

Tribunale di Milano

PROCEDURA FALLIMENTARE

Fallimento FARIG S.r.l.

N° Gen. Rep. 473/2015

Giudice Delegato:
Dott. GUIDO MACRIPO'

Curatore Fallimentare:
Dott.ssa PATRIZIA MERANDA

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 02
Appartamento e Box

Fontanafredda (PN) Via Jacopo Stellini



Arch. YAEL ANATI

Codice fiscale: NTAYLA68B50D612R - Partita IVA: 12605130157

Studio: Via Legnano 18 - 20121 Milano

Telefono: 02-54123779 - Fax: 02-62086741

Email: yael@yalenati.com - PEC: anati.10645@oamilano.it

INDICE

1	PREMESSA	pag.	3
2	OGGETTO DI STIMA	pag.	3
	2.1 Inquadramento generale del bene	pag.	3
	2.2 Ubicazione e accessibilità	pag.	4
	2.3 Descrizione del territorio circostante	pag.	5
3	IDENTIFICAZIONE DEL BENE	pag.	7
	3.1 Precedenti e attuali proprietari	pag.	7
	3.2 Vincoli e servitù	pag.	9
	3.3 Identificazione catastale del bene	pag.	10
	3.4 Stato di possesso e disponibilità	pag.	12
	3.5 Gravami e formalità	pag.	13
4	DESCRIZIONE DEL BENE	pag.	14
	4.1 Descrizione dettagliata dell'immobile	pag.	16
5	URBANISTICA	pag.	16
	5.1 Strumento urbanistico vigente	pag.	16
	5.2 Convenzione Urbanistica	pag.	17
	5.3 Indici Urbanistici	pag.	18
6	EDILIZIA	pag.	18
	6.1 Titoli edilizi	pag.	18
	6.2 Conformità edilizia	pag.	19
7	CONSISTENZA	pag.	19
	7.1 Modalità di calcolo delle consistenze	pag.	19
8	VALUTAZIONE DEL CORPO	pag.	22
	8.1 Metodo di stima	pag.	22
	8.2 Quotazioni immobiliari	pag.	25
	8.3 Andamento del mercato immobiliare	pag.	26
	8.4 Valutazione	pag.	27
	Allegati	pag.	29

1 PREMESSA

Con informativa al Giudice Delegato Dott. Guido Macripò, in data 30/3/2016 il curatore Dott.ssa Patrizia Meranda, ha incaricato la sottoscritta, Arch. Yael Anati, con studio in Milano Via Legnano n. 18, iscritta all'Ordine degli Architetti P. P. C. della Provincia di Milano al n. 10645 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 13522, per la valutazione dei beni immobili di proprietà della società fallita Farig S.r.l. con sede in Milano Piazza della Repubblica, 5, così come pronunciato dal Tribunale di Milano, Sezione Fallimentare, con RG 473/15.

2 OGGETTO DI STIMA

2.1 INQUADRAMENTO GENERALE

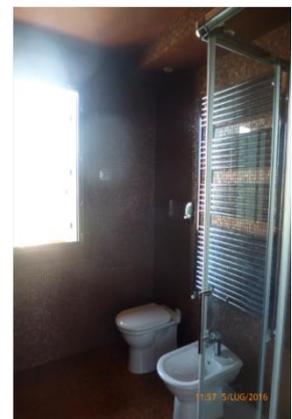
Gli immobili oggetto di stima sono situati nel Comune di Fontanafredda in Provincia di Pordenone. I beni sono costituiti da un appartamento posto al piano primo ed un box ubicato al piano seminterrato e fanno parte di un complesso immobiliare denominato "Residence Gioele".



Ingresso comune



Cucina



Bagno



Soggiorno – sala da pranzo

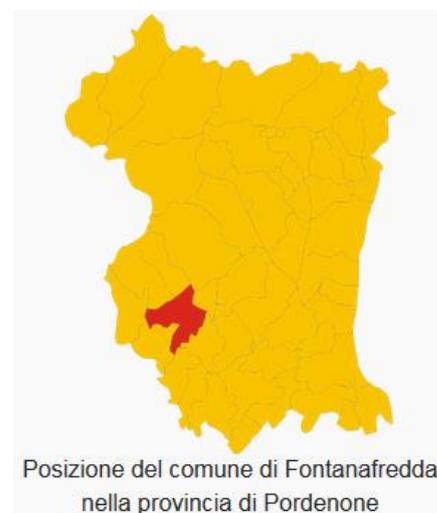


Box

2.2 UBICAZIONE E ACCESSIBILITÀ

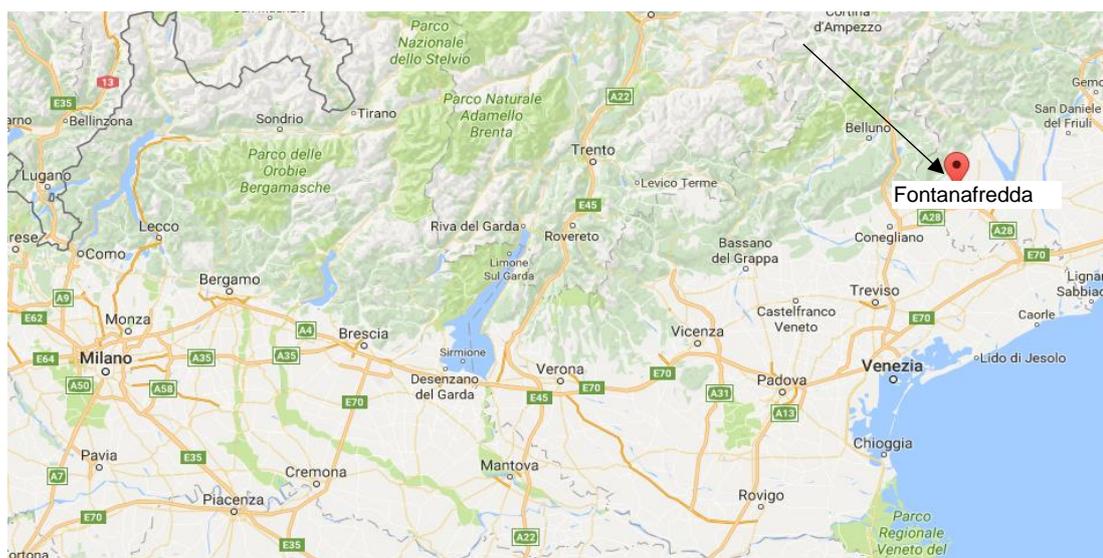
Il comune di Fontanafredda si trova nella Provincia di Pordenone nella Regione del Friuli Venezia Giulia e conta circa 12.200 abitanti. Si tratta di un comune sparso in quanto la sede comunale non è il centro omonimo, ma la frazione di Vigonovo.

Al Comune di Fontanafredda appartengono le seguenti località: Camolli, Casut, Ceolini, Forcate, nave, Ranzano, Romano, Ronche Talmasson, Villadolt e Villadolt Quartiere Satellite, Vigonovo.



Il comune è raggiungibile mediante:

Rete stradale: tramite l'Autostrada A28 la cui uscita dista circa 12 Km; percorrendo la Strada provinciale SP70 e poi SP10, si raggiunge la città di Fontanafredda.



Rete ferroviaria: la stazione di Fontanafredda si trova sulla linea ferroviaria che attraversa per buona parte il Veneto e il Friuli Venezia Giulia collegando le città di Venezia e Udine.

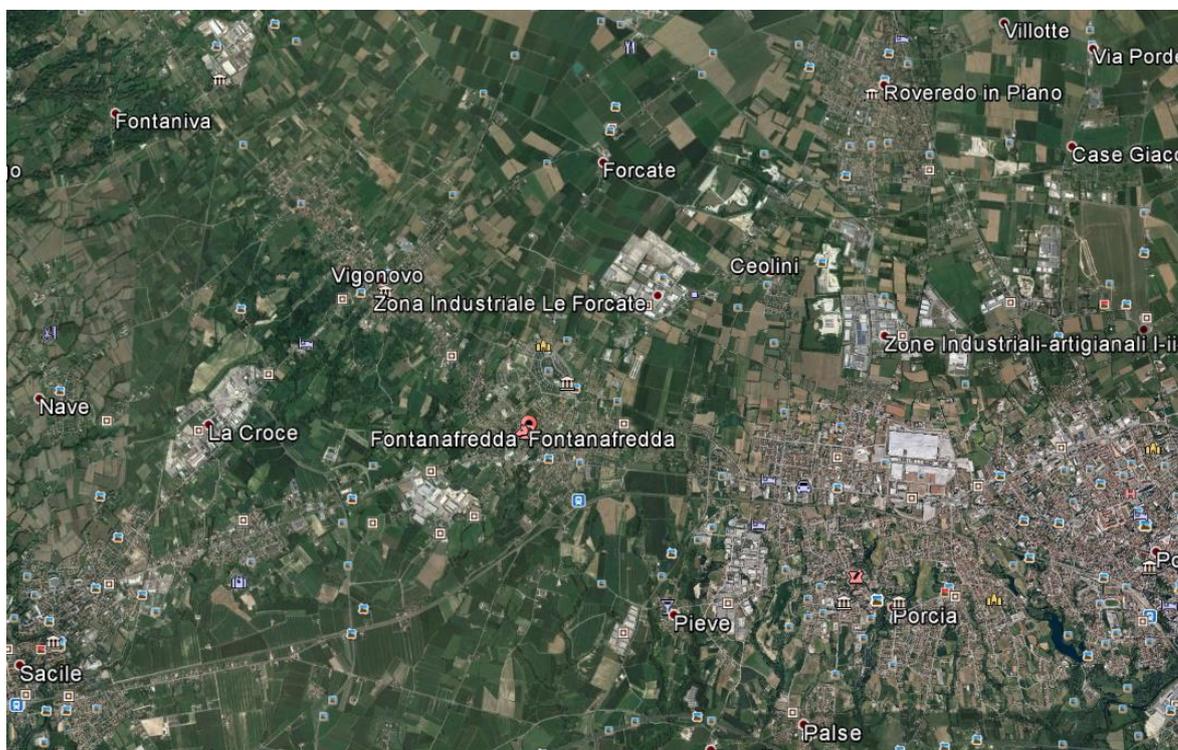
Aeroporti: i più vicini sono quelli di:

- Treviso S. Angelo che dista 46 km (traffico civile nazionale, europeo);
- Marco Polo di Venezia Tessera che dista 55 km (traffico civile nazionale, europeo, intercontinentale);
- Trieste Ronchi dei Legionari (GO) che dista a73 km (traffico commerciale)

Trasporti pubblici: nel comune di Fontanafredda sono attivi i servizi di trasporto pubblico sia urbano che extraurbano.

2.3 DESCRIZIONE DEL TERRITORIO CIRCOSTANTE

Il territorio nel quale è collocato l'immobile oggetto della presente perizia è in gran parte agricolo anche se sono evidenti i segni di una diffusa industrializzazione collocata per lo più nelle zone esterne ai centri cittadini.



L'immobile si trova ad ovest del centro cittadino in un'area prevalentemente residenziale.

Il traffico della zona è dato principalmente dalle vetture private dei residenti, così come la presenza di parcheggi a raso lungo le vie e di fronte agli immobili sono a servizio dei residenti della zona.

Il comune di Fontanafredda si trova a circa 9 km dal capoluogo di Provincia, Pordenone e a circa 70 km dal Capoluogo di Regione, Udine.



L'immobile è stato edificato su un'area facente parte del piano di lottizzazione denominato "Lottizzazione Quadrifoglio", le cui opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono già state tutte completate e collaudate.

Nelle vicinanze, a circa 1.5 Km dall'immobile, si trovano scuole materne, elementari e medie, così come i luoghi di culto e le attività commerciali legate alla quotidianità: negozi di alimentari, farmacie piuttosto che bar o ristoranti/pizzerie. Gli uffici comunali si trovano nella frazione di Vigonovo, mentre quelli postali si trovano sia a Fontanafredda che a Vigonovo.

Il sistema Ospedaliero più vicino è quello di Salice, dista circa 7 Km, oppure quello del vicino Capoluogo di Provincia, Pordenone che dista circa 9 km.

3 IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Al fine di procedere con la stima del bene sono state svolte le seguenti attività:

- Accesso agli atti presso il comune di Fontanafredda in data 05/07/2016 che ha permesso di reperire i titoli edilizi;
- Sopralluogo effettuato in data 05/07/2016 che ha consentito di visionare lo stato di fatto dei luoghi.

E' stata raccolta la seguente documentazione:

Trascrizione del fallimento	Del 10/2/2016 - vedi certificato notarile All.to 2
Certificato Notarile	Del 05/10/2016 – All.to 2
Atto di provenienza	Del 11/11/2009 - All.to 1
Estratto di mappa catastale	Del 23/03/2016 All.to 3
Visure catastali	Del 25/05/2016 – 20/01/2017 All.to 7
Elaborato planimetrico catastale	Del 23/03/2016 All.to 4
Planimetrie catastali	Del 30/06/2016 All.to 5 e 6
Titoli Edilizi	Vedi paragrafo 6.1
Attestato di Prestazione Energetica (APE)	In attesa di redazione
Certificazione e dichiarazione di conformità impianti	Vedi allegato n.15 e n. 14

Si prega di considerare che le Dichiarazioni di conformità fanno riferimento allo stato dell'immobile indicato nella Concessione Edilizia In Variante n.005/338 prot.n. 21493 del 23/02/2006.

3.1 PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI

Attuali Proprietari

La proprietà dei beni oggetto di stima è pervenuta tramite atto di compravendita a rogito notaio Avv. Francesco Bandieramonte, di Pordenone, stipulato in data 11/11/2009, Rep. n. 7295 e Racc. 4149, registrato a Pordenone il 26/11/2009 n. 7435 serie 1T e trascritto a Pordenone in data 27.11.2009 ai n.ri 17439/11329. Con tale atto la società GHINEA IMMOBILIARE S.r.l. con sede in Cordignano (TV), codice

fiscale e iscrizione al Registro delle Imprese di Treviso n. 03884590260, vendeva alla soc. FARIG S.r.l., con sede in Napoli alla Via Carducci n. 29, codice fiscale e iscrizione al Registro delle Imprese di Napoli n. 05212521214, la piena proprietà delle seguenti unità immobiliari facenti parte di un fabbricato in condominio denominato "Residence Gioele", sito in Comune di Fontanafredda (PN) alla via Jacopo Stellini n. 3, insistente su area riportata nel Catasto Terreni del Comune di Fontanafredda (PN) al foglio 43, particella 890, ente urbano di are 36.01:

- Locale ad uso ufficio distinto con il subalterno 42, posto al piano primo, composto da 3,5 vani catastali, confinante con il subalterno 12 della particella 890 del foglio 43 e con il pianerottolo condominiale ed il vano scale distinti con il subalterno 35 della particella 890 del foglio 43; con i muri perimetrali per tre lati
- Garage distinto con il subalterno 23, posto al piano interrato, confinante, con la proprietà distinta con il subalterno 22 della particella 890 del foglio 43; con l'area comune di ingresso e di manovra distinta con il subalterno 35 della particella 890 del foglio 43 per più lati;

Riportati nel catasto fabbricati del Comune di Fontanafredda (PN) in ditta "Ghinea Immobiliare S.r.l." al foglio 43, particella 890 e con i seguenti ulteriori dati:

- Subalterno 42, Via Jacopo Stellini, piano 1, categoria A/10, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita euro 506,13;
- Subalterno 23, Via Jacopo Stellini, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 17 metri quadrati, rendita euro 50.04.

La vendita veniva fatta con la quota proporzionale sulle parti comuni dell'edificio di cui alle unità vendute compete sulle parti comuni del Residence Gioele la quota proporzionale, pari a complessivi 46,12/1000.

Vedi allegato 1 – Atto di compravendita e All.to 2 - Certificato notarile

Precedenti proprietari

Alla Soc. Ghinea Immobiliare S.r.l. l'area su cui insiste l'intero fabbricato di cui fanno parte i beni in oggetto (area censita al foglio 43 mappale 890, derivante dall'accorpamento dei mappali 888 – già mappale 832, nonché 858, 849 e 842 del foglio 43) pervenne per acquisto fattone dalla società "GEST.IMM. s.a.s. di Sacilotto Laura & C." (con sede in Fontanafredda) con atto di compravendita stipulato in

data 15/09/2004, n. 42.714/12.376 di repertorio, a rogito del dott. Gerardi Gaspare, Notaio in Pordenone, trascritto a Pordenone in data 23/09/2004 ai n.ri 15249/1015. A propria volta, alla soc. GEST.IMM. s.a.s. di Sacilotto Laura & C il terreno di cui al mappale 888 (già mappale 50), pervenne per acquisto fattone dai signori: Manfè Dante, Manfè Antonia, Manfè Carmela, Manfè Maria, Zaltieri Anacleto Luigi, Manafè Antoinette, Manfè Luis Guy, Manfè Marie Madeleine, Manfè Helene, Manfè Francoise, Manfè Catherine, Manfè Bernard Alain, Lescotet Michele Suzanne Antoinette, Manfè Irene Helene, Duport Elisa, con atto stipulato in data 21/06/1993, n. 112.780 di Rep. a rogito Dott. Simone Gerardi in Pordenone, trascritto a Pordenone in data 16/07/1993 ai n.ri 7863/6077;

I terreni di cui ai mappali 842 (già mappale 771) e 858 (già m appale 33): pervennero per acquisto fattone dai signori Casagrande Rosa, Siciliotti Giuditta, e Siciliotti Laura, proprietari oltre il ventennio, con atto stipulato in data 19/04/2000, n. 24.647 di repertorio, a rogito del dott. Gaspare Gerardi, notaio in Pordenone, trascritto a Pordenone in data 12/05/2000 ai n.ri 6774/4897;

Infine, il terreno di cui al mappale 849: pervenne per acquisto fattone dai signori Giacomini Fabio, Giacomini Maria Cristina, e Dal Mas Iole, proprietari oltre il ventennio, con atto stipulato in data 29/06/2004, n. 42.120/12.104 di repertorio, a rogito del dott. Gaspare Gerardi, notaio in Pordenone, trascritto a Pordenone in data 14/07/2004 ai n.ri 11584/7711

I dati catastali riportati nell'atto stipulato in data 15/09/2004 corrispondono per il sub. 23 – box, mentre il subalterno n. 42 attualmente è il subalterno 43, in quando l'immobile ha cambiato destinazione d'uso: da ufficio è passato ad abitazione. Vedi allegato 1 – Atto di compravendita e All.to 2 - Certificato notarile

3.2 VINCOLI E SERVITÙ

Nell'atto di compravendita dell'11/11/2009 vengono riportate le seguenti servitù:
“Le singole unità immobiliari sono interessate da tutte quelle servitù attive e passive inerenti e conseguenti alla struttura e conformazione del complesso edilizio nel suo insieme, in particolare, tra l'altro, per quanto riguarda gli impianti tecnologici e le reti di distribuzione dei pubblici servizi, quali le servitù di attraversamento di

condutture per metanodotto, acquedotto, linee telefoniche e fognatura, di scarico acque bianche e nere, per acqua e gas, di areazione, il tutto come risulta dallo stato di fatto, secondo il progetto approvato dal Comune e costituenti per legge in seguito alla divisione per piani orizzontali ed alla vendita frazionata dell'unica unità immobiliare; all'uopo si precisa che nel sottosuolo delle aree scoperte dell'edificio, ivi comprese quelle in proprietà esclusiva sono interrati gli impianti tecnologici, e relativi allacciamenti, nonché le tubazioni per gli scarichi a servizio dell'intero edificio e pertanto dette aree stesse sono gravate delle relative servitù, nonché di servitù di accesso per eventuali ispezioni e lavori di manutenzione dei detti impianti.

Gli immobili in oggetto sono stati edificati su area facente parte del piano di lottizzazione da attuare mediante P.R.P.C. denominato "Lottizzazione Quadrifoglio" e pertanto la vendita segue con tutti i patti, obblighi, condizioni, vincoli, servitù, oneri e divieti contenuti e richiamati nella convenzione edilizia a rogito del Notaio Gaspare Gerardi di Pordenone in data 22 marzo 2002, rep. N. 32987, registrata a Pordenone il 5 aprile 2002 al n. 1869 mod. I ed ivi trascritta in data 4 aprile 2002 ai numeri 5726/4163, successivamente integrata con atto rogito del notaio Gaspare Gerardi di Pordenone il 14/06/2006 al n. 2002 mod. I e non trascritto. Nell'atto si dichiara altresì che le opere di urbanizzazione sono già state tutte completate e collaudate, compresa la convenuta cessione a titolo gratuito al Comune di Fontanafredda (PN) delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria con atto del notaio Gaspare Gerardi di Pordenone in data 15/10/2009, rep. N. 54430 e racc. n. 20365, trascritto a Pordenone il 9/11/2009 ai nn. 16145/54430, e che quindi non comportano alcun obbligo od onere a carico della parte acquirente, la quale viene manlevata da ogni inerente responsabilità."

Vedi allegato 1 – Atto di Compravendita

3.3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

I beni oggetto di stima sono un'abitazione posta al primo piano ed un box al piano interrato, facenti parte di un complesso immobiliare denominato "Residence Gioele", ubicati a Fontanafredda (PN), Via Jacopo Stellini 3.

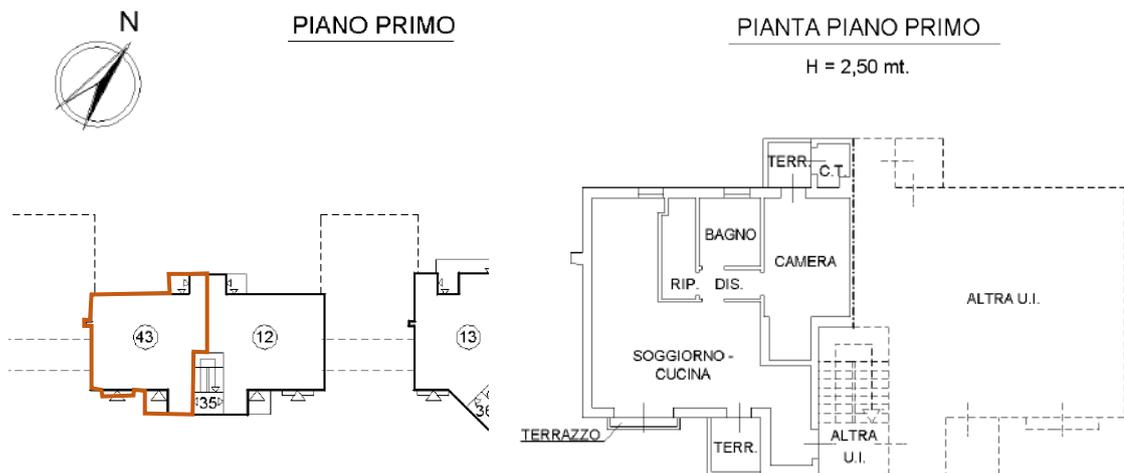
L'immobile è stato acquistato dalla FARIG SRL con destinazione ad uso ufficio (A/10) e successivamente, nel 2011, la società stessa attraverso una Comunicazione di Attività di Edilizia Libera senza opere ha richiesto un cambio di destinazione d'uso ad abitazione (A/2), che ha portato il generarsi dell'attuale Sub. 43, Foglio 43, Particella 890.

I beni oggetto di stima sono identificati al Catasto Fabbricati:

APPARTAMENTO								
Foglio	Particella	Sub.	Cat.	Piano	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
43	890	43 (ex Sub 42)	A/2	1	2	3,5 vani	Totale: 80 m ² Tot. escluse aree scoperte: 78 m ²	€ 370,56

Coerenze:

Appartamento da nord in senso orario: Subalterno 12, pianerottolo condominiale e vano scala sub. 35, e affacci per tre lati su cortile comune.

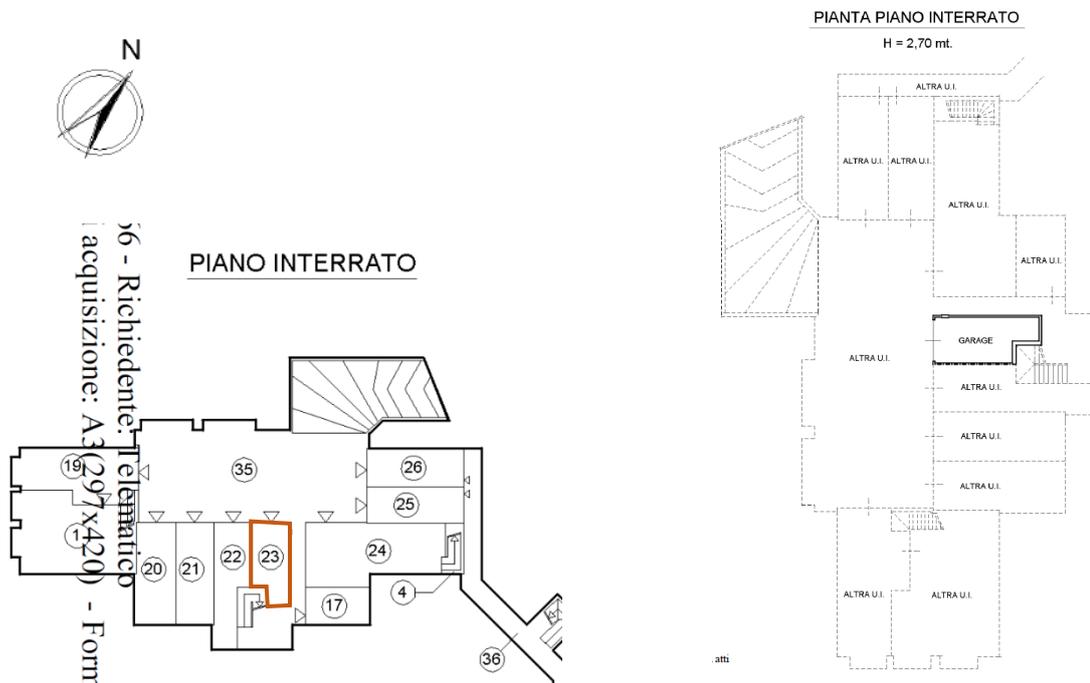


Stralcio elaborato planimetrico piano primo Stralcio planimetria catastale del Sub.43

BOX								
Foglio	Particella	Sub.	Piano	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
43	890	23		C/6	3	17 m ²	Totale: 20 m ²	€ 50,04

Coerenze:

Box da nord in senso orario: area comune di ingresso e manovra Sub. 35, corridoio che porta alla scala condominiale sub. 35, altra proprietà Sub. 22, spazio di manovra sub.35.



Stralcio elaborato planimetrico piano interrato

Stralcio planimetria catastale Sub.23

I beni sono al 100% di proprietà della fallita: proprietà per 1/1

Allegati 3,4,5,6,7 e 8 (estratti di mappa, elaborato planimetrico, planimetrie catastali, visure catastali)

3.4 STATO DI POSSESSO E DISPONIBILITÀ

Alla data del sopralluogo tenutosi il 05/07/2016, gli immobili risultavano liberi da persone. I locali erano liberi da arredi, fuorché il locale cucina completo di pensili,

elettrodomestici e lampade, ed il locale bagno completo di sanitari, box doccia e mobile sotto lavandino.



3.5 GRAVAMI E FORMALITÀ

Nel Certificato notarile del 5/10/2016 viene riportato che:

“a) ipoteca volontaria iscritta a Pordenone in data 27/11/2009 ai n.ri 17440/34, a favore della Cassa di Risparmio del Giuli Venezia Giulia S.p.a. con sede a Gorizia a garanzia di posizione debitoria derivante dal contratto di mutuo fondiario stipulato con atto in data 11/11/2009, n. 7.296/4150 di repertorio, a rogito del dott. Badieramonte Francesco, Notaio in Pordenone, ipoteca iscritta sui beni censiti al Catasto Fabbricati al foglio 43 mappali 890/42 e 890/23;

b) ipoteca giudiziale iscritta a Pordenone in data 27/11/2013 ai n.ri 15740/2275m a seguito di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pistoia in data 20/10/2013 n. 3651/1 di rep., a favore della società Artigianfer di Vergilio Cardelli S.r.l. con sede in Uzzano, a garanzia di posizione debitoria. Ipoteca iscritta sui beni censiti al Catasto Fabbricati al foglio 43 mappali 890/43 e 890/23;

c) ipoteca giudiziale iscritta a Pordenone in data 30/9/2014 ai n.ri 10.554/1.583, a seguito di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Napoli in data 15/09/2014 n. 5584/2 di rep. a favore della Banca Unicredit S.p.A. con sede in Roma a garanzia di posizione debitoria. Ipoteca iscritta sui beni censiti al Catasto Fabbricati al foglio 43 mappali 890/23 e 890/43;

d) sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a Pordenone in data 10/02/2016 ai n.ri 1780/1278, a favore della massa dei creditori del Fallimento Farig S.r.l. in

liquidazione, sentenza trascritta sui beni censiti al Catasto Fabbricati al foglio 43 mappali 890/23 e 890/43.

Il certificato precisa inoltre che:

l'area su cui è sorto il fabbricato risulta interessata dalla convenzione edilizia stipulata in data 22/03/2002, n. 32.987 di repertorio, a rogito del dott. Gaspare Gerardi, notaio in Pordenone, trascritto a Pordenone in data 4/04/2002 ai n.ri 5726/4163, successivamente integrata con atto a rogito del medesimo Notaio Gerardi in data 26 maggio 2006, n. 47.867 di repertorio, registrato a Pordenone il 14/06/2006 al n. 2002 (e non trascritto);

Vedi Allegato 2 - Certificato notarile

4 DESCRIZIONE DEL BENE

Abitazione

L'appartamento si trova al primo piano di un edificio plurifamiliare di tre piani realizzato nel 2004; composto da due piani fuori terra e uno interrato. Per accedere ai locali si entra da un cancello d'ingresso condominiale; percorrendo un piccolo vialetto si accede ad una porta d'ingresso a vetri (parti comuni) salendo la scala si arriva ad un pianerottolo dal quale a sinistra si accede all'abitazione. Dall'ingresso si entra nel soggiorno con cucina a vista, dotato di terrazzi, e a destra dello stesso vi è un piccolo disimpegno dal quale si accede alla camera da letto con vasca da bagno, al bagno e al ripostiglio.

L'altezza interna è di 2,50 metri.





Box

Al box si accede attraverso una rampa carrabile dalla Via Jacopo Stellini la quale porta al piano interrato in cui si trovano i box. A destra dell'ingresso della scala condominiale che permette l'accesso agli appartamenti si trova l'ingresso del box oggetto di valutazione.

L'altezza interna è di 2,57 metri.



4.1 DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'IMMOBILE

Di seguito vengono descritte le caratteristiche tecniche principali dell'immobile:

Struttura portante	In calcestruzzo armato
Solai	Latero cemento
Chiusure verticali	In calcestruzzo armato
Copertura	In tegole
Serramenti esterni	Legno
Serramenti interni	Legno e vetro
Pavimenti	In legno prefinito
	Nel box in cemento industriale
Impianti: Elettrico	Completo nell'appartamento
	Completo nel box
Idrico sanitario Riscaldamento	L'impianto idrico sanitario è completo Il Riscaldamento avviene tramite radiatori in acciaio lamellare colore bianco. Nel bagno è stato installato un radiatore tubolare in acciaio- "scaldasalviette"
Meccanico: aria condizionata	Solo predisposizione per installazione MONO split

L'appartamento e il box sono in buone condizioni.

5 URBANISTICA

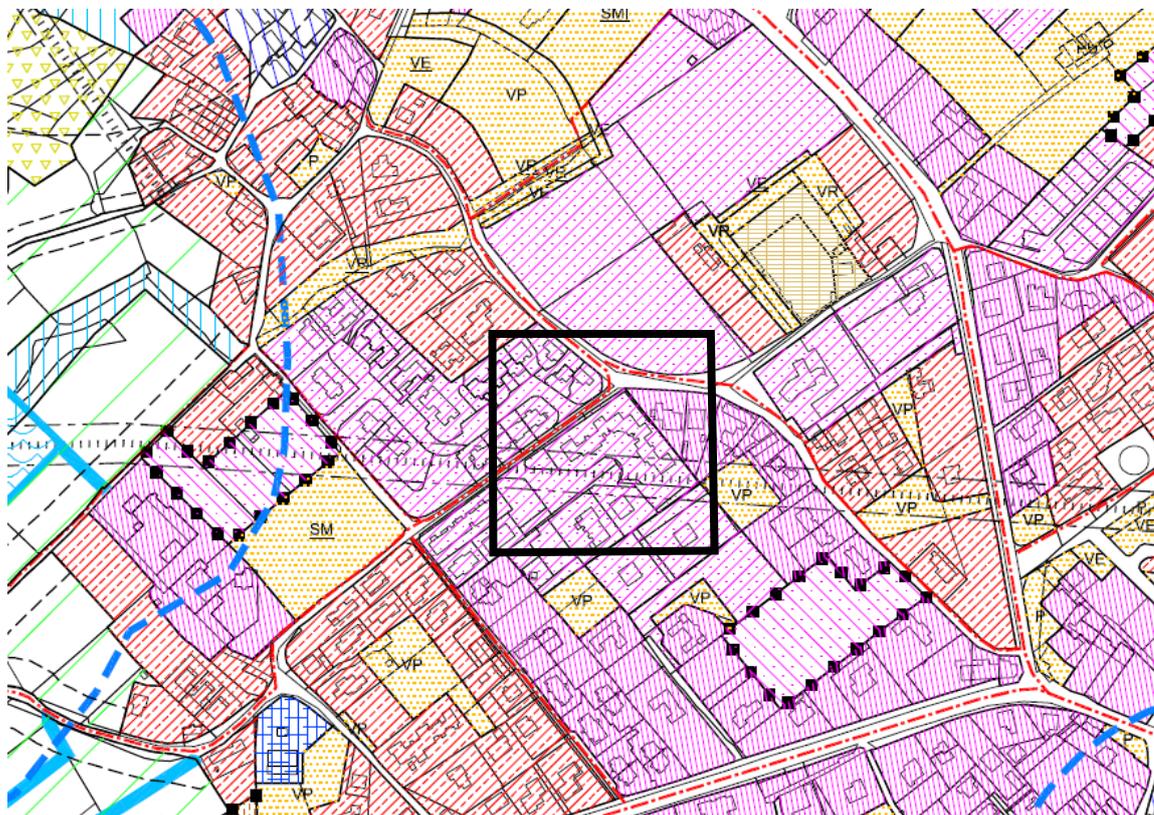
5.1 STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Il Comune di Fontanafredda è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale aggiornato in base alla Vigente Variante n.37 adottata con D.C.C.63 del 22/01/2014 e divenuta esecutiva il 24/04/2014

Lo zona nella quale è collocato l'immobile è identificata come Zona Omogenea C.0- zona residenziale di espansione con PAC approvato/attuato; per questa zona specifica si applicano i parametri urbanistici e gli indici edilizi indicati nei rispettivi P.A.C.

In carenza di specifiche previsioni, si attuano i parametri urbanistici e gli indici edilizi previsti per la Zona Omogenea C.1

Gli interventi di cui all'art.37, comma 3 lettere c) e d) della L.R.19/2009 non rientrano nella verifica del rapporto di copertura e della volumetria, quindi non sono sottoposti a richiesta di variante.



 C.0 – zone resid. di espansione con PAC approvato/attuato

5.2 CONVENZIONE URBANISTICA

Come riportato nel certificato notarile del 5 ottobre 2016, si precisa che l'area su cui è sorto il fabbricato oggetto della perizia risulta interessata dalla convenzione edilizia stipulata in data 22 marzo 2002, n.32.987 di repertorio , a rogito del dott. Gasparace Gerardi, Notaio di Pordenone, trascritto a Pordenone in data 4 aprile 2002 ai n.ri 5726/4163, successivamente integrata con atto a rogito del medesimo Notaio Gerardi in data 26 maggio 2006 n.47.867 di repertorio, registrato a Pordenone il 14 giugno 2006 al n.2002 (e non trascritto).

5.3 INDICI URBANISTICI

In base ai documenti reperiti durante l'accesso agli Atti del 05/07/2016 e più precisamente dalla Relazione Tecnica Illustrativa allegata alla Concessione Edilizia n.004/225 del 15/10/2004 si riportano i seguenti parametri urbanistici:

- Superficie fondiaria Mq 4224,00
- Volume consentito Mc 4119,00
- Volume di progetto Mc 4117,43
- Superficie coperta max Mq 1266,00
- Superficie coperta di progetto Mq 986,80
- Superficie di parcheggio Mq 586,47

Ne risulta che il lotto ha una potenzialità edificatoria residua di 1,57 mc

Vedi Allegato 9 – Concessione edilizia n.004/225 prot.n 16126 del 15/10//2004

Alla luce di quanto sopra l'immobile risulta conforme alla destinazione urbanistica.

6 EDILIZIA

6.1 TITOLI EDILIZI

L'immobile è stato realizzato nel 2004 a seguito dei seguenti titoli abilitativi:

Titolo	Prot.n.	Data
Concessione Edilizia n.004/225 (Allegato 9)	n.16126	Del 15/10/2004
Concessione in Variante n.005/338 (Allegato 10)	n.21493	Del 23/02/2006
Autorizzazione edilizia n. 006/208 (Allegato 11)		Del 22/06/2006
Comunicazione di fine lavori (Allegato 11)		Del 22/12/2006
Certificato di Abitabilità n.004/225Ab (Allegato 12)	n.6956	Del 11/04/2007
Comunicazione di attività edilizia libera: mutamento destinazione d'uso senza opere. (Allegato 13)	n.0012156/A	Del 06/06/2011

6.2 CONFORMITÀ EDILIZIA

A seguito del sopralluogo si è potuto verificare che lo stato reale dell'abitazione corrisponde, alle schede catastali presentate il 19/12/2006 Prot.n.PN0170098 allegata alla Richiesta di abitabilità /agibilità del 22/12/2006 prot.28727 e alla fine lavori del 22/12/2006 e alla successiva variazione di classamento del 06/06/2011 prot.n. PN0151351 dovuta al cambio di destinazione d'uso senza opere interne.

Vedi Allegato 5 – planimetria Catastale abitazione

Durante l'accesso agli atti non si sono resi disponibili i documenti e gli elaborati grafici relativi all'autorizzazione edilizia n.006/208 del 22/06/2006 , ma avendo verificato la documentazione relativa alla Concessione Edilizia in Variante e le successive schede catastali, allegata alla Richiesta di Abitabilità/Agibilità e alla Comunicazione di Fine Lavori del 22/12/2006 è probabile presumere che l'Autorizzazione edilizia del 22/06/2006 riporti le modifiche interne corrispondenti alle planimetrie catastali allegata alla fine lavori del 22/12/2006 e successiva variazione del 06/06/2011. E' quindi possibile presumere che lo stato reale dei luoghi sia conforme a quanto presentato in comune.

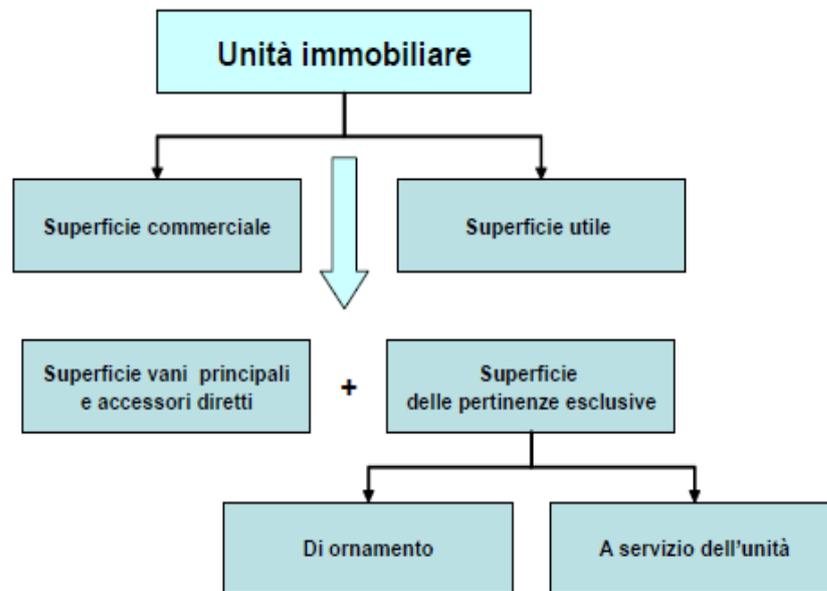
Il Box invece risulta conforme sia a quanto presentato in comune per la domanda di Concessione in Variante n. 005/338 rilasciata il 23/02/2006 prot.n. 21493, che alla planimetria catastale del 14/03/2006 prot.PN0030799.

Vedi Allegato 6 – planimetria Catastale box

7 CONSISTENZA

7.1 MODALITÀ DI CALCOLO DELLE CONSISTENZE

L'Agenzia del Territorio indica la seguente modalità di calcolo delle consistenze degli immobili residenziali (Istruzione per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazioni dei dati)



La superficie commerciale è pari alla somma:

Superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;	+	Superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:	Di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini); Di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).
--	---	---	---

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento: i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. Mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).

Le pertinenze accessorie sono distinte in:

- comunicanti con i locali principali, se sono ad essi collegate (es. allo stesso livello o se diverso con scala interna);
- non comunicanti e non ad essi collegate, se con accesso indipendente ed esterno all'unità immobiliare.

In merito al calcolo delle superficie inoltre:

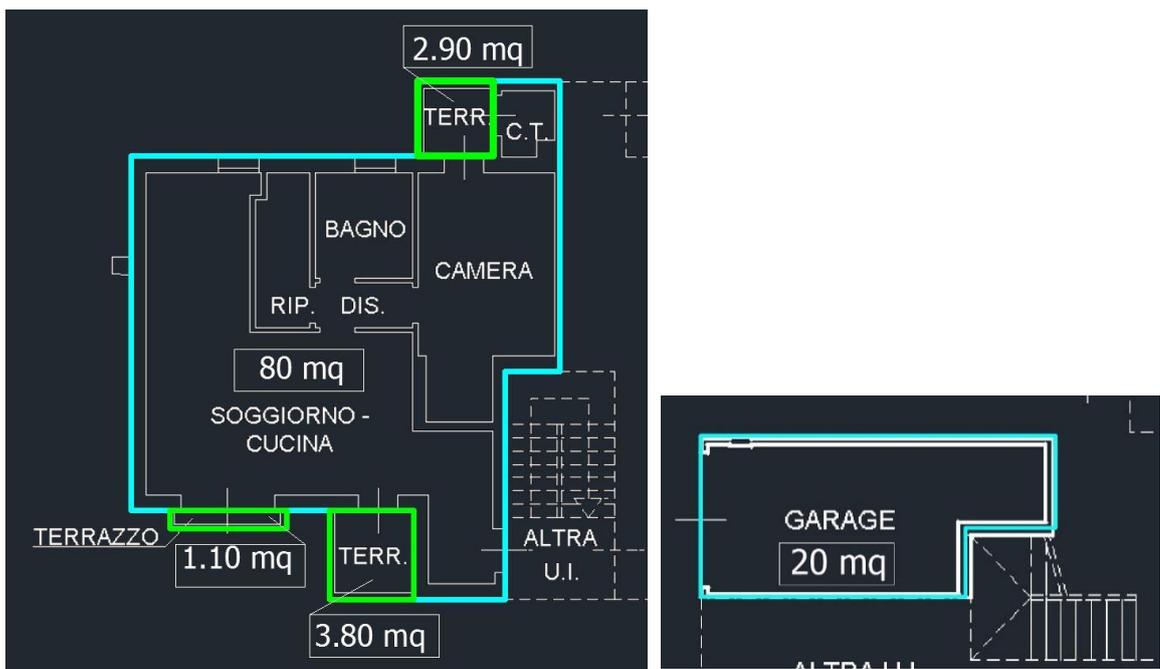
- Non devono essere considerate pertinenze esclusive annesse all'unità immobiliare, i locali accessori che per la loro dimensione potrebbero essere economicamente e fisicamente indipendenti dall'unità immobiliare. In tal caso saranno da conteggiare autonomamente in relazione alla propria destinazione d'uso.
- La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.

- Per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.
- Non devono essere aggiunte alla singola unità immobiliare le quote di superfici relative agli spazi condominiali in quanto indivisibili e sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento.

I coefficienti di omogeneizzazione o di riduzione

Uso del locale	Coefficiente di omogeneizzazione/riduzione
Superficie residenziale	100%
Superficie balconi/terrazzi fino a 25 mq comunicanti	30%
Superficie balconi/terrazzi fino a 25 mq non comunicanti	15%
Superficie balconi/terrazzi oltre i 25 mq comunicanti	10%
Superficie balconi/terrazzi oltre i 25 mq non comunicanti	5%
Superficie sottotetto s.p.p. (senza permanenza di persone) per la sola superficie con altezza superiore 150 cm	50%
Superficie delle pertinenze di servizio comunicanti	50%
Superficie delle pertinenze di servizio non comunicanti	25%
Box/posti auto/parcheggi coperti e scoperti	100%

Le consistenze, rilevate dalle schede catastali sono le seguenti:



La consistenza dell'unità risulta:

RESIDENZIALE	SUP. REALE	% DI OMOGENEIZZAZIONE	SUP. COMMERCIALE
Abitazione	80 mq	100%	80 mq
Terrazzi/balconi	7,80 mq	30%	2,34 mq
TOTALE			82.34 mq
Box	20 mq	100%	20 mq

La superficie commerciale in base alla quale verrà valutata l'abitazione risulta essere pari a 82,34 mq. Il box contiene un piccolo spazio che può essere utilizzato come deposito/cantina e quindi verrà valutato per la sua superficie complessiva pari a 20 mq.

8 VALUTAZIONE A CORPO

8.1 METODO DI STIMA

La presente stima adotta il metodo sintetico-comparativo che sviluppa una valutazione attraverso il confronto del bene oggetto di stima con altri similari presenti sul mercato immobiliare.

Una volta determinato il segmento di mercato a cui appartiene il bene in base alla sua tipologia e alla collocazione geografica, vengono consultate le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) della Agenzia della Entrate, del Borsino Immobiliare che pubblicano periodicamente rilevamenti dei prezzi degli immobili per il territorio considerato per le varie tipologie di fabbricati.

I dati di rilevamento pubblicati vengono successivamente analizzati alla luce delle caratteristiche e dei fattori specifici del bene oggetto di stima capaci di influenzarne il valore. Tali fattori sono essenzialmente l'ubicazione e l'accessibilità, la destinazione d'uso, lo stato di manutenzione, le pertinenze e quant'altro è rilevante al fine dell'utilizzo del bene stesso.

L'Agenzia del Territorio (glossario delle definizioni tecniche in uso del settore economico – immobiliare) individua 3 tipologie di fabbricati:

FABBRICATO DI TIPOLOGIA SIGNORILE - Edificio, anche plurifamiliare, inquadrato nella categoria catastale A/1, corrispondente alla R/1 del nuovo Quadro Generale delle Categorie di cui al D.P.R. 138/98. Le abitazioni sono caratterizzate da ottima esposizione prevalente, ricco grado di rifinitura, grande ampiezza media dei vani,

completezza di impianti tecnologici. Presenta generalmente caratteri architettonici di pregio, locali comuni di caratteristiche superiori a quelle possedute dai fabbricati civili, finiture interne accurate con impiego di materiali, impianti completi e di tecnologia superiore.

FABBRICATO DI TIPOLOGIA CIVILE - Edificio a destinazione residenziale con incidenza significativa dei costi relativi alle opere di finitura (pavimenti, rivestimenti, infissi, accessori impiantistici). Generalmente ha caratteri distributivi razionali, livello architettonico buono. E' un edificio ubicato generalmente in zone residenziali, con abitazioni inquadrato nella categoria catastale A/2, corrispondente alla R/1 del nuovo Quadro Generale delle Categorie di cui al D.P.R. 138/98, caratterizzate da ottima esposizione prevalente, grado di rifinitura tra il ricco e l'ordinario, media ampiezza dei vani, completezza di impianti tecnologici e dotazione di almeno due servizi igienici. Non è determinante la presenza o meno dell'alloggio del portiere nell'edificio. Sono compatibili con la categoria anche quelle unità immobiliari di consistenza inferiore a quella propria delle abitazioni di tipo civile a quelle appartenenti ai fabbricati a schiera, con caratteristiche costruttive, tecnologiche, di rifinitura e dotazioni proprie della categoria. E' ammessa nel fabbricato la compresenza di autorimesse o box auto e quella di unità immobiliari a destinazione commerciale (negozi, magazzini, laboratori, istituti di credito e assicurazioni)

FABBRICATO DI TIPOLOGIA ECONOMICA - Complesso edilizio a destinazione residenziale con incidenza ordinaria dei costi relativi alle opere di finitura (pavimenti, rivestimenti, infissi, accessori impiantistici). Generalmente caratterizzato dal massimo sfruttamento della superficie e della volumetria edificabile, con più scale di accesso e pianerottoli che disimpegnano più unità immobiliari. E' un edificio generalmente ubicato in località eccentriche, anche se del tipo popolare, con abitazioni solitamente inquadrato nella categoria catastale A/3, (corrispondente alla R/1 del nuovo Quadro Generale delle Categorie di cui al D.P.R. 138/98) caratterizzate da buona esposizione prevalente, grado di rifinitura tra l'ordinario ed il semplice, ampiezza dei vani medio piccola, completezza di impianti tecnologici e dotazione generalmente di non più di un servizio igienico. E' ammessa nel fabbricato la compresenza di autorimesse o box auto e quella di unità immobiliari a destinazione commerciale (negozi, magazzini, laboratori, istituti di credito e assicurazioni)

L'immobile corrisponde alla seconda delle tre categoria – Edificio di Tipologia Civile

ABITAZIONE DI TIPO SIGNORILE - Unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato facente parte di edificio con caratteri architettonici di pregio (vedi: fabbricato di tipologia signorile). Le rifiniture sono pregio, con materiali che hanno caratteristiche di elevata qualità. Presenta locali e consistenza complessiva superiore a quella ordinaria delle abitazioni di tipo civile. È provvista di impianti di elevata tecnologia.

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE - Unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato facente parte di edificio con buone caratteristiche generali, costruttive e distributive e con tipologia prevalente "civile" Presenta ordinariamente locali di

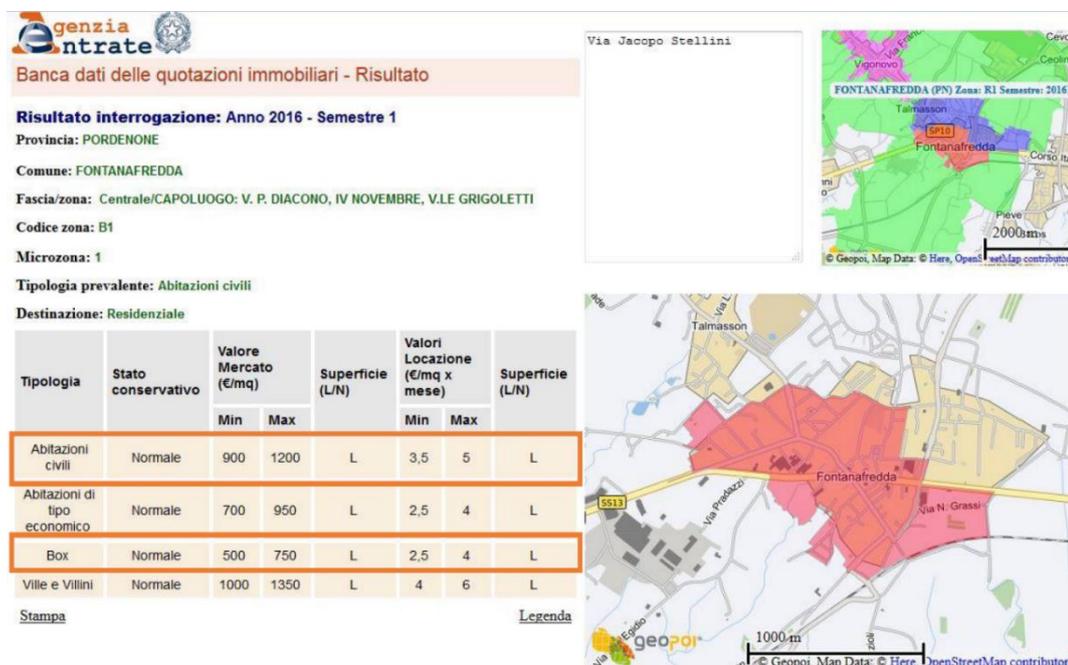
media ampiezza con distribuzione interna e opere esterne di buona fattura, collegamenti verticali ed orizzontali ampi e ben illuminati. Le rifiniture sono di buona o ottima fattura, così come i materiali impiegati. È provvista di impianti di ordinaria tecnologia.

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO - Unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato facente parte di edificio con tipologia prevalente "economica" (vedi: fabbricato di tipologia economica), con finiture esterne ordinarie prive di elementi di pregio e con collegamenti verticali ed orizzontali di dimensioni limitate. Le rifiniture sono di tipo media fattura, con materiali che non hanno caratteristiche di particolare qualità. È provvista di impianti sufficienti ma, in caso di fabbricati di avanzata vetustà, incompleti.

L'appartamento corrisponde alla seconda delle tre categorie – Abitazione di tipo civile.

8.2 QUOTAZIONI IMMOBILIARI

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate riporta le seguenti quotazioni immobiliari riferite al I semestre 2016.



Il portale Borsino immobiliare per il mese di Gennaio 2017 riporta le seguenti quotazioni immobiliari per la zona di Via P. Diacono, Via IV Novembre e V.le Grigoretti del comune di Fontanafredda.

Borsinoimmobiliare.it Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali							
Quotazioni & Rendimenti (febbraio 2017)							
Comune	Fontanafredda						
Zona	Capoluogo: V. P. Diacono, Iv Novembre, V.le Grigoletti						
Abitazioni e Ville	Valori di Vendita Eumq			Valori di Locazione Eumq/mese			Rendimento
	2 ^a Fascia	Fascia media	1 ^a Fascia	2 ^a Fascia	Fascia media	1 ^a Fascia	Tasso capitalizzaz.
Abitazioni civili (In buono stato)	853	988	1.123	2,7	3,6	4,5	4,4%
Abitazioni di tipo economico (In buono stato)	674	831	988	2,7	3,1	3,6	4,5%
Ville e Villini (In buono stato)	898	1.055	1.213	3,6	4,5	5,4	5,1%
Uffici	Valori di Vendita Eumq			Valori di Locazione Eumq/mese			Rendimento
	2 ^a Fascia	Fascia media	1 ^a Fascia	2 ^a Fascia	Fascia media	1 ^a Fascia	Tasso capitalizzaz.
Uffici (In buono stato)	853	966	1.078	3,6	4,5	5,4	5,6%
Box & Parcheggi	Valori di Vendita Eumq			Valori di Locazione Eumq/mese			Rendimento
	2 ^a Fascia	Fascia media	1 ^a Fascia	2 ^a Fascia	Fascia media	1 ^a Fascia	Tasso capitalizzaz.
Box (In buono stato)	449	561	674	1,8	2,7	3,6	5,8%
Locali & Negozi	Valori di Vendita Eumq			Valori di Locazione Eumq/mese			Rendimento
	2 ^a Fascia	Fascia media	1 ^a Fascia	2 ^a Fascia	Fascia media	1 ^a Fascia	Tasso capitalizzaz.
Negozi (In buono stato)	988	1.078	1.168	5,4	6,3	7,2	7,0%

Borsinoimmobiliare.it non offre alcuna garanzia circa l'accuratezza o l'attendibilità delle informazioni contenute nel Sito e dei risultati ottenuti tramite il suo utilizzo. Sta all'esperienza degli utenti ed alla loro capacità di giudizio scegliere i criteri e i procedimenti opportuni applicando coefficienti incrementativi e/o decrementativi per arrivare ai valori di stima. Borsinoimmobiliare.it, i suoi amministratori, dirigenti e agenti declinano ogni responsabilità per qualsiasi danno o perdita, diretta e indiretta, cagionati a qualunque destinatario che abbia fatto affidamento su qualsiasi contenuto presente sul o derivato dal Sito.

Residenze	Abitazione di tipo civile	MIN €/mq	MAX €/mq	MEDIA €/MQ
OMI	In stato conservativo normale (€/mq)	€ 900,00	€ 1.200,00	€ 1.050,00
Borsino Immobiliare	In buono stato (€/mq)	€ 853,00	€ 1.123,00	€ 988,00
Media €/mq tra le fonti				€ 1.019,00

Posto Auto	Box auto	MIN €/mq	MAX €/mq	MEDIA €/mq
OMI	In stato conservativo normale (€/mq)	€ 500,00	€ 750,00	€ 625,00
Borsino Immobiliare	In buono stato (€/mq)	€ 449,00	€ 674,00	€ 561,50
Media €/mq tra le fonti				€ 593,25

Alla luce di quanto sopra, sono stati considerati i seguenti valori unitari nella valutazione:

Residenze	1.020 €/mq
Box Auto	590 €/mq

Si tenga conto che i valori unitari sopra indicati per residenze sono da intendersi per unità immobiliari che si presentano finite ovvero completi di finiture (pavimenti, rivestimenti, porte, serramenti e apparecchi sanitari) e impianti posati in opera e funzionanti.

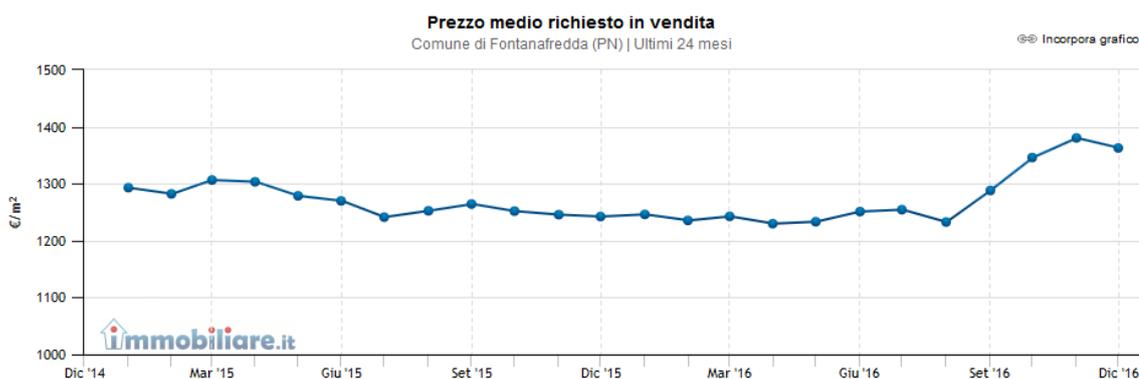
In tale stato verte l'abitazione oggetto di stima.

8.3 ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Il portale Immobiliare.it mette a disposizione i dati relativi a prezzi richieste relativamente agli ultimi 24 mesi. Per il Comune di Fontanafredda il grafico riportato mostra un netto aumento dei prezzi richiesti gli ultimi due mesi del 2016.

Andamento prezzo medio richiesto per immobili in vendita (€/m²)

Nel mese di Dicembre 2016 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.363 per metro quadro, contro i € 1.242 registrati il mese di Dicembre 2015 (con un aumento del 9,69% in un anno). Nel corso degli ultimi 24 mesi, il prezzo richiesto all'interno del comune di Fontanafredda ha raggiunto il suo massimo nel mese di Novembre 2016, con un valore di € 1.381 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è Aprile 2016: per un immobile in vendita sono stati richiesti € 1.230 per metro quadrato.



	Mar '15	Giu '15	Set '15	Dic '15	Mar '16	Giu '16	Set '16	Dic '16
Prezzo Medio	1.307	1.270	1.264	1.242	1.243	1.251	1.288	1.363
Appartamento	1.450	1.395	1.409	1.402	1.420	1.387	1.376	1.394
Attico/Mansarda	1.256	nd	nd	nd	1.031	1.461	1.589	1.390
Casa indipendente	911	895	725	725	711	723	987	1.177
Rustico/Casale	546	685	685	747	583	458	428	299
Villa	1.337	1.180	1.340	1.281	1.318	1.339	1.330	1.499
Villetta a schiera	1.220	1.236	1.360	1.249	1.194	1.369	1.313	1.368

Per la Provincia di Pordenone, il trend di vendita degli immobili risulta essere praticamente stabile .

Andamento prezzo medio richiesto per immobili in vendita (€/m²)

Nel corso del mese di Dicembre 2016 gli immobili residenziali in vendita nella provincia di Pordenone registrano un **prezzo per metro quadro richiesto pari a € 1.230**, a fronte dei € 1.231 richiesti nel mese di Dicembre 2015 (con **una diminuzione del 0,12% nell'ultimo anno**). Negli ultimi 24 mesi, il prezzo richiesto degli immobili localizzati all'interno dei confini della provincia di Pordenone ha toccato il valore massimo nel mese di Gennaio 2015, con € 1.260 per metro quadro. Il mese in cui il valore è stato inferiore è Aprile 2016: quando per la vendita di un immobile residenziale sono stati richiesti € 1.209 a metro quadrato.



	Mar '15	Giu '15	Set '15	Dic '15	Mar '16	Giu '16	Set '16	Dic '16
Prezzo Medio	1.245	1.244	1.240	1.231	1.223	1.220	1.230	1.230
Appartamento	1.313	1.300	1.300	1.308	1.296	1.287	1.298	1.293
Attico/Mansarda	1.505	1.568	1.490	1.420	1.282	1.319	1.298	1.266
Casa indipendente	902	948	931	905	904	922	947	929
Palazzo/Stabile	1.017	1.022	1.022	1.396	1.261	1.211	1.434	1.621
Rustico/Casale	620	616	609	674	669	630	620	577
Villa	1.287	1.286	1.278	1.223	1.225	1.200	1.219	1.204
Villetta a schiera	1.287	1.276	1.289	1.235	1.255	1.281	1.249	1.255

I dati riportati dal portale Immobiliare.It per gli appartamenti sono più alti delle fonti precedentemente riportate ed è opportuno considerare che il suddetto portale riporta i prezzi di vendita richiesti che sono normalmente più alti di almeno 10-15% di quelli poi effettivamente transati.

8.4 VALUTAZIONE

La superficie commerciale dell'appartamento risulta: 82,34 mq (vedi punto 8.1)

$$82,34 \text{ mq} \times 1.020,00 \text{ €/mq} = 83.986,80 \text{ €}$$

La superficie commerciale del box risulta: 20 mq (vedi punto 8.1)

$$20 \text{ mq} \times 590,00 \text{ €/mq} = 11.800,00 \text{ €}$$

Nonostante le dimensioni l'appartamento è dotato di una sola camera da letto, oltretutto parte di questa risulta essere occupata da una vasca da bagno. E'

possibile presumere che chi acquisterà l'immobile dovrà eseguire dei lavori per modificarne la distribuzione interna e per rimuovere la vasca dall'attuale posizione. In considerazione di ciò si ritiene opportuno deprezzare il valore dell'immobile di un ulteriore 10%: € 83.986,80 - 10% = € 75.588,12

Alla cucina, completa di elettrodomestici e lampade si attribuisce il valore di € 3.000,00.

Appartamento € 75.588,12 + Box € 11.800,00 + € 3.000,00= € 90.388,12

In considerazione di quanto sopra riportato il valore a corpo dei beni risulta pertanto essere di € 90.388,12, importo che viene arrotondato per difetto, a **€90.000,00 (euro novantamila/00)**.

Milano, 23 Febbraio 2017

Arch. Yael Anati



Allegati:

- 1) Atto di compravendita;
- 2) Certificato notarile;
- 3) Estratto di mappa;
- 4) Elaborato planimetrico;
- 5) Planimetria catastale Sub. 43 – abitazione;
- 6) Planimetria catastale Sub. 23 – box;
- 7) Visura catastale storica per immobile Sub. 43 – abitazione;
- 8) Visura catastale storica per immobile Sub. 23 – box;
- 9) Concessione Edilizia n.004/225 prot.n16126 del 15/10/2004;
- 10) Concessione Edilizia in Variante n.005/338 prot. n 21493 del 23/02/2006;
- 11) Richiesta di Agibilità prot. n 28727 del 22/12/2006 e Comunicazione di fine lavori del 22/12/2006;
- 12) Certificato di abitabilità n.004/225Ab prot. n 6956 del 11/04/2007;
- 13) Comunicazione di attività edilizia libera prot. n 0012156/A del 06/06/2011;
- 14) Dichiarazione di Conformità dell'impianto idrico sanitario, di riscaldamento, predisposizione condizionamento e pompe sommerse garage ai sensi dell'art.9 della 46/1990;
- 15) Dichiarazione di Conformità dell'impianto elettrico ai sensi dell'art.9 della Legge 46/1990;
- 16) Elaborati fotografici