

Tribunale di Pordenone

PROCEDURA FALLIMENTARE N. 24/2018

Udienza di verifica crediti: 14/09/2018

Giudice delegato: **Dott. Lucia Dall'Armellina**
Curatore Fallimentare: **Dott. Alessandro Pratesi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

IMMOBILI IN PRATA DI PORDENONE

Lotto 001

Negozi, Magazzino e locale di deposito
fg.11 mappale 199 sub 5-6 (in Prata, località Puia)

Lotto 002

Abitazione unifamiliare con terreno di sedie e pertinenza
Fg. 22 mappale 481 sub 4-7 (in Prata, località Ghirano, Via Saccon n.6)

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

Pordenone, 13.11.2019



PREMESSE

In data 08.05.2019, 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 al nr.332/95, ha ricevuto - da parte del **dottor Alessandro Pratesi**, con studio in 33080 Prata di Pordenone (PN) via Cesare Battisti n.30, in qualità di Curatore Fallimentare della ditta citata in epigrafe - il seguente incarico (sintesi):

Redigere perizia di stima dei beni immobili in capo al fallimento, come di seguito meglio precisati:

- **Lotto 001: Negozio, Magazzino e locale di deposito
fg.11 mappale 199 sub 5-6 (in Prata, località Puia)**
- **Lotto 002: Abitazione unifamiliare con terreno di sedie e pertinenza
Fg. 22 mappale 481 sub 4-7 (in Prata, località Ghirano, Via Saccon
n.6)**

ACCERTAMENTI

A seguito di ciò, 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.

Il sottoscritto ha provveduto:

- in data martedì 11.09.2019 ad un primo sopralluogo presso l'immobile di Prata di Pordenone loc. Puja e Ghirano al fine di 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;
- in data mercoledì 13.09.2019 ad effettuare un secondo sopralluogo presso le unità in Prata di Pordenone loc. Puja e Ghirano al fine di effettuare:
 - verifica rispondenza documentazione tecnica;
 - accesso agli atti presso l'ufficio Tecnico del Comune di Prata al fine di reperire ulteriore documentazione autorizzativa e tecnica.



PRECISAZIONI ed ESCLUSIONI

Il presente elaborato è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di liquidazione o vendita forzata ("VL" o "VF") dei beni immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si sono rilevati alla data del **30.09.2019**.

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) 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 (Autocad) 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, vetustà delle stesche, 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.

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.)

Si precisa che, sono esclusi dalla presente valutazione gli eventuali cespiti immateriali (brevetti, diritti, marchi, licenze d'uso, knowhow, ecc...), nonché tutti i beni non riportati nella presente relazione e negli allegati alla presente. Sono, inoltre, esclusi tutti i beni per i quali non vi sia stato un diretto riscontro del sottoscritto, anche se indicati negli elenchi forniti dall'azienda e/o enumerati in altra documentazione fornita.



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 e soggetta a procedura concorsuale (fallimento) dichiarato con sentenza n. 2422018 dd. 03/05/2018 depositata in data 07.05.2018. Prima di precipitare nello stato di insolvenza che ha determinato il fallimento ed ancor prima difficoltà economiche, la società svolgeva attività nel comparto ad accusare le prime difficoltà economiche fino ad arrivare all'attuale procedura concorsuale avanti al Tribunale di Pordenone.

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.).

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 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.

Lotto 001
Negozi, Magazzino e locale di deposito
fg.11 mappale 199 sub 5-6 (in Prata, località Puia)

Nel caso in esame, essendo ormai consolidato l'uso di prendere a riferimento immobili offerti in vendita in zona, il metodo di valutazione assumibile è il

CONFRONTO DI MERCATO

con i seguenti

LIMITI ED ASSUNZIONI

Poiché non si sono reperiti unità commerciali comparabili offerti in vendita si è fatto riferimento al bollettino ufficiale FIMAA che riporta quale valore assumibile uno compreso tra €550/mq a €750/mq.

Si è assunto prudenzialmente il valore di euro 550/mq in quanto le unità in esame sono ubicate in zona estremamente periferica (loc. Puja del comune di Prata) e non prospiciente via di grande percorrenza.

Lotto 002
Abitazione unifamiliare con terreno di sedie e pertinenza
Fig. 22 mappale 481 sub 4-7 (in Prata, località Ghirano, Via Saccon n.6))

Nel caso in esame il metodo di valutazione assumibile è il

METODO DEI COSTI

con i seguenti

LIMITI ED ASSUNZIONI

1. La pubblicazione edita dalla DEI - Tipografia del Genio Civile relativa ai "*Prezzi ed alle tipologie edilizie*" (anno 2014, ultimo disponibile) a cura del Collegio Ingegneri ed Architetti di Milano, riporta a consuntivo per un edificio residenziale di tipo medio e di pregio un costo dell'opera pari a:

a. **euro 1.240,00/mq.**



Al fine di pervenire al più probabile Valore di Mercato (VM), al valore originario vengono poi applicati coefficienti di abbattimento legati alla obsolescenza fisica, funzionale e economica.

Successivamente, si applicherà una decurtazione prudenziale tenuto conto della situazione di fallimento che comporta l'individuazione del Valore di Liquidazione (VL).

Trattandosi di asset immobiliare acquisiti dalla procedura fallimentare e pertanto soggetti a vendita attraverso esperimento di asta competitiva, le ipotesi estimative vengono differenziate considerando la tempistica ipotizzata per la cessione ovvero i tempi di permanenza sul mercato immobiliare dei beni.

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 "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 12-15 mesi).

SITUAZIONE ATTUALE DEL MERCATO IMMOBILIARE (sinossi)

Si ritiene opportuno evidenziare, per quanto sommariamente, la situazione attuale del mercato immobiliare di immobili a destinazione terziaria



(industriale/artigianale/commerciale) ubicati in provincia di Pordenone e nelle province limitrofe (Treviso, Venezia, Udine, ...).

Ci troviamo di fronte ad una elevata offerta (numerosi complessi a destinazione industriale/artigianale di varie dimensioni usati e per la massima parte oggetto di procedure) a fronte di una domanda estremamente ridotta e che ancor oggi non accenna a riprendere vigore.

Tale situazione è dovuta oltre agli effetti della recessione economica al fatto che la disponibilità di complessi terziari, a parere del sottoscritto, è superiore non solo all'attuale domanda, ma all'effettivo fabbisogno.

Infatti, a causa della riduzione continua dei posti di lavoro e della delocalizzazione da parte di un sempre maggiore numero di imprese, la necessità di spazi produttivi tende a diminuire.

Questo ha portato ad una riduzione dei prezzi che nell'ultimo anno ha raggiunto **persino il 50% ed oltre**, come evidenziato anche negli organi di informazione e come risulta ancor più evidente dall'alienazione dei beni simili provenienti da procedure concorsuali.



LOTTO 001

Negoziò, Magazzino e locale di deposito

fg.11 mappale 199 sub 5-6 (in Prata, località Puia)



LOCALIZZAZIONE DEI BENI

I beni che costituiscono quanto oggetto di perizia sono localizzati presso la sede della società in Comune di Prata come di seguito evidenziato:



1. Ortofoto: localizzazione dello stabilimento – Aerofoto generale



2. Ortofoto: localizzazione dello stabilimento – Aerofoto particolare



■ DATI IDENTIFICATIVI DEGLI INTESTATARI

Diffa Intestata (dati anagrafici)	Codice Fiscale / P.IVA	Tipologia di diritto
		Piena Proprietà 1/1

■ DATI CENSUARI

CATASTO FABBRICATI (N.C.E.U.) - C.C. di PRATA DI PORDENONE

Fg.	Mapp.	Sub	Cat.	Vani	Consistenza	Superficie Catastale	RC€	Indirizzo	Piano
11	199	6	C/2		57 m ²	72 m ²	105,98	Via Principe Umberto 10/A	SI
11	199	5	C/1		109 m ²	121 m ²	1.964,65	Via Principe Umberto 10/A	SI-T

■ COERENZE

Sub.5

NORD:	altra unità condominiale
EST:	altra unità condominiale
SUD:	parti comuni, altra unità
OVEST:	parti comuni

Sub.6

NORD:	altra unità condominiale
EST:	altra unità condominiale
SUD:	parti comuni
OVEST:	parti comuni

■ PROVENIENZA

Estremi atto di provenienza alla società:

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/09/2003 Trascrizione in atti dal 25/09/2003
Repertorio n.: 20790 Rogante: GUIDO BEVILACQUA Sede: PORDENONE
Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 9661.1/2003)



ZONA

<input type="checkbox"/>	Centro Storico	<input type="checkbox"/>	Centrale
<input type="checkbox"/>	Semicentrale	<input type="checkbox"/>	Semiperiferica
<input checked="" type="checkbox"/>	Periferica	<input type="checkbox"/>	Isolata

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Zona periferica del Comune di Prata di Pordenone, località Puja, posta a sud del medesimo comune, caratterizzata dalla presenza di insediamenti a destinazione in prevalenza residenziale di dimensioni medie.

COLLEGAMENTO VIARIO

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

- Circa Km. 12,00 dallo svincolo autostradale per la "A28 Portogruaro-Conegliano";
- In fregio alla SP Pordenone-Oderzo.

DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI IMMOBILI

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

Sub 5

- Trattasi di unità condominiale costituita da negozio al piano terra e deposito al piano seminterrato di edificio condominiale articolato su di un piano seminterrato e due piani fuori terra avente in sintesi le seguenti caratteristiche dimensionali:

Descrizione	Sub.	Piano	h	Mq. (LRD)	cr	Mq. (COM)
Negoziò	5	R	3,05	86	1,0	86
Magazzino	5	SI	2,05	86	0,4	34

Sub 6

- Trattasi di unità condominiale costituita da officina posta al piano seminterrato di edificio condominiale articolato su di un piano seminterrato e due piani fuori terra avente in sintesi le seguenti caratteristiche dimensionali:



Descrizione	Sub.	Piano	h	Mq. (LRD)	cr	Mq. (COM)
Magazzino	6	SI	2,40	72	0,4	29

- **Indicazioni sulla eventuale frazionabilità dell'immobile e sulla possibilità di insediarvi attività produttive diversificate:** gli immobili di cui al mappali 199, 199 sub 5 e sub 6 vista le dimensioni e la destinazione d'uso, non possono essere frazionati in ulteriori indipendenti. La funzionalità dell'immobile si ritiene bassa in quanto visti gli spazi e le altezze, una limitata riconversione ad altra attività diversa da quella attuale.

CONSISTENZA COMMERCIALE E CARATTERISTICHE

Descrizione	Sub.	Piano	h	Mq. (LRD)	cr	Mq. (COM)
Negozio	5	R	3,05	86	1,0	86
Magazzino	5	SI	2,05	86	0,4	34
Magazzino	6	SI	2,40	72	0,4	29
Totali:				243		149

Caratteristiche costruttive e di finitura:

Fondazioni	Plinti in c.a. con su strato di fondazione in magrone; fondazioni in cemento armato
Struttura portante	struttura in laterizio e pilastri e travi in cemento armato gettato in opera.
Tamponamenti	Muratura intonacata
Copertura	A doppia falda con struttura in ca
Manto di copertura	Tegole di laterizio
Serramenti interni (uffici)	tamburati
Serramenti esterni (generale)	metallo e vetro, metallo e vetrocamera
Pavimenti deposito PSI	Piastrelle di ceramica
Pavimenti uffici PT	piastrelle di ceramica
Pavimenti e rivestimenti servizi:	piastrelle di ceramica
Rivestimenti pareti	Intonaco al civile e tinteggiatura
Divisioni interne	muratura di laterizio intonacata e cartongesso
Scala interna	Metallica con gradini in legno (sub 5)
Lattonomie	lamiera d'acciaio
Portoncino d'ingresso	struttura metallica e vetro di sicurezza
Eventuale presenza di materiale tossico-nocivo:	No

DOTAZIONE IMPIANTISTICA

Descrizione/tipologia impianto
Impianto elettrico
Protezione scariche atmosferiche
Impianto di terra
Impianto di illuminazione
Riscaldamento (uffici sub 5)
Condizionamento o climatizzazione (uffici)
Impianto idrico-sanitario
Rete EDP
Impianto telefonico
Impianto citofonico

CONFORMITA' IMPIANTI (Decreto ministeriale 37/2008, evoluzione della Legge 46/90)

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

- Copia del certificato di collaudo impianto termico depositato presso Uff. Genio Civile in data , ricevuta n. .

C.P.I. – CERTIFICATO PREVENZIONE INCENDI

Stante l'attività esercita l'immobile **non è in possesso** del CPI (Certificato di Prevenzione Incendi).

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

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

Si precisa che tale certificazione sarà fornita in sede di stipula dell'atto traslativo di proprietà.

CONFORMITA' RISPETTO ALLE PLANIMETRIE CATASTALI

Durante il sopralluogo effettuato si è riscontrata la sostanziale corrispondenza con le planimetrie catastali (parte del negozio al piano terra è compartimentata con pareti in cartongesso agevolmente rimovibili).

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



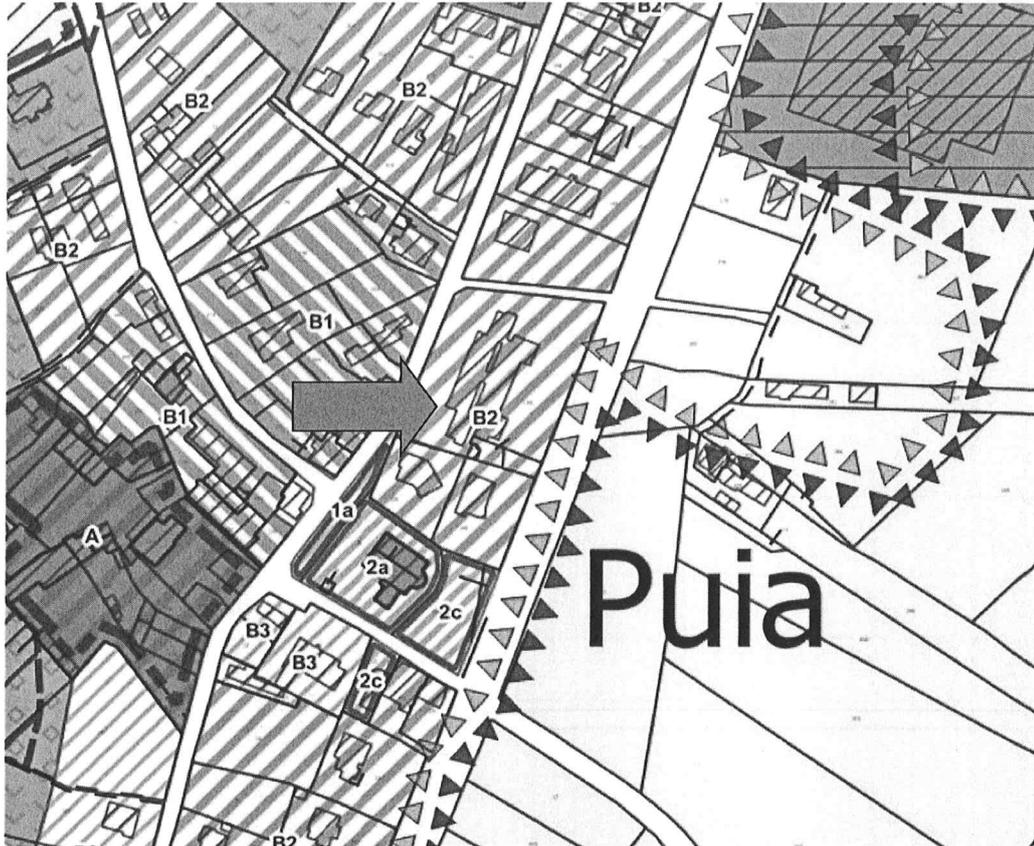
trasferimento della proprietà dovrà essere eseguita apposita relazione /
dichiarazione di conformità catastale.

REGOLARITA' URBANISTICA

Il complesso industriale risulta in possesso delle seguenti autorizzazioni:

Anno	Tipologia autorizzazione/atto/dichiarazione
1981	Concessione edilizia n. 49 prat. Ed. n. 5171981 PROT. N. 2985 del 22 aprile 1981 (Costruzione di un complesso condominiale denominato "Residenza Borgo la Crosera")
1983	Concessione edilizia n. 3 prat. Ed. n. 5171981 PROT. N. 1571 del 03 marzo 1983 (Variante in corso d'opera ed ampliamento per la costruzione di un complesso condominiale denominato "Residenza Borgo la Crosera")
1983	Collaudo statico del 02.08.1983 archiviato al n. 13117 del Genio Civile di Pordenone in data 05.08.1983
1984	Collaudo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pordenone del 18.01.1984 prot. 2481/33-66
1984	Concessione edilizia n. 27 del 10.05.1984 a sanatoria di alcune modifiche apportate in corso d'opera
1984	Certificato di abitabilità e agibilità del 06 giugno 1984

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



Legenda

	A - di nucleo tipico storico
	A7 - Di nucleo tipico storico - Libera ineditabile
	B1 - Di completamento intensiva
	B2 - Di completamento estensiva
	B3 - Di completamento consolidativa
	C - di espansione

VINCOLI

Si rileva:

- Normali vincoli derivanti da PRG;

■ CONVENZIONI (Urbanistiche e/o di altra natura giuridica)

Dall'esame della documentazione fornita dal comune di Prata si rileva:

- Convenzione per la Concessione edilizia per ampliamento di fabbricato adibito ad attività artigianale – art.4 L.R. 12/01/1982 nr.1 prorogata dalla L.R. 15.01.1985 nr.7 – repertorio n.13078, raccolta nr.538, notaio dott. Giorgio Oblasia di Portogruaro, registrata a Portogruaro il 04.09.1986 al n.1200 vol.144 Mod. Serie 1 ed in Venezia il 12.09.1986, n.15559 rep. gen. 11364.

■ ELEMENTI LIMITANTI LA COMMERCIALIZZABILITÀ DELL'IMMOBILE

- La nota situazione del mercato immobiliare;
- Le dimensioni e la destinazione d'uso del fabbricato in esame
- Ubicazione periferica e decentrata che ne riduce notevolmente l'appetibilità.



LOTTO 002

**Abitazione unifamiliare con terreno di sedie e pertinenza
Fg. 22 mappale 481 sub 4-7 (in Prata, località Ghirano, Via
Saccon n.6)**



LOCALIZZAZIONE DEI BENI

L'immobile oggetto di perizia è localizzato in Prata di Pordenone (PN), località Ghirano, via Saccon, come di seguito evidenziato:



1. Ortofoto: localizzazione generale delle aree – Aerofoto generale



2. Ortofoto: localizzazione dei terreni del lotto 2 – Aerofoto particolare





3. Particolare: vista fronte strada

DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE

Ditta Intestata (dati anagrafici)

Codice Fiscale

Tipologia di diritto

		Proprietà $\frac{1}{2}$ ciascuno
--	--	--

DATI CENSUARI

CATASTO TERRENI (N.C.T.) – C.C. di PRATA DI PORDENONE

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie (mq.)	RD€	RA€
22	481		EU	1.040	/	/

CATASTO FABBRICATI (N.C.E.U.) - C.C. di PRATA DI PORDENONE

Fg.	Mapp.	Sub	Cat.	Vani	Consistenza	Superficie Catastale	RC€	Indirizzo	Piano
22	481	7	A/2	15	/	348 mq	1.743,04	Loc. Saccon, 6	T-1-2
22	481	4	c/6	/	34 mq	40 mq	79,02	Loc. Saccon, 6	T



COERENZE

NORD:	via Saccon
EST:	via Saccon, mappale 142
SUD:	mappali: 142, 588, 564, 480
OVEST:	mappale 480

PROVENIENZA

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 27/02/2017 protocollo n. PN0024178 in atti dal 26/03/2018 Registrazione: UU Sede: PORDENONE Volume: 9990 n: 398 del 21/03/2018 SUCCESSIONE DI DUS PIERANTONIO (n. 1614.1/2018).

ZONA

<input type="checkbox"/>	Centro Storico	<input type="checkbox"/>	Centrale
<input type="checkbox"/>	Semicentrale	<input type="checkbox"/>	Semiperiferica
<input checked="" type="checkbox"/>	Periferica	<input type="checkbox"/>	Isolata

- **Indicazioni sulla eventuale frazionabilità dell'immobile e sulla possibilità di insediarvi attività produttive diversificate:** gli immobili di cui al mappali 199, 199 sub 5 e sub 6 vista le dimensioni e la destinazione d'uso, non possono essere frazionati in ulteriori indipendenti.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Zona periferica del Comune di Prata, località Ghirano posta a sud del medesimo comune, caratterizzata dalla presenza di insediamenti a destinazione in prevalenza residenziale.

COLLEGAMENTO VIARIO

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

- Circa Km. 15,00 dallo svincolo autostradale per la "A28 Portogruaro-Conegliano";
- Km. 2 dalla SP Pordenone-Oderzo.



DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI IMMOBILI

Terreni:

lotti di terreno di catastali mq. 1.040 piano di forma irregolare, ricadente in Zona Residenziale.

Il lotto è completamente sistemato (recinzione in muretto in ca con sovrastante cancellata metallica fronte Via Saccon e rete metallica con paletti in ferro dagli altri 3 lati, 2 accessi carrai con cancelli metallici scorrevoli ed uno pedonale comandati elettricamente a distanza, marciapiedi, rete di smaltimento acque meteoriche, piantumazioni di pregio, arredi esterni quali pozzo mosaici pavimentali etc.)

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

Sul lotto sopradescritto insiste un'abitazione monofamiliare articolata su 3 piani fuori terra avente in sintesi le seguenti caratteristiche dimensionali:

CONSISTENZA COMMERCIALE E CARATTERISTICHE

Area di sedime e pertinenza	mq.	1.040 mq.
-----------------------------	-----	-----------

Superficie lorda commerciale:

Descrizione	Sub.	Piano	h	Mq. (LRD)	cr	Mq. (COM)
Magazzino, cantina, stileria e taverna	7	T	2,22	132	0,5	66
Deposito, dispensa, legnaia	7	T	2,80	55	0,7	38
Garage	4	T		39	0,5	20
Zona pranzo, cucinino, soggiorno, n.3 camere, bagno, disimpegno e ripostiglio	7	1	2,80	131	1,0	131
Terrazza	7	1		12	0,2	2
Soffitta	7	2	2,80	132	0,8	106
Terrazza	7	2		9	0,2	2
Totali:				509		364



CARATTERISTICHE

Caratteristiche costruttive e di finitura del complesso e delle unità

Fondazioni	plinti in c.a. collegati da travi rovesce su strato di fondazione con magrone
Struttura portante	Muratura di laterizio.
Tamponamenti	muratura di laterizio intonacata
Copertura	Struttura in capriate in legno.
Manto di copertura	l'edificio nel complesso presenta manto di copertura in tegole di laterizio con sottostanti onduline e controsoffittatura in pannelli di gesso ed isolamento con materassino di lana di vetro
Serramenti interni	porte in tamburato
Serramenti esterni	porte-finestre e finestre con struttura in legno e alluminio e doppio vetro. Tapparelle avvolgibili in pvc
Pavimenti	piastrelle di ceramica e legno
Pavimentie rivestimenti servizi:	piastrelle di ceramica
Divisioni interne	muratura di laterizio e cartongesso
Controsoffitti	non presenti
Lattonomie	lamiera preverniciata
Portoni	porta blindata d'ingresso.

DOTAZIONE IMPIANTISTICA

Descrizione/tipologia impianto
Impianto elettrico
Impianto di illuminazione
Riscaldamento (autonomo) - Caldaia interna
Condizionamento o climatizzazione
Impianto idrico-sanitario
Illuminazione esterna
Impianto telefonico
Impianto citofonico

CONFORMITA' IMPIANTI (Decreto ministeriale 37/2008, evoluzione della Legge 46/90)

Presso il comune non si sono reperite.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

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

Si precisa che tale certificazione verrà fornita in sede di stipula dell'atto traslativo di proprietà.

CONFORMITA' RISPETTO ALLE PLANIMETRIE CATASTALI

Durante il sopralluogo effettuato, si è riscontrata la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, ovvero:

-Al piano secondo la destinazione della soffitta (granaio) per circa mq. 67 è stata modificata ad uso abitazione collegata al piano terra da una scala esterna pure essa non oggetto di autorizzazione.

Tale situazione attuale di fatto va regolarizzata mediante una pratica di sanatoria possibile nei termini riportati nell'apposito capitolo.

REGOLARITA' URBANISTICA

Il complesso industriale risulta in possesso delle seguenti autorizzazioni:

Anno	Tipologia autorizzazione/atto/dichiarazione
1978	Concessione Edilizia n. 77 prat. Ed. n. 8/78 prot. n. 583 del 06.06.1978 (Ampliamento di un fabbricato civile ad uso abitazione per adeguamento nucleo familiare)
1978	Agibilità prat. Ed. n. 8/78 dd. 03.10.1978
2005	Autorizzazione n. 15/05 prat. Ed. n. 05/087 prot. n. 11237/05 del 26.07.2005 (Lavori di demolizione di porzione di annesso e rifacimento copertura)

SANATORIA

Durante il sopralluogo effettuato **si è riscontrata la non corrispondenza** tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato.

Più precisamente:

- Al piano secondo la destinazione della soffitta (granaio) per circa mq. 67 è stata modificata ad uso abitazione collegata al piano terra da una scala esterna pure essa non oggetto di autorizzazione.

Tale situazione attuale di fatto va regolarizzata mediante una pratica di sanatoria possibile nei termini riportati nell'apposito capitolo.

La Sanatoria comporta le seguenti operazioni con i presumibili costi:

- a. Rilievo strumentale dell'immobile (interno ed esterno);
- b. Predisposizione delle tavole tecniche relative allo stato di fatto ed allo stato di progetto (situazione attuale);
- c. Verifica strutturale alla luce delle normative di legge e relativi collaudi;
- d. Redazione di pratica edilizia in Sanatoria con relativa documentazione correlata;
- e. Accatastamento dello stato attuale oggetto di sanatoria.
- f. Redazione di Attestato di Prestazione energetica, richiesta per la conclusione dell'iter di sanatoria;
- g. Pagamento delle sanzioni.

Costi ipotizzati per le attività sopra descritte:

Descrizione	Costi presumibili (€)	
a. Rilievo strumentale dell'immobile (interno ed esterno);	€	800,00
b. Predisposizione delle tavole tecniche relative allo stato di fatto ed allo stato di progetto (situazione attuale);	€	1.200,00
c. Verifica strutturale alla luce delle normative e relativi collaudi di legge;	€	4.000,00
d. Redazione di pratica edilizia in Sanatoria con relativa documentazione correlata;	€	1.800,00
e. Accatastamento dello stato attuale oggetto di sanatoria.	€	500,00
f. Redazione di Attestato di Prestazione energetica, richiesta per la conclusione dell'iter di sanatoria;	€	400,00
TOTALE OPERAZIONI	€	8.700,00
g. Pagamento delle sanzioni.	€	5.000,00
TOTALE GENERALE OPERAZIONI + SANZIONE	€	13.700,00

N.B.: DI TUTTO QUANTO SOPRA SI E' TENUTO CONTO IN SEDE DI VALUTAZIONE.

VINCOLI

Si rileva:

- NECESSITA' DI SANATORIA EDILIZIA.

CONVENZIONI (Urbanistiche e/o di altra natura giuridica)

Dall'esame della documentazione fornita dal comune di Prata di Pordenone non si rilevano Convenzioni Edilizie in essere.

ELEMENTI LIMITANTI LA COMMERCIALIZZABILITÀ DELL'IMMOBILE

- La nota situazione del mercato immobiliare;
- Le dimensioni e l'ubicazione;
- Necessità di sanatoria edilizia.

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

Si riporta elenco sintetico delle formalità. Per le specifiche note si rimanda agli allegati alla sezione IPOTECARIA:

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data fg 11 mappale 199 s.5

Ordina per tipo nota | Ordina per data

- 1 TRASCRIZIONE del 08/07/1993 - Registro Particolare 5896 Registro Generale 7602
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 12 del 07/05/1993
ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato immagine
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 1167 del 12/06/2003 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2 - Annotazione n. 2343 del 19/11/2003 (RESTRIZIONE DEI BENI)
3 - Annotazione n. 2635 del 24/12/2003 (RESTRIZIONE DEI BENI)
- 2 TRASCRIZIONE del 18/04/2003 - Registro Particolare 4369 Registro Generale 6393
Pubblico ufficiale GIUDICE DELL'ESECUZIONE Repertorio 601 del 31/03/2003
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
- 3 ANNOTAZIONE del 12/06/2003 - Registro Particolare 1163 Registro Generale 9379
Pubblico ufficiale GIUDICE DELL'ESECUZIONE Repertorio 601 del 31/03/2003
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 818 del 1992



- 4 ANNOTAZIONE del 12/06/2003 - Registro Particolare 1164 Registro Generale 9380
Pubblico ufficiale GIUDICE DELL'ESECUZIONE Repertorio 601 del 31/03/2003
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 825 del 1992
- 5 ANNOTAZIONE del 12/06/2003 - Registro Particolare 1165 Registro Generale 9381
Pubblico ufficiale GIUDICE DELL'ESECUZIONE Repertorio 601 del 31/03/2003
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 839 del 1992
- 6 ANNOTAZIONE del 12/06/2003 - Registro Particolare 1166 Registro Generale 9382
Pubblico ufficiale GIUDICE DELL'ESECUZIONE Repertorio 601 del 31/03/2003
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 5230 del 1992
- 7 ANNOTAZIONE del 12/06/2003 - Registro Particolare 1167 Registro Generale 9383
Pubblico ufficiale GIUDICE DELL'ESECUZIONE Repertorio 601 del 31/03/2003
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 5896 del 1993
- 8 ANNOTAZIONE del 12/06/2003 - Registro Particolare 1168 Registro Generale 9384
Pubblico ufficiale GIUDICE DELL'ESECUZIONE Repertorio 601 del 31/03/2003
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 9162 del 2000
- 9 TRASCRIZIONE del 24/09/2003 - Registro Particolare 9661 Registro Generale 14688
Pubblico ufficiale GUIDO BEVILACQUA Repertorio 20790 del 04/09/2003
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data fg. 11 mappale 199 s.6

Ordina per tipo nota | Ordina per data

- 1 TRASCRIZIONE del 18/06/1998 - Registro Particolare 5589 Registro Generale 7688
Pubblico ufficiale GUIDO BEVILACQUA Repertorio 6668 del 26/05/1998
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA



- Nota disponibile in formato elettronico
- 2 TRASCRIZIONE del 06/06/2018 - Registro Particolare 6433 Registro Generale 8590
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PORDENONE Repertorio 22 del 07/05/2018
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Nota disponibile in formato elettronico

OBSOLESCENZA

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

Determinazione del coefficiente di obsolescenza		
Civile abitazione in Ghirano di Prata		
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	0,85
Murature e tavolati	18,10	3,62
Intonaci	9,14	3,66
Canne e fognature	1,93	0,39
Rivestimenti e zoccolini	8,79	0,88
Serramenti in legno	15,75	6,30
Opere in ferro	1,45	0,00
Coperture e lattonerie	9,62	2,89
Elementi architettonici decorativi	3,69	0,00
Impianto di riscaldamento	6,52	3,26
Impianto idrosanitario	4,79	0,00
Impianto elettrico	5,48	1,64
Totale %:	100,01	27,70
Obsolescenza funzionale (Of)		
Descrizione	(%)	
		0,00
Obsolescenza economica (Oe)		
Descrizione	(%)	
Andamento del mercato zonale		27,00
Totale coefficiente di obsolescenza (k+Of+Oe) (arr.to)		
	55,00	

VALUTAZIONE

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

Lotto 001
Negozi, Magazzino e locale di deposito
fg.11 mappale 199 sub 5-6 (in Prata, località Puia)

Scheda Terreni	Comune di: Prata di Pordenone, loc. Puja		
	via: via Principe Umberto		
Descrizione	Consistenza (mq)	Euro/mq.	VM
Terreni e sistemazioni	ricompresi nel valore dell'immobile		€ -
Totali:			€ - ^a

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	Sub.	Piano	h	Mq. (LRD)	cr	Mq. (COM)	(€/mq)	Coef. OBSL. (K+Of+Oe)	€/mq	VM
Negozi	5	R	3,05	86	1,0	86	€ 500,00	0,00	€ 500,00	€ 42.910,00
Magazzino	5	SI	2,05	86	0,5	43	€ 500,00	0,00	€ 500,00	€ 21.455,00
Magazzino	6	SI	2,40	72	0,5	36	€ 500,00	0,00	€ 500,00	€ 17.925,00
Totali:				243		165			Totale: €	82.290,00 ^c

Coefficiente di abbattimento per Liquidazione (VL) o vendita forzata (VF):	0,50	VL:	€ 41.145,00	
		VF:		^d

Scheda TOTALI				
Valore di MERCATO	€	82.290,00	ARR.TO	€ 82.000,00 ^{a+c}
Valore di LIQUIDAZIONE O VENDITA FORZATA	€	41.145,00	ARR.TO	€ 41.000,00 ^{b+d}



Lotto 002
Abitazione unifamiliare con terreno di sedie e pertinenza
Fg. 22 mappale 481 sub 4-7 (in Prata, località Ghirano, Via Saccon n.6)

Scheda Terreni

Comune di: **Prata di Pordenone, loc. Ghirano**
 via: **via Saccon, 6**

Descrizione	Consistenza (mq)	Euro/mq.	VM
Terreni e sistemazioni esterne f.22 m.481 (vedasi apposito capitolo in perizia)	1.040,00	€ 30,00	€ 31.200,00
Totali:			€ 31.200,00

Coefficiente di abbattimento per Liquidazione (VL) o vendita forzata (VF):	0,60	VL: VF:	€ 18.720,00
--	------	------------	-------------

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	Sub.	Piano	h	Mq. (LRD)	cr	Mq. (COM)	Costo di Costr. (€/mq)	Coef. OBSL. (K+Of+Oe)	€/mq	VM
Magazzino, cantina, stileria e taverna	7	T	2,22	132	0,5	66	€ 1.240,00	0,55	€ 558,00	€ 36.735,93
Deposito, dispensa, legnaia	7	T	2,80	55	0,7	38	€ 1.240,00	0,55	€ 558,00	€ 21.307,23
Garage	4	T		39	0,5	20	€ 1.240,00	0,55	€ 558,00	€ 10.920,06
Zona pranzo, cucinino, soggiorno, n.3 camere, bagno, disimpegno e ripostiglio	7	1	2,80	131	1,0	131	€ 1.240,00	0,55	€ 558,00	€ 73.209,60
Terrazza	7	1		12	0,2	2	€ 1.240,00	0,55	€ 558,00	€ 1.310,18
Soffitta	7	2	2,80	132	0,8	106	€ 1.240,00	0,55	€ 558,00	€ 58.889,09
Terrazza	7	2		9	0,2	2	€ 1.240,00	0,55	€ 558,00	€ 1.016,68
Totali:				509		364			Totale:	€ 203.388,77

Coefficiente di abbattimento per Liquidazione (VL) o vendita forzata (VF):	0,50	VL: VF:	€ 101.694,38
--	------	------------	--------------

Scheda TOTALI

Valore di MERCATO	€ 234.588,77	ARR.TO	€ 235.000,00
Valore di LIQUIDAZIONE O VENDITA FORZATA	€ 120.414,38	ARR.TO	€ 120.000,00



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 Sega)

ALLEGATI

1.	Visura catastale
2.	Estratto di mappa
3.	Planimetrie catastali
4.	Autorizzazioni / Agibilità – Ghirano di Prata
5.	Autorizzazioni / Agibilità – Puja di Prata
--	APE – in corso di redazione
6.	Rilievo fotografico

