

Diego Vendruscolo – G e o m e t r a
Albo Geometri della Provincia di Pordenone n.1341
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone iscr. 10/2011
Albo Periti ed Esperti CCIAA di Pordenone n.65
Sede Amm.: Sesto al Reghena (PN), via Cortinovis
Email: studio.33080@gmail.com PEC: diego.vendruscolo@geopec.it

Tribunale di Pordenone

PROCEDURA FALLIMENTARE N. 30/2019

Giudice delegato: **Dott. ssa Lucia Dall'Armellina**
Curatore Fallimentare: **Dott. ssa Tassan Got Stefania**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Lotto UNICO

Fabbricato civile destinato ad ufficio con terreno di pertinenza
fg.11 mappali 141 s.1 e 342 (in Morsano al Tagliamento)

Perito estimatore: geom. Diego Vendruscolo
Codice fiscale: VNDDGI78A27G888X

Pordenone, 07.08.2020

PREMESSE

In data 10.02.2020, lo scrivente professionista geom. Diego Vendruscolo, con studio in Sesto al Reghena (PN), iscritto Albo Geometri della Provincia di Pordenone n.1341, iscritto all' Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone al nr. 10/2011 nonché all' Albo Periti ed Esperti CCIAA di Pordenone n.65, ha ricevuto - da parte della dottoressa Stefania Tassan Got con studio in Pordenone, in qualità di Curatore Fallimentare della ditta citata in epigrafe - il seguente incarico (sintesi):

1. Redigere perizia di stima dei beni immobili in proprietà, come di seguito meglio precisati:

- Edificio civile ad uso ufficio (cat. A/10) ed impianti generali su terreno di sedime e pertinenza nel comune di Morsano al Tagliamento (PN), foglio 11 mappale 141 sub.1;
- Terreno agricolo, in adiacenza al soprascritto mappale, libero da costruzioni, foglio 11 mappale 342.

A seguito di ciò, con le limitazioni dovute all'emergenza Covid19, si è proceduto ad acquisire la necessaria documentazione (a mero titolo esemplificativo, tavole tecniche, dichiarazioni di conformità, planimetrie, estratti di mappa, visure catastali, documentazione tecnica di vario genere, ecc.) presso gli intestatari, enti preposti e/o fascicoli di procedura. Inoltre si sono acquisite ulteriori informazioni utili all'espletamento dell'incarico assegnato (analisi del mercato, annunci di vendita, ecc.) con il fine di procedere alla stesura della seguente relazione.

In sintesi, il sottoscritto ha provveduto:

- in data mercoledì 29.01.2020 ad un primo sopralluogo presso l'immobile sito in Morsano al Tagliamento (via Interna), per effettuare:
 - prendere visione delle caratteristiche e dello stato di manutenzione dei beni immobili oggetto di valutazione;
- in data mercoledì 26.02.2020 ad un secondo sopralluogo presso l'immobile sito in Morsano al Tagliamento (via Interna), per effettuare:
 - rilievo visivo, metrico e fotografico dell'immobile e verifica della conformità rispetto le planimetrie catastali;
 - prendere visione delle caratteristiche e dello stato di manutenzione dei beni oggetto di valutazione;
 - effettuare accesso agli atti presso il Comune di Morsano al fine di verificare la documentazione storica nonché

Diego Vendruscolo – G e o m e t r a

Albo Geometri della Provincia di Pordenone n.1341

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone iscr. 10/2011

Albo Periti ed Esperti CCIAA di Pordenone n.65

Sede Amm.: Sesto al Reghena (PN), via Cortinovis

Email: studio.33080@gmail.com PEC: diego.vendruscolo@geopec.it

relativa ai recenti interventi di riqualificazione energetica e ristrutturazione.

- in data sabato 07.03.2020 ad un terzo sopralluogo presso l'immobile sito in Morsano al Tagliamento (via Interna), per effettuare:
 - verificare le consistenze degli impianti tecnologici ed effettuare alcune verifiche metriche dell'immobile.

PRECISAZIONI ed ESCLUSIONI

Il presente elaborato è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato (VM) e di vendita forzata (VF) dei beni immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si sono rilevati alla data del 07.03.2020.

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.

Diego Vendruscolo – G e o m e t r a

Albo Geometri della Provincia di Pordenone n.1341

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone iscr. 10/2011

Albo Periti ed Esperti CCIAA di Pordenone n.65

Sede Amm.: Sesto al Reghena (PN), via Cortinovis

Email: studio.33080@gmail.com PEC: diego.vendruscolo@geopec.it

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

Il sottoscritto perito, nell’ambito del mandato ricevuto, ha provveduto ad effettuare:

- 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 come sopra riportato;
- 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 prudentiale ai fini della decurtazione del valore finale dei beni oggetto della presente relazione.

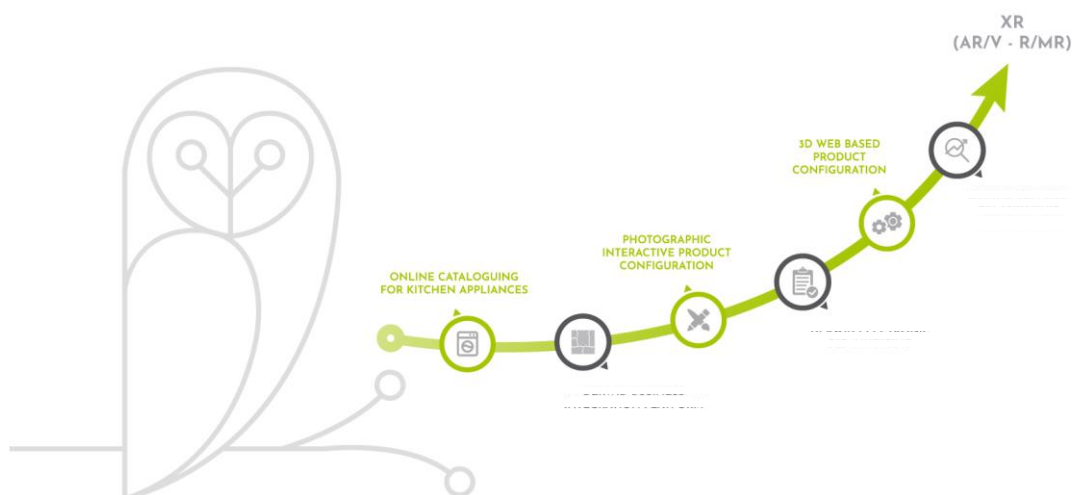
Infatti, in sede peritale il tecnico non può sostituirsi agli uffici deputati per legge alla determinazione degli adempimenti amministrativi, degli oneri, delle sanzioni, dei costi accessori, della documentazione da fornire, dei tempi di espletamento della pratica, delle normative a cui attenersi in 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 risulta non essere in attività vista la dichiarazione di fallimento d.d. 27.12.2019, n.30/2019 RG, n.36/2019 S.F.

La fallita società, dal 2001, operava nel settore informatico fornendo soluzioni tecnologicamente avanzate per la business integration per far comunicare le aziende tra loro, permettendo lo scambio di dati in tutti i formati possibili e da qualsiasi dispositivo.



■ CRITERI DI VALUTAZIONE

I principali criteri di stima adottati ed universalmente riconosciuti, a cui la presente relazione si riconduce nei limiti dello scopo dell'incarico, (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).

Diego Vendruscolo – G e o m e t r a

Albo Geometri della Provincia di Pordenone n.1341

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone iscr. 10/2011

Albo Periti ed Esperti CCIAA di Pordenone n.65

Sede Amm.: Sesto al Reghena (PN), via Cortinovis

Email: studio.33080@gmail.com PEC: diego.vendruscolo@geopec.it

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.).

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 funzione in maniera efficace ed efficiente per cause variabili quali ridotta fruibilità oppure modifiche di carattere normativo; anche in questo case 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 condizione 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

Diego Vendruscolo – G e o m e t r a

Albo Geometri della Provincia di Pordenone n.1341

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone iscr. 10/2011

Albo Periti ed Esperti CCIAA di Pordenone n.65

Sede Amm.: Sesto al Reghena (PN), via Cortinovis

Email: studio.33080@gmail.com PEC: diego.vendruscolo@geopec.it

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,

- considerato che gli edifici, già esistenti ante 1967, hanno subito una radicale ristrutturazione che precipuamente ha riguardato il corpo principale (agibilità nel luglio 2015);
- tenuto conto che vi è stato mutamento di destinazione d'uso (da abitazione ad ufficio) ma che, a parere del sottoscritto e alla data del presente elaborato, non vi sono elementi tali da far escludere la possibilità di una nuova variazione di destinazione da uffici ad abitazione;
- trattandosi di immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche prettamente residenziali;
- mancando i presupposti dei comparabili (tenuto conto dell'attuale destinazione d'uso, della località e del mercato zonale poco dinamico anche per il settore residenziale);

Diego Vendruscolo – G e o m e t r a

Albo Geometri della Provincia di Pordenone n.1341

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone iscr. 10/2011

Albo Periti ed Esperti CCIAA di Pordenone n.65

Sede Amm.: Sesto al Reghena (PN), via Cortinovis

Email: studio.33080@gmail.com PEC: diego.vendruscolo@geopec.it

- non essendo ipotizzabile ricorrere al “Metodo Finanziario” per assenza in zona di immobili acquistati e venduti sulla base della loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito e quindi in assenza di prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell’analisi, l’unico metodo di valutazione assumibile è il

METODO DEI COSTI

con i seguenti

LIMITI ED ASSUNZIONI

Premesso che, come già sopra scritto, la tipologia dell’immobile - a prescindere dalla destinazione richiesta per le necessità della fallita Società (A/10 – uffici) - è di tipo residenziale, la stima farà riferimento ai costi di costruzione tipici di un immobile residenziale con caratteristiche medio/alte anche in considerazione della tipologia di impianti presenti.

L’impianto fotovoltaico viene valutato separatamente con fattore di obsolescenza annuale sulla base della vita residua (normalmente la durata di esercizio di un impianto fotovoltaico viene considerata prudenzialmente di circa 20 anni in costanza di manutenzione e con egual rendimento celle per anno).

Per il corpo B (secondario) vengono applicate decurtazioni tenuto conto del grado di finitura complessivo.

Ciò detto, la pubblicazione edita dalla DEI - Tipografia del Genio Civile relativa ai “*Prezzi ed alle tipologie edilizie*” a cura del Collegio Ingegneri ed Architetti di Milano, anno 2019 (ultimo disponibile), riporta a consuntivo per una abitazione di pregio con copertura a doppia falda, della superficie tipo di 239 mq., volume in mc. 789, un costo di costruzione pari ad euro 1.536/mq.

L’obsolescenza applicata per il corpo principale (A) è solo economica in quanto l’immobile è stato recentemente ristrutturato (deterioramento fisico “k” non applicabile) e com’è evidente si presta a molteplici usi (obsolescenza funzionale assente).

Per quanto attiene al terreno cui al mappale 342, si ritiene di attribuire un valore di mercato.

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 48-60 mesi.

IPOTESI “VF-Valore di vendita forzata”

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 12-24 mesi).

SITUAZIONE ATTUALE DEL MERCATO IMMOBILIARE (sinossi)

A Luglio 2020 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 839 al metro quadro, con un aumento del 19,88% rispetto a Luglio 2019 (700 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Morsano al Tagliamento ha raggiunto il suo massimo nel mese di Giugno 2015, con un valore di € 915 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Gennaio 2019: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 543 al metro quadro. E' evidente che la situazione sopra descritta è relativa al "parco" immobiliare che comprende prevalentemente opere a nuovo ed opere usate anche se, visionando molteplici annunci immobiliari per avere evidenza della tipologia immobiliare prevalentemente transata, si è rilevato una maggioranza di casa usate anche datate.

Inoltre, non va dimenticata la localizzazione. Ci troviamo di fronte ad un immobile completamente restaurato, con ingenti costi di ristrutturazione che ne giustificano il livello ma in una localizzazione non delle migliori vista, ad esempio, la scarsa presenza di servizi per le quotidiane necessità.

Lotto UNICO

Fabbricato civile destinato ad ufficio con

terreno di pertinenza

fg.11 mappali 141 s.1 e 342

(in Morsano al Tagliamento)

LOCALIZZAZIONE DEI BENI

Cli immobili oggetto di perizia sono localizzati:



1. Ortofoto: Morsano al Tagliamento, via Interna n. 76, Loc. San Paolo – Aerofoto generale



2. Ortofoto: localizzazione degli immobili – Aerofoto particolare

Diego Vendruscolo – Geom e t r a

Albo Geometri della Provincia di Pordenone n.1341

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone iscr. 10/2011

Albo Periti ed Esperti CCIAA di Pordenone n.65

Sede Amm.: Sesto al Reghena (PN), via Cortinovis

Email: studio.33080@gmail.com PEC: diego.vendruscolo@geopec.it



Diego Vendruscolo – Ge o m e t r a

Albo Geometri della Provincia di Pordenone n.1341
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone iscr. 10/2011
Albo Periti ed Esperti CCIAA di Pordenone n.65
Sede Amm.: Sesto al Reghena (PN), via Cortinovis

Email: studio.33080@gmail.com PEC: diego.vendruscolo@geopec.it

DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE

Intestazione degli immobili:

Intestatario: -- con sede in Morsano al Tagliamento

C.F.:

Proprietà per 1/1

DATI CENSUARI

CATASTO TERRENI (N.C.T.) – C.C. di MORSANO AL TAGLIAMENTO

Dati identificativi		Dati Classamento			
Foglio	Particella	Qualità/Classe	Superficie (m ²)	Domenicale	Agrario
11	141	E.U.	457	-	-
11	342 AA	Seminativo-2	300	3.33	2.09
	AB	Incolto Prod.	40	0.03	0.01

CATASTO FABBRICATI (N.C.E.U.) - C.C. di MORSANO 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
11	141	1	A/10	9,5 vani	280 mq	2.698,49	Via Interna 76	T-1

COERENZE

Intero compendio (m. 141 e m. 342)

NORD:	mappale 343
EST:	mappali 947, 146
SUD:	mappale 142
OVEST:	via Interna

PROVENIENZA

Estremi atto di provenienza:

- Atto di compravendita dd. 10.06.2014, rep. n. 155.886, fasc. n. 42.277, notaio dott. Giovanni Pascatti in S. Vito al Tagliamento, registrato a Pordenone il 17.06.2014 al n. 5166 serie 1 T, trascritto con nota RG. 6667, RP. 5062 del 18/06/2014.

■ DESCRIZIONE DELLA ZONA

Zona isolata del Comune di Morsano al Tagliamento (località San Paolo), posta a nord-est del medesimo comune, piccolo nucleo urbano caratterizzato dalla presenza di limitati insediamenti a destinazione prevalentemente residenziale.

■ COLLEGAMENTO VIARIO

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

- Km. 2,5 dalla SP40-SP95 "Ferrata" di collegamento tra Portogruaro e la bassa udinese;
- Km. 16 dallo svincolo autostradale di Latisana per l'A4.

■ DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI IMMOBILI

Terreni:

lotti di terreno di complessivi catastali mq. 797 (lotto 141 + lotto 342) parte in zona residenziale di tipo B2 e parte in zona residenziale di tipo A, piano di forma irregolare. Il mappale 141 risulta quasi completamente sistemato ed attrezzato (rete di smaltimento delle acque meteoriche, corte con grigliato alveolare per prato carrabile, marciapiedi in c.a. e piastrelle, recinzione lato ovest in muretto in c.a. con sovrastanti saette e rete metallici; sul lato est muro con mattoni forati in cls mentre libero su lato nord; nr. 1 cancello d'accesso carraio in metallo scorrevole su perni, cancello pedonale comandato elettricamente, aree verdi prive di vegetazione verticale, ecc.)■

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

sul lotto di terreno identificato con il mappale 141 si rilevano due corpi fabbrica:

Diego Vendruscolo – G e o m e t r a

Albo Geometri della Provincia di Pordenone n.1341

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone iscr. 10/2011

Albo Periti ed Esperti CCIAA di Pordenone n.65

Sede Amm.: Sesto al Reghena (PN), via Cortinovis

Email: studio.33080@gmail.com PEC: diego.vendruscolo@geopec.it

- A. civile abitazione articolata su due piani fuori terra ad uso ufficio oggetto di recente ristrutturazione;
- B. pertinenza articolata su due piani fuori terra allo stato di grezzo avanzato (interventi di finitura solo sulla parte al piano terra).

I corpi hanno in sintesi le seguenti caratteristiche dimensionali:

Descrizione	ID.	Piano	h	Mq. (LRD)	cr	Mq. (COM)
Edificio Principale (A)						
Ingresso, uffici, sala riunioni, wc, disimpegni, v.t., v.s.	A	T	2,74 2,77	111	1,0	111
Uffici, disimpegno, v.t., w.c.	A	1	2,81 2,57 1,63	103	0,9	93
Edificio Secondario (B)						
Portico-Garage	B	T	3,11	29	0,5	15
Desposito	B	T	2,79 2,69	43	1,0	43
Legnaia	B	1	4,55 3,59 4,35 3,39	73	1,0	73
Impianto fotovoltaico da kW 9,90						
Totali:				359		334
<i>di cui coperti:</i>				183		

- **Indicazioni sulla eventuale frazionabilità dell'immobile e sulla possibilità di insediarvi attività produttive diversificate:** l'immobile, vista la conformazione attuale, non è agevolmente frazionabile se non attraverso interventi edilizi che prevedano, ad esempio, il rispetto delle regole di veduta tra l'unità A e l'unità B.
- La funzionalità dell'immobile si ritiene media in quanto pur essendo l'immobile edificato per apposite esigenze produttive è pensabile, visti gli spazi e le altezze, un'agevole riconversione ad altra attività diversa da quella attuale.

Diego Vendruscolo – G e o m e t r a

Albo Geometri della Provincia di Pordenone n.1341
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone iscr. 10/2011
Albo Periti ed Esperti CCIAA di Pordenone n.65
Sede Amm.: Sesto al Reghena (PN), via Cortinovis

Email: studio.33080@gmail.com PEC: diego.vendruscolo@geopec.it

CONSISTENZA COMMERCIALE E CARATTERISTICHE

Area	mq.	797
Superficie coperta (compless.)	mq.	183
Edificabilità residua	mc.	c.a. 150

Caratteristiche costruttive e di finitura (mappale 141) Corpo A:	
Fondazioni	In calcestruzzo gettato in opera di consolido a fondazione esistenti di tipo continuo, magrone, con aerazione mediante elementi in PVC 20+5 – Pontarolo Cupolex
Struttura portante	Mattoni forati in laterizio e cls alleggerito
Tamponamenti	Mattoni forati in laterizio con isolamento tipo cappotto a lastre XPS-EPS cm.17 ca
Copertura	A falda con struttura in c.a. e laterizio del tipo “tetto ventilato”
Manto di copertura	Isolamento in fiocchi di cellulosa insufflati e impermeabilizzazione con membrana bituminosa e finitura in coppi
Serramenti interni (uffici)	In tamburati essenza frassino sbiancato
Serramenti esterni (generale)	Finestre e portefinestre in abete lamellare TOP68 con vetrocamera 5+18gas+5 con oscuri in alluminio coibentato
Soglie e davanzali	In pietra naturale in lastre spessore 40mm
Pavimenti	Isolati mediante lastre XPS con massetto e rivestimento in piastrelle
Pavimenti servizi:	Piastrelle di ceramica
Rivestimenti pareti	Piastrelle e tinteggiatura
Divisioni interne	Muratura di laterizio intonacata
Controsoffitti	In cartongesso in lastre
Lattonerie	Rame
Portoncino	In abete lamellare con vetrate distanzate

Caratteristiche costruttive e di finitura (mappale 141) Corpo A:

Note sull'eventuale presenza di materiale tossico nocivo (dall'esame a vista effettuato):	dall'esame esterno, non si ravvisano materiali tossico nocivi
---	---

STATO MANUTENTIVO GENERALE

Nell'esame visivo l'immobile A si presentava in ottime condizioni. Si rilevano solo alcuni completamenti da effettuarsi sulle finiture (installazione faretti, stuccature, ecc.).

DOTAZIONE IMPIANTISTICA (mappale 141 - CORPO A)

Descrizione/tipologia impianto	Presente	Assente
Impianto elettrico	X	
Protezione scariche atmosferiche	X	
Impianto di terra	X	
Cabina di trasformazione		X
Gruppo elettrogeno		*
Impianto di illuminazione	X	
Riscaldamento		
- pompa di calore Acqua/Acqua Weishaupt con collettore solare	X	
Condizionamento o climatizzazione (uffici)		
- Split o sistemi di condizionamento	X	
Impianto idrico-sanitario		
- scarico in vasca IMHOFF	X	
Impianto Aria compressa		X
Impianto Aspirazione		X
Illuminazione esterna	X	
Impianto antincendio		X
Impianto antintrusione	X	
Impianto fotovoltaico	9.9kW	
Impianto Rilevazione fumi		X
Sistemi di estinzione		X

Diego Vendruscolo – G e o m e t r a

Albo Geometri della Provincia di Pordenone n.1341
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone iscr. 10/2011

Albo Periti ed Esperti CCIAA di Pordenone n.65

Sede Amm.: Sesto al Reghena (PN), via Cortinovis

Email: studio.33080@gmail.com PEC: diego.vendruscolo@geopec.it

Descrizione/tipologia impianto	Present	Assent
	e	e
Estintori	X	
Impianto TVCC		X
Rete EDP	X	
Impianto telefonico	X	
Rete WIFI interna/esterna	X	
Impianto citofonico	X	

* possibilità di collegamento con gruppo elettrogeno portatile esterno.

Caratteristiche costruttive e di finitura (mappale 141) Corpo B:	
Fondazioni	In c.a. e laterizi tipico delle case coloniche
Struttura portante	In muratura portante, laterizio e cls
Tamponamenti	Muratura di laterizio e blocchi in cls
Copertura	A falda con struttura in travetti di c.a.
Manto di copertura	Tavelloni in laterizio e tegole in laterizio tipo marsigliese
Serramenti interni	Non presenti
Serramenti esterni (generale)	Struttura in metallo e tamponamento in pannello coibente; serramenti in PVC e vetrocamera
Soglie e davanzali	Cls
Pavimenti	Lisciato di cls
Pavimenti servizi:	Non presenti
Rivestimenti pareti	Intonaco
Divisioni interne	Muratura di laterizio
Controsoffitti	Non presenti
Lattonomie	Non presenti
Portoncino	Non presente
Note sull'eventuale presenza di materiale tossico nocivo (dall'esame a vista effettuato):	dall'esame esterno, non si ravvisano materiali tossico nocivi

■ STATO MANUTENTIVO GENERALE

Nell'esame visivo l'immobile A si presentava in discrete condizioni.
Il piano primo risulta al grezzo privo di serramenti e ogni genere di isolamenti o finiture.

■ DOTAZIONE IMPIANTISTICA (mappale 141 - **CORPO B**)

L'immobile presenta una porzione del piano terra ad uso garage con presenza di impianto elettrico.

L'altra porzione del piano terra presenta impianto elettrico, di illuminazione, climatizzatore del tipo split.

Il piano primo non presenta impianti essendo al grezzo avanzato.

■ CONFORMITA' IMPIANTI

In sede de richiesta del certificato di Agibilità, sono state presentate le seguenti conformità:

- Dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento, raffrescamento, idrico/sanitario (impianto meccanico) alla regola dell'arte dd. 12.05.2015 rilasciata dalla ditta _____
- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico alla regola dell'arte dd. 22.05.2015 rilasciata dalla Ditta _____
- Dichiarazione di conformità dell'impianto fotovoltaico alla regola dell'arte dd. 12.05.2015 rilasciata dalla ditta _____

■ CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Per l'immobile / unità in esame è stata fornita documentazione relativa alla certificazione energetica degli edifici, con attribuzione della classe **A+** con un indice energetico pari a **0,96 kW/mq. anno**

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.

■ REGOLARITA' URBANISTICA

La costruzione dell'immobile è iniziata ante 01.09.1967 ed è stato oggetto di interventi successivi autorizzati con:

Anno	Tipologia autorizzazione/atto/dichiarazione
1963	Autorizzazione edilizia del 05.06.1963 prot. n. 1189/63 <i>(Costruzione di una stalla - portico)</i>
1976	Licenza per esecuzione di opere edili prot.n. 829, datata 30.04.1976 <i>(Demolizione di due rustici minori e costruzione di una recinzione fronte strada e di una tettoia uso deposito attrezzi e garage)</i>
1978	Concessione edilizia n.175, pratica n.175, prot. 2808 datata 16.09.1978 <i>(Demolizione parziale e ristrutturazione di un fabbricato ad uso abitazione)</i>
2014	Permesso di costruire n.14/14 del 13.10.2014, prot. 4571, pratica 14/31, cartella 128. <i>(Ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso da residenziale a direzionale)</i>
2014	SCIA di variante prot.2683 di data 22.04.2015 <i>(Realizzazione di isolamento tipo cappotto nel prospetto verso via Interna eseguibile a seguito dell'approvazione di variante al PAC e di modeste opere varie di aggiornamento progettuale)</i>
2015	Comunicazione di fine-lavori datato 16.06.2015 (inizio lavori il 20.10.2014)
2015	SCIA di data 04.06.2015, prot. 3750, pratica 15/17 <i>(Demolizione integrale di due modesti manufatti accessori ad un solo piano, pertinenze del fabbricato principale, posti in adiacenza del confine est del lotto ed originariamente destinati a ricovero e latrina) (con fine lavori del 16.06.2015 prot. 3984)</i>
2015	Certificato di Agibilità prot.n. 4280, pratica 14/31 – 14/31/1,

Diego Vendruscolo – Ge o m e t r a

Albo Geometri della Provincia di Pordenone n.1341

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone iscr. 10/2011

Albo Periti ed Esperti CCIAA di Pordenone n.65

Sede Amm.: Sesto al Reghena (PN), via Cortinovis

Email: studio.33080@gmail.com PEC: diego.vendruscolo@geopec.it

datato 01.07.2015

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



Diego Vendruscolo – G e o m e t r a

Albo Geometri della Provincia di Pordenone n.1341

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone iscr. 10/2011

Albo Periti ed Esperti CCIAA di Pordenone n.65

Sede Amm.: Sesto al Reghena (PN), via Cortinovis

Email: studio.33080@gmail.com PEC: diego.vendruscolo@geopec.it



Diego Vendruscolo – G e o m e t r a

Albo Geometri della Provincia di Pordenone n.1341
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone iscr. 10/2011
Albo Periti ed Esperti CCIAA di Pordenone n.65
Sede Amm.: Sesto al Reghena (PN), via Cortinovis

Email: studio.33080@gmail.com PEC: diego.vendruscolo@geopec.it

LEGENDA

DI ZONIZZAZIONE

	Zona A - Di interesse storico - artistico o ambientale
	Zona A6 - Di interesse storico - artistico o ambientale, libera edificabile
	Zona B1 - Di completamento, intensiva
	Zona B2 - Di completamento, estensiva
	Zona C - Di espansione
	Zona D2 - Industriale, prevista o in corso
	Zona D3 - Industriale, esistente
	Zona D6 - Industriale, di accumulo e lavorazione di inerti
	Zona E4 A - Di interesse agricolo - paesaggistico, presso acque minori
	Zona E4 F - Di interesse agricolo - paesaggistico, presso fiume
	Zona E6 - Di interesse agricolo
	Zona E6 R - Di interesse agricolo, di rispetto
	Zona G4 - Ricettivo - complementare
	Zona H3 - Commerciale, esistente
	Zona OB - Mista
	Zona S - Per servizi ed attrezzature collettive

1a = Parcheggio.
2a = Biblioteca; **2b** = Centro civico e/o vita associativa; **2c** = Culto;
2d = Uffici amministrativi; **2e** = Museo etnografico.
3a = Nido dell'infanzia; **3b** = Scuola dell'infanzia; **3c** = Scuola primaria;
3d = Scuola secondaria di primo grado.
4a = Cimitero; **4b** = Struttura sanitaria; **4c** = Centro diurno per anziani;
4d = Struttura residenziale per anziani; **4e** = Centro di aggregazione giovanile.
5a = Verde elementare; **5b** = Verde di quartiere; **5c** = Sport, spettacolo e ricreazione; **5d** = Ricreazione.
6a = Magazzino; **6b** = Servizio o attrezzatura per attività produttive;
6c = Stazione ecologica attrezzata. **6d** = Servizio o attrezzatura tecnica o tecnologica.

	Zona V - Di verde privato
	Acqua
	Viabilità esistente / prevista

Estratto PRG ON-LINE comune di Morsano al Tagliamento con legenda.

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Morsano al Tagliamento (PN), ricomprende:

- porzione del lotto 141 in Zona A di interesse storico artistico ed ambientale;
- porzione del lotto 141 e l'intero lotto 342 in Zona B2 di completamento estensiva.

VINCOLI (Prelazioni, vincoli storici, ecc.)

Normali vincoli derivanti da PRG e PAC.

ANNOTAZIONI PER BENI CONDOMINIALI

Nessuna annotazione per beni condominiali.

CONVENZIONI URBANISTICHE

Non si rilevano convenzioni urbanistiche iscritte presso i Pubblici Registri ascrivibili all'immobile in esame.

ELEMENTI LIMITANTI LA COMMERCIALIZZABILITÀ DELL'IMMOBILE

- La nota situazione del mercato immobiliare;
- Le dimensioni e la destinazione d'uso del fabbricato in esame;
- La localizzazione■

Eventuali ulteriori note sulla commerciabilità dell'immobile: l'immobile pur essendo stato oggetto di recente ristrutturazione ed avendo una notevole qualità impiantistica nonché possibilità di adibirlo ad usi diversi, risulta frutto di un investimento importante ma in area con commerciabilità medio-bassa.

CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI (Catasto-Conservatoria)

Dalla documentazione in atti, si evince la **CONTINUITA'** delle trascrizioni (si veda capitolo seguente).

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

Si riporta elenco sintetico delle formalità (ricerca per immobile).

Per le specifiche note si rimanda agli allegati alla sezione IPOTECARIA:

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

[Ordina per tipo nota](#) | [Ordina per data](#)

1 TRASCRIZIONE del 24/01/2014 - Registro Particolare 1197 Registro Generale 1380

Pubblico ufficiale PORDENONE Repertorio 2691/9990 del 31/12/2013

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

[Ordina per tipo nota](#) | [Ordina per data](#)

- Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
- 2 TRASCRIZIONE del 06/03/2014 - Registro Particolare 2250 Registro Generale 2790
Pubblico ufficiale PORDENONE Repertorio 40/9990 del 14/01/2014
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
- 3 TRASCRIZIONE del 18/06/2014 - Registro Particolare 5062 Registro Generale 6667
Pubblico ufficiale PASCATTI GIOVANNI Repertorio 155886/42277 del 10/06/2014
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
- 4 TRASCRIZIONE del 18/06/2014 - Registro Particolare 5063 Registro Generale 6668
Pubblico ufficiale PASCATTI GIOVANNI Repertorio 155886/42277 del 10/06/2014
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
- 5 ISCRIZIONE del 19/06/2014 - Registro Particolare 943 Registro Generale 6716
Pubblico ufficiale PASCATTI GIOVANNI Repertorio 155887/42278 del 10/06/2014
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 1662 del 07/10/2015 (EROGAZIONE A SALDO)
- 6 TRASCRIZIONE del 25/02/2020 - Registro Particolare 1843 Registro Generale 2534
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 36/2019 del 27/12/2019
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Nota disponibile in formato elettronico

Degna di particolare nota è la posizione n.5 poiché trattasi di ipoteca volontaria. Viene allegata visura ipocatastale.

■ SEGMENTO DI MERCATO

Alla luce delle informazioni così come esposte nei capitoli precedenti, si considera che l'immobile possa classificarsi, secondo gli inquadramenti previsti dagli standard di valutazione, nel segmento di mercato come di seguito sinteticamente descritto:

Area geografica:	Nord
Tipologia della destinazione:	Terziario
Ubicazione: (rispetto al Capoluogo di Provincia)	Periferica
Tipologia immobile:	Edificio singolo

Diego Vendruscolo – G e o m e t r a

Albo Geometri della Provincia di Pordenone n.1341
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone iscr. 10/2011
Albo Periti ed Esperti CCIAA di Pordenone n.65
Sede Amm.: Sesto al Reghena (PN), via Cortinovis

Email: studio.33080@gmail.com PEC: diego.vendruscolo@geopec.it

OBSOLESCENZA

Di seguito vengono riportate le tabelle sintetiche di calcolo dell'obsolescenza assegnata:

Determinazione del coefficiente di obsolescenza		
Corpo principale (A)		
Deterioramento fisico (k)		
Categoria	(%)	Necessità di intervento (%)
Scavi e rinterrati	1,03	0,00
Opere strutturali in c.a.	8,45	0,00
Vespai e sottofondi	1,03	0,00
Isolamento ed impermeabilizzazioni	4,24	0,00
Murature e tavolati	18,10	0,00
Intonaci	9,14	0,00
Canne e fognature	1,93	0,00
Rivestimenti e zoccolini	8,79	0,00
Serramenti in legno	15,75	0,00
Opere in ferro	1,45	0,00
Coperture e lattonerie	9,62	0,00
Elementi architettonici decorativi	3,69	0,00
Impianto di riscaldamento	6,52	0,00
Impianto idrosanitario	4,79	0,00
Impianto elettrico	5,48	0,00
Totale %:	100,01	0,00
Obsolescenza funzionale (Of)		
Descrizione	(%)	
		0,00
Obsolescenza economica (Oe)		
Descrizione	(%)	
Situazione di mercato, localizzazione		25,00
Totale coefficiente di obsolescenza (k+Of+Oe) (arr.to)		
		25,00

Determinazione del coefficiente di obsolescenza		
Corpo secondario (B) p.t.		
Deterioramento fisico (k)		
Categoria	(%)	Necessità di intervento (%)
Scavi e rinterrati	1,03	0,00
Opere strutturali in c.a.	8,45	2,54
Vespai e sottofondi	1,03	1,03
Isolamento ed impermeabilizzazioni	4,24	4,24
Murature e tavolati	18,10	3,62
Intonaci	9,14	1,83
Canne e fognature	1,93	0,00
Rivestimenti e zoccolini	8,79	0,00
Serramenti in legno	15,75	0,00
Opere in ferro	1,45	0,00
Coperture e lattonerie	9,62	0,00
Elementi architettonici decorativi	3,69	0,00
Impianto di riscaldamento	6,52	6,52
Impianto idrosanitario	4,79	4,79
Impianto elettrico	5,48	0,55
Totale %:	100,01	25,11
Obsolescenza funzionale (Of)		
Descrizione	(%)	
		0,00
Obsolescenza economica (Oe)		
Descrizione	(%)	
		25,00
Totale coefficiente di obsolescenza (k+Of+Oe) (arr.to)		
		50,00

Determinazione del coefficiente di obsolescenza		
Corpo secondario (B) p.1.		
Deterioramento fisico (k)		
Categoria	(%)	Necessità di intervento (%)
Scavi e rinterrati	1,03	0,00
Opere strutturali in c.a.	8,45	4,23
Vespai e sottofondi	1,03	0,00
Isolamento ed impermeabilizzazioni	4,24	4,24
Murature e tavolati	18,10	0,00
Intonaci	9,14	4,57
Canne e fognature	1,93	0,00
Rivestimenti e zoccolini	8,79	0,00
Serramenti in legno	15,75	15,75
Opere in ferro	1,45	0,00
Coperture e lattonerie	9,62	9,62
Elementi architettonici decorativi	3,69	0,00
Impianto di riscaldamento	6,52	6,52
Impianto idrosanitario	4,79	4,79
Impianto elettrico	5,48	5,48
Totale %:	100,01	55,20
Obsolescenza funzionale (Of)		
Descrizione	(%)	
		0,00
Obsolescenza economica (Oe)		
Descrizione	(%)	
		25,00
Totale coefficiente di obsolescenza (k+Of+Oe) (arr.to)		
		80,00

Diego Vendruscolo – Geometra

Albo Geometri della Provincia di Pordenone n.1341
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone iscr. 10/2011
Albo Periti ed Esperti CCIAA di Pordenone n.65
Sede Amm.: Sesto al Reghena (PN), via Cortinovis

Email: studio.33080@gmail.com PEC: diego.vendruscolo@geopec.it

VALUTAZIONE

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

Scheda Terreni		Comune, via Morsano al Tagliamento, via Interna 76	
		Azienda	Fallimento Derwid.it srl
Descrizione	Consistenza (mq)	Euro/mq.	VM
Terreni e sistemazioni esterne f.11 m.141 (vedasi apposito capitolo in perizia)	457,00	€ 45,00	€ 20.565,00
Terreni e sistemazioni esterne f.11 m.342 (vedasi apposito capitolo in perizia)	340,00	€ 45,00	€ 15.300,00
Totali:			€ 35.865,00 a
Coefficiente di abbattimento per Liquidazione (VL) o vendita forzata (VF):		0,90	VL: VF: € 32.278,50 b

Scheda Fabbricati										
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.=obsolescenza Fisica (K) Funzionale (Of) Economica (Oe).										
Descrizione	ID.	Piano	h	Mq. (LRD)	cr	Mq. (COM)	Costo di Costr. (€/mq)	Coef. OBSL. (K+Of+Oe)	€/mq	VM
Edificio Principale (A)										
Ingresso, uffici, sala riunioni, wc, disimpegni, v.t., v.s.	A	T	2,74 2,77	111	1,0	111	€ 1.536,00	0,25	€ 1.152,00	€ 128.240,64
Uffici, disimpegno, v.t., w.c.	A	1	2,81 2,57 1,63	103	0,9	93	€ 1.536,00	0,25	€ 1.152,00	€ 107.008,13
Edificio Secondario (B)										
Portico-Garage	B	T	3,11	29	0,5	15	€ 1.536,00	0,50	€ 768,00	€ 11.174,40
Desposito	B	T	2,79 2,69	43	1,0	43	€ 1.536,00	0,50	€ 768,00	€ 32.931,84
Legnaia	B	1	4,55 3,59 4,35 3,39	73	1,0	73	€ 1.536,00	0,80	€ 307,20	€ 22.373,38
Impianto fotovoltaico da kW 9,9									€ 15.000,00	€ 15.000,00
Totali:				359		334			Totale:	€ 316.728,38 c
<i>di cui coperti:</i>				183						

Coefficiente di abbattimento per Liquidazione (VL) o vendita forzata (VF):		0,70	VL: VF: € 221.709,87 d
--	--	-------------	---

Scheda TOTALI			
Valore di MERCATO	€	352.593,38	ARR.TO € 353.000,00 a+c
Valore di LIQUIDAZIONE O VENDITA FORZATA	€	253.988,37	ARR.TO € 254.000,00 b+d

CDU E INESISTENZA PROVVEDIMENTI SANZIONATORI

Stante le finalità della presente relazione, ed avendo validità di un anno, non sono stati richiesti i certificati CDU e IPS. Qualora vi sia necessità da parte della committenza dovranno essere richiesti almeno 45 giorni prima della stipula dell'eventuale atto traslativo.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) consiste in un documento rilasciato dalla pubblica amministrazione che contiene le indicazioni urbanistiche che riguardano gli immobili, più precisamente il fabbricato o il terreno interessato dal certificato.

Qualunque atto notarile avente a oggetto trasferimento di terreno, chiede obbligatoriamente (pena nullità dell'atto stesso) l'allegazione del CDU contenente le prescrizioni urbanistiche ed edilizie. Se il trasferimento immobiliare riguarda un terreno di pertinenza inferiore a 5.000 metri quadrati, non è obbligatoria l'allegazione all'atto notarile.

Certificato inesistenza provvedimenti sanzionatori viene richiesto (IPS) per la stipula di atti aventi per oggetto diritti reali relativi ad immobili la cui costruzione sia stata iniziata successivamente al 1° settembre 1967° ve debba essere esibita idonea certificazione attestante l'avvenuto integrale adempimento delle prescrizioni di eventuali provvedimenti sanzionatori adottati.

■ 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.
(Geom. Diego Vendruscolo)

Diego Vendruscolo – G e o m e t r a

Albo Geometri della Provincia di Pordenone n.1341

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone iscr. 10/2011

Albo Periti ed Esperti CCIAA di Pordenone n.65

Sede Amm.: Sesto al Reghena (PN), via Cortinovis

Email: studio.33080@gmail.com PEC: diego.vendruscolo@geopec.it

ALLEGATI

1.	Visura catastale
2.	Estratto di mappa
3.	Planimetrie catastali
4.	Elaborati planimetri con distribuzione unità
5.	Titoli di provenienza
6.	Autorizzazioni / Agibilità
7.	Conformità degli impianti
8.	APE
9.	Rilievo fotografico