

FALLIMENTO "XXXXXXXXXXXXXXXXXX"

Sede legale: via Spilimbergo n° 14 - Maniago (PN)

PERIZIA DI STIMA

N° 2

IMMOBILI

Pordenone, 14.10.2013

dott. ing. Gianluca Bubbola



STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA

via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone
tel. fax 0434.555.233 cell. 339.31.91.654 p.i. 01522340932

e-mail: gianluca.bubbola@libero.it

C.F.: BBBGLC68H21G888D

INDICE

| | |
|--|----|
| PREMESSA..... | 1 |
| 1. IMMOBILI..... | 5 |
| 1.a. Immobile A - Alloggio | 7 |
| 1.b. Immobile B - Uffici | 7 |
| 1.c. Immobile C - Zona vendita | 8 |
| 1.d. Immobile D - Tettoia | 8 |
| 1.e. Immobile E - Impianto antincendio e zona carico scarico merci..... | 9 |
| 1.f. Immobili F e G - Tettoie | 9 |
| 1.g. Immobili H e I - Tettoie ricovero veicoli..... | 9 |
| 1.h. Immobile L - Essiccatoi per legname e locali officina, mensa e spogliatoi | 10 |
| 1.i. Immobile M - Essiccatoi per legname..... | 10 |
| 1.j. Immobile N - Essiccatoi per legname | 11 |
| 1.k. Immobile O - Essiccatoio per legname | 11 |
| 1.l. Aree scoperte | 11 |
| 1.m. VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE | 11 |
| 2. TERRENI NON EDIFICATI | 12 |
| 2.a. DESCRIZIONE DEI TERRENI | 14 |
| 2.b. VALORE DI STIMA DEI TERRENI..... | 15 |
| 3. CONCLUSIONI | 15 |



PREMESSA

La presente perizia di stima viene redatta dal dott. ing. Gianluca Bubbola con studio a Pordenone in via dell'Aviere n° 6, sulla base dell'incarico conferito in data 18.06.2013 dal dott. Enrico Peresson in qualità di curatore fallimentare del fallimento della ditta "XXXXXXXXXXXX" [REDACTED] (sentenza di fallimento n° 78/2012).

Lo scopo principale di tale perizia di stima è quello di accertare e determinare un valore per il complesso edilizio ed i terreni con esso confinanti, tutti ubicati in comune di Maniago (PN).

I beni di seguito descritti verranno stimati confrontandoli con i valori di mercato di beni simili, opportunamente incrementati o diminuiti in virtù delle condizioni in cui si trovano i beni stessi al momento della presente stima, tenuto conto delle valutazioni dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per il primo semestre 2013, del Borsino F.I.A.I.P. 2012 e F.I.M.A.A. 2012 nonché da ricerche di mercato, tenendo altresì in considerazione l'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

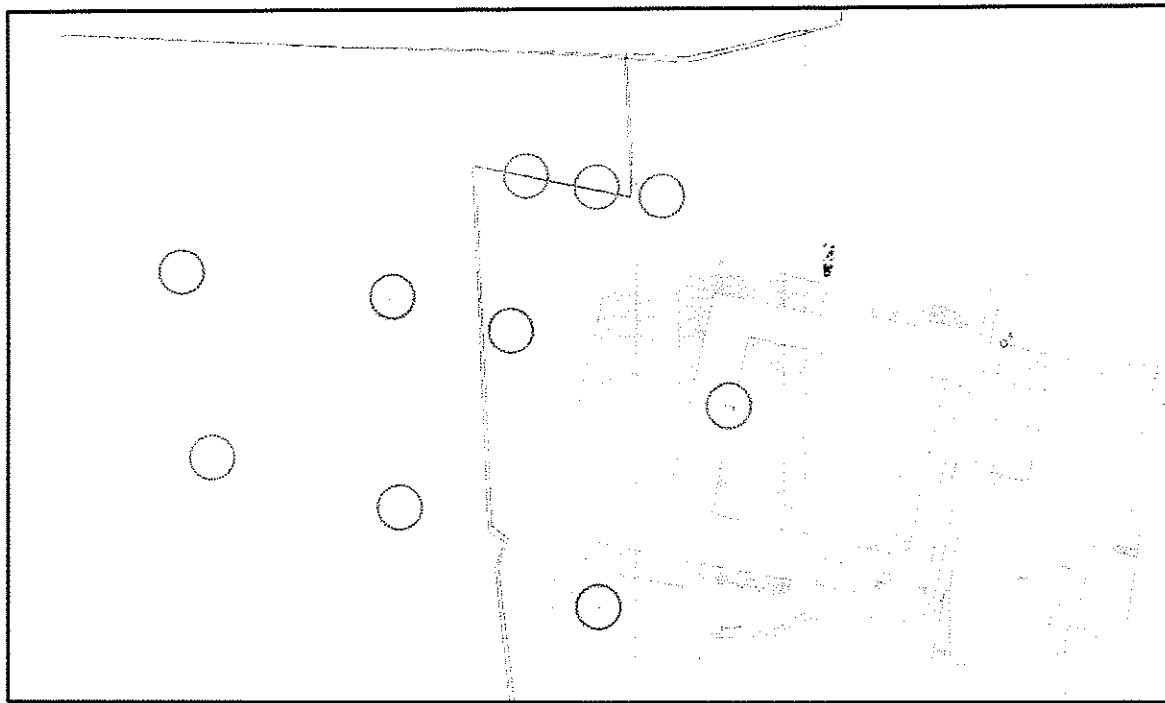
Il complesso dei beni stimati è il seguente, così individuato al catasto terreni:

- Foglio 22 mapp. 340;
- Foglio 22 mapp. 341;
- Foglio 22 mapp. 407;
- Foglio 22 mapp. 408;
- Foglio 22 mapp. 579;
- Foglio 22 mapp. 580;
- Foglio 22 mapp. 581;
- Foglio 23 mapp. 186;
- Foglio 23 mapp. 262;
- Foglio 23 mapp. 15.

Su quest'ultimo mappale insistono i vari fabbricati.

Nei paragrafi successivi si procederà alla stima per singolo bene. Di seguito si riporta una rappresentazione catastale del complesso dei beni, individuati con dei cerchi rossi.





Per il complesso dei beni di seguito descritti, sono da riportare le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1. Iscrizione contro del 03.10.2003 - Registro Particolare n° 3.254 Registro Generale n° 15.448 - Pubblico ufficiale Giorgio Pertegato Repertorio n° 197.419 del 25.09.2003 - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento;
2. Iscrizione contro del 09.06.2009 - Registro Particolare n° 1.464 Registro Generale n° 8.037 - Pubblico ufficiale Giorgio Pertegato Repertorio n° 276.235/17.763 del 27.05.2009 - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;
3. Iscrizione contro del 03.12.2009 - Registro Particolare n° 3.601 Registro Generale n° 17.800 - Pubblico ufficiale Giorgio Pertegato Repertorio n° 277.405/18.313 del 25.11.2009 - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento;
4. Iscrizione contro del 05.03.2012 - Registro Particolare n° 404 Registro Generale n° 3.131 - Pubblico ufficiale Tribunale di Savona - Sezione Albenga Repertorio n° 79/2012 del 06.02.2012 - ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo;
5. Trascrizione contro del 06.06.2012 - Registro Particolare n° 5.453 Registro Generale n° 7.258 - Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone Repertorio n° 1.299/2.012 del 30.05.2012 - atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili;



6. Iscrizione contro del 07.09.2012 - Registro Particolare n° 1.654 Registro Generale n° 11.068 - Pubblico ufficiale Tribunale di Pordenone Repertorio n° 1.317 del 03.09.2012 - ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

Per quanto riguarda gli atti di provenienza dei beni abbiamo:

1. Atto di compravendita repertorio n° 31.020 del 11.07.1972, Notaio Fortuna, registrato a Pordenone al n° 9575/II/235 del 14.07.1972, trascritto a Udine al n° 17.614/15.492 del 20.07.1972;
2. Atto di compravendita repertorio n° 12.553 del 06.08.1977, Notaio Buoso, trascritto a Pordenone al Registro Particolare n° 5.638 Registro Generale n° 6.224 del 01.09.1977;
3. Atto di compravendita repertorio n° 1.252 del 20.02.1984, Notaio Guarino, trascritto a Pordenone al Registro Particolare n° 2.529 Registro Generale n° 3.053 del 20.03.1984;
4. Atto di compravendita repertorio n° 78.318 del 07.06.1996, Notaio Guarino, trascritto a Pordenone al Registro Particolare n° 5.769 Registro Generale n° 7.917 del 02.07.1996.

Risulta registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Maniago (PN) al n° 656 serie III in data 30.05.2012, un contratto di locazione di immobile strumentale soggetto ad I.V.A. a favore della ditta [REDACTED] di [REDACTED] avente ad oggetto l'intero complesso edilizio (locali produttivi e abitazione), ad eccezione dei terreni confinanti con il mapp. 15 e facenti parte del compendio fallimentare. Gli immobili oggetto del suddetto contratto a decorrere dal 25.10.2012, sono interamente nella disponibilità della curatela fallimentare a seguito di provvedimento di dissequestro e restituzione disposto dall'Autorità Giudiziaria. Ad oggi, la parte conduttrice non ha presentato istanza di restituzione/rivendica presso il Tribunale Fallimentare.

Per quanto riguarda le pratiche edilizie relative agli immobili abbiamo:

1. Nulla Osta edilizio n° 138/74 del 20.08.1974, relativo all'edificio G;
2. Nulla Osta edilizio n° 44/75 del 11.04.1975 e Agibilità del 13.02.1978, relativo agli edifici A e B;
3. Nulla Osta edilizio n° 65/75 del 10.08.1976, relativo all'originario edificio O (poi demolito e ricostruito);
4. Concessione Edilizia n° 36/1978 del 31.03.1978, relativo all'edificio F;
5. Concessione Edilizia n° 97/1978 del 21.07.1978, relativo all'edificio N;
6. Concessione Edilizia n° 168/81 del 01.12.1981, relativo a porzione dell'edificio L ed all'edificio H;
7. Concessione Edilizia n° 91/83 del 03.08.1983, relativo a porzione dell'edificio D;



8. Concessione Edilizia n° 77/85 del 21.06.1985, relativo a porzione dell'edificio L;
9. Concessione Edilizia n° 112/87 del 10.06.1987 (variante C.E. n° 77/85 del 21.06.1985);
10. Concessione Edilizia n° 219/86 del 29.09.1986, realizzazione rete antincendio e deposito acqua (edificio E);
11. Autorizzazione Edilizia n° 113/87 del 10.06.1987, realizzazione centrali termiche edifici L ed O originario;
12. Concessione Edilizia n° 71/89 del 16.05.1989, realizzazione piazzola scarico e carico merci vicino edificio E;
13. Concessione Edilizia n° 94/188 del 28.02.1995 e relativa autorizzazione Paesaggistica, relativa al fabbricato M ed I;
14. Agibilità n° 94/188 del 25.02.2004, relativo ai fabbricati M ed I;
15. Autorizzazione Edilizia n° 95/170 del 26.07.1995, relativa a modifiche interne dell'edificio B;
16. Concessione Edilizia n° 96/076 del 29.05.1996, costruzione restante parte edificio D e C;
17. Concessione Edilizia n° 184/97 del 10.10.1997 (variante alla C.E. n° 96/076), relativa a modifiche prospettiche e creazione edificio C (poi trasformato in zona di vendita);
18. Agibilità n° 4958/03 del 26.02.2004, relativa ai fabbricati D (ampliamento) e C;
19. Denuncia di Inizio Attività del 07.10.2008, demolizione e ricostruzione fabbricato O;
20. Denuncia di Inizio Attività del 26.10.2009, in variante alla precedente del 07.10.2008, per il rifacimento della coperture degli edifici D ed F;
21. Segnalazione Certificata di Inizio Attività del 10.10.2011, per l'individuazione della zona di vendita;
22. Comunicazione di Attività Edilizia Libera prot. n° 29315 del 06.12.2011, relativo all'installazione di nuovi generatori di calore nella zona di vendita.

Esiste inoltre una richiesta di condono edilizio incompleta datata 30.12.1986 prot. n° 16549.

Inoltre sono state prodotte di recente le seguenti dichiarazioni di conformità degli impianti:

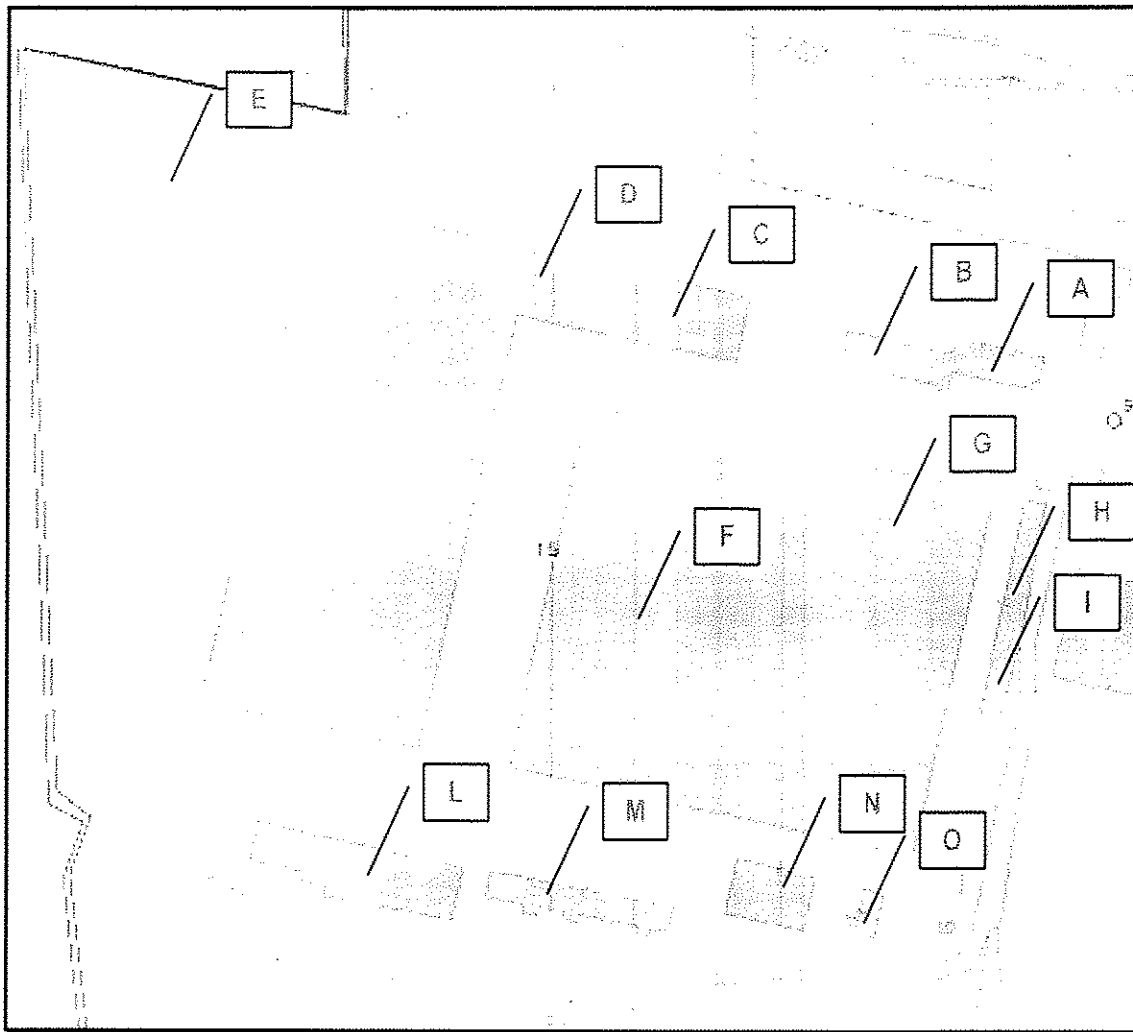
1. connettorizzazione fibra ottica, del 02.09.2009;
2. adeguamento dell'impianto elettrico della cabina di trasformazione MT/BT, del 10.01.2008;
3. realizzazione impianto elettrico per edificio ad uso commerciale, del 23.12.2011.

È presente anche il Certificato di Prevenzione Incendi, scaduto il 20.01.2006 per l'intero complesso come realizzato al 21.01.2000.



È presente anche l'autorizzazione allo scarico al suolo di acque reflue assimilabili alle domestiche, prot. n° 17670/25898 del 18.11.2003.

Si riporta uno schema per l'individuazione degli edifici.



Si procederà ora alla descrizione dei singoli beni, in precedenza elencati.

1. IMMOBILI

Di seguito si riportano i principali dati per l'individuazione dei beni:

Comune Maniago (PN)

Indirizzo Via Spilimbergo



*Dati catastali**Catasto fabbricati*

Foglio 23

Mappale 15

Sub 5 (*alloggio*)

| | |
|--------------|----------|
| Categoria: | A/3 |
| Classe: | 3 |
| Consistenza: | 6,5 vani |
| Rendita: | 419,62 € |

Sub 6 (*uffici, tettoie e capannoni*)

| | |
|--------------|-------------|
| Categoria: | D/7 |
| Classe: | |
| Consistenza: | |
| Rendita: | 39.033,00 € |

Sub 7 (*zona vendita*)

| | |
|--------------|------------|
| Categoria: | D/8 |
| Classe: | |
| Consistenza: | |
| Rendita: | 2.748,00 € |

Sub 8 (*bene comune non censibile- c.t.*)

| | |
|--------------|-----|
| Categoria: | |
| Classe: | |
| Consistenza: | |
| Rendita: | 0 € |

Catasto terreni

Foglio 23

Mapp. 15

| | |
|---------------------|-------------|
| Qualità: | ente urbano |
| Classe: | |
| Superficie: | 59.150 mq |
| Reddito dominicale: | |
| Reddito agrario: | |

Provenienza

Intera proprietà.

Situazione attuale

L'immobile attualmente non è utilizzato e l'attività non è in essere.

Destinazione urbanistica

Tutti i beni ricadono interamente all'interno della "Zona D.3 - per attività industriali e artigianali singole esistenti", parzialmente interessati dal vincolo paesaggistico e di rispetto stradale.



STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA

via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone

e-mail: gianluca.bubbola@libero.it

tel.fax 0434.555.233 cell. 339.31.91.654 p.i. 01522340932

C.F.: BBBGLC68H21G888D

1.a. Immobile A - Alloggio

Il presente immobile costituito da un unico edificio fuori terra leggermente rialzato di circa 70 cm dal piano circostante, di forma pressoché rettangolare, in muratura e copertura piana.

La distribuzione dei locali consiste in un ingresso su cui si affaccia un antibagno ed una lavanderia, il locale cucina ed il soggiorno. Da quest'ultimo si accede alla zona notte servita da un disimpegno su cui insistono una camera da letto matrimoniale, una camera da letto doppia ed una singola, oltre che il bagno completo di sanitari e doccia.

Le finiture sono al civile ed ordinarie, con piastrelle ceramiche nelle varie stanze di cui è composto l'edificio, ad eccezione delle camere da letto, pavimentate a parquet. I serramenti esterni sono in metallo, di vecchia fattura, alcuni dotati di grata, quelli interni in legno tamburato. L'immobile è dotato dell'impianto idrotermosanitario (a radiatori), nonché di impianto elettrico, televisivo e telefonico, il tutto funzionante ed in discreto stato manutentivo. L'immobile è servito da una centrale termica comune con l'edificio B, alimentata a metano e con generatore a basamento.

Esternamente è posto un terrazzo a servizio della zona giorno, fortemente degradato nelle finiture.

Antistante all'edificio è posto un patio con accesso indipendente dalla pubblica via (carraio e pedonale).

L'altezza dei locali è di 2,80 m, non si sono rilevate difformità sostanziali da quanto concessionato a suo tempo, a meno di alcune destinazioni d'uso dei locali, ininfluenti in termini edilizi, di cui però si è tenuto conto nell'aggiornamento catastale eseguito.

1.b. Immobile B - Uffici

Il presente immobile costituito da un unico edificio fuori terra leggermente rialzato di circa 70 cm dal piano circostante, di forma pressoché rettangolare, in muratura e copertura piana.

La distribuzione dei locali consiste in un ingresso su cui si affaccia la zona di accettazione e pesa ed un primo locale ufficio-sala attesa. Successivamente troviamo un lungo corridoio che dà accesso ad una serie di uffici, alcuni tra loro comunicanti. Oltre questo primo corridoio si trova un secondo corridoio che dà accesso ai locali igienici completi di sanitari, ad una sala riunioni ed ad ulteriori uffici.

Le finiture sono al civile ed ordinarie, con piastrelle ceramiche nei vari locali di cui è composto l'edificio. Le pareti sono in parte intonacate e dipinte ed in parte rivestite con moquette (la zona fino al primo corridoio). Il soffitto è rivestito in perlinato di legno. I serramenti esterni sono in metallo, di vecchia fattura, quelli interni in legno tamburato. L'immobile è dotato dell'impianto idrotermosanitario



STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA

via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone

e-mail: gianluca.bubbola@libero.it

tel.fax 0434.555.233 cell. 339.31.91.654 p.i. 01522340932

C.F.: BBBGLC68H-T21G888D

(a radiatori), nonché di impianto elettrico, televisivo e telefonico, il tutto funzionante ed in discreto stato manutentivo. L'immobile è servito da una centrale termica comune con l'edificio A, alimentata a metano e con generatore a basamento.

Esternamente è posto porticato di collegamento all'accesso pedonale indipendente dalla pubblica via (carraio e pedonale).

L'altezza dei locali è di 2,80 m; si sono rilevate delle difformità da quanto concessionato a suo tempo, di modesta entità, riguardanti parte della distribuzione interna dei locali. In particolare, è stata ristretta la zona dei servizi igienici per realizzare la sala riunioni, l'accesso al locale pluriuso è leggermente diverso, una parete divisoria tra due uffici è stata rimossa, oltre alcune destinazioni d'uso dei locali, ininfluenti in termini edilizi, di cui però si è tenuto conto nell'aggiornamento catastale eseguito.

Le difformità edilizie possono essere sanate con la presentazione di una D.I.A., il cui costo, comprensivo delle sanzioni di legge attualmente in vigore verrà detratto dal valore di stima dell'immobile.

Non si sono rilevate difformità sostanziali da quanto concessionato a suo tempo.

1.c. Immobile C – Zona vendita

Il presente edificio è stato ricavato all'interno di una porzione di tettoia facente capo al corpo D, realizzato in più volte.

La struttura in pianta pressoché quadrateggiante, con struttura in carpenteria metallica e tamponamenti in monopanel, in sommità sormontati da porzioni traslucide. La copertura a 2 falde poggia su capriate metalliche. Le pavimentazioni interne sono in liscio in cls di tipo industriale.

La porzione di fabbricato in esame è suddivisa in una zona di vendita ed un magazzino (suddivisione non materiale). All'interno della zona magazzino è stato ricavato un locale ad uso archivio, con accesso dall'esterno tramite bussola d'ingresso, in muratura, di altezza 3,20 m. La restante parte dell'edificio presenta un'altezza sotto capriata pari a 6,50 m.

L'immobile è dotato dell'impianto di riscaldamento ad aria calda, con generatori esterni a metano, nonché di impianto elettrico e telefonico, il tutto funzionante ed in buono stato manutentivo.

Non si sono rilevate difformità sostanziali da quanto concessionato a suo tempo.

1.d. Immobile D – Tettoia

Trattasi di tettoia a struttura metallica, con capriate e copertura tipo monopanel con inseriti elementi traslucidi per l'illuminazione.

Una porzione del fabbricato, verso la strada regionale n° 464, la pavimentazione è in liscio di cls del tipo industriale.



È dotato di impianto elettrico e di illuminazione minimale, funzionante ed in buono stato manutentivo. L'altezza utile sotto capriata è di 6,50 m.
Non si sono rilevate difformità sostanziali da quanto concessionato a suo tempo.

1.e. Immobile E – Impianto antincendio e zona carico scarico merci.

Trattasi di una vasca interrata ad uso riserva idrica ed un locale parzialmente fuori terra con funzione di locale tecnico (pompe), il tutto realizzato in cemento armato, con copertura piana.

Accanto a tale vano tecnico si trova una rampa sopraelevata per il carico e scarico delle merci, anch'essa realizzata con muri in cemento armato.

Dell'impianto antincendio non si è verificato il funzionamento, anche se si presenta in buono stato manutentivo.

Non si sono rilevate difformità sostanziali da quanto concessionato a suo tempo.

1.f. Immobili F e G – Tettoie

Trattasi di tettoia a struttura metallica, con capriate e copertura tipo monopanel con inseriti elementi traslucidi per l'illuminazione, realizzata tramite l'unione, con collegamento in copertura, di 2 tettoie costruite in due momenti differenti.

Una facciata del fabbricato verso la strada regionale n° 464, è parzialmente tamponata a livello delle capriate metalliche. La pavimentazione sotto le 2 tettoie è in liscio di cls del tipo industriale, mentre in collegamento e in conglomerato bituminoso: è presente un leggero dislivello a formare uno scalino, tra una tettoia ed il collegamento.

È dotato di impianto elettrico e di illuminazione minimale, funzionante ed in buono stato manutentivo. L'altezza utile sotto capriata è di 6,30 m.

Non si sono rilevate difformità sostanziali da quanto concessionato a suo tempo.

1.g. Immobili H e I – Tettoie ricovero veicoli

Trattasi di tettoia a struttura metallica, con copertura tipo lamiera grecata a sbalzo, realizzata da 2 tettoie costruite in due momenti differenti.

L'originaria funzione era quella di ricovero biciclette veicoli in genere. La pavimentazione è in asfalto a livello delle aree circostanti.

L'altezza utile media è di 2,90 m, una porzione della tettoia è tamponata lateralmente con pannelli in lamiera grecata.

Non si sono rilevate difformità sostanziali da quanto concessionato a suo tempo.



1.h. Immobile L – Essiccatoi per legname e locali officina, mensa e spogliatoi

Il complesso edilizio è formato da una prima parte rettangolare affiancata su un lato corto da una seconda parte anch'essa rettangolare di minori dimensioni.

L'edificio in cemento armato e muratura e copertura piana, consta di una parte stretta ed allungata adibita a mensa aziendale e locali spogliatoi con servizi igienici, con ingresso indipendente dall'esterno sul piazzale comune.

La restante parte dell'edificio è distribuita in un locale rettangolare ad uso officina che, tramite un corridoio su un lato dell'edificio, permette l'accesso a due essiccatoi per legname, in discrete condizioni. Nel corpo affiancato di dimensioni minori, sono presenti ulteriori due essiccatoi per legname, in discrete condizioni, e relativo corridoio di servizio. Il generatore di calore a servizio degli essiccatoi è posto in un locale adiacente di altezza utile pari a 2,75 m, mentre i restanti corpi di fabbrica hanno altezza pari a 4,50 m.

I locali sono dotati dell'impiantistica specifica per il funzionamento dei forni, oltre agli impianti elettrici ed idrosanitario, in discrete condizioni manutentive.

Sono state riscontrate delle difformità rispetto le pratiche edilizie reperite presso gli uffici comunali, consistenti nella realizzazione della zona mensa e spogliatoi, ricavata all'interno del fabbricato che le ospitano.

Le difformità edilizie possono essere sanate con la presentazione di una D.I.A., il cui costo, comprensivo delle sanzioni di legge attualmente in vigore verrà detratto dal valore di stima dell'immobile.

1.i. Immobile M – Essiccatoi per legname

Trattasi di un corpo costituito da n° 4 essiccatoi Nardi serie ETG 10x7,3x 4 m, due dei quali dotati di impianto di vaporizzazione, e n° 1 unità monoblocco Nardi serie CM, i primi dotati di inverter ed i secondi di recuperatori di calore, il tutto asserviti da generatori di calore a gas metano, sistema di gestione computerizzata. Il complesso si presenta in buone condizioni generali

La struttura degli essiccatoi è del tipo a lamiera coibentata, mentre la zona del locale tecnico è in cemento armato, per la parte interrata. Tutti componenti descritti poggiano su base in cemento armato.

Sono state riscontrate delle difformità rispetto le pratiche edilizie reperite presso gli uffici comunali, consistenti nella realizzazione di una parte interrata nella zona locale tecnico.

Si è riscontrata una difformità catastale, consistente nell'indicazione in posizione speculare degli essiccatoi, ora regolarizzata con il nuovo accatastamento degli immobili.

Le difformità edilizie possono essere sanate con la presentazione di una D.I.A., il cui costo, comprensivo delle sanzioni di legge attualmente in vigore verrà detratto dal valore di stima dell'immobile.



1.j. Immobile N – Essiccatoi per legname

Trattasi di un corpo costituito da n° 2 essiccatoi per legname in muratura e telaio in cemento armato a pianta rettangolare con annesso corridoio retrostante di servizio e alloggio degli impianti termici, per un'altezza di 4,50 m.

Non si sono rilevate difformità sostanziali da quanto concessionato a suo tempo.

1.k. Immobile O – Essiccatoio per legname

Trattasi di un corpo unico costituito da n° 1 essiccatoio per legname in struttura metallica e tamponamenti tipo monopanel, con annesso piccolo locale tecnico per il generatore di calore a metano, il tutto prodotto dalla BaschHild, per un'altezza di 4,50 m escluso il vano tecnico a parte di altezza 2,50 m.

Non si sono rilevate difformità sostanziali da quanto concessionato a suo tempo.

Il presente impianto, già oggetto di leasing risolto prima della dichiarazione di fallimento, appartiene a terzi e pertanto non sarà oggetto di vendita, non facendo parte dell'attivo fallimentare.

1.l. Aree scoperte

L'insieme dei fabbricati di cui sopra insistono su un piazzale completamente asfaltato, su cui si erige una cabina Enel per la fornitura e trasformazione dell'energia elettrica. L'intera area risulta recintata, con accesso principale su una laterale della strada regionale n° 464, mentre sono presenti dei cancellini servizio sugli altri lati.

Non sono state svolte indagini geologiche e geognostiche, ne si è eseguita la caratterizzazione del terreno, al fine di determinare possibili o meno presenze di inquinanti.

1.m. VALORE DI STIMA DEGLI IMMOBILI

La stima degli immobili è stata effettuata tenendo presente le condizioni degli stessi sopra descritti, dell'anno di costruzione e della necessità di interventi di manutenzione.

Si sono presi come valori di riferimento quelli desunti dalla situazione di mercato per beni simili o equiparabili, non essendoci un mercato attivo di fabbricati aventi analoghe caratteristiche e destinazioni d'uso.

Si è tenuto conto anche della residua potenzialità edificatoria dell'area in se. Infatti risulta che:



| | |
|---|-----------|
| Superficie catastale (Sc) | 59.150 mq |
| Superficie coperta massima ammessa (60% Sc) | 35.490 mq |
| Superficie coperta realizzata ed assentita | 23.630 mq |
| Superficie coperta ancora realizzabile | 11.860 mq |

La superficie lorda commerciale delle singole unità immobiliare è stata calcolata secondo i criteri adottati dal FIAIP (UNI EN 15733:2011 in sostituzione di UNI 10750).

Pertanto si ha:

| Bene | dimensioni (m) | superficie commerciale (mq) | prezzo al mq (o corpo) | Importi |
|-----------------------------------|---|-----------------------------|------------------------|-----------------------|
| Edificio A | 18,0x7,6- 4,60x1,30+0,50x(4,60x2,20)+0,30x(3,40x7,60)+0,50x0,50x(5,40x3,50)= | 148,00 | € 770,00 | € 113.960,00 |
| Edificio B | 29,2x9,40= | 274,00 | € 880,00 | € 241.120,00 |
| Edificio C | 30,2x18,5= | 560,00 | € 260,00 | € 145.600,00 |
| Edificio D | 90,5x18,5+121,0x60,5= | 8.995,00 | € 125,00 | € 1.124.375,00 |
| Edificio E | corpo | corpo | € 45.000,00 | € 45.000,00 |
| Edificio F + G | 114,0x101,0= | 11.514,00 | € 92,00 | € 1.059.288,00 |
| Edificio H | corpo | corpo | € 9.000,00 | € 9.000,00 |
| Edificio I | corpo | corpo | € 8.000,00 | € 8.000,00 |
| Edificio L | 35,5x15,0+2,4x10,5+2,5x5,6= | 572,00 | € 135,00 | € 77.220,00 |
| Edificio M | corpo | corpo | € 80.000,00 | € 80.000,00 |
| Edificio N | 21,3x15,2= | 324,00 | € 110,00 | € 35.640,00 |
| Edificio O | - non di proprietà del fallimento - | -- | € - | € - |
| Residua potenzialità edificatoria | | 11.860,00 | € 15,00 | € 177.900,00 |
| | | | Totale | € 3.117.103,00 |
| | | | ARROTONDATO | € 3.117.100,00 |

Nella valutazione dei beni sopra elencati, oltre a tener conto della vetusta differente dei singoli corpi di fabbrica, si è tenuto conto della situazione documentale degli stessi (assenza o meno delle agibilità, collaudi e quant'altro), e della pertinenzialità tra gli stessi, dettata dalla destinazione urbanistica, che ne impedisce la vendita separata, specie per gli edifici A (alloggio) e C (locale vendita)

2. TERRENI NON EDIFICATI

Di seguito si riportano i principali dati per l'individuazione dei beni:

Comune Maniago (PN)

Indirizzo Via Spilimbergo (S.R. n° 464)

Dati catastali

Catasto terreni Foglio 22



Mapp. 340

| | |
|---------------------|---------------------|
| Qualità: | seminativo arborato |
| Classe: | 1 |
| Superficie: | 20.454 mq |
| Reddito dominicale: | 190,14 € |
| Reddito agrario: | 100,35 € |

Mapp. 341

| | |
|---------------------|------------|
| Qualità: | bosco alto |
| Classe: | unica |
| Superficie: | 2.890 mq |
| Reddito dominicale: | 0,90 € |
| Reddito agrario: | 0,15 € |

Mapp. 407

| | |
|---------------------|---------------------|
| Qualità: | seminativo arborato |
| Classe: | 1 |
| Superficie: | 19.124 mq |
| Reddito dominicale: | 177,78 € |
| Reddito agrario: | 93,83 € |

Mapp. 408

| | |
|---------------------|------------|
| Qualità: | bosco alto |
| Classe: | unica |
| Superficie: | 1.500 mq |
| Reddito dominicale: | 0,46 € |
| Reddito agrario: | 0,08 € |

Mapp. 579

| | |
|---------------------|---------------------|
| Qualità: | seminativo arborato |
| Classe: | 1 |
| Superficie: | 466 mq |
| Reddito dominicale: | 4,33 € |
| Reddito agrario: | 2,29 € |

Mapp. 580

| | |
|---------------------|---------------------|
| Qualità: | seminativo arborato |
| Classe: | 1 |
| Superficie: | 250 mq |
| Reddito dominicale: | 2,32 € |
| Reddito agrario: | 1,23 € |

Mapp. 581

| | |
|----------|-------|
| Qualità: | prato |
|----------|-------|



| | |
|---------------------|--------|
| Classe: | 1 |
| Superficie: | 60 mq |
| Reddito dominicale: | 0,33 € |
| Reddito agrario: | 0,23 € |

Foglio 23

Mapp. 186

| | |
|---------------------|----------|
| Qualità: | prato |
| Classe: | 1 |
| Superficie: | 1.340 mq |
| Reddito dominicale: | 3,46 € |
| Reddito agrario: | 2,77 € |

Mapp. 262

| | |
|---------------------|------------|
| Qualità: | seminativo |
| Classe: | 1 |
| Superficie: | 100 mq |
| Reddito dominicale: | 0,90 € |
| Reddito agrario: | 0,49 € |

Provenienza

Intera proprietà.

Situazione attuale

Le aree attualmente risultano sgombre ed incolte

Destinazione urbanistica

I mappali 340, 341, 407, 408 del Foglio 22 ed il mappale 186 del Foglio 23 ricadono in "Zona D.3 - per attività industriali e artigianali singole esistenti", parzialmente interessati dal vincolo paesaggistico e di rispetto stradale. Le altre aree ricadono in zona di "Viabilità stradale" su cui vige in vincolo di inedificabilità.

2.a. DESCRIZIONE DEI TERRENI

Tutti i terreni sopra indicati sono contermini al complesso artigianale e sono comodamente raggiungibili dalla strada regionale n° 464 (via Spilimbergo) tramite strada sterrata di dimensioni adeguate al transito di mezzi a motore.

Le aree hanno forma pressoché regolare rettangolare, presentandosi pianeggianti e prive di ostacoli o alberature importanti se non che ai confini con gli altri mappali vicini. Non sono presenti canalette o impianti fissi per l'irrigazione.



Attualmente le aree sono incolte e libere. Non sono state svolte indagini geologiche e geognostiche, ne si è eseguita la caratterizzazione del terreno, al fine di determinare possibili o meno presenze di inquinanti.

Di seguito verrà proposta la valutazione per l'intero complesso dei terreni, in quanto la destinazione urbanistica attribuisce loro un valore di mercato interessante solo se abbinate all'attività esistente, non essendo possibile procedere all'insediamento di attività produttive ex novo.

2.b. VALORE DI STIMA DEI TERRENI

La stima dei terreni è stata effettuata riferendosi ai valori medi di mercato, riparametrati sulla scorta della destinazione urbanistica e la correlazione con gli edifici esistenti, tenuto conto della potenzialità edificatoria, comunque legata ad ampliamento dell'attività esistente.

Per i lotti di terreno ricadenti in zona D.3 il piano regolatore comunale permette la realizzazione, in ampliamento all'attività esistente, di edifici per una superficie coperta massima pari al 60 % della superficie catastale, ossia pari a:

$$0,60 \times (20454 + 2890 + 19124 + 1500 + 1340) = 27.184,8 \text{ mq}$$

Tale superficie coperta è comunque vincolata al rispetto di una fascia di in edificabilità di 20 m dalla zona F.4.1 che individua l'ambito del fiume Colvera, che comporta un vincolo nel pieno godimento di tale superficie coperta.

I restanti lotti di terreno hanno destinazione urbanistica a viabilità, quindi con valore esiguo, essendo vincolati ad inedificabilità.

Pertanto si ha:

| Bene / Destinazione urbanistica | superficie catastale (mq) | prezzo al mq | Importi |
|---------------------------------|---------------------------|--------------|---------------------|
| Fg. 22 mapp. 340 / D.3 | 20.454,00 | € 16,00 | € 327.264,00 |
| Fg. 22 mapp. 341 / D.3 | 2.890,00 | € 16,00 | € 46.240,00 |
| Fg. 22 mapp. 407 / D.3 | 19.124,00 | € 16,00 | € 305.984,00 |
| Fg. 22 mapp. 408 / D.3 | 1.500,00 | € 16,00 | € 24.000,00 |
| Fg. 22 mapp.579/ viabilità | 466,00 | € 0,10 | € 46,60 |
| Fg. 22 mapp.580/ viabilità | 250,00 | € 0,10 | € 25,00 |
| Fg. 22 mapp.581/ viabilità | 60,00 | € 0,10 | € 6,00 |
| Fg. 23 mapp. 186 / D.3 | 1.340,00 | € 16,00 | € 21.440,00 |
| Fg. 23 mapp. 262 / viabilità | 100,00 | € 0,10 | € 10,00 |
| Totale | | | € 725.015,60 |
| ARROTONDATO A | | | € 725.000,00 |

3. INDICAZIONE LOTTI

Sulla scorta delle considerazioni sopra formulate, tenuto conto della destinazione urbanistica dell'intero compendio fallimentare (terreno ed immobili) ricadenti in zona urbanistica "D.3 - per attività industriali e artigianali singole esistenti", si consiglia la vendita in un unico lotto, così da conferire anche ai terreni



attualmente non edificati un valore maggiore legato alla possibilità edificatoria in ampliamento all'attività artigianale esistente.

Analogamente non è possibile la vendita separata degli immobili in precedenza elencati, in quanto funzionali all'attività esistente ed urbanisticamente conformi solo se pertinenti agli edifici produttivi esistenti.

Qualora il valore a base d'asta dovesse calare a seguito di precedenti aste di vendita andate deserte, si ritiene che possa risultare conveniente procedere alla formazione di due lotti distinti, uno costituito dagli immobili insistenti sul mappale 15 ed il mappale stesso, con il residuo di potenzialità edificatoria, ed un secondo lotto costituito dai terreni non edificati (punto 2 della perizia di stima) venduti a valore agricolo, con la consapevolezza di chi acquista che così disgiunti dal compendio edilizio esistente, tali terreni perdono la possibilità edificatoria attualmente riconosciuta dal P.R.G.C.

Il limite a cui si ritiene possa procedersi alla vendita in due lotti separati viene valutato al raggiungimento del valore agricolo dei terreni sulla scorta dei Valori Agricoli Medi per l'anno 2013 per la regione agricola 5 :

| Bene | superficie catastale (mq) | prezzo al mq | Importi |
|----------------------|---------------------------|--------------|---------------------|
| Fg. 22 mapp. 340 | 20.454,00 | € 3,15 | € 64.430,10 |
| Fg. 22 mapp. 341 | 2.890,00 | € 1,68 | € 4.855,20 |
| Fg. 22 mapp. 407 | 19.124,00 | € 3,15 | € 60.240,60 |
| Fg. 22 mapp. 408 | 1.500,00 | € 1,68 | € 2.520,00 |
| Fg. 22 mapp.579 | 466,00 | € 3,15 | € 1.467,90 |
| Fg. 22 mapp.580 | 250,00 | € 3,15 | € 787,50 |
| Fg. 22 mapp.581 | 60,00 | € 1,68 | € 100,80 |
| Fg. 23 mapp. 186 | 1.340,00 | € 1,68 | € 2.251,20 |
| Fg. 23 mapp. 262 | 100,00 | € 3,15 | € 315,00 |
| Totale | | | € 136.968,30 |
| ARROTONDATO A | | | € 136.950,00 |

4. CONCLUSIONI

Riassumendo quanto sopra stimato ed indicato, si può affermare che i beni oggetto di stima di cui alla sentenza di fallimento n° 78/2012, possono complessivamente essere valutati, nell'ambito della procedura indicata, per un importo pari a:

| | |
|--|--------------------|
| ➤ immobili (punto 1 della perizia di stima) | € 3.117.100 |
| ➤ terreni non edificati (punto 2 della perizia di stima) | € 725.000 |
| Totale | € 3.842.100 |

Pordenone, 14.10.2013

IL PERITO
(dott. ing. Gianluca Bubbola)



Allegato A – documentazione fotografica



Allegato B - estratti catastali aggiornati



Allegato C – visure ipotecarie



Allegato D - documentazione edilizia – C.D.U. – estratti P.R.G.C.



STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA

via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone e-mail: gianluca.bubbola@libero.it
tel.fax 0434.555.233 cell. 339.31.91.654 p.i. 01522340932 C.F.: BBBGLC68H21G888D