/trascrizioni inerenti il complesso immobiliare oggetto della presente relazione, che costituiscono solo una parte di quelle acquisite, inerenti la ditta fallita.

- **ISCRIZIONE A FAVORE- 15/07/2007** (Allegato C)

Registro Particolare 5247 Registro Generale 9079 Pubblico ufficiale PASCATTI GIOVANNI  
Repertorio 143595/34235 del 07/05/2007

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

#### **Acquisto:**

Fabbricati F.9 P.377 A6-Abitazione rurale, consistenza 6,5 vani Via del Mulino 10;

Terreni F.9 P.377 -Ente Urbano, consistenza 06are 50ca;

Terreni F.9 P.376 -terreno, consistenza 05are 30ca;

Terreni F.18 P.34 -terreno, consistenza 13are 50ca;

#### **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

**DATA DI RIFERIMENTO: I beni si intendono valutati a settembre2012**

#### **CALCOLO VALORE DI STIMA:**

**Stima area edificabile ai mappali (come da progetto approvato):**

F.9 part.376; F.9 part. 377; F.18 part34,

Si utilizza come parametro il volume edificabile espresso in m<sup>3</sup> perché, a parità di altre condizioni, il valore del terreno edificabile è direttamente proporzionale al volume del fabbricato che si può realizzare. Dall'analisi dei fabbricati esistenti, nonché dal rilievo delle volumetrie riportate progetto approvato, che prevede la realizzazione (costruzione/ristrutturazione) di 11 unità abitative per valore di cubatura totale pari a 2500m<sup>3</sup>.



Dall'analisi di mercato in zone similari, di San Vito al Tagliamento, risulta che il prezzo dei terreni edificabili similari nella zona di San Vito al Tagliamento, risulta di 60€/m<sup>3</sup>.

ne consegue che:

Valore di stima area 2500m<sup>3</sup>x60€/m<sup>3</sup>=150.000,00€ (centocinquantamila/00 Eu).

#### Stima valore progetto

Dall'analisi dei computi metrici risulta che l'onere finanziario per la realizzazione di 11 unità abitative risulta di 1.005.000€, in linea con i prezzi di mercato che fissano in 420€/m<sup>3</sup> il costo di costruzione unitario. Considerando la cubatura da realizzare/ristrutturare, risulta 2500(m<sup>3</sup>)x420(€/m<sup>3</sup>)= 1.050.000€, in linea con quanto riportato nei computi metrici estimativi.

Di conseguenza considerando l'onere della progettazione pari a circa il 5% del valore della costruzione, in base ai documenti di progetto depositati si sviluppa il seguente calcolo, basato su tariffe normalmente praticate dagli ingegneri, basate su quanto effettivamente risulta dai documenti progettuali depositati :

<b>a</b>	<b>Importo delle opere</b>	<b>€ 1.050.000,00</b>
	Classe e categoria dei lavori	Ia
<b>b</b>	<b>Percentuale di tariffa sull'importo delle opere (Tabella A)</b>	<b>4,9734%</b>
<b>c</b>	<b>Prestazioni parziali:</b> <b>Progetto preliminare:</b> Relazioni, planimetrie, schemi grafici <b>Progetto definitivo:</b> Relazione illustrativa, Elaborati grafici per ottenimento autorizzazioni, Disciplinare elementi tecnici, Computo metrico estimativo, Quadro economico <b>Progetto esecutivo:</b> Relazione generale e specialistiche, Elaborati grafici, Calcoli esecutivi, Particolari costruttivi e decorativi, Computo metrico estimativo definitivo, Quadro economico, Elenco prezzi e eventuale analisi, Quadro dell'incidenza percentuale della quantità di manodopera Aliquota di applicazione prestazioni parziali (Tabella B):	62%

<b>d</b>	<b>Onorario base (a x b x c)</b>	<b>€ 32.376,52</b>
<b>e</b>	<b>Spese (20% su d)</b>	<b>€ 6.475,30</b>
<b>f</b>	<b>Totale imponibile (d + e)</b>	<b>€ 38.851,82</b>

g CNPAIA (4% di f) se dovuta	€ 1.554,07
h IVA (21% di (f + g))	€ 8.485,24
<b>i Totale (f + g + h)</b>	<b>€ 48.891,13</b>

**Totale 49.000,00€ (valore arrotondato).**

Da quanto sopra lo scrivente stima:

Valore dell'area, comprensivo del progetto approvato: -

150.000+49.000= 199.000€ (centonovantanovemila/00Eu.)

Sul valore di stima, per facilitare la vendita fallimentare rendendola appetibile, date anche le condizioni di ristagno del mercato immobiliare, lo scrivente applica una riduzione del 10% sul valore globale di stima di conseguenza il valore a base d'asta risulta:

**179.100€ (centosettantanovemilacento/00Eu)**

(199.000-199.000x0,1=199.000-19.900=179.100€)

#### **CONCLUSIONI**

La presente relazione di stima è inerente ai lotti catastalmente identificati:

Fabbricati F.9 P.377 A6-Abitazione rurale, consistenza 6,5 vani Via del Mulino 10;

Terreni F.9 P.377 -Ente Urbano, consistenza 06are 50ca;

Terreni F.9 P.376 -terreno, consistenza 05are 30ca;

Terreni F.18 P.34 -terreno, consistenza 13are 50ca;

La stima è stata effettuata considerando il progetto approvato che permette una volumetria edificabile/ristrutturazione pari a 2500m<sup>3</sup>, con la realizzazione di n° 11 appartamenti, ottimizzando i fabbricati esistenti, che insistono al fogli 9, part 377, e la realizzazione di n° 2 aree di parcheggio. o scrivente, che insistono sul f.9,part. 376.

Considerando i valori di mercato (60€/m<sup>3</sup>), di aree edificabili limitrofe alla zona dove insiste l'area di stima e la possibilità di costruire/ristrutturare per una cubatura pari a 2500m<sup>3</sup>, come da progetto approvato, risulta:

Valore di stima area 2500m<sup>3</sup>x60€/m<sup>3</sup>=150.000,00€ (centocinquantamila/00 Eu).

Dall'analisi dei computi metrici risulta che l'onere finanziario per la realizzazione di 11 unità abitative risulta di 1.005.000€, in linea con i prezzi di mercato che fissano in 420€/m<sup>3</sup> il costo di

costruzione unitario. Considerando la cubatura da realizzare/ristrutturare, risulta  $2500(m^3) \times 420(€/m^3) = 1.050.000€$ , in linea con quanto riportato nei computi metrici estimativi.

Di conseguenza considerando l'onere della progettazione pari a circa il 5%, secondo quanto sopra riportato si stima il valore della progettazione pari a 49.000€.

Valore dell'area, comprensivo del progetto approvato: -

$150.000 + 49.000 = 199.000,00€$  (centonovantanovemila/00Eu.)

Sul valore di stima, per facilitare la vendita fallimentare rendendola appetibile, date anche le condizioni di ristagno del mercato immobiliare, lo scrivente applica una riduzione del 10% sul valore globale di stima di conseguenza il valore a base d'asta risulta:

**179.100€ (duecentodiecimila/00Eu)**

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.

Letto, confermato, sottoscritto

Pordenone, li : settembre 2012

Il perito

Scarbaci Ing. Francesco

Allegati:

*Allegato A: Documenti c/o Comune di San Vito al Tagliamento (autorizzazioni a costruire, prime pagine documenti di progetto depositati);*

*Allegato B: Visura catastale*

*Allegato C: Ispezione ipotecaria*

*Allegato D: Documentazione fotografica*

---

# TRIBUNALE DI PORDENONE

---

## Sezione Fallimentare

### FALLIMENTO

#### NUMERO

84/2011 del 30 Dicembre 2011

#### DITTA

#### GIUDICE DELEGATO

DOTT. Francesco PETRUCCO TOFFOLO

#### CURATORE FALLIMENTARE

DOTT. Andrea ZANOTTI

Via Del Maglio 8/b – 33170 PORDENONE (PN)

---

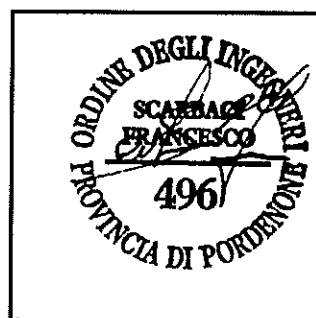
**Allegato D: Documentazione fotografica immobili Via del Mulino  
(F.9 Map.376- F.9 Map. 377 F.18 Map.34)**

---

---

**FRANCESCO SCARBACI  
INGEGNERE**

---



Settembre 2012

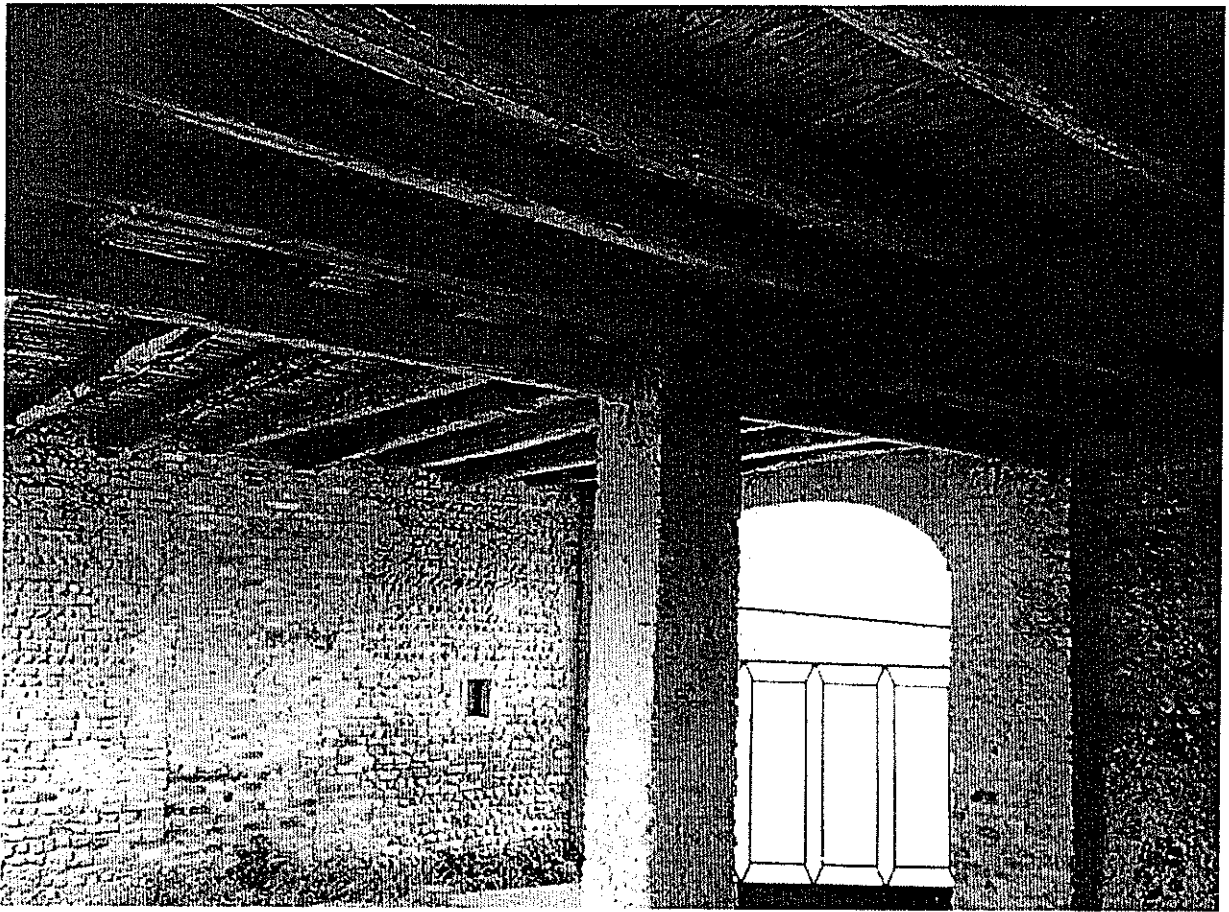


Fabbricato "A": Fronte strada Via del Mulino



Fabbricato "A": Sotto passo accesso area





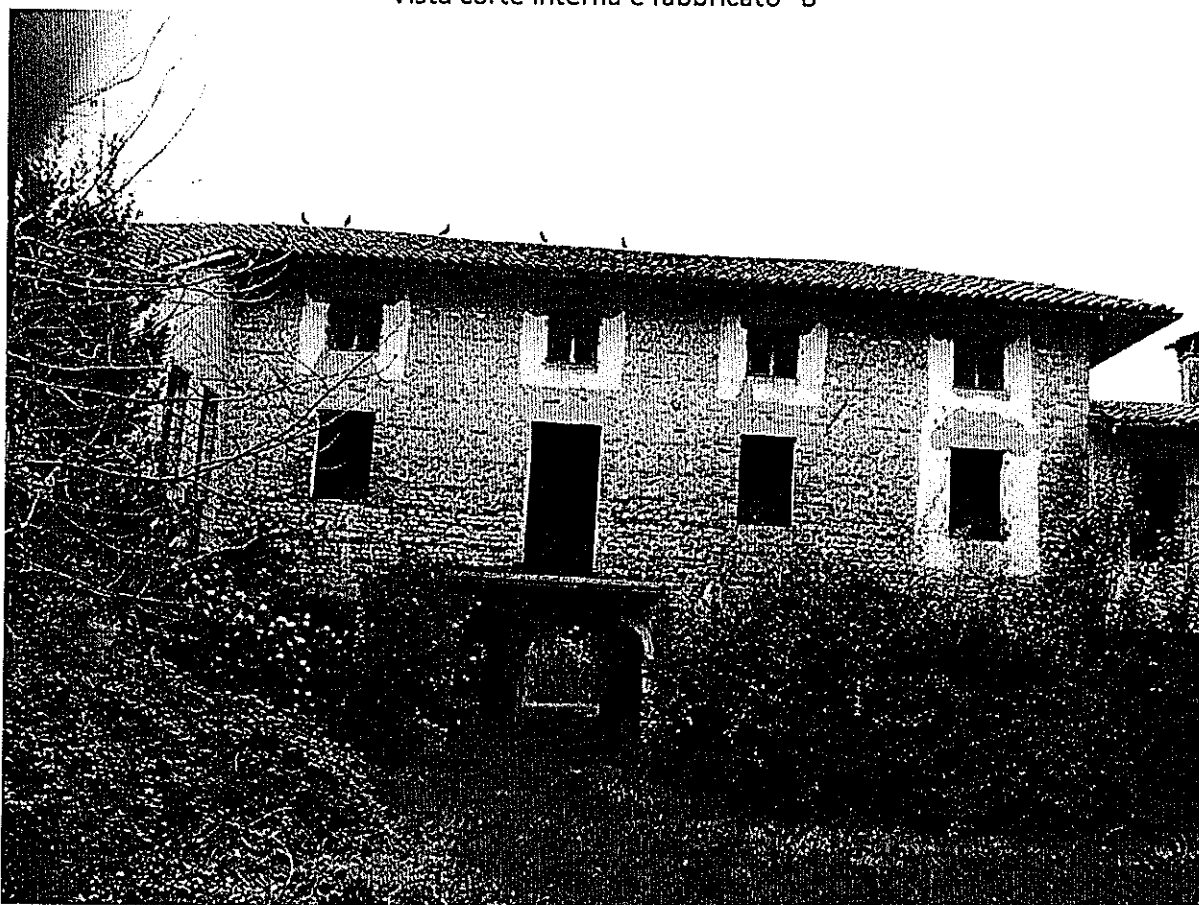
Fabbricato "A": Particolare sotto passo



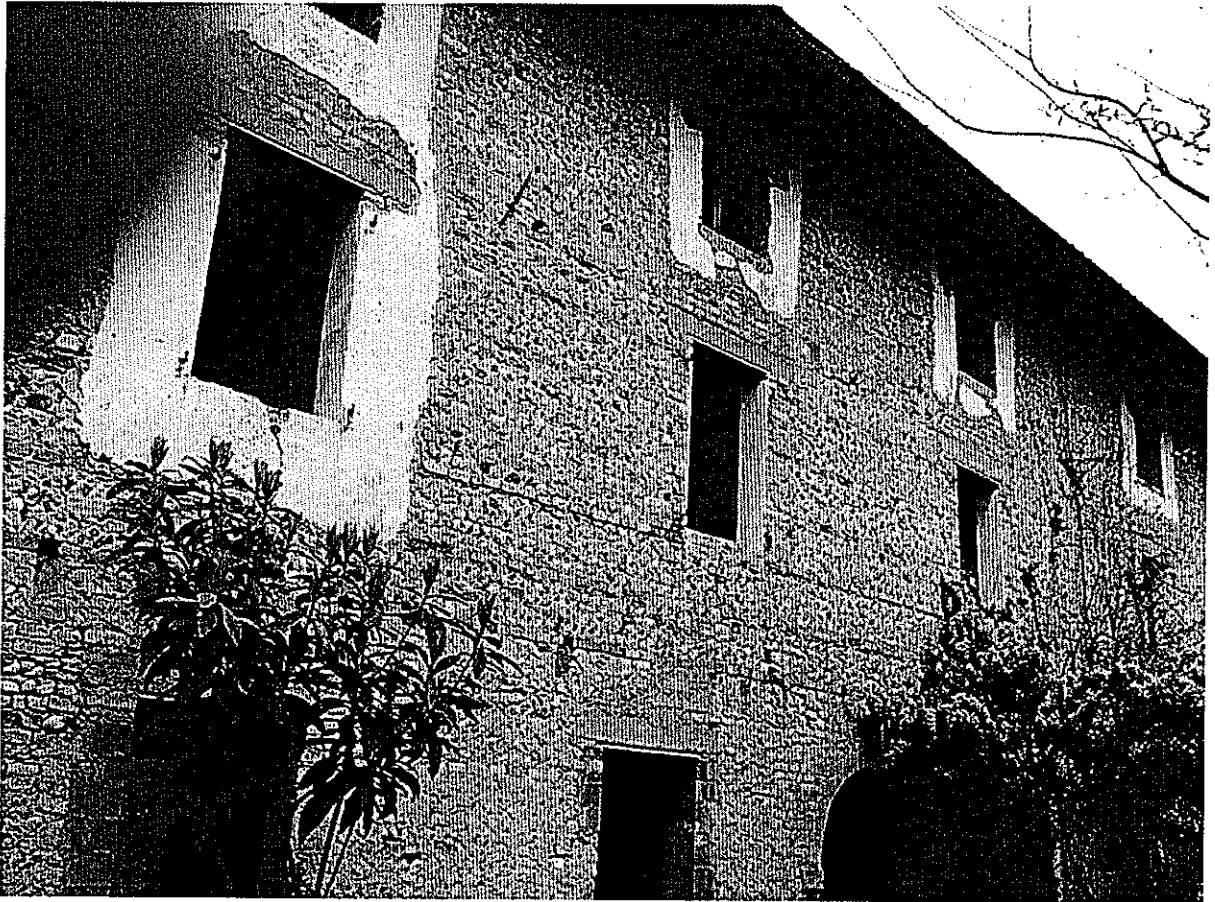
Fabbricato "A": Vista interna



Vista corte interna e fabbricato "B"



Fabbricato "B": Vista facciata lato via del mulino



Fabbricato "B''': Vista facciata



Fabbricato "B''': Vista facciata dietro







Vista area verde dietro fabbricati



---

# TRIBUNALE DI PORDENONE

---

## FALLIMENTO

### NUMERO

84/2011 del 30 Dicembre 2011

### DITTA

.....

### GIUDICE DELEGATO

DOTT. Francesco PETRUCCO TOFFOLO

### CURATORE FALLIMENTARE

Dott. Andrea ZANOTTI

Via Del Maglio 8/a – 33170 PORDENONE (PN)

---

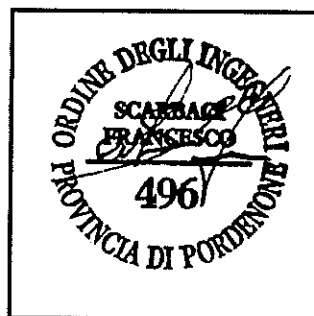
**Valutazione di stima del complesso immobiliare costituito da n°1  
fabbricato con corte annessa denominato Palazzo Sinigaglia Via  
Anton Lazzaro Moro n°10 a San Vito al Tagliamento**

---

---

**FRANCESCO SCARBACI  
INGEGNERE**

---



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 [scarbaci@studioscs.com](mailto:scarbaci@studioscs.com)

---

**TRIBUNALE ORDINARIO DI PORDENONE**

**SEZIONE FALLIMENTARE**

Ditta fallita:

Sede

Partita IVA e codice fiscale.

Estremi del fallimento: fallimento n°84/2011 del 30 Dicembre 2011

Giudice Delegato: Dott. Francesco PETRUCCO TOFFOLO

Curatore Fallimentare: Dott. Andrea ZANOTTI

**PREMESSO CHE**

il sottoscritto Ing. Francesco SCARBACI, residente in Pordenone Via Borgo Casoni n°9/b, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri di PORDENONE al n°496 Sez. A, ed in quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone, nonché all'Albo dei Periti - Tribunale di Pordenone, nominato dal Dott. ZANOTTI in data 02/01/2012, quale perito estimatore

**PRESENTA**

**LA RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE**

inerente al complesso immobiliare edilizio denominato "Palazzo SINIGAGLIA" sito in San Vito al Tagliamento, Via Anton Lazzaro Moro n°10.

**STATO NORMATIVO**

Il complesso edilizio ricade entro l'ambito del piano di Recupero del Centro Storico di S.Vito e quindi soggetto ad una normativa particolareggiata per gli interventi trasformativi che lo dovessero coinvolgere. In ogni caso tale normativa prevede per il complesso specifico una tipologia di intervento di "restauro" specificatamente adatta agli edifici e complessi di edifici storico-testimoniali.

Relativamente alle destinazioni d'uso lo stesso Piano di Recupero prevede la destinazione residenziale con un ampio raggio di possibilità che vanno dalle destinazione terziarie a quelle comunque compatibili con la residenza.



## VINCOLI

Il complesso edilizio risulta vincolato con Decreto del Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali in data 07 marzo 1998 che dichiara il complesso (e gli edifici adiacenti) "di interesse particolarmente importante ai sensi della legge 1 giugno 1939 n. 1089 e viene quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela della legge stessa".

Ogni trasformazione quindi sarà soggetta a un preventivo esame da parte degli organi periferici del Ministero e quindi da parte del Soprintendente per i beni Ambientali, Architettonici, Archeologici, Artistici e Storici del Friuli Venezia Giulia.



1000 1

*Ministero per i Beni Culturali e Ambientali*

UFFICIO CENTRALE PER I BENI  
ARCHITETTONICI ARCHEOLOGICI ARTISTICI E STORICI  
IL DIRETTORE GENERALE

VISTA la legge 1° giugno 1939, n. 1089, sulla tutela delle cose di interesse storico-artistico;

VISTO il decreto legislativo 3 febbraio 1993, n. 29;

VISTA la nota prot. n. 361 del 26 gennaio 1998 con la quale la competente Soprintendenza ha proposto a questo Ministero l'emanazione di provvedimenti di tutela vincolistica ai sensi della citata legge 1089/1939 per l'immobile appresso descritto.

RITENUTO che l'immobile denominato PALAZZO MORO RONCONI ora SINIGAGLIA sita in provincia di PORDENONE, comune di S. VITO AL TAGLIAMENTO individuato in catasto al foglio 20, mapp. 464-465-466-463-2189-2190 contornate con via A. Luzzati Moro, via Freschi, i mapp. 459-462 come da unita planimetria catastale, ha interesse particolarmente importante ai sensi della citata legge, per i motivi contenuti nella relazione storico-artistica allegata;

DECRETA:

l'immobile denominato PALAZZO MORO-RONCONI ora SINIGAGLIA meglio individuato nelle premesse e descritto nelle allegate planimetria catastale e relazione storico-artistica, è dichiarato di interesse particolarmente importante ai sensi della citata legge 1° giugno 1939 n° 1089 e viene quindi, sottoposto a tutte le disposizioni di tutela della legge stessa.

Il Soprintendente per i Beni Ambientali, Architettonici, Archeologici, Artistici e Storici del Friuli Venezia Giulia vigilerà sul rispetto del vincolo mediante il preventivo esame dei progetti di lavoro.

La planimetria catastale e la relazione storico-artistica fanno parte integrante del presente decreto che sarà notificato in via amministrativa ai destinatari individuali nelle apposite relate di notifica e al Comune di S. VITO AL TAGLIAMENTO; a cura del Soprintendente per i Beni Ambientali, Architettonici, Archeologici, Artistici e Storici del Friuli Venezia Giulia, esso sarà quindi trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di PORDENONE ed avrà efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo.

Avverso il presente decreto è ammesso il ricorso giurisdizionale avanti il Tribunale Amministrativo Regionale competente o, a scelta dell'interessato, avanti il Tribunale Amministrativo Regionale del Lazio, secondo le modalità di cui alla legge 6/12/1971 n° 1034 ovvero è ammesso ricorso straordinario al Capo dello Stato, ai sensi del D.P.R. 24/11/1971 n° 1199, rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla data di avvenuta notificazione del presente atto.

Roma

L 7 MAR 1998

IL DIRETTORE GENERALE

104



## DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il complesso edilizio è ubicato nel comune di San Vito al Tagliamento, immediatamente adiacente al Centro Storico di cui esso stesso ne costituisce una propaggine immediata, essendo ubicato nel borgo esterno in direzione est lungo la direttrice storica di uscita dal centro murato, oltre la Torre Scaramuccia.

Il complesso edilizio fa parte di una serie di complessi gentilizi localizzati appena *extra moenia* caratterizzandone i caratteri insediativi più importanti, edificazione lungo strada con corte/brolo/parco in profondità, a identificare una residenza fra l'urbana e la rurale.

Trattasi di un edificio ad uso di residenza nobiliare, denominato Palazzo Moro-Ronconi di recente divenuto Sinigaglia, la cui costruzione così come attualmente si presenta è databile ai primi anni del 1700, come riferisce una scritta presente all'interno della casa.

E' probabile che preesistesse un'altro edificio prima del settecento, ma l'attuale fabbricato ha compiutamente tutte le caratteristiche di quest'ultima epoca con facciata in marmorino bianco sulla via principale, con un grande portale in pietra ad arco a tutto sesto con chiave una testa di guerriero. Sopra al portale si colloca un poggolo con riquadratura in pietra con sovrapposto uno stemma lapideo. La facciata in altezza si conclude con una cornice di linda dentellata.

La tipologia del corpo di fabbrica principale su strada è di un edificio ad androne con un salone/androne centrale che si sviluppa in profondità per circa 12 metri e due corpi laterali ad esso, con una doppia serie di stanze.

Questo impianto tipologico vale per il piano terreno per cui l'androne conduce anche verso il cortile interno, ed anche per il primo piano, "piano nobile" in senso proprio, per finire con il secondo piano in una soffitta/granaio abitabile completamente libera, sviluppata sui due setti centrali trasversali al corpo di fabbrica, in profondità.

Al piano terra, l'androne ampio che conduce al cortile ha il solaio con travi a vista e la cucina presenta ancora il secchiaio storico in pietra così come un "fogolar".

Al primo piano il salone è ingentilito ed arricchito con decori del secondo ottocento con



vedute pittoresche di architetture gotiche di fantasia, di architetture classiche e di marine su una decorazione di fondo ad imitazione di tessuto broccato.

Le porte delle stanze che si aprono al salone sono di pregio con ante in massello di noce a specchi e casse in legno decorate in finto marmo. Anche le stanze laterali sono decorate con riquadri colorati.

Tutti i pavimenti sono in battuto/terrazzo alla veneziana.

La scala fra il piano terra ed il primo piano è a rampa unica in pietra.

La scala che collega il primo piano e la soffitta/granaio è in fase di ristrutturazione, come la stessa soffitta..

Il tetto del fabbricato principale ha una struttura in legno con orditura parallela alle facciate ed il sottanto della copertura a coppi è realizzato in tavelline di cotto.

Nel cortile sono addossati all'edificio principale degli annessi di recente costruzione destinati a vani tecnici.

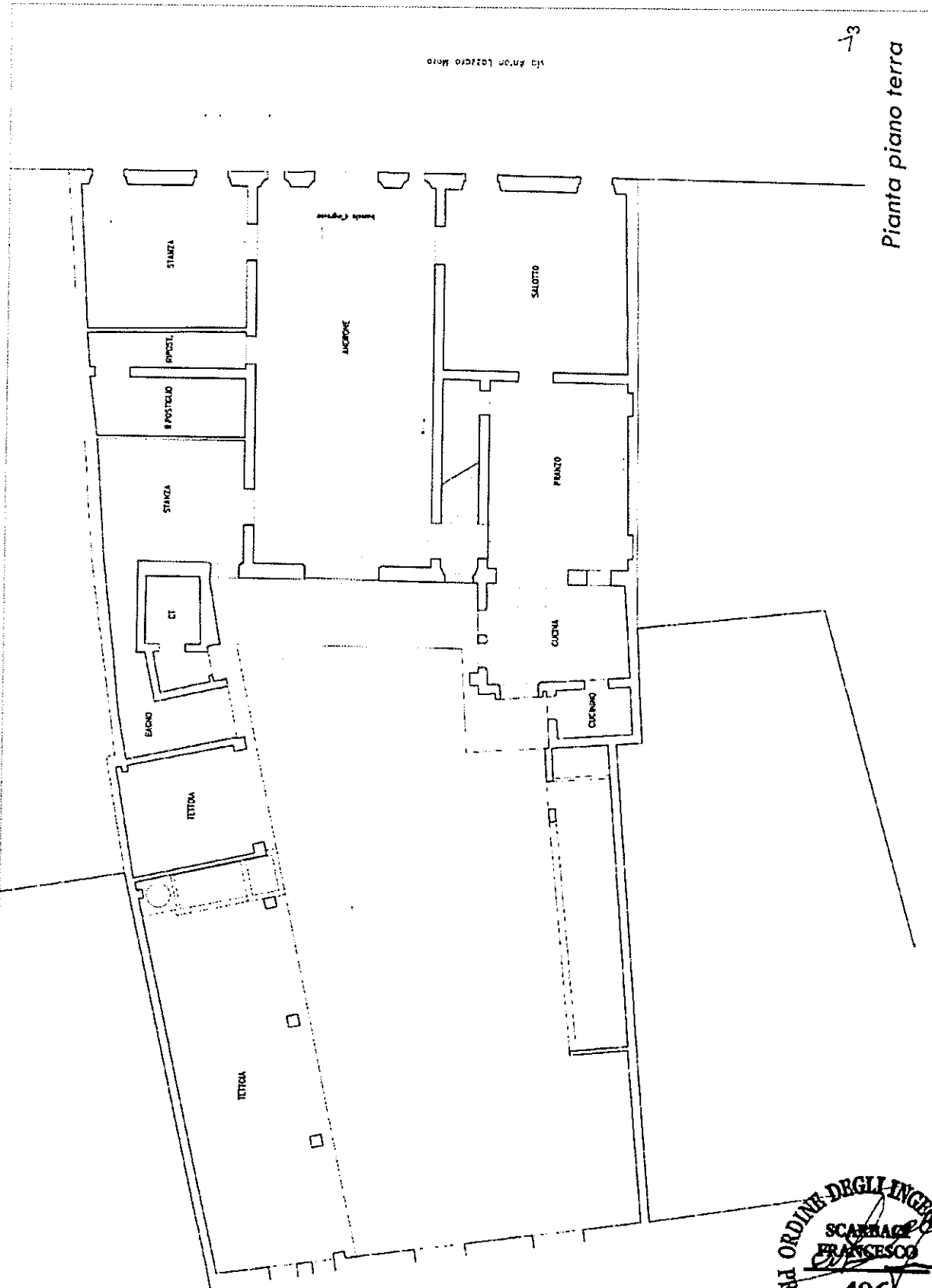
Lungo il confine del lato ovest insiste una tettoia aperta sostenuta da colonne con modanature ed una legnaia/centrale termica anche questa di recente realizzazione.

A sud il cortile è chiuso da un annesso rustico, oggi adibito ad abitazione escluso dalla attuale entità immobiliare.

L'immobile allo stato attuale è soggetto a ristrutturazione con esecuzione dei lavori di seguito descritti.

Vengono di seguito riportate le planimetrie dello stato originario e quelle estratte dai documenti progettuali e verificate dallo scrivente, con la tipologia degli interventi già eseguiti.



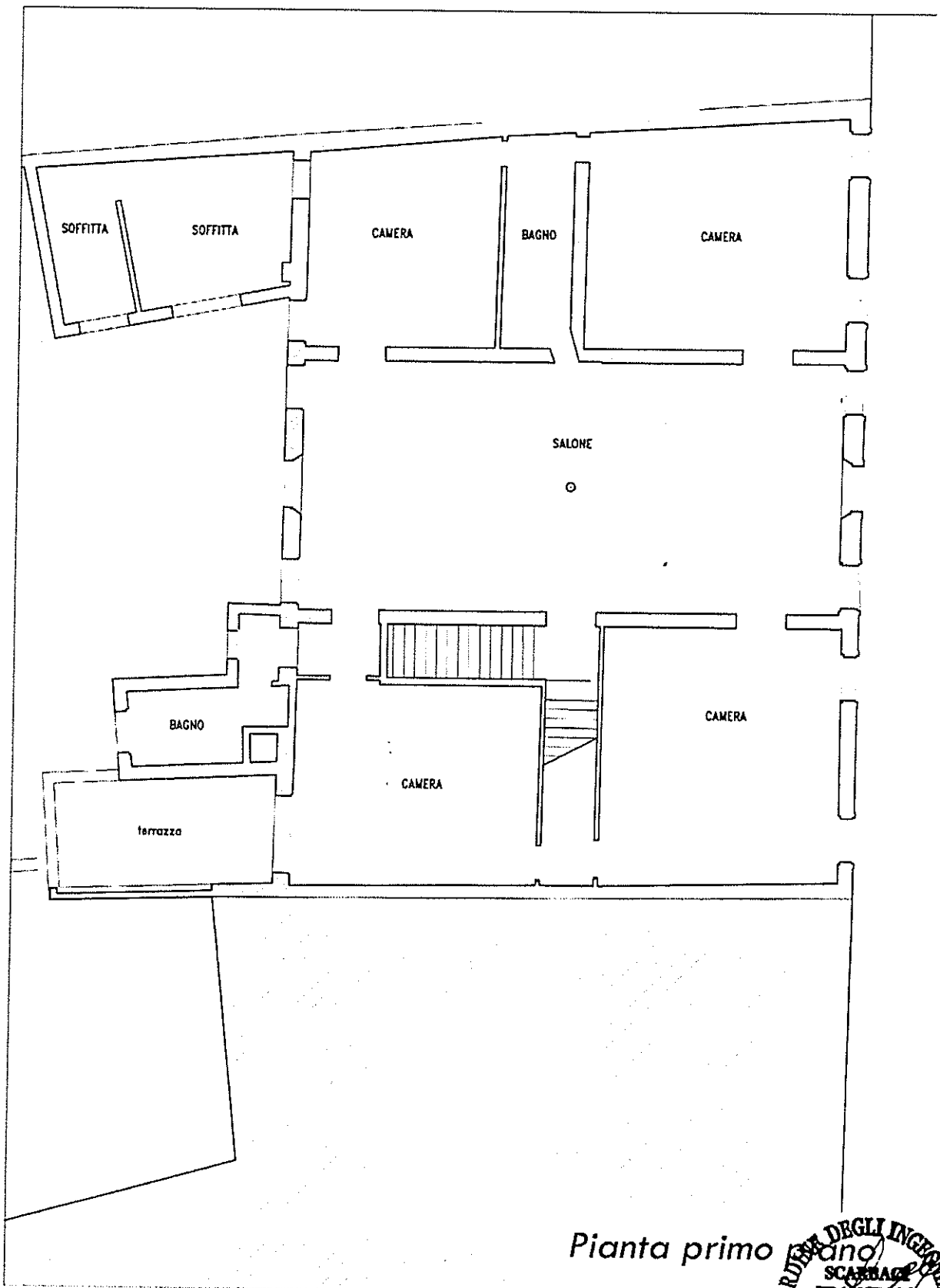


Via F.lli. Lazzaro Moro

7

Pianta piano terra

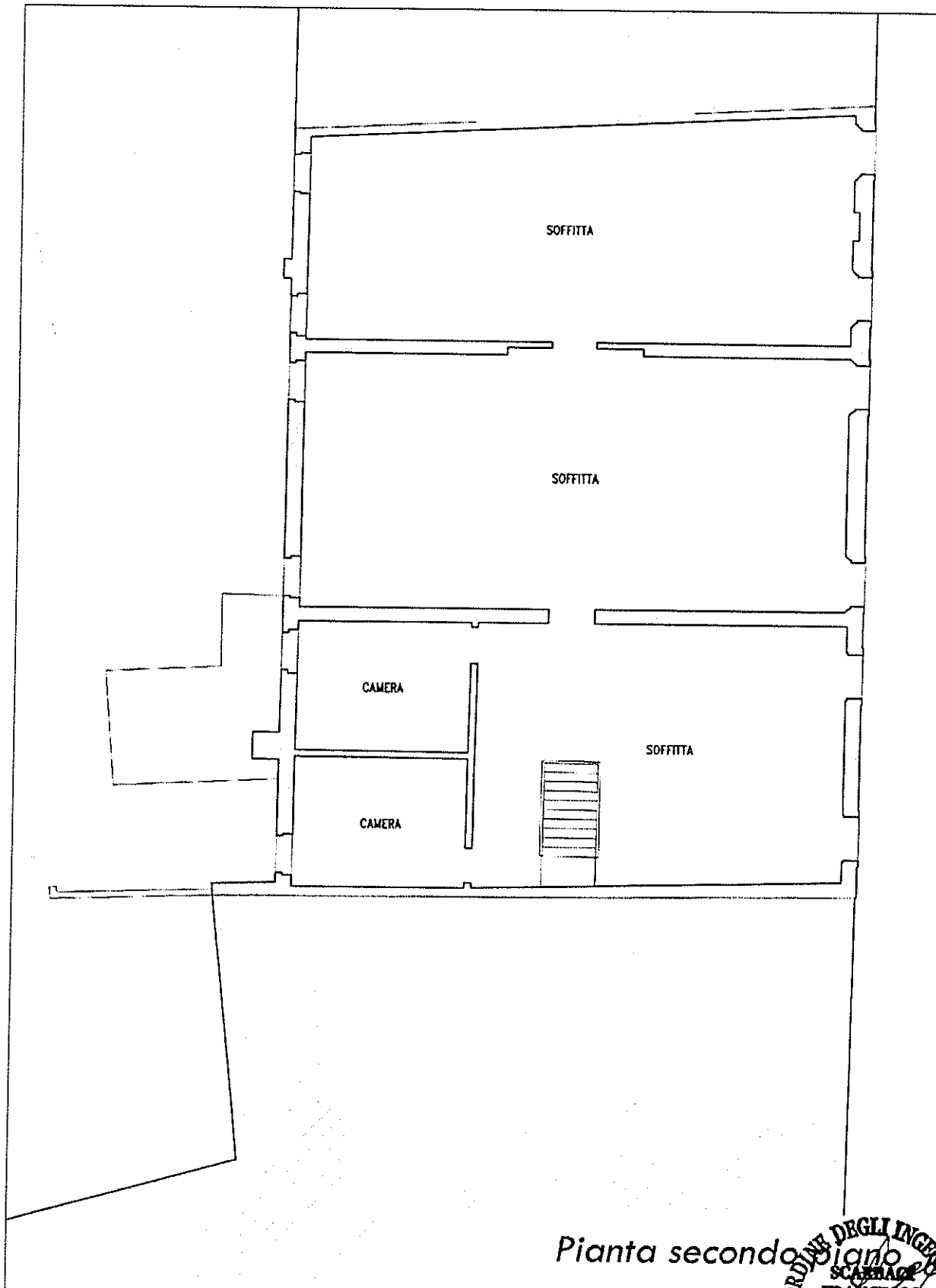




Pianta primo







Pianta seconda



## **DESCRIZIONE INTERVENTI**

Gli interventi hanno avuto il duplice scopo di:

a) Conservazione del complesso edilizio, con interventi di tipo strutturale, con adeguamento statico dell'intero complesso.

**Sono state eseguite le opere di:**

- 1) Rinforzo complessivo delle strutture lignee ;
- 2) Cordolatura degli appoggi verticali;
- 3) Adeguamento della copertura con rinnovo della mantellatura di coppi e isolamento.
- 4) Installazione di nuovi impianti, sia elettrici che idrici e scarichi, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche;
- 5) Installazione di un ascensore;
- 6) Recupero delle facciate, e del piano nobile ( primo piano) con consolidamento e restauro delle scene di fantasia e decori presenti;
- 7) Realizzazione di nuovi bagni e di nuove pareti divisorie.

## **DESCRIZIONI INERVENTI A COMPLETAMENTO**

Sostanzialmente gli interventi di natura strutturale sono stati completati, devono essere completare le opere di finitura al piano terra e al secondo piano, in particolare devono essere completate:

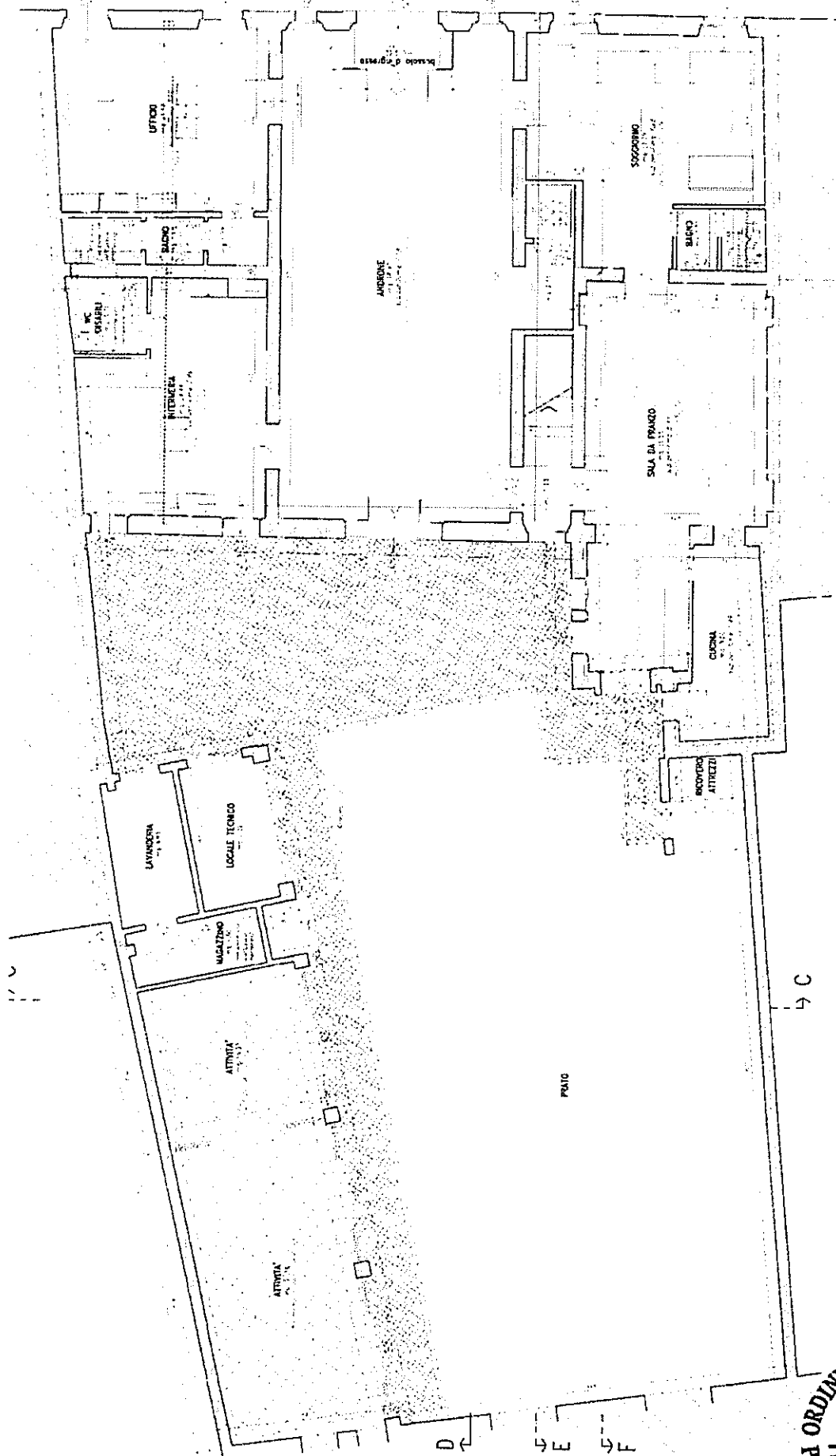
- 1) installazione degli infissi che sono presenti in cantiere;
- 2) Alcune parti del pavimento al piano terra, nonché la ripresa e restauro di alcune parti di pavimento interno, in particolare al piano terra;
- 3) Ripresa degli intonaci al piano terra e al secondo piano con relativa rasatura e pitturazione;
- 4) Completamento del secondo piano, con ripresa intonaci, rasatura e imbiancature, nonché posa del pavimento e fornitura e posa infissi interni ed esterni.
- 5) Completamento in qualche nuovo bagno, del controsoffitto, e la rasatura ed imbiancatura delle pareti;

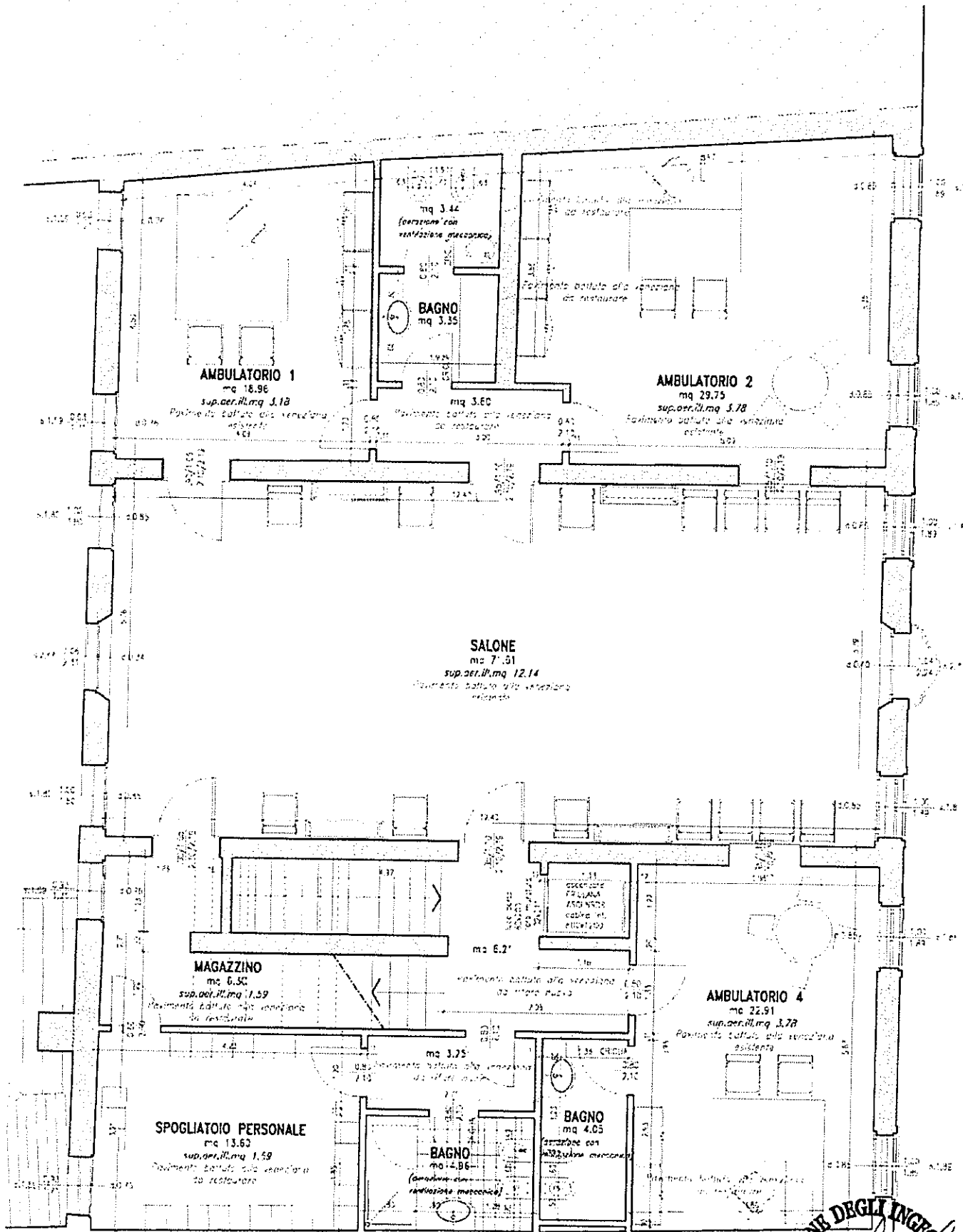


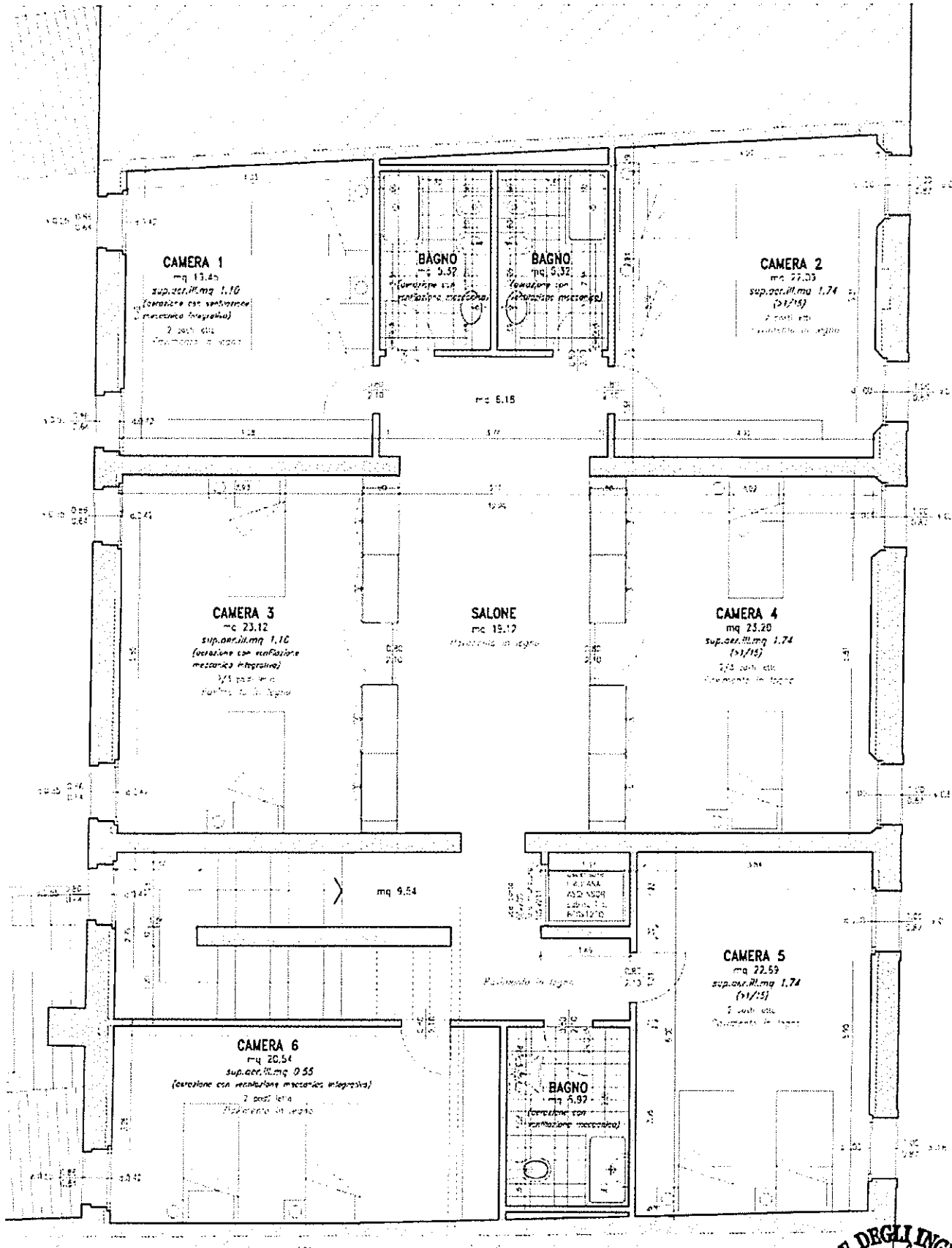
- 6) Fornitura ed installazione di tutti i sanitari;
- 7) Completamento delle opere esterne, con posa piastrelle e sistemazione corte;
- 8) Impianto elettrico- posati tutti i tubi e relativi cavi, risultano posati gli armadi dei quadri elettrici che andranno a contenere le apparecchiature di comando e controllo. Sono postai e cablati tutte le scatole porta frutto nelle varie stanze, mancano solo i frutti e i componenti esterni all'impianto fisso, quali lampade, prese, interruttori, ecc.;
- 9) Impianto di riscaldamento/raffrescamento:  
Tutti i tubi sotto traccia risultano posati. Devono essere installati le unità terminali, come va completata la centrale termica, che risulta solo predisposta, mancano tutti i componenti e macchinari necessari sia la riscaldamento che al raffrescamento.
- 10) Secondo piano (soffitta): é stato predisposto l'impianto di ventilazione meccanica, vanno fornite ed installate tutte le macchine necessarie.
- 11) Completamento scala di collegamento primo/secondo piano.

Di seguito vengono riportate le nuove planimetrie con la suddivisione dei vari locali, determinata dagli interventi eseguiti.









## **ACCESSO ALLE UNITA' IMMOBILIARI E SERVITU'**

L'accesso al complesso immobiliare e alla corte interna, avviene direttamente da Via A.L. Moro. L'originario accesso da Via Freschi, nonché le servitù di accesso ai lotti . F.20, map 2582 sub 1; F.20, map 463, risultano estinte, come di seguito descritto.

**Allo stato attuale non esistono servitù che insistono sui lotti identificati ai F.20 map 464 e F.20 map. 2582 sub.2.e l'accesso avviene solo ed esclusivamente da Via A.L. Moro.**

## **INQUADRAMENTO URBANISTICO E PRATICHE AUTORIZZATIVE EDILIZIE**

### COMUNE DI SAN VITO AL TAGLIAMENTO:

- **PERMESSO DI COSTRUIRE:** In data 05.Novembre.2009, il sindaco del Comune di San Vito al Tagliamento, con prot.32518, rif.22824, vista la domanda della Ditta  
presentata in data 03.ago.2009, concedeva il permesso di costruire. per lavori di restauro e cambio d'uso del fabbricato esistente , da destinare a centro per la cura dei disturbi alimentari sito in Via A.L. Moro ai mappali F.20 n°464 e F. 20 n°2582 sub 2
- **COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI PROT. N° 32882 del 09/11/2009;**  
(Le copie delle prime pagine dei documenti progettuali depositati. riportate in allegato A.1).

### SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI E PAESAGGISTICI Ufficio di Udine.

- **Luglio 2009: AUTORIZZAZIONI CON PRESCRIZIONI.- Prot.n°4459-4/1132.**  
A seguito della richiesta del luglio 2009, e invio dei documenti progettuali, la Soprintendenza autorizzava i lavori, con la prescrizione di integrazione dei progetti per le opere strutturali ed impiantistiche, ed il mantenimento di alcune parti dell'edificio, come specificato dettagliatamente nel documento di autorizzazione allegato A.2.
- **Aprile 2011: AUTORIZZAZIONI CON PRESCRIZIONI.- Prot.n°2334 del 14.aprile.2011**  
In data 19.01.2010, perveniva alla Soprintendenza documentazione progettuale inerente le "Opere riguardanti l'impiantistica, i serramenti, e le finiture di consolidamento statico per  
**RICHIESTA AUTORIZZAZIONE.**

La Soprintendenza come lettera ( riportata in allegato A.3) segnala e richiede:

**Punto 1)**



a) "Conservazione e restauro intonaci esterni e interni. Appare stesa una finitura uniforme sulle due facciate principali, che non lascia apparente traccia delle finiture originarie, che dovevano essere conservate. Si chiede l'invio di relazione del restauratore o operatore incaricato del lavoro, sottoscritta dal progettista e D.L. Per gli intonaci interni si richiede documentazione sulla parziale demolizione degli intonaci del sottotetto, che presentano tracce di scritte e graffiti".

b) "Messa in luce al primo piano di fregio dipinto (sec.XVII), suo restauro e variante nella realizzazione delle pareti della nuova scala per permettere la visione. Manca autorizzazione all'operazione e relazione di intervento";

c) Rimozione lavabo in pietra PT locale ex cucina. Tale elemento compare nel rilievo fotografico ma risulta asportato senza autorizzazione;

**Punto 2) Lavori richiesti ma già eseguiti:**

"Consolidamento generalizzato dei solai e degli impalcati lignei, lavori in copertura, impiantistica. I lavori eseguiti, non preventivamente autorizzati, devono considerarsi compatibili con una corretta conservazione dell'edificio, e possono quindi essere ultimati.

Sostituzione serramenti La proposta fatta è ammissibile previa relazione sulla tipologia, l'età e lo stato di conservazione degli elementi che si intendono sostituire".

Delle richieste segnalazioni da parte della Soprintendenza, dopo l'incontro dello scrivente con l'Arch. Francois, c/o gli uffici della Soprintendenza e l'analisi della documentazione depositata, in data 4.Aprile.2012, presso lo studio del Curatore Dott. Andrea Zanotti, alla presenza dell'Arch. Tramontin, progettista degli interventi, nonché Direttori dei Lavori, veniva concordato, che lo stesso Arch. Tramontin avrebbe provveduto a redigere opportuna relazione relativamente al punto 1 a) e 1 b) da inviare alla Soprintendenza.

Relativamente al punto 1 c), come da documentazione fotografica redatta dallo scrivente, risulta che il lavabo è installato nella posizione originale. come di seguito documentato dalle foto.



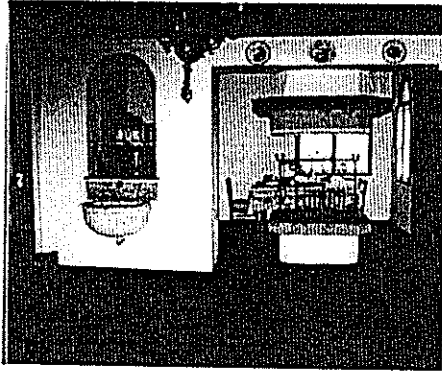


Foto prima dell'intervento di ristrutturazione



Foto elaborata durante le operazioni peritali

Al punto 2 la Soprintendenza accetta, anche se preventivamente non autorizzate le opere strutturali ed impiantistiche.

Relativamente alla sostituzione dei serramenti, prima di procedere alla sostituzione dev'essere presentata opportuna relazione, che sarà a carico dell'eventuale acquirente.

#### **INDIVIDUAZIONE CATASTALE**

Allo stato attuale, i dati identificativi di classamento del Catasto Comune di San Vito al Tagliamento risultano:

Catasto terreni:

Foglio 20; Part. 464; Cl. Ente Urbano Sup. Ha00.05.10

Catasto Fabbricati

Foglio 20; Part. 464; Piano T -1-2 Cat. A/2 Cl.3; Cons. 14,5vani Rendita 1.610,05€;

Catasto Fabbricati

Foglio 20; Part. 2582; Cat. C/2 Cl.1; Cons. 72mq Rendita 133.87€;

Le visure catastali sono riportate nell'allegato C.

#### **ISPEZIONE IPOTECARIA**

Di seguito si riportano le iscrizioni/trascrizioni inerenti il complesso immobiliare oggetto della presente relazione, che costituiscono solo una parte di quelle acquisite, inerenti la ditta fallita.

- **ISCRIZIONE A FAVORE- 24/04/2008 ( Allegato D.1)**

Registro Particolare 4666 Registro Generale 6809 Pubblico ufficiale PASCATTI GIOVANNI  
Repertorio 145660/35607 del 21/04/2008

ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA

Acquisto:

Fabbricati F.20 P.464 A2-Abitazione di tipo civile, cons. 14,5 vani Via Anton Lazzaro Moro n°6;

Fabbricati F.20 P.2582 Sub.2 Magazzini e locali di deposito , cons. 72mq;

- **ISCRIZIONE CONTRO - 05/09/2008 ( Allegato D.2)**

Registro Particolare 2780 Registro Generale 14529 Pubblico ufficiale PASCATTI GIOVANNI Repertorio  
146412/36042 del 03/09/2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO (cap. 560.000€)

a favore di: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE - SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in  
Azzano Decimo (PN)

(Solo sui seguenti immobili catastalmente identificati):

Catasto Fabbricati

Foglio 20; Part. 464; Piano T -1-2 Cat. A/2 Cons. 14,5vani ;

Catasto Fabbricati

Foglio 20; Part. 2582; Cat. C/2 Cl.1; Cons. 72mq Rendita 133.87€;

Foglio 20; Part. 464; Cl. Ente Urbano Sup. Ha00.05.10

**CANCELLAZIONE TOTALE** con annotazione del 07/04/2010,

Registro Particolare 709 Registro Generale 5373

- **ISCRIZIONE CONTRO - 02/04/2010 ( Allegato D.3)**

Registro Particolare 1012 Registro Generale 5281 Pubblico ufficiale PASCATTI GIOVANNI Repertorio  
149585/38008 del 24/03/2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

(capitale.1.000.000€) a favore di: BANCA DI POPOLARE DI VICENZA SOCIETA' COOPERATIVA PER

AZIONI, con sede in VICENZA



Catasto Fabbricati

Foglio 20; Part. 464; Piano T -1-2 Cat. A/2 Cons. 14,5vani ;

Catasto Fabbricati

Foglio 20; Part. 2582; Cat. C/2 Cl.1; Cons. 72mq ;

Foglio 20; Part. 464; Cl. Ente Urbano Sup. Ha00.05.10

Presso la conservatoria sono presenti atti inerenti, sia in modo diretto che indiretto, agli immobili oggetto di stima, che fino al 2008, risultavano promiscui, con accesso sia da via Anton Lazzaro Moro che da via Freschi.

Inoltre, esiste tutt'ora una porta di accesso sul confine dell'immobile identificato al F.20, map 2582 sub 1, che permette l'accesso diretto dal lotto identificato al F.20, map 2582 sub 2 (tettoia).

Con gli atti di seguito riportati, venivano a estinte le servitù tra i vari lotti, come esplicitato negli estremi dei documenti di seguito riportati:

1) Con atto ( Allegato D.4) del notaio PASCATTI GIOVANNI Repertorio 90792 del 11/02/2000; Registro Particolare 1569 Registro Generale 2158, la tettoia ( F.20, map 2582 sub. 2), veniva donata al proprietario dell'immobile insistente sul lotto Foglio 20; Part. 464; venendo così a cessare lo stato di promiscuità.

2) Con atto ( Allegato D.5) del notaio PASCATTI GIOVANNI Repertorio 138716/32203 del 26/01/2006; Registro Particolare 930 Registro Generale 1535. Atto tra vivi, compravendita Fabbricati al F.20, map 2582 sub. 1, veniva definito che l'accesso agli immobili del lotto oggetto di stima Foglio 20; Part. 464 e F.20, map 2582 sub 2- per cessazioni di servitù deve avvenire solo ed esclusivamente da Via A. L. Moro

All'atto della vendita veniva annotato:

*" LA PARTE VENDITRICE HA DICHIARATO E LA PARTE ACQUIRENTE HA PRESO ATTO CHE A SEGUITO DEL PRESENTE ATTO E' VENUTA AD ESTINGUERSI PER CONSOLIDAMENTO LA SERVITU' GIA' ESISTENTE A FAVORE DEL FABBRICATO F. 20 M.N. 2582 SUB. 1, GIA' DI PROPRIETA' DI SINIGAGLIA ALDO, E CONTRO IL TERRENO F. 20 M.N. 463, GIA' DI PROPRIETA' DEL DEFUNTO SINIGAGLIA ANTONIO; PERTANTO LA PROPRIETA' OGGI COMPRAVENDUTA AVRA' ACCESSO*



*DALLA VIA FRESCHI MENTRE LA RESIDUA PROPRIETA' DEGLI ODIERNI VENDITORI F. 20M.N. 464 E 2582 SUB. 2 AVRA' ACCESSO ESCLUSIVAMENTE DALLA VIA A.L. MORO."*

3) Con atto ( Allegato D.6)del notaio PASCATTI GIOVANNI Repertorio 138716/32203 del 26/01/2006; Registro Particolare 931 Registro Generale 1536. Atto tra vivi, compravendita Fabbricati al F.20, map 2582 sub. 1, veniva definito che l'accesso agli immobili del lotto oggetto di stima Foglio 20; Part. 464 e F.20, map 2582 sub 2- per cessazioni di servitù deve avvenire solo ed esclusivamente da Via A. L. Moro

*" LA PARTE VENDITRICE HA DICHIARATO E LA PARTE ACQUIRENTE HA PRESO ATTO CHE A SEGUITO DEL PRESENTE ATTO E' VENUTA AD ESTINGUERSI PER CONSOLIDAMENTO LA SERVITU' GIA' ESISTENTE A FAVORE DEL FABBRICATO F. 20 M.N. 2582 SUB.1, GIA' DI PROPRIETA' DI SINIGAGLIA ALDO, E CONTRO IL TERRENO F. 20 M.N. 463, GIA' DI PROPRIETA' DEL DEFUNTO SINIGAGLIA ANTONIO; PERTANTO LA PROPRIETA' OGGI COMPRAVENDUTA AVRA' ACCESSO DALLA VIA FRESCHI MENTRE LA RESIDUA PROPRIETA' DEGLI ODIERNI VENDITORI F. 20M.N. 464 E 2582 SUB. 2 A VRA' ACCESSO ESCLUSIVAMENTE DALLA VIA A. L. MORO".*

Con gli atti sopra riportati venivano estinte le servitù di passaggio sui beni oggetto di stima, nonché definito che l'accesso ai lotti analizzati avviene solo ed esclusivamente dal Via A.L. Moro.

#### **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

**DATA DI RIFERIMENTO: I beni si intendono valutati al settembre 2012**

#### **CRITERI VALUTATIVI**

Il procedimento di stima adottato nella valutazione dell'unità immobiliare. si basa su un'analisi di mercato per confronto diretto con altre aree simili di recente compravendita.

Tale metodo si basa sull'impiego di un unico parametro e di una relazione elementare per risolvere il problema di stima. Nel procedimento, la relazione che lega il parametro di riferimento con il valore dell'area da stimare è del tipo lineare e proporzionale. Il parametro scelto come riferimento delle caratteristiche dell'immobile risulta essere la superficie commerciale lorda,



dedotta dalle tavole di progetto approvate, e verificata in campo dallo scrivente.

Il procedimento di stima richiede dunque la rivelazione di un campione di compravendite avuto riguardo al prezzo di mercato e all'ammontare del parametro tecnico "superficie mq" , sotto il vincolo ipotetico di parità di condizioni per tutte le altre caratteristiche diverse dal parametro di riferimento.

Nella formulazione del prezzo unitario, si considerano gli interventi di ristrutturazione completamente ultimati. L'onere derivante dalle opere a completamento viene stimato separatamente e detratto successivamente dal valore dell'immobile calcolato come se fosse finito.

La valutazione finale è effettuata considerando anche i vari vincoli sull'area e in considerazione dello stato degli interventi fatti determinati dalla destinazione d'uso, riportata nei documenti autorizzativi.

Dalle riunioni effettuate, dallo scrivente e dal Curatore, con le autorità comunali e dirigenti dell'unità sanitaria locale, non è emerso interesse di mantenere gli accordi preesistenti, con la ditta fallita.

Di conseguenza un ipotetico acquirente dovrebbe:

- a) Tramite opportuni ulteriori accordi, con gli enti preposti, mantenere la destinazione d'uso, completando le opere previste in progetto, e verificare quanto richiesto da parte della Soprintendenza dei beni culturali;
- b) Una futura ipotetica ristrutturazione con trasformazione della destinazione d'uso, il ciò comporta una nuova progettazione ed approvazione da parte degli enti proposti delle ulteriori modifiche, sempre nel rispetto dei vincoli a cui l'immobile è sottoposto.

#### **CALCOLO VALORE DI STIMA:**

Il valore unitario di vendita di edifici di simili caratteristiche nella zona del Friuli e limitrofa del veneto risulta variabile da 1800 a 2400 €/mq.,

In considerazione della zona, e dello stato del palazzo, nonché delle caratteristiche di suddivisioni interne vincolanti, e le caratteristiche dei vari piani, in cui si sviluppa il palazzo, lo scrivente stima congruo in 2000€/mq, il prezzo unitario da applicare per la vendita dell'immobile, in base anche ai vincoli, a cui l'immobile è sottoposto e alle caratteristiche dell'intervento in fase di esecuzione.

**Determinazione superfici lorde:**

	superficie (mq)	Pr. Un. (€/mq)	Totale
Piano terreno	256,81	2.000	513.620,00
Primo piano:	235,95	2.000	471.900,00
Secondo piano	235,95	2.000	471.900,00
Legnaia esterna (50%)	14,80	1000	14.800,00
Cortile scoperto(10%)	216,57	200	43.314,00
Tettoia (35%)	72	700	50.400,00
Locali tecnici esterni	22	1000	22.000,00

Valore di stima immobile.....€1.587.934,00

Valore arrotondato a €1.600.000# (unmilionesecentomila/Eu)

**OPERE ACOMPLETAMENTO**

Le opere a completamento risultano:

- 1) Ripresa degli intonaci delle stanze al piano terra e secondo piano, con relativa rasatura e imbiancatura, nonché del vano scale terra /primo piano;
- 2) Ripresa e/o installazione dei controsoffitti in alcuni bagni;
- 3) Ripresa degli intonaci delle pareti, con relativa rasatura e imbiancatura, solo due stanze e la sala al primo piano risultano imbiancate;
- 4) Sistemazione delle porte esistenti e fornitura e posa in opera delle porte di tutti i bagni e di alcune stanze al primo piano, e le porte di tutti i locali al secondo piano;
- 5) Completamento scala primo/secondo piano;
- 6) Completamento pareti in prossimità dei freggi in prossimità scala secondo piano;
- 7) installazione dei serramenti esterni, depositati in cantiere
- 8) Ripresa del pavimento esistente in alcune parti in varie stanze, e completamento del nuovo pavimento nel locale cucina;
- 9) Posa del pavimento in legno al secondo piano;
- 10) Completamento della controsoffittatura al secondo piano;
- 11) Completamento delle piastrelle in alcuni bagni;
- 12) Completamento dei marciapiedi esterni con la posa delle mattonelle presenti in cantiere;

- 13) Completamento delle centrali termiche, riscaldamento/condizionamento, con fornitura e posa in opera dei macchinari e di tutta la componentistica;
- 14) Installazione delle unità terminali dell'impianto di riscaldamento/raffrescamento nei vari locali, l'impianto risulta predisposto, con la posa dei vari tubi e collettori;
- 15) Fornitura e posa di tutti i sanitari;
- 16) Fornitura e posa di tutti i punti luce terminali, i cavi, e le cassette porta frutto risultano posate;
- 17) Fornitura e posa delle apparecchiature interne ai quadri elettrici di distribuzione, destinate al comando e controllo degli impianti elettrici, i cavi di collegamento risultano posati;
- 18) Fornitura e posa del cancello androne lato corte interna e relativa bussola;

I lavori a completamento devono essere effettuati secondo progetto approvato e nel rispetto delle prescrizioni della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici allegate.

Per il completamento delle opere si stima un importo di 200.000€ (duecentomila/00.Eu)

Si stima quindi un valore dell'immobile nello stato in cui si trova pari a

$$\text{€}1.600.000,00-200.000,00=1.400.000\text{€}$$

Sul valore sopra calcolato, per agevolare la vendita:

- vista la tipologia degli interventi effettuati, determinati dalla destinazione d'uso come riportato negli atti autorizzativi;
- in considerazione delle risultanze degli incontri effettuati, c/o Comune di San Vito al Tagl. dove non risulta più garantito l'interesse per la destinazione d'uso prefissata;
- visto che, l'eventuale acquirente, deve apportare una variazione delle caratteristiche interne con riprogettazione e relative autorizzazioni da parte degli organi competenti, per eventuale cambio della destinazione d'uso;

lo scrivente applica su quanto calcolato, una riduzione del 15% per rendere appetibile la vendita stimando in:

$$1.400.000\text{€}- 0,15*1.400.000\text{€}=1.190.000\text{€}$$

Si stima in 1.190.000€ (unmilionecentonovantamila/00EU) il valore a base d'asta, degli immobili siti in San Vito al Tagliamento, in Via Anton Lazzaro Moro n°10, catastalmente identificati al: Fogli 20 map 464 e Foglio 20 map. 2582 sub 2.



Si fa presente che a conclusione dei lavori, bisogna procedere all'accatastamento in base alle nuove planimetrie.

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.

Letto, confermato, sottoscritto

Pordenone, li : settembre.2012



Allegati:

*Allegato A: Documenti c/o Comune di San Vito al Tagliamento*

*Allegato B: Documenti Soprintendenza per i Beni Architettonici e  
Paesaggistici del Friuli Venezia Giulia, Ufficio di Udine*

*Allegato C: Visura catastale*

*Allegato D: Ispezione ipotecaria*

*Allegato E: Documentazione fotografica*



---

# TRIBUNALE DI PORDENONE

---

## Sezione Fallimentare

### FALLIMENTO

#### NUMERO

84/2011 del 30 Dicembre 2011

#### DITTA

#### GIUDICE DELEGATO\

DOTT. Francesco PETRUCCO TOFFOLO

#### CURATORE FALLIMENTARE

DOTT. Andrea ZANOTTI

Via Del Maglio 8/b – 33170 PORDENONE (PN)

---

**Allegato E: Documentazione fotografica Palazzo Sinigaglia**

---

---

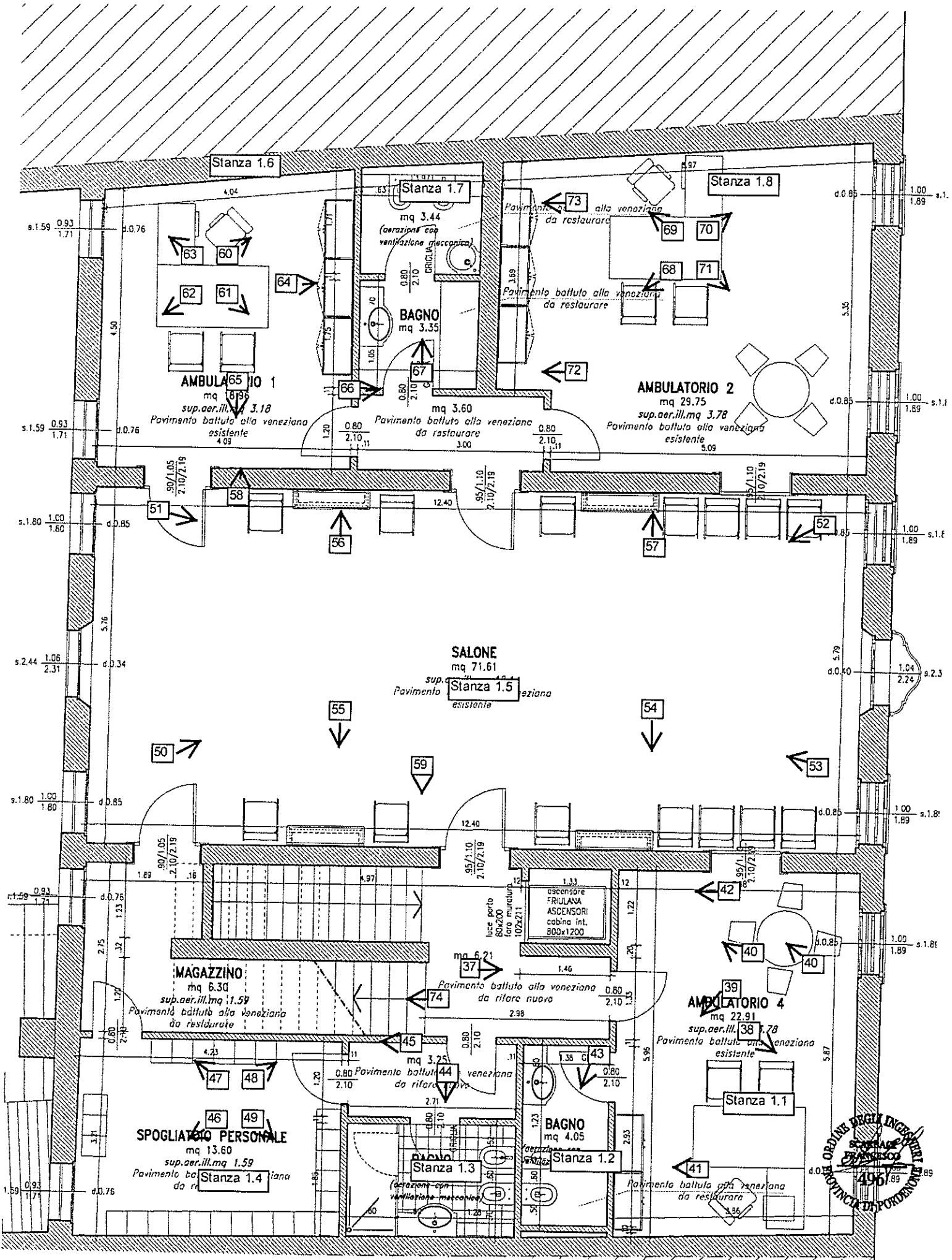
**FRANCESCO SCARBACI  
INGEGNERE**

---



Settembre 2012





Stanza 1.6

Stanza 1.7  
mq 3.44  
(aerazione con  
ventilazione meccanica)

Stanza 1.8

BAGNO  
mq 3.35

AMBULATORIO 1  
mq 8.96  
sup.aer.ill. mq 3.18

AMBULATORIO 2  
mq 29.75  
sup.aer.ill. mq 3.78

SALONE  
mq 71.61

Stanza 1.5

MAGAZZINO  
mq 6.30  
sup.aer.ill. mq 1.59

AMBULATORIO 4  
mq 22.91  
sup.aer.ill. mq 3.78

SPOGLIATOIO PERSONALE  
mq 13.60  
sup.aer.ill. mq 1.59

Stanza 1.4

Stanza 1.3

BAGNO  
mq 4.05

Stanza 1.2

Stanza 1.1



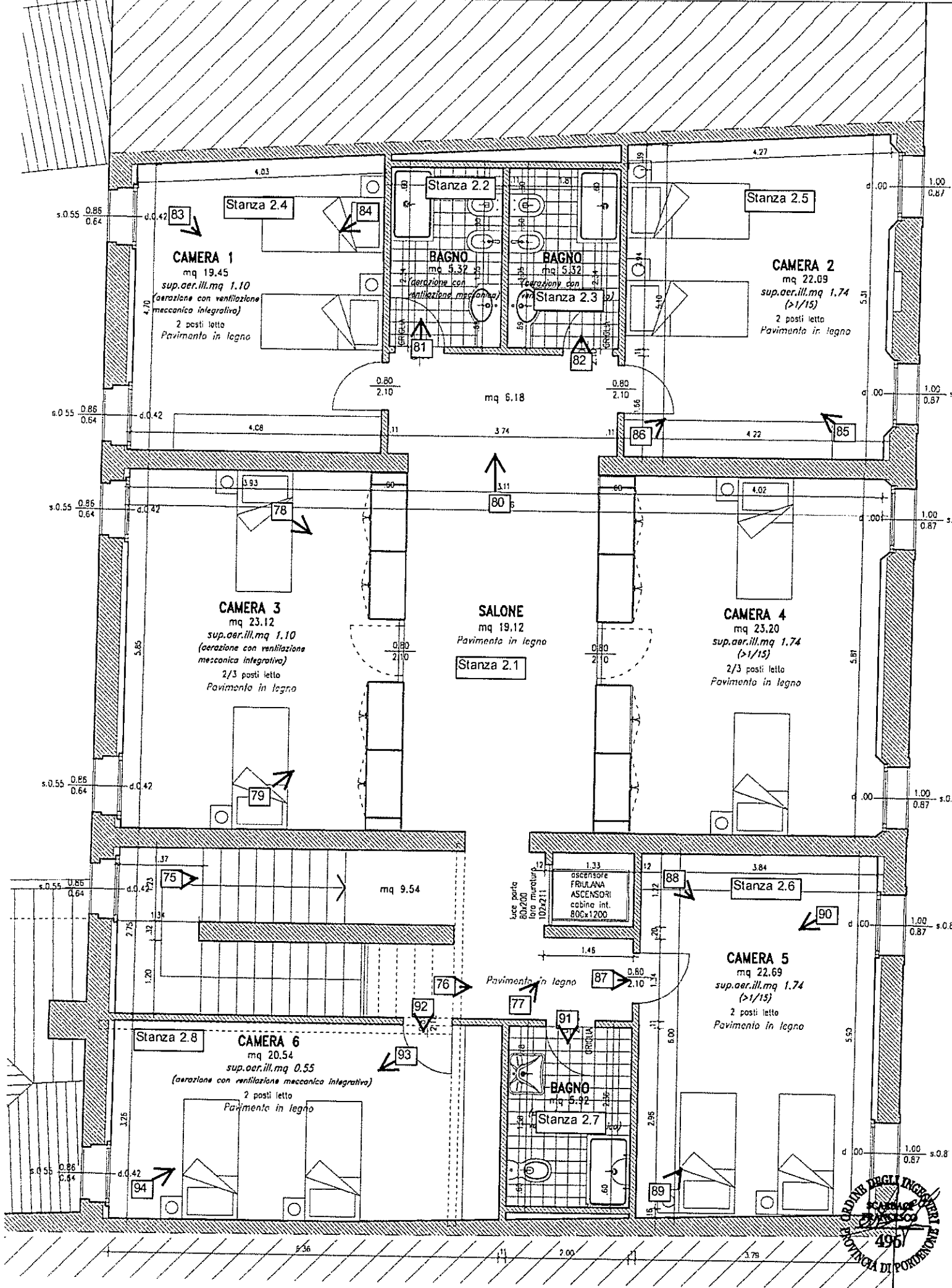




Foto n°1: Facciata fonte strada



Foto n°2: Facciata fonte strada, particolare portone

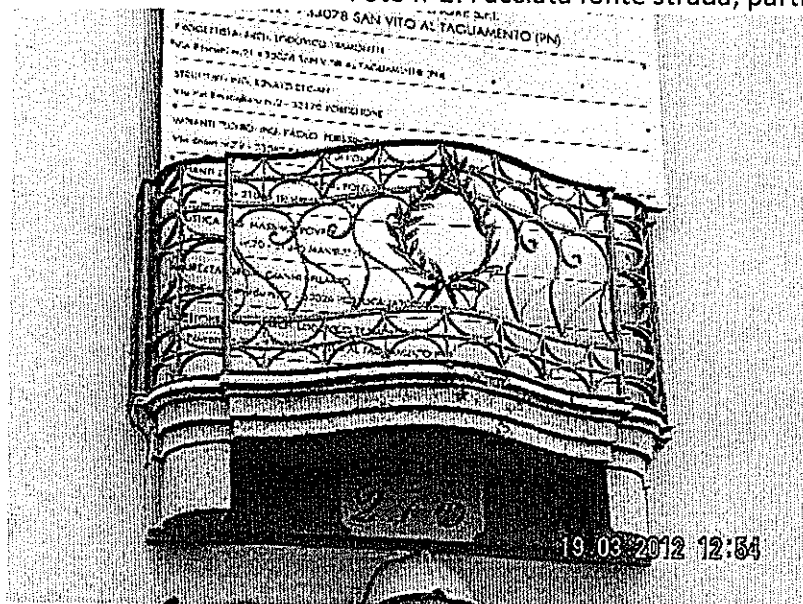


Foto n°3: Facciata fonte strada, particolare balcone





Foto n°4: Androne- Vista pavimento ingresso

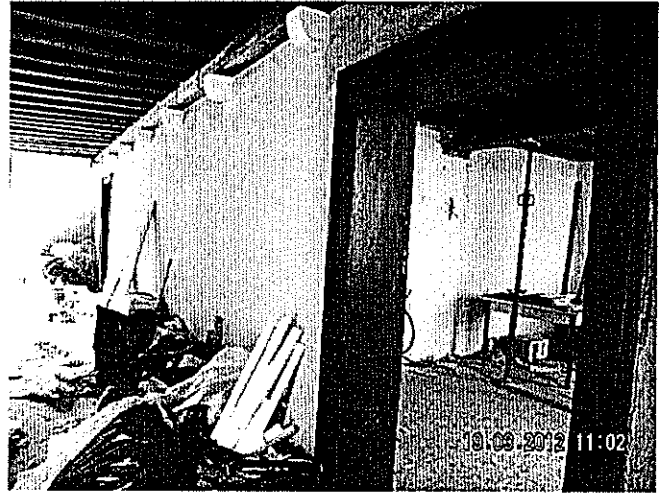


Foto n°5: Androne Particolare solaio



Foto n°6: Androne- Vista corte interna

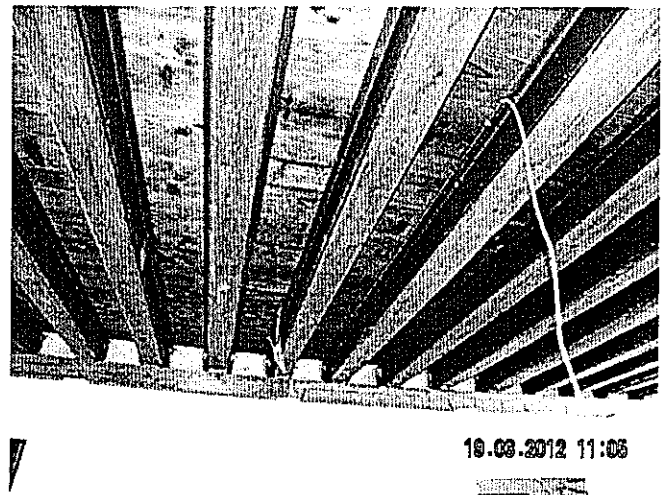


Foto n°7: Androne- Particolare solaio, con rinforzi

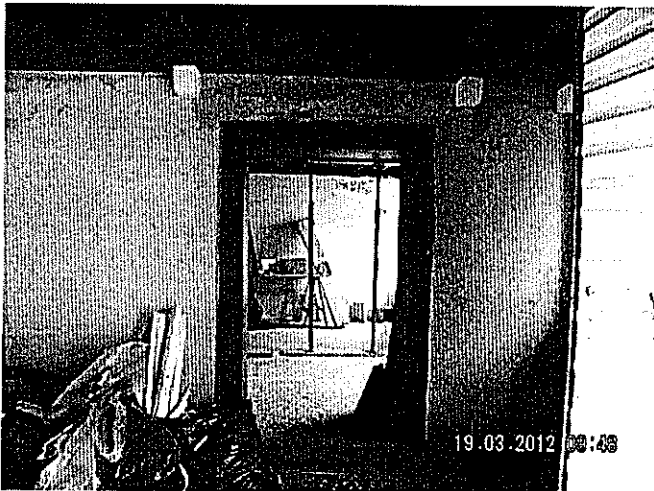


Foto n°8: Androne- Porta ingresso stanza n°2



Foto n°9: Stanza n°2- Particolare solaio con trave di rinforzo



Foto n°10: Stanza n°2- Vista porta lato androne

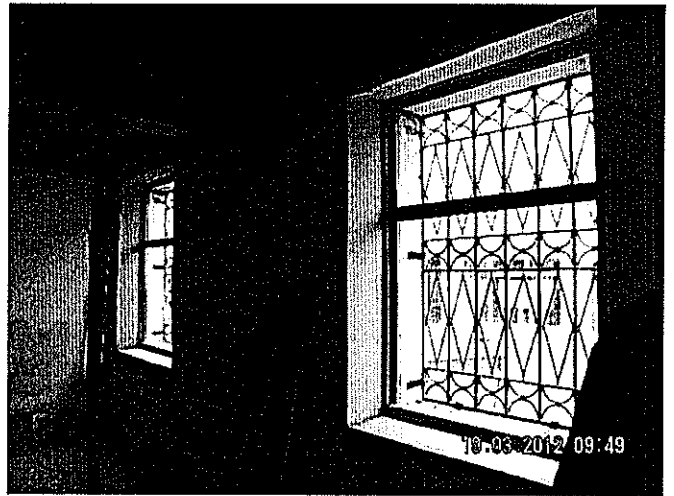


Foto n°11: Stanza n°2- Vista parete lato strada

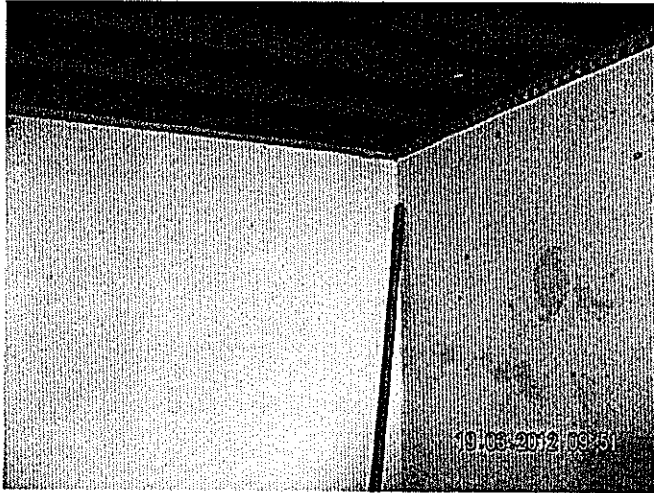


Foto n°12: Stanza n°2- Particolare fregi



Foto n°13: Stanza n°2- Porta ingresso bagno (3), particolare impianti-e pavimento

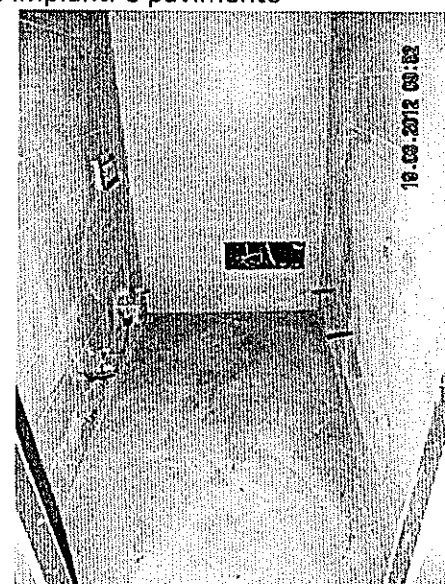


Foto n°14: Bagno (3)- Vista interna

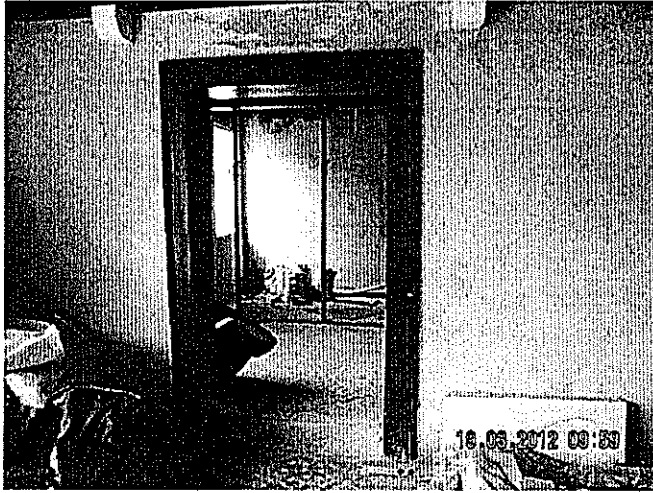


Foto n°15: Vista porta stanza 4 lato Androne-

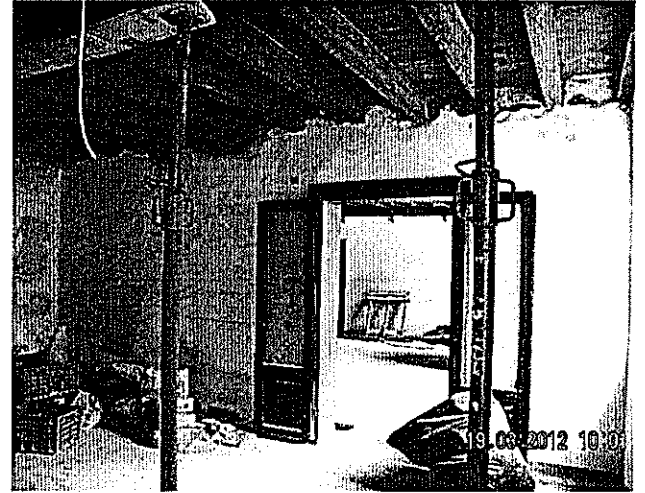


Foto n°16: Stanza 4- Vista interna porta



Foto n°17: Stanza 4- Vista parete stanza 4

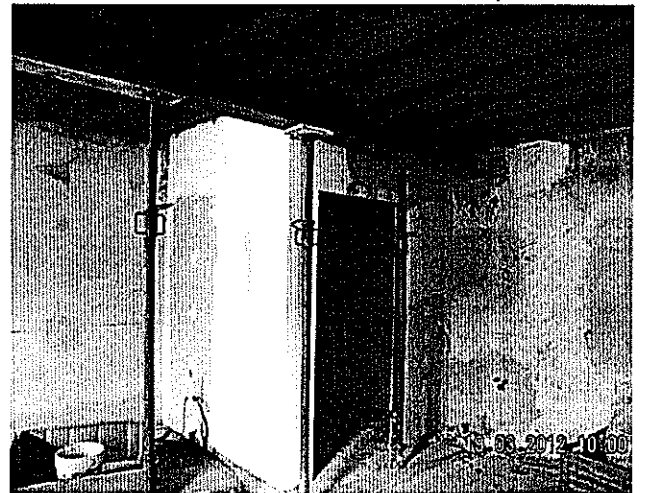


Foto n°18: Stanza 4- Vista porta bagno (5)

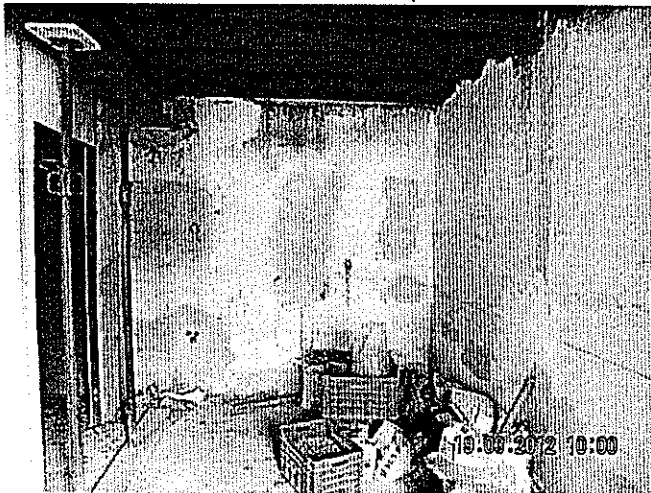


Foto n°19: Stanza 4- Vista parete stanza 4



Foto n°20: Stanza 4- Vista porta ingresso





Foto n°21: Stanza 4- Vista pavimento



Foto n°22: Stanza 4- Vista impianti posati



Foto n°23: Vista porta stanza 6 lato Androne-



Foto n°24: Stanza 6- Vista interna porta



Foto n°25: Stanza 6- Parete lato strada



Foto n°26: Stanza 6- Vista parete interna porta bagno



Foto n°27: Stanza 6- Vista porta accesso stanza 9 e bagno.

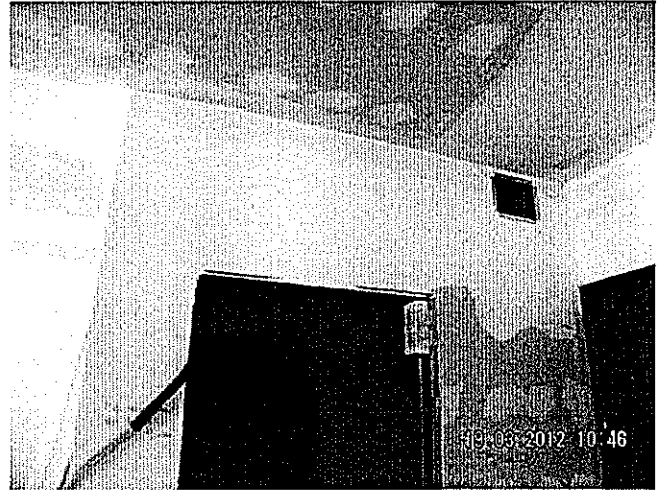


Foto n°28: Stanza 6- Vista parete bagno

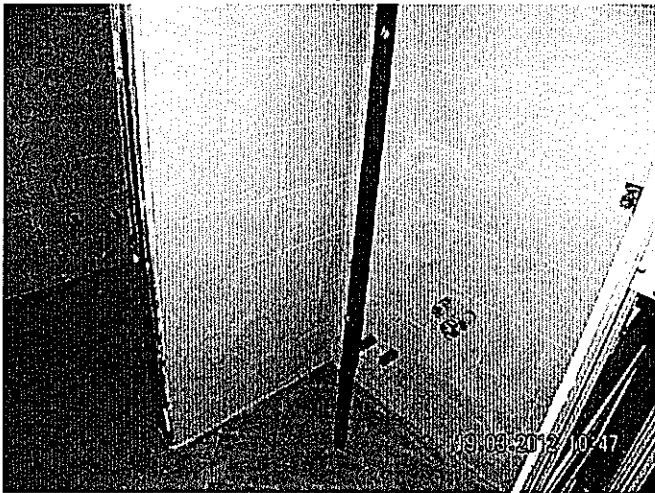


Foto n°29: Bagno (7)- Vista interna- piastrellato ed impianti posati

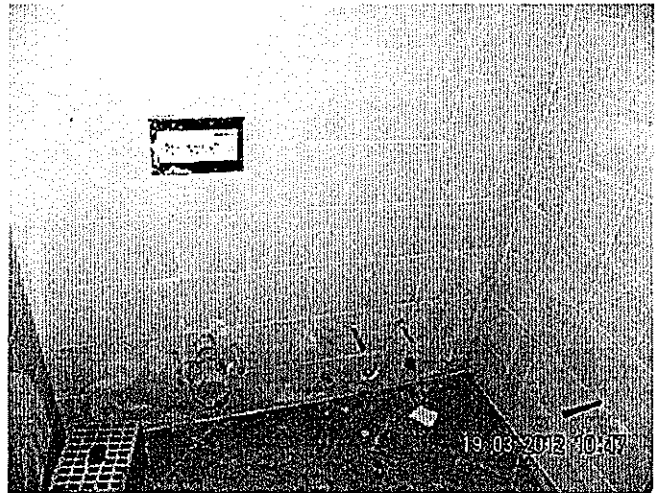


Foto n°30: Stanza 8- Vista parete lato androne e porte accesso.



Foto n°31: Stanza 8- Vista parete lato stanza 6 e porta accesso

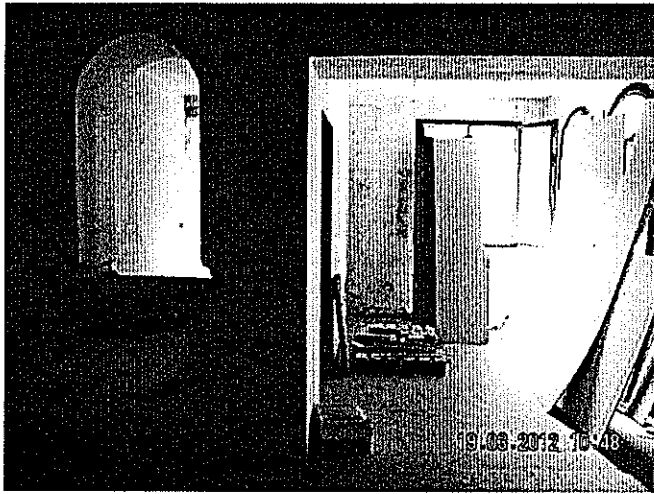


Foto n°32: Stanza 8- Vista parete lato stanza 10 e secchiaio storico in pietra.



Foto n°33: Stanza 8- Vista parete lato stanza 9 e porta accesso

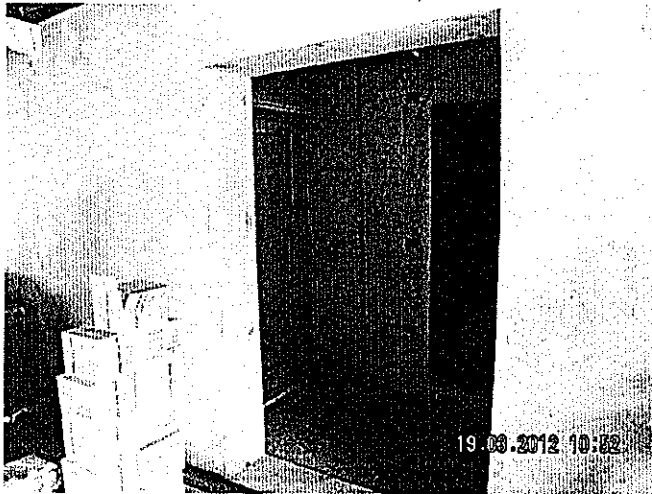


Foto n°34a: Androne- Vista porta ascensore..



Foto n°34b: Androne- Vista porta ingresso stanza 8

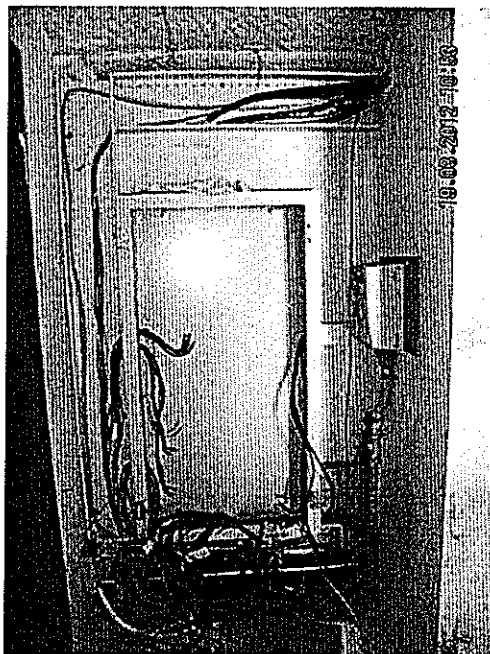


Foto n°35: Androne- Vista quadro elettrico e cablaggio



Foto n°36: Androne- Vista scale quadro elettrico e cablaggio

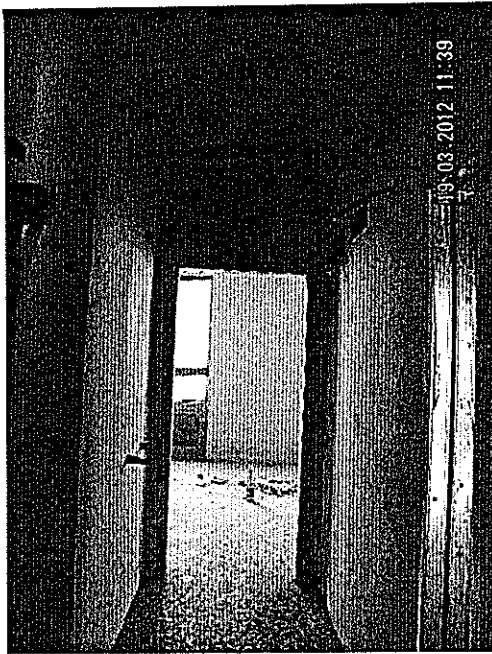


Foto n°37: Vano scale: Vista porta ingresso stanza\_1.1

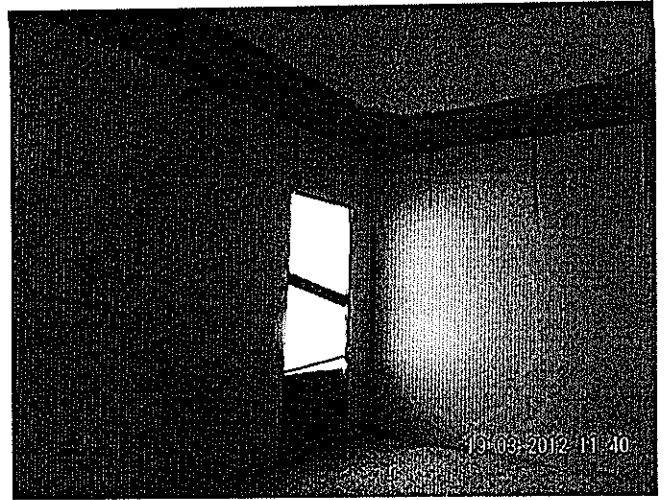


Foto n°38: Stanza 1.1- Vista parete lato strada

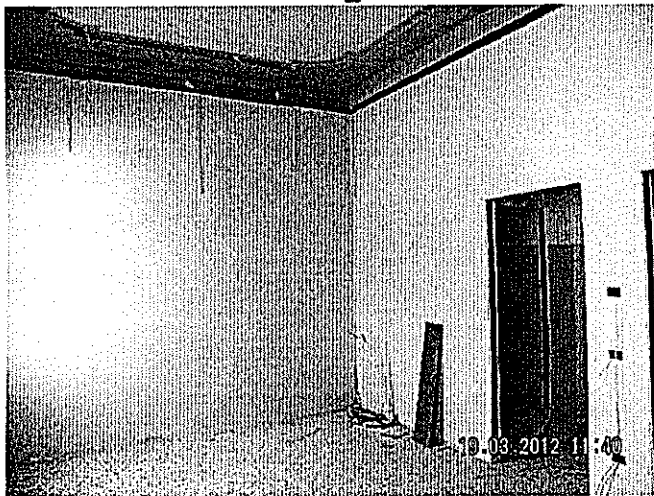


Foto n°39: Stanza 1.1: Vista porta ingresso bagno (stanza\_1.2)



Foto n°40: Stanza 1.1- Vista parete interna e porta sala (stanza 1.4)

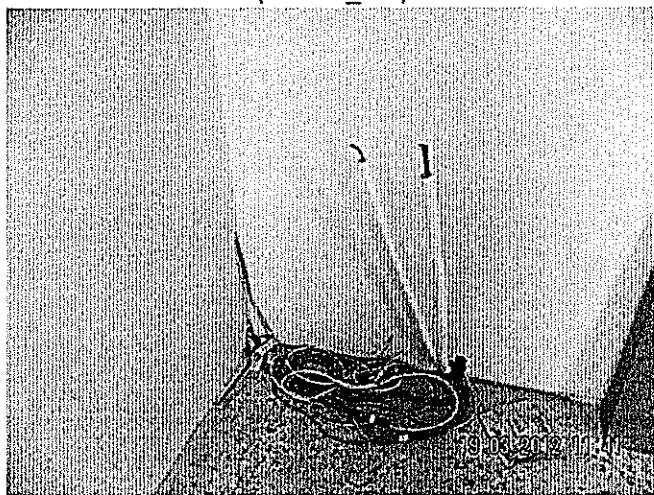


Foto n°41: Stanza 1.1: Vista impianti (parete bagno)

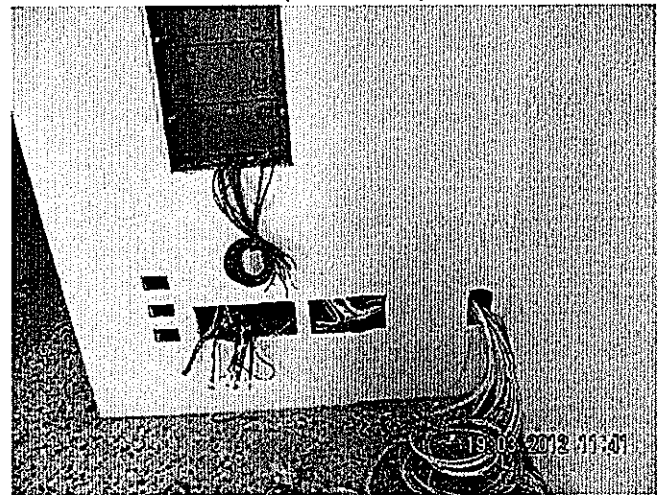


Foto n°42: Stanza 1.1- Vista impianti elettrici cabalati



Foto n°43: Stanza 1.2 (Bagno)- Vista interna- piastrellato ed impianti posati

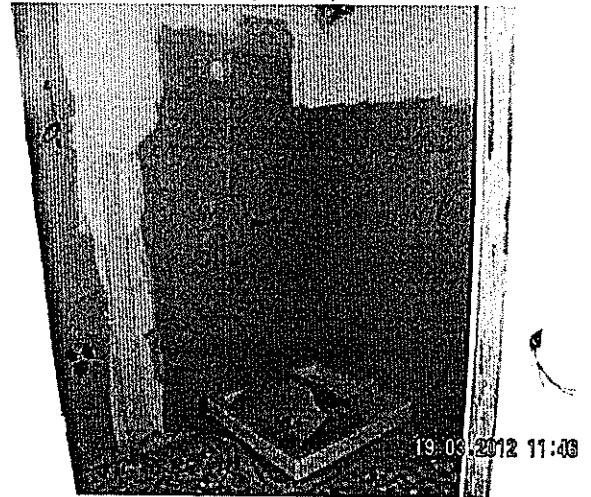
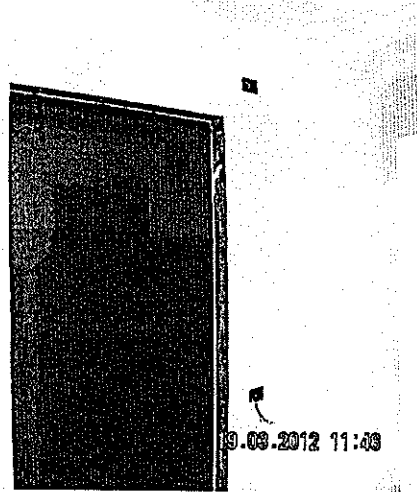


Foto n°44a: Stanza 1.3 (Bagno)- Vista interna.



Foto n°44b: Stanza 1.3 (Bagno)- Vista interna.



Foto n°45: Corridoio: Vista porta



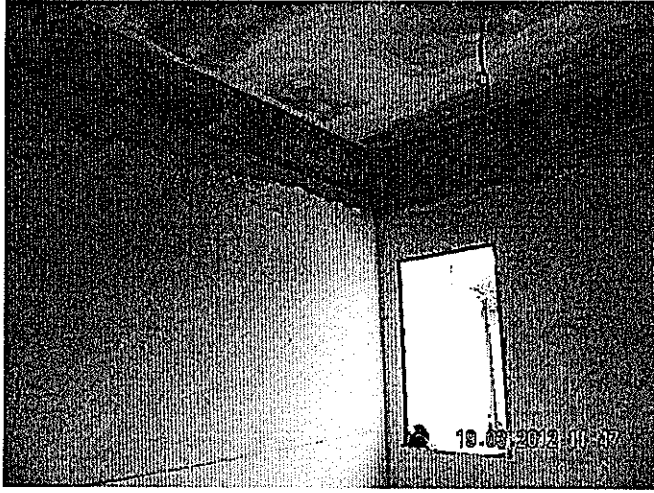


Foto n°46: Stanza 1.4- Vista interna.angolo finestra

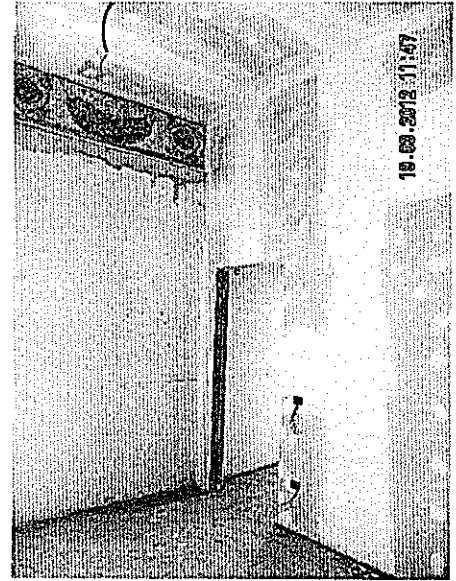


Foto n°47: Stanza 1.4- Vista interna.porta accesso sala (stanza 1.5).



Foto n°48: Stanza 1.4- Vista interna.porta lato bagno.

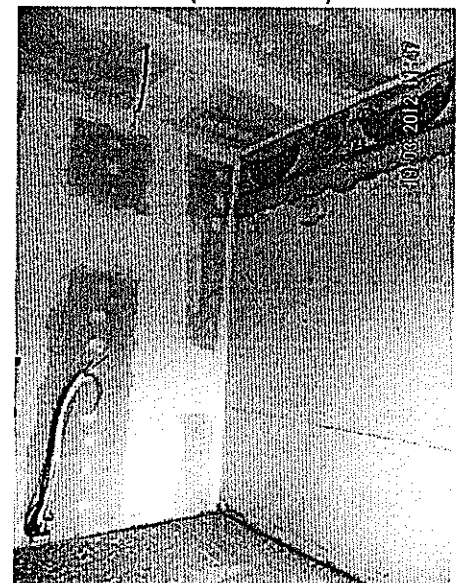


Foto n°49: Stanza 1.4- Vista interna.parte lato bagno.



Foto n°50: Stanza 1.5 (sala)- Vista interna parete .lato strada.



Foto n°51: Stanza 1.5 (sala)- Vista interna parete .lato strada.



Foto n°52: Stanza 1.5 (sala)- Vista interna.parte lato corte.



Foto n°53: Stanza 1.5 (sala)- Vista interna.parete lato corte.

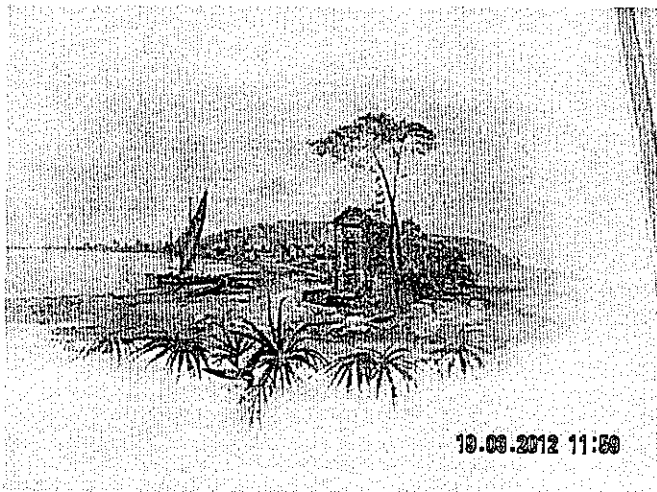


Foto n°54: Stanza 1.5 (sala)- freggio a parete.

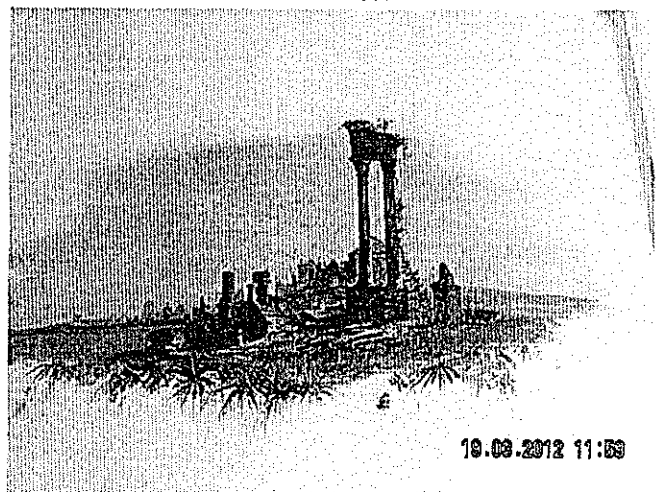


Foto n°55: Stanza 1.5 (sala)- freggio a parete

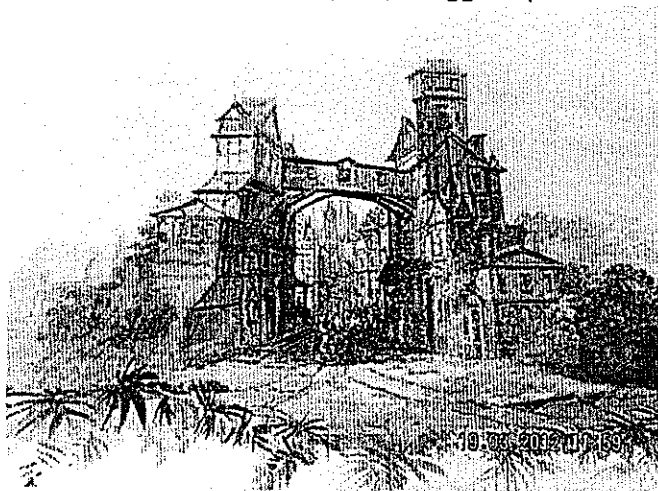


Foto n°56: Stanza 1.5 (sala)- freggio a parete.

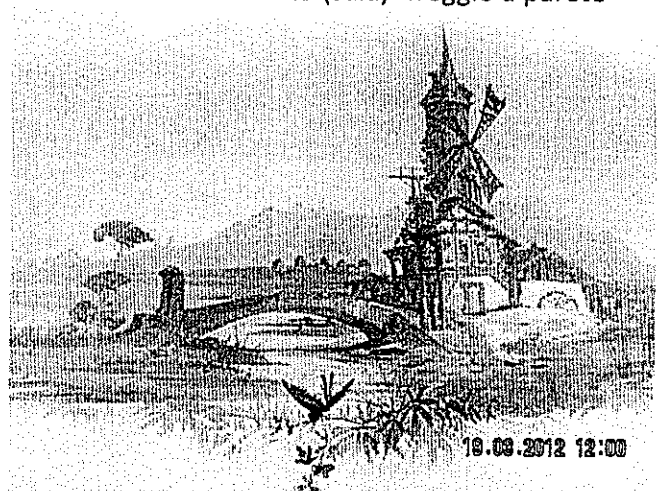


Foto n°57: Stanza 1.5 (sala)- freggio a parete



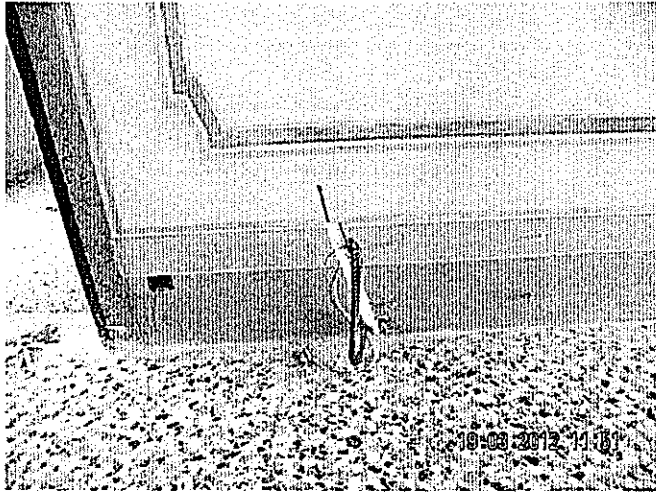


Foto n°58: Stanza 1.5 (sala)- Particolare impianti posati

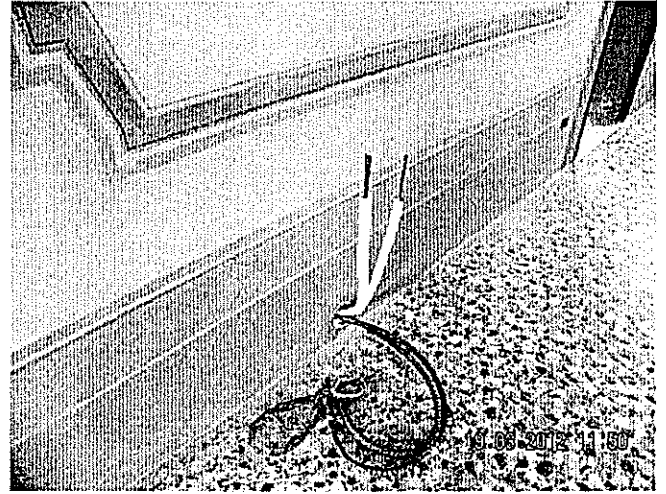


Foto n°59: Stanza 1.5 (sala)- Particolare impianti posati



Foto n°60: Stanza 1.6- Parete lato bagno

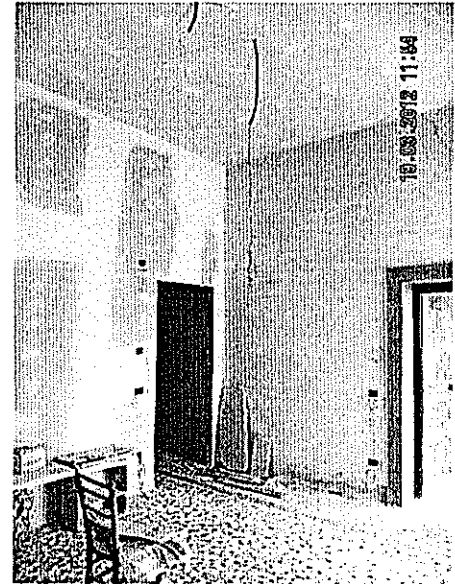


Foto n°61: Stanza 1.6 porta lato bagno/sala



Foto n°62: Stanza 1.6 - Vista finestra lato corte

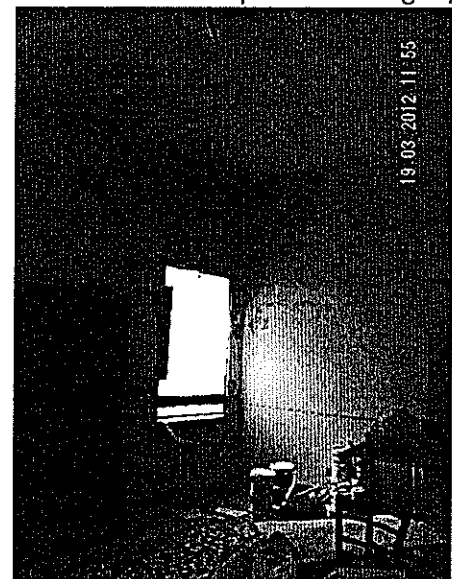


Foto n°63: Stanza 1.6 - Vista finestra lato corte



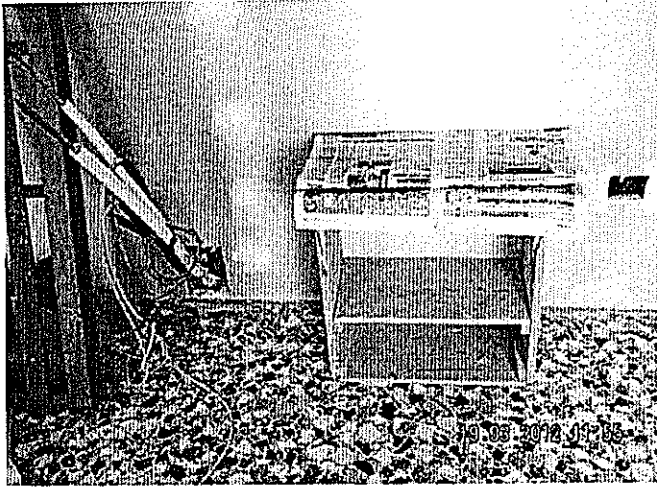


Foto n°64: Stanza 1.6- Particolare impianti posati

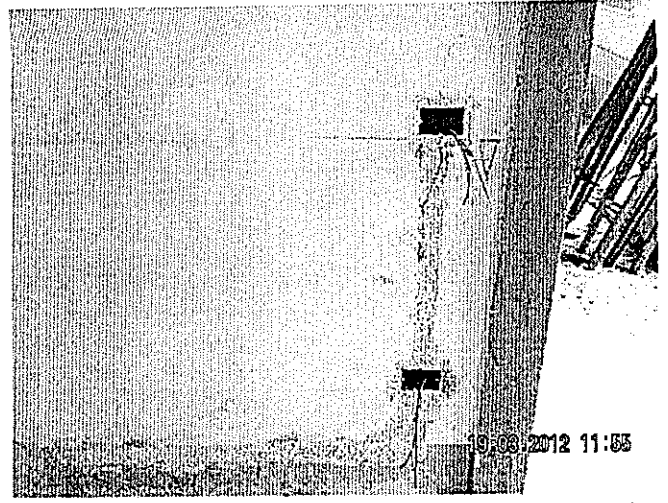


Foto n°65: Stanza 1.6- Particolare impianti posati



Foto n°66: Stanza 1.6- Corridoio bagno (Stanza 1.7)

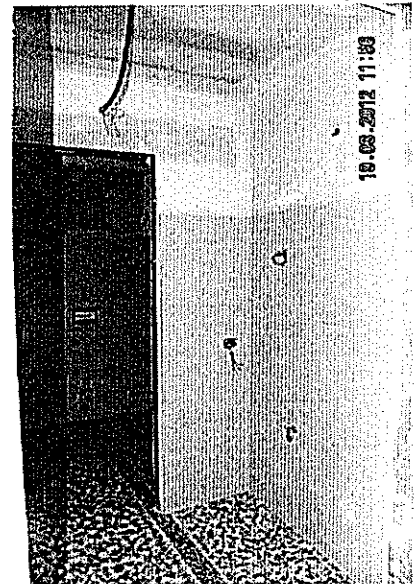


Foto n°67a: Stanza 1.7- Bagno, Particolare interno con impianti posati

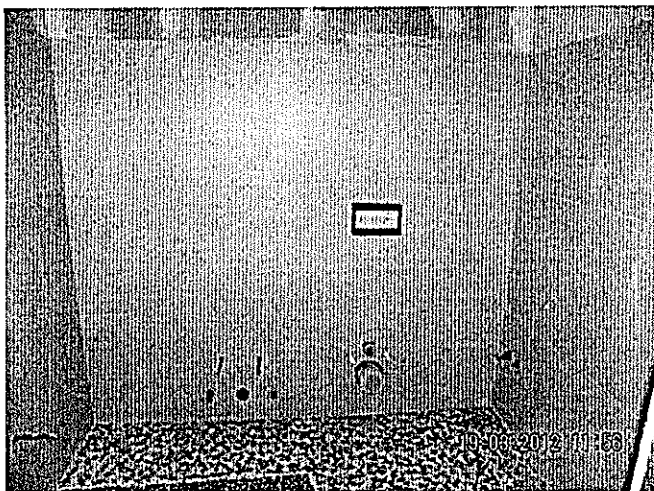


Foto n°67b: Stanza 1.7- Bagno, Particolare interno con impianti posati

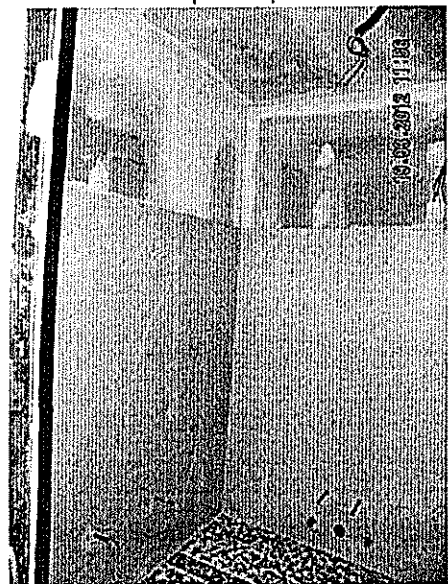


Foto n°67c: Stanza 1.7- Bagno, Particolare interno con impianti posati

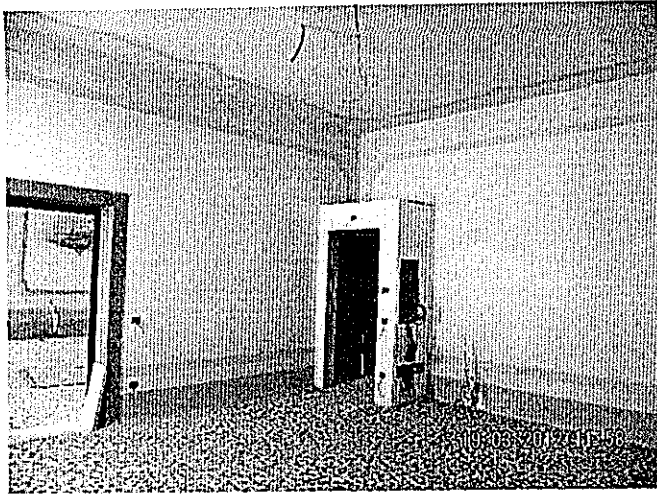


Foto n°68: Stanza 1.8- Parete lato interno e porta sala

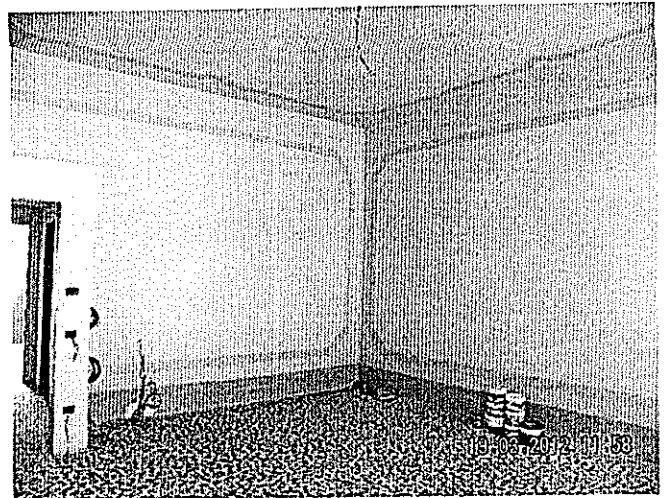


Foto n°69: Stanza 1.8 Parete interna lato bagni

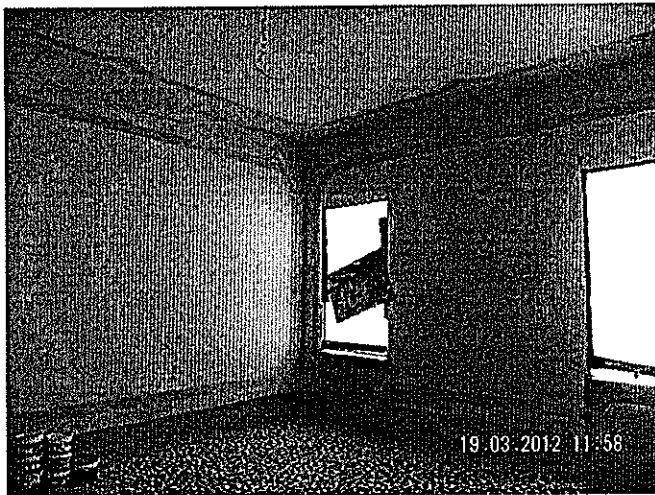


Foto n°70: Stanza 1.8- Parete lato strada

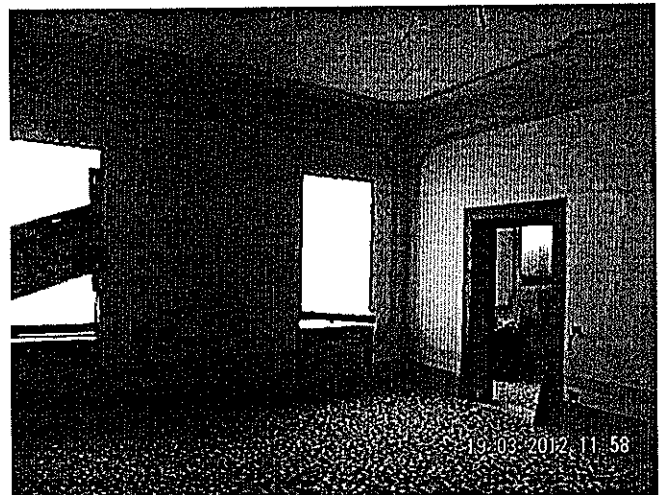


Foto n°71: Stanza 1.8 Parete lato strada e porta sala

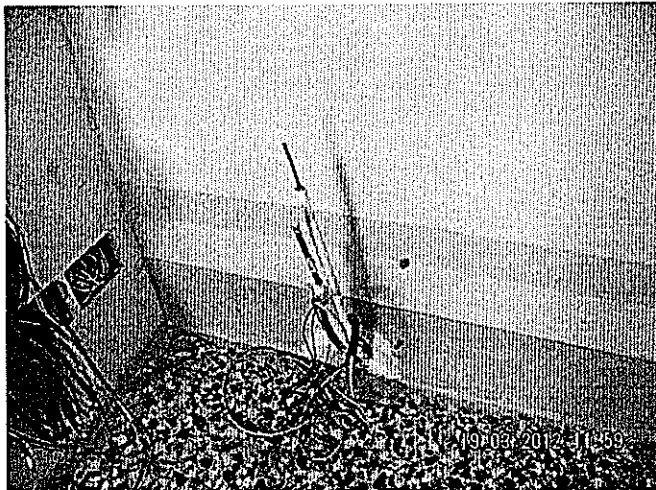


Foto n°72: Stanza 1.8- Particolare impianti posati

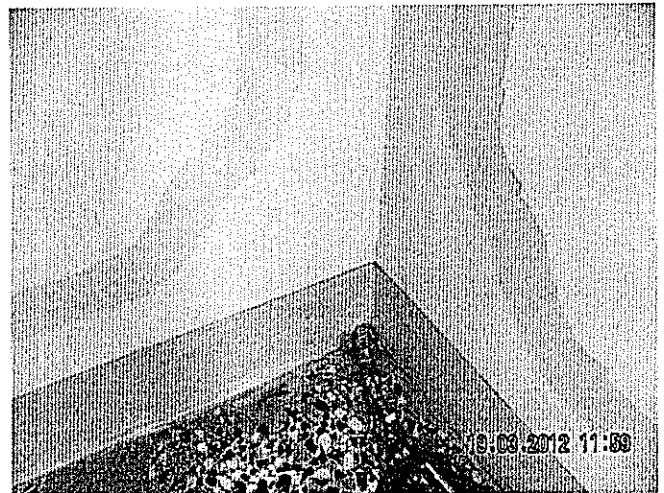


Foto n°73: Stanza 1.8- Particolare impianti posati

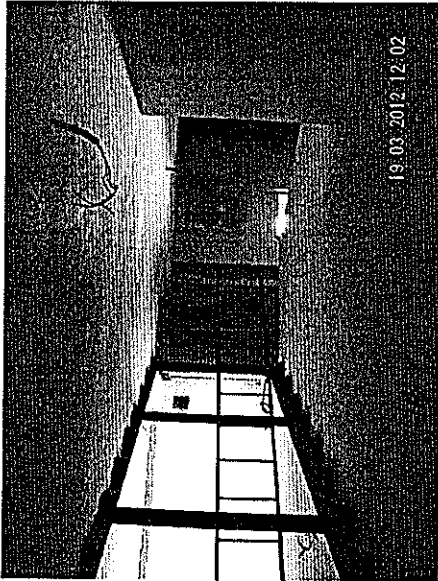


Foto n°74: Primo piano: Scala accesso secondo piano (soffitta)

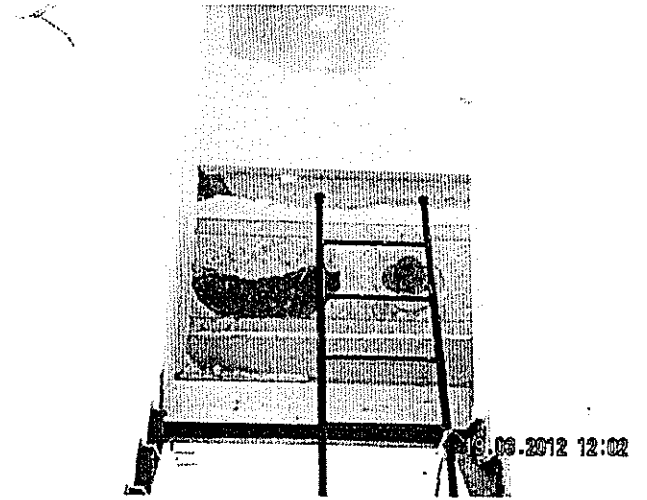


Foto n°75: Scala accesso secondo piano

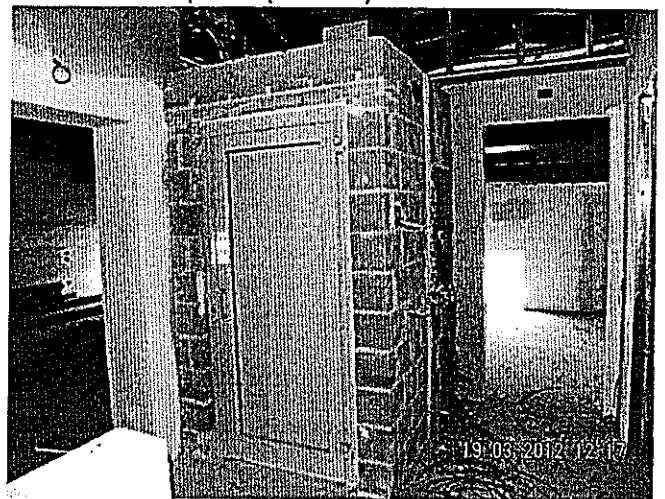


Foto n°76: Secondo piano: Ballatoio scale-  
Ascensore

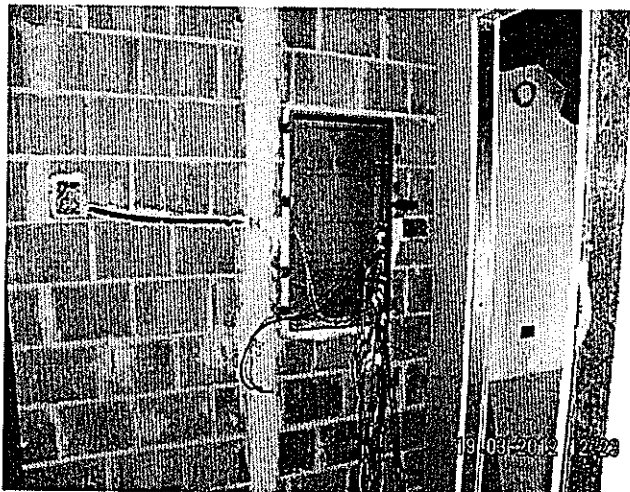


Foto n°77a: Secondo piano: Ballatoio scale- Quadro elettrico



Foto n°77b: Secondo piano: Ballatoio scale- Vista  
tetto e impianti meccanici posati

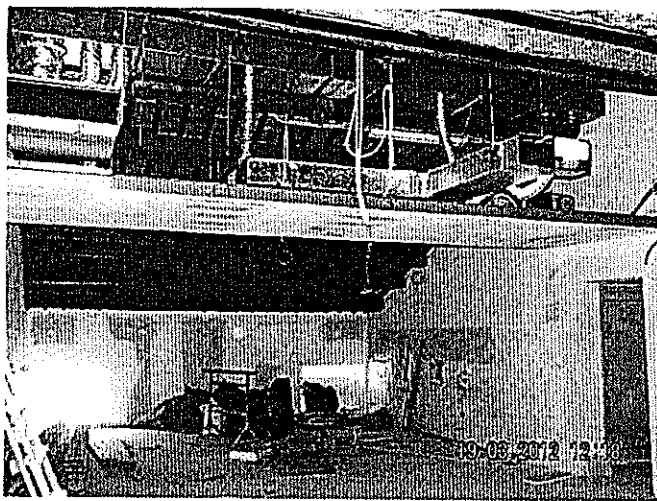


Foto n°78: Stanza 2.1: Salone centrale- vista tetto e impianti meccanici

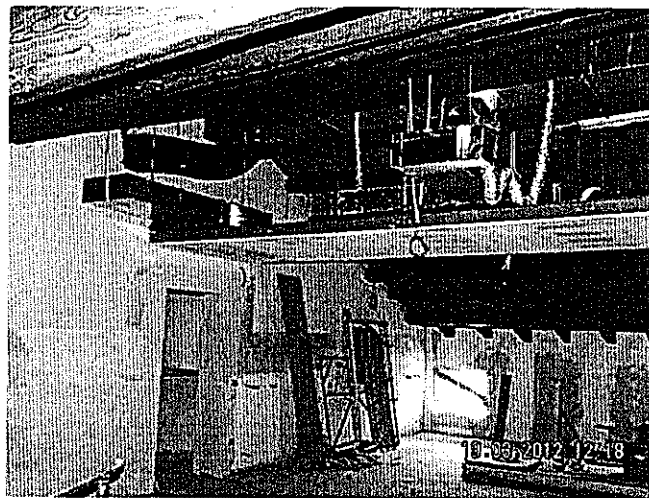


Foto n°79: Stanza 2.1: Salone centrale- vista tetto e impianti meccanici

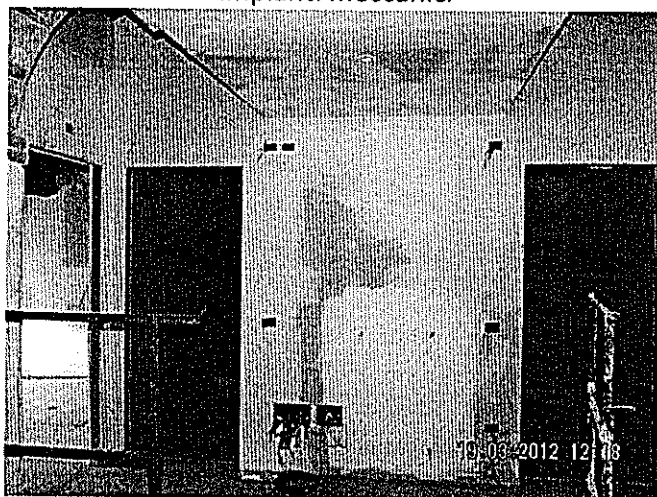


Foto n°80: Stanza 2.1: Salone centrale- Vista porte bagni

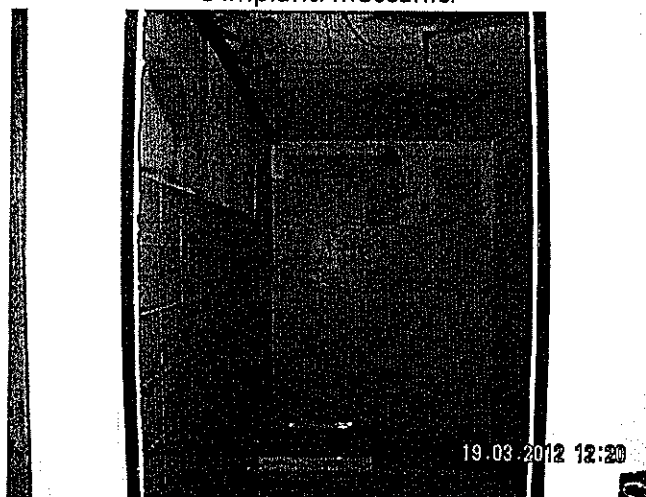


Foto n°81a: Stanza 2.2: Interno bagno

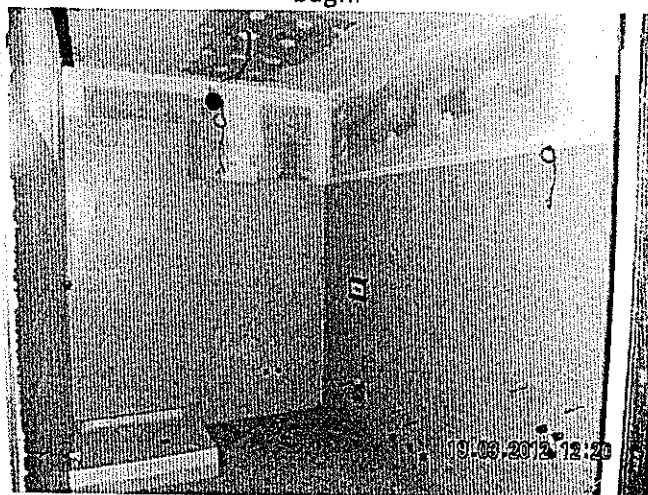


Foto n°81b: Stanza 2.2: Interno bagno



Foto n°81c: Stanza 2.2: Interno bagno

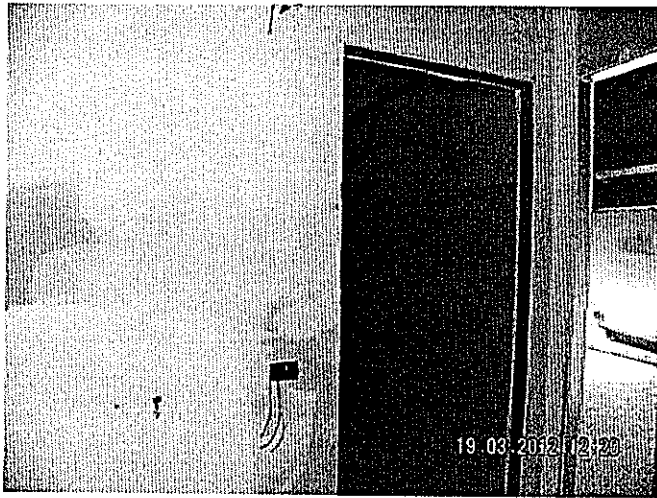


Foto n°82a: Stanza 2.3: Porta bagno

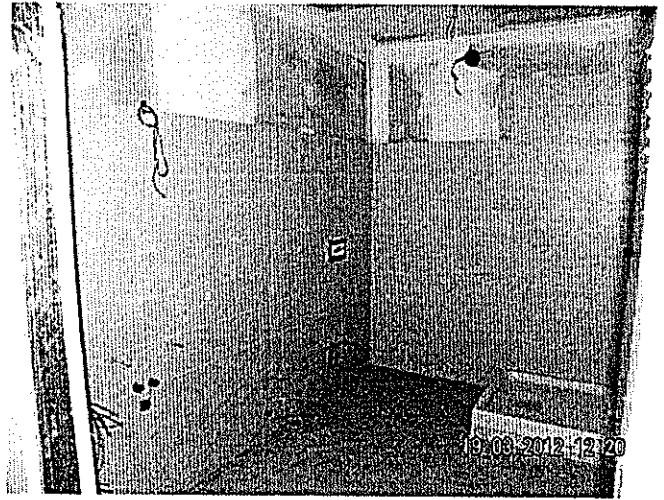


Foto n°82b: Stanza 2.3: Interno bagno



Foto n°82c: Stanza 2.3: Interno bagno

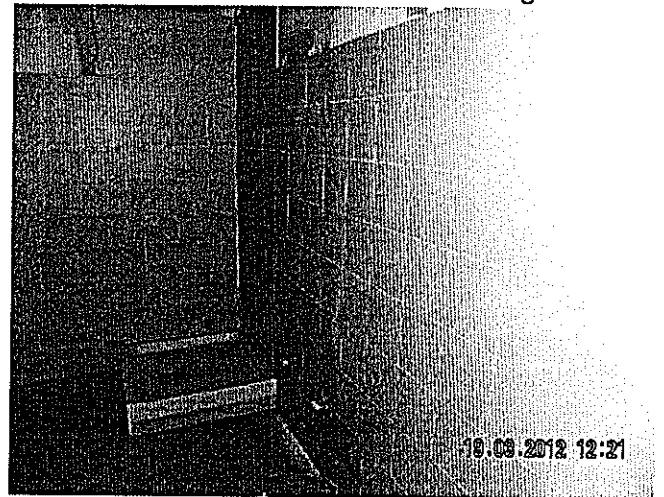


Foto n°82d: Stanza 2.3: Interno bagno

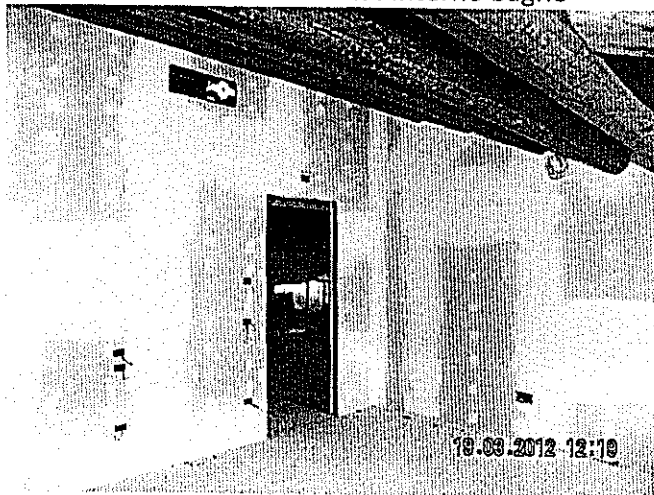


Foto n°83: Stanza 2.4: Vista parete interna con porta ingresso



Foto n°84: Stanza 2.4: Vista parete esterna con tetto e finestra

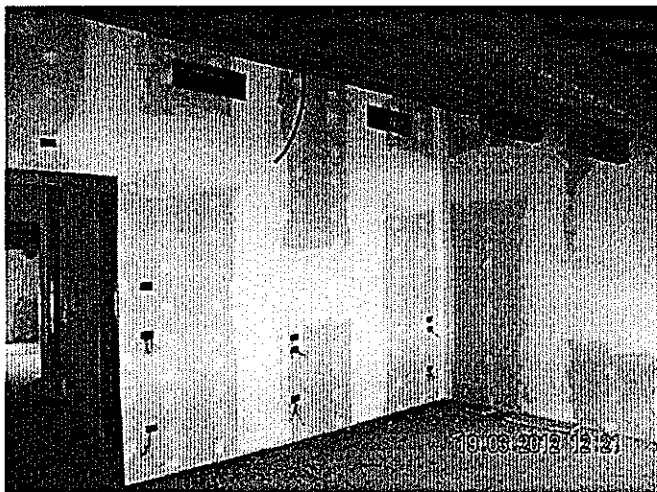


Foto n°85: Stanza 2.5: Vista parete interna con porta ingresso



Foto n°86: Stanza 2.5: Vista parete esterna con tetto e finestra



Foto n°87: Stanza 2.6: Vista ingresso



Foto n°88: Stanza 2.6: Vista parete esterna con tetto e finestra

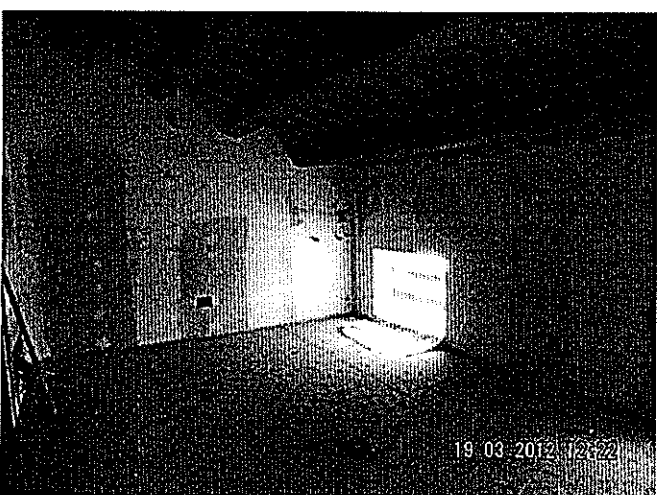


Foto n°89: Stanza 2.6: Vista parete esterna con tetto e finestra



Foto n°90: Stanza 2.6: Vista parete interna con porta accesso.

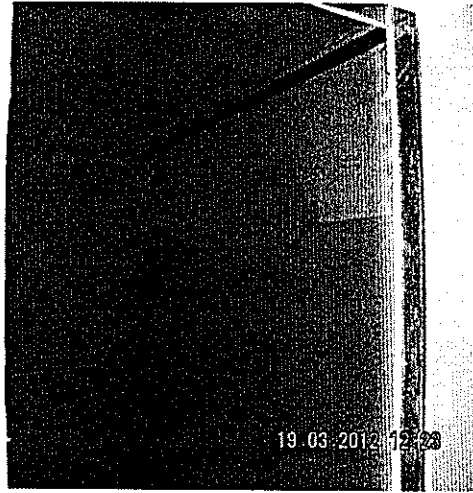


Foto n°91a: Stanza 2.7: Porta bagno

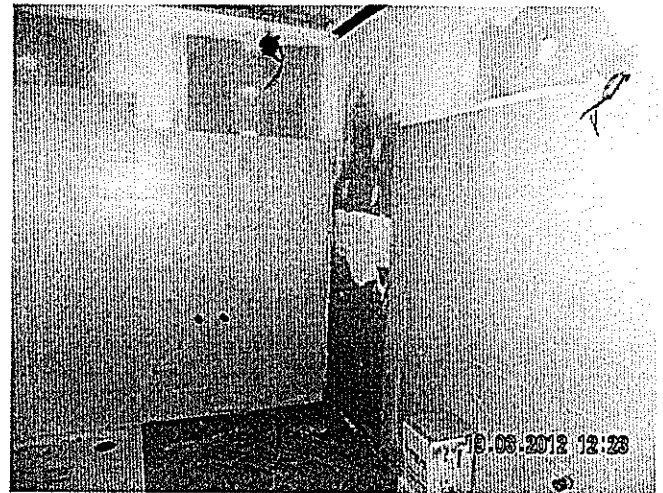


Foto n°91b: Stanza 2.7: Interno bagno

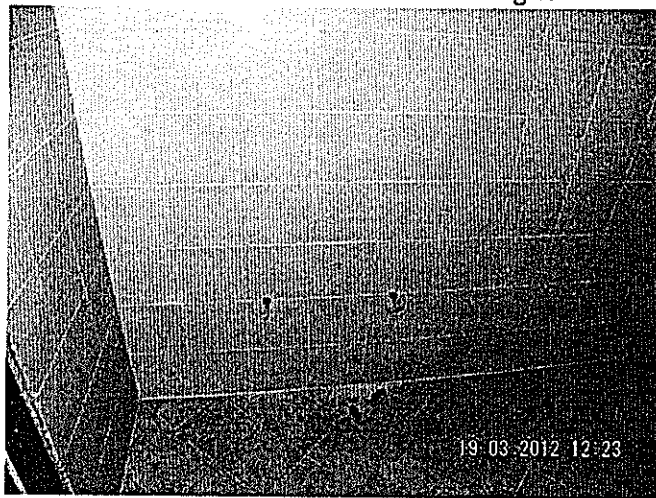


Foto n°91c: Stanza 2.7: Interno bagno

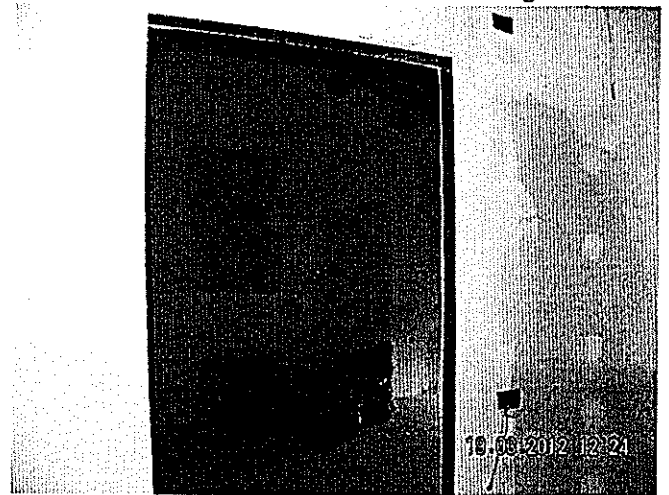


Foto n°92 Stanza 2.8: Porta ingresso



Foto n°93: Stanza 2.8: Vista parete esterna con tetto e finestra



Foto n°94: Stanza 2.8: Vista parete interna con porta accesso.



Foto n°95: Vista retro edificio con corte interna

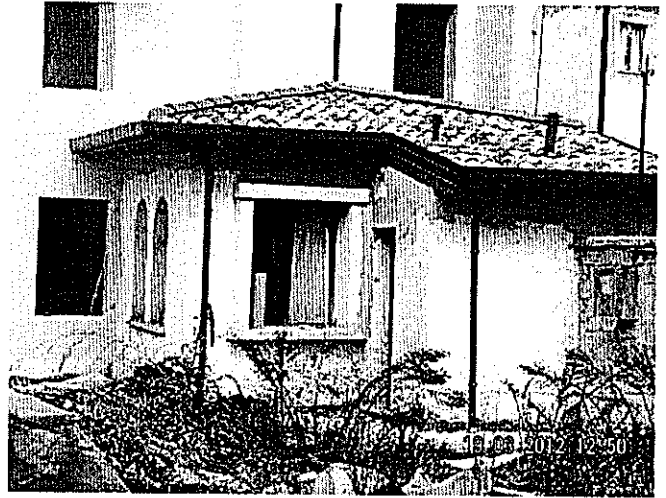


Foto n°96: Vista retro edificio

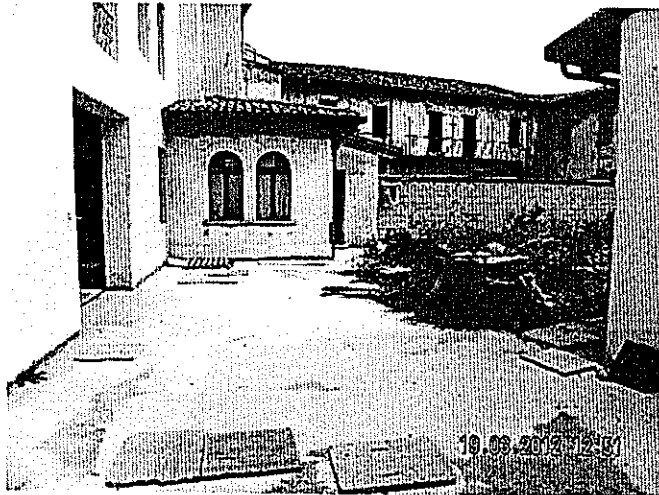


Foto n°97: Vista retro edificio: parete cucina

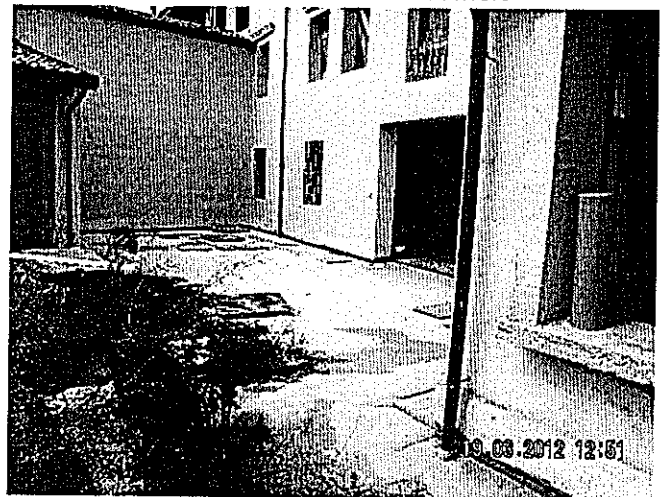


Foto n°98: Vista retro edificio: Accesso corte.

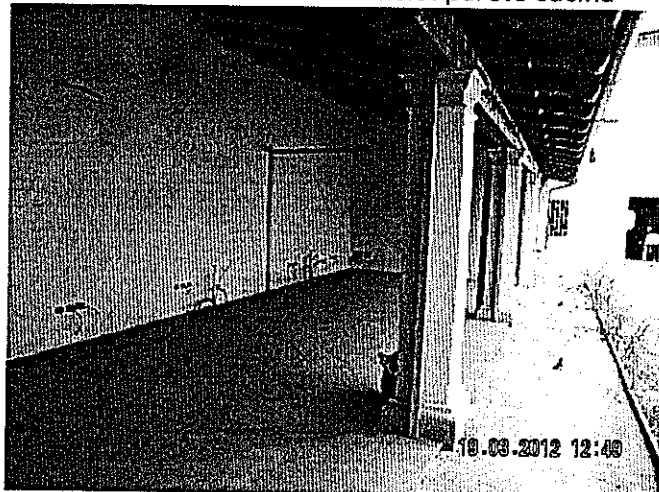


Foto n°99: Vista retro edificio: Porticato

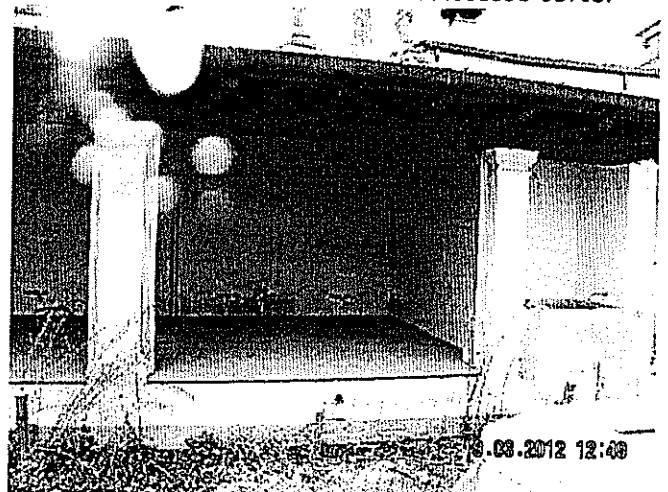


Foto n°100: Vista retro edificio: Particolare porticato



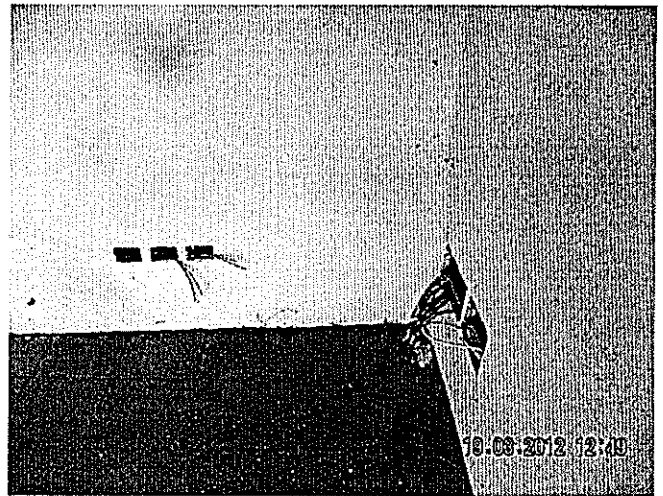
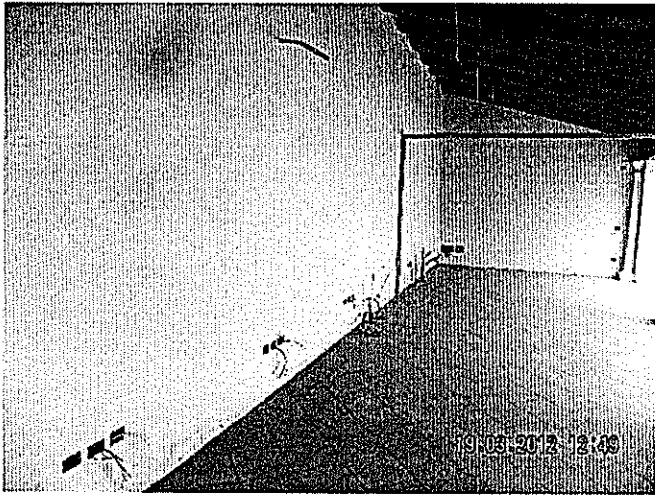


Foto n°101: Vista retro edificio: impianti installati nel porticato.

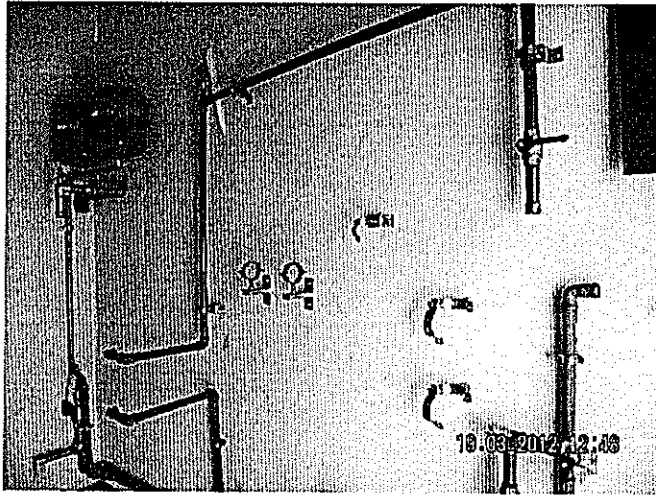


Foto n°102: Centrale termica

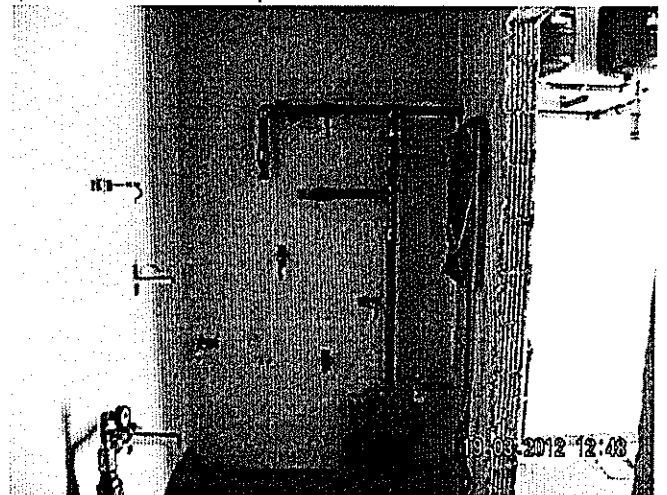


Foto n°103: Centrale idrica



---

# TRIBUNALE DI PORDENONE

---

## FALLIMENTO

### NUMERO

84/2011 del 30 Dicembre 2011

### DITTA

### GIUDICE DELEGATO

DOTT. Francesco PETRUCCO TOFFOLO

### CURATORE FALLIMENTARE

Dott. Andrea ZANOTTI

Via Del Maglio 8/a – 33170 PORDENONE (PN)

---

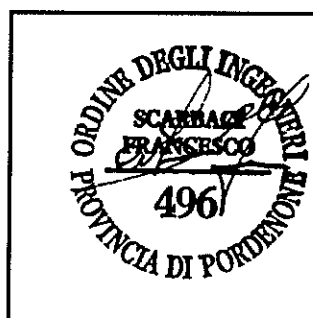
**PARTE GENERALE: Valutazione di stima del complesso immobiliare costituito da n°4 villette in via Sant'Urbano a San Vito al Tagliamento**

---

---

**FRANCESCO SCARBACI  
INGEGNERE**

---



16 aprile 2012

**TRIBUNALE ORDINARIO DI PORDENONE**

**SEZIONE FALLIMENTARE**

Ditta fallita:

Sede

Partita IVA e codice fiscale

Estremi del fallimento: fallimento n°84/2011 del 30 Dicembre 2011

Giudice Delegato: Dott. Francesco PETRUCCO TOFFOLO

Curatore Fallimentare: Dott. Andrea ZANOTTI

**PREMESSO CHE**

il sottoscritto Ing. Francesco SCARBACI, residente in Pordenone Via Borgo Casoni n°9/b, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri di PORDENONE al n°496 Sez. A, ed in quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone, nonché all'Albo dei Periti - Tribunale di Pordenone, nominato dal Dott. ZANOTTI in data 02/01/2012, quale perito estimatore

**PRESENTA**

**LA RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE**

**Inerente al complesso edilizio sito In San Vito al Tagliamento, Via Sant'URBANO**

Trattasi di un intervento di realizzazione di un complesso edilizio residenziale, in avanzato stato di realizzazione, originariamente costituito da 5 unità abitative (unico progetto e relative autorizzazioni), di cui una venduta. Solo quattro risultano di proprietà della fallita.

Il progetto depositato presso i vari enti di controllo e P.A., tratta di n° 5 villette, la cui denominazione, utilizzata nella progettazione e nei documenti autorizzativi, viene riportata nella tabella seguente, con la relativa identificazione catastali:

**TIPO A: Foglio 10 part.:729 ( altra proprietà)**

**TIPO B: Foglio 10 part.:730 sub.1, sub.2;**

**TIPO C: Foglio 10 part.:731 sub.1, sub.2;**

**TIPO D: Foglio 10 part.:732 sub.1, sub.2;**

**TIPO E: Foglio 10 part.:726 sub.1, sub.2.**



**Vengono anche analizzati e descritti le aree di accesso al complesso edilizio, così**

**identificati:**

**Foglio 10 part.:728 ( di proprietà 1/5 per ciascuna unità immobiliare);.**

**Foglio 10 part.:727 ( di altra proprietà con vincolo di servitù).**

**con le modalità di seguito descritte.**

I sopralluoghi sono stati eseguiti nel mese di marzo.

### **SCOPO**

dell'analisi è la determinazione del più probabile Valore di Liquidazione attribuibile al bene alla data convenzionale del 10 aprile 20011, determinato al fine della cessione in procedura fallimentare.

Al primo sopralluogo risultava presente, il Curatore Dott. Andrea Zanotti.

La presente relazione si sviluppa in più parti, alla seguente parte generale in cui vengono descritti i luoghi e le caratteristiche dell'aria, nonché le verifiche catastali ed ipotecarie, vengono allegate quattro parti dove si descrive lo stato e relativa valutazione delle singole unità immobiliari, rispettivamente:

- **PARTE PRIMA:** Unità tipo B Foglio 10 part.:730;
- **PARTE SECONDA:** Unità tipo C Foglio 10 part.:731;
- **PARTE TERZA:** Unità tipo D Foglio 10 part.:732;
- **PARTE QUARTA:** Unità tipo E Foglio 10 part.:726;

### **CRITERI VALUTATIVI**

Il procedimento di stima adottato nella valutazione del valore di mercato delle singole unità abitative, che costituiscono il complesso immobiliare in oggetto è la stima sintetica comparativa monoparametrica. Tale metodo si basa sull'impiego di un unico parametro e di una relazione elementare 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 interna così come definita in base agli usi e alle consuetudini locali.

Tale procedimento di stima richiede dunque la rivelazione di un campione di compravendite avuto

riguardo al prezzo di mercato e all'ammontare del parametro tecnico "superficie" , 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...);
- allo stato di costruzione.

Gli immobili in oggetto anche se in avanzato stato di realizzazione risultano incompleti, di conseguenza è stata effettuata la stima considerando le varie unità come finite, andando poi a sottrarre l'onere finanziario necessario per la loro ultimazione.

Viene anche considerato l'onere per l'ultimazione delle vie di accesso, 1/5 per ciascuna unità immobiliare.

## **DESCRIZIONE DEI LUOGHI**

Trattasi di un intervento di realizzazione di un complesso edilizio residenziale originariamente costituito da 5 unità abitative, di cui una non più di proprietà della ditta fallita.. Si precisa che il progetto depositato presso i vari enti di controllo e P.A., tratta di n° 5 villette. Il complesso sorge nella prima periferia di San Vito al Tagliamento, completamente circondato da campi coltivati (foto aerea allegata).

L'accesso avviene da Via Sant'Urbano, tramite due tronchi di strada di seguito descritti.

La zona ove si trova l'immobile è classificata secondo il P.R.G.C., come zona B2 "Questa zona



ORDINE DEGLI INGEGNERI  
SCARABAGNOLI  
FRANCESCO  
496  
PROVINCIA DI PORDENONE

comprende quegli insediamenti urbani che non hanno ancora assunte le caratteristiche unitarie proprie delle altre zone ed in cui la rete viaria è spesso carente.

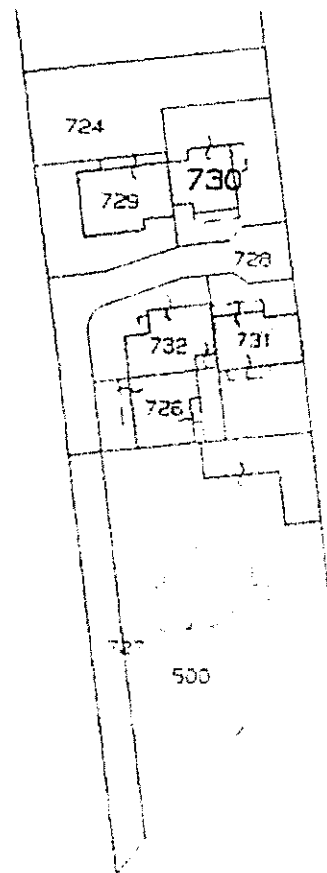
### **ACCESSO ALLE UNITA' IMMOBILIARI E SERVITU'**

L'accesso al complesso edilizio, avviene tramite due tronchi di strade come di seguito descritto, (vedere l'estratto mappale):

-Il primo tronco, catastalmente identificato al F. 10 Map. 727, (estratto di mappa a fianco) risulta una strada privata, su cui esiste il diritto di transito per i lotti 726, 732, 731, 730, per tutti gli usi e con ogni mezzo, nonché per il passaggio di condutture per metanodotto, acquedotto, elettrodotto, linee telefoniche e fognature a servizio dei quattro lotti. Le spese di manutenzione sono ripartite per 1/5 su ognuno degli ipotetici acquirenti delle quattro unità immobiliari, mentre il restante 1/5 a carico del proprietario della strada.

- Il secondo tronco (aree comuni) è catastalmente definito dal F.10, map.728, che risulta di proprietà per 1/5, (pari a 68,8 mq) dei singoli lotti asserviti, foglio 10 map. 726, 732, 731, 730, 729.

(Nell'allegato B si riportata la trascrizione).



L'intervento in corso di esecuzione risulta in avanzato stato di realizzazione in particolare sono state eseguite le opere di urbanizzazione, mentre la strada di accesso alle singole unità immobiliari risulta non asfaltata. Sono stati realizzati le caditoie, posati i condotti destinati all'alimentazione elettrica e realizzati gli scarichi delle acque bianche, scarico dalle vasche Imhoff. Risultano inoltre posati le caditoie di raccolta acqua meteorica, e le relative condotte di scarico acque bianche, alla fognatura comunale.



## INQUADRAMENTO URBANISTICO E PRATICHE AUTORIZZATIVE EDILIZIE

Presso il comune di San Vito Al Tagliamento, sono depositati i seguenti documenti:

- In data 22.Giugno.2009, il sindaco del Comune di San Vito al Tagliamento, con prot.18438, rif.30821, vista la domanda dei [redacted] presentata in data 06.nov.2008, concedeva il permesso di costruire. Lavori di costruzione di un complesso residenziale composto da n°2 fabbricati per complessivi n°5 alloggi, sul terreno sito in via Sant'Urbano ai mappali F.10 n500/b-, 499/a-, 499b. ( Allegato A.1)
- In data 10.set.2009, i sig. [redacted] comunicavano al Comune di San Vito, l'inizio lavori, e che detti lavori erano eseguiti dall'ing. [redacted] ( Allegato A.2)
- In data 09.feb.2010 [redacted] presentava, al Sindaco di San Vito al T., domanda di voltura del permesso di costruire. ( Allegato A.3)

[acquisto di terreni e fabbricati atto notarile repertorio n°149303/37838,; Registro generale 3683 vendita all'Immobiliare [redacted] i fondi catastalmente identificati:

– Catasto fabbricati:

- mappali 726,(area urbana mq 586);

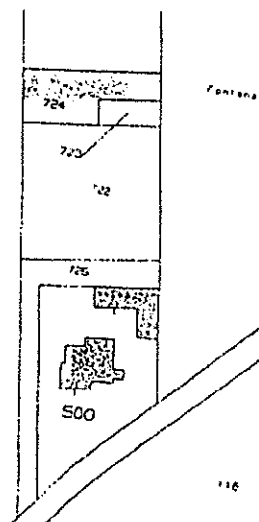
– Catasto terreni:

- mappali 722,( ex 500/b) e.u. – Ha 00.05.68

- mappali 726,( ex 499/a) sem. arb.. – Ha 00.14.75;

- mappali 723,( ex 499/b) sem. arb.. – Ha 00.01.22]

- In data 09.mar.2010 il Sindaco di San Vito al T., con prot.: 7990 Rif. 7206, concedeva la voltura al permesso di costruire prot. 18438 del 22.giu.2009. ( Allegato A.4)
- In data 23.mag.2010 richiesta al Sindaco di San Vito al T., permesso di costruire in variante. Variante 1 al permesso del permesso di costruire Prot. 18438 del 22.giu.2009, con relativi progetti. ( Allegato A.5).





In data 22.apr.2011 il Sindaco di San Vito al T., rilasciava il permesso di costruire in variante (Prot.13302) , ( Allegato A.6)

Risultano inoltre depositate presso gli uffici tecnici della regione le relazioni di calcolo delle strutture  
Risulta effettuato il collaudo statico delle opere e relazione la dichiarazione di ultimazione strutture.  
(copie prime pagine dei documenti depositati vengono riportati nell'allegato A.7);

### INDIVIDUAZIONE CATASTALE

In seguito all'intervento edilizio Sant'Urbano, la fallita ha provveduto al frazionamento dell'area, allo stato attuale, a seguito del nuovo accatastamento delle unità immobiliari in costruzione effettuato il 03.06.2010, i nuovi dati identificativi di classamento risultano:

al foglio 10 del Catasto Comune di San Vito al Tagliamento:

FOGLIO 10

**- Particella 730;**

-Catasto terreni: Area di enti urbani e promiscui; Cl.: E.U; Sup. Ha 00.03.60;

- Catasto fabbricati:

Sub.1; Cat.: in corso di costruzione Via San Urbano n. SC Piano T-1;

Sub- 2; Cat.: in corso di costruzione Via San Urbano n. SC Piano T;

**- Particella 731;**

- Catasto terreni: Area di enti urbani e promiscui; Cl.: E. U.; Sup. Ha 00.03.26;

- Catasto fabbricati:

Sub.1; Cat.: in corso di costruzione Via San Urbano n. SC Piano T-1;

Sub- 2; Cat.: in corso di costruzione Via San Urbano n. SC Piano T;

**- Particella 732;**

- Catasto terreni: Area di enti urbani e promiscui; Cl.: E. U; Sup. Ha 00.02.51;

- Catasto fabbricati:

Sub.1; Cat.: in corso di costruzione Via San Urbano n. SC Piano T-1;

Sub. 2 Cat.: in corso di costruzione Via San Urbano n. SC Piano T;

**- Particella 726;**

- Catasto terreni: Area di enti urbani e promiscui; Cl.: E. U.; Sup. Ha 00.02.15;

- Catasto fabbricati:

Sub.1; Cat.: in corso di costruzione Via San Urbano n. SC Piano T-1;

Sub- 2; Cat.: in corso di costruzione Via San Urbano n. SC Piano T;

**- Particella 728;**

-Catasto terreni: Area di enti urbani e promiscui: Sup. Ha 00.03.44;

- Catasto fabbricati: Cat: Area Urbana; consistenza 344m<sup>2</sup>;



Le visure catastali delle singole unità immobiliare, vengono allegate alla parte della relazione che tratta la descrizioni dell'unità immobiliare e relativa valutazione.

#### - ISPEZIONE IPOTECARIA

Di seguito si riportano le iscrizioni/trascrizioni inerenti il complesso immobiliare oggetto della presente relazione, che sono solo una parte di quelle acquisite.

- ISCRIZIONE A FAVORE- 05/03/2010 ( Allegato B.1)

Registro Particolare 2563 Registro Generale 3683 Pubblico ufficiale PASCATTI GIOVANNI Repertorio 149303/37838 del 09/02/2010

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Acquisto:F.10 P.726 terreno; F.10 P.726 fabbricato; F.10 P.722 terreno; F.10 P.723 terreno

( La situazione risulta modificata da successivi atti).

- ISCRIZIONE CONTRO - 05/03/2010 ( Allegato B.2)

Registro Particolare 2564 Registro Generale 3684 Pubblico ufficiale PA SCATTI GIOVANNI Repertorio 149303/37838 del 09/02/2010

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

Servitù di passaggio per tutti gli usi e con ogni mezzo.

( La situazione risulta modificata da successivi atti).

- ISCRIZIONE CONTRO - 23/06/2010 ( Allegato B.3)

Registro Particolare 1906 Registro Generale 9696 Pubblico ufficiale PASCATTI GIOVANNI Repertorio 149973/38292 del 17/06/2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO (600.000€)

a favore di: BANCA POPOLARE FRIULADRIA S.P.A. PORDENONE

(Solo sui seguenti immobili catastalmente identificati:

F.10 P.726 Sub1 Sub.2; Ipoteca 1/1; F.10 P.730 Sub1 Sub.2; Ipoteca 1/1; F.10 P.731 Sub1 Sub.2;

Ipoteca 1/1;F.10 P.732 Sub1 Sub.2; Ipoteca 1/1; F.10 P.728; Ipoteca 4/5).

- ISCRIZIONE CONTRO - 25/03/2011 ( Allegato B.4)



Registro Particolare 3203 Registro Generale 4510 Pubblico ufficiale PASCATTI GIOVANNI Repertorio 151247/39195 del 16/03/2011.

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

**Vendita:** F.10 P.729 Sub.1, Sub 2 - 2; Vendita 1/1; F.10 P.728 Vendita 1/5; F.10 P.727, Vendita 1/1;

**Servitù:** LA SERVITU' DI TRANSITO PER TUTTI GLI USI E CON OGNI MEZZO, NONCHE' SERVITU' DI ATTRAVERSAMENTO DI CONDUTTURE PER METANODOTTO, ACQUEDOTTO, ELETTRODOTTO, LINEE TELEFONICHE E FOGNATURA, DI SCARICO ACQUE BIANCHE E NERE PER ACQUA E GAS, A CARICO DEL MAPPALE F.10 N. 727 (EX 726 PORZIONE) ED A FAVORE DEL MAPPALE F. 10 N. 550, NONCHE' A CARICO DEL MAPPALE F. 10 N. 727 (EX 726 PORZ.)

Oggi mappali: F.10 P.726; F.10 P.730; F.10 P.731;F.10 P.732; F.10 P.728.

- **ISCRIZIONE CONTRO - 05/09/2011 ( Allegato B.5)**

Registro Particolare 2744 Registro Generale 15513 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PORDENONE  
Repertorio 1477/2011 del 20/10/2011

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO (84.445,44€)

a favore di

Sono ipotecati i seguenti beni:

F.10 P.730 Sub1 Sub.2, (Ipoteca 1/1); F.10 P.731 Sub1 Sub.2, (Ipoteca 1/1); F.10 P.732 Sub1 Sub.2, (Ipoteca 1/1); F.10 P.726 Sub1 Sub.2, (Ipoteca 1/1); F.10 P.728; Ipoteca 4/5),

Risultano anche ipotecati i seguenti immobili e terreni, riportati in altra relazione:

F.11 P.464 Sub: 4, 5, 7, 8, 16, 17, 19, 20, 24, 25, 26, 27, 28, 29; F.6 P.3175; F.18 P.783;

- **ISCRIZIONE CONTRO - 25/10/2011 ( Allegato B.6)**

Registro Particolare 2744 Registro Generale 15513 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PORDENONE  
Repertorio 1477/2011 del 20/10/2011

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO (166.713,18€)

a favore di: UNICREDIT S.P.A. ROMA P.I. 00348170101

Sono ipotecati i seguenti beni:



F.10 P.730 Sub1 Sub.2, (Ipoteca 1/1); F.10 P.731 Sub1 Sub.2, (Ipoteca 1/1); F.10 P.732 Sub1 Sub.2, (Ipoteca 1/1); F.10 P.726 Sub1 Sub.2, (Ipoteca 1/1); F.10 P.728; Ipoteca 4/5),

Risultano anche ipotecati i seguenti immobili e terreni, riportati in altra relazione:

F.11 P.464 Sub: 4, 5, 7, 8, 16, 17, 19, 20, 24, 25, 26, 27, 28, 29; F.6 P.3175; F.18 P.783;

#### **STATO DI FATTO DEL COSTRUITO**

Lo stato di realizzazione delle singole unità abitative sarà descritto nelle parti successive, mentre per quanto concerne l'accesso, il primo tronco risulta sterrato. L'area è delimitata solo da un lato, tramite una rete di recinzione al lotto adiacente al mappale 727.

Per quanto concerne le parti comuni, F.10 map. 728, vanno completate le opere, con realizzazione eventuale di marciapiedi, e la stesura del manto stradale. Sono state installati tutti i sottoservizi interrati, nonché pozzetti e caditoie per lo scarico delle acque.

Nell'allegato C viene riportata la documentazione fotografica.

#### **DESCRIZIONE GENERALE DELLE STRUTTURE**

I fabbricati hanno le medesime caratteristiche strutturali e sono composti da due piani fuori terra ciascuno, con le seguenti caratteristiche:

- Strutture di fondazione costituite da graticcio di travi continue in c.a. rettangolare;
- Strutture in elevazione portanti costituite da struttura intelaiata composta prevalentemente da setti e da alcuni pilastri in c.a., con pareti di tamponamento gettate in opera in cassero isolante tipo CLIMABLOK, (Pontarolo Engineering);
- Solai di calpestio in latero cemento tralicciato tipo bausta;
- Scale in cemento armato;
- Copertura in legno a vista con travi in legno massiccio di abete rosso di I<sup>a</sup> categoria.
- Coppi di laterizio di copertura.

#### **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



**DATA DI RIFERIMENTO:** I beni si intendono valutati al 10 Aprile 2012

**CONCLUSIONI**

Lo scrivente, riporta di seguito in sintesi i valore di stima di ogni singola unità abitativa.

La descrizione dettagliata e relativa descrizione delle opere a completamento, nonché la valutazione di ciascuna unità immobiliare, costituisce una singola parte della seguente relazione. Le caratteristiche comuni del complesso edilizio, sono state descritte nella parte generale.

**- TIPO B: Foglio 10 part.:730 sub.1, sub.2;**

Stima valore immobile finito = 259.267,54€ arrotondato a 260.000€;

Valore immobile con decremento del 5% per motivi congiunturali e di appetibilità = 246.00,00€ (valore arrotondato)

Valore delle opere a completamento = 69.488,81€ Arrotondate a 70.000€

VALORE DI STIMA RISULTANTE = 246.000,00€ - 70.000€ = 176.000,00€

VALORE di stima della porzione di proprietà pari ad 1/5 (68,8mq su 344mq) al F.10 map 728 = 8.000€

**Valore a base d'asta = 176.000,00€+8.000€ = 184.000€ (centottantaquattromila/Eu)**

**- TIPO C: Foglio 10 part.:731 sub.1, sub.2;**

Stima valore immobile finito = 265.193,55€

Valore immobile con decremento del 5% per motivi congiunturali e di appetibilità = 251.933,87€

Valore delle opere a completamento = 80.750,37€

VALORE DI STIMA RISULTANTE = 251.933,87€ - 80.750,37€ = 171.183,50€ arrotondato a 171.000€

VALORE di stima della porzione di proprietà pari ad 1/5 (68,8mq su 344mq) al F.10 map 728 = 8.000€

**Valore a base d'asta = 171.000+8.000= = 179.000€ (centosettantanovemila/Eu)**

**- TIPO D: Foglio 10 part.:732 sub.1, sub.2;**

Stima valore immobile finito = 221.470,32€

Valore immobile con decremento del 5% per motivi congiunturali e di appetibilità = 210.396,80€

Valore delle opere a completamento = 90.708,63€

VALORE DI STIMA RISULTANTE = 210.396,80€ - 90.708,63€ = 119.668,17€, arrotondato a 119.000€

VALORE di stima della porzione di proprietà pari ad 1/5 (68,8mq su 344mq) al F.10 map 728 = 8.000€

**Valore a base d'asta = 119.000€+8.000€ = 127.000€ (centoventisettemila/Eu)**



**TIPO E: Foglio 10 part.:726 sub.1, sub.2.**

Stima valore immobile finito = 237.554,70€

Valore immobile con decremento del 5% per motivi congiunturali e di appetibilità = 225.676,96€

Valore delle opere a completamento = 87.586,63€

VALORE DI STIMA RISULTANTE = 225.676,96€ - 87.586,63€ = 138.090,33€ che si arrotonda a 138.000€

VALORE di stima della porzione di proprietà pari ad 1/5 (68,8mq su 344mq) al F.10 map 728 = 8.000€

**Valore a base d'asta = 138.000€+8.000€ = 146.000€ (centoquarantaseimila/Eu)**

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.

Letto, confermato, sottoscritto

Pordenone, li : 16.Aprile.2012

Il perito

Scarbaci Ing. Francesco



Allegati alla parte generale

- Allegato A: Documenti c/o Comune di San Vito al Tagliamento;*
- Allegato B: Ispezione ipotecaria*
- Allegato C: Documentazione fotografica aree comuni*
- PARTE PRIMA: Descrizione e valutazione immobile TIPO B: Foglio 10 part.:730;
  - Allegato 1.a: Documenti catastali mappa; piante; visure;*
  - Allegato 1.b: Computo metrico a completamento*
  - Allegato 1.c: Documentazione fotografica;*
- PARTE SECONDA: Descrizione e valutazione immobile TIPO C: Foglio 10 part.:731;
  - Allegato 2.a: Documenti catastali mappa; piante; visure;*
  - Allegato 2.b: Computo metrico a completamento*
  - Allegato 2.c: Documentazione fotografica;*
- PARTE TERZA: : Descrizione e valutazione immobile TIPO D: Foglio 10 part.:732;;
  - Allegato 3.a: Documenti catastali mappa; piante; visure;*
  - Allegato 3.b: Computo metrico a completamento*
  - Allegato 3.c: Documentazione fotografica;*
- PARTE QUARTA: : Descrizione e valutazione immobile TIPO E: Foglio 10 part.:726;
  - Allegato 4.a: Documenti catastali mappa; piante; visure;*
  - Allegato 4.b: Computo metrico a completamento*
  - Allegato 4.c: Documentazione fotografica;*

---

# TRIBUNALE DI PORDENONE

---

## Sezione Fallimentare

### FALLIMENTO

#### NUMERO

84/2011 del 30 Dicembre 2011

#### DITTA

#### GIUDICE DELEGATO

DOTT. Francesco PETRUCCO TOFFOLO

#### CURATORE FALLIMENTARE

DOTT. Andrea ZANOTTI

Via Del Maglio 8/b – 33170 PORDENONE (PN)

---

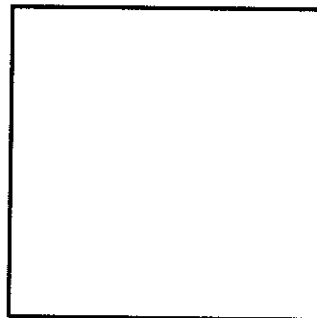
**Allegato C: Documentazione fotografica parti comuni di proprietà (F.10 map.728)**

---

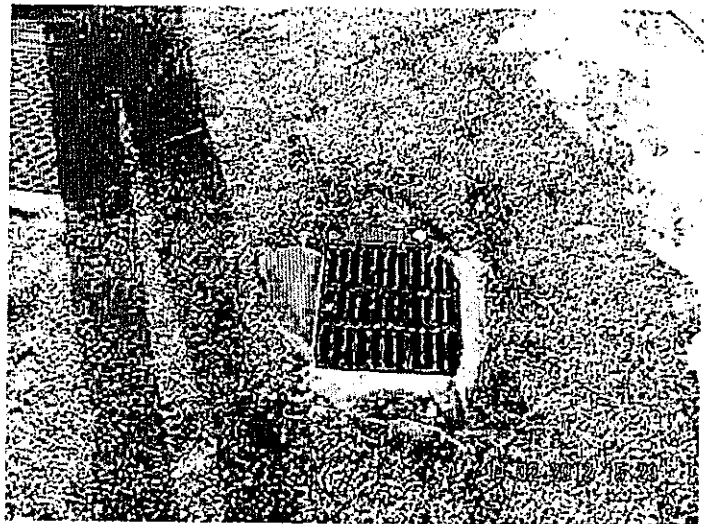
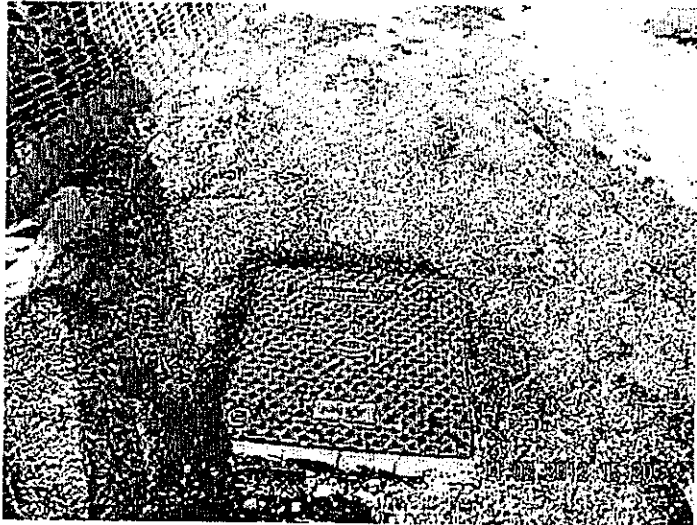
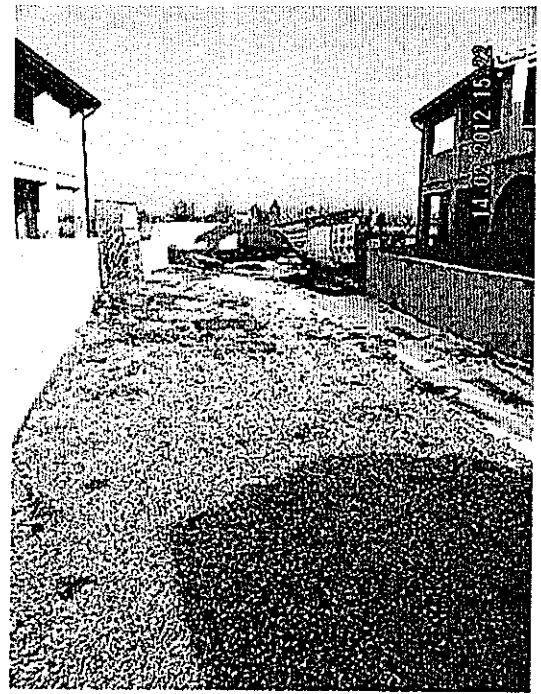
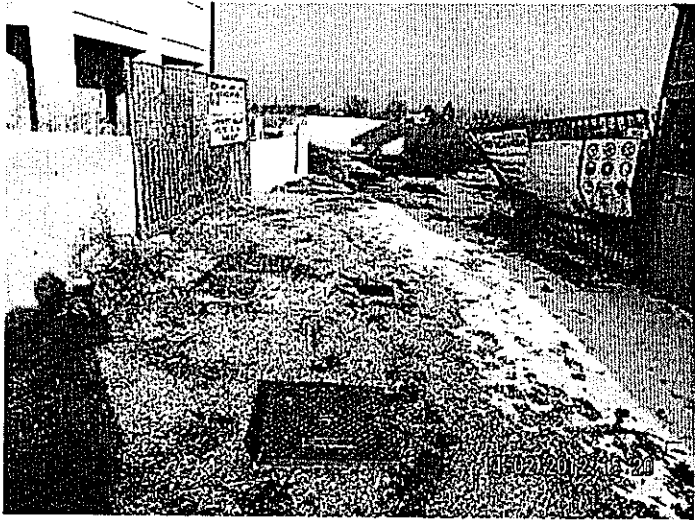
---

**FRANCESCO SCARBACI  
INGEGNERE**

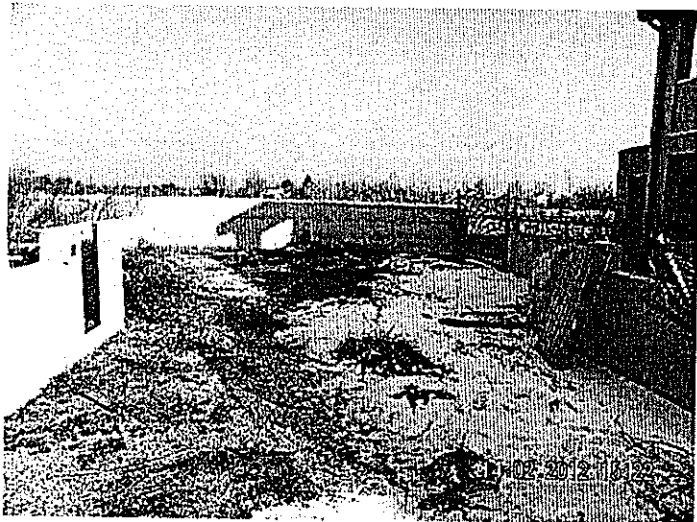
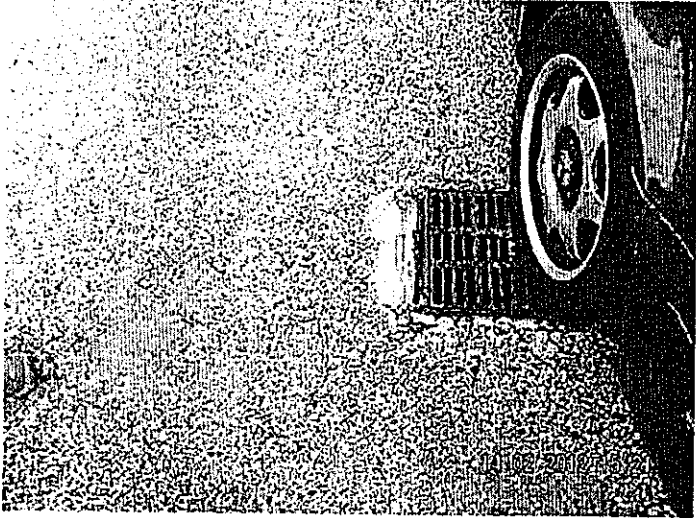
---



16 Aprile 2012







---

# TRIBUNALE DI PORDENONE

---

## FALLIMENTO

### NUMERO

84/2011 DEL 30 DICEMBRE 2011

### DITTA

### GIUDICE DELEGATO

DOTT. Francesco PETRUCCO TOFFOLO

### CURATORE FALLIMENTARE

DOTT. ANDREA ZANOTTI

VIA DEL MAGLIO 8/B – 33170 PORDENONE

---

## RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

---

AREA MALISANI Via del Plebiscito 17 San Giovanni di Casarsa  
– Casarsa della Delizia (PN)

---

**Francesco SCARBACI**  
**INGEGNERE**

---



settembre 2012

## INDICE

1	CRITERI VALUTATIVI	1
2	IDENTIFICAZIONE E STATO DI FATTO UNITA' IMMOBILIARI	1
3	PRATICA AUTORIZZATIVA DELL'INTERVENTO DI PRPC	10
	3.a - DATI DIMENSIONALI U.M.I	
4	OPERE DI URBANIZZAZIONE	17
5	VALIDITA' DEL PIANO	17
6	CONDOMINIO	17
7	INDIVIDUAZIONE CATASTALE	17
8	PROPRIETA' E SERVITU'	22
9	ISPEZIONE IPOTECARIA	23
	A) ISCRIZIONI A FAVORE	
	B) ISCRIZIONI CONTRO	
10	STATO DI FATTO DEL COSTRUITO-CERTIFICAZIONI	25
11	VALUTAZIONE DI STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE A1	21
	11.A: Documenti catastali	
	11.B: Documentazione Fotografica	
12	VALUTAZIONE DI STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE A2	37
	12.A: Documenti catastali	
	12.B: Documentazione Fotografica	
13	VALUTAZIONE DI STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE A3	48
	13.A: Documenti catastali	
	13.B: Documentazione Fotografica	
14	VALUTAZIONE DI STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE A5	58
	14.A: Documenti catastali	
	14.B: Documentazione Fotografica	
15	VALUTAZIONE DI STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE A6	68
	15.A: Documenti catastali	
	15.B: Documentazione Fotografica	
16	VALUTAZIONE DI STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE B1	79
	16.A: Documenti catastali	
	16.B: Documentazione Fotografica	
17	VALUTAZIONE DI STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE B2	89

	17.A: Documenti catastali	
	17.B: Documentazione Fotografica	
18	VALUTAZIONE DI STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE B3	100
	18.A: Documenti catastali	
	18.B: Documentazione Fotografica	
19	VALUTAZIONE DI STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE C2	111
	19.A: Documenti catastali	
	19.B: Documentazione Fotografica	
20	VALUTAZIONE DI STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE D2	122
	20.A: Documenti catastali	
	20.B: Documentazione Fotografica	
21	VALUTAZIONE DI STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE D3	132
	21.A: Documenti catastali	
	21.B: Documentazione Fotografica	
22	VALUTAZIONE DI STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE E1	143
	22.A: Documenti catastali	
	22.B: Documentazione Fotografica	
23	VALUTAZIONE DI STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE E2	154
	23.A: Documenti catastali	
	23.B: Documentazione Fotografica	
24	VALUTAZIONE DI STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE AREA UNITA' IMMOBILIARE C1 F.11 PART. 464 SUB 25	167
	24.A: Documenti catastali	
	24.B: Documentazione Fotografica	
25	VALUTAZIONE DI STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE AREA EDIFICABILE (UMI5, UMI6) F.11 PART. 464 SUB 16	175
	25.A: Documenti catastali	
	225.B: Documentazione Fotografica	
26	CONCLUSIONI	187

## ALLEGATI

*Allegato n°1 – Delibera approvazione n.27/2002 del Comune di Casarsa;*

*Allegato n°2 – Convenzione urbanistica Atto notarile*

*Allegato n°3 – Autorizzazione attuazione piano di recupero*

*Allegato n°4 – Variante n°1 del 2004 Approvazione progetto;*

*Allegato n°5 – Autorizzazione attuazione variante n°1;*

*Allegato n°6 – Richiesta autorizzazione intervento UMI 4;*

*Allegato n°7 – Voltura atti autorizzativi;*

*Allegato n°8 – Concessione edilizia UMI 4;*

*Allegato n°9 – Variante n°2 Documenti progettuali e autorizzazioni;*

*Allegato n°10 – Abitabilità parziale blocco immobiliare "A" u.i. A4;*

*Allegato n°11 – Variante n°3: Documenti progettuali, parere commissione edilizia*

*Allegato n°12 – Variante n°4: Modifiche interne u.i. D1- Definizione parcheggi riservati D1*

*Allegato n°13 –Tabelle millesimali blocchi immobiliari A+B*

*Allegato n°14 – Ispezione ipotecarie: Istituzioni servitù*

*Allegato n°15 – Ispezione ipotecarie: Iscrizioni a favore*

*Allegato n°16 – Ispezione ipotecarie: Iscrizioni contro*

**TRIBUNALE ORDINARIO DI PORDENONE**

**SEZIONE FALLIMENTARE**

Ditta fallita:

Sede

Partita IVA e codice fiscale

Estremi del fallimento: fallimento n°84/2011 del 30.dicembre.2011

Giudice Delegato: Dott. Francesco Petrucco Toffolo

Curatore Fallimentare: Dott. Andrea ZANOTTI

**PREMESSO CHE**

il sottoscritto Ing. Francesco SCARBACI, residente in Pordenone Via Borgo Casoni n°9/b, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri di PORDENONE al n°496 Sez. A, ed in quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone, nonché all'Albo dei Periti - Tribunale di Pordenone, nominato dal Dott. ZANOTTI in data 02/01/2012, quale perito estimatore

**PRESENTA**

**RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE**

relativa ai beni immobili appartenenti alla fallita e facenti parte dell'intervento di conservazione tipologica dell'Area MALISANI, Via del Plebiscito n°17 San Giovanni di Casarsa, Comune di Casarsa della Delizia (PN) e soggetti a procedura a fallimentare. I sopralluoghi sono stati molteplici ed eseguiti nei mesi di gennaio / febbraio/..../agosto, con lo

**SCOPO**

di determinare del più probabile Valore di Liquidazione attribuibile ai beni alla data convenzionale del 30 ottobre 2012, determinato al fine della cessione in procedura fallimentare. Ad alcuni sopralluoghi risultava presente, il Curatore Dott. Andrea Zanotti.

**1. 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 del complesso immobiliare viene esplicitato il procedimento / criterio adottato.

## **2. IDENTIFICAZIONE E STATO DI FATTO UNITA' IMMOBILIARI**

Trattasi di un intervento di medie dimensioni che prevedeva opere di demolizione, ricostruzione, recupero, ampliamento e nuove costruzioni di varie unità immobiliari.

Dette opere, sono stati suddivise in base agli interventi sugli immobili, compresi all'interno dell'area e sono organizzati in Unità Minime di Intervento (U.M.I.) di seguito riportate. Viene di seguito effettuata, una descrizione sommaria delle singole unità immobiliari ricadenti nell'area dell'intervento, con relativo lo stato di fatto, ed identificazione catastale, rimandando al relativo paragrafo la descrizione dettagliata con e relativa valutazione.

Il complesso immobiliare, pur formando un unico blocco continuo è suddiviso in vari edifici, A,B,C,D,E, che hanno subito i seguenti interventi:

- U.M.I. 4: Ristrutturazione edificio A, B;
- U.M.I. 3:Ristrutturazione con demolizione e ricostruzione edifici C-D;;
- U.M.I. 2 Ristrutturazione con demolizione e ricostruzione edifici -E;
- U.M.I. 5: Costruzione complesso residenziale 12 appartamenti (non edificato)
- U.M.I. 6:Costruzione di n° 17 garage, parcheggi, sistemazione area (non edificato).

Le unità immobiliari comprese UMI 2,3,4, risultano edificate a vari livelli, alcune completamente ultimate, come di seguito descritte, mentre gli interventi previsti in UMI 5 e UMI 6, non sono stati effettuati.

### **EDIFICIO A :**

Piano Terra:

Appartamento A1: (F.11 Par. 464 Sub 3). L'appartamento ultimato e occupato senza titolo;

Appartamento A2: (F. 11 Part. 464 Sub 4) L'appartamento ultimato e occupato senza titolo;

Primo piano:

Appartamento A3: (F. 11 Part. 464 Sub 5) L'appartamento completamente ultimato, libero.

Appartamento A4: (F. 11 Part. 464 Sub 6) ( non di proprietà della ditta fallita)

Secondo piano:

Appartamento A5: (F. 11 Part. 464 Sub 7); L'appartamento non ultimato. Resta da realizzare pavimenti, rivestimenti e pitturazione pareti, serramenti interni, impianti.

Appartamento A6: (F. 11 Part. 464 Sub 8); L'appartamento non ultimato. Resta da realizzare pavimenti, rivestimenti, pitturazione pareti, serramenti interni, impianti.

**EDIFICIO B :**

Piano Terra:

Appartamento B1: (F.11 Part.464 Sub 17); L'appartamento non ultimato. Resta da realizzare: pavimenti, rivestimenti e pitturazione, serramenti esterni interni, impianti.

Primo piano:

Appartamento B2: (F. 11 Part. 464 Sub 19) L'appartamento non ultimato. Resta da realizzare: pavimenti, rivestimenti e pitturazione, serramenti esterni interni, impianti.

Secondo piano:

Appartamento B3: (F. 11 Part. 464 Sub 20); L'appartamento non ultimato. Resta da realizzare: pavimenti, rivestimenti e pitturazione, serramenti esterni interni, impianti.

**EDIFICIO C :**

Primo piano:

Appartamento C1: (F. 11 Part. 464 Sub 25) Non realizzato.

Secondo piano:

Appartamento C2: (F. 11 Part. 464 Sub 28); L'appartamento non ultimato. Resta da realizzare: pavimenti, rivestimenti e pitturazione, serramenti esterni interni, impianti.

**EDIFICIO D :**

Piano Terra:

Appartamento D1: (F. 11 Part. 464 Sub 23) ( non di proprietà della ditta fallita)

Primo piano:

Appartamento D2: (F. 11 Part. 464 Sub 26) L'appartamento non ultimato. Resta da realizzare: pavimenti, rivestimenti e pitturazione, serramenti esterni interni, impianti.



Secondo piano:

Appartamento D3: (F. 11 Part. 464 Sub 29); L'appartamento non ultimato. Resta da realizzare:  
pavimenti, rivestimenti e pitturazione, serramenti esterni interni, impianti.

#### **EDIFICIO E :**

Piano Terra:

Appartamento E1: (F. 11 Part. 464 Sub 24) L'appartamento non ultimato. Resta da realizzare:  
pavimenti, rivestimenti e pitturazione, serramenti esterni interni, impianti.

Primo/secondo piano:

Appartamento E2: (F. 11 Part. 464 Sub 27) L'appartamento non ultimato. Resta da realizzare:  
pavimenti, rivestimenti e pitturazione, serramenti esterni interni, impianti.

Relativamente agli interventi U.M.I. 5 e U.M.I. 6, (F. 11 Part. 464 Sub 16), non sono state eseguite opere di edificazione/sistemazione area, ma solo posa di recinzione per futuro cantiere.

Nei disegni seguenti vengono riportati:

Disegno n°1: Progetto dell'intervento (variante 2), con indicazioni dei vari UMI;

Disegno n°2: Stato di fatto del costruito;

Disegno n°3: Planimetria da progetto- Piano terra blocchi A,B,C,D,E (UMI 2, 3, 4);

Disegno n°4: Planimetria da progetto – Piano primo blocchi A,B,C,D,E (UMI 2, 3, 4);

Disegno n°5: Planimetria da progetto - Piano secondo blocchi A,B,C,D,E (UMI 2, 3, 4);

Rispetto al progetto sono state rilevate delle suddivisioni interne diverse da quanto approvato, sanabili con DIA, alla richiesta dei abitabilità.

Ad esclusione dell'unità immobiliare C1, tutto il resto è stato realizzato.

Le unità immobiliari B2 e D2, presentano dei balconi sul portico, con relativa apertura di accesso, sull'area dove doveva essere l'appartamento C1. Detta situazione è stata oggetto della Variante 3, sospesa dal Comune di Casarsa. La curatela ha provveduto alla chiusura delle aperture interne di accesso ai balconi, riportando lo stato esterno dei due appartamenti a quello di progetto.



ELAB. 2: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ELAB. 3: DICHIARAZIONE SUL SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

ELAB.4: DICHIARAZIONE DI ASSENZA DI BENI E LOCALITA' VINCOLATI

ELAB.5: DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' GEOLOGICA

ELAB.6: DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' AL PRGC

ELAB.7: DICHIARAZIONE DI NON INCIDENZA SU SIC

ELAB.8: RELAZIONE DI VERIFICA VAS

ELAB.9: TAV 1 STATO DI PROGETTO DEL PDR AUTORIZZATO (ORIGINARIO)

ELAB.10: TAV. 2 STATO DI PROGETTO DELLA VAR. 1 E ASSEVERAZIONI 1 E 2

ELAB.11: TAV 3 STATO DI PROGETTO VARIANTE 2

- DELIBERA consiliare n. 40 in data 14.10.2009 Approvazione della variante
- AUTORIZZAZIONE all'attuazione Variante 2 del 29/10/2009-
- - PERMESSO di costruire (U.M.I. 2 e U.M.I. 3) in data 05.11.2009; protocollo n. 38/09.
- 29.06.2009: Richiesta abitabilità parziale F.11 map.464 sub 6; (Allegato n°10)

Nella documentazione sono allegati:

- Certificati di collaudo statico UMI2, UMI 3, UMI 4
- Certificato fine lavori parziale UMI 4
- Certificati di conformità blocco A (UMI 4 F.11, Map. 464 sub 3,4,5,6,7,8 )
- VARIANTE N. 3 del 16/09/2009 (Allegato n°11) ;

Richiesta modifica Unità Immobiliari B2, D2, C1, e portico ingresso area;

Variante sospesa con nota Prot.14798/15572, in attesa di nuova soluzione portico.

- VARIANTE N. 4 del 05/09/2009 (Allegato n°12) ;

Richiesta autorizzazione a completamento UMI 2-3 modifiche interne, definizioni area parcheggi (area UMI 5) e interventi Unità immobiliare D1 (F.11 map. 464 sub 23) non più proprietà della fallita, e relativo permesso di costruire 38/09.

Il Piano di Recupero (ora denominato PRPC) di Iniziativa Privata autorizzazione n°04/02 del21.05.2002 e successive varianti ed asseverazioni, riguarda le proprietà del

site nel Comune di Casarsa della Delizia frazione di S.Giovanni con accesso principale dalla via Plebiscito, per la definizione dei confini, si rimanda alle tavole grafiche allegate e ai documenti catastali. La superficie catastale totale dell'area destinata a recupero è di mq. 3.140.

La destinazione urbanistica prevista dalle norme del vigente P.R.G.C. è zona omogenea A e sull'area è stato approvato:

a. un Piano Regolatore Particolareggiato Comunale (P.R.P.C.) di Iniziativa Privata con Autorizzazione n°04/02 del 21.05.2002

b. la Variante n°1 al P.R.P.C. di I.P. con Autorizzazione n°01/04 del 29.11.2004 che ha apportato le seguenti variazioni:

- modifica del passo carraio su via Plebiscito;
- modifica della viabilità interna al complesso residenziale;
- modifica della categoria conservazione tipologica U.M.I.4;
- traslazione della posizione della U.M.I. 5;
- modifica dell'indice urbanistico di progetto;

c. l'Asseverazione per "Variazione non sostanziale n°1 del 31.08.06 al P.R.P.C. di Iniziativa Privata Variante n°1 con autorizzazione n°01/04 del 29.11.04" che ha apportato le seguenti modifiche:

è stato ridotto il perimetro della U.M.I. 3 facendolo coincidere con il limite del passo carraio di progetto e della vecchia proprietà;

è stato aumentato il perimetro della U.M.I. n°4 facendolo coincidere con il limite del passo carraio di progetto e della vecchia proprietà e con un'appendice (prolungamento) nella zona interna. un prolungamento interno rappresenta l'anello di congiunzione tra la cortina fronte strada (U.M.I.n°4) e la cortina interna (U.M.I.n°5).

All'interno della stessa U.M.I.n°4 sono state individuate due categorie d'intervento: la conservazione tipologica per l'edificio storico inalterato e la ristrutturazione con demolizione, ricostruzione ed ampliamento per l'edificio storico profondamente

alterato;

è stato ridotto il perimetro della U.M.I. n°5 facendolo coincidere con il nuovo perimetro della U.M.I.n°4;

d. l'Asseverazione per "Variazione non sostanziale n°2 del 04.07.08 al P.R.P.C. di Iniziativa Privata Variante n°1 con autorizzazione n°01/04 del 29.11.04 ha apportato le seguenti modifiche:

è stato traslato il perimetro della U.M.I.5 per garantire la continuità con la UMI 4.

### 3.a - DATI DIMENSIONALI U.M.I. (Unità Minime d'Intervento)

L'intera area è stata suddivisa in 2 comparti con 6 unità minime d'intervento

1) Il comparto A che riguarda la U.M.I. n°1 risultano i seguenti valori:

superficie catastale map.467	mq.	170
volume teorico edificio (170*3.5)	mc.	595

**Il comparto non risulta di proprietà della fallita.**

2) Il comparto B che riguarda la U.M.I. n°2-3-4-5-6 risultano i seguenti valori:

superficie catastale map.464	mq.	2.970
volume teorico edificabile (2.970*3.5)	mc.	10.395
volume di progetto + esistente U.M.I. 2	mc.	595
volume di progetto + esistente U.M.I. 3	mc.	2.260
volume esistente + di progetto U.M.I. 4	mc.	1.320
volume di progetto U.M.I. 5	mc.	4.000
volume di progetto U.M.I. 6	mc.	650
stima volume residenziale.	mc.	6.675
stima volume accessori	mc.	1.925
stima volume artigianale di servizio alla residenza	mc.	225
abitanti teorici insediabili	nr.	44
indice urbanistico progetto mc./mq.	ind.	2,97

Complessivamente all'interno delle aree interessate dal Piano di Recupero di

Iniziativa Privata, risultano i seguenti valori:

superficie catastale complessiva del PR	mq.	3.140
---	-----	-------

vol. teorico edificabile (3.140*3.5)	mc.	10.990
volume esistente	mc.	2.956
volume di progetto compreso esistente	mc.	9.420
stima superficie residenziale complessiva	mq.	2.120
stima accessori alla residenza	mq.	640
stima attività artigianali di servizio alla residenza	mq.	90
stima volume residenziale complessiva	mc.	6.675
abitanti teorici insediabili	nr.	48
indice urbanistico di progetto mc/mq	ind.	3,0

#### SUPERFICI CONVENZIONE

- sup. parcheggi e spazi manovra per la nuova residenza mq 942
- sup. disponibile per parcheggi coperti (Prc mq.366)+ parcheggi scoperti (Prs mq.184) e spazi di manovra per la nuova residenza mq. 950
- Sup. parch. stanziale per attività artigianale di servizi. mq. 22,5  
Ps-aas 1 mq./10mc. (mq.90\*h 2.5\*1/10)=
- sup. parch. di relaz. Per attività artigianato di servizio alla residenza Pr-aas 10% (mq.90\*10%) mq. 9
- sup. totale parcheggi per attività artigianale di servizio: mq 31,5  
parch. stanziale + parch. di relazione (22,5 + 9)
- sup. disponibile parcheggi per attività artig. di servizio alla resid. stanziale (Ps-aas) + di relazione (Pr-aas) [(n°3\*5,0\*2,3)] = mq 34,5

Si precisa che UMI 2, UMI 3, UMI 4, risultano completamente edificati, mancano in alcune unità immobiliari solo delle finiture interne come specificato, mentre le l'edificazione delle UMI 5 e UMI 6 non sono state fatte opere di intervento.

Per maggiori dettagli si rimanda alle relazioni tecniche allegate, in particolare Allegato 1-2 (Convenzione), Allegato 4 (Variante 1) ; allegato 9 (Variante 2).

Di seguito vengono riportate le tavole grafiche.

#### **4. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E CESSIONI DI AREA**

In base all'art. 5 della convenzione, "*l'attuazione del PdR di Iniziativa privata, considerata la limitata estensione dell'ambito, non comporta la realizzazione di alcun intervento di urbanizzazione né la cessione gratuita di aree necessarie per l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria o secondaria né l'assunzione a carico dei proponenti degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative al piano o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi*". Le opere di urbanizzazione facenti capo alle unità immobiliari A,B,C,D,E, risultano completate. All'ingresso dell'area, sotto il portico, sono presenti i quadri elettrici con relativi misuratori.

#### **5. VALIDITA' DEL PIANO**

In base all'art. 9 della convenzione: *.. "Il piano di recupero di Iniziativa Privata entra in vigore il quindicesimo giorno dalla pubblicazione della delibera di approvazione, divenuta esecutiva, all'albo comunale ed ha validità 10 anni dalla predetta data. Alla scadenza del termine sopra previsto, restano in vigore, per il rilascio delle concessioni edilizie, tutte le norme tecniche di attuazione specificate dal PdR di Iniziativa Privata"*.

#### **6. CONDOMINIO**

Per i blocchi immobiliari A+B, è stato costituito il condominio. Nell'allegato n°13, viene riportata la ripartizione millesimale tra le varie unità immobiliari.

#### **7. INDIVIDUAZIONE CATASTALE**

In seguito alla ristrutturazione e riqualificazione dell'intervento "PRPC MALISANI" e allo stato degli interventi, la società \_\_\_\_\_ ha provveduto al frazionamento dell'area, all'accatastamento di alcuni appartamenti, che non essendo ancora ultimata la costruzione, dovrà essere completato e se necessario adeguata.

Di seguito viene riportata la situazione catastale, con la relativa suddivisione delle partcelle, nonché lo stato di fatto così come emerge dalla visura catastale. Viene anche allegata la planimetria dell'intera area.

Lo stato attuale la proprietà della ditta fallita è ricondotta ai seguenti dati catastali del foglio 11, mappale 464 e ai vari sub::

sub	Destinazione
3	U.i. denominata A1 – già costruita ed ultimata – Blocco A
4	U.i. denominata A2 – già costruita ed ultimata – Blocco A
5	U.i. denominata A3 – già costruita ed ultimata – Blocco A
6	U.i. denominata A4 – già costruita ed ultimata – Blocco A (altra proprietà )
7	U.i. denominata A5 – già costruita da ultimare lavori interni– Blocco A
8	U.i. denominata A6 – già costruita da ultimare lavori interni– Blocco A
9	Area comune, scale blocco A+B
10	Corridoio comune U.i A2 e B1
11	Corridoio comune U.i A3, A4, B2
14	Locale tecnico Centrale idrica
16	Area urbana non edificata, con progetto approvato UMI 5 e UMI 6
17	U.i. denominata B1 – già costruita da ultimare lavori interni– – Blocco B
19	U.i. denominata B2 – già costruita da ultimare lavori interni– – Blocco B
20	U.i. denominata B3 – già costruita da ultimare lavori interni– – Blocco B
21	Area comune, sottopasso di accesso al complesso "Area Malisani"
22	Area comune, scale blocco C+D+E2
23	U.i. denominata D1 – già costruita ed ultimata – Blocco D (altra proprietà )
24	U.i. denominata E1 – già costruita da ultimare lavori interni– – Blocco E
25	U.i. denominata C1 – Non realizzata– – Blocco C
26	U.i. denominata D2 – già costruita da ultimare lavori interni– – Blocco D
27	U.i. denominata E2 – già costruita da ultimare lavori interni– – Blocco E
28	U.i. denominata C2 – già costruita da ultimare lavori interni– – Blocco C
29	U.i. denominata D3 – già costruita da ultimare lavori interni– – Blocco D



## **8. PROPRIETA' E SERVITU' (Allegato n°14)**

- Con atto notarile pubblico di compravendita redatto Notaio Giovanni Pascatti di San Vito al Tagliamento, repertorio 148281/37080 e trascritta al registro generale n° 9680 e registro part. 6421 del 30/06/2009, la ditta fallita vendeva l'appartamento al F.11 Map.464 sub6.

### **Nell'atto di vendita sono costituite le seguenti servitù:**

*"RESTANO IN PARTICOLARE CONFERMATE TUTTE LE SERVITU' RECIPROCHE DI CONDOMINIO E CIO' A FAVORE E CONTRO CIASCUNA DELLE UNITA' IMMOBILIARI NONCHE' DELLE AREE SCOPERTE SIA COMUNI CHE ESCLUSIVE, COME ESISTENTI PRATICATE IN CONFORMITA' AL PROGETTO EDILIZIO, ED IN PARTICOLARE SERVITU' DI ATTRAVERSAMENTO DI CONDUTTURE PER METANODOTTO, ACQUEDOTTO, ELETTRODOTTO, LINEE TELEFONICHE E FOGNATURA, DI SCARICO ACQUE BIANCHE E NERE PER ACQUA E GAS, CANNA FUMARIA E DI AREAZIONE. L'UNITA' IMMOBILIARE AD USO CENTRALE IDRICA INDIVIDUATA CON IL MAPPALE F.11 N. 464 SUB.14 AVRA' ACCESSO ATTRAVERSO L'UNITA' IMMOBILIARE SUB.22 (BENE COMUNE NON CENSIBILE AL SUB.18); RESTANO IN PARTICOLARE CONFERMATI TUTTI I PATTI, CLAUSOLE E CONDIZIONI DI CUI ALLA CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO COMUNALE (PIANO DI RECUPERO) DI INIZIATIVA PRIVATA STIPULATO FRA I DANTI CAUSA DELLA  
ED IL COMUNE DI CASARSA DELLA DELIZIA IN DATA 8.5.2002 N.19322/2962 REP.  
NOTAIO SIONI REG.TO A PORDENONE IN DATA 22.5.2002 AL N. 274 MOD.1 CHE LE PARTI DICHIARANO DI BEN CONOSCERE ED ACCETTARE IN OGNI SUA PARTE*

- Con atto notarile pubblico di compravendita redatto Notaio Giovanni Pascatti di San Vito al Tagliamento, repertorio 149682/38081 e trascritta al registro gen. n° 6258 e registro part. 4226 del 22/10/2010, la ditta fallita vendeva l'appartamento al F.11 Map. 464 sub 23.

### **Nell'atto di vendita sono costituite le seguenti servitù:**

*NELLA VENDITA E' PURE COMPRESO, A TITOLO DI SERVITU' PERPETUA, L'USO ESCLUSIVO DI TRE POSTI AUTO INSISTENTI SULL'AREA URBANA CENSITA CON IL MAPPALE F.11 N, 464 SUB.16, QUALI MEGLIO RISULTANO INDIVIDUATI COLORATI IN GIALLO NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA ALL'ATTO SUB, C. RESTANO IN PARTICOLARE CONFERMATE TUTTE LE SERVITU' RECIPROCHE DI CONDOMINIO E CIO' A FAVORE E CONTRO CIASCUNA DELLE UNITA' IMMOBILIARI NONCHE' DELLE AREE SCOPERTE SIA COMUNI CHE ESCLUSIVE, COME ESISTENTI E PRATICATE IN CONFORMITA' AL PROGETTO EDILIZIO, ED IN PARTICOLARE SERVITU' DI ATTRAVERSAMENTO DI CONDUTTURE PER METANODOTTO, ACQUEDOTTO, ELETTRODOTTO, LINEE TELEFONICHE E FOGNATURA, DI SCARICO ACQUE BIANCHE E NERE PER ACQUA E GAS, CANNA FUMARIA E DI AREAZIONE.*

## 9. ISPEZIONE IPOTECARIA (Allegato n°15)

### A) SCRIZIONE A FAVORE

- In data 06/04/2005, la ditta fallita acquisisce: (presentazione n°33).
  - a) Magazzini e locali di deposito contraddistinti al foglio 11 part. 840 sub.3
  - b) lotto di terreno contraddistinto al foglio 11 mappale 840;del Comune di Casarsa della Delizia, in forza di **atto notarile pubblico**, stipulata di fronte al notaio Giovanni Pascatti di San Vito al Tagliamento, repertorio 133949/30798 e trascritta al registro generale n° 5834 e registro particolare 3818.
- In data 07/07/2004, la ditta fallita acquisisce: (presentazione n°36).
  - a) il lotto di terreno contraddistinto al foglio 11 mappale 463;
  - b) abitazione di tipo rurale contraddistinta al foglio 11 part. 464sub 2del Comune di Casarsa della Delizia, in forza di una **scrittura privata con sottoscrizione autenticata**, stipulata di fronte al notaio Giovanni Pascatti di San Vito al Tagliamento, repertorio 128461/29590 e trascritta al registro generale n° 11214 e registro particolare 7484
- In data 07/07/2004, la ditta fallita acquisisce: (presentazione n°37).
  - a) abitazione di tipo rurale contraddistinta al foglio 11 part. 464 sub.1del Comune di Casarsa della Delizia, in forza di una **scrittura privata con sottoscrizione autenticata**, stipulata di fronte al notaio Giovanni Pascatti di San Vito al Tagliamento, repertorio 128461/29590 e trascritta al registro generale n° 11215 e registro particolare 7486
- In data 07/07/2004, la ditta fallita acquisisce: (presentazione n°38).
  - a) abitazione di tipo economico contraddistinta al foglio 11 part. 466 sub.1
  - b) lotto di terreno contraddistinto al foglio 11 mappale 1458;
  - c) lotto di terreno contraddistinto al foglio 11 mappale 1162;del Comune di Casarsa della Delizia, in forza di una **scrittura privata con sottoscrizione autenticata**, stipulata di fronte al notaio Giovanni Pascatti di San Vito al Tagliamento, repertorio 128461/29590 e trascritta al registro generale n° 11216 e registro particolare 7487

## **B) ISCRIZIONE CONTRO (Allegato n°16)**

Di seguito vengono riportate gli estremi delle trascrizioni contro, relativi agli immobili trattati nella presente relazione, si precisa che in detti atti sono compresi anche altri immobili, che sono oggetto di altre relazioni. Si rimanda all'allegato per una visione completa.

- In data 23/07/2011, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di UDINE, numero di repertorio 2286/C.F. 80016640304, trascritto il 05/09/2011 (presentazione n.8) al registro generale n.13171 e registro particolare n.2333.

sui lotti di terreno di cui al foglio 11 mappali 464 sub 4, sub 5, sub 7, sub 8, sub 16, sub 17, sub 19, sub 20, sub 24, sub 25, sub 26, sub 27, sub 28, sub 29. L'ipoteca è stata trascritta a favore di \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ Capitale €.84445,44, per un totale di €.110.000,00#

- In data 20/10/2011, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di PORDENONE, numero di repertorio 1477/2011, C.F. 80014080933, trascritto il 25/10/2011 (presentazione n.97) al registro generale n.15513 e registro particolare n.2744.

sui lotti di terreno di cui al foglio 11 mappali 464 sub 4, sub 5, sub 7, sub 8, sub 16, sub 17, sub 19, sub 20, sub 24, sub 25, sub 26, sub 27, sub 28, sub 29. L'ipoteca è stata trascritta a favore di UNICREDIT SPA ROMA C.F. 00348170101. Capitale €.166.713,18, per un totale di €.200.000,00#

## **10.STATO DI FATTO DEL COSTRUITO**

Per quanto concerne le opere di urbanizzazione primaria e secondaria risultano completate quelle inerenti le unità immobiliari A, B, C, D, E ( UMI 2, UMI 3 UMI 4).

Per le nuove costruzioni definiti nei piani d'intervento UMI 5 E UMI 6, non sono state eseguite né opere di urbanizzazione, né opere di edificazione.

-- Le facciate esterne degli edifici A,B,C,D,E risultano completamente finite, ad esclusione della zona del portico che sarà oggetto di lavori per la realizzazione dell'unità immobiliare denominata C1 che sarà realizzata dopo il completamento dei lavori definiti in UMI 5 e UMI 6. Detta soluzione si rende necessaria per poter permettere l'accesso dei mezzi d'opera

all'interno dell'area che, data l'altezza del portico finito, con la realizzazione dell'unità immobiliare C1, avrebbe presentato un'altezza tale da rendere impossibile l'accesso ai mezzi da cantiere.

Si precisa che la ditta fallita aveva richiesto con variante 3 una modifica del progetto approvato, consistente in:

- a) non realizzazione dell'unità immobiliare C1;
- b) modifica delle caratteristiche dell'unità immobiliare B2, con la realizzazione di un balcone sotto il portico e apertura a parete di opportuno varco di accesso. Il balcone e relativa apertura d'accesso risultano realizzati;
- c) modifica delle caratteristiche dell'unità immobiliare D2, con la realizzazione di un balcone sotto il portico e apertura a parete di opportuno varco di accesso. Il balcone e relativa apertura d'accesso risultano realizzati;

La richiesta di variante è stata sospesa da parte del comune, intimando la realizzazione del portico così come da progetto, o la presentazione di nuova variante compatibile con il progetto approvato.

Per poter procedere alla vendita, vista la non corrispondenza ai progetti approvati, inerenti lo stato delle unità immobiliari B2, C1, D2, veniva concordato con la curatela la chiusura degli accessi ai balconi sotto portico degli appartamenti B2 e D2, riportando così gli stessi, allo stato di progetto approvato.

La realizzazione dell'appartamento C1 sarà effettuata una volta ultimati i lavori inerenti UMI 5 e UMI 6, e lo stesso sarà valutato come cubatura edificabile..

Le parti comuni dei blocchi A+B, risultano completate in ogni singola parte, mentre lo stato delle singole unità immobiliari sarà descritto nei singoli paragrafi.

Le parti comuni dei blocchi C+D+E risultano quasi completamente completate, vanno solo realizzate:

- a) Installazione delle ringhiere fisse a protezione delle scale e ballatoi;
- b) Rasatura di alcune parti del vano scala e successiva imbiancatura;

c) Installazione di n° 2 finestre;

d) Installazione dei punti luce su impianto già predisposto.

Dette opere saranno a carico dei singoli acquirenti.

Alle opere sopra riportate, va aggiunto l'intervento da effettuare al ballatoio del primo piano per la formazione dell'apertura di accesso al futuro appartamento C1, attualmente costituito da un muro. Detto intervento sarà a carico dell'acquirente dell'area dello stesso appartamento C1.

#### **CERTIFICAZIONI**

Nell'allegato n°10 "Richiesta abitabilità parziale, sono riportati i certificati di conformità delle unità immobiliari facenti parte del BLOCCO "A".

Relativamente alla certificazione energetica, solo gli impianti facenti capo alle unità immobiliari A1, A2, A3, risultano ultimati, in tutti le restanti unità immobiliari non risultano installati componenti ed accessori inerenti gli impianti di riscaldamento.

L'impianti risultano a radiatori con termostato on/off.

Non sono state rilevate particolari soluzioni tecniche atte al contenimento dei consumi, inoltre data la conservazione tipologica, la facciata dell'edificio è rimasta allo stato originario e risulta realizzata in pietra a vista.

Per le tre unità immobiliari non sono presenti attestati di certificati energetica.

Stante le caratteristiche degli impianti e delle strutture lo scrivente ascrive gli appartamenti in classe G.

## 11.VALUTAZIONE DI STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE A1(Blocco A)

Di seguito viene descritto lo stato di fatto dell'unità immobiliare del blocco A app. A.1 identificato al Foglio 11 mappale 464 sub 3 del comune di Casarsa Della Delizia.

### DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO

L'immobile è locato al piano terra, con accesso diretto da Via Plebiscito n°17, tramite portoncino.

L'appartamento risulta completo a livello costruttivo, ed è abitato.

### L'appartamento è occupato da inquilino senza nessun titolo..

L'appartamento con relativa pianta catastale è accatastato al F.11 map.464. sub 3.

Non è presente presso il Comune di Casarsa della Delizia certificato di abitabilità.

L'appartamento a piano terra risulta di recente ristrutturazione. L'accesso è diretto da Via Plebiscito, ed immette in un locale destinato a cucina, salotto, da cui con un breve corridoio si accede agli altri vani, studio, camera e bagno. Il riscaldamento risulta autonomo a radiatori con caldaia murale posta nel locale bagno destinata a riscaldamento e produzione d'acqua calda. Dalla camera, tramite una porta finestra si accede ad una piccola area di pertinenza, che risulta non separata da quella contigua dell'appartamento confinante A2.. Le caratteristiche e dimensioni dell'area di pertinenza sono indicate nella planimetria seguente. Il soffitto, completamente rifatto è realizzato con travi a vista. L'appartamento risulta in ottimo stato di manutenzione, con buone finiture..

L'appartamento A1, fa parte del blocco A, di cui è stato costituito il condominio, e sono stati attribuiti 167,51 millesimi, secondo la tabella seguente:

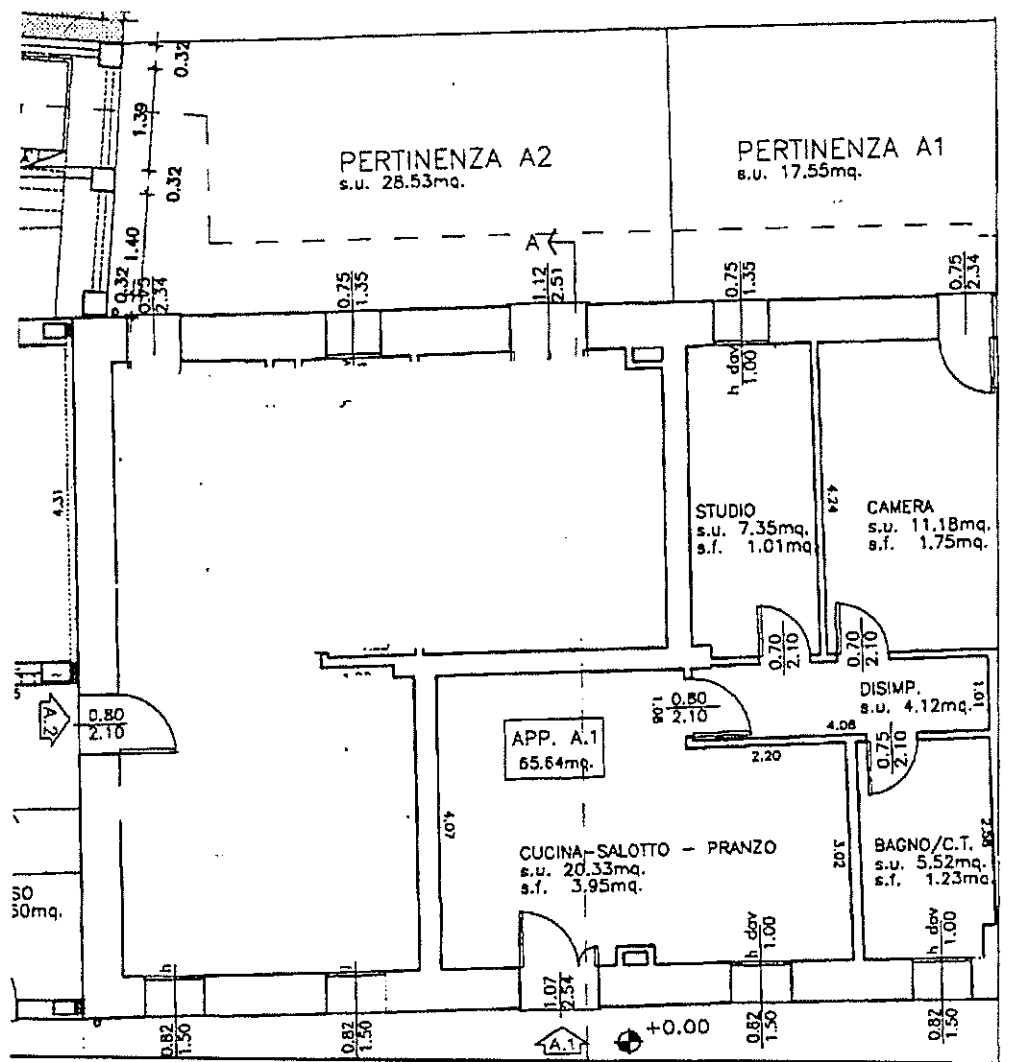
APPARTAMENTO	A 1	Soggiorno	P.T.	22,22	1,00	1,00	1,00	1,00	22,22		
CORPO A		disimpegno	P.T.	4,13	0,80	0,75	1,00	1,00	2,48		
		bagno	P.T.	5,42	0,92	0,75	1,00	1,00	3,74		
		studio	P.T.	7,67	0,92	0,75	1,00	1,00	5,29		
		camera	P.T.	12,35	1,00	1,00	1,00	1,00	12,35	46,08	167,51

Detta unità immobiliare, identificata al foglio 11 mappale 464 sub3 del comune di Casarsa della Delizia ha i seguenti parametri catastali (Paragrafo .11A):

foglio	mappale	sub	categoria	classe	consistenza	Rendita €
11	464	3	A/2	3	4 vani	309,87

Di seguito vengono allegati le tavole del progetto depositato c/o comune di Casarsa della Delizia da dove si desume la futura suddivisione interna, mentre lo stato di fatto è documentato al paragrafo 11B

### PLANIMETRIA



### 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 5% del prezzo di stima.

#### **DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE IMMOBILIARE**

Per la determinazione delle superfici Immobiliari si prende a riferimento la documentazione di progetto depositato, nonché i dati catastali.

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%.

Superficie coperta, del lotto F.11 p. 464, sub 3 risulta pari a 65,64mq, e un' area di pertinenza pari a 17,55mq , che si considera ad un valore pari a 15% del valore commerciale dell'immobile.

Dal dettaglio degli elaborati grafici verificato in loco dallo scrivente si desume che la superficie utile immobiliare risulta così ripartita secondo i vani:

DENOMINAZIONE	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
Cucina Salotto-pranzo	22,22
Corridoio	4,13
Bagno /C.T	5,42
Studio	7,35
Totale superficie utile	48,50
Totale superficie Commerciale (*)	64,64
Area di pertinenza	17,55

La superficie commerciale è stata dedotta dai disegni e dai rilievi in corso di sopralluogo

#### **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, ristrutturate nella zona, prima periferia di Casarsa della Delizia al Tagliamento, valore di 1.100€/mq, mentre il borsino immobiliare FIAP edizione 2011 indica un valore compreso, per novo ristrutturato compreso tra 1.250 e 1.400€/mq. Dalla consultazione di annunci immobiliari per immobili simili nella medesima zona si evince che il prezzo praticato per immobili della stessa tipologia mediamente risulta di 1.500€/mq.

#### **VALORE DI STIMA**

Il valore di stima dell'immobile è di **69.000 euro (sessantanovemila/Eu)**, come desumibile dal seguente calcolo.

**CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE UNITA' A1**

criterio di calcolo adottato	UNI 10750:2005		
Superficie coperta		65,64	mq
Superficie al 60%	verande	0,00	mq
Superficie al 50%	terrazze coperte	0,00	mq
Superficie al 35%	balconi coperti, patii e porticati	0,00	mq
Superficie al 25%	balconi e terrazze scoperte	0,00	mq
Superficie al 15%	giardini di appartamenti	0,00	mq
Superficie al 10%	giardini di ville e villini, lastrico solare	17,55	mq
Superficie al 10%	lastrico solare ad uso esclusivo	0,00	mq
	superficie ponderata calcolata secondo UNI 10750:2005	1,755	
	% di superficie ponderata rispetto a superficie coperta	2,67	%
Superficie al 50%	scantinati abitabili, garage	0,00	mq
Superficie al 30%	cantine	0,00	mq
	% di superficie superficie commerciale	67,40	mq

**COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI ZONA E DI IMMOBILE**

Piano con ascensore (PCA)		PCA	X
Piano senza ascensore (PSA)	terra	PSA	0,800 X
Orientamento (ORI)	nord/est nord/ovest	ORI	0,900 X
Esposizione (ESP)	su due lati	ESP	1,000 X
affaccio (AFF)	su corte interna	AFF	0,800 X
Taglio (TAG)	<mq 60	TAG	1,100 X
Balconi (BAL)	senza balcone	BAL	0,900 X
Distribuzione (DIS)	normale	DIS	1,000 X
Luminosità (LUM)	normale	LUM	1,000 X
Vetustà (ANNI)	2	VET	0,980 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 G	EFF	0,950 X
Locazione (LOC)	libero	LOC	1,000 X
Stabile (STA)	migliore della media della zona	STA	1,050 X
Trasporti (TRAS)	vicino	TRAS	1,050 X
Traffico (TRAF)	nella media della zona	TRAF	1,000 X
Zona (ZON)	migliore della media della zona	ZON	1,050 X
Produttività (PRO)		PROD	1,000 X
			0,703
	coefficiente correttivo adottato dal perito		0,800

**VALORE DI ZONA PER MQ**

Valore di zona ricavato dall'Agenzia del Territorio	1.100	€/mq
Valore di zona ricavato dal borsino immobiliare	1.400	€/mq
Valore di zona ricavato da proposte/transazioni immobiliari	1.500	€/mq
valore mediato	1.333	€/mq
valore adottato dal perito	1.350	€/mq

**STIMA DEL VALORE**

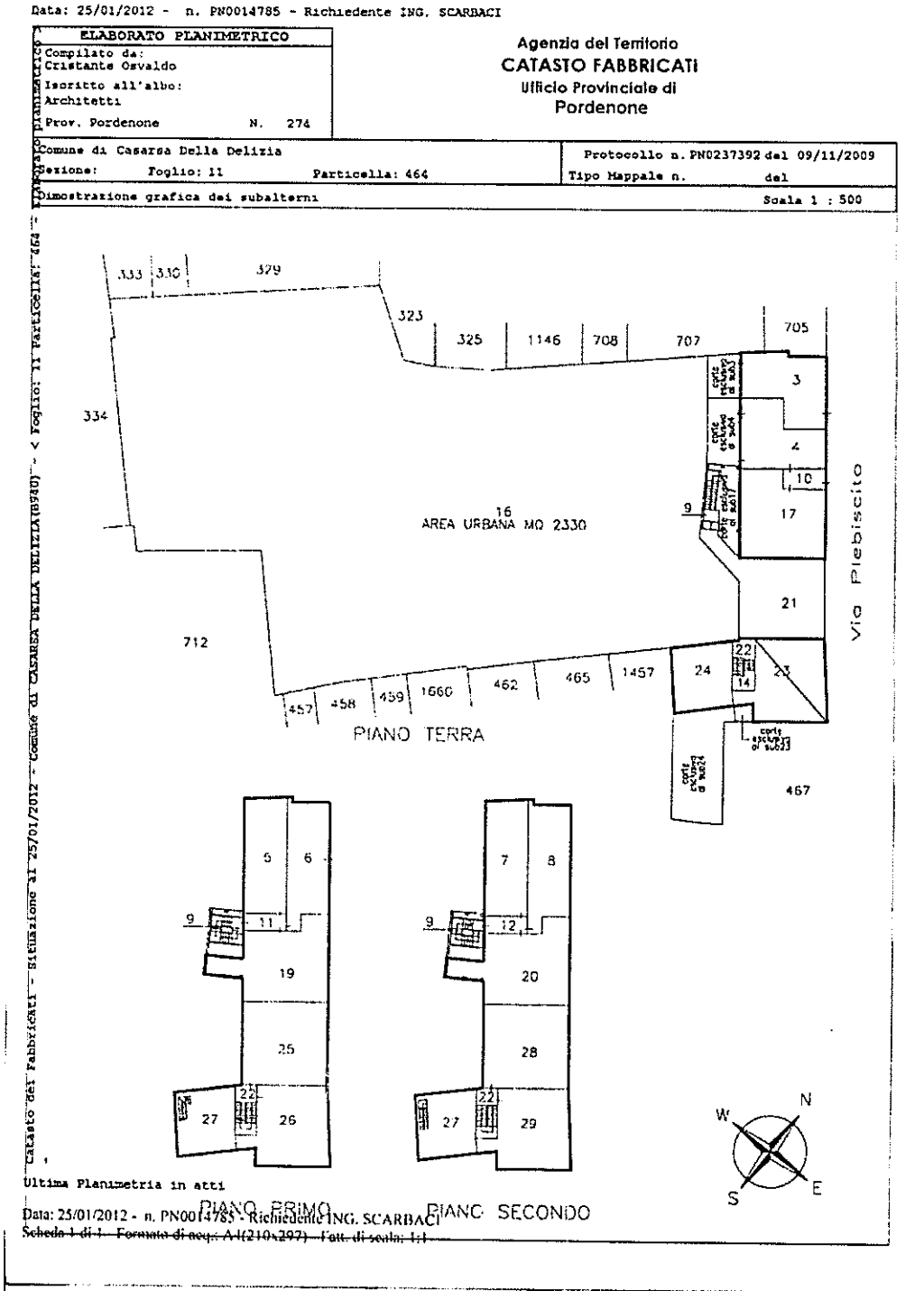
Superficie commerciale	mq	67,40	X
Coefficiente correttivo di zona ed immobile		0,800	X
Valore di zona per mq	€/mq	1.350	X
	valore risultante	72.786,60	€
Decremento del valore dovuto a motivi congiunturali o di appetibilità	5%	69.147,27	€
Posto auto (se non conteggiati come superficie)		0	€
	decrementi per ripristini e completamenti applicati dal perito	0	€
	valore di stima	69.147,27	€
	valore di vendita	69.000,00	€

**PREZZO BASE D'ASTA**

Considerando la tipologia del bene la sua collocazione sul territorio e la potenzialità in funzione del valore stimato, si ritiene equo il valore di stima a base d'asta pari a : **69.000€ (Sessantanovemila/Eu)**

**UNITA' IMMOBILIARE AL MAPPALE F.11 MAP 464 Sub3#**

**11.A DOCUMENTI CATASTALI**



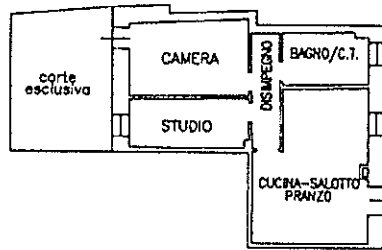
Data: 25/01/2012 - n. PN0014765 - Richiedente ING. SCARBACI

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

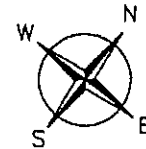
Dichiarazione protocollo n. PN0026401 del 09/02/2009	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Casarsa Della Delizia	
Via Plebiscito civ.	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Cristante Osvaldo
Foglio: 11	Iscritto all'albo:
Particella: 464	Architetti
Subalterno: 3	Prov. Pordenone N. 274

Scheda n. 1 Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/01/2012 - Comune di CASARSA DELLA DELIZIA (B9401) - Foglio: 11 Particella: 464 - Sub. 3  
VIA PLEBISCITO piano: T.



PIANTA PIANO TERRA  
h. 2.50



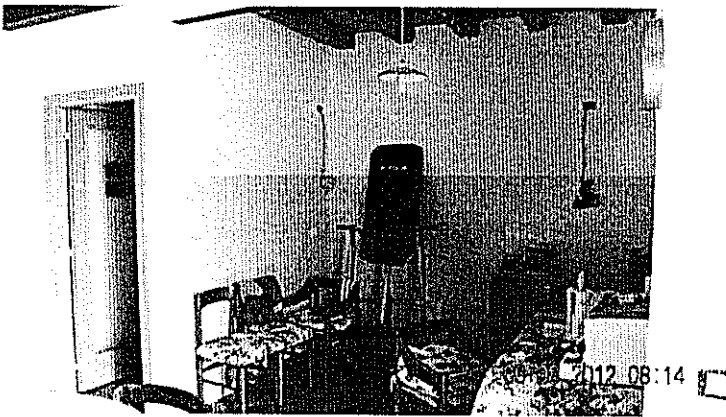
Ultima Planimetria 2 uti

Data: 25/01/2012 - n. PN0014765 - Richiedente ING. SCARBACI  
Fot. scheda: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Formato di scala: 1:1

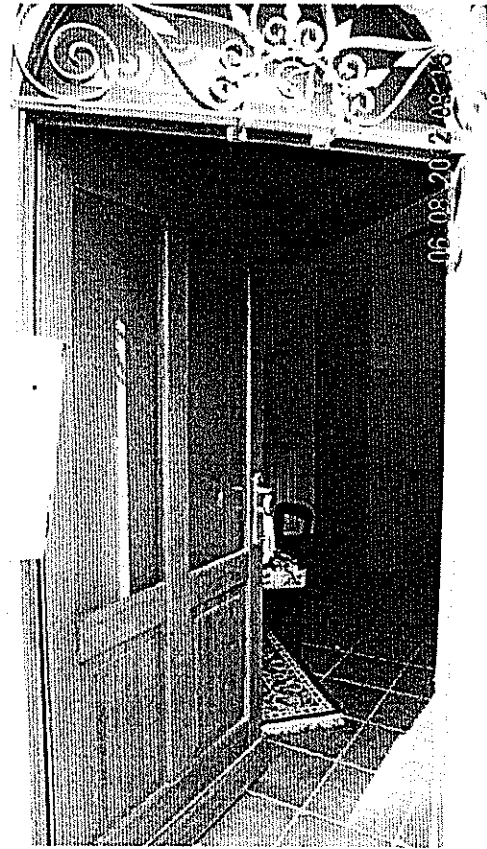
11.B: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Facciata lato via Plebiscito



Cucina-sala pranzo

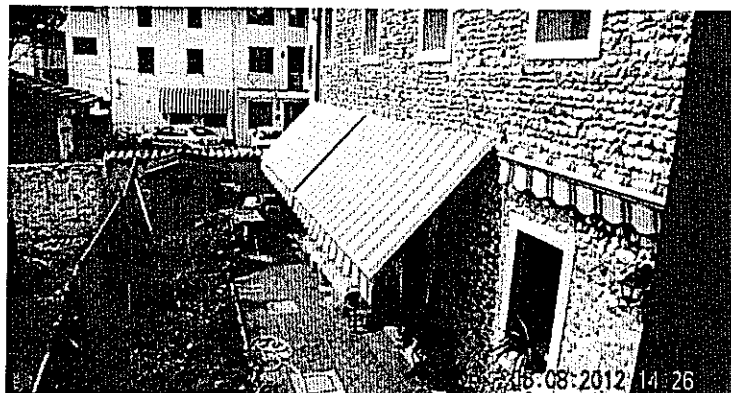


Vista esterna porta ingresso



Cucina-sala pranzo

Giardino interno

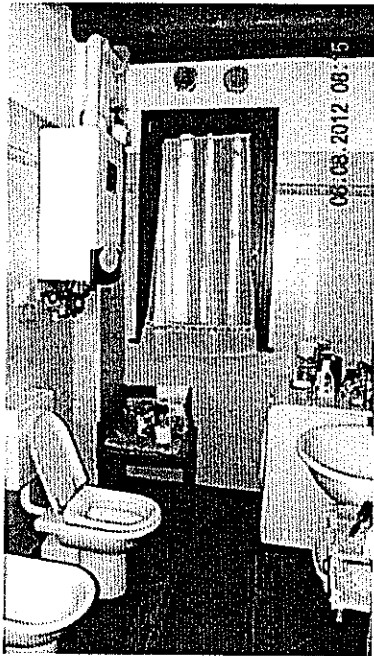
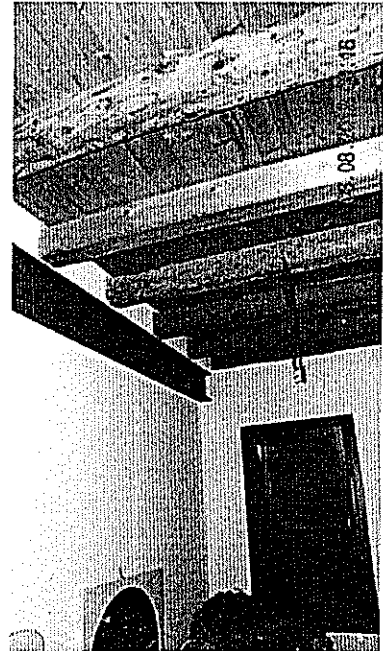




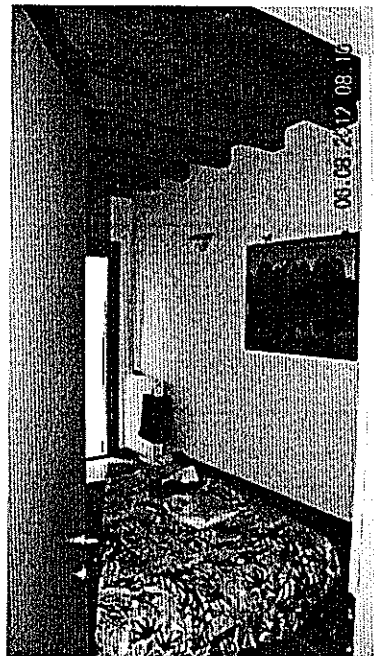
Corridoio



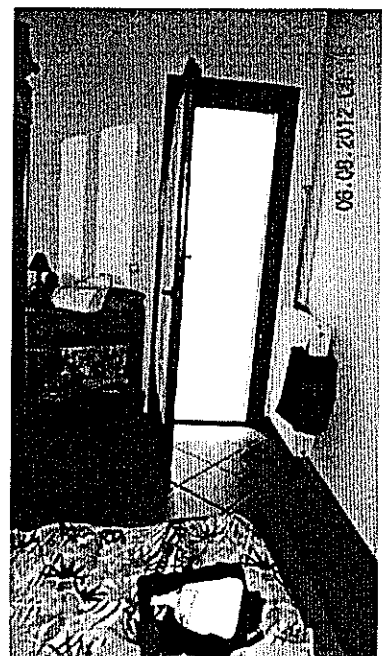
Studio



Bagno



Camera



==oo0oo==

## 12. VALUTAZIONE DI STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE A2 (Blocco A)

Di seguito viene descritto lo stato di fatto dell'unità immobiliare del blocco A app. A.2 identificato al Foglio 11 mappale 464 sub 4 del comune di Casarsa Della Delizia.

### DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO

L'immobile è locato al piano terra, con accesso diretto da Via Plebiscito, tramite corridoio comune con l'appartamento B.1 . L'appartamento risulta completo ed abitato.

#### L'appartamento è occupato da inquilino senza nessun titolo..

L'appartamento con relativa pianta catastale è accatastato al F.11 map.464. sub4.

Non è presente presso il Comune di Casarsa della Delizia certificato di abitabilità.

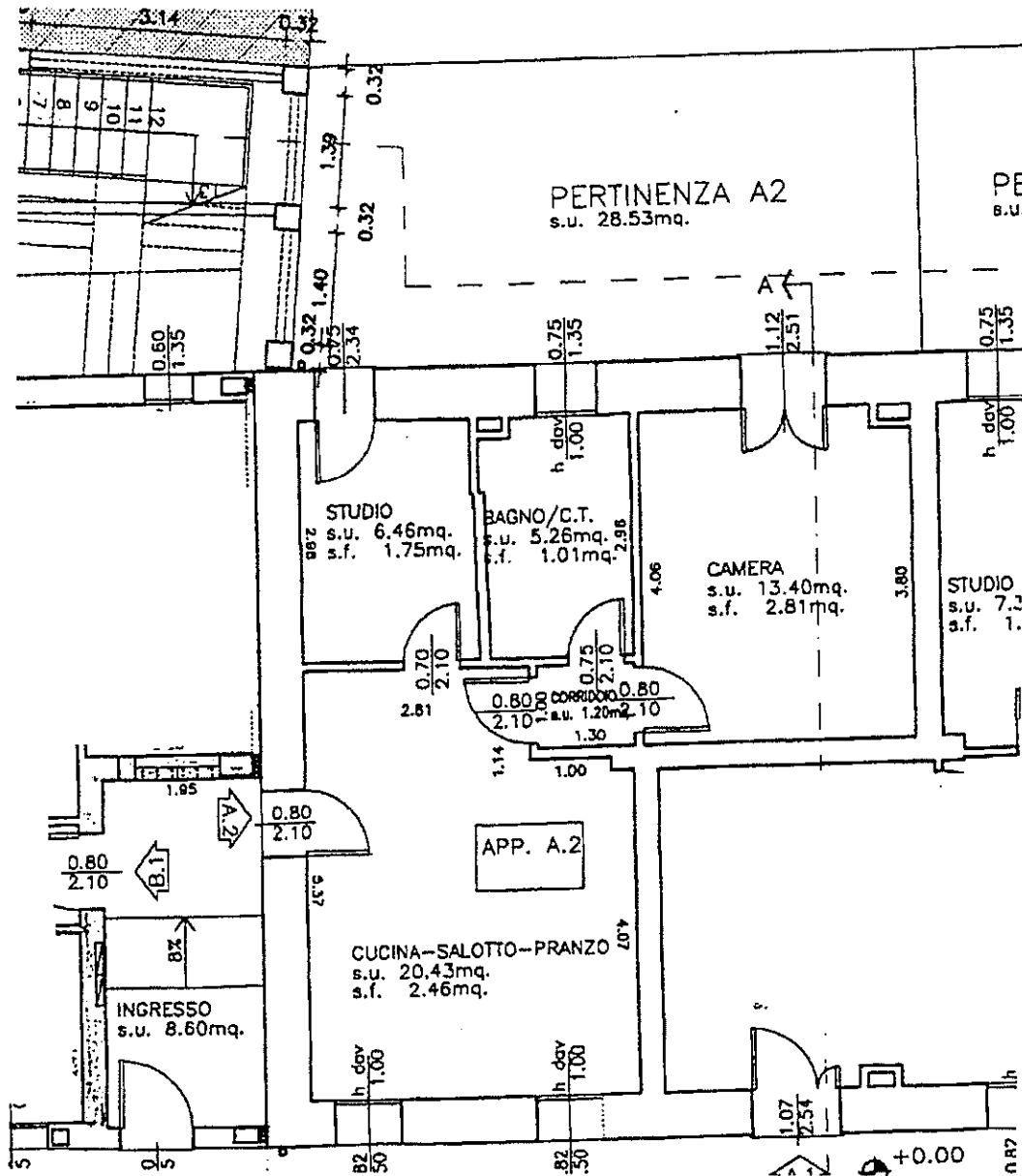
L'appartamento a piano terra risulta di recente ristrutturazione(2009). L'ingresso, tramite portoncino blindato immette in un locale destinato a cucina- salotto. Da detto locale si accede direttamente al vano studio, e tramite un breve corridoio alla camera da letto e al bagno. Dallo studio, tramite una porta finestra si accede ad una piccola area di pertinenza, che risulta non separata da quella contigua dell'appartamento confinante A1. Il riscaldamento risulta autonomo a radiatori con caldaia murale posta nel locale bagno destinata a riscaldamento e produzione d'acqua calda. Le caratteristiche e dimensioni dell'area di pertinenza sono indicate nella planimetria seguente. Il soffitto, completamente rifatto è realizzato con travi a vista. L'appartamento risulta in ottimo stato di manutenzione, con buone finiture..

L'appartamento A2, fa parte del blocco A, di cui è stato costituito il condominio, e sono stati attribuiti 162,58 millesimi, secondo la tabella seguente:

APPARTAMENTO	A 2	Soggiorno	P.T.	21,6	1,00	1,00	1,00	1,00	21,60		
CORPO A		disimpegno	P.T.	1,10	0,80	0,75	1,00	1,00	0,66		
		bagno	P.T.	5,78	0,92	0,75	1,00	1,00	3,99		
		studio	P.T.	6,89	0,92	0,75	1,00	1,00	4,75		
		camera	P.T.	13,72	1,00	1,00	1,00	1,00	13,72	44,72	162,58

Detta unità immobiliare, identificata al foglio 11 mappale 464 sub 4 del comune di Casarsa della Delizia ha i seguenti parametri catastali (paragrafo n.12a):

foglio	mappale	sub	categoria	classe	consistenza	Rendita €
11	464	4	A/2	3	4 vani	309,87



#### 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 5% del prezzo di stima.

#### **DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE IMMOBILIARE**

Per la determinazione delle superfici immobiliari si prende a riferimento la documentazione di progetto

depositato:

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%.

Superficie coperta, del lotto F.11 p. 464, sub 4 risulta pari a 60,80mq, inoltre all'immobile è connessa un'area di pertinenza paria a 28,35mq.

Dal dettaglio degli elaborati grafici verificato in loco dallo scrivente si desume che la superficie utile immobiliare risulta così ripartita secondo i vani:

DENOMINAZIONE	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
Cucina Salotto-pranzo	20,34
Corridoio	1,20
Bagno /C.T	5,26
Camera	13,40
Studio	6,46
Totale superficie utile	41,40
Totale superficie Commerciale (*)	63,02
Area di pertinenza	28,35

**La superficie commerciale è stata dedotta dai disegni e dai rilievi in corso di sopralluogo**

#### **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, ristrutturate nella zona, prima periferia di Casarsa della Delizia al Tagliamento, valore di 1.100€/mq, mentre il borsino immobiliare FIAP edizione 2011 indica un valore compreso, per novo ristrutturato compreso tra 1.250 e 1.400€/mq. Dalla consultazione di annunci immobiliari per immobili similari nella medesima zona si evince che il prezzo praticato per immobili della stessa tipologia mediamente risulta di 1.500€/mq.

**CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE UNITA' A2**

<p> <b>Critero di calcolo adottato</b> UNI 10750:2005  <b>Superficie coperta</b> 63,02 mq  <b>Superficie al 60%</b> verande 0,00 mq  <b>Superficie al 50%</b> terrazze coperte 0,00 mq  <b>Superficie al 35%</b> balconi coperti, patii e porticati 0,00 mq  <b>Superficie al 25%</b> balconi e terrazze scoperte 0,00 mq  <b>Superficie al 15%</b> giardini di appartamenti 0,00 mq  <b>Superficie al 10%</b> giardini di ville e villini, lastrico solare 0,00 mq  <b>Superficie al 10%</b> lastrico solare ad uso esclusivo 28,35 mq                        superficie ponderata calcolata secondo UNI 10750:2005 2,835                      % di superficie ponderata rispetto a superficie coperta 4,50 %    <b>Superficie al 50%</b> scantinati abitabili, garage 0,00 mq  <b>Superficie al 30%</b> cantine 0,00 mq                        % di superficie ponderata                      superficie commerciale 65,86 mq                 </p>
--

**COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI ZONA E DI IMMOBILE**

Piano con ascensore (PCA)	terra	PCA	X
Piano senza ascensore (PSA)	nord/est nord/ovest	PSA	0,800 X
Orientamento (ORI)	su più lati	ORI	0,900 X
Esposizione (ESP)	su corte interna	ESP	1,050 X
affaccio (AFF)	<mq 60	AFF	0,800 X
Taglio (TAG)	senza balcone	TAG	1,100 X
Balconi (BAL)	normale	BAL	0,900 X
Distribuzione (DIS)	normale	DIS	1,000 X
Luminosità (LUM)	normale	LUM	1,000 X
Vetustà (ANNI)	2	VET	0,980 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 G	EFF	0,950 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)	migliore della media della zona	ZON	1,050 X
Produttività (PRO)		PROD	1,000 X
			0,703
			0,800

coefficiente correttivo adottato dal perito

**VALORE DI ZONA PER MQ**

Valore di zona ricavato dall'Agenzia del Territorio	1.100 €/mq
Valore di zona ricavato dal borsino immobiliare	1.400 €/mq
Valore di zona ricavato da proposte/transazioni immobiliari	1.500 €/mq
valore mediato	1.333 €/mq
valore adottato dal perito	1.350 €/mq

**STIMA DEL VALORE**

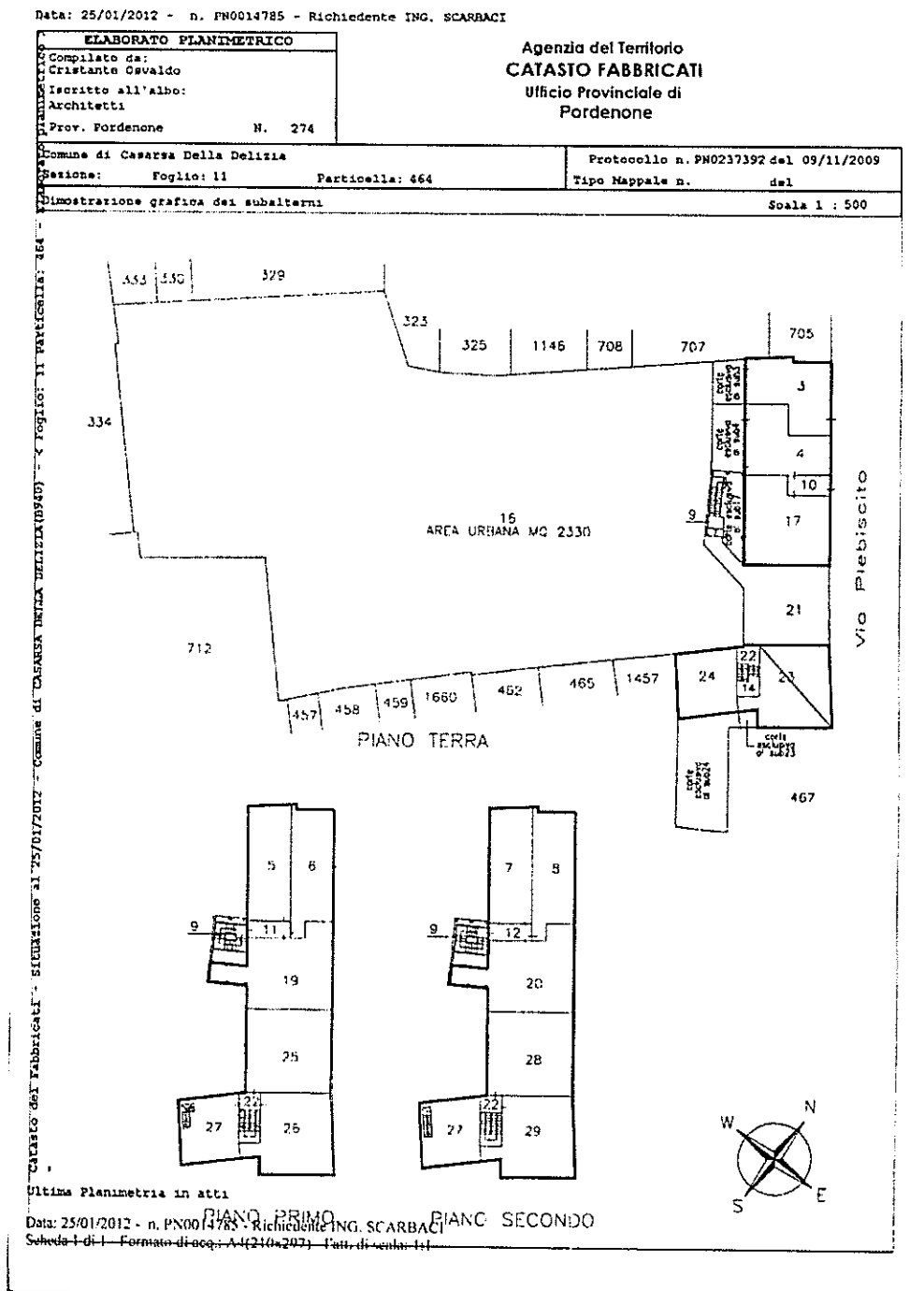
Superficie commerciale	mq	65,86	X
Coefficiente correttivo di zona ed immobile		0,800	X
Valore di zona per mq	€/mq	1350	X
	valore risultante	71.123,40	€
Decremento del valore dovuto a motivi congiunturali o di appetibilità	5%	67.567,23	€
Posto auto (se non conteggiati come superficie)			€
	decrementi per ripristini e completamenti applicati dal perito	0	€
	valore di stima	67.567,23	€
	valore di vendita	68.000,00	€

**PREZZO BASE D'ASTA**

Considerando la tipologia del bene la sua collocazione sul territorio e la potenzialità in funzione del valore stimato, si ritiene equo il valore di stima a base d'asta pari a : **68.000€ (Sessantaottomila/Eu)**

**UNITA' IMMOBILIARE AL MAPPALE F.11 MAP 464 Sub4#**

**12.A DOCUMENTI CATASTALI**



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

Dichiarazione protocollo n. PN0026401 del 09/02/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Casarsa Della Delizia

Via Plebiscito

oiv.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 11

Particella: 464

Subalterno: 4

Compilata da:

Cristante Osvaldo

Iscritto all'albo:

Architetti

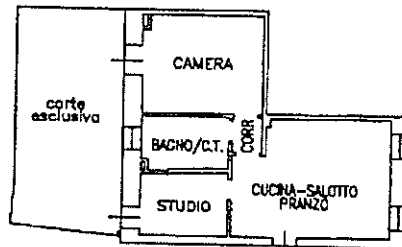
Prov. Pordenone

N. 274

Scheda n. 1

Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/02/2012 - Comune di CASARSA DELLA DELIZIA (B930) - Foglio: 11 Particella: 464 - Sub: 4  
VIA PLEBISCITO piano: I;



PIANTA PIANO TERRA  
h. 2.50



Ultima Planimetria2 in atti

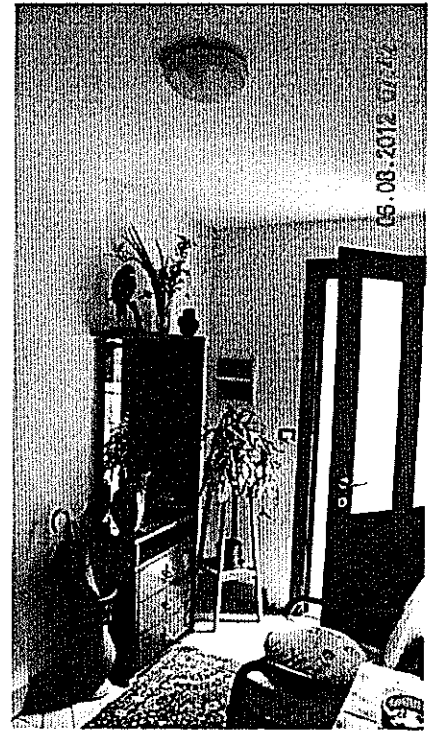
Data: 07/02/2012 - n. PN0023324 - Richiedente SCARBACI

Tot schede: 1 - Formato di acq - A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

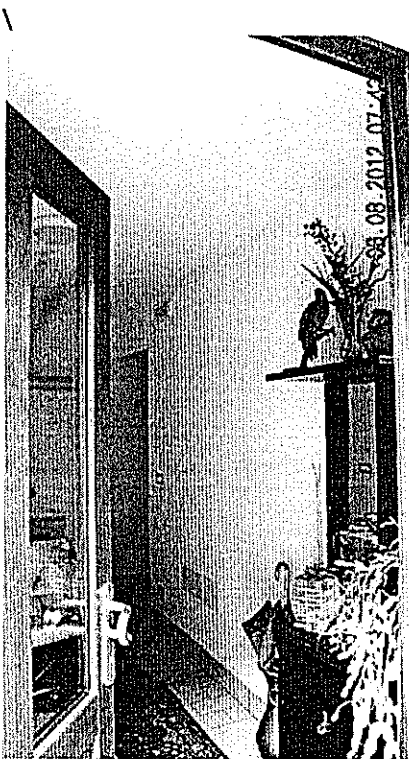
12.B: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



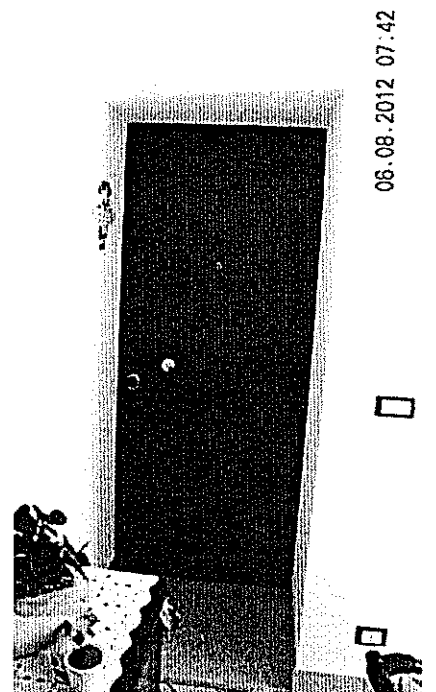
Facciata lato via Plebiscito, con porta ingresso corridoio comune



Vista interna / esterna porta ingresso con corridoio comune



Vista portoncino blindato corridoio interno

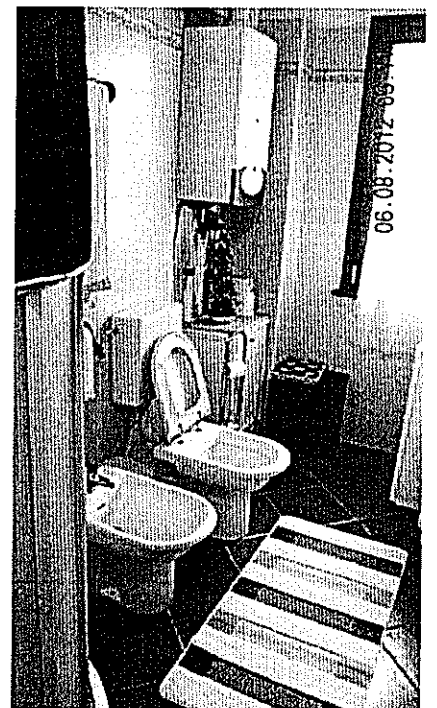
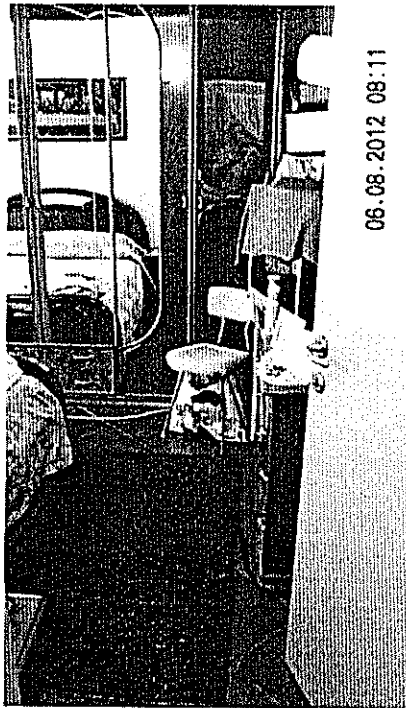




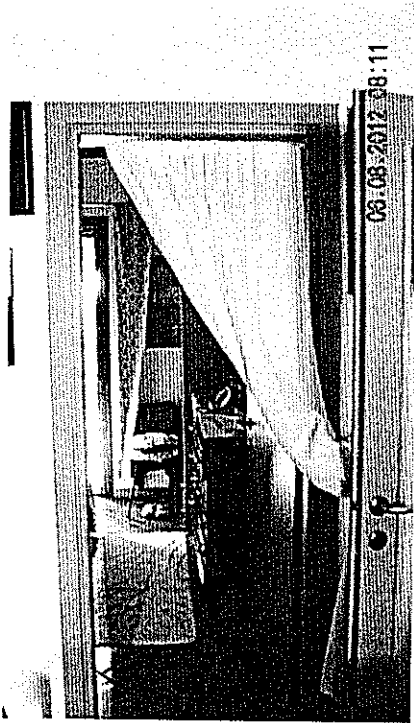
Cucina, con finestra lato Via Plebiscito



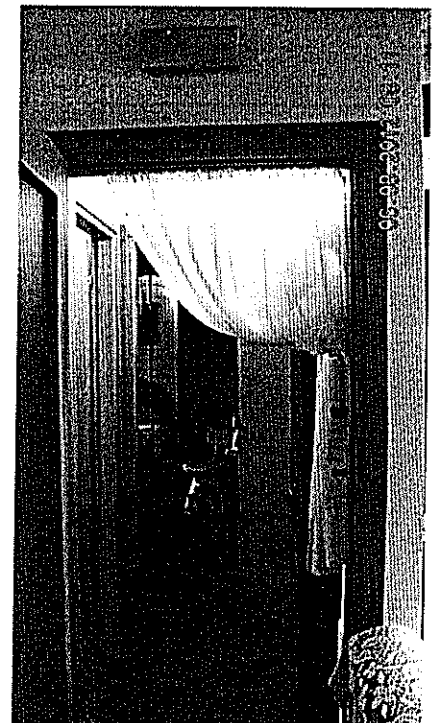
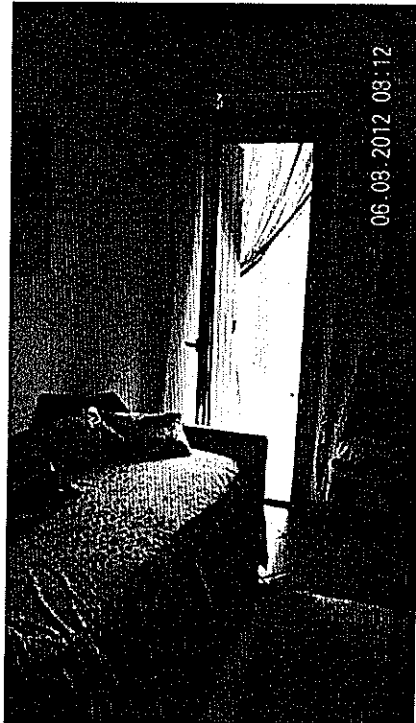
Camera da letto.



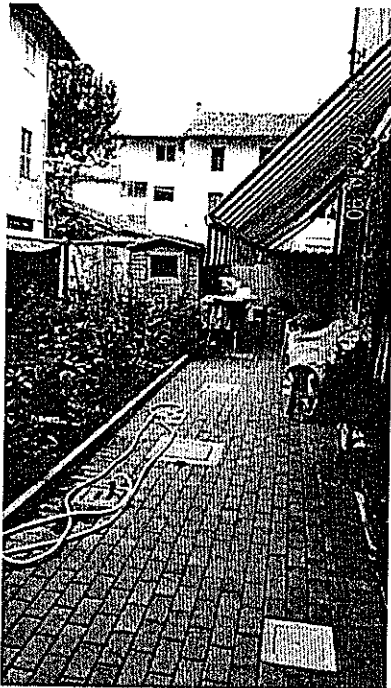
Bagno



Studio



Bagno



Giardino interno

-==oo0oo==-



### 13. VALUTAZIONE DI STIMA DEL UNITA' IMMOBILIARE A3 (Blocco A)

Di seguito viene descritto lo stato di fatto dell'unità immobiliare del blocco A app. A.2 identificato al Foglio 11 mappale 464 sub 5 del comune di Casarsa Della Delizia.

#### DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO

L'immobile è locato al primo piano con accesso, tramite una scala coperta dalla corte interna, ed un breve corridoio, in comune con le unità immobiliari A4 e B2. L'appartamento risulta completato in tutte le sue parti, con infissi interni ed esterni, e gli impianti completamente finiti funzionanti e collegati alle varie forniture.

L'appartamento con relativa pianta catastale è accatastato al F.11 map.464. sub5.

Non è presente presso il Comune di Casarsa della Delizia certificato di abitabilità.

Dal corridoio d'ingresso, tramite portoncino blindato si accede in un locale destinato a cucina-salotto.

Da detto locale tramite un breve corridoio, con porta si accede alla zona notte costituita da camera da letto e al bagno e studio. Il riscaldamento risulta autonomo a radiatori con caldaia murale posta nel locale bagno destinata a riscaldamento e produzione d'acqua calda. Il soffitto, completamente rifatto è realizzato con travi di legno posati a vista. L'appartamento risulta in ottimo stato di manutenzione, con buone finiture. I pavimenti della sala-cucina risultano in ceramica, come il corridoio e il bagno, mentre camera e studio sono realizzati con parquet...

L'appartamento A3, fa parte del blocco A, di cui è stato costituito il condominio, e sono stati attribuiti

169,66 millesimi, secondo la tabella seguente:

APPARTAMENTO	A 3	Soggiorno	1°P.	22,66	1,00	1,00	1,00	1,00	22,66		
CORPO A		corridoio	1°P.	4,17	0,80	0,75	1,00	1,00	2,50		
		bagno	1°P.	5,55	0,92	0,75	1,00	1,00	3,83		
		studio	1°P.	6,39	0,92	0,75	1,00	1,00	4,41		
		camera	1°P.	13,27	1,00	1,00	1,00	1,00	13,27	46,67	169,66

Detta unità immobiliare, identificata al foglio 11 mappale 464 sub 4 del comune di Casarsa della Delizia

ha i seguenti parametri catastali (paragrafo 13a):

foglio	mappale	sub	categoria	classe	consistenza	Rendita €
11	464	5	A/2	3	3,5 vani	271,14



## **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 5% del prezzo di stima.

#### **DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE IMMOBILIARE**

Per la determinazione delle superfici immobiliari si prende a riferimento la documentazione di progetto depositato:

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%.

Superficie coperta, del lotto F.11 p. 464, sub 5 risulta pari a 65,26mq.

Dal dettaglio degli elaborati grafici verificato in loco dallo scrivente si desume che la superficie utile immobiliare risulta così ripartita secondo i vani:

DENOMINAZIONE	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
Cucina Salotto-pranzo	20,81
Corridoio	4,17
Bagno /C.T	5,40
Studio	6,06
Camera	12,85
Totale superficie utile	57,74
Totale superficie Commerciale (*)	65,26

La superficie commerciale è stata dedotta dai disegni e dai rilievi in corso di sopralluogo

#### **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, ristrutturate nella zona, prima periferia di Casarsa della Delizia al Tagliamento, valore di 1.100€/mq, mentre il borsino immobiliare FIAP edizione 2011 indica un valore compreso, per novo ristrutturato compreso tra 1.250 e 1.400€/mq. Dalla consultazione di annunci immobiliari per immobili similari nella medesima zona si evince che il prezzo praticato per immobili della stessa tipologia mediamente risulta di 1.500€/mq.

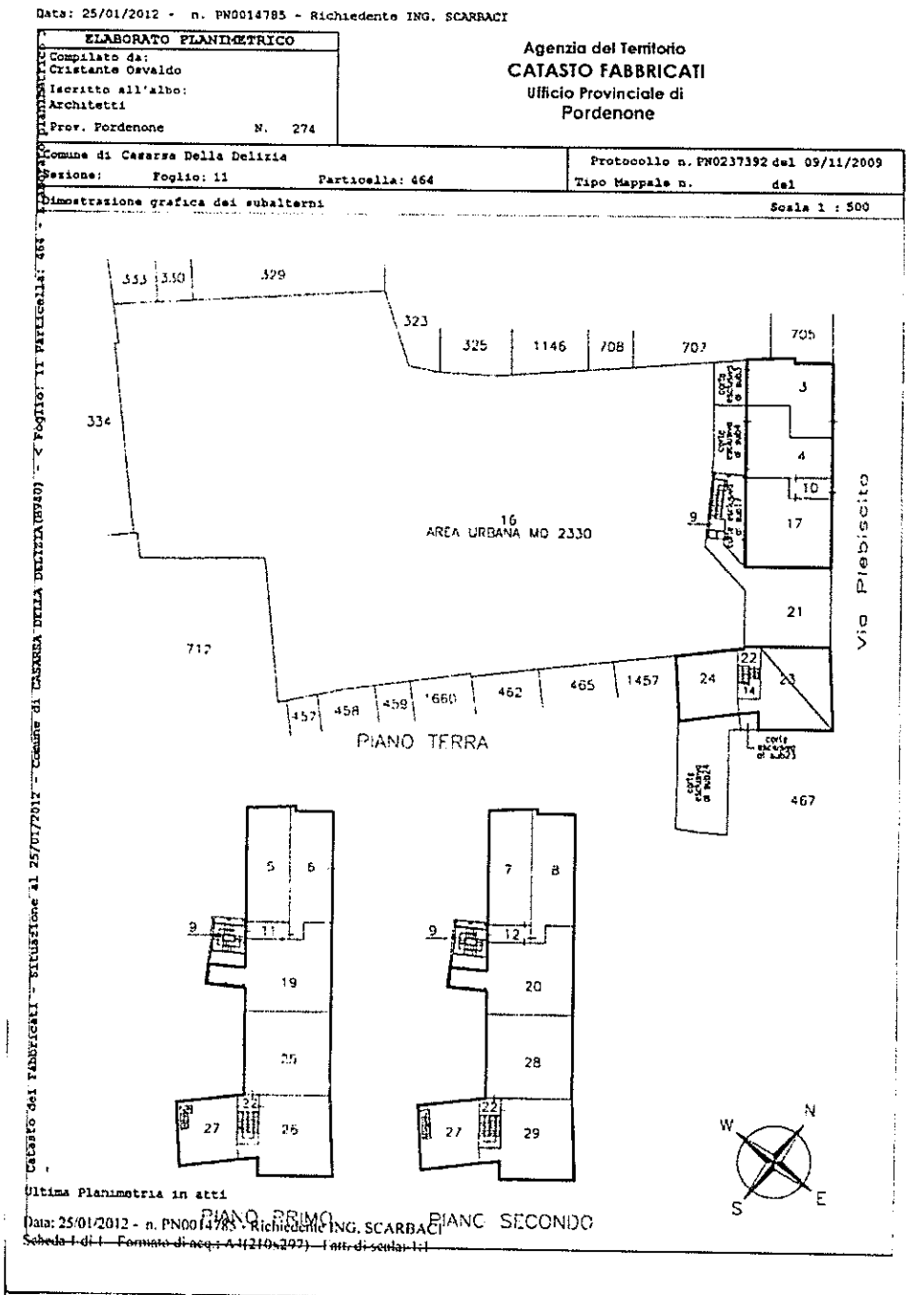


**PREZZO BASE D'ASTA**

Considerando la tipologia del bene la sua collocazione sul territorio e la potenzialità in funzione del valore stimato, si ritiene equo il valore di stima a base d'asta pari a : **72.000€ (Settantaduemila/Eu)**

**UNITA' IMMOBILIARE AL MAPPALE F.11 MAP 464 Sub5#**

**13.A- DOCUMENTI CATASTALI**



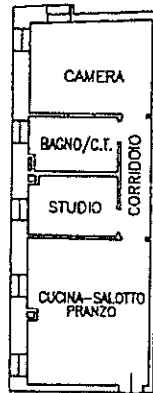
Data: 25/01/2012 - n. PN0014772 - Richiedente ING. SCARBACI

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

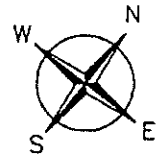
Dichiarazione protocollo n. PN0026401 del 09/02/2009	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Casarsa Della Delizia	
Via Plebiscito oiv.	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Cristante Osvaldo
Foglio: 11	Isritto all'albo:
Particella: 464	Architetti
Subalterno: 5	Prov. Pordenone N. 274

Sheda n. 1 Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/01/2012 - Comune di CASARSA DELLA DELIZIA (B940) - < Foglio: 11 Particella: 464 > - Sub: 5  
VIA PLEBISCITO piano: 1;



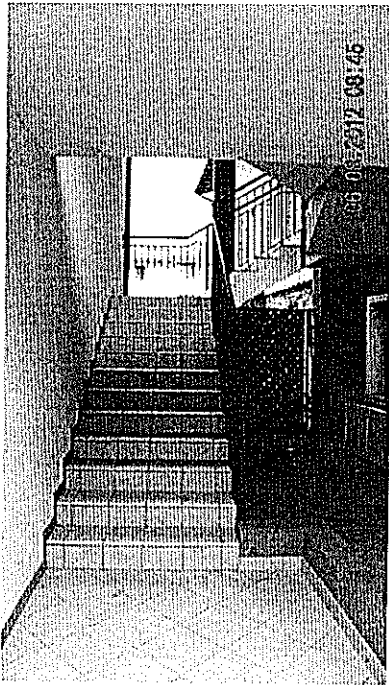
PIANTA PIANO PRIMO  
h. 2.50



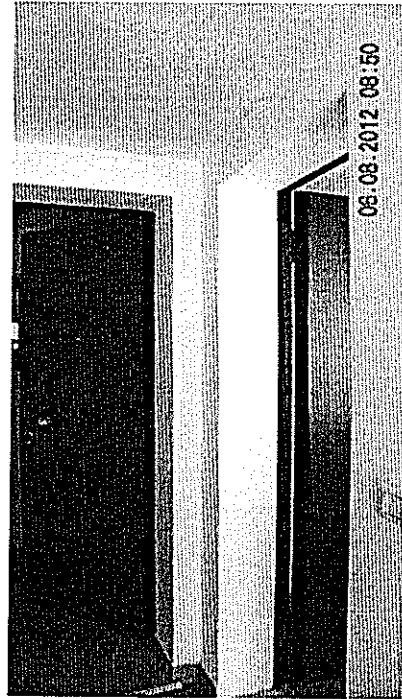
Ultima Planimetria in atti

Data: 25/01/2012 - n. PN0014772 - Richiedente ING. SCARBACI  
Fot. schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

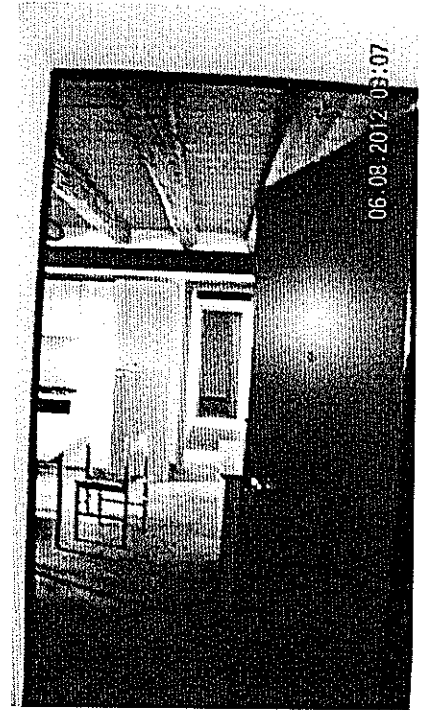
13.B: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Scale accesso al primo piano.



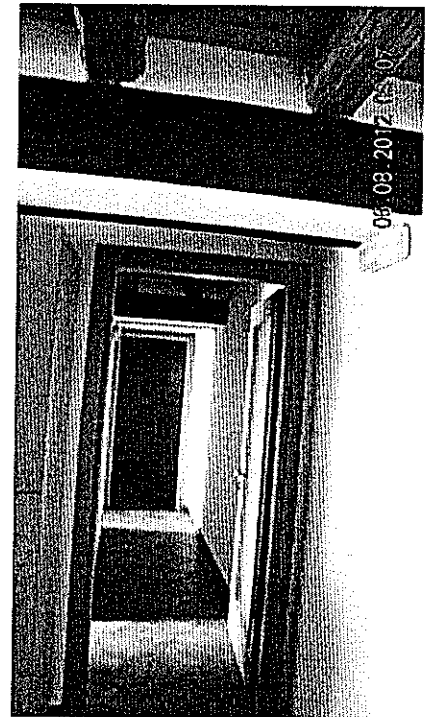
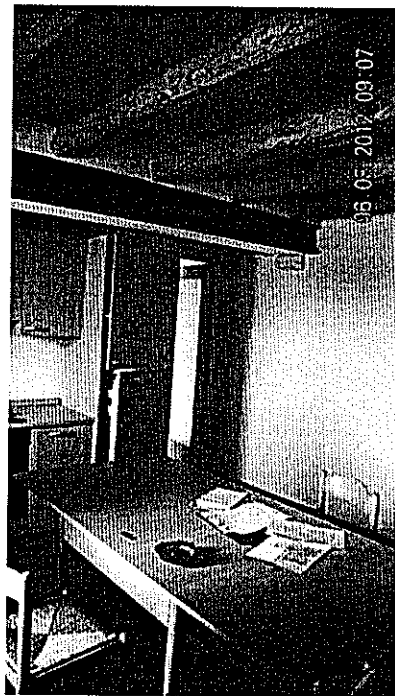
Porte su corridoio comune



Portoncino blindato ingresso

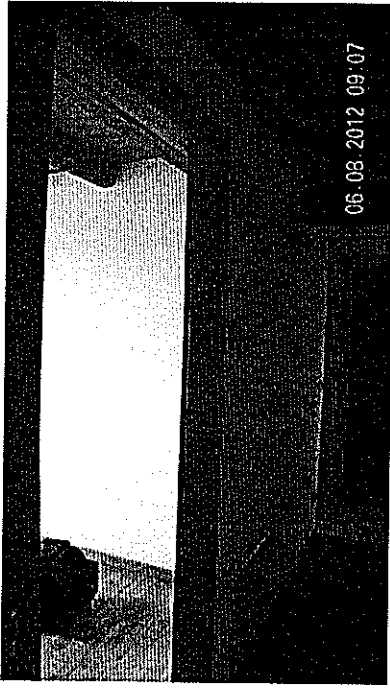


Cucina

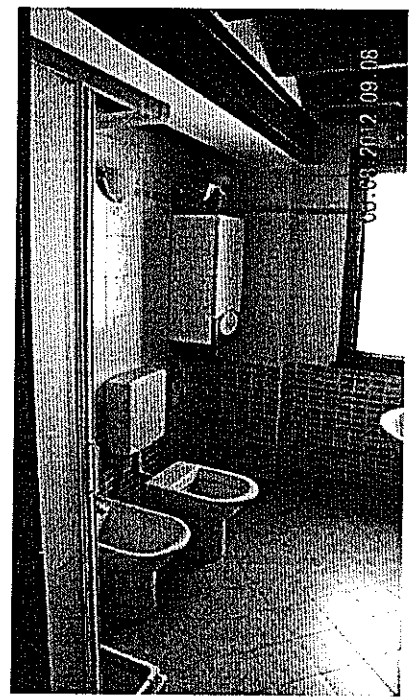


Corridoio interno

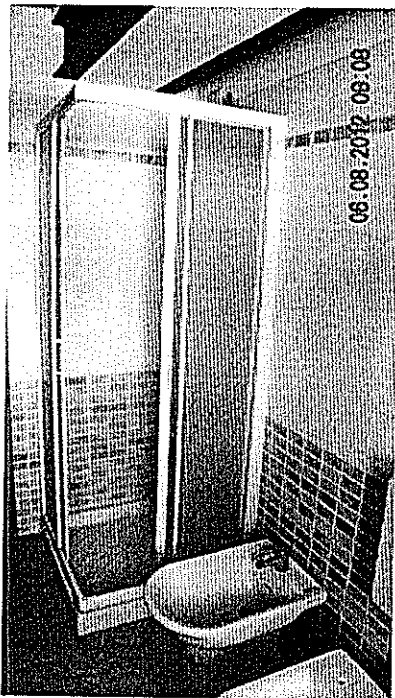




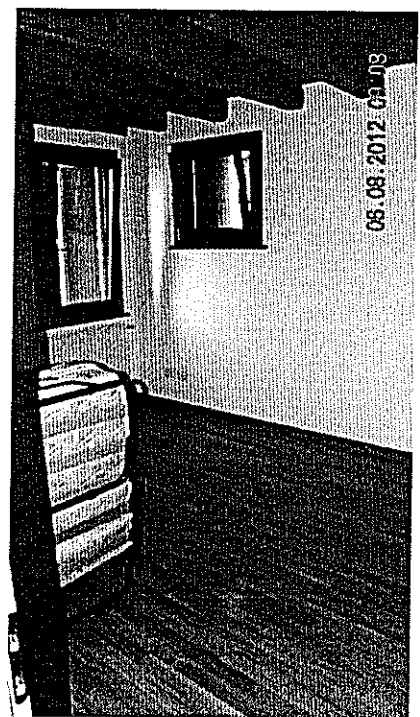
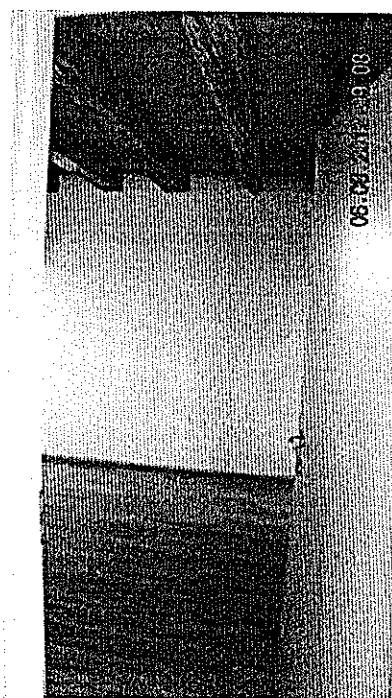
Studio



Bagno



Bagno



Camera da letto

===ooOoo===

#### **14. VALUTAZIONE DI STIMA DEL UNITA' IMMOBILIARE A5 (Blocco A)**

Nella seguente parte viene descritto lo stato di fatto dell'unità immobiliare del blocco A app. A.5 identificato al Foglio 11 mappale 464 sub.7 del comune di Casarsa Della Delizia

##### **DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO**

L'immobile è locato al secondo piano con accesso, tramite una scala coperta dalla corte interna, ed un breve corridoio, in comune con le unità immobiliari A6 e B3.

L'appartamento all'interno risulta quasi ultimato, mentre le pareti esterne risultano completamente ultimate e tinteggiate, come pure il tetto.. Le pareti intere, sono intonacate e rasate, manca la ripresa dell'intonaco su qualche piccola parte e la relativa pitturazione finale.

In particolare vanno eseguite le seguenti opere:

- Posa pavimenti; con relativi battiscopa;;
- Posa mattonelle rivestimento pareti nei locali cucina, bagno e lavanderia;
- Posa di tutti i serramenti interni (porte), mentre le finestre ed il portoncino blindato risultano installate;
- Impianti elettrici: Va effettuata la posa dei cavi, frutti, i componenti quadretto, l'esecuzione dei collegamenti.
- Impianti meccanici: Posa della caldaia e dei termosifoni, ed esecuzione di tutti i collegamenti;
- Impianti idraulici: Posa dei sanitari ed esecuzione dei collegamenti con le tubazioni installate.

Non è presente presso il Comune di Casarsa della Delizia certificato di abitabilità.

Per i componenti degli impianti, oltre alla posa deve essere effettuata anche la fornitura.

Dal corridoio d'ingresso, tramite portoncino blindato si accede in un locale destinato a cucina-salotto.

Da detto locale tramite un breve corridoio, con porta si accede alla zona notte costituita da camera da letto e bagno e studio. Il riscaldamento risulta autonomo a radiatori con caldaia murale posta nel locale bagno destinata a riscaldamento e produzione d'acqua calda. Il soffitto, completamente rifatto è realizzato con travi di legno posati a vista....

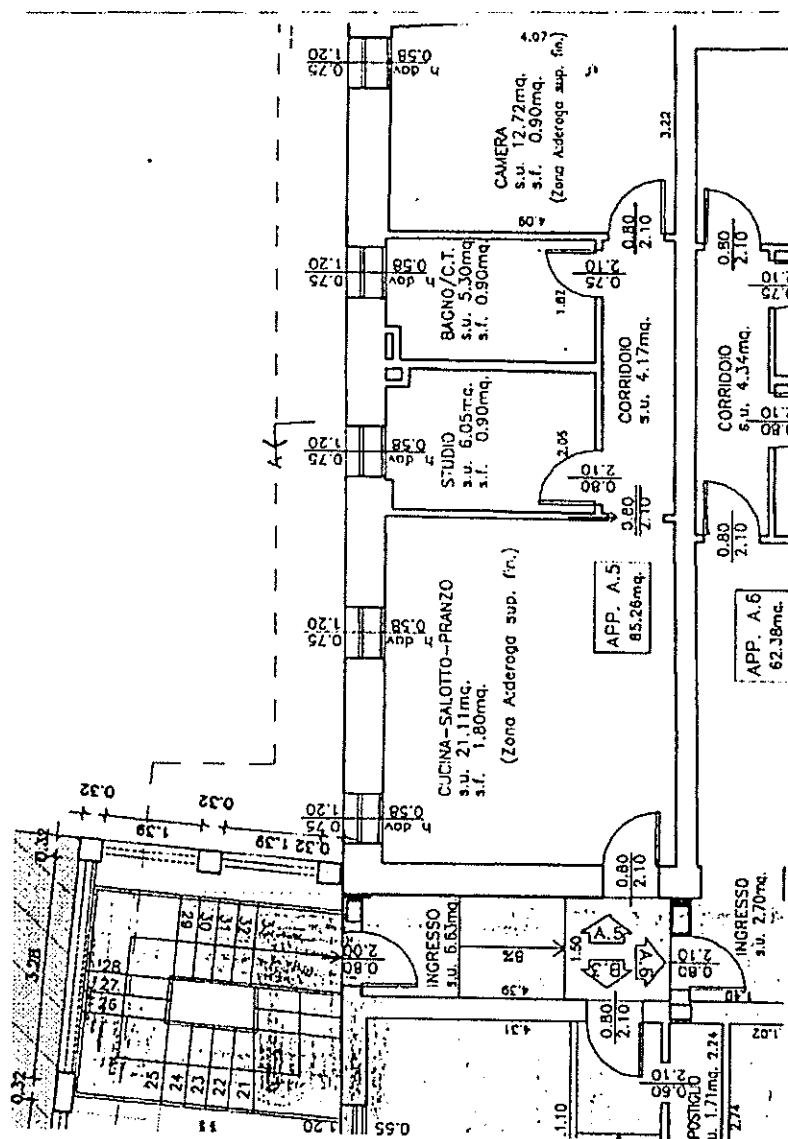
L'appartamento A5, fa parte del blocco A, di cui è stato costituito il condominio, e sono stati attribuiti 169,66 millesimi, secondo la tabella seguente:

APPARTAMENTO	A.5	Soggiorno	2°P.	22.66	1.00	1.00	1.00	1.00	22.66		
CORPO A		corridoio	2°P.	4.17	0.80	0.75	1.00	1.00	2.50		
		bagno	2°P.	5.55	0.92	0.75	1.00	1.00	3.83		
		studio	2°P.	6.39	0.92	0.75	1.00	1.00	4.41		
		camera	2°P.	13.27	1.00	1.00	1.00	1.00	13.27	46.67	169.66

Detta unità immobiliare, identificata al foglio 11 mappale 464 sub 7 del comune di Casarsa della Delizia ha i seguenti parametri catastali (paragrafo 14a):

foglio	mappale	sub	categoria	classe	consistenza	Rendita €
11	464	7	A/2	3	3,5 vani	271,14

### PLANIMETRIA



## **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 delle seguenti opere a completamento, 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 5% del prezzo di stima.

Le opere a completamento vengono stimate in 15.000€ e consistono in:

- Tinteggiatura delle pareti con fornitura del materiale e ripresa in qualche punto dell'intonaco
- Fornitura e posa in opera n° 4 porte interne;
- Fornitura e posa in opera dei pavimenti; con relativi battiscopa;;
- Fornitura e posa in opera delle mattonelle rivestimento pareti nei locali cucina, bagno e lavanderia;
- completamento degli impianti elettrici, con fornitura e posa in opera di cavi, frutti, ecc..
- Completamento degli impianti meccanici: con fornitura e posa della caldaia, dei termosifoni.
- Fornitura e posa dei sanitari con relativi accessori ed esecuzione dei collegamenti .

#### **DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE IMMOBILIARE**

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%.

Superficie coperta, del lotto F.11 p. 464, sub 7 risulta pari a 65,26mq.

Dal dettaglio degli elaborati grafici verificato in loco dallo scrivente si desume che la superficie utile immobiliare risulta così ripartita secondo i vani:

DENOMINAZIONE	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
Cucina Salotto-pranzo	21,11
Corridoio	4,17
Bagno /C.T	5,30
Studio	6,05
Camera	12,72
Totale superficie utile	49,35
Totale superficie Commerciale (*)	65,26

La superficie commerciale è stata dedotta dai disegni e dai rilievi in corso di sopraluogo

#### **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, ristrutturate nella zona, prima periferia di Casarsa della Delizia al Tagliamento, valore di 1.100€/mq, mentre il borsino immobiliare FIAP edizione 2011

indica un valore compreso, per novo ristrutturato compreso tra 1.250 e 1.400€/mq. Dalla consultazione di annunci immobiliari per immobili simili nella medesima zona si evince che il prezzo praticato per immobili della stessa tipologia mediamente risulta di 1.500€/mq.

**CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE UNITA' A5**

Critério di calcolo adottato	UNI 10750:2005		
Superficie coperta		65,26	mq
Superficie al 60%	verande	0,00	mq
Superficie al 50%	terrazze coperte	0,00	mq
Superficie al 35%	balconi coperti, patii e porticati	0,00	mq
Superficie al 25%	balconi e terrazze scoperte	0,00	mq
Superficie al 15%	giardini di appartamenti	0,00	mq
Superficie al 10%	giardini di ville e villini, lastrico solare	0,00	mq
Superficie al 10%	lastrico solare ad uso esclusivo	0,00	mq
	superficie ponderata calcolata secondo UNI 10750:2005	0,00	
	% di superficie ponderata rispetto a superficie coperta	0,00	%
Superficie al 50%	scantinati abitabili, garage	0,00	mq
Superficie al 30%	cantine		mq

% di superficie ponderata  
superficie commerciale 65,26 mq

**COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI ZONA E DI IMMOBILE**

Piano con ascensore (PCA)		PCA	X
Piano senza ascensore (PSA)	secondo	PSA	0,900 X
Orientamento (ORI)	nord/est nord/ovest	ORI	0,900 X
Esposizione (ESP)	su un lato	ESP	0,950 X
affaccio (AFF)	su corte interna	AFF	0,800 X
Taglio (TAG)	mq 60 : mq 100	TAG	1,000 X
Balconi (BAL)	senza balcone	BAL	0,900 X
Distribuzione (DIS)	normale	DIS	1,000 X
Luminosità (LUM)	luminoso	LUM	1,050 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 G	EFF	0,950 X
Locazione (LOC)	libero	LOC	1,000 X
Stabile (STA)	migliore della media della zona	STA	1,050 X
Trasporti (TRAS)	vicino	TRAS	1,050 X
Traffico (TRAF)	via più silenziosa	TRAF	1,050 X
Zona (ZON)	migliore della media della zona	ZON	1,050 X
Produttività (PRO)		PROD	1,000 X

coefficiente correttivo adottato dal perito  
**VALORE DI ZONA PER MQ**

Valore di zona ricavato dall'Agenzia del Territorio	1.100	€/ma
Valore di zona ricavato dal borsino immobiliare	1.400	€/ma
Valore di zona ricavato da proposte/transazioni immobiliari	1.500	€/ma
valore mediato	1.333	€/ma
valore adottato dal perito	1.350	€/ma

**STIMA DEL VALORE**

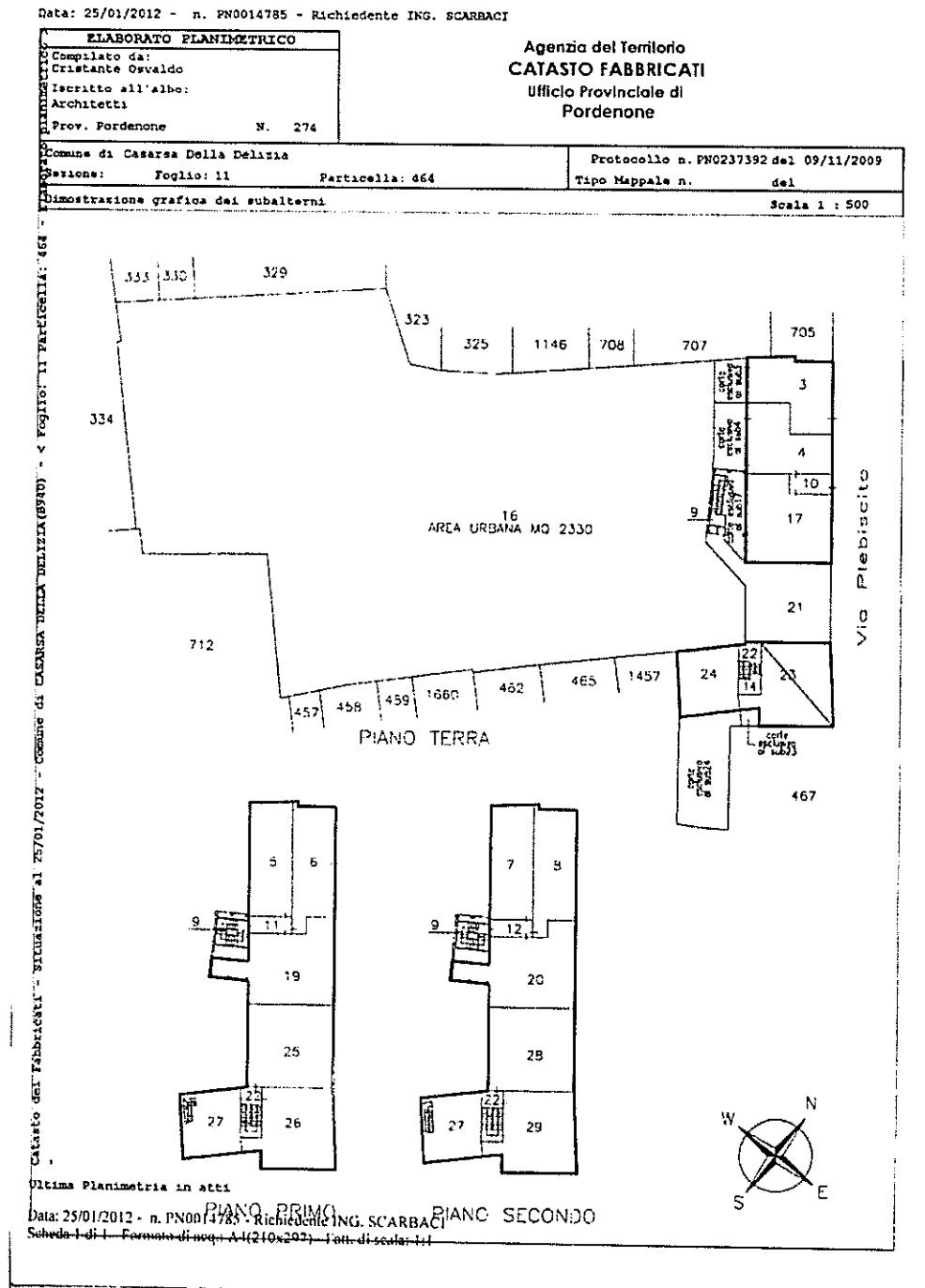
Superficie commerciale	mq	65,26	X
Coefficiente correttivo di zona ed immobile		0,850	X
Valore di zona per mq	€/mq	1350	X
	valore risultante	74.885,85	€
Decremento del valore dovuto a motivi congiunturali o di appetibilità	5%	71.141,56	€
Posto auto (se non conteggiati come superficie)			€
decrementi per ripristini e completamenti applicati dal perito		15.000,00	€
valore di stima		56.141,56	€
valore di vendita		57.000,00	€

**PREZZO BASE D'ASTA**

Considerando la tipologia del bene la sua collocazione sul territorio e la potenzialità in funzione del valore stimato, si ritiene equo il valore di stima a base d'asta pari a : **57.000€ (cinquantasettemila/Eu)**

**UNITA' IMMOBILIARE AL MAPPALE F.11 MAP 464 Sub7#**

**14.A- DOCUMENTI CATASTALI**



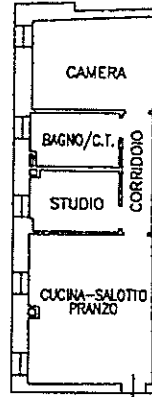
Data: 25/01/2012 - n. PN0014776 - Richiedente ING. SCARBACI

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

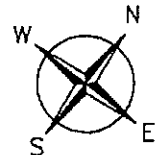
Dichiarazione protocollo n. PN0026401 del 09/02/2009	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Casarsa Della Delizia	
Via Plebiscito civ.	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Cristante Osvaldo
Foglio: 11	Iscritto all'albo:
Particella: 464	Architetti
Subalterno: 7	Prov. Pordenone N. 274

Scheda n. 1      Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/01/2012 - Comune di CASARSA DELLA DELIZIA (B940) - < Foglio: 11 Particella: 464 > - Sub: 7  
VIA PLEBISCITO piano: 2.



PIANTA PIANO SECONDO  
h.m. 2.90



Ultima Planimetria 2 in atti

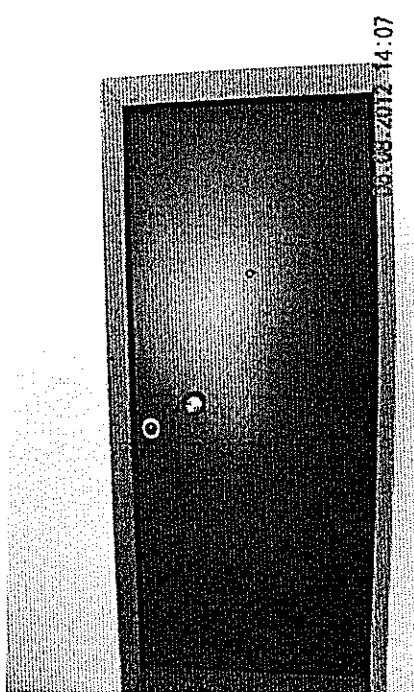
Data: 25/01/2012 - n. PN0014776 - Richiedente ING. SCARBACI  
Fot. scheda: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1



14.B: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



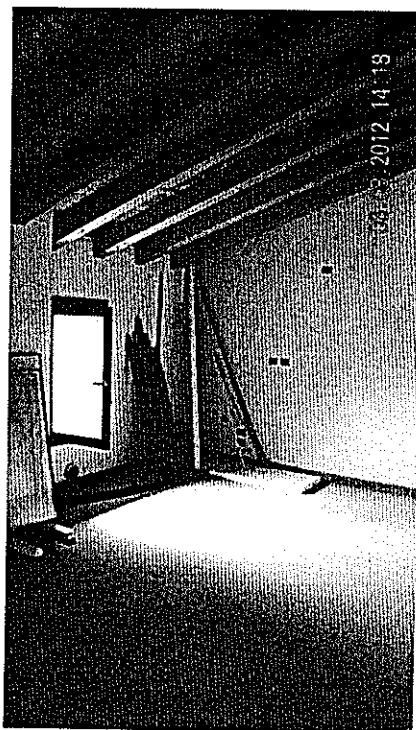
Scale accesso al primo piano.



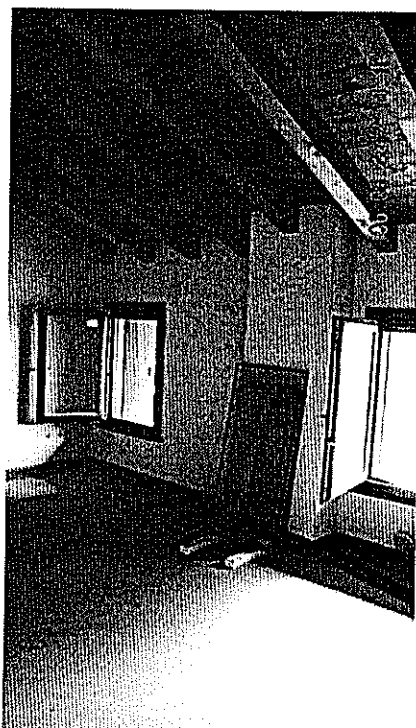
Porte su corridoio comune



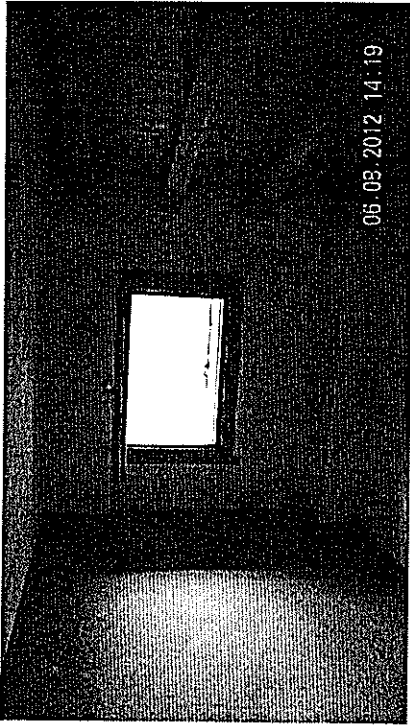
Portoncino blindato ingresso



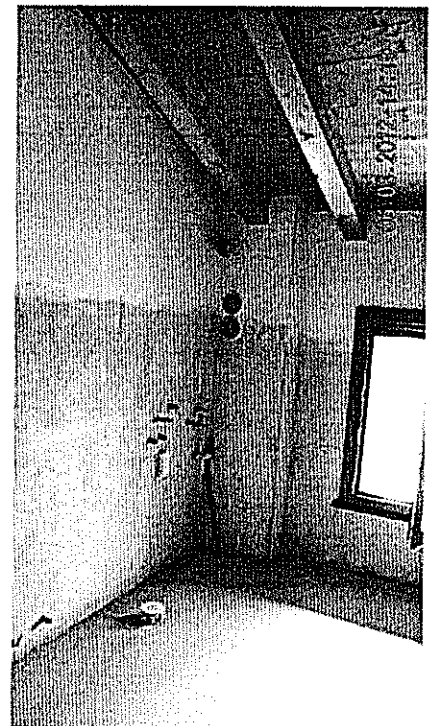
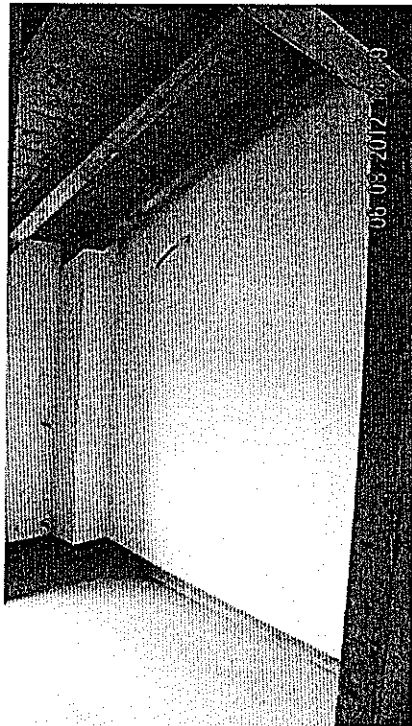
Cucina



Corridoio interno



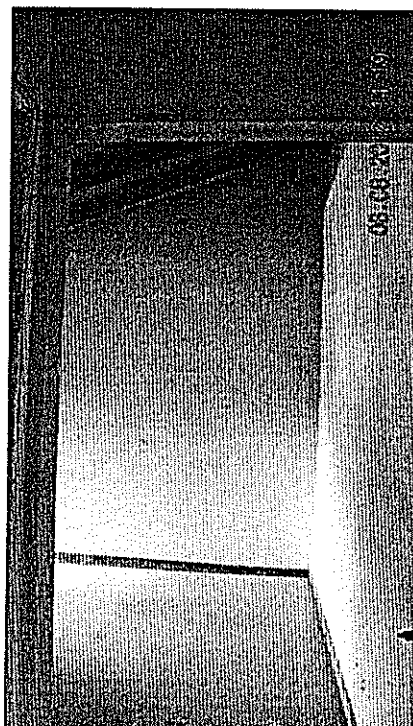
Studio



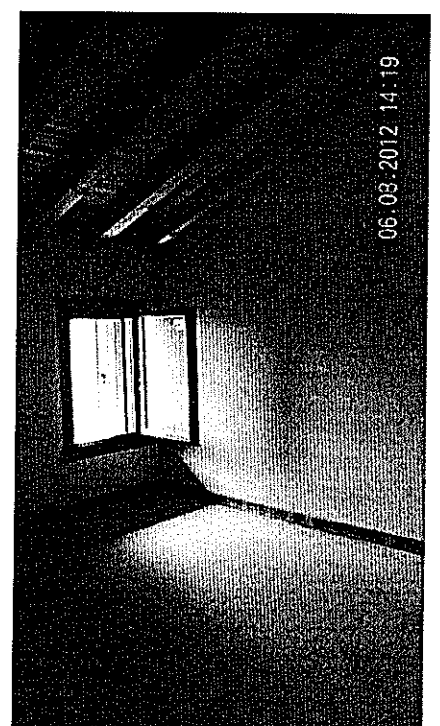
Bagno



Bagno



Camera da letto



==oo0oo==

## **15. VALUTAZIONE DI STIMA DEL UNITA' IMMOBILIARE A6 (Blocco A)**

Nella seguente parte viene descritto lo stato di fatto dell'unità immobiliare del blocco A app. A.6 identificato al Foglio 11 mappale 464 sub.8 del comune di Casarsa Della Delizia

### **DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO**

L'immobile è locato al secondo piano con accesso tramite una scala coperta dalla corte interna, ed un breve corridoio, in comune con le unità immobiliari A5 e B3.

L'appartamento all'interno risulta quasi ultimato, mentre le pareti esterne risultano completamente ultimate e tinteggiate, come pure il tetto.. Le pareti intere, sono intonacate e rasate, manca la ripresa dell'intonaco su qualche piccola parte e la relativa pitturazione finale.

In particolare vanno eseguite le seguenti opere:

- Posa pavimenti; con relativi battiscopa;;
- Posa mattonelle rivestimento pareti nei locali cucina, bagno e lavanderia;
- Posa di tutti i serramenti interni (porte), mentre le finestre ed il portoncino blindato risultano installate;
- Impianti elettrici: Va effettuata la posa dei cavi, frutti, i componenti quadretto, l'esecuzione dei collegamenti.
- Impianti meccanici: Posa della caldaia e dei termosifoni, ed esecuzione di tutti i collegamenti;
- Impianti idraulici: Posa dei sanitari ed esecuzione dei collegamenti con le tubazioni installate.

Non è presente presso il Comune di Casarsa della Delizia certificato di abitabilità.

Per i componenti degli impianti, oltre alla posa deve essere effettuata anche la fornitura.

Dal corridoio d'ingresso, tramite portoncino blindato si accede in un locale destinato a cucina-salotto.

Da detto locale tramite un breve corridoio, con porta si accede alla zona notte costituita da camera da letto e bagno e studio. Il riscaldamento risulta autonomo a radiatori con caldaia murale posta nel locale bagno destinata a riscaldamento e produzione d'acqua calda. Il soffitto, completamente rifatto è realizzato con travi di legno posati a vista....

L'appartamento A6, fa parte del blocco A, di cui è stato costituito il condominio, e sono stati attribuiti 165,30 millesimi, secondo la tabella seguente:

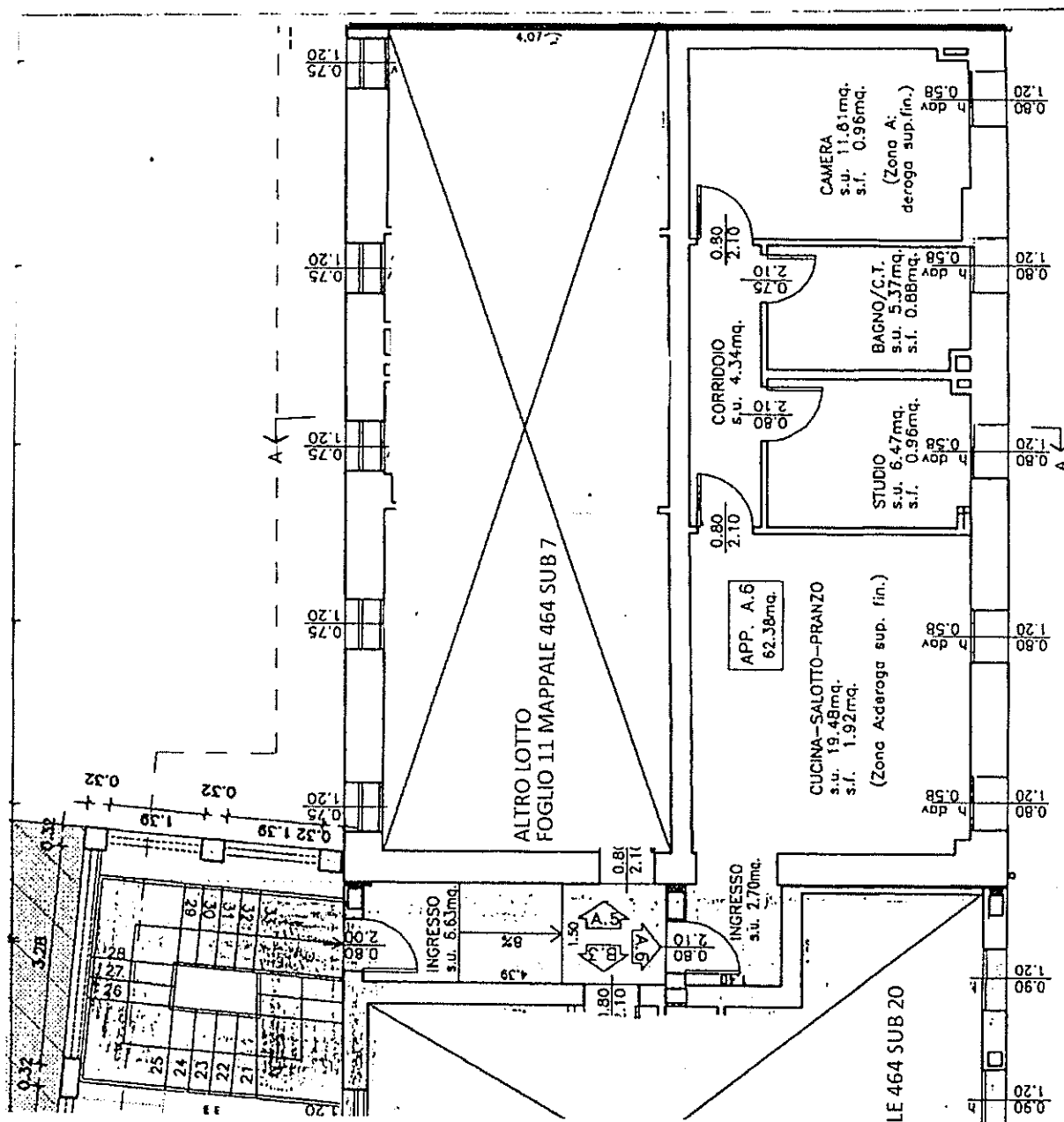
APPARTAMENTO	A 6	Ingresso	2°P.	2,45	0,80	0,50	1,00	1,00	0,98		
CORPO A		Soggiorno	2°P.	21,18	1,00	1,00	1,00	1,00	21,18		
		bagno	2°P.	5,55	0,92	0,75	1,00	1,00	3,83		
		camera	2°P.	12,13	1,00	1,00	1,00	1,00	12,13		
		studio	2°P.	6,88	0,92	0,75	1,00	1,00	4,75		
		corridoio	2°P.	4,34	0,80	0,75	1,00	1,00	2,60	45,47	165,30

Detta unità immobiliare, identificata al foglio 11 mappale 464 sub 7 del comune di Casarsa della Delizia

ha i seguenti parametri catastali (paragrafo.15a):

folgio	mappale	sub	categoria	classe	consistenza	Rendita €
11	464	8	A/2	3	3,5 vani	271,14

### PLANIMETRIA



## **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 delle seguenti opere a completamento, 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 5% del prezzo di stima.

Le opere a completamento vengono stimate in 15.000€ e consistono in:

- Tinteggiatura delle pareti con fornitura del materiale e ripresa in qualche punto dell'intonaco
- Fornitura e posa in opera n° 4 porte interne;
- Fornitura e posa in opera dei pavimenti; con relativi battiscopa;;
- Fornitura e posa in opera delle mattonelle rivestimento pareti nei locali cucina, bagno e lavanderia;
- completamento degli impianti elettrici, con fornitura e posa in opera di cavi, frutti, ecc..
- Completamento degli impianti meccanici: con fornitura e posa della caldaia, dei termosifoni.
- Fornitura e posa dei sanitari con relativi accessori ed esecuzione dei collegamenti .

#### **DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE IMMOBILIARE**

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%.

Superficie coperta, del lotto F.11 p. 464, sub 8 risulta pari a 62,38mq.

Dal dettaglio degli elaborati grafici verificato in loco dallo scrivente si desume che la superficie utile immobiliare risulta così ripartita secondo i vani:

DENOMINAZIONE	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
Ingresso	2,70
Cucina Salotto-pranzo	19,48
Corridoio	4,34
Bagno /C.T	5,37
Studio	6,47
Camera	11,61
Totale superficie utile	47,74
Totale superficie Commerciale (*)	62,38

La superficie commerciale è stata dedotta dai disegni e dai rilievi in corso di sopralluogo

#### **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, ristrutturate nella zona, prima periferia di Casarsa

della Delizia al Tagliamento, valore di 1.100€/mq, mentre il borsino immobiliare FIAP edizione 2011 indica un valore compreso, per novo ristrutturato compreso tra 1.250 e 1.400€/mq. Dalla consultazione di annunci immobiliari per immobili simili nella medesima zona si evince che il prezzo praticato per immobili della stessa tipologia mediamente risulta di 1.500€/mq.

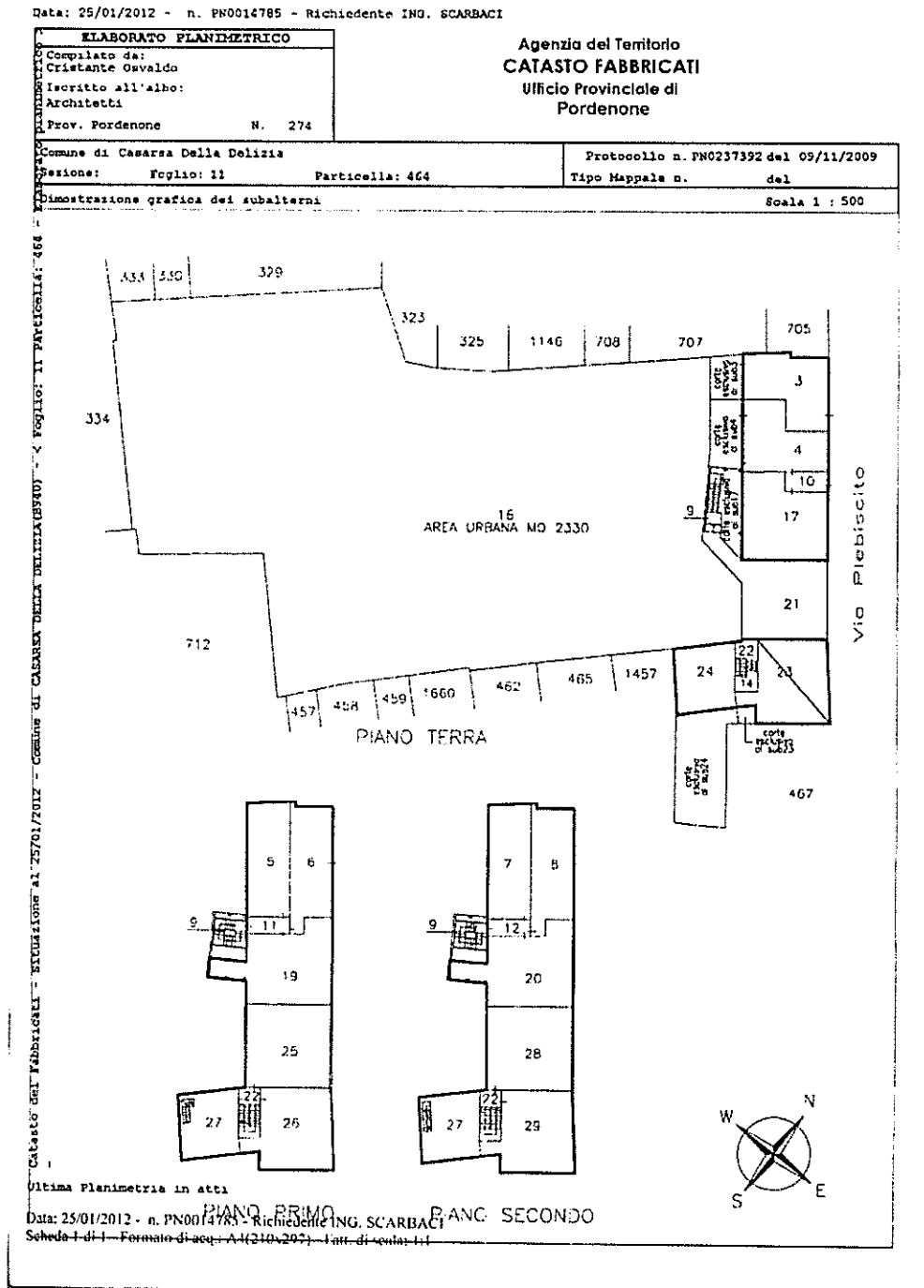
CRITERIO DI CALCOLO ADOTTATO		UNI 10750:2005	
Superficie coperta		65,38	mq
Superficie al 60%	verande	0,00	mq
Superficie al 50%	terrazze coperte	0,00	mq
Superficie al 35%	balconi coperti, patii e porticati	0,00	mq
Superficie al 25%	balconi e terrazze scoperte	0,00	mq
Superficie al 15%	giardini di appartamenti	0,00	mq
Superficie al 10%	giardini di ville e villini, lastrico solare	0,00	mq
Superficie al 10%	lastrico solare ad uso esclusivo	0,00	mq
	superficie ponderata calcolata secondo UNI 10750:2005	0,00	
	% di superficie ponderata rispetto a superficie coperta	0,00	%
Superficie al 50%	scantinati abitabili, garage	0,00	mq
Superficie al 30%	cantine		mq
	% di superficie superficie	65,38	mq
COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI ZONA E DI IMMOBILE			
Piano con ascensore (PCA)		PCA	X
Piano senza ascensore (PSA)	secondo	PSA	0,900 X
Orientamento (ORI)	nord/est nord/ovest	ORI	0,900 X
Esposizione (ESP)	su un lato	ESP	0,950 X
affaccio (AFF)	su strada	AFF	1,000 X
Taglio (TAG)	mq 60 : mq 100	TAG	1,000 X
Balconi (BAL)	senza balcone	BAL	0,900 X
Distribuzione (DIS)	normale	DIS	1,000 X
Luminosità (LUM)	luminoso	LUM	1,050 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)	classeG	EFF	0,950 X
Locazione (LOC)	libero	LOC	1,000 X
Stabile (STA)	migliore della media della zona	STA	1,050 X
Trasporti (TRAS)	vicino	TRAS	1,050 X
Traffico (TRAF)	via più silenziosa	TRAF	1,050 X
Zona (ZON)	migliore della media della zona	ZON	1,050 X
Produttività (PRO)		PROD	1,000 X
			0,961
	coefficiente correttivo adottato dal perito		0,900
VALORE DI ZONA PER MQ			
Valore di zona ricavato dall'Agenzia del Territorio		1.100	€/mq
Valore di zona ricavato dal borsino Immobiliare		1.400	€/mq
Valore di zona ricavato da proposte/transazioni immobiliari		1.500	€/mq
	valore mediato	1.333	€/mq
	valore adottato dal perito	1.350	€/mq
STIMA DEL VALORE			
Superficie commerciale	mq	65,38	X
Coefficiente correttivo di zona ed Immobile		0,900	X
Valore di zona per mq	€/mq	1350	X
	valore risultante	79.436,70	€
Decremento del valore dovuto a motivi congiunturali o di appetibilità	5%	75.464,87	€
Posto auto (se non conteggiati come superficie)			€
	decrementi per ripristini e completamenti applicati dal	15.000,00	€
	valore di stima	60.464,86	€
	valore di vendita	60.000,00	€

**PREZZO BASE D'ASTA**

Considerando la tipologia del bene la sua collocazione sul territorio e la potenzialità in funzione del valore stimato, si ritiene equo il valore di stima a base d'asta pari a : **60.000€ (sessantamila/Eu)**

**UNITA' IMMOBILIARE AL MAPPALE F.11 MAP 464 Sub8#**

**15.A- DOCUMENTI CATASTALI**





Data: 25/01/2012 - n. PN0014778 - Richiedente ING. SCARBACI

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

Dichiarazione protocollo n. PN0026401 del 09/02/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Casarsa Della Delizia

Via Plebiscito

div.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 11

Particella: 464

Subalterno: 8

Compilata da:

Cristante Osvaldo

Iscritto all'albo:

Architetti

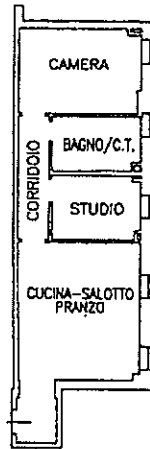
Prov. Pordenone

N. 274

Scheda n. 1

Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/01/2012 - Comune di CASARSA DELLA DELIZIA (B940) - Foglio: 11 Particella: 464 - Sub: 8  
VIA PLEBISCITO piano: 2.

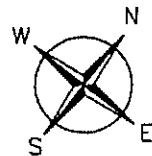


PIANTA PIANO SECONDO  
h.m. 2.90

Ultima Planimetria 2 su atti

Data: 25/01/2012 - n. PN0014778 - Richiedente ING. SCARBACI

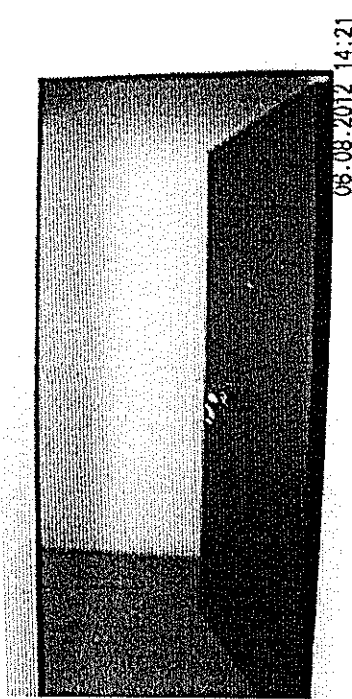
Fot.schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1



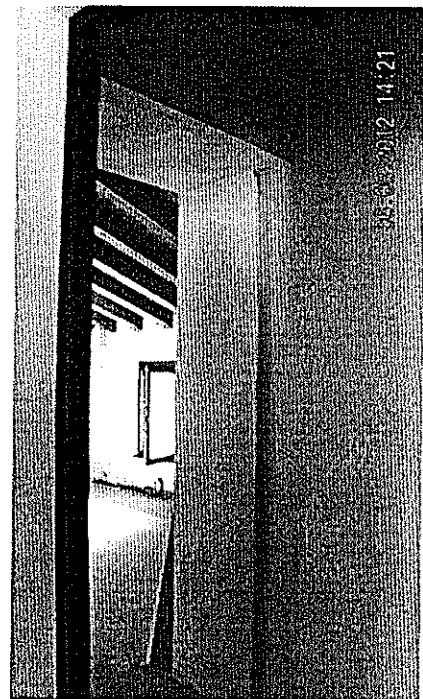
15.B: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Scale accesso al primo piano.

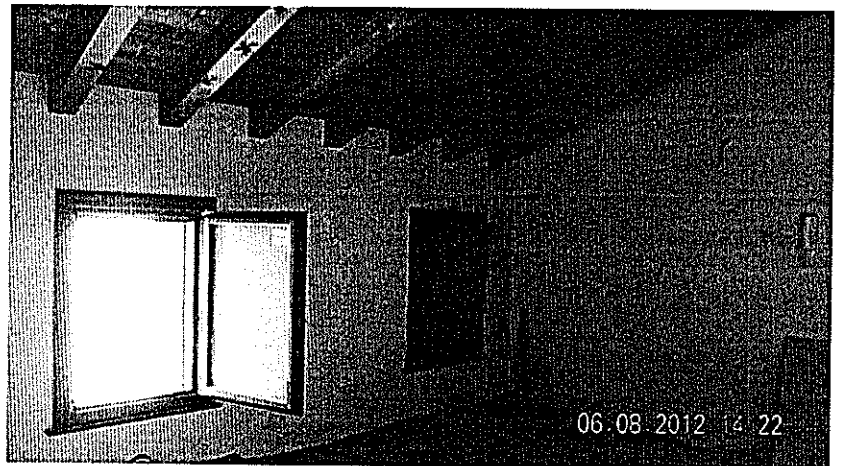


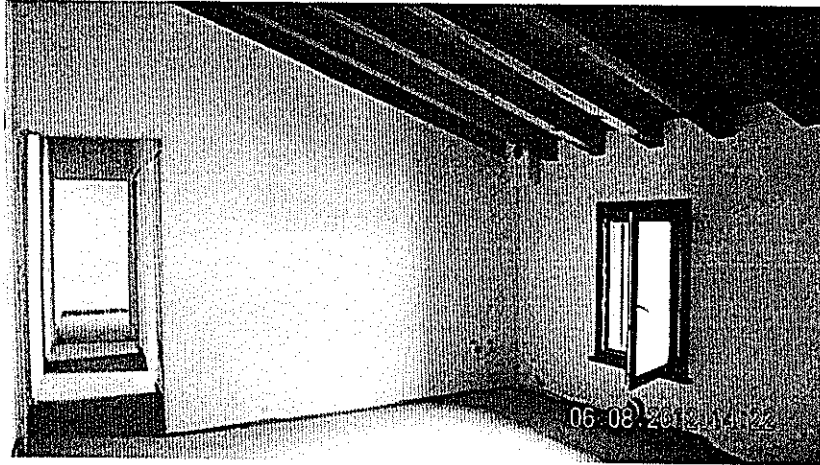
Porta su corridoio comune



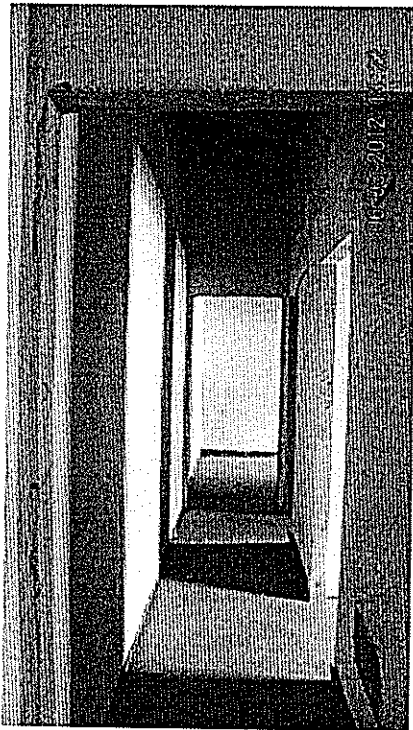
Portoncino blindato ingresso

Cucina

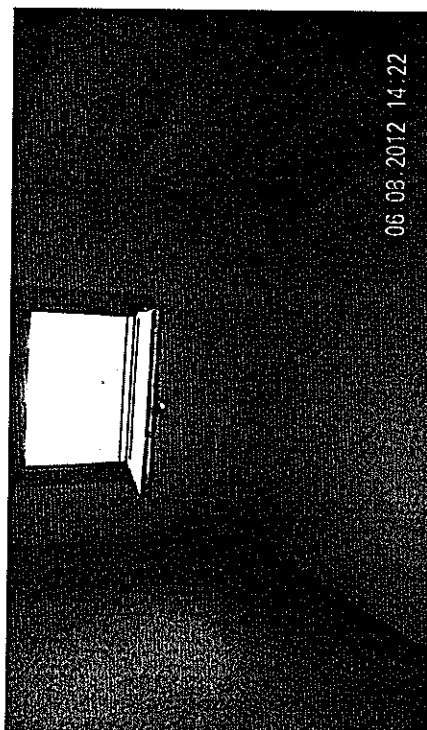




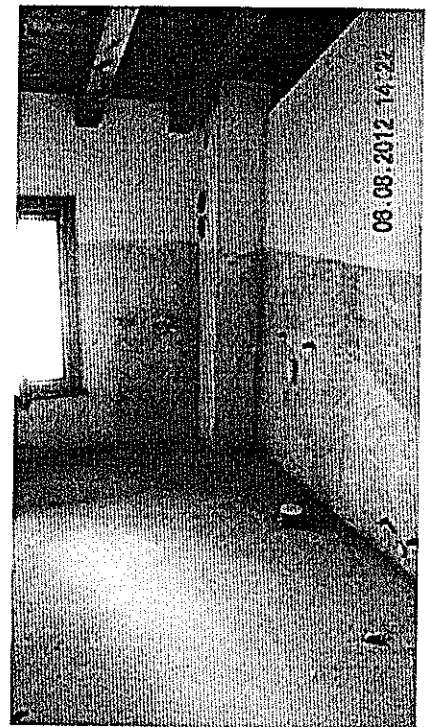
Cucina



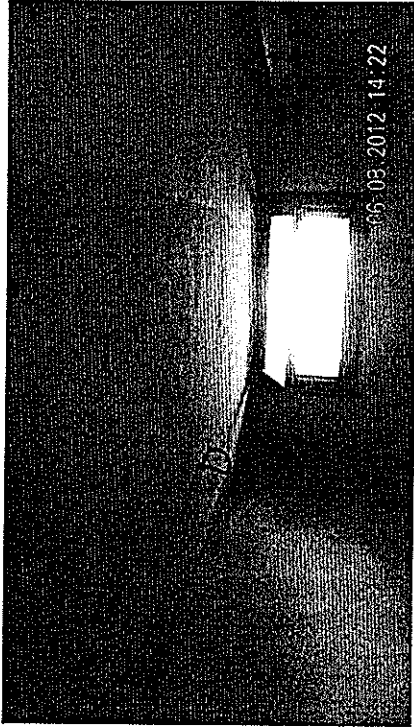
Corridoio



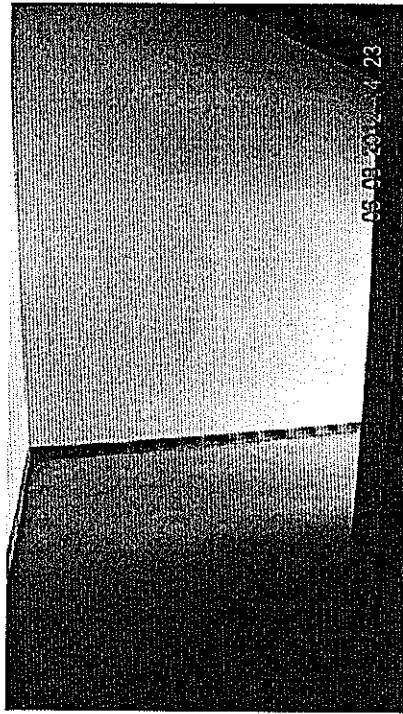
Studio



Bagno



Bagno



Camera da letto

---oo0oo---

## **16. VALUTAZIONE DI STIMA DEL UNITA' IMMOBILIARE B1 (Blocco B)**

Nella seguente parte viene descritto lo stato di fatto dell'unità immobiliare del blocco B app. B.1 identificato al Foglio 11 mappale 464 sub17. del Comune di Casarsa Della Delizia

### **DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO**

L'immobile è locato al piano terra, con accesso diretto, provvisto di porta, da Via Plebiscito, e corridoio comune con l'unità immobiliare A2, .

A livello strutturale risulta completo. Le pareti esterne risultano completamente ultimate, mentre quelle interne sono intonacate e quasi completamente rasate, manca la ripresa dell'intonaco su qualche parte e la relativa pitturazione finale.

In particolare vanno eseguite le seguenti opere:

- Posa pavimenti; con relativi battiscopa;;
- Posa mattonelle rivestimento pareti nei locali cucina, bagno e lavanderia;
- Posa di tutti i serramenti interni esterni, il portoncino blindato dell'ingresso, risulta installato;
- Impianti elettrici: Va effettuata la posa dei cavi, frutti, i componenti quadretto, l'esecuzione dei collegamenti.
- Impianti meccanici: Posa della caldaia e dei termosifoni, ed esecuzione di tutti i collegamenti;
- Impianti idraulici: Posa dei sanitari ed esecuzione dei collegamenti con le tubazioni installate.

Per i componenti degli impianti, oltre alla posa deve essere effettuata anche la fornitura.

Dal corridoio d'ingresso, tramite portoncino blindato si accede in un locale destinato a cucina-salotto.

Da detto locale tramite un breve corridoio, con porta si accede alla zona notte costituita da camera da letto e bagno e studio. Dalle camere, mediante delle porte finestre si accede su un'aria di pertinenza.

Il riscaldamento risulta autonomo a radiatori con caldaia murale posta nel locale lavanderia/CT destinata a riscaldamento e produzione d'acqua calda.

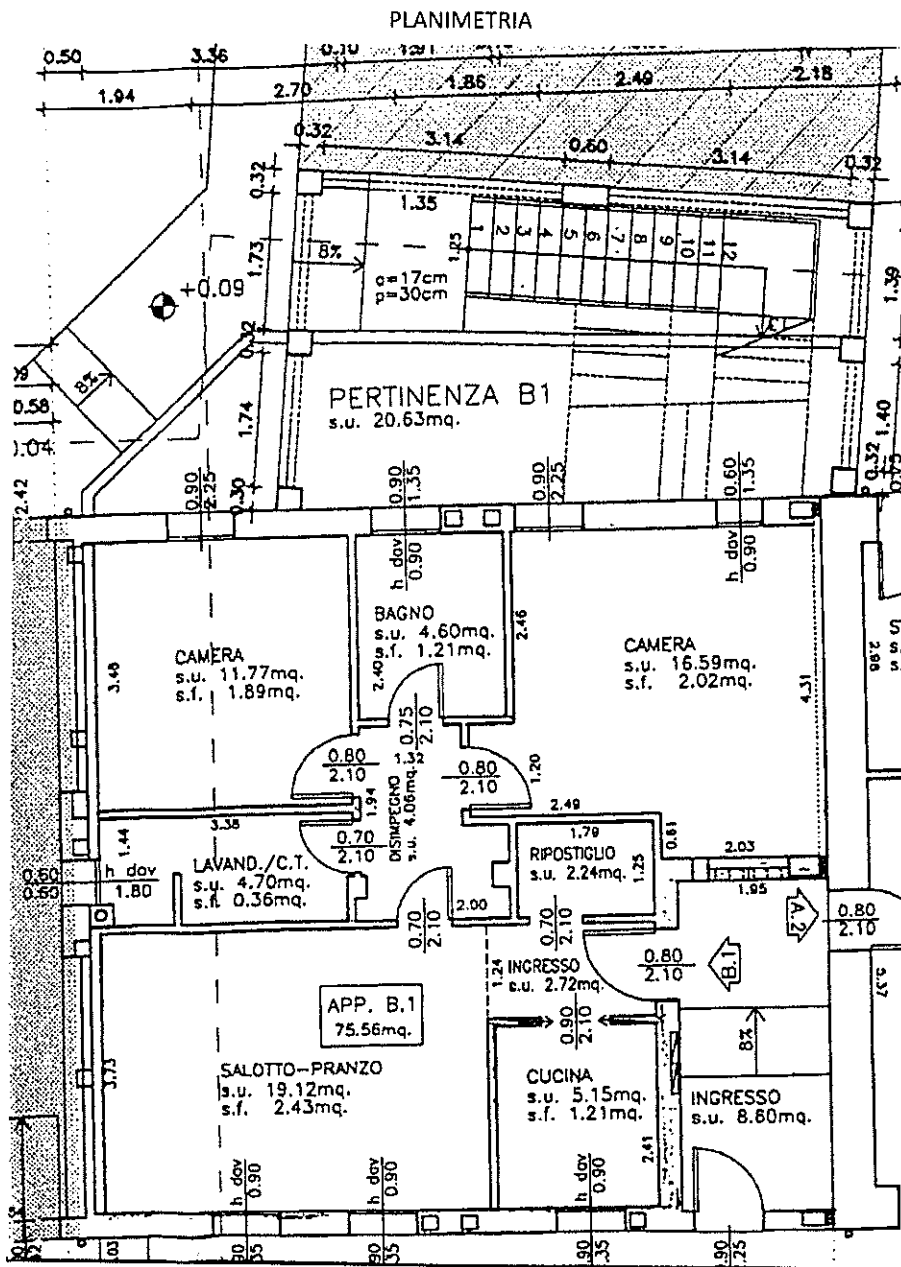
Il soffitto, completamente rifatto è realizzato.

L'appartamento B1, fa parte del blocco B, di cui è stato costituito il condominio, sono stati attribuiti 326,68 millesimi, secondo la tabella seguente:

Detta unità immobiliare, identificata al foglio 11 mappale 464 sub 17 del Comune di Casarsa della

Delizia in corso di costruzione (paragrafo 16a). Nel paragrafo 16B viene riportata la documentazione fotografica.

PLEBISCITO	N°SUB	Qualità	Piano	Superficie Reale	Coeff A	Coeff B	Coeff C	Coeff D	Sup Mq	Superficie Virtuale	Millesima
APPARTAMENTO	B 1	Ingresso	P.T.	4,13	0,80	0,50	1,00	1,00	1,65		
CORPO B		Soggiorno	P.T.	19,89	1,00	1,00	1,00	1,00	19,89		
		Cucina	P.T.	5,28	1,00	0,75	1,00	1,00	3,96		
		Lavandera	P.T.	5,61	0,92	0,75	1,00	1,00	3,87		
		corridoio	P.T.	3,62	0,80	0,75	1,00	1,00	2,17		
		bagno	P.T.	4,21	0,92	0,75	1,00	1,00	2,92		
		camera	P.T.	12,57	1,00	1,00	1,00	1,00	12,57		
		camera	P.T.	15,86	1,00	1,00	1,00	1,00	15,86	62,89	326,68



## **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 delle seguenti opere a completamento, 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 5% del prezzo di stima.

Le opere a completamento vengono stimate in 18.000€ e consistono in:

- Tinteggiatura delle pareti con fornitura del materiale e ripresa in qualche punto dell'intonaco
- Fornitura e posa dei serramenti sia interni che esterni, ad esclusione del portoncino d'ingresso;;
- Fornitura e posa in opera dei pavimenti; con relativi battiscopa;;
- Fornitura e posa in opera delle mattonelle rivestimento pareti nei locali cucina, bagno e lavanderia;
- completamento degli impianti elettrici, con fornitura e posa in opera di cavi, frutti, ecc..
- Completamento degli impianti meccanici: con fornitura e posa della caldaia, dei termosifoni.
- Fornitura e posa dei sanitari con relativi accessori ed esecuzione dei collegamenti .

#### **DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE IMMOBILIARE**

Superficie coperta, del lotto F.11 p. 464, sub 17 risulta pari a 75,56mq, area di pertinenza 20,63mq..

La superficie immobiliare risulta così ripartita:

DENOMINAZIONE	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
Ingresso	2,72
Cucina	5,15
Salotto-pranzo	19,12
Disimpegno	4,06
Ripostiglio	2,24
Lavanderia/C.T	4,70
Bagno	4,60
Camera	11,77
Camera	16,59
Totale superficie utile	70,96
Totale superficie Commerciale (*)	75,56
Area di pertinenza	20,63

La superficie commerciale è stata dedotta dai disegni e dai rilievi in corso di sopralluogo

#### **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, ristrutturate nella zona, prima periferia di Casarsa della Delizia al Tagliamento, valore di 1.100€/mq, mentre il borsino immobiliare FIAP edizione 2011



indica un valore compreso, per novo ristrutturato compreso tra 1.250 e 1.400€/mq. Dalla consultazione di annunci immobiliari per immobili simili nella medesima zona si evince che il prezzo praticato per immobili della stessa tipologia mediamente risulta di 1.500€/mq.

**CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE UNITA' B.1**

Critério di calcolo adottato	UNI 10750:2005		
Superficie coperta		75,56	mq
Superficie al 60%	verande	0,00	mq
Superficie al 50%	terrazze coperte	0,00	mq
Superficie al 35%	balconi coperti, patii e porticati	20,63	mq
Superficie al 25%	balconi e terrazze scoperte	0,00	mq
Superficie al 15%	giardini di appartamenti	0,00	mq
Superficie al 10%	giardini di ville e villini, lastrico solare	0,00	mq
Superficie al 10%	lastrico solare ad uso esclusivo	0,00	mq
		superficie ponderata	7,221
		% di superficie ponderata	9,56 %
Superficie al 50%	scantinati abitabili, garage	0,00	mq
Superficie al 30%	cantine	0,00	mq
		% di superficie ponderata rispetto a superficie coperta	0,00
		superficie commerciale	82,78 mq

**COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI ZONA E DI IMMOBILE**

Piano con ascensore (PCA)		PCA	X
Piano senza ascensore (PSA)	terra	PSA	0,800 X
Orientamento (ORI)	nord/est nord/ovest	ORI	0,900 X
Esposizione (ESP)	su piú lati	ESP	1,050 X
affaccio (AFF)	su strada	AFF	1,000 X
Taglio (TAG)	mq 60 : mq 100	TAG	1,000 X
Balconi (BAL)	con terrazzo	BAL	1,100 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)	classeG	EFF	0,950 X
Locazione (LOC)	libero	LOC	1,000 X
Stabile (STA)	migliore della media della zona	STA	1,050 X
Trasporti (TRAS)	vicino	TRAS	1,050 X
Traffico (TRAF)	via piú rumorosa	TRAF	0,900 X
Zona (ZON)	nella media della zona	ZON	1,000 X
Produttività (PRO)		PROD	1,000 X
			0,807
			0,850

coefficiente correttivo adottato dal perito

**VALORE DI ZONA PER MQ**

Valore di zona ricavato dall'Agenzia del Territorio	1.100	€/mq
Valore di zona ricavato dal borsino immobiliare	1.400	€/mq
Valore di zona ricavato da proposte/transazioni immobiliari	1.500	€/mq
valore mediato	1.333	€/mq
valore adottato dal perito	1.350	€/mq

**STIMA DEL VALORE**

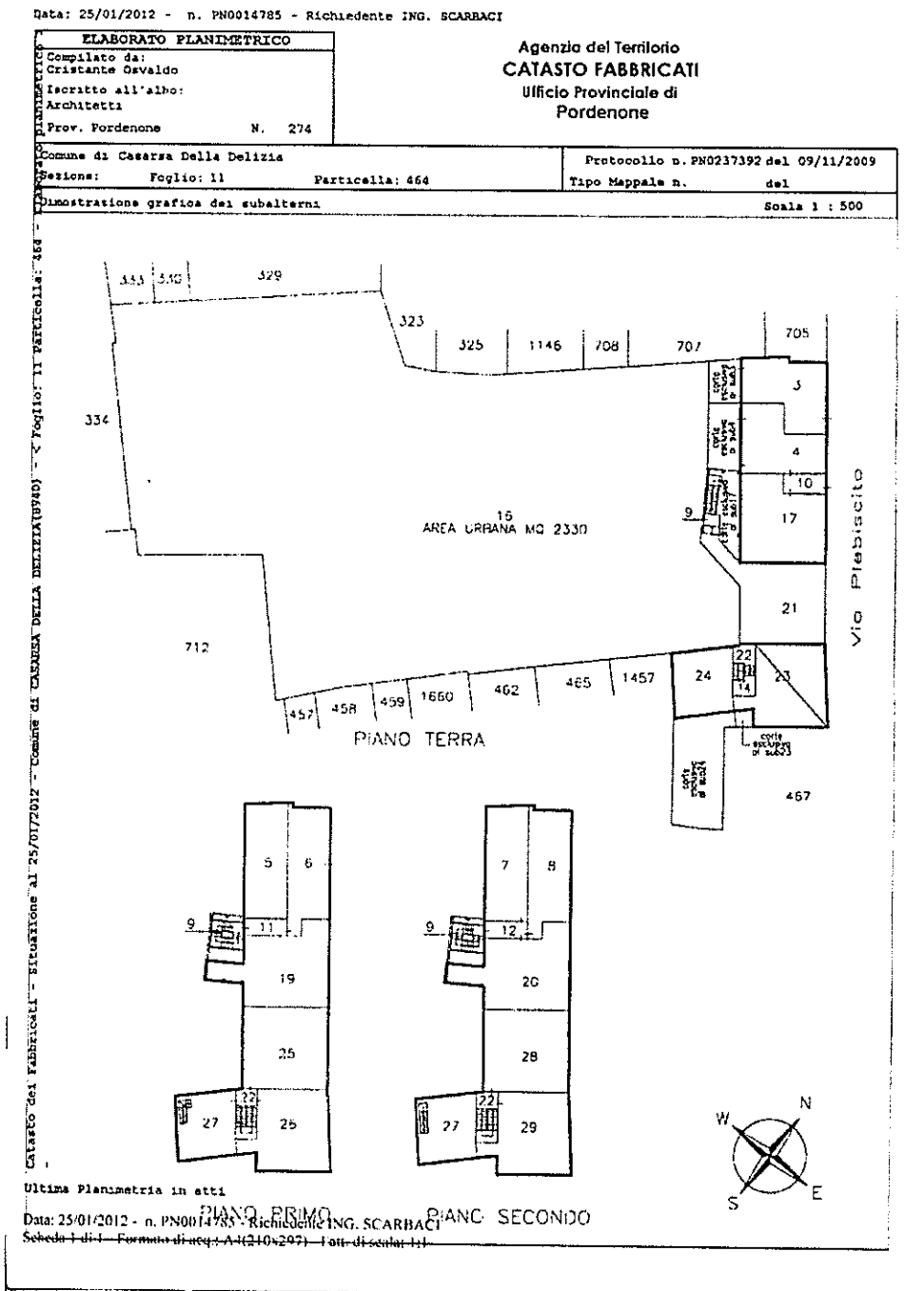
Superficie commerciale	mq	82,78	X
Coefficiente correttivo di zona ed immobile		0,850	X
Valore di zona per mq	€/mq	1.350	X
	valore risultante	94.990,62	€
Decremento del valore dovuto a motivi congiunturali o di appetibilità	5%	90.241,09	€
Posto auto (se non conteggiati come superficie)			€
	decrementi per ripristini e completamenti applicati dal perito	18.000,00	€
	valore di stima dell'immobile	72.241,09	€
	valore di vendita ipotizzato	73.000,00	€

**PREZZO BASE D'ASTA**

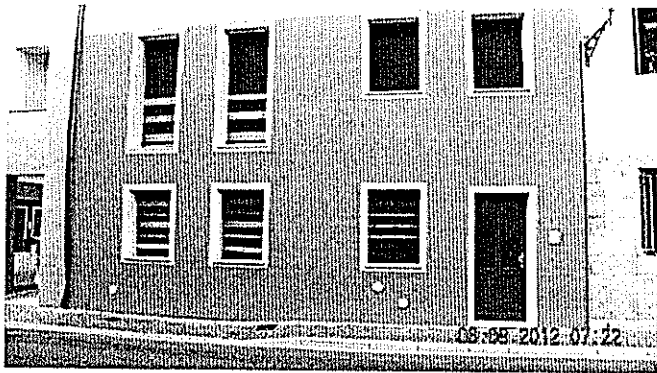
Considerando la tipologia del bene la sua collocazione sul territorio e la potenzialità in funzione del valore stimato, si ritiene equo il valore di stima a base d'asta pari a : **73.000€ (settantatremila/Eu)**

**UNITA' IMMOBILIARE AL MAPPALE F.11 MAP 464 Sub17#**

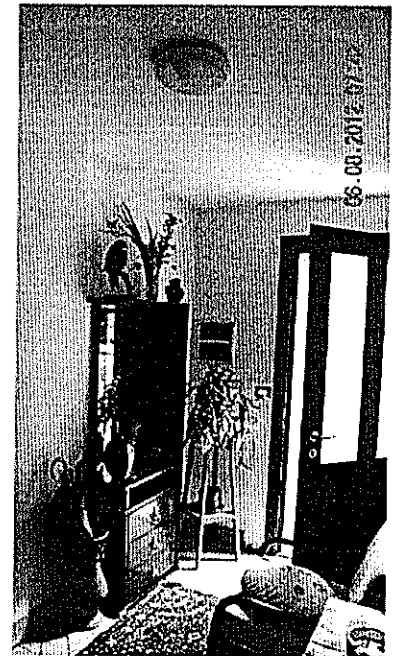
**16.A- DOCUMENTI CATASTALI**



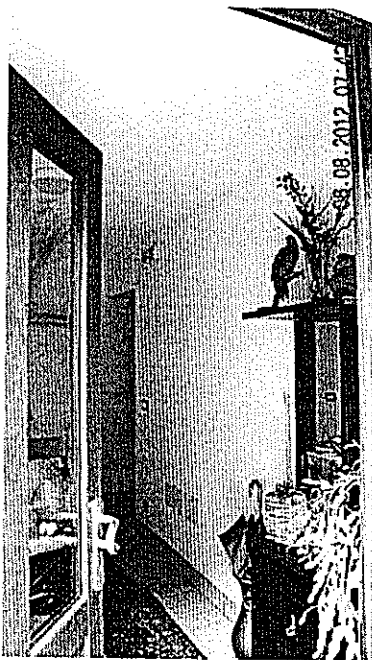
16.B: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



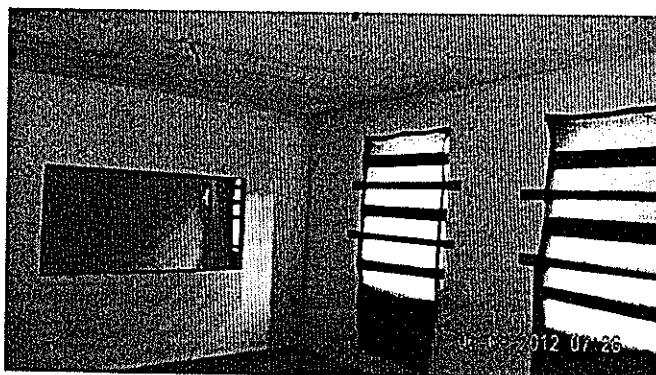
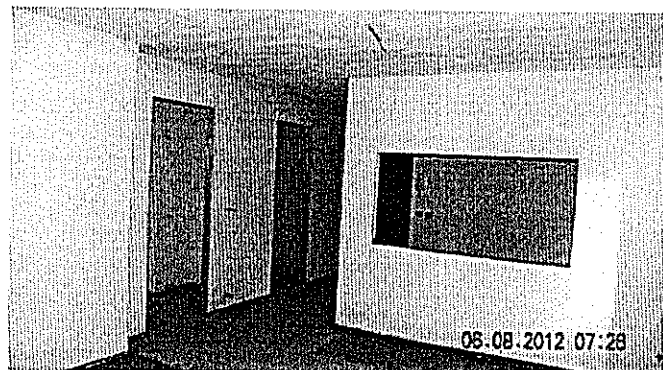
Facciata lato via Plebiscito, con porta ingresso corridoio comune



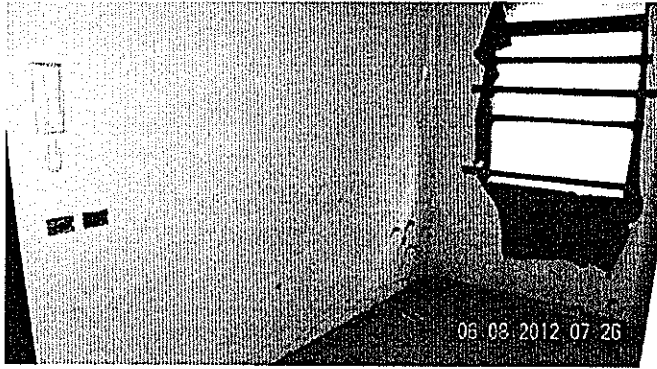
Vista interna / esterna porta ingresso con corridoio comune



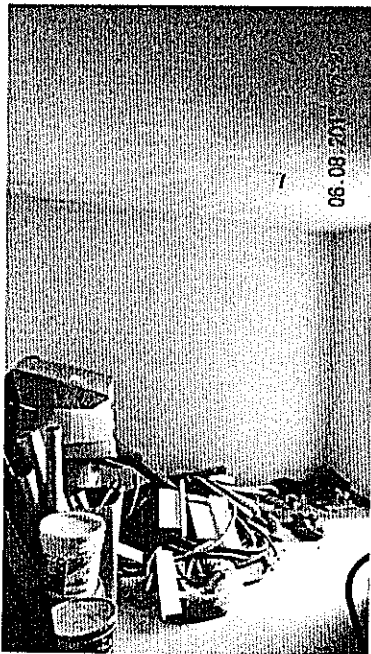
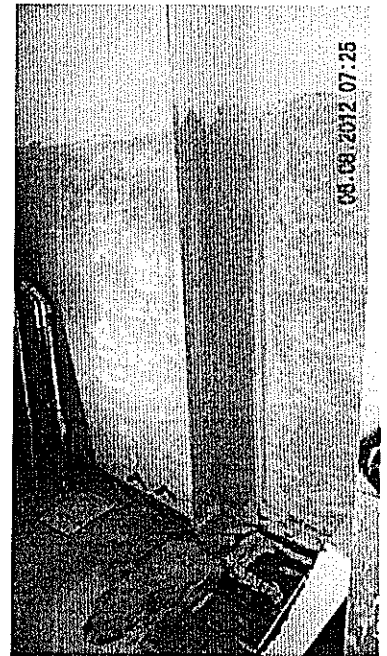
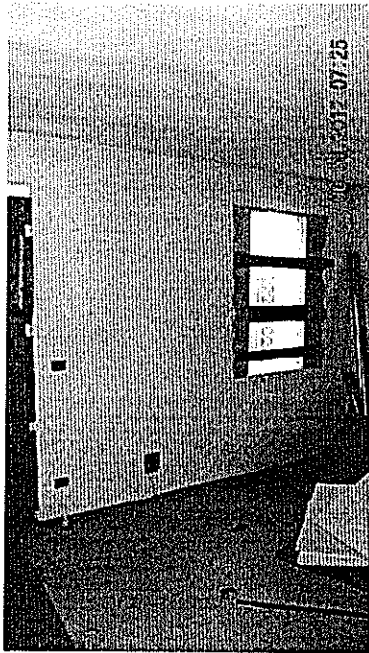
Vista ingresso lato interno, con angolo cucina



Sala con finestre lato via Plebiscito

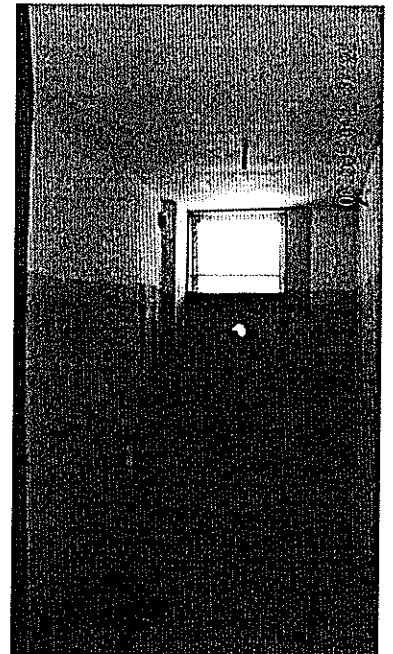


Cucina, con finestra lato Via Plebiscito



Camera

Lavanderia  
/ Centrale termica

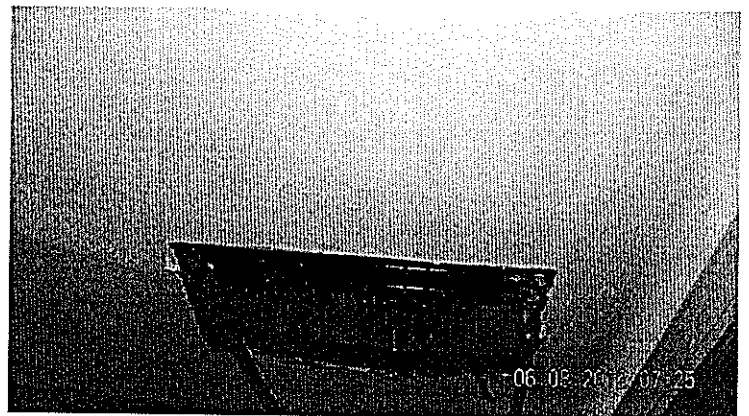


Area di pertinenza lato interno



Cassette di derivazione e tubi per impianti elettrici

Tubi impianto di riscaldamento



---oo0oo---

## **17. VALUTAZIONE DI STIMA DEL UNITA' IMMOBILIARE B2 (Blocco B)**

Di seguito viene descritto lo stato di fatto dell'unità immobiliare del blocco B app.B.2 identificato al Foglio 11 mappale 464 sub19 del comune di Casarsa Della Delizia.

### **DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO**

L'immobile è locato al primo piano con accesso, tramite una scala coperta dalla corte interna, ed un breve corridoio, in comune con le unità immobiliari A3 e A4.

A livello strutturale risulta completo. Le pareti esterne risultano completamente ultimate, mentre quelle interne sono intonacate, va ripresa e completata la chiusura della porta di accesso balcone sia lato interno che esterno, e ripresa dell'intonaco su qualche parte e la relativa pitturazione finale.

In particolare vanno eseguite le seguenti opere:

- Posa pavimenti; con relativi battiscopa;
- Posa mattonelle rivestimento pareti nei locali cucina, bagno e lavanderia;
- Posa di tutti i serramenti interni esterni, il portoncino blindato dell'ingresso, risulta installato;
- Impianti elettrici: Va effettuata la posa dei cavi, frutti, i componenti quadretto, l'esecuzione dei collegamenti.
- Impianti meccanici: Posa della caldaia e dei termosifoni, ed esecuzione di tutti i collegamenti;
- Impianti idraulici: Posa dei sanitari ed esecuzione dei collegamenti con le tubazioni installate.

Per i componenti degli impianti, oltre alla posa deve essere effettuata anche la fornitura.

Dal corridoio d'ingresso, tramite portoncino blindato si accede in un locale destinato a cucina-salotto.

Da detto locale tramite un breve corridoio, con porta si accede alla zona notte costituita da camera da letto e bagno e studio. Sempre dalla sala, mediante una porta finestra si accede su balcone coperto.

Il riscaldamento risulta autonomo a radiatori con caldaia murale posta nel locale lavanderia/CT destinata a riscaldamento e produzione d'acqua calda.

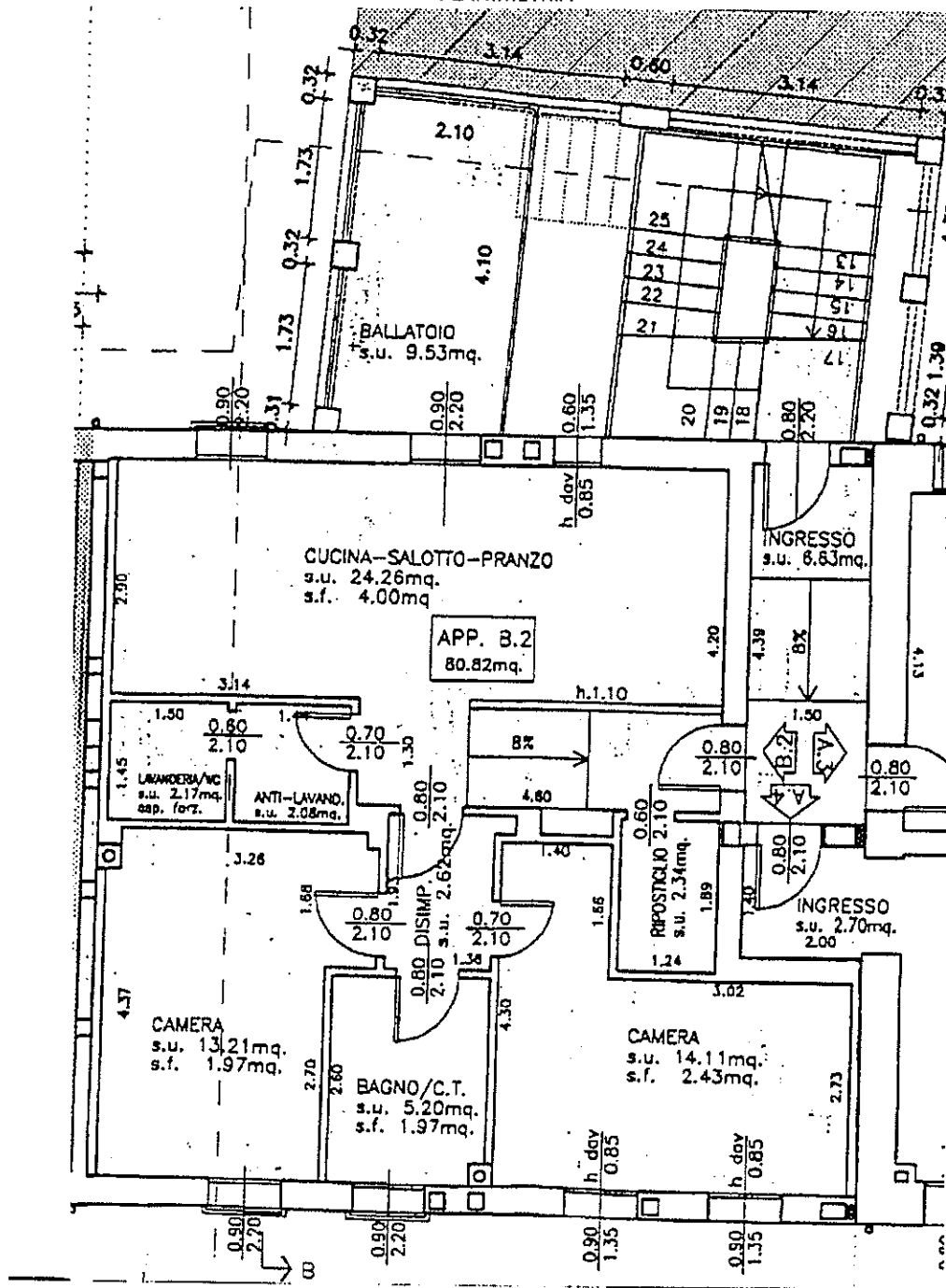
L'appartamento B2, fa parte del blocco B, di cui è stato costituito il condominio, sono stati attribuiti 336,66 millesimi, secondo la tabella riportata

Detta unità immobiliare, identificata al foglio 11 mappale 464 sub 19 del Comune di Casarsa della Delizia in corso di costruzione (paragrafo 17a). Nel paragrafo 17B viene riportata la documentazione

fotografica.

APPARTAMENTO	B 2	Soggiorno	1°P.	29.01	1,00	1,00	1,00	1,00	29.01		
CORPO B		disimpegno	1°P.	3.89	0,80	0,75	1,00	1,00	2.33		
		anti-lavand	1°P.	2.32	0,80	0,50	1,00	1,00	0.93		
		lavanderia	1°P.	2.40	0,80	0,50	1,00	1,00	0.96		
		bagno	1°P.	5.64	0,92	0,75	1,00	1,00	3.89		
		camera	1°P.	12.21	1,00	1,00	1,00	1,00	12.21		
		camera	1°P.	15.48	1,00	1,00	1,00	1,00	15.48	64.81	336,66

PLANIMETRIA



## **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 delle seguenti opere a completamento, 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 5% del prezzo di stima.

Le opere a completamento vengono stimate in 20.000€ e consistono in:

- Tinteggiatura delle pareti con fornitura del materiale e ripresa in qualche punto dell'intonaco e parte lato portico.
- Fornitura e posa dei serramenti sia interni che esterni, ad esclusione del portoncino d'ingresso;;
- Fornitura e posa in opera dei pavimenti; con relativi battiscopa;;
- Fornitura e posa in opera delle mattonelle rivestimento pareti nei locali cucina, bagno e lavanderia;
- completamento degli impianti elettrici, con fornitura e posa in opera di cavi, frutti, ecc..
- Completamento degli impianti meccanici: con fornitura e posa della caldaia, dei termosifoni.
- Fornitura e posa dei sanitari con relativi accessori ed esecuzione dei collegamenti .

#### **DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE IMMOBILIARE**

Superficie coperta, del lotto F.11 p. 464, sub 17 risulta pari a 75,56mq, area di pertinenza 20,63mq..

La superficie immobiliare risulta così ripartita:

DENOMINAZIONE	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
Cucina Salotto-pranzo	24,26
Disimpegno	2,62
Ripostiglio	2,34
Lavanderia/C.T	4,25
Bagno	5,20
Camera	14,11
Camera	13,21
Totale superficie utile	68,29
Totale superficie Commerciale (*)	80,82
Area di pertinenza	9,53

La superficie commerciale è stata dedotta dai disegni e dai rilievi in corso di sopralluogo

#### **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, ristrutturate nella zona, prima periferia di Casarsa della Delizia al Tagliamento, valore di 1.100€/mq, mentre il borsino immobiliare FIAP edizione 2011

indica un valore compreso, per novo ristrutturato compreso tra 1.250 e 1.400€/mq. Dalla consultazione di annunci immobiliari per immobili simili nella medesima zona si evince che il prezzo praticato per immobili della stessa tipologia mediamente risulta di 1.500€/mq.

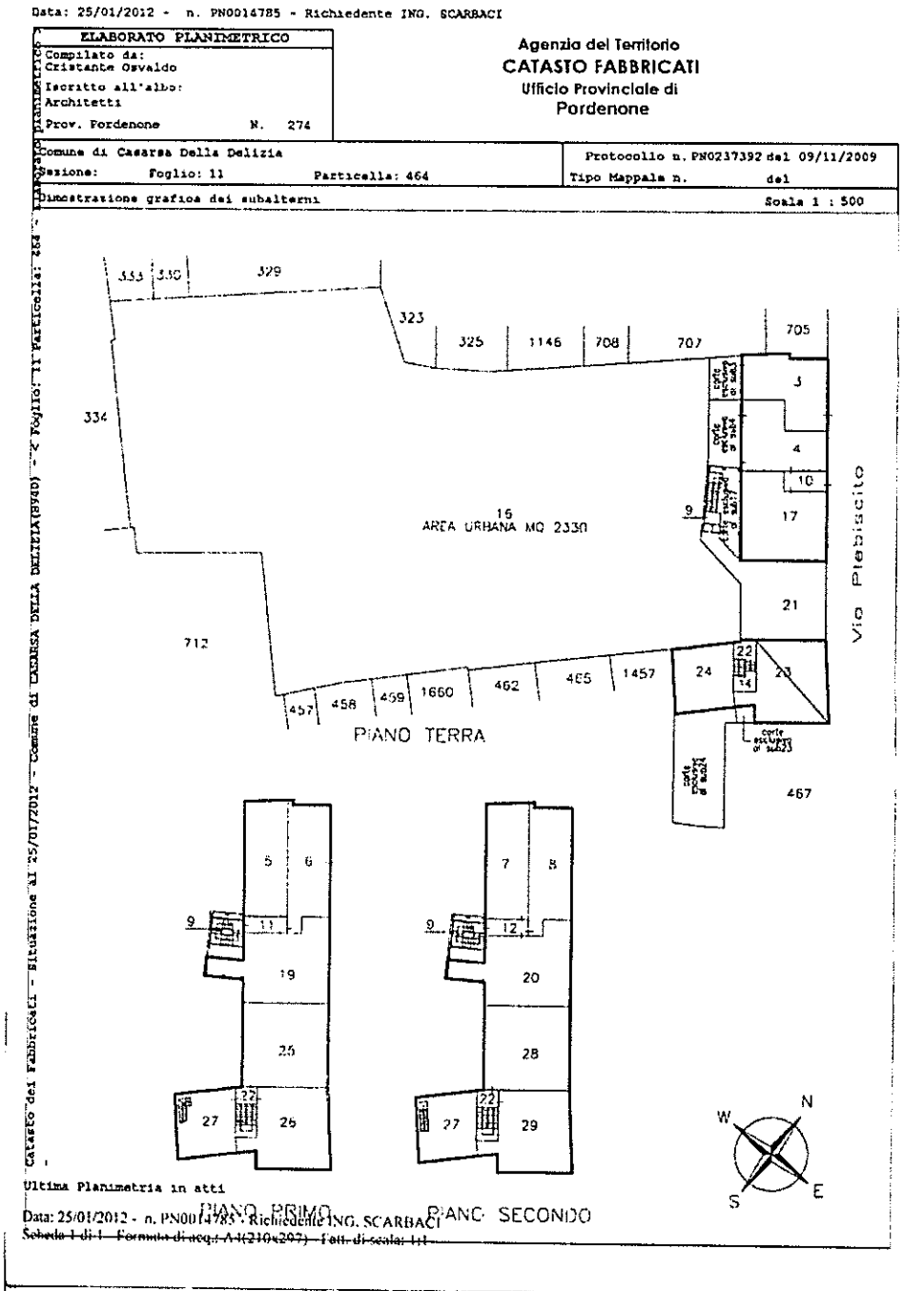
CRITERIO DI CALCOLO ADOTTATO		CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE UNITA' B2 UNI 10750:2005	
Superficie coperta		80,82	mq
Superficie al 60%	verande	0,00	mq
Superficie al 50%	terrazze coperte	0,00	mq
Superficie al 35%	balconi coperti, patii e porticati	9,53	mq
Superficie al 25%	balconi e terrazze scoperte	0,00	mq
Superficie al 15%	giardini di appartamenti	0,00	mq
Superficie al 10%	giardini di ville e villini, lastrico solare	0,00	mq
Superficie al 10%	lastrico solare ad uso esclusivo	0,00	mq
	superficie ponderata calcolata secondo UNI 10750:2005	3,336	
	% di superficie ponderata rispetto a superficie coperta	4,13	%
Superficie al 50%	scantinati abitabili, garage	0,00	mq
Superficie al 30%	cantine		mq
	% di superficie superficie	84,16	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 60 : mq 100	TAG	1,000 X
Balconi (BAL)	con un balcone	BAL	1,000 X
Distribuzione (DIS)	normale	DIS	1,000 X
Luminosità (LUM)	luminoso	LUM	1,050 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 G	EFF	0,950 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
			0,815
	coefficiente correttivo adottato dal perito		0,850
VALORE DI ZONA PER MQ			
Valore di zona ricavato dall'Agenzia del Territorio		1.100	€/mq
Valore di zona ricavato dal borsino immobiliare		1.400	€/mq
Valore di zona ricavato da proposte/transazioni immobiliari		1.500	€/mq
	valore mediato	1.333	€/mq
	valore adottato dal perito	1.350	€/mq
STIMA DEL VALORE			
Superficie commerciale	mq	84,16	X
Coefficiente correttivo di zona ed immobile		0,850	X
Valore di zona per mq	€/mq	1350	X
	valore risultante	96.568,44	€
Decremento del valore dovuto a motivi congiunturali o di appetibilità	5%	91.740,01	€
Posto auto (se non conteggiati come superficie)			€
	decrementi per ripristini e completamenti applicati dal	20.000,00	€
	valore di stima	71.740,01	€
	valore di vendita	72.000,00	€

**PREZZO BASE D'ASTA**

Considerando la tipologia del bene la sua collocazione sul territorio e la potenzialità in funzione del valore stimato, si ritiene equo il valore di stima a base d'asta pari a : **72.000€ (settantaduemila/Eu)**

**UNITA' IMMOBILIARE AL MAPPALE F.11 MAP 464 Sub19#**

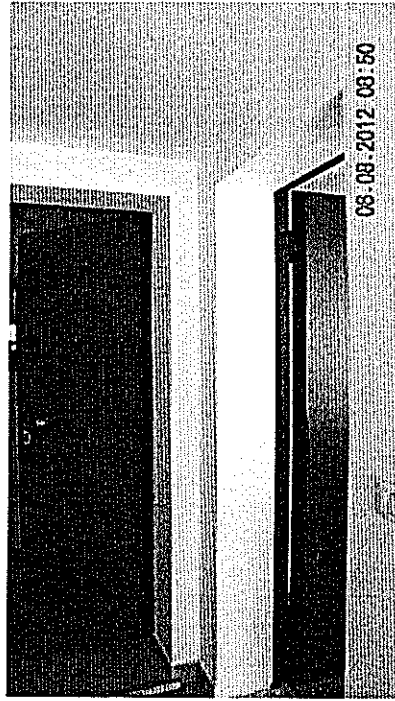
**17.A- DOCUMENTI CATASTALI**



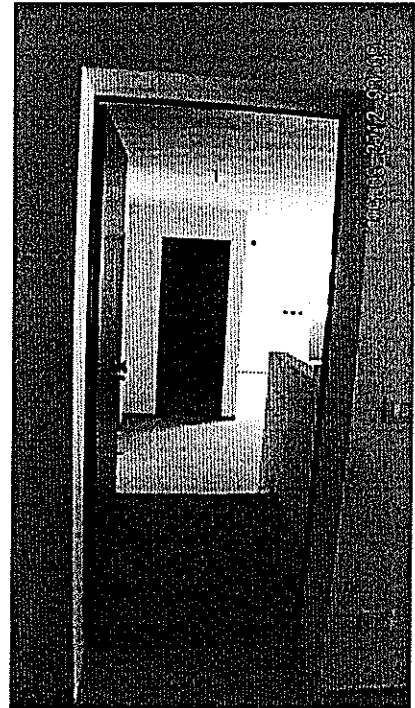
17.B: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



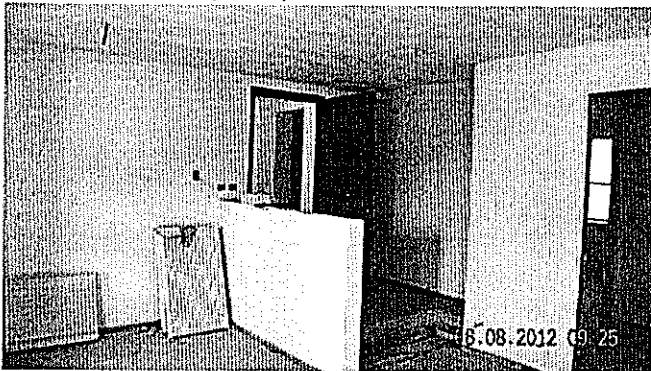
Scale accesso al primo piano.



Porte su corridoio comune

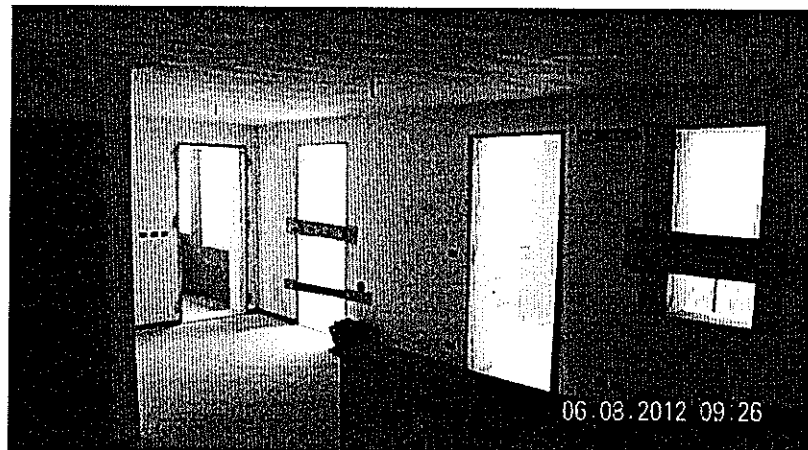


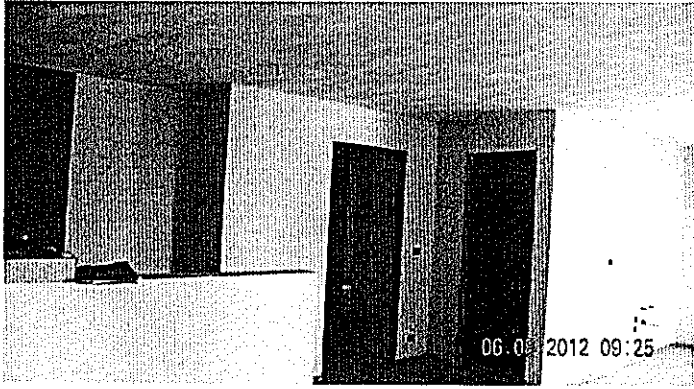
Portoncino blindato ingresso



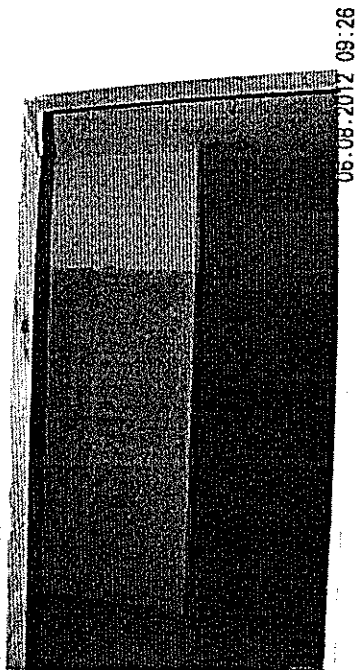
Ingresso con portoncino blindato

Cucina salotto

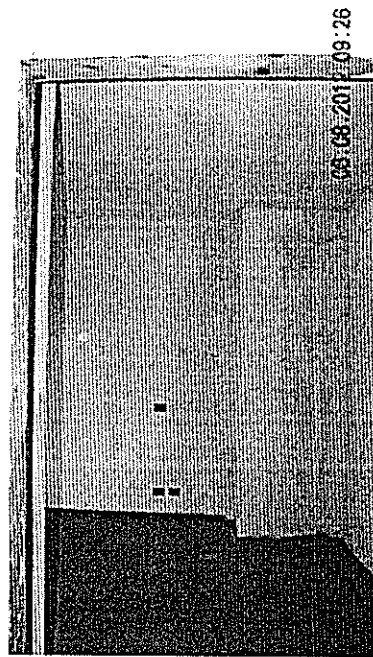




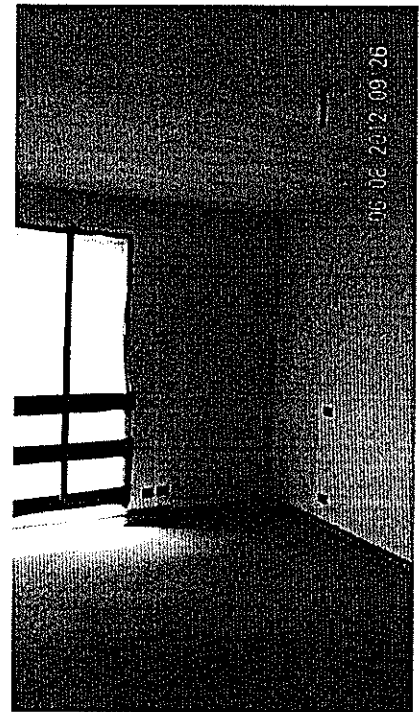
Cucina salotto-Porta lavanderia



Lavanderia

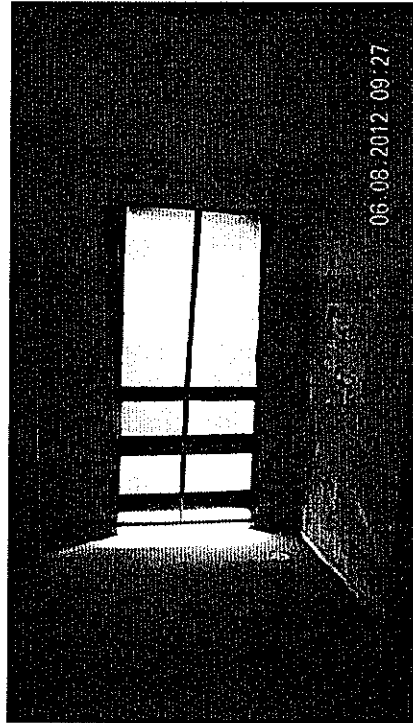


Camera

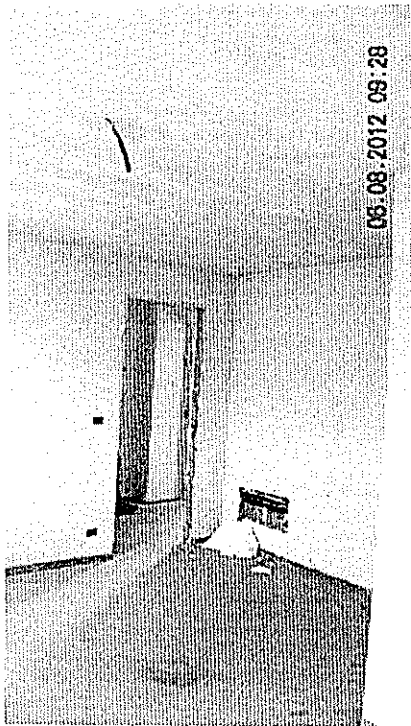
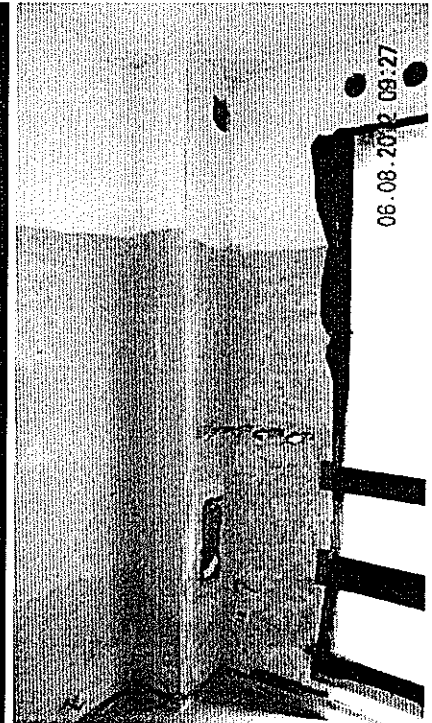




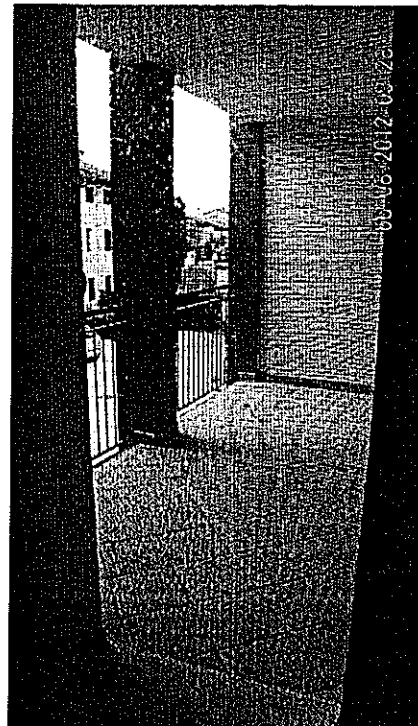
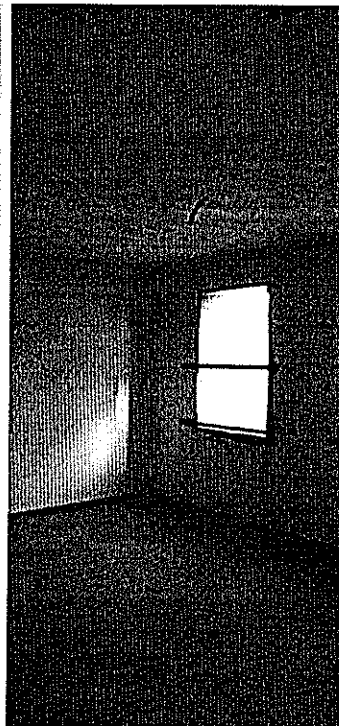
Camera



Bagno



Camera da letto

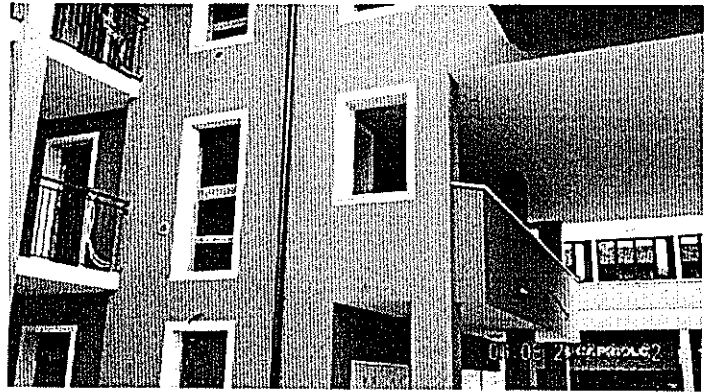


Balcone



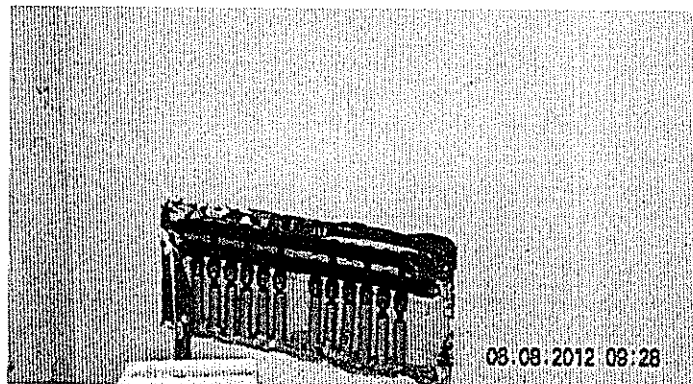
*Balcone*

Vista esterna appartamento ( lato corte interna)



Vista facciata lato via Plebiscito

Impianto riscaldamento



==oo0oo==

## **18. VALUTAZIONE DI STIMA DEL UNITA' IMMOBILIARE B3 (Blocco B)**

Di seguito viene descritto lo stato di fatto dell'unità immobiliare del blocco B app.B.3 identificato al Foglio 11 mappale 464 sub20 del comune di Casarsa Della Delizia.

### **DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO**

L'immobile è locato al secondo piano con accesso, tramite una scala coperta dalla corte interna, ed un breve corridoio, in comune con le unità immobiliari A5 e A6.

A livello strutturale risulta completo. Le pareti esterne risultano completamente ultimate, mentre quelle interne sono intonacate, va ripreso e completato l'intonaco su qualche parte e la relativa pitturazione finale.

In particolare vanno eseguite le seguenti opere:

- Posa pavimenti; con relativi battiscopa;;
- Posa mattonelle rivestimento pareti nei locali cucina, bagno e lavanderia;
- Posa di tutti i serramenti interni esterni, il portoncino blindato dell'ingresso, risulta installato;
- Impianti elettrici: Va effettuata la posa dei cavi, frutti, i componenti quadretto, l'esecuzione dei collegamenti.
- Impianti meccanici: Posa della caldaia e dei termosifoni, ed esecuzione di tutti i collegamenti;
- Impianti idraulici: Posa dei sanitari ed esecuzione dei collegamenti con le tubazioni installate.

Per i componenti degli impianti, oltre alla posa deve essere effettuata anche la fornitura.

Dal corridoio d'ingresso, tramite portoncino blindato si accede in un locale destinato a cucina-salotto.

Da detto locale tramite un breve corridoio, con porta si accede alla zona notte costituita da camera da letto e bagno e studio. Sempre dalla sala, mediante una porta finestra si accede su balcone coperto.

Il riscaldamento risulta autonomo a radiatori con caldaia murale posta nel locale lavanderia/CT destinata a riscaldamento e produzione d'acqua calda.

L'appartamento B3, fa parte del blocco B, di cui è stato costituito il condominio, sono stati attribuiti 336,66 millesimi, secondo la tabella riportata

Detta unità immobiliare, identificata al foglio 11 mappale 464 sub 20 del Comune di Casarsa della Delizia in corso di costruzione (paragrafo 18a). Nel paragrafo 18B viene riportata la documentazione





## 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 delle seguenti opere a completamento, 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 5% del prezzo di stima.

Le opere a completamento vengono stimate in 18.000€ e consistono in:

- Tinteggiatura delle pareti con fornitura del materiale e ripresa in qualche punto dell'intonaco.
- Fornitura e posa dei serramenti sia interni che esterni, ad esclusione del portoncino d'ingresso;;
- Fornitura e posa in opera dei pavimenti; con relativi battiscopa;;
- Fornitura e posa in opera delle mattonelle rivestimento pareti nei locali cucina, bagno e lavanderia;
- completamento degli impianti elettrici, con fornitura e posa in opera di cavi, frutti, ecc..
- Completamento degli impianti meccanici: con fornitura e posa della caldaia, dei termosifoni.
- Fornitura e posa dei sanitari con relativi accessori ed esecuzione dei collegamenti .

#### **DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE IMMOBILIARE**

Superficie coperta, del lotto F.11 p. 464, sub 17 risulta pari a 75,56mq, area di pertinenza 20,63mq..

La superficie immobiliare risulta così ripartita:

DENOMINAZIONE	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
Cucina Salotto-pranzo	24,88
Disimpegno	2,95
Ripostiglio	1,71
Lavanderia/C.T	4,49
Bagno	5,20
Camera	14,88
Camera	13,21
Totale superficie utile	68,29
Totale superficie Commerciale (*)	80,82
Area di pertinenza	9,53

La superficie commerciale è stata dedotta dai disegni e dai rilievi in corso di sopralluogo

#### **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, ristrutturate nella zona, prima periferia di Casarsa della Delizia al Tagliamento, valore di 1.100€/mq, mentre il borsino immobiliare FIAP edizione 2011 indica un valore compreso, per novo ristrutturato compreso tra 1.250 e 1.400€/mq. Dalla

consultazione di annunci immobiliari per immobili simili nella medesima zona si evince che il prezzo

praticato per immobili della stessa tipologia mediamente risulta di 1.500€/mq.

**CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE UNITA' B3**

<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>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</p>	<p>80,82                  0,00                  0,00                  9,53                  0,00                  0,00                  0,00</p>	<p>mq                  mq                  mq                  mq                  mq                  mq                  mq</p>
	<p>superficie ponderata calcolata secondo UNI 10750:2005                  % di superficie ponderata rispetto a superficie coperta</p>	<p>3,336                  4,13</p>	<p>mq                  %</p>
<p>Superficie al 50%                  Superficie al 30%</p>	<p>scantinati abitabili, garage                  cantine                  % di superficie ponderata                  superficie commerciale</p>	<p>0,00                  84,16</p>	<p>mq                  mq                  mq</p>

**COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI ZONA E DI IMMOBILE**

Piano con ascensore (PCA)		PCA	X
Piano senza ascensore (PSA)	secondo	PSA	0,900 X
Orientamento (ORI)	nord/est nord/ovest	ORI	0,900 X
Esposizione (ESP)	su due lati	ESP	1,000 X
affaccio (AFF)	su corte interna	AFF	0,800 X
Taglio (TAG)	mq 60 : mq 100	TAG	1,000 X
Balconi (BAL)	con un balcone	BAL	1,000 X
Distribuzione (DIS)	normale	DIS	1,000 X
Luminosità (LUM)	luminoso	LUM	1,050 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 G	EFF	0,950 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

0,776  
0,850

**VALORE DI ZONA PER MQ**

Valore di zona ricavato dall'Agenzia del Territorio	1.100	€/mq
Valore di zona ricavato dal borsino immobiliare	1.400	€/mq
Valore di zona ricavato da proposte/transazioni immobiliari	1.500	€/mq
valore mediato	1.333	€/mq
valore adottato dal perito	1.350	€/mq

**STIMA DEL VALORE**

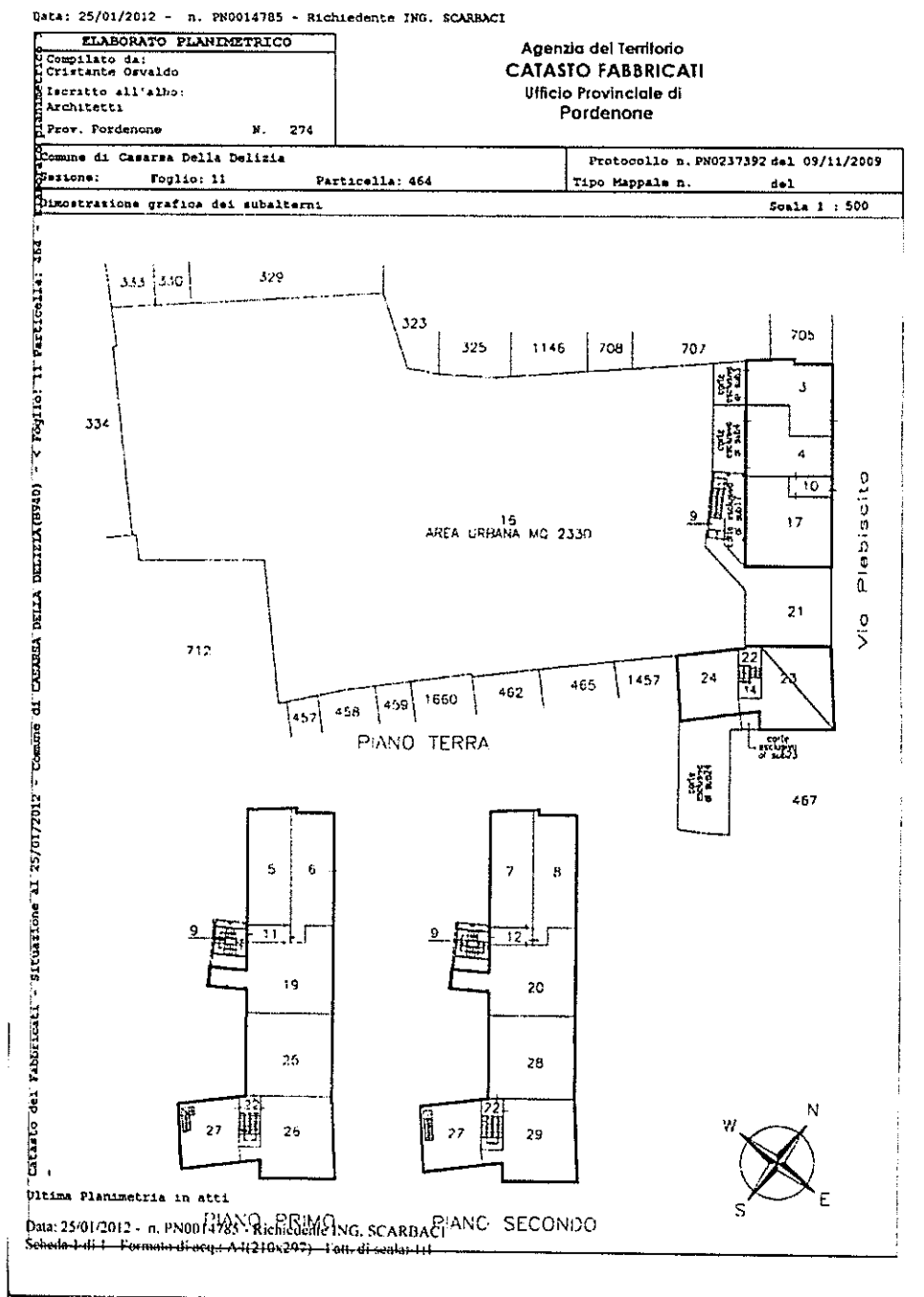
Superficie commerciale	mq	84,16	X
Coefficiente correttivo di zona ed immobile		0,850	X
Valore di zona per mq	€/mq	1350	X
	valore risultante	96.568,44	€
Decremento del valore dovuto a motivi congiunturali o di appetibilità	5%	91.740,01	€
Posto auto (se non conteggiati come superficie)			€
decrementi per ripristini e completamenti applicati dal perito		18.000,00	€
valore di stima		73.740,01	€
valore di vendita ipotizzato		74.000,00	€

**PREZZO BASE D'ASTA**

Considerando la tipologia del bene la sua collocazione sul territorio e la potenzialità in funzione del valore stimato, si ritiene equo il valore di stima a base d'asta pari a : **74.000€ (settantaquattromila/Eu)**

**UNITA' IMMOBILIARE AL MAPPALE F.11 MAP 464 Sub20#**

**18.A- DOCUMENTI CATASTALI**



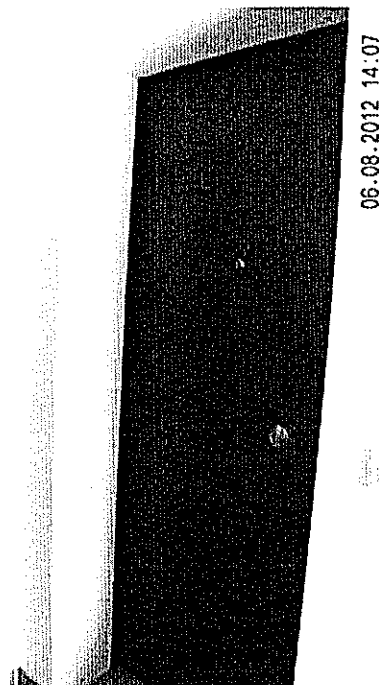
18.B: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



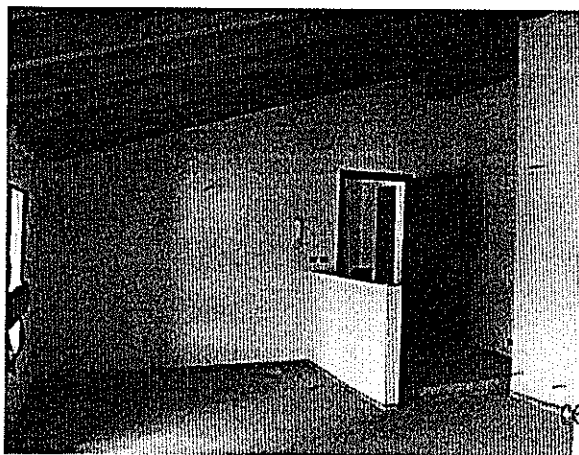
Scale accesso al primo piano.



Porte su corridoio comune

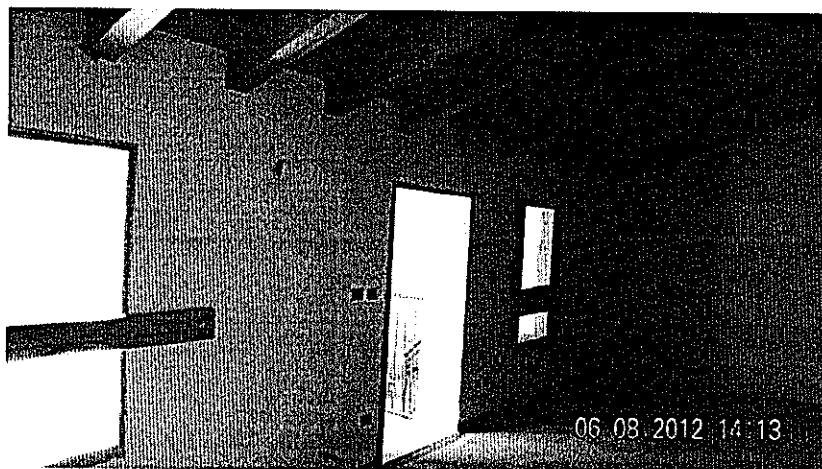


Portoncino blindato ingresso



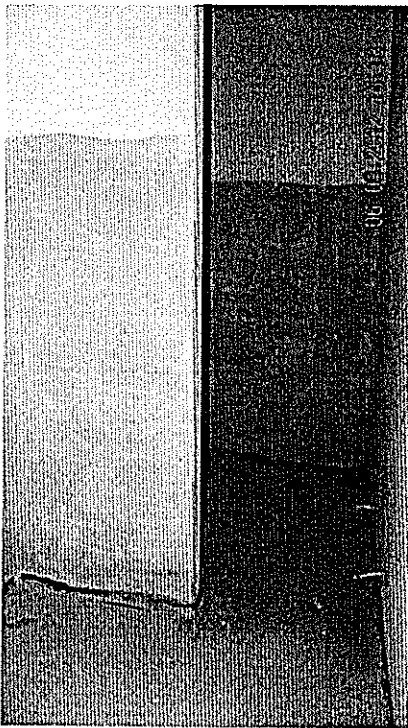
Ingresso con portoncino blindato

Cucina salotto

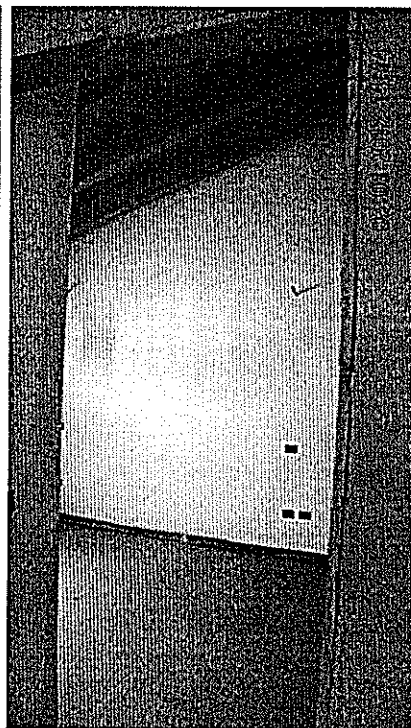




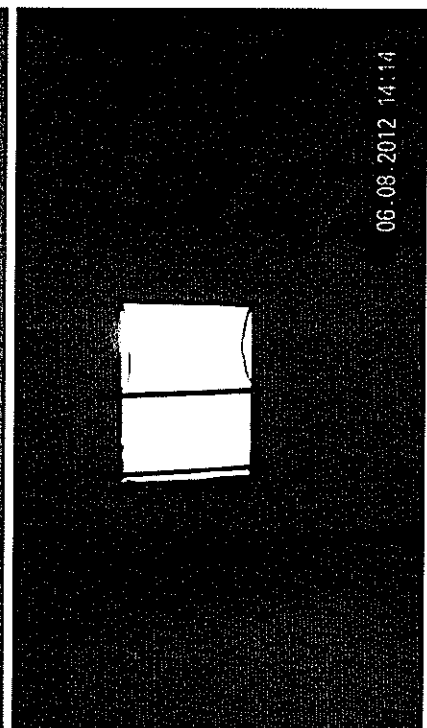
Cucina salotto-Porta lavanderia

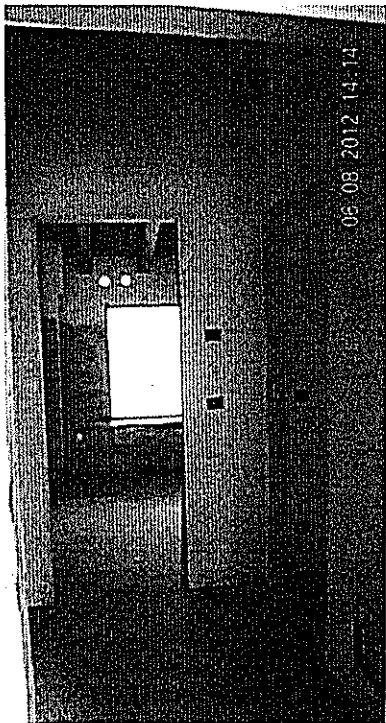


Lavanderia

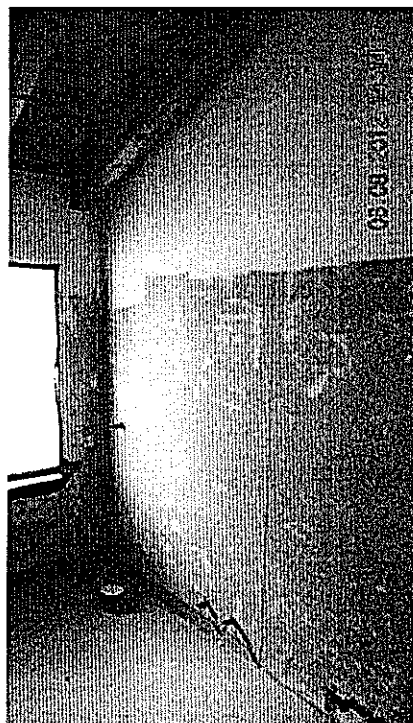


Camera

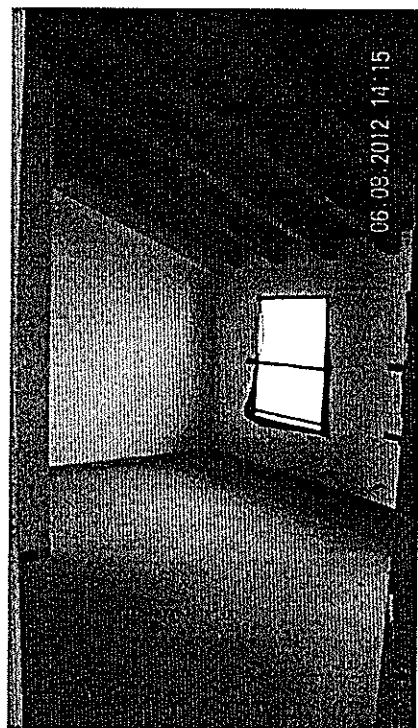
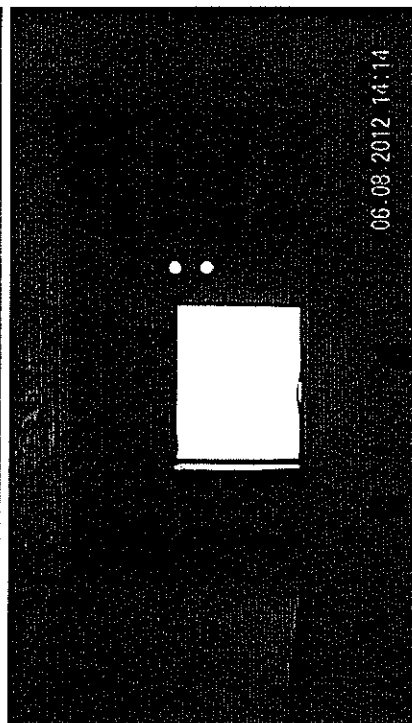




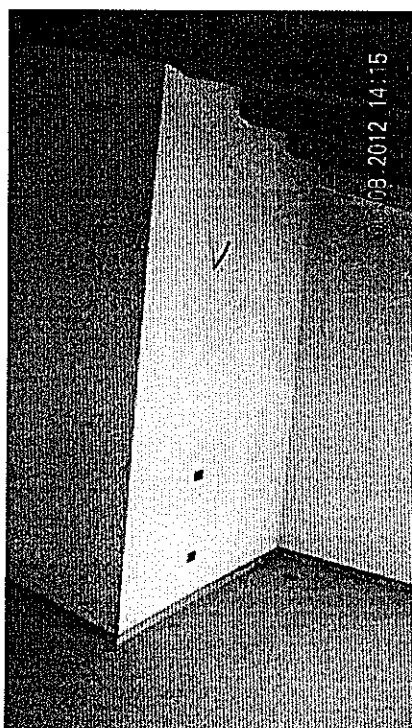
Disimpegno



Bagno



Camera da letto

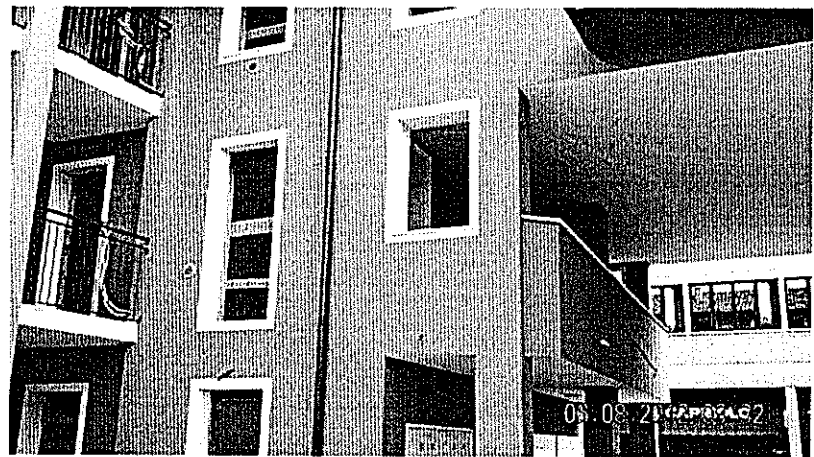


Balcone





Vista esterna appartamento ( lato corte interna)



Vista facciata lato via Plebiscito

---oo0oo---

## **19. VALUTAZIONE DI STIMA DEL UNITA' IMMOBILIARE C2 (Blocco C)**

Di seguito viene descritto lo stato di fatto dell'unità immobiliare del blocco C app. C.2 identificato al Foglio 11 mappale 464 sub28 del comune di Casarsa Della Delizia.

### **DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO**

L'immobile è locato al secondo piano con accesso, tramite una scala coperta dalla corte interna, ed un breve corridoio, in comune con l'unità immobiliari D3.

A livello strutturale risulta completo. Le pareti esterne risultano completamente ultimate, mentre quelle interne sono intonacate, va ripreso e completato l'intonaco su qualche parte e la relativa pitturazione finale.

In particolare vanno eseguite le seguenti opere:

- Posa pavimenti; con relativi battiscopa;;
- Posa mattonelle rivestimento pareti nei locali cucina, bagno e lavanderia;
- Posa di tutti i serramenti interni esterni, e del portoncino blindato dell'ingresso;
- Impianti elettrici: Va effettuata la posa dei cavi, frutti, i componenti quadretto, l'esecuzione dei collegamenti.
- Impianti meccanici: Posa della caldaia e dei termosifoni, ed esecuzione di tutti i collegamenti;
- Impianti idraulici: Posa dei sanitari ed esecuzione dei collegamenti con le tubazioni installate.

Per i componenti degli impianti, oltre alla posa deve essere effettuata anche la fornitura.

Dal ballatoio scale, si accede in un locale destinato a cucina-salotto. Da detto locale tramite un breve corridoio, con porta si accede alla zona notte costituita da camera da letto e bagno e studio.

Sempre dalla sala, mediante una porta finestra si accede al balcone con affaccio sulla corte interna.

Il riscaldamento risulta autonomo a radiatori con caldaia murale posta nel locale bagno/CT destinata a riscaldamento e produzione d'acqua calda.

L'appartamento C2, fa parte del blocco C, di cui non è stato costituito il condominio.

Detta unità immobiliare, identificata al foglio 11 mappale 464 sub 28 del Comune di Casarsa della Delizia in corso di costruzione (paragrafo 19A). Nel paragrafo 19B viene riportata la documentazione fotografica.



## **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 delle seguenti opere a completamento 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 5% del prezzo di stima.

Le opere a completamento vengono stimate in 16.000€ e consistono in:

- Tinteggiatura delle pareti con fornitura del materiale e ripresa in qualche punto dell'intonaco.
- Fornitura e posa dei serramenti sia interni che esterni, e del portoncino d'ingresso;;
- Fornitura e posa in opera dei pavimenti; con relativi battiscopa;;
- Fornitura e posa in opera delle mattonelle rivestimento pareti nei locali cucina, bagno e lavanderia;
- completamento degli impianti elettrici, con fornitura e posa in opera di cavi, frutti, ecc..
- Completamento degli impianti meccanici: con fornitura e posa della caldaia, dei termosifoni.
- Fornitura e posa dei sanitari con relativi accessori ed esecuzione dei collegamenti .

#### **DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE IMMOBILIARE**

Superficie coperta, del lotto F.11 p. 464, sub 28 risulta pari a 91,11mq, con balcone di 3,66mq..

La superficie immobiliare risulta così ripartita:

DENOMINAZIONE	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
Ingresso	3,43
Cucina	5,46
Salotto-pranzo	24,21
Disimpegno	4,39
Lavanderia	2,13
Bagno/C.T.	6,03
Camera	8,18
Camera	8,67
Camera	13,98
Totale superficie utile	70,92
Totale superficie Commerciale (*)	91,11
Balcone	3,66

La superficie commerciale è stata dedotta dai disegni e dai rilievi in corso di sopralluogo

#### **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, ristrutturate nella zona, prima periferia di Casarsa della Delizia al Tagliamento, valore di 1.100€/mq, mentre il borsino immobiliare FIAP edizione 2011

indica un valore compreso, per novo ristrutturato compreso tra 1.250 e 1.400€/mq. Dalla consultazione di annunci immobiliari per immobili simili nella medesima zona si evince che il prezzo praticato per immobili della stessa tipologia mediamente risulta di 1.500€/mq.

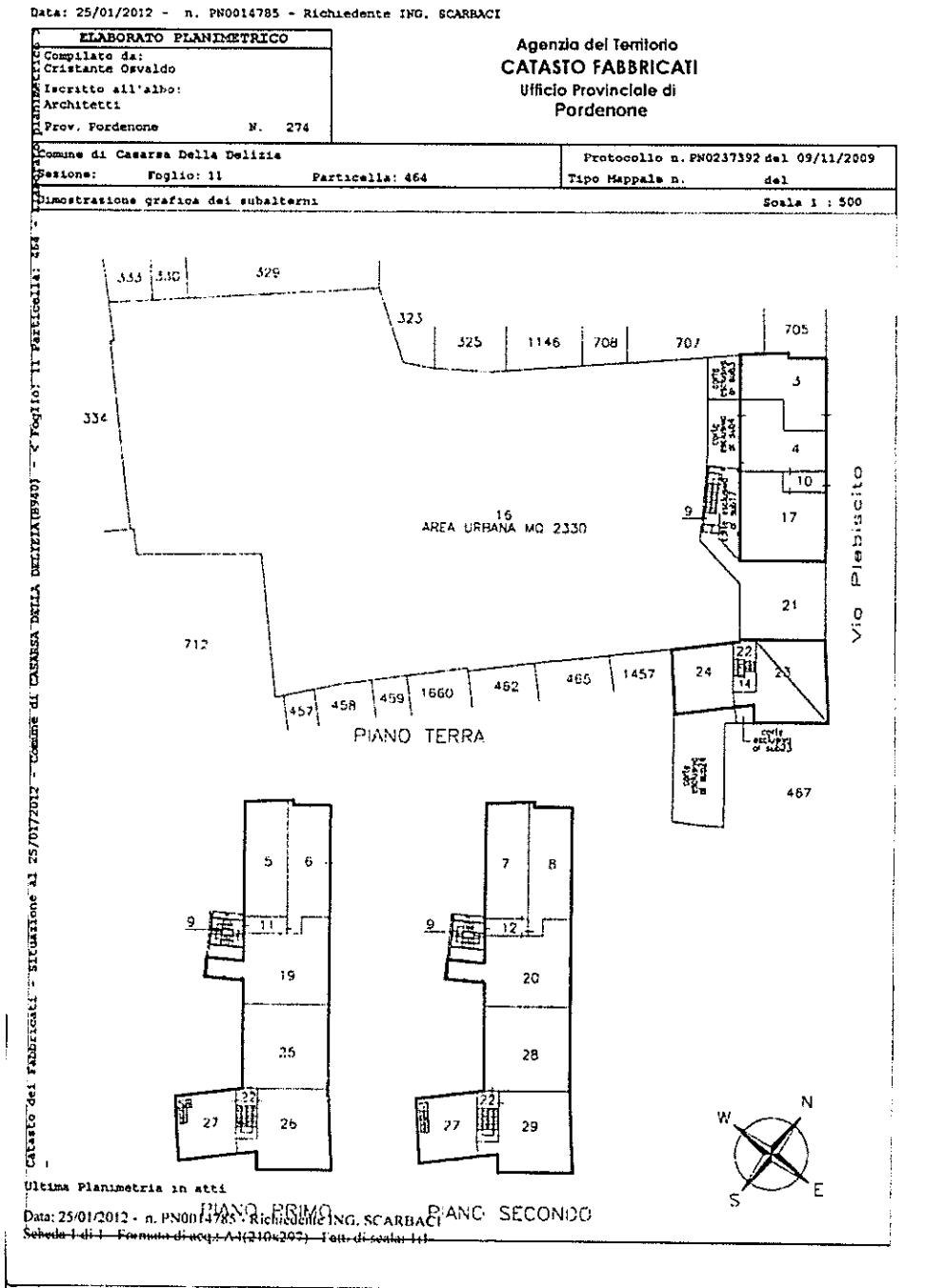
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE UNITA' C2		UNI 10750:2005	
Criterio di calcolo adottato	UNI 10750:2005		
Superficie coperta		91,11	mq
Superficie al 60%	verande	0,00	mq
Superficie al 50%	terrazze coperte	0,00	mq
Superficie al 35%	balconi coperti, patii e porticati	0,00	mq
Superficie al 25%	balconi e terrazze scoperte	3,66	mq
Superficie al 15%	giardini di appartamenti	0,00	mq
Superficie al 10%	giardini di ville e villini, lastrico solare	0,00	mq
Superficie al 10%	lastrico solare ad uso esclusivo	0,00	mq
	superficie ponderata calcolata secondo UNI 10750:2005	0,915	
	% di superficie ponderata rispetto a superficie coperta	1,00	%
Superficie al 50%	scantinati abitabili, garage	0,00	mq
Superficie al 30%	cantine		mq
	% di superficie superficie	92,03	mq
COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI ZONA E DI IMMOBILE			
Piano con ascensore (PCA)		PCA	X
Piano senza ascensore (PSA)	secondo	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 60 : mq 100	TAG	1,000 X
Balconi (BAL)	con un balcone	BAL	1,000 X
Distribuzione (DIS)	normale	DIS	1,000 X
Luminosità (LUM)	luminoso	LUM	1,050 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 G	EFF	0,950 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
			0,815
	coefficiente correttivo adottato dal perito		0,850
VALORE DI ZONA PER MQ			
Valore di zona ricavato dall'Agenzia del Territorio		1.100	€/mq
Valore di zona ricavato dal borsino immobiliare		1.400	€/mq
Valore di zona ricavato da proposte/transazioni immobiliari		1.500	€/mq
	valore mediato	1.333	€/mq
	valore adottato dal perito	1.350	€/mq
STIMA DEL VALORE			
Superficie commerciale		mq 92,03	X
Coefficiente correttivo di zona ed immobile		0,850	X
Valore di zona per mq		€/mq 1350	X
	valore risultante	105.598,69	€
Decremento del valore dovuto a motivi congiunturali o di appetibilità	5%	100.318,75	€
Posto auto (se non conteggiati come superficie)			€
	decrementi per ripristini e completamenti applicati dal perito	16.000,00	€
	valore di stima	84.318,75	€
	valore di vendita	84.500,00	€

**PREZZO BASE D'ASTA**

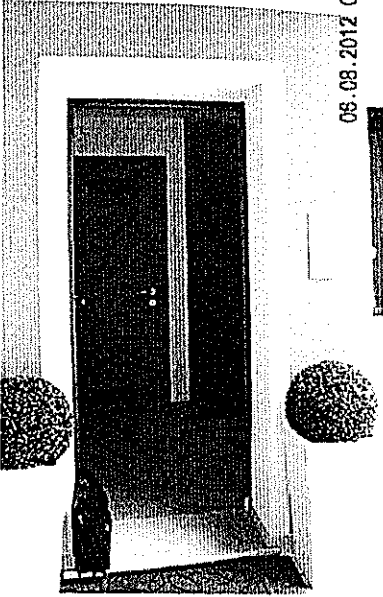
Considerando la tipologia del bene la sua collocazione sul territorio e la potenzialità in funzione del valore stimato, si ritiene equo il valore di stima a base d'asta di: **84.500€ (ottantaquattromila500/Eu)**,

**UNITA' IMMOBILIARE AL MAPPALE F.11 MAP 464 Sub28#**

**19.A- DOCUMENTI CATASTALI**



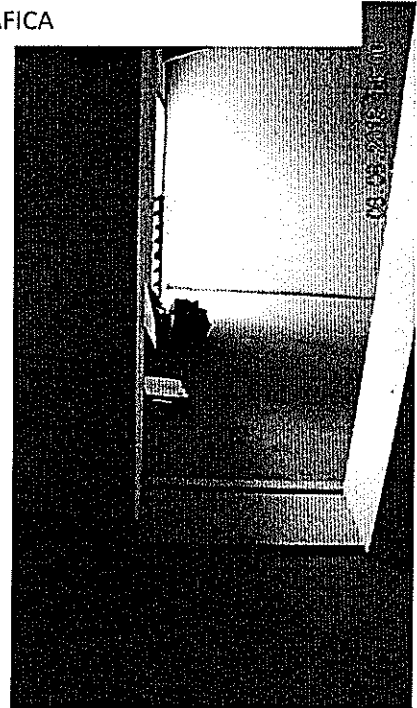
19.B: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



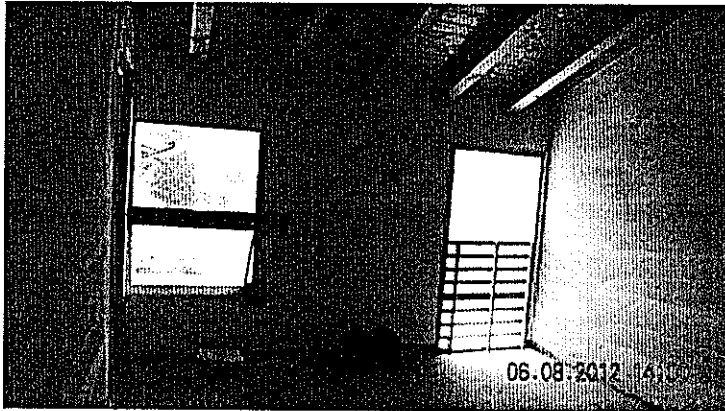
Portone accesso Scale



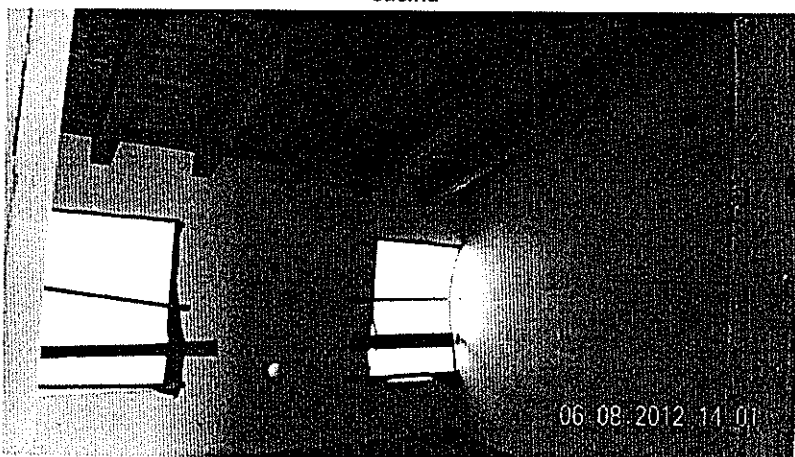
Scale accesso



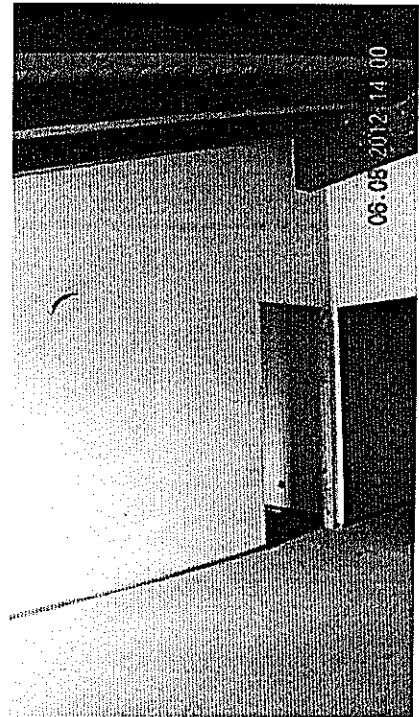
Apertura porta ingresso



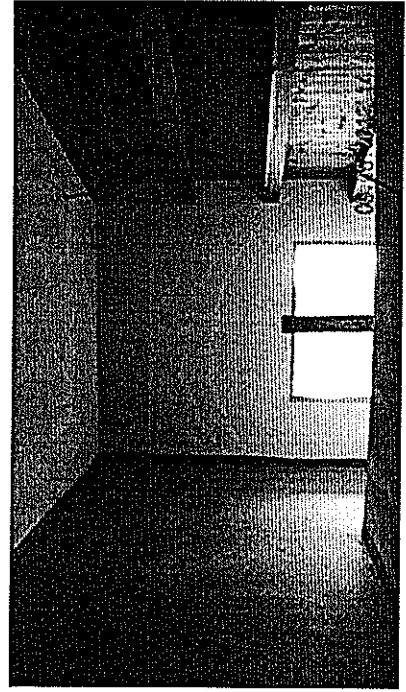
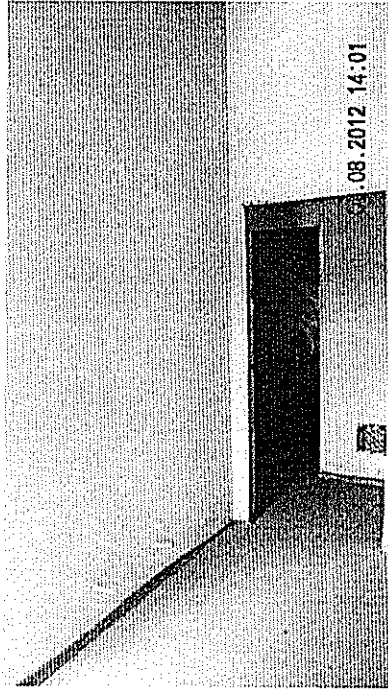
Cucina



Salotto-

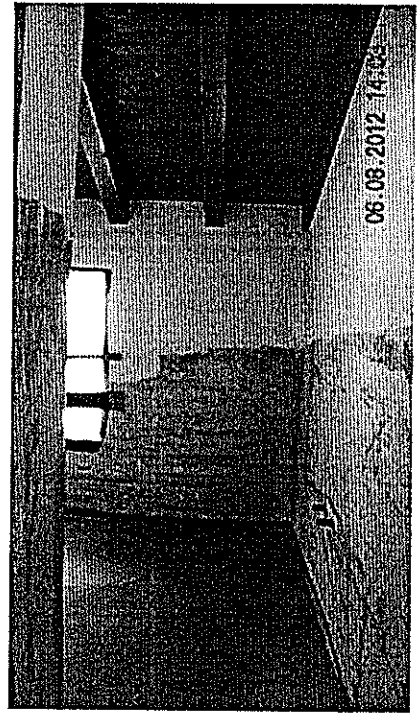
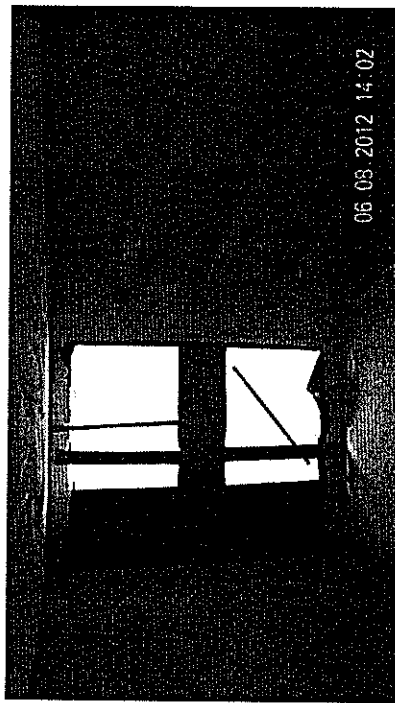
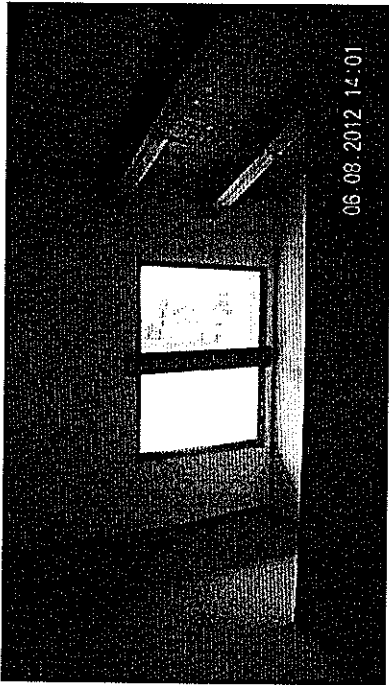






*Corridoio*

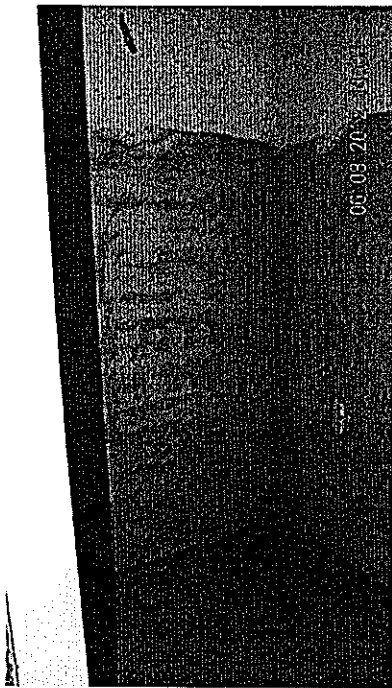
*Camera*



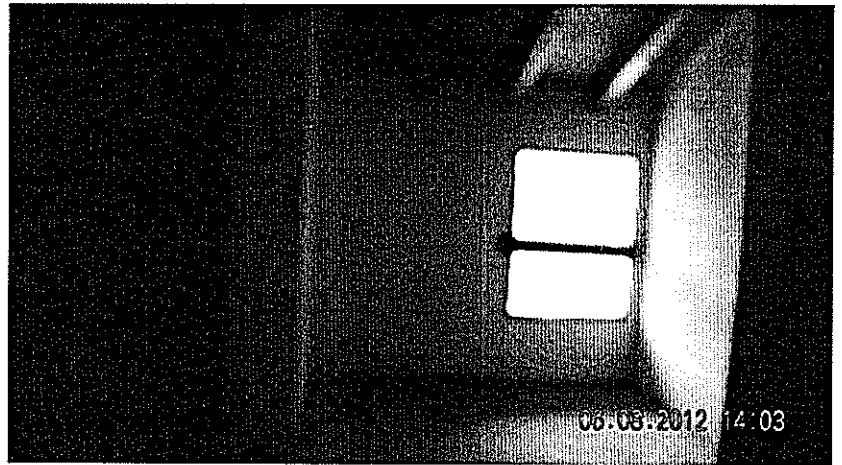
*Camera*

*Camera*

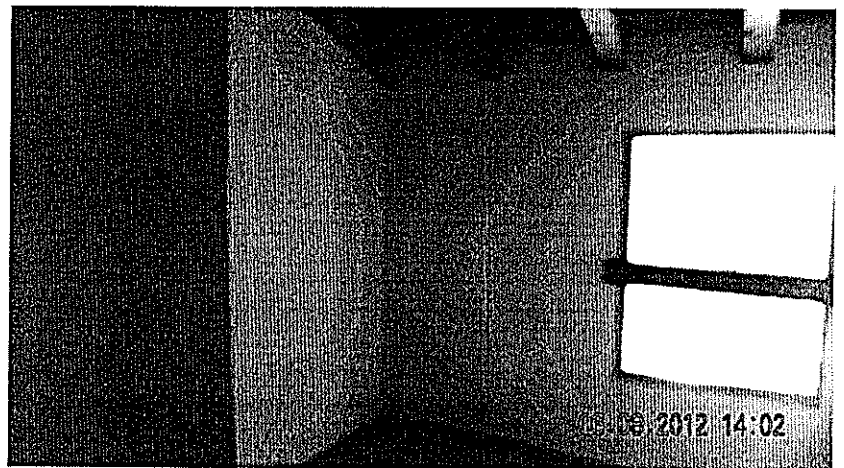
*Bagno*



*Lavanderia*



Camera da letto



Camera da letto

---oo0oo---

## **20 VALUTAZIONE DI STIMA DEL UNITA' IMMOBILIARE D2 (Blocco D)**

Di seguito viene descritto lo stato di fatto dell'unità immobiliare del blocco D app.D.2 identificato al Foglio 11 mappale 464 sub 26 del comune di Casarsa Della Delizia.

### **DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO**

L'immobile è locato al primo piano con accesso, tramite una scala coperta dalla corte interna, ed un breve corridoio, in comune con le unità immobiliari E1 e C1 (non realizzato)

A livello strutturale risulta completo. Le pareti esterne risultano completamente ultimate, mentre quelle interne sono intonacate, va ripresa e completata la chiusura della porta di accesso balcone sia lato interno che esterno, e ripresa dell'intonaco su qualche parte e la relativa pitturazione finale.

In particolare vanno eseguite le seguenti opere:

- Posa pavimenti; con relativi battiscopa;;
- Posa mattonelle rivestimento pareti nei locali cucina, bagno e lavanderia;
- Posa di tutti i serramenti interni esterni, e portoncino blindato dell'ingresso.;
- Impianti elettrici: Va effettuata la posa dei cavi, frutti, i componenti quadretto, l'esecuzione dei collegamenti.
- Impianti meccanici: Posa della caldaia e dei termosifoni, ed esecuzione di tutti i collegamenti;
- Impianti idraulici: Posa dei sanitari ed esecuzione dei collegamenti con le tubazioni installate.

Per i componenti degli impianti, oltre alla posa deve essere effettuata anche la fornitura.

Dal corridoio d'ingresso, tramite portoncino blindato si accede in un locale destinato a cucina-salotto.

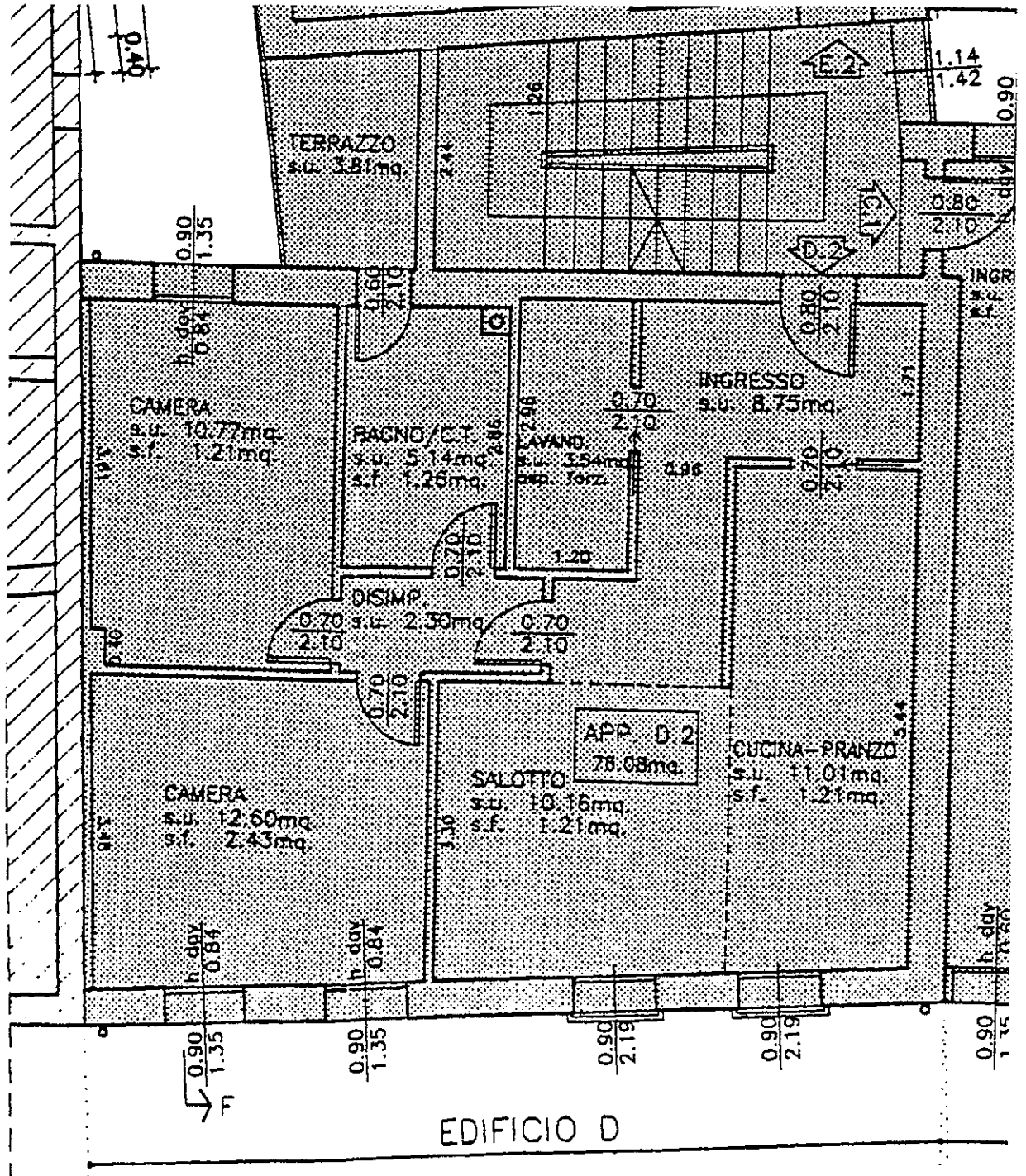
Da detto locale tramite un breve corridoio, con porta si accede alla zona notte costituita da due camere da letto e bagno. Dal bagno, mediante una porta finestra si accede su balcone coperto.

Il riscaldamento risulta autonomo a radiatori con caldaia murale posta nel locale bagno/CT destinata a riscaldamento e produzione d'acqua calda.

L'appartamento D2, fa parte del blocco D, di cui non è stato costituito il condominio.

Detta unità immobiliare, identificata al foglio 11 mappale 464 sub 26 del Comune di Casarsa della Delizia in corso di costruzione (paragrafo 20A). Nel paragrafo 20B viene riportata la documentazione fotografica.

PLANIMETRIA



## **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 delle seguenti opere a completamento, 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 5% del prezzo di stima.

Le opere a completamento vengono stimate in 20.000€ e consistono in:

-Tinteggiatura delle pareti con fornitura del materiale e ripresa in qualche punto dell'intonaco e parte lato portico.

- Fornitura e posa dei serramenti sia interni che esterni, e del portoncino d'ingresso;;

- Fornitura e posa in opera dei pavimenti; con relativi battiscopa;;

- Fornitura e posa in opera delle mattonelle rivestimento pareti nei locali cucina, bagno e lavanderia;

- completamento degli impianti elettrici, con fornitura e posa in opera di cavi, frutti, ecc..

-Completamento degli impianti meccanici: con fornitura e posa della caldaia, dei termosifoni.

- Fornitura e posa dei sanitari con relativi accessori ed esecuzione dei collegamenti .

#### **DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE IMMOBILIARE**

Superficie coperta, del lotto F.11 p. 464, sub 26 risulta pari a 76,08mq, e terrazzo di 3,81mq.

La superficie immobiliare risulta così ripartita (lo stato di fatto delle divisioni interne differisce da quello di progetto. La situazione è sanabile con DIA alla richiesta di abitabilità.:

DENOMINAZIONE	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
Ingresso	8,75
Cucina-Pranzo	11,01
Salotto	10,16
Lavanderia	3,54
Disimpegno	2,3
Bagno/C.T.	5,14
Camera	10,77
Camera	12,6
Totale superficie Utile (*)	64,27
Totale superficie Commerciale (*)	76,08
Terrazzo	3,81

La superficie commerciale è stata dedotta dai disegni e dai rilievi in corso di sopralluogo

#### **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, ristrutturate nella zona, prima periferia di Casarsa

della Delizia al Tagliamento, valore di 1.100€/mq, mentre il borsino immobiliare FIAP edizione 2011

indica un valore compreso, per novo ristrutturato compreso tra 1.250 e 1.400€/mq. Gli annunci

immobiliari riportano mediamente, per immobili simili un valore di 1.500€/mq.

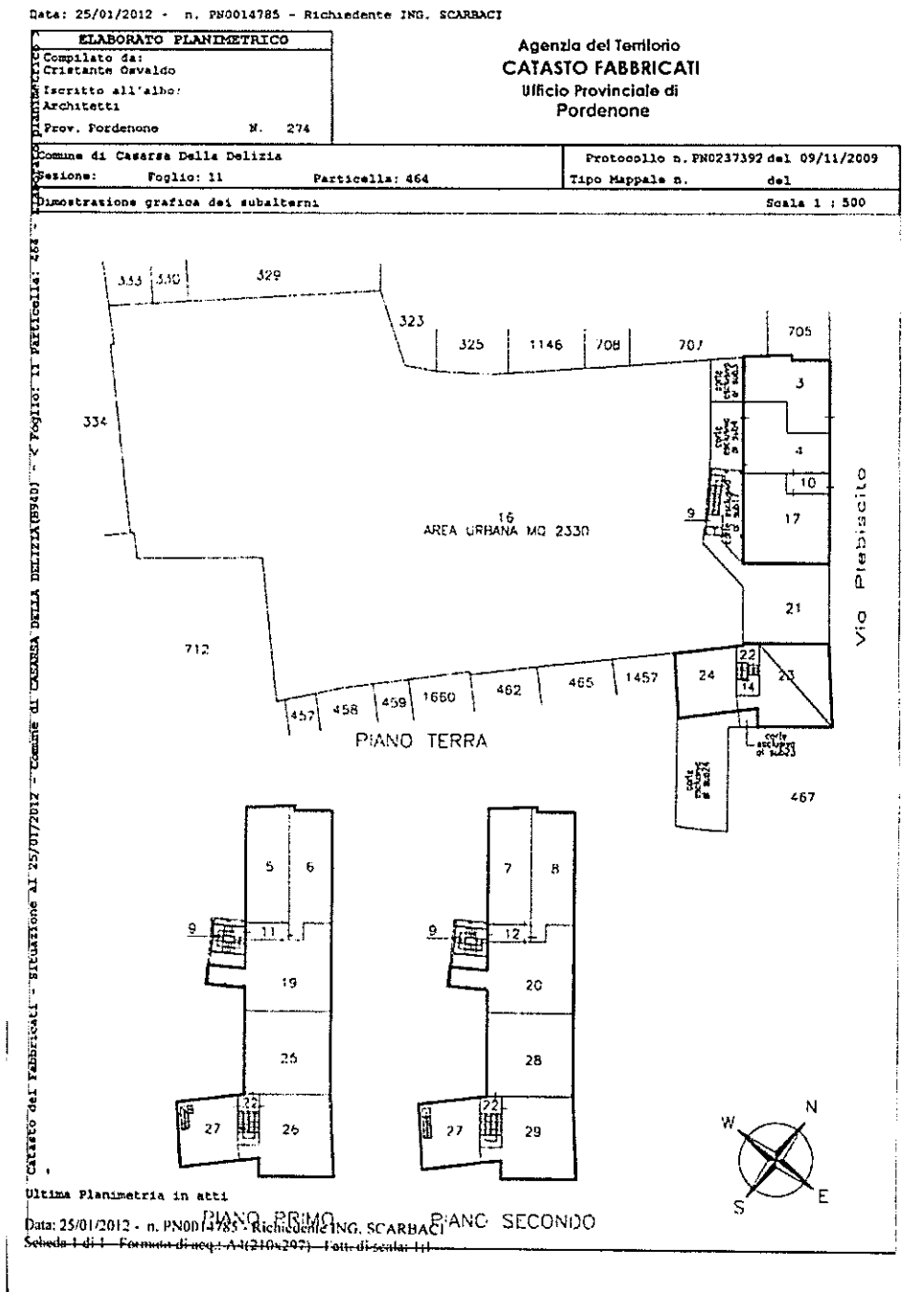
CRITERIO DI CALCOLO ADOTTATO		CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE UNITA' D2	
UNI 10750:2005			
Superficie coperta		76,08	mq
Superficie al 60%	verande	0,00	mq
Superficie al 50%	terrazze coperte	0,00	mq
Superficie al 35%	balconi coperti, patii e porticati	3,81	mq
Superficie al 25%	balconi e terrazze scoperte	0,00	mq
Superficie al 15%	giardini di appartamenti	0,00	mq
Superficie al 10%	giardini di ville e villini, lastrico solare	0,00	mq
Superficie al 10%	lastrico solare ad uso esclusivo	0,00	mq
	superficie ponderata calcolata secondo UNI 10750:2005	1,334	
	% di superficie ponderata rispetto a superficie coperta	1,75	%
Superficie al 50%	scantinati abitabili, garage	0,00	mq
Superficie al 30%	cantine		mq
			% di superficie superficie 77,41 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 due lati	ESP	1,000 X
affaccio (AFF)	su corte interna	AFF	0,800 X
Taglio (TAG)	mq 60 : mq 100	TAG	1,000 X
Balconi (BAL)	con terrazzo	BAL	1,100 X
Distribuzione (DIS)	normale	DIS	1,000 X
Luminosità (LUM)	luminoso	LUM	1,050 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 G	EFF	0,950 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
			0,854
	coefficiente correttivo adottato dal perito		0,900
VALORE DI ZONA PER MQ			
Valore di zona ricavato dall'Agenzia del Territorio		1.100	€/mq
Valore di zona ricavato dal borsino immobiliare		1.400	€/mq
Valore di zona ricavato da proposte/transazioni immobiliari		1.500	€/mq
	valore mediato	1.333	€/mq
	valore adottato dal perito	1.350	€/mq
STIMA DEL VALORE			
Superficie commerciale		mq 77,41	X
Coefficiente correttivo di zona ed immobile		0,900	X
Valore di zona per mq		€/mq 1350	X
	valore risultante	94.057,40	€
Decremento del valore dovuto a motivi congiunturali o di appetibilità	5%	89.354,53	€
Posto auto (se non conteggiati come superficie)			€
	decrementi per ripristini e completamenti applicati dal perito	20.000,00	€
	valore di stima dell'immobile	69.354,53	€
	valore di vendita	70.000,00	€

**PREZZO BASE D'ASTA**

Considerando la tipologia del bene la sua collocazione sul territorio e la potenzialità in funzione del valore stimato, si ritiene equo il valore di stima a base d'asta pari a : **70.000€ (settantamila/Eu)**

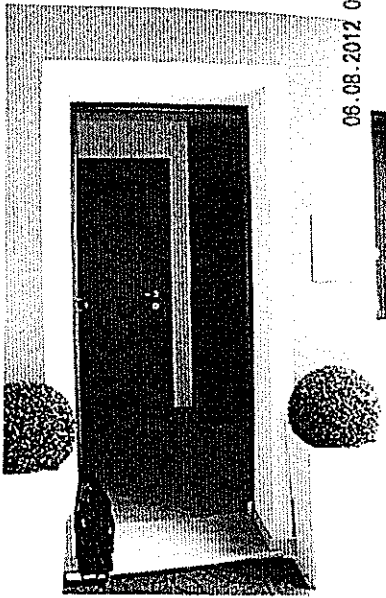
**UNITA' IMMOBILIARE AL MAPPALE F.11 MAP 464 Sub26#**

**20.A- DOCUMENTI CATASTALI**

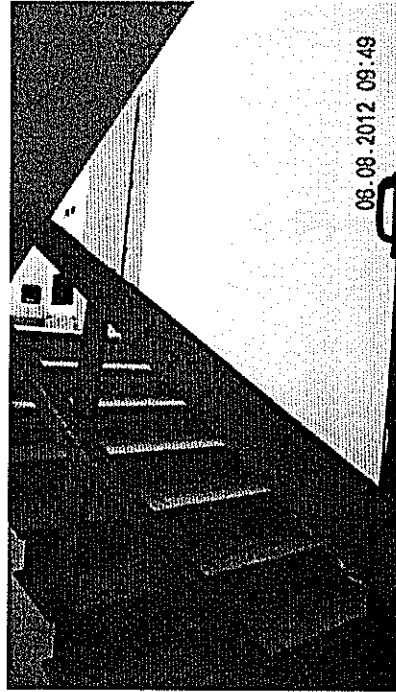




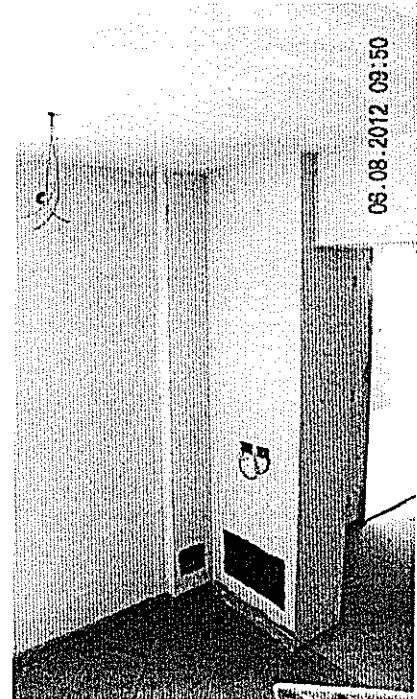
20.B: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



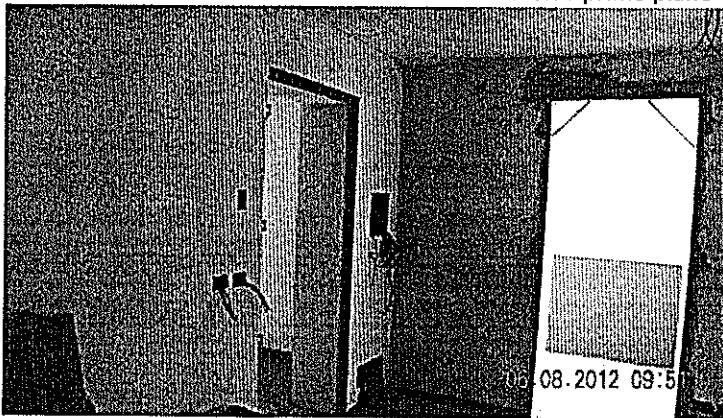
Portone accesso Scale



Scale accesso primo piano

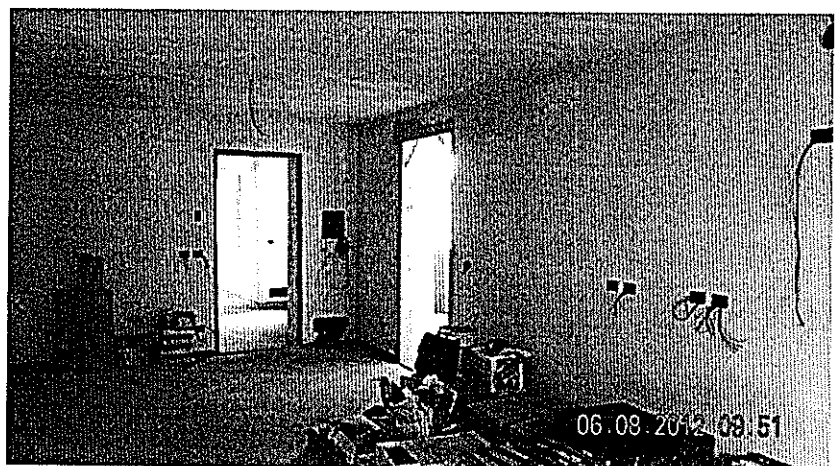


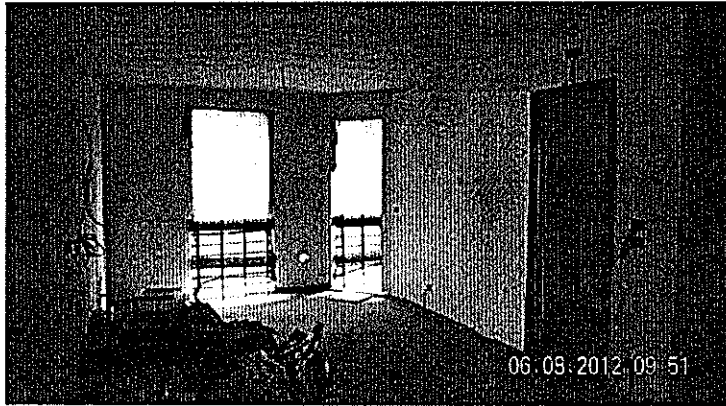
Apertura porta ingresso



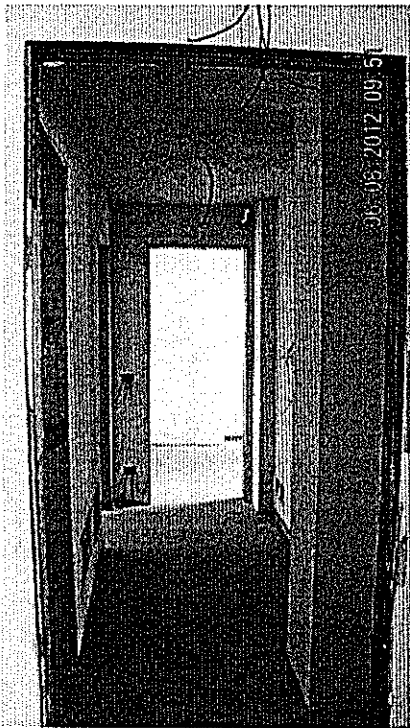
Ingresso lato interno

Cucina salotto





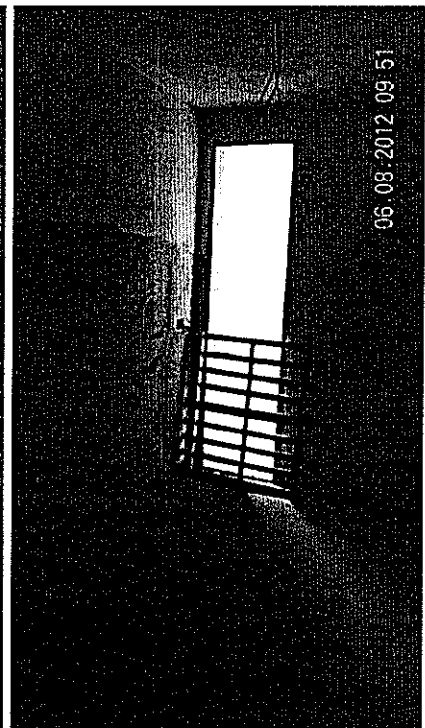
Cucina salotto-Vista finestre lato Via Plebiscito



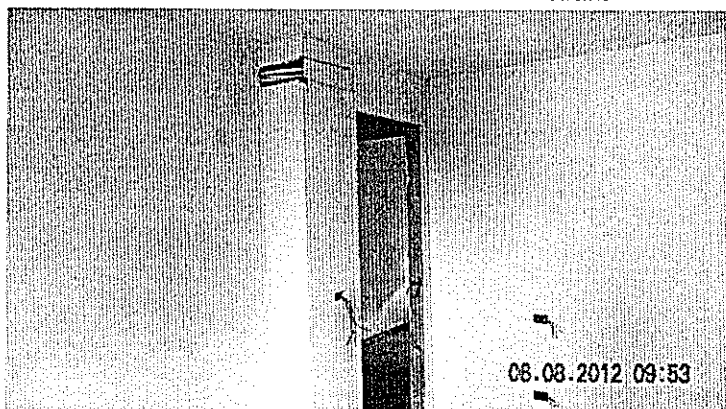
Corridoio



Cucina



Bagno

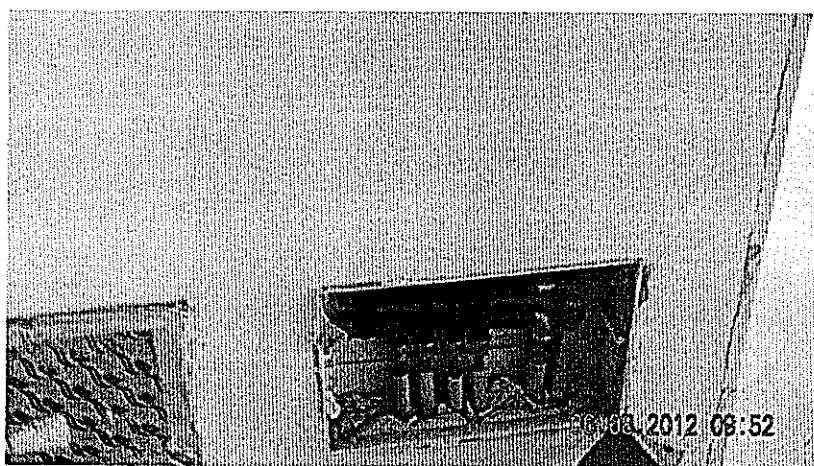


Camera interna

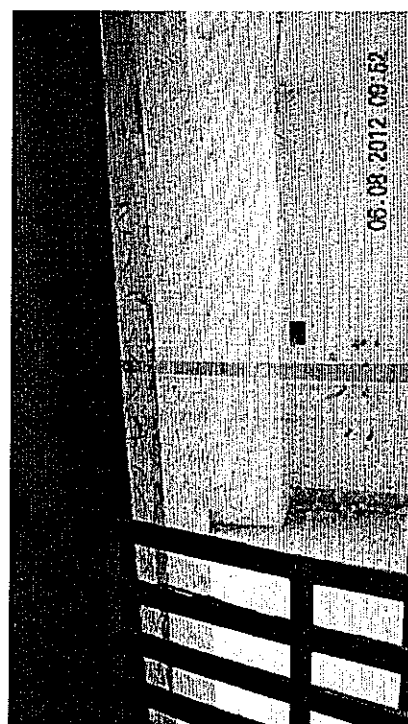
Camera interna



Camera da letto *Finestre su Via Plebiscito*



Vista distribuzione impianto riscaldamento.



*Terrazzo con accesso dalla cucina*

===oo0oo===

## **21. VALUTAZIONE DI STIMA DEL UNITA' IMMOBILIARE D3 (Blocco D)**

Di seguito viene descritto lo stato di fatto dell'unità immobiliare del blocco D app.D.3 identificato al Foglio 11 mappale 464 sub29 del comune di Casarsa Della Delizia.

### **DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO**

L'immobile è locato al secondo piano con accesso, tramite una scala coperta dalla corte interna, ed un ballatoio, in comune con l'unità immobiliare C2.

A livello strutturale risulta completo. Le pareti esterne risultano completamente ultimate, mentre quelle interne sono intonacate, va ripreso e completato l'intonaco su qualche parte e la relativa pitturazione finale.

In particolare vanno eseguite le seguenti opere:

- Posa pavimenti; con relativi battiscopa;;
- Posa mattonelle rivestimento pareti nei locali cucina, bagno e lavanderia;
- Posa di tutti i serramenti interni esterni e del portoncino blindato dell'ingresso;
- Impianti elettrici: Va effettuata la posa dei cavi, frutti, i componenti quadretto, l'esecuzione dei collegamenti.
- Impianti meccanici: Posa della caldaia e dei termosifoni, ed esecuzione di tutti i collegamenti;
- Impianti idraulici: Posa dei sanitari ed esecuzione dei collegamenti con le tubazioni installate.

Per i componenti degli impianti, oltre alla posa deve essere effettuata anche la fornitura.

Dal corridoio d'ingresso, si accede in un locale destinato a cucina-salotto. Da detto locale tramite un breve corridoio, con porta si accede alla zona notte costituita da due camera da letto e bagno. Sempre dal bagno, mediante una porta finestra si accede su balcone coperto.

Il riscaldamento risulta autonomo a radiatori con caldaia murale posta nel locale bagno/CT destinata a riscaldamento e produzione d'acqua calda.

L'appartamento D3, fa parte del blocco D, di cui è stato costituito il condominio.

Detta unità immobiliare, identificata al foglio 11 mappale 464 sub 29 del Comune di Casarsa della Delizia in corso di costruzione (paragrafo 21A). Nel paragrafo 21B viene riportata la documentazione fotografica.



## **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 delle seguenti opere a completamento, 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 5% del prezzo di stima.

Le opere a completamento vengono stimate in 18.000€ e consistono in:

- Tinteggiatura delle pareti con fornitura del materiale e ripresa in qualche punto dell'intonaco.
- Fornitura e posa dei serramenti sia interni che esterni, ad esclusione del portoncino d'ingresso;;
- Fornitura e posa in opera dei pavimenti; con relativi battiscopa;;
- Fornitura e posa in opera delle mattonelle rivestimento pareti nei locali cucina, bagno e lavanderia;
- completamento degli impianti elettrici, con fornitura e posa in opera di cavi, frutti, ecc..
- Completamento degli impianti meccanici: con fornitura e posa della caldaia, dei termosifoni.
- Fornitura e posa dei sanitari con relativi accessori ed esecuzione dei collegamenti .

#### **DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE IMMOBILIARE**

Superficie coperta, del lotto F.11 p. 464, sub 29 risulta pari a 76,08mq, e balcone di 3,81mq..

La superficie immobiliare risulta così ripartita (lo stato di fatto delle divisioni interne differisce da quello di progetto. La situazione è sanabile con DIA alla richiesta di abitabilità.

DENOMINAZIONE	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
Ingresso	8,75
Cucina-Pranzo	11,01
Salotto	10,16
Lavanderia	3,54
Disimpegno	2,3
Bagno/C.T.	5,14
Camera	10,77
Camera	12,6
Totale superficie Utile (*)	64,27
Totale superficie Commerciale (*)	76,08
Terrazzo	3,81

La superficie commerciale è stata dedotta dai disegni e dai rilievi in corso di sopralluogo

#### **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, ristrutturate nella zona, prima periferia di Casarsa della Delizia al Tagliamento, valore di 1.100€/mq, mentre il borsino immobiliare FIAP edizione 2011

indica un valore compreso, per novo ristrutturato compreso tra 1.250 e 1.400€/mq. Dalla consultazione di annunci immobiliari per immobili simili nella medesima zona si evince che il prezzo praticato per immobili della stessa tipologia mediamente risulta di 1.500€/mq.

**CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE UNITA' D3**

Critério di calcolo adottato	UNI 10750:2005		
Superficie coperta		76,08	mq
Superficie al 60%	verande	0,00	mq
Superficie al 50%	terrazze coperte	0,00	mq
Superficie al 35%	balconi coperti, patii e porticati	3,81	mq
Superficie al 25%	balconi e terrazze scoperte	0,00	mq
Superficie al 15%	giardini di appartamenti	0,00	mq
Superficie al 10%	giardini di ville e villini, lastrico solare	0,00	mq
Superficie al 10%	lastrico solare ad uso esclusivo	0,00	mq
	superficie ponderata calcolata secondo UNI 10750:2005	1,334	
	% di superficie ponderata rispetto a superficie coperta	1,75	%
Superficie al 50%	scantinati abitabili, garage	0,00	mq
Superficie al 30%	cantine		mq

% di superficie  
superficie commerciale 77,41 mq

**COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI ZONA E DI IMMOBILE**

Piano con ascensore (PCA)		PCA	X
Piano senza ascensore (PSA)	secondo	PSA	0,900 X
Orientamento (ORI)	nord/est nord/ovest	ORI	0,900 X
Esposizione (ESP)	su due lati	ESP	1,000 X
affaccio (AFF)	su corte interna	AFF	0,800 X
Taglio (TAG)	mq 60 : mq 100	TAG	1,000 X
Balconi (BAL)	con un balcone	BAL	1,000 X
Distribuzione (DIS)	normale	DIS	1,000 X
Luminosità (LUM)	luminoso	LUM	1,050 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)	classeG	EFF	0,950 X
Locazione (LOC)	libero	LOC	1,000 X
Stabile (STA)	migliore della media della zona	STA	1,050 X
Trasporti (TRAS)	vicino	TRAS	1,050 X
Traffico (TRAF)	nella media della zona	TRAF	1,000 X
Zona (ZON)	migliore della media della zona	ZON	1,050 X
Produttività (PRO)		PROD	1,000 X

coefficiente correttivo adottato dal perito  
**VALORE DI ZONA PER MQ**

Valore di zona ricavato dall'Agenzia del Territorio	1.100	€/mq
Valore di zona ricavato dal borsino immobiliare	1.400	€/mq
Valore di zona ricavato da proposte/transazioni immobiliari	1.500	€/mq
valore mediato	1.333	€/mq
valore adottato dal perito	1.350	€/mq

**STIMA DEL VALORE**

Superficie commerciale	mq	77,41	X
Coefficiente correttivo di zona ed immobile		0,880	X
Valore di zona per mq	€/mq	1350	X
	valore risultante	91.967,24	€
Decremento del valore dovuto a motivi congiunturali o di appetibilità	5%	87.368,88	€
Posto auto (se non conteggiati come superficie)			€
	decrementi per ripristini e completamenti applicati dal perito	18.000,00	€
	valore di stima	69.368,88	€
	valore di vendita	70.000,00	€

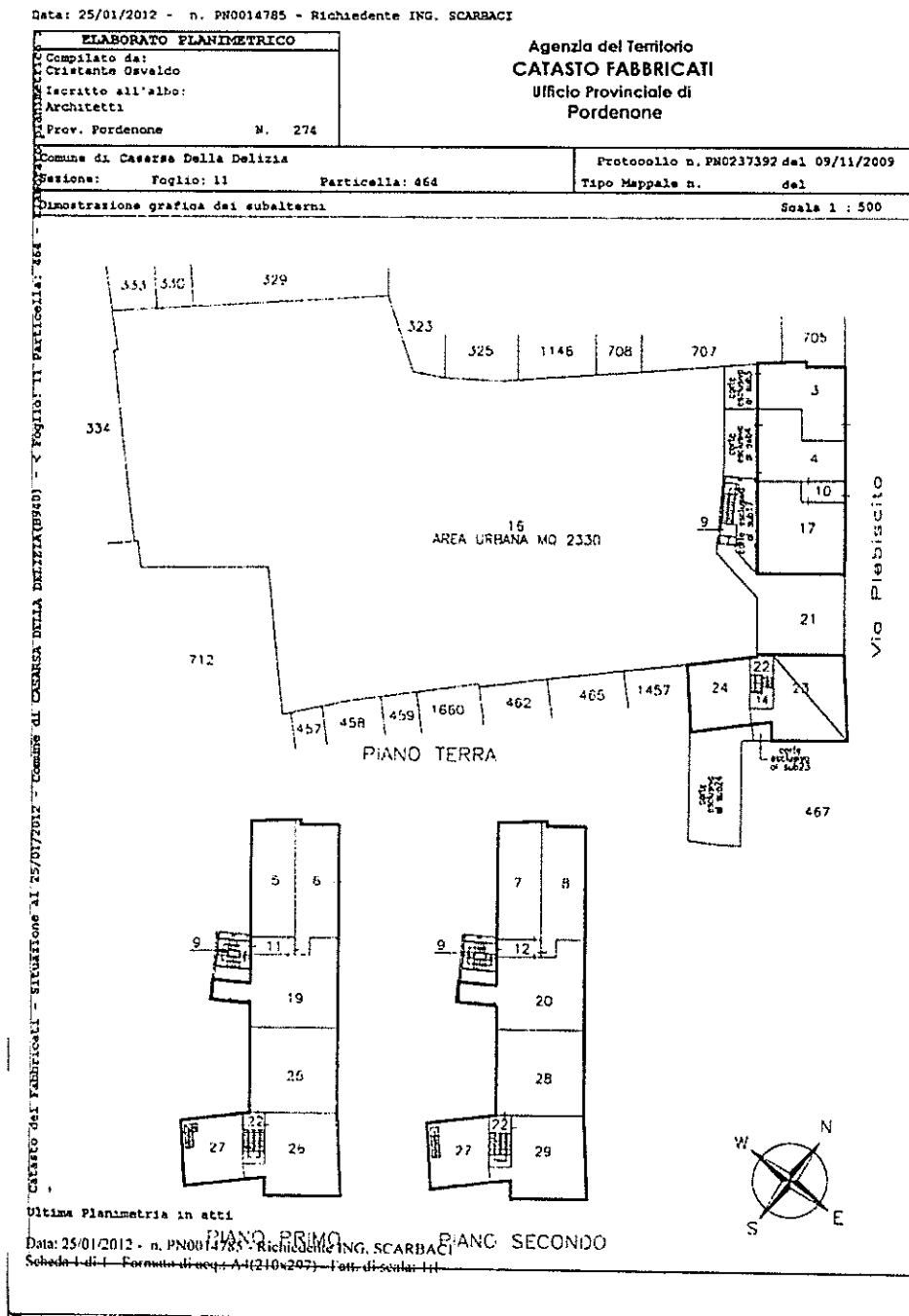


**PREZZO BASE D'ASTA**

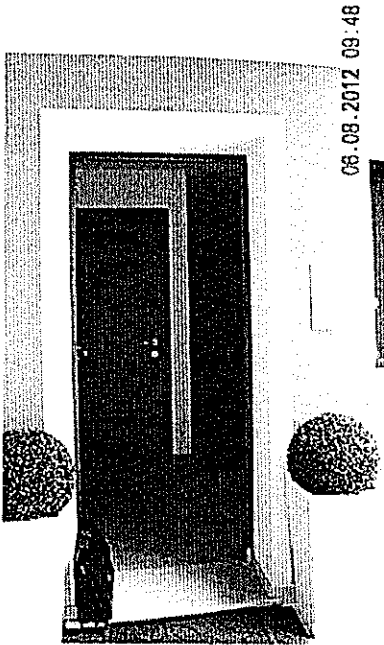
Considerando la tipologia del bene la sua collocazione sul territorio e la potenzialità in funzione del valore stimato, si ritiene equo il valore di stima a base d'asta pari a : **70.000€ (settantamila/Eu)**

**UNITA' IMMOBILIARE AL MAPPALE F.11 MAP 464 Sub29#**

**21.A- DOCUMENTI CATASTALI**



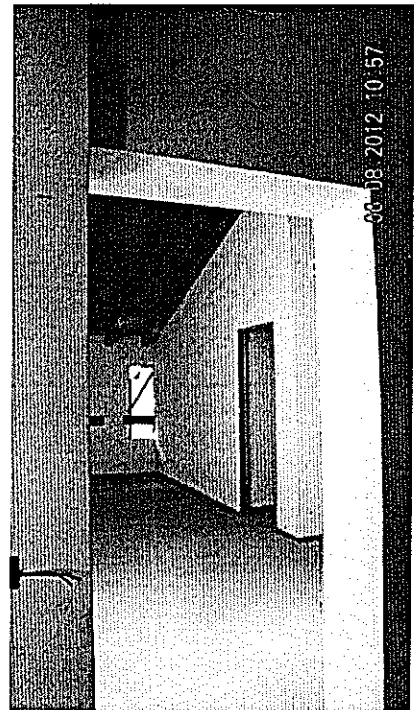
21.B: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



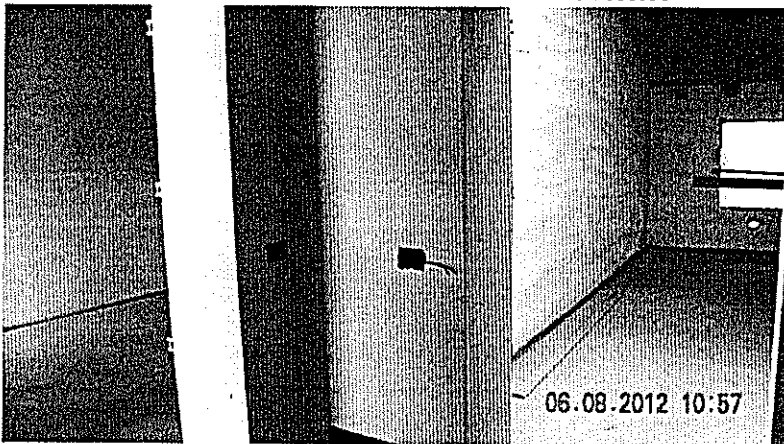
Portone accesso Scale



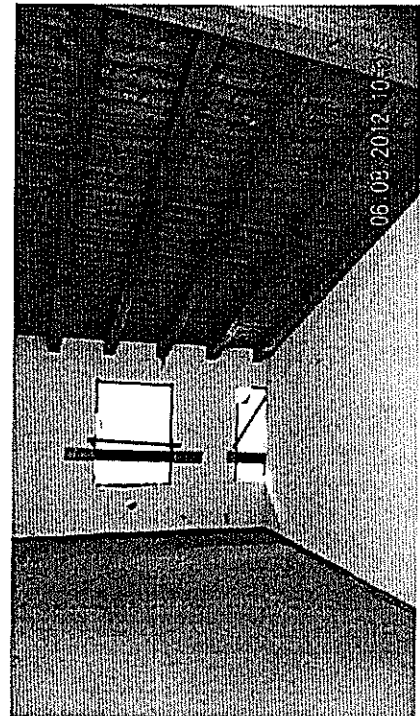
Scale accesso



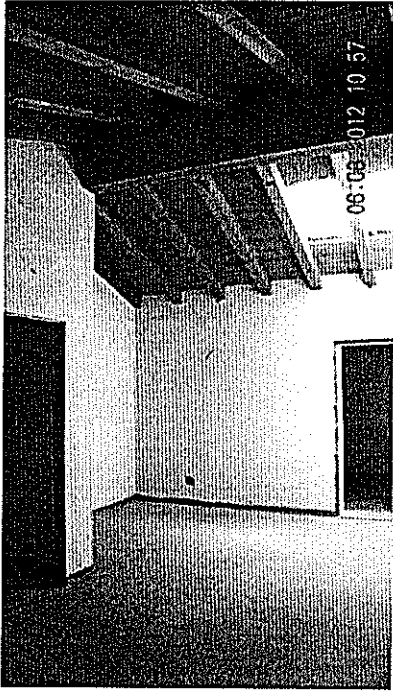
Apertura porta ingresso



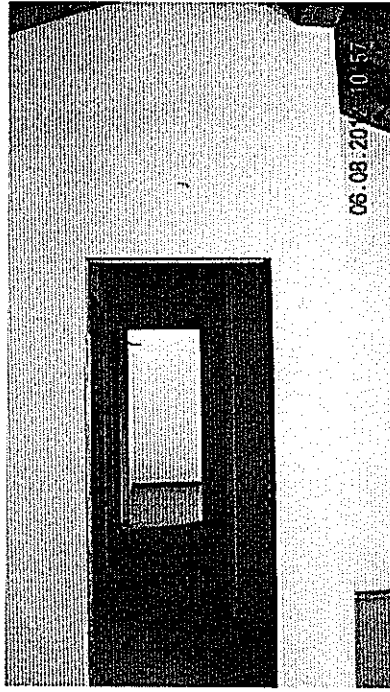
Ingresso lato estremo



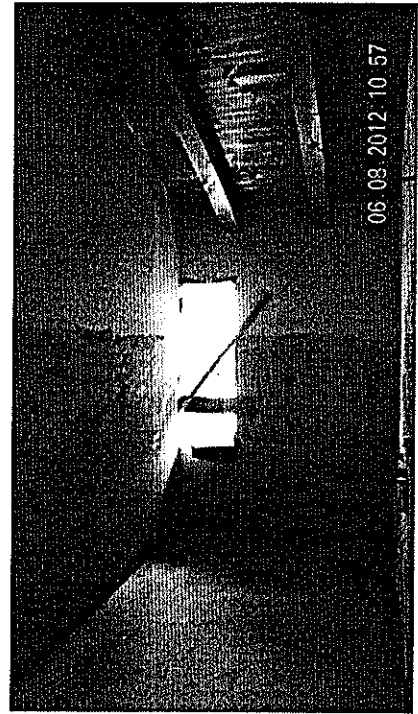
Cucina salotto-Vista finestre lato Via Plebiscito



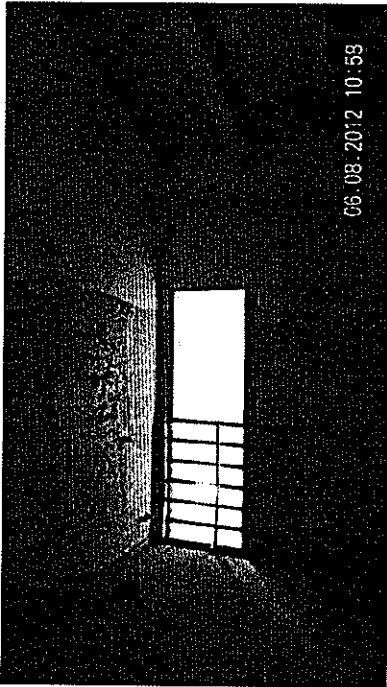
Cucina salotto-Vista Ingresso



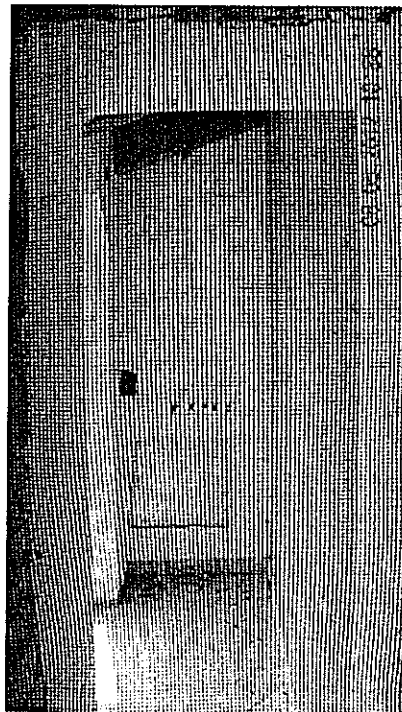
Corridoio



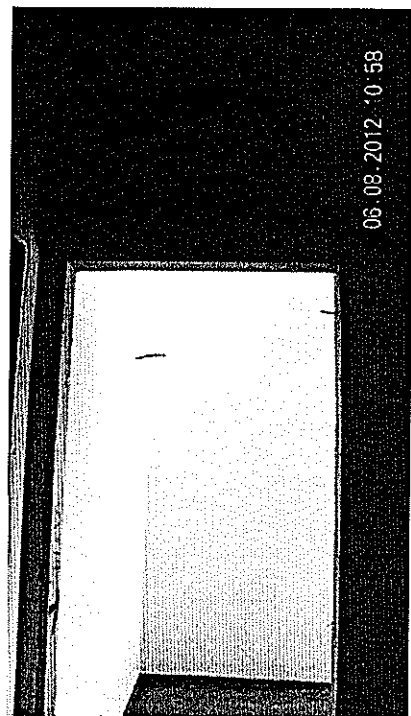
Lavanderia



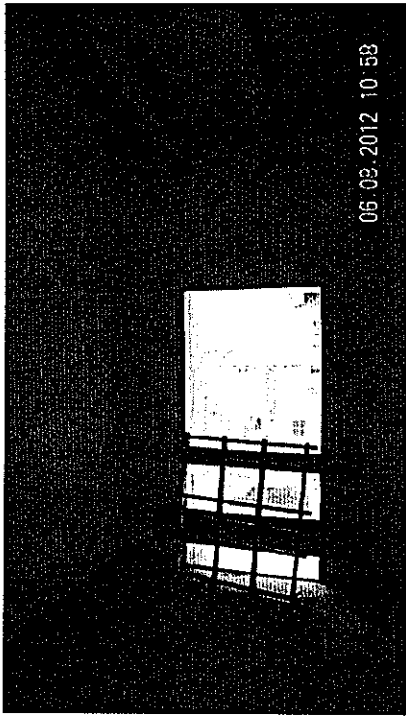
Bagno



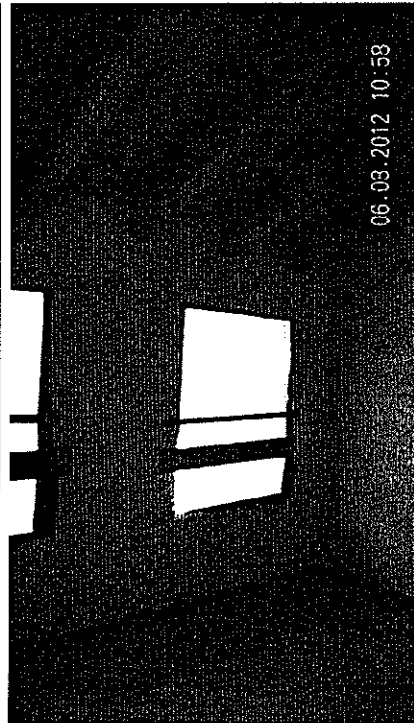
Terrazzo



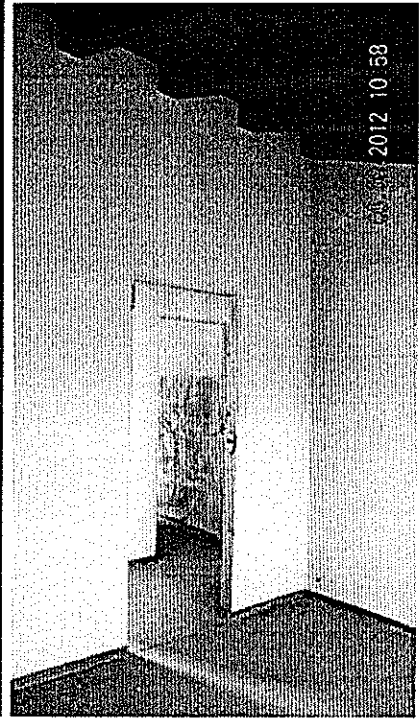
Camera piccola



*Camera piccola*



*Camera da letto*



---oo0oo---

## **22. VALUTAZIONE DI STIMA DEL UNITA' IMMOBILIARE E1 (Blocco E)**

Di seguito viene descritto lo stato di fatto dell'unità immobiliare del blocco E app.E.1 identificato al Foglio 11 mappale 464 sub24 del comune di Casarsa Della Delizia.

### **DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO**

L'immobile è locato al piano terra, con accesso diretto da Via San Michele del Carso. A livello strutturale risulta completo. Le pareti esterne risultano completamente ultimate, mentre quelle interne sono intonacate e quasi completamente rasate, manca la ripresa dell'intonaco su qualche parte e la relativa pitturazione finale.

In particolare vanno eseguite le seguenti opere:

- Posa pavimenti; con relativi battiscopa;;
- Posa mattonelle rivestimento pareti nei locali cucina, bagno e lavanderia;
- Posa di tutti i serramenti interni esterni e del porte dell'ingresso, e relativo cancello carraio;
- Impianti elettrici: Va effettuata la posa dei cavi, frutti, i componenti quadretto, l'esecuzione dei collegamenti.
- Impianti meccanici: Posa della caldaia e dei termosifoni, ed esecuzione di tutti i collegamenti;
- Impianti idraulici: Posa dei sanitari ed esecuzione dei collegamenti con le tubazioni installate.

Per i componenti degli impianti, oltre alla posa deve essere effettuata anche la fornitura.

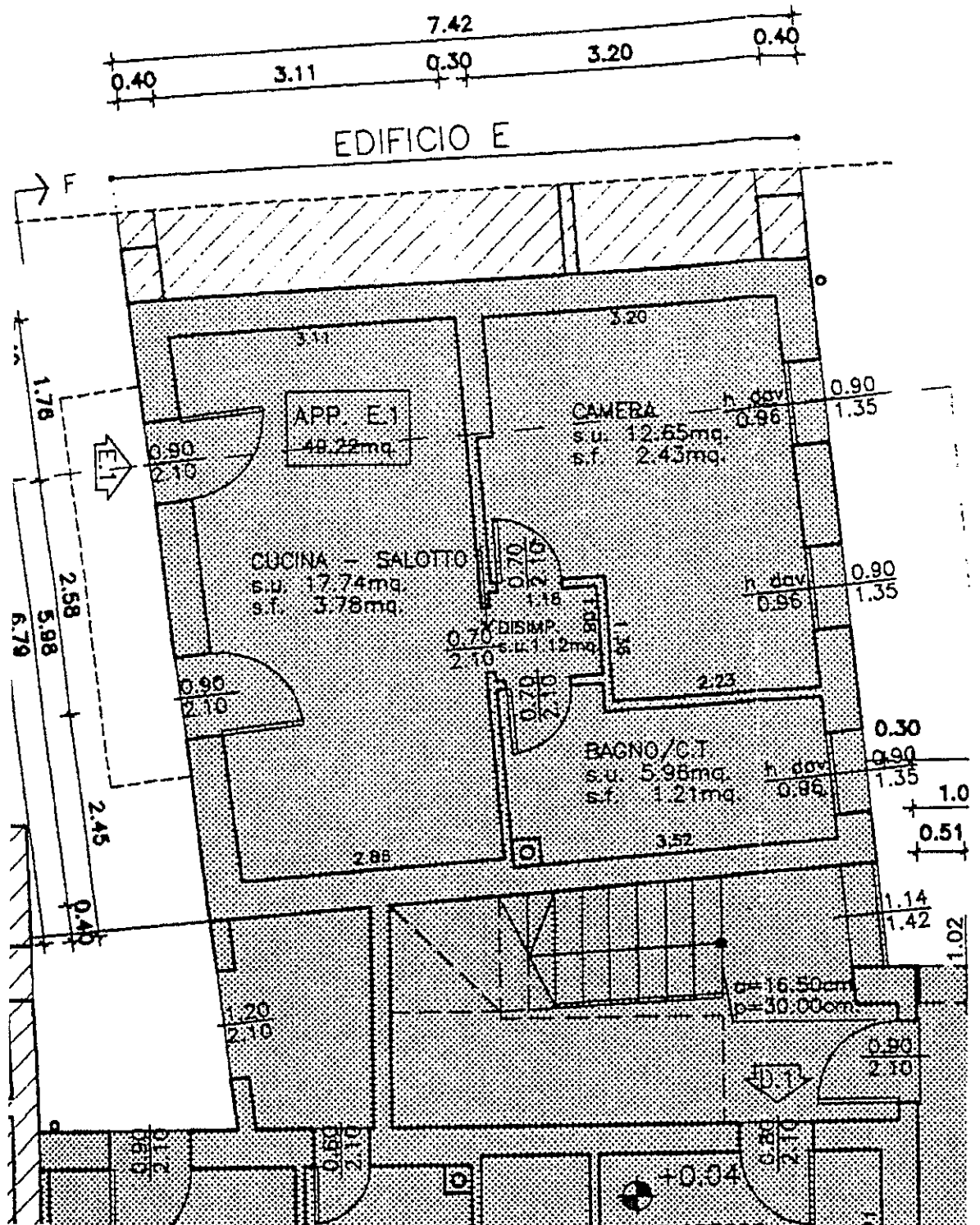
Da Via San Michele del carso, si accede ad un'area di pertinenza, da cui tramite due porte si accede al locale cucina salotto. Da detto locale tramite un breve corridoio, con porta si accede alla zona notte costituita da una camera e dal bagno.

Il riscaldamento risulta autonomo a radiatori con caldaia murale posta nel locale bagno/CT destinata a riscaldamento e produzione d'acqua calda.

L'appartamento E1, facente parte del blocco E, non presenta accessi comuni con i restanti appartamenti. Del blocco E non è stato costituito il condominio.

Detta unità immobiliare, identificata al foglio 11 mappale 464 sub 24 del Comune di Casarsa della Delizia in corso di costruzione (paragrafo 22A). Nel paragrafo 22B viene riportata la documentazione fotografica.

PLANIMETRIA



## **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 delle seguenti opere a completamento, 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 5% del prezzo di stima.

Le opere a completamento vengono stimate in 14.000€ e consistono in:

- Tinteggiatura delle pareti con fornitura del materiale e ripresa in qualche punto dell'intonaco.
- Fornitura e posa dei serramenti sia interni che esterni, ad esclusione del portoncino d'ingresso;
- Fornitura e posa in opera dei pavimenti; con relativi battiscopa;;
- Fornitura e posa in opera delle mattonelle rivestimento pareti nei locali cucina, bagno e lavanderia;
- completamento degli impianti elettrici, con fornitura e posa in opera di cavi, frutti, ecc..
- Completamento degli impianti meccanici: con fornitura e posa della caldaia, dei termosifoni.
- Fornitura e posa dei sanitari con relativi accessori ed esecuzione dei collegamenti;
- Sistemazione area esterna e fornitura e posa cancello carraio. .

#### **DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE IMMOBILIARE**

Superficie coperta, del lotto F.11 p. 464, sub 24 risulta pari a 49,22mq, e un'area di pertinenza di 57,46mq..

La superficie immobiliare risulta così ripartita:

DENOMINAZIONE	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
Cucina-Salotto	17,74
Disimpegno	1,12
Bagno/C.T.	5,96
Camera	12,65
Totale superficie Utile (*)	37,47
Totale superficie Commerciale (*)	49,22
Area di pertinenza	57,46

La superficie commerciale è stata dedotta dai disegni e dai rilievi in corso di sopralluogo

#### **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, ristrutturate nella zona, prima periferia di Casarsa della Delizia al Tagliamento, valore di 1.100€/mq, mentre il borsino immobiliare FIAP edizione 2011 indica un valore compreso, per novo ristrutturato compreso tra 1.250 e 1.400€/mq. Dalla



consultazione di annunci immobiliari per immobili simili nella medesima zona si evince che il prezzo

praticato per immobili della stessa tipologia mediamente risulta di 1.500€/mq.

CRITERIO DI CALCOLO ADOTTATO		UNI 10750:2005	
Superficie coperta		49,22	mq
Superficie al 60%	verande	0,00	mq
Superficie al 50%	terrazze coperte	0,00	mq
Superficie al 35%	balconi coperti, patii e porticati	0,00	mq
Superficie al 25%	balconi e terrazze scoperte	0,00	mq
Superficie al 15%	giardini di appartamenti	0,00	mq
Superficie al 10%	giardini di ville e villini, lastrico solare	0,00	mq
Superficie al 10%	lastrico solare ad uso esclusivo	57,46	mq
	superficie ponderata calcolata secondo UNI 10750:2005	5,746	
	% di superficie ponderata rispetto a superficie coperta	11,67	%
Superficie al 50%	scantinati abitabili, garage	0,00	mq
Superficie al 30%	cantine		mq
	% di superficie superficie	54,97	mq

#### COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI ZONA E DI IMMOBILE

Piano con ascensore (PCA)		PCA	X
Piano senza ascensore (PSA)	terra	PSA	0,800 X
Orientamento (ORI)	sud/ovest - ovest	ORI	0,950 X
Esposizione (ESP)	su due lati	ESP	1,000 X
affaccio (AFF)	su strada	AFF	1,000 X
Taglio (TAG)	<mq 50	TAG	1,200 X
Balconi (BAL)	senza balcone	BAL	0,900 X
Distribuzione (DIS)	normale	DIS	1,000 X
Luminosità (LUM)	luminoso	LUM	1,050 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 G	EFF	0,950 X
Locazione (LOC)	libero	LOC	1,000 X
Stabile (STA)	migliore della media della zona	STA	1,050 X
Trasporti (TRAS)	vicino	TRAS	1,050 X
Traffico (TRAF)	nella media della zona	TRAF	1,000 X
Zona (ZON)	nella media della zona	ZON	1,000 X
Produttività (PROD)		PROD	1,000 X

coefficiente correttivo adottato dal perito

1,033

1,000

#### VALORE DI ZONA PER MQ

Valore di zona ricavato dall'Agenzia del Territorio

1.100

€/mq

Valore di zona ricavato dal borsino immobiliare

1.400

€/mq

Valore di zona ricavato da proposte/transazioni immobiliari

1.500

€/mq

valore mediato

1.333

€/mq

valore adottato dal perito

1.350

€/mq

#### STIMA DEL VALORE

Superficie commerciale

mq

54,97

X

Coefficiente correttivo di zona ed immobile

1,000

X

Valore di zona per mq

€/mq

1350

X

valore risultante

74.204,10

€

Decremento del valore dovuto a motivi congiunturali o di appetibilità

5%

70.493,90

€

Posto auto (se non conteggiati come superficie)

€

decrementi per ripristini e completamenti applicati dal perito

14.000,00

€

valore di stima

56.493,90

€

valore di vendita

56.000,00

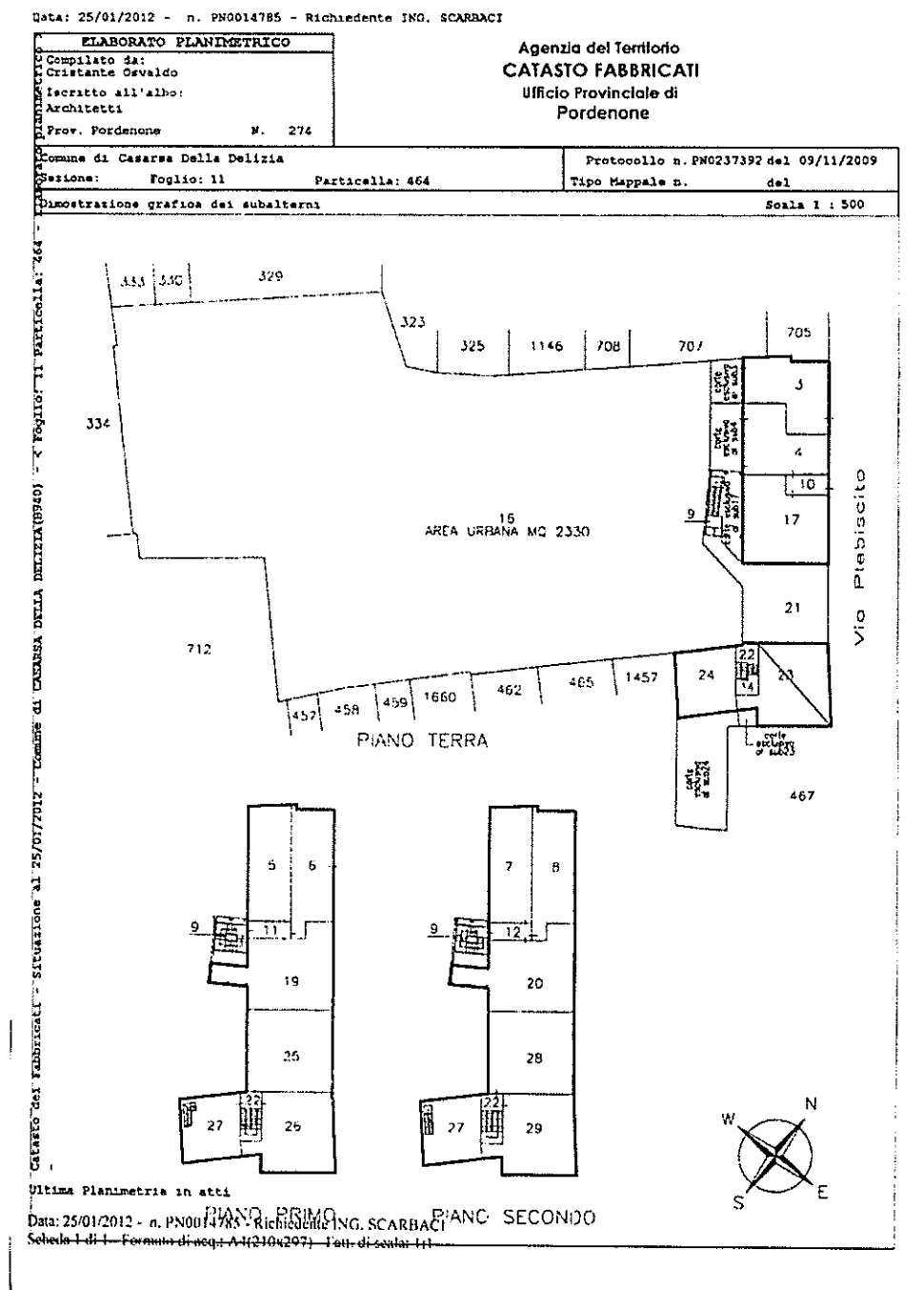
€

**PREZZO BASE D'ASTA**

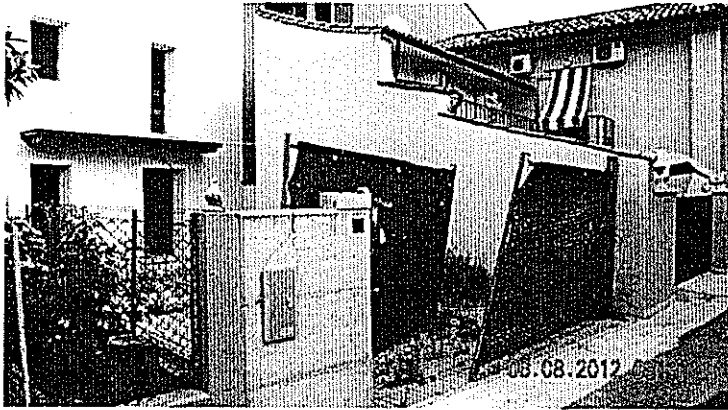
Considerando la tipologia del bene la sua collocazione sul territorio e la potenzialità in funzione del valore stimato, si ritiene equo il valore di stima a base d'asta pari a : **56.000€ (cinquantaseimila/Eu)**

**UNITA' IMMOBILIARE AL MAPPALE F.11 MAP 464 Sub24#**

**22.A- DOCUMENTI CATASTALI**

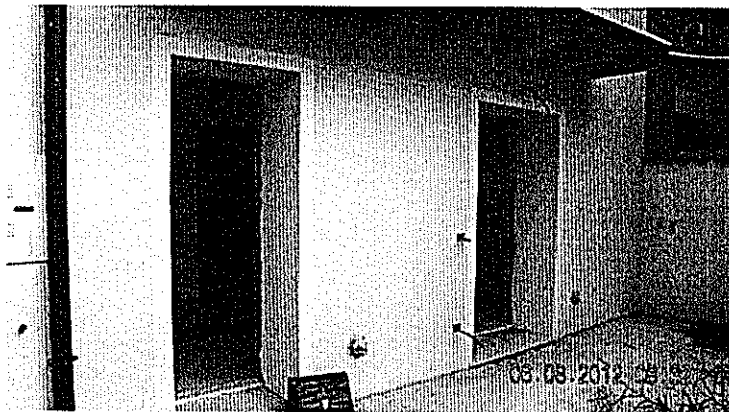
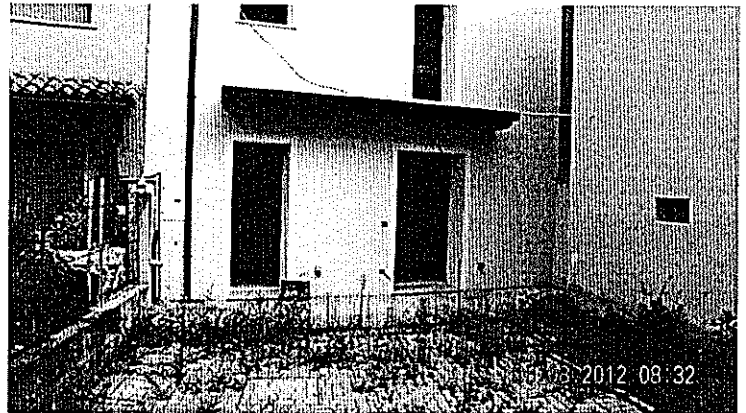


22B: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



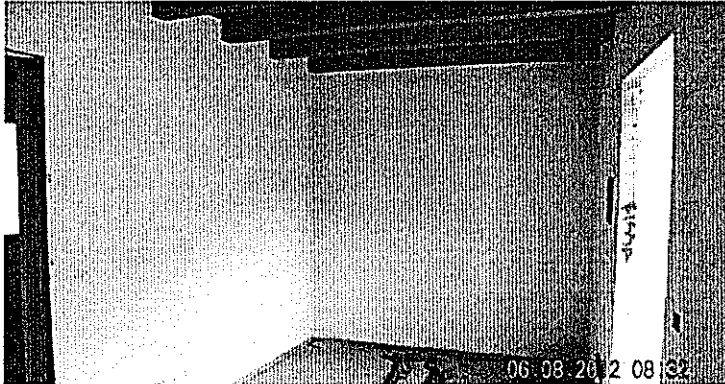
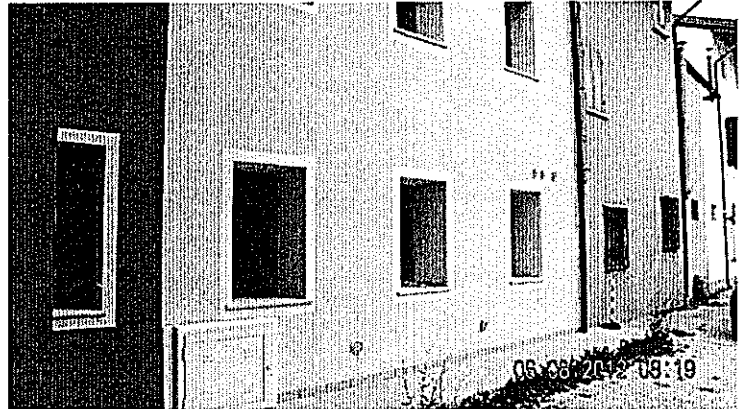
Ingresso via San Michele del Corso

Vista interna cortile e porta ingresso



Particolare ingresso

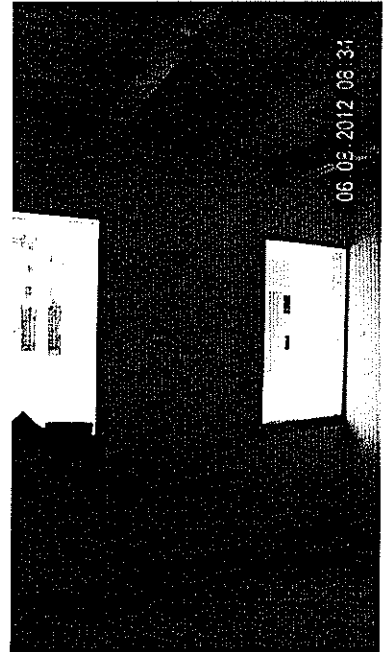
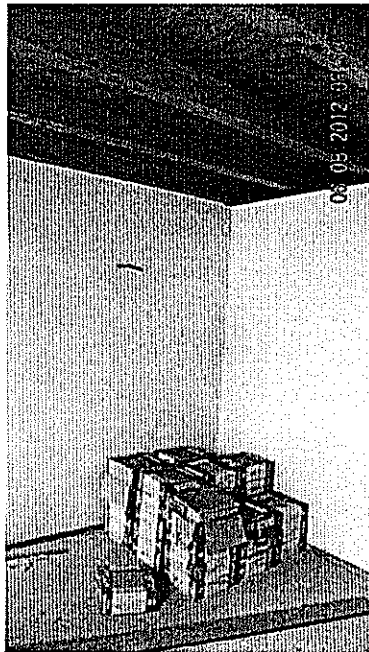
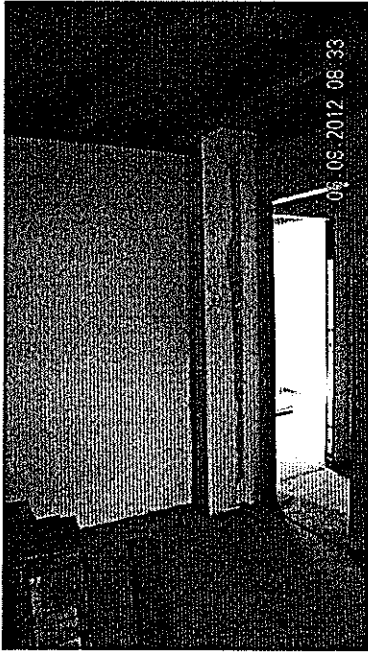
Finestre lato corte interna



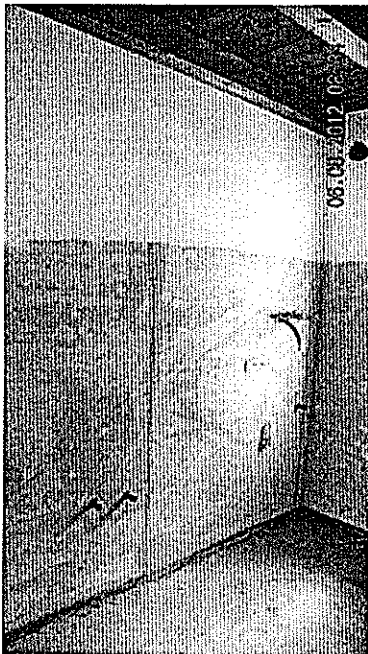
Cucina

Cucina

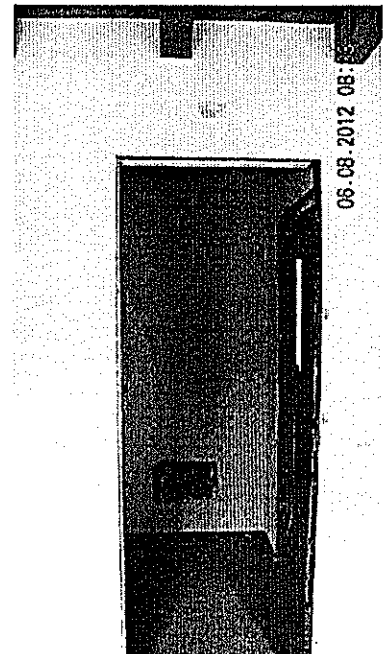
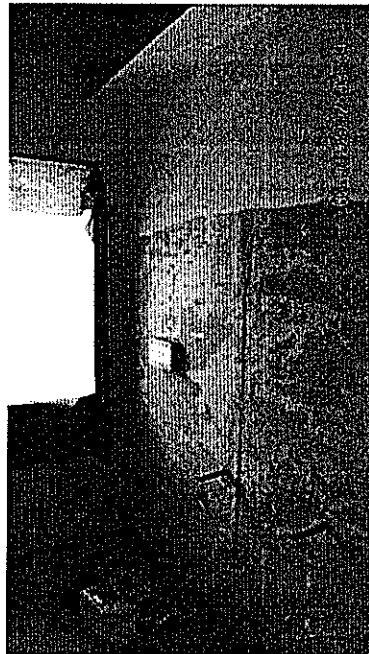




Camera



Bagno



Corridoio

==oo0oo==

### **23. VALUTAZIONE DI STIMA DEL UNITA' IMMOBILIARE E2 (Blocco E)**

Di seguito viene descritto lo stato di fatto dell'unità immobiliare del blocco E app.E.2 identificato al Foglio 11 mappale 464 sub27 del comune di Casarsa Della Delizia.

#### **DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO**

L'immobile, si sviluppa su due piani, con accesso solo al primo piano, con scala comune ai blocchi immobiliari D e C., mentre l'accesso al piano superiore dell'appartamento E2, avviene tramite una scala interna, che non risulta installata.

L'accesso al vano scale è situato in prossimità del portico all'interno della corte, e risulta provvisto di opportuna porta. Il vano scale risulta finito, resta da rasare alcune parti ed imbiancare. Va inoltre installata la ringhiera di protezione, lungo le varie rampe e lungo i bordi dei ballatoi dei singoli piani.

Le pareti esterne risultano completamente ultimate, mentre quelle interne sono intonacate e quasi completamente rasate, manca la ripresa dell'intonaco su qualche parte e la relativa pitturazione finale.

In particolare vanno eseguite le seguenti opere:

- Installazione della ringhiera del balcone; In progetto previsti due balconi, ma realizzato solo uno;
- Posa pavimenti; con relativi battiscopa;;
- Posa mattonelle rivestimento pareti nei locali cucina, bagno e lavanderia;
- Posa di tutti i serramenti interni esterni e del porte dell'ingresso, e relativo cancello carraio;
- Impianti elettrici: Va effettuata la posa dei cavi, frutti, i componenti quadretto, l'esecuzione dei collegamenti.
- Impianti meccanici: Posa della caldaia e dei termosifoni, ed esecuzione di tutti i collegamenti;
- Impianti idraulici: Posa dei sanitari ed esecuzione dei collegamenti con le tubazioni installate.

Per i componenti degli impianti, oltre alla posa deve essere effettuata anche la fornitura.

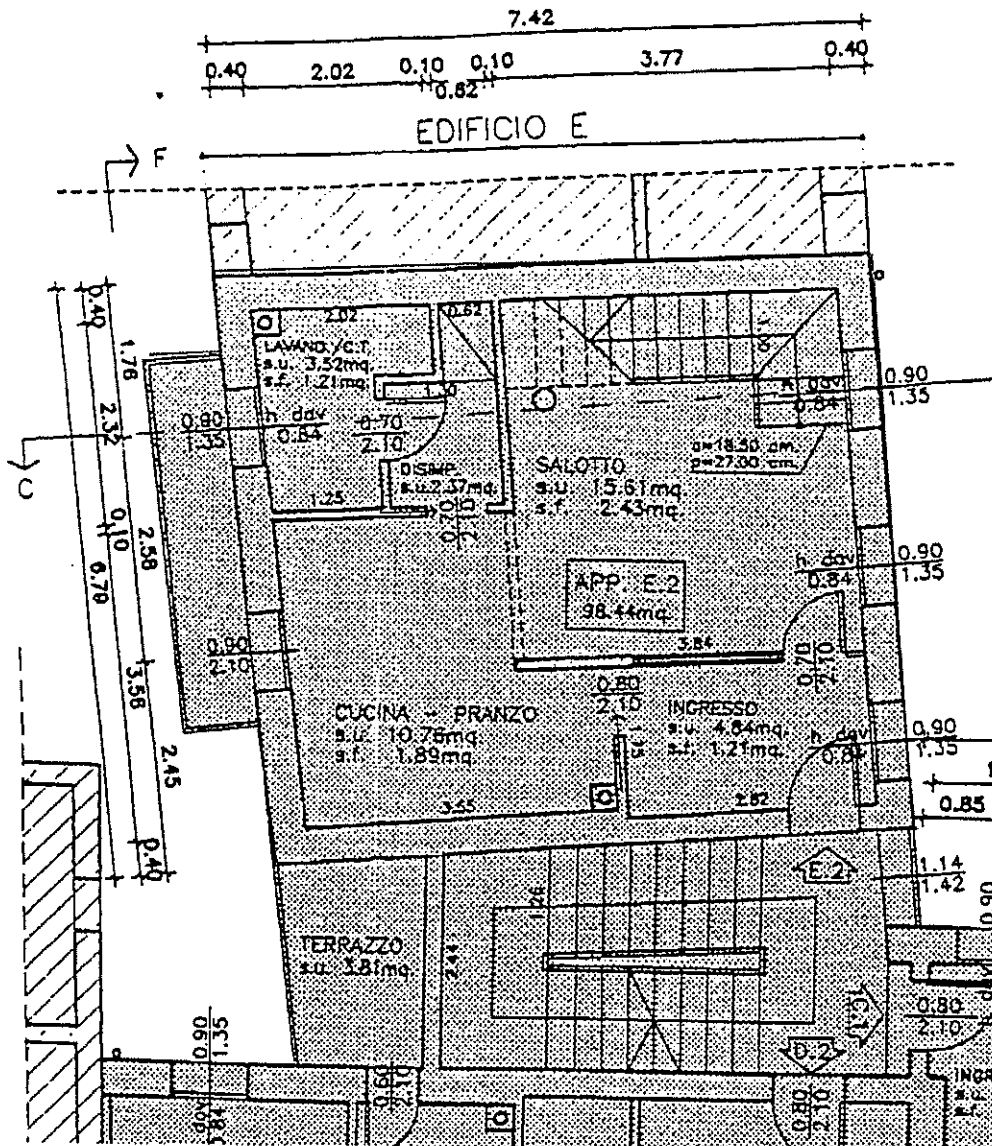
Dall'ingresso, piano inferiore dell'appartamento, si accede direttamente ad un locale destinato a sala-cucina-salotto. A detto piano sono è anche presente la lavanderia, separata dalla sala da un disimpegno provvisto di porta. Su una parete della sala è prevista la scala per l'accesso al piano superiore destinato a zona notte. Al piano superiore sono previste due stanze ed un bagno. Il riscaldamento risulta

autonomo a radiatori con caldaia murale posta nel locale lavanderia/CT destinata a riscaldamento e produzione d'acqua calda.

L'appartamento E2, facente parte del blocco E, presenta un solo accesso comune con gli appartamenti dei blocchi D e C di cui non è stato costituito il condominio.

Detta unità immobiliare, identificata al foglio 11 mappale 464 sub 27 del Comune di Casarsa della Delizia in corso di costruzione (paragrafo 23A). Nel paragrafo 23B viene riportata la documentazione fotografica.

PLANIMETRIA: PRIMO PIANO







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 delle seguenti opere a completamento, 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 5% del prezzo di stima.

Le opere a completamento vengono stimate in 20.000€ e consistono in:

- Tinteggiatura delle pareti con fornitura del materiale e ripresa in qualche punto dell'intonaco.
- Fornitura e posa dei serramenti sia interni che esterni, ad esclusione del portoncino d'ingresso;;
- Fornitura e posa in opera dei pavimenti; con relativi battiscopa;;

- Fornitura e posa in opera delle mattonelle rivestimento pareti nei locali cucina, bagno e lavanderia;
- completamento degli impianti elettrici, con fornitura e posa in opera di cavi, frutti, ecc..
- Completamento degli impianti meccanici: con fornitura e posa della caldaia, dei termosifoni.
- Fornitura e posa dei sanitari con relativi accessori ed esecuzione dei collegamenti;
- Installazione scala interna;;
- Installazione ringhiera balcone.

#### DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE IMMOBILIARE

Superficie coperta, del lotto F.11 p. 464, sub 27 risulta pari a 98,44mq, e due balconi di superficie 3,85mq cadauno.

La superficie immobiliare risulta così ripartita:

DENOMINAZIONE	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
Ingresso	4,84
Cucina-Pranzo	10,76
Salotto	15,61
Disimpegno	2,37
Lavanderia/C.T.	3,52
Disimpegno	2,1
Bagno	4,60
Camera	12,70
Camera	14,24
Totale superficie Utile (*)	70,74
Totale superficie Commerciale (*)	98,44
Balconi 3,85 mq (solo uno realizzato)	3,85

La superficie commerciale è stata dedotta dai disegni e dai rilievi in corso di sopralluogo

#### 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, ristrutturate nella zona, prima periferia di Casarsa della Delizia al Tagliamento, valore di 1.100€/mq, mentre il borsino immobiliare FIAP edizione 2011 indica un valore compreso, per novo ristrutturato compreso tra 1.250€/mq e 1.400€/mq. Dalla consultazione di annunci immobiliari per immobili similari nella medesima zona si evince che il prezzo praticato per immobili della stessa tipologia mediamente risulta di 1.500€/mq.

**CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE UNITA' E2**

criterio di calcolo adottato	UNI 10750:2005		
Superficie coperta		98,44	mq
Superficie al 60%	verande	0,00	mq
Superficie al 50%	terrazze coperte	0,00	mq
Superficie al 35%	balconi coperti, patii e porticati	0,00	mq
Superficie al 25%	balconi e terrazze scoperte	3,85	mq
Superficie al 15%	giardini di appartamenti	0,00	mq
Superficie al 10%	giardini di ville e villini, lastrico solare	0,00	mq
Superficie al 10%	lastrico solare ad uso esclusivo	0,00	mq
	superficie ponderata calcolata secondo UNI 10750:2005	0,963	
	% di superficie ponderata rispetto a superficie coperta	0,98	%
Superficie al 50%	scantinati abitabili, garage	0,00	mq
Superficie al 30%	cantine		mq
	% di superficie superficie	99,40	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)	sud/est - est - sud	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 60 : mq 100	TAG	1,000	X
Balconi (BAL)	con un balcone	BAL	1,000	X
Distribuzione (DIS)	normale	DIS	1,000	X
Luminosità (LUM)	luminoso	LUM	1,050	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 G	EFF	0,950	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

0,863

coefficiente correttivo adottato dal perito

0,900

**VALORE DI ZONA PER MQ**

Valore di zona ricavato dall'Agenzia del Territorio	1,100	€/mq
Valore di zona ricavato dal borsino immobiliare	1,400	€/mq
Valore di zona ricavato da proposte/transazioni immobiliari	1,500	€/mq
valore mediato	1,333	€/mq
valore adottato dal perito	1,350	€/mq

**STIMA DEL VALORE**

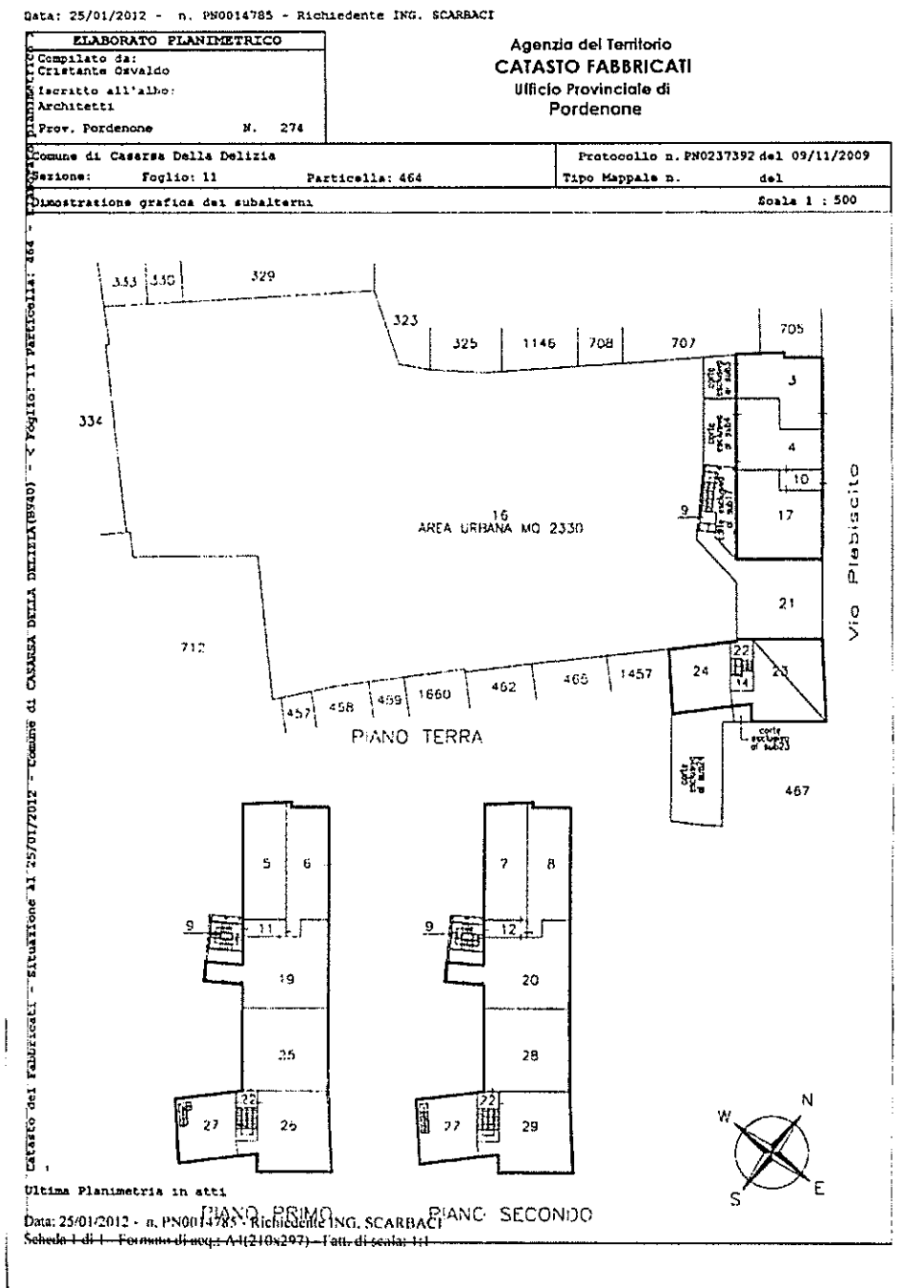
Superficie commerciale	mq	99,40	X
Coefficiente correttivo di zona ed immobile		0,900	X
Valore di zona per mq	€/mq	1350	X
valore risultante		120.774,04	€
Decremento del valore dovuto a motivi congiunturali o di appetibilità	5%	114.735,34	€
Posto auto (se non conteggiati come superficie)			€
decrementi per ripristini e completamenti applicati dal		20.000,00	€
valore di stima		94.735,34	€
valore di vendita		95.000,00	€

**PREZZO BASE D'ASTA**

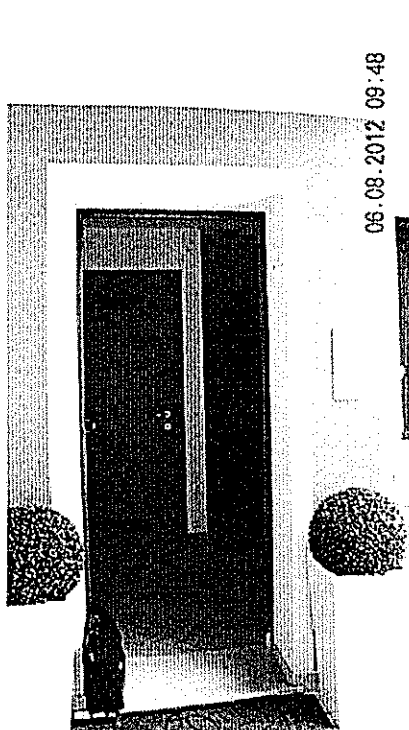
Considerando la tipologia del bene la sua collocazione sul territorio e la potenzialità in funzione del valore stimato, si ritiene equo il valore di stima a base d'asta pari a : **95.000€ (novantacinquemila/Eu)**

**UNITA' IMMOBILIARE AL MAPPALE F.11 MAP 464 Sub27#**

**23.A- DOCUMENTI CATASTALI**



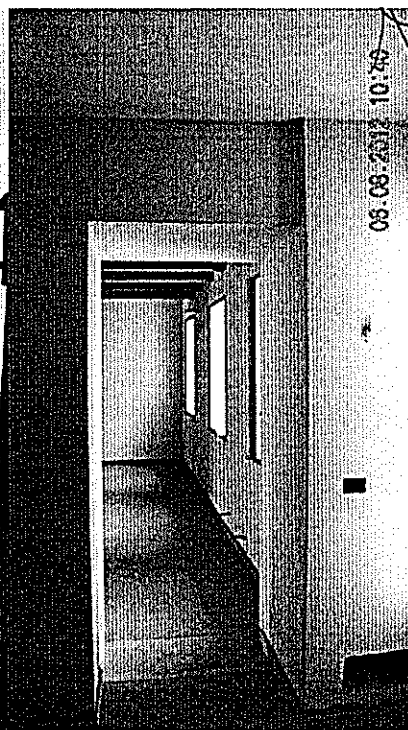
23B: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



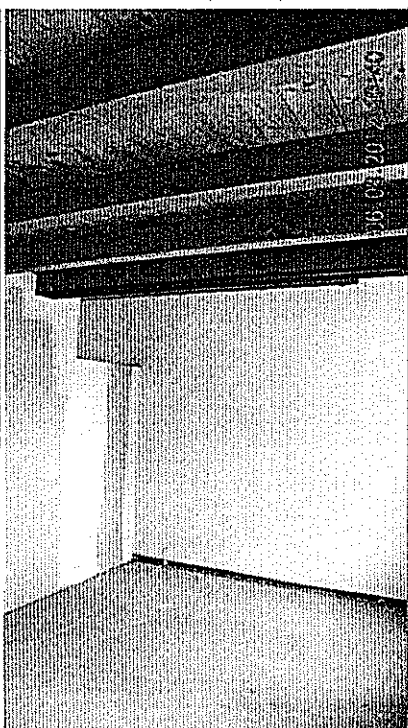
Portone accesso Scale



Scale accesso primo piano



Apertura porta ingresso



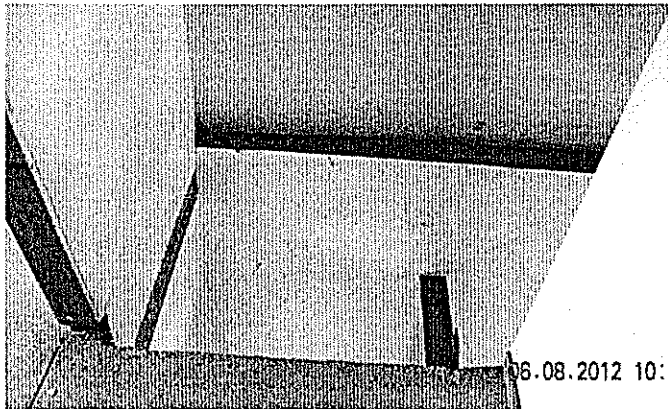
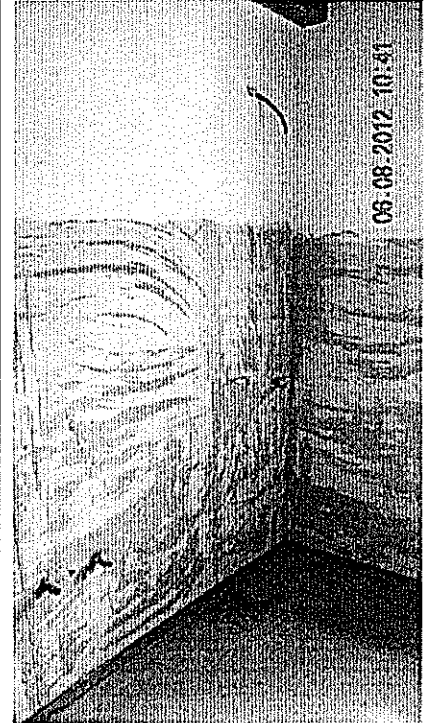
Cucina salotto



Disimpegno piano primo



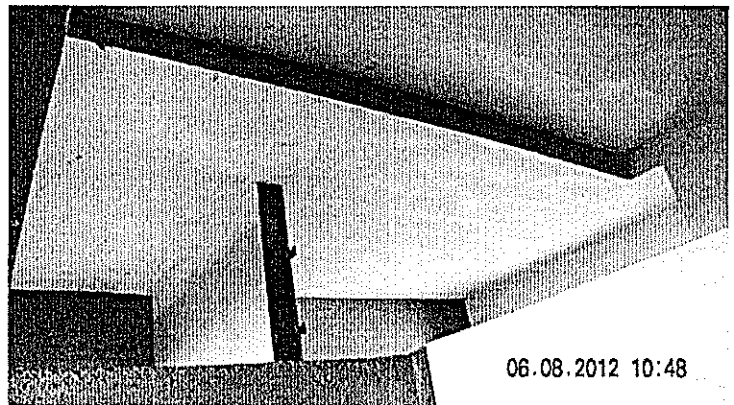
Lavanderia/CT



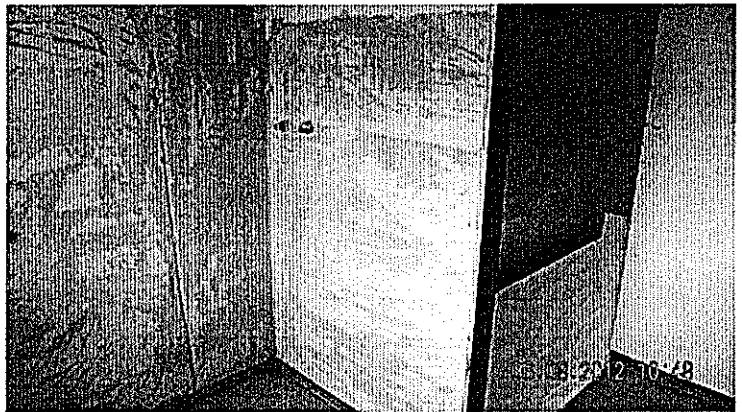
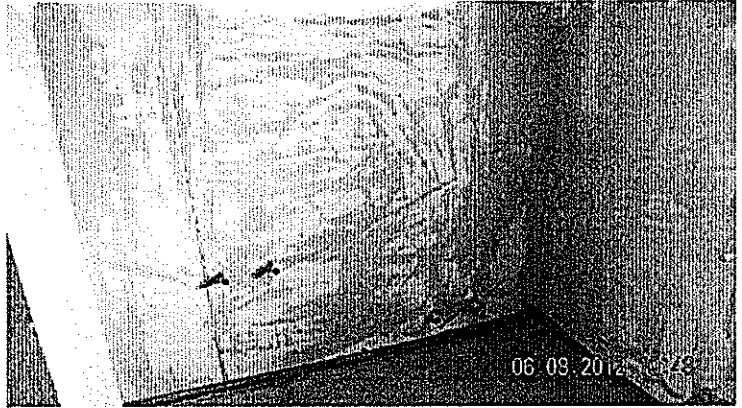
Vano futura scala

06.08.2012 10:48

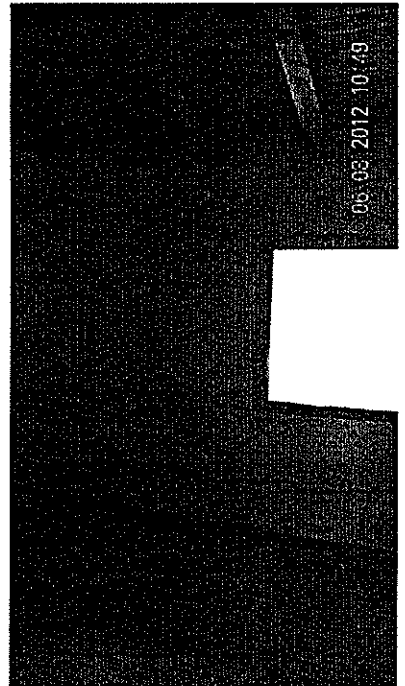
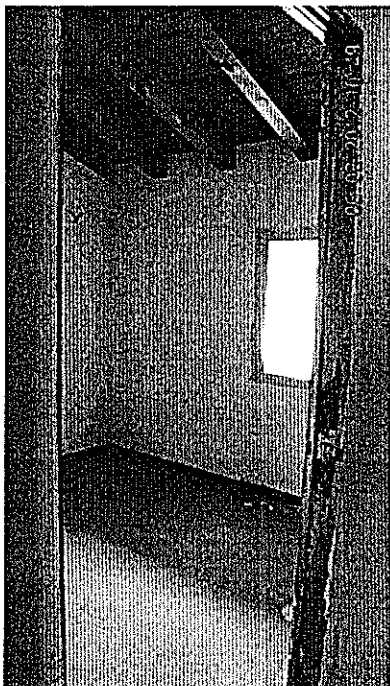
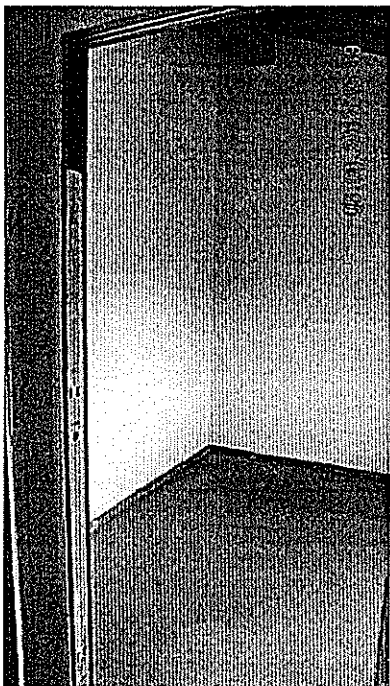
Vano futura scala (vista dall'alto)



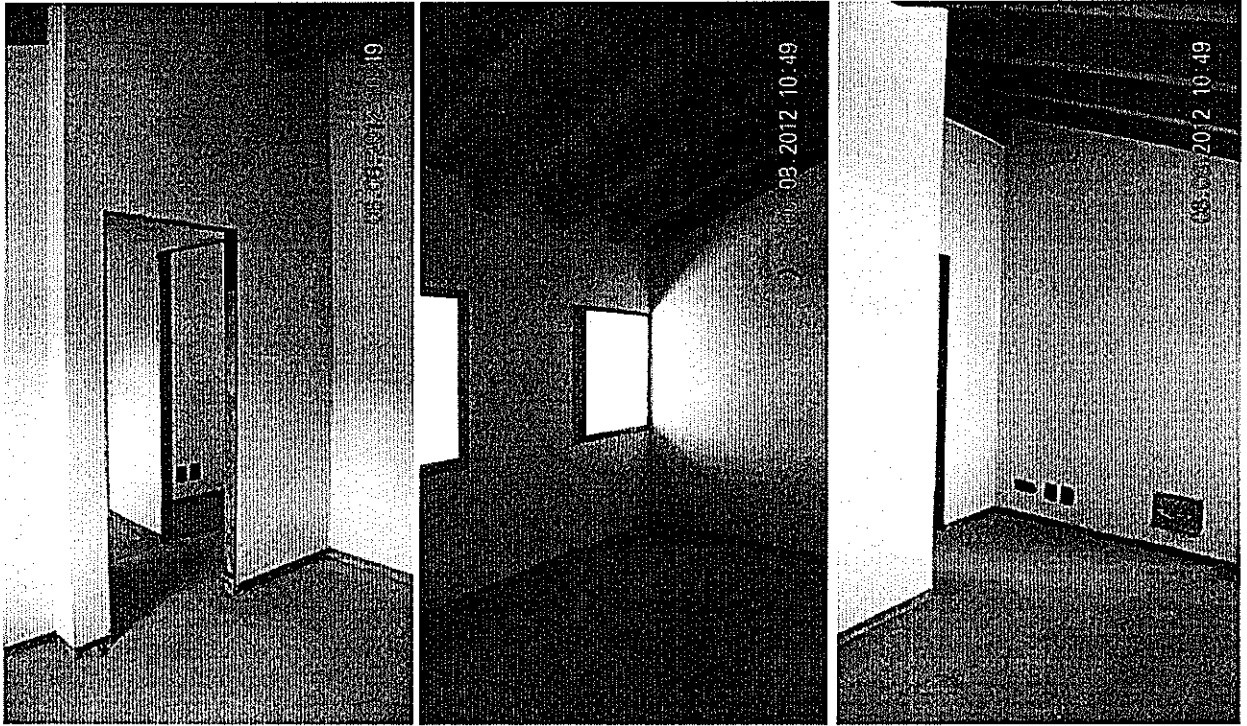
06.08.2012 10:48



**Bagno piano superiore**



**Camera piccola**



Camera grande.



#### **24. VALUTAZIONE DI STIMA DELL'AREA EDIFICABILE AL F.11 Map 464 Sub 25, UNITA' IMMOBILIARE C1, BLOCCO C**

L'unità immobiliare C1 del blocco C identificata al Foglio 11 mappale 464 sub25 del comune di Casarsa Della Delizia, non risulta realizzata..

L'unità doveva essere realizzata direttamente sopra il portico, ma la sua realizzazione avrebbe impedito l'accesso ai mezzi di cantiere per la realizzazione delle opere contemplate in UMI 5 e UMI 6. Rispetto al progetto approvato (variante 2), è stata presentata dalla ditta fallita la variante 3, dove chiedeva la variazione dei due appartamenti contigui B2 e D2, con la realizzazione di due balconi, uno per ciascuna unità immobiliare, e la non realizzazione dell'appartamento C1. I balconi e relative aperture d'accesso delle due unità cB2 e D2, risultano realizzati. Il comune sospendeva la variante perché comportava una variazione architettonica del portico d'ingresso all'area. In corso di operazioni peritali, venivano tamponate le aperture dei due appartamenti ripristinando le condizioni di progetto. Stante la situazione viene stimata e venduta la cubatura inerente l'unità C1, che può essere realizzata una volta ultimati i lavori UMI 5 e UMI 6, di conseguenza detta area viene associata alla vendita dell'area edificabile. L'accesso al futuro appartamento dovrebbe avvenire dal ballatoio del vano scale in comune con i blocchi E+D. Attualmente non è stata prevista nessuna apertura, di conseguenza all'atto della realizzazione dell'appartamento di deve provvedere alla formazione dell'ingresso, nonché alla demolizione dei balconi presenti sul portico. Stante quanto sopra riportato, e in base al fatto che la realizzazione dell'appartamento è vincolata all'edificazione UMI 5 e UMI 6, **la vendita del lotto al F.11 part. 464 sub 25 (unità C1) valutata in questo paragrafo è associata alla vendita dell'area al F.11 Map 464, sub 16 del paragrafo successivo, costituendo con essa un unico lotto.**

#### **CRITERI VALUTATIVI**

Il procedimento di stima adottato nella valutazione dell'area edificabile. si basa su un'analisi di mercato per confronto diretto con altre aree simili di recente compravendita.

La valutazione è effettuata considerando i vari vincoli sull'area e la possibilità di costruzione emersa dalla convenzione stipulata, nonché dal progetto approvato.

Tale metodo si basa sull'impiego di un unico parametro e di una relazione elementare per risolvere il problema di stima. Nel procedimento, la relazione che lega il parametro di riferimento con il valore dell'area da stimare è del tipo lineare e proporzionale. Il parametro scelto come riferimento delle caratteristiche dell'immobile risulta essere la cubatura edificabile, dedotta convenzione, nonché dalle tavole di progetto, di seguito riportato.

Il procedimento di stima richiede dunque la rivelazione di un campione di compravendite avuto riguardo al prezzo di mercato e all'ammontare del parametro tecnico "cubatura" , sotto il vincolo ipotetico di parità di condizioni per tutte le altre caratteristiche diverse dal parametro di riferimento.

Nell'analisi estimativa vengono introdotti dei parametri per considerare le:

**condizioni estrinseche:**

- alle caratteristiche tipologiche della zona di ubicazione;
- la posizione del lotto (se in zona centrale, periferica, residenziale, ecc.);
- la vicinanza ai servizi (scuole, uffici, negozi, banche, ecc.);
- la salubrità della zona (se vicina a parchi e giardini o se inquinata);
- la panoramicità (se dal lotto si può godere di un ameno panorama, ecc) ;
- l'efficienza dei servizi pubblici (opere di urbanizzazione primaria e secondaria);
- la rumorosità della zona (le zone rumorose e con traffico sono meno appetibili);

**condizioni intrinseche:**

sono le condizioni proprie dell'area edificabile ed hanno influenza sulle possibilità tecniche di utilizzo dell'area stessa, sul pregio dei fabbricati e sul costo di costruzione, come:

- le dimensioni del lotto (in genere i lotti più piccoli hanno un valore unitario maggiore); la forma geometrica del lotto (gli appezzamenti di forma regolare hanno un valore unitario maggiore);
- la lunghezza del fronte stradale (in genere, a parità di condizioni, hanno un maggiore valore unitario gli appezzamenti con un fronte stradale maggiore poiché su tali lati è possibile realizzare negozi, locali per esposizione, ecc.);

- la giacitura del terreno (i lotti pianeggianti, rispetto a quelli in pendio, comportano costi di costruzione più bassi e, quindi, hanno un maggior valore unitario);
- l'esposizione (è in relazione alla pendenza del terreno e all'orientamento, le aree orientate a sud hanno un maggior valore unitario);
- la natura del terreno (i terreni paludosi sono quelli che necessitano di maggiori spese per i drenaggi e per consolidare il terreno con idonee fondazioni, per cui il valore unitario dell'area sarà minore);
- la distanza del lotto dagli allacciamenti (la vicinanza della rete idrica, fognante, elettrica, telefonica e del gas influisce positivamente sul valore);
- facilità di accesso (l'accesso diretto all'area è un motivo di pregio).

#### **STIMA AREA EDIFICABILE**

Dai mappali e dal progetto approvato né consegue che:

Superficie commerciale = 91,11mq

Altezza = 2,97m

Cubatura edificabile = 270,6mc;

Valore unitari , mc, dedotto da i valori di mercato = 50€/m<sup>3</sup>

Valore di stima 270,6m<sup>3</sup>x50€/m<sup>3</sup>=13.530€;

Considerando gli interenti da effettuare:

a) demolizione balconi;

b) apertura ingresso ballatoio scale blocco D,C,E;

c) risistemazione portico;

d) imprevisti a livello di impianti, non predisposti

e per rendere appetibile l'acquisto, viene effettuata una svalutazione pari al 25% del prezzo di mercato, di conseguenza il valore a base d'asta risulta:

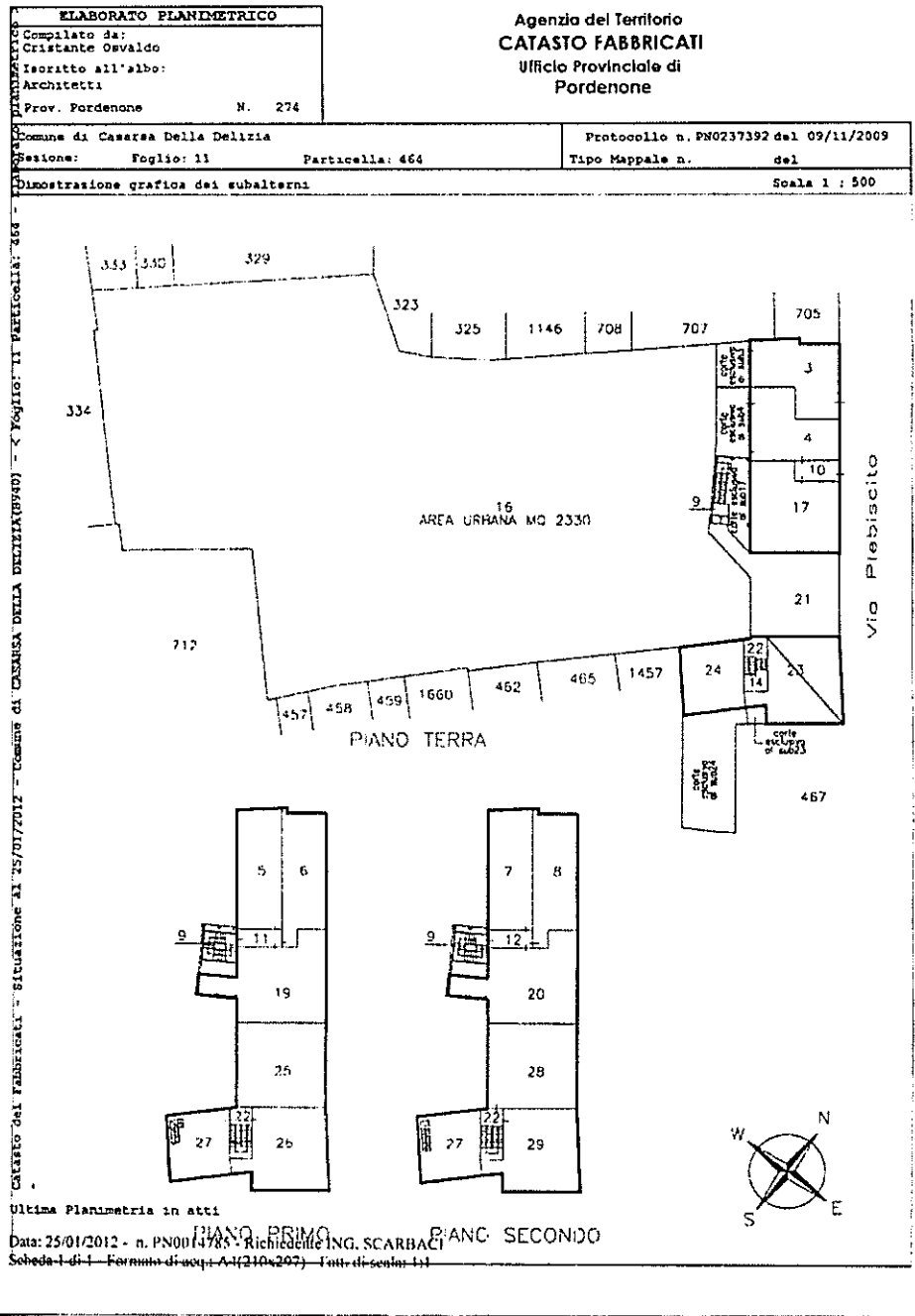
$13530 - 13530 \times 0.25 = 10147.5\text{€}$ , arrotondato a 10.000€

Di seguito viene riportata la pianta dell'unità immobiliare, così come da progetto.



24.A- DOCUMENTI CATASTALI

Data: 25/01/2012 - n. PN0014785 - Richiedente ING. SCARBACI



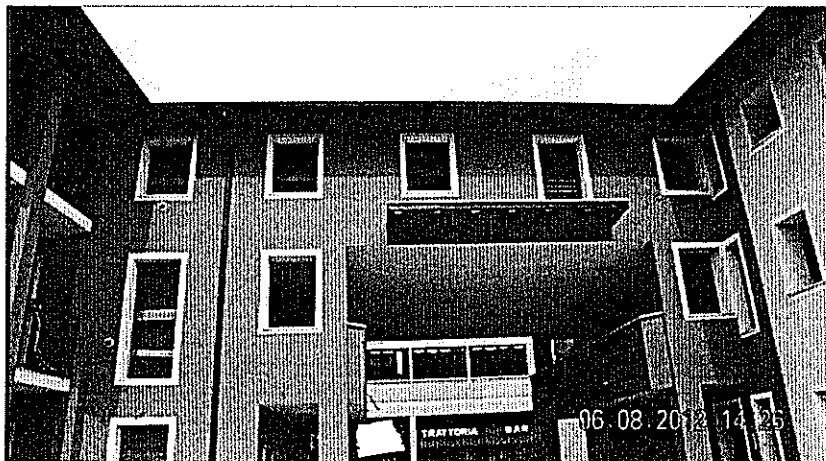
24B: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Portico di accesso area, lato Via Plebiscito



Portico di accesso area, lato interno, con passo pedonali da ambo i lati.



Vista portico .

## 25. VALUTAZIONE DI STIMA DELL'AREA EDIFICABILE AL F.11 Map464 Sub 16

L'aria in oggetto fa parte del piano di recupero di iniziativa privata., e identificate nei documenti progettuali come UMI 5 e UMI 6, dove erano previsti la realizzazione sia di unità abitative in numero di 12, sia la realizzazione di garage coperti, che di posti auto.

Dai documenti progettuali approvati (variante 2), risultano i seguenti indici:

Il comparto B che riguarda la U.M.I. n°2-3-4-5-6 risultano i seguenti valori:

superficie catastale map.464	mq.	2.970
volume teorico edificabile $(2.970 \cdot 3.5)$	mc.	10.395
volume di progetto + esistente U.M.I. 2	mc.	595
volume di progetto + esistente U.M.I. 3	mc.	2.260
volume esistente + di progetto U.M.I. 4	mc.	1.320
<b>volume di progetto U.M.I. 5</b>	<b>mc.</b>	<b>4.000</b>
<b>volume di progetto U.M.I. 6</b>	<b>mc.</b>	<b>650</b>
<b>stima volume residenziale.</b>	<b>mc.</b>	<b>6.575</b>
<b>stima volume accessori</b>	<b>mc.</b>	<b>1.925</b>
stima volume artigianale di servizio alla residenza	mc.	225
abitanti teorici insediabili	nr.	44
indice urbanistico progetto mc./mq.	ind.	2,97

In base a quanto approvato, si considera come volume edificabile dell'area il valore di UMI 5 e UMI 6 pari a 4650

(Il piano prevedeva un indice di fabbricabilità di 3 mc/mq, anche se si era in presenza di tre comparti edilizi, composte da 6 unità minime d'intervento).

### CRITERI VALUTATIVI

Il procedimento di stima adottato nella valutazione dell'area edificabile. si basa su un'analisi di mercato per confronto diretto con altre aree simili di recente compravendita.

La valutazione è effettuata considerando i vari vincoli sull'area e la possibilità di costruzione emersa dalla convenzione stipulata, nonché dal progetto approvato.

Tale metodo si basa sull'impiego di un unico parametro e di una relazione elementare per risolvere il problema di stima. Nel procedimento, la relazione che lega il parametro di riferimento con il valore dell'area da stimare è del tipo lineare e proporzionale. Il parametro scelto come

riferimento delle caratteristiche dell'immobile risulta essere la cubatura edificabile, dedotta convenzione, nonché dalle tavole di progetto.

Il procedimento di stima richiede dunque la rivelazione di un campione di compravendite avuto riguardo al prezzo di mercato e all'ammontare del parametro tecnico "cubatura" , sotto il vincolo ipotetico di parità di condizioni per tutte le altre caratteristiche diverse dal parametro di riferimento.

Nell'analisi estimativa vengono introdotti dei parametri per considerare le:

**condizioni estrinseche:**

- alle caratteristiche tipologiche della zona di ubicazione;
- la posizione del lotto (se in zona centrale, periferica, residenziale, ecc.);
- la vicinanza ai servizi (scuole, uffici, negozi, banche, ecc.);
- la salubrità della zona (se vicina a parchi e giardini o se inquinata);
- la panoramicità (se dal lotto si può godere di un ameno panorama, ecc) ;
- l'efficienza dei servizi pubblici (opere di urbanizzazione primaria e secondaria);
- la rumorosità della zona (le zone rumorose e con traffico sono meno appetibili);

**condizioni intrinseche:**

sono le condizioni proprie dell'area edificabile ed hanno influenza sulle possibilità tecniche di utilizzo dell'area stessa, sul pregio dei fabbricati e sul costo di costruzione, come:

- le dimensioni del lotto (in genere i lotti più piccoli hanno un valore unitario maggiore); la forma geometrica del lotto (gli appezzamenti di forma regolare hanno un valore unitario maggiore);
- la lunghezza del fronte stradale (in genere, a parità di condizioni, hanno un maggiore valore unitario gli appezzamenti con un fronte stradale maggiore poiché su tali lati è possibile realizzare negozi, locali per esposizione, ecc.);
- la giacitura del terreno (i lotti pianeggianti, rispetto a quelli in pendio, comportano costi di costruzione più bassi e, quindi, hanno un maggior valore unitario);
- l'esposizione (è in relazione alla pendenza del terreno e all'orientamento, le aree orientate a



sud hanno un maggior valore unitario);

- la natura del terreno (i terreni paludosi sono quelli che necessitano di maggiori spese per i drenaggi e per consolidare il terreno con idonee fondazioni, per cui il valore unitario dell'area sarà minore);
- la distanza del lotto dagli allacciamenti (la vicinanza della rete idrica, fognante, elettrica, telefonica e del gas influisce positivamente sul valore);
- facilità di accesso (l'accesso diretto all'area è un motivo di pregio).

#### **ACCESSO ALLE UNITA' IMMOBILIARI E SERVITU'**

L'accesso al complesso edilizio, avviene tramite un portico ( F.11 Map 464 Sub 21) ricavato nel blocco immobiliare denominato "C", che immette direttamente in via del Plebiscito.

L'accesso è previsto sia con automezzi, sia pedonale tramite dei marciapiedi protetti ricavati a ridosso delle pareti laterali delle costruzioni esistenti.

Sono state rilevate servitù sull'area oggetto di stima, come specificato al Parg, 8 Parte generale, in particolare insistono le servitù di passaggio per impianti tecnologici e n° 3 posti auto appartenenti dell'attività al F.11 Map. 464 Sub.23.

#### **INQUADRAMENTO URBANISTICO E PRATICHE AUTORIZZATIVE EDILIZIE**

Le caratteristiche a cui devono soddisfare il complesso immobiliare, sono specificate nella parte generale, con i relativi indici di costruzione .

#### **INDIVIDUAZIONE CATASTALE**

Allo stato attuale, i dati identificativi di classamento del Catasto Comune di Casarsa della Delizia risultano: F.11 Map 464 Sub 16, riportate al paragrafo 25A, classificata come area urbana di superficie 2330.

#### **STIMA AREA EDIFICABILE**

Dai mappali, e dal progetto approvazione consegue che:

Cubatura edificabile UMI 5 E UMI 6 paria a 4650 mc;

Valore unitaria a mc, dedotto da i valori di mercato = **60€/m<sup>3</sup>**

**Valore di stima area 4650m<sup>3</sup>x60€/m<sup>3</sup>=279.000€ (duecentosettantanovemila/00 Eu).**

## STIMA VALORE PROGETTO

Dall'analisi dei computi metrici risulta che l'onere finanziario per la realizzazione di 12 unità + garage + opere di urbanizzazione risulta di 2.300.000€, Di conseguenza considerando l'onere della progettazione pari a circa il 5% del valore della costruzione, in base ai documenti di progetto depositati si sviluppa il seguente calcolo, basato su tariffe normalmente praticate dagli ingegneri, basate su quanto effettivamente risulta dai documenti progettuali depositati:

euro

<b>a Importo delle opere</b>	<b>€ 2.300.000,00</b>
Classe e categoria dei lavori	Ia
b Percentuale di tariffa sull'importo delle opere (Tabella A)	3,2972%
c Aliquota di applicazione prestazioni parziali (Tabella B): Progetto di massima, Preventivo sommario, Progetto Esecutivo, Preventivo particolareggiato. = 47%	47%
d Onorario base (a x b x c)	€ 35.642,50
e Aumento del 25% per incarico limitato (art. 10 e 18) (d x 25%)	€ 8.910,62
f Totale parziale (d + e)	€ 44.553,12
g Spese (10% su f)	€ 4.455,31
<b>h Totale imponibile (f + g)</b>	<b>€ 49.008,43</b>
i CNPAIA (4% di h) se dovuta	€ 1.960,34
l IVA (21% di (h + i))	€ 10.703,44
<b>m Totale (h + i + l)</b>	<b>€ 61.672,21</b>
n Ritenuta (20% di h) se dovuta	€ -9.801,69
<b>Totale (m - n)</b>	<b>€ 51.870</b>

Totale 52.000,00€ (valore arrotondato).

Da quanto sopra lo scrivente stima:

Valore dell'area, comprensivo del progetto approvato: -

279.000+52.000= 331.000,00€ (trecentotrentunomila/00Eu.)

Sul valore di stima, per facilitare la vendita fallimentare rendendola appetibile, date anche le condizioni di ristagno del mercato immobiliare, lo scrivente applica una riduzione del 8% sul valore globale di stima di conseguenza il valore a base d'asta risulta:

**300.000€ (duecentodiecimila/00Eu)**

(331.000-331.000x0,08=331.000-26.480=304.520€, arrotondato a 305.000€)

con relativo progetto.

**PREZZO BASE D'ASTA**

Il presente lotto è costituito dalle unità immobiliari descritte al paragrafo 24 e paragrafo 25 costituiti rispettivamente dalla cubatura edificabile sopra il portico d'ingresso all'area, identificata catastalmente al F.11 Map 464 sub 24, e dall'area edificabile interna al comparto di intervento del Piano di Recupero di iniziativa privata posto in via Plebiscito a San Giovanni di Casarsa, identificata catastalmente al F. 11 map. 464 sub 16.

Detto lotto è costituito da:

Stima valore cubatura unità immobiliare C1 F.11 map.464 sub 25 = 10.000€ (diecimilaEu);

Stima area edificabile UMI 5 UMI 6 al F.11 map.464 sub 16 = 300.000€ (trecentomilaEu);

Valore a base d'asta del lotto **310.000€ (trecentodiecimila/Eu)**

**Si precisa che la realizzazione dell'appartamento C1 e il ripristino del portico d'ingresso, secondo il progetto approvato, Variante 2, deve essere effettuato dopo la realizzazione dei comparti UMI 5 e UMI 6 insistenti sull'area definita al mappale sub 16.**



25B: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Portico di accesso area, lato Via Plebiscito



Portico di accesso area, lato interno, con passo pedonali da ambo i lati.

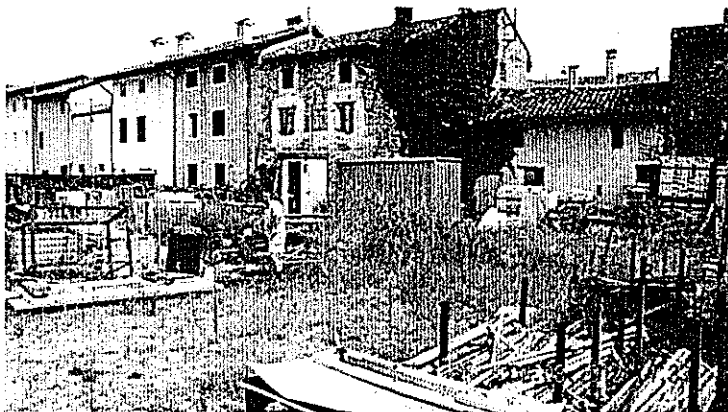


Vista panoramica dell'area, con relativa recinzione



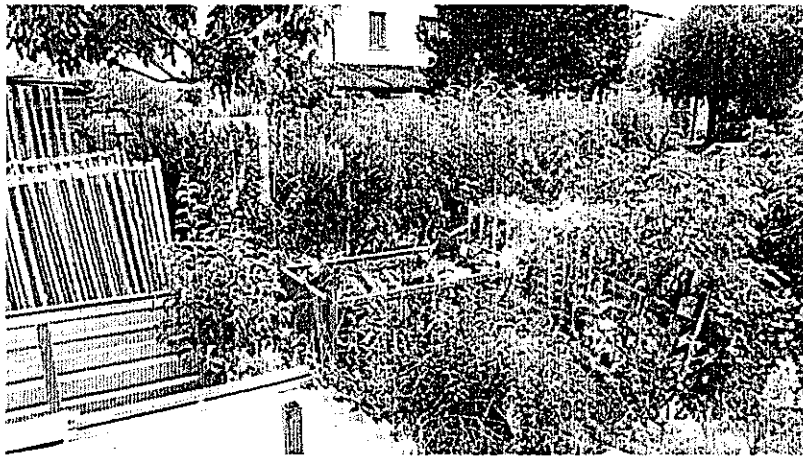
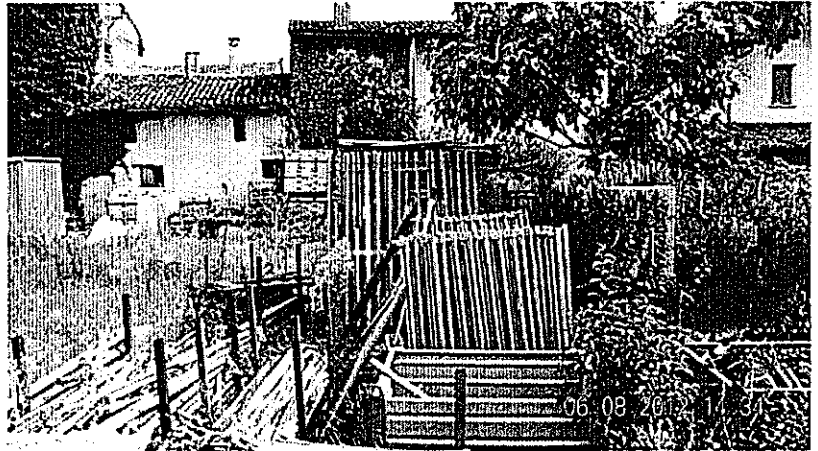
Vista panoramica dell'area.

Vista dell'area (lato est), con l'edificio Blocco immobiliare "2B" di collegamento, su progetto esistente.



Vista edifici a confine lato sud

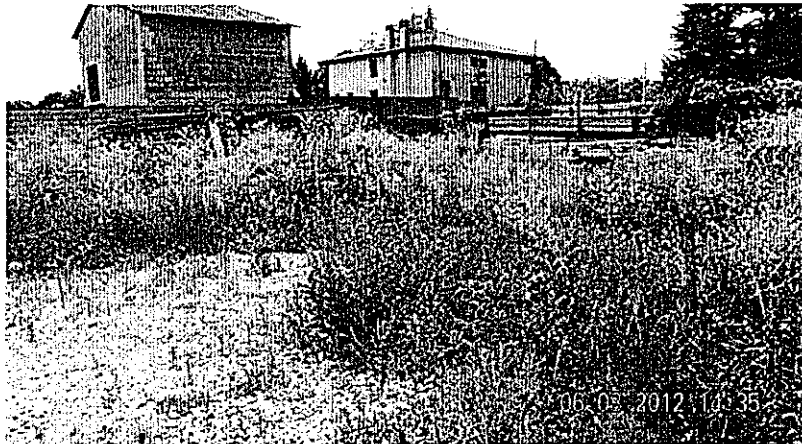
*Vista edifici a confine lato sud*



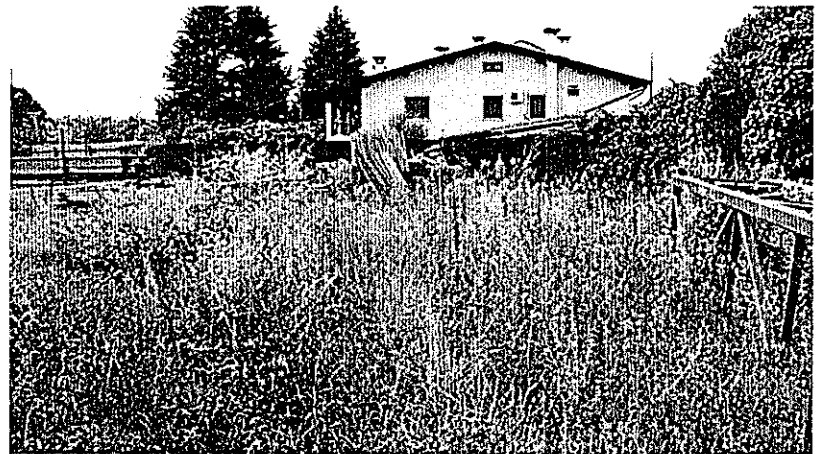
*Vista edifici a confine lato sud ovest*

*Vista edifici a confine lato sud ovest*

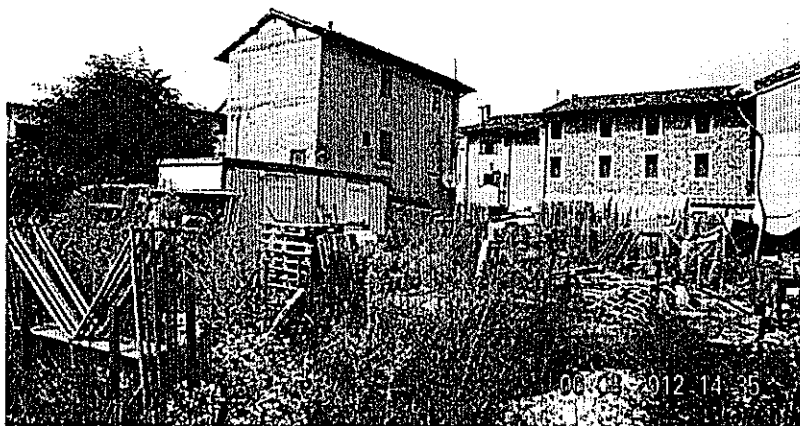




*Vista edifici a confine lato nord ovest*



*Vista edifici a confine lato nord*



*Vista edifici a confine lato nord est*



## 26. CONCLUSIONI

A conclusione vengono sintetizzati nella presente tabella quanto riportato in relazione:

**Lotto n°1: Appartamento A1:** (F.11 Par. 464 Sub 3) EDIFICIO "A" Piano Terra.

L'appartamento ultimato e occupato senza titolo;

**PREZZO BASE D'ASTA 69.000€ (sessantanovemila/Eu)**

**Lotto n°2: Appartamento A2:** (F. 11 Part. 464 Sub 4) EDIFICIO "A" Piano Terra.

L'appartamento ultimato e occupato senza titolo;

**PREZZO BASE D'ASTA 68.000€ (Sessantottomila/Eu)**

**Lotto n°3: Appartamento A3:** (F. 11 Part. 464 Sub 5) EDIFICIO "A" Primo piano.

L'appartamento finito, libero.

**PREZZO BASE D'ASTA 72.000€ (Settantaduemila/Eu)**

**Lotto n°4: Appartamento A5:** (F. 11 Part. 464 Sub 7); EDIFICIO "A" Secondo piano.

Appartamento non ultimato.

Restano da completare: pavimenti, rivestimenti e pitturazione pareti, serramenti interni, impianti.

**PREZZO BASE D'ASTA 57.000€ (cinquantasettemila/Eu)**

**Lotto n°5: Appartamento A6:** (F. 11 Part. 464 Sub 8); EDIFICIO "A" Secondo piano.

Appartamento non ultimato.

Restano da completare: pavimenti, rivestimenti, pitturazione pareti, serramenti interni, impianti.

**PREZZO BASE D'ASTA 60.000€ (sessantamila/Eu)**

**Lotto n°6: Appartamento B1:** (F.11 Part.464 Sub17); EDIFICIO "B" Piano Terra

Appartamento non ultimato.

Restano da completare: pavimenti, rivestimenti e pitturazione, serramenti esterni interni, impianti.

**PREZZO BASE D'ASTA 73.000€ (settantatremila/Eu)**

**Lotto n°7: Appartamento B2:** (F. 11 Part. 464 Sub 19) **EDIFICIO "B"** Primo piano.

Appartamento non ultimato.

Restano da completare: pavimenti, rivestimenti e pitturazione, serramenti esterni interni, impianti.

**PREZZO BASE D'ASTA 72.000€ (settantaduemila/Eu)**

**Lotto n°8: Appartamento B3:** (F. 11 Part. 464 Sub 20); **EDIFICIO "B"** Secondo piano.

Appartamento non ultimato.

Restano da completare: pavimenti, rivestimenti e pitturazione, serramenti esterni interni, impianti.

**PREZZO BASE D'ASTA 74.000€ (settantaquattromila/Eu)**

**Lotto n°9: Appartamento C2:** (F. 11 Part. 464 Sub 28); **EDIFICIO "C"** Secondo piano.

Appartamento non ultimato.

Restano da completare: pavimenti, rivestimenti e pitturazione, serramenti esterni interni, impianti.

**PREZZO BASE D'ASTA 84.500€ (ottantaquattromilacinquecento/Eu)**

**Lotto n°10: Appartamento D2:** (F. 11 Part. 464 Sub 26) **EDIFICIO "D"** Primo piano

Appartamento non ultimato.

Restano da completare: pavimenti, rivestimenti e pitturazione, serramenti esterni interni, impianti.

**PREZZO BASE D'ASTA 70.000€ (settantamila/Eu)**

**Lotto n°11: Appartamento D3:** (F. 11 Part. 464 Sub 29); **EDIFICIO "D"** Secondo piano

Appartamento non ultimato.

Restano da completare: pavimenti, rivestimenti e pitturazione, serramenti esterni interni, impianti.

**PREZZO BASE D'ASTA 70.000€ (settantamila/Eu)**

**Lotto n°12: Appartamento E1:** (F. 11 Part. 464 Sub 24) **EDIFICIO "E"** Piano Terra

Appartamento non ultimato. Restano da completare:

pavimenti, rivestimenti e pitturazione, serramenti esterni interni, impianti.

**PREZZO BASE D'ASTA 56.000€ (cinquantaseimila/Eu)**

**Lotto n°13: Appartamento E2: (F. 11 Part. 464 Sub 27) EDIFICIO "E" Primo/secondo piano:**

Appartamento non ultimato.

Restano da completare: pavimenti, rivestimenti, pitturazione, serramenti esterni interni, impianti.

**PREZZO BASE D'ASTA 95.000€ (novantacinquemila/Eu)**

**Lotto n°14: Area edificabile identificata catastalmente al F.11 map 464 sub 16 e**

**Appartamento C1: (F. 11 Part. 464 Sub 25) EDIFICIO "C" Primo piano. Non realizzato.**

I lavori di edificazione dell'appartamento sono vincolati alla realizzazione delle opere interne all'area (UMI 5 e UMI 6).

**PREZZO BASE D'ASTA 310.000€ (trecentodiecimila/Eu)**

Tanto a compimento dell'incarico ricevuto e 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.

Letto, confermato, sottoscritto

Pordenone lì settembre 2012

Il Perito Incaricato

SCARBACI Ing. Francesco

