

# TRIBUNALE DI PORDENONE

GIUDICE: DOTT. SSA LUCIA DALL'ARMELLINA

CURATRICE FALLIMENTARE: DOTT. SSA MAURA CHIAROT

## VALORIZZAZIONE DEI BENI IMMOBILI DEL PATRIMONIO NELLA DISPONIBILITA' DELLA DITTA

FALLIMENTO N. 44/2016 R.G. FALL.

<b>PERIZIA DI STIMA ANALITICA</b>						ELABORATO
						1_IMM.
						SCALA
						FILE
REVISIONE	DATA	DESCRIZIONE	REDATTO	APPROVATO	AUTORIZZATO	CODICE PROGETTO
A	30.09.2016	PRIMA EMISSIONE	M.P.	M.P.	M.P.	
B	09.11.2016	CONCLUSIONE	M.P.	M.P.	M.P.	
						CODICE COMMESSA

### IL PERITO STIMATORE

Dott. Ing. Marco PUTTO  
via Divisione Julia n.22 - 33082 Azzano Decimo (PN)  
tel. 347.5755497 - fax. 0434.640321  
marco.putto@libero.it - marco.putto@ingpec.eu



**Data dell'incarico ricevuto**

lunedì 08/08/2016

**Data di consegna della perizia di stima analitica**

mercoledì 09/11/2016

TRIBUNALE DI PORDENONE  
**FALLIMENTO** [REDACTED]  
PERIZIA DI STIMA ANALITICA

**Giudice**

Dott. ssa Lucia Dall'Armellina – Tribunale di Pordenone

**Curatrice Fallimentare**

Dott. ssa Maura Chiarot - Via Vallona, 48 PORDENONE

**Perito Stimatore**

Dott. Ing. Marco Putto - Via Divisione Julia, 22 AZZANO DECIMO (PN)

**Tipo di Valutazione**

Giudiziaria

**Metodi di stima utilizzati**

MCA, Sistema di stima, Analisi dei flussi di cassa scontati, Punti di merito, Valore di trasformazione

**Oggetto**

Valorizzazione del patrimonio immobiliare nella disponibilità della ditta [REDACTED]  
[REDACTED]

**Valore complessivo da pore a base d'asta per i beni stimati**

€ 1.752.700,00

## IDENTIFICAZIONE DEI BENI DA STIMARE

Identificazione del Bene	Descrizione
<b>01</b>	Negozi e garage via dei Fiori- Lignano sabbiadoro
<b>N.</b>	<b>Denominazione dei lotti oggetto di stima</b>
1a	Negozi / locale commerciale / fondo Via Degli Alisei, 20-22 - 33054 - LIGNANO SABBIADORO (UD)
1b	Autorimessa - Garage Viale DEI FIORI, 18-20 - 33054 - LIGNANO SABBIADORO (UD)

Identificazione del Bene	Descrizione
<b>02</b>	Posti auto coperti- Park- Lignano sabbiadoro
<b>N.</b>	<b>Denominazione dei lotti oggetto di stima</b>
2a	Autorimessa - Garage Via Treviso, 21 - 33054 - LIGNANO SABBIADORO (UD)
2b	Autorimessa - Garage Via Treviso, 21 - 33054 - LIGNANO SABBIADORO (UD)
2c	Autorimessa - Garage Via Treviso, 21 - 33054 - LIGNANO SABBIADORO (UD)

Identificazione del Bene	Descrizione
<b>03</b>	Ufficio Via L. da Vinci Fontanafredda
<b>N.</b>	<b>Denominazione dei lotti oggetto di stima</b>
3	Ufficio privato o studio professionale Via Leonardo da Vinci, 50 - 33074 - FONTANAFREDDA (PN)

Identificazione del Bene	Descrizione
<b>04</b>	Terreno edificabile Fontanafredda
<b>N.</b>	<b>Denominazione dei lotti oggetto di stima</b>
4	Terreno edificabile Via Leonardo da Vinci - 33074 - FONTANAFREDDA (PN)

Identificazione del Bene	Descrizione
<b>05</b>	Cantine San Quirino
<b>N.</b>	<b>Denominazione dei lotti oggetto di stima</b>
5a	Cantina Via MONTE GRAPPA, SNC - 33080 - SAN QUIRINO (PN)
5b	Cantina Via MONTE GRAPPA, SNC - 33080 - SAN QUIRINO (PN)

Identificazione del Bene	Descrizione
<b>06</b>	Terreno edificabile Z.I. San Quirino
<b>N.</b>	<b>Denominazione dei lotti oggetto di stima</b>
6	Terreno edificabile Via Ungaresca, - 33080 - SAN QUIRINO (PN)

Identificazione del Bene	Descrizione
<b>07</b>	Terreni edificabili Biauzzo-Codroipo
<b>N.</b>	<b>Denominazione dei lotti oggetto di stima</b>
7a	Terreno edificabile Via Tagliamento, - 33033 - CODROIPO (UD)
7b	Terreno edificabile Via Tagliamento, - 33033 - CODROIPO (UD)
7c	Terreno edificabile Via Tagliamento, - 33033 - CODROIPO (UD)

Identificazione del Bene	Descrizione
<b>08</b>	Terreno edificabile Aviano - Piancavallo
<b>N.</b>	<b>Denominazione dei lotti oggetto di stima</b>
8	Terreno edificabile Via COLLALTO, snc - 33081 - AVIANO-PIANCAVALLO (PN)

## IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI ED ANTICIPAZIONE DELLE VALUTAZIONI

### Lotto 1a

Classificazione	Negozi / locale commerciale
Comune	LIGNANO SABBIADORO
Indirizzo	Viale Dei Fiori, 18-20
Proprietà	In condominio con altre unità.
Utilizzo	In proprietà
Dati catastali	Fg. 51 Part. 604 Sub. 1 Fg. 51 Part. 604 Sub. 2 Fg. 51 Part. 604 Sub. 47 Fg. 51 Part. 604 Sub. 48
Superficie (m <sup>2</sup> )	148,19
Valore unitario analitico (€/m <sup>2</sup> )	2.004,03
Valore di mercato analitico (€)	296.977,27
Valore a base d'asta (€)	240.000,00

### Lotto 1b

Classificazione	Autorimessa - Garage
Comune	LIGNANO SABBIADORO
Indirizzo	Viale Dei Fiori, 18-20
Proprietà	In condominio con altre unità.
Utilizzo	In proprietà
Dati catastali	Fg. 51 Part. 604 Sub. 40
Superficie (m <sup>2</sup> )	17,00
Valore unitario analitico (€/m <sup>2</sup> )	886,88
Valore di mercato analitico (€)	15.076,96
Valore a base d'asta (€)	14.000,00

### Lotto 2a

Classificazione	Autorimessa - Garage
Comune	LIGNANO SABBIADORO
Indirizzo	Via Treviso, 21
Proprietà	In condominio con altre unità.
Utilizzo	In proprietà
Dati catastali	Fg. 45 Part. 566 Sub. 98
Superficie (m <sup>2</sup> )	14,00
Valore unitario analitico (€)	1.384,62
Valore di mercato analitico (€)	19.384,62
Valore a base d'asta (€)	18.000,00

### Lotto 2b

Classificazione	Autorimessa - Garage
Comune	LIGNANO SABBIADORO
Indirizzo	Via Treviso, 21
Proprietà	In condominio con altre unità.
Utilizzo	In proprietà
Dati catastali	Fg. 45 Part. 566 Sub. 99
Superficie (m <sup>2</sup> )	13,00
Valore unitario analitico (€)	1.384,62
Valore di mercato analitico (€)	18.000,06
Valore a base d'asta (€)	17.000,00

**Lotto 2c**

Classificazione	Autorimessa - Garage
Comune	LIGNANO SABBIA D'ORO
Indirizzo	Via Treviso, 21
Proprietà	In condominio con altre unità.
Utilizzo	In proprietà
Dati catastali	Fg. 45 Part. 566 Sub. 139
Superficie (m <sup>2</sup> )	13,00
Valore unitario analitico (€)	1.384,62
Valore di mercato analitico (€)	18.000,06
Valore a base d'asta (€)	17.000,00

**Lotto 3**

Classificazione	Ufficio privato o studio professionale
Comune	FONTANAFREDDA
Indirizzo	Via Leonardo da Vinci
Proprietà	In condominio con altre unità.
Utilizzo	In proprietà
Dati catastali	Fg. 39 Part. 634 Sub. 63
Superficie (m <sup>2</sup> )	69,49
Valore unitario analitico (€)	915,93
Valore di mercato analitico (€)	63.648,32
Valore a base d'asta (€)	51.000,00

**Lotto 4**

Classificazione	Terreno edificabile
Comune	FONTANAFREDDA
Indirizzo	Via (villadolt) Leonardo da Vinci,
Proprietà	Immobile con suolo in diritto di superficie
Utilizzo	In proprietà
Dati catastali	Fg. 40 Part. 1152 Fg. 40 Part. 1149 Fg. 40 Part. 1146 Fg. 40 Part. 760
Superficie (m <sup>2</sup> )	14.789,00
Valore unitario analitico (€)	26,69
Valore di mercato analitico (€)	394.787,38
Valore a base d'asta (€)	355.000,00

**Lotto 5a**

Classificazione	Cantina
Comune	SAN QUIRINO
Indirizzo	Via Monte grappa, SNC
Proprietà	In condominio con altre unità.
Utilizzo	In proprietà
Dati catastali	Fg. 32 Part. 1391 Sub. 22
Superficie (m <sup>2</sup> )	2,00
Valore unitario analitico (€)	1.250,00
Valore di mercato analitico (€)	2.500,00
Valore a base d'asta (€)	2.400,00

**Lotto 5b**

Classificazione	Cantina
Comune	SAN QUIRINO
Indirizzo	Via Monte grappa, SNC
Proprietà	In condominio con altre unità.
Utilizzo	In proprietà
Dati catastali	Fg. 32 Part. 1391 Sub. 23
Superficie (m <sup>2</sup> )	2,75
Valore unitario analitico (€)	1.250,00
Valore di mercato analitico (€)	3.437,50
Valore a base d'asta (€)	3.300,00

**Lotto 6**

Classificazione	Terreno edificabile
Comune	SAN QUIRINO
Indirizzo	Via Ungaresca,
Proprietà	Immobile con suolo in diritto di superficie
Utilizzo	In proprietà
Dati catastali	Fg. 30 Part. 460 Fg. 30 Part. 463
Superficie (m <sup>2</sup> )	4.577,00
Valore unitario analitico (€)	64,42
Valore di mercato analitico (€)	294.851,85
Valore a base d'asta (€)	265.000,00

**Lotto 7a**

Classificazione	Terreno edificabile
Comune	CODROIPO
Indirizzo	Via Tagliamento,
Proprietà	Immobile con suolo in diritto di superficie
Utilizzo	In proprietà
Dati catastali	Fg. 33 Part. 955 Fg. 33 Part. 954 Fg. 33 Part. 977
Superficie (m <sup>2</sup> )	5.250,00
Valore unitario analitico (€)	34,66
Valore di mercato analitico (€)	181.967,59
Valore a base d'asta (€)	165.000,00

**Lotto 7b**

Classificazione	Terreno edificabile
Comune	CODROIPO
Indirizzo	Via Tagliamento,
Proprietà	Immobile con suolo in diritto di superficie
Utilizzo	In proprietà
Dati catastali	Fg. 33 Part. 988
Superficie (m <sup>2</sup> )	2.828,00
Valore unitario analitico (€)	70,70
Valore di mercato analitico (€)	199.942,13
Valore a base d'asta (€)	180.000,00

**Lotto 7c**

Classificazione	Terreno edificabile
Comune	CODROIPO
Indirizzo	Via Tagliamento,
Proprietà	Immobile con suolo in diritto di superficie
Utilizzo	In proprietà
Dati catastali	Fg. 33 Part. 978
Superficie (m <sup>2</sup> )	1.140,00
Valore unitario analitico (€)	149,40
Valore di mercato analitico (€)	170.312,50
Valore a base d'asta (€)	155.000,00

**lotto 8**

Classificazione	Terreno edificabile
Comune	AVIANO
Indirizzo	Via Collalto, snc
Proprietà	Immobile con suolo in diritto di superficie
Utilizzo	In proprietà
Dati catastali	Fg. 2 Part. 987 Fg. 2 Part. 988 Fg. 2 Part. 989
Superficie (m <sup>2</sup> )	10.194,00
Valore unitario analitico (€)	29,70
Valore di mercato analitico (€)	302.781,21
Valore a base d'asta (€)	270.000,00

## ELENCO DEI CRITERI DI VALORIZZAZIONE ADOTTATI PER CIASCUN LOTTO

N.	Lotto e criterio di valorizzazione
1	<p>Per l'immobile classificato come Negozio / Locale commerciale, sito in Viale DEI FIORI, 20-22, Condominio International - Lignano Pineta - LIGNANO SABBIADORO (UD), FRIULI-VENEZIA GIULIA, (Subject) di seguito denominato "Negozio / locale commerciale Via Dei Fiori, 18-20 - 33054 - LIGNANO SABBIADORO (UD)" è determinato il Valore di mercato MCA+SIST alla data di stima del 30/09/2016.</p>
<b>Riferimenti catastali - Bene principale: 1a</b>	
<p>Comune Amministrativo di LIGNANO SABBIADORO Comune Catastale di LIGNANO SABBIADORO Catasto Fabbricati: Fg. 51 Part. 604 Sub. 1 Categoria: C 1 -Negozi e botteghe, Classe 7, 55,00 m<sup>2</sup>, Rendita 1.122,00 € Fg. 51 Part. 604 Sub. 2 Categoria: C 1 -Negozi e botteghe, Classe 7, 53,00 m<sup>2</sup>, Rendita 1.081,20 € Fg. 51 Part. 604 Sub. 47 Categoria: C 6 -Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse, Classe 7, 52,00 m<sup>2</sup>, Rendita 239,02 € Fg. 51 Part. 604 Sub. 48 Categoria: C 6 -Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse, Classe 7, 52,00 m<sup>2</sup>, Rendita 239,02 €</p>	
2	<p>Per l'immobile classificato come Autorimessa - Garage, sito in Viale DEI FIORI, 18-20, Condominio International - Lignano Pineta - LIGNANO SABBIADORO (UD), FRIULI-VENEZIA GIULIA, (Subject) di seguito denominato "Autorimessa - Garage Viale DEI FIORI, 18-20 - 33054 - LIGNANO SABBIADORO (UD)" è determinato il Valore di mercato MCA alla data di stima del 30/09/2016.</p>
<b>Riferimenti catastali - Bene principale: 1b</b>	
<p>Comune Amministrativo di LIGNANO SABBIADORO Comune Catastale di LIGNANO SABBIADORO Catasto Fabbricati: Fg. 51 Part. 604 Sub. 40 Categoria: C 6 -Autosilos, autorimesse (non pertinenziali), Classe 7, 17,00 m<sup>2</sup>, Rendita 78,14 €</p>	
3	<p>Per l'immobile classificato come Autorimessa - Garage, sito in Via Treviso, 21, Condominio Parcheggio Venezia - Lignano Sabbiadoro - LIGNANO SABBIADORO (UD), FRIULI-VENEZIA GIULIA, (Subject) di seguito denominato "Autorimessa - Garage Via Treviso, 21 - 33054 - LIGNANO SABBIADORO (UD)" è determinato il Valore di mercato MCA alla data di stima del30/09/2016.</p>
<b>Riferimenti catastali - Bene principale: 2a</b>	
<p>Comune Amministrativo di LIGNANO SABBIADORO Comune Catastale di LIGNANO SABBIADORO Catasto Fabbricati: Fg. 45 Part. 566 Sub. 98 Categoria: C 6 -Autosilos, autorimesse (non pertinenziali), Classe 2, 14,00 m<sup>2</sup>, Rendita 28,92 €</p>	
4	<p>Per l'immobile classificato come Autorimessa - Garage, sito in Via Treviso, 21, Condominio Parcheggio Venezia - Lignano Sabbiadoro - LIGNANO SABBIADORO (UD), FRIULI-VENEZIA GIULIA, (Subject) di seguito denominato "Autorimessa - Garage Via Treviso, 21 - 33054 - LIGNANO SABBIADORO (UD)" è determinato il Valore di mercato MCA alla data di stima del30/09/2016.</p>
<b>Riferimenti catastali - Bene principale: 2b</b>	
<p>Comune Amministrativo di LIGNANO SABBIADORO Comune Catastale di LIGNANO SABBIADORO Catasto Fabbricati: Fg. 45 Part. 566 Sub. 99 Categoria: C 6 -Autosilos, autorimesse (non pertinenziali), Classe 2, 13,00 m<sup>2</sup>, Rendita 26,86 €</p>	
5	<p>Per l'immobile classificato come Autorimessa - Garage, sito in Via Treviso, 21, Condominio Parcheggio Venezia - Lignano Sabbiadoro - LIGNANO SABBIADORO (UD), FRIULI-VENEZIA GIULIA, (Subject) di seguito denominato "Autorimessa - Garage Via Treviso, 21 - 33054 - LIGNANO SABBIADORO (UD)" è determinato il Valore di mercato MCA alla data di stima del30/09/2016.</p>
<b>Riferimenti catastali - Bene principale: 2c</b>	
<p>Comune Amministrativo di LIGNANO SABBIADORO Comune Catastale di LIGNANO SABBIADORO Catasto Fabbricati: Fg. 45 Part. 566 Sub. 139 Categoria: C 6 -Autosilos, autorimesse (non pertinenziali), Classe 2, 13,00 m<sup>2</sup>, Rendita 26,86 €</p>	
6	<p>Per l'immobile classificato come Ufficio privato o studio professionale, sito in Via Leonardo da Vinci, 50, Condominio I Magi - FONTANAFREDDA (PN), FRIULI-VENEZIA GIULIA, (Subject) di seguito denominato "Ufficio privato o studio professionale Via Leonardo da Vinci, 50 - 33074 - FONTANAFREDDA (PN)" è determinato il Valore di mercato MCA alla data di stima del30/09/2016.</p>
<b>Riferimenti catastali - Bene principale: 3</b>	
<p>Comune Amministrativo di FONTANAFREDDA Comune Catastale di FONTANAFREDDA Catasto Fabbricati: Fg. 39 Part. 634 Sub. 63 Categoria: A10 -Uffici e studi privati, Classe 2, 3,00 vani, Rendita 433,82 €</p>	
7	<p>Per l'immobile classificato come Terreno edificabile, sito in Via Leonardo da Vinci - FONTANAFREDDA (PN), FRIULI-</p>

VENEZIA GIULIA, (Subject) di seguito denominato "Terreno edificabile Via Leonardo da Vinci, -33074 - FONTANAFREDDA (PN)" è determinato il Valore di mercato DCF alla data di stima del 30/09/2016.

---

**Riferimenti catastali - Bene principale: 4**

---

Comune Amministrativo di FONTANAFREDDA Comune Catastale di FONTANAFREDDA  
Catasto Terreni:

Fg. 40 Part. 1152 Qualità: Seminativo arborato, Classe 2, 0 ha 05 a 37 ca , RD 4,99 €, RA 3,33 €  
Fg. 40 Part. 760 Qualità: Seminativo arborato, Classe 2, 0 ha 14 a 25 ca , RD 13,25 €, RA 8,83 €  
Fg. 40 Part. 1146 Qualità: Seminativo arborato, Classe 2, 0 ha 97 a 58 ca , RD 90,71 €, RA 60,48 €  
Fg. 40 Part. 1149 Qualità: Seminativo arborato, Classe 2, 0 ha 30 a 69 ca , RD 28,53 €, RA 19,02 €

- 
- 8** Per l'immobile classificato come Cantina, sito in Via MONTE GRAPPA, SNC, Condominio La Roggia - SAN QUIRINO (PN), FRIULI-VENEZIA GIULIA, (Subject) di seguito denominato "Cantina Via MONTE GRAPPA, SNC - 33080 -SAN QUIRINO (PN)" è determinato il Valore di mercato MONOPARAM alla data di stima del 30/09/2016.

---

**Riferimenti catastali - Bene principale: 5a**

---

Comune Amministrativo di SAN QUIRINO Comune Catastale di SAN QUIRINO Catasto Fabbricati: Fg. 32 Part. 1391 Sub. 22 Categoria: C 2 -Magazzini e locali deposito, Classe 5, 7,00 m<sup>2</sup>, Rendita 13,38 €

- 
- 9** Per l'immobile classificato come Cantina, sito in Via MONTE GRAPPA, SNC, Condominio La Roggia - SAN QUIRINO (PN), FRIULI-VENEZIA GIULIA, (Subject) di seguito denominato "Cantina Via MONTE GRAPPA, SNC - 33080 -SAN QUIRINO (PN)" è determinato il Valore di mercato MONOPARAM alla data di stima del 30/09/2016.

---

**Riferimenti catastali - Bene principale: 5b**

---

Comune Amministrativo di SAN QUIRINO Comune Catastale di SAN QUIRINO Catasto Fabbricati: Fg. 32 Part. 1391 Sub. 23 Categoria: C 2 -Magazzini e locali deposito, Classe 5, 10.700,00 m<sup>2</sup>, Rendita 19,11 €

- 
- 10** Per l'immobile classificato come Terreno edificabile, sito in Via Ungaresca - SAN QUIRINO (PN), FRIULI-VENEZIA GIULIA, (Subject) di seguito denominato "Terreno edificabile Via Ungaresca, - 33080 - SAN QUIRINO (PN)" è determinato il Valore di mercato DCF alla data di stima del 30/09/2016.

---

**Riferimenti catastali - Bene principale: 6**

---

Comune Amministrativo di SAN QUIRINO Comune Catastale di SAN QUIRINO  
Catasto Terreni:

Fg. 30 Part. 460 Qualità: Seminativo arborato, Classe 3, 0 ha 25 a 42 ca , RD 16,41 €, RA 11,82 €  
Fg. 30 Part. 463 Qualità: Seminativo arborato, Classe 2, 0 ha 20 a 35 ca , RD 15,24 €, RA 9,98 €

- 
- 11** Per l'immobile classificato come Terreno edificabile, sito in Via Tagliamento - Biauzzo - CODROIPO (UD), FRIULI-VENEZIA GIULIA, (Subject) di seguito denominato "Terreno edificabile Via Tagliamento, - 33033 - CODROIPO (UD)" è determinato il Valore di mercato DCF alla data di stima del 30/09/2016.

---

**Riferimenti catastali - Bene principale: 7a**

---

Comune Amministrativo di CODROIPO Comune Catastale di CODROIPO  
Catasto Terreni:

Fg. 33 Part. 954 Qualità: Seminativo , Classe 4, 0 ha 17 a 56 ca , RD 10,43 €, RA 7,26 €  
Fg. 33 Part. 955 Qualità: Seminativo , Classe 4, 0 ha 03 a 40 ca , RD 2,02 €, RA 1,40 €  
Fg. 33 Part. 977 Qualità: Seminativo , Classe 4, 0 ha 31 a 54 ca , RD 18,73 €, RA 13,03 €

- 
- 12** Per l'immobile classificato come Terreno edificabile, sito in Via Tagliamento - Biauzzo - CODROIPO (UD), FRIULI-VENEZIA GIULIA, (Subject) di seguito denominato "Terreno edificabile Via Tagliamento, - 33033 - CODROIPO (UD)" è determinato il Valore di mercato DCF alla data di stima del 30/09/2016.

---

**Riferimenti catastali - Bene principale: 7b**

---

Comune Amministrativo di CODROIPO Comune Catastale di CODROIPO  
Catasto Terreni:

Fg. 33 Part. 988 Qualità: Seminativo, Classe 4, 0 ha 28 a 28 ca , RD 16,80 €, RA 11,68 €

- 
- 13** Per l'immobile classificato come Terreno edificabile, sito in Via Tagliamento - Biauzzo - CODROIPO (UD), FRIULI-VENEZIA GIULIA, (Subject) di seguito denominato "Terreno edificabile Via Tagliamento, - 33033 - CODROIPO (UD)" è determinato il Valore di mercato DCF alla data di stima del 30/09/2016.

---

**Riferimenti catastali - Bene principale: 7c**

---

Comune Amministrativo di CODROIPO Comune Catastale di CODROIPO  
Catasto Terreni:

Fg. 33 Part. 978 Qualità: Seminativo, Classe 4, 0 ha 11 a 40 ca , RD 6,77 €, RA 4,71 €

- 
- 14** Per l'immobile classificato come Terreno edificabile, sito in Via COLLALTO, snc - Piancavallo - AVIANO (PN), FRIULI-VENEZIA GIULIA, (Subject) di seguito denominato "Terreno edificabile Via COLLALTO, snc - 33081 - AVIANO (PN)"

è determinato il Valore di mercato DCF alla data di stima del 30/09/2016.

---

**Riferimenti catastali - Bene principale: 8**

---

Comune Amministrativo di AVIANO Comune Catastale di AVIANO

Catasto Terreni:

Fg. 2 Part. 987 Qualità: Pascolo, Classe 2, 00 ha 87 a 64 ca , RD 3,62 €, RA 0,91 €

Fg. 2 Part. 988 Qualità: Pascolo, Classe 2, 0 ha 07 a 00 ca , RD 0,29 €, RA 0,07 €

Fg. 2 Part. 989 Qualità: Pascolo, Classe 2, 0 ha 07 a 30 ca , RD 0,30 €, RA 0,08 €

## PREMESSA

Il presente documento di valutazione immobiliare mira a quantificare il valore di stima, a confermare le finalità della valutazione, a esporre il procedimento e a indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti. Nel rapporto sono illustrati i processi analitici e i dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di esplicitare le procedure e le prove utilizzate dallo scrivente Perito per elaborare la valutazione.

Il rapporto è finalizzato a perseguire gli obiettivi di trasparenza ed efficienza dei mercati immobiliari moderni ed è svolto **in applicazione degli standard di valutazione internazionali e nazionali:**

- International Valuation Standard(IVS);
- RICS Valuation Standards by Royal Institution Of Chartered Surveyors;
- European Valuation Standards;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa in considerazione della realtà nazionale;
- Circolare della Banca d'Italia del 27 dicembre 2006 n. 263 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1 (che ha recepito la Direttiva Europea sulla vigilanza Bancaria 2006/48- Credit Requirement Directive);
- Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie promosse da ABI per le valutazioni in ambito creditizio.
- Linee Guida per la valutazione degli immobili nelle vendite giudiziarie promosse da E-Valuations per le valutazioni in ambito giudiziario.

## METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

Il principio economico estimativo di riferimento degli standard di valutazione richiamati è il seguente:

"Il mercato fissa il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha fissato il prezzo di immobili simili".

Per immobili simili si intendono immobili appartenenti alla stessa unità elementare, non ulteriormente scindibile, del mercato immobiliare. (Segmento di mercato)

I metodi estimativi richiamati dagli Standard Internazionali sono riconducibili a tre grandi approcci: Market Approach o metodo del confronto di mercato, Income Approach o metodo della capitalizzazione dei redditi futuri, Cost Approach o metodo dei costi. Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei vari metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione (Subject).

Nei mercati attivi e dinamici sono disponibili i dati immobiliari delle compravendite (recentemente avvenute nell'arco degli ultimi mesi) di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato necessari per l'applicazione del metodo del confronto di mercato, ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile.

Il principio estimativo applicato dal metodo di confronto del mercato prevede che la differenza di valore tra gli immobili sia determinata dalla differenza degli ammontari delle caratteristiche che inducono una variazione di prezzo.

In sostanza si ritiene che immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiano prezzi e quindi valori equivalenti mentre immobili con ammontari di caratteristiche diverse abbiano prezzi e quindi valori diversi.

La differenza di prezzi totali di immobili simili è quindi spiegata dalle differenze degli ammontari delle loro caratteristiche.

Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica. I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione (Subject) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto.

L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli ammontari delle caratteristiche, dell'immobile in esame (Subject) e dell'immobile di confronto, con il prezzo marginale della caratteristica considerata.

La determinazione dei prezzi marginali avviene per indagini/analisi di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali quali il Sistema di Stima e la Regressione Lineare Multipla.

Nei mercati stagnanti o poco attivi sono scarsamente disponibili i dati immobiliari delle compravendite di immobili simili, sono invece genericamente disponibili i canoni di affitto, è quindi possibile simulare il mercato delle compravendite mediante il metodo finanziario comprendente i procedimenti per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel valore capitale. Nei mercati di beni limitati o in presenza di immobili speciali e in totale assenza di dati immobiliari di compravendite e di canoni di affitto, è possibile simulare il mercato delle compravendite mediante il metodo dei costi, che determina il valore di mercato di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e l'obsolescenza.

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76. Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

"... importo stimato ..."

si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

"... alla data della valutazione ..."

richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

"... in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato ..."

entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato.

L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

"... dopo un'adeguata promozione commercial e..."

per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

"... nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione ..."

presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che:

Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

## MANDATO

In data 08/08/2016 la Dott. ssa Maura Chiarot, curatrice del fallimento [REDAZIONE], n. 44/2016" del Tribunale Ordinario di Pordenone, a mezzo di disciplinare di incarico, affidava allo scrivente Perito la redazione di una perizia di stima, al fine di determinare il più probabile valore di mercato da porre a base d'asta per il compendio immobiliare nella disponibilità dell'impresa [REDAZIONE] medesima, [REDAZIONE]

## SOGGETTI

Ruolo	Descrizione
Perito Stimatore	Dott. Ing. Marco Putto Via Divisione Julia, 22 - 33082 AZZANO DECIMO (PN)
Richiedente valutazione	Dott.ssa Maura Chiarot Via Vallona, 48 - 33170 PORDENONE
Soggetto interessato dal fallimento	[REDAZIONE]

## FASI E OPERAZIONI PERITALI

Data	Fase e Operazione peritale/Soggetto/Commento
08/08/2016	Conferimento dell'incarico Dott. ssa Maura Chiarot (Curatrice Fallimentare richiedente la valutazione)
22/08/2016	Inizio delle operazioni peritali Dott. Ing. Marco Putto (Perito Estimatore)
01/09/2016	Esame documentale
09/09/2016	Sopralluogo ai beni immobili
15/09/2016	Ricerca dati immobiliari comparabili
30/09/2016	Redazione della perizia di stima analitica
07/11/2016	Trascrizione della sentenza di fallimento nelle conservatorie di Pordenone ed Udine
09/11/2016	Consegna della perizia di stima analitica

## PROCEDIMENTI

Nel presente rapporto di valutazione, a seconda della tipologia dei lotti in esame, si applicheranno i seguenti procedimenti estimativi:

### MCA + SISTEMA DI STIMA

<b>Valore di mercato MCA+SISTEMA DI STIMA</b>	[Stima a MCA e Sistema di stima] - [Costi non conformità, se presenti]
<b>Procedimento</b>	<b>Descrizione</b>
Costi non conformità	Costi dovuti alle non conformità rilevate fra lo stato di fatto dell'immobile e i documenti approvati.
Stima a MCA e Sistema di stima	<p>Valore determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach e del Sistema di Stima</p> <p>MCA e Sistema di stima</p> <p>Il Market Comparison Approach e il Sistema di Stima formano un procedimento integrato di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il procedimento si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili.</p> <p>Il MCA provvede a stimare i prezzi marginali delle caratteristiche che presentano un riferimento o un'indicazione nel mercato.</p> <p>Il Sistema di stima provvede a calcolare i prezzi marginali delle caratteristiche, per le quali non esiste un riferimento nel mercato o per le quali la stima è complessa o imprecise.</p>

### DCF

<b>Valore di mercato DCF</b>	[Stima per Analisi dei flussi di cassa scontati]
<b>Procedimento</b>	<b>Descrizione</b>
Stima per Analisi dei flussi di cassa scontati	<p>Valore determinato mediante il procedimento dell'Analisi dei flussi di cassa scontati</p> <p>Tale procedimento restituisce il VAN (Valore Attuale Netto) del bene.</p>

### MONOPARAMETRICA

<b>Valore di mercato MONOPARAMETRICA</b>	[Stima per Punti di merito]
<b>Procedimento</b>	<b>Descrizione</b>
Stima per Punti di merito	<p>Valore 13mmobile13te mediante punti di merito applicati alle quotazioni medie</p> <p>Tale procedimento restituisce il valore di stima per punti di merito.</p>

## **DETERMINAZIONE DEL VALORE DA PORRE A BASE D'ASTA NEI FALLIMENTI**

### **Prezzo a base d'asta**

Il prezzo a base d'asta si ottiene detraendo dal valore di mercato, 14mmobile14te con il precedente procedimento, tutti i maggiori oneri che incontra l'acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato, 14mmob 14mmo incombenze della procedura. Questo si verifica perchè:

Il tempo nel quale l'aggiudicatario di un immobile diventa proprietario ed entra in possesso dell'immobile non è quantificabile prima dell'asta. Ogni Tribunale e ogni procedura ha le sue caratteristiche, ma non si è in grado di garantire all'aggiudicatario (nuovo proprietario) di avere accesso al suo immobile in tempi rapidi. In sostanza, chi compra in asta non sa mai quando avrà il diritto reale di avere l'immobile a disposizione. Non sono rari i casi di aggiudicatari che sono potuti entrare nell'immobile dopo più di un anno dall'aggiudicazione, e quindi anche dalla data di esborso di denaro per l'acquisto.

La vendita avviene senza la garanzia per i vizi sul bene, stabilita dalle leggi vigenti in dieci anni sul nuovo e vizi occulti per l'usato, incertezza sulla qualità del bene ed il cattivo utilizzo da parte dell'esecutato.

Vi possono essere delle sostanziali diversità indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), che dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possono intervenire fra la data di stima e la data di aggiudicazione.

In base all'esperienza dello scrivente, la differenza tra il valore di mercato stimato ed il valore da porre a base d'asta, è del seguente ordine:

- 5% per i garage, le autorimesse e le cantine;
- 10% per i terreni;
- 20% per tutti gli altri immobili.

**LOTTO 1a - Negozio / locale commerciale**  
**Via dei Fiori, 18-20 - 33054 - LIGNANO SABBIAADORO (UD)**

**Denominazione**

<b>Data inserimento</b>	28/09/2016	<b>Data ultima modifica</b>	30/09/2016
<b>Codice</b>	ACF_001-A_LI		
<b>Classificazione</b>	Negozio / locale commerciale / fondo		
<b>Denominazione</b>	Negozio Lignano		
<b>Destinazione</b>	Commerciale		
<b>Proprietà</b>	In condominio con altre unità.		
<b>Utilizzo</b>	In proprietà		
<b>Categoria</b>	Usato in normale stato di manutenzione		
<b>Superficie</b>	148,19 m <sup>2</sup> Cdvi - Superficie Interna Lorda (SI...		

**Ubicazione**

Viale DEI FIORI, 20-22  
 Lignano Pineta 33054 LIGNANO SABBIAADORO - (UD)  
 Zona OMI: R1/Rurale/RESTO DEL TERRITORIO COMUNALE

**Unità Immobiliare**

<b>Condominio</b>	International	<b>Palazzina</b>		<b>Scala</b>	
<b>Piano di accesso</b>	Piano Terra			<b>Interno</b>	

**Descrizione principale**

La proprietà in oggetto è un negozio localizzato a Lignano Pineta, all'inizio di via dei Fiori, strada laterale che si diparte dal viale principale denominato viale degli Alisei, direttrice di collegamento tra Lignano Sabbiadoro e Lignano Pineta stessa; Tale ubicazione rende l'unità immobiliare minormente appetibile al mercato rispetto ai locali similari posti lungo viale degli Alisei.

L'accesso dell'unità immobiliare è al piano terra di un fabbricato di 5 piani e consente di entrare in un locale commerciale sviluppato su due livelli, di cui quello al piano terra è il locale di vendita principale, mentre quello al piano interrato è adibito a magazzino.

Le caratteristiche generali del fabbricato sono le seguenti:

- Strutture in cementoarmato.
- Tamponamenti in muratura.
- Copertura a tetto in cemento armato con manto integole.

Le caratteristiche specifiche dell'unità immobiliare oggetto di stima sono:

- Presenza di un servizio igienico dotato di impianto per la produzione di acqua caldasanitaria.
- Presenza di impianto elettrico.
- Presenza di impianto di raffrescamento a pompa dicalore.
- Pareti e soffitti intonacati al civile.
- Pavimenti in piastrelle diceramica.
- Serramenti in alluminio con vetro singolo.
- Mancanza di impianto di riscaldamento tradizionale.

**Provenienza e titolarità**

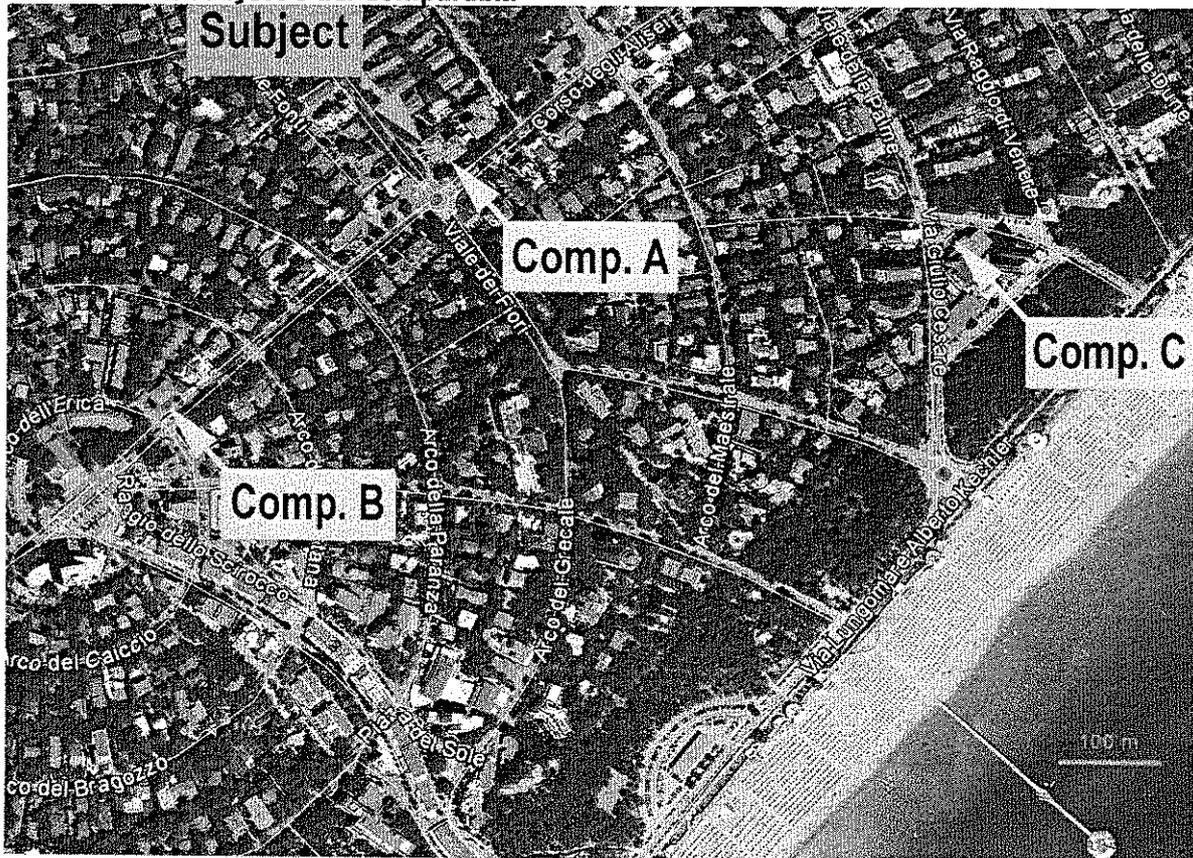
Atto di compravendita del 17.03.1998 n. 57225 di rep. a rogito Notaio Romano Jus di Pordenone.

**Non conformità**

Lo stato dei luoghi presenta delle difformità rispetto alla consistenza catastale, che consistono nella diversa suddivisione delle unità immobiliari, nonché nella destinazione del piano interrato.

È necessario per l'aggiudicatario, presentare una S.C.I.A. in sanatoria degli interventi eseguiti ed un aggiornamento degli atti catastali, in conformità allo stato dei luoghi, con un costo complessivo delle non conformità che si stima in € 3.000,00.

## Ortofoto del Subject e dei Comparabili



## Descrizione consistenza

<b>Tipo di consistenza</b>	<p>Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL)</p> <p>Per superficie interna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento.</p> <p>La SIL include:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• lo spessore dei muri interni e deitramezzi;</li> <li>• i pilastri/colonne interne;</li> <li>• lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegno, ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.);</li> <li>• la cabina trasformazione elettrica, centrale termica, sale impianti interni o contigui all'edificio interni;</li> <li>• i condotti verticali dell'aria o di altro tipo interni;</li> </ul> <p>e non include:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• lo spessore muriperimetrali;</li> <li>• il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo</li> <li>• i balconi, terrazzi esimili;</li> <li>• lo spazio di circolazione verticale e orizzontale (esterno);</li> <li>• i vani ad uso comune.</li> </ul>
----------------------------	---

## Riassunto consistenza

<b>Metodo di misura</b>	Misure da planimetria catastale			
<b>Caratteristica</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Sup. Misurata (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Indice</b>	<b>Sup. Commerciale (m<sup>2</sup>)</b>
Superficie principale	S1	107,28	1,00	107,28
Superficie portico	SPO	40,43	0,20	8,09
Superficie magazzini	SMA	109,42	0,30	32,83
<b>Totale Superficie (m<sup>2</sup>)</b>		<b>257,13</b>		<b>148,19</b>
<b>Totale Volume Commerciale (m<sup>3</sup>)</b>				-

## Consistenza per il Piano Terra

<b>Commento</b>	<b>Sup. Misurata (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Indice</b>	<b>Sup. Comm. (m<sup>2</sup>)</b>
Negozi	107,28	S1	1,00	107,28

Portico	40,43	SPO	0,20	8,09
<b>Totale per piano</b>	<b>147,71</b>			<b>115,37</b>

#### Consistenza per il Piano Interrato -1

Commento	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m <sup>2</sup> )
Cantina/deposito	109,42	SMA	0,30	32,83
<b>Totale per piano</b>	<b>109,42</b>			<b>32,83</b>

#### Caratteristiche Locazionali

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Morfologia della zona	MFO	4	1=montagna 2=collina 3=pianura 4=mare 5=lago	-
Pericolosità sismica della zona	PLS	4	1=molto alta 2=alta 3=bassa 4=molto bassa	-
Zona urbanizzata	ZUB	1	0=no 1=sì	-
Rete elettrica	ELE	1	0=assente 1=presente	-
Rete telefonica	RTL	1	0=assente 1=presente	-
Rete gas	GAS	1	0=assente 1=presente	-
Rete fognante	FGN	1	0=assente 1=presente	-
Rete idrica	IDR	1	0=assente 1=presente	-
Attività commerciali	ATC	1	0=assenti 1=presenti	-
Destinazione prevalente piano terra	DPT	Negozi	(descrizione libera)	-
Destinazione prevalente piani superiori al terra	DPP	Appartamenti	(descrizione libera)	-
Stato di manutenzione prevalente	SMP	3	1=min 2=med 3=max	-

#### Distanze di riferimento

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Distanza dal mare	DMA	700,00	m	-
Distanza dalla spiaggia	DSP	600,00	m	-

#### Fabbricato o Edificio

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato del fabbricato	SDF	5	0=da-demolire 1=da-ristrutturare2=da-costruire 3=in-ristrutturazione 4=in-costruzione 5=costruito	-
Stato di manutenzione generale del fabbricato	SMF	4	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	da 2 a 4 = 40.000,00 da 3 a 4 = 15.000,00
Epoca di costruzione	ECT	1984	anno/i	-
Numero di piani fuori terra	NPF	3	n.	-
Numero di piani interrati	NPI	1	n.	-
Numero di unità immobiliari	NUI	30	n.	-
Classe energetica del fabbricato	CED	1	1=G 2=F 3=E 4=D 5=C 6=B 7=A 8=A+	-
Strutture portanti verticali	STN	cemento armato	(descrizione libera)	-
Accesso da strada principale	ASP	0	0=assente 1=presente	-

#### Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Numero di vetrine	NDV	2	n.	-

Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	STM	4	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	da 3 a 4 = 22.000,00
Visibilità dell'unità immobiliare	VIU	2	1=min 2=med 3=max	-

#### Caratteristiche Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	107,3	m <sup>2</sup>	1,00
Superficie portico	SPO	40,4	m <sup>2</sup>	0,20
Superficie magazzini	SMA	109,4	m <sup>2</sup>	0,30
Superficie commerciale	SUP	148,2	m <sup>2</sup>	1,00

#### Caratteristiche Economiche

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato locativo	STL	5	0=occ.senza titolo 1=occ.comodato d'uso 2= occ.richiedente 3= occ.proprietario 4=locato 5=libero 6=parz. locato	-

#### Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	29/09/2016	giorno/mese/anno	-0,020

#### Denominazione / Destinazione

<b>Classificazione</b>	Negozi / locale commerciale / fondo
<b>Destinazione</b>	Commerciale

#### Localizzazione

<b>Comune</b>	LIGNANO SABBIA D'ORO	<b>Provincia</b>	UD
<b>Località/Fraz./Zona</b>	Lignano Pineta		
<b>Posizione</b>	Centrale - semiperiferica		

#### Tipologia immobiliare

<b>Tipologia</b>	Unità immobiliare in condominio	<b>Categoria</b>	Usato in normale stato di
<b>Proprietà</b>	In condominio con altre unità.		
<b>Unità Immobiliare</b>	Negozi e botteghe	<b>Dimensione unità</b>	Medio piccola

#### Tipologia edile

<b>Edificio</b>	Multipiano		
<b>Indice Superficiario</b>	<b>Rapporto</b>	<b>Indice tipologico (%)</b>	
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	148,19/148,19	100,00
Superficie principale	S1/SUP	107,30/148,19	72,41
Superficie portico	SPO/SUP	40,40/148,19	27,26
Superficie magazzini	SMA/SUP	109,40/148,19	73,82

#### Mercato

<b>Lato domanda</b>	Singolo privato	<b>Motivazione</b>	Investimento
<b>Lato offerta</b>	Tribunale	<b>Motivazione</b>	Esecuzione immobiliare
<b>Intermediari</b>	Libero professionista		

#### Prezzo

<b>Regime di mercato</b>	Concorrenza monopolistica		
<b>Livello di prezzo</b>	2.500,00 €/m <sup>2</sup>	<b>Livello di reddito</b>	non determinato
<b>Fase di mercato</b>	Fase stagnante	<b>Filtering</b>	Assente (fascie sociali miste)

## Rapporti mercantili

Rapporti superficiali	Acronimo	Indice merc.
Superficie principale	i(S1)	1,00
Superficie portico	i(SPO)	0,20
Superficie magazzini	i(SMA)	0,30

Saggio opportunità per i miglioramenti [j] -	Saggio di rival. annuo -0,01
--	------------------------------

## Rapporti di posizione

Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigmac)	1,00

## Fabbricati - Comune catastale di LIGNANO SABBIA DORO (E584)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m <sup>2</sup> )
1		51	604	1	C 1 -Negozi e botteghe	7	55,00 m <sup>2</sup>	1.122,00	60,00
2		51	604	2	C 1 -Negozi e botteghe	7	53,00 m <sup>2</sup>	1.081,20	56,00
3		51	604	47	C 6 -Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse	7	52,00 m <sup>2</sup>	239,02	52,00
4		51	604	48	C 6 -Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse	7	52,00 m <sup>2</sup>	239,02	52,00
<b>Totali</b>								<b>2.681,24</b>	<b>220,00</b>

## Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 51 Part. 604 Sub. 1 (Bene principale) Situazione in atti al 28/09/2016

Piano di accesso: PianoTerra  
 Tipo di particella: Edificio  
 Superficie catastale: 60,00 m<sup>2</sup>  
 Conduzione: Proprietà

(2) - Dettagli Particella Fg. 51 Part. 604 Sub. 2 (Bene principale) Situazione in atti al 28/09/2016

Piano di accesso: PianoTerra  
 Tipo di particella: Edificio  
 Superficie catastale: 56,00 m<sup>2</sup>  
 Conduzione: Proprietà

(3) - Dettagli Particella Fg. 51 Part. 604 Sub. 47 (Bene principale) Situazione in atti al 28/09/2016

Piano di accesso: Piano Interrato-1  
 Tipo di particella: Edificio  
 Superficie catastale: 52,00 m<sup>2</sup>  
 Conduzione: Proprietà

(4) - Dettagli Particella Fg. 51 Part. 604 Sub. 48 (Bene principale) Situazione in atti al 28/09/2016

Piano di accesso: Piano Interrato-1  
 Tipo di particella: Edificio  
 Superficie catastale: 52,00 m<sup>2</sup>  
 Conduzione: Proprietà

## Metodo di stima

Il Valore di mercato MCA+SIST dell'immobile, classificato come Negozio / locale commerciale / fondo sito in LIGNANO SABBIA DORO (UD) - Lignano Pineta, Viale DEI FIORI, 20-22, avviene mediante la seguente formula:  
 Valore di mercato MCA+SIST = [Stima a MCA e Sistema di stima]-[Costi non conformità]  
 La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.

## Individuazione dei comparabili

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

**Comparabile A: Negozio / locale commerciale**

**Lignano Pineta - Viale dei Fiori, 1 LIGNANO SABBIA DORO (UD)**

<b>Tipo di dato</b>	Compravendita (prezzo di compravendita)
<b>Descrizione</b>	-
<b>Destinazione</b>	Commerciale
<b>Superficie commerciale (SUP)</b>	103,19 m <sup>2</sup>
<b>Superficie condominiale (S)</b>	-
<b>Quota condominiale (Q)</b>	-
<b>Sup. esterna esclusiva (Se)</b>	-
<b>Area di sedime (Sd)</b>	-
<b>Fonte dato</b>	-
<b>Provenienza</b>	-
<b>Data</b>	04/03/2016
<b>Prezzo</b>	130.000,00 €

#### **Comparabile B: Negozio / locale commerciale**

**Lignano Pineta - Via Raggio di Mezzodì, 7 LIGNANO SABBIAORO (UD)**

<b>Tipo di dato</b>	Compravendita (prezzo di compravendita)
<b>Descrizione</b>	-
<b>Destinazione</b>	Commerciale
<b>Superficie commerciale (SUP)</b>	88,79 m <sup>2</sup>
<b>Superficie condominiale (S)</b>	-
<b>Quota condominiale (Q)</b>	-
<b>Sup. esterna esclusiva (Se)</b>	-
<b>Area di sedime (Sd)</b>	-
<b>Fonte dato</b>	-
<b>Provenienza</b>	Conservatoria dei registri immobiliari
<b>Data</b>	27/11/2015
<b>Prezzo</b>	135.000,00 €

#### **Comparabile c: Negozio / locale commerciale**

**Lignano Pineta - Viale dei Fiori LIGNANO SABBIAORO (UD)**

<b>Tipo di dato</b>	Compravendita (prezzo di compravendita)
<b>Descrizione</b>	-
<b>Destinazione</b>	Commerciale
<b>Superficie commerciale (SUP)</b>	114,41 m <sup>2</sup>
<b>Superficie condominiale (S)</b>	-
<b>Quota condominiale (Q)</b>	-
<b>Sup. esterna esclusiva (Se)</b>	-
<b>Area di sedime (Sd)</b>	-
<b>Fonte dato</b>	-
<b>Provenienza</b>	Conservatoria dei registri immobiliari
<b>Data</b>	02/11/2015
<b>Prezzo</b>	360.000,00 €

#### **STIMA: MCA + SISTEMA DI STIMA - NON CONFORMITA'**

##### **Caratteristiche**

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- **Data (DAT):** La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto. Unità di misura: giorno/mese/anno;
- **Superficie principale (S1):** La superficie principale è una caratteristica superficiaria relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile. Unità di misura: m<sup>2</sup>;
- **Superficie cantine (SUC):** La superficie cantine è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m<sup>2</sup>;

- Superficie portico (SPO): La superficie portico è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m<sup>2</sup>;
- Superficie magazzini (SMA): La caratteristica superficie magazzini misura la dimensione delle aree destinate a magazzini dell'immobile classificato. Unità di misura: m<sup>2</sup>;
- Fabbricato antisismico (FAS): Il fabbricato è classificabile come antisismico per la zona in cui è collocato. Unità di misura: 0=no 1=sì;

Classe	Nomenclatore	Punto
Si	Il fabbricato è antisismico.	1
No	Il fabbricato non è antisismico.	0

- Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF): La caratteristica stato di manutenzione generale del fabbricato rappresenta il grado di conservazione delle strutture portanti, delle finiture esterne ed interne non esclusive nonché degli impianti comuni del fabbricato. Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono;

Classe	Nomenclatore	Punto
Massimo o Buono	Le condizioni di conservazione del fabbricato sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria né straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.	5
Discreto	Le condizioni di conservazione del fabbricato sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria	4
Medio o Sufficiente	Le condizioni di conservazione del fabbricato sono accettabili e tali da dover richiedere opere di manutenzione ordinaria.	3
Mediocre	Il fabbricato manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato del fabbricato e delle sue parti più esposte.	2
Minimo o Scarso	Il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione per il ripristino delle originarie funzionalità.	1

- Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM): La caratteristica stato di manutenzione dell'unità immobiliare rappresenta il grado di conservazione delle finiture interne, dei serramenti, dei pavimenti e rivestimenti esclusi gli impianti dell'unità immobiliare. Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono

Classe	Nomenclatore	Punto
Massimo o Buono	Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria tanto meno straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.	5
Discreto	Le condizioni di conservazione dell'unità sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria.	4
Medio o Sufficiente	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza.	3
Mediocre	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato dell'unità e delle sue parti più esposte.	2
Minimo o Scarso	L'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle originarie di funzionalità.	1

#### Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Negozio / locale commerciale / fondo, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 21. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perché il campione estimativo presenta parità di condizioni.

#### Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	130.000,00	135.000,00	360.000,00	-
Data (DAT) giorno/mese/anno	04/03/2016	27/11/2015	02/11/2015	29/09/2016
Superficie principale (S1) m <sup>2</sup>	81,5	70,4	81,4	107,3
Superficie cantine (SUC) m <sup>2</sup>				0
Superficie portico (SPO) m <sup>2</sup>	0,0	0,0	100,0	40,4
Superficie magazzini (SMA) m <sup>2</sup>	82,6	12,3	51,9	109,4

Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	3	2	4	4
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	3	3	4	4

### Analisi dei prezzi marginali

#### Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

$$[i(\text{DAT})] = -0,02 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DAT}) = 130.000,00 * (-0,02) / 12 = 216,67 \text{ €/mese}$$

$$p_B(\text{DAT}) = 135.000,00 * (-0,02) / 12 = 225,00 \text{ €/mese}$$

$$p_C(\text{DAT}) = 360.000,00 * (-0,02) / 12 = 600,00 \text{ €/mese}$$

#### Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

$$[i(\text{S1})] = 1,00 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{S1}) = 1.259,81 * 1,00 = 1.259,81 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{S1}) = 1.259,81 * 1,00 = 1.259,81 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(\text{S1}) = 1.259,81 * 1,00 = 1.259,81 \text{ €/m}^2$$

#### Prezzo marginale della caratteristica Superficie portico (SPO)

$$[i(\text{SPO})] = 0,20 \text{ rapporto mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SPO}) = 1.259,81 * 0,20 = 251,96 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SPO}) = 1.259,81 * 0,20 = 251,96 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(\text{SPO}) = 1.259,81 * 0,20 = 251,96 \text{ €/m}^2$$

#### Prezzo marginale della caratteristica Superficie magazzini (SMA)

$$[i(\text{SMA})] = 0,30 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SMA}) = 1.259,81 * 0,30 = 377,94 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SMA}) = 1.259,81 * 0,30 = 377,94 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(\text{SMA}) = 1.259,81 * 0,30 = 377,94 \text{ €/m}^2$$

#### Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione  $p(\text{SMF})$  è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo i nomenclature.

I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(SMF)]	Modalità di stima
2 (Mediocre)	4 (Discreto)	40.000,00	a forfait
3 (Medio o Sufficiente)	4 (Discreto)	15.000,00	a forfait

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SMF}) = 15.000,00 \text{ €}$$

$$p_B(\text{SMF}) = 40.000,00 \text{ €}$$

$$p_C(\text{SMF}) = 0,00 \text{ €}$$

#### Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione  $p(\text{STM})$  è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo i nomenclature.

I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(STM)]	Modalità di stima
3 (Medio o Sufficiente)	4 (Discreto)	22.000,00	

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A(\text{STM}) = 22.000,00 \text{ €}$

$p_B(\text{STM}) = 22.000,00 \text{ €}$

$p_C(\text{STM}) = 0,00 \text{ €}$

#### Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Data (DAT) €/mese	216,67	225,00	600,00
Superficie principale (S1) €/m <sup>2</sup>	1.259,81	1.259,81	1.259,81
Superficie cantine (SUC) €/m <sup>2</sup>	0,00	0,00	0,00
Superficie portico (SPO) €/m <sup>2</sup>	251,96	251,96	251,96
Superficie magazzini (SMA) €/m <sup>2</sup>	377,94	377,94	377,94
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) €	15.000,00	40.000,00	0,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) €	22.000,00	22.000,00	0,00

#### Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo totale (PRZ)		130.000,00		135.000,00		360.000,00
Data (DAT)	(0-6)	-1.300,00	(0-10)	-2.250,00	(0-10)	-6.000,00
Superficie principale (S1)	(107,3-81,5)	32.503,10	(107,3-70,4)	46.486,99	(107,3-81,4)	32.591,29
Superficie cantine (SUC)	(0,0-0,0)	0,00	(0,0-0,0)	0,00	(0,0-0,0)	0,00
Superficie portico (SPO)	(40,4-0,0)	10.179,26	(40,4-0,0)	10.179,26	(40,4-100,0)	-15.016,94
Superficie magazzini (SMA)	(109,4-82,6)	10.128,87	(109,4-12,3)	36.698,27	(109,4-51,9)	21.731,72
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)	(4-3)	15.000,00	(4-2)	40.000,00	(4-4)	0,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)	(4-3)	22.000,00	(4-3)	22.000,00	(4-4)	0,00
<b>Prezzo corretto</b>		<b>218.511,23</b>		<b>288.114,52</b>		<b>393.306,07</b>

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta  $d\%$  che si calcola tra prezzo massimo ( $P_{max}$ ) e il prezzo minimo ( $P_{min}$ ) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti.

#### Sistema di stima

I prezzi corretti del MCA esprimono il prezzo che il Subject avrebbe avuto se le caratteristiche qualitative fossero state nella parità di condizioni. In assenza di parità di condizioni, i prezzi corretti differiscono per effetto delle differenze residue indotte dalle caratteristiche qualitative.

Il compito del sistema di stima è ripartire la differenza fra i prezzi corretti del MCA tra le caratteristiche non considerate nella tabella di valutazione del MCA.

#### Tabella delle caratteristiche qualitative

Prezzo corretto e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo corretto (PRZ) €	218.511,23	288.114,52	393.306,07	-

#### Soluzione del sistema di stima

La soluzione del sistema di stima conduce al valore del Subject e al prezzo marginale delle caratteristiche qualitative poste a sistema: Fabbricato antisismico.

Gli importi calcolati sono posti pari alla soluzione del sistema di equazioni lineari fra la matrice dei coefficienti, espressa dalle caratteristiche e il vettore dei prezzi corretti del MCA.

Valore Subject e Prezzo marginale caratteristiche	Importo calcolato (€)
Valore di stima del Subject (€)	299.977,27

#### ▣ Valore di mercato MCA+SIST - NON CONFORMITA'

Valore di mercato MCA+SIST	[Stima a MCA e Sistema di stima]-[Costi non conformità]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Costi non conformità	Costi non conformità	3.000,00
Stima a MCA e Sistema di stima	MCA e Sistema di stima	299.977,27

In conclusione il Valore di mercato MCA+SIST dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:

€ 299.977,27 - € 3.000,00 = € 296.977,27

#### ▣ Valore a base d'asta

Applicando, per le motivazioni specificate in precedenza, una riduzione del 20% sul valore di mercato al fine di individuare il valore da porre a base d'asta, ed arrotondando il valore ottenuto, si ottiene un valore da porre a base d'asta pari ad **€ 240.000,00**.

#### ▣ Gravami insistenti sul lotto

ISCRIZIONE CONTRO del 18/10/2013 - Registro Particolare 3064 Registro Generale 22111  
 Pubblico ufficiale PERTEGATO GIORGIO Repertorio 286254/23546 del 25/09/2013  
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO  
 SOGGETTO DEBITORE

TRASCRIZIONE A FAVORE DELLA MASSA DEI CREDITORI del 07/11/2016  
 Registro Particolare 19334 Registro Generale 27210  
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PORDENONE Repertorio 44/2016 del 14/07/2016  
 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

**LOTTO 1b - Autorimessa / Garage**  
**Via dei Fiori, 20 - 22 - 33054 - LIGNANO SABBIAADORO (UD)**

**Denominazione**

<b>Data inserimento</b>	28/09/2016	<b>Data ultima modifica</b>	30/09/2016
<b>Codice</b>	ACF_001-B_LI		
<b>Classificazione</b>	Autorimessa - Garage		
<b>Denominazione</b>	Garage Lignano		
<b>Destinazione</b>	Residenziale		
<b>Proprietà</b>	In condominio con altre unità.		
<b>Utilizzo</b>	In proprietà		
<b>Categoria</b>	Usato in normale stato di manutenzione		
<b>Superficie</b>	17,00 m <sup>2</sup> Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL...		

**Ubicazione**

Viale DEI FIORI, 20-22 Lignano Pineta 33054 LIGNANO SABBIAADORO - (UD) Zona OMI: R1/Rurale/RESTO DEL TERRITORIO COMUNALE
--

**Unità Immobiliare**

<b>Condominio</b>	International	<b>Palazzina</b>		<b>Scala</b>	
<b>Piano di accesso</b>	Piano Interrato			<b>Interno</b>	

**Descrizione principale**

La proprietà in oggetto è un'autorimessa sita al piano interrato del fabbricato condominiale in Lignano Pineta, descritto al lotto 1a precedente. Le caratteristiche dell'unità immobiliare sono quelle essenziali per un garage con finiture al grezzo e portone in metallo zincato ad apertura manuale.

**Provenienza e titolarità**

Atto di compravendita del 17.03.1998 n. 57225 di rep. a rogito Notaio Romano Jus di Pordenone.

**Descrizione consistenza**

<b>Tipo di consistenza</b>	Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL) Per superficie interna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento. La SIL include: <ul style="list-style-type: none"> <li>• lo spessore dei muri interni e deitramezzi;</li> <li>• i pilastri/colonneinterne;</li> <li>• lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.) e verticale(scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento,ecc.);</li> <li>• la cabina trasformazione elettrica, centrale termica, sale impianti interni ocontigui all'edificiointerni;</li> <li>• i condotti verticali dell'aria o di altro tipointerni;</li> </ul> e noninclude: <ul style="list-style-type: none"> <li>• lo spessore muriperimetrali;</li> <li>• il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio ocontiguo</li> <li>• i balconi, terrazzi esimili;</li> <li>• lo spazio di circolazione verticale e orizzontale(esterno);</li> <li>• i vani ad usocomune.</li> </ul>
----------------------------	---

**Riassunto consistenza**

<b>Metodo di misura</b>				
<b>Caratteristica</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Sup. Misurata (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Indice</b>	<b>Sup. Commerciale (m<sup>2</sup>)</b>
Superficie principale	S1	17,00	1,00	17,00
<b>Totale Superficie (m<sup>2</sup>)</b>		17,00		17,00
<b>Totale Volume Commerciale (m<sup>3</sup>)</b>				-

### Consistenza per il Piano Interrato -1

Commento	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m <sup>2</sup> )
GARAGE	17,00	SI	1,00	17,00
<b>Totale per piano</b>	<b>17,00</b>			<b>17,00</b>

### Caratteristiche locazionali

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Morfologia della zona	MFO	4	1=montagna 2=collina 3=pianura 4=mare 5=lago	-
Pericolosità sismica della zona	PLS	4	1=molto alta 2=alta 3=bassa 4=molto bassa	-
Zona urbanizzata	ZUB	1	0=no 1=sì	-
Rete elettrica	ELE	1	0=assente 1=presente	-
Rete telefonica	RTL	1	0=assente 1=presente	-
Rete gas	GAS	1	0=assente 1=presente	-
Rete fognante	FGN	1	0=assente 1=presente	-
Rete idrica	IDR	1	0=assente 1=presente	-
Attività commerciali	ATC	1	0=assenti 1=presenti	-
Destinazione prevalente piano terra	DPT	Negozi	(descrizione libera)	-
Destinazione prevalente piani superiori al terra	DPP	Appartamenti	(descrizione libera)	-
Stato di manutenzione prevalente	SMP	3	1=min 2=med 3=max	-

### Distanze di riferimento

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Distanza dal centro città	DCR	3600	m	-
Distanza dal mare	DMA	700,00	m	-
Distanza dalla spiaggia	DSP	600,00	m	-

### Fabbricato o Edificio

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato del fabbricato	SDF	5	0=da-demolire 1=da- ristrutturare2=da- costruire 3=in-ristrutturazione 4=in-costruzione	-
Stato di manutenzione generale del fabbricato	SMF	3	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	da 2 a 4 = 40.000,00 da 3 a 4 = 15.000,00 da 3 a 5 = 8.000,00 da 4 a 5 = 5.000,00
Epoca di costruzione	ECT	1984	anno/i	-
Numero di piani fuori terra	NPF	3	n.	-
Numero di piani interrati	NPI	1	n.	-
Numero di unità immobiliari	NUI	30	n.	-
Classe energetica del fabbricato	CED	1	1=G 2=F 3=E 4=D 5=C 6=B 7=A 8=A+	-
Strutture portanti verticali	STN	cemento armato	(descrizione libera)	-
Accesso da strada principale	ASP	0	0=assente 1=presente	-

**Unità**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	STM	2	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	da 2 a 4 = 6.000,00 da 3 a 4 = 5.000,00
Funzionalità, fruibilità e distribuzione degli spazi interni all'unità immobiliare	FUI	1	1=min 2=med 3=max	-

**Caratteristiche Superficiarie**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	17,0	m <sup>2</sup>	1,00
Superficie commerciale	SUP	17,0	m <sup>2</sup>	1,00

**Auto**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Numero di box o garage	BOX	10	n.	-

**Caratteristiche Economiche**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato locativo	STL	5	0=occ.senza titolo 1=occ.comodato d'uso 2= occ.richiedente 3= occ.proprietario 4=locato 5=libero 6=parz. locato	-

**Compravendita - Valutazione**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	29/09/2016	giorno/mese/anno	-0,020

**Denominazione**

<b>Classificazione</b>	Autorimessa - Garage
<b>Destinazione</b>	Residenziale

**Localizzazione/Ubicazione**

<b>Comune</b>	LIGNANO SABBIA DORO	<b>Provincia</b>	UD
<b>Località /Fraz./Zona</b>	Lignano Pineta		
<b>Posizione</b>	Centrale - semiperiferica		

**Tipologia immobiliare**

<b>Tipologia</b>	Unità immobiliare in condominio	<b>Categoria</b>	Usato in normale stato di
<b>Proprietà</b>	In condominio con altre unità.		
<b>Unità Immobiliare</b>	Negozie e botteghe	<b>Dimensione unità</b>	Piccola

**Tipologia edile**

<b>Edificio</b>	Complesso immobiliare		
<b>Indice Superficiario</b>	<b>Rapporto</b>	<b>Indice tipologico (%)</b>	
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	17,00/17,00	100,00
Superficie principale	S1/SUP	17,00/17,00	100,00

**Mercato**

<b>Lato domanda</b>	Singolo privato	<b>Motivazione</b>	Investimento
<b>Lato offerta</b>	Tribunale	<b>Motivazione</b>	Esecuzione immobiliare
<b>Intermediari</b>	Libero professionista		

## Prezzo

Regime di mercato	Concorrenza monopolistica		
Livello di prezzo	2.500,00 €/m <sup>2</sup>	Livello di reddito	non determinato
Fase di mercato	Fase stagnante	Filtering	Assente (fascie sociali miste)

## Rapporti mercantili

Rapporti superficiali	Acronimo	Indice merc.
Superficie principale	i(S1)	1,00

Saggio opportunità per i miglioramenti [j]	-	Saggio di rival. annuo	-0,01
--	---	------------------------	-------

## Rapporti di posizione

Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigmac)	1,00

## Fabbricati - Comune catastale di LIGNANO SABBIA DORO (E584)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m <sup>2</sup> )
1		51	604	40	C 6 -Autosilos, autorimesse (non pertinenziali)	7	17,00 m <sup>2</sup>	78,14	17,00
<b>Totali</b>								<b>78,14</b>	<b>17,00</b>

## Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 51 Part. 604 Sub. 40 (Bene principale) Situazione in atti al 28/09/2016

Piano di accesso: Piano Interrato -1

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 17,00 m<sup>2</sup>

Conduzione: Proprietà

## Metodo di stima

Il Valore di mercato MCA dell'immobile, classificato come Autorimessa - Garage sito in LIGNANO SABBIA DORO (UD) - Lignano Pineta, Viale DEI FIORI, 20-22, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato MCA = [Stima a Market Comparison Approach]

## Individuazione dei comparabili

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

### Comparabile A: Autorimessa - Garage

Lignano Sabbiadoro - Via Treviso, 21 - Condomino Parcheggio Venezia, Piano Primo

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	-
Destinazione	Parcheggio
Superficie commerciale (SUP)	13,00 m <sup>2</sup>
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	-
Prezzo	18.000,00 €

## **STIMA: MCA**

### **Caratteristiche**

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- **Data (DAT):** La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;

- **Superficie principale (S1):** La superficie principale è una caratteristica superficiale relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile.

Unità di misura: m<sup>2</sup>;

- **Superficie commerciale (SUP):** La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari.

Unità di misura: m<sup>2</sup>;

- **Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF):** La caratteristica stato di manutenzione generale del fabbricato rappresenta il grado di conservazione delle strutture portanti, delle finiture esterne ed interne non esclusive nonché degli impianti comuni del fabbricato.

Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono;

<b>Classe</b>	<b>Nomenclatore</b>	<b>Punto</b>
Massimo o Buono	Le condizioni di conservazione del fabbricato sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria né straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.	5
Discreto	Le condizioni di conservazione del fabbricato sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria	4
Medio o Sufficiente	Le condizioni di conservazione del fabbricato sono accettabili e tali da dover richiedere opere di manutenzione ordinaria.	3
Mediocre	Il fabbricato manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato del fabbricato e delle sue parti più esposte.	2
Minimo o Scarso	Il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione per il ripristino delle originarie funzionalità.	1

- **Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM):** La caratteristica stato di manutenzione dell'unità immobiliare rappresenta il grado di conservazione delle finiture interne, dei serramenti, dei pavimenti e rivestimenti esclusi gli impianti dell'unità immobiliare.

Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono;

<b>Classe</b>	<b>Nomenclatore</b>	<b>Punto</b>
Massimo o Buono	Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria tanto meno straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.	5
Discreto	Le condizioni di conservazione dell'unità sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria.	4
Medio o Sufficiente	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza.	3
Mediocre	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato dell'unità e delle sue parti più esposte.	2
Minimo o Scarso	L'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle originarie di funzionalità.	1

### **Altre caratteristiche**

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Autorimessa - Garage, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 41. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perché il campione estimativo presenta parità di condizioni.

## Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Subject
Prezzo totale (PRZ) €	18.000,00		-
Data (DAT) giorno/mese/anno			29/09/2016
Superficie principale (S1) m <sup>2</sup>	13,0		17,0
Superficie commerciale (SUP) m <sup>2</sup>	13,0		17,0
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	5		3
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	4		2

## Rapporti di posizione

Rapporto	Comparabile A		Subject
Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00		1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) [Sigma e]	1,00		1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) [Sigma c]	1,00		1,00

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p_1 = PRZ * \text{Sigma} / SUP$$

$$p_A(S1) = 18.000,00 * 1,00 / 13,00 = 1.384,62 \text{ €/m}^2$$

Prezzo medio massimo Superficie principale = 1.384,62 €/m<sup>2</sup>

Prezzo medio minimo Superficie principale = 1.384,62 €/m<sup>2</sup>

## Analisi dei prezzi marginali

### Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

$$[i(DAT)] = -0,02 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(DAT) = 18.000,00 * (-0,02) / 12 = 30,00 \text{ €/mese}$$

### Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

$$[i(S1)] = 1,00 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(S1) = 1.384,62 * 1,00 = 1.384,62 \text{ €/m}^2$$

### Prezzo marginale della caratteristica Superficie commerciale (SUP)

$$[i(SUP)] = 1,00 \text{ m}^2$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(SUP) = 1.384,62 * 1,00 = 1.384,62$$

### Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione p(SMF) è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo i nomenclatore.

I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(SMF)]	Modalità di stima
2 (Mediocre)	4 (Discreto)	40.000,00	a forfait
3 (Medio o Sufficiente)	4 (Discreto)	15.000,00	a forfait
3 (Medio o Sufficiente)	5 (Massimo o Buono)	8.000,00	
4 (Discreto)	5 (Massimo o Buono)	5.000,00	

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SMF}) = 8.000,00 \text{ €}$$

#### Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione  $p(\text{STM})$  è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo i nomenclatori.

I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(STM)]	Modalità di stima
2 (Mediocre)	4 (Discreto)	6.000,00	
3 (Medio o Sufficiente)	4 (Discreto)	5.000,00	

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{STM}) = 6.000,00 \text{ €}$$

#### Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A
Data (DAT) €/mese	30,00
Superficie principale (S1) €/m <sup>2</sup>	1.384,62
Superficie commerciale (SUP)	1.384,62
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) €	8.000,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) €	6.000,00

#### Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	
	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo totale (PRZ)		18.000,00
Data (DAT)	(0-0)	0,00
Superficie principale (S1)	(17,0-13,0)	5.538,48
Superficie commerciale (SUP)	(17,0-13,0)	5.538,48
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)	(3-5)	-8.000,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)	(2-4)	-6.000,00
<b>Prezzo corretto</b>		<b>15.076,96</b>

#### Valore di mercato MCA

Valore di mercato MCA [Stima a Market Comparison Approach]		
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	15.076,96

In conclusione il Valore di mercato MCA dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:

$$15.076,96 \text{ €}$$

### **Valore a base d'asta**

Applicando, per le motivazioni specificate in precedenza, una riduzione del 5% sul valore di mercato al fine di individuare il valore da porre a base d'asta, ed arrotondando il valore ottenuto, si ottiene un valore da porre a base d'asta pari ad **€ 14.000,00**.

### **Gravami insistenti sul lotto**

ISCRIZIONE CONTRO del 18/10/2013 - Registro Particolare 3064 Registro Generale 22111

Pubblico ufficiale PERTEGATO GIORGIO Repertorio 286254/23546 del 25/09/2013

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

SOGGETTO DEBITORE

TRASCRIZIONE A FAVORE DELLA MASSA DEI CREDITORI del 07/11/2016

Registro Particolare 19334 Registro Generale 27210

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PORDENONE Repertorio 44/2016 del 14/07/2016

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

**LOTTO 2a - Autorimessa - Garage**  
**Via Treviso, 21 - 33054 - LIGNANO SABBIAADORO (UD)**

**Denominazione**

<b>Data inserimento</b>	28/09/2016	<b>Data ultima modifica</b>	30/09/2016
<b>Codice</b>	ACF_002-A_LI		
<b>Classificazione</b>	Autorimessa - Garage		
<b>Denominazione</b>	Parcheggio Venezia 1		
<b>Destinazione</b>	Parcheggio		
<b>Proprietà</b>	In condominio con altre unità.		
<b>Utilizzo</b>	In proprietà		
<b>Categoria</b>	Usato in normale stato di manutenzione		
<b>Superficie</b>	14,00 m <sup>2</sup> Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL...		

**Ubicazione**

Via Treviso, 21 -  
 Lignano Sabbiadoro 33054 LIGNANO SABBIAADORO - (UD)  
 Zona OMI: B2/Centrale/FRONTE MARE LIGNANOSABBIAADORO

**Unità Immobiliare**

<b>Condominio</b>	Parcheggio Venezia	<b>Palazzina</b>		<b>Scala</b>	
<b>Piano di accesso</b>	Piano Primo			<b>Interno</b>	

**Descrizione principale**

Posto auto coperto collocato in un parcheggio multipiano dotato di guardiania e in buono stato di conservazione.

**Provenienza e titolarità**

Atto di compravendita del 21.06.2001 n. 149848 di rep. a rogito Notaio Alberto Menazzi di Udine.

**Ortofoto del Subject e dei Comparabili**



## Descrizione consistenza

<b>Tipo di consistenza</b>	<p>Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL)</p> <p>Per superficie interna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento.</p> <p>La SIL include:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• lo spessore dei muri interni e deitramezzi;</li> <li>• i pilastri/colonne interne;</li> <li>• lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.);</li> <li>• la cabina trasformazione elettrica, centrale termica, sale impianti interni o contigui all'edificio interni;</li> <li>• i condotti verticali dell'aria o di altro tipo interni;</li> </ul> <p>e non include:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• lo spessore muriperimetrali;</li> <li>• il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo</li> <li>• i balconi, terrazzi esimili;</li> <li>• lo spazio di circolazione verticale e orizzontale (esterno);</li> <li>• i vani ad uso comune.</li> </ul>
----------------------------	---

## Riassunto consistenza

Metodo di misura				
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Indice	Sup. Commerciale (m <sup>2</sup> )
Superficie posto auto coperto	SPA	14,00	1,00	14,00
<b>Totale Superficie (m<sup>2</sup>)</b>		14,00		14,00
<b>Totale Volume Commerciale (m<sup>3</sup>)</b>				-

## Consistenza per il Piano Primo

Commento	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m <sup>2</sup> )
	14,00	SPA	1,00	14,00
<b>Totale per piano</b>	14,00			14,00

## Caratteristiche Locazionali

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Morfologia della zona	MFO	4	1=montagna 2=collina 3=pianura 4=mare 5=lago	-
Pericolosità sismica della zona	PLS	4	1=molto alta 2=alta 3=bassa 4=molto bassa	-
Zona urbanizzata	ZUB	1	0=no 1=sì	-
Rete elettrica	ELE	1	0=assente 1=presente	-
Stato di manutenzione prevalente	SMP	3	1=min 2=med 3=max	-

## Distanze di riferimento

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Distanza dal mare	DMA	420,00	m	-
Distanza dalla spiaggia	DSP	280,00	m	-

## Fabbricato o Edificio

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato del fabbricato	SDF	5	0=da-demolire 1=da- ristrutturare 2=da- costruire 3=in-ristrutturazione 4=in-costruzione	-

Stato di manutenzione generale del fabbricato	SMF	5	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	-
Numero di piani fuori terra	NPF	3	n.	-
Numero di piani interrati	NPI	0	n.	-
Strutture portanti verticali	STN	cemento armato	(descrizione libera)	-
Accesso da strada secondaria	ASS	1	0=assente 1=presente	-

#### Caratteristiche Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	14,0	m <sup>2</sup>	-
Superficie posto auto coperto	SPA	14,0	m <sup>2</sup>	1,00
Superficie commerciale	SUP	14,0	m <sup>2</sup>	-

#### Auto

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Numero di posti auto coperti	PAC	251	n.	-

#### Caratteristiche Economiche

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato locativo	STL	5	0=occ.senza titolo 1=occ.comodato d'uso 2= occ.richiedente 3= occ.proprietario 4=locato 5=libero 6=parz. locato	-

#### Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	30/08/2016	giorno/mese/anno	-

#### Denominazione

<b>Classificazione</b>	Autorimessa - Garage
<b>Destinazione</b>	Parcheggio

#### Localizzazione/Ubicazione

<b>Comune</b>	LIGNANO SABBIAADORO	<b>Provincia</b>	UD
<b>Località/Fraz./Zona</b>	Lignano Sabbiadoro		
<b>Posizione</b>	Centrale - semiperiferica		

#### Tipologia immobiliare

<b>Tipologia</b>	Fabbricato o edificio urbano	<b>Categoria</b>	Usato in normale stato di
<b>Proprietà</b>	In condominio con altre unità.		
<b>Unità Immobiliare</b>	Negozie e botteghe	<b>Dimensione unità</b>	Piccola

#### Tipologia edile

<b>Edificio</b>	Multipiano		
<b>Indice Superficiario</b>	<b>Rapporto</b>	<b>Indice tipologico (%)</b>	
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	14,00/14,00	100,00
Superficie principale	S1/SUP	14,00/14,00	100,00
Superficie posto auto coperto	SPA/SUP	14,00/14,00	100,00

#### Mercato

<b>Lato domanda</b>	Singolo privato	<b>Motivazione</b>	Investimento
<b>Lato offerta</b>	Tribunale	<b>Motivazione</b>	Esecuzione immobiliare
<b>Intermediari</b>	Libero professionista		

#### Prezzo

<b>Regime di mercato</b>	Concorrenza monopolistica		
<b>Livello di prezzo</b>	1.800,00 €/m <sup>2</sup>	<b>Livello di reddito</b>	non determinato
<b>Fase di mercato</b>	Fase stagnante	<b>Filtering</b>	Assente (fascie sociali miste)

#### Rapporti di posizione

<b>Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]</b>	1,00
<b>Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)</b>	1,00
<b>Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)</b>	1,00

#### Fabbricati - Comune catastale di LIGNANO SABBIAORO (E584)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m <sup>2</sup> )
1		45	566	98	C 6 -Autosilos, autorimesse (non pertinenziali)	2	14,00 m <sup>2</sup>	28,92	14,00
<b>Totali</b>								<b>28,92</b>	<b>14,00</b>

#### Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 45 Part. 566 Sub. 98 (Bene principale) Situazione in atti al 28/09/2016

Piano di accesso: Piano Primo

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 14,00 m<sup>2</sup>

Conduzione: Proprietà

#### Metodo di stima

Il Valore di mercato MCA dell'immobile, classificato come Autorimessa - Garage sito in LIGNANO SABBIAORO (UD) - Lignano Sabbiadoro, Via Treviso, 21, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato MCA = [Stima a Market Comparison Approach]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.

#### Individuazione dei comparabili

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

##### Comparabile A: Autorimessa - Garage

Lignano Sabbiadoro - Via Treviso, 21 - Condomino Parcheggio Venezia, Piano Primo

<b>Tipo di dato</b>	Compravendita (prezzo di compravendita)
<b>Descrizione</b>	-
<b>Destinazione</b>	Parcheggio
<b>Superficie commerciale (SUP)</b>	13,00 m <sup>2</sup>
<b>Superficie condominiale (S)</b>	-
<b>Quota condominiale (Q)</b>	-
<b>Sup. esterna esclusiva (Se)</b>	-
<b>Area di sedime (Sd)</b>	-
<b>Fonte dato</b>	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
<b>Provenienza</b>	Conservatoria dei registri immobiliari
<b>Data</b>	-
<b>Prezzo</b>	18.000,00 €

## **STIMA: MCA + SISTEMA DI STIMA - NON CONFORMITA'**

### **Caratteristiche**

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Data (DAT): La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto. Unità di misura: giorno/mese/anno;
- Superficie posto auto coperto (SPA): La superficie posto auto coperto è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m<sup>2</sup>;

### **Altre caratteristiche**

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Autorimessa - Garage, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 56. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perché il campione estimativo presenta parità di condizioni.

### **Tabella dei dati**

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Subject
Prezzo totale (PRZ) €	18.000,00		-
Data (DAT) giorno/mese/anno			30/08/2016
Superficie posto auto coperto (SPA) m <sup>2</sup>	13,0		14,0

### **Rapporti di posizione**

Rapporto	Comparabile A		Subject
Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00		1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) [Sigma e]	1,00		1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) [Sigma c]	1,00		1,00

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p_1 = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$$

$$p_A(S1) = 18.000,00 * 1,00 / 13,00 = 1.384,62 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 1.384,62 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 1.384,62 \text{ €/m}^2$$

### **Analisi dei prezzi marginali**

#### **Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)**

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

$$[i(\text{DAT})] = 0,00 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DAT}) = 18.000,00 * (-0,00) / 12 = 0,00 \text{ €/mese}$$

#### **Prezzo marginale della caratteristica Superficie posto auto coperto (SPA)**

$$[i(\text{SPA})] = 1,00 \text{ rapporto mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SPA}) = 1.384,62 * 1,00 = 1.384,62 \text{ €/m}^2$$

### **Tabella dei prezzi marginali**

Caratteristiche	Comparabile A
Data (DAT) €/mese	0,00
Superficie posto auto coperto (SPA) €/m <sup>2</sup>	1.384,62

### Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	
	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo totale (PRZ)		18.000,00
Data (DAT)	(0-0)	0,00
Superficie posto auto coperto (SPA)	(14,0-13,0)	1.384,62
<b>Prezzo corretto</b>		<b>19.384,62</b>

### Valore di mercato MCA

Valore di mercato MCA	[Stima a Market Comparison Approach]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	19.384,62

In conclusione il Valore di mercato MCA dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:  
19.384,62 €

### Valore a base d'asta

Applicando, per le motivazioni specificate in precedenza, una riduzione del 5% sul valore di mercato al fine di individuare il valore da porre a base d'asta, ed arrotondando il valore ottenuto, si ottiene un valore da porre a base d'asta pari ad **€ 18.000,00**.

### Gravami insistenti sul lotto

ISCRIZIONE CONTRO del 13/04/2015 - Registro Particolare 1111 Registro Generale 7379  
Pubblico ufficiale PERTEGATO GIORGIO Repertorio 289415 /25665 del 08/04/2015  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:  
Annotazione n. 2606 del 10/09/2015 (EROGAZIONE A SALDO)

TRASCRIZIONE A FAVORE DELLA MASSA DEI CREDITORI del 07/11/2016  
Registro Particolare 19334 Registro Generale 27210  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PORDENONE Repertorio 44/2016 del 14/07/2016  
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

**LOTTO 2b - Autorimessa - Garage**  
**Via Treviso, 21 - 33054 - LIGNANO SABBIAADORO (UD)**

**Denominazione**

<b>Data inserimento</b>	28/09/2016	<b>Data ultima modifica</b>	12/10/2016
<b>Codice</b>	ACF_002-B_LI		
<b>Classificazione</b>	Autorimessa - Garage		
<b>Denominazione</b>	Parcheggio Venezia 2		
<b>Destinazione</b>	Parcheggio		
<b>Proprietà</b>	In condominio con altre unità.		
<b>Utilizzo</b>	In proprietà		
<b>Categoria</b>	Usato in normale stato di manutenzione		
<b>Superficie</b>	13,00 m <sup>2</sup> Cdivi - Superficie Interna Lorda (SIL...		

**Ubicazione**

Via Treviso, 21 -  
 Lignano Sabbiadoro 33054 LIGNANO SABBIAADORO - (UD)  
 Zona OMI: B1/Centrale/V.LATISANA, V.MIRAMARE,LUNGO MARE TRIESTE, V.LE ITALIA

**Unità Immobiliare**

<b>Condominio</b>	Parcheggio Venezia	<b>Palazzina</b>		<b>Scala</b>	
<b>Piano di accesso</b>	Piano Primo			<b>Interno</b>	

**Descrizione principale**

Posto auto coperto collocato nel parcheggio multipiano descritto al lotto 2a, dotato di guardiania e in buono stato di conservazione.

**Provenienza e titolarità**

Atto di compravendita del 21.06.2001 n. 149848 di rep. a rogito Notaio Alberto Menazzi di Udine.

**Descrizione consistenza**

<b>Tipo di consistenza</b>	Cdivi - Superficie Interna Lorda (SIL) Per superficie interna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento. La SIL include: • lo spessore dei muri interni e deitramezzi; • i pilastri/colonneinterne; • lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegno, ecc.) e verticale(scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento,ecc.); • la cabina trasformazione elettrica, centrale termica, sale impianti interni ocontigui all'edificiointerni; • i condotti verticali dell'aria o di altro tipointerni; e noninclude: • lo spessore muriperimetrali; • il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio ocontiguo • i balconi, terrazzi esimili; • lo spazio di circolazione verticale e orizzontale(esterno); • i vani ad usocomune.
----------------------------	---

**Riassunto consistenza**

<b>Metodo di misura</b>				
<b>Caratteristica</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Sup. Misurata (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Indice</b>	<b>Sup. Commerciale (m<sup>2</sup>)</b>
Superficie posto auto coperto	SPA	13,00	1,00	13,00
<b>Totale Superficie (m<sup>2</sup>)</b>		13,00		13,00
<b>Totale Volume Commerciale (m<sup>3</sup>)</b>				-

**Consistenza per il Piano Primo**

<b>Commento</b>	<b>Sup. Misurata (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Indice</b>	<b>Sup.Comm. (m<sup>2</sup>)</b>
	13,00	SPA	1,00	13,00

<b>Totale per piano</b>	13,00		13,00
-------------------------	-------	--	-------

### Caratteristiche Locazionali

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Morfologia della zona	MFO	4	1=montagna 2=collina 3=pianura 4=mare 5=lago	-
Pericolosità sismica della zona	PLS	4	1=molto alta 2=alta 3=bassa 4=molto bassa	-
Zona urbanizzata	ZUB	1	0=no 1=sì	-
Rete elettrica	ELE	1	0=assente 1=presente	-
Stato di manutenzione prevalente	SMP	3	1=min 2=med 3=max	-

### Distanze di riferimento

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Distanza dal mare	DMA	420,00	m	-
Distanza dalla spiaggia	DSP	280,00	m	-

### Fabbricato o Edificio

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato del fabbricato	SDF	5	0=da-demolire 1=da- ristrutturare2=da- costruire 3=in-ristrutturazione 4=in-costruzione	-
Stato di manutenzione generale del fabbricato	SMF	5	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	-
Numero di piani fuori terra	NPF	3	n.	-
Numero di piani interrati	NPI	0	n.	-
Strutture portanti verticali	STN	cemento armato	(descrizione libera)	-
Accesso da strada secondaria	ASS	1	0=assente 1=presente	-

### Caratteristiche Superficiali

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie posto auto coperto	SPA	13,0	m <sup>2</sup>	1,00
Superficie commerciale	SUP	13,0	m <sup>2</sup>	-

### Auto

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Numero di posti auto coperti	PAC	251	n.	-

### Caratteristiche Economiche

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato locativo	STL	5	0=occ.senza titolo 1=occ.comodato d'uso 2= occ.richiedente 3= occ.proprietario 4=locato 5=libero 6=parz. locato	-

### Denominazione

<b>Classificazione</b>	Autorimessa - Garage
------------------------	----------------------

<b>Destinazione</b>	Parcheggio
---------------------	------------

#### Localizzazione/Ubicazione

<b>Comune</b>	LIGNANO SABBIADORO	<b>Provincia</b>	UD
<b>Località/Fraz./Zona</b>	Lignano Sabbiadoro		
<b>Posizione</b>	Centrale - semiperiferica		

#### Tipologia immobiliare

<b>Tipologia</b>	Fabbricato o edificio urbano	<b>Categoria</b>	Usato in normale stato di
<b>Proprietà</b>	In condominio con altre unità.		
<b>Unità Immobiliare</b>	Negozie e botteghe	<b>Dimensione unità</b>	Piccola

#### Tipologia edile

<b>Edificio</b>	Multipiano		
<b>Indice Superficiario</b>	<b>Rapporto</b>	<b>Indice tipologico (%)</b>	
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	13,00/13,00	100,00
Superficie posto auto coperto	SPA/SUP	13,00/13,00	100,00

#### Mercato

<b>Lato domanda</b>	Singolo privato	<b>Motivazione</b>	Investimento
<b>Lato offerta</b>	Tribunale	<b>Motivazione</b>	Esecuzione immobiliare
<b>Intermediari</b>	Libero professionista		

#### Prezzo

<b>Regime di mercato</b>	Concorrenza monopolistica		
<b>Livello di prezzo</b>	1.800,00 €/m <sup>2</sup>	<b>Livello di reddito</b>	non determinato
<b>Fase di mercato</b>	Fase stagnante	<b>Filtering</b>	Assente (fasce sociali miste)

#### Rapporti di posizione

<b>Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]</b>	1,00
<b>Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)</b>	1,00
<b>Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigmac)</b>	1,00

#### Fabbricati - Comune catastale di LIGNANO SABBIADORO (E584)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m <sup>2</sup> )
1		45	566	99	C 6 -Autosilos, autorimesse (non pertinenziali)	2	13,00 m <sup>2</sup>	26,86	13,00
<b>Totali</b>								<b>26,86</b>	<b>13,00</b>

#### Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 45 Part. 566 Sub. 99 (Bene principale) Situazione in atti al 28/09/2016

Piano di accesso: Piano Primo

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 13,00 m<sup>2</sup>

Conduzione: Proprietà

#### Metodo di stima

Il Valore di mercato MCA dell'immobile, classificato come Autorimessa - Garage sito in LIGNANO SABBIADORO (UD) - Lignano Sabbiadoro, Via Treviso, 21, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato MCA = [Stima a Market Comparison Approach]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.

#### Individuazione dei comparabili

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

#### Comparabile A: Autorimessa - Garage

Lignano Sabbiadoro - Via Treviso, 21 - Condomino Parcheggio Venezia, Piano Primo

<b>Tipo di dato</b>	Compravendita (prezzo di compravendita)
<b>Descrizione</b>	Posto auto coperto collocato in un parcheggio multipiano dotato di guardiania e in buono stato di conservazione.
<b>Destinazione</b>	Parcheggio
<b>Superficie commerciale (SUP)</b>	13,00 m <sup>2</sup>
<b>Superficie condominiale (S)</b>	-
<b>Quota condominiale (Q)</b>	-
<b>Sup. esterna esclusiva (Se)</b>	-
<b>Area di sedime (Sd)</b>	-
<b>Fonte dato</b>	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
<b>Provenienza</b>	Conservatoria dei registri immobiliari
<b>Data</b>	-
<b>Prezzo</b>	18.000,00 €

### **STIMA: MCA**

#### **Caratteristiche**

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Superficie posto auto coperto (SPA): La superficie posto auto coperto è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m<sup>2</sup>;
- Superficie commerciale (SUP): La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari. Unità di misura: m<sup>2</sup>;

#### **Altre caratteristiche**

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Autorimessa - Garage, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 67. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.

#### **Tabella dei dati**

<b>Prezzo e Caratteristica</b>	<b>Comparabile A</b>	<b>Subject</b>
Prezzo totale (PRZ) €	18.000,00	-
Superficie posto auto coperto (SPA) m <sup>2</sup>	13,0	13,0
Superficie commerciale (SUP) m <sup>2</sup>	13,0	13,0

#### **Rapporti di posizione**

<b>Rapporto</b>	<b>Comparabile A</b>	<b>Subject</b>
Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) [Sigma e]	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) [Sigma c]	1,00	1,00

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p_i = PRZ * \text{Sigma} / SUP$$

$$p_A(S1) = 18.000,00 * 1,00 / 13,00 = 1.384,62 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 1.384,62 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 1.384,62 \text{ €/m}^2$$

#### **Analisi dei prezzi marginali**

**Prezzo marginale della caratteristica Superficie posto auto coperto (SPA)**

$[i(\text{SPA})] = 1,00$  rapporto mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_x(\text{SPA}) = 1.384,62 * 1,00 = 1.384,62 \text{ €/m}^2$$

#### **Prezzo marginale della caratteristica Superficie commerciale (SUP)**

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_x(\text{SUP}) = 1.384,62 * 0,00 = 0,00$$

#### **Tabella dei prezzi marginali**

Caratteristiche	Comparabile A
Superficie posto auto coperto (SPA) €/m <sup>2</sup>	1.384,62
Superficie commerciale (SUP)	0,00

#### **Tabella di valutazione**

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	
	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo totale (PRZ)		18.000,00
Superficie posto auto coperto (SPA)	(13,0-13,0)	0,00
Superficie commerciale (SUP)	(13,0-13,0)	0,00
<b>Prezzo corretto</b>		<b>18.000,00</b>

#### **Valore di mercato MCA**

Valore di mercato MCA	[Stima a Market Comparison Approach]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	18.000,00

In conclusione il Valore di mercato MCA dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:

18.000,00 €

#### **Valore a base d'asta**

Applicando, per le motivazioni specificate in precedenza, una riduzione del 5% sul valore di mercato al fine di individuare il valore da porre a base d'asta, ed arrotondando il valore ottenuto, si ottiene un valore da porre a base d'asta pari ad **€ 17.000,00**.

#### **Gravami insistenti sul lotto**

ISCRIZIONE CONTRO del 13/04/2015 - Registro Particolare 1111 Registro Generale 7379

Pubblico ufficiale PERTEGATO GIORGIO Repertorio 289415 /25665 del 08/04/2015

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 2606 del 10/09/2015 (EROGAZIONE A SALDO)

TRASCRIZIONE A FAVORE DELLA MASSA DEI CREDITORI del 07/11/2016

Registro Particolare 19334 Registro Generale 27210

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PORDENONE Repertorio 44/2016 del 14/07/2016

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

**LOTTO 2c - Autorimessa / Garage**  
**Via Treviso, 21 - 33054 - LIGNANO SABBIADORO (UD)**

**Denominazione**

<b>Data inserimento</b>	28/09/2016	<b>Data ultima modifica</b>	30/09/2016
<b>Codice</b>	ACF_002-C_LI		
<b>Classificazione</b>	Autorimessa - Garage		
<b>Denominazione</b>	Parcheggio Venezia 3		
<b>Destinazione</b>	Parcheggio		
<b>Proprietà</b>	In condominio con altre unità.		
<b>Utilizzo</b>	In proprietà		
<b>Categoria</b>	Usato in normale stato di manutenzione		
<b>Superficie</b>	13,00 m <sup>2</sup> Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL...		

**Ubicazione**

Via Treviso, 21 - Lignano Sabbiadoro 33054 LIGNANO SABBIADORO - (UD) Zona OMI: B1/Centrale/V.LATISANA, V.MIRAMARE,LUNGO MARE TRIESTE, V.LE ITALIA
---

**Unità Immobiliare**

<b>Condominio</b>	Parcheggio Venezia	<b>Palazzina</b>		<b>Scala</b>	
<b>Piano di accesso</b>	Piano Primo			<b>Interno</b>	

**Descrizione principale**

Posto auto coperto collocato nel parcheggio multipiano descritto al lotto 2a, dotato di guardiania e in buono stato di conservazione.

**Provenienza e titolarità**

Atto di compravendita del 20.07.2005 n. 164378 di rep. a rogito Notaio Alberto Menazzi di Udine.

**Descrizione consistenza**

<b>Tipo di inconsistenza</b>	Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL) Per superficie interna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento. La SIL include: <ul style="list-style-type: none"> <li>• lo spessore dei muri interni e deitramezzi;</li> <li>• i pilastri/colonneinterne;</li> <li>• lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegno, ecc.) e verticale(scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento,ecc.);</li> <li>• la cabina trasformazione elettrica, centrale termica, sale impianti interni ocontigui all'edificiointerni;</li> <li>• i condotti verticali dell'aria o di altro tipointerni;</li> </ul> e noninclude: <ul style="list-style-type: none"> <li>• lo spessore muriperimetrali;</li> <li>• il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio ocontiguo</li> <li>• i balconi, terrazzi esimili;</li> <li>• lo spazio di circolazione verticale e orizzontale(esterno);</li> <li>• i vani ad usocomune.</li> </ul>
------------------------------	---

**Riassunto consistenza**

<b>Metodo di misura</b>				
<b>Caratteristica</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Sup. Misurata (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Indice</b>	<b>Sup. Commerciale (m<sup>2</sup>)</b>
Superficie posto auto coperto	SPA	13,00	1,00	13,00
<b>Totale Superficie (m<sup>2</sup>)</b>		13,00		13,00
<b>Totale Volume Commerciale (m<sup>3</sup>)</b>				-

**Consistenza per il Piano Primo**

<b>Commento</b>	<b>Sup. Misurata (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Indice</b>	<b>Sup.Comm. (m<sup>2</sup>)</b>
	13,00	SPA	1,00	13,00
<b>Totale per piano</b>	13,00			13,00

### Caratteristiche Localionali

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Morfologia della zona	MFO	4	1=montagna 2=collina 3=pianura 4=mare 5=lago	-
Pericolosità sismica della zona	PLS	4	1=molto alta 2=alta 3=bassa 4=molto bassa	-
Zona urbanizzata	ZUB	1	0=no 1=sì	-
Rete elettrica	ELE	1	0=assente 1=presente	-
Stato di manutenzione prevalente	SMP	3	1=min 2=med 3=max	-

### Distanze di riferimento

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Distanza dal mare	DMA	420,00	m	-
Distanza dalla spiaggia	DSP	280,00	m	-

### Fabbricato o Edificio

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato del fabbricato	SDF	5	0=da-demolire 1=da-ristrutturare2=da- costruire 3=in-ristrutturazione 4=in- costruzione 5=costruito	-
Stato di manutenzione generale del fabbricato	SMF	5	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	-
Numero di piani fuori terra	NPF	3	n.	-
Numero di piani interrati	NPI	0	n.	-
Strutture portanti verticali	STN	cemento armato	(descrizione libera)	-
Accesso da strada secondaria	ASS	1	0=assente 1=presente	-

### Caratteristiche Superficiali

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie posto auto coperto	SPA	13,0	m <sup>2</sup>	1,00
Superficie commerciale	SUP	13,0	m <sup>2</sup>	-

### Auto

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Numero di posti auto coperti	PAC	251	n.	-

### Caratteristiche Economiche

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato locativo	STL	5	0=occ.senza titolo 1=occ.comodato d'uso 2= occ.richiedente 3= occ.proprietario 4=locato 5=libero 6=parz. locato	-

### Denominazione

<b>Classificazione</b>	Autorimessa - Garage
<b>Destinazione</b>	Parcheggio

### Localizzazione/Ubicazione

<b>Comune</b>	LIGNANO SABBIAORO	<b>Provincia</b>	UD
<b>Località/Fraz./Zona</b>	Lignano Sabbiadoro		
<b>Posizione</b>	Centrale - semiperiferica		

### Tipologia immobiliare

<b>Tipologia</b>	Fabbricato o edificio urbano	<b>Categoria</b>	Usato in normale stato di
<b>Proprietà</b>	In condominio con altre unità.		
<b>Unità Immobiliare</b>	Negozie e botteghe	<b>Dimensione unità</b>	Piccola

### Tipologia edile

<b>Edificio</b>	Multipiano		
<b>Indice Superficiario</b>	<b>Rapporto</b>	<b>Indice tipologico (%)</b>	
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	13,00/13,00	100,00
Superficie posto auto coperto	SPA/SUP	13,00/13,00	100,00

### Mercato

<b>Lato domanda</b>	Singolo privato	<b>Motivazione</b>	Investimento
<b>Lato offerta</b>	Tribunale	<b>Motivazione</b>	Esecuzione immobiliare
<b>Intermediari</b>	Libero professionista		

### Prezzo

<b>Regime di mercato</b>	Monopolio		
<b>Livello di prezzo</b>	1.800,00 €/m <sup>2</sup>	<b>Livello di reddito</b>	non determinato
<b>Fase di mercato</b>	Fase stagnante	<b>Filtering</b>	Assente (fasce sociali miste)

### Rapporti di posizione

<b>Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]</b>	1,00
<b>Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)</b>	1,00
<b>Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)</b>	1,00

### Fabbricati - Comune catastale di LIGNANO SABBIAORO (E584)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m <sup>2</sup> )
1		45	566	139	C 6 -Autosilos, autorimesse (non pertinenziali)	2	13.00 m <sup>2</sup>	26,86	13,00
<b>Totali</b>								<b>26,86</b>	<b>13,00</b>

### Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 45 Part. 566 Sub. 139 (Bene principale) Situazione in atti al 28/09/2016

Piano di accesso: Piano Terzo

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 13,00 m<sup>2</sup>

Conduzione: Proprietà

## Metodo di stima

Il Valore di mercato MCA dell'immobile, classificato come Autorimessa - Garage sito in LIGNANO SABBIAADORO (UD) - Lignano Sabbiadoro, Via Treviso, 21, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato MCA = [Stima a Market Comparison Approach]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.

## Individuazione dei comparabili

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

### Comparabile A: Autorimessa / Garage

Lignano Sabbiadoro - Via Treviso, 21 - Condomino Parcheggio Venezia, Piano Primo

<b>Tipo di dato</b>	Compravendita (prezzo di compravendita)
<b>Descrizione</b>	Posto auto coperto collocato in un parcheggio multipiano dotato di guardiania e in buono stato di conservazione.
<b>Destinazione</b>	Parcheggio
<b>Superficie commerciale (SUP)</b>	13,00 m <sup>2</sup>
<b>Superficie condominiale (S)</b>	-
<b>Quota condominiale (Q)</b>	-
<b>Sup. esterna esclusiva (Se)</b>	-
<b>Area di sedime (Sd)</b>	-
<b>Fonte dato</b>	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
<b>Provenienza</b>	Conservatoria dei registri immobiliari
<b>Data</b>	-
<b>Prezzo</b>	18.000,00 €

### STIMA: MCA

## Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Superficie posto auto coperto (SPA): La superficie posto auto coperto è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m<sup>2</sup>;
- Superficie commerciale (SUP): La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari. Unità di misura: m<sup>2</sup>;

## Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Autorimessa - Garage, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 78. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perché il campione estimativo presenta parità di condizioni.

## Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	18.000,00	-
Superficie posto auto coperto (SPA) m <sup>2</sup>	13,0	13,0
Superficie commerciale (SUP) m <sup>2</sup>	13,0	13,0

## Rapporti di posizione

Rapporto	Comparabile A	Subject
Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) [Sigma e]	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) [Sigma c]	1,00	1,00

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie

principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p_1 = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$$

$$p_1(S1) = 18.000,00 * 1,00 / 13,00 = 1.384,62 \text{ €/m}^2$$

Prezzo medio massimo Superficie principale = 1.384,62 €/m<sup>2</sup>

Prezzo medio minimo Superficie principale = 1.384,62 €/m<sup>2</sup>

#### ■ Analisi dei prezzi marginali

##### Prezzo marginale della caratteristica Superficie posto auto coperto (SPA)

[i(SPA)] = 1,00 rapporto mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_1(SPA) = 1.384,62 * 1,00 = 1.384,62 \text{ €/m}^2$$

##### Prezzo marginale della caratteristica Superficie commerciale (SUP)

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_1(SUP) = 1.384,62 * 0,00 = 0,00$$

#### ■ Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A
Superficie posto auto coperto (SPA) €/m <sup>2</sup>	1.384,62
Superficie commerciale (SUP)	0,00

#### ■ Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	
	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo totale (PRZ)		18.000,00
Superficie posto auto coperto (SPA)	(13,0-13,0)	0,00
Superficie commerciale (SUP)	(13,0-13,0)	0,00
<b>Prezzo corretto</b>		<b>18.000,00</b>

#### ■ Valore di mercato MCA

Valore di mercato MCA	[Stima a Market Comparison Approach]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	18.000,00

In conclusione il Valore di mercato MCA dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:

18.000,00 €

#### ■ Valore a base d'asta

Applicando, per le motivazioni specificate in precedenza, una riduzione del 5% sul valore di mercato al fine di individuare il valore da porre a base d'asta, ed arrotondando il valore ottenuto, si ottiene un valore da porre a base d'asta pari ad **€ 17.000,00**.

#### ■ Gravami insistenti sul lotto

ISCRIZIONE CONTRO del 13/04/2015 - Registro Particolare 1111 Registro Generale 7379

Pubblico ufficiale PERTEGATO GIORGIO Repertorio 289415 /25665 del 08/04/2015

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO

SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 2606 del 10/09/2015 (EROGAZIONE A SALDO)

TRASCRIZIONE A FAVORE DELLA MASSA DEI CREDITORI del 07/11/2016  
Registro Particolare 19334 Registro Generale 27210  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PORDENONE Repertorio 44/2016 del 14/07/2016  
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

**LOTTO 3 - Ufficio privato o studio professionale**  
**Via Leonardo da Vinci, 11 - 33074 - FONTANAFREDDA (PN)**

**Denominazione**

<b>Data inserimento</b>	28/09/2016	<b>Data ultima modifica</b>	30/09/2016
<b>Codice</b>	ACF_003_FO		
<b>Classificazione</b>	Ufficio privato o studio professionale		
<b>Denominazione</b>	Ufficio sede A.C.F.		
<b>Destinazione</b>	Uffici		
<b>Proprietà</b>	In condominio con altre unità.		
<b>Utilizzo</b>	In proprietà		
<b>Categoria</b>	Usato in normale stato di manutenzione		
<b>Superficie</b>	69,49 m <sup>2</sup> Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL...		

**Ubicazione**

Via (villadolt) Leonardo da Vinci, 11 -  
 33074 FONTANAFREDDA - (PN)  
 Zona OMI: D1/Periferica/LOTTIZZAZIONI CONURBATE: RONCHE, TALMASSON, VILLADOLT

**Unità Immobiliare**

<b>Condominio</b>	I Magi	<b>Palazzina</b>		<b>Scala</b>	
<b>Piano di accesso</b>	Piano Terra			<b>Interno</b>	

**Descrizione principale**

Unità immobiliare in posizione semicentrale a [REDACTED], posta al piano terra di un complesso residenziale a destinazione prevalentemente residenziale, del quale costituisce un corpo di fabbrica accessorio.

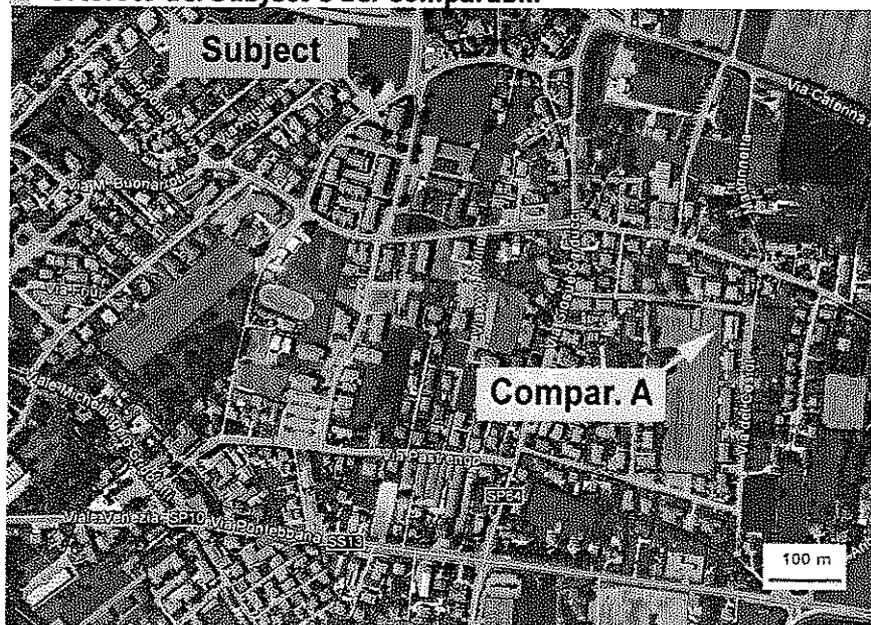
Le caratteristiche specifiche dell'unità immobiliare oggetto di stima sono:

- Struttura in cemento armato con tetti piano.
- Serramenti in alluminio a taglio termico dotati divetro-camera.
- Presenza di un servizio igienico dotato di impianto per la produzione di acqua caldasantaria.
- Presenza di impianto elettrico.
- Presenza di impianto di raffreddamento e riscaldamento a ventilconvettori.
- Pareti e soffitti intonacati a civile.
- Pavimenti in legno.

**Provenienza e titolarità**

Atto di compravendita del 08.07.1999 n. 66545 di rep. a rogito Notaio Romano Jus di Pordenone.

**Ortofoto del Subject e dei Comparabili**



## Descrizione consistenza

<b>Tipo di consistenza</b>	<p>Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL)</p> <p>Per superficie interna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento.</p> <p>La SIL include:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• lo spessore dei muri interni e dei tramezzi;</li> <li>• i pilastri/colonne interne;</li> <li>• lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.);</li> <li>• la cabina trasformazione elettrica, centrale termica, sale impianti interni o contigui all'edificio interni;</li> <li>• i condotti verticali dell'aria o di altro tipo interni;</li> </ul> <p>e non include:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• lo spessore dei muri perimetrali;</li> <li>• il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo</li> <li>• i balconi, terrazzi e simili;</li> <li>• lo spazio di circolazione verticale e orizzontale (esterno);</li> <li>• i vani ad uso comune.</li> </ul>
----------------------------	--

## Riassunto consistenza

<b>Metodo di misura</b>	Rilievo sul campo accurato			
<b>Caratteristica</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Sup. Misurata (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Indice</b>	<b>Sup. Commerciale (m<sup>2</sup>)</b>
Superficie principale	S1	69,49	1,00	69,49
<b>Totale Superficie (m<sup>2</sup>)</b>		69,49		69,49
<b>Totale Volume Commerciale (m<sup>3</sup>)</b>				-

## Consistenza per il Piano Terra

<b>Commento</b>	<b>Sup. Misurata (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Indice</b>	<b>Sup. Comm. (m<sup>2</sup>)</b>
Ufficio	69,49	S1	1,00	69,49
<b>Totale per piano</b>	69,49			69,49

## Caratteristiche Locazionali

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Morfologia della zona	MFO	3	1=montagna 2=collina 3=pianura 4=mare 5=lago	-
Pericolosità sismica della zona	PLS	2	1=molto alta 2=alta 3=bassa 4=molto bassa	-
Zona urbanizzata	ZUB	1	0=no 1=sì	-
Rete elettrica	ELE	1	0=assente 1=presente	-
Rete telefonica	RTL	1	0=assente 1=presente	-
Rete gas	GAS	1	0=assente 1=presente	-
Rete fognante	FGN	1	0=assente 1=presente	-
Rete idrica	IDR	1	0=assente 1=presente	-
Prossimità a strade di grande comunicazione	VIA	2	1=min 2=med 3=max	-
Prossimità ad autostrada	AUT	1	0=no 1=sì	-
Stato di manutenzione prevalente	SMP	2	1=min 2=med 3=max	-

## Fabbricato o Edificio

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
----------------	----------	----------	-----------------	---

Stato del fabbricato	SDF	5	0=da-demolire 1=da- ristrutturare2=da- costruire 3=in-ristrutturazione 4=in-costruzione	-
Fabbricato antisismico	FAS	1	0=no 1=sì	-
Stato di manutenzione generale del fabbricato	SMF	3	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	da 3 a 4 = 25.000,00 da 3 a 5 = 10.000,00
Epoca di costruzione	ECT	1998	anno/i	-
Numero di piani fuori terra	NPF	5	n.	-
Numero di piani interrati	NPI	1	n.	-
Numero di unità immobiliari	NUI	26	n.	-
Strutture portanti verticali	STN	cemento armato	(descrizione libera)	-
Accesso da strada principale	ASP	1	0=assente 1=presente	-

#### Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Livello di Piano	LIV	0	n.	0,900

#### Caratteristiche Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	69,5	m <sup>2</sup>	1,00
Superficie commerciale	SUP	69,5	m <sup>2</sup>	-

#### Auto

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Numero di posti auto coperti	PAC	28	n.	-

#### Economiche

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato locativo	STL	5	0=occ.senza titolo 1=occ.comodato d'uso 2= occ.richiedente 3= occ.proprietario 4=locato 5=libero 6=parz. locato	-

#### Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	11/10/2016	giorno/mese/anno	-

#### Denominazione

<b>Classificazione</b>	Ufficio privato o studio professionale
<b>Destinazione</b>	Uffici

#### Localizzazione/Ubicazione

<b>Comune</b>	FONTANAFREDDA	<b>Provincia</b>	PN
<b>Località/Fraz./Zona</b>			
<b>Posizione</b>	Centrale - semiperiferica		

#### Tipologia immobiliare

<b>Tipologia</b>	Fabbricato o edificio urbano	<b>Categoria</b>	Usato in normale stato di
------------------	------------------------------	------------------	---------------------------

<b>Proprietà</b>	In condominio con altre unità.		
<b>Unità Immobiliare</b>	Uffici e/o studi privati	<b>Dimensione unità</b>	Medio piccola

#### Tipologia edile

<b>Edificio</b>	Multipiano		
<b>Indice Superficiario</b>	<b>Rapporto</b>	<b>Indice tipologico (%)</b>	
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	69,49/69,49	100,00
Superficie principale	S1/SUP	69,49/69,49	100,00

#### Mercato

<b>Lato domanda</b>	Singolo privato	<b>Motivazione</b>	Investimento
<b>Lato offerta</b>	Tribunale	<b>Motivazione</b>	Esecuzione immobiliare
<b>Intermediari</b>	Libero professionista		

#### Prezzo

<b>Regime di mercato</b>	Concorrenza monopolistica		
<b>Livello di prezzo</b>	1.200,00 €/m <sup>2</sup>	<b>Livello di reddito</b>	non determinato
<b>Fase di mercato</b>	Fase stagnante	<b>Filtering</b>	Assente (fasce sociali miste)

#### Rapporti di posizione

<b>Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]</b>	1,00
<b>Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)</b>	1,00
<b>Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)</b>	1,00

#### Fabbricati - Comune catastale di FONTANAFREDDA (D670)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m <sup>2</sup> )
1		39	634	63	A10 -Uffici e studi privati	2	3,00 vani	433,82	68,00
<b>Totali</b>								<b>433,82</b>	<b>68,00</b>

#### Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 39 Part. 634 Sub. 63 (Bene principale) Situazione in atti al 28/09/2016

Piano di accesso: Piano Terra

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 68,00 m<sup>2</sup>

Conduzione: Proprietà

#### Metodo di stima

Il Valore di mercato MCA dell'immobile, classificato come Ufficio privato o studio professionale sito in FONTANAFREDDA (PN), Via (villadolt) Leonardo da Vinci, 50, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato MCA = [Stima a Market Comparison Approach]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.

#### Individuazione dei comparabili

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

**Ufficio privato o studio professionale - Strada DEL CESIOL, 19 - Condomino I Magi, Piano Terra - FONTANAFREDDA (PN) - Comparabile A**

<b>Tipo di dato</b>	Compravendita (prezzo di compravendita)
<b>Descrizione</b>	
<b>Destinazione</b>	Uffici
<b>Superficie commerciale (SUP)</b>	89,24 m <sup>2</sup>
<b>Superficie condominiale (S)</b>	-
<b>Quota condominiale (Q)</b>	-
<b>Sup. esterna esclusiva (Se)</b>	-
<b>Area di sedime (Sd)</b>	-
<b>Fonte dato</b>	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)

<b>Provenienza</b>	Conservatoria dei registri immobiliari
<b>Data</b>	28/07/2014
<b>Prezzo</b>	148.500,00 €

### **STIMA: MCA**

#### **Caratteristiche**

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- **Data (DAT):** La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;

- **Superficie principale (S1):** La superficie principale è una caratteristica superficiale relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile.

Unità di misura: m<sup>2</sup>;

- **Superficie commerciale (SUP):** La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari.

Unità di misura: m<sup>2</sup>;

- **Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF):** La caratteristica stato di manutenzione generale del fabbricato rappresenta il grado di conservazione delle strutture portanti, delle finiture esterne ed interne non esclusive nonché degli impianti comuni del fabbricato.

Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono;

<b>Classe</b>	<b>Nomenclatore</b>	<b>Punto</b>
Massimo o Buono	Le condizioni di conservazione del fabbricato sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria né straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.	5
Discreto	Le condizioni di conservazione del fabbricato sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria	4
Medio o Sufficiente	Le condizioni di conservazione del fabbricato sono accettabili e tali da dover richiedere opere di manutenzione ordinaria.	3
Mediocre	Il fabbricato manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato del fabbricato e delle sue parti più esposte.	2
Minimo o Scarso	Il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione per il ripristino delle originarie funzionalità.	1

- **Livello di Piano (LIV):** Il livello di piano è una caratteristica posizionale che tiene conto del livello di piano ove è collocata l'unità immobiliare. La variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano (in un edificio multipiano) può essere positiva, in genere in presenza dell'ascensore, nulla e negativa in genere in assenza dell'ascensore.

Il piano terra è pari a 0, il primo a 1 etc... per unità su più piani si indica il piano di accesso.

Unità di misura: n.;

#### **Altre caratteristiche**

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Ufficio privato o studio professionale, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 89. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perché il campione estimativo presenta parità di condizioni.

#### **Tabella dei dati**

<b>Prezzo e Caratteristica</b>	<b>Comparabile A</b>		<b>Subject</b>
Prezzo totale (PRZ) €	148.500,00		-
Data (DAT) giorno/mese/anno	28/07/2014		11/10/2016
Superficie principale (S1) m <sup>2</sup>	72,2		69,5
Superficie commerciale (SUP) m <sup>2</sup>	89,2		69,5
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	5		3
Livello di Piano (LIV) n.	1		0

## ■ Rapporti di posizione

Rapporto	Comparabile A		Subject
Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00		1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) [Sigma e]	1,00		1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) [Sigma c]	1,00		1,00

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p_1 = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$$

$$p_A(S1) = 148.500,00 * 1,00 / 89,24 = 1.664,05 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 1.664,05 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 1.664,05 \text{ €/m}^2$$

## ■ Analisi dei prezzi marginali

### Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DAT}) = 148.500,00 * (-0,00) / 12 = 0,00 \text{ €/mese}$$

### Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

$$[i(S1)] = 1,00 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(S1) = 1.664,05 * 1,00 = 1.664,05 \text{ €/m}^2$$

### Prezzo marginale della caratteristica Superficie commerciale (SUP)

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUP}) = 1.664,05 * 0,00 = 0,00$$

### Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione  $p(\text{SMF})$  è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo i nomenclatore.

I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(SMF)]	Modalità di stima
3 (Medio o Sufficiente)	4 (Discreto)	25.000,00	
3 (Medio o Sufficiente)	5 (Massimo o Buono)	10.000,00	

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SMF}) = 10.000,00 \text{ €}$$

### Prezzo marginale della caratteristica Livello di Piano (LIV)

$$[i(\text{LIV})] = 0,90 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{LIV}) = 0,90 * 148.500,00 / (1 + 0,90) = 70.342,10 \text{ €/livello di piano}$$

## ■ Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A
Data (DAT) €/mese	0,00
Superficie principale (S1) €/m <sup>2</sup>	1.664,05
Superficie commerciale (SUP)	0,00

Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) €	10.000,00
Livello di Piano (LIV) €/livello di piano	70.342,10

#### Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	
	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo totale (PRZ)		148.500,00
Data (DAT)	(0-27)	0,00
Superficie principale (S1)	(69,5-72,2)	-4.509,58
Superficie commerciale (SUP)	(69,5-89,2)	0,00
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)	(3-5)	-10.000,00
Livello di Piano (LIV)	(0-1)	-70.342,10
<b>Prezzo corretto</b>		<b>63.648,32</b>

#### Valore di mercato MCA

Valore di mercato MCA		[Stima a Market Comparison Approach]
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	63.648,32

In conclusione il Valore di mercato MCA dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:  
63.648,32 €

#### Valore a base d'asta

Applicando, per le motivazioni specificate in precedenza, una riduzione del 20% sul valore di mercato al fine di individuare il valore da porre a base d'asta, ed arrotondando il valore ottenuto, si ottiene un valore da porre a base d'asta pari ad **€ 51.000,00**.

#### Gravami insistenti sul lotto

ISCRIZIONE CONTRO del 26/04/2007 - Registro Particolare 1949 Registro Generale 7792  
Pubblico ufficiale GIORGIO PERTEGATO Repertorio 268861 / 14798 del 17/04/2007  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO  
SOGGETTO DEBITORE  
Documenti successivi correlati:  
Annotazione n. 1197 del 05/ 06/ 2009 (RESTRIZIONE DI BENI)

TRASCRIZIONE A FAVORE DELLA MASSA DEI CREDITORI del 07/11/2016  
Registro Particolare 10110 Registro Generale 14815  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PORDENONE Repertorio 44/2016 del 14/07/2016  
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

**LOTTO 4 - Terreno edificabile**  
**Via Leonardo da Vinci, - 33074 - FONTANAFREDDA (PN)**

**Denominazione**

<b>Data inserimento</b>	28/09/2016	<b>Data ultima modifica</b>	30/09/2016
<b>Codice</b>	ACF_004_FO		
<b>Classificazione</b>	Terreno edificabile		
<b>Denominazione</b>	Lottizzazione Lavergne		
<b>Destinazione</b>	Residenziale		
<b>Proprietà</b>	Immobile con suolo in diritto di superficie		
<b>Utilizzo</b>	In proprietà		
<b>Categoria</b>	Nuovo		
<b>Superficie</b>	14.789,00 m <sup>2</sup> Superficie Catastale Terreni...		

**Ubicazione**

Via (villadot) Leonardo da Vinci,  
33074 FONTANAFREDDA - (PN)  
Zona OMI: B1/Centrale/CAPOLUOGO: V. P. DIACONO, IV NOVEMBRE, V.LE GRIGOLETTI

**Urbanistica e vincoli**

L'area edificabile oggetto di valutazione è così individuata nel PRG del Comune di Fontanafredda:

- Fg 40 mapp. 760: parte viabilità e parte soggetta a vincolo speciale di rispettoelettrorodotto;
- Fg 40 mapp. 909: parte zona RSA e parte vincolo speciale di rispettoelettrorodotto;
- Fg 40 mapp. 1109: parte Zona Z.T. di trasferimento e trasformazione (Z.T.21), parte viabilità e trasporti(P), parte viabilità e parte soggetta a vincolo speciale di rispettoelettrorodotto;
- Fg 40 mapp. 1142-1143: Zona Z.T. di trasferimento etrasformazione;

Gli interventi consentiti sono:

- a) commercio aldettaglio;
- b) direzionale;
- c) servizi edartigianato;
- d) residenziale, per un min. del 70% della sup. utiletotale;

Gli interventi sono subordinati all'esecutività di un P.A.C. esteso alle limitrofe aree a destinazione RSU e parcheggio con i seguenti parametri

- Volume max mc12.000;
- Rapporto di copertura max: mq/mq0,45;
- Altezza min/max:3.00/9.50;
- Distanza dai confini: m5.00;
- Distanza tra fabbricati: m10,00;
- Distanza dalla strada: m7.50;
- Parcheggi: commerciale 10% sup divendita  
direzionale, servizi e artigianato : 1 posto auto/2utenti

**Provenienza e titolarità**

Atto di compravendita del 08.07.1999 n. 66545 di rep. a rogito Notaio Romano Jus di Pordenone.



Prossimità ad autostrada	AUT	0	0=no 1=si	-
--------------------------	-----	---	-----------	---

#### Terreno

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Forma del lotto	FLT	3	1=min 2=med 3=max	-
Giacitura	GAT	3	1=min 2=med 3=max	-

#### Lotto edificabile - edificato

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Fronte su strada principale	FSP	1	0=assente 1=presente	-
Destinazione urbanistica	DUR	ZT21	(descrizione libera)	-
Volume edificabile	VOL	12.000,00	m <sup>3</sup>	-
Distanza dai confini di proprietà	DCP	5,00	m	-
Distanza dalle strade	DS	7,50	m	-
Rapporto di copertura	Rc	0,45	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	-

#### Caratteristiche Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie lotto	SUL	14.789,0	m <sup>2</sup>	1,00
Superficie commerciale	SUP	14.789,0	m <sup>2</sup>	-

#### Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	11/10/2016	giorno/mese/anno	-

#### Denominazione

<b>Classificazione</b>	Terreno edificabile
<b>Destinazione</b>	Residenziale

#### Localizzazione/Ubicazione

<b>Comune</b>	FONTANAFREDDA	<b>Provincia</b>	PN
<b>Località/Fraz./Zona</b>			
<b>Posizione</b>	Centrale - semiperiferica		

#### Tipologia immobiliare

<b>Tipologia</b>	Fabbricato o edificio urbano	<b>Categoria</b>	Nuovo
<b>Proprietà</b>	Immobile con suolo in diritto di superficie		
<b>Unità Immobiliare</b>	Uffici e/o studi privati	<b>Dimensione unità</b>	Medio piccola

#### Tipologia edile

<b>Edificio</b>	Multipiano		
<b>Indice Superficiario</b>	<b>Rapporto</b>	<b>Indice tipologico (%)</b>	
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	14.789,00/14.789,00	100,00
Superficie lotto	SUL/SUP	14.789,00/14.789,00	100,00

#### Mercato

<b>Lato domanda</b>	Singolo privato	<b>Motivazione</b>	Investimento
<b>Lato offerta</b>	Tribunale	<b>Motivazione</b>	Esecuzione immobiliare
<b>Intermediari</b>	Libero professionista		

#### Prezzo

<b>Regime di mercato</b>	Concorrenza monopolistica
--------------------------	---------------------------

<b>Livello di prezzo</b>	50,00 €/m <sup>2</sup>	<b>Livello di reddito</b>	non determinato
<b>Fase di mercato</b>	Fase stagnante	<b>Filtering</b>	Assente (fascie sociali miste)

### ■ Rapporti di posizione

<b>Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]</b>	1,00
<b>Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)</b>	1,00
<b>Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)</b>	1,00

### ■ Terreni - Comune catastale di FONTANAFREDDA (D670)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Qualità	Classe	RD (€)	RA (€)	ha	a	ca
1		40	1152	Seminativo arborato	2	4,99	3,33		5	37
2		40	760	Seminativo arborato	2	13,25	8,83		14	25
3		40	1146	Seminativo arborato	2	90,71	60,48		97	58
4		40	1149	Seminativo arborato	2	28,53	19,02		30	69
<b>Totali</b>						<b>137,48</b>	<b>91,66</b>	<b>1</b>	<b>47</b>	<b>89</b>

### ■ Dettagli catasto terreni

(1) - Dettagli Particella Fg. 40 Part. 1152 (Bene principale) Situazione in atti al 28/09/2016

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 537,00 m<sup>2</sup>

Conduzione: Proprietà

(2) - Dettagli Particella Fg. 40 Part. 760 (Bene principale) Situazione in atti al 28/09/2016

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 1.425,00 m<sup>2</sup>

Conduzione: Proprietà

(3) - Dettagli Particella Fg. 40 Part. 1146 (Bene principale) Situazione in atti al 28/09/2016

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 9.758,00 m<sup>2</sup>

Conduzione: Proprietà

(4) - Dettagli Particella Fg. 40 Part. 1149 (Bene principale) Situazione in atti al 28/09/2016

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 3.069,00 m<sup>2</sup>

Conduzione: Proprietà

### **STIMA: ANALISI DEI FLUSSI DI CASSA SCONTATI**

#### ■ Metodo di stima

Il Valore di mercato DCF dell'immobile, classificato come Terreno edificabile sito in FONTANAFREDDA (PN), avviene mediante la seguente formula: Valore di mercato DCF = [Stima per Analisi dei flussi di cassa scontati]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.

#### ■ Stima per Analisi dei flussi di cassa scontati

Il Valore Attuale Netto (VAN) è pari alla somma algebrica delle poste attive e delle poste passive scontate al momento iniziale con un dato saggio di sconto che nel caso in esame è posto pari al 0,08 (8,00%).

Il saggio di rendimento interno del flusso di cassa ovvero il saggio critico è pari al 0,394867 (39,49%).

#### ■ Bilanci

Anni (t)	0	1	2
<b>Date</b>	<b>Dal 01/10/2016</b>	<b>Dal 01/01/2017</b>	<b>Dal 01/01/2018</b>
	<b>Al 31/12/2016</b>	<b>Al 31/12/2017</b>	<b>Al 31/12/2018</b>

#### ■ Attivo

Voce	Costi di	Costi di	Costi di
Ricavi da vendita a rogito	-	-	3.636.000,00
<b>Totali (3.636.000,00)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.636.000,00</b>

**Passivo**

Voce	Costi di	Costi di	Costi di
Imp - Imposte e altri oneri fiscali (tasse e contributi)	-	-	35.000,00
Tamponamenti	-	345.000,00	-
Serramenti	-	240.000,00	-
Impianti	-	-	400.000,00
Impianti speciali	-	-	25.000,00
Finiture	-	-	460.000,00
Sistemazioni esterne	-	-	240.000,00
Allacciamenti e interferenze	-	-	43.000,00
Oneri di urbanizzazione primaria	-	-	25.000,00
Costi di costruzione generici	-	-	60.000,00
Progettazione esecutiva	-	-	200.000,00
Spese Generali	-	-	270.000,00
Altri costi	-	-	270.000,00
Allestimento cantiere	15.000,00	-	-
Costi vari	275.000,00	-	-
Scavi	10.000,00	55.000,00	20.000,00
Strutture portanti	-	80.000,00	-
<b>Totali (3.068.000,00)</b>	<b>300.000,00</b>	<b>720.000,00</b>	<b>2.048.000,00</b>

**Netto**

<b>Totali (568.000,00)</b>	<b>-300.000,00</b>	<b>-720.000,00</b>	<b>1.588.000,00</b>
----------------------------	--------------------	--------------------	---------------------

**Valore attuale netto**

Saggio critico (0,394867)	-	-	-
Saggio di sconto (i) (0,08)	-	-	-
Fattore di sconto $(1 + 0,08)^{-t}$	1	0,925926	0,857339
<b>Valore attuale netto (394.787,38)</b>	<b>-300.000,00</b>	<b>-666.666,67</b>	<b>1.361.454,05</b>

**Prezzo / Valore di riferimento**

Tipo di dato economico	-	-	-
	-	-	-

**Saggi**

Saggi di capitalizzazione	%	%	%
Lordo	-	-	-
Netto	-	-	-

**Tempi**

Tempo di ritorno	(anni)	(anni)	(anni)
Lordo	-	-	-
Netto	-	-	-

**Incidenze**

Incidenza sulla Superficie di 14.789,00 m <sup>2</sup>	(€/ m <sup>2</sup> mese)	(€/ m <sup>2</sup> mese)	(€/ m <sup>2</sup> mese)
Lordo	-	-	20,49
Spese	6,76	4,06	11,54
Netto	-6,76	-4,06	8,95

**Costi di intervento e Ricavi da vendite 2016 dal 01/10/2016 al 31/12/2016**

Attivo		Passivo	
Voce / Commento / Formula	Importo (€)	Voce / Commento / Formula	Importo (€)
		Allestimento cantiere: Lottizzazione e R.S.A. 15000	15.000,00
		Scavi: Movimenti terra lottizzazione e R.S.A. 10000	10.000,00
		Costi vari: Fognature+Acquedotto lottizzazione e R.S.A. 85000	85.000,00
		Costi vari: Illuminazione pubblica lottizzazione e R.S.A. 65000	65.000,00
		Costi vari: Strade lottizzazione e R.S.A. 90000	90.000,00
		Costi vari: Sistemazioni esterne lottizzazione e R.S.A. 35000	35.000,00
		<b>Totale Passivi</b>	300.000,00
		<b>Totale Netto</b>	-300.000,00
<b>Totale Attivi</b>		<b>- Totale Attivi</b>	-

#### ● Note di bilancio

Intervento simulato secondo HBU:

Costruzioni residenziali con volume max. pari a mc 12.000,00  
H=3.20

Superficie complessiva mq 3.750,00;

Superficie R.S.A. mq 800,00;

Superficie vendibile mq 2.950,00

Costo di costruzione parametrico: €/mq 715,00

(fonte: Costi per tipologie edilizie ed. Maggioli 2015)

Prezzo di mercato finale: €/mq 1.900,00 (fonte: Borsini FIMAA 2015 e FIAIP 2016);

Costo Complessivo di Costruzione: € 2.681.250;

Prezzo di mercato finale: € 5.605.000,00;

Tempi di realizzazione: 540 gg;

#### ● Costi di intervento e Ricavi da vendite 2017 dal 01/01/2017 al 31/12/2017

Attivo		Passivo	
Voce / Commento / Formula	Importo (€)	Voce / Commento / Formula	Importo (€)
		Scavi: Scavi fabbricati 55000	55.000,00
		Strutture portanti 80000	80.000,00
		Tamponamenti 345000	345.000,00
		Serramenti 240000	240.000,00
		<b>Totale Passivi</b>	720.000,00
		<b>Totale Netto</b>	-720.000,00
<b>Totale Attivi</b>		<b>- Totale Attivi</b>	-

#### ● Costi di intervento e Ricavi da vendite 2018 dal 01/01/2018 al 31/12/2018

Attivo		Passivo	
Voce / Commento / Formula	Importo (€)	Voce / Commento / Formula	Importo (€)
Ricavi da vendita a rogito 3636000	3.636.000,00	Finiture 460000	460.000,00
		Impianti 400000	400.000,00

Sistemazioni esterne 160000	160.000,00
Scavi: Movimenti terra area parcheggio 20000	20.000,00
Costi di costruzione generici: opere stradali area parcheggio 60000	60.000,00
Impianti speciali: Illuminazione pubblica parcheggio 25000	25.000,00
Sistemazioni esterne: Sistemazione a verde parcheggi 80000	80.000,00
Oneri di urbanizzazione primaria 25000	25.000,00
Imp - Imposte e altri oneri fiscali (tasse e contributi): Oneri fiscali acquisto area 35000	35.000,00
Progettazione esecutiva: Spese tecniche 200000	200.000,00
Allacciamenti e interferenze 43000	43.000,00
Spese Generali: Spese generali dell'impresa 270000	270.000,00
Altri costi: Utile del promotore 270000	270.000,00
<b>Totale Passivi</b>	<b>2.048.000,00</b>
<b>Totale Netto</b>	<b>1.588.000,00</b>
<b>Totale Attivi</b>	<b>3.636.000,00</b>
<b>Totale Attivi</b>	<b>3.636.000,00</b>

#### Flusso di cassa

Anno (t)	Attivo (€)	Passivo (€)	Netto (€)	Fattore di sconto	Poste Nette Attualizzate (€)
0	0,00	300.000,00	-300.000,00	1,000000	-300.000,00
1	0,00	720.000,00	-720.000,00	0,925926	-666.666,67
2	3.636.000,00	2.048.000,00	1.588.000,00	0,857339	1.361.454,05

Valore Attuale Netto è posto pari alla sommatoria delle postenetteattualizzate 394.787,38

#### Valore di mercato DCF

Valore di mercato DCF	[Stima per Analisi dei flussi di cassa scontati]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima per Analisi dei flussi di cassa scontati	Valore Attuale Netto	394.787,38

In conclusione il Valore di mercato DCF dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:  
394.787,38 €

#### Valore a base d'asta

Applicando, per le motivazioni specificate in precedenza, una riduzione del 10% sul valore di mercato al fine di individuare il valore da porre a base d'asta, ed arrotondando il valore ottenuto, si ottiene un valore da porre a base d'asta pari ad € 355.000,00.

#### Gravami insistenti sul lotto

TRASCRIZIONE A FAVORE DELLA MASSA DEI CREDITORI del 07/11/2016  
Registro Particolare 10110 Registro Generale 14815  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PORDENONE Repertorio 44/2016 del 14/07/2016  
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

**LOTTO 5a - Cantina**  
**Via MONTE GRAPPA, SNC - 33080 - SAN QUIRINO (PN)**

**Denominazione**

<b>Data inserimento</b>	28/09/2016	<b>Data ultima modifica</b>	30/09/2016
<b>Codice</b>	ACF_005A_SQ		
<b>Classificazione</b>	Cantina		
<b>Denominazione</b>	Cantina 1		
<b>Destinazione</b>	Residenziale		
<b>Proprietà</b>	In condominio con altre unità.		
<b>Utilizzo</b>	In proprietà		
<b>Categoria</b>	Usato in normale stato di manutenzione		
<b>Superficie</b>	2,00 m <sup>2</sup> Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL)...		

**Ubicazione**

Via MONTE GRAPPA, SNC -  
 33080 SAN QUIRINO - (PN)  
 Zona OMI: B1/Centrale/CAPOLUOGO: P.ZZA ROMA, V. MONTE GRAPPA

**Unità Immobiliare**

<b>Condominio</b>	La Roggia	<b>Palazzina</b>		<b>Scala</b>	
<b>Piano di accesso</b>	Piano Interrato -1			<b>Interno</b>	

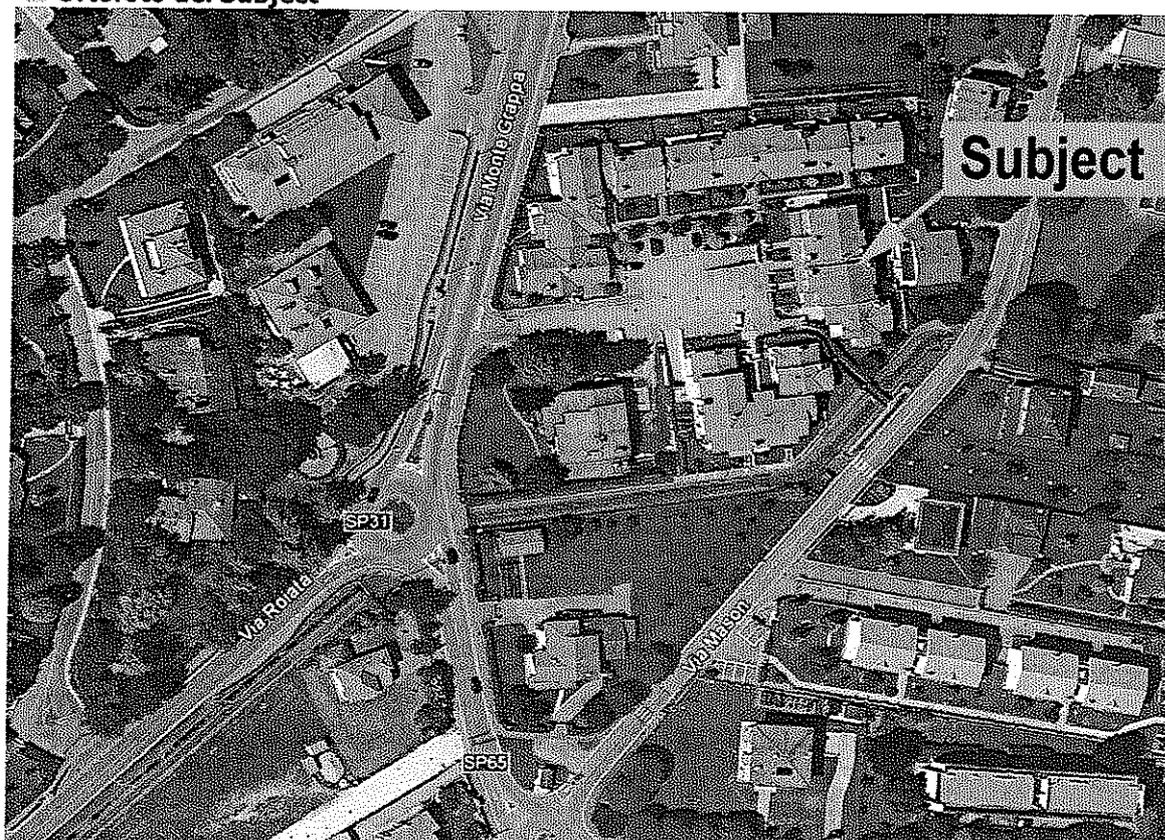
**Descrizione principale**

Trattasi di cantina di modeste dimensioni, ubicata al piano interrato di un condominio ad uso residenziale.

**Provenienza e titolarità**

Atto di compravendita del terreno sul quale è stato realizzato il fabbricato del 26.01.2000 n. 70320 di rep. a rogito Notaio Romano Jus di Pordenone. Concessione Edilizia n. 79/2001 del 6.11.2001 e successive varianti. Certificato di abitabilità n. 35/2003 del 12.12.2003.

**Ortofoto del Subject**



### Descrizione consistenza

<b>Tipo di consistenza</b>	<p>Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL)</p> <p>Per superficie interna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento.</p> <p>La SIL include:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• lo spessore dei muri interni e deitramezzi;</li> <li>• i pilastri/colonne interne;</li> <li>• lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegno, ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.);</li> <li>• la cabina trasformazione elettrica, centrale termica, sale impianti interni o contigui all'edificio interni;</li> <li>• i condotti verticali dell'aria o di altro tipo interni;</li> </ul> <p>e non include:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• lo spessore muriperimetrali;</li> <li>• il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo</li> <li>• i balconi, terrazzi esimili;</li> <li>• lo spazio di circolazione verticale e orizzontale (esterno);</li> <li>• i vani ad uso comune.</li> </ul>
----------------------------	---

### Riassunto consistenza

<b>Metodo di misura</b>	Rilievo sul campo speditivo			
<b>Caratteristica</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Sup. Misurata (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Indice</b>	<b>Sup. Commerciale (m<sup>2</sup>)</b>
Superficie cantine	SUC	8,00	0,25	2,00
<b>Totale Superficie (m<sup>2</sup>)</b>		8,00		2,00
<b>Totale Volume Commerciale (m<sup>3</sup>)</b>				-

### Consistenza per il Piano Interrato -1

<b>Commento</b>	<b>Sup. Misurata (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Indice</b>	<b>Sup.Comm. (m<sup>2</sup>)</b>
	8,00	SUC	0,25	2,00
<b>Totale per piano</b>	8,00			2,00

### Caratteristiche Locazionali

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Morfologia della zona	MFO	3	1=montagna 2=collina 3=pianura 4=mare 5=lago	-
Pericolosità sismica della zona	PLS	2	1=molto alta 2=alta 3=bassa 4=molto bassa	-
Zona urbanizzata	ZUB	1	0=no 1=sì	-
Rete elettrica	ELE	1	0=assente 1=presente	-
Rete fognante	FGN	1	0=assente 1=presente	-
Rete idrica	IDR	1	0=assente 1=presente	-
Prossimità a strade di grande comunicazione	VIA	2	1=min 2=med 3=max	-
Prossimità ad autostrada	AUT	0	0=no 1=sì	-
Stato di manutenzione prevalente	SMP	2	1=min 2=med 3=max	-

### Fabbricato o Edificio

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato del fabbricato	SDF	5	0=da-demolire 1=da- ristrutturare 2=da- costruire 3=in-ristrutturazione 4=in-costruzione	-
Fabbricato antisismico	FAS	1	0=no 1=sì	-

Stato di manutenzione generale del fabbricato	SMF	4	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	-
Epoca di costruzione	ECT	2002	anno/i	-
Numero di piani fuori terra	NPF	2	n.	-
Numero di piani interrati	NPI	1	n.	-
Numero di unità immobiliari	NUI	8	n.	-
Strutture portanti verticali	STN	cemento armato	(descrizione libera)	-
Accesso da strada principale	ASP	1	0=assente 1=presente	-

#### Caratteristiche Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie cantine	SUC	8,0	m <sup>2</sup>	0,25
Superficie commerciale	SUP	2,0	m <sup>2</sup>	-

#### Caratteristiche Economiche

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato locativo	STL	5	0=occ.senza titolo 1=occ.comodato d'uso 2= occ.richiedente 3= occ.proprietario 4=locato 5=libero 6=parz. locato	-

#### Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	30/09/2016	giorno/mese/anno	-

#### Denominazione

Classificazione	Cantina
Destinazione	Residenziale

#### Localizzazione/Ubicazione

Comune	SAN QUIRINO	Provincia	PN
Località/Fraz./Zona			
Posizione	Centrale - semiperiferica		

#### Tipologia immobiliare

Tipologia	Fabbricato o edificio urbano	Categoria	Usato in normale stato di
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Unità Immobiliare	Magazzini e locali di deposito	Dimensione unità	Medio piccola

#### Tipologia edile

Edificio	Multipiano		
Indice Superficiario	Rapporto	Indice tipologico (%)	
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	2,00/2,00	100,00
Superficie cantine	SUC/SUP	8,00/2,00	400,00

#### Mercato

Lato domanda	Singolo privato	Motivazione	Investimento
Lato offerta	Tribunale	Motivazione	Esecuzione immobiliare
Intermediari	Libero professionista		

## Prezzo

Regime di mercato	Concorrenza monopolistica		
Livello di prezzo	1.400,00 €/m <sup>2</sup>	Livello di reddito	non determinato
Fase di mercato	Fase stagnante	Filtering	Assente (fascie sociali miste)

## Rapporti di posizione

Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigmac)	1,00

## Fabbricati - Comune catastale di SAN QUIRINO (I136)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m <sup>2</sup> )
1		32	1391	22	C 2 -Magazzini e locali deposito	5	7,00 m <sup>2</sup>	13,38	8,00
<b>Totali</b>								<b>13,38</b>	<b>8,00</b>

## Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 32 Part. 1391 Sub. 22 (Bene principale) Situazione in atti al 28/09/2016

Piano di accesso: Piano Interrato -1

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 8,00 m<sup>2</sup>

Conduzione: Proprietà

## STIMA: MONOPARAMETRICA PER PUNTI DI MERITO

### Metodo di stima

Il Valore di mercato MONOPARAM dell'immobile, classificato come Cantina sito in SAN QUIRINO (PN), Via MONTE GRAPPA, SNC, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato MONOPARAM = [Stima per Punti di merito]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.

### Quotazioni/prezzi medi

Le quotazioni medie e/o i prezzi medi non rappresentano veri immobili comparabili ma un'attesa genericamente riconosciuta del valore della caratteristica principale che contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, la superficie commerciale.

Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti, anche autorevoli, che genericamente purtroppo non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima, oltre a poter così esprimere un unico prezzo medio ponderato. Nel caso in specie le quotazioni e i relativi pesi sono riportati nella tabella sottostante.

Quotazione/Prezzo medio	Descrizione	Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	Peso
Prezzo medio a m <sup>2</sup>		1.250,00	1,00

### Punti di merito/coefficienti

Il prezzo medio ponderato rappresenta l'immobile con caratteristiche ordinarie per la zona in cui è ubicato il Subject. In considerazione delle particolari caratteristiche che appartengono all'immobile oggetto di valutazione si apportano aggiustamenti mediante l'applicazione di coefficienti correttivi o punti di merito.

Il punteggio è assegnato ai coefficienti in modo sintetico, in base all'apprezzamento soggettivo del perito avuto riguardo alle differenze tra l'immobile da valutare e quello riferito al prezzo medio ponderato.

Il valore dei punti di merito esprime il variare del prezzo al variare della caratteristica rispetto all'ordinarietà, prevedendo che il prezzo medio ponderato rappresenti immobili con punteggi pari a 1,00, per ammontari superiori a 1,00 il prezzo aumenta, per ammontari inferiori all'unità il prezzo diminuisce.

Prezzo medio, caratteristica e commento	Punto di merito	Aggiustamento (€/m <sup>2</sup> )	Incidenza (%)
Prezzo medio ponderato	-	1.250,00	-
	Prezzo medio corretto	1.250,00 €/m <sup>2</sup>	
	Superficie(SUP)	2,00m <sup>2</sup>	

### Valore di mercato MONOPARAM

Valore di mercato MONOPARAM	[Stima per Punti di merito]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima per Punti di merito	Stima per punti di merito	2.500,00

In conclusione il Valore di mercato MONOPARAM dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:

2.500,00 €

■ **Valore a base d'asta**

Applicando, per le motivazioni specificate in precedenza, una riduzione del 5% sul valore di mercato al fine di individuare il valore da porre a base d'asta, ed arrotondando il valore ottenuto, si ottiene un valore da porre a base d'asta pari ad **€ 2.400,00**.

■ **Gravami insistenti sul lotto**

TRASCRIZIONE A FAVORE DELLA MASSA DEI CREDITORI del 07/11/2016

Registro Particolare 10110 Registro Generale 14815

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PORDENONE Repertorio 44/2016 del 14/07/2016

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

**LOTTO 5b - Cantina**  
**Via MONTE GRAPPA, SNC - 33080 - SAN QUIRINO (PN)**

**Denominazione**

<b>Data inserimento</b>	11/10/2016	<b>Data ultima modifica</b>	30/09/2016
<b>Codice</b>	ACF_005B_SQ		
<b>Classificazione</b>	Cantina		
<b>Denominazione</b>	Cantina 2		
<b>Destinazione</b>	Residenziale		
<b>Proprietà</b>	In condominio con altre unità.		
<b>Utilizzo</b>	In proprietà		
<b>Categoria</b>	Usato in normale stato di manutenzione		
<b>Superficie</b>	2,75 m <sup>2</sup> Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL)...		

**Ubicazione**

Via MONTE GRAPPA, SNC -  
 33080 SAN QUIRINO - (PN)  
 Zona OMI: B1/Centrale/CAPOLUOGO: P.ZZA ROMA, V. MONTE GRAPPA

**Unità Immobiliare**

<b>Condominio</b>	La Roggia	<b>Palazzina</b>		<b>Scala</b>	
<b>Piano di accesso</b>	Piano Interrato -1			<b>Interno</b>	

**Descrizione principale**

Trattasi di cantina di modeste dimensioni, ubicata al piano interrato dello stesso condominio di cui al lotto 5a

**Provenienza e titolarità**

Atto di compravendita del terreno sul quale è stato realizzato il fabbricato del 26.01.2000 n. 70320 di rep. a rogito Notaio Romano Jus di Pordenone. Concessione Edilizia n. 79/2001 del 6.11.2001 e successive varianti. Certificato di abitabilità n. 35/2003 del 12.12.2003.

**Descrizione consistenza**

<b>Tipo di consistenza</b>	Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL) Per superficie interna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento. La SIL include: · lo spessore dei muri interni e deitramezzi; · i pilastri/colonne interne; · lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.); · la cabina trasformazione elettrica, centrale termica, sale impianti interni o contigui all'edificio interni; · i condotti verticali dell'aria o di altro tipo interni; e non include: · lo spessore muriperimetrali; · il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo · i balconi, terrazzi esimili; · lo spazio di circolazione verticale e orizzontale (esterno); · i vani ad usocomune.
----------------------------	---

**Riassunto consistenza**

<b>Metodo di misura</b>	Rilievo sul campo speditivo			
<b>Caratteristica</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Sup. Misurata (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Indice</b>	<b>Sup. Commerciale (m<sup>2</sup>)</b>
Superficie cantine	SUC	11,00	0,25	2,75
<b>Totale Superficie (m<sup>2</sup>)</b>		11,00		2,75
<b>Totale Volume Commerciale (m<sup>3</sup>)</b>				-

**Consistenza per il Piano Interrato -1**

<b>Commento</b>	<b>Sup. Misurata (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Indice</b>	<b>Sup.Comm. (m<sup>2</sup>)</b>
	11,00	SUC	0,25	2,75

<b>Totale per piano</b>	11,00		2,75
-------------------------	-------	--	------

### Caratteristiche Locazionali

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Morfologia della zona	MFO	3	1=montagna 2=collina 3=pianura 4=mare 5=lago	-
Pericolosità sismica della zona	PLS	2	1=molto alta 2=alta 3=bassa 4=molto bassa	-
Zona urbanizzata	ZUB	1	0=no 1=sì	-
Rete elettrica	ELE	1	0=assente 1=presente	-
Rete fognante	FGN	1	0=assente 1=presente	-
Rete idrica	IDR	1	0=assente 1=presente	-
Prossimità a strade di grande comunicazione	VIA	2	1=min 2=med 3=max	-
Prossimità ad autostrada	AUT	0	0=no 1=sì	-
Stato di manutenzione prevalente	SMP	2	1=min 2=med 3=max	-

### Fabbricato o Edificio

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato del fabbricato	SDF	5	0=da-demolire 1=da- ristrutturare 2=da- costruire 3=in-ristrutturazione 4=in-costruzione	-
Fabbricato antisismico	FAS	1	0=no 1=sì	-
Stato di manutenzione generale del fabbricato	SMF	4	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	-
Epoca di costruzione	ECT	2002	anno/i	-
Numero di piani fuori terra	NPF	2	n.	-
Numero di piani interrati	NPI	1	n.	-
Numero di unità immobiliari	NUI	8	n.	-
Strutture portanti verticali	STN	cemento armato	(descrizione libera)	-
Accesso da strada principale	ASP	1	0=assente 1=presente	-

### Caratteristiche Superficiali

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie cantine	SUC	11,0	m <sup>2</sup>	0,25
Superficie commerciale	SUP	2,8	m <sup>2</sup>	-

### Caratteristiche Economiche

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato locativo	STL	5	0=occ.senza titolo 1=occ.comodato d'uso 2= occ.richiedente 3= occ.proprietario 4=locato 5=libero 6=parz. locato	-

### Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	30/09/2016	giorno/mese/anno	-

## Denominazione

<b>Classificazione</b>	Cantina
<b>Destinazione</b>	Residenziale

## Localizzazione/Ubicazione

<b>Comune</b>	SAN QUIRINO	<b>Provincia</b>	PN
<b>Località/Fraz./Zona</b>			
<b>Posizione</b>	Centrale - semiperiferica		

## Tipologia immobiliare

<b>Tipologia</b>	Fabbricato o edificio urbano	<b>Categoria</b>	Usato in normale stato di
<b>Proprietà</b>	In condominio con altre unità.		
<b>Unità Immobiliare</b>	Magazzini e locali di deposito	<b>Dimensione unità</b>	Medio piccola

## Tipologia edile

<b>Edificio</b>	Multipiano		
<b>Indice Superficiario</b>	<b>Rapporto</b>	<b>Indice tipologico (%)</b>	
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	2,75/2,75	100,00
Superficie cantine	SUC/SUP	11,00/2,75	400,00

## Mercato

<b>Lato domanda</b>	Singolo privato	<b>Motivazione</b>	Investimento
<b>Lato offerta</b>	Tribunale	<b>Motivazione</b>	Esecuzione immobiliare
<b>Intermediari</b>	Libero professionista		

## Prezzo

<b>Regime di mercato</b>	Concorrenza monopolistica		
<b>Livello di prezzo</b>	1.400,00 €/m <sup>2</sup>	<b>Livello di reddito</b>	non determinato
<b>Fase di mercato</b>	Fase stagnante	<b>Filtering</b>	Assente (fascie sociali miste)

## Rapporti di posizione

<b>Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]</b>	1,00
<b>Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)</b>	1,00
<b>Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)</b>	1,00

## Fabbricati - Comune catastale di SAN QUIRINO (I136)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m <sup>2</sup> )
1		32	1391	23	C 2 -Magazzini e locali deposito	5	10.700,00 m <sup>2</sup>	19,11	11,00
<b>Totali</b>								<b>19,11</b>	<b>11,00</b>

## Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 32 Part. 1391 Sub. 23 (Bene principale) Situazione in atti al 28/09/2016

Piano di accesso: Piano Interrato -1

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 11,00 m<sup>2</sup>

Condizione: Proprietà

## STIMA: MONOPARAMETRICA PER PUNTI DI MERITO

### Metodo di stima

Il Valore di mercato MONOPARAM dell'immobile, classificato come Cantina sito in SAN QUIRINO (PN), Via MONTE GRAPPA, SNC, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato MONOPARAM = [Stima per Punti di merito]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.

### Quotazioni/prezzi medi

Le quotazioni medie e/o i prezzi medi non rappresentano veri immobili comparabili ma un'attesa genericamente riconosciuta del valore della caratteristica principale che contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, la

superficie commerciale.

Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti, anche autorevoli, che genericamente purtroppo non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima, oltre a poter così esprimere un unico prezzo medio ponderato. Nel caso in specie le quotazioni e i relativi pesi sono riportati nella tabella sottostante.

Quotazione/Prezzo medio	Descrizione	Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	Peso
Prezzo medio a m <sup>2</sup>		1.250,00	1,00

#### ■ Punti di merito/coefficienti

Il prezzo medio ponderato rappresenta l'immobile con caratteristiche ordinarie per la zona in cui è ubicato il Subject. In considerazione delle particolari caratteristiche che appartengono all'immobile oggetto di valutazione si apportano aggiustamenti mediante l'applicazione di coefficienti correttivi o punti di merito.

Il punteggio è assegnato ai coefficienti in modo sintetico, in base all'apprezzamento soggettivo del perito avuto riguardo alle differenze tra l'immobile da valutare e quello riferito al prezzo medio ponderato.

Il valore dei punti di merito esprime il variare del prezzo al variare della caratteristica rispetto all'ordinarietà, prevedendo che il prezzo medio ponderato rappresenti immobili con punteggi pari a 1,00, per ammontari superiori a 1,00 il prezzo aumenta, per ammontari inferiori all'unità il prezzo diminuisce.

Prezzo medio, caratteristica e commento	Punto di merito	Aggiustamento (€/m <sup>2</sup> )	Incidenza (%)
Prezzo medio ponderato	-	1.250,00	-
	Prezzo medio corretto	1.250,00 €/m <sup>2</sup>	
	Superficie(SUP)		2,75m <sup>2</sup>

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (1.250,00 €/m<sup>2</sup>) per la superficie commerciale (2,8 m<sup>2</sup>) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 3.437,50 €

#### ■ Valore di mercato MONOPARAM

Valore di mercato MONOPARAM [Stima per Punti di merito]		
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima per Punti di merito	Stima per punti di merito	3.437,50

In conclusione il Valore di mercato MONOPARAM dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:

3.437,50 €

#### ■ Valore a base d'asta

Applicando, per le motivazioni specificate in precedenza, una riduzione del 5% sul valore di mercato al fine di individuare il valore da porre a base d'asta, ed arrotondando il valore ottenuto, si ottiene un valore da porre a base d'asta pari ad **€ 3.300,00**.

#### ■ Gravami insistenti sul lotto

TRASCRIZIONE A FAVORE DELLA MASSA DEI CREDITORI del 07/11/2016  
 Registro Particolare 10110 Registro Generale 14815  
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PORDENONE Repertorio 44/2016 del 14/07/2016  
 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

**NOTA RELATIVA ALLE PARTI COMUNI RIFERITE AI LOTTI 5a e 5b  
Via MONTE GRAPPA, SNC - 33080 - SAN QUIRINO (PN)**

Relativamente al bene n. 5, lotti 5a e 5b, si evidenzia che la ditta periziata risulta erroneamente allibrata al Catasto con la denominazione "A,C.F." in luogo di "A.C.F." rispetto ai mapp.li 1352 e 1358 di cui al Fg. 32 del Comune di San Quirino.

Tali particelle, di esigua estensione, di fatto rappresentano quote indivise su parti comuni a Servizio dell'immobile ove sono situate le cantine di cui ai due lotti precedenti, prive di pregio dal punto di vista del valore economico.

**▣ Gravami insistenti sul lotto**

TRASCRIZIONE A FAVORE DELLA MASSA DEI CREDITORI del 07/11/2016

Registro Particolare 10110 Registro Generale 14815

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PORDENONE Repertorio 44/2016 del 14/07/2016

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

**LOTTO 6 - Terreno edificabile**  
**Via Ungaresca, - 33080 - SAN QUIRINO (PN)**

**Denominazione**

<b>Data inserimento</b>	28/09/2016	<b>Data ultima modifica</b>	30/09/2016
<b>Codice</b>	ACF_006_SQ		
<b>Classificazione</b>	Terreno edificabile		
<b>Denominazione</b>	Lottizzazione Cattaruzza		
<b>Destinazione</b>	Industriale		
<b>Proprietà</b>	Immobile con suolo in diritto di superficie		
<b>Utilizzo</b>	In proprietà		
<b>Categoria</b>	Nuovo		
<b>Superficie</b>	4.577,00 m <sup>2</sup> Superficie Catastale Terreni		

**Ubicazione**

Via Ungaresca,  
 33080 SAN QUIRINO - (PN)  
 Zona OMI: R1/Rurale/ZONA AGRICOLA FERTILE E MAGREDI

**Descrizione principale**

Terreno edificabile piano sito nella Zona Industriale di San Quirino di forma pressochè rettangolare con fronte sulla strada di servizio interna alla Z.I.

**Provenienza e titolarità**

Il fondo è pervenuto alla ditta A.C.F. con atto di compravendita del 28/04/2004; Repertorio n° 213740; Rogante: Giorgio Pertegato - Pordenone; Registrato a Pordenone il 12/05/2004 al n° 3308-1T.

**Urbanistica e vincoli**

L'area edificabile oggetto di valutazione è individuata nel PRG del Comune di San Quirino come Zona Omogenea D2 - zona per insediamenti produttivi industriale di interesse comunale.

Gli interventi consentiti sono:

Le destinazioni consentite sono le seguenti:

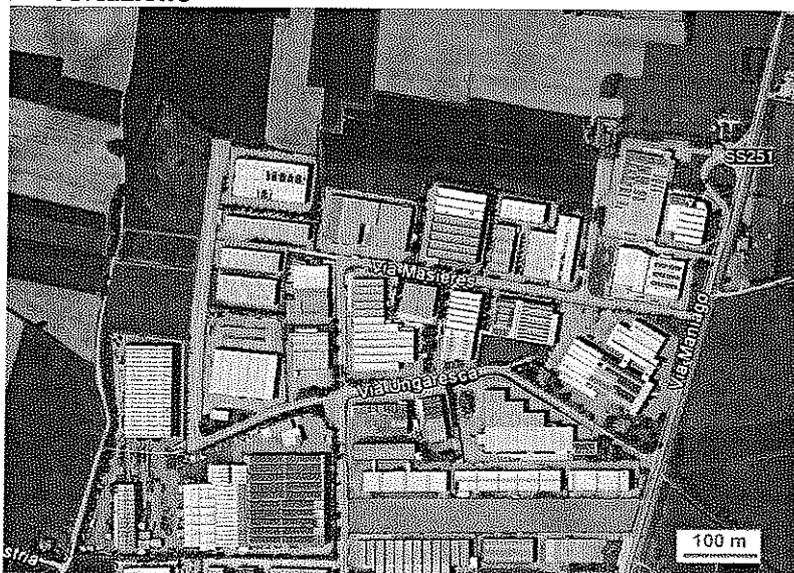
- attività industriali di modeste dimensioni produttori beni di base, di consumo finali e/o intermedi, con esclusione di quellencive;
- attività artigianali;
- servizi tecnici ed amministrativi delle attività industriali ed artigianali;
- depositi e magazzini anche a carattere commerciale;
- area privata d'uso pubblico (passaggio pedonali)

Attuazione mediante piano attuativo P.R.P.C. nel rispetto degli indici e parametri sottoriportati:

Sc = per i magazzini: massima 30% della superficie e del lotto purchè funzionalmente contiguo e accorpato;

- Sc = 50% massima

**Ubicazione**



### Confini

Il lotto costituito da 2 mappali confina :

- a nord: con terreno industriale ineditato Fg. 30 app. 459,456
- a est: con la strada di servizio dellalottizzazione.
- a ovest: con terreni agricoli Fg. 30 mapp.li 461,465
- a sud: con terreno industriale ineditato Fg. 30 mapp.464

### Descrizione consistenza

<b>Tipo di consistenza</b>	Superficie Catastale Terreni Per superficie catastale terreni si intende quella espressa dal catasto terreni, misurata sul campo con appositi mezzi topografici.
----------------------------	---

### Riassunto consistenza

Metodo di misura				
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Indice	Sup. Commerciale (m <sup>2</sup> )
Superficie lotto	SUL	4.577,00	1,00	4.577,00
<b>Totale Superficie (m<sup>2</sup>)</b>		4.577,00		4.577,00
<b>Totale Volume Commerciale (m<sup>3</sup>)</b>				-

### Consistenza per il piano Campagna

Commento	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m <sup>2</sup> )
Superficie complessiva delle singole particelle	4.577,00	SUL	1,00	4.577,00
<b>Totale per piano</b>	4.577,00			4.577,00

### Caratteristiche Localionali

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Morfologia della zona	MFO	3	1=montagna 2=collina 3=pianura 4=mare 5=lago	-
Pericolosità sismica della zona	PLS	2	1=molto alta 2=alta 3=bassa 4=molto bassa	-
Zona urbanizzata	ZUB	1	0=no 1=sì	-
Rete elettrica	ELE	1	0=assente 1=presente	-
Rete telefonica	RTL	1	0=assente 1=presente	-
Rete gas	GAS	1	0=assente 1=presente	-
Rete fognante	FGN	1	0=assente 1=presente	-
Prossimità a strade di grande comunicazione	VIA	2	1=min 2=med 3=max	-
Prossimità ad autostrada	AUT	0	0=no 1=sì	-

### Distanze di riferimento

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Distanza dal casello autostradale	DCA	15,00	Km	-

### Terreno

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Forma del lotto	FLT	3	1=min 2=med 3=max	-
Giacitura	GAT	3	1=min 2=med 3=max	-

### Lotto edificabile

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Fronte su strada principale	FSP	0	0=assente 1=presente	-
Destinazione urbanistica	DUR	D2	(descrizione libera)	-
Distanza dalle strade	DS	7,50	m	-
Rapporto di copertura	Rc	0,50	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	-

### Caratteristiche Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie lotto	SUL	4.577,0	m <sup>2</sup>	1,00
Superficie commerciale	SUP	4.577,0	m <sup>2</sup>	-

### Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	10/10/2016	giorno/mese/anno	-

### Denominazione

<b>Classificazione</b>	Terreno edificabile
<b>Destinazione</b>	Industriale

### Localizzazione/Ubicazione

<b>Comune</b>	SAN QUIRINO	<b>Provincia</b>	PN
<b>Località/Fraz./Zona</b>			
<b>Posizione</b>	Extraurbana		

### Tipologia immobiliare

<b>Tipologia</b>	Terreno edificabile	<b>Categoria</b>	Nuovo
<b>Proprietà</b>	Immobile con suolo in diritto di superficie		
<b>Unità Immobiliare</b>	Fabbricati industriali	<b>Dimensione unità</b>	Medio piccola

### Mercato

<b>Lato domanda</b>	Singolo privato	<b>Motivazione</b>	Investimento
<b>Lato offerta</b>	Tribunale	<b>Motivazione</b>	Esecuzione immobiliare
<b>Intermediari</b>	Libero professionista		

### Prezzo

<b>Regime di mercato</b>	Concorrenza monopolistica		
<b>Livello di prezzo</b>	60,00 €/m <sup>2</sup>	<b>Livello di reddito</b>	non determinato
<b>Fase di mercato</b>	Fase stagnante	<b>Filtering</b>	Assente (fascie sociali miste)

### Rapporti strumentali

<b>Prezzo unitario terreni edificabili [pu]</b>	-
<b>Rapporto area edificata/edificabile [r]</b>	0,50
<b>Prezzo unitario terreni edificati [p]= [pu] * [r]</b>	-
<b>Rapporto compl. del terreno edificato [c]</b>	-

### Rapporti di posizione

<b>Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]</b>	1,00
<b>Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)</b>	1,00
<b>Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)</b>	1,00

### Terreni - Comune catastale di SAN QUIRINO (I136)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Qualità	Classe	RD (€)	RA (€)	ha	a	ca
1		30	460	Seminativo arborato	3	16,41	11,82		25	42
2		30	463	Seminativo arborato	2	15,24	9,98		20	35
<b>Totali</b>						<b>31,65</b>	<b>21,80</b>		<b>45</b>	<b>77</b>

### Dettagli catasto terreni

(1) - Dettagli Particella Fg. 30 Part. 460 (Bene principale) Situazione in atti al 28/09/2016

Tipo di particella: Terreno  
 Superficie catastale: 2.542,00 m<sup>2</sup>  
 Conduzione: Proprietà

(2) - Dettagli Particella Fg. 30 Part. 463 (Bene principale) Situazione in atti al 28/09/2016

Tipo di particella: Terreno  
 Superficie catastale: 2.035,00 m<sup>2</sup>  
 Conduzione: Proprietà

### **STIMA: ANALISI DEI FLUSSI DI CASSA SCONTATI**

#### **Metodo di stima**

Il Valore di mercato DCF dell'immobile, classificato come Terreno edificabile sito in SAN QUIRINO (PN), avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato DCF = [Stima per Analisi dei flussi di cassa scontati]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.

#### **Stima per Analisi dei flussi di cassa scontati**

Il Valore Attuale Netto (VAN) è pari alla somma algebrica delle poste attive e delle poste passive scontate al momento iniziale con un dato saggio di sconto che nel caso in esame è posto pari al 0,08 (8,00%).

Il saggio di rendimento interno del flusso di cassa ovvero il saggio critico è pari al 7,156444 (715,64%).

#### **Bilanci**

Anni (t)	0	1		
Date	Dal 01/10/2016 Al 31/12/2016	Dal 01/01/2017 Al 31/12/2017		

#### **Attivo**

Voce	Costi di	Copia di Costi di		
Ricavi da vendita a rogito	-	1.327.040,00	-	-
<b>Totali (1.327.040,00)</b>	-	<b>1.327.040,00</b>	-	-

#### **Passivo**

Voce	Costi di	Copia di Costi di		
Tamponamenti	-	135.000,00	-	-
Serramenti	-	40.000,00	-	-
Impianti	-	75.000,00	-	-
Finiture	-	105.000,00	-	-
Sistemazioni esterne	-	50.000,00	-	-
Allacciamenti e interferenze	-	18.000,00	-	-
Oneri di urbanizzazione primaria	-	18.000,00	-	-
Progettazione esecutiva	-	60.000,00	-	-
Imposte sull'immobile	-	27.000,00	-	-
Spese Generali	-	142.000,00	-	-
Allestimento cantiere	15.000,00	-	-	-
Scavi	30.000,00	-	-	-
Strutture portanti	-	290.000,00	-	-
<b>Totali (1.005.000,00)</b>	<b>45.000,00</b>	<b>960.000,00</b>	-	-

#### **Netto**

<b>Totali (322.040,00)</b>	<b>-45.000,00</b>	<b>367.040,00</b>	-	-
----------------------------	-------------------	-------------------	---	---

Saggio critico (7,156444)	-	-	-	-
Saggio di sconto (i) (0,08)	-	-	-	-
Fattore di sconto $(1 + 0,08)^{-t}$	1	0,925926	-	-
Valore attuale netto (294.851,85)	-45.000,00	339.851,85	-	-

Prezzo / Valore di riferimento

Tipo di dato economico	-	-	-	-
	-	-	-	-

Saggi

Saggi di capitalizzazione	%	%		
Lordo	-	-	-	-
Netto	-	-	-	-

Tempi

Tempo di ritorno	(anni)	(anni)		
Lordo	-	-	-	-
Netto	-	-	-	-

Incidenze

Incidenza sulla Superficie di 4.577,00 m <sup>2</sup>	(€/ m <sup>2</sup> mese)	(€/ m <sup>2</sup> mese)		
Lordo	-	24,16	-	-
Spese	3,28	17,48	-	-
Netto	-3,28	6,68	-	-

Costi di intervento e Ricavi da vendite 2016 dal 01/10/2016 al 31/12/2016

Attivo		Passivo	
Voce / Commento / Formula	Importo (€)	Voce / Commento / Formula	Importo (€)
		Allestimento cantiere 15000	15.000,00
		Scavi 30000	30.000,00
		<b>Totale Passivi</b>	45.000,00
		<b>Totale Netto</b>	-45.000,00
<b>Totale Attivi</b>		<b>- Totale Attivi</b>	-

Costi di intervento e Ricavi da vendite 2017 dal 01/01/2017 al 31/12/2017

Attivo		Passivo	
Voce / Commento / Formula	Importo (€)	Voce / Commento / Formula	Importo (€)
Ricavi da vendita a rogito 1327040	1.327.040,00	Strutture portanti 290000	290.000,00
		Tamponamenti 135000	135.000,00
		Serramenti 40000	40.000,00
		Finiture 105000	105.000,00
		Impianti 75000	75.000,00
		Sistemazioni esterne 50000	50.000,00
		Oneri di urbanizzazione primaria 18000	18.000,00
		Imposte sull'immobile: Oneri	27.000,00

	acquisto area 27000	
	Progettazione esecutiva 60000	60.000,00
	Allacciamenti e interferenze 18000	18.000,00
	Spese Generali: Spese generali dell'impresa 72000	72.000,00
	Spese Generali: Utile del promotore 70000	70.000,00
	<b>Totale Passivi</b>	960.000,00
	<b>Totale Netto</b>	367.040,00
<b>Totale Attivi</b>	1.327.040,00	<b>Totale Attivi</b> 1.327.040,00

#### Flusso di cassa

Anno (t)	Attivo (€)	Passivo (€)	Netto (€)	Fattore di sconto	Poste Nette Attualizzate (€)
0	0,00	45.000,00	-45.000,00	1,000000	-45.000,00
1	1.327.040,00	960.000,00	367.040,00	0,925926	339.851,85

Valore Attuale Netto è posto pari alla sommatoria delle poste nette attualizzate 294.851,85

#### Valore di mercato DCF

Valore di mercato DCF		[Stima per Analisi dei flussi di cassa scontati]
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima per Analisi dei flussi di cassa scontati	Valore Attuale Netto	294.851,85

In conclusione il Valore di mercato DCF dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:  
294.851,85 €

#### Valore a base d'asta

Applicando, per le motivazioni specificate in precedenza, una riduzione del 10% sul valore di mercato al fine di individuare il valore da porre a base d'asta, ed arrotondando il valore ottenuto, si ottiene un valore da porre a base d'asta pari ad **€ 265.000,00**.

#### Gravami insistenti sul lotto

ISCRIZIONE CONTRO del 26/04/2007 - Registro Particolare 1949 Registro Generale 7792  
Pubblico ufficiale GIORGIO PERTEGATO Repertorio 268861 / 14798 del 17/04/2007  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO  
SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 1197 del 05/ 06/ 2009 (RESTRIZIONE DI BENI)

TRASCRIZIONE A FAVORE DELLA MASSA DEI CREDITORI del 07/11/2016

Registro Particolare 10110 Registro Generale 14815

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PORDENONE Repertorio 44/2016 del 14/07/2016

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

**LOTTO 7a -Terreno edificabile  
Via Tagliamento - 33033 - CODROIPO (UD)**

**Denominazione**

<b>Data inserimento</b>	28/09/2016	<b>Data ultima modifica</b>	30/09/2016
<b>Codice</b>	ACF_007-C_CO		
<b>Classificazione</b>	Terreno edificabile		
<b>Denominazione</b>	Lottizzazione Manin		
<b>Destinazione</b>	Residenziale		
<b>Proprietà</b>	Immobile con suolo in diritto di superficie		
<b>Utilizzo</b>	In proprietà		
<b>Categoria</b>	Nuovo		
<b>Superficie</b>	1.140,00 m <sup>2</sup> Superficie Catastale Terreni		

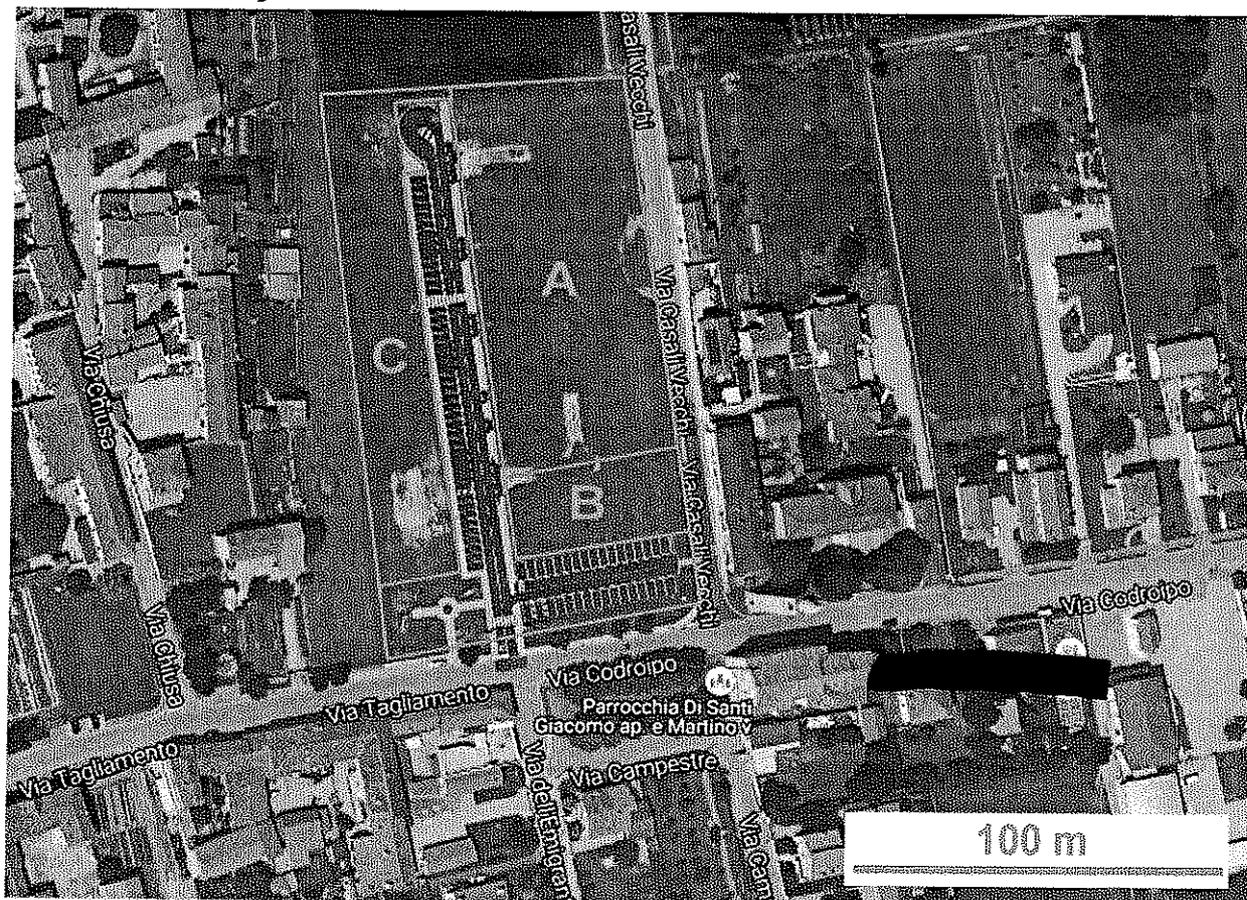
**Ubicazione**

Via Tagliamento,  
Biauzzo 33033 CODROIPO - (UD)  
Zona OMI: D1/Periferica/FR. BEANO, POZZO, PASSARIANO, RIVOLTO, ZOMPICCHIA, BIAUZZO, LONCA, MU...

**Parti comuni**

Le particelle di cui al Fg. n. 33 mapp.li nn. 976, 989, sulla base del piano attuativo comunale vigente e della convenzione stipulata tra la parte esecutata ed il Comune di Codroipo (Atto n. 277471 di Rep. del 2.12.2009 registrato a Pordenone il 14.12.2009 al n. 8039 a Rogito del Notaio Giorgio Pertegato, art. 2), sono comuni agli immobili ACF\_007A\_CO, ACF\_007B\_CO, ACF\_007C\_CO in quanto costituiscono le aree di servizio della lottizzazione e dovranno essere cedute al Comune come da convenzione.

**Ortofoto del Subject**



### Descrizione consistenza

<b>Tipo di consistenza</b>	Superficie Catastale Terreni Per superficie catastale terreni si intende quella espressa dal catasto terreni, misurata sul campo con appositi mezzi topografici.
----------------------------	---

### Dettagli catasto terreni

- Dettagli Particella Fg. 33 Part. 955 Tipo di particella: Terreno  
Superficie catastale: 340,00 m<sup>2</sup>  
Conduzione: Proprietà

- Dettagli Particella Fg. 33 Part. 954 Tipo di particella: Terreno  
Superficie catastale: 1.756,00 m<sup>2</sup>  
Conduzione: Proprietà

- Dettagli Particella Fg. 33 Part. 977 Tipo di particella: Terreno  
Superficie catastale: 3.154,00 m<sup>2</sup>  
Conduzione: Proprietà

### Caratteristiche Locazionali

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Morfologia della zona	MFO	3	1=montagna 2=collina 3=pianura 4=mare 5=lago	-
Pericolosità sismica della zona	PLS	2	1=molto alta 2=alta 3=bassa 4=molto bassa	-
Zona urbanizzata	ZUB	1	0=no 1=sì	-
Prossimità ad autostrada	AUT	0	0=no 1=sì	-

### Terreno

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Forma del lotto	FLT	3	1=min 2=med 3=max	-
Giacitura	GAT	3	1=min 2=med 3=max	-

### Lotto edificabile

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Fronte su strada principale	FSP	1	0=assente 1=presente	-
Destinazione urbanistica	DUR	C1.9	(descrizione libera)	-
Indice di fabbricabilità fondiaria	If	1,50	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	-
Indice di fabbricabilità territoriale	It	2,00	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	-
Distanza dai confini di proprietà	DCP	5,00	m	-
Distanza dalle strade	DS	5,00	m	-

### Caratteristiche Superficiali

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie commerciale	SUP	1.140,0	m <sup>2</sup>	-

### Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	14/10/2016	giorno/mese/anno	-

### Denominazione

<b>Classificazione</b>	Terreno edificabile
<b>Destinazione</b>	Residenziale

### Localizzazione/Ubicazione

<b>Comune</b>	CODROIPO	<b>Provincia</b>	UD
<b>Località/Fraz./Zona</b>	Biauzzo		
<b>Posizione</b>	Periferica		

#### Tipologia immobiliare

<b>Tipologia</b>	Terreno edificabile	<b>Categoria</b>	Nuovo
<b>Proprietà</b>	Immobile con suolo in diritto di superficie		
<b>Unità Immobiliare</b>	Uffici e/o studi privati	<b>Dimensione unità</b>	

#### Mercato

<b>Lato domanda</b>	Singolo privato	<b>Motivazione</b>	Investimento
<b>Lato offerta</b>	Tribunale	<b>Motivazione</b>	Esecuzione immobiliare
<b>Intermediari</b>	Libero professionista		

#### Prezzo

<b>Regime di mercato</b>	Concorrenza monopolistica		
<b>Livello di prezzo</b>	30,00 €/m <sup>2</sup>	<b>Livello di reddito</b>	non determinato
<b>Fase di mercato</b>	Fase stagnante	<b>Filtering</b>	Assente (fascie sociali miste)

#### Rapporti di posizione

<b>Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]</b>	1,00
<b>Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)</b>	1,00
<b>Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)</b>	1,00

### STIMA: ANALISI DEI FLUSSI DI CASSA SCONTATI

#### Metodo di stima

Il Valore di mercato DCF dell'immobile, classificato come Terreno edificabile sito in CODROIPO (UD) - Biauzzo, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato DCF = [Stima per Analisi dei flussi di cassa scontati]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.

#### Stima per Analisi dei flussi di cassa scontati

Il Valore Attuale Netto (VAN) è pari alla somma algebrica delle poste attive e delle poste passive scontate al momento iniziale con un dato saggio di sconto che nel caso in esame è posto pari al 0,08 (8,00%).

Il saggio di rendimento interno del flusso di cassa ovvero il saggio critico è pari al 0,394867 (39,49%).

#### Bilanci

<b>Anni (t)</b>	<b>0</b>	<b>1</b>		
<b>Date</b>	Dal 01/10/2016 Dal 01/01/2017			
	Al 31/12/2016 Al 31/12/2017			

#### Attivo

Voce	Costi di	Costi di		
Ricavi da vendita a rogito	-	2.953.125,00	-	-
<b>Totali (2.953.125,00)</b>	-	<b>2.953.125,00</b>	-	-

#### Passivo

Voce	Costi di	Copia di	Costi di	
Tamponamenti	-	390.000,00	-	-
Serramenti	-	120.000,00	-	-
Impianti	-	220.000,00	-	-

Finiture	-	300.000,00	-	-
Sistemazioni esterne	-	140.000,00	-	-
Allacciamenti e interferenze	-	30.000,00	-	-
Oneri di urbanizzazione primaria	-	20.000,00	-	-
Progettazione esecutiva	-	170.000,00	-	-
Imposte sull'immobile	-	27.000,00	-	-
Spese Generali	-	400.000,00	-	-
Allestimento cantiere	40.000,00	-	-	-
Scavi	80.000,00	-	-	-
Strutture portanti	-	810.000,00	-	-
<b>Totali (2.747.000,00)</b>	<b>120.000,00</b>	<b>2.627.000,00</b>	-	-

#### Netto

<b>Totali (206.125,00)</b>	<b>-120.000,00</b>	<b>326.125,00</b>	-	-
----------------------------	--------------------	-------------------	---	---

#### Valore attuale netto

Saggio critico (1,717708)	-	-	-	-
Saggio di sconto (i) (0,08)	-	-	-	-
Fattore di sconto $(1 + 0,08)^{-t}$	1	0,925926	-	-
<b>Valore attuale netto (181.967,59)</b>	<b>-120.000,00</b>	<b>301.967,59</b>	-	-

#### Prezzo / Valore di riferimento

Tipo di dato economico	-	-	-	-
	-	-	-	-

#### Saggi

Saggi di capitalizzazione	%	%		
Lordo	-	-	-	-
Netto	-	-	-	-

#### Tempi

Tempo di ritorno	(anni)	(anni)		
Lordo	-	-	-	-
Netto	-	-	-	-

#### Incidenze

Incidenza sulla Superficie di 5.250,00 m <sup>2</sup>	(€/ m <sup>2</sup> mese)	(€/ m <sup>2</sup> mese)		
Lordo	-	46,88	-	-
Spese	7,62	41,70	-	-
Netto	-7,62	5,18	-	-

#### Costi di intervento e Ricavi da vendite 2016 dal 01/10/2016 al 31/12/2016

Attivo		Passivo	
Voce / Commento / Formula	Importo (€)	Voce / Commento / Formula	Importo (€)
		Allestimento cantiere 40000	40.000,00
		Scavi 80000	80.000,00
		<b>Totale Passivi</b>	<b>120.000,00</b>
		<b>Totale Netto</b>	<b>-120.000,00</b>
<b>Totale Attivi</b>		<b>- Totale Attivi</b>	-

#### Note di bilancio

Intervento simulato secondo HBU:

Costo di costruzione: €/mc 60,00; €/mq 300,00;

Prezzo di vendita finale €/mq 1700  
(mercato attuale: €/mq 500,00 media Borsini FIMAA e FIAIP 2016);  
Costo Complessivo di Costruzione: € 686.400,00;  
Prezzo di mercato finale: € 1.144.000,00;  
Tempi di realizzazione: 200 gg;  
Saggio di attualizzazione 8%;

■ **Costi di intervento e Ricavi da vendite 2017 dal 01/01/2017 al 31/12/2017**

Attivo		Passivo	
Voce / Commento / Formula	Importo (€)	Voce / Commento / Formula	Importo (€)
Ricavi da vendita a rogito 2953125	2.953.125,00	Strutture portanti 810000	810.000,00
		Tamponamenti 390000	390.000,00
		Serramenti 120000	120.000,00
		Finiture 300000	300.000,00
		Impianti 220000	220.000,00
		Sistemazioni esterne 140000	140.000,00
		Oneri di urbanizzazione primaria 20000	20.000,00
		Imposte sull'immobile: Oneri acquisto area 27000	27.000,00
		Progettazione esecutiva 170000	170.000,00
		Allacciamenti e interferenze 30000	30.000,00
		Spese Generali: Spese generali dell'impresa 200000	200.000,00
		Spese Generali: Utile del promotore 200000	200.000,00
		<b>Totale Passivi</b>	<b>2.627.000,00</b>
		<b>Totale Netto</b>	<b>326.125,00</b>
<b>Totale Attivi</b>	<b>2.953.125,00</b>	<b>Totale Attivi</b>	<b>2.953.125,00</b>

■ **Flusso di cassa**

Valore Attuale Netto è posto pari alla sommatoria delle poste nette attualizzate 294.851,85

■ **Valore di mercato DCF**

Valore di mercato DCF		[Stima per Analisi dei flussi di cassa scontati]
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima per Analisi dei flussi di cassa scontati	Valore Attuale Netto	294.851,85

In conclusione il Valore di mercato DCF dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:  
294.851,85

■ **Valore a base d'asta**

Applicando, per le motivazioni specificate in precedenza, una riduzione del 10% sul valore di mercato al fine di individuare il valore da porre a base d'asta, ed arrotondando il valore ottenuto, si ottiene un valore da porre a base d'asta pari ad **€ 265.000,00**.

### ■ **Gravami insistenti sul lotto**

ISCRIZIONE CONTRO del 18/10/2013 - Registro Particolare 3064 Registro Generale 22111  
Pubblico ufficiale PERTEGATO GIORGIO Repertorio 286254/23546 del 25/09/2013  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO  
SOGGETTO DEBITORE

TRASCRIZIONE CONTRO del 15/12/2009 - Registro Particolare 24945 Registro Generale 37732  
Pubblico ufficiale GIORGIO PERTEGATO Repertorio 277471/18349 del 02/12/2009  
ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA

TRASCRIZIONE A FAVORE DELLA MASSA DEI CREDITORI del 07/11/2016  
Registro Particolare 19334 Registro Generale 27210  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PORDENONE Repertorio 44/2016 del 14/07/2016  
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

### ■ **Gravami insistenti sulle parti comuni**

N.B. Le parti comuni di cui al Fg. n. 33 mapp.li nn. 976 e 989, citate al paragrafo "Parti comuni", sono soggette ai seguenti gravami:

Fg. 33 mapp. 976:

ISCRIZIONE CONTRO del 18/10/2013 - Registro Particolare 3064 Registro Generale 22111  
Pubblico ufficiale PERTEGATO GIORGIO Repertorio 286254/23546 del 25/09/2013  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO  
SOGGETTO DEBITORE

TRASCRIZIONE CONTRO del 15/12/2009 - Registro Particolare 24945 Registro Generale 37732  
Pubblico ufficiale GIORGIO PERTEGATO Repertorio 277471/18349 del 02/12/2009  
ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA

TRASCRIZIONE A FAVORE DELLA MASSA DEI CREDITORI del 07/11/2016  
Registro Particolare 19334 Registro Generale 27210  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PORDENONE Repertorio 44/2016 del 14/07/2016  
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Fg. 33 mapp. 989:

ISCRIZIONE CONTRO del 13/12/2006 - Registro Particolare 8366 Registro Generale 40356  
Pubblico ufficiale GIORGIO PERTEGATO Repertorio 267136/ 14197 del 23/11/2006  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO  
SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 397 del 14/02/2012 (MODIFICA DI TASSO)
2. Annotazione n. 1754 del 19/07/2012 (MODIFICA DI TASSO)
3. Annotazione n. 1729 del 06/08/2014 (PROROGA DI DURATA)

TRASCRIZIONE CONTRO del 15/12/2009 - Registro Particolare 24945 Registro Generale 37732  
Pubblico ufficiale GIORGIO PERTEGATO Repertorio 277471/18349 del 02/12/2009  
ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA

TRASCRIZIONE A FAVORE DELLA MASSA DEI CREDITORI del 07/11/2016  
Registro Particolare 19334 Registro Generale 27210  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PORDENONE Repertorio 44/2016 del 14/07/2016  
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

**LOTTO 7b - Terreno edificabile**  
**Via Tagliamento - 33033 - CODROIPO (UD)**

**Denominazione**

<b>Data inserimento</b>	28/09/2016	<b>Data ultima modifica</b>	30/09/2016
<b>Codice</b>	ACF_007-B_CO		
<b>Classificazione</b>	Terreno edificabile		
<b>Denominazione</b>	Lottizzazione Manin		
<b>Destinazione</b>	Residenziale		
<b>Proprietà</b>	Immobile con suolo in diritto di superficie		
<b>Utilizzo</b>	In proprietà		
<b>Categoria</b>	Nuovo		
<b>Superficie</b>	2.828,00 m <sup>2</sup> Superficie Catastale Terreni		

**Ubicazione**

Via Tagliamento,  
 Biauzzo 33033 CODROIPO - (UD)  
 Zona OMI: D1/Periferica/FR. BEANO, POZZO, PASSARIANO, RIVOLTO, ZOMPICCHIA, BIAUZZO, LONCA, MU...

**Parti comuni**

Le particelle di cui al Fg. n. 33 mapp.li nn. 976, 989, sulla base del piano attuativo comunale vigente e della convenzione stipulata tra la parte esecutata ed il Comune di Codroipo (Atto n. 277471 di Rep. del 2.12.2009 registrato a Pordenone il 14.12.2009 al n. 8039 a Rogito del Notaio Giorgio Pertegato, art. 2), sono comuni agli immobili ACF\_007A\_CO, ACF\_007B\_CO, ACF\_007C\_CO in quanto costituiscono le aree di servizio della lottizzazione e dovranno essere cedute al Comune come da convenzione.

**Descrizione del lotto**

Per la descrizione complessiva del terreno in oggetto si rimanda alla descrizione del lotto 7a, contiguo al presente.

**Dettagli catasto terreni**

- Dettagli Particella Fg. 33 Part. 988 Tipo di particella: Terreno  
 Superficie catastale: 2.828,00 m<sup>2</sup>  
 Conduzione: Proprietà

**STIMA: ANALISI DEI FLUSSI DI CASSA SCONTATI**

**Metodo di stima**

Il Valore di mercato DCF dell'immobile, classificato come Terreno edificabile sito in CODROIPO (UD) - Biauzzo, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato DCF = [Stima per Analisi dei flussi di cassa scontati]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.

**Stima per Analisi dei flussi di cassa scontati**

Il Valore Attuale Netto (VAN) è pari alla somma algebrica delle poste attive e delle poste passive scontate al momento iniziale con un dato saggio di sconto che nel caso in esame è posto pari al 0,08 (8,00%).

Il saggio di rendimento interno del flusso di cassa ovvero il saggio critico è pari al 0,394867 (39,49%).

**Bilanci**

<b>Anni (t)</b>	0	1		
<b>Date</b>	Dal 01/10/2016	Dal 01/01/2017		
	Al 31/12/2016	Al 31/12/2017		

**Attivo**

Voce	Costi di	Copia di	Costi di	
Ricavi da vendita a rogito	-	3.210.937,50	-	-
<b>Totali (3.210.937,50)</b>	-	<b>3.210.937,50</b>	-	-

**Passivo**

Voce	Costi di	Copia di	Costi di	
Tamponamenti	-	420.000,00	-	-
Serramenti	-	110.000,00	-	-

Impianti	-	260.000,00	-	-
Finiture	-	330.000,00	-	-
Sistemazioni esterne	-	130.000,00	-	-
Allacciamenti e interferenze	-	30.000,00	-	-
Oneri di urbanizzazione primaria	-	20.000,00	-	-
Progettazione esecutiva	-	180.000,00	-	-
Imposte sull'immobile	-	30.000,00	-	-
Spese Generali	-	440.000,00	-	-
Allestimento cantiere	40.000,00	-	-	-
Scavi	85.000,00	-	-	-
Strutture portanti	-	910.000,00	-	-
<b>Totali (2.985.000,00)</b>	<b>125.000,00</b>	<b>2.860.000,00</b>	-	-

#### Netto

<b>Totali (225.937,50)</b>	<b>-125.000,00</b>	<b>350.937,50</b>	-	-
----------------------------	--------------------	-------------------	---	---

#### Valore attuale netto

<b>Saggio critico (1,807500)</b>	-	-	-	-
<b>Saggio di sconto (i) (0,08)</b>	-	-	-	-
<b>Fattore di sconto (1 + 0,08)^-t</b>	<b>1</b>	<b>0,925926</b>	-	-
<b>Valore attuale netto (199.942,13)</b>	<b>-125.000,00</b>	<b>324.942,13</b>	-	-

#### Prezzo / Valore di riferimento

<b>Tipo di dato economico</b>	-	<b>Valore di mercato (€)</b>	-	-
	-	<b>199.942,13</b>	-	-

#### Saggi

<b>Saggi di capitalizzazione</b>	<b>%</b>	<b>%</b>	-	-
<b>Lordo</b>	-	<b>1.605,93</b>	-	-
<b>Netto</b>	-	<b>175,52</b>	-	-

#### Tempi

<b>Tempo di ritorno</b>	<b>(anni)</b>	<b>(anni)</b>	-	-
<b>Lordo</b>	-	<b>0,06</b>	-	-
<b>Netto</b>	-	<b>0,57</b>	-	-

#### Incidenze

<b>Incidenza sulla Superficie di 2.828,00 m<sup>2</sup></b>	<b>(€/ m<sup>2</sup> mese)</b>	<b>(€/ m<sup>2</sup> mese)</b>	-	-
<b>Lordo</b>	-	<b>94,62</b>	-	-
<b>Spese</b>	<b>14,73</b>	<b>84,28</b>	-	-
<b>Netto</b>	<b>-14,73</b>	<b>10,34</b>	-	-

#### Costi di intervento e Ricavi da vendite 2016 dal 01/10/2016 al 31/12/2016

Attivo		Passivo	
Voce / Commento / Formula	Importo (€)	Voce / Commento / Formula	Importo (€)
		Allestimento cantiere 40000	40.000,00
		Scavi 85000	85.000,00
		<b>Totale Passivi</b>	<b>125.000,00</b>
		<b>Totale Netto</b>	<b>-125.000,00</b>
<b>Totale Attivi</b>		<b>- Totale Attivi</b>	-

#### Note di bilancio

Intervento simulato secondo HBU:  
Costo di costruzione: €/mc 60,00; €/mq 300,00;  
Prezzo di vendita finale €/mq 1700  
(mercato attuale: €/mq 500,00 media Borsini FIMAA e FIAIP 2016);

Costo Complessivo di Costruzione: € 686.400,00;

Prezzo di mercato finale: € 1.144.000,00;

Tempi di realizzazione: 200 gg;

Saggio di attualizzazione 8%;

**Costi di intervento e Ricavi da vendite 2017 dal 01/01/2017 al 31/12/2017**

Attivo		Passivo	
Voce / Commento / Formula	Importo (€)	Voce / Commento / Formula	Importo (€)
Ricavi da vendita a rogito 3210937,5	3.210.937,50	Strutture portanti 910000	910.000,00
		Tamponamenti 420000	420.000,00
		Serramenti 110000	110.000,00
		Finiture 330000	330.000,00
		Impianti 260000	260.000,00
		Sistemazioni esterne 130000	130.000,00
		Oneri di urbanizzazione primaria 20000	20.000,00
		Imposte sull'immobile: Oneri acquisto area 30000	30.000,00
		Progettazione esecutiva 180000	180.000,00
		Allacciamenti e interferenze 30000	30.000,00
		Spese Generali: Spese generali dell'impresa 220000	220.000,00
		Spese Generali: Utile del promotore 220000	220.000,00
		<b>Totale Passivi</b>	<b>2.860.000,00</b>
		<b>Totale Netto</b>	<b>350.937,50</b>
<b>Totale Attivi</b>	<b>3.210.937,50</b>	<b>Totale Attivi</b>	<b>3.210.937,50</b>

**Flusso di cassa**

Valore Attuale Netto è posto pari alla sommatoria delle poste nette attualizzate € 199.942,13

**Valore di mercato DCF**

Valore di mercato DCF		[Stima per Analisi dei flussi di cassa scontati]
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima per Analisi dei flussi di cassa scontati	Valore Attuale Netto	199.942,13

In conclusione il Valore di mercato DCF dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:

199.942,13

**Valore a base d'asta**

Applicando, per le motivazioni specificate in precedenza, una riduzione del 10% sul valore di mercato al fine di individuare il valore da porre a base d'asta, ed arrotondando il valore ottenuto, si ottiene un valore da porre a base d'asta pari ad **€ 180.000,00**.

### ▣ **Gravami insistenti sul lotto**

ISCRIZIONE CONTRO del 18/10/2013 - Registro Particolare 3064 Registro Generale 22111  
Pubblico ufficiale PERTEGATO GIORGIO Repertorio 286254/23546 del 25/09/2013  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO  
SOGGETTO DEBITORE

TRASCRIZIONE CONTRO del 15/12/2009 - Registro Particolare 24945 Registro Generale 37732  
Pubblico ufficiale GIORGIO PERTEGATO Repertorio 277471/18349 del 02/12/2009  
ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA

TRASCRIZIONE A FAVORE DELLA MASSA DEI CREDITORI del 07/11/2016  
Registro Particolare 19334 Registro Generale 27210  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PORDENONE Repertorio 44/2016 del 14/07/2016  
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

### ▣ **Gravami insistenti sulle parti comuni**

N.B. Le parti comuni di cui al Fg. n. 33 mapp.li nn. 976 e 989, citate al paragrafo "Parti comuni", sono soggette ai seguenti gravami:

Fg. 33 mapp. 976:

ISCRIZIONE CONTRO del 18/10/2013 - Registro Particolare 3064 Registro Generale 22111  
Pubblico ufficiale PERTEGATO GIORGIO Repertorio 286254/23546 del 25/09/2013  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO  
SOGGETTO DEBITORE

TRASCRIZIONE CONTRO del 15/12/2009 - Registro Particolare 24945 Registro Generale 37732  
Pubblico ufficiale GIORGIO PERTEGATO Repertorio 277471/18349 del 02/12/2009  
ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA

TRASCRIZIONE A FAVORE DELLA MASSA DEI CREDITORI del 07/11/2016  
Registro Particolare 19334 Registro Generale 27210  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PORDENONE Repertorio 44/2016 del 14/07/2016  
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Fg. 33 mapp. 989:

ISCRIZIONE CONTRO del 13/12/2006 - Registro Particolare 8366 Registro Generale 40356  
Pubblico ufficiale GIORGIO PERTEGATO Repertorio 267136/ 14197 del 23/11/2006  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO  
SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 397 del 14/02/2012 (MODIFICA DI TASSO)
2. Annotazione n. 1754 del 19/07/2012 (MODIFICA DI TASSO)
3. Annotazione n. 1729 del 06/08/2014 (PROROGA DI DURATA)

TRASCRIZIONE CONTRO del 15/12/2009 - Registro Particolare 24945 Registro Generale 37732  
Pubblico ufficiale GIORGIO PERTEGATO Repertorio 277471/18349 del 02/12/2009  
ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA

TRASCRIZIONE A FAVORE DELLA MASSA DEI CREDITORI del 07/11/2016  
Registro Particolare 19334 Registro Generale 27210  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PORDENONE Repertorio 44/2016 del 14/07/2016  
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

**LOTTO 7c - Terreno edificabile**  
**Via Tagliamento - 33033 - CODROIPO (UD)**

**Denominazione**

<b>Data inserimento</b>	28/09/2016	<b>Data ultima modifica</b>	30/09/2016
<b>Codice</b>	ACF_007-B_CO		
<b>Classificazione</b>	Terreno edificabile		
<b>Denominazione</b>	Lottizzazione Manin		
<b>Destinazione</b>	Residenziale		
<b>Proprietà</b>	Immobile con suolo in diritto di superficie		
<b>Utilizzo</b>	In proprietà		
<b>Categoria</b>	Nuovo		
<b>Superficie</b>	1.140,00 m <sup>2</sup> Superficie Catastale Terreni		

**Ubicazione**

Via Tagliamento,  
 Biauzzo 33033 CODROIPO - (UD)  
 Zona OMI: D1/Periferica/FR. BEANO, POZZO, PASSARIANO, RIVOLTO, ZOMPICCHIA, BIAUZZO, LONCA, MU...

**Parti comuni**

Le particelle di cui al Fg. n. 33 mapp.li nn. 976, 989, sulla base del piano attuativo comunale vigente e della convenzione stipulata tra la parte eseguita ed il Comune di Codroipo (Atto n. 277471 di Rep. del 2.12.2009 registrato a Pordenone il 14.12.2009 al n. 8039 a Rogito del Notaio Giorgio Persegato, art. 2), sono comuni agli immobili ACF\_007A\_CO, ACF\_007B\_CO, ACF\_007C\_CO in quanto costituiscono le aree di servizio della lottizzazione e dovranno essere cedute al Comune come da convenzione.

**Descrizione del lotto**

Per la descrizione complessiva del terreno in oggetto si rimanda alla descrizione dei lotti 7a e 7b, contigui al presente.

**Dettagli catasto terreni**

- Dettagli Particella Fg. 33 Part. 978 Tipo di particella: Terreno  
 Superficie catastale: 1.140,00 m<sup>2</sup>  
 Conduzione: Proprietà

**STIMA: ANALISI DEI FLUSSI DI CASSA SCONTATI**

**Metodo di stima**

Il Valore di mercato DCF dell'immobile, classificato come Terreno edificabile sito in CODROIPO (UD) - Biauzzo, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato DCF = [Stima per Analisi dei flussi di cassa scontati]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.

**Stima per Analisi dei flussi di cassa scontati**

Il Valore Attuale Netto (VAN) è pari alla somma algebrica delle poste attive e delle poste passive scontate al momento iniziale con un dato saggio di sconto che nel caso in esame è posto pari al 0,08 (8,00%).

Il saggio di rendimento interno del flusso di cassa ovvero il saggio critico è pari al 0,394867 (39,49%).

**Bilanci**

<b>Anni (t)</b>	0	1	
<b>Date</b>	Dal 01/10/2016	Dal 01/01/2017	
	Al 31/12/2016	Al 31/12/2017	

**Attivo**

Voce	Costi di	Copia di	Costi di
Ricavi da vendita a rogito	-	2.695.312,50	-
<b>Totali (2.695.312,50)</b>	-	<b>2.695.312,50</b>	-

**Passivo**

Voce	Costi di	Copia di	Costi di
Tamponamenti	-	350.000,00	-

Serramenti	-	80.000,00	-	-
Impianti	-	190.000,00	-	-
Finiture	-	300.000,00	-	-
Sistemazioni esterne	-	120.000,00	-	-
Allacciamenti e interferenze	-	30.000,00	-	-
Oneri di urbanizzazione primaria	-	20.000,00	-	-
Progettazione esecutiva	-	185.000,00	-	-
Imposte sull'immobile	-	30.000,00	-	-
Spese Generali	-	360.000,00	-	-
Allestimento cantiere	35.000,00	-	-	-
Scavi	75.000,00	-	-	-
Strutture portanti	-	750.000,00	-	-
<b>Totali (2.525.000,00)</b>	<b>110.000,00</b>	<b>2.415.000,00</b>	-	-

#### Netto

<b>Totali (170.312,50)</b>	<b>-110.000,00</b>	<b>280.312,50</b>	-	-
----------------------------	--------------------	-------------------	---	---

#### Valore attuale netto

<b>Saggio critico (1,548295)</b>	-	-	-	-
<b>Saggio di sconto (i) (0)</b>	-	-	-	-
<b>Fattore di sconto (1 + 0)^-t</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	-	-
<b>Valore attuale netto (170.312,50)</b>	<b>-110.000,00</b>	<b>280.312,50</b>	-	-

#### Prezzo / Valore di riferimento

<b>Tipo di dato economico</b>	-	-	-	-
-------------------------------	---	---	---	---

#### Saggi

<b>Saggi di capitalizzazione</b>	%	%	-	-
<b>Lordo</b>	-	-	-	-
<b>Netto</b>	-	-	-	-

#### Tempi

<b>Tempo di ritorno</b>	(anni)	(anni)	-	-
<b>Lordo</b>	-	-	-	-
<b>Netto</b>	-	-	-	-

#### Incidenze

<b>Incidenza sulla Superficie di 1.140,00 m<sup>2</sup></b>	(€/ m <sup>2</sup> mese)	(€/ m <sup>2</sup> mese)	-	-
<b>Lordo</b>	-	<b>197,03</b>	-	-
<b>Spese</b>	<b>32,16</b>	<b>176,54</b>	-	-
<b>Netto</b>	<b>-32,16</b>	<b>20,49</b>	-	-

#### Costi di intervento e Ricavi da vendite 2016 dal 01/10/2016 al 31/12/2016

Attivo		Passivo	
Voce / Commento / Formula	Importo (€)	Voce / Commento / Formula	Importo (€)
		Allestimento cantiere	35.000,00
		35000	
		Scavi	75.000,00
		75000	
		<b>Totale Passivi</b>	<b>110.000,00</b>
		<b>Totale Netto</b>	<b>-110.000,00</b>
<b>Totale Attivi</b>		<b>-Totale Attivi</b>	-

#### Note di bilancio

Intervento simulato secondo HBU:  
 Costo di costruzione: €/mc 60,00; €/mq 300,00;  
 Prezzo di vendita finale €/mq 1700  
 (mercato attuale: €/mq 500,00 media Borsini FIMAA e FIAIP 2016);  
 Costo Complessivo di Costruzione: € 686.400,00;  
 Prezzo di mercato finale: € 1.144.000,00;  
 Tempi di realizzazione: 200 gg;  
 Saggio di attualizzazione 8%;

■ **Costi di intervento e Ricavi da vendite 2017 dal 01/01/2017 al 31/12/2017**

Attivo		Passivo	
Voce / Commento / Formula	Importo (€)	Voce / Commento / Formula	Importo (€)
Ricavi da vendita a rogito 3210937,5	3.210.937,50	Strutture portanti 910000	910.000,00
		Tamponamenti 420000	420.000,00
		Serramenti 110000	110.000,00
		Finiture 330000	330.000,00
		Impianti 260000	260.000,00
		Sistemazioni esterne 130000	130.000,00
		Oneri di urbanizzazione primaria 20000	20.000,00
		Imposte sull'immobile: Oneri acquisto area 30000	30.000,00
		Progettazione esecutiva 180000	180.000,00
		Allacciamenti e interferenze 30000	30.000,00
		Spese Generali: Spese generali dell'impresa 220000	220.000,00
		Spese Generali: Utile del promotore 220000	220.000,00
		<b>Totale Passivi</b>	<b>2.860.000,00</b>
		<b>Totale Netto</b>	<b>350.937,50</b>
<b>Totale Attivi</b>	<b>3.210.937,50</b>	<b>Totale Attivi</b>	<b>3.210.937,50</b>

■ **Flusso di cassa**

Valore Attuale Netto è posto pari alla sommatoria delle poste nette attualizzate € 170.312,50

■ **Valore di mercato DCF**

Valore di mercato DCF	[Stima per Analisi dei flussi di cassa scontati]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima per Analisi dei flussi di cassa scontati	Valore Attuale Netto	170.312,50

In conclusione il Valore di mercato DCF dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:

170.312,50

■ **Valore a base d'asta**

Applicando, per le motivazioni specificate in precedenza, una riduzione del 10% sul valore di mercato al fine di individuare il valore da porre a base d'asta, ed arrotondando il valore ottenuto, si ottiene un valore da porre a base d'asta pari ad € 155.000,00.

### **Gravami insistenti sul lotto**

ISCRIZIONE CONTRO del 18/10/2013 - Registro Particolare 3064 Registro Generale 22111  
Pubblico ufficiale PERTEGATO GIORGIO Repertorio 286254/23546 del 25/09/2013  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO  
SOGGETTO DEBITORE

TRASCRIZIONE CONTRO del 15/12/2009 - Registro Particolare 24945 Registro Generale 37732  
Pubblico ufficiale GIORGIO PERTEGATO Repertorio 277471/18349 del 02/12/2009  
ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA

TRASCRIZIONE A FAVORE DELLA MASSA DEI CREDITORI del 07/11/2016  
Registro Particolare 19334 Registro Generale 27210  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PORDENONE Repertorio 44/2016 del 14/07/2016  
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

### **Gravami insistenti sulle parti comuni**

N.B. Le parti comuni di cui al Fg. n. 33 mapp.li nn. 976 e 989, citate al paragrafo "Parti comuni", sono soggette ai seguenti gravami:

Fg. 33 mapp. 976:

ISCRIZIONE CONTRO del 18/10/2013 - Registro Particolare 3064 Registro Generale 22111  
Pubblico ufficiale PERTEGATO GIORGIO Repertorio 286254/23546 del 25/09/2013  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO  
SOGGETTO DEBITORE

TRASCRIZIONE CONTRO del 15/12/2009 - Registro Particolare 24945 Registro Generale 37732  
Pubblico ufficiale GIORGIO PERTEGATO Repertorio 277471/18349 del 02/12/2009  
ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA

TRASCRIZIONE A FAVORE DELLA MASSA DEI CREDITORI del 07/11/2016  
Registro Particolare 19334 Registro Generale 27210  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PORDENONE Repertorio 44/2016 del 14/07/2016  
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Fg. 33 mapp. 989:

ISCRIZIONE CONTRO del 13/12/2006 - Registro Particolare 8366 Registro Generale 40356  
Pubblico ufficiale GIORGIO PERTEGATO Repertorio 267136/ 14197 del 23/11/2006  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO  
SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 397 del 14/02/2012 (MODIFICA DI TASSO)
2. Annotazione n. 1754 del 19/07/2012 (MODIFICA DI TASSO)
3. Annotazione n. 1729 del 06/08/2014 (PROROGA DI DURATA)

TRASCRIZIONE CONTRO del 15/12/2009 - Registro Particolare 24945 Registro Generale 37732  
Pubblico ufficiale GIORGIO PERTEGATO Repertorio 277471/18349 del 02/12/2009  
ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA

TRASCRIZIONE A FAVORE DELLA MASSA DEI CREDITORI del 07/11/2016  
Registro Particolare 19334 Registro Generale 27210  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PORDENONE Repertorio 44/2016 del 14/07/2016  
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

**LOTTO 08 - Terreno edificabile**  
**Via COLLALTO, snc - 33081 - AVIANO (PN)**

**Denominazione**

<b>Data inserimento</b>	30/09/2016	<b>Data ultima modifica</b>	14/10/2016
<b>Codice</b>	ACF_008_AV		
<b>Classificazione</b>	Terreno edificabile		
<b>Denominazione</b>	Lottizzazione "Tana della Volpe"		
<b>Destinazione</b>	Residenziale		
<b>Proprietà</b>	Immobile con suolo in diritto di superficie		
<b>Utilizzo</b>	In proprietà		
<b>Categoria</b>	Nuovo		
<b>Superficie</b>	10.194,00 m <sup>2</sup> Superficie Catastale Terreni...		

**Ubicazione**

Via COLLALTO, snc -  
Piancavallo 33081 AVIANO - (PN)  
Zona OMI: E1/Suburbana/LOCALITA` TURISTICA PIANCAVALLO

**Urbanistica e vincoli**

L'area edificabile oggetto di valutazione è individuata nel PRG del Comune di Aviano come Zone G.2.4 - Turistica di alta montagna per attività puntuali soggette a vincolo idrogeologico.

Gli interventi consentiti sono:

- a) attività alberghiera e ricettivo-complementare
- e) commerciale al dettaglio
- b) residenziale

Gli interventi sono subordinati all'esecutività di un piano attuativo con i seguenti parametri

Indice di fabbricabilità territoriale max: mc/Ha 5000

Distanza dal limite del comparto: m

6,00. Distanza dai confini di proprietà:

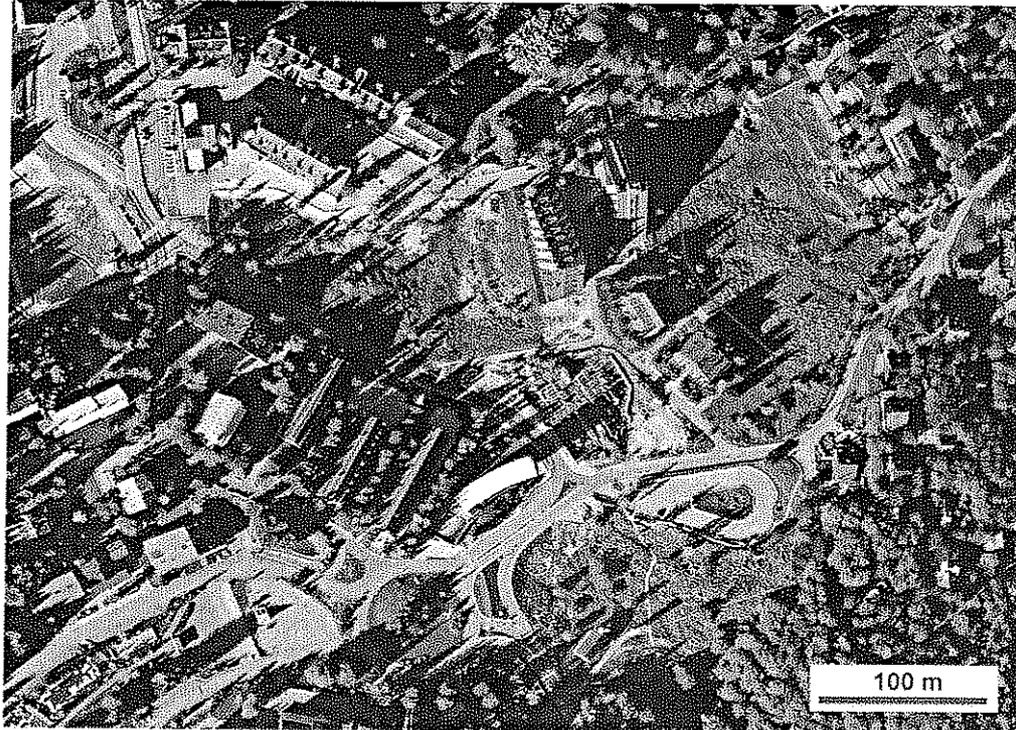
m 5,00. Per gli interventi residenziali:

Parcheggi di relazione: mq/ab

3,5 Parcheggi stanziali:

mq/mcVu0,1

**Ortofoto**



### Confini

Il terreno confina a SO con la strada pubblica, a NE con una lottizzazione esistente, a NO con terreno scoperto e a SO con fondi edificati.

### Dettagli catasto terreni

Dettagli Particella Fg. 2 Part. 987 Tipo di particella: Terreno  
Superficie catastale: 8.764,00 m<sup>2</sup>  
Conduzione: Proprietà

Dettagli Particella Fg. 2 Part. 988 Tipo di particella: Terreno  
Superficie catastale: 700,00 m<sup>2</sup>  
Conduzione: Proprietà

Dettagli Particella Fg. 2 Part. 989 Tipo di particella: Terreno  
Superficie catastale: 730,00 m<sup>2</sup>  
Conduzione: Proprietà

### Descrizione consistenza

<b>Tipo di consistenza</b>	Superficie Catastale Terreni
	Per superficie catastale terreni si intende quella espressa dal catasto terreni, misurata sul campo con appositi mezzi topografici.

### Locazionali - Ubicazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Morfologia della zona	MFO	1	1=montagna 2=collina 3=pianura 4=mare 5=lago	-
Pericolosità sismica della zona	PLS	2	1=molto alta 2=alta 3=bassa 4=molto bassa	-
Zona urbanizzata	ZUB	1	0=no 1=sì	-
Rete elettrica	ELE	1	0=assente 1=presente	-
Rete telefonica	RTL	1	0=assente 1=presente	-
Rete gas	GAS	1	0=assente 1=presente	-
Rete fognante	FGN	1	0=assente 1=presente	-
Rete idrica	IDR	1	0=assente 1=presente	-
Prossimità ad autostrada	AUT	0	0=no 1=sì	-
Strutture sportive	SRT	1	0=assenti 1=presenti	-
Strutture ricreative	STR	1	0=assenti 1=presenti	-

### Distanze di riferimento

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Distanza dagli impianti di risalita	DSC	400,00	m	-

### Terreno

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Forma del lotto	FLT	2	1=min 2=med 3=max	-
Giacitura	GAT	2	1=min 2=med 3=max	-
Altitudine sul livello del mare	ALT	1.200,00	m s.l.m.	-

### Vincoli

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Vincolo idrogeologico	VTI	1	0=assente 1=presente	-

### Lotto edificabile - edificato

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Fronte su strada principale	FSP	1	0=assente 1=presente	-

Destinazione urbanistica	DUR	Turistica (descrizione libera)	-
Distanza dai confini di proprietà	DCP	5,00 m	-
Distanza dalle strade	DS	6,00 m	-

#### Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie territoriale	St	10.194,0	m <sup>2</sup>	-
Superficie commerciale	SUP	10.194,0	m <sup>2</sup>	-

#### Denominazione

Classificazione	Terreno edificabile
Destinazione	Residenziale

#### Localizzazione/Ubicazione

Comune	AVIANO	Provincia	PN
Località/Fraz./Zona	Piancavallo		
Posizione	Semicentrale		

#### Tipologia immobiliare

Tipologia	Terreno edificabile	Categoria	Nuovo
Proprietà	Immobile con suolo in diritto di superficie		
Unità Immobiliare	Uffici e/o studi privati	Dimensione unità	Medio grande

#### Mercato

Lato domanda	Singolo privato	Motivazione	Investimento
Lato offerta	Tribunale	Motivazione	Esecuzione immobiliare
Intermediari	Libero professionista		

#### Prezzo

Regime di mercato	Concorrenza monopolistica		
Livello di prezzo	30,00 €/m <sup>2</sup>	Livello di reddito	non determinato
Fase di mercato	Fase stagnante	Filtering	Assente (fasce sociali miste)

#### Rapporti di posizione

Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)	1,00

#### STIMA: ANALISI DEI FLUSSI DI CASSA SCONTATI

##### Metodo di stima

Il Valore di mercato DCF dell'immobile, classificato come Terreno edificabile sito in CODROIPO (UD) - Biauzzo, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato DCF = [Stima per Analisi dei flussi di cassa scontati]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.

##### Stima per Analisi dei flussi di cassa scontati

Il Valore Attuale Netto (VAN) è pari alla somma algebrica delle poste attive e delle poste passive scontate al momento iniziale con un dato saggio di sconto che nel caso in esame è posto pari al 0,08 (8,00%).

Il saggio di rendimento interno del flusso di cassa ovvero il saggio critico è pari al 0,394867 (39,49%).

##### Bilanci

Anni (t)	0	1	2
Date	Dal 30/09/2016	Dal 01/01/2017	Dal 01/01/2018
	Al 30/04/2018	Al 31/12/2017	Al 31/12/2018
<b>Attivo</b>			
Voce	Costi di	Costi di	Costi di

Ricavi da vendita a rogito	-	-	3.087.500,00	-
<b>Totali (3.087.500,00)</b>	-	-	<b>3.087.500,00</b>	-

#### Passivo

Voce	Costi di	Costi di	Costi di	
Imp - Imposte e altri oneri fiscali (tasse e contributi)	-	-	27.000,00	-
Tamponamenti	-	220.000,00	-	-
Serramenti	-	-	150.000,00	-
Impianti	55.000,00	-	250.000,00	-
Finiture	-	-	370.000,00	-
Sistemazioni esterne	-	-	170.000,00	-
Allacciamenti e interferenze	-	-	25.000,00	-
Oneri di urbanizzazione primaria	-	-	35.000,00	-
Progettazione esecutiva	-	-	130.000,00	-
Spese Generali	-	-	160.000,00	-
Altri costi	-	-	160.000,00	-
Allestimento cantiere	15.000,00	-	-	-
Costi vari	-	285.000,00	-	-
Scavi	45.000,00	35.000,00	-	-
Strutture portanti	-	500.000,00	-	-
<b>Totali (2.632.000,00)</b>	<b>115.000,00</b>	<b>1.040.000,00</b>	<b>1.477.000,00</b>	-

#### Netto

<b>Totali (455.500,00)</b>	<b>-115.000,00</b>	<b>-1.040.000,00</b>	<b>1.610.500,00</b>	-
----------------------------	--------------------	----------------------	---------------------	---

#### Valore attuale netto

Saggio critico (0,347713)	-	-	-	-
Saggio di sconto (i) (0,08)	-	-	-	-
Fattore di sconto $(1 + 0,08)^{-t}$	1	0,925926	0,857339	-
Valore attuale netto (302.781,21)	-115.000,00	-962.962,96	1.380.744,17	-

#### Prezzo / Valore di riferimento

Tipo di dato economico	-	-	-	-
	-	-	-	-

#### Saggi

Saggi di capitalizzazione	%	%	%	
Lordo	-	-	-	-
Netto	-	-	-	-

#### Tempi

Tempo di ritorno	(anni)	(anni)	(anni)	
Lordo	-	-	-	-
Netto	-	-	-	-

#### Incidenze

Incidenza sulla Superficie di 10.194,00 m <sup>2</sup>	(€/ m <sup>2</sup> mese)	(€/ m <sup>2</sup> mese)	(€/ m <sup>2</sup> mese)	
Lordo	-	-	25,24	-
Spese	0,59	8,50	12,07	-

Netto	-0,59	-8,50	13,17	-
-------	-------	-------	-------	---

**Costi di intervento e Ricavi da vendite 2016 dal 30/09/2016 al 30/04/2018**

Attivo		Passivo	
Voce / Commento / Formula	Importo (€)	Voce / Commento / Formula	Importo (€)
		Allestimento cantiere 15000	15.000,00
		Scavi: Scavi generali di splatemento in materiale roccioso 45000	45.000,00
		Impianti: Impianto illuminazione pubblica e rete elettrica 55000	55.000,00
		<b>Totale Passivi</b>	115.000,00
		<b>Totale Netto</b>	-115.000,00
<b>Totale Attivi</b>		<b>- Totale Attivi</b>	-

**Costi di intervento e Ricavi da vendite 2017 dal 01/01/2017 al 31/12/2017**

Attivo		Passivo	
Voce / Commento / Formula	Importo (€)	Voce / Commento / Formula	Importo (€)
		Costi vari: Reti di acquedotto e fognatura 135000	135.000,00
		Costi vari: Rete stradale e parcheeggi 100000	100.000,00
		Costi vari: Sistemazione aree scoperte 50000	50.000,00
		Scavi: Scavi fabbricati 35000	35.000,00
		Strutture portanti 500000	500.000,00
		Tamponamenti 220000	220.000,00
		<b>Totale Passivi</b>	1.040.000,00
		<b>Totale Netto</b>	-1.040.000,00
<b>Totale Attivi</b>		<b>- Totale Attivi</b>	-

**Costi di intervento e Ricavi da vendite 2018 dal 01/01/2018 al 31/12/2018**

Attivo		Passivo	
Voce / Commento / Formula	Importo (€)	Voce / Commento / Formula	Importo (€)
Ricavi da vendita a rogito 3087500	3.087.500,00	Serramenti 150000	150.000,00
		Finiture 370000	370.000,00
		Impianti 250000	250.000,00
		Sistemazioni esterne 170000	170.000,00
		Oneri di urbanizzazione primaria 35000	35.000,00
		Imp - Imposte e altri oneri fiscali (tasse e contributi): Oneri fiscali acquisto area 27000	27.000,00
		Progettazione esecutiva: Spese tecniche	130.000,00

	130000	
	Allacciamenti e interferenze 25000	25.000,00
	Spese Generali: Copia di 160000	160.000,00
	Altri costi: Utile del promotore 160000	160.000,00
	<b>Totale Passivi</b>	<b>1.477.000,00</b>
	<b>Totale Netto</b>	<b>1.610.500,00</b>
<b>Totale Attivi</b>	<b>3.087.500,00</b>	<b>Totale Attivi</b> <b>3.087.500,00</b>

#### Flusso di cassa

Valore Attuale Netto è posto pari alla sommatoria delle poste nette attualizzate € 302.781,21

#### Valore di mercato DCF

<b>Valore di mercato DCF</b>	[Stima per Analisi dei flussi di cassa scontati]	
<b>Variabile</b>	<b>Procedimento</b>	<b>Valore (€)</b>
Stima per Analisi dei flussi di cassa scontati	Valore Attuale Netto	302.781,21

In conclusione il Valore di mercato DCF dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:  
302.781,21

#### Valore a base d'asta

Applicando, per le motivazioni specificate in precedenza, una riduzione del 10% sul valore di mercato al fine di individuare il valore da porre a base d'asta, ed arrotondando il valore ottenuto, si ottiene un valore da porre a base d'asta pari ad **€ 270.000,00**.

#### Gravami insistenti sul lotto

La particella di cui al Fg. 2 mapp. 987, presenta i seguenti gravami:

ISCRIZIONE CONTRO del 31/01/2014 - Registro Particolare 139 Registro Generale 1666  
Pubblico ufficiale PERTEGATO GIORGIO Repertorio 287011/24046 del 24/01/2014  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

TRASCRIZIONE A FAVORE DELLA MASSA DEI CREDITORI del 07/11/2016  
Registro Particolare 10110 Registro Generale 14815  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PORDENONE Repertorio 44/2016 del 14/07/2016  
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Le particelle di cui al Fg. 2 mapp. 988, 989 presentano il seguente gravame:

TRASCRIZIONE A FAVORE DELLA MASSA DEI CREDITORI del 07/11/2016  
Registro Particolare 10110 Registro Generale 14815  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PORDENONE Repertorio 44/2016 del 14/07/2016  
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

## CONCLUSIONI

In merito all'incarico conferito, raccolte le necessarie informazioni e sulla base delle considerazioni svolte, lo scrivente Perito ritiene di aver operato con obiettività nella scelta dei parametri tecnico-economici necessari alla stima e di valutare gli immobili così descritti, come risulta dalla somma dei valori analitici dei singoli quadri riassuntivi, in € 1.981.667,45 (Diconsi Euro unomilionenovecentoottantaunomilaseicentosessantasettevirgolaquarantacinque/00).

Sulla base dell'esperienza osservata in compravendite analoghe e considerato quanto esposto a pag. 14, si ritiene che gli immobili in oggetto possano conseguire un abbattimento del loro valore di mercato compreso tra il 5% e il 20%.

Lo scrivente pertanto propone che agli immobili oggetto di valutazione venga conferito un valore arrotondato da porre a base d'asta pari a quello di seguito riportato per ciascun lotto, per complessivi:

**€1.752.700,00 (diconsi euro Unmilionesettecentocinquantaduemilasettecento/00).**

IDENTIF.	DESCRIZIONE	ESTREMI CATASTALI	COMUNE	VALORE A BASE D'ASTA
BENE N. 1	NEGOZIO	<b>1A</b> Foglio 51 mappale 604 sub 1 Foglio 51 mappale 604 sub 2 Foglio 51 mappale 604 sub 47 Foglio 51 mappale 604 sub 48	LIGNANO SABBIAORO (UD)	€ 240.000,00
	GARAGE	<b>1B</b> Foglio 51 mappale 604 sub 40		€ 14.000,00
BENE N. 2	POSTI AUTO COPERTI	<b>2A</b> Foglio 45 mappale 566 sub 98	LIGNANO SABBIAORO (UD)	€ 18.000,00
		<b>2B</b> Foglio 45 mappale 566 sub 99		€ 17.000,00
		<b>2C</b> Foglio 45 mappale 566 sub 139		€ 17.000,00
		SOMMANO		€ 52.000,00
BENE N. 3	UFFICIO	Foglio 39 mappale 634 sub 63	FONTANAFREDDA (PN)	€ 51.000,00
BENE N. 4	TERRENO EDIFICABILE	Foglio 40 mappale 760 Foglio 40 mappale 1146 Foglio 40 mappale 1149 Foglio 40 mappale 1152	FONTANAFREDDA (PN)	€ 355.000,00
BENE N. 5	CANTINE RESIDENZIALI	<b>5A</b> Foglio 32 mappale 1391 sub 22	S. QUIRINO (PN)	€ 2.400,00
		<b>5B</b> Foglio 32 mappale 1391 sub 23		€ 3.300,00
		SOMMANO		€ 5.700,00

<b>BENE N. 6</b>	TERRENO EDIFICABILE	Foglio 30 mappale 460 Foglio 30 mappale 463	S. QUIRINO (PN)	<b>€ 265.000,00</b>
<b>BENE N. 7</b>	TERRENI EDIFICABILI	<b>7A</b> Foglio 33 mappale 954 Foglio 33 mappale 955 Foglio 33 mappale 977  <b>7B</b> Foglio 33 mappale 978  <b>7C</b> Foglio 33 mappale 988  (Foglio 33 mappale 989) (Foglio 33 mappale 976)  SOMMANO	CODROIPO (UD)	€ 165.000,00  € 180.000,00  € 155.000,00  Da cedere al Comune  <b>€ 500.000,00</b>
<b>BENE N. 8</b>	TERRENO EDIFICABILE	Foglio 2 mappale 987 Foglio 2 mappale 988 Foglio 2 mappale 989	AVIANO (PN)	<b>€ 270.000,00</b>

## ELENCO DEGLI ALLEGATI

1. copia delle ispezioni ipotecarie;
2. copia delle visure catastali dei beni oggetto di valutazione;
3. copia degli estratti mappa.
4. copia degli elaborati planimetrici e delle schede catastali;
5. note ed annotazioni di ispezioni ipotecarie.

## ASSEVERAZIONE CONCLUSIVA

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS) ed in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, il valutatore dichiara che:

- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze del momento.
- Le analisi e le conclusioni sono riferite unicamente alle assunzioni riportate.
- Il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- Il valutatore ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della prestazione.
- Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove sono ubicati gli immobile.
- Il valutatore ha ispezionato di persona le proprietà.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva trattativa dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Il sottoscritto ritiene, con la soprariportata relazione, composta di n. 102 pagine (compresa la presente), e dagli allegati separati di pagine n. 110, di aver fedelmente adempiuto all'incarico ricevuto.

Azzano Decimo, li 9 novembre 2016

Il Perito Stimatore

Dott. Ing. Marco PUTTO

**Dott. Ing. Marco PUTTO**  
**INGEGNERE CIVILE**

Via Divisione Julia, 22 – 33082 Azzano Decimo (PN)  
marco.putto@libero.it  
marco.putto@ingpec.eu  
cel. 3475755497  
fax 0434632935

**OGGETTO:** Rettifiche e precisazioni in merito alla perizia di stima analitica sulla valorizzazione dei beni immobili del patrimonio nella disponibilità della ditta [REDACTED], in fallimento, [REDACTED] trasmessa alla curatela fallimentare indirizzata con PEC [f44.2016pordenone@pecfallimenti.it](mailto:f44.2016pordenone@pecfallimenti.it) in data 9.11.2016.

Sulla base della perizia in oggetto, si specifica che:

1. Per mero errore materiale l'elaborato riporta per il bene n. 7a, a pag. 84, il valore di stima da porre a base d'asta di € 265.000,00. Il valore corretto, peraltro desumibile dal calcolo e da quanto riportato sia in premessa che nelle conclusioni, è invece di € 165.000,00.
2. Per refuso nel report di stampa del software utilizzato per la stima (Stimatrix LT3), gli immobili identificati ai numeri 4, 6, 7a, 7b, 7c ed 8, sono erroneamente indicati come "immobile con suolo in diritto di superficie". Nella realtà questi immobili, così come tutti gli immobili della presente perizia, si trovano nella situazione giuridica di piena proprietà.

Azzano Decimo, li 13.1.2017.

Distinti Saluti.

Il Perito Stimatore  
Dott. Ing. Marco PUTTO

(Documento firmato digitalmente ai sensi del D. Lgs. 82/2005 e s.m.i.)

# TRIBUNALE DI PORDENONE

GIUDICE: DOTT. SSA LUCIA DALL'ARMELLINA

CURATRICE FALLIMENTARE: DOTT. SSA MAURA CHIAROT

## VALORIZZAZIONE DEI BENI MOBILI

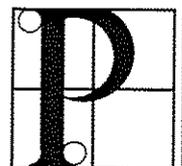
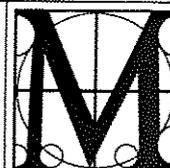
DEL PATRIMONIO NELLA DISPONIBILITA' DELLA DITTA [REDACTED]

FALLIMENTO N. 44/2016 R.G. FALL.

PERIZIA DI STIMA CON ALLEGATI FOTOGRAFICI						ELABORATO
						1_MOB.
						SCALA
						FILE
REVISIONE	DATA	DESCRIZIONE	REDATTO	APPROVATO	AUTORIZZATO	CODICE PROGETTO
A	30.09.2016	PRIMA EMISSIONE	M.P.	M.P.	M.P.	
B	24.10.2016	CONCLUSIONE	M.P.	M.P.	M.P.	
						CODICE COMMESSA

### IL PERITO STIMATORE

Dott. Ing. Marco PUTTO  
via Divisione Julia n.22 - 33082 Azzano Decimo (PN)  
tel. 347.5755497 - fax. 0434.640321  
marco.putto@libero.it - marco.putto@ingpec.eu



## INVENTARIO DEI BENI MOBILI

*UFFICIO A.C.F. S.R.L. VIA LEONARDO DA VINCI N. 50 – FONTANAFREDDA (PN)*

### Ufficio interno:

1. Specchio da parete dimensioni cm 150x90 con cornice dorata a rilievi (rif. foto 1).
2. Scrivania in castagno massello di fattura artigianale, età circa 80 anni dimensioni cm 160x85x80 completa di due seggiole in massello e seduta imbottita in pelle nera + seggiola principale in massello con seduta e schienali in velluto damascato (rif. foto 2).
3. Cassettiera da ufficio a 4 cassetti inferiori + ribalta superiore in legno impiallacciato e cornici in noce, dimensioni cm 90x40x106 (rif. foto 3).
4. Mobile portariviste in vetro curvato con ruote delle dimensioni lorde cm 60x50x70,(rif. foto 4).
5. Gruppo divano + poltrona in legno finto antico con imbottitura in velluto color rosa antico. Dimensioni divano cm 200x80x80. Dimensioni poltrona cm 90x80x80 (rif. foto 5, 6).
6. Cassettiera in legno impiallacciato di noce con 5 cassetti inferiori e ribalta superiore in stile finto antico con ripiano superiore in marmo di Carrara delle dimensioni cm 90x50x150 (rif. foto 7).
7. Tavolino da soggiorno tipo "fiorentino" con struttura in legno di noce e ottone, piano superiore in vetro, dimensioni cm 92x50x50 (rif. foto 8).
8. N°2 Tende da interno in tessuto commerciale larghezza cm 180 (rif. foto 9).
9. Apparecchi di illuminazione a soffitto per lampade al neon di sviluppo pari a cm 200 cadauna (rif. foto 10).

### Ufficio esterno - reception

10. Armadio per ufficio in mdf laminato delle dimensioni cm 265x43x206 (rif. foto 11).
11. Scrivania da ufficio in mdf laminato ad elementi componibili per uno sviluppo di cm 500 circa, larghezza cm 90, altezza cm 75 (rif. foto 12,13).
12. N. 2 mobili archivio da ufficio in mdf laminato con apertura a doppia anta in mdf laminato delle dimensioni cm 90x43x75 (rif. foto 14).
13. Mobile archivio da ufficio in mdf laminato con apertura a doppia anta in mdf laminato delle dimensioni cm 90x43x140 (rif. foto 15).
14. Divanetto imbottito in velluto color giallo oro dimensioni cm 140x90x105 (rif. foto 16).
15. N° 3 sedie per ufficio girevoli con seduta e schienale in pelle nera (rif. foto 17).
16. Poltroncina con struttura in legno massello, seduta e schienale in pelle bordeaux (rif. foto 18).
17. Macchina fotocopiatrice multifunzione laser "Ricoh-Aficio" con n. di serie V2203703161, (rif. foto 19,20).
18. Monitor LCD 15" (rif. foto 21).
19. Macchina calcolatrice da tavolo "Olivetti Logos 814T" (rif. foto 22).
20. N° 2 Unità P.C. "IBM Intellistation E Pro" (rif. foto 23).
21. Unità Server mod. "Genesi Elite" (rif. foto 24).
22. Apparecchio radio-mangiacassette "Amstrad" (rif. foto 25).
23. N° 2 apparecchi telefonici da tavolo "Panasonic" (rif. foto 26).

24. Cassetiera per ufficio in mdf laminato noce "Tanganika" a quattro cassette delle dimensioni cm 60x43x60 (rif. foto 27).
25. Apparecchiatura "distruggidocumenti" da ufficio (foto 28).
26. Linea di apparecchi di illuminazione a soffitto per lampade al neon con sviluppo di circa m 10.00, (rif. foto 29).
27. Dispositivi elettronici per il funzionamento della rete Wi - Fi intera all'ufficio (rif. foto 31).
28. Sistema di videosorveglianza costituito da singola telecamera (rif. foto 32).
29. N° 2 Pannelli espositori da parete con struttura in alluminio e vetro (rif. foto 36).
30. Orologio da parete a batteria del tipo gadget (rif. foto 37).
31. Termometro a mercurio da parete con struttura in lamiera serigrafata (rif. foto 38).

### Antibagno

32. N° 2 armadi in lamiera verniciata bianca dimensioni base cm 90x45 (rif. foto 30).
33. Gruppo di continuità a servizio della rete informatica dell'ufficio, marca "Elit" (rif. foto 33).

### Bagno

34. Specchiera da lavello in mdf laminato bianco (rif. foto 34).
35. Apparecchiatura di Registrazione DVR (rif. foto 35).

## VALORIZZAZIONE DEI BENI MOBILI

UFFICIO 

Sulla base della tipologia di beni mobili sopra indicati, si ritiene opportuna una loro suddivisione in tre lotti distinti, costituiti da attrezzature elettriche ed elettroniche, elementi di arredo da ufficio ed elementi di arredo vario.

Di seguito si riporta una loro valorizzazione, per complessivi € 4.000,00 (diconsi euro quattromilavirgolazerozero), sulla base di assunzioni di mercato desumibili da analoghe valutazioni.

➤ **Lotto n. 1: Attrezzature elettriche ed elettroniche.**

Rif. beni inventario nn. 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 25, 26, 27, 28, 33, 35, ovvero:

- ✓ Macchina fotocopiatrice multifunzione laser "Ricoh-Aficio" con n. di serie V2203703161.
- ✓ Monitor LCD 15".
- ✓ Macchina calcolatrice da tavolo "Olivetti Logos 814T".
- ✓ N° 2 Unità P.C. "IBM Intellistation E Pro".
- ✓ Unità Server mod. "Genesi Elite".
- ✓ Apparecchio radio-mangiacassette "Amstrad".
- ✓ N° 2 apparecchi telefonici da tavolo "Panasonic".
- ✓ Apparecchiatura "distruggidocumenti" da ufficio.
- ✓ Linea di apparecchi di illuminazione a soffitto per lampade al neon con sviluppo di circa m 10.00.
- ✓ Dispositivi elettronici per il funzionamento della rete Wi - Fi intera all'ufficio.
- ✓ Sistema di videosorveglianza costituito da singola telecamera.
- ✓ Gruppo di continuità a servizio della rete informatica dell'ufficio.
- ✓ Apparecchiatura di Registrazione DVR.

**Valore da porre a base d'asta: € 1.500,00.**

➤ **Lotto n. 2: Elementi di arredo da ufficio.**

Rif. beni inventario nn. 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 24, 29, 30, 31, 32, ovvero:

- ✓ Apparecchi di illuminazione a soffitto per lampade al neon di sviluppo pari a cm 200 cadauna.
- ✓ Armadio per ufficio in mdf laminato delle dimensioni cm 265x43x206.
- ✓ Scrivania da ufficio in mdf laminato ad elementi componibili per uno sviluppo di cm 500 circa, larghezza cm 90, altezza cm 75.
- ✓ N. 2 mobili archivio da ufficio in mdf laminato con apertura a doppia anta in mdf laminato delle dimensioni cm 90x43x75.
- ✓ Mobile archivio da ufficio in mdf laminato con apertura a doppia anta in mdf laminato delle dimensioni cm 90x43x140.

- ✓ N° 3 sedie per ufficio girevoli con seduta e schienale in pelle nera.
- ✓ Poltroncina con struttura in legno massello, seduta e schienale in pelle bordeaux.
- ✓ Cassetiera per ufficio in mdf laminato noce "Tanganika" a quattro cassetti delle dimensioni cm 60x43x60.
- ✓ N° 2 Pannelli espositori da parete con struttura in alluminio e vetro.
- ✓ Orologio da parete a batteria del tipo gadget.
- ✓ Termometro a mercurio da parete con struttura in lamiera serigrafata.
- ✓ N° 2 armadi in lamiera verniciata bianca dimensioni base cm 90x45.

**Valore da porre a base d'asta: € 1.000,00.**

➤ **Lotto n. 3: Elementi di arredo vario.**

Rif. beni inventario nn. 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 14, 34, ovvero:

- ✓ Specchio da parete dimensioni cm 150x90 con cornice dorata a rilievi.
- ✓ Scrivania in castagno massello di fattura artigianale, età circa 80 anni dimensioni cm 160x85x80 completa di due seggiole in massello e seduta imbottita in pelle nera + seggiola principale in massello con seduta e schienali in velluto damascato.
- ✓ Cassetiera da ufficio a 4 cassetti inferiori + ribalta superiore in legno impiallacciato e cornici in noce, dimensioni cm 90x40x106.
- ✓ Gruppo divano + poltrona in legno finto antico con imbottitura in velluto color rosa antico. Dimensioni divano cm 200x80x80. Dimensioni poltrona cm 90x80x80.
- ✓ Cassetiera in legno impiallacciato di noce con 5 cassetti inferiori e ribalta superiore in stile finto antico con ripiano superiore in marmo di Carrara delle dimensioni cm 90x50x150.
- ✓ Tavolino da soggiorno tipo "fiorentino" con struttura in legno di noce e ottone, piano superiore in vetro, dimensioni cm 92x50x50.
- ✓ N°2 Tende da interno in tessuto commerciale larghezza cm 180.
- ✓ Divanetto imbottito in velluto color giallo oro dimensioni cm 140x90x105.
- ✓ Specchiera da lavello in mdf laminato bianco.

**Valore da porre a base d'asta: € 1.500,00.**

Azzano Decimo, li 21.10.2016

Il Perito Stimatore

Dott. Ing. Marco PUTTO