TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE FALLIMENTARE

***

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N° 38/2026 di R.G.F.

Sentenza n° 75/2026 del 20/05/2026

****

[redacted]

Giudice Delegato: Dr. Bruno Casciarri

Curatore: Dott. Massimo Di Luzio

****

PERIZIA DI STIMA DI UN FONDO

UBICATO IN COMUNE DI FONTANAFREDDA (PN)

***

RELAZIONE DELL'ESPERTO ESTIMATORE

***

INDICE

1) *INCARICO* Pag. 3

2) *SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI* Pag. 3

3) *PREMESSE E FORMAZIONE DEI LOTTI* Pag. 6

4) *IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE* Pag. 7

4.1) *L'identificazione al Catasto Terreni* Pag. 7

4.2) *L'identificazione al Catasto Fabbricati* Pag. 7

4.3) *L'intestazione al Catasto Fabbricati* Pag. 8

4.4) *Le coerenze* Pag. 8

4.5) *Precisazioni relative all'identificazione e storia catastale*

	dell'immobile	Pag. 9
5)	*TITOLI DI PROVENIENZA, ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI*	Pag. 9
5.1)	*Titoli di provenienza ed attuale assetto proprietario*	Pag. 10
5.2)	*Le trascrizioni pregiudizievoli*	Pag. 11
5.3)	*Le iscrizioni pregiudizievoli*	Pag. 13
5.4)	*I vincoli accessori*	Pag. 17
6)	*AGGIORNAMENTI E VERIFICHE RELATIVE AI PARAGRAFI 4) E 5)*	Pag. 17
7)	*UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE*	Pag. 17
7.1)	*L'ubicazione*	Pag. 17
7.2)	*La descrizione del fondo*	Pag. 18
7.3)	*L'Attestato di Prestazione Energetica del complesso produttivo*	Pag. 21
8)	*LIBERTA' DELL'IMMOBILE*	Pag. 21
9)	*ACCERTAMENTO DELLA COMODA DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE*	Pag. 22
10)	*ACCERTAMENTO DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE*	Pag. 23
11)	*ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE DELL'IMMOBILE*	Pag. 24
12)	*DATI PER LA VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE*	Pag. 26
13)	*VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE*	Pag. 27
14)	*ELENCO DEGLI ALLEGATI*	Pag. 31

***

1) INCARICO

A seguito della sentenza indicata in epigrafe, in data 26/05/2026, il Curatore della Liquidazione Giudiziale - Dott. Massimo Di Luzio - già autorizzato dal G.F. Dott. Bruno Casciarri ad avvalersi di un ausiliario tecnico in campo estimativo, nominava il sottoscritto Geom. Alessandro Biasuzzi, con studio a Treviso in Via Barberia n° 40, quale Esperto Stimatore dei beni appresi alla procedura di Liquidazione Giudiziale della ditta [redacted] con sede a [redacted]

2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In seguito alla nomina ad esperto per la redazione della relazione di stima, lo scrivente provvedeva ad avviare la propria attività, in ottemperanza alle disposizioni di attuazione del C.P.C., espletando le seguenti incombenze:

- in data 17/06/2026 ad ore 11,30= circa, lo scrivente si è recava presso la consistenza immobiliare, oggetto di stima ed in tale circostanza veniva effettuata una prima ricognizione della consistenza immobiliare rilevando che si trattava di un piccolo lotto di terreno in ambito urbanizzato;
- in data 05/06/2026, venivano esperite le necessarie visure catastali, provvedendo ad acquisire l'estratto di mappa, l'elaborato planimetrico con elenco subalterni, attraverso il portale "on-line" dell'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Pordenone - Catasto Terreni e Catasto Fabbricati;

- in data 05/06/2026, 19/06/2026, 13/07/2026 e 16/07/2026, venivano effettuate le necessarie ispezioni ipotecarie, attraverso il portale on-line dell'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Treviso – Servizio di Pubblicità Immobiliare, segnalando che le visure esperite sono state estese oltre il ventennio pregresso anche ai soggetti danti causa della società in Liquidazione Giudiziale;
- in data 11/06/2026 si provvedeva, a mezzo p.e.c. a depositare, presso l'Ufficio del protocollo del Comune di Fontanafredda una formale richiesta di accesso agli atti per visione e rilascio di copia delle pratiche edilizie riguardanti l'immobile oggetto di valutazione; nella stessa giornata veniva deposita anche un'istanza finalizzata ad ottenere il rilascio di Certificato di Destinazione Urbanistica relativo alla consistenza immobiliare oggetto della presente valutazione, precisando che il documento richiesto veniva consegnato in data 18/06/2026;
- in data 17/06/2026 lo scrivente provvedeva, previo accesso agli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Pordenone, ad effettuare la trascrizione della Sentenza di Liquidazione Giudiziale, il cui titolo veniva fornito in copia conforme dal Curatore della procedura di L.G. e, in data 19/06/2026, veniva effettuata la visura ipotecaria di aggiornamento, a beneficio della Curatela della Liquidazione Giudiziale;
- -in data 08/07/2026, in seguito all'accoglimento dell'istanza di accesso agli atti, veniva effettuato un accesso presso l'Ufficio

Tecnico del Comune di Fontanafredda, dove, alla presenza del Tecnico comunale, veniva esaminata la documentazione rinvenuta e la situazione urbanistica, anche alla luce del nuovo strumento urbanistico in fase di approvazione;

- in data 11/07/2026 veniva anche effettuato un secondo sopralluogo, con l'assistenza del personale di studio per effettuare un sommario rilievo planimetrico del fondo, atteso il fatto che, in occasione del primo sopralluogo, si era potuto constatare che vi era una differenza tra la rappresentazione riportata nella mappa catastale e lo stato effettivo dei luoghi.
- in data 17/07/2026, veniva presentata, all'Agenzia delle Entrate di Treviso, una domanda di verifica di sussistenza di contratti di affitto, comodato e/o occupazione riguardanti la consistenza immobiliare oggetto della presente perizia, ricevendo da parte dell'Ufficio Interpellato la relativa risposta con p. e. c. del 29/07/2026;

Nel corso dei sopralluoghi veniva attentamente esaminato il fondo oggetto della presente valutazione e le rispettive pertinenze, rilevandone la consistenza, i confini come materializzati in loco da opere fisse, caratteristiche tipologiche di giacitura ed esposizione, le possibilità di accesso dalla via pubblica, lo stato di manutenzione, l'attuale utilizzo, la rispondenza sotto il profilo urbanistico ed edilizio e lo stato generale del contesto, in cui il fondo è inserito e le eventuali servitù come apparenti.

Inoltre, è stata verificata la libertà degli immobili e si sono assunte

informazioni in ordine ai prezzi di mercato di immobili similari per caratteristiche, destinazione ed ubicazione.

Ultimate tutte le verifiche e gli accertamenti ritenuti necessari lo scrivente ha provveduto a redigere il presente elaborato peritale che, nelle pagine successive, si articola attraverso i paragrafi riportati nell'indice di pagina 1) della presente relazione.

3) PREMESSE E FORMAZIONE DEI LOTTI

L'oggetto della presente valutazione è da identificare in un unico bene immobile costituito da un fondo libero da persone e cose, insistente nel centro della frazione di Vigonovo in ambito di un'area edificabile a destinazione residenziale, e posto in fregio al lato Nord della Via Antonio Canova.

La proprietà, sotto l'aspetto catastale risulta essere identificata dal solo mappale n° 1447 in foglio 22 del Comune di Fontanafredda.

Dall' esame della cartografia catastale e della foto aerea emerge che il fondo appreso all'attivo della procedura di L.G. insiste in una zona centrale della frazione di Vigonovo.

Il fondo in parola risulta essere dotato di autonomi accessi dalla viabilità pubblica: un accesso carrabile ed un accesso pedonale dalla via Antonio Canova.

All'esito dei sopralluoghi esperiti, nonché all'esito del successivo esame della documentazione catastale ed urbanistica, della consistenza immobiliare appresa all'attivo della procedura di Liquidazione Giudiziale e, non da ultimo, in considerazione della collocazione del bene, della sua natura e grado di autonomia

funzionale, lo scrivente ritiene che, per il mercato immobiliare e/o per un probabile investitore, che possa essere interessato all'acquisto, sia più proficuo per la procedura proporre alla vendita il fondo oggetto della presente relazione in un unico lotto e pertanto lo scrivente ritiene conveniente, oltre che utile ai fini descrittivi, individuare un unico lotto.

Per quanto sopra esposto, lo scrivente ha ritenuto di individuare il seguente cespite:

- **"Lotto unico"**: Terreno edificabile a destinazione residenziale libero da persone e cose, insistente nella frazione di Vigonovo, in Comune di Fontanafredda (PN) - Foglio 22 del Catasto Terreni, mappale n° 1447.

4) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

Si provvede ora a fornire l'esatta descrizione catastale dei beni appresi all'attivo della L.G.

4.1) L'identificazione al Catasto Terreni

Dall'esame delle visure catastali esperite è emerso che il bene immobile appreso all'attivo della L.G. in epigrafe, risulta essere così censito Catasto Terreni:

Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio Servizi Catastali

Catasto Terreni (allegati n°1 e 2)

Comune di Fontanafredda (PN)

Foglio 22

M.N. 1447 di Ha, 0.06.16 - Ente Urbano.

4.2) L'identificazione al Catasto Fabbricati

Trattandosi di un bene catastalmente qualificato come ente urbano, l'immobile risulta essere censito anche al Catasto Fabbricati, come di seguito esposto:

Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio

Servizi Catastali

Catasto Fabbricati (allegati n° 3 e 4)

Comune di Fontanafredda (PN)

Foglio 22

M.N. 1447 Via Antonio Canova - piano T. - Categoria F/1 - Consistenza mq. 616;

4.3) L'intestazione al Catasto Fabbricati

La ditta, rilevabile dalle visure effettuate presso la banca dati del Catasto Fabbricati in data 20/06/2026, risulta essere la seguente:

[redacted] con sede in [redacted] C.F.: [redacted] in proprietà per la quota di 1/1.

4.4) Le coerenze

Il fondo in esame, di cui il mappale n° 1447 del foglio 22 del Comune di Fontanafredda, è un corpo unico, che risulta racchiuso, nella mappa del Catasto Terreni, dai confini con le seguenti particelle a partire da Nord in senso orario: mappale n° 832; mappale 1314; Via Antonio Canova; mappale n° 1295; tutti insistenti in Foglio 22 del Catasto Terreni, in Comune di Fontanafredda (allegato n° 2).

4.5) Le precisazioni relative all'identificazione e storia catastale dell'immobile

L'esame della documentazione catastale acquisita ha evidenziato che il mappale n° 1447, appreso all'attivo della Massa dei Creditori della L.G. in epigrafe risulta essere stato originato per frazionamento dell'originario mappale n° 1314, della superficie catastale di mq. 1.310, con Tipo di Frazionamento del 20/10/2008 pratica n. PN0222576.

Successivamente il mappale n° 1314 è stato nuovamente frazionato in data 28/10/2019, con Tipo di frazionamento pratica n. PN0072180, per ricavare l'attuale mappale n° 1447 della superficie catastale di mq. 616.

Nella stessa data del 28/10/2019 il mappale n°1447 risulta variato al Catasto Fabbricati, con la medesima consistenza di mq. 616, e censito con la categoria F1, come effettivamente attualmente risulta presso i Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate - Catasto Fabbricati di Pordenone.

Si segnala che, nell'elaborato planimetrico del mappale n° 1447, in luogo del numero della particella si legge *"m.n. ???"* e che nell'elenco dei subalterni è stata erroneamente indicata la particella *"111"* anziché quella corretta 1447.

5) TITOLI DI PROVENIENZA, ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Esaminate le ispezioni ipotecarie eseguite in data 05/06/2026, 19/06/2026, 13/07/2026 e 16/07/2026 presso l'Agenzia delle

Entrate – Ufficio Provinciale di Pordenone e Treviso – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, è emerso quanto esposto in appresso.

5.1) Titoli di provenienza ed attuale assetto proprietario

Dall'esame delle ispezioni ipotecarie esperite, è emerso che la consistenza immobiliare oggetto della presente valutazione è pervenuta in capo alla società in Liquidazione Giudiziale, in forza dei seguenti titoli traslativi della proprietà:

- Atto di compravendita del 07/06/2013 n° 14183/4899 di repertorio del Notaio Paolo Broli di Conegliano (TV), trascritto a Pordenone in data 12/06/2013 ai n° 8039 di Reg. Gen. e n° 6007 di Reg. Part., a favore di [redacted] (allegato n° 5);
- Atto di conferimento in società del 28/04/2017 n° 281348/10503 di repertorio del Notaio Salvatore Romano di Conegliano (TV), trascritto a Pordenone in data 02/05/2017 ai n° 5838 di Reg. Gen. e n° 4010 di Reg. Part., a favore di [redacted] (allegato n° 6);
- Atto di compravendita in data 19/12/2018 n° 282.312 di rep. del Notaio Romano Salvatore di Treviso (TV), trascritto a Pordenone in data 21/122/2018 ai n° 19.087 di Reg. Gen. e n° 13.766 di Reg. Part. a favore di [redacted] per la proprietà della quota di 1/1 (allegati n° 7 e 8).
- Sentenza n° 75/2026 depositata in data 20/05/2026 a seguito di ricorso per apertura di Liquidazione Giudiziale n° R.G. 51-

1/2026 di Rep. del Tribunale di Treviso, trascritta a Pordenone in data 17/06/2026 al n° 9.150 di Reg. Gen. e n° 6.707 di Reg. Part. (allegato n° 9).

Per quanto sopra esposto, l'attuale assetto proprietario dell'immobile appreso all'attivo della Liquidazione Giudiziale in epigrafe ed oggetto di valutazione, come individuato al precedente paragrafo di identificazione catastale, risulta essere il seguente:

- MASSA DEI CREDITORI DI [redacted] in proprietà per la quota di 1/1 (relativamente al mappale n° 1447).

Dall'esame delle visure esperite presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare non sono emerse particolari situazioni di pregiudizio, ma, sul punto, si rimanda all'esame diretto delle note di trascrizione e dei titoli allegati.

5.2) Le trascrizioni pregiudizievoli

Dall'esame delle ispezioni ipotecarie effettuate dallo scrivente in data 19/06/2026, presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio - Ufficio Provinciale di Pordenone - Servizio di Pubblicità Immobiliare, è emersa l'esistenza della seguente ed unica nota di trascrizione pregiudizievole, con riferimento al bene immobile sopra identificato:

I) Titolo: atto giudiziario – Sentenza di apertura di Liquidazione Giudiziale - del 20/05/2026 n. 75/2026 di repertorio del Tribunale di Treviso (TV) (allegato n° 9)

Trascritta a Pordenone in data 17/06/2026 ai numeri:

Reg. Gen. n. 9.150 Reg. Part. n. 6.707

a carico delle seguenti unità negoziali:

Unità Negoziale n. 1:

1.1. Immobile n. 1

Comune: D670 – Fontanafredda (PN)

Catasto: Fabbricati

Foglio 22 Particella: 1447

Natura: F/1 – Area Urbana – Consistenza mq. 616 –

Indirizzo Via Antonio Canova

1.2. Immobile n. 2

Comune: D670 – Fontanafredda (PN)

Catasto: Terreni

Foglio 22 Particella: 1447

Natura: EU – Ente Urbano

Consistenza: 06 are 16 centiare

Soggetti **a favore**:

- Soggetto n° 1

MASSA DEI CREDITORI DI [redacted] - relativamente all'unità negoziale n° 1 per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Soggetti contro:

- Soggetto n° 1

[redacted] - relativamente all'unità negoziale n° 1 per la quota di 1/1 della piena proprietà.

5.3) Le iscrizioni pregiudizievoli

Dall'esame delle ispezioni ipotecarie effettuate dallo scrivente in data 05/06/2026, presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio - Ufficio Provinciale di Pordenone - Servizio di Pubblicità Immobiliare, è emersa l'esistenza delle seguenti note di iscrizioni pregiudizievoli attive.

I) Titolo: Ipoteca Concessione Amministrativa – Riscossione derivante da Ruolo ed avviso di addebito esecutivo - del 13/01/2026 n. 5546/11326 di repertorio dell'Agenzia delle Entrate – Riscossione di Roma (RM) (allegato n° 10)

iscritta a Pordenone in data 14/01/2026 ai numeri

Reg. Gen. n. 497 Reg. Part. n. 78

Capitale €. 780.069,37 Somma €. 1.560.138,74

a carico delle seguenti unità negoziali:

Unità Negoziale n. 1:

1.1. Immobile n. 1

Comune: D670 – Fontanafredda (PN)

Catasto: Fabbricati

Foglio 22 Particella: 1447

Natura: F/1 – Area Urbana

Soggetti **a favore**:

- Soggetto n° 1

[redacted] con sede a [redacted] – C.F.: [redacted] - relativamente all'unità negoziale n° 1 per la quota di 1.000/1.000 della piena

proprietà.

Soggetti contro:

- Soggetto n° 1

[redacted] con sede a [redacted] C.F.: [redacted] relativamente all'unità negoziale n° 1 per la quota di 1.000/1.000 della piena proprietà.

II) Titolo: Ipoteca Concessione Amministrativa – Riscossione derivante da Ruolo ed avviso di addebito esecutivo - del 14/10/2025 n. 5472/11325 di repertorio dell'Agenzia delle Entrate – Riscossione di Roma (RM) (allegato n° 11)

iscritta a Pordenone in data 14/10/2025 ai numeri

Reg. Gen. n. 15.765 Reg. Part. n. 2.833

Capitale €. 1.175.542,86 Somma €. 2.351.085,72

a carico delle seguenti unità negoziali:

Unità Negoziale n. 1:

1.1. Immobile n. 1

Comune: D670 – Fontanafredda (PN)

Catasto: Fabbricati

Foglio 22 Particella: 1447

Natura: F/1 – Area Urbana

Soggetti **a favore**:

- Soggetto n° 1

[redacted] con sede a [redacted] C.F.: [redacted] - relativamente all'unità negoziale n° 1 per la quota di 1.000/1.000 della piena

proprietà.

Soggetti contro:

- Soggetto n° 1

[redacted] con sede a [redacted] C.F.: [redacted] relativamente all'unità negoziale n° 1 per la quota di 1.000/1.000 della piena proprietà.

III) Titolo: Ipoteca Concessione Amministrativa – Riscossione derivante da Ruolo - del 24/06/2025 n. 5363/11325 di repertorio dell'Agenzia delle Entrate – Riscossione di Roma (RM) (allegato n° 12)

iscritta a Pordenone in data 25/06/2025 ai numeri

Reg. Gen. n. 9.576 Reg. Part. n. 1.671

Capitale €. 964.503,27 Somma €. 1.929.006,54

a carico delle seguenti unità negoziali:

Unità Negoziale n. 1:

1.2. Immobile n. 1

Comune: D670 – Fontanafredda (PN)

Catasto: Fabbricati

Foglio 22 Particella: 1447

Natura: F/1 – Area Urbana

Soggetti **a favore**:

- Soggetto n° 1

[redacted] con sede a [redacted] C.F.: [redacted] - relativamente all'unità negoziale n° 1 per la quota di 1.000/1.000 della piena

proprietà.

Soggetti contro:

- Soggetto n° 1

[redacted] con sede a [redacted] C.F.: [redacted] relativamente all'unità negoziale n° 1 per la quota di 1.000/1.000 della piena proprietà.

IV) Titolo: Ipoteca Concessione Amministrativa – Riscossione derivante da Ruolo - del 30/08/2023 n. 4551/11323 di repertorio dell'Agenzia delle Entrate – Riscossione di Roma (RM) (allegato n° 13)

iscritta a Pordenone in data 06/09/2023 ai numeri

Reg. Gen. n. 12.661 Reg. Part. n. 1.783

Capitale €. 108.587,18 Somma €. 217.174,36

a carico delle seguenti unità negoziali:

Unità Negoziale n. 1:

1.1. Immobile n. 1

Comune: D670 – Fontanafredda (PN)

Catasto: Fabbricati

Foglio 22 Particella: 1447

Natura: F/1 – Area Urbana

Soggetti **a favore**:

- Soggetto n° 1

[redacted] con sede a [redacted] - relativamente all'unità negoziale n° 1 per la quota di 1.000/1.000 della piena

proprietà.

Soggetti contro:

- Soggetto n° 1

[redacted] con sede a [redacted] C.F.: [redacted] relativamente all'unità negoziale n° 1 per la quota di 1.000/1.000 della piena proprietà.

5.4) I vincoli accessori

A seguito dei sopralluoghi eseguiti, degli accessi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fontanafredda (PN) non sono emersi particolari vincoli accessori, se non quelli dettati dallo strumento urbanistico del Comune di Fontanafredda.

6) AGGIORNAMENTI E VERIFICHE RELATIVE AI PARAGRAFI 4) E 5)

Quanto indicato al paragrafo 4) della relazione, risulta aggiornato alla data del 20/05/2026.

Quanto indicato al paragrafo 5) della relazione, risulta aggiornato alla data delle ispezioni ipotecarie, eseguite in data 05/06/2026, 19/06/2026, 13/07/2026 e 16/07/2026.

7) UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Effettuato il necessario sopralluogo ed esaminata la posizione, la consistenza e le destinazioni d'uso del fondo oggetto della presente valutazione, lo scrivente riferisce quanto segue.

7.1) L'ubicazione

La consistenza immobiliare è costituita da un'area scoperta libera con autonoma potenzialità edificatoria nominale, situata in una

zona centrale della frazione di Vigonovo, sede municipale del Comune di Fontanafredda, in Provincia di Pordenone (allegato n° 14).

Nell'area, caratterizzata da un'edificazione spontanea risalente a diversi decenni addietro, sono presenti fabbricati a destinazione residenziale in abitazioni monofamiliari ovvero in piccoli edifici condominiali.

La zona presenta una sufficiente offerta di servizi di supporto alla residenza sia pubblici che privati, tuttavia per una maggiore offerta necessita recarsi nel centro di Fontanafredda e nelle plurime attività commerciali presenti in fregio alla vicina strada statale n° 13 Pontebbana, che si trova a circa 2 km in direzione Sud - Est.

In particolare il terreno oggetto della presente valutazione risulta accessibile dalla Via Antonio Canova, con la quale confina direttamente.

Il fondo in esame si trova a circa 250 m. dalla sede municipale.

I maggiori centri di riferimento del comprensorio sono da individuare nella città di Sacile, posta a circa 5,5 km in direzione Sud/Ovest, e nella città di Pordenone, capoluogo di Provincia, che si trova a circa 8,5 km in direzione Sud/Est.

7.2) La descrizione del fondo

La consistenza immobiliare oggetto di valutazione è costituita da un piccolo fondo con potenzialità edificatoria.

Il terreno è attualmente fornito di un accesso carrabile e di un accesso pedonale, ricavati sulla recinzione, che separa il lato Sud

della proprietà dalla pubblica Via Antonio Canova (foto n°1).

Il fondo risulta attualmente delimitato su tutti i lati da opere fisse di recinzione e precisamente: ad Est con muretto di cemento con sovrastante rete grigliata plastificata; a Sud con cancellate in ferro e rete metallica sostenuta da ritti in ferro su blocchi di cls.; ad Ovest con rete metallica plastificata sostenuta da pali in cemento; a Nord con muro di contenimento in c.a. e rete metallica, sostenuta da ritti in ferro (foto n° 2, 3, 4 e 5)

Al momento dei sopralluoghi dello scrivente si è potuto constatare che sull'area scoperta in esame sono presenti pozzetti di ispezione, che, all'esame visivo del contenuto, hanno evidenziato la presenza di terminali di tubi corrugati (foto n° 6).

Si tratta, con ogni probabilità delle predisposizioni per la realizzazione delle reti dei sottoservizi destinate ad un eventuale erigendo edificio, anche se è da riferire che andrà verificata, in modo puntuale la regolare esecuzione e l'effettiva utilità di tali predisposizioni, precisando che i pozzetti rinvenuti dallo scrivente sono localizzati in prossimità del lato Sud del fondo ed in prossimità del lato Nord del fondo.

L'area individuata dal mappale n° 1447 ha evidenziato una consistenza a fondo erboso con giacitura degradante da Nord a Sud verso la Via Antonio Canova (foto n° 7 e 8).

Sul terreno sono presenti residui di bancali di legno ed altri materiali, che andranno rimossi a cura dell'eventuale aggiudicatario,

Tutti questi rifiuti dovranno essere allontanati e conferiti in apposite discariche e, di tanto, si terrà conto nella valutazione, con l'indicazione di un costo stimato in via prudenzialmente, avente natura meramente orientativa e non vincolante per la procedura.

Sul punto è anche da considerare che non è stato possibile effettuare degli scavi per saggiare la natura del terreno e pertanto la pulizia e/o bonifica per la rimozione di eventuali trovandi o materiali classificabili come rifiuti, rimarrà in capo all'eventuale aggiudicatario e di tanto si terrà conto nella formulazione del valore del fondo.

Il fronte strada, posto direttamente in fregio alla Via Antonio Canova si sviluppa per circa 30 ml. ed è interrotto, come già detto, da un accesso carrabile ed un accesso pedonale entrambi protetti da cancelli in ferro.

Il terreno oggetto di valutazione viene considerato nello stato, in cui versa e, in particolare, comprensivi delle opere preordinate ai sottoservizi ivi rinvenute.

Quanto ai confini della proprietà, è emerso che le dividenti catastali dei lati Nord ed Est sono sostanzialmente coincidenti con le recinzioni realizzate lungo questi lati, mentre per quanto attiene la dividente catastale del lato Ovest, che segna il confine con il mappale n° 1295, risulta esservi una modesta differenza tra l'attuale posizione della recinzione ed il confine catastale.

Infine, sul fronte Sud risulta esservi un'evidente difformità tra lo stato di fatto, rappresentato dalla recinzione presente su questo

versante, probabilmente ultraventennale, e quello catastale, come è possibile rilevare dalla restituzione grafica del rilievo sommario effettuato dallo scrivente (allegato n. 16).

In buona sostanza, un'esigua fascia di terreno, catastalmente ricompresa entro il perimetro del mappale n° 1447, risulta essere, di fatto, esterna alla recinzione esistente ed asservita alla viabilità comunale, situazione questa recepita anche dalla cartografia del P.R.G.C., tant'è che il Comune di Fontanafredda ha attestato, mediante C.D.U., che una porzione del mappale n° 1447 ricade entro la z.t.o. destinata alla viabilità.

Per quanto sopra, ai fini del calcolo della potenzialità edificatoria del fondo, si terrà conto della sola superficie racchiusa entro i confini di fatto della proprietà.

In tal senso, il rilievo svolto dallo scrivente ha consentito di determinare che la superficie effettiva del fondo è di mq. 594 circa.

7.3) Attestato di Prestazione Energetica

In merito all'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile (in sigla APE), si precisa che sul fondo oggetto di valutazione non è stata riscontrata la presenza di alcun manufatto, che necessiti di certificazione energetica.

8) LIBERTA' DELL'IMMOBILE

Nel corso dei sopralluoghi eseguiti, lo scrivente ha potuto accertare, che la consistenza immobiliare è risultata essere libera da persone, trattandosi di un'area inedificata ed è risultata essere nella disponibilità del Curatore della L.G.

In tal senso è da riferire che il Curatore ha già provveduto a far eseguire una pulizia per l'eliminazione della vegetazione infestante.

Infine, gli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Pordenone in ordine alla sussistenza di contratti di eventuali affitto e/o comodato riguardanti l'immobile oggetto di valutazione, hanno evidenziato che non è stato possibile individuare alcun contratto stipulato dal soggetto proprietario intestatario con riferimento alla consistenza immobiliare interessata dalla procedura di Liquidazione Giudiziale in epigrafe (allegato n° 17).

9) ACCERTAMENTO DELLA COMODA DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE

Esaminata quindi la consistenza immobiliare ed accertato che:

- trattasi di un fondo libero con facilità di accesso dalla pubblica Via;
- le previsioni urbanistiche sono risultate coerenti con la documentazione acquisita;
- l'effettiva edificabilità del fondo è subordinata ad una specifica ed unitaria progettazione, completa di tutti gli allegati richiesti dall'Amministrazione comunale;
- l'esigua superficie fondiaria e la conformazione del lotto sono di fatto ostative, sotto il profilo della convenienza economica, ad un eventuale frazionamento;

tutto ciò considerato, lo scrivente dichiara la consistenza immobiliare oggetto di stima non comodamente divisibile.

10) ACCERTAMENTO DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE

Dall'esame del Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Fontanafredda in data 18/06/2026 (allegato n° 18), lo scrivente ha potuto accertare che il territorio comunale è regolamentato dal Piano Regolatore Generale Comunale:

- per effetto della variante urbanistica n° 39 adottata con delibera del C.C. n° 86 del 20/12/2016, pubblicata sul B.U.R. n° 7 del 15/02/2017 successivamente approvata con delibera del C.C. n° 36 del 31/08/2017, pubblicata sul B.U.R. n° 41 del 11/10/2017, il mappale n° 1447 in foglio 22 insiste in parte in zona B.1 (sottozona della zona residenziale di completamento), interessata dagli ambiti centrali da ristrutturare con attuazione mediante intervento diretto o P.A.C., ove questo sia indicato ed in parte in zone pubbliche e/o di uso pubblico e di interesse generale: Viabilità.
- per effetto del nuovo Piano Regolatore Generale, adottato con delibera del C.C. n° 48 del 24/07/2025 e delibera n° 75 del 11/09/2025, pubblicate sul B.U.R. n° 39 del 24/09/2025, la destinazione del M.N. 1447 in foglio 22 insiste in parte in zona B.2 zona residenziale a media densità e parte in Viabilità meccanica.

Dall'esame del certificato di destinazione urbanistica è emerso che, al momento della redazione della presente, la normativa vigente è soggetta al regime di c.d. "salvaguardia", poiché sono in fase di

adozione le norme, che hanno introdotto una variazione della destinazione della zona, la quale passa da z.t.o. B.1 a z.t.o. B.2, fermo restando l'indice di densità fondiaria, che, in entrambi i casi, è pari a 0,90 m.c./m.q.

11) ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE DELL'IMMOBILE

La consistenza immobiliare oggetto della presente valutazione è risultata essere inedificata.

Le ricerche esperite presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Fontanafredda dal personale dell'amministrazione comunale hanno consentito di accertare che, quando il fondo oggetto della presente stima formava un tutt'uno con la proprietà attigua, di cui agli odierni mappali n° 1314 e 1354, è stato presentato un progetto per la costruzione di un fabbricato trifamiliare.

Il progetto, allegato all'istanza di rilascio di P. di C. presentata il 30/03/201 al n° 5929 di prot., era stato esaminato con parere favorevole e la relativa istruttoria era stata completata, tant'è che il Comune aveva predisposto il Permesso di Costruire, n° 017/050, a titolo oneroso, il cui rilascio era subordinato al pagamento dei relativi oneri.

È tuttavia emerso che la ditta, in allora intestataria del titolo edilizio abilitativo, non ha mai provveduto a versare gli importi relativi alle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione.

Il Comune di Fontanafredda ha pertanto comunicato, in data

28/11/2018, la decadenza del titolo edilizio richiesto ai sensi dell'art. 23 comma 4 lettera a) della L.R. 19/2009.

Nessun altro titolo edilizio riferibile al fondo oggetto della presente valutazione è risultato agli atti del Comune di Fontanafredda.

Per quanto attiene alle recinzioni, che hanno una rilevanza edilizia non è stato possibile rilevare la legittimità edilizia dei lati Ovest, Nord ed Est, poiché tali recinzioni potrebbero essere state oggetto di una specifica progettazione da parte dei rispettivi proprietari confinanti.

Diversa valutazione è da fare per la recinzione, che delimita il lato Sud della proprietà poiché tale recinzione ricade interamente entro la consistenza catastale del mappale n° 1447 e non risulta essere sostenuta da alcun titolo edilizio.

Stante la modestia del manufatto in termini qualitativi e quantitativi e tenuto conto della vocazione edificatoria dell'area pare meno onerosa l'eliminazione della recinzione, piuttosto che la sua sanatoria.

Per tale intervento verrà considerato al momento della stima, quale voce in detrazione, un costo di complessivi €. 700,00, compreso il conferimento in discarica.

Quanto alla conformità edilizia dei fondi confinanti contermini è da segnalare che sul fondo situato ad Est della consistenza oggetto della presente valutazione (m. n° 1314), risulta essere presente un manufatto prefabbricato metallico (foto n° 2 e 8), solitamente utilizzato nei cantieri, poggiato al suolo ed a confine con il fondo

oggetto della presente valutazione.

I fabbricati sui fondi limitrofi, direttamente prospicienti la proprietà oggetto della presente relazione, si collocano ad una distanza pari, o superiore, a ml. 5,00 dai confini.

Quanto alla conformità urbanistica, è preliminarmente da osservare che tale aspetto risulta essere rispettato, poiché vi è coerenza tra la destinazione urbanistica del fondo ed il suo possibile utilizzo a scopi edificatori, fatta salva la verifica, attraverso una puntuale attuazione mediante progetto di una reale e concreta possibilità edificatoria, nel rispetto di tutti gli standard urbanistici e, in particolare, la distanza dai fabbricati, dai confini e dalle strade.

Infine, il confronto dello stato di fatto con gli elaborati catastali ha permesso di accertare che il fondo, sotto un aspetto meramente formale, è catastalmente conforme.

12) DATI PER LA VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Come accertato in precedenza l'oggetto della presente valutazione è costituito da un piccolo fondo, in contesto urbano consolidato, con potenzialità assegnata dallo strumento urbanistico vigente, che attualmente è in fase di c.d. salvaguardia.

Il P.R.G. vigente individua l'area in z.t.o. B1, mentre lo strumento urbanistico adottato individua la medesima area in z.t.o. B2, tuttavia entrambe le destinazioni risultano caratterizzate dal medesimo indice di edificabilità pari a 0,9 m.c./m.q.

La superficie catastale del fondo è pari a mq. 616, mentre quella effettiva, ricadente in z.t.o. B1 o B.2, nel caso dello strumento

adottato, è pari a mq. 594 circa.

Per quanto sopra, il fondo oggetto della presente relazione esprime una potenzialità edificatoria pari a mc. 534,60 (mq. 594 x 0.90 m.c./m.q.)

Come consuetudine per il mercato immobiliare, la valutazione di aree edificabili viene espressa come la valorizzazione del volume potenzialmente edificabile.

13) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile oggetto della presente relazione, è doveroso ricordare alcuni aspetti degli accertamenti svolti dallo scrivente ed offrire delle ulteriori precisazioni, prodromiche alla valutazione.

a) <u>In ordine all'individuazione dell'immobile oggetto di stima</u>

La consistenza immobiliare oggetto di stima consiste in piccolo lotto di terreno, di forma pressoché rettangolare, ricompreso nel centro abitato della frazione di Vigonovo, in Comune di Fontanafredda (PN) ed esprime una potenzialità edificatoria di mc. 534,60 circa.

b) <u>In ordine al momento della stima</u>

La stima viene effettuata all'attualità ed in condizioni di ordinarietà, salvo contabilizzare i deprezzamenti, che vengono praticati per effetto delle vendite sottoposte a Liquidazione Giudiziaria.

c) <u>In ordine alle condizioni dell'immobile</u>

La stima della proprietà sarà effettuata avendo riguardo:

- alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della stessa, come accertate dallo scrivente in occasione dei sopralluoghi effettuati in data 17/06/2026 ed in data 11/07/2026;
- alla potenzialità edificatoria espressa dal fondo;
- all'assenza di garanzia per vizi, di qualsiasi natura.

d) <u>In ordine alla libertà dell'immobile</u>

Ai fini della valutazione, il fondo verrà considerato libero da cose, persone, iscrizioni ipotecarie e pregiudizievoli in genere.

e) <u>In ordine al criterio di stima</u>

Per quanto attiene al metodo di stima, lo scrivente adotta il metodo comparativo, avendo riguardo a immobili similari, per ubicazione, destinazione e consistenza, a quello oggetto di stima, che sono stati oggetto di recenti trattative ovvero posti in vendita, per poi apportare le necessarie variazioni in aggiunta o detrazione, in funzione delle specifiche condizioni dell'immobile oggetto di stima.

f) <u>In ordine al valore unitario della volumetria edificabile</u>

Per esprimere il più probabile valore di mercato della proprietà immobiliare oggetto di stima, lo scrivente ha svolto delle ricerche, esaminando alcuni atti stipulati, di recente, per immobili similari.

È stata reperita, sul sito internet del Comune di Fontanafredda, la *"TABELLA VALORI AREE EDIFICABILI DEL COMUNE DI FONTANAFREDDA"*.

Inoltre, sono state assunte informazioni presso intermediari

immobiliari e visionati annunci di vendita di immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari a quello oggetto di stima.

Guardando quindi al valore di €. /m.q. 65,00 indicato nella predetta tabella per le zone residenziali B2, con indice di edificabilità di mc/mq 0,90, in zona 02 (Vigonovo e Romano), si ricava un prezzo unitario a mc. pari ad €. 58,50, dati dal seguente conteggio €. /mq. 65,00 x 0,90.

Esaminando gli avvisi di vendita di immobili similari, ubicati nello stesso comune, si rileva che, mediamente, viene richiesto un valore che esprime, su base unitaria, un prezzo variabile da un minimo di €. 60,00/mc. ed un massimo di €. 67,00/mc. (valore medio €. 63,50/mc.), ma è da considerare che questi prezzi unitari esprimono la prima richiesta del venditore e, come tale, soggetta al ribasso che, comunemente, si forma in sede di trattativa con un probabile acquirente/offerente, pertanto, considerando una percentuale di abbattimento del 10%, il valore medio unitario, già arrotondato, si riduce ad € 57,00/mc.

La ricerca di comparabili attraverso il Servizio di Pubblicità Immobiliare ha permesso di reperire un solo atto avente ad oggetto un terreno edificabile, avente la medesima destinazione urbanistica ed indice di edificabilità, ma che nello strumento urbanistico adottato si riduce a 0,60 mc/mq., in Via Giacomo Puccini, posto a Sud ad una distanza di circa 600 metri da quello oggetto della presente stima (repertorio n° 155.795 del Notaio

Romano Jus in Pordenone, ivi trascritto in data 20/03/2026 al n° 4.205 di r.g. e n° 3.088 di r.p.).

In relazione al prezzo di vendita ed alla superficie catastale, si deduce che l'immobile è stato compravenduto ad un prezzo unitario, già arrotondato, di €. 49,00/mc.

Le analisi di mercato e le ricerche sulle banche dati disponibili, hanno quindi consentito di raccogliere i dati appena sopra esposti che, sinteticamente vengono di seguito riassunti:

- Valore "tabella" Comune di Fontanafredda: 58,50 €./mc.
- Valore medio avvisi di vendita. 57,50 €./mc.
- Valore desunto da n° 1 compravendita: 49,00 €./mc.

Il prezzo medio unitario, desunto dalle tre fonti è pari ad €. 55,00/mc., rilevando che, il valore minore è quello desunto dalla recente compravendita.

A questo punto, avendo svolto tutti gli accertamenti necessari per esprimersi sul più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, lo scrivente ritiene di assumere quale prezzo unitario, prudenziale, da attribuire al fondo oggetto di stima il valore unitario di €. 50,00/mc.

Tutto ciò premesso, si espone la seguente valutazione:

terreno in zona residenziale in z.t.o. B1, in procinto di essere classificato in z.t.o. B2, censito al Catasto Terreni in Comune di Fontanafredda - Foglio 22, di cui il mappale n° 1447 della superficie catastale di mc. 534,60 x €. 50,00 €. 26.730,00

A detrarre:

- costo per la pulizia del fondo ed il conferimento in discarica di vecchi bancali in legno ed altro materiale poggiato a terra, a corpo: €. 500,00
- costo per la rimozione della recinzione posta a Sud, sul frontestrada: €. 700,00
- deprezzamento per assenza di garanzia da parte della procedura per eventuali vizi, o presenza di materiali nel sottosuolo, €. 26.730,00 x 10%= €. 2.673.00

Valore dell'immobile: €. 22.857,00

Somma che si arrotonda ad **€. 23.000,00**, diconsi euro ventitremila/00.

14) ELENCO DEGLI ALLEGATI

Alla presente relazione viene allegata la seguente documentazione:

1. Visura storica al Catasto Terreni del mappale n° 1447, in foglio 22 del Comune di Fontanafredda;
2. Estratto della mappa del Catasto Terreni, foglio 22 del Comune di Fontanafredda;
3. Visura al Catasto Fabbricati del mappale n° 1447, in foglio 22 del Comune di Fontanafredda;
4. Elaborato planimetrico ed elenco subalterni del mappale n° 1447, in foglio 22 del Comune di Fontanafredda;

5. Nota di trascrizione del 12/06/2013 nn. 8039/6007;
6. Nota di trascrizione del 02/05/2017 nn. 5838/4010;
7. Nota di trascrizione del 21/12/2018 nn. 19087/13766;
8. Titolo trascritto il 21/12/2018 nn. 19087/13766;
9. Nota di trascrizione del 17/06/2026 nn. 9150/6707;
10. Nota di iscrizione del 14/01/2026 nn. 497/78;
11. Nota di iscrizione del 14/10/2025 nn. 15765/2833;
12. Nota di iscrizione del 25/06/2025 nn. 9576/1671;
13. Nota di iscrizione del 06/09/2023 nn. 12661/1783;
14. Estratto della ripresa satellitare tratta da Google Earth;
15. Documentazione fotografica;
16. Elaborato grafico per la rappresentazione delle recinzioni del fondo;
17. Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate del 29/07/2026;
18. Certificato di destinazione urbanistica;

Treviso, 30 luglio 2026

L'esperto estimatore

- Geom. Alessandro Biasuzzi –