

Ing. Carlo Segà
Albo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone

Studio: Piazzetta Ottoboni n. 9 int.3 - 33170 Pordenone
cell. +39 338.90.33.468 / PEO: sega.carlo@gmail.com / PEC: carlo.sega@ingpec.eu

Tribunale di Pordenone

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 27/2024

"BRILLFOND SRL"

Società con sede legale in: Via Maestra n. 205 - 33084 - Cordenons (PN)

Giudice delegato:	Dott. Roberta Bolzoni
Curatore:	Dott. Francesco Dimastromatteo

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

**Capannone industriale ed abitazione del custode
con terreno di pertinenza
fg. 33 mappale 10 sub 1 e sub 2
(in Cordenons)**

Esperto alla stima: **ing. Carlo Segà**
Codice fiscale: SGECRL44A22L736L

Pordenone, 29.01.2025

PREMESSE

In data --/12/2024, lo scrivente professionista ing. Carlo Segà, 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 **dottor Francesco Dimastromatteo**, con studio in Pordenone (PN) corso Garibaldi n.37, in qualità di Curatore della ditta citata in epigrafe - il seguente incarico (sintesi):

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

- a. Capannone industriale con terreno di pertinenza (fg. 33 mappale 10 sub 1 e sub 2) in Comune di Cordenons, via Maestra civico n. 205.**

PRECISAZIONI ed ESCLUSIONI

Il presente elaborato ha come fine l'individuazione del più probabile **Valore di Mercato** (VM) e di Valore di liquidazione giudiziale a base d'asta (VL) del bene in esame.

Il riferimento temporale della stima è alla data del --.12.2024.

E' doveroso precisare che trattandosi di vendita forzata mediante procedura competitiva ex art. 216 DECRETO LEGISLATIVO 12 gennaio 2019, n. 14 "Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza in attuazione della legge 19 ottobre 2017, n. 155", 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 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 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, 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;
- 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 anche accedendo agli atti presso il Comune di Cordenons (PN);
- le ricerche di mercato informazioni utili all'espletamento dell'incarico assegnato (analisi di mercato, andamento valori immobiliari, ecc.);
- ad effettuare rilievo fotografico anche mediante l'ausilio di drone per la verifica delle consistenze e dello stato in cui trovasi il bene;
- **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.)**

REGOLARIZZAZIONI

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

All'atto del sopralluogo nonché della redazione del presente elaborato, la società **"BRILLFOND SRL"** risulta non essere in attività.

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).

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 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:

1. Si fa riferimento all'incidenza percentuale delle varie categorie di opere che partecipano alla formazione del costo di costruzione;
2. Per ogni singola categoria di opere si esamina e si quantifica percentualmente la necessità di intervento per riportarla allo stato di nuovo;
3. 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).

SCELTA DEL METODO.

Nel caso in esame, mancando i presupposti dei comparabili e 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, verificato anche lo stato di estremo degrado dell'immobile con la presenza inoltre di amianto su tutta la copertura nonché l'attuale destinazione urbanistica del lotto, si ritiene che il metodo di valutazione assumibile sia il

METODO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

con i seguenti

LIMITI ED ASSUNZIONI

Dimensione del terreno:	4.390 mq
Indice di cubatura:	il Piano regolatore prevede che nel caso variazione delle destinazioni atipiche e la creazione di insediamenti aderenti alla pianificazione comunale, nell'area di cui si possa adottare una cubatura premiale di mc 6.000.
Incidenza del terreno:	0,12

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 in liquidazione giudiziale - si ritiene comunque utile ipotizzare una vendita a valori di mercato tenuto conto delle possibilità derivanti dalla destinazione urbanistica.

Il valore derivante considera i costi di demolizione, rimozione e smaltimento amianto e ogni costo conseguente (carotaggi, verifiche ambientali, ecc.)

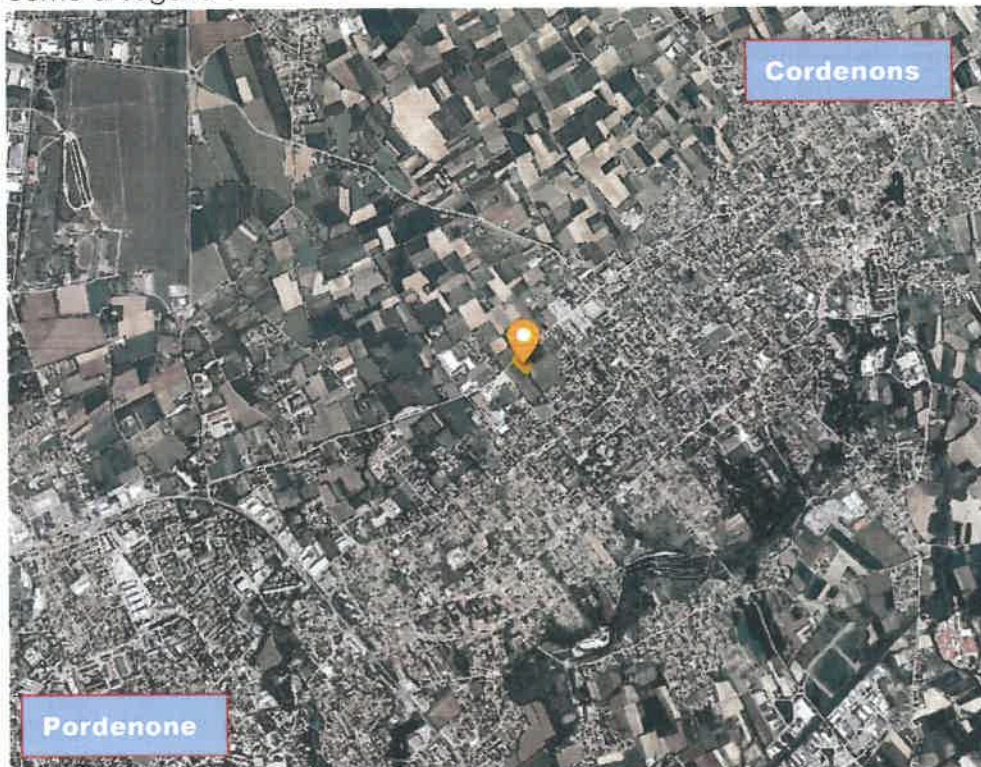
IPOTESI "VL-Valore di Liquidazione a base d'asta"

Il Valore di Liquidazione descrive una situazione nella quale vi è la necessità stimare un valore diverso dal valore di mercato che possa rappresentare una base d'asta che interessi e stimoli la partecipazione estesa con il fine di ottenere il miglior risultato nella vendita in tempi relativamente brevi.

È evidente che, a differenza del valore di mercato, la vendita dovrà essere maggiormente conveniente trattandosi di beni venduti nella modalità "visto e piaciuto".

LOCALIZZAZIONE DEI BENI

I beni che costituiscono quanto oggetto di perizia sono localizzati presso la sede della società in Comune di Cordenons, via Maestra civico n. 205 come di seguito evidenziato:



1. Ortofoto: localizzazione dello stabilimento – **Aerofoto generale**



2. Ortofoto: localizzazione dello stabilimento – **Aerofoto particolare**



3. Foto: foto stabilimento lato nord-ovest (drone)



4. Foto: foto stabilimento lato sud-est (drone)



5. Foto: intero lotto e copertura (drone) – visibile la presenza di AMIANTO

DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE

Intestazione degli immobili:

Intestatario: BRILLFOND SRL

C.F.:

Proprietà per 1/1

DATI CENSUARI

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

Dati identificativi		Dati Classamento			
Foglio	Particella	Qualità/Classe	Superficie (m²)	Domenicale	Agrario
33	10	EU	4.390	/	/

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

Dati identificativi				Dati di classamento			Altre informazioni	
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Consistenza (m²-vani)	Superficie Catastale (m²)	Rendita (Euro)	Indirizzo	Piano
33	10	1	D/1			7.819,16	Via Maestra n. 205	T-1
33	102	27	A/37	3,0 vani		218,38,50	Via Maestra n. 205	T11-2

COERENZE

NORD:	Via Maestra; mappali 1974-1973-738
EST:	Mappali 1974-1973-738-13
SUD:	Mappali 13-8
OVEST:	Mappale 423

PROVENIENZA

Estremi atto di provenienza:

RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 04/12/2018 Pubblico ufficiale PAOLO VUOLO Sede PORDENONE (PN) Repertorio n. 9124 - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'(prot. 117158) Voltura n. 538.1/2019 - Pratica n. PN0007701 in atti dal 30/01/2019

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Zona periferica del Comune di Cordenons, caratterizzata prevalentemente dalla presenza di edifici a destinazione civile, prevalentemente di dimensioni medio/piccole.

COLLEGAMENTO VIARIO

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

- Km.2,00 da SS13 Pontebbana;
- Km.2,70 dalla Residenza Municipale;

DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI IMMOBILI

Terreni:

Terreno di catastali mq. 4.390 (mappale 72) a destinazione produttiva. Il terreno è piano di forma irregolare, completamente sistemato ed attrezzato (rete di smaltimento delle acque meteoriche, piazzali asfaltati, marciapiedi in c.a. e bentonella, recinzione in muretto in c.a. con sovrastante cancellata metallica saette e rete metallici; nr. 2 cancelli d'accesso carraio in metallo scorrevoli su guide comandati elettricamente a distanza, aree verdi con vegetazione di medio e basso fusto, siepi, ecc.).

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

Sul terreno sopradescritto insiste un complesso artigianale/industriale avente in sintesi le seguenti caratteristiche dimensionali:

tabella

Indicazioni sulla eventuale frazionabilità dell'immobile e sulla possibilità di insediarvi attività produttive diversificate: l'immobile cui al mappale può essere frazionato in almeno due unità indipendenti. 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.

Caratteristiche costruttive e di finitura:	
Fondazioni	Plinti a bicchiere in c.a. con cordolature di collegamento su strato di fondazione in magrone; fondazioni in cemento armato
Struttura portante	Capannone: carpenteria metallica (colonne e capriate a doppia pendenza); Corpo uffici su 2 livelli che insiste entro sagoma del fabbricato produttivo: carpenteria metallica; Uffici ad un piano fuori terra fuori sagoma del fabbricato principale: struttura in cemento armato; Tettoia: struttura metallica;
Copertura	Corpo produzione: a shed con struttura in carpenteria metallica; Corpo uffici e abitazione: laterocemento; Tettoie e vani accessori: eternit, lamiera metallica
Manto di copertura	Pannelli di eternit (amianto)
Lucernai	Zenitali fissi e apribili in policarbonato

Caratteristiche costruttive e di finitura:	
Solai	laterocemento
Tamponamenti	Corpo produzione: Pannelli in c.a. Corpo uffici e abitazione: muratura di laterizio intonacata
Serramenti interni (uffici e abitazione)	Tamburati e vetro semplice
Serramenti esterni (generale)	Legno e vetro, metallo e vetro , avvolgibili in legno.
Pavimenti	Produzione e vani accessori: in liscio di cls;
Pavimenti uffici e abitazione	piastrelle di ceramica
Pavimenti e rivestimenti servizi:	piastrelle di ceramica
Scale interne	Metallica in produzione; Uffici: c.a. con rivestimento in piastrelle di ceramica
Divisioni interne	muratura di laterizio intonacata, pareti mobili in metallo e vetro,
Controsoffitti	Uffici: pannelli in cartongesso
Lattonerie	Lamiera preverniciata
Portoni	Struttura metallica e tamponamenti monopanel a libro con pannello superiore in vetro trasparente
Uscite di sicurezza	in alluminio e vetro con maniglione antipánico
Presenza di materiale tossico nocivo (dall'esame a vista effettuato):	tutta la copertura in amianto

STATO MANUTENTIVO GENERALE

Lo stato di conservazione dell'immobile è estremamente scadente.

Si rilevano le seguenti criticità:

- manto di copertura per circa mq. 1750 costituito da eternit (amianto) da rimuovere e smaltire;
- assenza totale di impianti generali funzionanti;
- infiltrazioni d'acqua dovute al danneggiamento dei lucernai di copertura a seguito di eventi meteorologici.

DOTAZIONE IMPIANTISTICA

Descrizione/tipologia impianto
Impianti totalmente da rifare.

C.P.I. – CERTIFICATO PREVENZIONE INCENDI

L'immobile **non è in possesso** del CPI (Certificato di Prevenzione Incendi).

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dalle ricerche effettuate l'immobile in esame è **dotato** di documentazione relativa alla certificazione energetica **solo per la parte ad uso abitazione del custode. La parte produttiva non è dotata di certificazione energetica.**

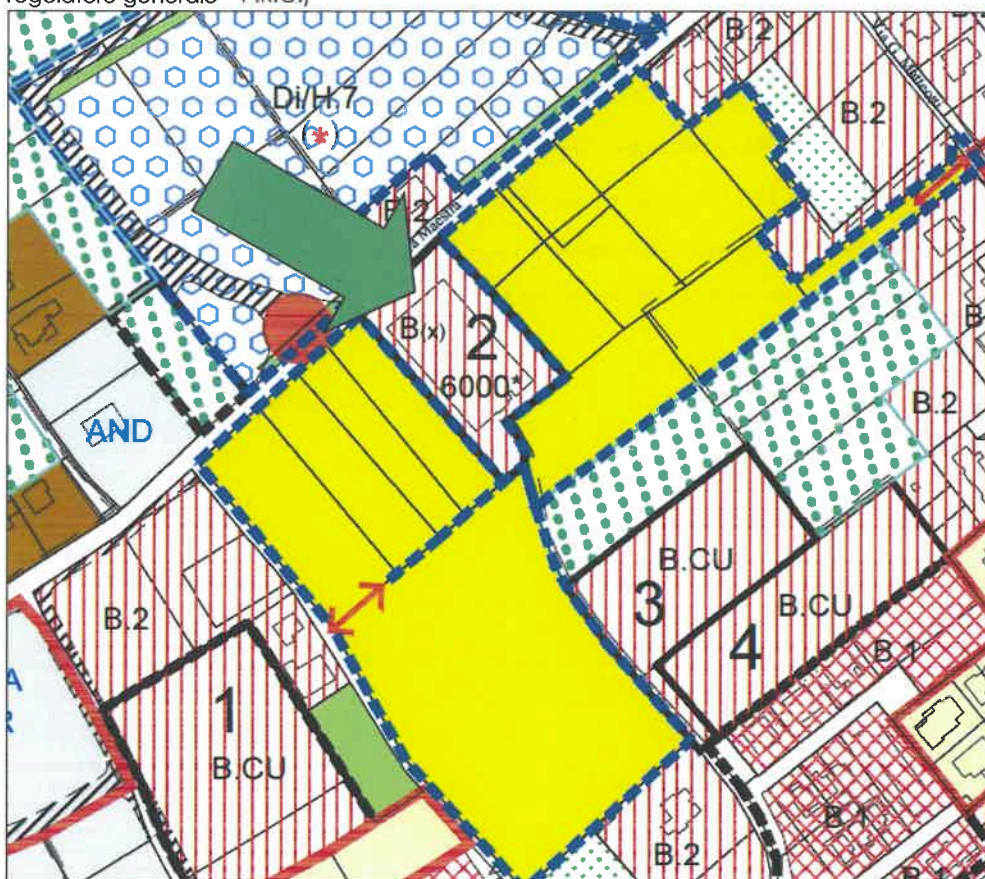
CONFORMITA' RISPETTO ALLE PLANIMETRIE CATASTALI

Durante il sopralluogo effettuato **si è riscontrato** la sostanziale corrispondenza con le planimetrie catastali.

REGOLARITA' URBANISTICA

SI IPOTIZZA LA DEMOLOIZIONE E LOSMALTIMENTO TOTALE DEL FABBRICATO ESISTENTE

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



LEGENDA

	Limite del territorio comunale
Residenziali	
	Perimetro Antico impianto di variante
	Zona A.1 Oggetto di restauro e risanamento conservativo
	Zona A.2 Oggetto di restauro e risanamento conservativo
	Zona A.3 Oggetto di ristrutturazione edilizia
	Zona A.5 Oggetto di demolizione senza ricostruzione
	Zona A.6 Aree libere edificabili per gli ampliamenti
	Zona B.0 Oggetto di recupero e riqualificazione
	Zona B.1 Residenziale
	Zona B.2 Residenziale
	Zona B.CU Residenziale di Completamento opere di Urbanizzazione - con Scheda N°
	Zona B.1-B.CU Residenziale di Completamento opere di Urbanizzazione
	Zona B.CU* B.CU con parametri volumetrici di Incentivo - con Scheda N°
	Zona B4E Edifici in contesto agricolo

Estratto PRG ON-LINE comune di Cordenons con Legenda



Sup. 4415 m² (indicativa: da catastale digitale)



Connessione con via Maestra. Posizione Indicativa.

Destinazione d'uso: come Zona B.2

Volume di incentivo m³ 6.000 h m. 12.50

Distanze da strada e confini: come Zona B.2

Progetto per Permesso di Costruire; con planivolumetrico, se previste altre e diverse unità di intervento.

Con planivolumetrico, progetto definitivo, complessivo per opere di urbanizzazione interna.

Convenzione con il Comune per la viabilità di adeguamento.

Opere di urbanizzazione interna, restano proprietà dell'operatore.

Estratto scheda dettaglio area

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Cordenons (PN), disponibile on-line, ricomprende i lotti in esame in:

Zona D3.a: corrispondente agli insediamenti industriali e artigianali singoli esistenti

A maggior supporto si riportano le norme di attuazione (NTA, reperite mediante il portale web del comune) in estratto:

Art. 59 bis Zona B.CU Residenziale di Completamento opere Urbanizzazione

Sono definite, "Zona B di Completamento Urbanizzazione", le aree libere o parzialmente edificate, comprese all'interno del tessuto urbano consolidato; la cui attuazione è conseguente al completamento (collegamento) delle opere di urbanizzazione presenti nell'immediato contesto.

Sono individuati come "Zona B.CU"

a) Le aree libere, o parzialmente edificate del contesto urbano, interessate al completamento delle opere di urbanizzazione primaria che possono riguardare sia (esclusivamente) l'area di intervento privata, sia (in parte) le adiacenti opere infrastrutturali pubbliche esistenti.

Sono individuati come "Zona B.CU*"

b) Gli edifici e le relative aree di pertinenza, con funzioni diverse da quella residenziale: in attività o dismessi o in stato di degrado, che si configurano come "edifici in zona impropria".

Le aree, con la presenza di edifici residenziali dismessi o in stato di degrado, per le quali i progetti di intervento prevedano elementi di interesse pubblico.

Per queste "Zone B.CU*" è previsto un parametro "di incentivo" in m3 per favorire il trasferimento delle funzioni "in contrasto", in zona "propria".

Il valore del parametro è riportato, nelle Tavole di Piano, all'interno della singola Zona B.CU*.

CONVENZIONI URBANISTICHE

Non si rilevano convenzioni urbanistiche.

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:

- ISCRIZIONE del 31/12/2021 - Registro Particolare 3487 Registro Generale 21215 Pubblico ufficiale JUS ROMANO Repertorio 150716/41727 del 07/12/2021 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Capitale: € 2.340.000,00
Totale: € 3.744.000,00

OBSOLESCENZA

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

Trattandosi di immobile completamente ristrutturato ed ampliato nel 2020 non si ritiene di attribuire alcun coefficiente di obsolescenza.

VALUTAZIONE

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

Cubatura (mc)	6000
Indice cubatura	3,2
Superficie comm.le (mq.)	1875
€/mq. sup.comm.le	€ 2.500,00
Incidenza terreno	0,12
Parziale	€ 562.500,00
arr.to	€ 560.000,00
A DETRARRE:	
Amianto	50.000,00 €
Demolizione e smaltimento fabbricato	€ 100.000,00
VALORE DI MERCATO	€ 410.000,00
VALORE DI REALIZZO	€ 307.500,00
ARROTONDATO	€ 300.000,00

CONCLUSIONI

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

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

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

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

Il Perito Estimatore.

(Ing. Carlo Segà)




ALLEGATI

Si allegano i principali documenti identificativi del bene:

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

Data la consistente dimensione informatica dell'accesso agli atti viene consegnato alla Curatela CD con le autorizzazioni complete di tavole tecniche.