

Tribunale di Pordenone

PROCEDURA FALLIMENTARE N. 2/2021

Giudice delegato: **Dott.ssa Lucia Dall'Armellina**
Curatore Fallimentare: **Dott. Stefano Miccio**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Lotto 001 - Proprietà
Edificio residenziale in località turistica (appartamento)
fg.49 mappale 112 sub. 2 (in San Michele al Tg. Loc. Bibione)

Esperto alla stima: **ing. Carlo Sega**
Codice fiscale: SGECL44A22L736L

Pordenone, 18.06.2021

PREMESSE

In data 12 marzo 2021, lo scrivente professionista – ing. Carlo Sega con studio in Pordenone, piazzetta Ottoboni nr. 9, iscritto all’Albo degli Ingegneri della Provincia di Pordenone al nr. 177, iscritto all’Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone – ha ricevuto, da parte del dott. Stefano Miccio in qualità di Curatore della Società in epigrafe, l’incarico di:

redigere una perizia di stima relativa ad immobili residenziale (appartamento) identificato nel comune di San Michele al Tagliamento (VE), loc. Bibione, via dei Gemelli, fg. 49, mappale 112, sub.2.

PRECISAZIONI

Il presente elaborato è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di liquidazione o vendita forzata “VF”) dei beni immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si sono rilevati alla data del sopralluogo.

E’ doveroso precisare che trattasi di vendita forzata mediante procedura competitiva ex art.107 Legge Fallimentare, con l’esclusione della garanzia dei vizi (occulti e non) e si considera che ogni onere di verifica preventiva, acquisizione o integrazione di documentazione eventualmente non completa, riscontro, accertamento e adeguamento normativo anche edilizio ed urbanistico siano a totale cura e spese dell’aggiudicatario.

Pertanto, è fatto obbligo la preventiva presa visione dei cespiti prima dell’esperimento dell’asta; per converso nulla potrà essere opposto alla Procedura.

Tutti gli elementi sopra esposti e ciò che verrà espresso nella presente relazione concorreranno alla formazione del valore finale stimato.

La valutazione dei beni si ritiene esposta senza il computo di eventuali spese ed oneri aggiuntivi (IVA, spese di intermediazione, di transazione, atto, bolli, imposte, ecc.).

Le evidenze documentali raccolte, le attività svolte (effettuate compatibilmente ai tempi della procedura vista la sovente celerità richiesta al perito nelle procedure concorsuali) nonchè gli allegati al presente elaborato costituiscono parte integrante dello stesso e si intendono utili al preminente fine valutativo sulla base della loro concorrenza alla formazione del valore finale (o nel prezzo a base d’asta).

La determinazione della superficie (lorda) è stata eseguita con l’utilizzo di strumento informatico su planimetrie catastali depositate presso l’Agenzia del Territorio e reperito attraverso la piattaforma digitale Sister – Agenzia delle Entrate / Agenzia del Territorio. Inoltre, qualora si ravvisassero difformità dimensionali dalle planimetrie (a causa di errato fattore di scala, vestustà delle stesse, difetti di rasterizzazione, ecc.) o vi sia semplicemente la necessità di procedere ad un controllo dello stato di fatto con conseguenti verifiche in loco, i rilievi vengono effettuati a campione con strumento laser Leica Disto.

Sempre per la formazione delle superfici, ove necessario, per il computo dimensionale, si fa anche riferimento alle linee guida espresse nel “Manuale Operativo delle Stime Immobiliari – Agenzia del Territorio” edito da Franco Angeli e secondo le linee guida riportate nel “Glossario delle Definizioni Tecniche in uso nel settore Economico Immobiliare” pubblicate dall’Agenzia del Territorio e da Tecnoborsa.

ACCERTAMENTI

Considerato anche il tempo a disposizione, il sottoscritto perito a seguito dell’incarico soprascritto, ha provveduto ad effettuare nei giorni seguenti:

- i sopralluoghi di rito al fine di effettuare le rilevazioni e le verifiche atte a determinare la consistenza e lo stato dei beni oggetto di valutazione;
- acquisire la necessaria documentazione (planimetrie, estratti di mappa, visure, autorizzazioni, atti di compravendita, ecc.) presso l’azienda, enti preposti e le ulteriori informazioni utili all’espletamento dell’incarico assegnato (analisi di mercato, andamento valori immobiliari, ecc.) con il fine di procedere alla stesura della seguente relazione peritale.
- in merito alle aree oggetto di stima si precisa che non è stata effettuata nessuna indagine chimica (analisi chimica soprassuolo, analisi chimica sottosuolo, carotaggio esplorativo, campionamento chimico delle acque, ecc.)

In generale, nel caso vengano eseguite verifiche relative a regolarizzazioni catastali ed urbanistiche o necessità di sanatorie dello stato di fatto, il sottoscritto perito precisa che gli eventuali costi, sanzioni, onere, spese, ecc. vengono ipotizzate in via orientativa e prudenziale ai fini della decurtazione del valore finale dei beni oggetto della presente relazione.

Infatti, in sede peritale il tecnico non può sostituirsi agli uffici deputati per legge alla determinazione degli adempimenti amministrativi, degli oneri, delle sanzioni, dei costi accessori, della documentazione da fornire, dei tempi di espletamento della pratica, delle normative a cui attenersi in vigore al momento dell’avvio di pratica e/o quant’altro, poiché essi scaturiscono da un iter amministrativo e dalle istruttorie che gli uffici competenti eseguiranno una volta preso atto dello stato di fatto e delle attività in variazione, modifica o riconferma dello stesso.

SVOLGIMENTO PERIZIA ESTIMATIVA

SITUAZIONE ATTUALE DELL'AZIENDA e BREVI CENNI STORICI

All'atto del sopralluogo nonché della redazione del presente elaborato, la società in epigrafe risulta non in attività e sottoposta a procedura concorsuale (Fallimento).

Trattandosi di società di persona, i beni personali dei soci (come quello in esame), vengono acquisiti alla procedura fallimentare.

CRITERI DI VALUTAZIONE

I principali criteri di stima adottati ed universalmente riconosciuti (Basilea 3, I.V.S. - International Valuation Standard, Codice delle Valutazioni Immobiliari, PIV-OIV ecc.) sono i seguenti:

VALORE DI MERCATO

Procedimento n.1:

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO

Il metodo del confronto di mercato si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. L'immobile da valutare è confrontato con le compravendite di immobili simili (*comparables*) concluse sul libero mercato nell'arco di tempo massimo di un anno dalla data della relazione ed almeno in numero di tre, in condizioni di normale situazione di vendita.

Procedimento n.2:

METODO FINANZIARIO

Il metodo finanziario si basa sulla capitalizzazione del reddito degli immobili.

Il metodo finanziario può essere utilizzato in modo affidabile solo quando sono disponibili dati di confronto pertinenti. Quando non esistono tali informazioni, questo metodo può essere utilizzato per un'analisi generale, ma non per un confronto diretto di mercato. Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base della loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito, e nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi.

Procedimento n.3:

METODO DEI COSTI

Il metodo dei costi si basa sulle stime del valore dell'area edificata e del costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza (deterioramento fisico, obsolescenza funzionale, obsolescenza economica).

Il costo di ricostruzione può essere stimato come costo di sostituzione di un nuovo immobile con pari utilità e funzioni, considerate eventualmente la vetustà e l'obsolescenza.

Il costo di ricostruzione è composto dal costo di costruzione del fabbricato e dalle altre spese (oneri di urbanizzazione, autorizzazioni, compensi professionali, ecc.).

Nel costo è compreso l'utile che si suppone entri nel processo di edificazione secondo il sistema organizzativo ipotizzato (tradizionale, con impresa di progettazione e costruzione, con impresa di gestione, ecc.).

Procedimento n.4:

METODO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

E' un criterio di stima che valuta un bene suscettibile di una trasformazione attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato e il costo di trasformazione.

Il costo di trasformazione si connota come costo di costruzione, di ricostruzione, di demolizione, di intervento, di recupero, di riqualificazione, ecc., a seconda della costruzione, dell'opera e dell'intervento previsti dalla trasformazione medesima.

Il valore di trasformazione di un immobile si fonda sui seguenti requisiti teorici:

- l'immobile oggetto di stima può essere trasformato e/o variato nella destinazione e nell'uso;
- le trasformazioni e le "ridestinzioni" sono reputate più proficue rispetto alle condizioni di fatto al momento di stima, una volta soddisfatti i vincoli di natura fisica, tecnologica, legale, istituzionale e finanziaria;
- la trasformazione e la ridestinazione comportano un costo non nullo relativo al processo di trasformazione.

Il valore di trasformazione trova pratica applicazione nella stima di aree edificabili (quando non si dispone dei prezzi di mercato di aree simili di prezzo noto cedute di recente), degli immobili suscettibili di recupero edilizio e urbano (immobili di cui si prevede la demolizione e la successiva costruzione di nuovi edifici).

Si evidenzia che in caso di realizzazione di un'opera il processo di trasformazione è diacronico (costi e ricavi sono distribuiti nel tempo).

COEFFICIENTE DI OBSOLESCENZA (ASSIMILABILE AL DEPREZZAMENTO)

L'obsolescenza è dovuta sia al:

- **Deterioramento fisico** e cioè quota parte di deprezzamento del bene immobiliare, dovuta al deperimento dei suoi componenti edilizi e cioè struttura, finiture, impianti, per effetto del tempo e dell'usura (vetustà). Tale deterioramento può essere curabile con interventi di ristrutturazione e/o

manutenzione straordinaria oppure incurabile quando i costi di intervento per eliminare il deterioramento sono superiori all'incremento di valore che ne consegue;

- **Obsolescenza funzionale** e cioè perdita di valore dell'immobile determinata dalla ridotta capacità di assolvere alle proprie funzioni in maniera efficace ed efficiente per cause variabili quali ridotta fruibilità oppure modifiche di carattere normativo; anche in questo caso si possono verificare le ipotesi di obsolescenza funzionale incurabile e curabile.
- **Obsolescenza economica** derivante da cause esterne all'immobile relativa alla localizzazione (area industriale in decadenza irreversibile o impianti inquinanti realizzati in prossimità), o alle condizioni del mercato immobiliare all'epoca della stima (ad esempio in piena recessione, stagnazione, ecc.).

Poiché gli edifici consimili presi in considerazioni ai fini di costi di costruzione dei singoli complessi in esame possono essere scomposti percentualmente nelle principali categorie di opere cosa normalmente riscontrabile presso le pubblicazioni specializzate quale "Prezzi e tipologie edilizie" edito dalla DEI – Tipografia del Genio Civile, il sottoscritto ritiene di procedere per individuare il coefficiente di obsolescenza da applicare come segue:

- Si fa riferimento all'incidenza percentuale delle varie categorie di opere che partecipano alla formazione del costo di costruzione;
- Per ogni singola categoria di opere si esamina e si quantifica percentualmente la necessità di intervento per riportarla allo stato di nuovo;
- Si sommano le percentuali risultanti e se tale somma non supera il 100% questa costituisce coefficiente di obsolescenza.

E' evidente che tale percentuale va eventualmente addizionata di un coefficiente che tenga conto dell'obsolescenza funzionale (ovviamente se curabile) e dell'obsolescenza economica (se presente).

Bibliografia:

- "Manuale operativo delle stime immobiliari" a cura dell'Agenzia del Territorio, edito da Franco Angeli ed. 2011, pag. 196 e ss.;
- Marco Simonotti: "Metodo di stima immobiliare – applicazione degli standard internazionali, trattato teorico pratico", p. 306 e ss.

Nel caso in esame, essendo ormai consolidato e riscontrabile l'uso dei prezzi richiesti per immobili offerti in vendita - opportunamente depurati della trattativa tra le parti - e potendo reperire sui portali di maggior utilizzo per la transazione degli immobili diversi comparabili in modo tale da avere un numero significativo di unità da poter confrontare, il metodo di valutazione assumibile è il

CONFRONTO DI MERCATO

con i seguenti

LIMITI ED ASSUNZIONI

Vengono esaminate n.10 offerte immobiliari di immobili consimili posti in vendita nel quadrilatero composto da via Ariete, via Gemelli (ove trovasi l'unità esaminata) e via Leone, quindi a circa mt.500 dal *subject*, che si ritengono sufficienti. Le offerte sono state reperite attraverso i portali di maggior diffusione nazionale, operatori del settore e conoscenza diretta.

Tali elementi conoscitivi sono riferiti alla data della stima.

I dati di ingresso vengono analizzati, per quanto reperibile, sulla base di caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile (zona, dimensioni, piano, finiture, ecc), viene calcolata la media dei valori rilevati ed applicato un abbattimento pari al 15% che considera la trattativa tra le parti (percentuale che può arrivare anche al 20% per il residenziale usato anche se, le riviste specializzate e le fonti più autorevoli, nell'ultimo periodo ritengono che ci si possa collocare stabilmente intorno al 15%).

Pertanto, si assume un **valore di mercato** pari ad **euro 2.600,00** arrotondati.

Al fine di pervenire al più probabile Valore di Liquidazione (VL) verrà applicato un ulteriore abbattimento del 25% determinando cos' la base d'asta del bene.

Ciò premesso, si ritiene, stante la situazione aziendale e di mercato, adottare, per pervenire ai valori del bene, le seguenti ipotesi:

IPOTESI "VM-Valore di Mercato"

Il Valore di Mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato, dopo **un'adeguata promozione commerciale**, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Nel caso in esame - pur trattandosi di procedura concorsuale, il cui scopo è chiaramente la cessione dei beni in un lasso di tempo relativamente breve con il fine di poter soddisfare le posizioni debitorie della società fallita - si ritiene comunque utile ipotizzare una vendita a valori massimi ritraibili.

Tempi di vendita dei beni in esame sono stimati nell'ordine dei 24 mesi.

IPOTESI "VL-Valore di Liquidazione"

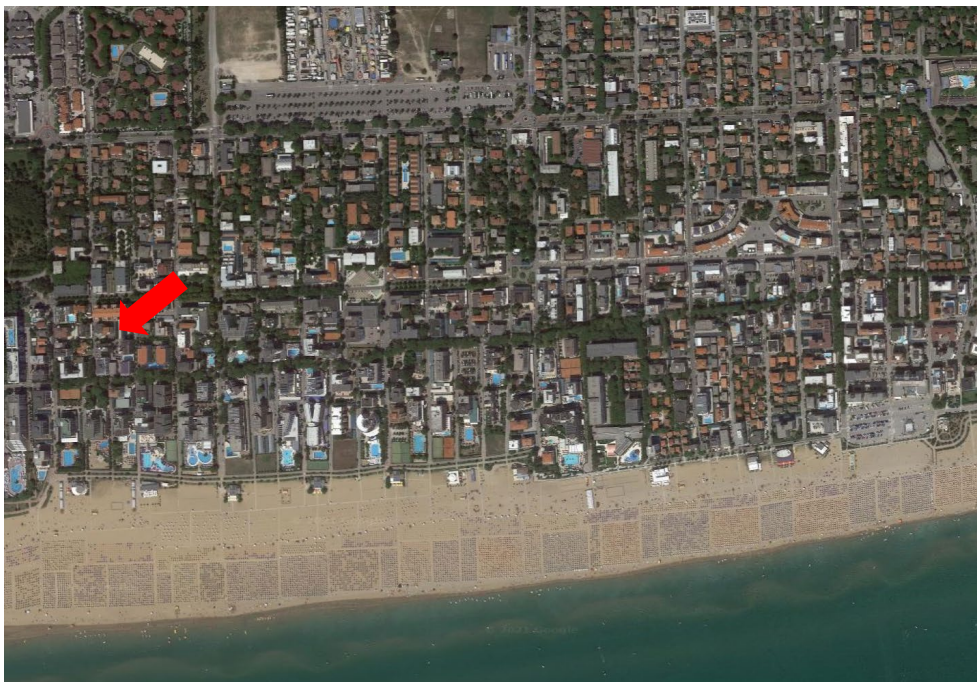
Il Valore di Liquidazione descrive una situazione nella quale un gruppo di asset utilizzati congiuntamente in una attività sono offerti in vendita separatamente, usualmente a seguito della cessazione di attività.

Pertanto, nell'ipotesi citata si considera la necessità di pervenire all'alienazione dei beni in esame in tempi relativamente brevi (stimati in 6-12 mesi).

In tale ipotesi l'abbattimento per pervenire alla base d'asta del bene si può quantificare dell'ordine del 25%.

LOCALIZZAZIONE DEL BENE

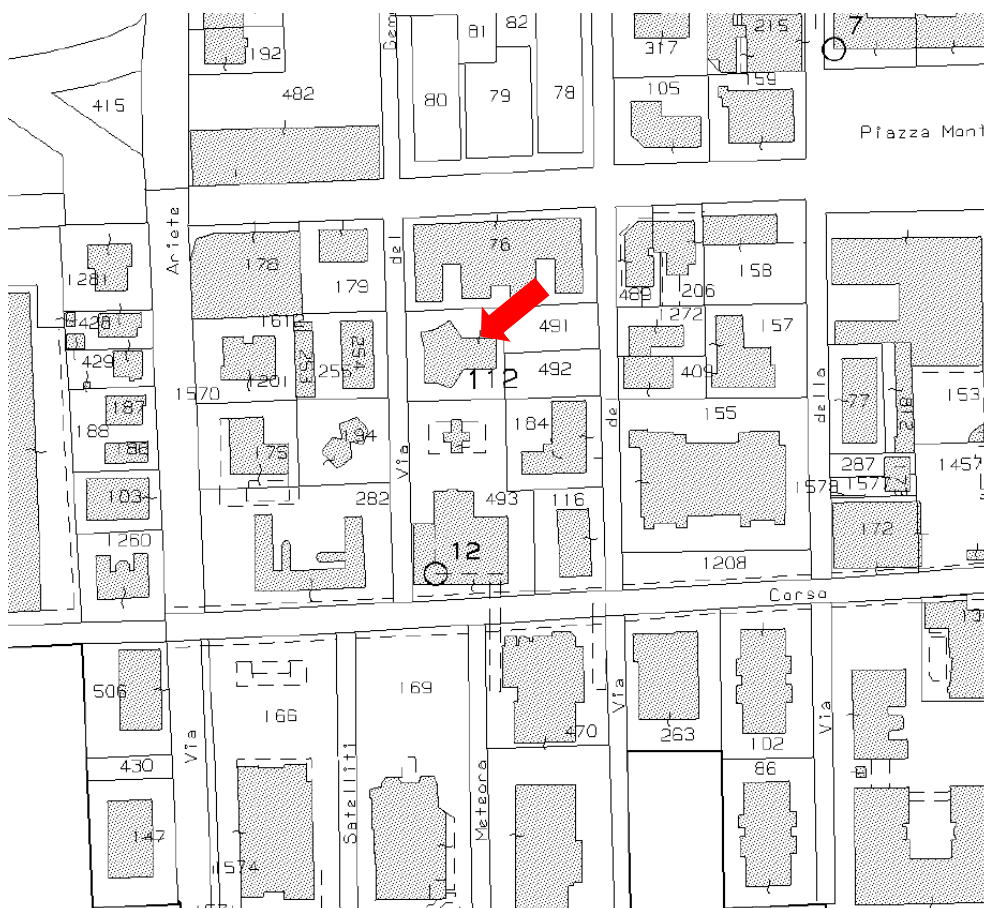
Il bene che costituisce quanto oggetto di perizia sono localizzati presso la sede della società in Roveredo in Piano, via del Lavoro n. 34, come di seguito evidenziato:



1. Ortofoto: localizzazione dell'edificio – Aerofoto generale



2. Ortofoto: localizzazione dell'edificio – Aerofoto particolare



3. Estratto di mappa: individuazione catastale

DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE

Intestazione degli immobili:

Intestatario:

Proprietà per $\frac{1}{2}$

Proprietà per $\frac{1}{2}$

DATI CENSUARI

CATASTO FABBRICATI (N.C.E.U.) - C.C. di S.MICHELE AL TAGLIAMENTO

Dati identificativi			Dati di classamento				Altre informazioni	
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Consistenza (m ² -vani)	Superficie Catastale (m ²)	Rendita (Euro)	Indirizzo	Piano
49	112	2	A/2	4 vani	65 mq	115,69	Via dei Gemelli	T

(*) terreno di sedime e pertinenza dell'immobile condominiale. Le quote di competenza dell'unità e l'uso di parti comuni pro quota, derivanti da regolamento o ex art. 1117 C.C., sono ricomprese nel valore unitario.

COERENZE

Unità:

NORD:	area esterna condominiale
EST:	vano scale
SUD:	altra unità condominiale
OVEST:	area esterna condominiale

PROVENIENZA

Estremi atto di provenienza:

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/09/1981 Voltura in atti dal 14/10/1987 Repertorio n.: 540 Racc. n. 167, Rogante: CORSI MAURIZIO Sede: PORDENONE Registrazione: UR Sede: PORDENONE n: 5999 del 14/10/1981 COMPRAVENDITA (n. 1866/1981).
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 14/05/2012 protocollo n. VE0058528 in atti dal 20/05/2013 Registrazione: UU Sede: ANDREIS Volume: 9990 n: 936 del 09/05/2013 SUCC.
(n. 8916.1/2013)

TIPO E DESCRIZIONE DELLA ZONA

Tipologia di zona: zona semicentrale

Descrizione: zona semicentrale (circa 2 km da piazzale Zenith) della località Balneare di Bibione, caratterizzata dalla presenza di edifici residenziali di villeggiatura, commerciali di dimensioni medio-grandi. L'immobile dista circa 300mt dalla spiaggia (5 min. a piedi).

COLLEGAMENTO VIARIO

Il collegamento viario si ritiene **buono** in quanto la localizzazione del bene oggetto di stima dista:

- Km. 23,00 dal raccordo di Latisana per l'A4 "TO-TS".

DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI IMMOBILI e CONSISTENZE

Fabbricati (per una razionale descrizione dei luoghi si è fatto anche riferimento alla planimetria relativa alla distribuzione dei subalterni).²

Unità in esame collocata I piano terra-rialzato riporta le seguenti caratteristiche dimensionali:

Descrizione	ID. Sub.	Piano	h	Mq. (LRD)	cr	Mq. (COM)
Appartamento: 1 bagno, 2 camere, cucina open space	112-2	T	3,00	67	1,0	67
Totali mq (LRD e COM):				67		67
<i>di cui coperti:</i>				67		

Indicazioni sulla eventuale frazionabilità dell'immobile e sulla possibilità di insediare attività produttive diversificate:

Non ulteriormente frazionabile.

CARATTERISTICHE

Caratteristiche costruttive e di finitura (dell'unità):	
Fondazioni	In c.a. continue
Struttura portante	In c.a. e muratura portante
Tamponamenti	Muratura di laterizio con finitura esterna al civile
Solaio	Laterocemento
Copertura	A più falde
Manto di copertura	Tegole di laterizio e parte in guaina impermeabilizzante
Serramenti interni	tamburati
Serramenti esterni	legno e vetro con termocamera semplice, cassonetto con avvolgibili oscuranti
Pavimenti	piastrelle di ceramica
Pavimenti e rivestimenti servizi:	piastrelle di ceramica
Divisioni interne	Muratura di laterizio, foratine
Controsoffitti	n.p.
Lattonomie	Lamiera preverniciata
Portone	Ingresso in alluminio e vetro
Scale interne	c.a. rivestite in piastrelle
presenza di materiale tossico nocivo (dall'esame a vista effettuato):	Assente

Descrizione/tipologia impianto
Impianto elettrico
Impianto di terra
Impianto di illuminazione
Boiler per acqua calda sanitaria
Impianto idrico-sanitario
Illuminazione esterna

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Per l'immobile/le unità in esame non è stata fornita documentazione relativa alla certificazione energetica.

Si precisa che, in sede di rogito notarile, tale certificazione dovrà essere fornita in originale allegando ricevuta di deposito rilasciata all'atto del deposito dall' Ente Regionale competente.

Qualora non sia reperibile l'originale, dovrà essere rielaborata certificazione energetica in linea con la normativa vigente.

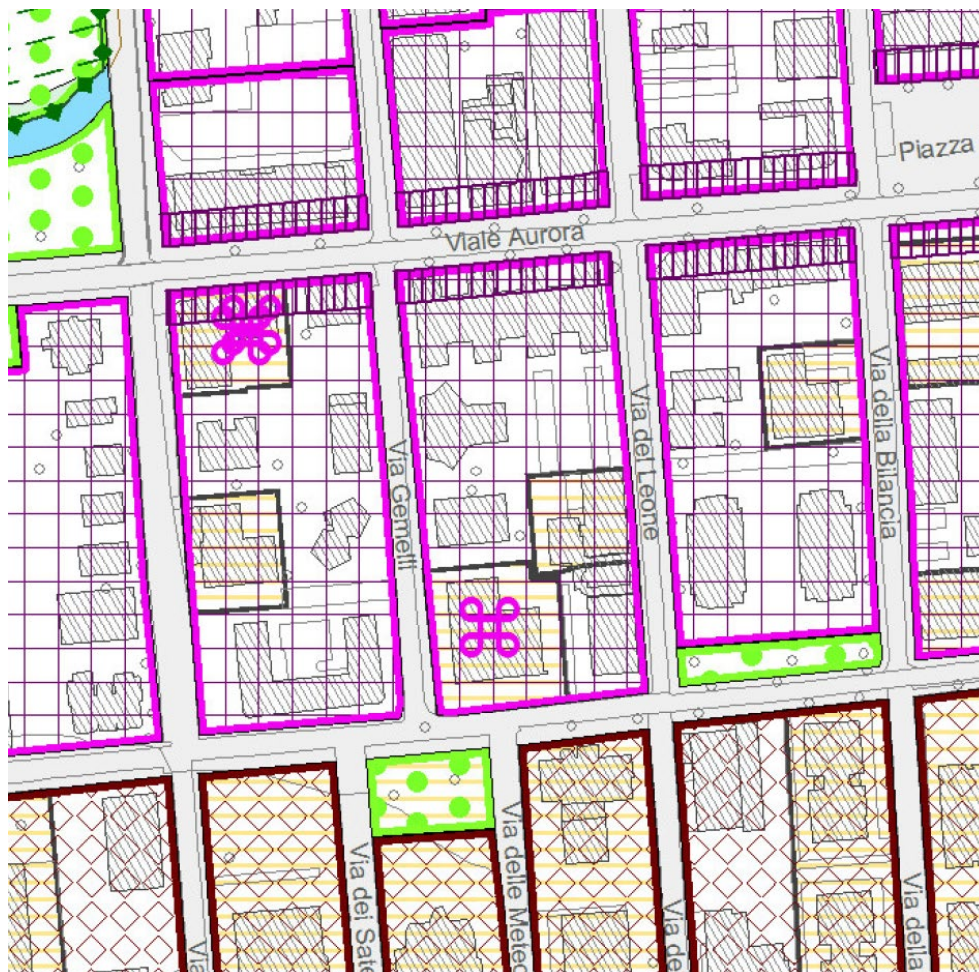
CONFORMITA' RISPETTO ALLE PLANIMETRIE CATASTALI

Durante il sopralluogo effettuato **si è riscontrato** la sostanziale corrispondenza con le planimetrie catastali. Si precisa che il presente accertamento, eseguito ai soli fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, non si sostituisce agli obblighi cui all' art. 19 comma 14 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78 ossia all'atto del trasferimento della proprietà dovrà essere eseguita apposita relazione / dichiarazione di conformità catastale.

REGOLARITA' URBANISTICA

Sono in corso di acquisizione i documenti relativi alla regolarità urbanistica.

DESTINAZIONE URBANISTICA (in base alle norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale – P.R.G.)



Estratto PRG ON-LINE comune di San Michele al Tagliamento, loc. Bibione.

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di San Michele al Tg. (VE), disponibile on-line, ricomprende i lotti in esame in:

Art. 33. Zone "D3.1.1" 1. Sono le parti di territorio destinate parzialmente o totalmente alle strutture ricettive in ambiti di urbanizzazione consolidata a densità elevata con tipologie edilizie intensive.

Art. 33. Zone "D3.1.1"

1. Sono le parti di territorio destinate parzialmente o totalmente alle strutture ricettive in ambiti di urbanizzazione consolidata a densità elevata con tipologie edilizie intensive.
2. Tipi di intervento ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione, ampliamento in conformità alle disposizioni di cui agli art. 6 e 7 della LR 14/2019 e nuova costruzione nel rispetto della disciplina di cui ai commi successivi.

3. È sempre ammessa la saturazione dei seguenti indici di edificabilità fondiaria, nel rispetto della seguente disciplina urbanistica di zona:

Indice di edificabilità fondiaria primario = 0,667 mq/mq di SC. Qualora il soggetto attuatore si impegni con atto unilaterale d'obbligo a realizzare in classe energetica A4 gli edifici oggetto di nuova costruzione o demolizione con ricostruzione è riconosciuto al medesimo un mq di jus ædificandi aggiuntivo per ogni mq di intervento, fino ad un massimo di 0,667 mq/mq di SC aggiuntivi, non cumulabili con gli interventi di ampliamento di cui agli art. 6 e 7 della LR 14/2019.

Indice di edificabilità fondiaria perequato = 0,667 mq/mq di SC, con utilizzo del credito edilizio di cui al precedente Art. 9.

Indice di copertura massimo = 40%

Superficie del lotto minimo = mq 600;

Altezza massima dei fabbricati = ml. 25,00; Raggio minimo (rispetto a edifici di altra proprietà) = ml. 6,00; Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti = ml. 10,00;

Distanza minima dai confini del lotto = ml. 5,00. È ammessa la costruzione a confine in caso edificazione preesistente non finestrata già legittimata a confine (in tal caso la nuova costruzione non dovrà sopraelevarsi rispetto all'esistente, né svilupparsi oltre i limiti planimetrici dell'edificato già esistente a confine); negli altri casi sono ammesse distanze inferiori o a confine con il consenso notarile del confinante registrato e trascritto.

Distanza minima dalle strade: all'interno del centro abitato, laddove non vi sia una specifica fascia di rispetto indicata negli elaborati cartografici del PI, le distanze minime dalle strade sono le seguenti:

□ Strade di larghezza inferiore a ml. 7,00 = ml 5,00;

□ Strade di larghezza compresa tra ml. 7 e 15 = ml. 7,50;

□ Strade di larghezza superiore a ml. 15 = ml. 10,00.

4. Ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 9 del D.M. 1444/1968, sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel precedente comma, oppure altezze superiori, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani Urbanistici Attuativi con previsioni planivolumetriche.

5. Entro gli ambiti delimitati come "fronti commerciali" negli elaborati grafici di progetto di cui alla lettera g) del primo comma dell'Art. 1 è prescritta la conservazione degli allineamenti degli edifici esistenti lungo il fronte strada principale e per una profondità di ml. 20 lungo le strade laterali; sono vietati gli interventi edilizi in sopravanzamento rispetto al fronte esistente. Tale divieto costituisce specifica norma di tutela di cui all'art. 3, comma 4, lettera b) della LR 14/2019.

VINCOLI

Regolamento di condominio.

ELEMENTI LIMITANTI LA COMMERCIALIZZABILITÀ DELL'IMMOBILE

Le dimensioni e l'essere collocato al piano rialzato possono influire marginalmente sulla commerciabilità.

GRAVAMI (gravami ed oneri pendenti, obblighi, servitù, ipoteche, ecc.)

1	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 17/01/2004 - Registro Particolare 1100 Registro Generale 1723 Pubblico ufficiale JUS ROMANO Repertorio 102804 del 22/12/2003 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA Nota disponibile in formato elettronico
2	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 07/08/2013 - Registro Particolare 14992 Registro Generale 21966 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 936/9990 del 09/05/2013 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Nota disponibile in formato elettronico
3	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE del 28/08/2017 - Registro Particolare 4953 Registro Generale 28493 Pubblico ufficiale JUS ROMANO Repertorio 144048/37047 del 31/07/2017 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
4	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 23/02/2021 - Registro Particolare 4237 Registro Generale 5912 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PORDENONE Repertorio 2/2021 del 12/02/2021 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO Nota disponibile in formato elettronico

Della posizione n.3 si allega nota estesa.

VALUTAZIONE

Tenuto conto delle considerazioni sopra esposte, di seguito si riporta tabella con calcolo dei valori attribuiti ai beni oggetto di stima:

Descrizione sintetica e valutazione del costruito - IMMOBILI (vedasi apposito capitolo in perizia)										
ID. = identificativo se presente su elaborato planimetrico o Sub.= subalterno catastale; h=altezza piano; Mq. LRD=metri quadri lordi; cr=coefficiente di raccordo da superficie lorda a commerciale; Mq. COM=metri quadri commerciali; OBSL.=somma obsolescenza Fisica (K) Funzionale (Of) Economica (Oe).										
Descrizione	ID. Sub.	Piano	h	Mq. (LRD)	cr	Mq. (COM)	(€/mq)	Coef. OBSL. (K+Of+Oe)	€/mq	VM
Appartamento: 1 bagno, 2 camere, cucina open space	112-2	T	3,00	67	1,0	67	€ 2.600,00		€ 2.600,00	€ 174.928,00
Totali mq (LRD e COM):				67		67			totale:	€ 174.928,00
<i>di cui coperti:</i>				67						
Applicazione coefficiente di abbattimento % discrezionale per Liquidazione (VL) o vendita forzata (VF):										
Determinazione basate su elementi di mercato o particolari indicazioni per vendite da Procedura.		Terreni e sistemazioni		€	-			0,00	€	-
		Fabbricati e accessori (costruito)		€	174.928,00			0,75	€	131.000,00
Valore di liquidazione o vendita forzata (base d'asta):									Totale:	€ 131.000,00

CONCLUSIONI

Si ribadisce che i valori attribuiti tengono conto della evidente situazione di crisi del mercato immobiliare che sovente obbliga ad una alienazione degli elencati beni nella loro universalità in tempi brevi.

A tal proposito si precisa che, vista l'instabilità ed il continuo evolversi del mercato immobiliare, **la presente stima ha un periodo di validità di circa 12 mesi.**

E' doveroso precisare che il valore complessivo sopra determinato non può considerarsi valido in assoluto ma deve essere inteso quale "valore obiettivo" determinato su basi razionali. Infatti, in caso di operazioni che riguardino unitariamente i beni oggetto di stima, il valore di scambio (prezzo) degli stessi potrebbe essere in larga misura condizionato dal particolare interesse delle parti che risulta fondato su stime soggettive e, come tali, non valutabili sul piano generale.

Con quanto sopra, il sottoscritto ritiene di aver bene e compiutamente adempiuto all'incarico affidatogli.

Il Perito Estimatore.
 (Ing. Carlo Segà)

ALLEGATI

1.	Visura catastale
2.	Estratto di mappa
3.	Planimetrie catastali
4.	Atto di Acquisto
5.	Visure ipocatastali
6.	Rilievo fotografico