

TRIBUNALE DI PORDENONE

Sezione Fallimentare

Fallimento n° 52/2016

Giudice Delegato dott.ssa Lucia Dall'Armellina

Curatore Fallimentare dott. Gianluigi Degan – Pordenone

Perito estimatore arch. Daniele Passoni – Pordenone

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA E VALUTAZIONE

In data 27.10.2016 il Tribunale di Pordenone dichiara il fallimento di Dal Cin Angelo titolare della impresa [REDACTED] Prefabbricati con sede in Sacile (PN) via Strada Caut n°15/A e nomina quale Curatore il dott. Gianluigi Degan con studio in Pordenone vicolo delle Mura n°27 (all.to 70).

Il Curatore fallimentare in data 7 novembre 2016 incarica lo scrivente Daniele Passoni, professionista architetto registrato all'Albo provinciale di Pordenone alla sez. A n°442 con studio in Pordenone via G. Oberdan n°55, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone, all'espletamento del seguente incarico: *"descrivere e valutare i beni immobili di proprietà ed i beni comprendenti i beni strumentali ed eventualmente le merci dell'impresa individuale, dello stesso sig. [REDACTED] nonché della società in cui lo stesso risulta accomandante ovvero [REDACTED]"*

(All.to 59).

Espletamento delle attività' di accertamento e approfondimento:

1. Acquisizione e studio della documentazione relativa al procedimento
2. primo accesso atti presso ACI-PRA e Agenzia delle Entrate sede di Pordenone in data 08.11.2016
3. primo sopralluogo in data 09.11.2016 presso l'opificio industriale sito in via Strada Casut n°16/A a Sacile (PN) alla presenza del Curatore Fallimentare e del titolare della Ditta in fallimento
4. seguono ulteriori sopralluoghi presso l'opificio industriale, edificio abitativo, terreni in Sacile (PN) in date 10-11-15-22-23-24-28-30 novembre 2016, 1-7 dicembre, 25 gennaio 2017 alla presenza del titolare della Ditta in fallimento
5. richiesta accesso atti documentazione tecnico-amministrativa presso Amministrazione comunale di Sacile (PN) in data 22.11.2016
6. sopralluogo presso sito immobiliare in Caneva (PN) via Col De Fer n°16 alla presenza del Curatore fallimentare in data 22.11.2016
7. richiesta accesso atti documentazione tecnico-amministrativa presso Amministrazione comunale di Fontanafredda (PN) in data 23.11.2016
8. secondo accesso atti presso ACI-PRA e Agenzia delle Entrate Sede di Pordenone in data 25.11.2016
9. accesso atti Agenzia delle Entrate-Ufficio Pubblicità Immobiliare Pordenone 25.11.2016
10. sopralluogo presso sito immobiliare in Caneva (PN) via Col De Fer n°16 alla presenza del Curatore fallimentare e del sig. [REDACTED], titolare della

Ditta conduttrice dei beni immobili intestati alla Immobiliare Fernanda sas di
[REDAZIONE] & C. in data 29.11.2016

11. accesso atti, consultazione, incontro con personale tecnico, produzione ed acquisizione documentazione tecnico-amministrativa presso Uffici comunali Sacile (PN) in data 01.12.2016
12. Recupero documentazione procedimenti presso Studio legale Pordenone in data 06.12.2016
13. Deposito richiesta accesso atti Comune di Caneva (PN) in data 16.12.2016
14. accesso atti, consultazione, incontro con personale tecnico, produzione ed acquisizione documentazione tecnico-amministrativa presso Uffici comunali Caneva (PN) in data 19.12.2016, cui è seguito ulteriore accesso, verifica tecnico-documentale, acquisizione copie in data 22.12.2016
15. Incontro presso Studio Curatore alla presenza del Curatore e Soggetto in fallimento in data 21.12.2016
16. accesso atti incontro con personale tecnico, produzione ed acquisizione documentazione tecnico-amministrativa presso Uffici comunali Fontanafredda (PN) in data 18.01.2017
17. incontro presso lo Studio del Curatore fallimentare alla presenza della sig.ra [REDAZIONE]-Immobiliare Fernanda sas di [REDAZIONE] & C. in data 24.01.2017
18. Approfondimenti e incontro presso Agenzia delle Entrate – Servizio pubblicità Immobiliare 24.01.2017
19. Redazione e consegna alla Curatela fallimentare del documento *Relazione di Inventario* completa di allegati

20. vari incontri con Curatela fallimentare

BENI IMMOBILI

(per ubicazione dei beni vedasi allegato 1.18 Immagini-Fotografiche)

01 (all.to 01.01-02 - Immagini fotografiche, all.to 28 Mappa Catastale)

Comune	Pr.	CF/CT	Fg	Part.	QC	sup.	Reddito (€)
Fontanafredda	PN	CT	53	161	prato 2	57 71	dom. 29,80 agr. 16,39

<i>Intestazione:</i>		
<i>dati anagrafici</i>	<i>C.F.</i>	<i>diritti e oneri reali</i>
[REDACTED]		proprietà per 6/48

Titolo di provenienza:

L'immobile sopra identificato risulta di proprietà per la quota di 6/48 al sig. [REDACTED] [REDACTED] pervenuto in forza di *Atto per causa morte-Certificato Denuncia Successione* registrato presso Ufficio del Registro di Pordenone in data 17/05/2012 al rep. N°923/9990/12 e trascritto al Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 28/12/2012 RP 11941 RG 16381 (All.to 21).

Gravami – Ipoteche:

L'immobile risulta gravato da *Ipoteca Giudiziale* derivante da *Decreto Ingiuntivo* (capitale € 76.424,33, totale € 120.000,00) Tribunale di Pordenone RG 2736/2015 a favore di Unicredit Spa-Roma per l'unità negoziale per la quota di 2/16, trascritto al

Servizio Pubblicità Immobiliare – Agenzia delle Entrate di Pordenone il 28/08/2015
RG 11268 – RP 1822 (All.to 23).

L'immobile risulta gravato da *Ipoteca Giudiziale* derivante da *Decreto Ingiuntivo* (capitale € 9.071,30, totale € 18.000,00) Tribunale di Bergamo a favore di Chryso Italia Srl – Lallio (BG) per l'unità negoziale per la quota di 2/16, trascritto al Servizio Pubblicità Immobiliare – Agenzia delle Entrate di Pordenone il 28/04/2016 RG 5705 – RP 901 (All.to 24).

Descrizione del bene immobile.

Trattasi di terreno pianeggiante a forma pressochè trapezoidale sull quale non insistono manufatti edilizi, della superficie catastale pari a 57 a e 71ca, destinato a prato e posto in prossimità e a Ovest dell'uscita autostradale Sacile Est. Non vi è accesso diretto da pubblica strada. Confina a Sud con altro appezzamento m. 180, a E con il fossato e il raccordo di uscita autostradale, a Ovest con altre appezzamento di cui al m 145 ed altro foglio CT.

Il bene risulta essere posto in nella parte Ovest del territorio comunale di Fontanafredda (PN) in prossimità del confine con l'attiguo territorio comunale di Sacile (PN), è situato in zona a prevalente vocazione agricola e, come sopra accennato, è collocato nelle immediate vicinanze del raccordo autostradale di Sacile Est ed a pochi chilometri da altra direttrice stradale SS 13 Pontebbana.

Il bene risulta nella disponibilità dei proprietari.

La destinazione urbanistica, per effetto della Variante n°37 Comune di Fontanafredda (PN) approvata con Del. C.C. n.11 del 07.04.2014, fa ricadere il

bene parte in sottozona agricola E.6.1 ... e parte in zona di rispetto stradle in sottozona agricola E.6.1 (All.to 58).

Valutazione dell'immobile

Si specifica che per la valutazione dell'immobile si è adottato il criterio sintetico-comparativo monoparametrico individuando i valori di mercato per unità di superficie rilevati e/o desunti dalle informative pubblicate sulle analisi di settore per tipologie affini, dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e relative alle quotazioni della specifica area territoriale confrontate con i dati degli operatori immobiliari tenendo in considerazione le caratteristiche intrinseche e estrinseche, lo stato manutentivo e d'uso del bene, oltrechè considerando quanto afferente la procedura in corso, le relative tempistiche, e l'attuale condizione di contrazione del mercato immobiliare, con la consistente offerta, il trend del numero di compravendite/u.d.tempo, la dilatazione dei tempi del processo di definizione delle compravendite e delle effettive liquidazioni di quanto pattuito ed ogni altra circostanza concomitante (all.ti 78 usque 83).

voce	sup. comm.arr.ta mq	€/mq medie	€ totali arr.ti
terreno a prato	5.771,00	3,00	17.313,00
quota 6/48 del complessivo			2.164,00
detrazione procedimento	-20%		432,80
residuo, arr.ti			€ 1.730,00

(Euro millesettecentotrenta/00) oltre ad eventuali imposte e oneri di legge

trascritto al Servizio Pubblicità Immobiliare – Agenzia delle Entrate di Pordenone il 28/04/2016 RG 5705 – RP 901 (All.to 24).

L'immobile F32 Prt. 333 sub 1-2-3 risulta gravato da *Ipoteca Giudiziale* derivante da *Decreto Ingiuntivo* (capitale € 27.195,39, totale € 40.000,00) Tribunale di Pordenone a favore di Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia Spa-Gorizia per l'unità negoziale per la quota di 1/1, trascritto al Servizio Pubblicità Immobiliare – Agenzia delle Entrate di Pordenone il 05/08/2016 RG 11013 – RP 2002 (All.to 25).

Descrizione del bene immobile.

Trattasi di civile abitazione *villa* singola edificata su lotto pianeggiante confinante, a Nord, con la via Casut ove vi è l'accesso pedonale e carraio, a Est con via M.d'Aviano ove vi è ulteriore accesso carraio, a Sud con altra proprietà rif. m. 165-163, a Ovest con altra proprietà rif. m. 195-73.

L'abitazione è costituita da edificio principale (sub 1) posto centralmente nel lotto ed arretrato rispetto ai confini, elevato ad un piano fuori terra e piano seminterrato, oltre a garage (sub 2) inserito in aderenza al corpo principale nel piano seminterrato, e da un corpo separato (sub 3) parte a pianta rettangolare elevato ad un piano fuori terra costituito da un corpo chiuso (*deposito* e centrale termica) e parte a pianta trapezoidale posto a confine lato Ovest e Sud.

L'abitazione risulta essere edificata con murature perimetrali in parte in c.a. e in parte in blocchi di laterizio, struttura della copertura a falde in travetti prefabbricati,

manto in coppi, solai in laterocemento, pareti intonacate e tinteggiate, lattonomie di gronde e pluviali in lamiera preverniciata testa di moro.

L'area esterna risulta a giardino piantumato con recinzione, cancello carraio e pedonale lato Strada Casut, cancello carraio automatizzato a due ante lato Est.

L'accesso lato Est avviene attraverso strada laterale (ora via M. d'Aviano) ortogonale alla via Casut oggetto di originaria *Costituzione di servitù* (atto Notaio prof. Pietro Buscio del 22.01.1980, trascritto alla Conservatoria Registri Immobiliari Pordenone il 15.02.1980 n°1756 gen. 1504 part. - all.to 06)

L'abitazione si sviluppa a piano terra con ingresso, sala, disimpegno e cucina, al piano rialzato con tre camere di cui una padronale con relativo servizio igienico e 2 camere da letto e 2 piccoli bagni. Le superfici dei pavimenti sono in piastrelloni di marmo per la zona giorno e listelli di parquet di legno (5x30cm) nella zona notte, piastrelle per i bagni, serramenti in legno con vetrocamera protetti esternamente da avvolgibili in pvc, serramenti interni in legno.

Dalla cucina si accede, tramite scala interna, al piano seminterrato costituito da unico ampio locale adibito a cantina e ripostiglio e comunicante con il garage (sub 2), finiture del pavimento in battuto di cemento e serramenti in ferro, basculante del garage in lamiera.

Il fabbricato è dotato di impianto elettrico, idrico sanitario, riscaldamento con caldaia e bruciatore a legna (Vitolugno 100 con quadro Viessman Vitronic 100) installata nel corpo separato.

In generale non risulta presenza di elementi e/o specifiche stratigrafie di materiale termoisolante e fonoassorbente sia negli elementi verticali che orizzontali.

Il corpo separato chiuso, elevato al solo piano terra, ha struttura portante in elementi prefabbricati di cls intonacati, struttura della copertura a falda unica in capriate di legno, soprastante manto in coppi, pavimentazione in battuto i cemento serramenti in ferro e basculante in lamiera, è destinato a centrale termica e desposito, è dotato di impianto elettrico e idrico.

L'attiguo corpo aperto elevato ad un solo piano fuori terra ha struttura portante verticale parte in muratura di mattoni di laterizio a vista ed elementi in profilato di ferro, struttura della copertura costituita da due travi in profilato di ferro con soprastante manto in lastroni ondulati di fibrocemento, pavimentazione in battuto di cemento.

L'immobile nel suo complesso risulta essere sufficientemente mantenuto.

Non risultano certificazioni e/o attestazioni degli impianti e delle prestazioni energetiche.

Il bene immobile si trova nell'area centrale a prevalente destinazione residenziale della frazione Casut di Sacile (PN), ad Est di quest'ultima, area caratterizzata da bassa densità abitativa, nelle immediate vicinanze del raccordo autostradale Sacile Est, della direttrice veicolare SS 13 Pontebbana, è servita da attività commerciali di quartiere, da servizio scolastico scuola primaria, dista qualche chilometro dai centri urbani piu' rilevanti quali, a Sud Est, dal centro cittadino di Sacile (PN), a Nord Ovest di Fontanafredda (PN), e, oltre a ca. 12 km dal capoluogo provinciale di Pordenone.

L'immobile risulta arredato in tutti i locali, comprendente mobilia ingresso (specchio con cornice dorata e sottostante mobiletto a 2 ante legno, apparecchi illuminanti) mobilia cucina (completa di basi, pensili, tavolo, sedie in legno, con elettrodomestici piano cottura, forno, frigorifero), mobilia sala (tavolo pranzo e 6 sediee legno, poltrona nero, 2 divano imbottito tessuto bianco 3+2 posti, tendaggi, apparecchi illuminanti, armadio a giorno), camera 1 (cassettiera legno a 3c inferiori e 3 c.superiori piu' piccoli, guardaroba nero ante scorrevoli, apparecchi illuminanti), camera 2 (letto matrimoniale, comodini, tendaggi, apparecchi illuminanti), camera padronale (letto matrimoniale, guardaroba ad ante inferiori e superiori, poltroncina, cassettone, specchio, comodini, apparecchi illuminanti), bagni (mobiletti di servizio, apparecchi illuminanti).

L'immobile è attualmente occupato dal fallito.

Atti autorizzativi/concessori e relativa rispondenza.(All.ti 36 usque39)

Il corpo abitativo principale (sub 1-2) risulta essere stato edificato in forza della **Licenza di Costruzione n°29**-Comune di Sacile del 23.02.1967, cui è seguita **Autorizzazione di Abitabilità** di data 28.09.1978.

Il fabbricato principale è stato oggetto di ulteriore **Autorizzazione edilizia n° 116/90** del 21.06.1990 afferente interventi di straordinaria manutenzione ("*revisione generale e sostituzione del manto di copertura con tegole laterizie*"); di successiva **Denuncia di Inizio Attività** del 30.05.2002 relativa a interventi di *rifacimento parziale di recinzione in mattoni, danneggiate a seguito di incidente stradale.*

Il corpo di fabbricato separato (*tettoia deposito attrezzi agricoli e centrale termica - sub 3*) risulta essere stato edificato in forza di **Autorizzazione Edilizia n°193/90** del 26.10.1990.

L'edificio principale (sub 1-2), dai riscontri a campione effettuati, risulta rispondere alla documentazione grafica catastale (All.to 35) mentre risulta differire dalla documentazione progettuale autorizzativa in alcuni posizionamenti dei fori porta/finestra e negli elementi divisorii interni.

Il corpo di fabbricato separato *deposito e magazzino aperto* (sub 3), dai riscontri a campione effettuati, risulta rispondere alla documentazione grafica catastale mentre risulta differire dalla documentazione progettuale autorizzativa principalmente nell'assenza del divisorio interno deposito/CT, in taluni elementi della struttura verticale e forma in pianta e nell'altezza dell'attiguo *magazzino aperto*.

Esiste ulteriore tettoia aperta sui quattro lati, a pianta rettangolare, posta in prossimità del confine Sud, delle dimensioni in proiezione di ca. 250x1080cm e altezza sottotrave pari a 266cm ca. con struttura verticale in profilato metallico, della copertura in profilato metallico, manto a falda unica in lastre ondulate di fibrocemento che non risulta essere presente nella documentazione tecnica catastale né risultano procedimenti autorizzativi al riguardo (All.to 01.01-02 Immagini Fotografiche pag. 05).

L'area su cui insistono i fabbricati F32 m. 333 è inserita nel PRGC approvato con DPGR n°0396Pres. del 24.11.1997 e N.T.A. di cui alla *Variante n°71* al PRGC adottata con Delibera di CC n°15 del 23.05.2016 in regime di salvaguardia come *Zona B3-residenziale di tipo estensivo (art.11)* con ammessi interventi di *restauro e risanamento conservativo, demolizione, ristrutturazione edilizia, ampliamento, nuova edificazione*, ed indici urbanistici ed edilizi come riportato in allegato (tra cui: IF max 0,8 mc/mq, RC 35% ; h max 9,00 ml, in caso di saturazione indice fondiario è ammesso ampliamento "una tantum max di mc150 degli edifici esistenti, ulteriori disposizioni in deroga per le pertinenze) (All.to 57).

Valutazione dell'immobile

Si specifica che per la valutazione dell'immobile si è adottato il criterio sintetico-comparativo monoparametrico individuando i valori di mercato per unità di superficie rilevati e/o desunti dalle informative pubblicate sulle analisi di settore per tipologie affini, dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e relative alle quotazioni della specifica area territoriale confrontate con i dati degli operatori immobiliari tenendo in considerazione le caratteristiche intrinseche e estrinseche, la vetustà e lo stato manutentivo del bene, oltrechè considerando quanto afferente la procedura in corso, le relative tempistiche, e l'attuale condizione di contrazione del mercato immobiliare, con la consistente offerta, il trend del numero di compravendite/u.d.tempo, la dilatazione dei tempi del processo di definizione delle compravendite e delle effettive liquidazioni di quanto pattuito ed ogni altra circostanza concomitante (all.ti 78 usque 83).

voce	sup. arr.ta mq	sup. comm.arr.ta mq	€/mq medie	€ totali arr.ti
Fabbricato abitativo	273,00	214,00	900,00	192.200,00
Deposito e magazzino	103,00	47,00	900,00	42.000,00
area scoperta, a corpo				40.000,00

Sommano, € 274.200,00

arredo e contenuto 10.000,00

sommano 284.200,00

Detrazione per sanatorie e/o regolarizzazioni - 2.500,00

Residuano € 281.700,00

detrazione immobile occupato e procedimento -30% - 84.510,00

residuano **€ 197.190,00**

(Euro centonovantasettemilacentonovanta/00)

Dalla documentazione ad oggi disponibile non risultano Attestazioni e/o Certificazioni energetiche afferenti il bene immobile.

03 (All.to 01.03 Immagini fotografiche, All.to 29 Mappa Catastale, All.to 30 usque 33 Planimetrie Catastali) – correlato con bene successivo 04 ai fini dell'avviso vendita

Comune	Prov.	CF/CT	Fg	Part.	Sub	Zona C.	Cat.	Rendita (€)	altre informazioni
Sacile	PN	CF	32	72	2	C	D/1	144,61	Str Casut 15a T
Sacile	PN	CF	32	72	3	C	D/1	180,76	Str Casut 15a T

arch. **Daniele Passoni** stime-perizie-consulenze tecniche
 via G. Oberdan 55 33170 PORDENONE architettopassoni@gmail.com daniele.passoni@archiworldpec.it

Sacile	PN	CF	32	72	5	C	D/7	24.200,00	Str Casut 15a T-1
<i>Intestazione:</i>									
<i>dati anagrafici</i>			<i>C.F.</i>			<i>diritti e oneri reali</i>			
██						proprietà per 1/1			

Titolo di provenienza:

L'immobile sopra identificato risulta di proprietà per 1/1 al sig. ██████████ pervenuto in forza di *Convenzione matrimoniale di separazione dei beni*, Atto Notaio dott. M. Corsi del 12.02.1987, trascritto al Servizio Pubblicità Immobiliare-Agenzia delle Entrate di Pordenone in data 23.02.1987 RP 1643 RG 2072 (All.to 11), e di *Sentenza per Divisione* Tribunale di Pordenone del 21.09.2006 trascritta al Servizio Pubblicità Immobiliare-Agenzi delle Entrate di Pordenone in data 11.10.2006 RP 10705 RG 18330 (All.to 19).

Gravami – Ipoteche - Vincoli:

L'immobile sopradescritto risulta essere stato gravato da *Iscrizione Ipotecaria* derivante da *Contratto di Finanziamento* (capitale Lire 65.000.000 oltre a interessi e accessori per un totale pari a £ 103.000.000, ammortabile in n°10 semestralità, scadente l'ultima il 17.02.1992, ...ipoteca sugli immobili descritti ,,,, pertinenze... nuuove cosruzioni, ampliamenti....) in favore di Banca Popolare di Pordenone Srl Spa – Pordenone, trascritto con Nota di Iscrizione al Servizio Pubblicità Immobiliare – Agenzia delle Entrate di Pordenone il 23/02/1987 RG 2076 – RP 187 (all.to 12). L'ipoteca ha interessato sia gli originali mappali (CT F 32 m 164-74-186-187 ora CF F 32 p. 333) di cui all'abitazione, che gli originali mappali relativi all'area dell'opificio industriale (CT F

32 m. 290-72-166-167 ora CF F 32 p. 72). Non risultano registrazioni riguardo la cancellazione totale della suddetta Iscrizione.

L'immobile risulta gravato da *Servitù di elettrodotto* a seguito di relativa *Costituzione di servitù di elettrodotto* di cui al Contratto autentificato Notaio dott. Maurizio Corsi-Pordenone del 25 e 26.03.1987 rep. 11.179/11.182 trascritto in data 14.04.1987 RG 4157 RP 3284 (la cessione *in servitù di un fabbricato da adibire a cabina elettrica ...m. 3,50x3,50 ... altezza m. 9,00 e sottostante terreno...oltre a ... servitù di transito ... alla costituita servitù di elettrodotto rimarrà assogettata la cabina suddetta, gli accessi ..., la fascia di terreno...*) (all.to 13).

L'immobile risulta gravato da *Servitù di elettrodotto* a seguito di relativa *Costituzione di servitù di elettrodotto* di cui al Contratto autentificato Notaio dott. Maurizio Corsi-Pordenone del 25 e 26.03.1987 rep. 11.180/11.183 trascritto in data 14.04.1987 RG 4158 RP 3285 (la cessione *in servitù di un fabbricato da adibire a cabina elettrica ...m. 3,50x4,50 ... altezza m. 3,50 e sottostante terreno di m. 4,50x3,50...oltre a ... servitù di transito ... alla costituita servitù di elettrodotto rimarrà assogettata la cabina suddetta, gli accessi ..., la fascia di terreno...*) (all.to 14).

L'immobile F32 part. 72 sub 2-3-5 risulta gravato da *Ipoteca Giudiziale* derivante da *Decreto Ingiuntivo* (capitale € 76.424,33, totale € 120.000,00) Tribunale di Pordenone RG 2736/2015 a favore di Unicredit Spa-Roma per l'unità negoziale per la quota di 1/1, trascritto al Servizio Pubblicità Immobiliare – Agenzia delle Entrate di Pordenone il 28/08/2015 RG 11268 – RP 1822 (all.to 23).

L'immobile F32 Prt. 72 sub 2-3-5 risulta gravato da *Ipoteca Giudiziale* derivante da *Decreto Ingiuntivo* (capitale € 9.071,30, totale € 18.000,00) Tribunale di Bergamo a favore di [REDACTED] per l'unità negoziale per la quota di 1/1,

trascritto al Servizio Pubblicità Immobiliare – Agenzia delle Entrate di Pordenone il 28/04/2016 RG 5705 – RP 901 (all.to 24).

L'immobile F32 Prt. 333 sub 1-2-3 risulta gravato da *Ipoteca Giudiziale* derivante da *Decreto Ingiuntivo* (capitale € 27.195,39, totale € 40.000,00) Tribunale di Pordenone a favore di Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia Spa-Gorizia per l'unità negoziale per la quota di 1/1, trascritto al Servizio Pubblicità Immobiliare – Agenzia delle Entrate di Pordenone il 05/08/2016 RG 11013 – RP 2002 (all.to 25).

Descrizione del bene immobile.

Trattasi di opificio industriale destinato alla produzione di pannelli prefabbricati c.a.v. per l'edilizia insistente su ampia superficie scoperta pianeggiante (ca. 17.030 mq) a forma pressochè rettangolare, confinante, a Nord, lato minore, con altra proprietà residenziale di cui al m. 289, a Est con la strada di accesso vi M. d'Aviano di cui al M 292, a Ovest con altra proprietà ad uso terreni coltivati di cui al m. 466, a Sud canale di scolo e altra proprietà ad uso terreni coltivati.

Il terreno risulta recintato ad Ovest (ad eccezione della parte terminale Sud) con muretta (h 30cm ca.) e soprastante rete metallica (h 150cm ca oltre ad elementi prolungati) sorretta da profilati in ferro, a Nord da pannelli prefabbricati in cav verso Ovest e muretta in blocchi di cls vibrato ad altezza variabile (250-185-140cm), a Est da cancello carrario scorrevole e setto in pannelli prefabbricati in cav (h 240cm e h 160 verso il cancello carraio), il lato sud non risulta recintato.

Il complesso di fabbricati (sub 5), edificato in piu' riprese a partire dalla fine anni '70, è costituito da corpo uffici e servizi elevato a due piani fuori terra posto nella

parte edificata Nord Est, dal complesso produttivo vero e proprio elevato ad un solo piano fuori terra e costituito da tre corpi adiacenti ad unica campata (interasse 18, 12 e 8mt ca. trasversali e 10mt longitudinali, con altezze variabili sottotrave pari a 7 e 6mt ca.) e a pianta rettangolare ciascuno comunicanti senza interruzione di continuità e destinati all'originaria attività produttiva di pannelli prefabbricati in cav., da corpi minori sul lato Ovest (tettoia, silos, deposito inerti, magazzino) e da due corpi minori separati di cui uno (sub 2), posto a Nord Ovest del fabbricato industriale, utilizzato in parte quale cabina Enel e in parte quale cabina elettrica a servizio dell'originaria attività, un altro (sub 3) posto all'estremità Sud Ovest dell'area scoperta, utilizzato quale cabina Enel.

Il corpo di fabbricato destinato all'originaria attività produttiva ha le seguenti caratteristiche costruttive e di finitura:

fondazioni e plinti in c.a., struttura portante metallica, verticale realizzata con pilastri, orizzontale in travi, della copertura in capriate reticolari, manto di copertura prevalentemente realizzato con pacchetto di lastre in lamiera grecata e interposto materassino isolante, fasce a lucernario in vtr; tamponamenti, ove esistenti, in pannelli di cav (lato Ovest e parzialmente lato Est) con inseriti serramenti e/o portoni scorrevoli metallici e finestrate, e mista (base in pannelli in cav e parte superiore in lastre traslucide, lato Est), pavimentazione in battuto di cemento, lattonerie per gronde e pluviali in lamiera.

Il corpo uffici e locali di servizio elevato a due piani fuori terra ha struttura portante verticale ed orizzontale in elementi prefabbricati di cav, manto della copertura piana in guaina, pavimentazioni in piastrelle di ceramica (40x40, 30x30 e 20x20) e fogli di linoleum, serramenti esterni di porte e finestre in profilato di alluminio,

superfici intonacate e tinteggiate in parte internamente rivestite con carta da parati, esistono controsoffitti in doghe di lamiera verniciata, divisori interni realizzati parte in pareti in cartongesso e parte in pareti attrezzate in truciolare di legno impiallacciato.

L'impiantistica è costituita da impianto termico (caldaia Rhoss tipo V1-1^a pot. 1.000.000 kcal/h n.f. 3149 anno 1981, bruciatore Balthur mod BT 120DSN n°2024977 port.max 170kg/h, quadro controllo e comando Prisma costr. 1999 s/n 220699DAL pot. 33KW, trasduttore emulsione Me System, completo di cisterna esterna con pompa GVR type BMF 15/6 V kW 0,37 n°55298 900rpm e filtro), ventilconvettori quali elementi riscaldanti dei locali uffici e di servizio; impianto elettrico e f.m., impianto idrico sanitario, telefonico, antintrusione.

La superficie esterna risulta asfaltata nella parte nord in prossimità degli uffici.

Lo stato di finitura e conservazione risulta piuttosto carente con evidenti elementi che possono fare ritenere assenza di manutenzione negli ultimi anni (infiltrazioni all'interno dei locali uffici, crescita diffusa di piante infestanti ed erbacce nell'area scoperta, accatastamento disordinato di materiali di risulta e/o residui lavorazioni, ecc.)

Nell'area esterna risultano depositati residui di lavorazione, pannelli prefabbricati in cav contestati e/o difettosi e/o non consegnati e/o a rifiuto (ca. 900mc), materie prime, semilavorati, ed altri rifiuti (ca. 30 big bag, 22 tank in vtr 1.000lt/cad prevalentemente vuoti, fusti, lastre e parti di esse di materiale isolante, pannelli frantumati, ecc.).

L'area su cui insiste l'opificio è posta nella parte Est del territorio comunale di Sacile, in prossimità con il territorio comunale di Fontanafredda (PN), risulta arretrata a Sud rispetto alla via Casut e l'accesso avviene tramite strada laterale

della stessa via Casut ora denominata via M. D'Aviano derivante da originario *Atto di Costituzione di Servitù* (atto Notaio prof. Pietro Buscio del 22.01.1980, trascritto alla Conservatoria Registri Immobiliari Pordenone il 15.02.1980 n°1756 gen. 1504 part. all.to 26) sulla quale si affaccia il cancello carraio scorrevole inserito nella recinzione perimetrale.

Il bene immobile, opificio industriale isolato, si trova nell'area centrale a prevalente destinazione residenziale della frazione Casut di Sacile (PN), area caratterizzata da bassa densità abitativa, nelle immediate vicinanze di Zona Industriale (ZI Casut posta a Est), del raccordo autostradale Sacile Est, della direttrice stradale SS 13 Pontebbana, servita da attività commerciali di quartiere, dista qualche chilometro dai centri urbani piu' rilevanti quali, a Nord Ovest, dal centro cittadino di Sacile (PN), a Nord Est, di Fontanafredda (PN), e a ca. 12 km dal capoluogo provinciale di Pordenone.

Non sono state prodotte certificazioni e/o attestazioni degli impianti e delle prestazioni energetiche.

Atti autorizzativi/concessori e relativa rispondenza.

(all.ti 40 usque 56)

Il fabbricato industriale risulta essere stato edificato in forza della **Concessione Edilizia n°126/78**-Comune di Sacile del 07/07/1978 (*Costruzione di un capannone ad uso artigianale*), cui è seguita **Autorizzazione di Agibilità** di data 10.04.1980.

A seguire vi è stata ulteriore **Concessione Edilizia n°22/81**-Comune di Sacile del 20.02.1981 (*Costruzione pensilina a sbalzo*) afferente la costruzione di una tettoia a sbalzo vincolata all'esistente struttura lato Est del capannone.

Il bene è stato oggetto di ulteriore **Concessione edilizia n° 6/82**-Comune di Sacile del 14.01.1982 afferente lavori di *miglioramento igienico e realizzazione di nuovi uffici*.

Una successiva **Concessione Edilizia n°9/84**-Comune di Sacile di data 01/10/1984 ha riguardato i lavori di realizzazione della *recinzione* a confine lato Est. La successiva **Concessione edilizia n°116/84**-Comune di Sacile di data 17.12.1984 ha riguardato *ampliamento fabbricato ad uso capannone artigianale* cui è seguita **Autorizzazione di agibilità** di data 05.02.1987

Una successiva **Autorizzazione Edilizia n°66 del 18.06.1986**-Comune di Sacile ha riguardato i lavori di *costruzione di n°2 cabine elettriche e impianto betonaggio*. In data 01/07/1986 viene presentata *Domanda in sanatoria per opere ad uso non residenziale* prot. 037/012071 Comune di Sacile di cui alla relativa **Concessione in sanatoria n°13/89** del 08/09/1989 afferente *ampliamento di capannone e di una tettoia aperta in prosieguo alle esistenti strutture ... superficie complessiva di mq 200,6 ... volumetria complessiva di mc 1404*

La **Autorizzazione prot. 3154** Comune di Sacile ndel **23.05.1989** ha interessato i lavori di *asfaltatura della strada* di accesso.

La successiva **Concessione per la esecuzione di opere n°128/89**-Comune di Sacile di data 11.09.1989 ha riguardato ulteriore *ampliamento capannone uso deposito* con prolungamento del volume edificato dell'ala sud per ulteriori 733mq sui dichiarati esistenti 2.184mq. Tale **Concessione n°128/89** è stato oggetto di

richiesta di **Variante** in corso d'opera in data 04.06.1990 approvata in data **12.06.1990** afferente la *redistribuzione delle aperture* dei prospetti.

La successiva **Autorizzazione edilizia n°131/90**-Comune di Saciel del 18.07.1990 ha riguardato la *installazione temporanea di n.2 box prefabbricati da destinarsi ad uffici ed accessori di servizio*. Trattasi della installazione di due box prefabbricati in lamiera installati in prossimità del confine sud dell'area e tuttora giacenti nel sito.

La successiva **Concessione edilizia n°192/95**-Comune di Sacile di data 28.11.1995 ha ad oggetto *ampliamento opificio ad uso industriale e costruzione di tettoia a sbalzo*, ovvero ulteriore ampliamento per dichiarati 1.900mq del capannone industriale, oltre all'ampliamento del fabbricato uffici per dichiarati 80mq e la realizzazione di pensilina a sbalzo sul lato ovest del corpo industriale delle dimensioni dichiarate di ml. 6,00x17,80, oltre a interventi minori. Tale C.E. 192/95 è stata oggetto di successiva **Concessione di Variante per la esecuzione di opere n°143/97**-Comune di Sacile di data 05.11.1997.

In data 12.11.1999 l'originaria C.E. 192/95 è stata oggetto di **Concessione di variante per la concessione di opere-Concessione Edilizia n°149/99**-Comune di Sacile (*Il Variante alla C.E. 192/95 del 28.11.1995 ed opere di completamento, ampliamento edif. ad uso industriale* di cui al prot. N°10350, prat. n.99/0195-Comune di Sacile) avente ad oggetto: *"limitare la lunghezza dell'ampliamento a soli 50 mt e non installare i portoni previsti"*.

In data **14.07.1999** l'opificio industriale è stato oggetto di **Denuncia di Inizio Attività** afferente la realizzazione di tamponamenti perimetrali.

Non risultano ulteriori *Autorizzazioni all'agibilità* oltre a quelle sopra citate.

L'edificio principale (sub 5), dai riscontri a campione effettuati, risulta in gran parte rispondere alla documentazione tecnica catastale (all.ti 29-30-31-32-33) fatta eccezione per:

- suddivisioni-partizioni interne, tamponamenti e fori porta/finestra: parte uffici setto divisorio ufficio tecnico/magazzino attualmente non esistente; accesso centrale termica; magazzinetti esistenti e non riportati costituiti da tre locali h interna 251cm, con porta di accesso in lamiera zincata edificati con elementi prefabbricati ed inseriti all'interno del corpo produttivo-magazzino semilavorati angolo Nord Est (All.to 01.03 Immagini Fotografiche pag. 09); piccolo locale ad uso deposito esistente e non riportato inserito all'interno del magazzino semilavorati, costituito da pareti in elementi prefabbricati, serramento in lamiera verniciata verde scorrevole e privo di solaio superiore (All.to 01.03 Immagini Fotografiche pag. 09); tamponamenti esistenti e non riportati magazzino semilavorati lato Sud; foro accesso esterno magazzino capannone lato Ovest; tamponamento a tutta altezza realizzato con pannelli prefabbricati di cav di parte del lato Est del corpo capannone-stagionatura pannelli esistente e non riportato; tamponamenti a varie altezze realizzati con pannelli prefabbricati di cav di parte del lato Sud magazzino semilavorati

- elementi esterni ai volumi edilizi: 7 setti divisorii esistenti lungh. 600Cm e non riportati in pannelli prefabbricati di cav ad uso separazione inerti posti lato Ovest corpo stagionatura pannelli; tettoia esterna esistente e non riportata aperta su un

lato dim. 12,40x2,50m ca. posta in aderenza alla recinzione lato Est costituita da elementi verticali in pannelli prefabbricati cav, struttura della copertura in profilato di acciaio, manto in lastre di vtr grecata, pavimentazione in pannello prefabbricato cav (All.to 01.03 Immagini Fotografiche pag. 09); 3 setti divisorii sp. 20 cm dim. 250X930cm ca. esistenti e non riportati in pannelli prefabbricati di cav posti sempre in aderenza e ortogonalmente le pannellature di recinzione lato Est ed utilizzati quali separatori dei residui di lavorazione; due corpi prefabbricati (box in lamiera sandwich) originariamente destinati a locali ufficio e servizi provvisori tuttora giacenti in sito in prossimità dell'angolo Sud Ovest dell'area; tetto in pannello prefabbricato di cav posto all'angolo Nord Ovest dell'area ortogonalmente i pannelli di recinzione a delimitazione del serbatoio/pompa di carburante.

Analoghe considerazioni riguardo la rispondenza di quanto esistente in sito rispetto a quanto a suo tempo autorizzato con alcune differenti realizzazioni delle suddivisioni interne e/o aperture fori porta/finestra e relativamente alla recinzione esterna in particolare nei lati Ovest e Nord, realizzata ma non risulterebbe riportata nella documentazione autorizzativa, mentre la tettoia esterna a protezione dell'ingresso uffici, pur presente nella richiesta autorizzativa, non risulta a tutt'oggi realizzata.

L'area su cui insistono i fabbricati F32 m. 72 è inserita nel PRGC approvato con DPGR n°0396Pres. del 24.11.1997 e N.T.A. di cui alla *Variante n°71* al PRGC adottata con Delibera di CC n°15 del 23.05.2016 in regime di salvaguardia PRGC approvato con DPGR n°0396Pres. Del 24.11.1997 come *Zona D3.a-Insediamenti*

industriali e artigianali singoli esistenti (art.17) con ammessi interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, ampliamento, nuova costruzione, ed indici urbanistici ed edilizi come riportato in allegato (tra cui: RC 65% con ammesso incremento rispetto all'esistente fino al 35%; h max 8,50ml salvo altezze superiori motivate da esigenze tecnologiche e funzionali) (all.to 57).

Dalla documentazione ad oggi disponibile non risutano Attestazioni e/o Certificazioni energetiche afferenti il bene immobile e la relativa impiantistica.

Valutazione dell'immobile

Si specifica che per la valutazione dell'immobile si è adottato il criterio sintetico-comparativo monoparmetrico individuando i valori di mercato per unità di superficie rilevati e/o desunti dalle informative pubblicate sulle analisi di settore per tipologie affini, dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e relative alle quotazioni della specifica area territoriale e/o affini confrontate con i dati degli operatori immobiliari e delle offerte di mercato tenendo in considerazione le caratteristiche intrinseche e estrinseche, la consistenza, la vetustà e il grado di conservazione, oltrechè considerando quanto afferente la procedura in corso, le relative tempistiche, e l'attuale condizione di contrazione del mercato immobiliare, con la consistente offerta in particolare per la tipologia industriale/artigianale, il trend del numero di compravendite/u.d.tempo, la dilatazione dei tempi del processo di definizione delle compravendite e delle effettive liquidazioni di quanto pattuito ed ogni altra circostanza concomitante (all.ti 78 usque 83).

L'appetibilità del bene allo stato risulta piuttosto bassa (particolarmente evidente nell'ipotesi di riuso dell'opificio industriale per la produzione di manufatti prefabbricati per l'edilizia, ma anche quale sito produttivo industriale/artigianale in generale) e potrebbe risultare di interesse la trasformazione dell'area in residenziale e/o altri usi (*valore di trasformazione*), analogamente quanto esistente nel quartiere circostante, con le conseguenti necessarie verifiche di fattibilità, sulle procedure, sulle tempistiche, ecc. e sui conseguenti oneri tenendo in considerazione la zonizzazione limitrofa (aree residenziali con parametri IF 0,8mc/mq e RC massima 35%), gli interventi di demolizioni-sgomberi-smaltimenti-recuperi, il ripristino e trasformazione di quanto insistente sul lotto, i costi di costruzione a nuovo, gli attuali valori di mercato degli edifici abitativi/terziario/altri usi nella zona, la redditività e rischio per operazioni immobiliari affini, le incertezze amministrativo-procedurali e conseguenti tempistiche, ecc.

Dalla disamina dei valori del bene immobile nei due casi prospettati (A riutilizzo con destinazione industriale-artigianale, B trasformazione in altri usi, ad analoghi parametri edificatori delle attigue aree residenziali) sono emersi valori del bene in esame non particolarmente discostanti tra loro tali da poter considerare come ragionevole per la procedura il minor valore emerso onde consentire una maggiore appetibilità del bene stesso.

IPOTESI A

<i>voce</i>	<i>sup.arr.ta mq</i>	<i>sup. comm.arr.ta mq</i>	<i>€/mq medie</i>	<i>€ totali arr.ti</i>
Fabbricato Ind.le	4.196,00	4.120,00	130,00	535.600,00
Superficie ampliamento		1.420,00	30,00	42.600,00
Superficie scoperta residua		11.540,00	6,50	72.000,00
Sommano,				€ 650.200,00
Importi per movimentazioni, trasporti, smaltimenti ed altri oneri/spese relative ai residui insistenti (all.to 77) (comprese operazioni analoghe in bene attiguo 04 F32 M 302-303)				- 62.000,00
sanatorie e/o regolarizzazioni				- 4.000,00
Residuano, arr.ti				€ 584.200,00
detrazione percentuale procedimento fallimentare				- 20% - 116.800,00
residuano, arr.ti				€ 467.400,00

(Euro quattrocentosessantasettemilaquattrocento/00) oltre ad oneri e imposte di legge)

IPOTESI B

<i>voce</i>	<i>sup.lotto arr.ta mq</i>	<i>ip.mc/mq ip.mq edific.</i>	<i>€/mq</i>	<i>€ totali arr.ti</i>	
Trasformazione	17.030,00	0,80	4.541,00	1.500,00	6.811.500,00
Costo di costruzione cl. A			4.541,00	1.300,00	- 5.903.300,00
Demolizioni e sgomberi al netto dei recuperi (all.to 77) (comprese operazioni analoghe in bene attiguo 04 F32 M 302-303)				- 40.000,00	
residuano				868.200,00	
detrazione per margine e rischio operazione immobiliare				- 25% - 217.050,00	
residuano				651.150,00	
detrazione percentuale riferita al costo tempo e procedura trasformazione area altri usi				- 10% - 65.115,00	
residuano				586.035,00	
detrazione percentuale procedimento fallimentare				- 20% - 117.207,00	
residuano, arr.ti				€ 468.800,00	

(Euro quattrocentosessantottomilaottocento/00) oltre ad oneri e imposte di legge

Dalla documentazione ad oggi disponibile non risultano Attestazioni e/o Certificazioni energetiche afferenti il bene immobile e la relativa impiantistica.

04 (all.to 1.04 Immagini Fotografiche, 29 Mappa Catastale) correlabile col precedente 03 ai fini dell'avviso di vendita

Comune	Pr.	CF/CT	Fg	Part.	QC	sup.	Reddito (€)
Sacile	PN	CT	32	302	sem.arb	3 10 10	dom. 8,61 agr. 6,52
Sacile	PN	CT	32	303	sem.arb	3 06 30	dom. 5,37 agr. 4,07

Intestazione:

<i>dati anagrafici</i>	<i>C.F.</i>	<i>diritti e oneri reali</i>
[REDACTED]		proprietà per 1/1

Titolo di provenienza:

L'immobile sopra identificato risulta di proprietà per 1/1 al sig. [REDACTED] pervenuto in forza di *Sentenza per Divisione* Tribunale di Pordenone del 21.09.2006 trascritta al Servizio Pubblicità Immobiliare-Agenzia delle Entrate di Pordenone in data 11.10.2006 RP 10705 RG 18330 (all.to 19).

Gravami – Ipoteche - Vincoli:

Per dare accesso ai m. 302-303 F32 Comune di Sacile (PN) è stata costituita, come da Nota di Trascrizione Servizio Pubblicità Immobiliare-Agenzia delle Entrate di Pordenone di data 13.06.1991 RG 7003 RP 5469, *servitù di transito per*

qualsiasi uso e mezzo, senza diritto di sosta o parcheggio della larghezza di ml 4 a carico dei mappali n. 239 e 240 F. 32 di Sacile (questi ultimi mappali si trovano tra il m. 72 afferente l'opificio industriale e il m. 303 posto in aderenza al 302) (all.to 17)

L'immobile F32 part. 302-303 risulta gravato da *Ipoteca Giudiziale* derivante da *Decreto Ingiuntivo* (capitale € 76.424,33, totale € 120.000,00) Tribunale di Pordenone RG 2736/2015 a favore di Unicredit Spa-Roma per l'unità negoziale per la quota di 1/1, trascritto al Servizio Pubblicità Immobiliare – Agenzia delle Entrate di Pordenone il 28/08/2015 RG 11268 – RP 1822 (all.to 23).

L'immobile F32 part. 302-303 risulta gravato da *Ipoteca Giudiziale* derivante da *Decreto Ingiuntivo* (capitale € 9.071,30, totale € 18.000,00) Tribunale di Bergamo a favore di [REDACTED] per l'unità negoziale per la quota di 1/1, trascritto al Servizio Pubblicità Immobiliare – Agenzia delle Entrate di Pordenone il 28/04/2016 RG 5705 – RP 901 (all.to 24).

L'immobile F32 Part. 302-303 risulta gravato da *Ipoteca Giudiziale* derivante da *Decreto Ingiuntivo* (capitale € 27.195,39, totale € 40.000,00) Tribunale di Pordenone a favore di Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia Spa-Gorizia per l'unità negoziale per la quota di 1/1, trascritto al Servizio Pubblicità Immobiliare – Agenzia delle Entrate di Pordenone il 05/08/2016 RG 11013 – RP 2002 (all.to 25).

Descrizione del bene immobile.

Trattasi di 2 appezzamenti di terreno pianeggiante privi di edificazioni, affiancati, a forma pressochè rettangolare costituenti un bene utilizzato come bene unico, della

superficie catastale complessiva pari a 16 a e 40ca, posto nelle immediate vicinanze (ad ovest) dell'area di sedime individuata al punto 3 (opificio industriale ed area scoperta) attualmente non coltivato, non mantenuto ed utilizzato quale deposito all'aperto di beni riferibili all'originaria attività produttiva (costituiti prevalentemente da ca. 110 pannelli prefabbricati in cav, residui di pannelli in cumuli, rimorchio dismesso, fusti per liquidi, carrello elevatore dismesso, ed altri residui) e con accesso alla stessa tramite servitù sopradescritta.

Il bene è circondato da altri appezzamenti coltivati, ad Ovest, con part. 344, a Nord, con part. 241-327-242, a Ovest con part 466-468, a Sud con part. 11.

Il bene risulta essere posto in nella parte Sud Est del territorio comunale di Sacile (PN), è situato in zona a prevalente vocazione agricola e a destinazione residenziale a bassa densità della frazione Casut ed è collocato nelle immediate vicinanze del raccordo autostradale di Sacile Est ed a pochi chilometri da altra direttrice stradale SS 13 Pontebbana.

L'area su cui i beni F32 m. 302-303 è inserita nel PRGC approvato con DPGR n°0396Pres. del 24.11.1997 e N.T.A. di cui alla *Variante n°71* al PRGC adottata con Delibera di CC n°15 del 23.05.2016 in regime di salvaguardia PRGC approvato con DPGR n°0396Pres. Del 24.11.1997 come *Zona E6.2 Ambiti di preminente interesse agricolo-produttivo intensivo (art.24) (all.to 57)*

Valutazione dell'immobile

Si specifica che per la valutazione dell'immobile si è adottato il criterio sintetico-comparativo monoparametrico individuando i valori di mercato per unità di

superficie rilevati e/o desunti dalle informative pubblicate sulle analisi di settore per tipologie affini, dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e relative alle quotazioni della specifica area territoriale confrontate con i dati degli operatori immobiliari tenendo in considerazione le caratteristiche intrinseche e estrinseche, lo stato manutentivo del bene, oltrechè considerando quanto afferente la procedura in corso, le relative tempistiche, e l'attuale condizione di contrazione del mercato immobiliare, con la consistente offerta, il trend del numero di compravendite/u.d.tempo, la dilatazione dei tempi del processo di definizione delle compravendite e delle effettive liquidazioni di quanto pattuito ed ogni altra circostanza concomitante (all.ti 78 usque 83).

<i>voce</i>	<i>sup. comm.arr.ta mq</i>	<i>€/mq medie</i>	<i>€ totali arr.ti</i>
terreno incolto	1.640,00	2,00	3.280,00
detrazione procedimento	-20%		- 648,00
residuano, arr.ti			€ 2.590,00

(Euro duemilacinquecentonovanta/00) oltre ad eventuali imposte e oneri di legge

Stante che sul terreno di cui al punto 4 risultano attualmente depositati all'aperto beni e residui dell'originaria attività produttiva come sopra accennato, si segnala che l'eventuale asporto, movimentazione, trasporto e smaltimento degli stessi, al netto di eventuali recuperi, comporterebbe dei costi superiori al valore del bene stesso e, pertanto, ai fini della presente procedura si segnala la necessità di accorpare i beni 4 e 3 (anch'esso caratterizzato dalla presenza di analoghi residui in cospicua quantità) in un unico lotto onde renderne praticabile la cessione.

BENI IMMOBILI 3 + 4

<i>voce</i>	<i>€ totali arr.ti</i>
Bene Immobile 3 (Sacile PN F32 P 72 sub 2-3-5)	467.400,00
Bene Immobile 4 (Sacile PN F32 P 302-303)	2.590,00
sommano	€ 469.990,00
detrazione per arrotondamento	- 990,00
residuo immobili 3+4	€ 469.000,00

(Euro quattrocentsessantannovemila/00) oltre ad eventuali imposte e oneri di legge

BENI MOBILINOTA INTRODUTTIVA

Stanti le espresse richieste avanzate dall'ill.mo Curatore in vista della liquidazione dei *beni strumentali ed eventualmente le merci*, si è proceduto, prioritariamente, all'inventariazione degli enti confrontando la documentazione tecnico-amministrativa (la più recente disponibile risulta il *Bilancio 01.01.2014-31.12.2014 -all.to 71-* e *Libro Cespiti* di data *31.12.2014 -all.to 69-*, oltre a talune fatture relative all'annualità 2015 -all.to 73-) con le risultanze dei sopralluoghi effettuati e verifiche puntuali (beni quali macchinari, impianti specifici, attrezzature, apparecchiature, arredo, veicoli, prodotti finiti residui lavorazioni e/o non commerciabili, ecc.) o a campione significativo

(magazzino) presso il sito produttivo (via Casut 15/a Sacile PN), l'immobile abitativo e il terreno di cui al punto 04.

Si rammenta che l'attività di cui trattasi ha operato nel settore della produzione di elementi prefabbricati per l'edilizia (prevalentemente pannelli di tamponamento in cemento armato vibrato).

L'attività ha avuto sede presso l'immobile industriale sito in Casut n°15 a Sacile PN risultato di proprietà.

L'attività operativa, dalle informazioni raccolte, sarebbe stata fortemente ridimensionata nel corso degli ultimi anni per concludersi con la sentenza di fallimento del 27.10.2016.

Taluni dei beni strumentali e/o beni a magazzino (*Linea di produzione pannelli in cemento usata; carpenteria per travi usata*), originariamente in carico alla Fallita, risultano essere stati ceduti all'estero a fine 2015 come da documentazione prodotta Fattura [REDACTED] n°07/2015 del 03.10.2015, n°08/2015 del 05.10.2015, n° 09/2015 del 06.10.2015, n°10/2015 del 06.10.2015, n°12/2015 del 02.11.2015, 13/2015 del 02.11.2015, altri come generico *materiale ferroso e acciaio* (kg 6.420) come da Fattura [REDACTED] n°02/2014 del 22.01.2014, altro bene *Escavatore Bessega targa PNAE190* risulta ceduto con fattura n°06/2015 di data 01.09.2015 (all.to 73).

Si specifica che esiste anche fattura di vendita riportante stessa numerazione n°12/2015 del 05.11.2015 ("*fabbricazione di n°3 pannelli lisci..., 2 angolari ...*" ad altro Cliente italiano e con altro importo pari a € 1.600,00 oltre ad IVA), e n°08/2015 del 15.10.2015 ("*noleggio gruppo elettrogeno per carico Vs materiale...*" a stesso Cliente estero) (all.to 73).

INVENTARIAZIONE DEI BENI

(all.to 02)

Le verifiche sopralluogo, ai fini dell'inventariazione dei *beni mobili*, come sopra accennato, sono state effettuate in presenza del titolare dell'attività in fallimento sig. ██████████, oltrechè del Curatore fallimentare.

In tali occasioni si è proceduto alla ricognizione dei luoghi, al riconoscimento, riscontro, inventariazione e descrizione dei beni sulla base della documentazione fornitami supportando il tutto con immagini fotografiche ed abbinando il singolo bene/gruppo di beni a specifico codice identificativo riportandolo sul dettaglio inventariale supportato da schema planimetrico (all.to 02.a).

Stanti le iniziali difficoltà di riscontro tra la documentazione contabile e quanto presente all'interno dell'immobile relativo alla voce beni strumentali e magazzino (assenza di parte dei beni strumentali riportati nella documentazione amministrativa con quanto rinvenuto sopralluogo, presenza di magazzino fisico di apparenti prodotti finiti consistente) si è proceduto prioritariamente alle verifiche dei beni strumentali esistenti richiedendo contestualmente al Legale rappresentante chiarimenti e produzione documentale, successivamente prodotta parzialmente e incompleta, attività che ha comportato il dilatarsi dei tempi di definizione della pratica (all.ti 61 usque 68).

I beni strumentali rinvenuti (prevalentemente banchi vibranti per la produzione dei pannelli, impianto betonaggio, 3 gru carri ponte, 1 gru a portale esterno, macchinari, silos, box prefabbricati, utensileria, attrezzi, vecioli, apparecchiature elettroniche, arredo ufficio, arredo industriale e similari) sono stati raggruppati per tipologia funzionale e risultano collocati in parte all'interno dei locali produttivi, in parte all'esterno, in parte nell'area di pertinenza dell'abitazione (vedasi n°2 veicoli); i beni a magazzino (prevalentemente materia prima per la produzione dei pannelli quale ghiaia, sabbia, cemento, tondino di ferro, pannelli polistirolo, ecc.) oltrechè la copiosa quantità di residui di lavorazione (pannelli in cav difettati e/o contestati integri e/o frantumati, polistirolo in big bags e all'aperto, ecc.) sono stati raggruppati per tipologia funzionale alle relative operazioni di demolizione-sgombero-smatimento.

Con riferimento a tale voce essendo stati rinvenuti sopralluogo ca. 356 pannelli prefabbricati in cav di varie dimensioni, pari a ca. 1.145mc, oltre a materiale dello stesso tipo frantumato pari a ca. 480mc, analogamente anche pannelli di materiale coibente sia in big bags che sfuso in mucchi, ed altri beni di risulta/rifiuto, si è provveduto all'approfondimento constatando che tali beni risulterebbero scarti di produzione e/o prodotti difettati e/o residui di lavorazione, e, dalle dichiarazioni rese, per ca. 100mc afferenti la produzione della Ditta in fallimento, il cui valore sarebbe coerente con quanto riportato nella voce magazzino *prodotti finiti* del bilancio al 31.12.2014 anche se, essendo scarti di produzione e/o prodotti difettati, il valore effettivo non sarebbe riconducibile a valore di costo o a valore di vendita, la restante cospicua parte sarebbe afferente le attività produttive di altro Soggetto giuridico (a suo tempo fallito, rif. fall.to Tribunale Pordenone n°63/2010) precedentemente operante in locazione presso il sito industriale quale produttore

di pannelli prefabbricati in cav di tamponamento per l'edilizia. A conferma di ciò vi sarebbero le etichettature codificate del prodotto finito tuttora visibili sui singoli pezzi con l'intestazione del precedente Soggetto giuridico (all.to 1.17 Immagini Fotografiche).

Per quanto attiene la voce beni strumentali quanto rilevato sopralluogo non è risultato del tutto rispondente con quanto riportato nella piu' recente documentazione tecnico-amministrativa disponibile (Registro beni ammortizzabili al 31.12.2014 -all.to 69), in particolare non è stato possibile rintracciare taluni voci ivi riportate e specificate nel dettaglio allegato (all.to 02.b).

PRECISAZIONE.

Con riferimento ai beni in carico alla Società in fallimento ed utilizzati nel processo produttivo (macchinari, attrezzature, apparecchiature, ecc.) si specifica che la procedura di inventariazione e verifica tecnica degli stessi si è svolta all'interno di locali di un'azienda non piu' in attività, non in condizioni adatte alle prove di funzionalità ed agli approfondimenti relativi alle verifiche afferenti la rispondenza normativa, all'esistenza e/o rispondenza dei dispositivi di sicurezza ed in assenza di gran parte della documentazione/certificazione di supporto ecc. considerando anche che sono stati rinvenuti beni che, nel corso del tempo, potrebbero aver subito interventi modificandone le originarie caratteristiche tecnico-funzionali.

Non essendo comunque possibili le verifiche tecniche necessarie durante i presenti accertamenti ed approfondimenti si segnala alla spett.le Curatela la

necessità di evidenziare tali circostanze nei bandi/avvisi di gara per le relative conseguenti incombenze e che, pertanto, i macchinari, impianti, attrezzature, apparecchiature, ricambi ed altri beni nello stato di fatto in cui si trovano possono non essere utilizzabili se non previa verifica e conseguente eventuale adeguamento alla normativa vigente.

BENI MOBILI

Accertamenti, verifiche e Metodo di Valutazione beni mobili

(all.to 02.a)

Si richiama quanto riportato alle pagine precedenti della presente specificando che, per quanto attiene gli approfondimenti riguardanti il metodo e la valutazione dei beni a magazzino (prevalentemente materia prima per la produzione di pannelli prefabbricati di tamponamento in cav quali sabbie, ghiaie, tondino di ferro, ecc.), gli stessi possono essere appetibili solo in minima parte da analoghi operatori del settore e/o comunque da operatori del mercato di produzione/manutenzione di manufatti per l'edilizia presenti sul mercato in quanto depositati da tempo alle intemperie, contaminati da muffe, altri materiali, vegetazione spontanea, ecc. e i relativi costi di recupero (movimentazione, trasporto, lavaggi e ripuliture e separazioni ove possibili), possono risultare economicamente non convenienti.

Le tipologie e quantità/descrizioni delle voci *magazzino* sono state verificate per campioni significativi e/o determinati attraverso stima sintetica e pertanto tali quantificazioni/descrizioni sono da ritenersi indicative.

Ai fini della valutazione, in particolare per quanto attiene i beni strumentali, si è utilizzato il metodo comparativo tenendo in considerazione, in particolare, le caratteristiche tipologico/funzionali/prestazionali dei beni stessi, lo stato d'uso e vetustà, il mercato di riferimento e relative dinamiche, il particolare contesto della situazione micro e macro economica, le strutture/organizzazioni/ procedure di vendita, le necessità e costi di verifica, movimentazione, trasporto, i servizi assistenza tecnico-commerciale, la comparazione, ove possibile, con transazioni di beni analoghi e/o, le necessità e costi di verifica e rispondenza/adeguamento normativi, la possibilità di riuso di parti degli stessi beni quali ricambistica e/o componentistica e/o materiale recuperabile come materia prima (vedasi beni ferrosi) ed ogni altra circostanza utile ai fini della negoziabilità (all.to 84) al lordo di eventuali gravami qualora esistenti, verificando puntualmente, per la gran parte delle voci le quotazioni ove disponibili (costo di acquisto di macchinari o impianti comparabili per caratteristiche e relativi costi di installazione) e considerando un deprezzamento in considerazione delle caratteristiche, obsolescenza, necessità e oneri correlati sopra sintetizzati (movimentazione, trasporto, riordino, verifica, oltrechè alla specifica procedura di vendita per il caso in esame).

Si evidenzia come il possibile interesse per i beni-impianti afferenti il ciclo produttivo di produzione di materiali prefabbricati per l'edilizia possa essere inquadrato come segue:

A. verso operatori del mercato specifico con riutilizzo e ripristino degli impianti, macchinari, o parte di essi, installati nell'opificio industriale e conseguente riavviamento e/o integrazione di attività produttive affini. Tale ipotesi consentirebbe di poter ottenere i valori piu' elevati per i beni in carico risultando possibile il

recupero degli stessi in attività produttive anche se, stante la congiuntura negativa del settore immobiliare e la crisi in particolare del mercato rivolto all'edilizia industriale, potrebbe risultare una possibilità piuttosto remota.

B. verso altri operatori con alienazione eventualmente anche frazionata di taluni beni mobili e possibile recupero di altri al valore di materia prima (in particolare materiali ferrosi- all.to 77). Tale ipotesi comporterebbe una notevole diminuzione dei valori dei beni in carico, se non addirittura l'azzeramento per quanto attiene gli impianti specifici-macchinari-attrezzature installati nel fabbricato industriale, ma potrebbe allargare la platea di potenziali operatori interessati sia ad altri beni mobili che all'immobile (si richiamano le considerazioni di cui al punto 03 pag.26-27).

Per quanto attiene la valutazione dei veicoli si è fatto riferimento ai valori correnti di mercato; attrezzature generiche, arredo ufficio, apparecchiature d'ufficio e similari sono state valutate a corpo sulla base del confronto con transazioni di beni affini.

Per quanto attiene la suddivisione in possibili lotti è stata effettuata disaggregazione/accorpamento ragionati dei beni come riepilogata a seguire e dettagliata nei documenti allegati (all.to 02.a).

MEZZI DI TRASPORTO-VEICOLI (all.to 01.05-08 Immagini Fotografiche)

Il Soggetto in fallimento risulta intestatario (all.to 60 Visura PRA-ACI 08.11.2016) di:

05.



ULTERIORI BENI MOBILI

(all.to 01.09 usque .15 Immagini Fotografiche)

(I valori riportati a seguire si riferiscono all'ip. A sopracitata e dettagliata in allegato 02.a)

09		
Mezzi Movimentazione-trasporto	Euro	0,00
<i>(Euro 0/00.-) oltre ad eventuali imposte, tasse e oneri di legge ove dovuti</i>		
10		
Impiantistica e macchinari	Euro	48.000,00
<i>(Euro quarantottomila/00.-) oltre ad eventuali imposte, tasse e oneri di legge ove dovuti</i>		
11		
Macchinari sollevamento-gru	Euro	30.000,00
<i>(Euro trentamila/00.-) oltre ad eventuali imposte, tasse e oneri di legge ove dovuti</i>		
12		
Centrale termica ed affini	Euro	8.000,00
<i>(Euro ottomila/00.-) oltre ad eventuali imposte, tasse e oneri di legge ove dovuti</i>		
13		
Macchine e attrezzature	Euro	9.930,00
<i>(Euro novemilanovecentotrenta/00.-) oltre ad eventuali imposte, tasse e oneri di legge ove dovuti</i>		
14		
Apparecchiature elettriche ed elettroniche	Euro	1.843,00

(€uro milleottocentoquarantatre/00.-) oltre ad eventuali imposte, tasse e oneri di legge ove dovuti

15

Materiali vari

€uro 210,00

(€uro duecentodieci/00.-) oltre ad eventuali imposte, tasse e oneri di legge ove dovuti

16

Arredo Ufficio

€uro 350,00

(€uro trecentocinquanta/00.-) oltre ad eventuali imposte, tasse e oneri di legge ove dovuti

17

Materia prima

€uro 100,00

(€uro cento/00.-) oltre ad eventuali imposte, tasse e oneri di legge ove dovuti

18 Immobiliare

Con riferimento agli approfondimenti riguardanti i *beni immobili di proprietà ed i beni comprendenti i beni strumentali ed eventualmente le merci ...della Società in cui lo stesso risulta accomandante ovvero Immobiliare Fernanda Sas di*(vedasi incarico all.to 59) si rimanda ad un successivo documento non essendo ancora completamente disponibile la documentazione afferente.

Seguono allegati 01 usque 84

INDICE ALLEGATI:

1. Immagini fotografiche (All.to 1.01 usque 1.18)

2. Beni Mobili Dettaglio (All.to 2a Beni Mobili, Allto 2b Beni Mobili non riconosciuti)
3. Ispezione Ipotecaria, Agenzia Entrate-Servizio Pubblicità Immobiliare Pordenone
08.11.2016
4. Trascrizione del 08.04.1975, RP 2108 RG 2322 Agenzia delle Entrate Servizio
Pubblicità Imm.re Pordenone
5. Trascrizione del 05.09.1978, RP 6777 RG 7566 Agenzia delle Entrate Servizio
Pubblicità Imm.re Pordenone
6. Nota Trascrizione del 15.02.1980, RP 1504 RG 1756 Agenzia delle Entrate
Servizio Pubblicità Imm.re Pordenone
7. Trascrizione del 21.04.1980, RP 3531 RG 4097 Agenzia delle Entrate Servizio
Pubblicità Imm.re Pordenone
8. Trascrizione del 02.12.1980, RP 12348 RG 10523 Agenzia delle Entrate Servizio
Pubblicità Imm.re Pordenone
9. Trascrizione del 12.03.1982, RP 2104 RG 2599 Agenzia delle Entrate Servizio
Pubblicità Imm.re Pordenone
10. Iscrizione del 14.10.1982, RP 818 RG 9372 Agenzia delle Entrate Servizio
Pubblicità Imm.re Pordenone
11. Trascrizione del 23.02.1987, RP 1643 RG 2072 Agenzia delle Entrate Servizio
Pubblicità Imm.re Pordenone
12. Iscrizione Ipotecaria del 23.02.1987, RP 187 RG 2076 Agenzia delle Entrate
Servizio Pubblicità Imm.re Pordenone
13. Trascrizione del 14.04.1987, RP 3284 RG 4157 Agenzia delle Entrate Servizio
Pubblicità Imm.re Pordenone
14. Trascrizione del 14.04.1987, RP 3285 RG 4158 Agenzia delle Entrate Servizio
Pubblicità Imm.re Pordenone

15. Annotazione del 11.08.1988, RP 981 RG 9200 Agenzia delle Entrate Servizio Pubblicità Imm.re Pordenone
16. Trascrizione del 13.06.1991, RP 5468 RG 7002 Agenzia delle Entrate Servizio Pubblicità Imm.re Pordenone
17. Trascrizione del 13.06.1991, RP 5469 RG 7003 Agenzia delle Entrate Servizio Pubblicità Imm.re Pordenone
18. Trascrizione del 05.04.2004, RP 3606 RG 5516 Agenzia delle Entrate Servizio Pubblicità Imm.re Pordenone
19. Trascrizione del 11.10.2006, RP 1075 RG 18330 Agenzia delle Entrate Servizio Pubblicità Imm.re Pordenone
20. Iscrizione del 11.10.2006, RP 4925 RG 18331 Agenzia delle Entrate Servizio Pubblicità Imm.re Pordenone
21. Trascrizione del 28.12.2012, RP 11941 RG 16381 Agenzia delle Entrate Servizio Pubblicità Imm.re Pordenone
22. Iscrizione del 29.05.2014, RP 822 RG 5997 Agenzia delle Entrate Servizio Pubblicità Imm.re Pordenone
23. Iscrizione del 28.08.2015, RP 1822 RG 11268 Agenzia delle Entrate Servizio Pubblicità Imm.re Pordenone
24. Iscrizione del 28.04.2016, RP 901 RG 5705 Agenzia delle Entrate Servizio Pubblicità Imm.re Pordenone
25. Iscrizione del 05.08.2016, RP 2002 RG 11013 Agenzia delle Entrate Servizio Pubblicità Imm.re Pordenone
26. Atto di Costituzione Servitù del 22.01.1980, Notaio prof. Buscio-Sacile PN rep. 23.937 racc. 5.195
27. *Visura per Soggetto*, Agenzia delle Entrate-Servizi Catastali Pordenone, 08.11.2016

28. Mappa Catastale F53 p.161 Comune Fontanafredda (PN), Agenzia Entrate Pordenone Servizi Catastali
29. Mappa Catastale F32 p.72-302-303 Comune Sacile (PN), Agenzia Entrate Pordenone Servizi Catastali
30. Elaborato Planimetrico Comune Sacile PN, F32 P72. Agenzia Entrate Pordenone Servizi Catastali
31. Planimetria Comune Sacile PN, F32 P72 sub 5. Agenzia Entrate Pordenone Servizi Catastali
32. Planimetria Comune Sacile PN, F32 P72 sub 2. Agenzia Entrate Pordenone Servizi Catastali
33. Planimetria Comune Sacile PN, F32 P72 sub 3. Agenzia Entrate Pordenone Servizi Catastali
34. Elaborato Planimetrico Comune Sacile PN, F32 P333. Agenzia Entrate Pordenone Servizi Catastali
35. Planimetria Comune Sacile PN, F32 P333 sub 1-2-3 Agenzia Entrate Pordenone Servizi Catastali
36. Licenza di Costruzione, Comune Sacile PN n°29 del 23.02.1967
37. Autorizzazione di Abitabilità, Comune Sacile PN, n°42/1978 del 27.09.1978
38. Autorizzazione Edilizia, Comune Sacile PN, n°116/90 del 21.06.1990
39. Autorizzazione Edilizia, Comune Sacile PN, n°193/90 del 26.10.1990
40. Denuncia Inizio Attività, Comune Sacile PN, n°18464 del 30.05.2002
41. Concessione Edilizia, Comune Sacile PN, n°126/1978 del 07.07.1978
42. Autorizzazione di Agibilità, Comune Sacile PN, n°21/80 del 10.04.1980
43. Concessione Edilizia, Comune Sacile PN, n°22/81 del 20.02.1981
44. Concessione Edilizia, Comune Sacile PN, n°6/82 del 14.01.1982
45. Concessione Edilizia, Comune Sacile PN, n°90/84 del 01.10.1984

46. Concessione Edilizia, Comune Sacile PN, n°116/84 del 17.12.1984
47. Autorizzazione di Agibilità, Comune Sacile PN, n°44/86 del 05.02.1987
48. Autorizzazione Edilizia, Comune Sacile PN, n°66 del 18.06.1986
49. Concessione In Sanatoria, Comune Sacile PN, del 01.07.1986, n°13/89 del 08.09.1989
50. Autorizzazione, Comune Sacile PN, n°3154 del 23.05.1989
51. Concessione Edilizia, Comune Sacile PN, n°128/89 del 11.09.1989
52. Autorizzazione Edilizia, Comune Sacile PN, n°131/90 del 18.07.1990
53. Concessione Edilizia, Comune Sacile PN, n°192/95 del 28.11.1995
54. Concessione Edilizia-Variante, Comune Sacile PN, n°143/97 del 05.11.1997
55. Denuncia Inizio Attività, Comune Sacile PN, prot.n°15861 del 14.07.1999
56. Concessione Edilizia-Variante, Comune Sacile PN, n°0195/99 del 12.11.1999-14.12.1999
57. Certificato Destinazione Urbanistica, Comune Sacile PN, prot.n°36024 del 01.12.2016
58. Certificato Destinazione Urbanistica, Comune Fontanafredda PN, prot.n°23865 del 05.12.2016
59. Incarico Professionale, dott. G.Degan, 07.11.2016
60. Visura Nominativa, ACI-PRA Pordenone, 08.11.2016
61. Verbale Incontro Sopralluogo, Sacile PN 09.11.2016
62. Richiesta documentazione al Soggetto fallito da parte arch. Passoni, con ricevuta, Sacile PN 09.11.2016
63. Richiesta documentazione al Soggetto fallito da parte arch. Passoni, con ricevuta, Sacile PN 22.11.2016
64. Verbale Sopralluogo e richiesta documentazione al Soggetto fallito, Sacile PN 28.11.2016

65. Verbale Sopralluogo e richiesta documentazione al Soggetto fallito, Sacile PN
07.12.2016
66. Verbale Sopralluogo, Sacile PN 16.11.2016
67. Verbale di audizione titolare ditta individuale, Pordenone 21.12.2016
68. Verbale sopralluogo, Sacile PN 25.01.2017
69. *Libro Cespiti*, [REDACTED], 1.12.2014
70. Sentenza di fallimento, Tribunale di Pordenone RF 52/2016, 27.10.2016
71. Bilancio dal 01.01.2014 al 31.12.2014, [REDACTED]
72. Contratto Affitto Ramo d'Aienda, 28.05.1998, Registrato a Pordenone il 17.06.1998
n°997 mod. 2
73. Fatture Vendita [REDACTED], 2015
74. Carta Circolazione veicolo PN273258
75. Carta Circolazione Rimorchio PN005529
76. Certificato Proprietà Rimorchio PN005529
77. Preventivo Demolizioni e Sgomberi immobili e residui
78. Borsino Imm.re FIMAA Estratto Sacile PN
79. Banca Dati OMI-Sacile PN Opifici 2016
80. Banca dati OMI-Sacile PN Residenza 2016
81. Borsino Immobiliare Sacile PN 2017
82. Ag.Entrate Ufficio Territorio PN – Valori agricoli 2016
83. Tribunale Pordenone RG 1210/2000, Consulenza T.U. dott. P.Berti, pag. 13
84. Tribunale Pordenone, Fall.to 63/2010, Valutazione dei Cespiti, ing. C. Sega

Pordenone, 16 febbraio 2017

arch. Daniele Passoni