

PAOLO BIGI  
architetto

## **TRIBUNALE DI PORDENONE**

**Causa di Fallimento R.G. 15/2022**

**Al.Ti. snc e soci**

**G.I. dott. ssa Roberta BOLZONI**

**Curatore Fallimentare dott.re Mauro STARNONI**

## **PERIZIA DI STIMA**

Pordenone li, 21 dicembre 2022

IL Perito  
Dott. Arch. Paolo Bigi

## I. PREMESSA

Il sottoscritto architetto Paolo Bigi, nato a Pordenone il 04.08.1968 con studio in Pordenone, Via Divisione Modotti, 1, tel 0434 362295, cf BGIPLA68M04G888Q, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Pordenone col n. 403 a); presenta la eguente perizia tecnico estimativa in espletamento dell'incarico ricevuto con pec del 15/09/2022 dal Curatore Fallimentare Dottore Commercialista Mauro Starnoni con sede in Pordenone in via Vallona, 48, riguardo il Fallimento: Al.Ti. snc e soci

## 2. OGGETTO DELLA STIMA

### 2.1 Relazione dati generali

L'oggetto della stima riguardano le proprietà di seguito descritte:

Lotto 1) fabbricato rurale sito in Comune di San Quirino in Località San Foca;

lotto 2) Terreno ad uso agricolo sito in Comune di Cordenons in via Villa d'Arco.

#### Lotto 1)

Il fabbricato in questione è ubicato in via Franceschin, sn, in località San Foca del Comune di San Quirino.

Zona Cens	Foglio	Mappale	Sub	Categoria	Classe	Sup Catastale	Rendita
<b>B</b>	<b>10</b>	<b>170</b>		<b>A/3</b>	<b>2</b>	<b>6 vani</b>	<b>309,87 €</b>

Intestato a:

		proprietà' 1/2 in regime di separazione dei beni
		proprietà' 1/2 in regime di separazione dei beni

Il fabbricato insiste in una porzione di proprietà esclusiva adibito a corte con una superficie di 590,00 mq compreso i fabbricati presenti nell'area.

L'area è inquadrata nell' strumento urbanistico vigente in Zona Omogenea "A.0" di cui la Sotto Zona 0.2:

Sotto Zona 0.2

*Costituita dagli immobili e dalle aree di pertinenza degli stessi soggetti a conservazione tipologica.*

In questa sottozona sono consentiti gli interventi manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia nonché tutti gli interventi non aventi rilevanza urbanistica.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia non è consentita la demolizione e ricostruzione, salvo il caso di facciate di edifici su fronti strada, individuate e indicate nella cartografia di zonizzazione, per le quali è ammesso l'aumento dell'altezza secondo i profili, contenuti nelle Tav. A.01-A.02-A.03 per motivi igienico-edilizi e per uniformarle agli edifici contermini. Nelle zone perimetrare come ambiti di intervento unitario il rilascio del titolo autorizzativo è subordinato alla preventiva esecutività di un piano attuativo di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero comparto di sottozona individuato in cartografia.

In tali ambiti, oltre agli interventi di cui al 2° comma del presente articolo, sono consentiti gli interventi di ampliamento, interventi di ristrutturazione urbanistica.

Per il rilascio del provvedimento ad edificare valgono le indicazioni e prescrizioni di cui agli artt. 7 e 8 nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

V = è consentito un incremento "una tantum" di 150 mc. E tale aumento di volume non potrà essere attuato sul fronte prospettante la pubblica via; Negli ambiti soggetti a Piano attuativo, è consentito un incremento "una tantum" di 300 mc. per ogni U.M.I. individuata nel Piano attuativo.

RC = Massimo consentito: 50% del lotto di pertinenza; Per gli edifici compresi negli ambiti soggetti a Piano attuativo è consentito un aumento del rapporto di copertura non superiore al 10% rispetto all'esistente.

H = Massima consentita mt 8,50 o comunque minore fra quelle degli edifici esistenti contigui; Per gli edifici prospettanti su pubblica via non sono consentite variazioni delle altezze esistenti;

Per gli edifici compresi negli ambiti soggetti a Piano attuativo sono consentite variazioni delle altezze esistenti per adeguamento delle stesse per motivi igienicosanitari (altezze minime interne), ovvero per rendere uniformi le altezze dei fronti strada.

Per gli edifici individuati in cartografia mediante l'individuazione grafica del limite di fronte stradale sono consentite variazioni delle altezze esistenti per il loro adeguamento per motivi igienico - sanitari, ovvero per rendere uniformi le altezze dei fronti stradali in analogia con quelle dei fabbricati contermini, ma comunque nel rispetto dell'altezza massima consentita dal presente articolo. Per gli edifici esistenti ad unico piano fuori terra è consentito l'aumento dell'altezza sul fronte strada fino ad un massimo di mt. 6,50.

DS = secondo gli allineamenti degli edifici esistenti;

Dc = a confine oppure minimo: mt 3,00;

Df = non può essere inferiore al doppio della distanza minima dal confine nel caso di ampliamenti e/o sopraelevazioni.

Dpf = mt 10,00;

Negli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia nonché tutti gli interventi non aventi rilevanza urbanistica vi è l'obbligo della conservazione dei materiali ed elementi architettonici preesistenti, ovvero, nel caso di sostituzione, l'uso di materiali ed elementi delle medesime caratteristiche. I progetti edilizi dovranno essere corredati, graduando la documentazione in rapporto all'entità ed alla natura dell'intervento:

- da una documentazione in grado di determinare l'epoca storica del fabbricato oggetto di intervento e le principali modificazioni intervenute nel tempo;
- dall'evidenziazione e descrizione degli elementi specifici del fabbricato che, per valore assoluto o relativo al contesto in cui si collocano, assumono un significato di rilievo;
- dall'analisi dell'ambito urbanistico significativo in cui si colloca l'intervento;
- da una ricognizione ed illustrazione dei principali elementi tipologici, costruttivi e decorativi, nonché dei materiali che caratterizzano l'ambito urbanistico di riferimento con le documentazioni fotografiche adeguate;
- da una relazione finale, corredata dagli opportuni ausili grafici in cui si dia conto delle scelte progettuali cui si perviene sia rispetto alle specifiche caratteristiche del fabbricato (messe in evidenza nella precedente fase di analisi), sia dal rapporto in cui si pone il fabbricato con il contesto (anche questo conseguente alla fase di analisi relativa all'ambito urbanistico significativo), nonché sui materiali impiegati. In questa sottozona sono ammessi interventi di demolizione con ricostruzione del fabbricato nell'assoluto fedele rispetto della sagoma planimetrica preesistente. Lo stesso vale negli ambiti perimetrati quali ambiti di intervento unitario di cui al successivo art. 14 come indicati nella cartografia.

## 2.2 Consistenza

I fabbricati rilevati all'interno dell'area di pertinenza sono i seguenti:

- a) fabbricato principale residenziale (accatastato);
- b) fabbricato accessorio (accatastato);
- c) tettoia (non accatastato);
- d) accessorio esterno (non accatastato).

### a) Fabbricato Principale

Fabbricato di cortina in linea fronte strada, indicativamente della fine dell'800, dall'accesso agli atti non si è evinto nessuna documentazione assentiva di regolarizzazione, con tre piani fuori terra, con struttura portante in muratura.

Allo stato attuale l'immobile non è agibile e non sono presenti impianti funzionanti.

Al piano terra si trovano sotto portico di accesso, pranzo soggiorno, cucina, cantina, disimpegno ripostiglio e vano scala.

Al primo piano si trovano vano scale, corridoio distributivo, due camere, ripostiglio.

Al secondo piano si trova la soffitta o sotto tetto da cui si accede da corpo scala.

SUPERFICIE UTILE		
Piano Terra		
1	Sotto Portico esterno	25,58 mq
2	Soggiorno Pranzo	23,16 mq
3	Cucina	9,22 mq
4	Cantina	12,22 mq
5	Disimpegno	7,10 mq
Piano Primo		
6	Vano scala accesso	14,74 mq
7	Corridoio	13,19 mq
8	Camera 1	18,43 mq
9	Camera 2	15,41 mq
Piano secondo		
10	Soffitta	68,43 mq
<b>Totale superficie utile</b>		<b>207,48 mq</b>

Le finiture sono le seguenti:

Al piano terra il pavimento è in seminato cementizio mentre negli altri piani è presente legno, i solai sono anch'essi in legno come la copertura con chiusura in laterizio.

I serramenti sono in legno con fattura obsoleta ad un solo vetro e le pareti sono tutte intonacate con finitura a pittura tradizionale.

Nel complesso l'edificio si presenta in stato semi fatiscente da ristrutturare completamente privo di impianto di riscaldamento e di locale bagno.

**b) fabbricato accessorio**

Il fabbricato accessorio, autorizzato con PE n. 149 Conc. n. 3322 del 02/08/1960, intestata ad Allegretto Irma Luigia e Renata, costituito da due piani fuori terra, ad uso di stalla al piano terra e di fienile al piano primo è, catastalmente i locali attualmente sono identificati come legnaia e deposito per il piano terra, e come deposito per il piano primo.

Il progetto prevedeva anche la realizzazione di una porzione esterna adiacente ad uso di concimaia. Attualmente la stessa è presente ma con una copertura lignea, di seguito descritta. Della pratica edilizia in essere non è presente fine lavori ed agibilità.

L'edificio ha struttura portante in muratura e solaio in cemento armato, la pavimentazione è in cemento armato.

All'interno del locale al piano terra è presente un locale di piccole dimensioni che non è presente negli elaborati catastali.

Allo stato attuale il piano primo ha la copertura in legno e tegole in laterizio completamente crollata.

SUPERFICIE UTILE		
Piano Terra		
1	Locale deposito	27,44 mq
2	Bagno	0,96 mq
Piano Primo		
3	Locale deposito	28,60 mq
<b>Totale superficie utile</b>		<b>57,00 mq</b>

**c) tettoia**

Porzione di costruzione un tempo utilizzata come concimaia, vedasi sopra. Allo stato attuale trattasi tettoia costituita da struttura in legno e copertura, in lamiera con pavimentazione in cemento industriale (platea), addossato al fabbricato sopra descritto.

Le pareti perimetrali autorizzate non sono più presenti.

SUPERFICIE UTILE		
I	Locale deposito	21.42 mq
<b>Totale superficie utile</b>		<b>21.42 mq</b>

**d) accessorio esterno**

All'interno della proprietà è presente un ulteriore di fabbricato senza titolo assentivo e senza accatastamento in muratura con copertura in soletta di in cemento armato costituito da 2 locali ad un piano fuori terra adibito a legnaia e ripostiglio.

SUPERFICIE UTILE		
I	Legnaia	4,93 mq
2	Ripostiglio	2.19 mq
<b>Totale superficie utile</b>		<b>7,12 mq</b>

### 2.3 Regolarità Urbanistica e Difformità

Sulla scorta di quanto rilevato, e dall'analisi della documentazione catastale e dall'accesso agli atti si evidenzia quanto segue:

\_ il fabbricato principale non ha nessun titolo assentivo in quanto l'epoca di edificazione fine 1800 è antecedente alla entrata in vigore degli strumenti di pianificazione territoriale.

Attualmente in essere è presente una pratica edilizia di ristrutturazione e ampliamento e conservazione tipologica con titolo abilitante Conc. Edil. n. 45/1999 rinnovata a nome di Pasotti Fabio Conc. Edil. n. 09/2002 P.E. n. 99/09 I RIN2 del 13/03/2002

\_ il fabbricato accessorio autorizzato deve essere reso agibile per il completamento della pratica assentiva, completa di regolarizzazione statica.

Inoltre deve essere sistemata la planimetria catastale del piano terra;

\_ il secondo fabbricato accessorio deve essere regolarizzato con una pratica di sanatoria completa di regolarizzazione statica e deve essere accatastato con inserimento in mappa.

\_ deve essere redatto Attestato di Prestazione Energetica.

Il costo indicativo per le regolarizzazioni si quantifica in 7.000,00 €.

### 3. VALUTAZIONE

Premesso quanto sopra, per determinare un valore appropriato e adeguato dell'immobile oggetto della perizia si sono tenuti in considerazione i seguenti parametri:

andamento del mercato immobiliare;

- \_ ubicazione dell'immobile;
- \_ vetustà dell'immobile,
- \_ condizioni attuali dell'immobile;
- \_ finiture interne ed esterne;
- \_ potenzialità edificatoria dell'immobile.

Tenuto conto di quanto l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (2022 primo semestre) esprime in tal senso (min 800,00 € - max 1.100,00 €), comparando lo stesso a immobili simili che sono caratterizzati dalle medesime condizioni e medesima collocazione, dopo una accurata analisi dello stato e del contesto, il sottoscritto, stima il valore commerciale unitario pari a **400,00 € /mq.**

		Superficie lorda	Superficie Commerciale	Valore al mq	Totale stimato
<b>1</b>	<b>Fabbricato Principale</b>				
1.1	Piano Terra	69,00 mq x 1	69,00 mq		
1.2	Primo Piano	76,90 mq x 1	79,90 mq		
1.3	Soffitta	76,90 mq x 0,5	38,45 mq		
1.4	Sotto portico	26,00 mq x 0,3	7,80 mq		
<b>2</b>	<b>Fabbricato accessorio</b>				
2.1	Piano terra	34,34 mq x 0,5	17,17 mq		
2.2	Primo piano	34,34 mq x 0,3	10,30 mq		
2.3	Tettoia	21,00 mq x 0,3	7,00 mq		
<b>3</b>	<b>Fabbricato accessorio 2</b>				
3.1	Piano terra	8,40 mq x 0,5	4,20 mq		
<b>4</b>	<b>Scoperto</b>				
4.1	Corte	590,00 mq x 0.1	59,00 mq		
<b>Totale stimato</b>			<b>291,90 mq</b>	<b>400,00 €</b>	<b>116.768,00 €</b>
Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min. 15% )					<b>17.515,20 €</b>
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia					<b>7.000,00 €</b>
<b>PREZZO BASE D'ASTA</b>					
<b>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova</b>					<b>92.252,80 €</b>

Per tanto il valore commerciale dell'intera proprietà stimata, tenuto conto dalle parti accessorie e dello stato dell'immobile valutato, è di arrotondato a **92.200,00 €** (novantaduemiladuecentoeuro).

**Lotto 2)**

Trattasi di terreno agricolo sito in Comune di Cordenons

Zona Cens	Foglio	Mappale	Sup		CL	Rendita dominicale	Rendita Agrario
<b>B</b>	<b>23</b>	<b>86</b>	<b>4.500 mq</b>	<b>Seminativo</b>	<b>3</b>	<b>36,02 €</b>	<b>25,56 €</b>

Intestato a:

§		proprietà' 6/18 in regime di separazione dei beni
		proprietà' 6/18 in regime di separazione dei beni
		proprietà' 3/18 in regime di separazione dei beni
		proprietà' 3/18 in regime di separazione dei beni

Dallo strumento urbanistico vigente l'area in questione è identificata nella Zona Omogenea

**E.5 "Ambiti di preminente interesse Agricolo":**

**Obiettivi:**

È costituita dai territori nell'ambito dei quali gli usi agricoli dovranno essere salvaguardati e potenziati rispetto ogni altra utilizzazione del suolo, in quanto in essi preesistono condizioni organizzative e caratteristiche ambientali tali da costituire il presupposto per lo sviluppo di un'agricoltura competitiva.

**Interventi:**

Il Piano prevede le trasformazioni fondiari necessarie con il completamento delle infrastrutture e i possibili commassamenti e riordini fondiari funzionali per uno sviluppo economico della pratica agricola secondo le caratteristiche paesaggistiche del luogo.

**DESTINAZIONI D'USO AMMESSE**

- Residenziale Agricola;
- Residenziale nel caso di recupero di fabbricati esistenti;
- Agricola per Strutture Produttive Aziendali;
- Commerciale ed Artigianale Agricola per edifici adibiti alla Conservazione, prima Trasformazione e Commercializzazione dei Prodotti Agricoli e Forestali;
- Allevamenti zootecnici a carattere industriale;
- Serre Intensive;
- Agriturismo;
- "Bed and Breakfast" e similari;
- Fattorie Didattiche;
- Impianti di Produzione di Energia da Fonti Rinnovabili, da parte degli imprenditori agricoli.

1. Per gli edifici residenziali compresi in questo ambito territoriale, nonché per gli edifici per le attrezzature agricole come di seguito specificato, dovranno preferibilmente essere ubicate in modo da recare il minimo di compromissione e di alterazione del suolo orientandole verso le zone già edificate al fine di non disperdere e depauperare il patrimonio infrastrutturale preesistente.

2. Ogni intervento dovrà essere preceduto da uno studio geomorfologico che individua i collettori storici della acque di sgrondo naturali al fine di mantenere i lineamenti del paesaggio. Questo studio dovrà fornire le direttrici dei collettori principali per l'irrigazione. Dovrà essere prevista una perimetrazione delle proprietà secondo le tipologie caratteristiche del luogo: - filari di siepi, alberature. Negli interventi che prevedono un "Piano di Riordino" deve considerarsi a tutti gli effetti e quindi deve essere redatto e approvato come Piano Attuativo dell'ambito considerato.

3. Sono consentiti gli interventi di modificazione e alterazione del suolo necessari per lo svolgimento delle attività agricole purché non alteri completamente i connotati dell'aspetto territoriale esistente della zona, mentre sono vietate le opere connesse all'apertura e coltivazione di nuove cave



Tenuto conto di quanto l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (anno 2018) esprime in tal senso, dopo una accurata analisi dello stato e del contesto, il sottoscritto, stima il valore commerciale unitario pari a **55.000 € /ha.**

		Superficie lorda	Superficie Commerciale	Valore al mq	Totale stimato
<b>I</b>	<b>Proprietà agricola</b>				
I.I	Lotto terreno	4.000,00 mq x I	4.000,00 mq		
<b>Totale stimato</b>			<b>4.000,00 mq</b>	<b>5,50 €</b>	<b>22.000,00 €</b>
Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )					<b>3.300,00 €</b>
<b>PREZZO BASE D'ASTA</b>					
Valore della proprietà nello stato di fatto in cui si trova					<b>19.000,00 €</b>
<b>Prezzo a BASE D'ASTA riferita alla sola proprietà di 3/18</b>					<b>3.166,67 €</b>

Per tanto il valore commerciale dell'intera sola porzione di proprietà di Scian Alessandro stimata, tenuto conto dallo stato, è arrotondato pari a **3.160,00 €** (tremilacentosessantaseieuro/67).

Pordenone, lì 21 dicembre 2022

Il Tecnico incaricato.

ordine degli architetti pianificatori paesaggisti e conservatori della provincia di Pordenone

Paolo Bigli  
via sezione A  
numero 403  
architetto

