

**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 / e-mail: sega.carlo@gmail.com / PEC: carlo.sega@ingpec.eu

## **Tribunale di Pordenone**

### **LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 1/2023**

**“Impresa Rodolfo De Franceschi & C. S.a.s. di Enzo De Franceschi e  
del Socio Enzo De Franceschi”**

**Società con sede legale in: Piazzale Duca D'Aosta n. 5 33170 Pordenone**

Giudice delegato: **Dott. Roberta Bolzoni**  
Curatore Procedura: **Dott. Bernardo Colussi**

# **RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE**

**Unità immobiliari in Piazzale Duca D'Aosta, in Via Molinari  
(in Comune di Pordenone)**

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

Pordenone, 17/03/2026

## **PREMESSE**

In data 03/02/2026 (autorizzazione del G.D. in data 26/02/2023), 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 Dott. Bernardo Colussi con studio in Pordenone, in qualità di Curatore Fallimentare della ditta citata in epigrafe - il seguente incarico (sintesi):

### **1. Redigere un elaborato di aggiornamento valori dei beni immobili in capo alla Procedura, come di seguito meglio precisati:**

- **Unità immobiliari in Piazzale Duca D'Aosta, in Via Molinari (in Comune di Pordenone).**

Gli immobili sono già stati oggetto di perizia d.d. 27/06/2023 a cui si fa riferimento per la parte descrittiva ed autorizzativa.

## **PRECISAZIONI ed ESCLUSIONI**

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

**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 su planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia

del Territorio e reperito attraverso la piattaforma digitale Sister – Agenzia delle Entrate / Agenzia del Territorio.

Inoltre, qualora si ravvisassero difformità dimensionali dalle planimetrie (a causa di errato fattore di scala, vestustà delle stesse, difetti di rasterizzazione, ecc.) o vi sia semplicemente la necessità di procedere ad un controllo dello stato di fatto con conseguenti verifiche in loco, i rilievi vengono effettuati a campione con strumento laser Leica Disto.

Sempre per la formazione delle superfici, ove necessario, per il computo dimensionale, si fa anche riferimento alle linee guida espresse nel "Manuale Operativo delle Stime Immobiliari – Agenzia del Territorio" edito da Franco Angeli e secondo le linee guida riportate nel "Glossario delle Definizioni Tecniche in uso nel settore Economico Immobiliare" pubblicate dall'Agenzia del Territorio e da Tecnoborsa.

## **ACCERTAMENTI**

Considerato anche il tempo a disposizione il sottoscritto perito, 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;
- acquisire la necessaria documentazione (planimetrie, estratti di mappa, visure, autorizzazioni, atti di compravendita, ecc.) presso l'azienda, enti preposti e le ulteriori informazioni utili all'espletamento dell'incarico assegnato (analisi di mercato, andamento valori immobiliari, ecc.) con il fine di procedere alla stesura della seguente relazione peritale.
- in merito alle aree oggetto di stima si precisa che non è stata effettuata nessuna indagine chimica (analisi chimica soprassuolo, analisi chimica sottosuolo, carotaggio esplorativo, campionamento chimico delle acque, ecc.)

In generale, nel caso vengano eseguite verifiche relative a regolarizzazioni catastali ed urbanistiche o necessità di sanatorie dello stato di fatto, il sottoscritto perito precisa che gli eventuali costi, sanzioni, onere, spese, ecc. vengono ipotizzate in via orientativa e prudenziale ai fini della decurtazione del valore finale dei beni oggetto della presente relazione.

Infatti, in sede peritale il tecnico non può sostituirsi agli uffici deputati per legge alla determinazione degli adempimenti amministrativi, degli oneri, delle sanzioni, dei costi accessori, della documentazione da fornire, dei tempi di espletamento della pratica, delle normative a cui attenersi in

vigore al momento dell'avvio di pratica e/o quant'altro, poiché essi scaturiscono da un iter amministrativo e dalle istruttorie che gli uffici competenti eseguiranno una volta preso atto dello stato di fatto e delle attività in variazione, modifica o riconferma dello stesso.

## **SVOLGIMENTO PERIZIA ESTIMATIVA**

### **SITUAZIONE ATTUALE DELL'AZIENDA e BREVI CENNI STORICI**

All'atto del sopralluogo nonché della redazione del presente elaborato, la società **in epigrafe** risulta non 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).

**Bibliografia:**

- "Manuale operativo delle stime immobiliari" a cura dell'Agenzia del Territorio, edito da Franco Angeli ed. 2011, pag. 196 e ss.;
- Marco Simonotti: "Metodo di stima immobiliare – applicazione degli standard internazionali, trattato teorico pratico", p. 306 e ss.

Nel caso in esame si sono adottati per i singoli lotti i seguenti criteri:

**Unità immobiliari in Piazzale Duca D'Aosta, in Via Molinari (in Comune di Pordenone)**

## METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO

con i seguenti **LIMITI ED ASSUNZIONI**

Si è riscontrata un'offerta in vendita di **sedici** unità immobiliari a destinazione uffici in posizione prossima a quella in esame

La richiesta, presa in considerazione poiché relativa ad unità ritenute consimili, risulta essere la seguente:

|        | <i>Euro</i>    | <i>mq</i> | <i>€/mq</i> |
|--------|----------------|-----------|-------------|
| 1      | € 129.000,00   | 87        | € 1.482,76  |
| 2      | € 149.000,00   | 140       | € 1.064,29  |
| 3      | € 180.000,00   | 182       | € 989,01    |
| 4      | € 173.000,00   | 149       | € 1.161,07  |
| 5      | € 175.000,00   | 185       | € 945,95    |
| 6      | € 138.000,00   | 113       | € 1.221,24  |
| 7      | € 129.000,00   | 90        | € 1.433,33  |
| 8      | € 125.000,00   | 105       | € 1.190,48  |
| 9      | € 160.000,00   | 136       | € 1.176,47  |
| 10     | € 145.000,00   | 135       | € 1.074,07  |
| 11     | € 128.000,00   | 134       | € 955,22    |
| 12     | € 245.000,00   | 270       | € 907,41    |
| 13     | € 245.000,00   | 260       | € 942,31    |
| 14     | € 199.000,00   | 125       | € 1.592,00  |
| 15     | € 150.000,00   | 110       | € 1.363,64  |
| 16     | € 190.000,00   | 120       | € 1.583,33  |
|        | € 2.660.000,00 | 2341      | € 1.136,27  |
| Sconto |                | 0,9       |             |
|        | €/mq adottato: | €         | 1.022,64    |

Si ritiene di attribuire ai beni in esame costituiti da uffici e negozi un valore unitario pari ad **€ 1.000,00/mq.**

Ciò premesso, si ritiene, stante la situazione aziendale e di mercato, adottare, per pervenire ai valori del bene, le seguenti ipotesi:

**IPOTESI “A”**

Ipotesi di azienda funzionante in presenza, pertanto, di continuità produttiva dello stesso tipo e negli stessi locali e quindi con gli stessi valori antecedenti l'attuale situazione di crisi aziendale. Ciò comporta l'individuazione dei valori massimi, a giudizio del sottoscritto, ritraibili dal mercato per il complesso dei beni in esame. Infatti, in tale ipotesi sono valorizzati al massimo sia i beni immobili che quelli mobili, essendo possibile il recupero di componenti specifiche (attrezzature, impianti specifici e generali legati all'attività esercitata) non altrimenti recuperabili.

**IPOTESI “B”**

Ipotesi di cessazione dell'attività, anche parziale, con alienazione, anche frazionata, del bene in esame sul mercato.

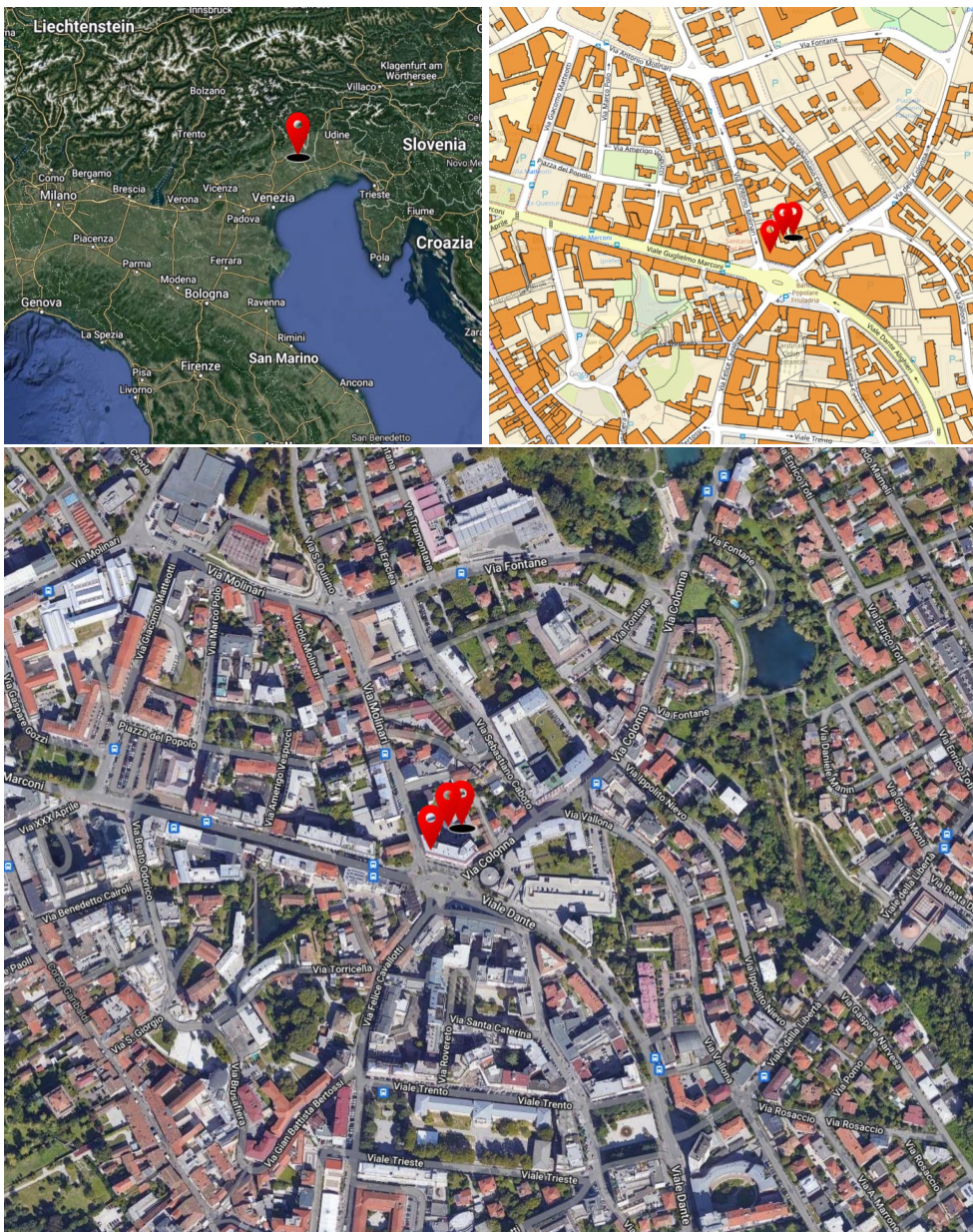
In tal caso l'abbattimento dei valori sarà adottato in funzione della commerciabilità.

Questo anche nell'ipotesi di parziale riavvio produttivo.

## **Unità immobiliari in Piazzale Duca D'Aosta, in Via Molinari (in Comune di Pordenone)**

### **LOCALIZZAZIONE DEI BENI**

I beni che costituiscono quanto oggetto di perizia sono localizzati di seguito evidenziato:



**1. Ortofoto: localizzazione degli immobili – Mappa ed Aerofoto generale**



2. Ortofoto: localizzazione dell'immobile - Aerofoto particolare

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE

### PROPRIETA':

| DATI ANAGRAFICI      | CODICE FISCALE   | DIRITTI E ONERI REALI |
|----------------------|------------------|-----------------------|
| De Franceschi Enzo   | DFRNZE44R08G888W | Proprietà 3/10        |
| De Franceschi Flavia | DFRFLV50E45G888L | Proprietà 2/10        |
| De Franceschi Franca | DFRFNC43D70G888W | Proprietà 2/10        |
| Botto Maria Luisa    | BTMLS36D54L421T  | Proprietà 3/30        |
| De Franceschi Diana  | DFRDNI62L63G888H | Proprietà 6/90        |
| De Franceschi Nadia  | DFRNDA62L63G888W | Proprietà 6/90        |
| Zanardo Anna         | ZNRNNA87L46G888W | Proprietà 6/270       |
| Zanardo Elisa        | ZNRLSE83L47G888O | Proprietà 6/270       |
| Zanardo Matteo       | ZNRMTT77E10G888U | Proprietà 6/270       |

## DATI CENSUARI

### CATASTO FABBRICATI (N.C.E.U.) - C.C. di Pordenone

| Dati identificativi |            |     | Dati di classamento |                                    |                                        |                | Altre informazioni                 |       |
|---------------------|------------|-----|---------------------|------------------------------------|----------------------------------------|----------------|------------------------------------|-------|
| Foglio              | Particella | Sub | Categoria           | Consistenza (m <sup>2</sup> -vani) | Superficie Catastale (m <sup>2</sup> ) | Rendita (Euro) | Indirizzo                          | Piano |
| 20                  | 275        | 58  | A/2                 | 7,0 vani                           | 159 mq.                                | 1.211,09       | Via della Colonna n.1<br>Interno 9 | SI-4  |
| 20                  | 278        | 4   | C/6                 | 13 mq.                             | 13 mq.                                 | 73,85          | Via A. Molinari n.9                | T     |
| 20                  | 280        | 3   | C/6                 | 13 mq.                             | 13 mq.                                 | 73,85          | Via A. Molinari n.9                | T     |

### Note:

- Unità condominiali. Terreno di sedime e pertinenza ricompreso nel valore dell'immobile principale.

## **COERENZE**

Mappale 275 sub.58

|               |                         |
|---------------|-------------------------|
| <b>NORD:</b>  | esterno edificio        |
| <b>EST:</b>   | vano scale, altra unità |
| <b>SUD:</b>   | esterno edificio        |
| <b>OVEST:</b> | altra unità             |

Mappale 278 sub.4

|               |                  |
|---------------|------------------|
| <b>NORD:</b>  | altra unità      |
| <b>EST:</b>   | esterno edificio |
| <b>SUD:</b>   | altra unità      |
| <b>OVEST:</b> | altra unità      |

Mappale 280 sub.3

|               |                  |
|---------------|------------------|
| <b>NORD:</b>  | altra unità      |
| <b>EST:</b>   | esterno edificio |
| <b>SUD:</b>   | altra unità      |
| <b>OVEST:</b> | esterno edificio |

## **PROVENIENZA**

Estremi atto di provenienza:

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 12/01/2015 - UU Sede  
PORDENONE (PN) Registrazione Volume 9990 n. 2174 registrato in data  
28/11/2018 - SUCCESSIONE DI DE FRANCESCHI ARGO Voltura n. 7510.1/2018  
- Pratica n. PN0117042 in atti dal 21/12/2018

## **DATI IDENTIFICATIVI DEGLI IMMOBILI**

### **PROPRIETA':**

| DATI ANAGRAFICI      | CODICE FISCALE   | DIRITTI E ONERI REALI |
|----------------------|------------------|-----------------------|
| De Franceschi Enzo   | DFRNZE44R08G888W | Proprietà 1/3         |
| De Franceschi Flavia | DFRFLV50E45G888L | Proprietà 1/3         |
| De Franceschi Franca | DFRFNC43D70G888W | Proprietà 1/3         |

## DATI CENSUARI

### CATASTO FABBRICATI (N.C.E.U.) - C.C. di Pordenone

| Dati identificativi |            |     | Dati di classamento |                                    |                                        | Altre informazioni |                           |       |
|---------------------|------------|-----|---------------------|------------------------------------|----------------------------------------|--------------------|---------------------------|-------|
| Foglio              | Particella | Sub | Categoria           | Consistenza (m <sup>2</sup> -vani) | Superficie Catastale (m <sup>2</sup> ) | Rendita (Euro)     | Indirizzo                 | Piano |
| 20                  | 275        | 44  | C/1                 | 45 mq.                             | 51 mq.                                 | 1.994,04           | Piazzale Duca D'Aosta n.7 | T     |

#### Note:

1. Unità condominiali. Terreno di sedime e pertinenza ricompreso nel valore dell'immobile principale.

## COERENZE

Mappale 275 sub.44

|               |                       |
|---------------|-----------------------|
| <b>NORD:</b>  | esterno edificio      |
| <b>EST:</b>   | altra unità           |
| <b>SUD:</b>   | piazzale Duca d'Aosta |
| <b>OVEST:</b> | altra unità           |

## PROVENIENZA

Estremi atto di provenienza:

- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 08/11/2004 - UU Sede PORDENONE (PN) Registrazione Volume 1024 n. 10 registrato in data 04/11/2005 - SUCCESSIONE DI BATTISTON ANGELA Voltura n. 1273.1/2006 - Pratica n. PN0024765 in atti dal 01/03/2006

## DATI IDENTIFICATIVI DEGLI IMMOBILI

### PROPRIETA':

| DATI ANAGRAFICI      | CODICE FISCALE   | DIRITTI E ONERI REALI |
|----------------------|------------------|-----------------------|
| De Franceschi Enzo   | DFRNZE44R08G888W | Proprietà 3/10        |
| De Franceschi Flavia | DFRFLV50E45G888L | Proprietà 2/10        |
| De Franceschi Franca | DFRFNC43D70G888W | Proprietà 2/10        |
| Botto Maria Luisa    | BTTMLS36D54L421T | Proprietà 27/270      |
| De Franceschi Diana  | DFRDNI62L63G888H | Proprietà 18/270      |
| De Franceschi Nadia  | DFRNDA62L63G888W | Proprietà 18/270      |
| Zanardo Anna         | ZNRNNA87L46G888W | Proprietà 6/270       |
| Zanardo Elisa        | ZNRLSE83L47G888O | Proprietà 6/270       |
| Zanardo Matteo       | ZNRMTT77E10G888U | Proprietà 6/270       |

## DATI CENSUARI

### CATASTO FABBRICATI (N.C.E.U.) - C.C. di Pordenone

| Dati identificativi |            |     | Dati di classamento |                                    |                                        |                | Altre informazioni         |       |
|---------------------|------------|-----|---------------------|------------------------------------|----------------------------------------|----------------|----------------------------|-------|
| Foglio              | Particella | Sub | Categoria           | Consistenza (m <sup>2</sup> -vani) | Superficie Catastale (m <sup>2</sup> ) | Rendita (Euro) | Indirizzo                  | Piano |
| 20                  | 275        | 71  | A/10                | 8,0 vani                           | 173                                    | 3.057,42       | Piazzale Duca D'Aosta n. 8 |       |
| 20                  | 275        | 72  | A/10                | 6,5 vani                           | 156                                    | 2.484,16       | Piazzale Duca D'Aosta n. 8 |       |
| 20                  | 275        | 73  | A/10                | 11,0 vani                          | 326                                    | 4.203,96       | Piazzale Duca D'Aosta n. 8 |       |
| 20                  | 275        | 74  | A/10                | 5,5 vani                           | 167                                    | 2.101,98       | Piazzale Duca D'Aosta n. 8 |       |
| 20                  | 275        | 76  | A/10                | 4,5 vani                           | 127                                    | 1.719,80       | Piazzale Duca D'Aosta n. 8 |       |
| 20                  | 275        | 77  | A/10                | 2,5 vani                           | 93                                     | 955,45         | Piazzale Duca D'Aosta n. 8 |       |
| 20                  | 275        | 78  | A/10                | 4,5 vani                           | 83                                     | 1.719,80       | Piazzale Duca D'Aosta n. 8 |       |

#### Note:

1. Unità condominiali. Terreno di sedime e pertinenza ricompreso nel valore dell'immobile principale.

## COERENZE

Subalterni 71, 72, 73, 74, 76, 77, 78 del mappale 275:

|               |                          |
|---------------|--------------------------|
| <b>NORD:</b>  | esterno unità            |
| <b>EST:</b>   | esterno unità, corridoio |
| <b>SUD:</b>   | Piazzale Duca d'Aosta    |
| <b>OVEST:</b> | Via Molinari             |

## PROVENIENZA

Estremi atto di provenienza:

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 12/01/2015 Sede TIK  
Registrazione Volume 9990 n. 116 registrato in data 26/07/2021 - DENUNCIA  
DI SUCCESSIONE Voltura n. 2167.1/2022 - Pratica n. PN0014405 in atti dal  
22/03/2022

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE

### PROPRIETÀ:

|                      |                  |                       |
|----------------------|------------------|-----------------------|
| DATI ANAGRAFICI      | CODICE FISCALE   | DIRITTI E ONERI REALI |
| De Franceschi Enzo   | DFRNZE44R08G888W | Proprietà 3/10        |
| De Franceschi Flavia | DFRFLV50E45G888L | Proprietà 2/10        |

|                      |                  |                 |
|----------------------|------------------|-----------------|
| De Franceschi Franca | DFRFNC43D70G888W | Proprietà 2/10  |
| Botto Maria Luisa    | BTTMLS36D54L421T | Proprietà 3/30  |
| De Franceschi Diana  | DFRDNI62L63G888H | Proprietà 6/90  |
| De Franceschi Nadia  | DFRNDA62L63G888W | Proprietà 6/90  |
| Zanardo Anna         | ZNRNNA87L46G888W | Proprietà 6/270 |
| Zanardo Elisa        | ZNRLSE83L47G888O | Proprietà 6/270 |
| Zanardo Matteo       | ZNRMTT77E10G888U | Proprietà 6/270 |

## DATI CENSUARI

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

| Dati identificativi |            |     | Dati di classamento |                                    |                                        | Altre informazioni |                            |       |
|---------------------|------------|-----|---------------------|------------------------------------|----------------------------------------|--------------------|----------------------------|-------|
| Foglio              | Particella | Sub | Categoria           | Consistenza (m <sup>2</sup> -vani) | Superficie Catastale (m <sup>2</sup> ) | Rendita (Euro)     | Indirizzo                  | Piano |
| 20                  | 275        | 75  | C/2                 | 62 mq.                             | 67                                     | 150,50             | Piazzale Duca D'Aosta n. 8 | SI    |

### Note:

1. Unità condominiali. Terreno di sedime e pertinenza ricompreso nel valore dell'immobile principale.

## COERENZE

Mappale 275

|               |                        |
|---------------|------------------------|
| <b>NORD:</b>  | altra unità            |
| <b>EST:</b>   | altra unità            |
| <b>SUD:</b>   | corridoio condominiale |
| <b>OVEST:</b> | altra unità            |

## PROVENIENZA

Estremi atto di provenienza:

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 12/01/2015 Sede TIK  
Registrazione Volume 9990 n. 116 registrato in data 26/07/2021 - DENUNCIA  
DI SUCCESSIONE Voltura n.2168.1/2022 - Pratica n. PN0014406 in atti dal  
22/03/2022

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

Zona **centrale** del comune di Pordenone, in fregio viale Marconi arteria centrale della città, caratterizzata dalla presenza di immobili condominiale a destinazione commerciale, terziaria ed in prevalenza residenziale.

## COLLEGAMENTO VIARIO

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

- A circa km 3,00 dal raccordo autostradale di Pordenone per la A28 "Portogruaro-Conegliano".

## DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI IMMOBILI

### Fabbricati

Trattasi di più unità immobiliari aventi in sintesi le seguenti caratteristiche dimensionali.

#### UNITA' IN PIAZZALE DUCA D'AOSTA N. 5-7-8, VIA MOLINARI N. 9 E VIA DELLA COLONNA N. 1:

**Tutte le unità di cui sopra sono ricomprese al piano interrato, terra e primo di un edificio condominiale articolato su di un piano interrato e 7 piani fuori terra.**

| Descrizione Sintetica                                                                                                   | Fg. | Mappale | Sub. | Piano unità | h                    | Sup. LORDA | cr   | Superficie COMMERCIALE |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------|------|-------------|----------------------|------------|------|------------------------|
| Appartamento costituito da: ingresso, cucina, soggiorno, ripostiglio, corridoio, n.3 camere, bagno, ripostiglio piccolo | 20  | 275     | 58   | 4           | 2,80                 | 153        | 1,00 | 153                    |
| Cantina                                                                                                                 | 20  | 275     | 58   | S1          | 2,20                 | 10         | 0,50 | 5                      |
| Garage 1                                                                                                                | 20  | 278     | 4    | T           | 3,00                 | 13         | 0,50 | 7                      |
| Garage 2                                                                                                                | 20  | 280     | 3    | T           | 3,00                 | 13         | 0,50 | 7                      |
| Negozi e wc                                                                                                             | 20  | 275     | 44   | T           | 4,00                 | 51         | 1,00 | 51                     |
| Ufficio composto da ingresso, corridoio, n.7 box ufficio, wc, archivio.                                                 | 20  | 275     | 71   | 1           | 2,65                 | 176        | 1,00 | 176                    |
| Ufficio composto da ingresso, archivio, n.2 box ufficio, ufficio open space, deposito.                                  | 20  | 275     | 72   | 1           | 2,60<br>2,80         | 153        | 1,00 | 153                    |
| Ufficio composto da: 7 box ufficio, ufficio open space, disimpegno, n.2 wc                                              | 20  | 275     | 73   | 1           | 2,80<br>2,60<br>2,40 | 229        | 1,00 | 229                    |
| Deposito: ingresso, deposito, disimpegno, wc, deposito.                                                                 | 20  | 275     | 73   | T           | 4,00                 | 80         | 1,00 | 80                     |
| Ufficio composto da: 2 box ufficio, archivio, wc, ingresso                                                              | 20  | 275     | 74   | 1           | 2,60<br>2,40         | 156        | 1,00 | 156                    |
| Ufficio composto da: n.3 box uffici e disimpegno                                                                        | 20  | 275     | 76   | 1           | 2,80                 | 127        | 1,00 | 127                    |
| Ufficio costituito da: ingresso, disimpegno, ufficio, n.2 archivi                                                       | 20  | 275     | 77   | 1           | 2,80                 | 93         | 1,00 | 93                     |
| Ufficio composto da: n.3 box uffici, disimpegno, archivio                                                               | 20  | 275     | 78   | 1           | 2,80                 | 83         | 1,00 | 83                     |
| Cantina                                                                                                                 | 20  | 275     | 75   | S1          | 2,20                 | 66         | 0,50 | 33                     |

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

**Le unità immobiliari in esame, a parere del sottoscritto, non sono ulteriormente frazionabili.**

| Caratteristiche costruttive e di finitura                                               |                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (UNITA' IN PIAZZALE DUCA D'AOSTA N. 5-7-8, VIA MOLINARI N. 9 E VIA DELLA COLONNA N. 1): |                                                                                                                             |
| Fondazioni                                                                              | Plinti a bicchiere in c.a. con cordolature di collegamento su strato di fondazione in magrone; fondazioni in cemento armato |
| Struttura portante                                                                      | pilastri e travi in cemento armato gettato in opera                                                                         |
| Tamponamenti                                                                            | Muratura di laterizio intonacata al civile                                                                                  |
| Copertura                                                                               | piana con struttura in laterocemento                                                                                        |
| Manto di copertura                                                                      | lastre di fibrocemento con guaina in poliestere e pavimento flottante                                                       |
| Serramenti interni (uffici)                                                             | tamburati                                                                                                                   |
| Serramenti esterni (generale)                                                           | metallo e vetrocamera                                                                                                       |
| Scala interna                                                                           | In cemento armato con rivestimento in marmo                                                                                 |
| Pavimenti uffici                                                                        | piastrelle di ceramica, listoni di legno                                                                                    |
| Pavimenti e rivestimenti servizi:                                                       | piastrelle di ceramica                                                                                                      |
| Divisioni interne                                                                       | muratura di laterizio intonacata, pareti mobili in metallo e vetro                                                          |
| Controsoffitti                                                                          | Pannelli in cartongesso                                                                                                     |
| Lattonerie                                                                              | lamiere preverniciate                                                                                                       |
| Portoncino d'ingresso                                                                   | Di sicurezza                                                                                                                |

| Descrizione impiantistica/tipologia impianto                   |
|----------------------------------------------------------------|
| Impianto elettrico                                             |
| Protezione scariche atmosferiche                               |
| Impianto di terra                                              |
| Impianto di illuminazione                                      |
| Riscaldamento centralizzato a gas con valvole termoregolatrici |
| Condizionamento e climatizzazione                              |
| Impianto idrico-sanitario                                      |
| Impianto antincendio                                           |
| Impianto antintrusione                                         |
| Impianto Rilevazione fumi                                      |
| Estintori                                                      |
| Ascensore                                                      |
| Rete EDP                                                       |
| Impianto telefonico                                            |

|                           |
|---------------------------|
| Rete WIFI interna/esterna |
|---------------------------|

|                     |
|---------------------|
| Impianto citofonico |
|---------------------|

## **STATO MANUTENTIVO GENERALE**

Nell'esame visivo le unità in esame si presentano in buone condizioni ad eccezione delle unità immobiliari mappale 275, sub. 76, 77, 78 ubicate al piano 1 in Piazza Duca d'Aosta che si presentano in stato elevato di degrado e con difformità interne rispetto a quanto autorizzato. Di tali condizioni e difformità, agevolmente sanabili, se ne è tenuto conto in sede di valutazione applicando ai valori di mercato un adeguato coefficiente correttivo.

## **CONFORMITA' IMPIANTI**

### **UNITA' IN PIAZZALE DUCA D'AOSTA N. 5-7-8, VIA MOLINARI N. 9 E VIA DELLA COLONNA N. 1:**

- Dichiarazione di conformità dell'impianto di climatizzazione alla regola dell'arte della AS di Stabarin Alfio di Giais d'Aviano
- Dichiarazione di conformità dell'impianto di climatizzazione alla regola dell'arte della AS di Stabarin Alfio di Giais d'Aviano del 20/02/2008 in Piazzale Duca D'Aosta n. 5
- Dichiarazione di conformità dell'impianto idro-termo e sanitario alla regola dell'arte dd. 13/01/2009 della Ditta De Franceschi Loris srl di Pordenone (intervento in piazzale Duca D'Aosta n. 5; realizzazione nuovo impianto gas. Installazione preparatore acqua calda sanitaria, realizzazione impianto idrico sanitario al servizio.
- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico alla regola dell'arte dd. 20 gennaio 2009 della Ditta Mucignat snc di Fracas Bruno & C. (adeguamento degli impianti elettrici, tubazione telefonica, solo per quota parte intervento progettato da affittare a Figurella Light srl in Piazzale Duca D'Aosta n. 5
- Dichiarazione di conformità dell'impianto idro-termo e sanitario alla regola dell'arte dd. 01/07/2009 della Ditta De Franceschi Loris srl di Pordenone (intervento di risanamento conservativo lavori di completamento degli uffici "Ex Questura" in piazzale Duca D'Aosta n. 8; sostituzione corpi scaldanti. Rifacimento nuovo impianto idrico-sanitario
- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico alla regola dell'arte dd. 22 giugno 2009 della Ditta Mucignat snc di Fracas

Bruno & C. (adeguamento degli impianti elettrici, tubazione telefonica, solo per quota parte intervento progettato – ad uso uffici CNDL - CAF

- Dichiarazione di conformità del nuovo impianto di trasporto e utilizzo gas metano a valle del punto di consegna con installazione di nuova valvola di intercettazione gas e nuova presa di pressione relativa al condominio M1 in Piazzale Duca D'Aosta n. 5 della Ditta Termoidraulica Pordenonese di Bortolin Giorgio di Pordenone del 24/05/2013
- Dichiarazione di conformità del nuovo impianto di trasporto e utilizzo gas metano a valle del punto di consegna con installazione di nuova valvola di intercettazione gas e nuova presa di pressione relativa al condominio Trieste in Viale Trento n. 4 della Ditta Termoidraulica Pordenonese di Bortolin Giorgio di Pordenone del 18/07/2013

## CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Per l'unità cui al **foglio 20, mappale 275, sub.44** è stata fornita documentazione relativa alla certificazione energetica degli edifici, con attribuzione della **classe E** con un indice energetico EP gl,nren pari a 264,03 kW/mq-anno

Per l'unità cui al **foglio 20, mappale 275, sub.58** è stata fornita documentazione relativa alla certificazione energetica degli edifici, con attribuzione della **classe C** con un indice energetico EP gl,nren pari a 79,45 kW/mq-anno

Per l'unità cui al **foglio 20, mappale 275, sub.71** è stata fornita documentazione relativa alla certificazione energetica degli edifici, con attribuzione della **classe A1** con un indice energetico EP gl,nren pari a 299,70 kW/mq-anno

Per l'unità cui al **foglio 20, mappale 275, sub.72** è stata fornita documentazione relativa alla certificazione energetica degli edifici, con attribuzione della **classe C** con un indice energetico EP gl,nren pari a 155,84 kW/mq-anno

Per l'unità cui al **foglio 20, mappale 275, sub.73-74** è stata fornita documentazione relativa alla certificazione energetica degli edifici, con attribuzione della **classe D** con un indice energetico EP gl,nren pari a 152,85 kW/mq-anno

Per l'unità cui al **foglio 20, mappale 275, sub.76-78** è stata fornita documentazione relativa alla certificazione energetica degli edifici, con attribuzione della **classe D** con un indice energetico EP gl,nren pari a 85,13 kW/mq-anno

Si precisa che, in sede di rogito notarile, tale certificazione dovrà essere fornita in originale allegando ricevuta di deposito rilasciata all'atto del deposito dall' Ente Regionale competente.

Qualora non sia reperibile l'originale, dovrà essere rielaborata certificazione energetica in linea con la normativa vigente.

In ultimo, essendo variate le norme ed il sistema di deposito e controllo della certificazione è indispensabile che l'APE **venga richiesta almeno 45 giorni prima del rogito notarile al fine di consentire la redazione ed il calcolo del certificato**, partendo dal rilievo tecnico (obbligatorio per legge) ed reperimento dei dati ed i **documenti obbligatori, quali:**

1. **libretto di impianto** (riscaldamento/climatizzazione/acqua calda sanitaria);
2. **RCEE** – Rapporto di controllo efficienza energetica;  
(documenti cui punti 1 e 2 devono essere prodotti da tecnico caldaista o manutentore specializzato. Essi possono non essere prodotti se l'impianto è assente o scollegato dalla rete di alimentazione. In tal caso è necessaria una dichiarazione del soggetto che richiede l'APE)
3. **Informativa** ai sensi del D.M. 26.06.2015 – attuazione del D.Lgs. n.192/05 – Allegato 1 punto 7.1.1.

#### **CONFORMITA' RISPETTO ALLE PLANIMETRIE CATASTALI**

Durante il sopralluogo effettuato **si è riscontrato** la sostanziale corrispondenza con le planimetrie catastali ad eccezione delle seguenti unità immobiliari:

- mappale 275 sub.44: presenza di muro divisorio in cartongesso;
- mappale 275 sub.73: presenza di scala a chiocciola (e relativo foro su solaio) per collegamento tra piano terra e piano primo
- mappale 275 sub.76: presenza di apertura verso sub.77 da chiudere;
- mappale 275 sub.78: errata destinazione (il bagno è accatastato come ufficio) e chiusura di una parete interna suddivisione dell'archivio.

Tali difformità catastali derivano dalla mancata realizzazione di un progetto approvato e decaduto.

**Di tali difformità si è tenuto conto in sede di attribuzione dei valori.**

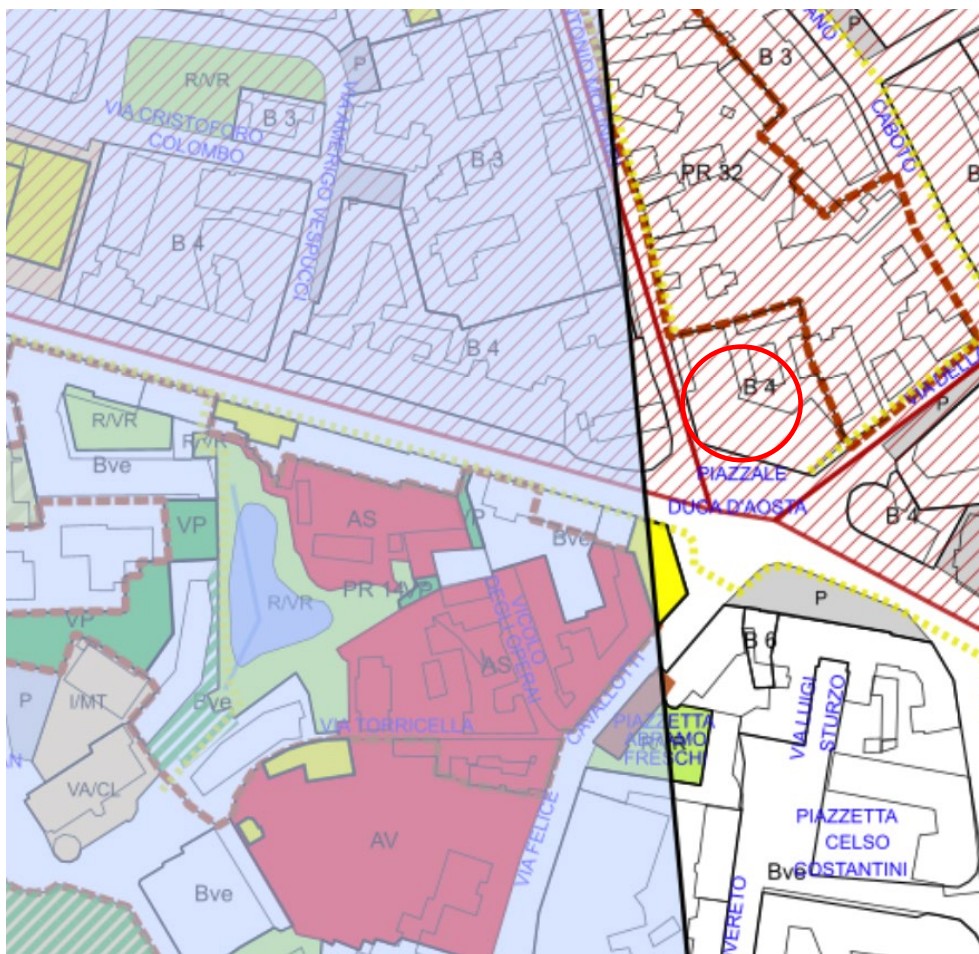
#### **REGOLARITA' URBANISTICA**

Risulta in possesso delle seguenti autorizzazioni:

| Anno | Tipologia autorizzazione/atto/dichiarazione       |
|------|---------------------------------------------------|
|      | <b>CONDOMINIO M1 PIAZZALE DUCA D'AOSTA N. 5-8</b> |

| Anno | Tipologia autorizzazione/atto/dichiarazione                                                                                                                                                                                                                                            |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1963 | Permesso di costruzione del 24 settembre 1963 prot. n. 33627                                                                                                                                                                                                                           |
| 1965 | Nulla osta per esecuzione lavori edili (per le modifiche al piano attico) del 24 marzo 1965 prot. n. 28686                                                                                                                                                                             |
| 1965 | Nulla osta di variante per esecuzione lavori edili del 20 maggio 1965 prot. n. 14379                                                                                                                                                                                                   |
| 1965 | Nulla osta di variante per esecuzione lavori edili (per le modifiche al piano attico) del 06 ottobre 1965 1965 prot. n. 27357                                                                                                                                                          |
| 1965 | Autorizzazione di abitabilità del 03 dicembre 1965 prot. 14380/24346/31412                                                                                                                                                                                                             |
| 1994 | Concessione in sanatoria del 14 aprile 1994 (delle opere abusive in condominio M1 in Piazza Duca D'Aosta n.8 ex questura: costruzione di vano scala interno per il collegamento tra piano terra e primo; modifiche interne e modifiche di fori esterni al primo piano)                 |
| 2004 | D.I.A. depositata il 17 dicembre 2004<br>(intervento di risanamento conservativo degli uffici "ex questura in Piazzale d'Aosta n. 8)                                                                                                                                                   |
| 2006 | DIA n. ----- del 03/05/2006 prot. n. 0027558 (rifacimento intonaci, tinteggiature, sostituzione di lattonerie)                                                                                                                                                                         |
| 2008 | DIA n. 276 del 19/03/2008 prot. n. 20221                                                                                                                                                                                                                                               |
| 2009 | DIA n. 107 prot. n. 0011863/A del 17/02/09 relativa a Piazzale Duca D'Aosta n. 5 condominio M1 (installazione cancello carraio e integrazione impianto di antenna televisiva)                                                                                                          |
| 2009 | DIA IN VARIANTE n. 150/2009 del 02/03/09 alla DIA n. 276 del 2008 prot. n. 20221 relativa a Piazzale Duca D'Aosta n. 5 (variazione alla posizioni di alcune partizioni interne; modifiche dell'impianto elettrico di progetto; modifiche dell'impianto idro-termo sanitario esistente) |
| 2010 | DIA IN VARIANTE alla DIA n. 150/2009 del 02/03/09 Piazzale Duca D'Aosta n. 5 (modifica di tramezze interne; sostituzione serramenti interni; realizzazione controsoffitti)                                                                                                             |

## regolatore generale – P.R.G.)



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

**VINCOLI** (Prelazioni, vincoli storici, ecc.)

- regolamento Condominiale

- Contratto di Locazione in essere relativamente ai sub.72, 73, 74 del mappale 275.

## CONVENZIONI URBANISTICHE

Non si rilevano convenzioni urbanistiche.

## ELEMENTI LIMITANTI LA COMMERCIALIZZABILITÀ DELL'IMMOBILE

- Lo stato di conservazione e le difformità rilevate.

## CONTINUITÀ' DELLE TRASCRIZIONI (Catasto-Conservatoria)

Dalla documentazione in atti, si evince la **CONTINUITÀ'** delle trascrizioni.

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

Viene riportata l'indicazione dei beni e della tipologia di gravame esistente.  
In ogni caso, viene allegato alla presente quanto reperito presso l'ispezione telematica alla Conservatoria dei PP.RR.II:

- Elenco sintetico delle formalità;
- Singole note ed annotazioni.

| COD. | Comune    | Tipologia  | Descrizione Sintetica                                                                                                   | Fg. | Mappale | Sub. | 9 | 11 | 12 | 6 |
|------|-----------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------|------|---|----|----|---|
| PN1  | PORDENONE | FABBRICATO | Appartamento costituito da: ingresso, cucina, soggiorno, ripostiglio, corridoio, n.3 camere, bagno, ripostiglio piccolo | 20  | 275     | 58   | x | x  | x  |   |
| PN1  | PORDENONE | FABBRICATO | Cantina                                                                                                                 | 20  | 275     | 58   | x | x  | x  |   |
| PN1  | PORDENONE | FABBRICATO | Garage 1                                                                                                                | 20  | 278     | 4    | x | x  |    |   |
| PN1  | PORDENONE | FABBRICATO | Garage 2                                                                                                                | 20  | 280     | 3    | x | x  |    |   |
| PN2  | PORDENONE | FABBRICATO | Negoio e wc                                                                                                             | 20  | 275     | 44   | x |    |    | x |
| PN4  | PORDENONE | FABBRICATO | Ufficio composto da ingresso, corridoio, n.7 box ufficio, wc, archivio.                                                 | 20  | 275     | 71   | x | x  | x  |   |
| PN5  | PORDENONE | FABBRICATO | Ufficio composto da ingresso, archivio, n.2 box ufficio, ufficio open space, deposito.                                  | 20  | 275     | 72   | x | x  | x  |   |
| PN6  | PORDENONE | FABBRICATO | Ufficio composto da: 7 box ufficio, ufficio open space, disimpegno, n.2 wc                                              | 20  | 275     | 73   | x | x  | x  |   |
| PN6  | PORDENONE | FABBRICATO | Deposito: ingresso, deposito, disimpegno, wc, deposito.                                                                 | 20  | 275     | 73   | x |    | x  |   |
| PN7  | PORDENONE | FABBRICATO | Ufficio composto da: 2 box ufficio, archivio, wc, ingresso                                                              | 20  | 275     | 74   | x | x  | x  |   |
| PN8  | PORDENONE | FABBRICATO | Ufficio composto da: n.3 box uffici e disimpegno                                                                        | 20  | 275     | 76   | x | x  | x  |   |
| PN9  | PORDENONE | FABBRICATO | Ufficio costituito da: ingresso, disimpegno, ufficio, n.2 archivi                                                       | 20  | 275     | 77   | x | x  | x  |   |
| PN10 | PORDENONE | FABBRICATO | Ufficio composto da: n.3 box uffici, disimpegno, archivio                                                               | 20  | 275     | 78   | x | x  | x  |   |
| PN11 | PORDENONE | FABBRICATO | Cantina                                                                                                                 | 20  | 275     | 75   | x | x  | x  |   |

### Da elenco delle note relativo al mappale 275:

- 9 Iscrizione del 11/04/2022 - decreto ingiuntivo - ipoteca giudiziale  
11 Iscrizione del 06/06/2023 - già del 11/04/2022 (formalità di riferimento) - decreto ingiuntivo derivante da ipoteca giudiziale - Cherry Bank  
12 Trascrizione del 24/07/2024 - verbale di pignoramento immobili - Sovime srl per Cherry Bank

### Da elenco delle note relativo al mappale 275 sub.44:

- 6 Trascrizione del 25/11/2025 - verbale di pignoramento immobili - Iniziative Friulane srl

Dettaglio delle Iscrizioni/trascrizioni:

- **N.9 - Iscrizione del 11/04/2022** RG 5026, RP 837, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo per capitale pari ad euro 1.579.831,56, **TOTALE euro 750.000,00** a favore di **Cherry Bank Spa**.
- **N.11 – Iscrizione del 06/06/2023** RG 7902, RP 1062, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo per capitale pari ad euro 1.499.831,56, **TOTALE euro 750.000,00** a favore di **Cherry Bank Spa**.
- **N.12 – Trascrizione del 24/07/2024** RG 10808, RP 8230, atto giudiziario – verbale di pignoramento immobili a favore di **SOVIME srl per Cherry Bank Spa**. Si riportano le informazioni del quadro D: *“PRESENTE NOTA, VENGONO SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO E LO STESSO DEVE INTENDERSI ESTESO A TUTTI I DIRITTI, LE SERVITU', PERTINENZE, RELATIVE ACCESSIONI, ACCESSORI E FRUTTI, COME PER LEGGE.- IL PIGNORAMENTO VIENE TRASCRITTO PER EURO 1.512.400,07 OLTRE INTERESSI E SPESE FINO AL SODDISFO.- LA SOCIETA' CHERRY BANK S.P.A., CON SEDE IN PADOVA (PD), RAPPRESENTATA E DIFESA DAGLI AVVOCATI PAOLO LAGHI (C.F. LGHPLA78L11F999C) E CORINNA MESIRCA (C.F. MSRCNN64T66L407O) DEL FORO DI TREVISO, CON DOMICILIO ELETTO PRESSO LO STUDIO DELL'AVVOCATO ANNA D'AGOSTINO (C.F. DGSNNA62H53A516D), IN PORDENONE, ALLA VIA CAVALLOTTI N. 18.”*
- **N.6 – Trascrizione del 25/11/2025** RG 18190, RP 13483, derivante da atto giudiziario – verbale di pignoramento immobili a favore di **Friulane srl**. Si riportano le informazioni del quadro D: *“IL PIGNORAMENTO VIENE TRASCRITTO PER LA SOMMA DI EURO 1.174.032,10 OLTRE INTERESSI MATURANDI E SPESE SUCCESSIVE.”*

## VALUTAZIONE

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

### Valutazione immobili

| Comune    | Tipologia  | Descrizione Sintetica                                                                                                   | Fg. | Mappale | Sub. | Superficie COMMERCIALE | Valore di Mercato (Market Value) | Abb.to --> | Valore Fallimento (Judicial Market Value) |
|-----------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------|------|------------------------|----------------------------------|------------|-------------------------------------------|
| PORDENONE | FABBRICATO | Appartamento costituito da: ingresso, cucina, soggiorno, ripostiglio, corridoio, n.3 camere, bagno, ripostiglio piccolo | 20  | 275     | 58   | 153                    | € 153.000,00                     | 0,30       | € 107.100,00                              |
| PORDENONE | FABBRICATO | Cantina                                                                                                                 | 20  | 275     | 58   | 5                      | € 5.000,00                       | 0,30       | € 3.500,00                                |
| PORDENONE | FABBRICATO | Garage 1                                                                                                                | 20  | 278     | 4    | 7                      | € 20.000,00                      | 0,30       | € 14.000,00                               |
| PORDENONE | FABBRICATO | Garage 2                                                                                                                | 20  | 280     | 3    | 7                      | € 20.000,00                      | 0,30       | € 14.000,00                               |
| PORDENONE | FABBRICATO | Negoziò e wc                                                                                                            | 20  | 275     | 44   | 51                     | € 40.800,00                      | 0,30       | € 28.560,00                               |
| PORDENONE | FABBRICATO | Ufficio composto da ingresso, corridoio, n.7 box ufficio, wc, archivio.                                                 | 20  | 275     | 71   | 176                    | € 176.000,00                     | 0,40       | € 105.600,00                              |
| PORDENONE | FABBRICATO | Ufficio composto da ingresso, archivio, n.2 box ufficio, ufficio open space, deposito.                                  | 20  | 275     | 72   | 153                    | € 153.000,00                     | 0,30       | € 107.100,00                              |
| PORDENONE | FABBRICATO | Ufficio composto da: 7 box ufficio, ufficio open space, disimpegno, n.2 wc                                              | 20  | 275     | 73   | 229                    | € 229.000,00                     | 0,30       | € 160.300,00                              |
| PORDENONE | FABBRICATO | Deposito: ingresso, deposito, disimpegno, wc, deposito.                                                                 | 20  | 275     | 73   | 80                     | € 80.000,00                      | 0,30       | € 56.000,00                               |
| PORDENONE | FABBRICATO | Ufficio composto da: 2 box ufficio, archivio, wc, ingresso                                                              | 20  | 275     | 74   | 156                    | € 155.630,00                     | 0,30       | € 108.941,00                              |
| PORDENONE | FABBRICATO | Ufficio composto da: n.3 box uffici e disimpegno                                                                        | 20  | 275     | 76   | 127                    | € 57.091,50                      | 0,30       | € 39.964,05                               |
| PORDENONE | FABBRICATO | Ufficio costituito da: ingresso, disimpegno, ufficio, n.2 archivi                                                       | 20  | 275     | 77   | 93                     | € 41.773,50                      | 0,30       | € 29.241,45                               |
| PORDENONE | FABBRICATO | Ufficio composto da: n.3 box uffici, disimpegno, archivio                                                               | 20  | 275     | 78   | 83                     | € 37.255,50                      | 0,30       | € 26.078,85                               |
| PORDENONE | FABBRICATO | Cantina                                                                                                                 | 20  | 275     | 75   | 33                     | € 33.155,00                      | 0,30       | € 23.208,50                               |

**Totale A:**

**Totale B:**

|   |              |   |            |
|---|--------------|---|------------|
| € | 1.201.705,50 | € | 823.593,85 |
|---|--------------|---|------------|

### Valutazione delle quote di De Franceschi Enzo

| Comune    | Tipologia  | Descrizione Sintetica                                                                                                   | Fg. | Mappale | Sub. | Superficie COMMERCIALE | Quota Enzo | Valore Quota Enzo (IPA) | Valore Quota Enzo (IPB) |
|-----------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------|------|------------------------|------------|-------------------------|-------------------------|
| PORDENONE | FABBRICATO | Appartamento costituito da: ingresso, cucina, soggiorno, ripostiglio, corridoio, n.3 camere, bagno, ripostiglio piccolo | 20  | 275     | 58   | 153                    | 3/10       | € 45.900,00             | € 32.130,00             |
| PORDENONE | FABBRICATO | Cantina                                                                                                                 | 20  | 275     | 58   | 5                      | 3/10       | € 1.500,00              | € 1.050,00              |
| PORDENONE | FABBRICATO | Garage 1                                                                                                                | 20  | 278     | 4    | 7                      | 3/10       | € 6.000,00              | € 4.200,00              |
| PORDENONE | FABBRICATO | Garage 2                                                                                                                | 20  | 280     | 3    | 7                      | 3/10       | € 6.000,00              | € 4.200,00              |
| PORDENONE | FABBRICATO | Negoziò e wc                                                                                                            | 20  | 275     | 44   | 51                     | 1/3        | € 13.600,00             | € 9.520,00              |
| PORDENONE | FABBRICATO | Ufficio composto da ingresso, corridoio, n.7 box ufficio, wc, archivio.                                                 | 20  | 275     | 71   | 176                    | 3/10       | € 52.800,00             | € 31.680,00             |
| PORDENONE | FABBRICATO | Ufficio composto da ingresso, archivio, n.2 box ufficio, ufficio open space, deposito.                                  | 20  | 275     | 72   | 153                    | 3/10       | € 45.900,00             | € 32.130,00             |
| PORDENONE | FABBRICATO | Ufficio composto da: 7 box ufficio, ufficio open space, disimpegno, n.2 wc                                              | 20  | 275     | 73   | 229                    | 3/10       | € 68.700,00             | € 48.090,00             |
| PORDENONE | FABBRICATO | Deposito: ingresso, deposito, disimpegno, wc, deposito.                                                                 | 20  | 275     | 73   | 80                     | 3/10       | € 24.000,00             | € 16.800,00             |
| PORDENONE | FABBRICATO | Ufficio composto da: 2 box ufficio, archivio, wc, ingresso                                                              | 20  | 275     | 74   | 156                    | 3/10       | € 46.689,00             | € 32.682,30             |
| PORDENONE | FABBRICATO | Ufficio composto da: n.3 box uffici e disimpegno                                                                        | 20  | 275     | 76   | 127                    | 3/10       | € 17.127,45             | € 11.989,22             |
| PORDENONE | FABBRICATO | Ufficio costituito da: ingresso, disimpegno, ufficio, n.2 archivi                                                       | 20  | 275     | 77   | 93                     | 3/10       | € 12.532,05             | € 8.772,44              |
| PORDENONE | FABBRICATO | Ufficio composto da: n.3 box uffici, disimpegno, archivio                                                               | 20  | 275     | 78   | 83                     | 3/10       | € 11.176,65             | € 7.823,66              |
| PORDENONE | FABBRICATO | Cantina                                                                                                                 | 20  | 275     | 75   | 33                     | 3/10       | € 9.946,50              | € 6.962,55              |

**Totale A:**

**Totale B:**

|   |            |   |            |
|---|------------|---|------------|
| € | 361.871,65 | € | 248.030,16 |
|---|------------|---|------------|

**Si allega dettaglio di calcolo per singole unità.**

## CONCLUSIONI

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**

|          |                                                       |
|----------|-------------------------------------------------------|
| <b>1</b> | Tabelle di calcolo atomistiche (Fabbricati e Terreni) |
| <b>2</b> | Visura ipo-catastale                                  |
| <b>3</b> | Rilievo fotografico                                   |