

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

**Edificio residenziale in Cordenons (PN) (civile abitazione)
fg.34 mappale 667 sub. 1 (A/7) sub.2 (C/6) (via Pasqualini, 8)**

Lotto 002

**Edificio residenziale in Cordenons (PN) (appartamento)
fg.33 mappale 1292 sub. 1 (A/2) sub. 2 (C/6) (via del Monè, 40)**

Lotto 003

**Terreno a destinazione residenziale in Cordenons (PN)
fg.34 mappale 1887 (via Pasqualini)**

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

Pordenone, 06.10.2021

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 residenziali come di seguito elencati:**
 - **Edificio residenziale in Cordenons (PN) (civile abitazione) fg.34 mappale 667 sub. 1 (A/7) sub.2 (C/6) (via Pasqualini, 8);**
 - **Edificio residenziale in Cordenons (PN) (appartamento) fg.33 mappale 1292 sub. 1 (A/2) sub. 2 (C/6) (via del Monè, 40)**
- **redigere una perizia di stima relativa a terreno residenziale in Cordenons (PN) identificato al foglio 34 particella 1887 di complessivi catastali mq. 992.**

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 nonché negli allegati che si ritengono parte integrante della stessa, 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) nonché 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 considerazione 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 sia **della civile abitazione (villetta) cui al mappale 667 e dell'appartamento cui al mappale 1292**, 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

Civile abitazione in villetta (mappale 667).

Vengono esaminate n.10 offerte immobiliari di immobili consimili posti in vendita nell'area ove trovasi l'unità esaminata, 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 1.053,00** arrotondati.

Al fine di pervenire al più probabile Valore di Liquidazione (VL) verrà applicato un ulteriore abbattimento del **30%** determinando così **la base d'asta del bene**.

Appartamento (mappale 1292).

Vengono esaminate n.6 offerte immobiliari di immobili consimili posti in vendita nell'area ove trovasi l'unità esaminata, quindi a circa mt.500/700 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 900,00** arrotondati.

Al fine di pervenire al più probabile Valore di Liquidazione (VL) verrà applicato un ulteriore abbattimento del **20%** determinando così **la base d'asta del bene**.

Terreno edificabile.

Nel caso del terreno edificabile (mappale 1887), si è ritenuto di adottare, vista l'edificabilità possibile, il metodo di

TRASFORMAZIONE

con i seguenti

LIMITI ED ASSUNZIONI

Si è richiesto il CDU (Certificato di Destinazione Urbanistica) all'Ufficio Tecnico comunale verificando gli indici di fabbricabilità/edificabilità.

Sulla base di tali indici si è sviluppato il calcolo della cubatura e della superficie realizzabile. L'incidenza del terreno si è considerata pari al 15%.

Al fine di pervenire al più probabile Valore di Liquidazione (VL) verrà applicato un ulteriore abbattimento del **15%** determinando così **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.

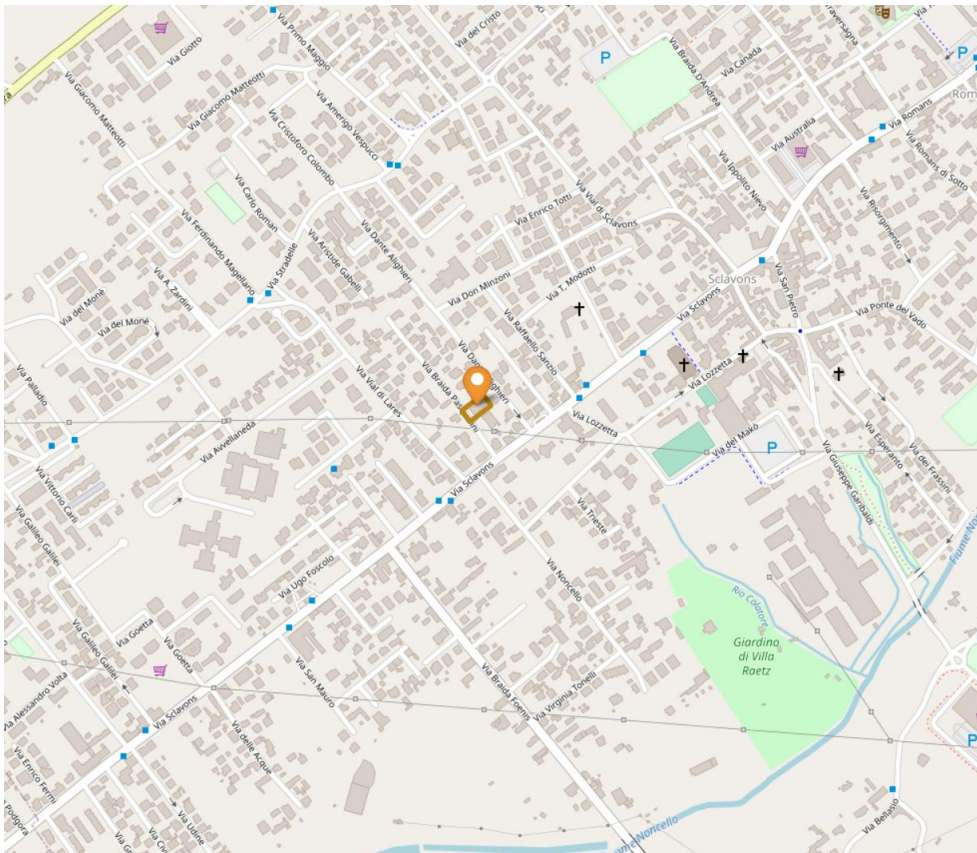
Pertanto, nell'ipotesi citata si considera la necessità di pervenire all'alienazione dei beni in esame in tempi relativamente brevi (stimati in 6-12 mesi).

Lotto 001

**Edificio residenziale in Cordenons (PN) (civile abitazione)
fg.34 mappale 667 sub. 1 (A/7) sub.2 (C/6) (via Pasqualini, 8)**

LOCALIZZAZIONE DEL BENE

Il bene che costituisce quanto oggetto di perizia è localizzato in via , come di seguito evidenziato:



1. Cartografia: localizzazione dell'edificio – Mappa degli edifici



2. Ortofoto: localizzazione dell'edificio – Aerofoto particolare

DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE

Intestazione degli immobili:

Intestatario:

Nuda Proprietà per 1/8

Proprietà per $\frac{1}{4}$

Proprietà per $\frac{1}{2}$

Nuda Proprietà per 1/8

Proprietà per $\frac{1}{4}$

Nuda Proprietà per $\frac{1}{4}$

DATI CENSUARI

CATASTO TERRENI (N.C.T.) – C.C. di CORDENONS

Dati identificativi		Dati Classamento			
Foglio	Particella	Qualità/Classe	Superficie (m ²)	Domenicale	Agrario
34	667	E.U.	1.380		

CATASTO FABBRICATI (N.C.E.U.) - C.C. di CORDENONS

Dati identificativi			Dati di classamento				Altre informazioni		
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Consistenza (m ² -vani)	Superficie Catastale (m ²)	Rendita (Euro)	Indirizzo	Piano	
34	667	1	A/7	9.5 vani	269 mq	1.054,86	v. Br. Pasqualini, 8	S1-T-1	
34	667	2	C/6	63 mq	68 mq	94,36	v. Br. Pasqualini, 8	T	
34	667	3	BCNC					Via Braida Pasqualini	T

COERENZE

NORD:	mappali 1232, 1233
EST:	mappale 1475
SUD:	via Pasqualini
OVEST:	mappale 1887

PROVENIENZA

Estremi atto di provenienza:

- 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 dal centro di Cordenons), caratterizzata dalla presenza di edifici residenziali di tipo plurifamiliari e monofamiliari, commerciali di dimensioni medio-piccole, di edifici per servizi.

COLLEGAMENTO VIARIO

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

- a circa 100 mt dalla viabilità comunale;

- a circa km 2.5 dalla SS13 Pontebbana;
- a circa km. 8,00 dal raccordo di Latisana per l'A28 "Conegliano-Portogruaro".

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):

Civile abitazione con autorimessa, articolata su di un piano interrato, un piano terra ed un piano primo con le seguenti caratteristiche dimensionali:

Descrizione	ID. Sub.	Piano	h	Mq. (LRD)	cr	Mq. (COM)
Piano scantinato (cantina, lavanderia, c.t., ripostiglio, wc, corridoio)	667-1	S1	2,40	180	0,5	90
Piano terra (pranzo, cucina, corridoio, wc, ripostiglio, bagno padronale, n.3 camere)	667-1	T	2,80	180	1,0	180
Veranda	667-1	T		47	0,2	9
Soffitta (ripostiglio, soffitta)	667-1	1	2,94 2,00 1,50 0,20	180	0,2	36
Autorimessa	667-2	T	0,20	68	0,2	14
Totali mq (LRD e COM):				654		329
<i>di cui coperti:</i>				295		

Indicazioni sulla eventuale frazionabilità dell'immobile e/o sulla possibilità di insediarvi attività produttive diversificate:

Non ulteriormente frazionabile.

CARATTERISTICHE

Caratteristiche costruttive e di finitura (dell'unità):	
Fondazioni	Presumibilmente in c.a. del tipo continuo
Struttura portante	In c.a. e muratura portante
Tamponamenti	Muratura di laterizio con finitura esterna al civile
Solaio	Laterocemento
Copertura	A più falde con struttura portante in legno
Manto di copertura	Tegole di laterizio
Serramenti interni	Legno, legno e vetro
Serramenti esterni	Legno e vetro con termocamera semplice
Oscuri	In legno con chiusura di sicurezza
Pavimenti	Esterno: piastrelle per l'esterno Interno: parquet e porzioni in piastrelle

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 legno c.a. rivestito in piastrelle
Presenza di materiale tossico nocivo (dall'esame a vista effettuato):	Assente

Descrizione/tipologia impianto
Impianto elettrico
Impianto di terra
Riscaldamento e ACS
Impianto idrico-sanitario
Illuminazione esterna
Antenna tradizionale / satellitare
Impianto telefonico
Impianto citofonico
Automazione cancello

CONFORMITA' IMPIANTI

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

- Dichiarazione di conformità dell'impianto idro-termo e sanitario e adduzione GAS alla regola dell'arte dd. 16/11/1999 a firma della società
- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico alla regola dell'arte dd. 18/11/1999 a firma della società

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

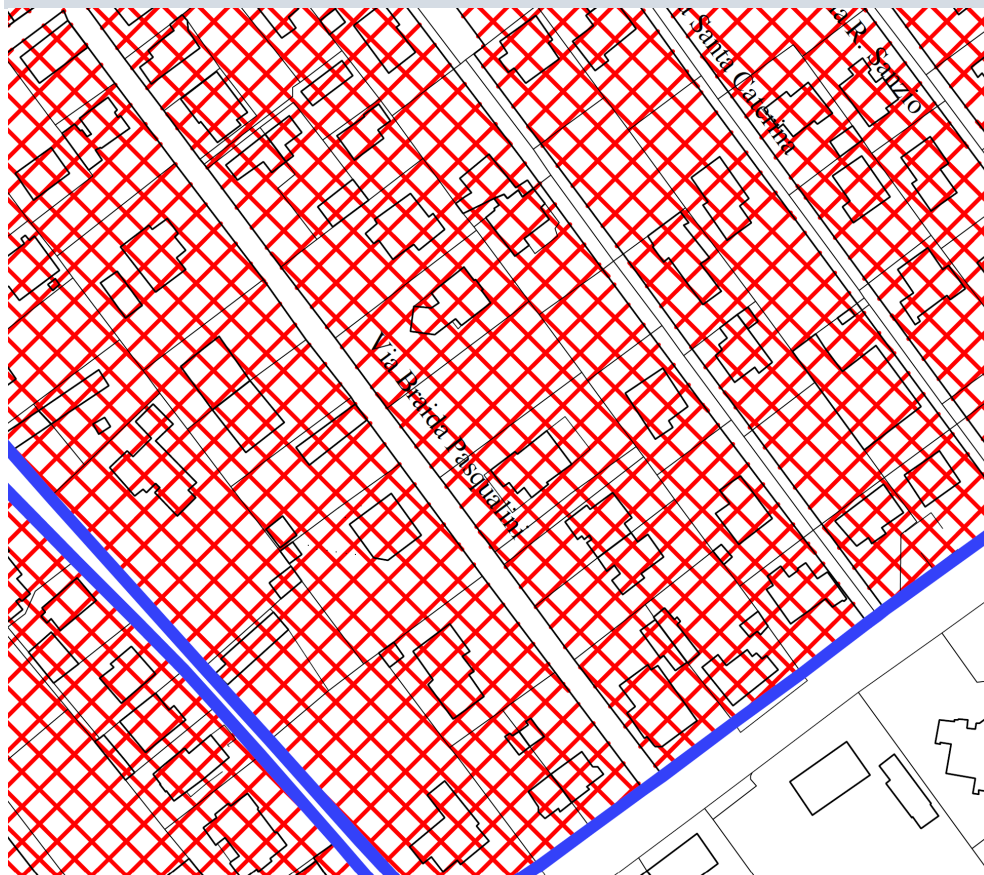
Durante il sopralluogo effettuato **si è riscontrato** la sostanziale corrispondenza con le planimetrie catastali. Si precisa che il presente accertamento, eseguito ai soli fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, non si sostituisce agli obblighi cui all' art. 19 comma 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

Si è effettuato accesso atti riscontrando i seguenti titoli edilizi/autorizzativi:

Anno	Tipologia autorizzazione/atto/dichiarazione
1997	Concessione n.63 del 11.03.1997, prat. n.38/997 (Demolizione fabbricato residenziale e costruzione di una abitazione unifamiliare e della recinzione)
1997	Autorizzazione allo scarico d.d. 05/03/1997, prot. 2014
1997	Versamento oneri di urbanizzazione d.d. 17/09/97
1998	Concessione edilizia n.51 (di Variante) d.d. 15/05/1998, prat. 38/997 variante 01 (Variante n.1 alla C.E. n.63 del 11.03.1997 per la costruzione di un'abitazione)
1998	Attestazione fabbricato non di lusso del 02.02.1998, prat. 38/97
1998	Collaudo statico d.d. 10.07.1998 a firma dell'Ing. Ernesto Raffin, depositato al n. 22507 della Direzione Regionale dei Servizi Tecnici, Regione FVG il 15.07.1998
1999	DIA di variante del 06/07/1998
1999	Certificato di Abitabilità d.d. 23.12.1999, prot. 28567, prat. ed. 38/97 – 38/97/1

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



Estratto PRG ON-LINE comune di Cordenons

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Cordenons (PN), disponibile on-line, ricomprende i lotti in esame in: **Zona B1 – Residenziale, art. 58 delle NTA vigenti.**

VINCOLI

Regolamento di condominio.

ELEMENTI LIMITANTI LA COMMERCIALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE

- L'attuale situazione di mercato immobiliare;
- La limitata capacità d'investimento su fasce di immobili superiori a 100mq.

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

1	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 22/10/1996 - Registro Particolare 8478 Registro Generale 11839 Pubblico ufficiale JUS ROMANO Repertorio 46872 del 01/10/1996 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA Nota disponibile in formato immagine
2	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 19/07/2013 - Registro Particolare 7693 Registro Generale 10247 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"/>	TRASCRIZIONE del 23/02/2021 - Registro Particolare 1898 Registro Generale 2659 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PORDENONE Repertorio 2/2021 del 12/02/2021 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO Nota disponibile in formato elettronico

Lotto 002

**Edificio residenziale in Cordenons (PN) (appartamento)
fg.33 mappale 1292 sub. 1 (A/2) sub. 2 (C/6) (via del Monè, 40)**

DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE

Intestazione degli immobili:

Intestatario:

Proprietà per 1000/1000

DATI CENSUARI

CATASTO FABBRICATI (N.C.E.U.) - C.C. di CORDENONS

Dati identificativi			Dati di classamento				Altre informazioni	
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Consistenza (m ² -vani)	Superficie Catastale (m ²)	Rendita (Euro)	Indirizzo	Piano
33	1292	1	A/2	7 vani	124 mq	686,89	Via del Monè	S1-T
33	1292	7	C/6	27 mq	27 mq	47,41	Via del Monè	S1

COERENZE

Unità abitativa:

NORD:	esterno edificio
EST:	altre unità immobiliari
SUD:	esterno edificio
OVEST:	esterno edificio

PROVENIENZA

Estremi atto di provenienza:

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/03/1994 Voltura in atti dal 25/02/1998 Repertorio n.: 31503 Rogante: NOT JUS Sede: PORDENONE
Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 2626.1/1994)

TIPO E DESCRIZIONE DELLA ZONA

Tipologia di zona: zona semicentrale

Descrizione: zona semicentrale (circa 2,3 km dal centro di Cordenons), caratterizzata dalla presenza di edifici residenziali di tipo plurifamiliari e monofamiliari, commerciali di dimensioni medio-piccole, di edifici per servizi.

COLLEGAMENTO VIARIO

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

- a circa 100 mt dalla viabilità comunale;
- a circa km 2.5 dalla SS13 Pontebbana;
- a circa km. 8,00 dal raccordo di Latisana per l'A28 "Conegliano-Portogruaro".

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):

Unità immobiliare (appartamento) con cantina e garage posti in edificio condominiale di tipo medio-piccolo (n.7 alloggi dei quali quelli di maggior dimensione realizzati al piano terra) articolato su di un piano interrato e due piani fuori terra. L'unità in esame è posta al piano terra ed ha le seguenti caratteristiche dimensionali:

Descrizione	ID. Sub.	Piano	h	Mq. (LRD)	cr	Mq. (COM)
Appartamento: ingresso, soggiorno, cucina, n.3 camere, bagno, w.c., disimpegno	1292-1	T	2,60	107	1,0	107
Cantina	1292-1	S1	2,40	18	0,5	9
Autorimessa	1292-7	S1	2,40	30	0,5	15
Totali mq (LRD e COM):				155		131
<i>di cui coperti:</i>				107		

Indicazioni sulla eventuale frazionabilità dell'immobile e/o sulla possibilità di insediarvi attività produttive diversificate:

Non ulteriormente frazionabile.

CARATTERISTICHE

Caratteristiche costruttive e di finitura (dell'unità):	
Fondazioni	Presumibilmente in calcestruzzo armato continue
Struttura portante	In c.a. con setti verticali in tutta altezza
Tamponamenti	Muratura di laterizio con finitura esterna al civile e piccole porzioni in mattone decorativo
Solaio	Laterocemento
Copertura	A più falde con struttura portante in laterocemento
Manto di copertura	Tegole di laterizio
Serramenti interni	Legno, legno e vetro
Serramenti esterni	Legno e vetro con termocamera semplice
Oscuri	In legno con chiusura di sicurezza
Pavimenti	Esterno: piastrelle per l'esterno Interno: parquet e porzioni in piastrelle
Pavimenti e rivestimenti servizi:	piastrelle di ceramica

Caratteristiche costruttive e di finitura (dell'unità):	
Divisioni interne	Muratura di laterizio, foratine
Controsoffitti	Gesso con inserimento di corpi illuminanti (faretti)
Lattonomie	Lamiera preverniciata
Portone	Ingresso in alluminio e vetro
Presenza di materiale tossico nocivo (dall'esame a vista effettuato):	Assente

Descrizione/tipologia impianto
Impianto elettrico
Impianto di terra
Riscaldamento e ACS (autonomo)
Impianto idrico-sanitario
Illuminazione esterna
Antenna tradizionale / satellitare
Impianto telefonico
Impianto citofonico

CONFORMITA' IMPIANTI

Conformi alla normativa del 1990.

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

Si è effettuato accesso atti riscontrando i seguenti titoli edilizi/autorizzativi:

Anno	Tipologia autorizzazione/atto/dichiarazione
1992	Concessione n.174 del 03.08.1992, prat. n.178/992 (Costruzione di un edificio condominiale a 7 alloggi)
1993	Concessione n.167 del 30.09.1993, prat. n.178/992 variante 01 (Variante alla costruzione di un edificio condominiale di cui alla Concessione n. 174 del 03.08.1992)
1993	Autorizzazione n. 175 del 15/12/1993 prat. 182/993 (Costruzione della recinzione)

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

Trattandosi di appartamento in edificio che ha esaurito la sua cubatura, si evidenzia semplicemente la collocazione in area residenziale.

VINCOLI

Regolamento di condominio.

ELEMENTI LIMITANTI LA COMMERCIALIZZABILITÀ DELL'IMMOBILE

L'attuale situazione del mercato immobiliare.

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

1	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 28/04/1994 - Registro Particolare 3519 Registro Generale 4560 Pubblico ufficiale JUS ROMANO Repertorio 31503 del 31/03/1994 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato immagine
2	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE del 28/08/2017 - Registro Particolare 2153 Registro Generale 11527 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
3	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 23/02/2021 - Registro Particolare 1898 Registro Generale 2659 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PORDENONE Repertorio 2/2021 del 12/02/2021 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO Nota disponibile in formato elettronico

Lotto 003
Terreno a destinazione residenziale in Cordenons (PN)
fg.34 mappale 1887 (via Pasqualini)

DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE

Nuda Proprietà per 1000/1000

DATI CENSUARI

CATASTO TERRENI (N.C.T.) – C.C. di CORDENONS

Dati identificativi		Dati Classamento			
Foglio	Particella	Qualità/Classe	Superficie (m ²)	Domenicale	Agrario
34	1887	Semin irrig/2	992	9,22	5,12

COERENZE

NORD:	mappali 2044, 1232
EST:	mappale 667
SUD:	via Pasqualini
OVEST:	mappale 1886

PROVENIENZA

Estremi atto di provenienza:

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/10/1996 Voltura in atti dal 19/02/1997 Repertorio n.: 46870 Rogante: NOT. ROMANO JUS Sede: PORDENONE Registrazione: (n. 6006.1/1996)

TIPO E DESCRIZIONE DELLA ZONA

Tipologia di zona: zona semicentrale

Descrizione: zona semicentrale (circa 2 km dal centro di Cordenons), caratterizzata dalla presenza di edifici residenziali di tipo plurifamiliari e monofamiliari, commerciali di dimensioni medio-piccole, di edifici per servizi.

COLLEGAMENTO VIARIO

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

- a circa 100 mt dalla viabilità comunale;
- a circa km 2.5 dalla SS13 Pontebbana;
- a circa km. 8,00 dal raccordo di Latisana per l'A28 "Conegliano-Portogruaro".

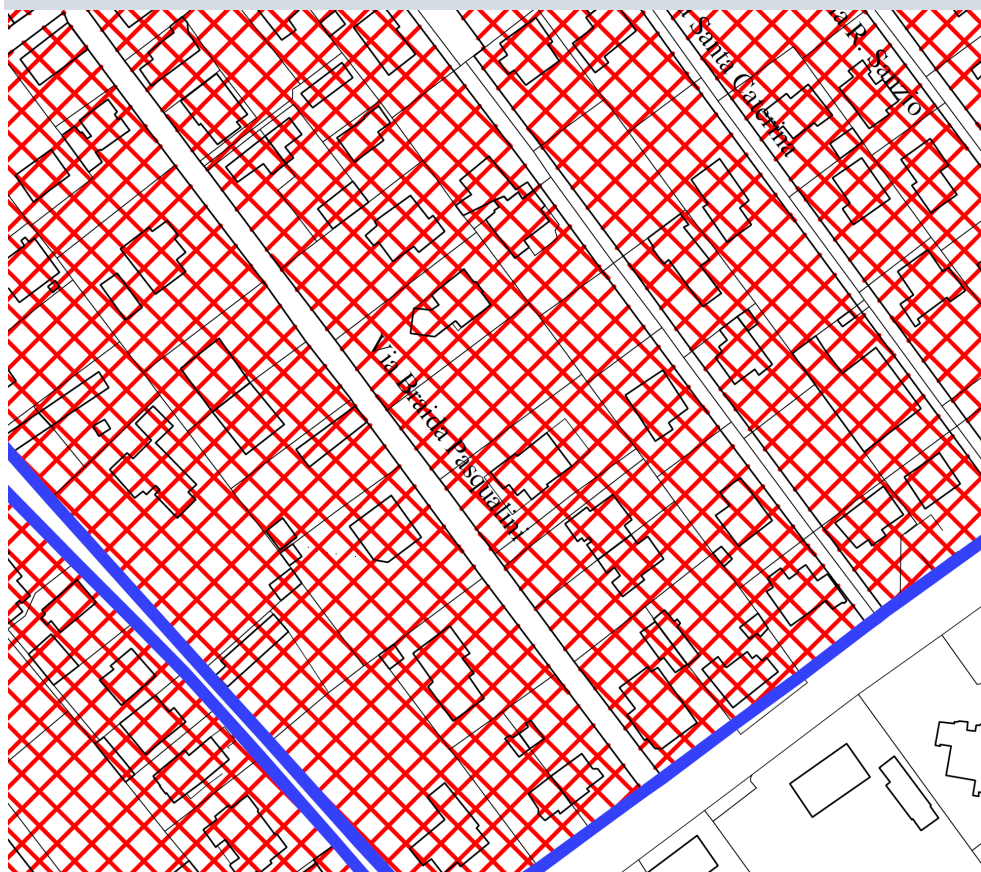
DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI IMMOBILI e CONSISTENZE

Terreno edificabile di complessivi catastali mq. 992, piano di forma regolare.

Indicazioni sulla eventuale frazionabilità dell'immobile e/o sulla possibilità di insediarvi attività produttive diversificate:

Non ulteriormente frazionabile.

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



Estratto PRG ON-LINE comune di Cordenons

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Cordenons (PN), disponibile on-line, ricomprende i lotti in esame in: **Zona B1 – Residenziale, art. 58, parte quarta, capo quarto.**

Si riporta CDU:



CITTA' DI CORDENONS

Medaglia di Bronzo al V.M.
Area Ambiente ed Edilizia Privata
Programmazione del Territorio
Servizio Edilizia Privata

Provincia di Pordenone

Prot. **26233**
Rif. prot. 23931 del 15.09.2021

Cordenons, **07/10/2024**

C.D.U. n. 116/21

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (art.30 del D.P.R. 06.06.2001 n.380)

IL RESPONSABILE DELL'AREA

Vista la domanda presentata in data 15.09.2021 prot. 23931 dall'ing. Carlo Sega (c.f. [redacted]) interessato in qualità di CTU, agli immobili distinti in mappa al **foglio 33 mappale 1292 e al foglio 34 mappale 667 e 1887**, con la quale, per l'immobile sopra indicato, viene richiesto il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art.30 D.P.R. 06.06.2001 n.380;

CERTIFICA

che le prescrizioni urbanistiche ed edilizie, oltre quelle contenute nelle leggi statali e regionali vigenti, per l'area identificata al **foglio 33 mappale 1292 e al foglio 34 mappale 667 e 1887**, sono le seguenti:

A - quelle derivanti dal **Piano Regolatore Generale Vigente** nel quale l'area predetta è classificata in:

Zona Omogenea: "B.1." – residenziale

(Vedasi, PARTE QUARTA - CAPO QUARTO – ZONA "B" DI COMPLETAMENTO E DI SATURAZIONE, art. 58 .Zona B.1. - Residenziale, delle Norme tecniche di attuazione del prgc vigente).

- B** - quelle contenute nel Regolamento Edilizio approvato il 10/01/1989 con D.P.G.R. 05/Pres., e variante n.1 - Allegato Integrativo - approvato il 23/03/2011 con Deliberazione di C.C. n.53;
- C** - che l'area indicata ricade in zona sismica e quindi è soggetta alle prescrizioni della Legge 02.02.1974, n. 64, L.R. 27/1988 e L.R. 16/2009;
- D** - gli importi relativi al contributo di costruzione di cui all'art. 29 della L.R. 19/2009 e s.m.i., sono quelli vigenti al momento del rilascio del Permesso di Costruire.

Il certificato di destinazione urbanistica conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condidenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Il presente certificato è rilasciato per gli usi consentiti dalla legge e non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi, pena la nullità dello stesso.

IL RESPONSABILE DELL'AREA
arch. Giorgio Marcolin



nf

VINCOLI

Regolamento di condominio.

ELEMENTI LIMITANTI LA COMMERCIALIZZABILITÀ DELL'IMMOBILE

Situazione attuale di mercato.

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

1	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 21/10/1996 - Registro Particolare 8445 Registro Generale 11788 Pubblico ufficiale JUS ROMANO Repertorio 46870 del 01/10/1996 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA Nota disponibile in formato immagine
2	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE del 28/08/2017 - Registro Particolare 2153 Registro Generale 11527 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
3	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 23/02/2021 - Registro Particolare 1898 Registro Generale 2659 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PORDENONE Repertorio 2/2021 del 12/02/2021 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO Nota disponibile in formato elettronico

Si allegano alla presente le note specifiche relative alle iscrizioni/trascrizioni rilevate.

VALUTAZIONE

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

Villetta

Descrizione e valutazione dei TERRENI e delle SISTEMAZIONI ESTERNE	Consistenza (mq)	Euro/mq.	VM
Terreni e sistemazioni esterne f.34 m.667 (vedasi apposito capitolo in perizia)	1.380,00	ricompreso nel valore dell'immobile	
Totali:	1.380,00	SubTotale (A):	€ -

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
Pianto scantinato (cantina, lavanderia, c.t., ripostiglio, wc, corridoio)	667-1	S1	2,40	180	0,5	90	€ 1.053,00		€ 1.053,00	€ 94.533,08
Piano terra (pranzo, cucina, corridoio, wc, ripostiglio, bagno padronale, n.3 camere)	667-1	T	2,80	180	1,0	180	€ 1.053,00		€ 1.053,00	€ 189.297,81
Veranda	667-1	T		47	0,2	9	€ 1.053,00		€ 1.053,00	€ 9.887,67
Soffitta (ripostiglio, soffitta)	667-1	1	2,94 2,00 1,50 0,20	180	0,2	36	€ 1.053,00		€ 1.053,00	€ 37.908,00
Autorimessa	667-2	T	0,20	68	0,2	14	€ 1.053,00		€ 1.053,00	€ 14.320,80
Totali mq (LRD e COM):				654		329			SubTotale (B):	€ 345.947,36
<i>di cui coperti:</i>				295						

Valore di MERCATO - TOTALE (A)+(B)	€	345.947,36	ARR.TO	€	346.000,00
---	---	------------	---------------	---	-------------------

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	€ -	0,90	€ -	
	Fabbricati e accessori (costruito)	€ 345.947,36	0,70	€ 242.000,00	
Valore di liquidazione o vendita forzata (a base d'asta):				Totale:	€ 242.000,00

Di seguito si riportano le quote di diritto calcolate sul valore di mercato (IPA) e valore di realizzo a base d'asta (IPB):

Titolare del diritto	Tipo di diritto	Quota	IPA	IPB
Bernardotto Giovanni	Usufrutto	1/2	€ 34.600,00	€ 24.200,00
Bernardotto Andrea	Proprietà	1/4	€ 86.500,00	€ 60.500,00
Bernardotto Roberto	Proprietà	1/4	€ 86.500,00	€ 60.500,00
Bernardotto Andrea	Nuda proprietà	1/8	€ 34.600,00	€ 24.200,00
Bernardotto Roberto	Nuda proprietà	1/8	€ 34.600,00	€ 24.200,00
Poles Anna Maria	Nuda proprietà	1/4	€ 69.200,00	€ 48.400,00
			€ 346.000,00	€ 242.000,00

Appartamento

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: ingresso, soggiorno, cucina, n.3 camere, bagno, w.c., disimpegno	1292-1	T	2,60	107	1,0	107	€ 900,00		€ 900,00	€ 96.300,00
Cantina	1292-1	S1	2,40	18	0,5	9	€ 900,00		€ 900,00	€ 8.086,50
Autorimessa	1292-7	S1	2,40	30	0,5	15	€ 900,00		€ 900,00	€ 13.378,50
Totali mq (LRD e COM):				155		131			SubTotale (B):	€ 117.765,00
<i>di cui coperti:</i>				107						
Valore di MERCATO - TOTALE (B)							€ 117.765,00	ARR.TO	€	118.000,00

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	€ -	0,90	€ -
	Fabbricati e accessori (costruito)	€ 117.765,00	0,80	€ 94.000,00
Valore di liquidazione o vendita forzata (a base d'asta):			Totale:	€ 94.000,00

Terreno edificabile

Terreno	992
Indice cubatura (Uf - mc/mq)	2
Cubatura (mc)	1984
Rapporto di cubatura	3,1
Superficie comm.le (mq.)	640
Incidenza terreno	0,15

Parziale € 129.600,00

arr.to € 130.000,00

Prezzo a Base d'asta: € 110.500,00

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