

**TRIBUNALE ORDINARIO DI PORDENONE  
SEZIONE FALLIMENTARE**

**FALLIMENTO N°73/2010**

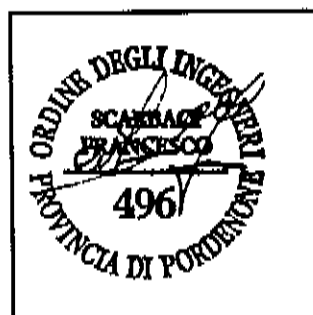
DITTA

**GIUDICE DELEGATO**  
Dott. FRANCESCO PEDOJA

**COMMISSARIO GIUDIZIALE**  
Dott.sa ADA MARIA VIGNATI

**ALLEGATO B:**  
**RELAZIONE DI STIMA IMMOBILE USO  
ARTIGIANALE LOCALITA' ARBA (PN)**

**FRANCESCO SCARBACI  
INGEGNERE**



24 Gennaio 2011

**TRIBUNALE ORDINARIO DI PORDENONE**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**

**Ditta in Fallimento:**

**Sede:** Via Monte Raut n°4 – Arba (PN)

**Estremi del Fallimento:** Fallimento n°73/2010, sentenza del 21/10/2010 (depositata in cancelleria Fallimentare il 23/10/2010)

**Giudice Delegato:** Dott. Francesco Pedoja

**Commissario Giudiziale:** Dott.sa Ada Maria Vignati

**ALLEGATI B: IMMOBILI AD USO ARTIGIANALE**

**LOCALITÀ ARBA (PN)**

Pordenone il 24.Gen.,2011.

Il Perito Incaricato

Ing. Francesco SCARBACI



## ALLEGATO B

TRIBUNALE ORDINARIO DI PORDENONE

SEZIONE FALLIMENTARE

Ditta In Fallimento

Sede: Via Monte Raut n°4 – Arba (PN)

Estremi del Fallimento: Fallimento n°73/2010, sentenza del 21/10/2010 (depositata in cancelleria Fallimentare il 23/10/2010)

Giudice Delegato: Dott. Francesco Pedoja

Commissario Giudiziale: Dott.ssa Ada Marla Vignati

### PREMESSO CHE

il sottoscritto Ing. Francesco Scarbaci, residente in Pordenone Via Borgo Casoni n°9b, con studio in Pordenone, Piazzotta dei Domenicani 2, 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, è stato nominato in data 28/10/2010 dalla Dott.ssa Ada Marla Vignati, quale perito estimatore per la predisposizione dell'inventario e valutazione di parte dei beni di pertinenza del fallimento sopra citato

### PRESENTA

#### RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

in aggiunta, alla perizia di stima dei beni rinvenuti presso la sede della ditta, in epigrafe e soggetti a procedura di fallimento. La presente relazione di stima riguarda un complesso costituito da un fabbricato ad uso artigianale, con relativa area di pertinenza.

Il complesso è ubicato in località Arba (PN), in via Monte Raut n° 4,

I sopralluoghi sono stati eseguiti in data 29/10/2010 e 04/11/2010, 8/11/2010, 27/12/2010.

### SCOPO

dell'analisi è la determinazione del più probabile Valore di Liquidazione attribuibile al bene alla data convenzionale del 31 dicembre 2010,

Al primo sopralluogo risultavano presenti, il Curatore Dott.ssa Ada Marla Vignati, nonché i sigg.

Nei sopralluoghi successivi risultava presente La Sig.ra [REDACTED]

Dal punto di vista amministrativo, lo scrivente si è recato:

- In data 29/11/2010 e in data 30/11/2010 presso l'Agenzia del Territorio di Pordenone (catasto e conservatoria);



## ALLEGATO B

- in data 07/12/2010 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Arba, il tutto per verificare lo stato di fatto degli immobili dal punto di vista urbanistico.

### CRITERI VALUTATIVI

Il procedimento di stima adottato nella valutazione del valore di mercato dell'immobile 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, nonché lo stato e le caratteristiche degli impianti fissi installati.

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;
- alle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare (livello di piano, esposizione, stato di manutenzione, finiture ecc....);
- distanza dalle principali strade di comunicazione;
- Area d'accesso e manovra automezzi.

### DESCRIZIONE IMMOBILE

L'area su cui sorge il capannone è sita nella zona artigianale di Arba, in Via Monte Raut n°4. L'area allo stato attuale, non completamente recintata confina:

- lato nord con altra proprietà,
- lato sud ed ovest delimitati dal marciapiede di Via Monte Raut,
- lato Est dalla strada che collega il centro di Arba alla SS464.



## ALLEGATO B

Risulta facilmente accessibile dalla strada statale 464 (Maniago-Spilimbergo), infatti dista dalla stessa di circa 200mt, tutte le strade di accesso risultano asfaltate.

Sul confine lato ovest con via Monte Raut, angolo lato nord, sono installati, in appositi armadi i punti di consegna energia elettrica e gas metano con relativi misuratori.

Sull'area di superficie pari a 3.158mq, sorge un capannone di superficie pari a 592mq, ed una volumetria fuori terra pari a 2.960mc.

Tutto l'area intorno al capannone, risulta non asfaltata, e realizzata con pietrisco di riporto, anche i muretti che delimitano il confine risultano parzialmente realizzati.

Il fabbricato formato da un unico corpo di fabbrica, disposto interamente a piano terra, di dimensione 37x16mt, di altezza 5mt, per una superficie coperta di 592mq, è interamente realizzato con pannelli prefabbricati in C.A.

Esternamente le pareti dell'immobile risultano su tre lati in parte lisci fondo cassero, non tinteggiati di color cemento.

Un tratto delle pareti laterali per una profondità di circa 7mt, seguono le caratteristiche della facciata lato ingresso, cioè risultano rifinite con ghiaietto di fiume lavato di diversa colorazione.

Il fabbricato non risulta circondato da marciapiede, anche se sono presenti i pozzetti per il convogliamento delle acque meteoriche, nonché per tutte le connessioni degli impianti tecnologici.

Il capannone è articolato in due zone distinte:

- La prima, "Zona Uffici", risulta formata dalla hall d'ingresso e da due locali distinti ad uso ufficio, un archivio, un corridoio e due servizi igienici.

Questi locali di altezza 3mt, sono provvisti di pavimento aerato. Il controsoffitto è realizzato in pannelli (60x60cm) in fibra minerale appoggiati su ordinatura in acciaio preverniciato. Detti locali risultano pavimentati con mattonelle. A servizio degli uffici, in apposito locale, è installato un generatore di calore in apposita centrale termica, per la produzione d'acqua calda sanitaria, nonché per riscaldamento degli uffici, che è realizzato tramite radiatori.

Sono presenti ampie finestre realizzate in profilato d'alluminio con vetrate in vetro camera 4+12+4. Il portoncino, ingresso uffici, risulta con telaio in profilato d'alluminio con vetro antiscalfatura 4+4, con maniglione antipanico.

- La seconda "Produzione", risulta formata da due locali principali destinati alla produzione e a magazzino. Sono inoltre presenti gli spogliatoi e i servizi igienici per gli operai. Le pavimentazioni di detti locali risultano in calcestruzzo con spolvero di quarzo, mentre negli spogliatoi e nei servizi igienici è realizzato con le caratteristiche della zona uffici.



## ALLEGATO B

La copertura in lastre di fibrocemento, con interposto isolamento, presenta ampi lucernai per illuminazione naturale, in polycarbonato trasparente.

Il riscaldamento dei locali lavorazione avviene tramite generatori d'aria calda pensili alimentati a gas, tipo Robur. Lungo le pareti laterali sono presenti finestre continue di altezza 150cm in telaio d'alluminio, con apertura Wasistas, tamponate con polycarbonato da 10mm.

Nel locale produzione, sui tre lati, sono presenti n°3 porte, tamponate in monopanel corredate di maniglione antipanico destinate ad uscite d'emergenza.

Risultano inoltre, sui due lati della zona produzione due portoni scorrevoli di dimensioni 400x405cm, in telaio d'alluminio e tamponati in monopanel.

Nel locale produzione è installato il quadro elettrico generale (Prisma Plus), alimentato direttamente dal punto di consegna, in apposito armadio, posto sul confine di Via Monte Raut. E' inoltre presente un gruppo di rifasamento da 37KVAR.

Il quadro è provvisto di Interruttore generale da 250A, nonché di tutte le protezioni sulle linee in partenza.

Dal quadro elettrico di recente realizzazione (si diramano le linee di alimentazione degli impianti posti negli uffici, realizzati in tubo posto sotto traccia, con lampade a neon poste a soffitto e punti presa incassate di tipo civile. Gli impianti installati nel locale di produzione sono a vista, i montanti principali per l'alimentazione F.M. sono realizzate in due blindo barre ciascuna di lunghezza pari a 15mt, le calate per l'alimentazione diretta delle macchine e delle prese mono e trifase di tipo interbloccato poste in parete, sono realizzate in cavo, posto in tubo. L'illuminazione artificiale dei locali avviene per mezzo di lampade al neon, alimentate da blindo luce. Risultano installate n° 35 lampade AD/FT 2x58W alimentate da: n°3 da blindo luce lunghe 20mt e n°4 blindo luce di lunghezza 5mt.

E' inoltre presente un impianto di distribuzione d'aria compressa ad anello (lunghezza circa 70mt), realizzato in barre dall'alluminio estruso, che corre lungo tutto il capannone in prossimità del perimetro interno. Sono presenti diverse calate, in tubo di acciaio zincato, per l'alimentazione delle varie macchine. Risulta installato, in partenza della linea, un serbatoio da 500litri, con pressione max 11 bar, della ditta SICC di Rovigo, Matr. n°69696.

La linea del gas naturale, che si dirama dal misuratore posto sul confine di Via Monte Raut, alimenta, la centrale termica a servizio degli uffici, ed i due generatori d'aria calda. Detta linea dopo un primo tratto interrato, scorre esternamente in parete, per l'alimentazione dei due generatori d'aria calda, che presentano le seguenti caratteristiche:

- n°1 ROBUR Tipo F1/51 ( Pot. termica 44KW, portata d'aria 4200 m<sup>3</sup>/h)



## ALLEGATO B

- n°1 ROBUR Tipo F1/21 ( Pot. termica 21KW, portata d'aria 2000 m<sup>3</sup>/h)

L'impianto elettrico è certificato ai sensi della L.46/90 così come l'impianto termico.

### INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Il fabbricato ad uso artigianale è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di ARBA (PN): Foglio 12 particella n° 81; Categoria D/1; Rendita: 3.699,00€.

### ISPEZIONE CONSERVATORIA: ISCRIZIONI/TRASCRIPTIONI

- In data 22/12/2005 è stata iscritta al Registro Particolare 5292, Registro Generale 21769, **ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, Immobili siti in ARBA (PN). Notaio dott. Aldo Guarino, Repertorio 145584/25152 del 19/12/2005;
- In data 25/05/2006 è stata iscritta al Registro Particolare 5347, Registro Generale 6438, **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE PIGNORAMENTO BENI** Pubblico ufficiale : Ufficiale Giudiziaro Repertorio 234 del 18/05/2006, Immobili siti in ARBA (PN).
- In data 09/10/2008 è stata iscritta al Registro Particolare 3097, Registro Generale 15989, **IPOTECA LEGALE** derivante da **IPOTECA LEGALE DPR 602/73 d.lgs. 46/99, d.lgs. 193/01**  
Pubblico ufficiale: Equitalia Nomos S.p.a. Repertorio 109603/91 del 19/09/2008. Immobili siti in ARBA (PN).
- In data 04/03/2010 è stata iscritta al Registro Particolare 668, Registro Generale 3653 Pubblico ufficiale: **TRIBUNALE** Repertorio 3265 del 15/10/2009, **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**.  
Pubblico ufficiale: TRIBUNALE Repertorio 3265 del 15/10/2009.  
Immobili siti in ARBA (PN).

### INQUADRAMENTO URBANISTICO E REGOLARITÀ EDILIZIA

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

P.I.P. "Zona industriale ed artigianale" ed in particolare vige un Piano Particolareggiato (P.R.P.C.) – ambito D2.1.

L'impianto elettrico è certificato ai sensi della L.46/90 così come l'impianto termico..

I documenti disponibili rinvenuti in Comune riportano:

- 08.01.2004: Rilascio concessione edilizia n°21/2003
- 25.05.2004: Rilascio Certificato di Agibilità.
- Certificato Collaudo per lavori di "costruzione fabbricato ad uso artigianale" stato redatto dall'Arch. Franco RIGONI.



## ALLEGATO B

### VALUTAZIONE ECONOMICA DELL'IMMOBILE

Nella valutazione dell'immobile si è tenuto conto delle indicazioni di mercato indicate dal bolentino di immobiliare 2010 e da informazioni di mercato recepite in ambito immobiliare. Inoltre si è tenuto conto:

- della localizzazione dell'immobile;
- della posizione dell'immobile per lo svolgimento di un'attività artigianale, visti i rigorosi standard normativi vigenti in ambito di emissione rumorose, di emissione fumi, di prevenzione incendi, ecc...;
- della possibilità del piano regolatore ed in particolare del P.R.P.C. che permette un rapporto di copertura pari al 50% della superficie utile.
- della qualità costruttiva dell'immobile;
- della qualità delle finiture;
- degli impianti tecnologici a corredo della struttura

Per quanto detto si procede alla stima sia del fabbricato artigianale come tale, sia della superficie di terreno del lotto nella possibilità edificatoria esistente.

### SUPERFICIE IMMOBILIARE DI CONFRONTO

Nella determinazione della stima del valore si è considerata la possibilità di ampliamento del capannone esistente secondo le indicazioni del P.R.P.C per il quale è possibile edificare ancora per un'area pari a 987mq con cubatura pari a 4935mc.

Nel seguente prospetto vengono identificati le varie superfici e relativo prezzo unitario stimato. Per l'area esterna sono stati considerati due distinti prezzi unitari, in considerazione del fatto che una porzione di area risulta ancora edificabile.

Stima del valore come capannone artigianale

TERRENO E SISTEMAZIONI ESTERNE		Q(mq)	P.U. (€)	stima
A1	Pertinenza esterna capannone area non edificabile	1.579	€ 20,00	€ 31.580,00
A2	Pertinenza esterna edificabile	987	€ 35,00	€ 34.545,00
			<b>subtotale A</b>	<b>€ 66.125,00</b>
FABBRICATI ED IMPIANTI GENERALI		Q(mq)	P.U. (€)	stima
B1	Capannone comprensivo di uffici, impianti elettrici, aria compressa, gas	592	€ 450,00	€ 266.400,00
			<b>VALORE DI STIMA</b>	<b>€ 332.525,00</b>
			<b>VALORE DI STIMA ARROTONDATO</b>	<b>€ 333.000,00</b>

### CONCLUSIONI

Per quanto sopra scritto si valuta il valore economico dell'immobile sito in via Monte Raut 4, località (PN), identificato al foglio 12, mappale 81; in 333.000,00 (trecentotrentatremilaeuro).



## ALLEGATO B

Su detto immobile insistono le seguenti iscrizioni ipotecarie:

- IPOTECA DI PRIMO GRADO del 22/12/2005 a favore della UNICREDIT BANCA S.P.A.
- IPOTECA DI SECONDO GRADO del 09/10/2008 a favore di Equitalia Nomos S.p.a.
- IPOTECA DI TERZO GRADO del 04/03/2010 a favore di AMGA ENERGIA E SERVIZI S.R.L.

E' inoltre presente un atto esecutivo di pignoramento immobili per 6.225,20€ del 25/05/2006

a favore di F.III PETRUCCO S.N.C. DI PETRUCCO LUIGI RICCARDO (Fanna)

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

Allegati:

- *Documentazione fotografica;*
- *Estratto di mappa;*
- *Piante catastali;*
- *Visura catastale;*
- *Ispedizione ipotecaria*

Letto, confermato, sottoscritto

Pordenone Il 24.gennaio.2011

Il Perito Incaricato

SCARBACI Inge. Francesco



**TRIBUNALE ORDINARIO DI PORDENONE**

**SEZIONE FALLIMENTARE**

**Sentenza n°73/2010,**

SEDE:

Via Monte Raut n°4.

33090 ARBA (PN)

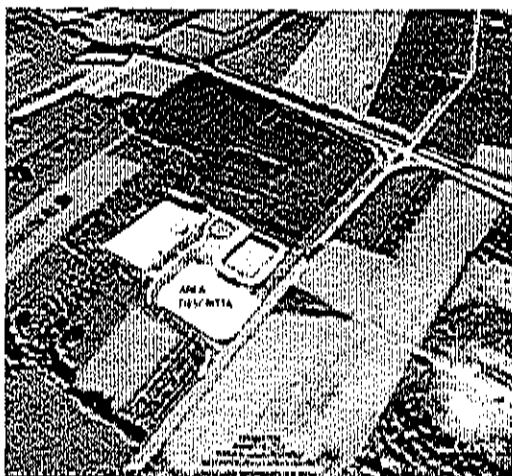
**ALLEGATO B1**

Oggetto: Documentazione fotografica

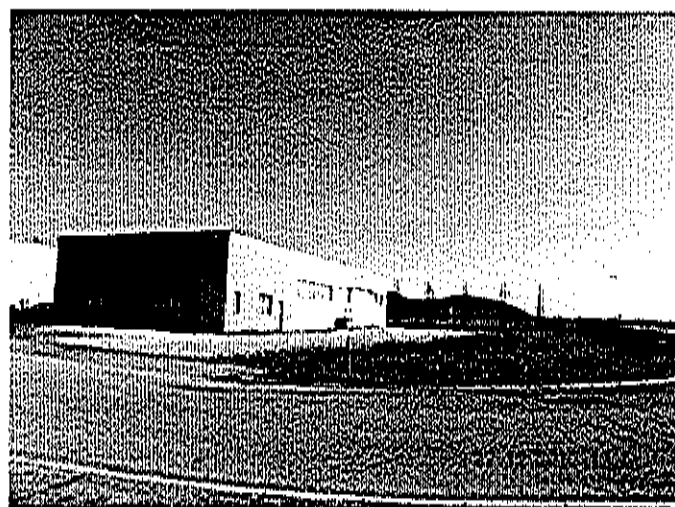
Pordenone lì 24 Gennaio 2011

IL PERITO INCARICATO  
Ing. Francesco Scarbaci

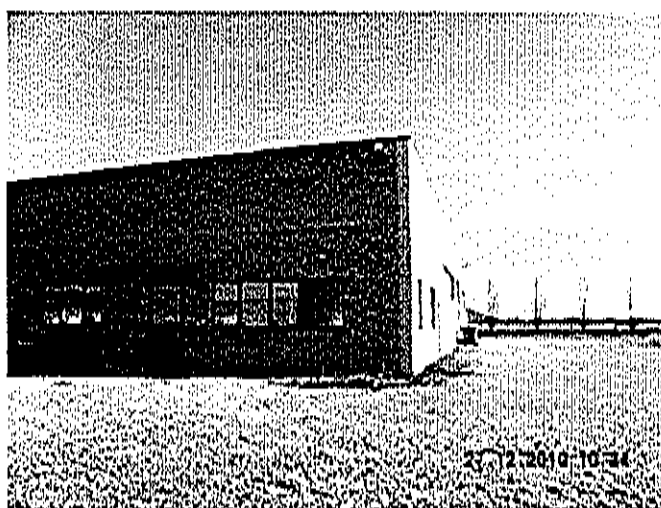




Vista aerea dell'area e relative strade d'accesso



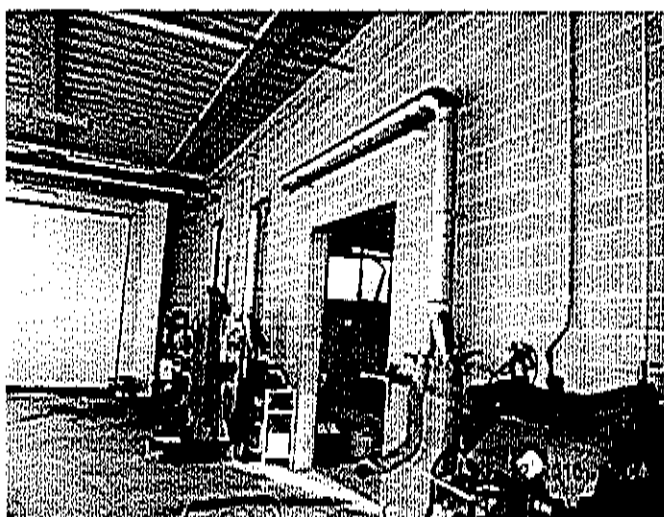
Vista dell'area e capannone



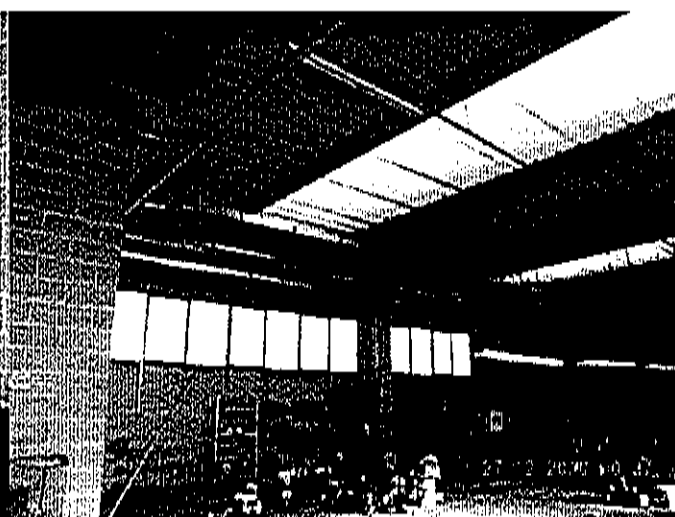
Particolare ingresso uffici



Particolare copertura, finestre portone laterali

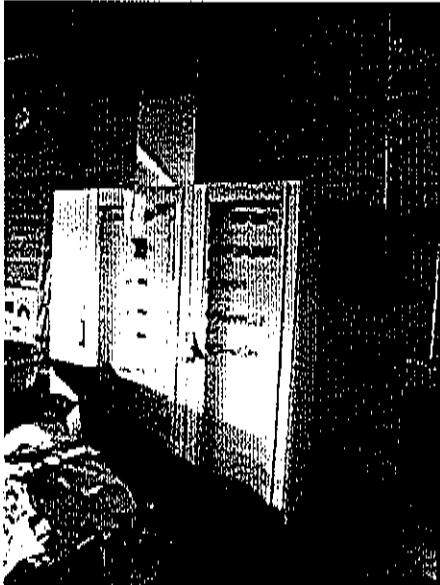


Particolare muro di divisione interno

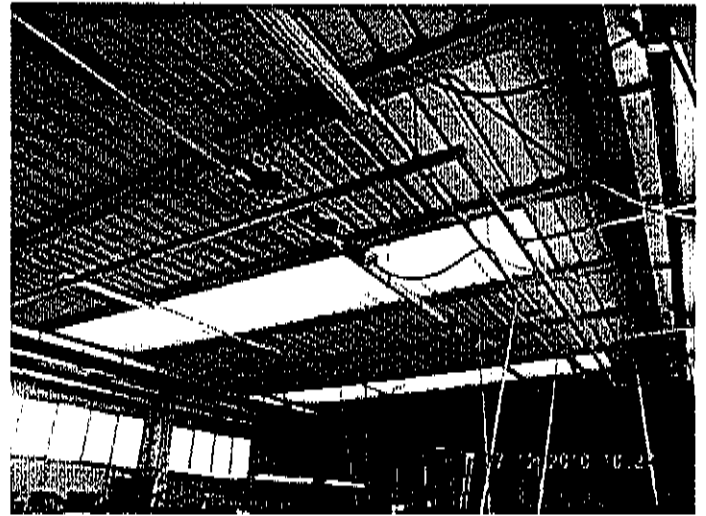


Panoramica interna reparto lavorazione

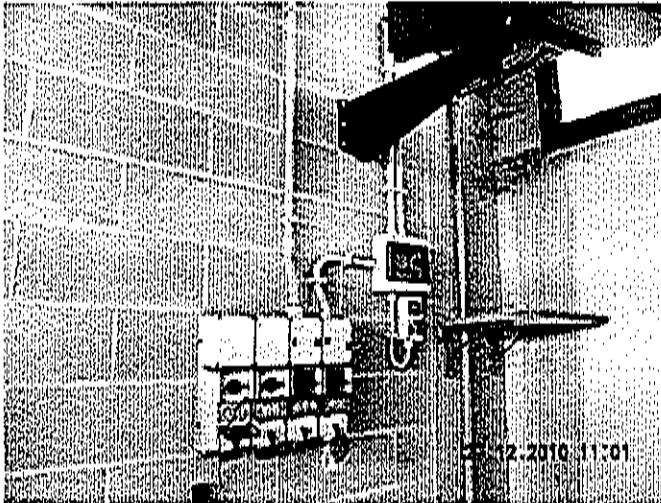




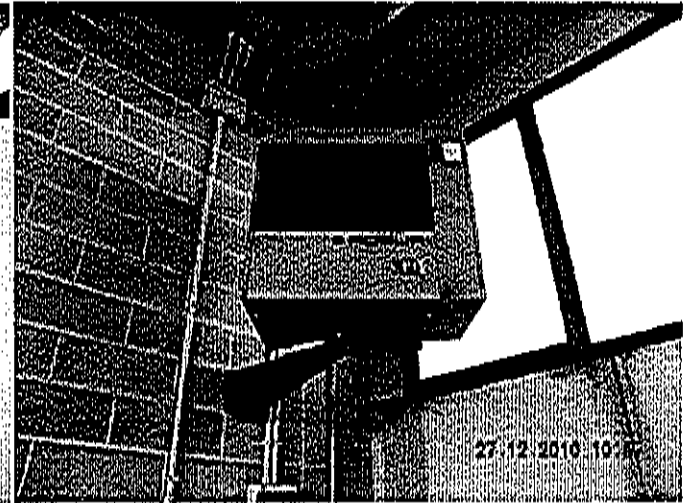
Quadro elettrico generale



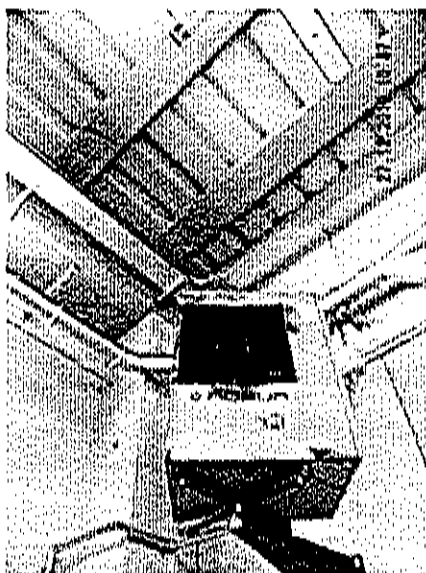
Distribuzione elettrica: blindo barre e blindo luci



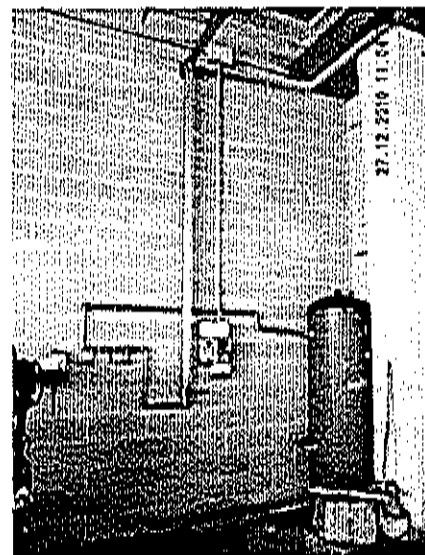
Particolare distribuzione elettrica



Generatore aria calda reparto lavorazione



Generatore aria calda rep. magazzino



Impianto aria compressa con serbatoio



**TRIBUNALE ORDINARIO DI PORDENONE**

**SEZIONE FALLIMENTARE**

**Sentenza n°73/2010,**

SEDE:

Via Monte Raut n°4.

33090 ARBA (PN)

**ALLEGATO B2-B3-B4-B5**

Oggetto: Documenti catastali

- Estratto di mappa;
- Piante catastali;
- Visura catastale;
- Ispezione ipotecaria.

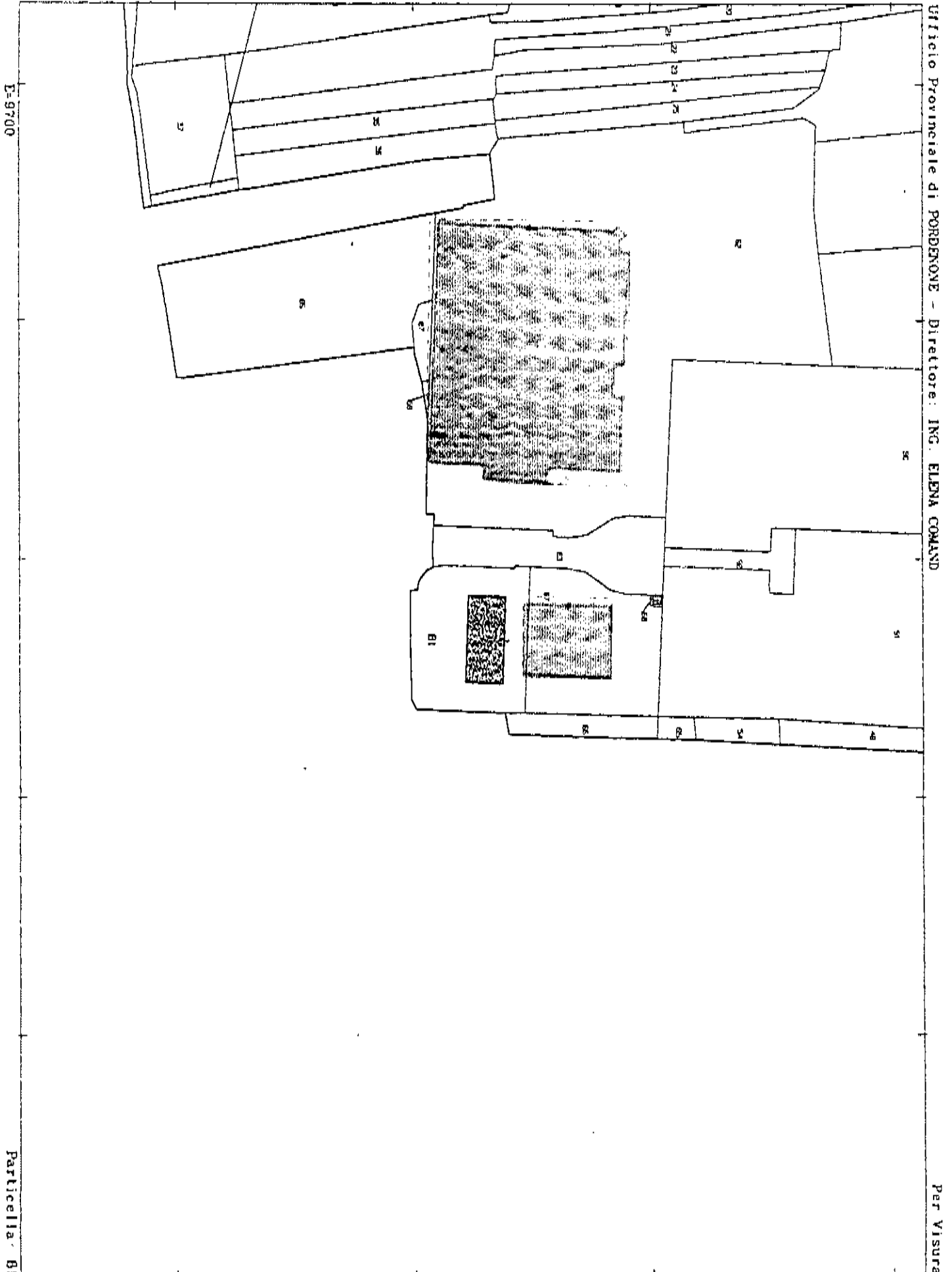
Pordenone li 24 Gennaio 2011

IL PERITO INCARICATO  
Ing. Francesco Scarbaci



Allegato B2: ESTRATTO MAPPA CATASTALE

N=22000



Comune: ARBA/B  
Foglio: 12  
Richiedente: .

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

30-Nov-2010 11.00  
Prot. n. PN0237862/2010

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

Dichiarazione protocollo n. PN0085728 del 24/06/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Arba

**Allegato B3: PIANTA CATASTALE**  
civ. 4

Via Monte Raut

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 12

Particella: 81

Subalterno:

Compilata da:  
D'agnolo Flavio

Iscritto all'albo:  
Geometri

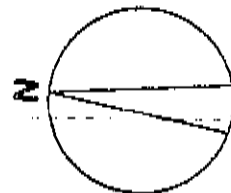
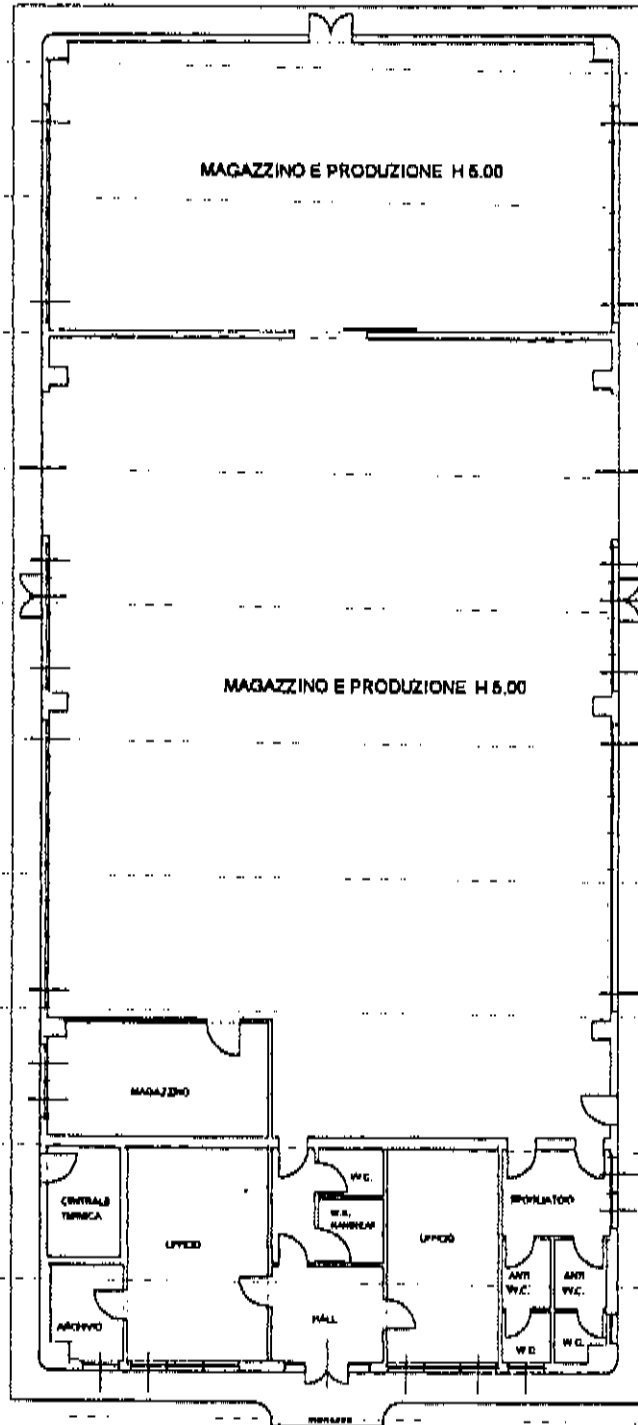
Prov. Pordenone

N. 628

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA H 3.00



Catasto del fabbricati - situazione al 29/11/2010 - Comune di ARBA (A354) - < Sezione Urbana - Foglio 12 Particella 81 > - Sub: VIA MONTE RAUT n. 4 piano T;

Ultima Planimetria in atti

**TRIBUNALE ORDINARIO DI PORDENONE  
SEZIONE FALLIMENTARE**

**FALLIMENTO N°73/2010**

**DITTA**

**GIUDICE DELEGATO**  
Dott. FRANCESCO PEDOJA

**COMMISSARIO GIUDIZIALE**  
Dott.sa ADA MARIA VIGNATI

**ALLEGATO C:**  
**RELAZIONE DI STIMA IMMOBILE USO  
RESIDENZIALE LOCALITA' FANNA (PN)**

---

**FRANCESCO SCARBACI**  
**INGEGNERE**

---



24 Gennaio 2011



## ALLEGATO C

### TRIBUNALE ORDINARIO DI PORDENONE SEZIONE FALLIMENTARE

**Ditta in Fallimento:**

**Sede:** Via Monte Raut n°4 – Arba (PN)

**Estremi del Fallimento:** Fallimento n°73/2010, sentenza del 21/10/2010  
(depositata in cancelleria Fallimentare il 23/10/2010)

**Giudice Delegato:** Dott. Francesco Pedoja

**Commissario Giudiziale:** Dott.sa Ada Maria Vignati

#### **ALLEGATI C: IMMOBILI AD USO RESIDENZIALE**

#### **LOCALITÀ FANNA (PN)**

Pordenone il 24.Gen.,2011

Il Perito Incaricato

Ing. Francesco SCARBIACI



## ALLEGATO C

### TRIBUNALE ORDINARIO DI PORDENONE

#### SEZIONE FALLIMENTARE

#### Ditta in Fallimento

**Sede:** Via Monte Raut n°4 – Arba (PN)

**Estremi del Fallimento:** Fallimento n°73/2010, sentenza del 21/10/2010 (depositata in cancelleria Fallimentare il 23/10/2010)

**Giudice Delegato:** Dott. Francesco Pedoja

**Commissario Giudiziale:** Dott.sa Ada Maria Vignati

#### PREMESSO CHE

il sottoscritto Ing. Francesco Scarbaci, residente in Pordenone Via Borgo Casoni n°9b, con studio in Pordenone, Piazzetta dei Domenicani 2, 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, è stato nominato in data 28/10/2010 dalla Dott.sa Ada Maria Vignati, quale perito estimatore per la predisposizione dell'inventario e valutazione di parte dei beni di pertinenza del fallimento sopra citato

#### PRESENTA

#### RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

In aggiunta, alla perizia di stima dei beni rinvenuti presso la sede della ditta in epigrafe e soggetti a procedura di fallimento, la presente relazione di stima riguarda un fabbricato ad uso di civile abitazione ubicato in località Fanna (PN) in via Palani al civico 24. I sopralluoghi sono stati eseguiti in data 29/10/2010 e 27/12/2010.

#### SCOPO

dell'analisi è la determinazione del più probabile Valore di Liquidazione attribuibile al bene alla data convenzionale del 31 dicembre 2010, determinato al fine della cessione



## ALLEGATO C

in procedura di fallimento.

Al primo sopralluogo risultavano presenti, il Curatore Dott.sa Ada Maria Vignati, nonché i sigg. \_\_\_\_\_ el sopralluoghi successivi risultavano presenti i sigg \_\_\_\_\_

Dal punto di vista amministrativo, lo scrivente si è recato in data 29/11/2010 e in data 30/11/2010 presso l'Agenzia del Territorio di Pordenone (catasto e conservatoria), nonché presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fanna in data 07/12/2010, il tutto per verificare lo stato di fatto degli Immobili dal punto di vista urbanistico.

### CRITERI VALUTATIVI

Il procedimento di stima adottato nella valutazione del valore di mercato dell'immobile 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:



## ALLEGATO C

- 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....);

### DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area in oggetto risulta locata in prossimità dell'incrocio tra Via Palani, e Via Circonvallazione Nuova a Fanna, su detta area sorgono due immobili.

All'aria si accede da due lati, il primo ingresso è costituito da un cancello, che si affaccia direttamente sulla Via Circonvallazione Nuova, è immette direttamente nel giardino di proprietà, il secondo è accessibile da un tratto di strada chiusa, sterrata, che si stacca dalla principale via Palani, e costeggiando esternamente l'abitazione porta all'ingresso. Detto ingresso, ricavato tra i due edifici di proprietà, è di larghezza di circa 3mt, sormontato da una piccola tettola in legno coperta con tegole e provvisto di cancello in lamiera di ferro, di altezza circa 3,5mt, e larghezza 3mt.

Entrando, sulla destra si erge un edificio che originariamente destinato a magazzino/granaio, mentre sulla sinistra si erge l'immobile destinato ad abitazione civile.

### DESCRIZIONE IMMOBILE "MAGAZZINO/GRANAIO" (Foglio n° 4 mappale 111)

Trattasi di corpo di fabbrica isolato di tipica dell'architettura contadina dei paesi friulani. Questa costruzione è organizzata su tre livelli, piano terra (superficie 70mq), piano primo (superficie 64mq) e sottotetto (superficie 45mq), La struttura portante è mista in muratura, con solai in legno e copertura in travi di legno. L'accesso al complesso avviene dalla una corte interna, L'accesso al primo piano avviene tramite una scala esterna in legno, che risulta non agibile, mentre l'accesso al granaio avviene tramite una scala interna, in legno. Non è stato possibile ispezionare l'immobile date le precarie condizioni della struttura. L'immobile presenta delle caratteristiche diverse



## ALLEGATO C

da quanto riportato nelle piante catastali, infatti non risulta, come evidenziato dalle foto il vano centrale al primo piano. Il Sig. \_\_\_\_\_ presuppone che il crollo e la conseguente modifica per la messa in sicurezza dello stabile sia avvenuta a causa del terremoto del 1976.

**Allo stato attuale l'immobile identificato catastalmente al foglio n°4 particella 111, deve essere necessariamente messo in sicurezza e ristrutturato.**

### **DESCRIZIONE IMMOBILE "ABITAZIONE" (Foglio n° 4 mappale 627)**

Trattasi di corpo di fabbrica isolato di tipica dell'architettura contadina dei paesi friulani. Questa costruzione è organizzata su tre livelli, piano terra (superficie 70mq), piano primo (superficie 70mq) e sottotetto (superficie 60mq).

La struttura portante è in muratura con cordoli in cemento armato, con solai in laterocemento e copertura in travi di legno. L'accesso al complesso avviene dalla corte interna.

L'edificio da un lato confina con la strada sterrata che unisce l'ingresso della corte alla principale Via Palani, mentre i restanti lati sono delimitati dal giardino e dalla corte.

L'ingresso, così come la corte sono in comune con un altro fabbricato originariamente ad uso di deposito agricolo-magazzino, granajo, precedentemente descritto. Il piano terra, come i piani sovrastanti, si affacciano da un lato, con le sole finestre sia sul prolungamento di Via Palani, mentre dal lato opposto di affacciano direttamente sulla corte stessa. E' presente anche una finestra a piano terra, sul lato sud, che si affaccia sul giardino, che separa il fabbricato da Via Circonvallazione Nuova.

L'accesso al fabbricato, ubicato lato corte, avviene da una portoncino in legno, costituito da un'un'anta mobile ed una fissa, sempre in legno con un riquadro in vetro. Le finestre del piano terra e del primo piano, sono provviste di scuri in legno, inoltre quelle a piano terra poste lato Via Palani, sono provviste d'inferriate. Le finestre del sottotetto non presentano gli scuri. Dal punto di vista edilizio si evidenzia



## ALLEGATO C

che l'edificio ha subito una ristrutturazione, con sistemazione degli interni, rifacimento del tetto, con relativi cordoli, nonché degli impianti. Attualmente dal piano terra, tramite un corridoio, si accede ad un locale ad uso cucina/soggiorno. Tra i due vani non sono presenti porte, ma i due vani, risultano delimitati da un arco in muratura. In fondo al corridoio è presente un piccolo bagno.

Prosopiciente il portoncino d'ingresso, è presente una scala in legno che conduce ai piani superiori, mentre il sottoscala è destinato a centrale termica.

La rampa di scale, provvista di parapetto sempre in legno, porta al ballatoio del primo piano, per poi proseguire al secondo.

Dal ballatoio, primo piano si sviluppa un corridoio che porta a due camere da letto, provviste di porte, mentre in fondo al corridoio è presente il locale bagno.

Al secondo piano, le scale terminano su un ballatoio, separato dal sottotetto da una porta. Il sottotetto costituito da un unico vano, risulta al grezzo ed è caratterizzato da un'altezza sotto colmo di circa 270cm, mentre in corrispondenza delle pareti perimetrali (tetto a doppio falda) l'altezza è di 220cm. Il tetto in legno, risulta di recente ristrutturazione, come la realizzazione del cordolo di appoggio delle travi che costituiscono la copertura. Le pareti del sottotetto, non sono intonacate e i mattoni della muratura nonché il cordolo sono a vista.

I pavimenti, al piano terra sono finiti con piastrelle di colore chiaro, mentre il primo piano il pavimento delle camere e del corridoio risulta in parquet, mentre nel bagno è realizzato con mattonelle di ceramica, come il rivestimento delle pareti.

Il sottotetto non presenta nessuna pavimentazione.

Tutte le pareti del piano terra e del primo piano, risultano intonacate e tinteggiate di vari colori, sempre di tonalità chiare, come le pareti delle scale.

Il riscaldamento avviene tramite radiatori, installati al piano terra e primo piano, Non è presente nessun sistema di riscaldamento nel locale sottotetto. La caldaia, utilizzata

## ALLEGATO C

anche per la produzione d'acqua calda sanitaria, è alimentata a gas (GPL), stoccato in serbatoio di plastica interrato, posato nel giardino, in prossimità del muro di confine.

**Attualmente l'immobile risulta occupato dall'esecutato.**

### INDIVIDUAZIONE CATASTALE

I fabbricati e terreni precedentemente descritti risultano di proprietà del Sig.

Identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Fanna (PN):

- ABITAZIONE: Foglio 4 particella 627; Categoria A/4; Classe 2; Consistenza 5 vani; Rendita 185,92€
- MAGAZZINO/GRANAIO: Foglio 4 particella 111; Categoria A/4; Classe 2; Consistenza 4,5vani Rendita 167,33€
- INGRESSO/CORTE: Foglio 4 particella 628; Categoria area urbana; Consistenza 200m<sup>2</sup>.
- GIARDINO: Foglio 4 particella 851; ; Qualità Semin-arbor.; Classe 1; Superficie 02 Are, 05ca Rendita Domenicale 1,85€; Rendita Agrario 0,95'

La particella 851 deriva dal frazionamento del 06/09/2007 n°107276.1/2004 in atti dal 06/09/2004 prot. N°PN0107276.

La particella originaria risultava: Foglio 4 particella n°733, di superficie 0.03.20Ha, è stata in parte espropriata dalla Provincia di Pordenone, per l'ampliamento della Via Circonvallazione Nuova e la realizzazione di nuovo marciapiede. Detto esproprio e relativo frazionamento ha prodotto la nuova particella 851.

### ISPEZIONE CONSERVATORIA: TRASCRIZIONI/ISCRIZIONI

Di seguito viene sintetizzato quanto emerso dalle ricerche inerenti l'ispezione ipotecaria, in allegato sono riportati i documenti acquisiti.

- **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 13/07/1993 al Registro Particolare 5991, Registro Generale 7735;  
Pubblico Ufficiale: PRETORE Repertorio 536 del 24/06/1993:  
ATTO GIUDIZIARIO- SENTENZA DI ACQUISTO PER USOCAPIONE.



## ALLEGATO C

- **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 13/07/1993 al Registro Particolare 5992, Registro Generale 7736;  
Pubblico Ufficiale: **PRETORE** Repertorio 491 del 17/06/1993;  
**ATTO GIUDIZIARIO- SENTENZA DI ACQUISTO PER USOCAPIONE.**
- **ISCRIZIONE CONTRO** del 01/03/1994 al Registro Particolare 229, Registro Generale 2264;  
Pubblico Ufficiale: notaio dott. **GUARINO ALDO** Repertorio 63916 del 15/02/1994;  
**IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.  
**Annotazione n°52 del 05/01/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)**
- **ISCRIZIONE CONTRO** del 09/01/2001 Registro Particolare 82, Registro Generale 417; Pubblico Ufficiale: notaio dott. **GUARINO ALDO** Repertorio 111016 del 29/12/2000;  
**IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.  
**Annotazione n°53 del 05/01/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)**
- **ISCRIZIONE CONTRO** del 16/12/2005 al Registro Particolare 5165, Registro Generale 21319.- Pubblico Ufficiale: notaio dott. **GUARINO ALDO** Repertorio 145421/25115 del 07/12/2005.  
**IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 07/06/2005 al Registro Particolare 6305, Registro Generale 10773;  
Pubblico Ufficiale: **PROVINCIA DI PORDENONE** Repertorio 4931 del 24/05/2007.  
**ATTO AMMINISTRATIVO – ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA'**
- **ISCRIZIONE CONTRO** del 07/11/2007- Registro Particolare 5053, Registro Generale 20571- Pubblico Ufficiale: **EQUITALIA NOMOS SPA** Repertorio 131694/91 del 24/10/2007.





## ALLEGATO C

**IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE ART. 77 DPR 602/73 e s.m.i..

I dettagli delle iscrizioni sono riportate in allegato

### **INQUADRAMENTO URBANISTICO E REGOLARITÀ EDILIZIA**

La zona ove sorge l'immobile è classificata secondo il P.R.G.C., come zona omogenea A2. "Di Interesse storico-ambientale" ed in particolare vige un Piano Particolareggiato (P.R.P.C.) –Si riportano le norme tecniche di attuazione in allegato.

### **VALUTAZIONE ECONOMICA DELL'IMMOBILE**

Nella valutazione dell'immobile si è tenuto conto delle indicazioni di mercato indicate dal borsino immobiliare 2010 e da informazioni di mercato recepite in ambito immobiliare. Inoltre si è tenuto conto:

- della localizzazione dell'immobile;
- della qualità costruttiva;
- della qualità delle finiture dei locali finiti;
- della qualità degli impianti

Si deve altresì tenere presente che l'offerta di fabbricati in questo momento storico è superiore alla domanda con un conseguente calo del valore immobiliare, specie se non di pregio.

Per quanto detto si procede alla seguente stima:

Per quanto riguarda la descrizione analitica dei vani e delle relative superfici si rimanda alle allegate planimetrie catastali, in cui sono evidenziate le parti di interesse.

- ABITAZIONE: foglio 4 particella 627; Superficie in planta ≈ 70mq
- MAGAZZINO/GRANAIO: Foglio 4 particella 111;
- INGRESSO/CORTE: Foglio 4 particella 628; 200m<sup>2</sup>.
- GIARDINO: Foglio 4 particella 851; ; Qualità Semin-arbor.; Superficie 205mq

**SUPERFICIE IMMOBILIARE DI CONFRONTO**



## ALLEGATO C

Si riporta il corrente prezzo di mercato per edifici similari in zone limitrofe a quelle di cui trattasi, desunto dal borsino Immobiliare edito da FIAP che indica un valore presumibile di 350-600 €/mq per immobili usati. Si è applicato una ulteriore riduzione di prezzo, per considerare lo stato degli immobili (sottotetto a grezzo) e le relative finiture, la necessità degli interventi di ripristino murarie, nonché in definitiva la minore appetibilità dell'immobile.

TERRENO E SISTEMAZIONI ESTERNE			
	Q (mq)	P.U. (€)	Stima
A1 Ingresso/corte	200	€ 100,00	€ 20.000,00
A2 Giardino	205	€ 100,00	€ 20.500,00
		<b>subtotale A</b>	<b>€ 40.500,00</b>
FABBRICATI			
	Q (mq)	P.U. (€)	Stima
B1 Abitazione Particella 627	200	€ 300,00	€60.000,00
B2 Magazzino/granale Particella 111	70	€ 150,00	€ 10.500,00
		<b>subtotale B</b>	<b>€ 70.500,00</b>
		<b>sub.A+sub.B</b>	<b>€ 111.000,00</b>
		<b>VALORE DI STIMA</b>	<b>€ 111.000,00</b>

si indica il valore di liquidazione in 111.000,00€ (centoundicimilaeuro)

### CONCLUSIONI

Per quanto sopra scritto si valuta il valore economico di liquidazione dell'immobile e terreni sito in via Paiani 24, località Fanna identificati a:

- foglio 4, particella 627
- foglio 4, particella 111
- foglio 4, particella 628
- foglio 4, particella 851

**111.000,00€ (centoundicimilaeuro)**

Su detto immobile insistono le seguenti iscrizioni ipotecarie:

- IPOTECA DI PRIMO GRADO del 16/12/2005 a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SAN GIORGIO E MEDUNO.



## ALLEGATO C

- IPOTECA DI SECONDO GRADO del 07/11/2007 a favore di Equitalia Nomos S.p.a.  
Tanto a compimento dell'incarico ricevuto nella consapevolezza di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni a me affidate e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere al Giudice la verità.

Allegati:

*documentazione fotografica;*

*estratto di mappa;*

*piante catastali;*

*visura catastale;*

*Ispezione ipotecaria;*

*estratto piano regolatore.*

Letto, confermato, sottoscritto

Pordenone li 24.gennaio.2011

Il Perito Incaricato

SCARBACI Ing. Francesco



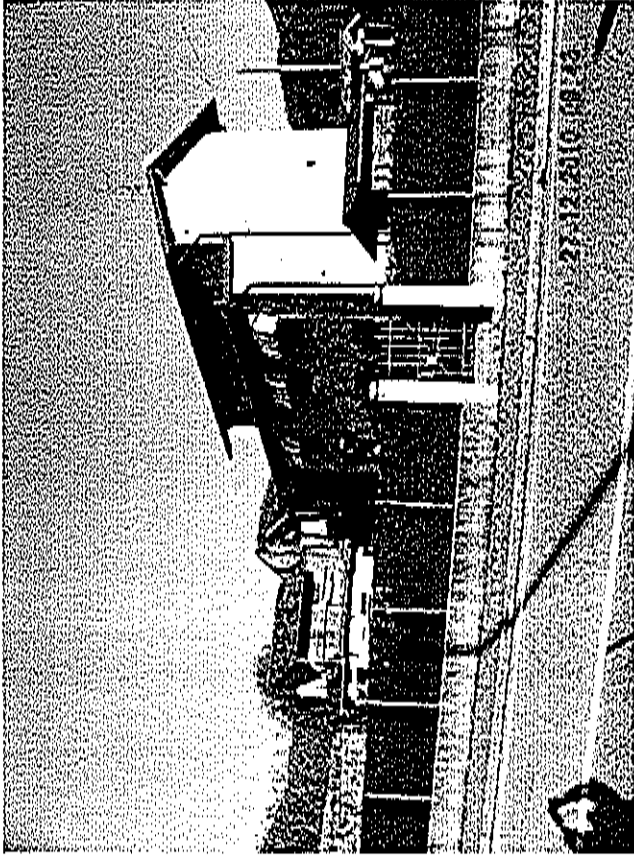


Foto 2: Vista edifici ingresso Via Circonvallazione

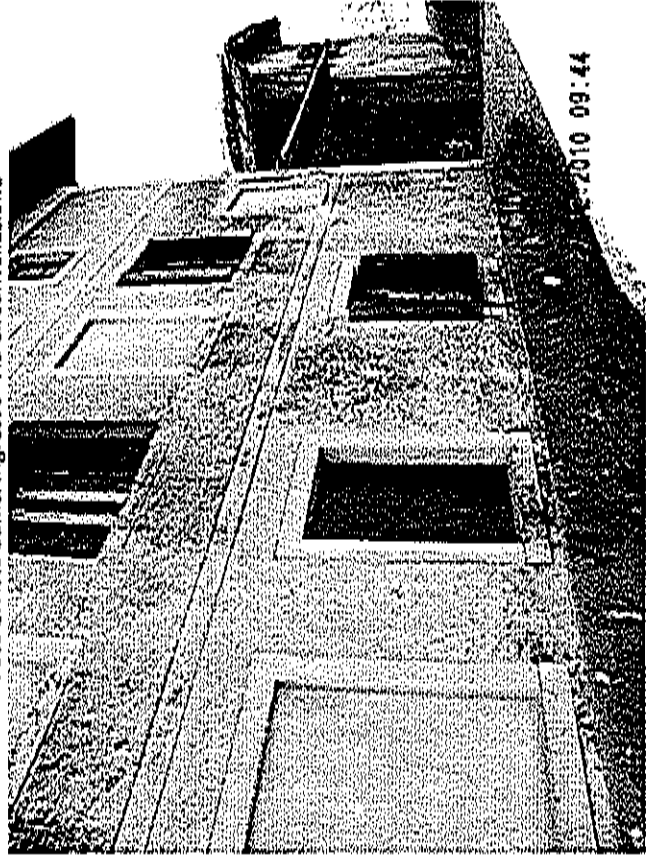


Foto 4: Ingresso Via Palani



Foto 1: Vista aerea



Foto 3: Strada accesso area da Via Palani





Foto 5: Vista edificio Fienile/Granaio

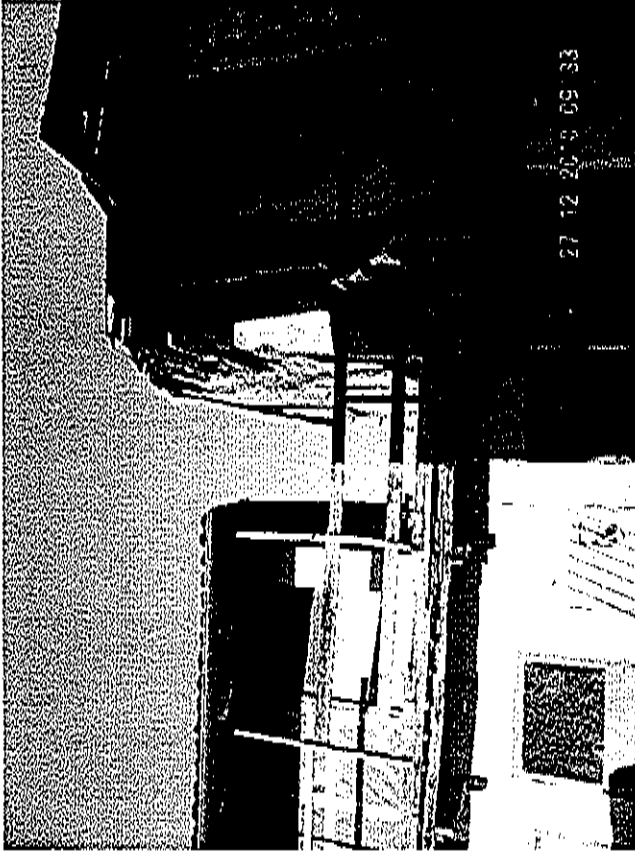


Foto 6: Particolare edificio Fienile/Granaio

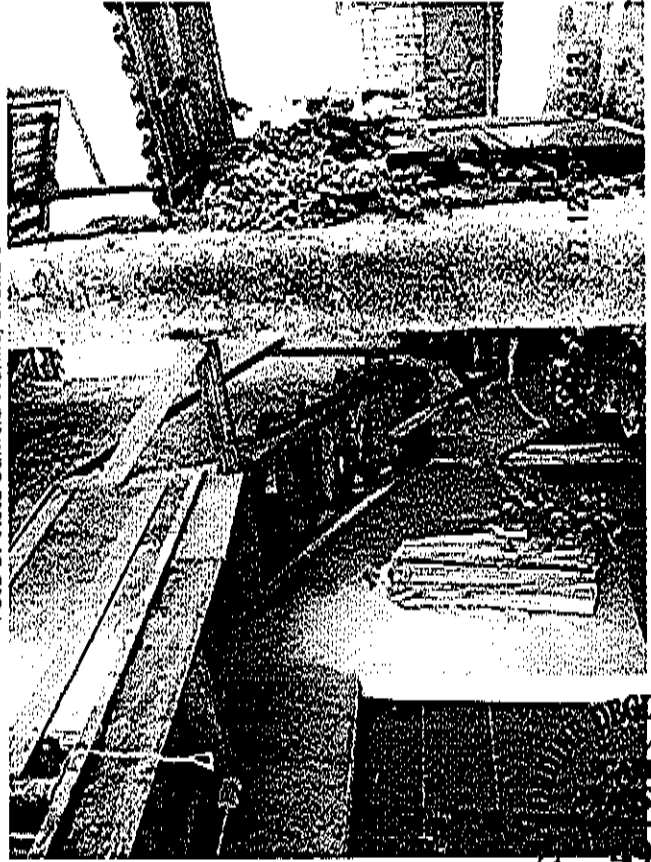


Foto 7: Edificio Fienile/Granaio: scale accesso primo piano



Foto 8: Edificio Fienile/Granaio: vista laterale



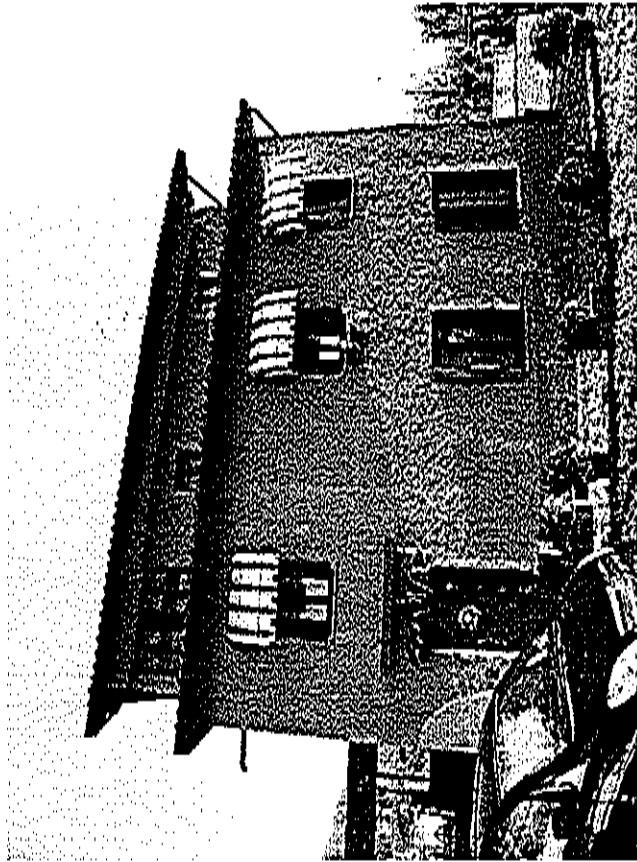


Foto 9: Vista facciata ingresso abitazione



Foto 10: Abitazione: Corridoio piano terra

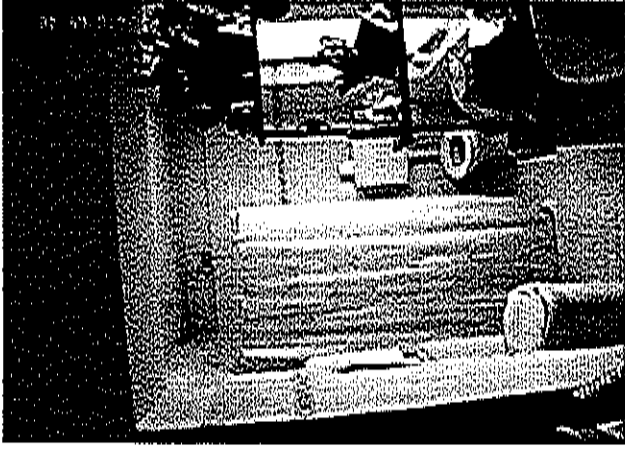


Foto 10: Abitazione: Bagno piano terra

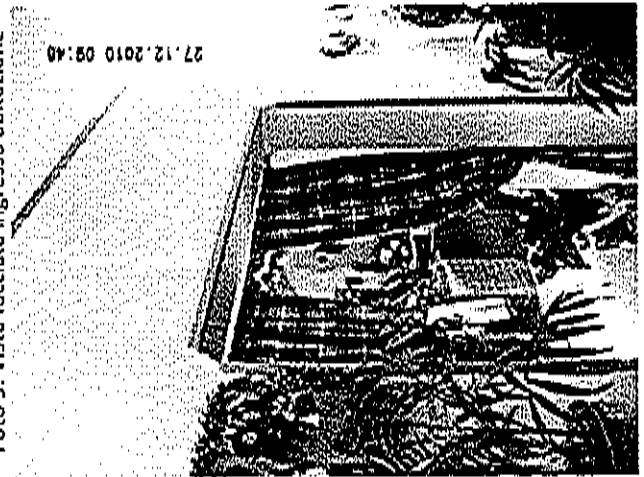


Foto 11: Abitazione: Ingresso cucina piano terra/sala

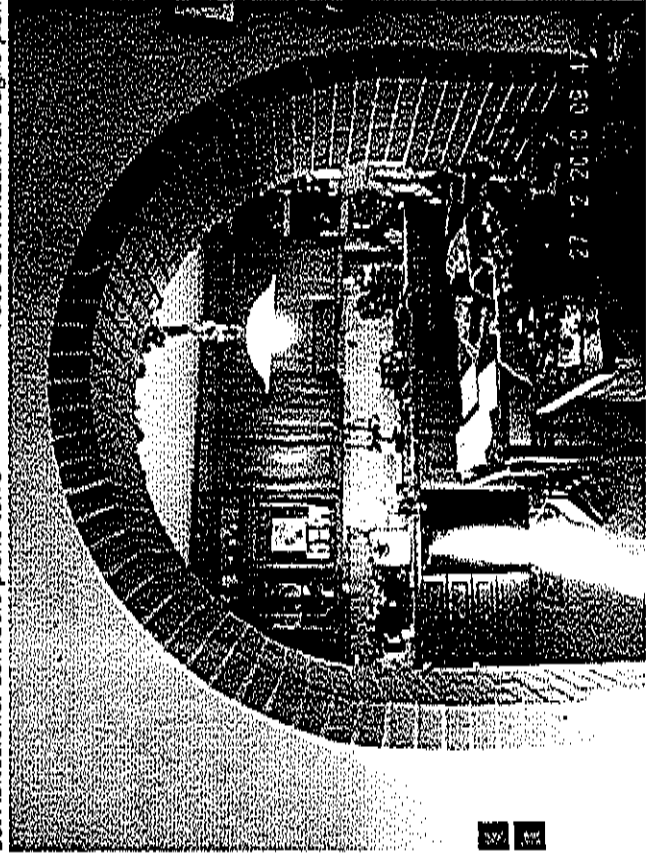


Foto 12: Abitazione: vista cucina



Foto 13: Abitazione: Sala piano terra

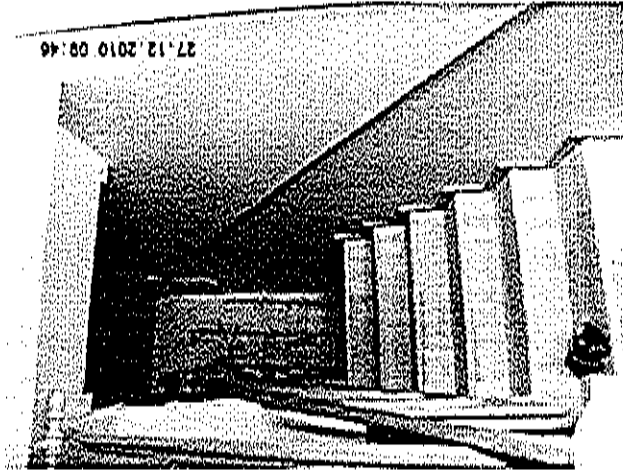


Foto 14: Abitazione: Scale piano terra/primo

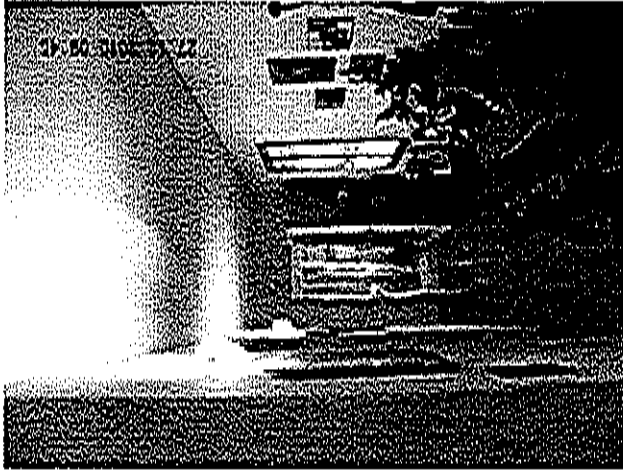


Foto 15: Abitazione: Corridoio primo piano



Foto 16:Primo piano: Ingresso camera da letto n°1

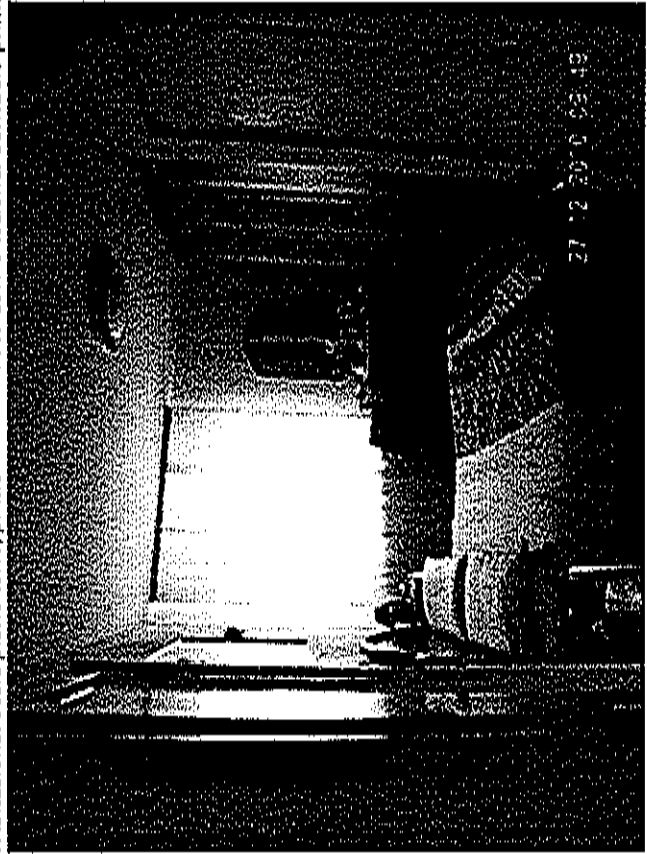


Foto 17:Primo piano: Vista camera da letto n°1

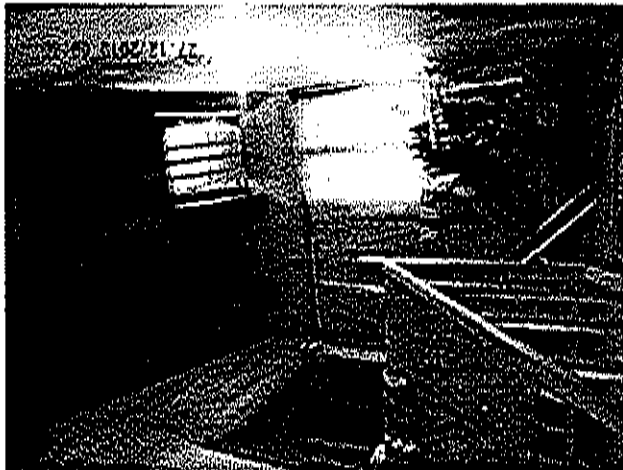


Foto 18: Scale Primo/secondo piano

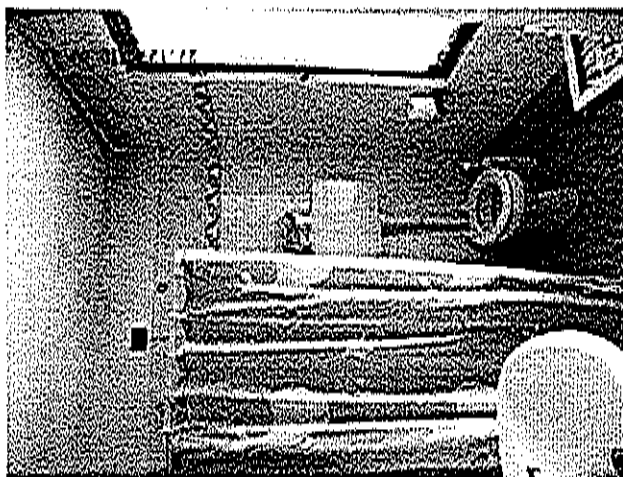


Foto 19:Primo piano: bagno



Foto 18:Primo piano: Vista camera da letto n°2

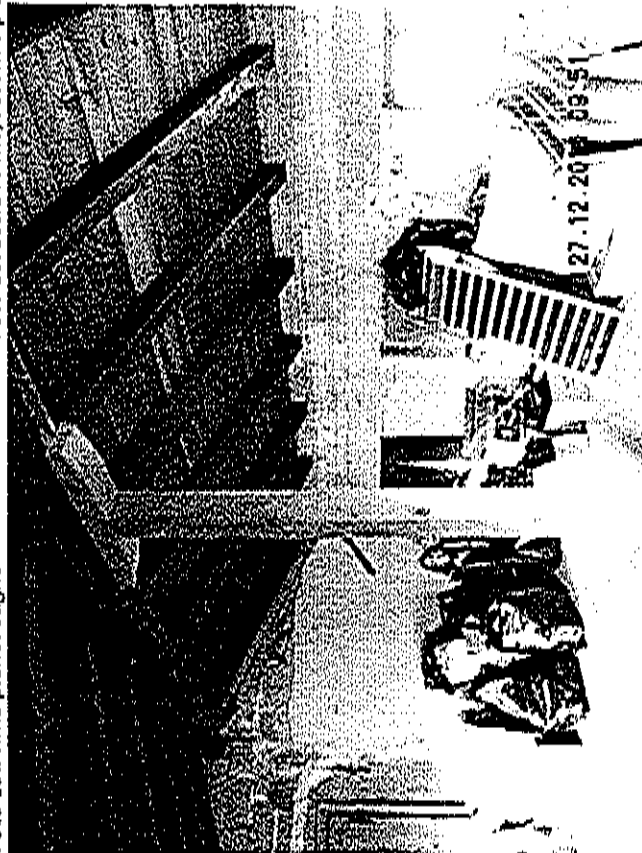


Foto 20a: Vista sottotetto con particolare della copertura

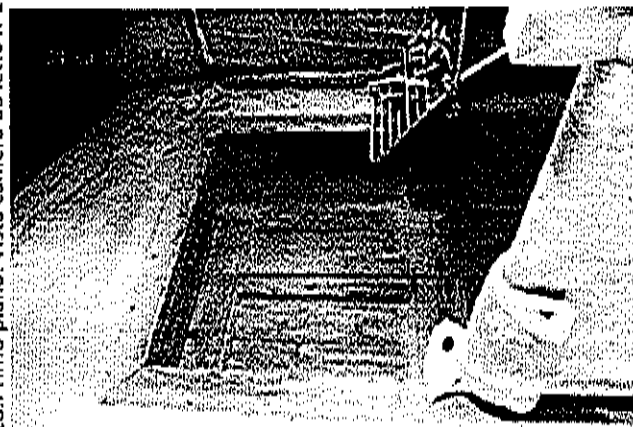


Foto 19: Porta ingresso sottotetto



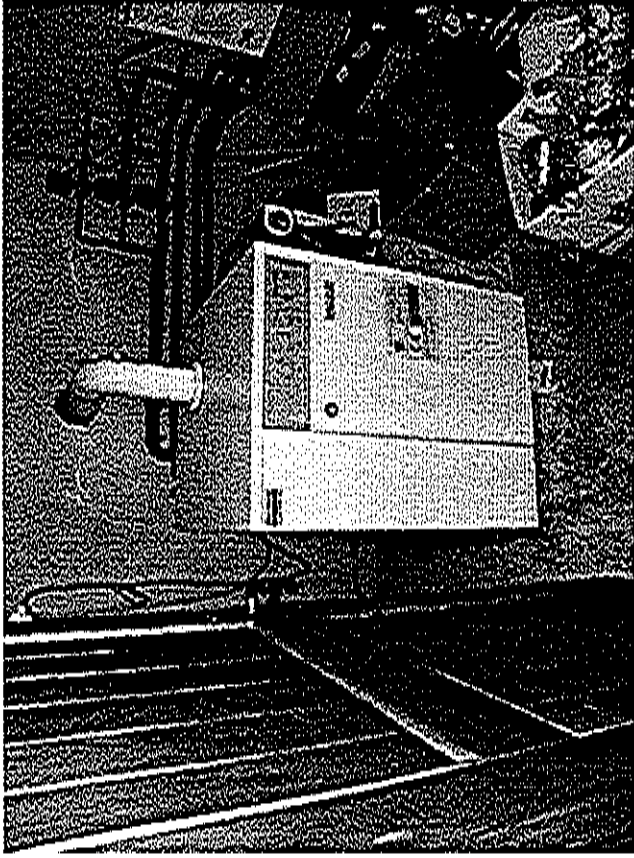


Foto 21: Caldaia (installata a Piano terra sottoscala)

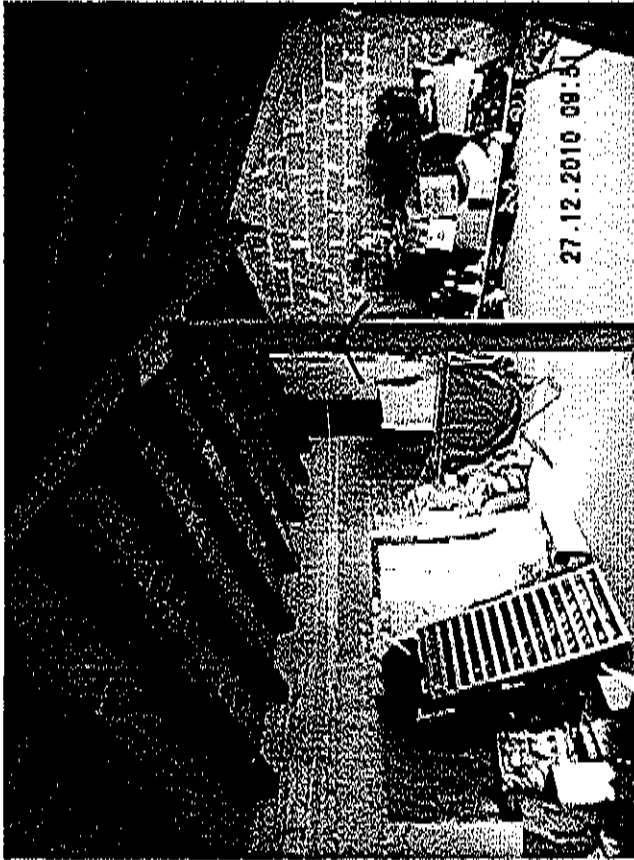


Foto 20b: Vista sottotetto con particolare della copertura

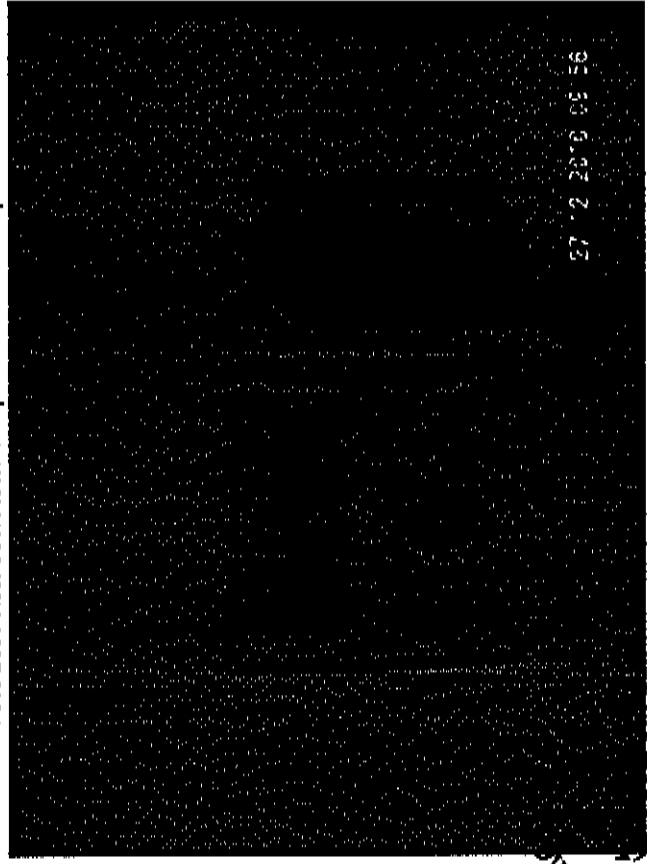


Foto22: Centralino elettrico

INGEGNERI  
FRANCESCO  
67  
PROVINCIA DI PORDENONE

**TRIBUNALE ORDINARIO DI PORDENONE**

**SEZIONE FALLIMENTARE**

**Sentenza n°73/2010,**

SEDE:

Via Monte Raut n°4.

33090 ARBA (PN)

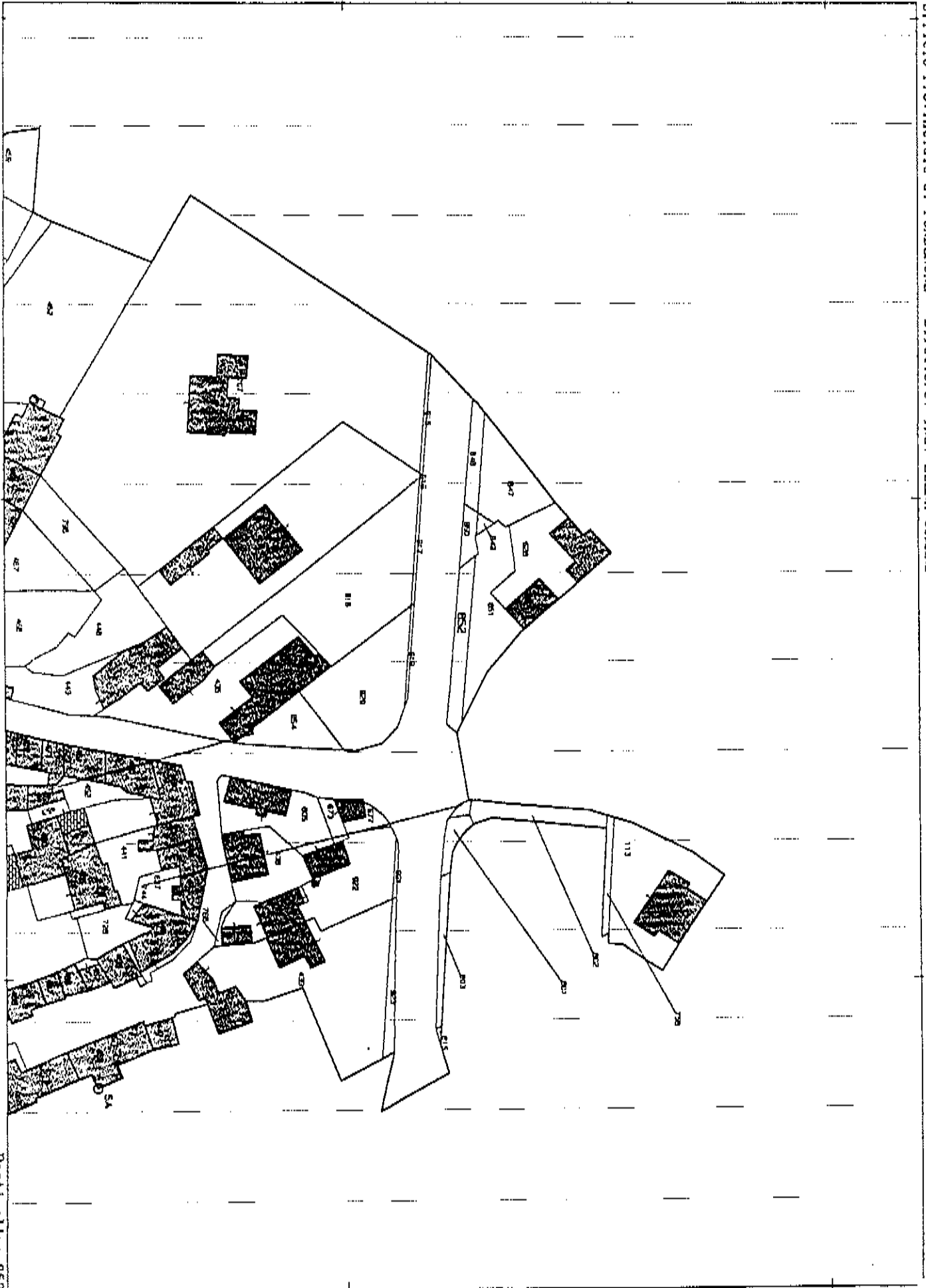
**ALLEGATO C2-C3-C4-C5-C6**

Oggetto: Documenti catastali

- Estratto di mappa;
- Piante catastali;
- Visura catastale;
- Ispezione ipotecaria;
- Estrato piano regolatore

Pordenone lì 24 Gennaio 2011

IL PERITO INCARICATO  
Ing. Francesco Scarbaci



Comune: FANNA  
Foglio: 4 All: A  
Richiedente: -

Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

30-Nov-2010 10:7  
Prot. n. PN0237825/27

MODULARIO  
F. 119, 120, 400

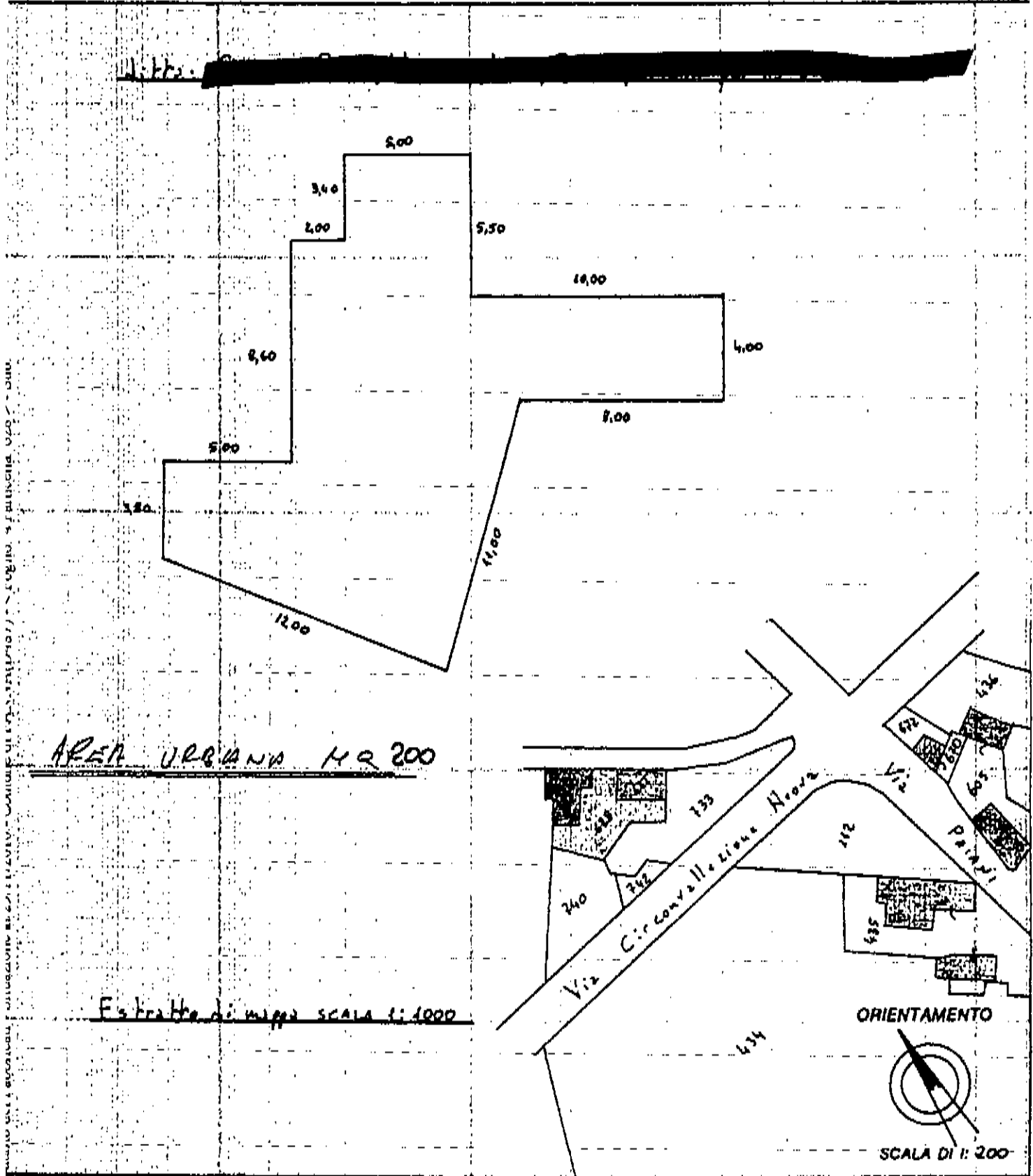


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 852)

MOD. AN (CEU)

LIRE  
400

Planimetria di u.l.u. in Comune di F.A.N.N.A. via PAIANI civ. ....



Dichiarazione di N.C.  
 Attingi Planimetria in atti  
 Denuncia di variazione  
 data presentazione: 05/05/1993 - Data: 29/11/2010 - n. PNO236036 - Richiedente SCARHACI FRANCESCO  
 n. scheda catastale: A/2090296 - n. P. di catasto: 114  
 F. ....  
 n. ....

Compilata dal GEOMETRA GIULIETTI  
 (Titolo, cognome e nome)  
SANTE  
 della provincia di PARMA n. 482



RISERVATO ALL'UFFICIO  
 8579

MODULARIO  
F. rig. fond. 488

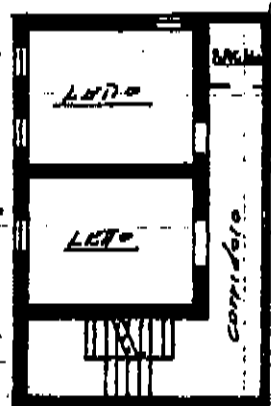
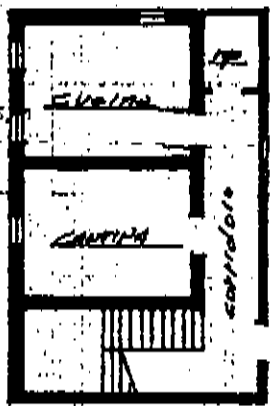


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

LIRE  
400

Planimetria di u.i.u. in Comune di FANNA via PAIANI civ. ....

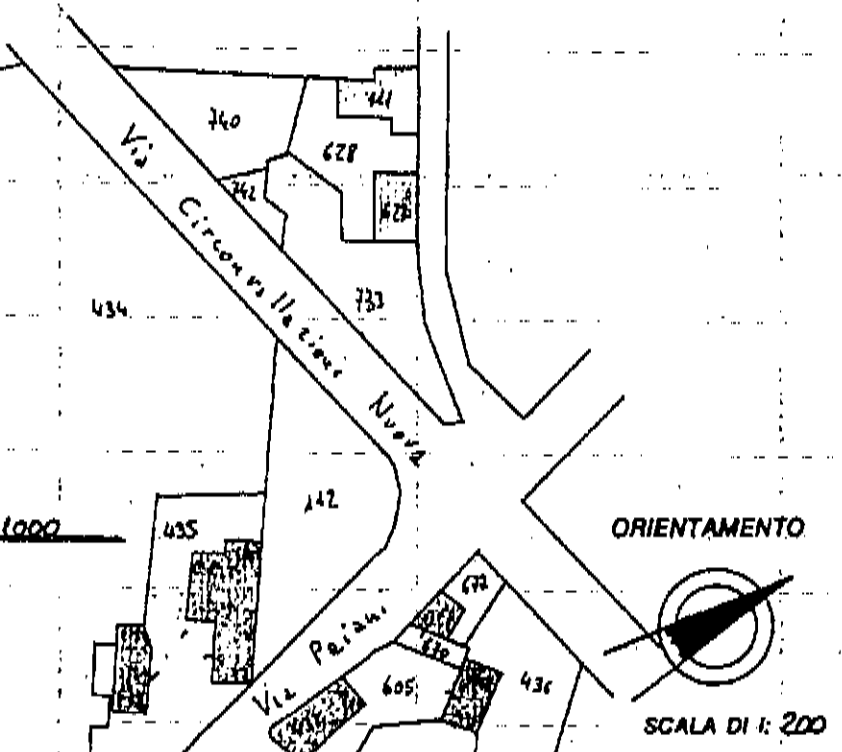
PIANO TERRA



PIANO PRIMO  
h 270



SECONDO PIANO



Estratto di mappa SCALA 1:1000

MODULARIO UNITA' CATASTALI - CATASTO URBANO - CATASTO DI FANNA (DAS I) - S. Foglio: 4 PARTICELLE: 027 2 - 0402 - VIA PAIANI piano I - 1 - 2

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

Compilata dal Geom. GIULIETTI  
(Titolo, cognome e nome)

SANTE

RISERVATO ALL'UFFICIO

data presentazione: 05/05/1993 - Data: 29/11/2010 - n. PN0236037 - Richiedente S

ot.scheda catastali Formato in acc.: A4 (209x297) - Part. di scala: 1:1

della provincia di PALESTRA n. 482



11/10/2010  
8849

MODULARIO F. 10. 1982. 000



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

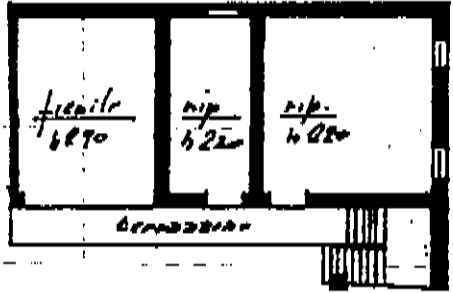
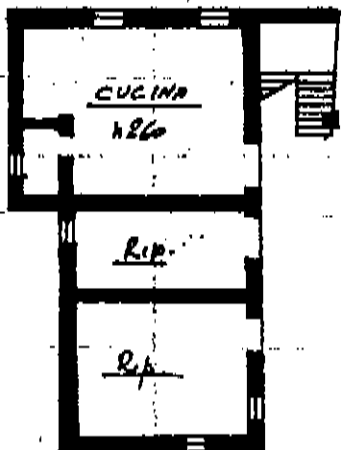
MOD. RW (CEU)

LIRE 400

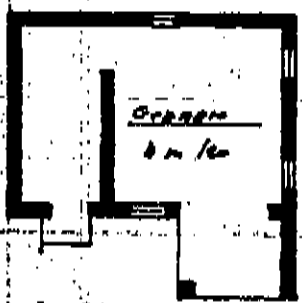
Planimetria di u.i.u. In Comune di FANMA via PAIANI civ. ....

Ministero delle Finanze - Direzione Generale del Catasto e dei SS. TT. EE. - S. Foglio: 4 (F. 10. 1982. 000) - Comune di FANMA (PR) - S. Foglio: 4 (F. 10. 1982. 000) - VIA PAIANI piano: 1-1-2.

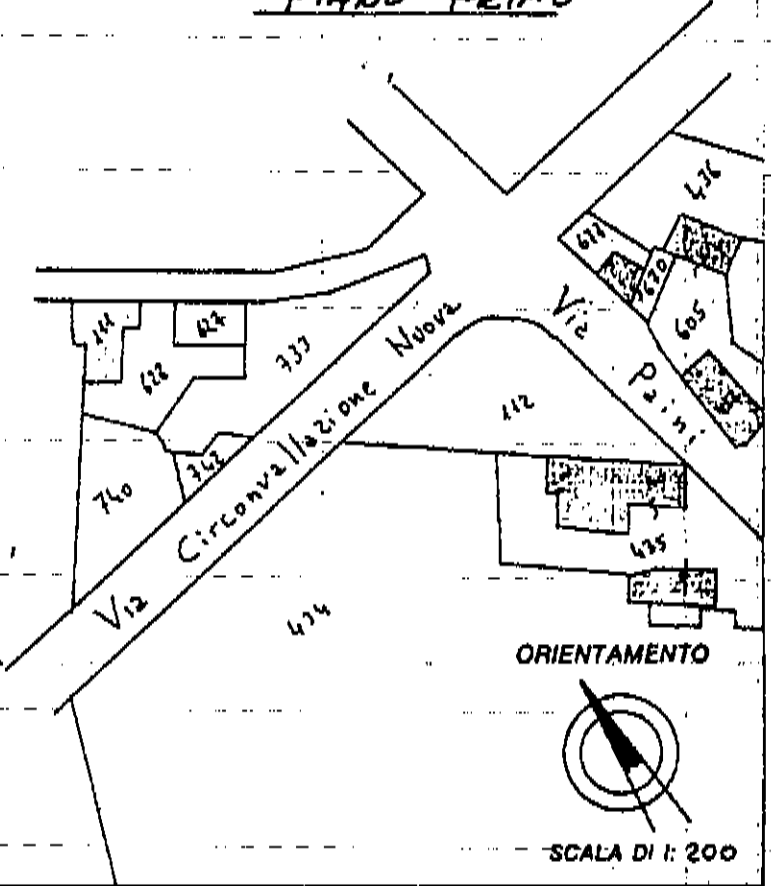
PIANO TERRA



PIANO SECONDO



PIANO PRIMO



Estratto di mappa SCALA 1:1000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

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

Completata dal G.C.A.M. CAMLETTI  
(titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

data presentazione: 05/05/1993 - Data: 29/11/2010 - n. PN0236039 - Richiedente SCARBACI FRANCESCO  
Foglio: 4 (F. 10. 1982. 000) Part. di cata. n. 111  
della provincia di Parma n. 482



2579



## ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Edificio residenziale

INFORMAZIONI GENERALI			
Codice certificato	00107-2014-PN-APE-DEF	Validità	04/01/2024
Riferimenti catastali	Sez. Foglio 4 Mappale 627 Sub. Id.		
Indirizzo edificio	Via Paiani, 24 - CAP 33092 - Fanna (PN)		
Nuova costruzione	Passaggio di proprietà <input checked="" type="checkbox"/>	Riqualificazione energetica	

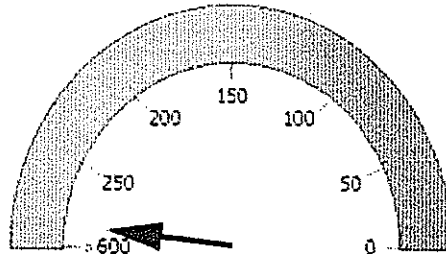
Proprietà	[REDACTED]	Telefono	[REDACTED]
Indirizzo	[REDACTED]	E-mail	adavignati@libero.it

2 CLASSE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO
Edificio di classe: <b>E</b>

### 3 GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALI E PARZIALI

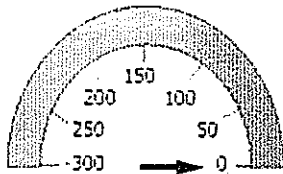
EMISSIONI DI CO<sub>2</sub>  
92,20 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> anno

PRESTAZIONE ENERGETICA  
RAGGIUNGIBILE  
213,00 kWh/m<sup>2</sup> anno

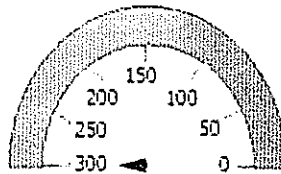


PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE  
456,55 kWh/m<sup>2</sup> anno

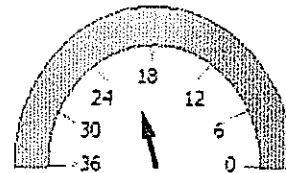
Limite di legge (EPI)  
95,97 kWh/m<sup>2</sup> anno



PRESTAZIONE RAFFRESCAMENTO  
disabilitato 0 kWh/m<sup>2</sup> anno



PRESTAZIONE RISCALDAMENTO  
438,28 kWh/m<sup>2</sup> anno



PRESTAZIONE ACQUA CALDA  
18,27 kWh/m<sup>2</sup> anno





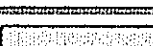
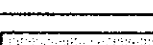
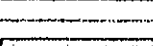
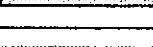
4 QUALITÀ INVOLUCRO (RAFFRESCAMENTO)	<input checked="" type="checkbox"/> I	II	III	IV	V
5 Metodologie di calcolo adottate	UNI-TS11300 parte 1/2 (DM 26.6.2009 all.3 punto 5.2.1 - indipendente dalla dimensione dell'edificio)				

ALLEGATO 6 (Allegato A, paragrafo 8)

8.1 RACCOMANDAZIONI		
Interventi	Prestazione Energetica/Classe a valle del singolo intervento	Tempo di ritorno(anni)
1) Realizzazione di cappot	213,00 / F	4
2) Coibentazione falde cop	369,00 / G	19

PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE <sup>(2)</sup>	213.00 / F kWh/m <sup>2</sup> anno	4 (<10 anni)
---	------------------------------------	--------------

7 CLASSIFICAZIONE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO			
SERVIZI ENERGETICI INCLUSI NELLA CLASSIFICAZIONE	Riscaldamento [X]	Raffrescamento disattivato	Acqua calda sanitaria [X]

 < 33,00 kWh/m <sup>2</sup> anno	Rif. legislativo = 114,00 kWh/m <sup>2</sup> anno
 < 57,00 kWh/m <sup>2</sup> anno	
 < 84,00 kWh/m <sup>2</sup> anno	
 < 114,00 kWh/m <sup>2</sup> anno	
 < 141,00 kWh/m <sup>2</sup> anno	
 < 192,00 kWh/m <sup>2</sup> anno	
 < 269,00 kWh/m <sup>2</sup> anno	
 >= 269,00 kWh/m <sup>2</sup> anno <del>456,55 kWh/m<sup>2</sup> anno</del>	

8. DATI PRESTAZIONI ENERGETICHE PARZIALI					
8.1 RAFFRESCAMENTO		8.2 RISCALDAMENTO		8.3 ACQUA CALDA SANITARIA	
Indice energia primaria (E <sub>pe</sub> )		Indice energia primaria (E <sub>pi</sub> )	438,28 kWh/m <sup>2</sup> anno	Indice energia primaria (E <sub>pacs</sub> )	18,27 kWh/m <sup>2</sup> anno
Indice energia primaria di legge		Indice energia primaria di legge (d.lgs 192/05)	95,97 kWh/m <sup>2</sup> anno		
Indice involucro (E <sub>pe, invol</sub> )	0,00 kWh/m <sup>2</sup> anno	Indice involucro (E <sub>pi, invol</sub> )	313,79 kWh/m <sup>2</sup> anno	Fonti rinnovabili	kWh/m <sup>2</sup> anno kWh/m <sup>2</sup> anno
Rendimento in planta		Rendimento medio stagionale impianto (h <sub>g</sub> )	71,60 %		
Fonti rinnovabili		Fonti rinnovabili	kWh/m <sup>2</sup> anno kWh/m <sup>2</sup> anno		



ALLEGATO 6 (Allegato A, paragrafo 8)

SINTESI	
Metodo di calcolo qualità involucro estivo - A. Metodo basato sulla determinazione dell'indice di prestazione termica dell'edificio per il raffrescamento (EPe, invol)	

L'EDIFICIO				
Tipologia edilizia	Fabbricato isolato singolo			Foto dell'edificio (non obbligatoria)
Tipologia costruttiva	Struttura in muratura portante			
Anno di costruzione	1940	Numero di appartamenti	1	
Volume lordo riscaldato V (m <sup>3</sup> )	587,90	Superficie utile S (m <sup>2</sup> )	177,20	
Superficie disperdente S (m <sup>2</sup> )	437,00	Zona climatica/GG	E / 2834	
Rapporto S/V	0.743	Destinazione d'uso	E. 1 (1)	

IMPIANTI				
Riscaldamento	Anno di installazione	2000	Tipologia	Caldaia aria soffiata **
	Potenza nominale (kW)	32,00	Combustibile	Metano
Acqua calda sanitaria	Anno di installazione	2000	Tipologia	Caldaia aria soffiata **
	Potenza nominale (kW)	32,00	Combustibile	Metano
Raffrescamento	Anno di installazione		Tipologia	
	Potenza nominale (kW)		Combustibile	

I2 PROGETTAZIONE			
Progettista/i architettonico			
Ordine/collegio di appartenenza			
Indirizzo	-	Telefono/e-mail	/
Progettista/i impianti			
Ordine/collegio di appartenenza			
Indirizzo	-	Telefono/e-mail	/

ALLEGATO 6 (Allegato A, paragrafo 8)

13. COSTRUZIONE			
<b>Costruttore</b>			
Indirizzo	-	Telefono/e-mail	/
<b>Direttore/i lavori</b>			
<b>Ordine/collegio di appartenenza</b>			
Indirizzo	-	Telefono/e-mail	/

14. SOGGETTO CERTIFICATORE			
Ente / Organismo pubblico	Tecnico abilitato <input checked="" type="checkbox"/>	Energy Manager	Organismo / Società
Nome e cognome / Denominazione	Alberto Fabrici		
Indirizzo	Viale Marconi 19 Pordenone (PN)	Telefono/e-mail	0434208607 / alberto.fabrici@geopec.it
Titolo	Geometra	Ordine/iscrizione	Collegio dei Geometri e Geometri Laureati - Provincia di Pordenone - n. 1015
Dichiarazione di indipendenza	<p>Il sottoscritto certificatore Alberto Fabrici, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto,</p> <p style="text-align: center;"><b>DICHIARA:</b></p> <p>l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere né coniuge, né parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75</p>		
Informazioni aggiuntive			

15. SOFFRALLUOGHI
1) 28/11/2013 - Rilievo del fabbricato e analisi elementi disp.

16. DATI DI INGRESSO	
Progetto energetico	Rilievo sull'edificio <input checked="" type="checkbox"/>
Provenienza e responsabilità	Rilievo del fabbricato, analisi elementi disperdenti e libretto di centrale

17. SOFTWARE	
Denominazione	Prodotto
Dichiarazione di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti inferiore al +/- 5% rispetto ai valori della metodologia di calcolo di riferimento nazionale (UNI/TS 11300) fornito da CTI.	
Certificato di conformità alla norma UNI TS 11300 parte 1, parte 2 e parte 4 ai sensi del D.P.R. 59/2009	

Data di emissione  
04/01/2014


  
 FABRICI ALBERTO Firma del tecnico  
 2015  
 COLLEGIO GEOMETRI  
 E GEOMETRI LAUREATI  
 PORDENONE

Documento firmato digitalmente da:  
Alberto Fabrici

**ALLEGATO 2 - Raccomandazioni - Descrizioni intervento complete**

<b>6. RACCOMANDAZIONI</b>		
<b>Interventi</b>	<b>Prestazione Energetica/Classe a valle del singolo intervento</b>	<b>Tempo di ritorno(anni)</b>
<b>1) Realizzazione di cappotto su superfici opache verticali disperdenti</b>	<b>213,00 / F</b>	<b>4</b>
<b>2) Colbentazione falde copertura</b>	<b>369,00 / G</b>	<b>19</b>
<b>PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE<sup>(2)</sup></b>	<b>213,00 / F kWh/m<sup>2</sup> anno</b>	<b>4 (&lt;10 anni)</b>

## Dichiarazione sostitutiva di atto notorio

Il/la sottoscritto/a certificatore **Alberto Fabrici**, nato/a in Comune **Bisceglie**, Provincia **BT**, il **13/03/1964**, codice fiscale **FBRLRT64C13A883W** con studio in Comune **Pordenone**, Provincia **PN**, in **Viale Marconi**, numero **19** iscritto al collegio/ordine dei/degli **Collegio dei Geometri e Geometri Laureati** della Provincia di **Pordenone**, alla posizione n. **1015**

- Consapevole delle sanzioni amministrative di cui ai commi da 3 a 6 dell'art.71 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, di quelle previste dall'art.15 del Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n.192 e s.m.i., e di quelle previste dall'articolo 6 quater della Legge regionale 18 agosto 2005, n. 23 e s.m.i.
- Consapevole delle sanzioni penali, nel caso di dichiarazioni non veritiere e falsità negli atti, richiamate dall'art.76 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445

## DICHIARA

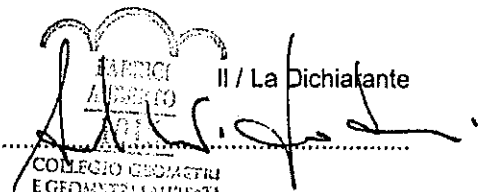
ai sensi dell'articolo 15 del Decreto legislativo 19 agosto 2005, n.192, così come modificato dalla Legge 90/2013

che l'attestato codice **00107-2014-PN-APF-DEF** riferito all'unità catastale censita in comune di **Fanna**, Sez. Foglio **4 Mappale 627 Sub. Id.** di proprietà di **[REDACTED]**

è reso sotto forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445.

Data

04/01/2014

  
FABRICI ALBERTO II / La Dichiarante  
COLLEGIO GEOLOGI E GEOMETRI LAUREATI  
PORDENONE

*Ai sensi dell'art. 38, D.P.R.445 del 28/12/2000 la dichiarazione è sottoscritta dall'interessato in presenza del dipendente addetto ovvero sottoscritta e inviata unitamente a copia fotostatica, non autenticata di un documento di identità del sottoscrittore, all'ufficio competente a mezzo posta.*

*Informativa ai sensi dell' art. 13 del Decreto legislativo n.196/03: i dati sopra riportati sono prescritti dalle disposizioni vigenti ai fini del procedimento per il quale sono richiesti e verranno utilizzati esclusivamente per tale scopo.*

Documento firmato digitalmente da:  
Alberto Fabrici



## ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Edificio residenziale

INFORMAZIONI GENERALI			
Codice certificato	00112-2014-PN-APE-DEF	Validità	04/01/2024
Riferimenti catastali	Sez. Foglio 4 Mappale 111 Sub. Id.		
Indirizzo edificio	Via Paiani - CAP 33092 - Fanna (PN)		
Nuova costruzione	Passaggio di proprietà <input checked="" type="checkbox"/>	Riqualificazione energetica	

Proprietà	[REDACTED]	Telefono	[REDACTED]
Indirizzo	[REDACTED]	E-mail	adavignetr@libero.it

2. CLASSE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO
Edificio di classe <b>C</b>

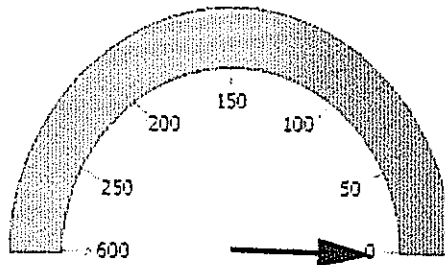
### 3. GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALI E PARZIALI

**EMISSIONI DI CO<sub>2</sub>**

589,20 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>  
anno

**PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE**

533,00 kWh/m<sup>2</sup> anno

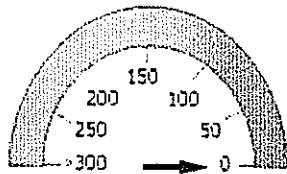


**PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE**

1.360,23 kWh/m<sup>2</sup>  
anno

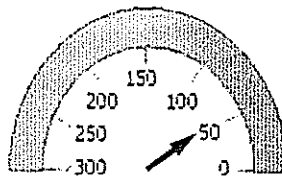
**Limite di legge (EPI)**

108,30 kWh/m<sup>2</sup> anno



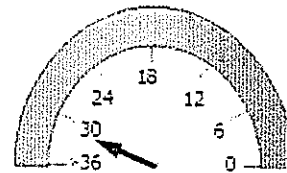
**PRESTAZIONE RAFFRESCAMENTO**

disabilitato 0 kWh/m<sup>2</sup> anno



**PRESTAZIONE RISCALDAMENTO**

1.326,38 kWh/m<sup>2</sup>  
anno



**PRESTAZIONE ACQUA CALDA**

33,85 kWh/m<sup>2</sup> anno









4. QUALITÀ IN VOLTOJO (RAFFRESCAMENTO)	[X] I	II	III	IV	V
5. Metodologie di calcolo adottate	UNI-TS11300 parte 1/2 (DM 26.6.2009 all.3 punto 5.2.1 - indipendente dalla dimensione dell'edificio)				

ALLEGATO 6 (Allegato A, paragrafo 8)

6.1 RACCOMANDAZIONI		
Interventi	Prestazione Energetica/Classe a valle del singolo intervento	Tempo di ritorno(anni)
1) Realizzazione di cappot	533,00 / G	2
2) Colibentazione falde cop	1.183,00 / G	3

PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE <sup>(2)</sup>	533.00 / G kWh/m <sup>2</sup> anno	2 (<10 anni)
---	------------------------------------	--------------

7.1 CLASSIFICAZIONE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO			
SERVIZI ENERGETICI INCLUSI NELLA CLASSIFICAZIONE	Riscaldamento [X]	Raffrescamento disattivato	Acqua calda sanitaria [X]

 < 36,10 kWh/m <sup>2</sup> anno	Rif. legislativo = 126,30 kWh/m <sup>2</sup> anno
 < 63,20 kWh/m <sup>2</sup> anno	
 < 93,20 kWh/m <sup>2</sup> anno	
 < 126,30 kWh/m <sup>2</sup> anno	
 < 156,40 kWh/m <sup>2</sup> anno	
 < 213,50 kWh/m <sup>2</sup> anno	
 < 300,80 kWh/m <sup>2</sup> anno	
 >= 300,80 kWh/m <sup>2</sup> anno <u>1.360,23 kWh/m<sup>2</sup> anno</u>	

8. DATI PRESTAZIONI ENERGETICHE PARZIALI

8.1 RAFFRESCAMENTO		8.2 RISCALDAMENTO		8.3 ACQUA CALDA SANITARIA	
Indice energia primaria (E <sub>pa</sub> )		Indice energia primaria (E <sub>pi</sub> )	1.326,38 kWh/m <sup>2</sup> anno	Indice energia primaria (E <sub>Pacs</sub> )	33,85 kWh/m <sup>2</sup> anno
Indice energia primaria di legge		Indice energia primaria di legge (d.lgs 192/05)	108,30 kWh/m <sup>2</sup> anno		
Indice involucro (E <sub>Pe, invol</sub> )	0,00 kWh/m <sup>2</sup> anno	Indice involucro (E <sub>pi, invol</sub> )	610,11 kWh/m <sup>2</sup> anno	Fonti rinnovabili	kWh/m <sup>2</sup> anno
Rendimento impianto		Rendimento medio stagionale impianto (h <sub>g</sub> )	46,00 %		kWh/m <sup>2</sup> anno
Fonti rinnovabili		Fonti rinnovabili	kWh/m <sup>2</sup> anno		

ALLEGATO 6 (Allegato A, paragrafo 8)

**9) NOTE**

Metodo di calcolo qualità involucro estivo - A. Metodo basato sulla determinazione dell'indice di prestazione termica dell'edificio per il raffrescamento (EP<sub>e,inv</sub>) Fabbricato non dotato di impianto per la produzione di acqua calda sanitaria; il calcolo della prestazione energetica è stato realizzato seguendo le indicazioni di cui all'allegato 1 punto 1.b) del DM 26/06/2009 e s.m.i. Fabbricato non dotato di impianto di climatizzazione invernale; il calcolo della prestazione energetica è stato stato realizzato seguendo le indicazioni di cui all'allegato 1 punto 1.a) del DM 26/06/2009 e s.m.i.

**10) EDIFICIO**

Tipologia edilizia	Fabbricato isolato singolo			Foto dell'edificio (non obbligatoria)
Tipologia costruttiva	Struttura in muratura portante			
Anno di costruzione	1940	Numero di appartamenti	1	
Volume lordo riscaldato V (m <sup>3</sup> )	431,00	Superficie utile S (m <sup>2</sup> )	117,60	
Superficie disperdente S (m <sup>2</sup> )	376,40	Zona climatica/GG	E / 2834	
Rapporto S/V	0.873	Destinazione d'uso	E. 1 (1)	

**11) IMPIANTI**

Riscaldamento	Anno di installazione		Tipologia	
	Potenza nominale (kW)		Combustibile	
Acqua calda sanitaria	Anno di installazione		Tipologia	
	Potenza nominale (kW)		Combustibile	
Raffrescamento	Anno di installazione		Tipologia	
	Potenza nominale (kW)		Combustibile	

**12) PROGETTAZIONE**

Progettista/i architettonico			
Ordine/collegio di appartenenza			
Indirizzo	-	Telefono/e-mail	/
Progettista/i impianti			
Ordine/collegio di appartenenza			
Indirizzo	-	Telefono/e-mail	/

ALLEGATO 6 (Allegato A, paragrafo 8)

3. COSTRUTTORE			
Costruttore			
Indirizzo	-	Telefono/e-mail	/
Direttore/i favori			
Ordine/collegio di appartenenza			
Indirizzo	-	Telefono/e-mail	/


4. SOGGETTO CERTIFICATORE			
Ente / Organismo pubblico	Tecnico abilitato <input checked="" type="checkbox"/>	Energy Manager	Organismo / Società
Nome e cognome / Denominazione	Alberto Fabrici		
Indirizzo	Viale Marconi 19 Pordenone (PN)	Telefono/e-mail	0434208607 / alberto.fabrici@geopec.it
Titolo	Geometra	Ordine/iscrizione	Collegio dei Geometri e Geometri Laureati - Provincia di Pordenone - n. 1015
Dichiarazione di indipendenza	<p>Il sottoscritto certificatore Alberto Fabrici, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto,</p> <p style="text-align: center;"><b>DICHIARA:</b></p> <p>l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere nè coniuge, nè parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75</p>		
Informazioni aggiuntive			

5. SOPRALLUOGHI
1) 28/11/2013 - Rilievo del fabbricato e analisi elementi disp.

6. DATI DI INTERESSE		
Progetto energetico	Rilievo sull'edificio <input checked="" type="checkbox"/>	
Provenienza e responsabilità	Rilievo del fabbricato, analisi elementi disperdenti	

7. SOFTWARE	
Denominazione	Produttore
Dichiarazione di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti inferiore al +/- 5% rispetto ai valori della metodologia di calcolo di riferimento nazionale (UNI/TS 11300) fornito da CTI.	
Certificato di conformità alla norma UNI TS 11300 parte 1, parte 2 e parte 4 ai sensi del D.P.R. 59/2009	

Data di emissione  
04/01/2014

  
 Firma del tecnico  
 COLLEGIO GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI  
 PORDENONE  
 Documento firmato digitalmente da:  
 Alberto Fabrici



**ALLEGATO 2 - Raccomandazioni - Descrizioni intervento complete**

<b>6 RACCOMANDAZIONI</b>		
<b>Interventi</b>	<b>Prestazione Energetica/Classe a valle del singolo intervento</b>	<b>Tempo di ritorno(anni)</b>
<b>1) Realizzazione di cappotto su superfici opache verticali disperdenti</b>	<b>533,00 / G</b>	<b>2</b>
<b>2) Colbentazione falde copertura e porzione di solaio disperdente</b>	<b>1.183,00 / G</b>	<b>3</b>
<b>PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE<sup>(2)</sup></b>	<b>533,00 / G kWh/m<sup>2</sup> anno</b>	<b>2 (&lt;10 anni)</b>

## Dichiarazione sostitutiva di atto notorio

Il/la sottoscritto/a certificatore **Alberto Fabrici**, nato/a in Comune **Bisceglie**, Provincia **BT**, il **13/03/1964**, codice fiscale **FBRLRT64C13A883W** con studio in Comune **Pordenone**, Provincia **PN**, in **Viale Marconi**, numero **19** iscritto al collegio/ordine dei/degli **Collegio del Geometri e Geometri Laureati** della Provincia di **Pordenone**, alla posizione n. **1015**

- Consapevole delle sanzioni amministrative di cui ai commi da 3 a 6 dell'art.71 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, di quelle previste dall'art.15 del Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n.192 e s.m.i., e di quelle previste dall'articolo 6 quater della Legge regionale 18 agosto 2005, n. 23 e s.m.i.
- Consapevole delle sanzioni penali, nel caso di dichiarazioni non veritiere e falsità negli atti, richiamate dall'art.76 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445

## DICHIARA

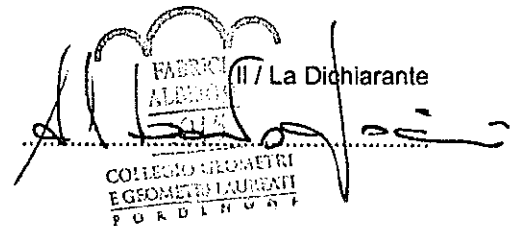
ai sensi dell'articolo 15 del Decreto legislativo 19 agosto 2005, n.192, così come modificato dalla Legge 90/2013

che l'attestato codice **00112-2014-PN-APE-DEF** riferito all'unità catastale censita in comune di **Fanna**, Sez. Foglio **4 Mappale 111 Sub. Id.** di proprietà di **[REDACTED]**

è reso sotto forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445.

Data

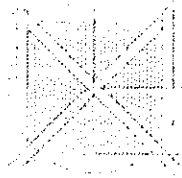
04/01/2014

  
FABRICI ALBERTO  
COLLEGIO GEOMETRI  
E GEOMETRI LAUREATI  
PORDENONE

*Ai sensi dell'art. 38, D.P.R.445 del 28/12/2000 la dichiarazione è sottoscritta dall'interessato in presenza del dipendente addetto ovvero sottoscritta e inviata unitamente a copia fotostatica, non autenticata di un documento di identità del sottoscrittore, all'ufficio competente a mezzo posta.*

*Informativa ai sensi dell' art. 13 del Decreto legislativo n.196/03: i dati sopra riportati sono prescritti dalle disposizioni vigenti ai fini del procedimento per il quale sono richiesti e verranno utilizzati esclusivamente per tale scopo.*

Documento firmato digitalmente da:  
Alberto Fabrici



fabrici  
associati

via  
via  
via

Via Mercurio, 111 - 33010 Pordenone (PN)  
Tel. 0434 394807 - Fax 0434 394808

Pordenone, lì 04.01.2014

Oggetto: Relazione sintetica ad integrazione della redazione  
dell'Attestato di Prestazione Energetica

Si tratta di un fabbricato in pessime condizioni di manutenzione, privo di generatori di riscaldamento o acqua calda sanitaria. Nonostante le attuali condizioni, non è stato richiesto alcun certificato di inagibilità e risulta comunque censito catastalmente come abitazione economica.

Ai fini di poter ottemperare alle procedure fallimentari, è stato comunque necessario redigere il presente Attestato.

In fede, Alberto Fabrici

TRIBUNALE FALLIMENTARE  
PORDENONE

# RICEVUTA DI DEPOSITO

Attestato di prestazione energetica (APE)

## DATI IMMOBILE

Provincia Pordenone

Comune Fanna cap 33092

Indirizzo: Via Paiani

## DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI

Sezione

Foglio 4

Mappale 111

Sub

Id

## DATI IDENTIFICATIVI DEL PROPRIETARIO

Proprietario [REDACTED]

Comune di residenza [REDACTED]

Indirizzo [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

Si attesta che in data 4/1/2014 e' stato depositato presso il Catasto Energetico della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia il certificato codice 00112-2014-PN-APE-DEF

A.R.E.S. Agenzia Regionale per l'Edilizia Sostenibile



Fig. 1

Fig. 2

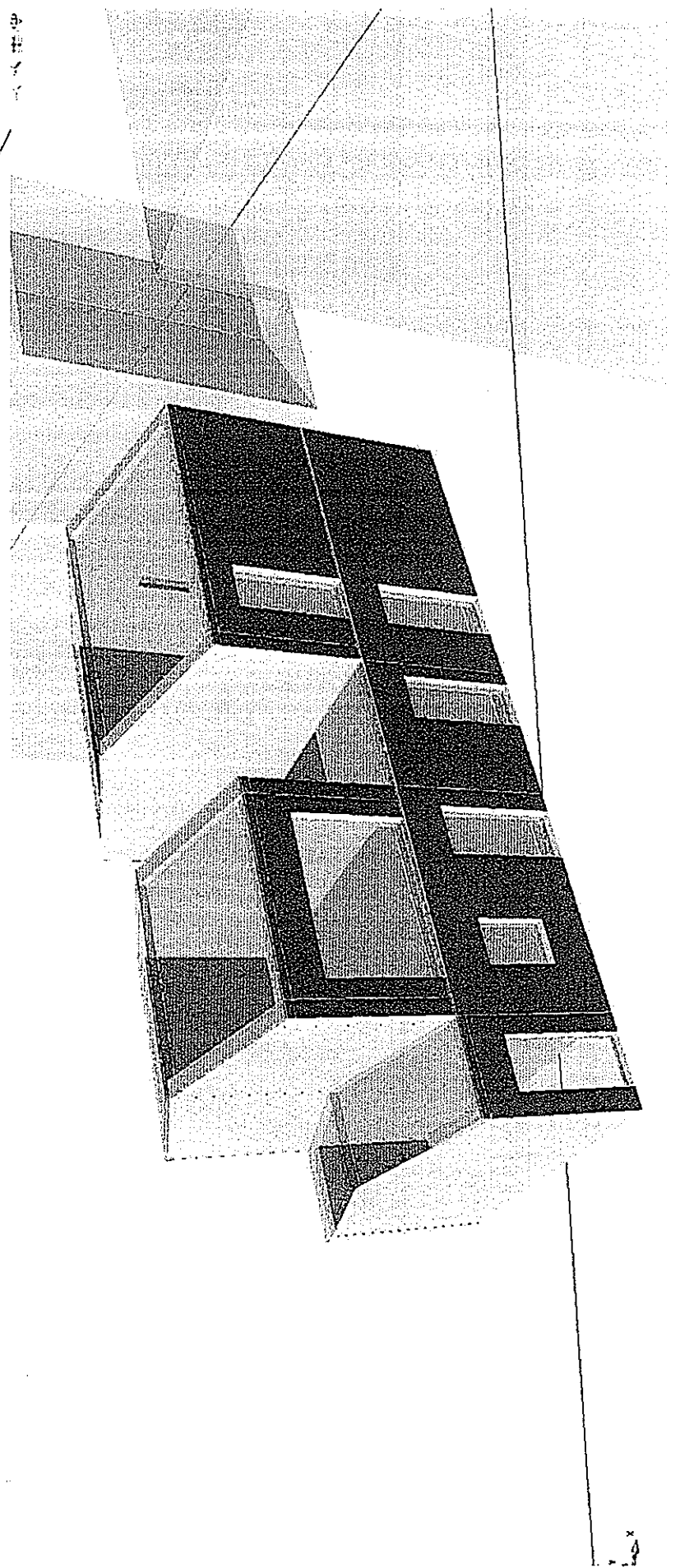
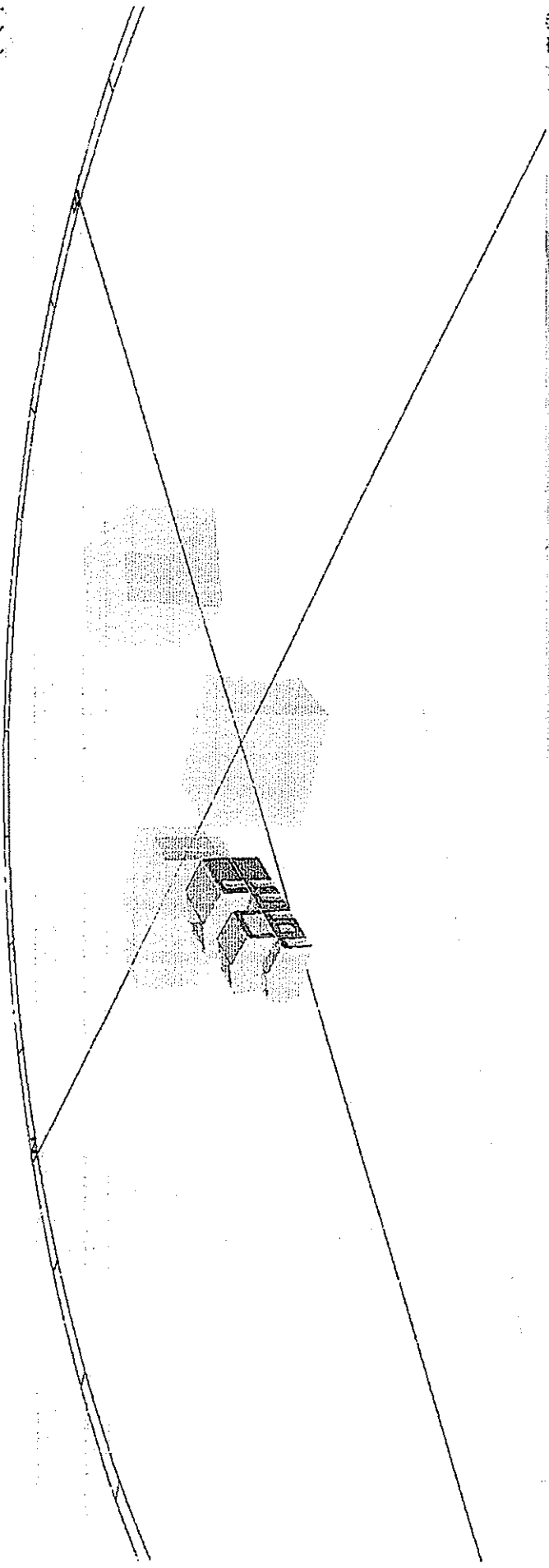


Fig. 3