

TONEGUTTI geom. Luigi - via B.go S. Antonio, 12 - 33170 PORDENONE - Tel/fax: 0434/20032

GIUDICE DELEGATO : dott. Francesco PETRUCCO TOFFOLO

COMMISSARIO GIUDIZIALE : dott. Paolo PILISI CIMENTI

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO : geom. Luigi TONEGUTTI

CONCORDATO PREVENTIVO N. 10/2014

Procedura di Concordato Preventivo a carico della società:

❖

[REDACTED]

PERIZIA DI STIMA BENI IMMOBILI

- A) Opificio, corpo uffici e area agricola in Comune di FONTANAFREDDA
 - A-1) Opificio e corpo uffici - F.12, mapp. 163-631-553-556
 - A-2) Area agricola - F. 12, mapp. 688
- B) Unità residenziali, accessori e area edificabile in Comune di PORCIA
 - B-1) Unità residenziali facenti parte del condomino "Carpini" - F.2, mapp. 836
 - B-2) Area edificabile - F.2, mapp. 837-839
- C) Unità residenziali e accessori in Comune di PASIANO DI PORDENONE
- D) Fabbricato in corso di ristrutturazione in Comune di SACILE
- E) Area edificabile in Comune di PORDENONE

All'illustrissimo

Sig. GIUDICE DELEGATO

dott. Francesco PETRUCCO TOFFOLO

del Tribunale di

33170 -PORDENONE -

Concordato Preventivo n. 10/2014 del 03.09.2014

RELAZIONE PERITALE

Nella procedura di Concordato Preventivo a carico della Società:

- [REDACTED]

Commissario Giudiziale : dott. Paolo PILISI CIMENTI

Consulente tecnico d'ufficio : geom. Luigi TONEGUTTI

PERIZIA DI STIMA

del geometra TONEGUTTI Luigi, libero professionista, con studio in Pordenone - via Borgo S. Antonio, n. 12 - iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Pordenone, posizione n. 524, nominato dal Giudice Delegato Francesco PETRUCCO TOFFOLO, quale perito stimatore dei beni mobili ed immobili appartenenti alla ditta:

- [REDACTED]

Ricevuto l'incarico in data 10.09.2014, il sottoscritto dava inizio alle operazioni peritali relativamente ai beni immobili così descritti:

A) Opificio, corpo uffici e area agricola in Comune di FONTANAFREDDA

A-1) Opificio e corpo uffici - F.12, mapp. 163-631-553-556

A-2) Area agricola - F. 12, mapp. 688

identificate nel Comune di Fontanafredda al F. 12, mapp. 553-688-556 (della superficie catastale complessiva di ha 1.20.22)

(vedi allegato 5 - atto di compravendita)

(vedi allegato 6 - nota di trascrizione)

(vedi allegato 7 - nota di trascrizione)

.....

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni risultano iscritti presso l'Agenzia delle Entrate di Pordenone, nel Comune Censuario di Fontanafredda, come segue *(vedi allegato 8 – estratto di mappa)*

Catasto Terreni

Intestazione: [REDACTED]

- F. 12, mapp. 163 Terreno della superficie di are 43.00

(vedi allegato 9 – visura catastale)

Catasto Terreni

Intestazione: [REDACTED]

- F. 12, mapp. 553 Terreno della superficie di are 06.04

- F. 12, mapp. 688 Terreno della superficie di ha 1.14.05

- F. 12, mapp. 556 Terreno della superficie di are 00.13

(vedi allegato 10 – visura catastale)

Catasto Terreni

- F. 12, mapp. 631 Ente Urbano della superficie di ha 1.47.93

(vedi allegato 11 – visura catastale)

Catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

- F. 12, mapp. 631 Ctg. D/1 R.C. €. 12.131,57

(vedi allegato 12 – visura catastale)

(vedi allegato 13 – planimetria catastale)

.....

DIFFORMITA' CATASTALI

Da una attenta analisi tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali si rileva che non risulta graficamente rappresentato l'impianto fotovoltaico posto al di sopra della copertura dell'opificio.

Dovrà essere presentata nuova denuncia di variazione catastale.

.....

ISPEZIONE CONSERVATORIA DEI RR.II. DI PORDENONE

Effettuate le visure ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, si sono riscontrate le seguenti iscrizioni pregiudizievoli:

- Iscrizione **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Finanziamento n. 53169 di rep. del 25.03.1998, notaio Giorgio PERTEGATO, iscritta il 06.04.1998 ai n. 4180 R.G./712 R.P., per un importo complessivo di €. 1.920.000,00 a favore di:

- **MEDIOCREDITO DEL FRIULI VENEZIA GIULIA –s.p.a.-** con sede in Udine

e gravante sugli immobili contraddistinti nel Comune di Fontanafredda al **F. 12, mapp. 266-555-554 (ora mapp. 631)** della superficie catastale complessiva di ha 1.47.93

(vedi allegato 14 – nota di iscrizione)

- Iscrizione **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario n. 284308 di rep. del 28.09.2012, notaio Giorgio PERTEGATO, iscritta il 10.10.2012 ai n. 12209 R.G./1840 R.P., per un importo complessivo di €. 2.000.000,00 a favore di:

- **BANCA POPOLARE DI VICENZA – Soc. Coop. per Azioni,** con sede in Vicenza

e gravante sugli immobili contraddistinti nel Comune di Fontanafredda al **F. 12, mapp. 631-163**

Nelle aree classificate in zona "D3.1" l'edificazione avviene per intervento edilizio diretto con i seguenti parametri urbanistici ed indici edilizi che a mero titolo esemplificativo, ma non esaustivo, vengono così riassunti:

- Rapporto di copertura massimo, comprensivo dell'esistente superficie coperta del 60% del lotto di proprietà, con un massimo del 50% per il produttivo.

Sono consentiti ampliamenti della superficie coperta esistente secondo il parametro suddetto, qualora l'area di pertinenza dell'edificio sia utilizzata sino ad un massimo di mq. 3000,00, comprensivi dell'esistente, e la realizzazione di pensiline fino a ml. 3.00, che non costituiranno superficie coperta.

- Altezza massima = mt. 10,00
- Distanze dai confini = mt. 10.00
- Distanze tra fabbricati produttivi = mt. 10.00

Gli usi consentiti possono essere così riassunti:

- Attività artigianali-industriali;
- Magazzini e depositi per le attività insediante;
- Direzionale;
- Mostra e commercializzazione di beni prodotti dall'azienda;
- Alloggio per il proprietario/custode con superficie utile massima di mq. 120,00;
- Commercio di generi non alimentari a basso impatto;
- Attività di sport e spettacolo

Nelle aree classificate in zona "D.5" l'edificazione avviene per intervento edilizio diretto con i seguenti parametri urbanistici ed indici edilizi che a mero titolo esemplificativo, ma non esaustivo, vengono così riassunti:

- Rapporto di copertura massimo = 10% mq/mq
- Altezza massima = mt. 5,00

- Distanze dai confini = mt. 10.00

Gli usi consentiti possono essere così riassunti:

- Attività di deposito inerti;
- Attrezzature per lavaggio, selezione, vagliatura e frantumazione degli inerti, esclusi inquinanti, materie plastiche organiche e metalli
- Locali per il personale addetto nonché uffici aziendali

(vedi allegato 17- certificato di destinazione urbanistica)

.....

LIMITI DELL'INDAGINE

In sede dei vari sopralluoghi non ho indagato circa eventuali "passività ambientali" ho cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela ambientale.

.....

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELLA ZONA

Gli immobili, oggetto della presente perizia, sono ubicati a nord dell'abitato di Fontanafredda in prossimità della zona industriale di Ceolini.

La zona è facilmente raggiungibile sia dalla Strada Statale che dallo svincolo della bretella di collegamento all'autostrada "A28 – Portogruaro/Conegliano", oltre che da una rete di strade secondarie locali.

L'intorno urbano è caratterizzato dalla presenza di capannoni artigianali/industriali, a cui si affiancano attività commerciali e residenze sparse.

(vedi allegato 18 - documentazione fotografica generale)

.....

DESCRIZIONE GENERALE DELLA PROPRIETA'

Trattasi di complesso immobiliare sito in Comune di Fontanafredda – località Ceolini - via P. Antonini,

catastalmente identificato al F. 12, mapp. 163-631-688-553-556, formante un corpo unico della superficie catastale complessiva di mq. 31.115,00

La proprietà immobiliare oggetto di valutazione può essere così descritta:

A-1) OPIFICIO E CORPO UFFICI - F.12, MAPP. 163-631-553-556

Il complesso edilizio, catastalmente identificato al F.12, mapp. 163-631-553-556 della superficie catastale di mq. 19.710,00, è costituito da un'area a morfologia pianeggiante con sovraeretti fabbricati ad uso tettoia per deposito mezzi e attrezzature edili, e corpo uffici e servizi.

Gi immobili sono stati realizzati a seguito dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione edilizia n. 55 del 06.06.1997 - *(vedi allegato 19 – concessione edilizia)*
- Concessione edilizia di variante n. 21 del 31.03.1999 - *(vedi allegato 20- concessione edilizia)*
- Comunicazione di inizio attività in Sanatoria n. 16 del 05.02.2001 *(vedi allegato 21)*

ed infine reso agibile con certificato di agibilità del 27.02.2001 *(vedi allegato 22 – agibilità finale)*

Le opere strutturali sono state collaudate dall'ing. Mario FREGOLI con certificato di collaudo depositato ai Servizi Tecnici di Pordenone in data 03.08.2000 al n. 23127.

(vedi allegato 23 – certificato di collaudo strutturale)

A seguito autorizzazione edilizia n. 002/095 del 11.11.2002 veniva autorizzata l'installazione e la messa in esercizio di un distributore di gasolio per autotrazione ad uso privato.

(vedi allegato 24– autorizzazione edilizia)

L'area esterna, in parte pavimentata con asfalto bituminoso ed in parte sistemata a verde piantumato, è adibita a parcheggio, alla viabilità interna e spazio di manovra degli automezzi.

Il vialetto di accesso al corpo uffici è pavimento con riquadri in pietra aurisina.

L'area di pertinenza dell'opificio è delimitata da recinzione costituita da muro in calcestruzzo ed è dotata di accesso carraio in ferro con apertura scorrevole elettrificata.

Lo smaltimento delle acque reflue domestiche provenienti dai servizi igienici è stato autorizzato giusta

autorizzazione n. 5752 del 11.03.2004. *(vedi allegato 25 – autorizzazione allo scarico)*

IMPIANTI GENERICI FISSI

I fabbricati sono forniti di impianto di consegna e distribuzione energia elettrica e forza motrice, impianto illuminazione interna ed esterna, impianto di riscaldamento e condizionamento dell'area uffici, impianto idro-sanitario, impianto antincendio, impianto antintrusione, videosorveglianza, citofonico e telefonico multi linee.

Gli impianti sono integrati con l'immobile, la loro eventuale rimozione andrebbe a comprometterne il valore e si ritiene che non sarebbe possibile un re-impiego degli stessi in altra sede senza svalutare gran parte delle canalizzazioni e dei materiali.

Presso l'azienda si sono reperiti i certificati di conformità degli impianti alla regola d'arte, impianti di cui non è stata verificata la perfetta funzionalità, che a puro titolo esemplificativo ma non esaustivo vengono così riassunti:

- Dichiarazione di conformità impianto elettrico generale per capannone deposito mezzi ed uffici rilasciato in data 03.10.2000, dalla ditta [REDACTED]
(vedi allegato 26 – dichiarazione di conformità)
- Dichiarazione di conformità impianto di trasporto e utilizzazione di gas metano per uso riscaldamento rilasciato in data 31.07.2000, dalla ditta [REDACTED]
(vedi allegato 27– dichiarazione di conformità)
- Dichiarazione di conformità impianto elettrico di videosorveglianza e antintrusione rilasciato in data 24.05.2010, dalla ditta [REDACTED]
(vedi allegato 28– dichiarazione di conformità)
- Dichiarazione di corretta installazione e funzionamento dell'impianto meccanico costituito da serbatoio da mc.9 completo di erogatore, rilasciato in data 16.07.2010 dalla ditta [REDACTED]
[REDACTED]
(vedi allegato 29– dichiarazione di conformità)

- Dichiarazione di conformità impianto fotovoltaico con potenza da 45.600 KWp rilasciato in data 20.12.2010, dalla ditta [REDACTED]
(vedi allegato 30- dichiarazione di conformità)
- Verbale di verifica dell'impianto di messa a terra del 05.06.2013 rilasciato dalla ditta [REDACTED]
(vedi allegato 31 - verifica messa a terra)

.....
La proprietà immobiliare oggetto di valutazione può essere così descritta:

A) - Terreno di pertinenza del complesso aziendale - F. 12, mapp. 163-631-553-556

Area a morfologia pianeggiante di forma trapezoidale della superficie catastale complessiva di mq. 19.710,00, costituente l'area di sedime e di pertinenza dell'opificio industriale, recintata e dotata di accesso carraio, in parte pavimentata con asfalto bituminoso e ghiaietto, ed in parte sistemata a verde piantumato.

B) Area uffici amministrativi e servizi

Trattasi di fabbricato su tre livelli, collegati fra loro attraverso scala interna, ad uso uffici e servizi della superficie coperta di mq. 160.00 (circa).

La struttura portante è costituita da muri e pilastri in calcestruzzo armato a sostegno delle solette monolitiche d'interpiano e di copertura, tamponamenti esterni in pannelli prefabbricati in calcestruzzo armato, scala di collegamento ai piani in calcestruzzo armato con rivestimento in piastrelle e parapetti con struttura in acciaio e cartongesso.

Le finiture interne prevalenti possono essere così riassunte:

- divisori interni e contropareti perimetrali in cartongesso con doppia lastra
- porte interne con struttura in acciaio e rivestimento in melamminico
- porta d'ingresso e di accesso al vano cassaforte del tipo blindata
- pavimenti e rivestimenti in piastrelle

- controsoffitti zona disimpegno al piano terra in legno
- controsoffitti zona disimpegno ai piani primo e scantinato in alluminio
- intonaci e tinteggiature interne
- serramenti esterni in alluminio con vetro camera e apertura a vasistas dotati di tende filtranti automatizzate
- impianto di riscaldamento e condizionamento con ventilconvettori ad aria e caldaia alimentata da gas metano di rete
- impianto elettrico dotato di corpi illuminanti al neon
- impianto di videosorveglianza, illuminazione esterna e videocitofono

(vedi allegato 32– documentazione fotografica corpo uffici)

C) Capannone ad uso deposito mezzi e attrezzature edili

Trattasi di costruzione della superficie di mq. 1.300,00 (circa) avente altezza utile di mt. 7.00 (circa), destinata a deposito attrezzature edili, autoveicoli e annesso corpo ufficio/servizi/spogliatoio.

Su parte della superficie è stato realizzato un soppalco della superficie di mq. 200.00 (circa) con accesso attraverso scala in ferro.

La struttura portante è costituita da telaio formato da pilastri e travi in calcestruzzo armato prefabbricato, tamponamenti perimetrali in pannelli prefabbricati di calcestruzzo armato “a faccia vista”, soletta monolitica d’interpiano, copertura in travi prefabbricate di calcestruzzo armato prefabbricato a sostegno del manto in lastre di fibrocemento, pavimento in liscio di calcestruzzo del tipo industriale e portone sezionale in acciaio e monopanel.

Le finiture interne prevalenti dell’area destinata a ufficio e servizi sono così riassunte:

- pavimenti in piastrelle
- serramenti in alluminio e vetro camera
- impianto elettrico dotato di corpi illuminanti al neon con canalizzazioni esterne
- impianto di riscaldamento con corpi radianti e caldaia alimentata a gas metano di rete.

(vedi allegato 33– documentazione fotografica capannone)

Sulla copertura del fabbricato è stato installato un impianto fotovoltaico, della potenza nominale di 45,60 KWp, finalizzato alla produzione di energia elettrica destinata principalmente per gli usi propri e, in caso di produzione in eccesso, immessa in rete.

La società in procedura di concordato preventivo ha sottoscritto in data 28.09.2011, con la Banca Popolare Friuladria, un contratto di finanziamento, per la realizzazione dell'impianto fotovoltaico suddetto, con scadenza il 28.09.2021.

Con atto di cessione del credito del 28.09.2011 rep. 282272/21027, notaio Giorgio Pertegato, registrato a Pordenone il 03.10.2011 al n. 10419 la società ha ceduto alla Banca i crediti vantati verso il [REDACTED] derivanti dalla convenzione n. F02F19946807 avente scadenza il 27.03.2031. *(vedi allegato 185– contratto di cessione di credito)*

A-2) AREA AGRICOLA F.12, MAPP. 688

Trattasi di terreno agricolo a morfologia pianeggiante posto lungo la Pubblica Via in adiacenza alla sede dell'azienda, della superficie catastale di mq. 11.405,00 ed attualmente coltivato a soia da Terzi.

DATI PLANIVOLUMETRICI RIEPILOGATIVI

- Superficie di proprietà sede dell'azienda (mapp.163-631-553-556)	= mq. 19.710,00
- Superficie di proprietà area agricola (mapp. 688)	= <u>mq. 11.405,00</u>
Sommano	= mq. 31.115,00
- Superficie coperta complessiva (capannone e corpo uffici)	= mq. 1.460,00 (circa)
- Superficie commerciale corpo uffici	
- uffici e servizi al piano terra	= mq. 160,00 (circa)
- uffici e servizi al piano primo	= mq. 153,00 (circa)
- locali accessori al piano seminterrato mq. 160,00 x 0,70	= <u>mq. 112,00 (circa)</u>

	Sommano	= mq. 425,00 (circa)
- Superficie commerciale capannone		
- deposito, uffici e servizi al piano terra		= mq. 1.300,00 (circa)
- soppalco al piano primo	mq. 200.00 x 0.25	= mq. <u>50,00 (circa)</u>
	Sommano	= mq. 1.350,00 (circa)

.....

VALORE DI STIMA

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- stato di conservazione e manutenzione;
- la situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- che la vendita avviene con la formula “visto e piaciuto” in considerazione dell’assenza di garanzie per vizi e difetti.
- della necessità di aggiornare la planimetria catastale
- dell’onere, a carico dell’acquirente, di disinstallazione, rimozione, trasporto e smaltimento del materiale di risulta e delle attrezzature non più usufruibili.

La situazione attuale del mercato immobiliare di immobili a destinazione terziaria (industriale, artigianale, commerciale) ubicati nella Provincia di Pordenone è caratterizzata da una elevata offerta di complessi industriali/artigianali di varie dimensioni usati e, per la massima parte oggetto di procedure, a fronte di una domanda estremamente ridotta e che non accenna a riprendere vigore.

Tale situazione è dovuta oltre che dagli effetti della recessione economica anche dal fatto che la

il 12.03.2007 al n. 2176 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 12.03.2007 ai n. 4606 R.G/2776 R.P., relativamente alle particelle identificate nel Comune di Porcia al **F. 2, mapp. 321-414** (della superficie catastale complessiva di are 44.30)

(vedi allegato 34- atto di compravendita)

(vedi allegato 35 - nota di trascrizione)

A seguito tipo mappale n. 207447 del 20.10.2010 le particelle identificate al F. 2, mapp. 321-414 venivano fuse e frazionate generando le particella contraddistinte al F.2, mapp. 836-837-839 della superficie catastale complessiva di are 44.30.

.....

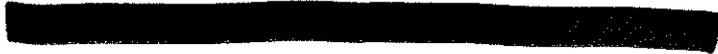
IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni risultano iscritti presso l'Agenzia delle Entrate di Pordenone, nel Comune di Porcia, come segue:

(vedi allegato 36 – estratto di mappa)

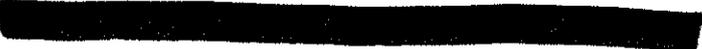
(vedi allegato 37 – visura catastale)

Catasto Terreni

Intestazione: 

- F. 2, mapp. 837 Terreno della superficie di are 10.45
- F. 2, mapp. 839 Terreno della superficie di are 06.15

Catasto Fabbricati: *(vedi allegato 38 – elaborato planimetrico)*

Intestazione: 

- F. 2, mapp. 836, Sub. 1 Ctg. A/2 classe 2 vani 5,5 R.C. €. 624,91 - *(vedi allegato 39 – planimetria)*
- F. 2, mapp. 836, Sub. 2 Ctg. A/2 classe 2 vani 3,5 R.C. €. 397,67 - *(vedi allegato 40 – planimetria)*
- F. 2, mapp. 836, Sub. 3 Ctg. A/2 classe 2 vani 4,5 R.C. €. 511,29 - *(vedi allegato 41 – planimetria)*
- F. 2, mapp. 836, Sub. 4 Ctg. A/2 classe 2 vani 3,5 R.C. €. 397,67 - *(vedi allegato 42 – planimetria)*
- F. 2, mapp. 836, Sub. 6 Ctg. A/2 classe 2 vani 6,5 R.C. €. 738,53 - *(vedi allegato 43 – planimetria)*

- F. 2, mapp. 836, Sub. 7 Ctg. A/2 classe 2 vani 5,5 R.C. €. 624,91 - *(vedi allegato 44 – planimetria)*
- F. 2, mapp. 836, Sub. 9 Ctg. A/2 classe 2 vani 4,5 R.C. €. 511,29 - *(vedi allegato 45 – planimetria)*
- F. 2, mapp. 836, Sub.11 Ctg. A/2 classe 2 vani 3,5 R.C. €. 397,67 - *(vedi allegato 46 – planimetria)*
- F. 2, mapp. 836, Sub.12 Ctg. A/2 classe 2 vani 6,5 R.C. €. 738,53 - *(vedi allegato 47 – planimetria)*
- F. 2, mapp. 836, Sub.13 Ctg. C/6 classe 2 mq.16,0 R.C. €. 28,10 - *(vedi allegato 48 – planimetria)*
- F. 2, mapp. 836, Sub.14 Ctg. C/6 classe 2 mq.16,0 R.C. €. 28,10 - *(vedi allegato 49 – planimetria)*
- F. 2, mapp. 836, Sub.16 Ctg. C/6 classe 2 mq.16,0 R.C. €. 28,10 - *(vedi allegato 50 – planimetria)*
- F. 2, mapp. 836, Sub.17 Ctg. C/6 classe 2 mq.16,0 R.C. €. 28,10 - *(vedi allegato 51 – planimetria)*
- F. 2, mapp. 836, Sub.18 Ctg. C/6 classe 2 mq.16,0 R.C. €. 28,10 - *(vedi allegato 52 – planimetria)*
- F. 2, mapp. 836, Sub.21 Ctg. C/6 classe 2 mq.16,0 R.C. €. 28,10 - *(vedi allegato 53 – planimetria)*
- F. 2, mapp. 836, Sub.22 Ctg. C/6 classe 2 mq.16,0 R.C. €. 28,10 - *(vedi allegato 54 – planimetria)*
- F. 2, mapp. 836, Sub.23 Ctg. C/6 classe 2 mq.16,0 R.C. €. 28,10 - *(vedi allegato 55 – planimetria)*
- F. 2, mapp. 836, Sub.24 Ctg. C/6 classe 2 mq.18,0 R.C. €. 31,61 - *(vedi allegato 56 – planimetria)*
- F. 2, mapp. 836, Sub.25 Ctg. C/6 classe 1 mq.18,0 R.C. €. 26,96 - *(vedi allegato 57 – planimetria)*
- F. 2, mapp. 836, Sub.26 Ctg. C/6 classe 1 mq.17,0 R.C. €. 25,46 - *(vedi allegato 58 – planimetria)*
- F. 2, mapp. 836, Sub.27 Ctg. C/6 classe 1 mq.17,0 R.C. €. 25,46 - *(vedi allegato 59 – planimetria)*
- F. 2, mapp. 836, Sub.28 Ctg. C/6 classe 1 mq.17,0 R.C. €. 25,46 - *(vedi allegato 60 – planimetria)*
- F. 2, mapp. 836, Sub.29 Ctg. C/6 classe 1 mq.17,0 R.C. €. 25,46 - *(vedi allegato 61 – planimetria)*
- F. 2, mapp. 836, Sub.30 Ctg. C/6 classe 1 mq.17,0 R.C. €. 25,46 - *(vedi allegato 62 – planimetria)*
- F. 2, mapp. 836, Sub.31 Ctg. C/6 classe 1 mq.17,0 R.C. €. 25,46 - *(vedi allegato 63 – planimetria)*
- F. 2, mapp. 836, Sub.32 Ctg. C/2 classe 1 mq.65,0 R.C. €. 104,07 - *(vedi allegato 64 – planimetria)*

.....

ISPEZIONE CONSERVATORIA DEI RR.II. DI PORDENONE

Effettuate le visure ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, si sono

riscontrate le seguente iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Iscrizione **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario n. 268334 di rep. del 27.02.2007, notaio Giorgio PERTEGATO, iscritta il 12.03.2007 ai n. 4607 R.G./1135 R.P., per un importo complessivo di €. 1.800.000,00 a favore di:

- FRIULCASSA – S.P.A.- Cassa di Risparmio Regionale con sede in Gorizia

e gravante sugli immobili contraddistinti nel Comune di Porcia al **F. 2, mapp. 321-414 (ora mapp.li 836-837-839)** della superficie catastale complessiva di are 44.30

(vedi allegato 65 – nota di iscrizione)

Annotazione n. 1375 del 07.07.2011 - riduzione di somma - *(vedi allegato 66 - annotamento)*

Annotazione n. 1376 del 07.07.2011 - quietanza e conferma

Annotazione n. 1377 del 07.07.2011 - restrizione di beni - *(vedi allegato 67 - annotamento)*

Annotazione n. 1952 del 05.12.2012 - restrizione di beni - *(vedi allegato 68 - annotamento)*

- Trascrizione **Decreto di Ammissione a Concordato Preventivo** n. 10/2014 di rep. del 03.09.2014, Tribunale di Pordenone, trascritto il 07.10.2014 ai n. 10904 R.G./ 8071 R.P. a favore di:

MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO 

(vedi allegato 16 – visura ipotecaria)

.....

PATTI E CONDIZIONI

I rapporti tra i condomini, quelli tra i condomini e la gestione amministrativa, l'identificazione delle parti comuni, le norme di gestione amministrativa e di riparto delle spese, l'uso delle cose comuni del fabbricato condominiale "Condominio Carpini", sono determinati e regolati dal regolamento condominiale con annesse tabelle millesimali che viene di seguito allegato.

(vedi allegato 69 – regolamento di condominio e tabelle millesimali)

.....

DESTINAZIONE URBANISTICA

In base al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Porcia in data 17.09.2014 al n. 82 le aree, oggetto della presente, ricadono come segue:

- Zona "B2" di completamento estensivo: F.14, mapp. 836/porz.-837/porz.-839;
- Zona destinata alla viabilità: F. 14, mapp. 836/porz.
- Zona "E5" di preminente interesse agricolo: F.14, mapp. 836/porz.-837/porz.

Nelle aree classificate in zona "B2" l'edificazione avviene per intervento edilizio diretto con i seguenti parametri urbanistici ed indici edilizi che a mero titolo esemplificativo, ma non esaustivo, vengono così riassunti:

- | | |
|--------------------------------------|---------------|
| - Indice di fabbricabilità fondiaria | = mc/mq. 0,80 |
| - Altezza massima | = mt. 7,50 |
| - Distanze dai confini | = mt. 5,00 |
| - Distanze tra fabbricati | = mt. 10.00 |

(vedi allegato 70- certificato di destinazione urbanistica)

.....

LIMITI DELL'INDAGINE

In sede dei vari sopralluoghi non ho indagato circa eventuali "passività ambientali" ho cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela ambientale.

.....

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELLA ZONA

Gli immobili, oggetto della presente perizia, sono ubicati in Comune di Porcia angolo via Mamaluch/via Campagna in prossimità dello stabilimento Electrolux.

La zona è facilmente raggiungibile sia dalla Strada Statale che dallo svincolo della bretella di collegamento all'autostrada "A28 – Portogruaro/Conegliano", oltre che da una rete di strade secondarie locali.

L'intorno urbano è caratterizzato dalla presenza di capannoni artigianali/industriali, a cui si affiancano residenze sparse.

(vedi allegato 71 - documentazione fotografica generale)

.....

DESCRIZIONE GENERALE DELLA PROPRIETA'

Trattasi di complesso immobiliare, formato da fabbricato in condominio e annessa area edificabile, sito in Comune di Porcia, angolo via Mamaluch/via Campagna catastalmente identificato al F. 12, mapp. 836-837-839, formante un corpo unico della superficie catastale complessiva di mq. 4.430,00

La proprietà immobiliare oggetto di valutazione può essere così descritta:

B-1) UNITA' RESIDENZIALI FACENTI PARTE DEL COD. "CARPINI"

Trattasi di fabbricato condominiale ad uso residenziale su due piani fuori terra più scantinato, formato da dodici alloggi con annesse pertinenze, denominato "Condominio Carpini" sito in Comune di Porcia, via Mamaluch n. 41, catastalmente identificato al F. 2, mapp. 836 della superficie catastale di mq. 2.770,00.

Il fabbricato condominiale è stato realizzato a seguito dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione edilizia n. 27 del 07.03.2003 - *(vedi allegato 72 – concessione edilizia)*
- Concessione edilizia n. 66 del 09.06.2006
- Concessione edilizia di completamento n. 14 del 22.02.2007 - *(vedi allegato 73- concessione edilizia)*
- Atto di voltura n. 61 del 20.08.2007 - *(vedi allegato 74 – atto di voltura)*
- Denuncia Inizio Attività per opere di variante n. 22077 del 24.08.2007
- Proroga dei termini prot. 22179 del 04.08.2010 - *(vedi allegato 75 – proroga termini)*

- Denuncia Inizio Attività per opere di variante n. 35953 del 03.12.2010

ed infine reso agibile con certificato di agibilità n. 26 del 15.07.2011 (*vedi allegato 76 – agibilità*)

L'area esterna di uso comune, recintata con recinzione in muretto di calcestruzzo armato, è sistemata a verde inerbato, il vialetto di ingresso è pavimentato con moduli in calcestruzzo mentre la rampa di accesso per disabili è in liscio di calcestruzzo.

L'accesso alle autorimesse avviene dalla laterale via Campagna attraverso rampa e spazio di manovra pavimentati con asfalto.

L'accesso carraio è dotato di cancello in ferro con apertura scorrevole fornito di apertura a comando a distanza.

La struttura portante è costituita da murature in calcestruzzo armato con isolamento esterno "a cappotto", soletta monolitica d'interpiano, copertura alveolare costituita da muricci e tavelloni con sovrastante manto in tegole, lattonerie in lamiera zincata preverniciata, scale interne di uso comune in calcestruzzo armato con rivestimento in granito e pavimento atrio d'ingresso in piastrelle.

Le finiture prevalenti degli alloggi possono essere così riassunte:

- pavimenti zona giorno in piastrelle di ceramica monocottura
- pavimenti zona notte in legno
- pavimenti e rivestimenti bagni in piastrelle
- serramenti esterni in legno con vetro camera a basso emissivo con apertura a vasistas dotati di ante d'oscuro in legno
- divisori interni in laterizio
- intonaci e tinteggiature pareti e soffitti interni
- porta d'ingresso blindata
- porte interne in legno
- parapetti terrazze con struttura in acciaio zincato e pannelli multistrato con corrimano in acciaio inox
- impianto idro-sanitario, elettrico, citofonico e di climatizzazione con uno split

- impianto di riscaldamento con caldaia centralizzata e corpi radianti dotati di contacalorie

Tutti i bagni sono forniti di box doccia in cristallo, mobiletto pensile e specchiera.

(vedi allegato 77 - documentazione fotografica)

Le finiture delle cantine e autorimesse sono così riassunte:

- divisori interni in blocchi leca "a vista" tinteggiati
- pavimenti in liscio di calcestruzzo
- portone basculante autorimessa in lamiera
- porta di accesso alla cantina in lamiera
- serramenti in alluminio e vetro con apertura a vasistas

.....

In data 26.11.2010 la ditta



dichiarazione di conformità degli impianti idro-sanitario e di riscaldamento.

(vedi allegato 78 – dichiarazione conformità)

In data 21.12.2010 la ditta



rilasciava

dichiarazione di conformità degli impianti elettrici.

(vedi allegato 79 – dichiarazione conformità)

.....

Le unità residenziali di proprietà della società in procedura di concordato preventivo sono così descritte

1. Relativamente alle unità immobiliari catastalmente identificate al F. 2, mapp. 836, Sub. 1-13

Trattasi di appartamento, catastalmente identificato al Sub.1, posto al piano terra e composto da ingresso/disimpegno, w.c., soggiorno/cucina, due camere, bagno, due terrazze esterne con vano tecnico.

Di pertinenza all'unità abitativa si rileva, al piano scantinato, la cantina e l'autorimessa, quest'ultima contraddistinta al Sub. 13, accessibili attraverso spazi di uso comune.

Le unità immobiliari sono attualmente concesse in affitto giusto contratto di locazione registrato a Pordenone il 14.01.2013 al n. 301 con scadenza il 14.01.2017 per un canone di affitto annuo di €. 6.000,00. L'unità abitativa viene concessa in locazione arredata con blocco cucina dotata di lavello e plafoniere a soffitto

(vedi allegato 80– contratto di affitto)

In base all'Attestato di Prestazione energetica rilasciato in data 22.06.2011 l'unità residenziale risulta in classe energetica "C". *(vedi allegato 81– attestato certificazione energetica)*

DATI PLANIVOLUMETRICI

- Abitazione al piano terra		= mq. 78.00
- Terrazze al piano terra	mq. 20.00 x 0.50	= mq. 10.00
- Cantina al piano scantinato	mq. 16.00 x 0.50	= mq. 8.00
- Autorimessa al piano scantinato	mq. 20.00 x 0.50	= <u>mq. 10.00</u>
	Sommano	= mq. 106.00 (circa)

2. Relativamente alle unità immobiliari catastalmente identificate al F. 2, mapp. 836, Sub. 2-14

Trattasi di appartamento, catastalmente identificato al Sub.2, posto al piano terra e composto da ingresso, soggiorno/cucina, una camera, bagno, terrazza esterna con vano tecnico.

Di pertinenza all'unità abitativa si rileva, al piano scantinato, la cantina e l'autorimessa, quest'ultima contraddistinta al Sub. 14, accessibili attraverso spazi di uso comune.

Le unità immobiliari sono attualmente concesse in affitto giusto contratto di locazione registrato a Pordenone il 12.12.2012 al n. 553 con scadenza il 18.11.2016 per un canone di affitto annuo di €. 5.400,00. L'unità abitativa viene concessa in locazione arredata con blocco cucina dotata di lavello, tavolo e mobilio, letto matrimoniale con comodini e armadio e plafoniere a soffitto.

(vedi allegato 82 – contratto di affitto)

In base all'Attestato di Prestazione energetica rilasciato in data 22.06.2011 l'unità residenziale risulta in classe energetica "C". *(vedi allegato 83 – attestato certificazione energetica)*

DATI PLANIVOLUMETRICI

- Abitazione al piano terra		= mq. 40.00
- Terrazza al piano terra	mq. 12.00 x 0.50	= mq. 6.00
- Cantina al piano scantinato	mq. 8.00 x 0.50	= mq. 4.00
- Autorimessa al piano scantinato	mq. 18.00 x 0.50	= mq. 9.00
	Sommano	= mq. 59.00 (circa)

3. Relativamente alle unità immobiliari catastalmente identificate al F. 2, mapp. 836, Sub. 3-16

Trattasi di appartamento, catastalmente identificato al Sub.3, posto al piano terra e composto da ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, una camera, bagno, terrazza esterna con vano tecnico.

Di pertinenza all'unità abitativa si rileva, al piano scantinato, la cantina e l'autorimessa, quest'ultima contraddistinta al Sub. 16, accessibili attraverso spazi di uso comune.

Le unità immobiliari sono attualmente concesse in affitto giusto contratto di locazione registrato a Pordenone il 08.10.2013 al n. 6802 con scadenza il 01.10.2017 per un canone di affitto annuo di €. 5.160,00. L'unità abitativa viene concessa in locazione arredata con blocco cucina dotata di lavello, frigorifero, forno, tavolo e quattro sedie, mobile a due ante e cassetiera in soggiorno, letto matrimoniale con comodini e armadio e plafoniere a soffitto.

(vedi allegato 84 – contratto di affitto)

In base all'Attestato di Prestazione energetica rilasciato in data 22.06.2011 l'unità residenziale risulta in classe energetica "C". *(vedi allegato 85 – attestato certificazione energetica)*

DATI PLANIVOLUMETRICI

- Abitazione al piano terra		= mq. 51.00
- Terrazza al piano terra	mq. 18.00 x 0.50	= mq. 9.00
- Cantina al piano scantinato	mq. 8.00 x 0.50	= mq. 4.00
- Autorimessa al piano scantinato	mq. 18.00 x 0.50	= mq. 9.00
	Sommano	= mq. 73.00 (circa)

4. Relativamente all'unità immobiliare catastalmente identificata al F. 2, mapp. 836, Sub. 4-24

Trattasi di appartamento, catastalmente identificato al Sub.4, posto al piano terra e composto da ingresso, soggiorno/cucina, una camera, bagno e terrazza esterna con vano tecnico.

Di pertinenza all'unità abitativa si rileva, al piano scantinato, la cantina e l'autorimessa , quest'ultima contraddistinta al Sub. 24, accessibile attraverso spazi di uso comune.

Le unità immobiliari non risultano attualmente locate.

In base all'Attestato di Prestazione energetica rilasciato in data 22.06.2011 l'unità residenziale risulta in classe energetica "C". (vedi allegato 86 – attestato certificazione energetica)

DATI PLANIVOLUMETRICI

- Abitazione al piano terra		= mq. 40.00
- Terrazza al piano terra	mq. 12.00 x 0.50	= mq. 6.00
- Cantina al piano scantinato	mq. 8.00 x 0.50	= mq. 4.00
- Autorimessa al piano scantinato	mq. 20.00 x 0.50	= <u>mq. 10.00</u>
	Sommano	= mq. 60.00 (circa)

5. Relativamente alle unità immobiliari catastalmente identificate al F. 2, mapp. 836, Sub. 6-22

Trattasi di appartamento, catastalmente identificato al Sub.6, posto al piano terra e composto da ingresso/disimpegno, w.c., soggiorno, cucina, due camere, bagno, due terrazze esterne con vano tecnico.

Di pertinenza all'unità abitativa si rileva, al piano scantinato, la cantina e l'autorimessa , quest'ultima contraddistinta al Sub. 22, accessibili attraverso spazi di uso comune.

Le unità immobiliari sono attualmente concesse in affitto giusto contratto di locazione registrato a Pordenone il 06.11.2013 al n. 7496 con scadenza il 20.10.2017 per un canone di affitto annuo di €. 6.000,00. L'unità abitativa viene concessa in locazione arredata con blocco cucina dotata di lavello e plafoniere a soffitto

(vedi allegato 87 – contratto di affitto)

In base all'Attestato di Prestazione energetica rilasciato in data 22.06.2011 l'unità residenziale risulta in classe energetica "C". (vedi allegato 88- attestato certificazione energetica)

DATI PLANIVOLUMETRICI

- Abitazione al piano terra		= mq. 92.00
- Terrazze al piano terra	mq. 25.00 x 0.50	= mq. 12.50
- Cantina al piano scantinato	mq. 10.00 x 0.50	= mq. 5.00
- Autorimessa al piano scantinato	mq. 18.00 x 0.50	= mq. 9.00
	Sommano	= mq. 118.50 (circa)

6. Relativamente alle unità immobiliari catastalmente identificate al F. 2, mapp. 836, Sub. 7-18

Trattasi di appartamento, catastalmente identificato al Sub. 7, posto al piano primo e composto da ingresso/disimpegno, w.c., soggiorno/cucina, due camere, bagno, due terrazze esterne con vano tecnico.

Di pertinenza all'unità abitativa si rileva, al piano scantinato, la cantina e l'autorimessa, quest'ultima contraddistinta al Sub. 18, accessibili attraverso spazi di uso comune.

Le unità immobiliari sono attualmente concesse in affitto giusto contratto di locazione registrato a Pordenone il 10.10.2014 al n. 3982, con inizio il giorno 01.05.2014 e scadenza il 30.04.2018 per un canone di affitto annuo di €. 6.600,00. L'unità abitativa viene concessa in locazione arredata con blocco cucina dotata di lavello, tavolo con quattro sedie, mobile soggiorno, letto matrimoniale con materasso, due comodini, armadio e plafoniere a soffitto

(vedi allegato 89 – contratto di affitto)

In base all'Attestato di Prestazione energetica rilasciato in data 22.06.2011 l'unità residenziale risulta in classe energetica "C". (vedi allegato 90 – attestato certificazione energetica)

DATI PLANIVOLUMETRICI

- Abitazione al piano terra		= mq. 78.00
- Terrazze al piano primo	mq. 20.00 x 0.50	= mq. 10.00

- Cantina al piano scantinato	mq. 10.00 x 0.50	= mq. 5.00
- Autorimessa al piano scantinato	mq. 20.00 x 0.50	= <u>mq. 10.00</u>
	Sommano	= mq. 103,00 (circa)

7. Relativamente all'unità immobiliare catastalmente identificata al F. 2, mapp. 836, Sub. 9-17

Trattasi di appartamento, catastalmente identificato al Sub.9, posto al piano primo e composto da ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, una camera, bagno e terrazza esterna con vano tecnico.

Di pertinenza all'unità abitativa si rileva, al piano scantinato, la cantina e l'autorimessa, quest'ultima contraddistinta al Sub. 17, accessibili attraverso spazi di uso comune.

Le unità immobiliari non risultano attualmente locale.

In base all'Attestato di Prestazione energetica rilasciato in data 22.06.2011 l'unità residenziale risulta in classe energetica "C". (vedi allegato 91 – attestato di certificazione energetica)

DATI PLANIVOLUMETRICI

- Abitazione al piano terra		= mq. 51.00
- Terrazze al piano primo	mq. 18.00 x 0.50	= mq. 9.00
- Cantina al piano scantinato	mq. 10.00 x 0.50	= mq. 5.00
- Autorimessa al piano scantinato	mq. 18.00 x 0.50	= <u>mq. 9.00</u>
	Sommano	= mq. 74,00 (circa)

8. Relativamente alle unità immobiliari catastalmente identificate al F. 2, mapp. 836, Sub. 11-21

Trattasi di appartamento, catastalmente identificato al Sub. 11, posto al piano primo e composto da ingresso, soggiorno/cucina, una camera, bagno e terrazza esterna con vano tecnico.

Di pertinenza all'unità abitativa si rileva, al piano scantinato, la cantina e l'autorimessa quest'ultima contraddistinta al Sub. 21, accessibili attraverso spazi di uso comune.

Le unità immobiliari sono attualmente concesse in affitto giusto contratto di locazione registrato a Pordenone il 14.02.2013 al n. 93 con scadenza il 20.01.2017 per un canone di affitto annuo di €. 5.400,00. L'unità abitativa viene concessa in locazione arredata con blocco cucina dotata di lavello,

frigorifero, fornelli, cappa di aspirazione, tavolo con quattro sedie, mobile a giorno porta tv, letto matrimoniale completo di rete e materasso, due comodini, armadio a quattro ante e plafoniere a soffitto

(vedi allegato 92 – contratto di affitto)

In base all'Attestato di Prestazione energetica rilasciato in data 22.06.2011 l'unità residenziale risulta in classe energetica "C". *(vedi allegato 93–attestato di certificazione energetica)*

DATI PLANIVOLUMETRICI

- Abitazione al piano terra		= mq. 40.00
- Terrazza al piano primo	mq. 12.00 x 0.50	= mq. 6.00
- Cantina al piano scantinato	mq. 10.00 x 0.50	= mq. 5.00
- Autorimessa al piano scantinato	mq. 18.00 x 0.50	= mq. 9.00
	Sommano	= mq. 60,00 (circa)

9. Relativamente alle unità immobiliari catastalmente identificate al F. 2, mapp. 836, Sub. 12-23

Trattasi di appartamento, catastalmente identificato al Sub. 12, posto al piano primo e composto da ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, w.c, due camere, bagno e due terrazze esterne con vano tecnico.

Di pertinenza all'unità abitativa si rileva, al piano scantinato, la cantina e l'autorimessa , quest'ultima contraddistinta al Sub. 23, accessibili attraverso spazi di uso comune.

Le unità immobiliari sono attualmente concesse in affitto giusto contratto di locazione registrato a Pordenone il 27.02.2014 al n. 1707 con scadenza il 28.02.2018 per un canone di affitto annuo di €. 6.000,00. L'unità abitativa viene concessa in locazione arredata con blocco cucina dotata di lavello e plafoniere a soffitto.

(vedi allegato 94 – contratto di affitto)

In base all'Attestato di Prestazione energetica rilasciato in data 22.06.2011 l'unità residenziale risulta in classe energetica "C". *(vedi allegato 95–attestato di certificazione energetica)*

DATI PLANIVOLUMETRICI

- Abitazione al piano primo		= mq. 92.00
- Terrazze al piano primo	mq. 25.00 x 0.50	= mq. 12.50
- Cantina al piano scantinato	mq. 14.00 x 0.50	= mq. 7.00
- Autorimessa al piano scantinato	mq. 20.00 x 0.50	= <u>mq. 10.00</u>
	Sommano	= mq. 121.50 (circa)

10. Relativamente alle unità contraddistinte al F. 2, mapp. 836, Sub. 25-26-27-28-29-30-31-32

Trattasi unità immobiliari, poste su corpo staccato a livello del piano scantinato, ad uso posti auto e deposito, e accessibili attraverso area di manovra di uso comune.

DATI PLANIVOLUMETRICI

- Posto auto Sub. 25		= mq. 20.00
- Posto auto Sub. 26-27-28-29-30-31	mq. 18.00 x 6	= mq. 108.00
- Deposito Sub. 32		= <u>mq. 72.00</u>
	Sommano	= mq. 200,00 (circa)

SPESE CONDOMINIALI

Dalla documentazione fornitami dall'Amministratore del condominio "Residenza Ai Carpini" emerge che la situazione contabile a debito delle spese condominiali, alla data del 31.12.2014, ammonta a complessivi €. 17.424,20 così ripartire:

- €. 9.483,88 quota spettante alla società [REDACTED] fino al 31.12.2014;
- €. 7.940,32 quota spettante agli inquilini fino alla data del 31.12.2014

(vedi allegato 96 - dichiarazione amministratore)

B-2) AREA EDIFICABILE F.12, MAPP. 837-839

Trattasi di terreni edificabili, posti sul retro del fabbricato condominiale precedentemente descritto, catastalmente identificati al F. 12, mapp. 837-839 della superficie catastale complessiva di mq. 1.660,00.

I terreni ricadono in gran parte in zona residenziale "B.2" con un indice fondiario di 0,8 mc/mq.

L'area, recintata con recinzione in piedritti di legno e rete metallica, è direttamente accessibile attraverso la Comunale via Campagna.

In prossimità dell'area si rileva una linea elettrica aerea da 132 Kw.

(vedi allegato 97 – documentazione fotografica)

.....

VALORE DI STIMA

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- stato di conservazione e manutenzione;
- la situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- che la vendita avviene con la formula "visto e piaciuto" in considerazione dell'assenza di garanzie per vizi e difetti.

In sede di perizia si ritiene di stimare le unità abitative con relativi accessori, ricomprendendo nel valore assegnato anche gli arredi presenti nei singoli alloggi.

Il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

Con riferimento a tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in precedenza descritte, ai condizionamenti economici indicati, fatto riferimento ai prezzi di mercato locale, ed in comparazione a beni simili a quello in oggetto, per ubicazione e destinazione, si espongono i seguenti valori:

B-1) VALORE DI REALIZZO delle unità residenziali facenti parte del Condominio "Carpini"

1) Appartamento e accessori - Sub. 1-13	mq. 106,00 x €/mq. 800,00	= €.	84.800,00
	Arrotondato a	= €.	85.000,00
2) Appartamento e accessori - Sub. 2-14	mq. 59,00 x €/mq. 800,00	= €.	47.200,00
	Arrotondato a	= €.	47.000,00
3) Appartamento e accessori - Sub. 3-16	mq. 73,00 x €/mq. 800,00	= €.	58.400,00
	Arrotondato a	= €.	58.000,00
4) Appartamento e accessori - Sub. 4-24	mq. 60,00 x €/mq. 800,00	= €.	48.000,00
5) Appartamento e accessori - Sub. 6-22	mq. 118,50 x €/mq. 800,00	= €.	94.800,00
	Arrotondato a	= €.	95.000,00
6) Appartamento e accessori - Sub. 7-18	mq. 103,00 x €/mq. 800,00	= €.	82.400,00
	Arrotondato a	= €.	83.000,00
7) Appartamento e accessori - Sub. 9-17	mq. 74,00 x €/mq. 800,00	= €.	59.200,00
	Arrotondato a	= €.	60.000,00
8) Appartamento e accessori - Sub. 11-21	mq. 60,00 x €/mq. 800,00	= €.	48.000,00
9) Appartamento e accessori - Sub. 12-23	mq. 121,50 x €/mq. 800,00	= €.	97.200,00
	Arrotondato a	= €.	97.000,00
10) Posto auto al piano scantinato Sub.25	mq. 20,00 x €/mq. 300,00	= €.	6.000,00
11) Posto auto al piano scantinato Sub.26	mq. 18,00 x €/mq. 300,00	= €.	5.400,00
	Arrotondato a	= €.	5.000,00
12) Posto auto al piano scantinato Sub.27	mq. 18,00 x €/mq. 300,00	= €.	5.400,00
	Arrotondato a	= €.	5.000,00

A seguito denuncia di variazione catastale del 13.06.2003 le unità immobiliari identificate al F.35, mapp. 668, Sub. 2-3, venivano soppresse e sostituite dai Sub. 122-123

.....

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni risultano iscritti presso l’Agenzia delle Entrate di Pordenone, nel Comune di Pasiano di Pordenone, come segue:

(vedi allegato 99 – estratto di mappa)

(vedi allegato 100 – visura catastale)

Catasto Fabbricati: *(vedi allegato 101 – elaborato planimetrico)*

Intestazione: 

- F.35, mapp.668, Sub. 29 Ctg. A/2 classe 2 vani 3,0 R.C. €.302,13-*(vedi allegato 102–planimetria)*
- F.35, mapp.668, Sub. 37 Ctg. C/2 classe 4 mq. 8,0 R.C. €. 14,87 -*(vedi allegato 103–planimetria)*
- F.35, mapp.668, Sub. 38 Ctg. C/2 classe 4 mq.13,0 R.C. €. 24,17 -*(vedi allegato 104–planimetria)*
- F.35, mapp.668, Sub. 56 Ctg. C/2 classe 4 mq.10,0 R.C. €. 18,59 -*(vedi allegato 105–planimetria)*
- F.35, mapp.668, Sub. 90 Ctg. C/6 classe 2 mq.11,0 R.C. €. 21,02 -*(vedi allegato 106–planimetria)*
- F.35, mapp.668, Sub. 91 Ctg. C/6 classe 2 mq.11,0 R.C. €. 21,02 -*(vedi allegato 107–planimetria)*
- F.35, mapp.668, Sub.106 Ctg. C/6 classe 2 mq.11,0 R.C. €. 21,02 -*(vedi allegato 108–planimetria)*
- F.35, mapp.668, Sub.122 Ctg. A/2 classe 2 vani 2,5 R.C. €.251,77 -*(vedi allegato 109–planimetria)*
- F.35, mapp.668, Sub.123 Ctg. A/2 classe 2 vani 2,5 R.C. €.251,77 -*(vedi allegato 110–planimetria)*

.....

ISPEZIONE CONSERVATORIA DEI RR.II. DI PORDENONE

Effettuate le visure ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, si sono riscontrate le seguente trascrizioni pregiudizievoli:

- Trascrizione **Decreto di Ammissione a Concordato Preventivo** n. 10/2014 di rep. del 03.09.2014,

Tribunale di Pordenone, trascritto il 07.10.2014 ai n. 10904 R.G./8071 R.P. a favore di:

MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO [REDACTED]

(vedi allegato 16 – visura ipotecaria)

.....

LIMITI DELL'INDAGINE

In sede dei vari sopralluoghi non ho indagato circa eventuali “passività ambientali” ho cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela ambientale.

.....

DESCRIZIONE GENERALE DELLA PROPRIETA'

Trattasi di unità immobiliari ad uso residenziale con annessi accessori facenti parte integrante del fabbricato condominiale denominato “Condominio Valentina” formato da cinque vani scala, sito nel centro abitato di Pasiano di Pordenone in via Roma n. 102.

Il fabbricato condominiale è stato realizzato giusta concessione edilizia n. 46/93 del 28.04.1993 e successiva variante n. 42/95 del 21.04.1995 ed infine reso abitabile con provvedimento prot. 8313/95 rilasciato in data 06.11.1995.

A seguito Denuncia Inizio Attività del 07.08.2001 (vedi allegato 111 – Denuncia Inizio Attività), successiva concessione edilizia n. 8554/02 del 08.05.2002 (vedi allegato 112– concessione edilizia) e certificato di abitabilità prot. 17579/02 del 26.09.2002 (vedi allegato 113 – certificato di agibilità) veniva autorizzata l'esecuzione di modifiche interne e cambio di destinazione nelle unità immobiliari attualmente identificate ai Sub. 122-123 (ex Sub. 2-3)

Le finiture prevalenti degli alloggi possono essere così riassunte:

- pavimenti in piastrelle di ceramica e legno
- serramenti esterni in legno con vetro camera e tapparelle in materiale plastico
- divisori interni in laterizio

- intonaci e tinteggiature pareti e soffitti interni
- porta d'ingresso blindata
- porte interne in legno
- impianto idro-sanitario, elettrico, citofonico
- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia corpi radianti

(vedi allegato 114 - documentazione fotografica)

.....

Le unità residenziali di proprietà della società in procedura di concordato preventivo sono così descritte

1. Relativamente alle unità immobiliari contraddistinte al F. 35, mapp. 668, Sub. 123-38-91

Trattasi di appartamento, catastalmente identificato al Sub.123, posto al piano primo con accesso attraverso vano scala e atrio di uso comune e composto da ingresso/cucina, ripostiglio, una camera e servizio igienico.

Di pertinenza all'unità abitativa si rilevano, al piano scantinato, la cantina (contraddistinta al Sub.38) ed il posto auto (contraddistinto al Sub. 91), accessibili attraverso spazi di uso comune.

Le unità immobiliari sono attualmente concesse in affitto giusto contratto di locazione registrato a Pordenone il 19.04.2013 al n. 3205 con scadenza il 14.04.2017 per un canone di affitto annuo di €. 4.200,00. L'unità abitativa viene concessa in locazione arredata.

(vedi allegato 115 – contratto di affitto)

DATI PLANIVOLUMETRICI

- Abitazione al piano primo (Sub.123)		= mq. 62.00
- Cantina al piano scantinato (Sub. 38)	mq. 14.00 x 0.50	= mq. 7.00
- Posto auto al piano scantinato (Sub.91)	mq. 11.00 x 0.40	= mq. 4.40
	Sommano	= mq. 73.40 (circa)

2. Relativamente alle unità immobiliari contraddistinte al F. 35, mapp. 668, Sub. 122-37-90

Trattasi di appartamento, catastalmente identificato al Sub.122, posto al piano primo con accesso attraverso vano scala e atrio di uso comune e composto da ingresso/cucina, ripostiglio, una camera e servizio igienico.

Di pertinenza all'unità abitativa si rilevano, al piano scantinato, la cantina (contraddistinta al Sub.37) ed il posto auto (contraddistinto al Sub. 90), accessibili attraverso spazi di uso comune.

Le unità immobiliari sono attualmente concesse in affitto giusto contratto di locazione registrato a Pordenone il 03.06.2013 al n. 4364 con scadenza il 31.05.2017 per un canone di affitto annuo di €. 3.600,00. L'unità abitativa viene concessa in locazione arredata.

(vedi allegato 116 – contratto di affitto)

DATI PLANIVOLUMETRICI

- Abitazione al piano primo (Sub.122)		= mq. 53.00
- Cantina al piano scantinato (Sub. 37)	mq. 10.00 x 0.50	= mq. 5.00
- Posto auto al piano scantinato (Sub. 90)	mq. 11.00 x 0.40	= <u>mq. 4.40</u>
	Sommano	= mq. 62.40 (circa)

3. Relativamente alle unità immobiliari contraddistinte al F. 35, mapp. 668, Sub. 29-56-106

Trattasi di appartamento, catastalmente identificato al Sub.29, posto al piano secondo con accesso attraverso vano scala e atrio di uso comune e composto da ingresso, soggiorno/cucina, una camera e servizio igienico.

Di pertinenza all'unità abitativa si rilevano, al piano scantinato, la cantina (contraddistinta al Sub.56) ed il posto auto (contraddistinto al Sub. 106), accessibili attraverso spazi di uso comune.

Le unità immobiliari sono attualmente concesse in affitto giusto contratto di locazione registrato a Pordenone il 01.03.2012 al n. 1994 con scadenza il 28.02.2016 per un canone di affitto annuo di €. 4.800,00. L'unità abitativa viene concessa in locazione arredata.

(vedi allegato 117 – contratto di affitto)

DATI PLANIVOLUMETRICI

- Abitazione al piano primo (Sub. 29)		= mq. 60.00
- Cantina al piano scantinato (Sub. 56)	mq. 12.00 x 0.50	= mq. 6.00
- Posto auto al piano scantinato (Sub.106)	mq. 11.00 x 0.40	= mq. 4.40
	Sommano	= mq. 70.40 (circa)

.....

SPESE CONDOMINIALI

Dalla documentazione fornitami dall'Amministratore del condominio "Residence Valentina" emerge che la situazione contabile a debito delle spese condominiali dovute dalla società [REDACTED]

[REDACTED] a data del 31.12.2014, ammonta a complessivi €, 731,47

(vedi allegato 118 - dichiarazione amministratore)

.....

VALORE DI STIMA

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- stato di conservazione e manutenzione;
- la situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- che la vendita avviene con la formula "visto e piaciuto" in considerazione dell'assenza di garanzie per vizi e difetti.

In sede di perizia si ritiene di stimare le unità abitative con relativi accessori, ricomprendendo nel valore assegnato anche gli arredi presenti nei singoli alloggi.

(vedi allegato 119 - atto di compravendita e nota di trascrizione)

2) Atto di compravendita n. 13968 di rep. del 11.03.2002, notaio Francesco SIMONCINI, registrato a Pordenone il 29.03.2002 al n. 1644 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 04.04.2002 ai n. 5746 R.G/4181 R.P., relativamente alle unità immobiliari catastalmente identificate nel Comune di Sacile al F. 14, mapp. 77, Sub.1-2-3 (della superficie catastale di are 2.20)

(vedi allegato 120 - atto di compravendita)

(vedi allegato 121 - nota di trascrizione)

A seguito tipo mappale n. 189471 del 28.07.2011 le particelle identificate al F.14, mapp. 77-78 venivano fuse generando l'odierna particella contraddistinta al mapp. 77 della superficie catastale di are 5.90

.....

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni risultano iscritti presso l'Agenzia delle Entrate di Pordenone, nel Comune di Sacile, come segue:

(vedi allegato 122 – estratto di mappa)

Catasto Terreni

- F. 14, mapp. 77 Ente Urbano della superficie di are 05,90

(vedi allegato 123 – visura catastale)

Catasto Fabbricati:

Intestazione: 

- F. 14 , mapp. 77 Sub. 7 fabbricato in corso di costruzione

(vedi allegato 124 – visura catastale)

(vedi allegato 125 – elaborato planimetrico)

Si precisa che la rappresentazione grafica dell'elaborato planimetrico non identifica correttamente lo stato dei luoghi in quanto risulta rappresentato unicamente il piano terra e non i piani sovrastanti.

.....

ISPEZIONE CONSERVATORIA DEI RR.II. DI PORDENONE

Effettuate le visure ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, si sono riscontrate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Iscrizione **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario n. 276090 di rep. del 11.05.2009, notaio Giorgio PERTEGATO, iscritta il 22.05.2009 ai n. 7113 R.G./1328 R.P., per un importo complessivo di €. 3.000.000,00 a favore di:

- BANCA DI CIVIDALE –s.p.a.- con sede in Cividale del Friuli

e gravante sugli immobili contraddistinti nel Comune di Sacile al **F. 14, mapp. 77-78** della superficie catastale complessiva di are 5.90

(vedi allegato 126 – nota di iscrizione)

Annotazione n. 2332 del 14.12.2011 - restrizione di beni - *(vedi allegato 127- annotamento)*

Annotazione n. 1897 del 28.11.2012 - restrizione di beni - *(vedi allegato 128 - annotamento)*

Annotazione n. 27 del 10.01.2014 - quietanza e conferma

- Trascrizione **Decreto di Ammissione a Concordato Preventivo** n. 10/2014 di rep. del 03.09.2014, Tribunale di Pordenone, trascritta il 07.10.2014 ai n. 10904 R.G./ 8071 R.P. a favore di:

MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO 

(vedi allegato 16 – visura ipotecaria)

.....

LIMITI DELL'INDAGINE

In sede dei vari sopralluoghi non ho indagato circa eventuali “passività ambientali” ho cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela ambientale.

.....

PROVVEDIMENTI EDILIZI

Il fabbricato, di antica costruzione, è attualmente oggetto di un intervento edilizio di conservazione tipologica, ristrutturazione e ampliamento autorizzato a seguito dei seguenti provvedimenti edilizi:

- concessione edilizia n. 97/06 del 16.11.2006 (*vedi allegato 129 – concessione edilizia*)
- concessione edilizia in variante n. 11/08 del 21.02.2008 (*vedi allegato 130 – concessione edilizia*)
- concessione edilizia in variante n. 44/08 del 12.05.2008 (*vedi allegato 131 – concessione edilizia*)
- concessione per opere di completamento n. 16/10 del 20.04.2010 (*vedi allegato 132 – concessione*)

i cui lavori, iniziati in data 25.08.2008 (*vedi allegato 133 – inizio lavori*), risultano in stato di fermo cantiere ad eccezione dei due negozi contraddistinti al F.14, mapp. 77, Sub. 4-6, già ultimati e alienati a terzi.

Le opere strutturali sono state collaudate dall'ing. Bruno BRUNI con certificato di collaudo depositato ai Servizi Tecnici di Pordenone in data 20.07.2010 al n. 388/08.

(*vedi allegato 134– certificato di collaudo strutturale*)

.....

DESCRIZIONE GENERALE DELLA PROPRIETA'

Trattasi di fabbricato in corso di ristrutturazione sito nel centro storico dell'abitato di Sacile angolo via Cavour/viale Zancanaro e catastalmente identificato al F.14, mapp. 77 della superficie catastale di mq. 590.00

L'intervento edilizio ha previsto, per la costruzione posta su angolo via Cavour/viale Zancanaro, il mantenimento dell'impianto murario storico con il consolidamento delle murature di "spina" e perimetrali in sasso, mentre per la restante porzione è stato previsto un intervento di demolizione e ricostruzione mantenendo sostanzialmente inalterata la sagoma del complesso edilizio originario.

Tale soluzione ha consentito la realizzazione di due piani entro terra da destinarsi a cantina e autorimessa, queste ultime accessibili da viale Zancanaro attraverso vano ascensore per auto.

E' stato inoltre realizzato un modesto ampliamento, individuato nella parte retrostante della proprietà, nel quale è stato individuato il sistema di distribuzione verticale (vano scale e ascensore) dei due edifici.

(vedi allegato 135– documentazione fotografica esterni)

Allo stato attuale la costruzione risulta realizzata allo stato di grezzo, completata fino al tetto con superfici esterne finite, ad esclusione dei serramenti, con coloriture in parte da realizzare, e si sviluppa su quattro livelli fuori terra più due piani interrati.

Nel suo complesso l'intervento progettuale può essere così descritto:

- **piano interrato n. 2:** della superficie in pianta di mq. 400.00 (circa) accessibile attraverso ascensore per auto e vani scala di uso comune completo di ascensore, sono state ricavate le cantine, quattro autorimesse e quattro posti auto. *(vedi allegato 136– pianta piano scantinato n. 2)*
- **piano interrato n. 1:** della superficie in pianta di mq. 380.00 (circa) accessibile attraverso ascensore per auto e vani scala di uso comune completo di ascensore, sono state ricavate le cantine, quattro autorimesse e quattro posti auto. *(vedi allegato 137– pianta piano scantinato n. 1)*
- **piano terra:** della superficie in pianta di mq. 380.00 (circa) formato da androne d'ingresso con corte interna, quattro negozi (di cui due già alienati) e vani scala di accesso ai piani
(vedi allegato 138– pianta piano terra)
- **piano primo:** della superficie in pianta di mq. 300.00 (circa) accessibile attraverso vano scala di uso comune con previsione di realizzare due unità abitative a livello di piano con terrazza esterna ed il vano scala di accesso all'unità posta al piano secondo. *(vedi allegato 139– pianta piano primo)*
- **piano secondo:** della superficie in pianta di mq. 270.00 (circa) con formazione di due alloggi di cui uno, a livello di piano, e l'altro che si sviluppa su due livelli.

(vedi allegato 140– pianta piano secondo)

- **piano terzo:** della superficie in pianta di mq. 110.00 (circa) costituente il reparto notte dell'appartamento sottostante *-(vedi allegato 141- pianta piano terzo)*

La costruzione risulta in stato di fermo cantiere e, a mero titolo esemplificativo ma non esaustivo, sono state realizzate le seguenti opere:

- Fondazioni, sottofondazioni e diaframmi in calcestruzzo armato;
- Murature perimetrali parte nuova in calcestruzzo armato con rivestimento esterno "a cappotto"
- Muratura in sasso esistente consolidata mediante lastre in calcestruzzo armato da cm. 10-12;
- Solette monolitiche ai piani interrati;
- Solai d'interpiano fuori terra in legno lamellare e latero-cemento;
- Scale comuni di collegamento ai piani in calcestruzzo armato;
- Copertura in legno lamellare/bilama, isolata e ventilata con manto in coppi e dotata di linea vita
- Grondaie e pluviali in rame;
- Pavimento atrio d'ingresso in lastre di pietra;
- Intonaci e tinteggiature esterne, in parte da completare;
- Davanzali e soglie in marmo;
- Ringhiere in ferro;
- Impianto di smaltimento acque reflue domestiche;
- Vano centrale termica con caldaia centralizzata;
- Impianto centralizzato di climatizzazione.

I lavori di completamento prevedono, a mero titolo esemplificativo ma non esaustivo, la realizzazione delle seguenti opere:

Relativamente alle parti comuni:

- Completamento intonaci e tinteggiature interne ed esterne;
- Fornitura e posa di ascensore;
- Fornitura e posa di caldane e pavimenti su vano scale di uso comune;

- Fornitura e posa di serramenti;
- Sistemazione corte esterna con posa di caldane e pavimento in lastre di pietra;
- Opere di finitura varia.

Relativamente ai piani scantinati

Sono state realizzate unicamente le opere al grezzo con pavimento in liscio di calcestruzzo e divisori interni in blocchi leca "a vista", rimangono da ultimare le seguenti opere:

- Intonaci e tinteggiature interne;
- Fornitura e posa di caldane e pavimenti;
- Fornitura e posa di portoni basculanti;
- Posa di piattaforma di sollevamento per auto

Il costo della piattaforma elevatrice, per un importo di € 35.000,00, è stato interamente corrisposto dalla società ██████████ alla ditta fornitrice (vedi allegato 142 – fattura di pagamento). A tale importo dovrà essere corrisposto un sovrapprezzo di € 10.000,00 (circa) per l'adeguamento della piattaforma che è stata omologata nella versione con conducente a bordo.

- Fornitura e posa di porte interne;
- Realizzazione di impianto elettrico;
- Opere di finitura varia.

Relativamente ai negozi posti al piano terra

Le unità immobiliari risultano complete di divisori interni e contropareti in doppia lastra di cartongesso con interposto materiale isolante, caldana, serramenti esterni in alluminio e vetro camera, controsoffitto in cartongesso, impianti idro-sanitario, elettrico e termico "a pavimento".

Rimangono da ultimare le seguenti opere:

- Completamento impianto elettrico con posa di fili e frutti;
- Completamento impianto idro-sanitario con posa delle ceramiche;

- Tinteggiature pareti interne;
- Fornitura e posa di porte interne ed esterne;
- Fornitura e posa di pavimenti;
- Opere di finitura varia.

Relativamente alle unità residenziali poste ai piani primo, secondo e terzo

Sono state realizzate unicamente le opere al grezzo e le colonne montanti degli impianti, rimangono da ultimare tutte le opere di finitura interna, i divisori interni, la posa dei serramenti esterni e la realizzazione di tutti gli impianti.

(vedi allegato 143- documentazione fotografica)

.....

DATI METRICI GENERALI DI PROPRIETA'

- Cantine ai piani interrati (1° e 2°)	= mq. 120.00 (circa)
- Autorimesse ai piani interrati (1° e 2°)	= mq. 160.00 (circa)
- Posti auto ai piani interrati (1° e 2°)	= mq. 80.00 (circa)
- Superficie commerciale al piano terra	= mq. 105.00 (circa)
- Superficie residenziale al piano primo	= mq. 250.00 (circa)
- Terrazza la piano primo	= mq. 130.00 (circa)
- Superficie residenziale al piano secondo	= mq. 265.00 (circa)
- Terrazza al piano secondo	= mq. 35.00 (circa)
- Superficie residenziale al piano terzo	= mq. 110.00 (circa)
- Terrazza al piano terzo	= mq. 10.00 (circa)
- Terrazza al piano quarto	= mq. 45.00 (circa)

.....

VALORE DI STIMA

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- stato di conservazione e manutenzione;
- la situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- che la vendita avviene con la formula “visto e piaciuto” in considerazione dell’assenza di garanzie per vizi e difetti.
- l’attuale momento è caratterizzato da una difficoltà strutturale di accesso al credito con la conseguenza di una grave crisi di liquidità in essere che sta influenzando significativamente le transazioni commerciali;

Trattandosi di complesso immobiliare composto da più unità immobiliari, non completamente ultimate nelle loro parti comuni, da completare in parte residua, si ritiene auspicabile una cessione in blocco (non frazionata) della proprietà.

Il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l’inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l’ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

Da indagini di mercato effettuate nella zona si è rilevato un costo di vendita “a nuovo” di unità abitative residenziali pari a €/mq. 2.800,00, mentre per le attività commerciali si può ritenere ragionevolmente attendibile un valore “a nuovo” di €/mq. 3.500,00.

Considerando che la società è sottoposta a procedura di concordato preventivo, che la vendita avviene con la formula “visto e piaciuto” in considerazione dell’assenza di garanzie per vizi e difetti e che

dovranno essere realizzate tutte le opere di completamento, si ritiene di decurtare di una percentuale del 35% (circa) il valore definito in precedenza.

Al valore così determinato verrà detratto il costo per il completamento delle opere, comprensivo di spese tecniche e imprevisti, che viene ragionevolmente stimato in complessivi € 650.000,00.

(vedi allegato 144 - preventivo costi di completamento)

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

- Cantine ai piani interrati	= mq. 120.00 x 0.30	= mq. 36.00
- Autorimesse ai piani interrati	= mq. 160.00 x 0.80	= mq. 128.00
- Posti auto ai piani interrati	= mq. 80.00 x 0.60	= mq. 48.00
- Superficie residenziale al piano primo		= mq. 250.00
- Terrazza la piano primo	= mq. 130.00 x 0.30	= mq. 39.00
- Superficie residenziale al piano secondo		= mq. 265.00
- Terrazza al piano secondo	= mq. 35.00 x 0.30	= mq. 10.50
- Superficie residenziale al piano terzo		= mq. 110.00
- Terrazza al piano terza	= mq. 10.00 x 0.30	= mq. 3.00
- Terrazza al piano quarto	= mq. 45.00 x 0.30	= <u>mq. 13.50</u>
- Totale superficie commerciale residenziale		= mq. 903,00
- Superficie commerciale ad uso negozio al piano terra		= mq. 105.00

Con riferimento a tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in precedenza descritte, ai condizionamenti economici indicati, fatto riferimento ai prezzi di mercato locale, ed in comparazione a beni simili a quello in oggetto, per ubicazione e destinazione, e tenendo conto della necessità di procedere ad un intervento edilizio per il completamento delle opere, si espongono i seguenti valori:

VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO

- Superficie commerciale residenziale	mq. 903.00 x €/mq. 1.820,00	= € 1.643.460,00
- Superficie commerciale uso negozio	mq. 105.00 x €/mq. 2.275,00	= <u>€ 238.875,00</u>

DATI DIMENSIONALI GENERALI DELL'INTERVENTO DI PIANO

- Superficie catastale di proprietà	= mq. 5.139,00
- Superficie interessata dal P.A.C.	= mq. 4.503,00
- Indice territoriale	= mc/ha 30.000
- Volume massimo edificabile	= mc. 13.509,00
- Volume con destinazione residenziale	= mc. 12.359,00
- Volume con destinazione non residenziale	= mc. 1.150,00
- Superficie massima di vendita	= mq. 250,00

L'impresa XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX risulta proprietaria del lotto contraddistinto al F. 20, mapp. 2211-2212, corrispondente all'unità minima d'intervento n. 3 a cui vengono assegnati i seguenti dati dimensionali:

- Superficie U.M.I. – N.3	= mq. 912,00
- Volume massimo	= mc. 2.730,00
- Superficie di vendita prevista	= mq. 100,00
- Altezza massima	= mt. 22,00
- Numero piani	= n. T+6

Allo stato attuale l'area risulta incolta con presenza di un fabbricato di vecchia costruzione in parte crollato ed oggetto di futura demolizione.

(vedi allegato 150-- documentazione fotografica)

L'area in oggetto è attualmente sottoposta a regime di salvaguardia subordinato alle disposizioni contenute nella direttiva allegata alla delibera consiliare n. 14 del 07.04.2014, che riduce del 30% la volumetria autorizzata, ne consegue che la potenzialità edificatoria viene ridotta a mc. 1.911,00.

.....

VALORE DI STIMA

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- la situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- che la vendita avviene con la formula "visto e piaciuto" in considerazione dell'assenza di garanzie per vizi e difetti.

Il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

Con riferimento a tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in precedenza descritte, ai condizionamenti economici indicati, fatto riferimento ai prezzi di mercato locale, ed in comparazione a beni simili a quello in oggetto, per ubicazione e destinazione, si espongono i seguenti valori:

VALORE DI REALIZZO dell'area edificabile F.20, mapp. 2211-2212

- Volume edificabile	mc. 1.911,00 x €/mq. 80,00	= €. 152.800,00
	Arrotondato a	= €. 150.000,00

RIEPILOGO VALORI DI STIMA

A-1) Opificio in FONTANAFREDDA - F.12, mapp.163-631-553-556	= €.	560.000,00
A-2) Area agricola in FONTANAFREDDA - F. 12, mapp. 688	= €.	45.000,00
B-1) Unità immobiliari condominio "Carpini" in PORCIA - F. 2, mapp. 836		
- Appartamento e accessori - Sub. 1-13	= €.	85.000,00

- Appartamento e accessori - Sub. 2-14	= €.	47.000,00
- Appartamento e accessori - Sub. 3-16	= €.	58.000,00
- Appartamento e accessori - Sub. 4-24	= €.	48.000,00
- Appartamento e accessori - Sub. 6-22	= €.	95.000,00
- Appartamento e accessori - Sub. 7-18	= €.	83.000,00
- Appartamento e accessori - Sub. 9-17	= €.	60.000,00
- Appartamento e accessori - Sub. 11-21	= €.	48.000,00
- Appartamento e accessori - Sub. 12-23	= €.	97.000,00
- Posto auto al piano scantinato Sub.25	= €.	6.000,00
- Posto auto al piano scantinato Sub.26	= €.	5.000,00
- Posto auto al piano scantinato Sub.27	= €.	5.000,00
- Posto auto al piano scantinato Sub.28	= €.	5.000,00
- Posto auto al piano scantinato Sub.29	= €.	5.000,00
- Posto auto al piano scantinato Sub.30	= €.	5.000,00
- Posto auto al piano scantinato Sub.31	= €.	5.000,00
- Posto auto al piano scantinato Sub.32	= €.	<u>18.000,00</u>
Sommano	= €.	675.000,00
B-2) Area edificabile in PORCIA – F. 2, mapp. 837-839	= €.	90.000,00
C) Unità immobiliari condominio “Valentina” in PASIANO DI PORDENONE – F. 35, mapp. 668		
- Appartamento e accessori - Sub. 123-38-91	= €.	50.000,00
- Appartamento e accessori - Sub. 122-37-90	= €.	45.000,00
- Appartamento e accessori - Sub.29-56-106	= €.	50.000,00
Sommano	= €.	145.000,00
D) Fabbricato in corso di ristrutturazione in SACILE – F.14, mapp.77	= €.	1.250.000,00
E) Area edificabile in PORDENONE – F. 20, mapp.2211-2212	= €.	<u>150.000,00</u>

VALORE COMPLESSIVO BENI IMMOBILI = €. 2.915.000,00

PARERE DI CONGRUITA' OFFERTA DI ACQUISTO BENI IN PASIANO DI PN

A seguito offerta irrevocabile di acquisto immobiliare datata 24.07.2014 i Sigg.ri [REDACTED] si impegnavano ad acquistare le unità immobiliari facenti parte del Condominio "Valentina" sito in Comune di Pasiano di Pordenone e catastalmente identificate al F. 35, mapp. 668, Sub. 29-122-123-37-38-56-90-91-106 (meglio descritte al punto "C" della presente perizia di stima) per il prezzo di complessivi €. 160.000,00, oltre imposte di Legge.

Il sottoscritto ha valutato le suddette unità immobiliari, in ipotesi di immediato realizzo, in complessivi €. 145.000,00 e, pertanto, ritiene **CONGRUO** il prezzo di acquisto formulato dai [REDACTED]

PARERE DI CONGRUITA' CON RIFERIMENTO ALLA PERIZIA ARCH. DAINESE

A seguito perizia di stima di beni immobili redatta dell'arch. Tiziano DAINESE in data 24.07.2014 il compendio immobiliare di proprietà della società in procedura di concordato preventivo veniva stimato, in ipotesi di immediato realizzo, in complessivi €. 2.802.720,00, così ripartito:

- Unità immobiliari in Comune di Pasiano di Pordenone	= €. 143.500,00
- Unità immobiliari in Comune di Porcia	= €. 622.500,00
- Area edificabile in Comune di Porcia	= €. 89.600,00
- Fabbricato in corso di costruzione in Sacile	= €. 1.250.000,00
- Area edificabile in Pordenone	= €. 150.000,00
- Complesso aziendale in Fontanafredda	= €. 500.000,00
- Area agricola in Fontanafredda	= €. <u>47.120,00</u>

= €. 2.802.720,00

A tale importo dovrà essere sommato il valore dell'impianto fotovoltaico posto sulla copertura dell'opificio in Comune di Fontanafredda, riportato nella perizia di stima di beni mobili redatta dall'arch. DAINESE in data 24.07.2014 e dallo stesso valutato in €. 60.000,00.

Il valore complessivo del compendio immobiliare di proprietà della società [REDACTED]

[REDACTED] valutato dall'arch. Tiziano DAINESE, ammonta, pertanto, in complessivi €. 2.862.720,00.

A seguito delle ricerche sopradescritte ed alle indagini di mercato effettuate il sottoscritto pertanto, ritiene **CONGRUO** il valore di stima espresso dall'arch. Tiziano DAINESE.

Tanto il sottoscritto espone ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Pordenone, li

TONEGUTTI geom. Luigi