# Tribunale di Pordenone

**PROCEDURA FALLIMENTARE**

**[redacted] con sede in VIA TALPONEDO N. 12, PORCIA (PN) P.IVA [redacted]**

N° Gen. Rep. **26/2015**

Giudice delegato: **Dott.ssa LUCIA DALL'ARMELLINA**
Curatore fallimentare: **Rag. ANDREA LIUT**

## CONSULENZA TECNICA IMMOBILIARE

## DELLA PROCEDURA FALLIMENTARE

**Opificio con corpo uffici sito in Porcia (PN), via Talponedo n. 12**

Esperto alla stima: **Dott. Paolo Berti**
Codice fiscale: BRTPLA68H15G888A
Partita IVA: 01353880931
Studio in: Piazzetta A. Freschi 4/1 - Pordenone
telefono: 0434522573
fax: 0434209643
email: estimo@dottpaoloberti.it

# INDICE SINTETICO

## 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Talponedo n. 12 – Porcia (Pordenone) - 33080

**Lotto:** Fabbricato industriale con corpo uffici

**Corpo:** Fabbricato industriale con corpo uffici

**Categoria:** Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

**Dati Catastali:** Comune di Porcia (PN), foglio 5, particella 171, scheda catastale presente ma poco leggibile, indirizzo via Talponedo, piano T-1, categoria D/7, rendita € 21.691,19.

## 2. Possesso

**Bene:** Via Talponedo n. 12 – Porcia (Pordenone) - 33080

**Lotto:** Fabbricato industriale con corpo uffici

**Corpo:** Fabbricato industriale con corpo uffici

**Possesso:** immobile occupato dalla [redacted] in forza di contratto di affitto di ramo d'azienda del 19.03.2015 (*allegato n. 4*).

## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Talponedo n. 12 – Porcia (Pordenone) - 33080

**Lotto:** Fabbricato industriale con corpo uffici

**Corpo:** Fabbricato industriale con corpo uffici

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** dall'analisi delle pratiche edilizie non risulta essere stato approntato alcun elaborato inerente il superamento delle barriere architettoniche ai sensi delle normative vigenti, risultando l'edificio antecedente l'entrata in vigore della legge n. 13/1989. Il blocco uffici risulta sprovvisto di idonee rampe per il superamento del dislivello esistente. L'area produttiva è accessibile dal piazzale esterno senza variazioni di quota.

## 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Talponedo n. 12 – Porcia (Pordenone) - 33080

**Lotto:** Fabbricato industriale con corpo uffici

**Corpo:** Fabbricato industriale con corpo uffici

**Creditori Iscritti:** massa dei creditori del fallimento [redacted]

5. **Comproprietari**

**Beni:** Via Talponedo n. 12 – Porcia (Pordenone) - 33080

**Lotto:** Fabbricato industriale con corpo uffici

**Corpo:** Fabbricato industriale con corpo uffici

**Comproprietari:** Nessuno

6. **Misure Penali**

**Beni:** Via Talponedo n. 12 – Porcia (Pordenone) - 33080

**Lotto:** Fabbricato industriale con corpo uffici

**Corpo:** Fabbricato industriale con corpo uffici

**Misure Penali: NO**

7. **Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Talponedo n. 12 – Porcia (Pordenone) - 33080

**Lotto:** Fabbricato industriale con corpo uffici

**Corpo:** Fabbricato industriale con corpo uffici

**Continuità delle trascrizioni:** la società [redacted] ha acquistato il terreno sui cui è stato realizzato l'edificio con atto del 06.05.1978 (***allegato n. 6***).

8. **Prezzo**

**Bene:** Via Talponedo n. 12 – Porcia (Pordenone) - 33080

**Lotto:** Fabbricato industriale con corpo uffici

**Prezzo da libero:** € 490.000,00 (euro quattrocentonovantamila,00) - valore di mercato in assenza di un qualsiasi vincolo/difformità.

**Prezzo da occupato:** ---

**Prezzo a base d'asta:** € 290.000,00 (euro duecentonovantamila,00), tenuto conto delle limitazioni inerenti (oneri a totale cura e spese dell'aggiudicatario):

- alla regolarizzazione delle difformità edilizie (sia quelle principali, riscontrate in *all. n. 1.3*, che quelle minori);
- al rimborso dei costi di aggiornamento catastale entro e non oltre il rogito notarile, le cui pratiche verranno svolte direttamente dalla Procedura concorsuale;
- al perfezionamento delle pratiche edilizie/strutturali (con acquisizione del certificato di agibilità finale);
- all'aggiornamento delle autorizzazioni in materia di prevenzione incendi, in funzione dell'attività che l'acquirente vi andrà a svolgere;
- agli adeguamenti impiantistici, strutturali e non;
- all'approntamento dell'Attestato di Prestazione Energetica, prima del rogito

notarile;

- ai costi di smaltimento dei rifiuti presenti in loco;
- ai costi eventuali di bonifica di componenti edilizie in eternit (qualora specifiche analisi chimico-fisiche ne confermassero lo presenza), nonché di adeguamento delle coperture in termini di percorribilità e prevenzione anti-caduta;
- ai costi per la regimazione delle acque di corrivazione dal piazzale verso via Pacinotti.

Ai fini della presente valutazione, l'immobile è stato considerato libero da qualsiasi vincolo di occupazione, competendo alla Procedura ogni onere per la liberazione dell'immobile alla cessazione del contratto d'affitto del ramo d'azienda in essere.

**Tutti i cespiti citati nell'inventario del contratto di affitto di ramo d'azienda (rif. *allegato n. 4*), seppur installati nell'azienda (tra cui, a titolo di esempio non esaustivo, compressori, essiccatori, aspiratori, carriponte, gru bandiera, impianto server, impianto telefonico, rete dati pc, pareti mobili, ecc.), non sono compresi nell'immobile in quanto facenti parte di altro lotto e, pertanto, non oggetto della presente stima.**

**Beni quali aspiratori, gru a bandiera, carriponte ed estintori sono stati graficamente collocati nella planimetria di cui all'*allegato n. 1.4*, con l'evidenza che trattasi di cespiti facenti parte dell'affitto d'azienda e, pertanto, non oggetto di valutazione immobiliare.**

**I box metallici collocati a sud-est non sono oggetto di vendita immobiliare, essendo ricompresi nel compendio mobiliare oggetto di separata valutazione (*cespiti nn. 203 e 204*, corrispondenti alla difformità n. 10 della *tavola 1.3*).**

**********

**Comune di PORCIA (PN)**

**Via Talponedo n. 12**

**Lotto:** Fabbricato industriale con corpo uffici [D7]

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? **Altro:** Trattasi di un fallimento

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? **Altro:** Trattasi di un fallimento

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

### *1.1 IDENTIFICATIVO CORPO*

**Fabbricato industriale con corpo uffici [D7] sito in Porcia (PN), via Talponedo n. 12.**

### *1.2 QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO*

**Quota e tipologia del diritto (intestazione catastale)**

**1/1** di [redacted] **– Proprietà (oggi in procedura fallimentare).**

[redacted]

**Identificato al catasto Fabbricati:**

A. Intestazione: [redacted] indirizzo Porcia (PN), Via Talponedo n. 2, piano T-1, **sez. urb.--, foglio 5, particella 171, sub --, zona censuaria --, categoria D/7, classe --, cons. --, rendita € 21.691,19**

Derivante da: variazione rendita da proposta a definitiva del 07.03.2002 n. 6158.1/2002 (*allegato n. 2.1*).

Note:

- la planimetria catastale agli atti risulta scarsamente leggibile (*allegato n. 2.2*);
- l'immobile si colloca, in realtà, al civico 12 di via Talponedo in Porcia (PN), e non al civico 2 come catastalmente indicato.

**Identificato al catasto Terreni:**

**Porcia (PN), Fg 5, particella 171, ente urbano, sup. 8.635 mq** (*allegato n. 2.1*).

| TABELLA CATASTALE DI SINTESI (*all. n. 2.1*) | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Fg.** | **Part.** | **Sub.** | **Cat.** | **Cl.** | **Sup. / Cons.** | **Piano** | **Rend.** | **Intestazione catastale** |
| 5 | 171 | -- | D/7 | | | T-1 | € 21.691,19 | [redacted] Proprietà per 1/1 |
| Al NCT è censito l'ente urbano di catastali 8.635 mq. | | | | | | | | |

## *1.3 IRREGOLARITÀ E SPESE*

Rispetto alla mappa ed alla scheda catastale presente agli atti (***allegati nn. 2.1 e 2.2***), sono state riscontrate le seguenti principali difformità:

- non è stata accatastata la struttura telonata estensibile posta in posizione nord – ovest della proprietà, sul piazzale di manovra all'ingresso del lotto;
- non sono stati accatastati i depositi di vernice in lamiera posti sul lato sud - est;
- non è stata accatastata la cabina elettrica posta sul lato sud della proprietà (sebbene possa essere escluso l'obbligo di censimento avendo una superficie inferiore a 8 mq e per quanto previsto dall'art. 3 commi 3 e 4 del Decreto del Ministero delle Finanze n. 2 del 02.01.1998);
- non risulta in planimetria il vano tecnico posto sul lato est della proprietà;
- non sono stati inseriti in mappa i vani tecnici posti sui lati nord ed est della proprietà;
- non è stata accatastata la tettoia in aggetto (ml 1,66 di profondità) sul prospetto principale del corpo uffici;
- la dimensione complessiva dell'edificio in direzione est-ovest, desunta dalla planimetria e dall'elaborato planimetrico, appare essere di circa ml 110 mentre è stata rilevata in loco una dimensione reale di ml 105,69 (rif. ***allegato n. 1.1***).

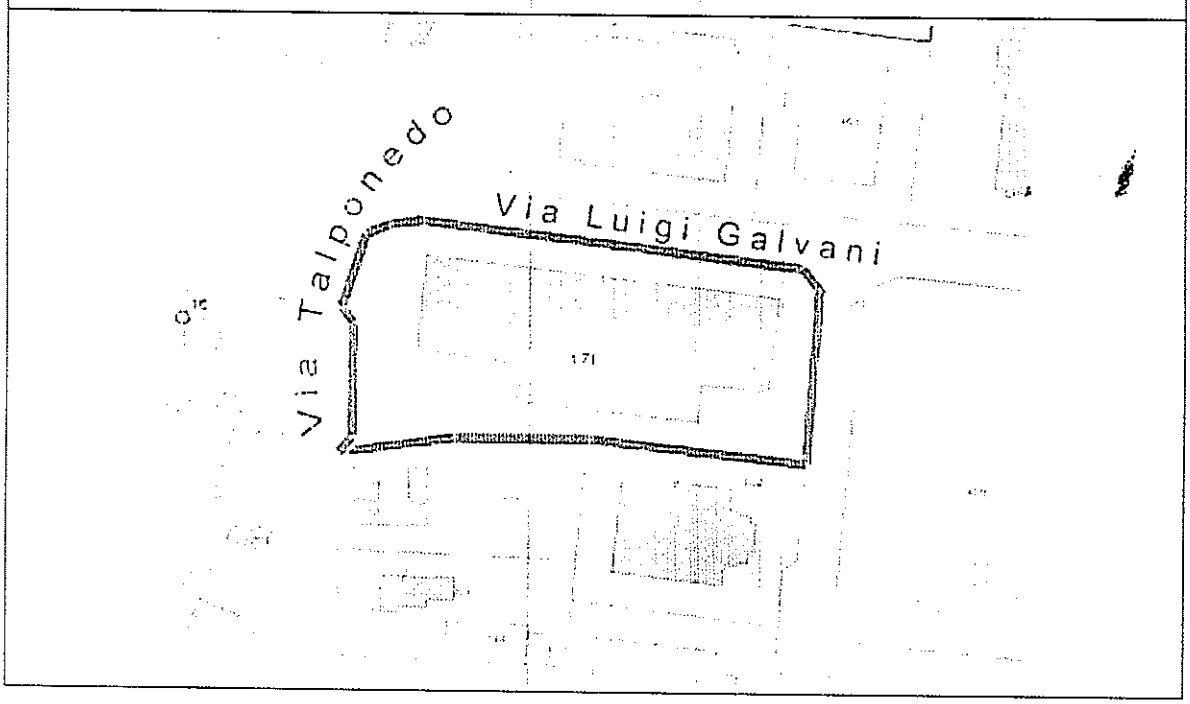
Si evidenzia, inoltre, che la scheda catastale agli atti è scarsamente leggibile, con la conseguenza che non è stato possibile accertare altre eventuali difformità interne all'unità immobiliare (***allegato n. 2.2***).

**Per quanto sopra indicato, non si dichiara la conformità catastale.**

**Ogni onere per l'aggiornamento catastale (= mappa e scheda catastale) prima del rogito notarile è posto a cura della Procedura concorsuale ed a spese dell'aggiudicatario.**

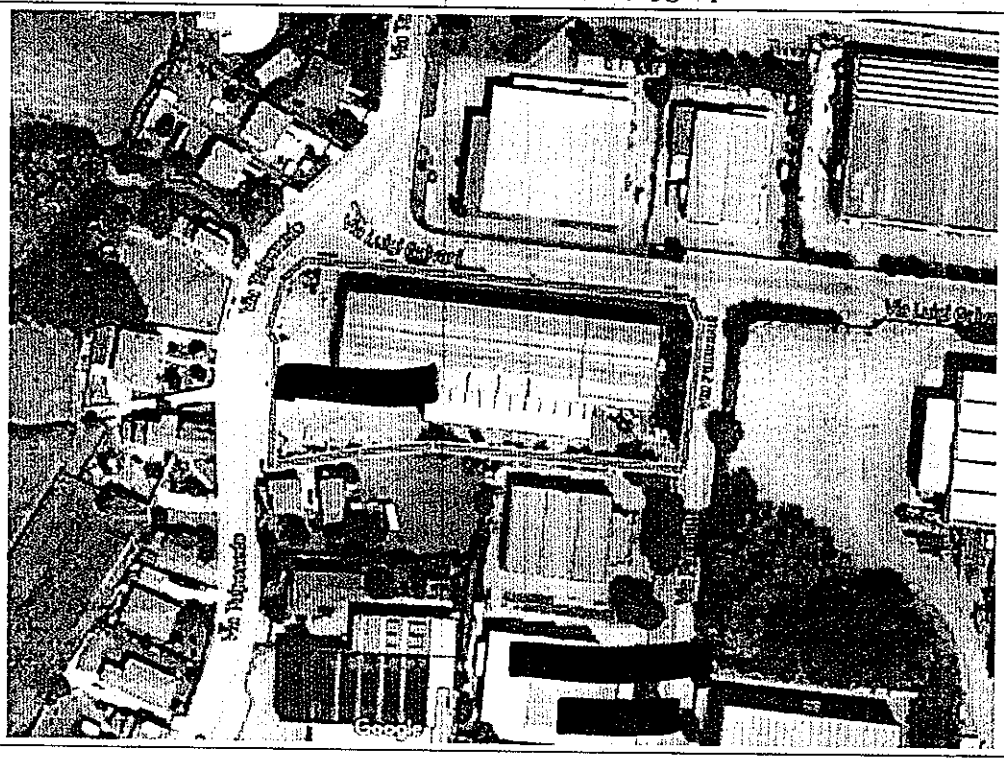
***Segue estratto di mappa dell'unità de quo, riportato altresì in allegato n. 2.1 alla presente relazione.***

*Estratto di mappa - Comune di Porcia (PN), NCT fg 5 part 171 (all. n. 2.1).*




**Segue vista satellitare.**

*Vista aerea, Comune di Porcia (PN), fg 5 part 171.*



*******************

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto di stima è ubicato in via Talponedo n. 12, nell'ambito dell'omonima zona industriale ricavata a sud-ovest di Porcia (PN), a circa 2,5 km dalla strada statale n. 13 "Pontebbana" (fonte Google Maps: https://goo.gl/maps/8suPiNfspUr).

Lo stabilimento produttivo di cui trattasi risulta come di seguito articolato:

- corpo uffici (p. T-1);
- spogliatoi, servizi, mensa e archivio (p. T-1);
- zona produzione e magazzino;
- cabina elettrica (in posizione sud della proprietà);
- area scoperta, parte asfaltata (piazzale di manovra e posti auto esterni) e parte lasciata a verde.

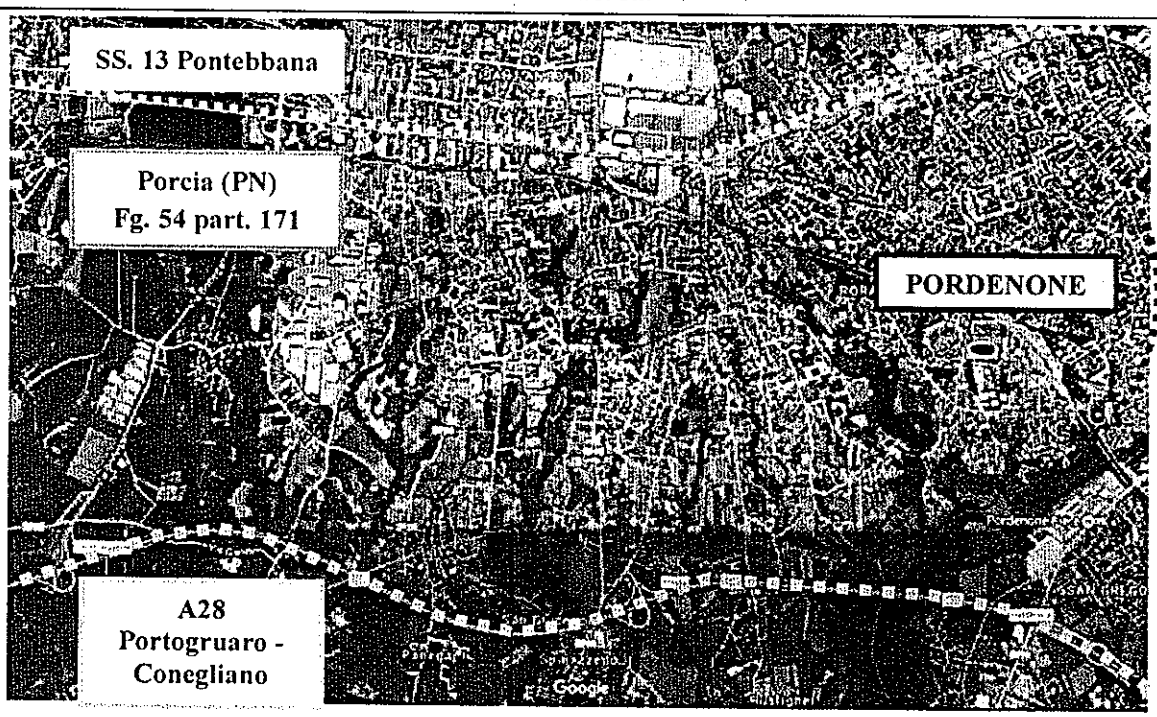
Il corpo originario dell'immobile industriale caduto in fallimento risale a fine anni '70, con successivi ampliamenti e modifiche succedutisi sino al 2001.

**Caratteristiche zona:** periferica.

- **Area urbanistica:** zona omogenea D1 *Zona a destinazione industriale e artigianale di interesse regionale* (come da PRGC variante n. 26 approvata con D.C.C. n. 10 del 07.03.2013 - *allegato n. 3.1*).
- **Importanti centri limitrofi:** l'immobile si colloca nella z.i. a ovest di Porcia, comune nell'immediata periferia di Pordenone (PN).
- **Caratteristiche zone limitrofe:** zona industriale a sud della strada statale n. 13 "Pontebbana". A nord-est della zona di "Talponedo-Pieve" si estende l'abitato di Porcia (PN).
- **Attrazioni paesaggistiche:** nessuna.
- **Attrazioni storiche:** nessuna.
- **Principali collegamenti pubblici:** trattasi di immobile inserito nella zona industriale a sud-ovest di Porcia. Il fabbricato non risulta direttamente servito da linee di trasporto urbane/extraurbane.

**Segue vista satellitare con posizionamento del compendio rispetto alle principali infrastrutture viarie dell'areale.**

*Vista aerea.*


SS. 13 Pontebbana
Porcia (PN)
Fg. 54 part. 171
PORDENONE
A28
Portogruaro -
Conegliano

**********

## 3. STATO DI POSSESSO

**Identificativo corpo:** Fabbricato industriale con corpo uffici

In data 19.03.2015 è stato sottoscritto il *contratto di affitto di ramo d'azienda con contestuale offerta irrevocabile di acquisto e compravendita del magazzino* con il quale la società [redacted] concede in affitto alla FB Tanks S.R.L il ramo d'azienda mobiliare di sua titolarità comprendente tutti gli elementi che concorrono a formare il patrimonio (rep. 139.867, racc. 34.462, notaio Romano Jus di Pordenone - *allegato n. 4*).

Al punto 8.2 del contratto di affitto è indicato che il canone "...*Deve intendersi, al contrario, comprensivo dell'occupazione dell'immobile, di proprietà della* [redacted] *censito al catasto Fabbricati del Comune di Porcia al foglio n. 5 mapp. n. 171 Via Talponedo n. 2, piano T-1 Cat. D/7 R.C. Euro 21.691,19 ...*".

Al punto 6.2 è indicato quanto segue:

> 6.2. L'efficacia del presente contratto è sospensivamente condizionata alla firma del predetto accordo di programma e del verbale di conciliazione contenente le liberatorie individuali ex art. 411 c.p.c. da parte di tutti i dipendenti già in carico alla concedente in modo che i lavoratori che passano alla affittuaria liberino la ditta affittante e che i lavoratori che non passano alla ditta affittuaria liberino la stessa dalle obbligazioni altrimenti solidali.

**Il curatore rag. Liut ha comunicato che la condizione sospensiva si è avverata e che la curatela è subentrata nel contratto.**

La durata improrogabile del contratto è di anni 2 a far tempo dal verificarsi della condizione sospensiva di cui all'art. 6.2 ad un canone annuo pari a € 48.000,00 + IVA da corrispondere in rate mensili da € 4.000,00 + IVA ciascuna (€ 2.500,00 + IVA per l'occupazione del compendio immobiliare ed € 1.500,00 + IVA per l'affitto del ramo d'azienda mobiliare). **L'affitto, pertanto, cesserà nella primavera 2017.**

Al punto 8.2 del contratto è indicato quanto segue:

> In ipotesi di aggiudicazione del compendio immobiliare da parte di un soggetto terzo, l'affittuaria si impegna irrevocabilmente a riconoscere alla Procedura e/o al terzo aggiudicatario che le verrà comunicato, l'indennità di occupazione dell'immobile, sopra determinata in euro 2.500,00 (duemilacinquecento virgola zero zero) oltre IVA, sino all'integrale liberazione degli immobili.

Al punto 11.1 del contratto è indicato quanto segue:

> 11.1. L'affittuaria assume l'obbligo irrevocabile, entro il termine di scadenza del contratto di affitto di azienda, di acquistare, dagli organi della nominanda procedura fallimentare della concedente, il complesso aziendale mobiliare oggetto di affitto, al prezzo di Euro 170.000,00 (centosettantamila virgola zero zero), oltre oneri fiscali di legge e spese di trasferimento.

Al punto 12.1 del contratto è indicato quanto segue:

> 12.2. Qualora non vi sia stato inadempimento contrattuale dell'affittuaria, il terzo acquirente, qualora la procedura non si sia avvalsa della facoltà di recesso di cui all'art.79 L.F., dovrà obbligarsi:
> - a rifondere a "FB srl" le spese sostenute dalla stessa per migliorie, addizioni, spese straordinarie e/o di messa a norma dei beni facenti parte dell'azienda concessa in affitto, purché autorizzate dagli Organi della Procedura;
> - a subentrare nei contratti di lavoro dipendente sottoscritti dall'affittuaria e riferiti al personale già "Bomben srl" che beneficerà del passaggio diretto dalla concedente;
> - a subentrare in tutti i contratti di locazione finanziaria mobiliare in cui l'affittuaria fosse eventualmente a sua volta subentrata o comunque a manlevare l'affittuaria dalle conseguenze economiche di essi.

**Ai fini della presente valutazione, l'immobile è stato considerato libero da qualsiasi vincolo di occupazione, competendo alla Procedura ogni onere per la liberazione dell'immobile alla cessazione del contratto d'affitto del ramo d'azienda in essere.**

**********

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### *4.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:*

*4.1.1Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

---

*4.1.2Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

---

*4.1.3Atti di asservimento urbanistico*

---

*4.1.4Altre limitazioni d'uso:*

---

### *4.2: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI DA CANCELLARSI A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO*

*4.2.1Iscrizioni*:

1. **Ipoteca volontaria attiva a favore di** Mediocredito del Friuli-Venezia Giulia S.P.A. <u>contro</u> [redacted] **derivante da concessione a garanzia di finanziamento** (*allegato n. 5.1*).

   **Iscritta a Pordenone in data 17.12.1998 ai nn. RG 15879, RP 2860**

   Note: quota di proprietà di 1/1 dei seguenti beni in Porcia (PN):

   <u>Unità negoziale n. 1</u>

   - *Immobile n. 1*: NCEU fg 5 part 171, via Talponedo n. 2, p. T
   - *Immobile n. 2*: NCT fg 5 part 171, ente urbano

   Importo totale: lire 400.000.000 (= € 206.582,76)

   Importo capitale: lire 200.000.000 (= € 103.291,38)

   NOTA: la presente nota di iscrizione è in rettifica di quella del 31.01.1994 nn. 1166/94.

2. **Privilegio speciale industriale a favore di** Cassa di risparmio di Udine e Pordenone S.P.A. <u>contro</u> [redacted] **derivante da concessione a garanzia di finanziamento** (*allegato n. 5.5*).

   **Iscritto a Pordenone in data 17.12.1998 ai nn. RG 15881, RP 2862**

   Note: quota di proprietà di 1/1 dei seguenti impianti/macchinari:

   GIORNI EFFETTIVI DEL PERIODO, APPLICANDO QUALE DIVISORE I GIORNI DELL'ANNO CIVILE. ELENCO DEI BENI DA SOTTOPORRE A PRIVILEGIO: TIPO MARCA N.° CARRELLI PONTE CO.MA.S. 50 Q. L'UNO; CESOIA COGAR 1000 X 6; CESOIA OMAG 1000 X 15; CALANDRA SCHIAVI 2.500 X 15; GRUPPO SALDATURA ARCO SOMMERSO MILLER.

Importo totale: lire 832.000.000 (= € 429.692,14)

Importo capitale: lire 520.000.000 (= € 268.557,59)

Durata: 8 anni

NOTA: nella sezione D della nota è indicato quanto segue:

> AD ULTERIORE GARANZIA DEL CREDITO COMUNQUE VANTATO DALLA CASSA PER CAPITALE, INTERESSI ED ACCESSORI, COME SPECIFICATO ALL'ART. 6 DELL'ATTO DI CUI AL TITOLO ED AI SENSI DELL'ART. 5 DELLA LEGGE, LA FINANZIATA COSTITUISCE A FAVORE DELLA CASSA, CHE ACCETTA, IL PRIVILEGIO DI CUI AL DEL. C.P.S. 1 OTTOBRE 1947 N. 1075 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI, PER LA SOMMA COMPLESSIVA DI LIRE 832.000.000 (OTTOCENTOTRENTADUEMILIONI) SU TUTTI GLI IMPIANTI, MACCHINARI ED ATTREZZATURE ED ARREDI CHE A TITOLO PURAMENTE INDICATIVO VENGONO DESCRITTI NELL'ELENCO ALLEGATO ALL'ATTO DI CUI AL TITOLO SUB E), ELENCO CHE - DEBITAMENTE AGGIORNATO - ANDRÀ PURE ALLEGATO ALL'ATTO DI RICOGNIZIONE DI DEBITO DI CUI ALLA LETTERA B DEL CAPITOLATO ALLEGATO ALL'ATTO DI CUI AL TITOLO. LA FINANZIATA DICHIARA CHE DETTI BENI SONO/SARANNO TUTTI DI SUA PROPRIETÀ ESCLUSIVA, CON ESPRESSA CONFERMA CHE LA DESCRIZIONE DI CUI ALL'ALLEGATO HA CARATTERE PURAMENTE ESEMPLIFICATIVO. - PER

È seguita l'annotazione di **quietanza e conferma** con nota del 23.09.1999, RG 13884, RP 1424.

3. **Ipoteca volontaria attiva a favore di** Banca Mediocredito del Friuli-Venezia Giulia S.P.A. <u>contro</u> [redacted] **derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario** (*allegato n. 5.2*).

   **Iscritta a Pordenone in data 27.10.2010 ai nn. RG 16038, RP 3196**

   Note: quota di proprietà di 1/1 dei seguenti beni in Porcia (PN):

   <u>Unità negoziale n. 1</u>

   - *Immobile n. 1*: NCEU fg 5 part 171, D7, via Talponedo n. 2, p. T
   - *Immobile n. 2*: NCT fg 5 part 171, ente urbano, 86 are 35 centiare

   Importo totale: € 960.000,00

   Importo capitale: € 600.000,00

   Durata: 10 anni

4. **Ipoteca volontaria attiva a favore di** Banca Mediocredito del Friuli-Venezia Giulia S.P.A. <u>contro</u> [redacted] **derivante da concessione a garanzia di finanziamento** (*allegato n. 5.3*).

   **Iscritta a Pordenone in data 05.12.2013 ai nn. RG 16259, RP 2346**

   Note: quota di proprietà di 1/1 dei seguenti bene in Porcia (PN):

   <u>Unità negoziale n. 1</u>

   - *Immobile n. 1*: NCEU fg 5 part 171, D7, via Talponedo n. 2, p. T-1
   - *Immobile n. 2*: NCT fg 5 part 171, ente urbano, 86 are 35 centiare

   Importo totale: € 480.000,00

   Importo capitale: € 300.000,00

   Durata: 9 anni 1 mese 3 giorni

*4.2.2Pignoramenti:* **nessuno**

*Altre trascrizioni:*

1. **Sentenza dichiarativa di fallimento a favore di** Massa dei creditori del fallimento

*4.2.3* [redacted] **contro** [redacted] (*allegato n. 5.4*).

**Trascritta a Pordenone in data 12.05.2015 ai nn. RG 5711, RP 4025**

*4.2.4Altre limitazioni d'uso:* **nessuna.**

**Si rinvia al notaio incaricato la verifica delle formalità gravanti sull'immobile, valendo quanto soprariportato come indicazione generale.**

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

**Spese di gestione condominiale:** trattasi di immobile industriale senza parti comuni.

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: trattasi di un immobile industriale senza parti comuni.

**Millesimi di proprietà:** trattasi di immobile industriale senza parti comuni.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO. Dall'analisi delle pratiche edilizie non risulta essere stato approntato alcun elaborato inerente il superamento delle barriere architettoniche ai sensi delle normative vigenti, risultando l'edificio antecedente l'entrata in vigore della legge n. 13/1989. Il blocco uffici risulta sprovvisto di idonee rampe per il superamento del dislivello esistente. L'area produttiva è accessibile dal piazzale esterno senza variazioni di quota.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** trattasi di immobile industriale senza parti comuni.

**Attestazione Prestazione Energetica:** allo scrivente non è pervenuto alcun attestato di prestazione energetica relativo all'immobile *de quo* e da una verifica presso il sito ARES FVG non è emersa la presenza di alcun attestato depositato (http://catasto.aresfvg.it/visura_ape/1).

**L'acquisizione dell'APE è posta a totale cura e spese dell'aggiudicatario, prima dell'atto notarile.**

## NOTE INERENTI GLI ACCERTAMENTI ESEGUITI E CARATTERISTICHE DELLA VENDITA FALLIMENTARE

a. **Tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione con la conseguenza che le informazioni sul compendio in oggetto vanno ricercate non solo nella relazione di sintesi.**

b. **Sulle aree, alla data della presente perizia, non sono state eseguite analisi chimiche e/o verifiche del suolo/sottosuolo né indagini di tipo ambientale, come da prassi nelle procedure concorsuali. È posto a carico dell'acquirente ogni onere per la pulizia dei luoghi, con asportazione e smaltimento del materiale residuale presente in loco riconducibile alla fallita.**

   **Non è stata condotta alcuna analisi chimico-fisica sui componenti edilizi (copertura non accessibile in mancanza di specifiche opere provvisionali). È stata indicata nel corso delle operazioni peritali la presenza di elementi in eternit, la**

cui bonifica è posta a totale cura e spese dell'aggiudicatario.

c. La vendita è a corpo per cui qualsiasi differenza di consistenza non darà luogo ad alcuna variazione di prezzo.

d. La vendita riguarda esclusivamente la quota del 100 % dell'unità immobiliare, esclusi i beni mobili ivi presenti (arredi, macchinari ed attrezzature). Tutti i cespiti citati nell'inventario del contratto di affitto di ramo d'azienda (rif. allegato n. 4), seppur installati nell'immobile (tra cui, a titolo di esempio non esaustivo, compressori, essiccatori, aspiratori, carriponte, gru bandiera, impianto server, impianto telefonico, rete dati pc, pareti mobili zona ufficio, ecc.), non sono compresi nell'immobile in quanto facenti parte di specifico lotto e, pertanto, non oggetto della presente stima.

Beni quali aspiratori, gru a bandiera, carriponte ed estintori sono stati graficamente collocati nella planimetria di cui all'allegato n. 1.4, con l'evidenza che trattasi di cespiti facenti parte dell'affitto d'azienda e, pertanto, non oggetto di valutazione immobiliare.

I box metallici collocati a sud-est non sono oggetto di vendita immobiliare, essendo ricompresi nel compendio mobiliare oggetto di separata valutazione (cespiti nn. 203 e 204, corrispondenti alla difformità n. 10 della tavola 1.3).

e. La vendita è forzata (art. 2919 e ss codice civile) per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità. Non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale ed impiantistica, come proprio delle procedure concorsuali.

f. È stata svolta una verifica di carattere edilizio - urbanistico, catastale ed autorizzativo unicamente sulla base della documentazione reperita presso gli uffici Edilizia Privata di Porcia (PN), Servizi Tecnici di Pordenone (PN), Comando Provinciale VV.F di Pordenone e presso l'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio). Nella presente relazione, lo scrivente ha evidenziato le principali difformità riscontrate, di cui si è tenuto conto in sede di formulazione del valore a base d'asta, avendo particolare riguardo:

- all'assenza dell'agibilità relativa all'intervento di ampliamento di cui alla C.E. del 16.01.1987, nonché alla cabina elettrica;
- all'esigenza di un adeguamento strutturale con verifica della struttura portante dell'ampliamento di cui alla C.E. del 16.01.1987 (privo di collaudo

statico e agibilità), nonché della cabina elettrica;

- alla necessità di regolarizzare sotto il profilo edilizio e strutturale le difformità meglio indicate nel *paragrafo 7.1* e rappresentate nell'*allegato 1.3*.

Non sono state condotte verifiche autorizzative per gli accessi carrai, essendo gli stessi rappresentati sugli elaborati grafici progettuali assentiti.

Ogni altra attività di verifica preventiva del bene, a livello impiantistico, strutturale, edilizio-urbanistico, autorizzativo, compete all'aggiudicatario anche avrà l'obbligo di visionare preventivamente il bene.

Si precisa che sono state evidenziate le difformità principali e non quelle minori (inerenti a forometrie, distribuzioni interne, variazioni prospettiche, sistemazioni esterne, ecc.) provvedendo per queste ultime ad una decurtazione forfettaria in sede di determinazione del valore a base d'asta.

Non sono state condotte, come di prassi nelle Procedure concorsuali, specifiche analisi delle reti di smaltimento, allacciamento fognario e sotto-servizi in genere, i cui accertamenti sono posti a totale cura e spese dell'aggiudicatario.

I rilievi eseguiti hanno una valenza estimativa e non potranno essere utilizzati ai fini progettuali. Sono allegati alla presente relazione i files in formato pdf, rimanendo di proprietà esclusiva dello scrivente i files sorgente DWG (questi ultimi non cedibili ad alcun titolo).

g. Al notaio incaricato dell'atto di trasferimento è demandato il controllo delle formalità pregiudizievoli nonché della provenienza.

h. L'immobile è, attualmente, di proprietà per la quota di 1/1 della società [redacted] (soggetto fallito).

i. Risultano a totale cura e spese dell'aggiudicatario tutti gli "oneri" relativi:

⇒ all'acquisizione/redazione dell'attestato di prestazione energetica, prima del rogito notarile;

⇒ al rimborso dei costi di aggiornamento catastale entro e non oltre il rogito notarile, le cui pratiche verranno svolte direttamente dalla Procedura concorsuale;

⇒ alla regolarizzazione delle difformità edilizie riscontrate con richiesta dell'agibilità della porzione dell'immobile che ne risulta priva;

⇒ **alla verifica e regolarizzazione tecnico-amministrativa della parte strutturale di cui:**

- **alle ultime cinque campate del fabbricato principale (lato via Pacinotti - rif. pratica strutturale n. 2403 del 01.12.1986 relativa all'ampliamento di cui alla c.e. del 16.01.1987);**
- **al soppalco sovrastante il blocco uffici e servizi, qualora non ne venisse impedito l'uso dagli Uffici preposti;**
- **alle tettoie ed accessori esterni, qualora non venisse disposta la demolizione dagli Uffici preposti.**

⇒ **all'eventuale aggiornamento della pratica antincendio, in funzione dell'attività che vi andrà a svolgere;**

⇒ **alla verifica/aggiornamento impiantistico dell'immobile, con l'evidenza che gli interventi eseguiti dall'attuale conduttore (anche in ambito di prevenzione incendi) potranno essere rimossi dallo stesso al termine dell'affitto;**

⇒ **alla pulizia dei luoghi, con smaltimento del materiale residuale/rifiuti presenti in loco riconducibile alla fallita, a cura di ditte specializzate;**

⇒ **all'eventuale bonifica di componenti edilizie in eternit (qualora specifiche analisi chimico-fisiche ne confermassero lo presenza), nonché all'adeguamento delle coperture in termini di percorribilità e prevenzione anti-caduta;**

⇒ **alla regimazione delle acque di corrivazione dal piazzale verso via Pacinotti.**

**Di tutti gli elementi soprariportati si è tenuto conto in sede di formulazione del valore a base d'asta.**

**********

# 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

## *6.1 TITOLARE/PROPRIETARIO*

**Titolare/Proprietario:** [redacted] **(soggetto fallito).**

Immobili oggetto dell'atto: appezzamento di terreno in località Talponedo-Pieve, sul quale insiste attualmente il fabbricato industriale **catastalmente censito in Comune di Porcia al NCEU/NCT - Foglio 5 part. 171.**

L'area è pervenuta alla società fallita in forza dell'atto di compravendita con autentica di firme del 06.05.1978, a rogito del notaio Severino Pirozzi, rep. n. 6193, racc. 1772, trascritto a Pordenone il 27.05.1978 con RP 4411, RG 4847 (*allegato n. 6*).

Con tale atto la società [redacted] acquistava i terreni in Porcia come di seguito catastalmente censiti (Particelle derivanti dal tipo di frazionamento n. 523 del 10.04.1978 su estratto n. 9069 approvato il 12.04.1978 a firma del geom. Giovanni Battista Ermanno):

- NCT fg. 5 part. 232/c di cat. 8.800 mq;
- NCT fg. 5 part. 227/a di cat. 80 mq;
- NCT fg. 5 part. 227/d di cat. 70 mq;
- NCT fg. 5 part. 174/a di cat. 150 mq;
- NCT fg. 5 part. 236/a di cat. 10 mq;
- NCT fg. 5 part. 171/a di cat. 160 mq;
- NCT fg. 5 part. 165/c di cat. 60 mq;
- NCT fg. 5 part. 166/c di cat. 60 mq.

Per totali mq 9.390. Le particelle sono di seguito confluite nell'attuale mapp. 171 di 8.635 mq.

PRECEDENTI PROPRIETARI: [redacted] (fg 5 partt 232/c - 227/a - 227/d - 174/a - 236/a), [redacted] (fg 5 partt 171/a), [redacted] (165/c - 166/c).

SERVITÙ PRESENTI: dalla lettura dell'atto notarile di acquisto non si sono desunte specifiche servitù, tuttavia si rileva l'esistenza:

- della convenzione autenticata dal notaio Severino Pirozzi del 30.12.1976, rep. n. 3764/3861 e del 31.01.1977 rep. n. 4099 relativa all'attuazione del Piano di lottizzazione della zona industriale di Talponedo - Pieve;
- dell'atto del notaio Buscio del 29.12.1977 rep. n. 15120, del 30.12.1977 rep. n. 15121/15122 e del 10.01.1978 rep. n. 15250/3283 relativa alla costituzione di un consorzio per la gestione della lottizzazione.

**********

## 7. PRATICHE EDILIZIE

L'impianto originario del fabbricato di cui trattasi risale alla fine degli anni '70, con successivi interventi edilizi di cui ai seguenti titoli autorizzativi:

| Sotto paragrafi | Titoli autorizzativi | Collaudo statico | Agibilità |
|---|---|---|---|
| **7.a** | **Concessione edilizia prat. ed. n. 4 C rilasciata dal Comune di Porcia (PN) in data 22.07.1978**, prot. n. 129 a [redacted] per "*esecuzione di capannone industriale*" (*all. n. da 7.1.1 a 7.1.4*) | Collaudo statico a firma dell'ing. Angelo Pujatti in data 07.08.1980 (*all. n. 7.5.3*) | Autorizzazione di agibilità n. 13 rilasciata dal Comune di Porcia in data 20.03.1985, prat. n. 80/C/1980 con riferimento alle pratiche del 10.08.1978, 03.08.1979 (variante) e 12.05.1981 (ampliamenti) (*all. n. 7.5.4*) |
| **7.b** | **Concessione edilizia prat. ed. n. 30/C rilasciata dal Comune di Porcia (PN) in data 03.08.1979**, prot. n. 132 a [redacted] per "*variante in corso d'opera alla c.e. n. 129 del 22.07.1978*" (*all. nn. 7.2.1 - 7.2.2 - 7.2.3*) | | |
| **7.c** | **Concessione edilizia prat. ed. n. 80/C rilasciata dal Comune di Porcia (PN) in data 12.05.1981**, prot. n. 99 a [redacted] per "*ampliamento del capannone industriale*" (*all. nn. 7.5.1 - 7.5.2*)<br>Certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando provinciale dei VV.F. di Pordenone in data 14.10.1980, prot. n. 2547/10480 alla ditta [redacted] con validità fino al 31.08.1983 (*all. n. 7.5.5*) | --- | |
| **7.d** | **Parere non favorevole emesso dal Comune di Porcia (PN) in data 04.08.1980** su istanza di concessione edilizia presentata in data 04.07.1980 prot. n. 9563 da [redacted] per "*variante della disposizione interna degli uffici e l'ampliamento del capannone esistente*" (*all. nn. 7.4.1 - 7.4.2 – 7.4.3*) | --- | --- |
| **7.e** | **Concessione edilizia n. 181, prat. ed. n. 118/V rilasciata dal Comune di Porcia (PN) in data 25.10.1979**, a [redacted] per "*esecuzione di una cabina elettrica prefabbricata ad uso industriale*" (*all. nn. 7.3.1 - 7.3.2 ÷ 7.3.3*) | --- | --- |

| Sotto paragrafi | Titoli autorizzativi | Collaudo statico | Agibilità |
|---|---|---|---|
| **7.f** | **Concessione edilizia n. 1, prat. ed. n. 9/85/C rilasciata dal Comune di Porcia (PN) in data 16.01.1987**, prot. n. 22295 a [redacted] per "*ampliamento capannone industriale*" (*all. nn. 7.6.1 - 7.6.2 – 7.6.3*). **Tale pratica sostituisce la c.e. n. 35/85 per scadenza del termine per la comunicazione dell'inizio lavori**.<br>Deposito pratica strutturale n. 2403 del 01.12.1986 e successiva comunicazione del 13.02.1987 prot. n. LL.PP./1835/FAS con cui la Direzione provinciale dei LL.PP. di Pordenone ha inviato il risultato della verifica sull'osservanza alle norme sismiche del progetto di ampliamento (*all. n. 7.6.4*). | **La pratica strutturale n. 2403 del 01.12.1986 visionata presso servizi tecnici Regione FVG è priva del collaudo statico.** | **Assenza agibilità** |
| **7.g** | **Parere favorevole Comando provinciale dei VV.F. di Pordenone del 24.11.1987** per l'installazione di un serbatoio di stoccaggio ossigeno liquido (*all. n. 7.7*). | --- | --- |
| **7.h** | **Parere favorevole U.L.S.S. n. 11 "Pordenonese" del 08.01.1987** per l'installazione di una cabina di verniciatura (*all. n. 7.8*). | --- | --- |
| **7.i** | **Richiesta di variante del 28.04.1988** prot. n. 08279 alla c.e. n. 1 del 16.01.1987 per lo spostamento di fori di ingresso al capannone in ampliamento (*all. nn. 7.9.1 - 7.9.2*). | --- | --- |
| **7.j** | **Diniego alla domanda di C.E. emesso dal Comune di Porcia (PN) in data 17.03.1997** prot. n. 006290 su istanza di concessione edilizia presentata in data 11.07.1996 da [redacted] per "*ampliamento del capannone industriale e modifica fori esterni*" (*all. nn. 7.10*). | --- | --- |

| Sotto paragrafi | Titoli autorizzativi | Collaudo statico | Agibilità |
|---|---|---|---|
| **7.k** | **Concessione edilizia n. 117, prat. ed. n. 96/265/1 rilasciata dal Comune di Porcia (PN) in data 15.12.1997**, prot. n. 9155 a [redacted] per "*ampliamento riguardante un capannone con destinazione d'uso industriale*" (*all. nn. 7.11.1 - 7.11.2 - 7.11.3*).<br><br>**Pareri favorevoli Comando provinciale dei VV.F. di Pordenone del 10.12.1997** (prot. n. 5151/31-349 per ampliamento) e **del 30.12.1997** (prot. n. 8807/31-349 per l'installazione di un serbatoio di stoccaggio Argon liquido da litri 3.000 e n. 5 bombole di CO2) (*all. n. 7.11.4*).<br><br>**Autorizzazione paesaggistica n. 185, prat. ed. n. 96/265/2 rilasciata dal Comune di Porcia (PN) in data 15.12.1997**, prot. n. 15120 a [redacted] per "*ampliamento riguardante un capannone con destinazione d'uso industriale*" (*all. n. 7.11.5*). | Collaudo statico a firma dell'arch. Boz Giorgio depositato al n. 23317 del 29.12.2000 (*all. n. 7.16.4*) | Certificato di agibilità n 18, prat. ed. n. 96/265 rilasciato dal Comune di Porcia in data 13.04.2001, prot. n. 1621 con riferimento alla c.c. n. 117 del 15.12.1997 e c.c. n. 020 del 29.02.2000 (*all. n. 7.16.6*) |
| **7.l** | **Denuncia di inizio attività presentata in data 02.02.1998** prot. n. 2886 da [redacted] per "*installazione di serbatoio su piazzola esistente*" (*all. nn. 7.12.1 - 7.12.2*). | -- | --- |
| **7.m** | **Denuncia di inizio attività presentata in data 11.05.1999** prot. n. 11668 da [redacted] per "*spostamento di pareti interne e variazione d'uso di locali*" (*all. n. 7.13*). | -- | --- |
| **7.n** | **Parere preventivo favorevole rilasciato dal Comune di Porcia in data 26.07.1999**, prat. ed. n. 99/151 per "*l'utilizzo porzione di terreno a parcheggio privato di uso pubblico*" (*all. n. 7.14*). | -- | --- |
| **7.o** | **Autorizzazione paesaggistica n. 02, prat. ed. n. 96/265/4 rilasciata dal Comune di Porcia (PN) in data 12.01.2000**, prot. n. 26063 a [redacted] di variante all'autorizzazione n. 185 del 15.12.1997 per "*ampliamento riguardante un capannone con destinazione d'uso industriale*" (*all. nn. 7.15.1 - 7.15.2*). | -- | --- |

| Sotto paragrafi | Titoli autorizzativi | Collaudo statico | Agibilità |
|---|---|---|---|
| **7.p** | **Concessione edilizia n. 020, prat. ed. n. 96/265/3 rilasciata dal Comune di Porcia (PN) in data 29.02.2000**, prot. n. 12377 a [redacted] per "*ampliamento capannone industriale*" (*all. nn. 7.16.1 - 7.16.2*).<br>Comunicazione di fine lavori del 16.01.2001 (*all. n. 7.16.3*).<br>Certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando provinciale dei VV.F. di Pordenone in data 12.10.1998, prot. n. 5227/31-349 alla ditta [redacted] con validità fino al 23.09.2001 per l'attività n. 83/b, 4/b, 15, 20, 91 del D.M. 1982 (*all. n. 7.16.5*). | Collaudo statico a firma dell'arch. Boz Giorgio depositato al n. 23317 del 29.12.2000 (*all. n. 7.16.4*) | Certificato di agibilità n. 18, prat. ed. n. 96/265 rilasciato dal Comune di Porcia in data 13.04.2001, prot. n. 1621 con riferimento alla c.e. n. 117 del 15.12.1997 e c.e. n. 020 del 29.02.2000 (*all. n. 7.16.6*) |

***************

## *7.1 CONFORMITÀ EDILIZIA*

A seguito di sopralluogo in loco e sulla scorta della documentazione tecnica progettuale trasmessa dall'Ufficio Tecnico Comunale, si è riscontrata la presenza di alcune principali difformità edilizie, come di seguito sintetizzabili:

| | |
|---|---|
| **DIFFORMITÀ N. 1** | Difformità nella lunghezza del capannone:<br>o dimensione rilevata: ml 105,69;<br>o dimensione rappresentata in tavola 1 di cui alla C.E. n. 020 del 29.02.2000 (*all. n. 7.16.2*): ml 109,90;<br>o dimensione rappresentata in tavole 1 e 2 di cui alla C.E. n. 117 del 15.12.1997 (*all. n. 7.11.3*): ml 109,90. |
| **DIFFORMITÀ N. 2** | L'ampliamento a sud è posizionato diversamente rispetto al vertice sud – ovest dell'edificio originario:<br>o dimensione rilevata: ml 29,93;<br>o dimensione rappresentata in tavola 1 di cui alla C.E. n. 020 del 29.02.2000 (*all. n. 7.16.2*): ml 33,31. |
| **DIFFORMITÀ N. 3** | Difformità nell'altezza del corpo wc nell'ampliamento sud:<br>o dimensione misurata: ml 2,50 (interna netta);<br>o dimensione rappresentata in tavola 3 - sezione A-A di cui alla C.E. n. 020 del 29.02.2000 (*all. n. 7.16.2*): ml 3,00 (estradosso solaio). |
| **DIFFORMITÀ N. 4** | Difformità interne corpo uffici p. T-1-2 rispetto a quanto indicato negli elaborati grafici di cui alla DIA del 11.05.1999 prat. n. 99/130/D (*all. n. 7.13*):<br>o p. terra zona uffici: differenze interne e forometriche;<br>o p. primo: differenze interne zona uffici e forometriche;<br>o p. secondo: soppalco adibito a deposito con relativa scala di accesso e sottotetto realizzati in assenza di titolo abilitativo. |
| **DIFFORMITÀ N. 5** | Difformità nelle dimensioni della cabina elettrica in posizione sud:<br>o dimensione misurata: ml 2,80 x 2,80;<br>o dimensione rappresentata in tavola di cui alla C.E. n. 181 del 25.10.1979 (*all. n. 7.3.3*): ml 2,50 x 2,50. |

| | |
|---|---|
| **DIFFORMITÀ N. 6** | Struttura telonata estensibile posta in posizione nord - ovest della proprietà realizzata in assenza di titolo abilitativo. |
| **DIFFORMITÀ N. 7** | Tettoia in aggetto difforme a quanto concessionato (*all. n. 7.6.1*):<br>- per dimensione dell'aggetto superiore (misurati ml 1,66 contro ml 1,00 assentiti);<br>- per realizzazione anche sul lato nord del corpo uffici in assenza di titolo abilitativo. |
| **DIFFORMITÀ N. 8** | Vano tecnico sul lato nord eseguito in assenza di titolo abilitativo. |
| **DIFFORMITÀ N. 9** | Vano tecnico sul lato est eseguito in assenza di titolo abilitativo. |
| **DIFFORMITÀ N. 10** | Depositi prefabbricati in lamiera per vernici posati in assenza di titolo abilitativo in adiacenza al vertice sud - est del capannone. |
| **DIFFORMITÀ N. 11** | Porzione di muratura interna non eseguita in difformità a quanto indicato in tavola unica di cui alla C.E. n. 1 del 16.01.1987 (*all. n. 7.6.3*) |

*Per una più chiara rappresentazione delle principali difformità riscontrate, si faccia riferimento all'allegato grafico n. 1.3.0*
*Non sono state riportate in tale allegato le difformità minori (variazioni prospettiche, forometrie, distribuzioni interne, sistemazioni esterne, ecc.), di cui si è tenuto conto, però, in sede di formulazione del valore a base d'asta.*

**Nota:**

- **l'altezza utile rilevata nei locali del corpo uffici (p. terra e primo) differisce rispetto a quella indicata in tavola 1 di cui alla C.E. del 03.08.1979 (*all. n. 7.2.3*) rimanendo, comunque, l'altezza complessiva del capannone conforme a quanto autorizzato.**

**Si segnala, altresì, che per l'intervento di ampliamento di cui alla C.E. n. 1 prat. ed. n. 9/85/C del 16.01.1987 (*all. nn. 7.6.1 - 7.6.2 – 7.6.3*) non è stato possibile acquisire, perché non presenti agli atti dell'ufficio tecnico comunale, il certificato di collaudo e l'agibilità.**
**A seguito di verifica presso i Servizi Tecnici della Regione Friuli Venezia Giulia è emerso, infatti, che all'effettivo deposito dei calcoli strutturali (pratica n. n. 2403 del 01.12.1986) non ha mai fatto seguito il deposito del relativo collaudo statico.**

Allo stesso modo non è stato riscontrato, ad oggi, il collaudo statico delle tettoie ed accessori esterni , nonché del soppalco accessibile e fruibile a deposito.

**Complessivamente, trattasi di difformità per le quali si rende necessario l'approntamento di opportuna pratica di sanatoria, previa verifica della doppia conformità urbanistica o, in alternativa, la loro demolizione, a totale cura e spese dell'aggiudicatario.**

**Tutti gli "oneri" per l'acquisizione del certificato di collaudo statico relativo alle porzioni immobiliari che ne sono risultate sprovviste, ivi compresa la verifica preventiva da parte di abilitato professionista, sono posti a totale cura e spese dell'aggiudicatario.**

**********

Si riportano di seguito le risultanze del rilievo eseguito rispetto a quanto indicato nelle tavole grafiche approvate dal Comune di Porcia (PN):

| CORPO | Dimensioni di cui alla c.e. n. 020 del 29.02.2000, prat. ed. n. 96/265/3 (*all. n. 7.16*) | | Dimensioni rilevate | Tolleranza |
|---|---|---|---|---|
| **Corpo originario** | Lunghezza | m 109,90 | m 105,69 | [illegible] |
| | Larghezza | m 29,50 | m 29,46 | -0,14% |
| | Altezza | --- | --- | --- |
| | Superficie coperta | mq 3.250,15 * | mq 3.121,80 ** | [illegible] |

* indicati in tabella "LEGENDA LOTTO N. 7" di tavola 1 (*all. n. 7.16.2*)

** = m 105,69 * m 29,46 + mq 8,17 di cui al vano tecnico presente sul lato nord

| CORPO | Dimensioni di cui alla c.e. n. 1 del 16.01.1987, prat. ed. n. 96/265/3 (*all. n. 7.6*) | | Dimensioni rilevate | Tolleranza |
|---|---|---|---|---|
| **Corpo originario** | Lunghezza | m 105,50 | m 105,69 | 0,18% |
| | Larghezza | m 29,40 | m 29,46 | 0,20% |
| | H sotto capriata | m 8,50 | m 8,51 | 0,12% |
| | Superficie coperta | mq 3.101,70 * | mq 3.113,63 ** | 0,38% |

* indicati in tabella "LEGENDA" di tavola unica (*all. n. 7.6.3*)

** = m 105,69 * m 29,46 al netto dei vani tecnici sui lati nord ed est

| CORPO | Dimensioni di cui alla **c.e. n. 020 del 29.02.2000**, prat. ed. n. 96/265/3 (*all. n. 7.16*) | | Dimensioni rilevate | Tolleranza |
|---|---|---|---|---|
| **Ampliam. lato sud** | Lunghezza | m 55,18 | m 55,36 | 0,33% |
| | Larghezza | m 11,36 | m 11,40 | 0,35% |
| | H imposta | m 9,08 | m 8,88 | -2,20% |
| | Superficie coperta | mq 625,09 * | mq 631,10 ** | 0,96% |

indicati in tabella "LEGENDA LOTTO N. 7" di tavola 1 (*all. n. 7.16.2*)
= m 55,36 * m 11,40

**********

## PREVENZIONE INCENDI

A seguito di accesso presso il Comando provinciale dei VV.F. di Pordenone in data 30.05.2016, sono state acquisite le seguenti pratiche:

| Progr. | Pratica |
|---|---|
| 1 | Parere VV.F. del 26.02.1997, prot. n. 540/10480 relativo alla *sicurezza di serbatoi di gas* (*all. n. 8.1*). |
| 2 | Certificato di prevenzione incendi del 05.05.1997, prot. n. 1236/31-349 per le attività nn. 8 - 3/b - 4/b - 15 - 20 - 91 del D.M. 16.02.82 con scadenza al 29.04.2000 (*all. n. 8.2*). |
| 3 | Parere favorevole VV.F. del 10.12.1997, prot. n. 5151/31-349 relativo al *capannone industriale* (*all. n. 8.3*). |
| 4 | Parere favorevole VV.F. del 30.12.1997, prot. n. 8807/31-349 relativo al *serbatoio di stoccaggio Argon liquido da litri 3.000 e n. 5 bombole da CO2* (*all. n. 8.4*). |
| 5 | Certificato di prevenzione incendi del 12.10.1998, per le attività nn. 8 - 5/b - 4/b - 15 - 20 - 91 del D.M. 16.02.82 con scadenza al 23.09.2001 (*all. n. 8.5*). |
| 6 | Certificato di prevenzione incendi del 12.06.2002, prot. n. 4219/31-349 per le attività nn. 8 - 5/b - 4/b - 15 - 91 del D.M. 16.02.82 con scadenza al 11.06.2005 (*all. n. 8.6*). |
| 7 | Certificato di prevenzione incendi del 28.06.2005, prot. n. 6878/31-349 per le attività nn. 8 - 5/b - 4/b - 15 - 91 del D.M. 16.02.82 con scadenza al 23.06.2008 (*all. n. 8.7*). |
| 8 | Certificato di prevenzione incendi del 30.10.2008, prot. n. 14522/31-349 per le attività nn. 8 - 4/b - 15 – 5/b - 91 del D.M. 16.02.82 con scadenza al 13.10.2011 (*all. n. 8.8*). |
| 9 | Provvedimento di divieto prosecuzione dell'attività del 23.07.2012, prot. n. 8105 per le attività nn. 9.2.C - 4.3.A - 5.1.B - 74.2.B - 12.1.A del DPR 151/2011 (*all. n. 8.9*). |
| 10 | Parere favorevole VV.F. del 18.02.2013, prot. n. 1819/31-349 relativo alle attività 9.2.c - 74.2.B - 5.1.B del DPR 151/2011 (*all. n. 8.10*). |

| Progr. | Pratica |
|---|---|
| 11 | Comunicazione Comando provinciale dei VV.F. di Pordenone del 29.03.2016 prot. n. 2888/31349 inerente la mancata presentazione della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) obbligatoria ai sensi dell'art. 16 D.Lgs. 8 marzo 2006 n. 139 per le attività ascrivibili ai punti 9.2.C - 4.3.A - 5.1.B - 12.1.A - 74.2.B DPR 01.08.2011 n. 151 (*all. n. 8.11*). |
| 12 | Comunicazione del Comune di Porcia al Comando provinciale dei VV.F. del 12.04.2016, prot. n. 8718/P con richiesta di essere informati circa la sussistenza di situazioni di pericolo tali da giustificare un'ordinanza del sindaco di sospensione dell'attività ovvero della revoca del certificato di agibilità per la tutela dell'incolumità pubblica e dei lavoratori (*all. n. 8.12*). |
| 13 | Risposta del Comando provinciale dei VV.F. di Pordenone al Comune di Porcia del 11.05.2016 prot. n. 4414/31349 con indicazione di un pericolo potenziale di incendio presso la ditta (*all. n. 8.13*). |
| 14 | SCIA ai fini della sicurezza antincendio, rif. prat. VV.F. n. 31-349 assunta dal Comando Provinciale di Pordenone con prot. 7563 del 12.08.2016 (*allegato n. 8.14*), comprensiva di:<br>• documentazione tecnica allegata alla SCIA inerente l'installazione di depositi GPL presso lo stabilimento di cui trattasi (*all. n. 8.14.1*), quale:<br>o attestazione ai fini della sicurezza antincendio dell'attività cat. 4.3.A a firma [redacted] del 20.07.2016;<br>o elaborato grafico a firma [redacted] del luglio 2016 avente ad oggetto l'ubicazione e la raggiungibilità ai fini antincendio dei due serbatoi interrati;<br>o certificato di rispondenza e corretto funzionamento dell'impianto interno di distribuzione del GPL nei reparti produttivi a firma [redacted] del 08.04.2016;<br>o dichiarazione di installazione del serbatoio per [redacted] a 1,65 mc matr. 15/MC/1077280, comprensiva di dichiarazione di conformità dell'allacciamento (entrambi a firma del tecnico [redacted] della ditta [redacted] del 30.10.2015) e dichiarazione di conformità del serbatoio rilasciata dalla stessa [redacted]<br>o dichiarazione di installazione del serbatoio per [redacted] da 1,75 mc matr. 15/RM/0189944, comprensiva di dichiarazione di conformità dell'allacciamento (entrambi a firma del tecnico [redacted] della ditta [redacted] del 30.10.2015) e certificato di riqualificazione del serbatoio rilasciato dalla stessa [redacted]<br>o certificato di prova idraulica sulla tubazione per il travaso di GPL eseguita dal settore ricerca dell'INAIL in data 07.10.2015;<br>o dichiarazione di conformità alla regola d'arte della nuova linea gas esterna |

| Progr. | Pratica |
|---|---|
| | alla centrale termica e dell'installazione dello scaldabagno elettrico a firma sig. [redacted] datata 20.01.2016;<br>o dichiarazione di messa in sicurezza del serbatoio GPL MC da 1.750 litri matr. 0993538 a firma [redacted] el 09.10.2015.<br>• verbale di sopralluogo del 02.09.2016 redatto dal s.d.a.c.e. [redacted] *all. n. 8.14.2*). |

**Dalla documentazione acquisita in data 17.11.2016, risulta essere stata presentata la segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) riferita alla sola attività (rif. DPR n. 151/2011):**

- **punto 4.3.A** - depositi di gas infiammabili disciolti o liquefatti (GPL) in serbatoi fissi di capacità geometrica complessiva da 0,3 a 5 mc.

**Le rimanenti categorie di attività di cui alle comunicazioni del Comando Provinciale VV. F. della primavera 2016 (*allegati 8.12 e 8.13*) <u>risultano essere state abbandonate</u> dall'odierna conduttrice, come attestato in sede di sopralluogo del 02.09.2016:**

Dal sopralluogo è emerso che il serbatoio di gasolio ascrivibile alla attività 12.2.B del D.P.R. 01/08/2011 n.151 e il serbatoio per diluente ascrivibile alla attività 12.1.A del medesimo D.P.R. non risultano più presenti nell'ambito della ditta e pertanto tali attività (12.2.B e 12.1.A del D.P.R. 01/08/2011 n.151) non sono più in essere.
Inoltre si è preso atto che l'attività 9.1.B del D.P.R. 01/08/2011 n.151 non è più in essere in quanto il numero di addetti alla mansione specifica di saldatura o taglio è pari a 2 (due) persone.
Inoltre, è emerso che il serbatoio di g.p.l. fuori terra ascrivibile al punto 4.3.A del D.P.R. 01/08/2011 n.151 era ancora presente sul posto ma risultava adeguatamente inertizzato, mentre per il funzionamento degli impianti termici sono stati installati, in sostituzione, due serbatoi di g.p.l. interrati che erano in esercizio al momento del sopralluogo per i quali è stata presentata la S.C.I.A. in data 12/08/2016 ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 01/08/2011 n.151 per l'attività 4.3.A del medesimo D.P.R.
Il presente verbale viene dagli intervenuti riletto, confermato e sottoscritto.

[redacted] Labarte

Il verbalizzante
(S.D.A.C.E. Andrea LENARDUZZI)
[redacted]

A seguito do sopralluogo condotto e vista la documentazione in atti si rileva che sono rispettate le prescrizion previste dal a vigente normativa di Prevenzione Incendi e a sussistenza dei requisiti di sicurezza antincendio (i due depositi di g.p.l. risultano installati conformemente alla documentazione tecnica allegata al a S.C.I.A assunta n prot. n.7563 12/08/2016).

Si evidenzia che all atto de sopralluogo è stata acquisita tutta la documentazione allegata alla S.C I A in formato cartaceo che sostituisce integralmente quella pervenuta via p e.c..

Il sig Vettori Paolo in qualità di titolare della ditta non ha nulla da dichiarare.

Il presente verbale viene riletto, confermato e sottoscritto dagli intervenuti in data e luogo di cui sopra

Li 02/09/2016

Il Presente [redacted]

Il Verbalizzante [redacted]

*Estratto del verbale di sopralluogo del 02.09.2016 - allegato n. 8.14.2.*

**Ogni onere per l'aggiornamento della documentazione ai fini antincendio è posto a totale cura e spese dell'aggiudicatario, anche in riferimento all'attività che lo stesso vi andrà a svolgere.**

**Gli interventi di prevenzione incendi eseguiti dall'attuale conduttore potranno essere rimossi dallo stesso al termine dell'affitto, con la conseguenza che il futuro acquirente dovrà farsene carico.**

**********

## 7.2 CONFORMITÀ URBANISTICA

| Fabbricato industriale con corpo uffici [D7] sito in Porcia (PN), via Talponedo n. 12 | |
|---|---|
| Strumento urbanistico vigente: | PRGC – variante n. 26 del comune di Porcia (PN) approvata con D.C.C. n. 10 del 07.03.2013, pubblicata sul BUR n. 15 del 10.04.2013 (*all. n. 3.1*). Zona omogenea *D1 Zone destinate ad insediamenti produttivi di interesse regionale* (art. 39 NTA) soggetta a PRPC di iniziativa pubblica. |
| Piano Regolatore Generale: | PRGC – variante n. 26 del comune di Porcia (PN) approvata con D.C.C. n. 10 del 07.03.2013, pubblicata sul BUR n. 15 del 10.04.2013 (*all. n. 3.1*). Zona omogenea *D1 Zone destinate ad insediamenti produttivi di interesse regionale* (art. 39 NTA) soggetta a PRPC di iniziativa pubblica. |
| Immobile soggetto a convenzione: | No |
| Se si, di che tipo? | |
| Estremi delle convenzioni: | |
| Obblighi derivanti: | |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | Sì: vincolo paesaggistico per posizione dell'immobile entro l'ambito vincolato ai sensi della D. Lgs. 42/2004 (*all. n. 3.2*). |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | |
| Se si, di che tipo? | |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | |
| Se si, quali? | |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | |
| Rapporto di copertura: | Art. 39 NTA (*all. n. 3.1*): 0,50 mq/mq |
| Altezza massima ammessa: | --- |
| Volume massimo ammesso: | --- |
| Residua potenzialità edificatoria: | Sì: per la zona D1 è prevista una **superficie coperta** max di 0,5 mq/mq (= mq 8.635 circa * 0,50 = mq 4.317,50 , ai sensi dell'art. 39 NTA).<br>L'attuale superficie coperta **rilevata** è di mq 3.758 arr. (al netto della struttura telonata estensibile di mq 52 e di tutti gli altri accessori esterni).<br>L'attuale superficie recintata **rilevata** è di mq 8.666 arr.. |

| | |
|---|---|
| Se sì, quanto: | 4.317,50 mq – 3.758,00 mq = **559,50 mq circa** = **massima potenzialità teorica**, in quanto in fase progettuale andranno considerate anche le norme sulle distanze dai confini e dai fabbricati, sugli standards, ecc, con una riduzione della stessa. |
| Altro: | La definizione di superficie coperta è stata desunta dall'art. 4, punto 4.2 delle NTA (*all. n. 3.1*) |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | **l'immobile "*de quo*" risulta conforme alle previsioni del piano regolatore.** |
| Note: | I dati relativi alla superficie coperta sopra indicati sono stati desunti dal rilievo eseguito in loco.<br><br>Il lotto è compreso in area di tutela paesaggistica si sensi del D. Lgs. n. 42/2004 (*all. n. 3.2*).<br><br>**Ai fini puramente estimativi, lo scrivente non ha considerato la residua capacità edificatoria del lotto** tenendo conto:<br>• delle già ragguardevoli dimensioni del compendio (in linea con le esigenze di mercato);<br>• della grave crisi economico-finanziaria in essere, per la quale l'ipotesi di un ulteriore investimento sul lotto risulta ordinariamente poco appetibile. |

**********

## *7.3 DESCRIZIONE: Fabbricato industriale con corpo uffici, sito in Porcia (PN), via Talponedo n. 12*

Il compendio oggetto di stima risulta come di seguito articolato:

- corpo uffici (p. T-1);
- spogliatoi, servizi, mensa e archivio (p. T-1);
- zona produzione e magazzino;
- cabina elettrica (in posizione sud della proprietà);
- area scoperta, parte asfaltata (piazzale di manovra e posti auto esterni) e parte lasciata a verde.

Il corpo originario risale a fine anni '70, con successivi ampliamenti e modifiche succedutesi sino al 2001.

Il compendio appare perimetrato sui lati ovest, nord ed est con recinzione in muretto di cls e sovrastante ringhiera in elementi metallici. La recinzione presente sul lato sud è costituita, la contrario, da rete metallica plastificata e paletti in acciaio su cordolo in cls.

L'accesso al lotto avviene:

- da via Talponedo: accesso carraio metallico automatizzato + accesso pedonale;
- da via Pacinotti: accesso carraio metallico automatizzato.

**Non sono state condotte verifiche autorizzative per gli accessi carrai, essendo gli stessi rappresentati sugli elaborati grafici progettuali assentiti.**

*Caratteristiche costruttive e di finitura UFFICI P. T-1*

- divisori interni parte in laterizio intonacato e parte in pareti in alluminio e vetro;
- impianto elettrico sottotraccia;
- solaio interpiano in lastre predalles;
- illuminazione con lampade neon a soffitto;
- corpi scaldanti costituiti da radiatori in ghisa;
- pavimentazione in piastrelle;
- serramenti esterni in alluminio, vetro singolo e veneziane;
- portoncini di ingresso in alluminio e vetro camera;
- presenza di doppi serramenti interni verso il corpo produzione;
- presenza impianto di climatizzazione con split ed unità esterne.

*Caratteristiche costruttive e di finitura ZONA PRODUZIONE*

- Struttura verticale in profilati in ferro;
- tamponamento perimetrale costituito da:

  - cls gettato in opera per i primi 3,05 metri di altezza;
  - pannellatura tipo "monopanel" per i successivi 3,87 metri di altezza;
  - finestratura di tipo a "nastro" in policarbonato parzialmente apribile;
- struttura di copertura in travi reticolari metalliche con soprastanti profili "omega" a supporto del manto di copertura in fibrocemento (per il quale è stata indicata nel corso delle operazioni peritali la presenza di eternit);
- pavimentazione in cls lisciato;
- presenza di complessivi n. 3 portoni rivestiti in pannello tipo monopanel;
- presenza di complessive n. 2 uscite di sicurezza;
- illuminazione con lampade a soffitto.

***Caratteristiche costruttive e di finitura SERVIZI/SPOGLIATOI/MENSA P. T-1***

- pavimentazione e rivestimento zona spogliatoi/bagni in piastrelle;
- rivestimento di parete in legno nella mensa al piano primo;
- solaio interpiano in lastre predalles;
- divisori interni parte in laterizio intonacato e parte in pareti in alluminio e vetro;
- serramenti esterni in alluminio, vetro singolo e veneziane (queste ultime non presenti sul lato nord al piano primo);
- presenza di radiatori lamellari (spogliatoio e mensa al piano 1);
- impianto elettrico prevalentemente fuori traccia;
- illuminazione con lampade neon a soffitto.

***Caratteristiche costruttive e di finitura MAGAZZINO***

- Struttura verticale in profilati in ferro;
- tamponamento perimetrale costituito da:
  - cls gettato in opera;
  - pannellatura tipo "monopanel";
  - finestratura di tipo a "nastro" in policarbonato parzialmente apribile;
- struttura di copertura in travi reticolari metalliche con soprastanti profili "omega" a supporto del manto di copertura in fibrocemento (per il quale è stata indicata nel corso delle operazioni peritali la presenza di eternit);
- pavimentazione in cls lisciato;
- illuminazione con lampade a soffitto;
- presenza di complessivi n. 2 portoni rivestiti in pannello tipo monopanel;
- presenza di complessive n. 3 uscite di sicurezza.

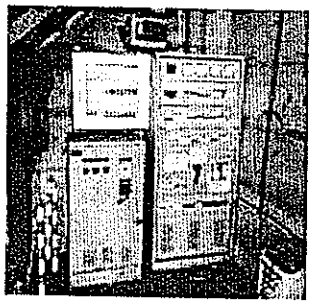
**Le coperture non sono pedonabili né dispongono di linee vita, con la conseguenza che ogni onere di adeguamento (ivi compresa la bonifica dell'eventuale eternit) compete al futuro acquirente.**

## DOTAZIONE IMPIANTISTICA

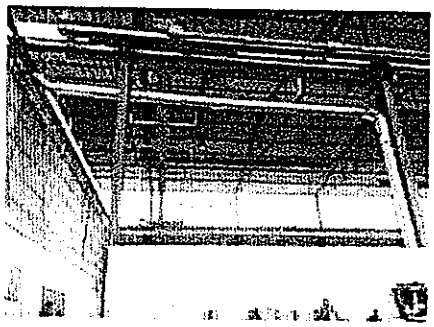
### Impianto elettrico

L'alimentazione dell'intero complesso *de quo* è devoluta ad un'unica utenza della rete nazionale, in corrispondenza della cabina di trasformazione ubicata lungo il confine sud del lotto. Trattasi di un manufatto a torre nell'ambito del quale la tensione di 20.000 V in arrivo viene commutata a 380 V e di seguito trasmessa ai due quadri elettrici principali ubicati presso l'area produttiva (quadro n. 1) e presso il magazzino (quadro n. 2). Le due derivazioni sono ottenute con condotta interrata secondo uno schema in parallelo, rendendo le due porzioni pienamente autonome. La cabina richiede, in base alle informazioni assunte in loco, un intervento complessivo di manutenzione con verifica delle diversi componenti (ultimo controllo indicato dal sig. [redacted] itolare dell'odierna affittuaria, nel 2014).

- Quadro elettrico n. 1: si colloca presso l'area produttiva a nord, in prossimità della zona uffici. Avendo una tensione in uscita di 380 V e 220 V, il quadro alimenta sia i locali amministrativi a ovest che le due campate principali del capannone retrostante (sistema di distribuzione tipo "blindosbarra" installato in corrispondenza della pilastrata centrale). Dal quadro viene inviata, altresì, la forza motrice per **i molteplici dispositivi di sollevamento a servizio del locale produttivo (i locali della produzione sono serviti da totali n. 5 gru bitrave e n. 13 paranchi a bandiera - questi ultimi oggetto di vendita separata - *allegato n. 1.4*)**. L'illuminazione della suddetta area è di tipo industriale con lampade a sospensione. La distribuzione interna al corpo uffici è parte in traccia e parte con canalizzazioni esterne, così come i frutti (prese ed interruttori).

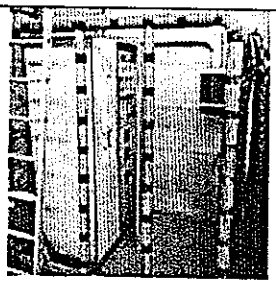


*Quadro elettrico n. 1*

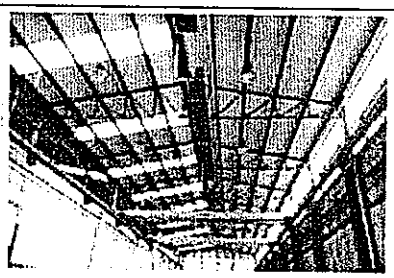


*Blindosbarre area produttiva.*

- Quadro elettrico n. 2: si colloca presso il vertice nord-ovest del magazzino. È preposto all'alimentazione della forza motrice con sistema "blindosbarra" (**compresi i due carriponte** e le molteplici calate, tensioni 380 V e 220 V) e illuminazione del locale utilizzato per lo stoccaggio dei prodotti. Anche in questo ambiente l'illuminazione è a lampade industriali del tipo a sospensione.



*Quadro elettrico n. 2.*



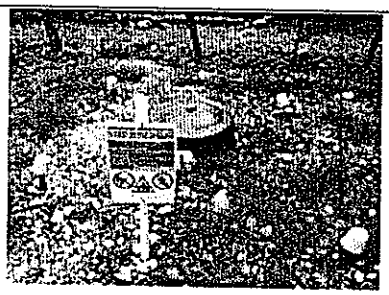
*Illuminazione, carriponte e blindosbarre del magazzino a sud.*

**L'impianto richiede un integrale intervento di verifica/aggiornamento (relativamente alle componenti magnetotermiche, sigillature, ecc.), in cui dovrà essere ricompresa, in particolare, la rete di messa a terra.**

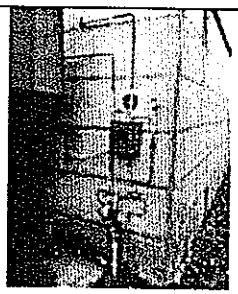
**Reti di distribuzione gas**

L'area produttiva ed il magazzino si caratterizzano per una considerevole presenza di calate di distribuzione dei 4 gas impiegati per le lavorazioni (è in corso di realizzazione la marchiatura delle tubazioni per l'identificazione della miscela contenuta). Trattasi nella fattispecie di:

- GPL: a servizio delle attività produttive **sono stati installati dall'odierna conduttrice n. 2 serbatoi interrati** (vedasi *allegato n. 8.14*). La rete di distribuzione alle postazioni di lavoro è dotata di una valvola d'intercettazione ubicata all'esterno del capannone principale, nelle immediate vicinanze del serbatoio stesso. **Gli interventi eseguiti dall'attuale conduttore potranno essere rimossi dallo stesso al termine dell'affitto, con la conseguenza che il futuro acquirente dovrà farsene carico.**

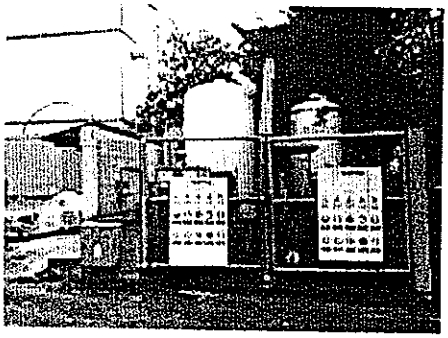


*Serbatoio a nord-est.*

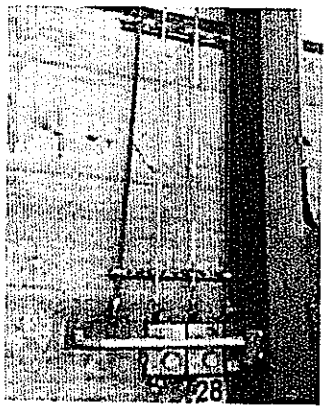


*Valvola di intercettazione del serbatoio a nord-est.*

- **Azoto ed ossigeno:** la rete di distribuzione (per le quali sono state ravvisate alcune perdite, con conseguente esigenza di una integrale verifica e messa in sicurezza) captava originariamente le miscele da due serbatoi esterni "Sapio", installati presso l'apposito manufatto a sud-est. Trattasi di dispositivi di terzi oggi in disuso (per i quali, in base alle informazioni assunte dal sig. [redacted] è già stata prevista la rimozione da parte dell'impresa proprietaria) e sostituiti da batterie di bombole mobili (sempre allacciate alla rete di distribuzione in corrispondenza del manufatto esterno ove sono ancora presenti i serbatoi).

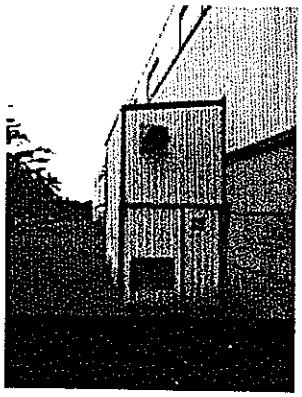


*Serbatoi dismessi e pacchi bombole in uso.*

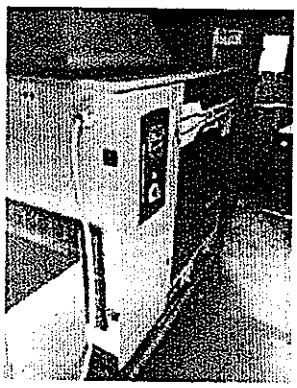


*Calate: in giallo ed arancio il gpl.*

- **Aria compressa:** sul prospetto nord del capannone principale è realizzato un locale compressori ove trova alloggiamento un gruppo a vite CECCATO (cespite n. 202) mod. CSB 25 da 10 bar, con una portata oraria di 157 mc/h, abbinato ad un essiccatore CECCATO mod. CDX 30 e ad un serbatoio SICC del 2007 (capacità non indicata, presumibilmente 750 litri). Gli organi risultano essere stati controllati dalla ditta *ASTecnica* in data 25.06.2015. **I cespiti compressore, essiccatore e serbatoio sono oggetto di separata perizia, non rientrando nella presente valutazione immobiliare.**



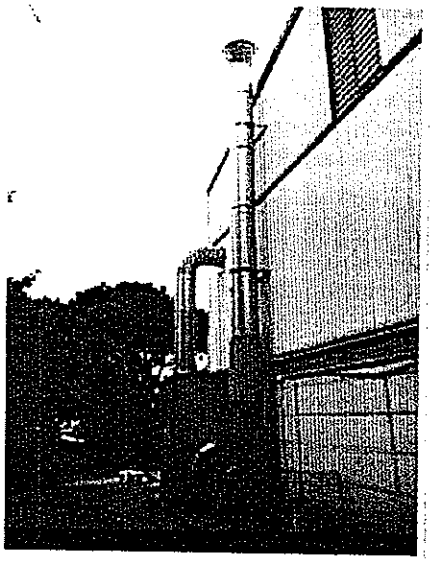
*Locale compressori sul prospetto nord.*



*Compressore Ceccato CSB 25.*

**Impianto di aspirazione**

Lungo il prospetto est del fabbricato trovano installazione n. 2 sottostazioni di aspirazione ed una di filtraggio dell'aria prelevata in corrispondenza delle diverse postazioni di lavoro. Quest'ultima, protetta da apposita cella in lamiera grecata e dotata di un serbatoio SICC di probabili 750 litri, è stata prodotta dalla ditta [redacted] In merito ai punti di presa dell'impianto di aspirazione, si faccia riferimento all'*allegato n. 1.4*. **I cespiti di cui agli impianti di aspirazione sono oggetto di separata perizia, non rientrando nella presente valutazione immobiliare.**



*Sottostazione di aspirazione.*

*Filtro Donaldson Torit DCE*

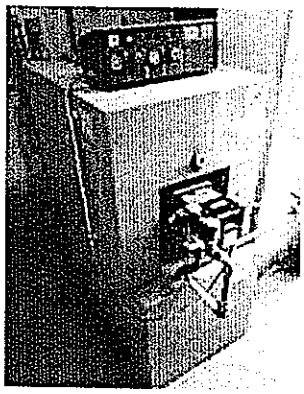
**Impianto di riscaldamento**

La zona produttiva appare sprovvista di qualsivoglia sistema di riscaldamento attualmente funzionate. Le n. 17 termostrisce radianti a gas installate in corrispondenza dei due capannoni, infatti, risultano attualmente in disuso essendo stato rescisso il contratto di fornitura SNAM (armadio di allacciamento a confine, all'altezza della centrale termica).

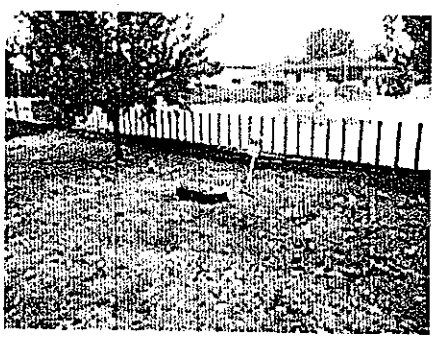
Risultano, in base ad un'analisi di tipo visivo, ancora presenti le mandate di distribuzione del metano ai corpi scaldanti (13 a servizio dell'area produttiva, 4 nel magazzino a sud).

La zona uffici, al contrario, è servita nel periodo invernale da una caldaia a GPL alimentata dal secondo serbatoio interrato a nord-ovest.

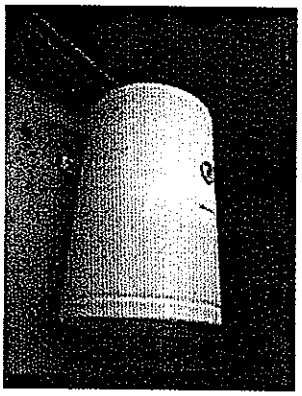
Trattasi di un impianto con caldaia ICI mod. BLUND 34B-150 con bollitore ad accumulo a serpentina da 150 litri e bruciatore ECOFLAM Azur 60 FUS da 35+70 kW (libretto in *allegato n. 9*). Nel periodo estivo, l'esigenza di produrre acs è demandata ad un boiler ausiliario Boschetti, esso stesso installato nella CT. I corpi scaldanti sui due piani amministrativi sono costituiti da radiatori metallici lamellari.



*Caldaia basamentale ICI a GPL.*



*Serbatoio GPL a nord-ovest.*



*Boiler.*

**Impianto idrico e di smaltimento delle acque**

Il complesso si serve di acqua proveniente da pozzo, per la cui captazione è predisposta idonea pompa di sollevamento. Le acque bianche e nere vengono smaltite nella rete fognaria consortile: in corrispondenza del piazzale di manovra antistante i fabbricati è stata realizzata una rete di captazione che convoglia le acque di corrivazione (potenzialmente contaminate di olii e metalli) in una vasca di decantazione interrata. I vasi di filtraggio ivi presenti sono stati interessati da un intervento di pulizia nel corso del 2014, in base a quanto riferito dal sig. [redacted]

**Non sono state condotte, come di prassi nelle Procedure concorsuali, specifiche analisi delle reti di smaltimento, allacciamento fognario e sotto-servizi in genere, i cui accertamenti sono posti a totale cura e spese dell'aggiudicatario.**

**Si rendono necessari interventi di regimazione delle acque di corrivazione dal piazzale verso via Pacinotti, posti a totale cura e spese dell'aggiudicatario.**

**Impianto antincendio**

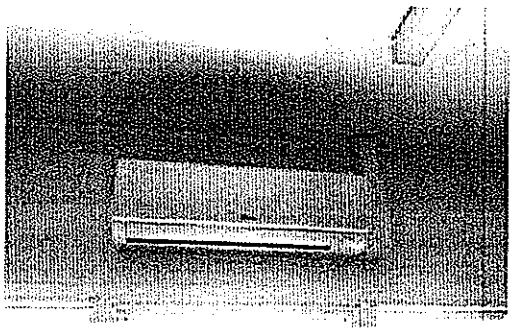
In *allegato n. 1.4* è stata rappresentata la distribuzione dei dispositivi antincendio oggi presenti in loco. **Ogni onere per l'aggiornamento dei dispositivi antincendio è posto a totale cura e spese dell'aggiudicatario, anche in riferimento all'attività che lo stesso vi andrà a svolgere.**

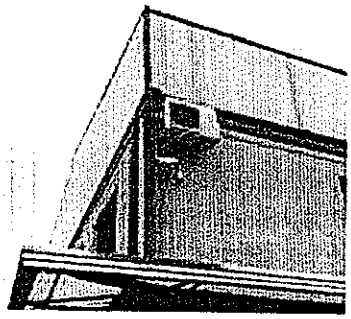
**Gli interventi di prevenzione incendi eseguiti dall'attuale conduttore potranno essere rimossi dallo stesso al termine dell'affitto, con la conseguenza che il futuro acquirente dovrà farsene carico.**

**Ulteriori dotazioni degli uffici**

- N. 3 split per il condizionamento estivo (3 al p. T e 3 al p.1), con complessive n. 4 unità esterne marca Riello;
- impianto citofonico;

- impianto di videosorveglianza del piazzale esterno e dell'ingresso al fabbricato;
- impianto di allarme con sensore volumetrico;
- rete dati con prese a muro non in traccia.





**Tutti i cespiti citati nell'inventario del contratto di affitto di ramo d'azienda (rif. *allegato n. 4)*, seppur installati nell'azienda (tra cui, a titolo di esempio non esaustivo, compressori, essiccatori, aspiratori, carriponte, gru bandiera, impianto server, impianto telefonico, rete dati pc, pareti mobili, ecc.), non sono compresi nell'immobile in quanto facenti parte di altro lotto. Beni quali aspiratori, gru a bandiera, carriponte ed estintori sono stati graficamente collocati nella planimetria di cui all'allegato n. 1.4, con l'evidenza che trattasi di cespiti facenti parte dell'affitto d'azienda e, pertanto, non oggetto della presente valutazione**

**********

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 della società [redacted] – **Proprietà (soggetto fallito),** [redacted]

Superficie equivalente di mq **4.091,00 arr.**

Stato di manutenzione generale - zona uffici: discreto; zona produzione/magazzino: sufficiente
Condizioni generali dell'immobile: sufficiente.

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

| | |
|---|---|
| Copertura | Travi reticolari metalliche con soprastanti profili "omega" a supporto del manto di copertura in fibrocemento. |
| Fondazioni | Corpo originario: plinti (desunto dal collaudo del 07.08.1980 (*all. n. 7.5.3*).<br>Corpo in ampliamento: plinti (desunto dalla relazione illustrativa del 12.05.1999 (*all. n. 7.16.1*). |
| Strutture verticali | Colonne di acciaio. |
| Solai | Solai interpiano corpo uffici in lastre tipo predalles. |

Componenti edilizie e costruttive:

| | |
|---|---|
| Infissi esterni | Alluminio e vetro singolo/vetro camera |
| Pareti esterne | - zona produzione/magazzino:<br>o cls gettato in opera<br>o pannellatura tipo "monopanel"<br>o finestratura di tipo a "nastro" in policarbonato parzialmente apribile.<br>- corpo uffici: cls gettato in opera. |
| Pavim. interna | Piastrelle (uffici/spogliatoi), cls lisciato (corpo produzione/magazzino/mensa e spogliatoi). |

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Consistenza immobiliare:

| **OPIFICIO CON CORPO UFFICI**<br>**Porcia (PN) via Talponedo n. 12 – NCEU fg 5 part 171** | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Destinazione** | **Locali** | **Superficie esterna lorda** | **Coeff.** | **Superficie equivalente** | **Prezzo unitario** |
| Uffici p. T-1 | *Uffici e servizi* | 264 mq arr. | 1,5 | 396 mq | € 120,00/mq |
| Spogliatoi/mensa p. T-1 | *Spogliatoi/mensa/archivio e servizi* | 182 mq arr. | 1 | 182 mq | € 120,00/mq |
| Opificio p. T | *Zona produzione/magazzino* | 3.511 mq arr. | 1 | 3.511 mq | € 120,00/mq |
| Cabina elettrica p. T | *Cabina elettrica* | 8 mq arr. | 0,25 | 2 mq | € 120,00/mq |
| | | | | **Mq 4.091 arr.** | |

**La superficie commerciale equivalente sopra riportata si intende comprensiva dell'area esterna pertinenziale del fabbricato, nonché delle sistemazioni esterne così come raffigurate nel rilievo plani-altimetrico di cui all'*allegato n. 1.1*.**

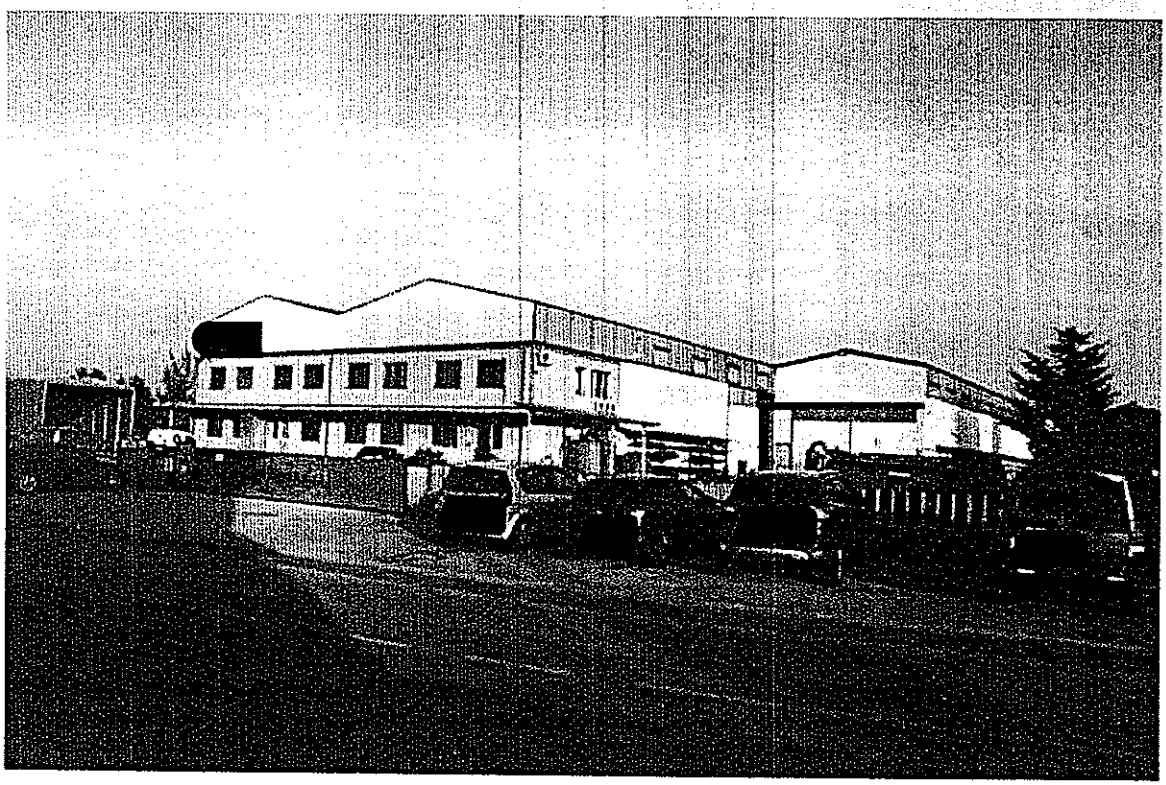
**Non sono state computate le consistenze della tettoia e degli accessori esterni eretti in assenza di un titolo edilizio autorizzativo (vedasi difformità indicate nell'allegato n. 1.3 con i numeri 6, 7, 8, 9, 10), che per caratteristiche e tipologia per nulla incidono sul valore complessivo dell'immobile.**

**I box metallici collocati a sud-est non sono oggetto di vendita immobiliare, essendo ricompresi nel compendio mobiliare oggetto di separata valutazione (cespiti nn. 203 e 204, corrispondenti alla difformità n. 10 della *tavola 1.3*).**

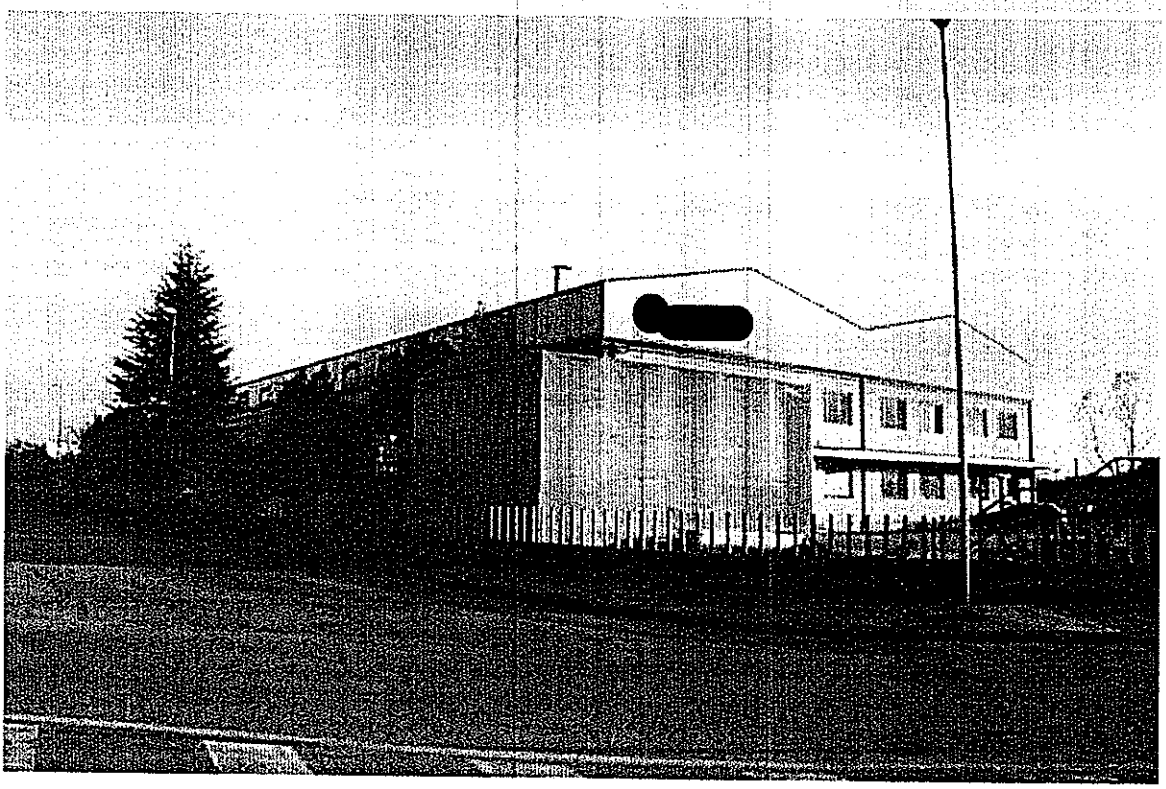
**********

Segue documentazione fotografica.

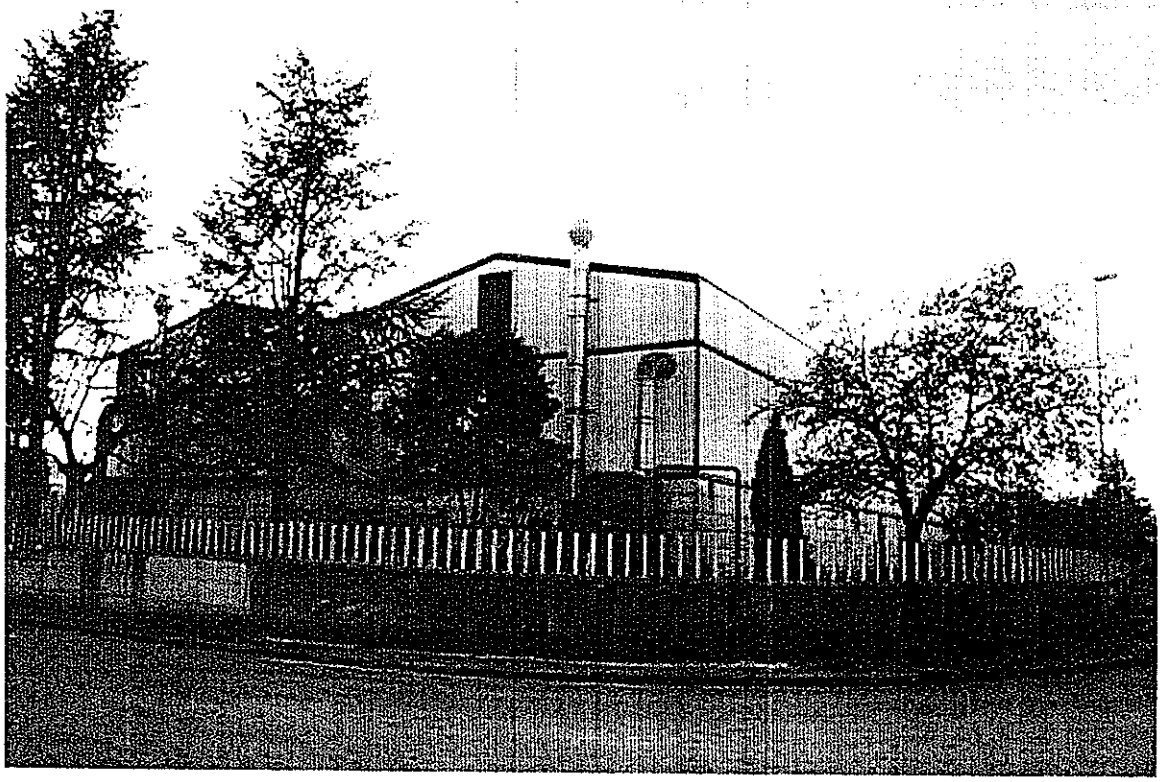
**Veduta da via Talponedo**



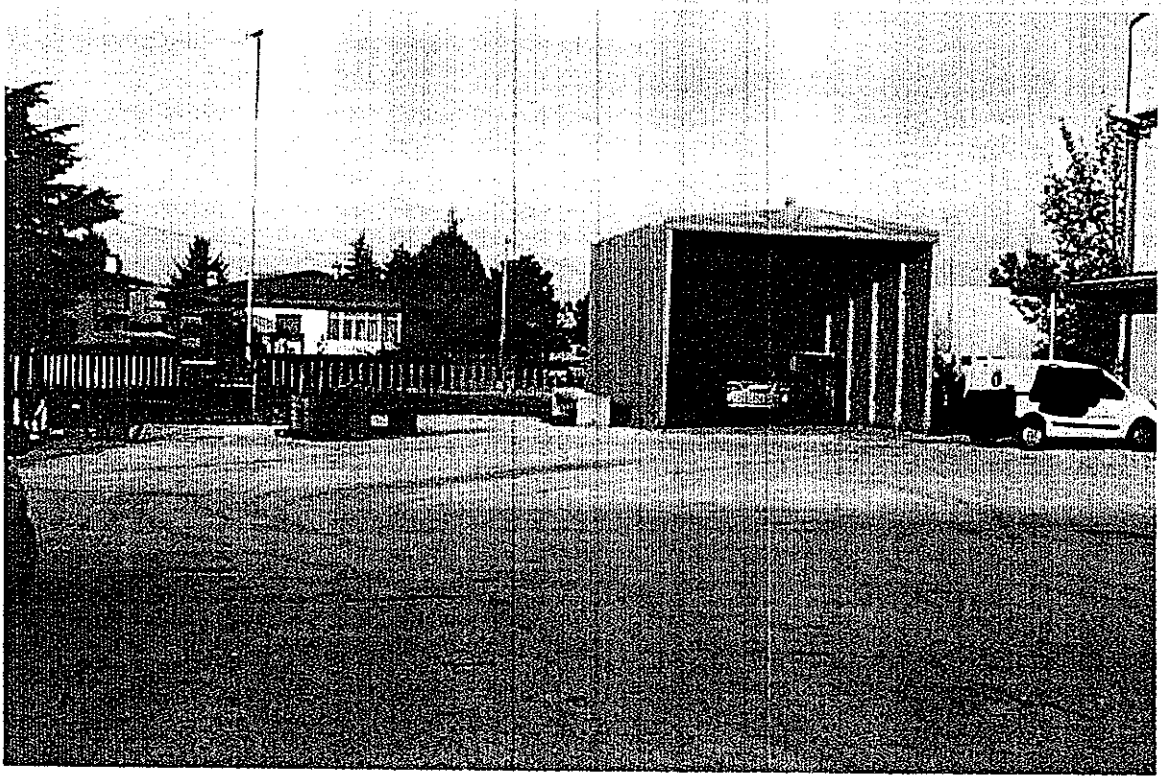
**Veduta da via Talponedo**



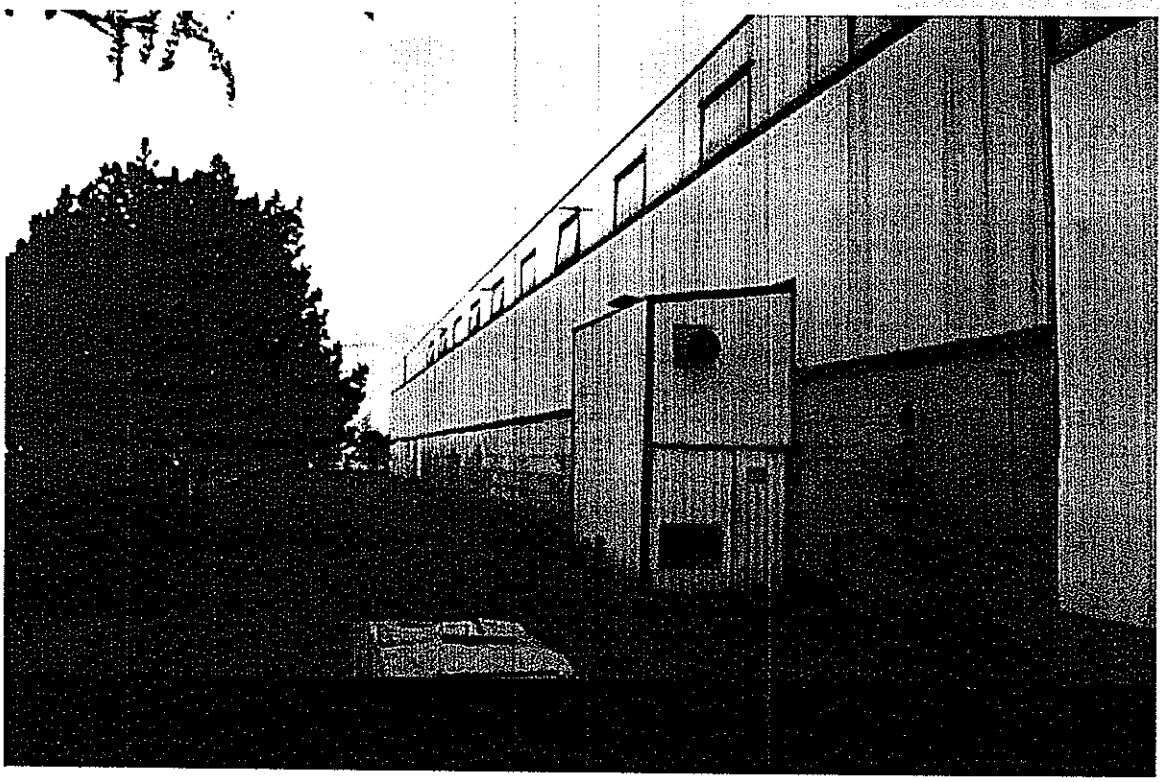
**Veduta da via Galvani**



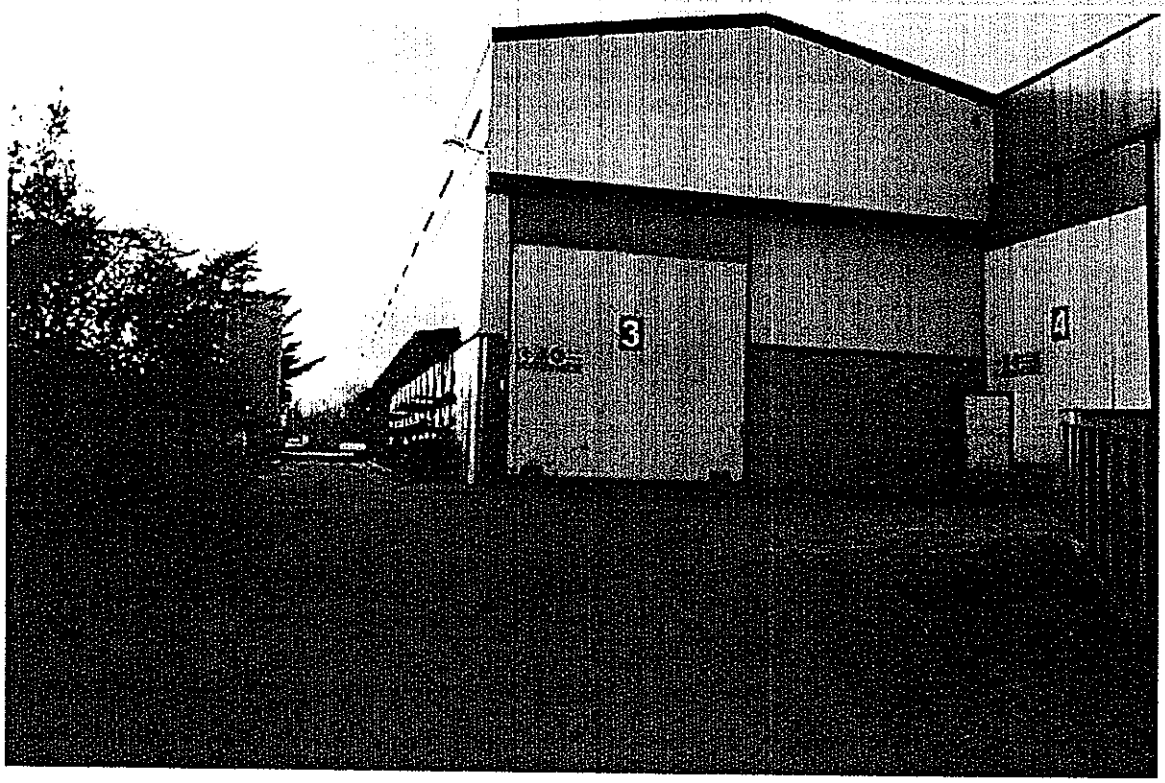
**Veduta da area pertinenziale (lato ovest)**



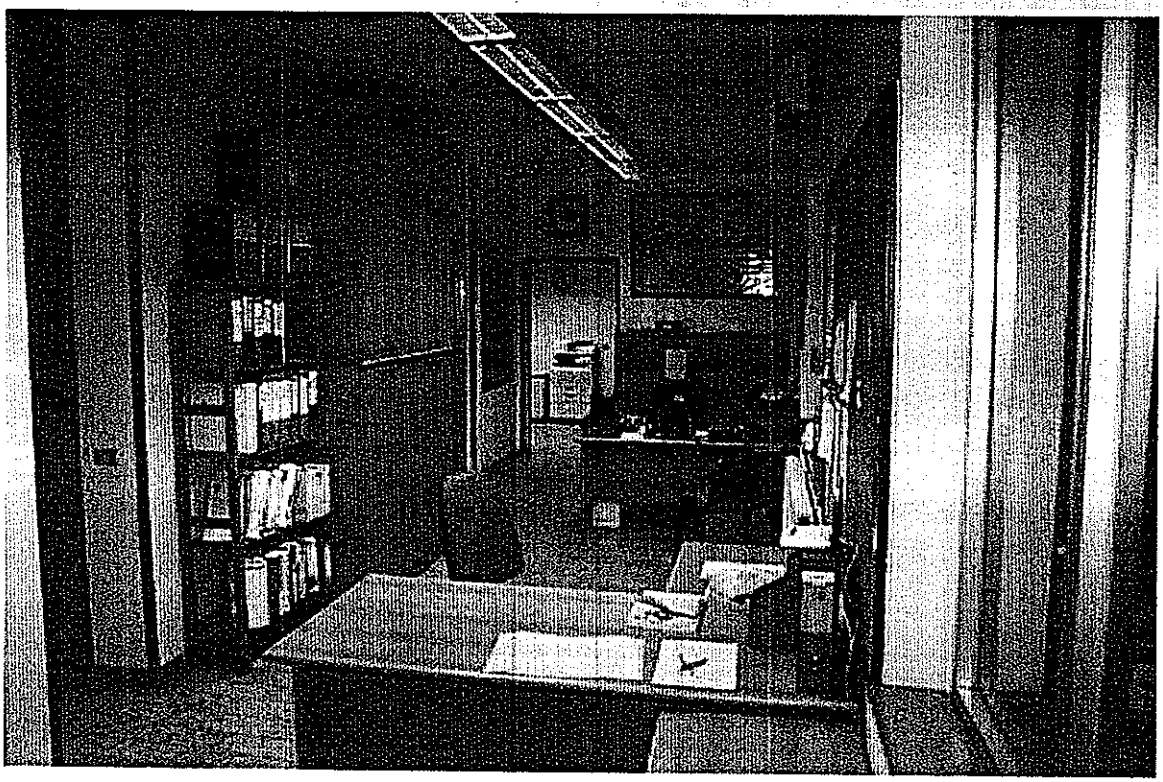
**Veduta da area pertinenziale (lato nord)**



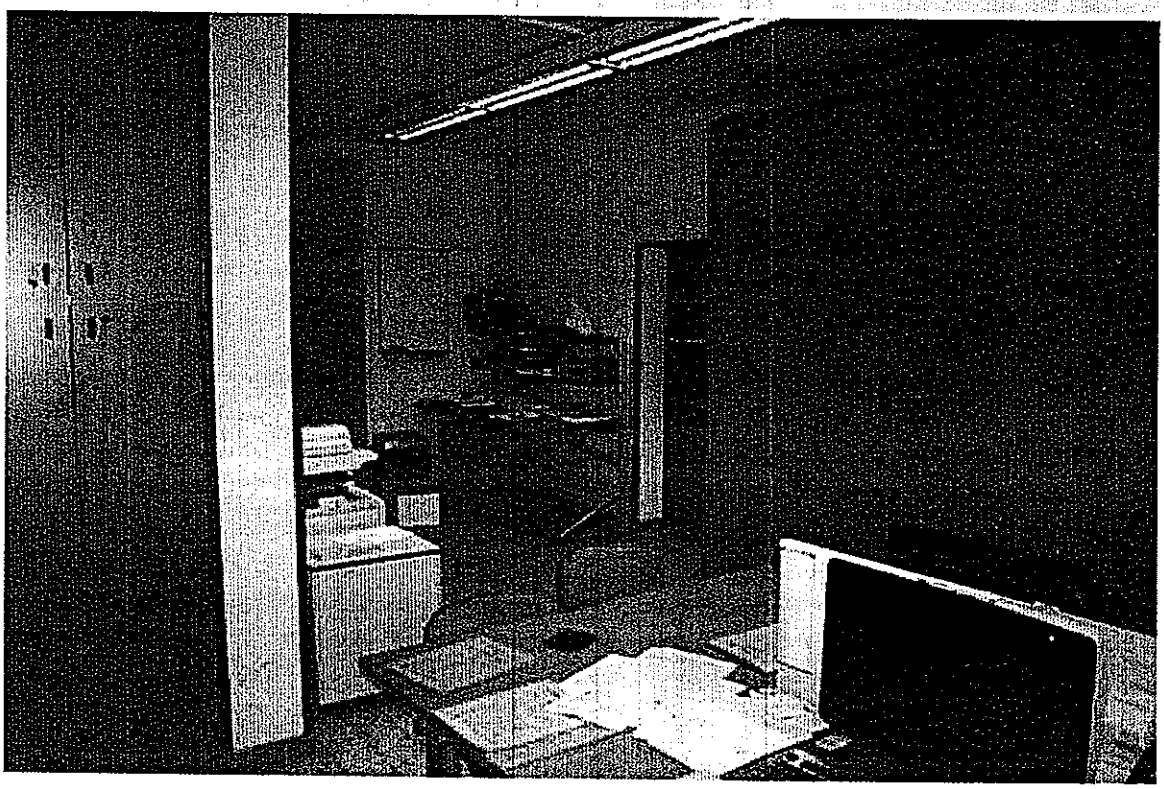
**Veduta laterale (lato sud - est)**



**Veduta uffici p. terra**

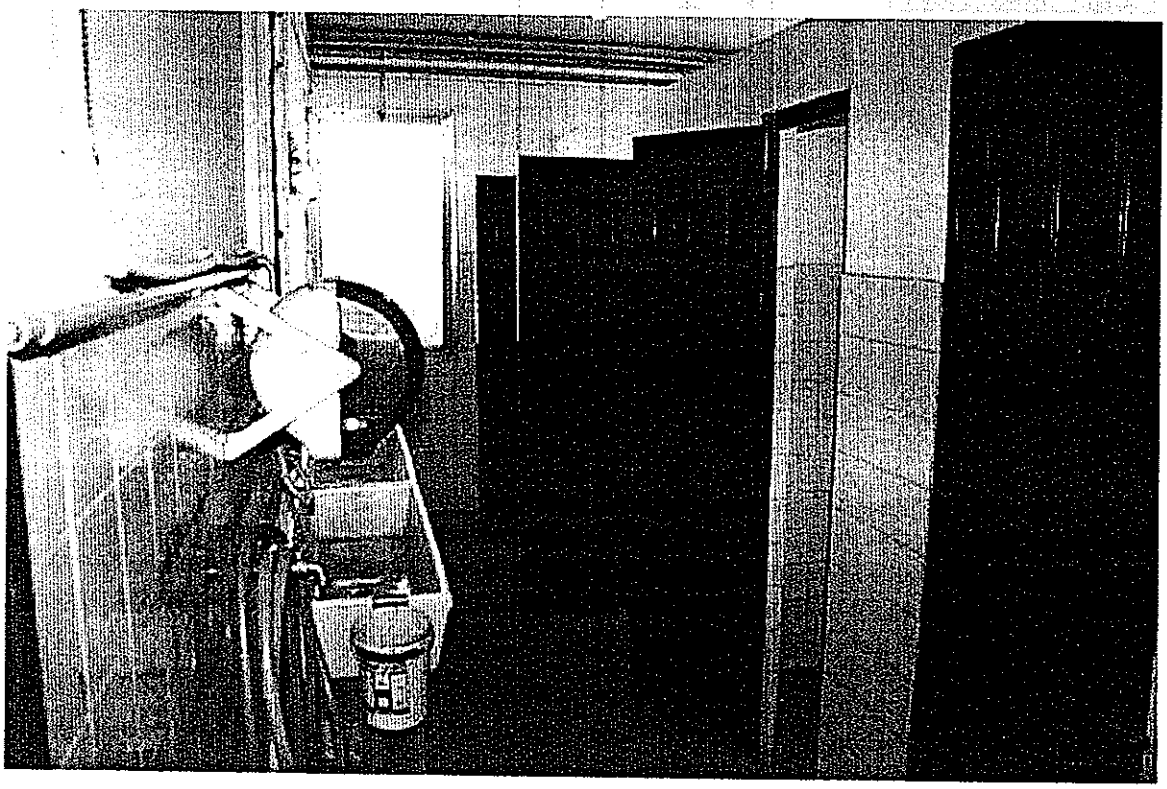


**Veduta uffici p. terra**

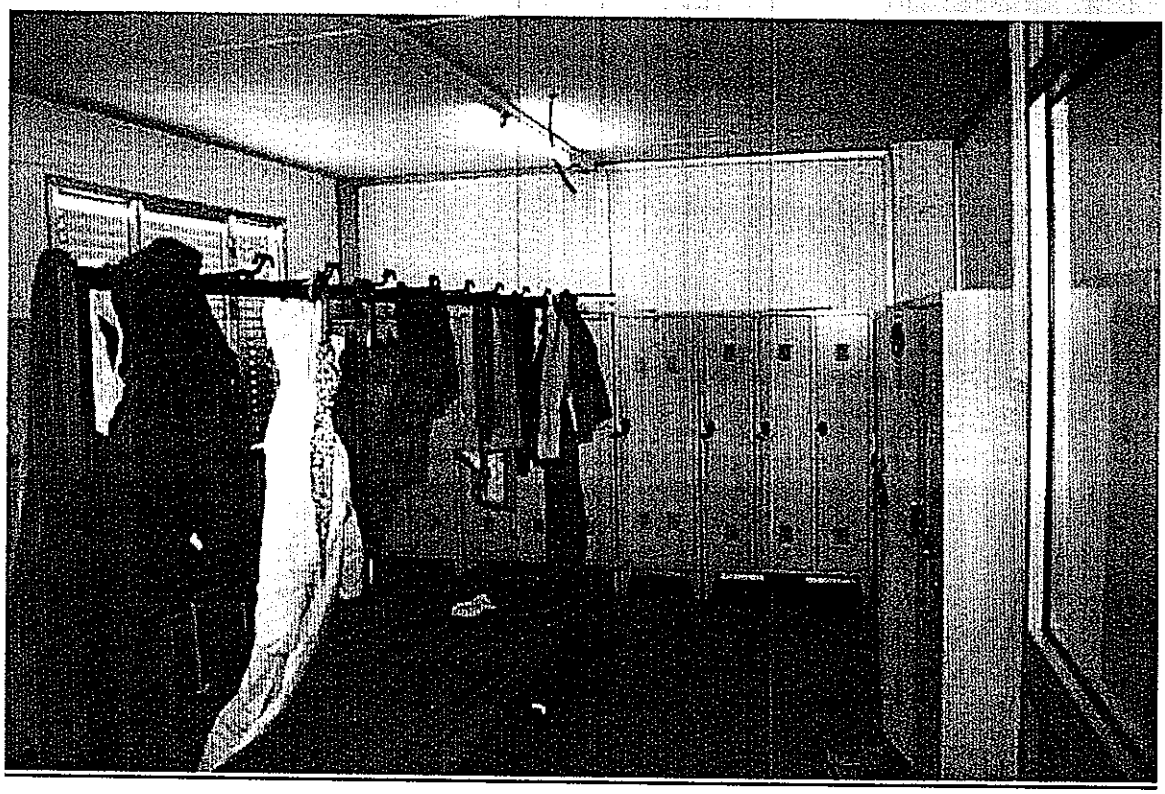


**Veduta uffici p. primo**

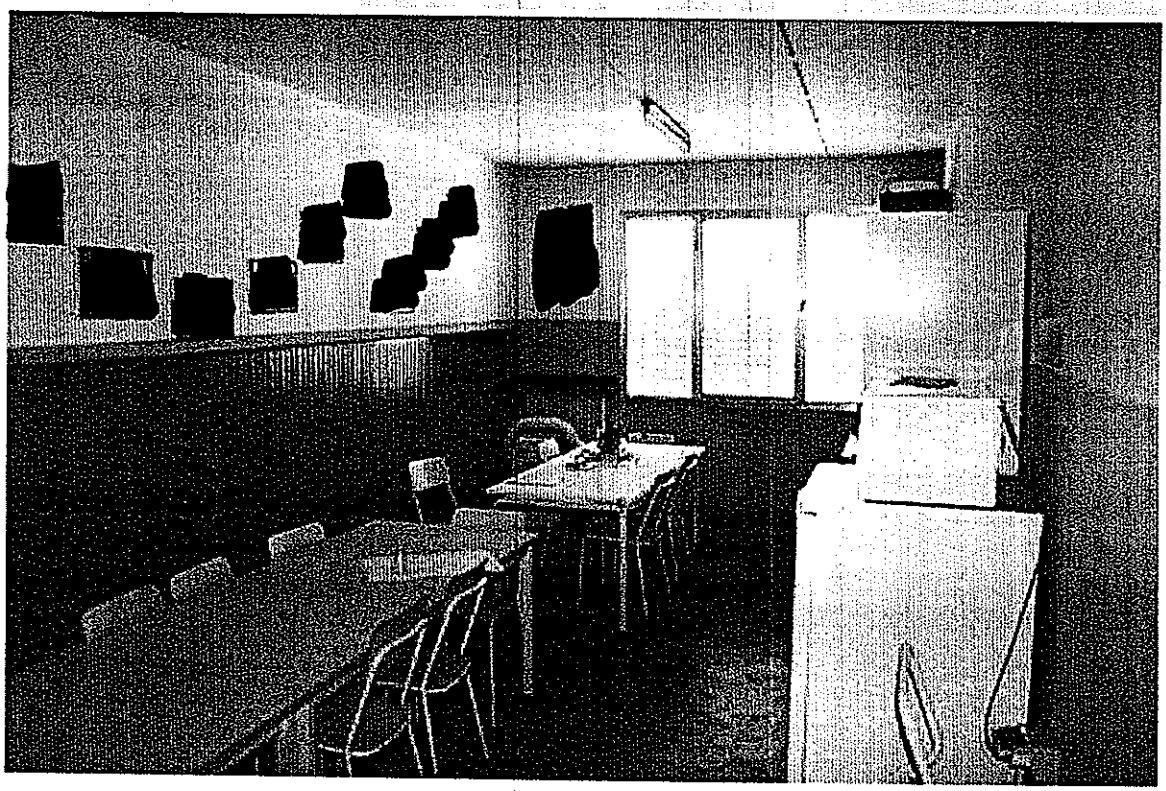
**Veduta servizi p. terra**



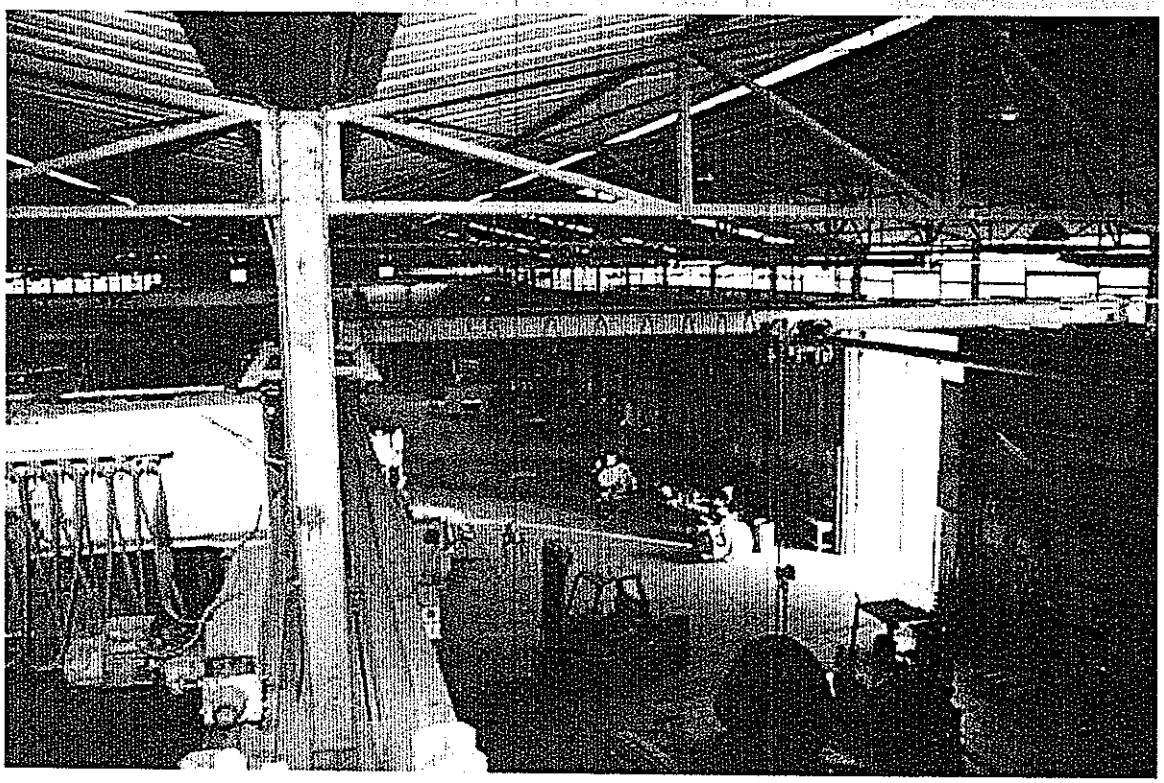
**Veduta spogliatoi p. primo**



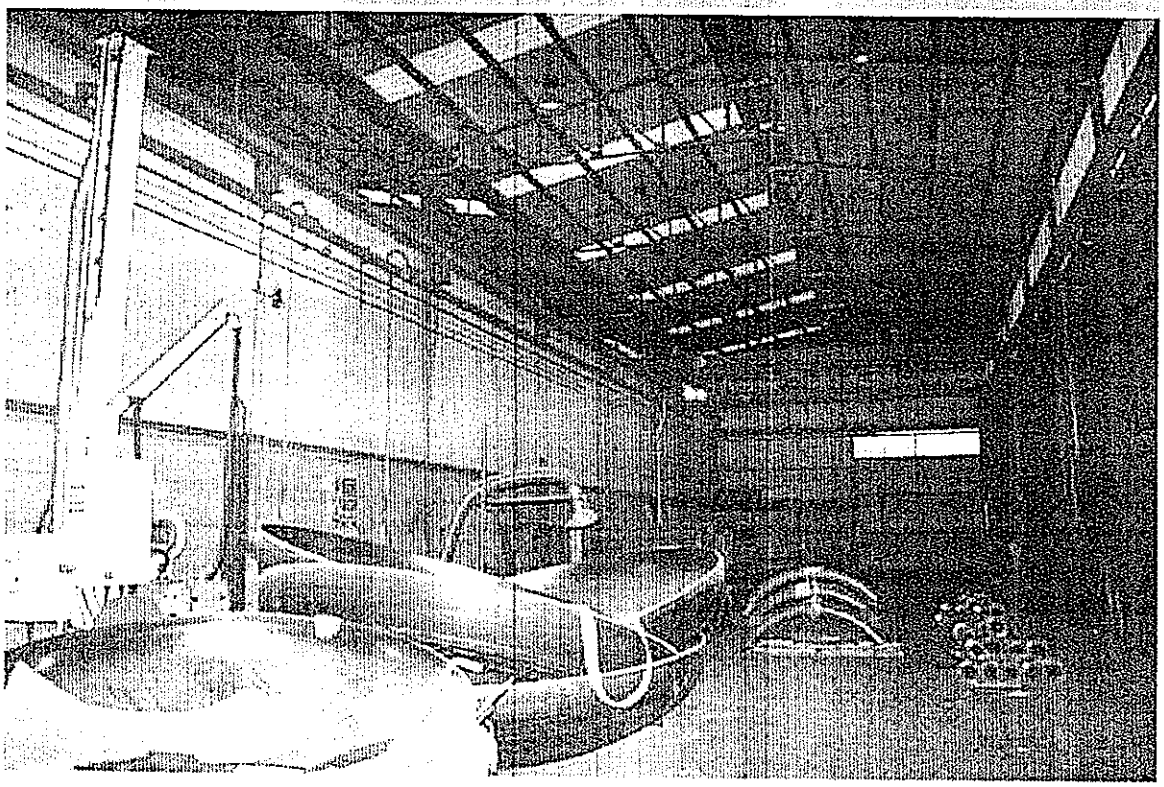
**Veduta mensa p. primo**



**Veduta opificio**



**Veduta magazzino**



# 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

## *8.1 CRITERIO DI STIMA*

Per la valutazione dei beni immobili si è adottato il criterio sintetico-comparativo con stima monoparametrica individuando il valore di mercato riscontrabile per immobili consimili, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed in particolare modo che:

- il compendio di cui trattasi è costituito da un edificio industriale con adiacente blocco uffici e magazzino, oltre cabina elettrica ed area scoperta pertinenziale;
- lo stabilimento si colloca nella zona industriale "Talponedo-Pieve" di Porcia (PN) a breve distanza dalla SS 13 "Pontebbana" e dal territorio di Pordenone;
- il compendio presenta, nel complesso, un sufficiente grado di conservazione e finitura;
- sono presenti difformità catastali che la Procedura provvederà a regolarizzare direttamente, con rimborso delle spese da parte dell'aggiudicatario prima del rogito notarile;
- sono presenti delle difformità edilizie i cui oneri di regolarizzazione competono esclusivamente all'aggiudicatario;
- non è presente l'attestato di prestazione energetica, con la conseguenza che ogni onere per l'acquisizione, prima del rogito notarile, è posta in capo all'aggiudicatario;
- dagli accertamenti condotti presso gli uffici competenti, l'immobile risulta in parte sprovvisto di collaudo statico (ultime cinque campate ad est, cabina elettrica, tettoie ed accessori esterni, ecc.), con la conseguenza che il perfezionamento delle pratiche tecnico-amministrative rimarrà in capo esclusivamente all'acquirente, senza alcuna rivalsa nei confronti della Procedura;
- i valori forniti fanno riferimento ad un intervallo temporale di ca. 6-8 mesi in relazione ad un mercato attualmente instabile.

**Nella formulazione del valore a base d'asta fallimentare per il compendio di cui trattasi si è fatto riferimento, altresì, a tutti gli aspetti riportati nel paragrafo n. 5.0 della presente valutazione in termini di "*Note inerenti gli accertamenti eseguiti e caratteristiche della vendita fallimentare*", quale parte integrante e sostanziale della presente valutazione.**

**Determinazione del valore di mercato in assenza di vincoli**

I valori forniti sono stati determinati applicando un deprezzamento ai valori correnti per capannoni industriali nell'areale di riferimento, tenuto conto della destinazione, dello stato conservativo e dell'ubicazione.

Il valore di mercato dei capannoni è stimabile mediamente in € 120,00/mq, pari ad una riduzione del 60% sui valori minimi OMI per opifici in normale stato conservativo, quest'ultimi non aggiornati e del tutto fuori mercato nell'attuale congiuntura economica.

L'attuale mercato industriale è caratterizzato da una fortissima svalutazione del patrimonio edilizio esistente, considerata la forte influenza delle vendite concorsuali anche nella determinazione del valore di libero mercato. L'ampia offerta del mercato fallimentare coniugata a prezzi di aggiudicazione estremamente ribassati ha portato, negli ultimi anni, ad una contrazione anche nelle trattative tra soggetti privati, non pienamente recepita da database valoriali (quali, ad esempio, quello OMI) che risentono ancora di uno storico oggi assolutamente fuori mercato.

**Determinazione del prezzo a base d'asta in presenza dei vincoli/difformità**

Trattandosi di una vendita giudiziaria, si è applicata una riduzione del valore del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come di prassi nelle procedure concorsuali/individuali.

Un'ulteriore riduzione è stata applicata tenendo conto dei seguenti vincoli/difformità:

- ai costi per la regolarizzazione catastale (eseguita direttamente dalla Procedura, ma con spese a carico dell'aggiudicatario);
- alla sanatoria di tutte le difformità edilizie, sia quelle principali rilevate nella presente relazione che quelle minori (distribuzioni interne, forometrie, variazioni prospettiche, sistemazioni esterne, ecc.), queste ultime non oggetto di specifico paragrafo;
- al perfezionamento delle pratiche edilizie e strutturali, con ottenimento dell'agibilità complessiva;
- ai costi per l'acquisizione del certificato di collaudo statico relativo alle porzioni immobiliari che ne sono risultate sprovviste, con ogni onere per la verifica preventiva da parte di abilitato professionista;
- ai costi per gli adeguamenti/aggiornamenti impiantistici, strutturali, ecc.;
- ai costi per l'eventuale aggiornamento della pratica di prevenzione incendi, in

funzione dell'attività che vi si andrà a svolgere;

- al costo per l'ottenimento dell'Attestato di Prestazione Energetica, prima del rogito notarile;
- ai costi di smaltimento dei rifiuti riconducibili alla fallita presenti in loco;
- ai costi per l'eventuale bonifica degli elementi in eternit (qualora specifiche analisi chimico-fisiche ne confermassero lo presenza), a quelli di adeguamento delle coperture in termini di percorribilità e prevenzione anti-caduta;
- ai costi per la realizzazione di interventi di regimazione delle acque di corrivazione dal piazzale verso via Pacinotti.

***Ai fini della presente valutazione, l'immobile è stato considerato libero da qualsiasi vincolo di occupazione, competendo alla Procedura ogni onere per la liberazione dell'immobile alla cessazione del contratto d'affitto del ramo d'azienda in essere.***

## *8.2 FONTI DI INFORMAZIONE*

Quale fonte indiretta, si indicano di seguito i valori OMI dell'agenzia delle Entrate di Pordenone (PN), secondo semestre 2016:

**Provincia:** PORDENONE **Comune:** PORCIA
**Fascia/zona: Periferica**/BORGATE CONURBATE: PIEVE, RORAI PICCOLO, S. ANTONIO, TALPONEDO
**Codice zona: D1** **Microzona: 1**
**Tipologia prevalente: Ville e Villini** **Destinazione: Residenziale**

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Capannoni industriali | Normale | 300 | 400 | L | 1,5 | 2,5 | L |
| Laboratori | Normale | 300 | 400 | L | 1,5 | 2,5 | L |

## *8.3 VALUTAZIONE CORPI*

| **Fabbricato industriale con corpo uffici, sito in Porcia (PN), via Talponedo n. 12** | | | |
|---|---|---|---|
| **Destinazione** | **Sup. equivalente** | **Valore unitario** | **Valore complessivo** |
| Compendio immobiliare (Uffici e servizi, magazzino, cabina elettrica, area scoperta) | Mq 4.091,00 | € 120,00/mq | € 490.920,00 |
| **Totale valore ordinario di <u>mercato in assenza di vincoli e di difformità</u>** | | | **€ 490.000,00 arr.** |

| | |
|---|---|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 490.000,00 |
| **Valore complessivo intero** | **€ 490.000,00** |
| **Valore complessivo diritto e quota** | **€ 490.000,00** |

**Riepilogo:**

| ID | Immobile | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|---|---|---|---|---|
| **Fabbricato industriale con corpo** | **Fabbricato industriale con corpo uffici** [D7] | 4.091,00 | € 120,00 | € 490.920,00<br>**€ 490.000,00 arr.** |

| *8.4 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA* | |
|---|---|
| Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. Del G. E. (min. 15%): | - € 73.500,00 arr. a - € 75.000,00 |
| Ulteriore riduzione del 25%, dovuta:<br>❖ ai costi per la regolarizzazione catastale (eseguita direttamente dalla Procedura, ma con spese a carico dell'aggiudicatario);<br>❖ alla sanatoria di tutte le difformità edilizie, sia quelle principali rilevate nella presente relazione che quelle minori (distribuzioni interne, forometrie, variazioni prospettiche, sistemazioni esterne, ecc.), queste ultime non oggetto di specifico paragrafo;<br>❖ al perfezionamento delle pratiche edilizie e strutturali, con ottenimento dell'agibilità complessiva;<br>❖ ai costi per l'acquisizione del certificato di collaudo statico relativo alle porzioni immobiliari che ne sono risultate sprovviste, con ogni onere per la verifica preventiva da parte di abilitato professionista;<br>❖ ai costi per gli adeguamenti/aggiornamenti impiantistici, strutturali, ecc.;<br>❖ ai costi per l'eventuale aggiornamento della pratica di prevenzione incendi, in funzione dell'attività che vi si andrà a svolgere;<br>❖ al costo per l'ottenimento dell'Attestato di Prestazione Energetica, prima del rogito notarile;<br>❖ ai costi di smaltimento dei rifiuti riconducibili alla fallita presenti in loco;<br>❖ ai costi per l'eventuale bonifica degli elementi in eternit (qualora specifiche analisi chimico-fisiche ne confermassero lo presenza), a quelli di adeguamento delle coperture in termini di percorribilità e prevenzione anti-caduta;<br>❖ ai costi per la realizzazione di interventi di regimazione delle acque di corrivazione dal piazzale verso via Pacinotti | - € 122.500,00 arr. ad - € 125.000,00 |

| | |
|---|---|
| ~~Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:~~ | |
| ~~Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:~~ | |
| ~~Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:~~ | |
| ~~Costi di cancellazione oneri e formalità:~~ | |

## *8.5 PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO*

| | |
|---|---|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova. | **€ 290.000,00** |
| ~~Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":~~ | |

**********

## NOTE CONCLUSIVE

A. **La vendita riguarda esclusivamente la quota del 100 % dell'unità immobiliare, esclusi i beni mobili ivi presenti (arredi, macchinari ed attrezzature). Tutti i cespiti citati nell'inventario del contratto di affitto di ramo d'azienda (rif. *allegato n. 4)*, seppur installati nell'azienda (tra cui, a titolo di esempio non esaustivo, compressori, essiccatori, aspiratori, carriponte, gru bandiera, impianto server, impianto telefonico, rete dati pc, pareti mobili, ecc.), non sono compresi nell'immobile in quanto facenti parte di altro lotto. Beni quali aspiratori, gru a bandiera, carriponte ed estintori sono stati graficamente collocati nella planimetria di cui all'*allegato n. 1.4*, con l'evidenza che trattasi di cespiti facenti parte dell'affitto d'azienda e, pertanto, non oggetto della presente valutazione. I box metallici collocati a sud-est non sono oggetto di vendita immobiliare, essendo ricompresi nel compendio mobiliare oggetto di separata valutazione (cespiti nn. 203 e 204, corrispondenti alla difformità n. 10 della *tavola 1.3*).**

B. **L'immobile è stato considerato libero da qualsiasi vincolo di occupazione, competendo alla Procedura ogni onere per la liberazione dell'immobile alla cessazione del contratto d'affitto del ramo d'azienda in essere.**

C. **La formulazione del prezzo a base d'asta ha tenuto conto di tutti gli elementi indicati alle pag. da 15 a 18 della presente relazione (paragrafo 5.0).**

D. **La parte mobiliare sarà oggetto di altra perizia.**

**Data: 17-02-2017**

L'esperto alla stima
dott. Paolo Berti

## ALLEGATI

| | |
|---|---|
| ALLEGATO 1 | **Elaborati grafici di rilevo:**<br>• rilievo plano-altimetrico con documentazione fotografica esterna (*all. n. 1.1*);<br>• schema di rilievo interno con documentazione fotografica (*all. n. 1.2*);<br>• schema di rilievo interno con verifica della conformità edilizia (*all. n. 1.3*);<br>• schema di rilievo della posizione estintori e dispositivi di aspirazione e sollevamento (*all. n. 1.4*). |
| ALLEGATO 2 | **Documentazione catastale:**<br>• estratto di mappa, visure catastali ed elenco subalterni (*all. n. 2.1*);<br>• elaborato planimetrico (EP/1-EP/2-EP/3) e planimetria catastale (*all. n. 2.2*). |
| ALLEGATO 3 | **Estratto PRGC e relative NTA del Comune di Porcia (PN).** |
| ALLEGATO 4 | **Contratto di affitto di ramo d'azienda mobiliare con contestuale offerta irrevocabile di acquisto e compravendita del magazzino del 19.03.2015, rep. 139.867, racc. 34.462 notaio Jus.** |
| ALLEGATO 5 | **Ispezione ipotecaria presso la Conservatoria RR. II. di Pordenone del 18.05.2016 (*all. n. 5.0*):**<br>▪ ipoteca volontaria iscritta a Pordenone il 17.12.1998 (*all. n. 5.1*);<br>▪ ipoteca volontaria iscritta a Pordenone il 27.10.2010 (*all. n. 5.2*);<br>▪ ipoteca volontaria iscritta a Pordenone il 05.12.2013 (*all. n. 5.3*);<br>▪ sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a Pordenone il 12.05.2015 (*all. n. 5.4*);<br>▪ privilegio speciale industriale iscritto a Pordenone il 17.12.1998 (*all. n. 5.5*). |
| ALLEGATO 6 | **Atto di compravendite con autentica di firme del 06.05.1978 rep. n. 6193 a rogito del notaio Severino Pirozzi.** |
| ALLEGATO 7 | **Documentazione edilizia acquisita presso l'ufficio tecnico del Comune di Porcia (PN):**<br>• concessione edilizia prat. ed. n. 4 C del 22.07.1978, prot. n. 129 (*all. n. da 7.1.1 a 7.1.4 comprensivi di n. 3 tavole grafiche*);<br>• concessione edilizia prat. ed. n. 30/C del 03.08.1979, prot. n. 132" (*all. nn. 7.2.1 - 7.2.2 - 7.2.3 comprensivi di n. 2 tavole grafiche*);<br>• concessione edilizia n. 181, prat. ed. n. 118/V del 25.10.1979 (*all. nn. 7.3.1 - 7.3.2 - 7.3.3 comprensivi di n. 1 tavola grafica*); |

- parere non favorevole emesso dal Comune di Porcia (PN) in data 04.08.1980 su istanza di concessione edilizia del 04.07.1980 (*all. nn. 7.4.1 - 7.4.2 - 7.4.3 comprensivi di n. 1 tavola grafica*);
- concessione edilizia prat. ed. n. 80/C del 12.05.1981 (*all. nn. 7.5.1 - 7.5.2 comprensivi di n. 3 tavole grafiche*);
- collaudo statico a firma dell'ing. Angelo Pujatti del 07.08.1980 (*all. n. 7.5.3*);
- autorizzazione di agibilità n. 13 del 20.03.1985 (*all. n. 7.5.4*);
- certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando provinciale dei VV.F. di Pordenone in data 14.10.1980 (*all. n. 7.5.5*);
- concessione edilizia n. 1, prat. ed. n. 9/85/C del 16.01.1987 (*all. nn. 7.6.1 - 7.6.2 - 7.6.3 comprensivi di n. 1 tavola grafica*);
- deposito pratica strutturale n. 2403 del 01.12.1986 e successiva comunicazione del 13.02.1987 della Direzione provinciale dei LL.PP. di Pordenone (*all. n. 7.6.4*);
- parere favorevole Comando provinciale dei VV.F. di Pordenone del 24.11.1987 (*all. n. 7.7*);
- parere favorevole U.L.S.S. n. 11 "Pordenonese" del 08.01.1987 (*all. n. 7.8*);
- richiesta di variante del 28.04.1988 alla C.E. n. 1 del 16.01.1987 (*all. nn. 7.9.1 - 7.9.2 comprensivi di n. 1 tavola grafica*);
- diniego alla domanda di concessione edilizia emesso dal Comune di Porcia (PN) in data 17.03.1997 (*all. nn. 7.10*);
- Concessione edilizia n. 117, prat. ed. n. 96/265/1 del 15.12.1997 (*all. nn. 7.11.1 - 7.11.2 - 7.11.3 comprensivi di n. 3 tavole grafiche*);
- Pareri favorevoli Comando provinciale dei VV.F. di Pordenone del 10.12.1997 e del 30.12.1997 (*all. n. 7.11.4 comprensivo di n. 3 tavole grafiche*);
- Autorizzazione paesaggistica n. 185 del 15.12. (*all. n. 7.11.5*);
- Denuncia di inizio attività presentata in data 02.02.1998 (*all. nn. 7.12.1 - 7.12.2 comprensivi di n. 1 tavola grafica*);
- denuncia di inizio attività presentata in data 11.05.1999 (*all. n. 7.13* );
- parere preventivo favorevole rilasciato dal Comune di Porcia in data 26.07.1999 (*all. n. 7.14*);
- autorizzazione paesaggistica n. 02 del 12.01.2000 (*all. nn. 7.15.1 - 7.15.2 comprensivi di n. 3 tavole grafiche*);
- concessione edilizia n. 020 del 29.02 (*all. nn. 7.16.1 - 7.16.2 comprensivi di n. 3 tavole grafiche*);
- comunicazione di fine lavori del 16.01.2001 (*all. n. 7.16.3*);

| | |
|---|---|
| | • collaudo statico a firma dell'arch. Boz Giorgio del 29.12.2000 (*all. n. 7.16.4*);<br>• certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando provinciale dei VV.F. di Pordenone in data 12.10.1998 (*all. n. 7.16.5*);<br>• certificato di agibilità n. 18 del 13.04 (*all. n. 7.16.6*). |
| ALLEGATO 8 | **Documentazione prevenzione incendi acquisita presso il Comando provinciale VV.F. di Pordenone:**<br>• parere VV.F. del 26.02.1997 (*all. n. 8.1*);<br>• certificato di prevenzione incendi del 05.05.1997 (*all. n. 8.2*);<br>• parere favorevole VV.F. del 10.12.1997 (*all. n. 8.3*);<br>• parere favorevole VV.F. del 30.12.1997 (*all. n. 8.4*);<br>• certificato di prevenzione incendi del 12.10.1998 (*all. n. 8.5*);<br>• certificato di prevenzione incendi del 12.06.2002 (*all. n. 8.6*);<br>• certificato di prevenzione incendi del 28.06.2005 (*all. n. 8.7*);<br>• certificato di prevenzione incendi del 30.10.2008 (*all. n. 8.8*);<br>• provvedimento divieto prosecuzione dell'attività del 23.07.2012 (*all. n. 8.9*);<br>• parere favorevole VV.F. del 18.02.2013 (*all. n. 8.10 comprensivi di n. 6 tavole grafiche*);<br>• comunicazione Comando provinciale dei VV.F. di Pordenone del 29.03.2016 (*all. n. 8.11*);<br>• comunicazione del Comune di Porcia al Comando provinciale dei VV.F. del 12.04.2016 (*all. n. 8.12*);<br>• risposta del Comando provinciale dei VV.F. di Pordenone al Comune di Porcia del 11.05.2016 (*all. n. 8.13*);<br>• SCIA ai fini della sicurezza antincendio, rif. prat. VV.F. n. 31-349 assunta dal Comando Provinciale di Pordenone con prot. 7563 del 12.08.2016, comprensiva di documentazione tecnica e verbale di sopralluogo del 02.09.2016 (*all. n. 8.14*). |
| ALLEGATO 9 | **Libretto di caldaia.** |

**Data: 17-02-2017**

L'esperto alla stima
dott. Paolo Berti

# TRIBUNALE DI PORDENONE

## CONSULENZA TECNICA

**FALLIMENTO:** FALL. [redacted]

N. 84/2012 RG. FALL.

**SENTENZA:** n. 91/2012 del 20/11/2012, depositata il 21/11/2012

**GIUDICE DELEGATO:** Dott. Francesco Petrucco Toffolo

**CURATORE FALLIMENTARE:** Dott. Andrea Bressan

Pasiano di Pordenone,13.06.2013

arch. Monica Pase

iscritta all'ordine degli architetti, paesaggisti, pianificatori, conservatori della provincia di pn n. 553
via coletti 32/a 33087 pasiano di pordenone tel fax 0434 1704050 cell. 335 7047059
monica.pase@gmail.com c.f. pse mnc 67d45 g888v p.i. 01590800934

*PREMESSA*

La sottoscritta arch. Monica Pase iscritta all'Ordine degli Architetti, P.P.C. della Provincia di Pordenone al n. 553, veniva incaricata dal Curatore fallimentare Dott. Andrea Bressan quale perito estimatore nell'ambito della procedura fallimentare a carico della [redacted] incarico accettato in data 15.04.2013.

I beni oggetto del seguente giudizio peritale sono:

- immobile sito in Comune di Latisana frazione di Pertegada in via Forte, identificato catastalmente al Foglio n. 29 mapp 458;
- materiale elettrico vario da smaltire situato all'interno di un box non di proprietà in terreno non di proprietà, nei pressi dell'abitazione del Sig. [redacted]

L'immobile di proprietà fa parte di un complesso edilizio formato da tre unità abitative sviluppate su due livelli.

Il 16.04.2013 alle ore 16.35, alla presenza del Cancelliere, del Curatore fallimentare, del Sig. [redacted] ho effettuato il sopralluogo dei beni sopra descritti.

**BENE IMMOBILE**

*DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE*

Trattasi di un edificio di civile abitazione sito in frazione di Pertegada in via Forte in Comune di Latisana, Provincia di Udine, censito catastalmente come segue:
Foglio 29 mappale 458 Categoria A2 classe 2 di vani 5,5 e rendita catastale di € 454,48.

***Comune di Latisana –***

Agenzia Entrate
Ufficio Provinciale di Udine - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 13/06/2013

Data: 13/06/2013 - Ora: 10.45.23 Fine
Visura n.: T65884 Pag: 1

| | |
|---|---|
| Dati della richiesta | [redacted] |
| Soggetto individuato | [redacted] |

1. Unità Immobiliari site nel Comune di LATISANA(Codice E473) - Catasto dei Fabbricati

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | ALTRE INFORMAZIONI | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | | Rendita | Indirizzo<br>Dati derivanti da | Dati ulteriori |
| 1 | | 29 | 458 | | | | A2 | 2 | 5,5 vani | | Euro 454,48 | VIA FORTE piano: T -1; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/05/2011 n. 61761.1/2011 in atti dal 25/05/2011 (protocollo n. UDC0113675) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO | Annotazione |

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | [redacted] | [redacted] | (1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni |
| DATI DERIVANTI DA | [redacted] UBBLICO) del 12/06/2008 Nota presentata con Modello Unico n. 11614.1/2008 in atti dal 16/06/2008 Repertorio n.: 18087 Rogante: ROCCO GIUSI Sede LATISANA Registrazione Sede COMPRAVENDITA | | |

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

Il bene immobile è stato acquistato dal Sig. [redacted] con atto di compravendita Repertorio n. 18.087 del 12.06.2008 presso lo Studio del Dott. Giusi Rocco in Latisana (UD).

Registrato a Latisana il 16.06.2008 al n. 1168 serie1T e trascritto a Udine il 17 giugno 2008 al n. 17103-04-05 Reg. Gen. e al n. 11613-14-15 Reg. Part., estratto del quale è di seguito riportato:

e "B".

SECONDA VENDITA

ARTICOLO 1

Le signore [redacted] ciascuna per i propri diritti ma nei confronti della parte acquirente in solido e per l'intero, vendono al signor [redacted] che accetta ed acquista, la piena proprietà di:

- unità immobiliare ad uso deposito e ripostiglio, con annessa area di pertinenza, sita in Comune di Latisana ed avente accesso dalla Via Forte n. 32 (edificata sull'area distinta al Catasto Terreni al foglio 29 mappale 458, ente urbano di ettari zero are una e centiare venti (ha.00.01.20)); confinante con: mappali 28, 219 e 459 tutti del foglio 29, salvi altri;

così censita al Vigente Catasto Fabbricati del Comune di Latisana:

**foglio 29, particella 458,** Via Forte snc, piano T, categoria C/2, classe 2, mq 33, R.C. Euro 39,20.

Quanto compravenduto risulta meglio identificato nella planimetria particolare che, previa sottoscrizione delle parti, dalle testimoni e di me Notaio, si allega al presente atto

Secondo il vigente PRGC l'immobile in oggetto si trova in zona omogenea B2 zona residenziale urbanizzata edificazione rada e/o di completamento.

*INDICI E PARAMETRI URBANISTICI DELL'AREA*

**Interventi ammessi**

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia compreso anche gli interventi di demolizione e ricostruzione totale o parziale di singoli edifici;
- ampliamento nei limiti consentiti dalle valenze volumetriche del lotto;
- nuova costruzione nei limiti consentiti dalle valenze volumetriche del lotto se non ancora saturate;
- demolizioni senza costruzione;
- attività edilizia libera.

**Indici urbanistici ed edilizi**

- **If max:** 0.90 mc/mq Nel caso di trasferimento di diritti edificatori da altre zone, così come stabilito dell'art. 63 delle presenti norme, l'If max non può in ogni caso essere superiore a 1,2 mc/mq
- **Q max:** 35%. Nel caso di trasferimento di diritti edificatori da altre zone, così come stabilito dell'art. 63 delle presenti norme il rapporto di copertura Q viene elevata fino ad un massimo del 45%
- **H max:** 9.00 m;
- **df min.:** per i nuovi edifici è prescritta la distanza minima assoluta di m 10 fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.
- **ds min:** per gli edifici esistenti non minore della distanza minima esistente in caso di ampliamenti contigui;

• in caso di demolizione e ricostruzione o nuova edificazione si terrà conto degli allineamenti esistenti. In caso di arretramento la distanza minima è di m 5.00;
• per i fabbricati con i lotti di pertinenza che si attestano sulla SR 354 nel caso di interventi di nuova edificazione o di demolizione con ricostruzione la distanza minima dalla strada è di 20,00 m Sono ammessi ampliamenti sui fabbricati esistenti in elevazione o nella parte di fabbricato retrostante la sede stradale.
- **dc min.:** m 5.00
• I locali accessori e le pertinenze con altezza massima m 3.00 potranno essere costruiti nel rispetto dei distacchi minimi fissati dal Codice Civile; sarà consentita l'edificazione a confine purché venga lasciata inalterata la possibilità del confinante di costruire in aderenza.
È ammessa la costruzione di locali accessori in aderenza al fabbricato principale. Nel caso di distacco, la distanza minima di tali accessori dal fabbricato principale sarà di m 3 ed il distacco minimo dai confini sarà quello prescritto dal Codice Civile.
TIPO EDILIZIO In caso di demolizione e ricostruzione o nuova edificazione all'interno della zona sono ammessi edifici uni-bifamiliari o plurifamiliari con numero massimo di quattro alloggi per edificio.
**Aree da destinare a parcheggio**
a) per residenza e servizi:
- parcheggi stanziali : min 1 mq ogni 10 mc di costruzione ai sensi art. 41 sexies della L. 1150/42 e smi. In presenza di fabbricato plurialloggio anche del tipo a schiera eccedente le due unità, tale dotazione dovrà essere incrementata di ulteriori spazi per parcheggi, in misura non inferiore ad un posto auto per ogni alloggio. Tali aree destinate a parcheggio se non reperibili nell'area di pertinenza dell'intervento sono individuate in altra area avente la stessa destinazione di zona o, comunque in zona urbanisticamente compatibile, purchè la distanza non superi il raggio di 500 m.....
.....I parcheggi possono essere realizzati sia entro il corpo della costruzione sia su aree esterne. A tale scopo possono essere utilizzate aree che non fanno parte del lotto, purché asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio privato. Il vincolo sarà fissato a mezzo atto pubblico da trascriversi a cura del proprietario presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

**Altri elementi normativi**

Per i lotti già edificati, qualora la volumetria esistente risulti superiore o uguale a quella massima ammissibile in base all'If, riferito al lotto di pertinenza dell'edificio, per esigenze igienico tecnologiche e funzionali è ammesso l'ampliamento degli edifici esistenti alla data di adozione della variante generale al piano operativo (variante n° 58) e per una sola volta, fino ad un massimo di 150 mc per alloggio. L'ampliamento è consentito sempreché la somma degli aumenti dei volumi utili dei singoli alloggi non risulti superiore al 30% del volume utile edificato preesistente. Tale ampliamento è consentito anche in deroga al rapporto di copertura. In nessun caso, per esigenze igieniche e di decongestionamento urbano, l'indice fondiario potrà superare il limite massimo di 4 mc/mq con riferimento al lotto di proprietà, come stabilito dall'art. 35 delle norme d'attuazione del P.U.R.G. Con gli ampliamenti in deroga è consentito anche l'ampliamento della superficie coperta purché questa non superi il rapporto di copertura massimo pari al 50%.

Gli ampliamenti degli edifici, sia in senso orizzontale che verticale, dovranno essere accorpati agli edifici principali e armonicamente composti con essi sia nella forma che nei materiali. Le distanze fra gli edifici e dai confini di proprietà sono regolate dalle norme del Codice Civile. Qualora le pareti relative agli ampliamenti e/o alle ricostruzioni, nei soli casi in cui siano finestrate, dovranno rispettare la distanza minima assoluta di m 10 dalle pareti di edifici principali antistanti preesistenti, siano queste ultime finestrate o non.

La volumetria per ampliamenti "una tantum", di cui ai commi precedenti, potrà essere utilizzata anche per costruire degli annessi di servizio alla residenza, che dovranno di preferenza far parte integrante del fabbricato principale ed essere armonicamente composti con esso sia nella forma che nei materiali. Non sono ammesse le autorimesse in lamiera zincata e ad elementi prefabbricati non intonacati. L'altezza del fabbricato non potrà essere superiore a m 3,00 fuori terra. Qualora sia dimostrata l'impossibilità di costruire in aderenza all'edificio principale senza pregiudicare la funzionalità del lotto, è ammessa la realizzazione di tali edifici in posizione differente sul lotto anche in aderenza ai confini di proprietà e comunque nel rispetto delle norme del Codice Civile. Non è in ogni caso ammessa la costruzione di tali annessi di servizio isolati in aderenza ai confini di proprietà prospicienti su strade pubbliche o private, salvo il caso d'accorpamento con l'edificio principale e/o per rispettare allineamenti preesistenti.

Gli edifici non residenziali preesistenti nei lotti di proprietà, aventi caratteristiche tipologiche ed architettoniche compatibili con la funzione residenziale possono essere interamente recuperati alle destinazioni d'uso ammesse nella zona, nel rispetto della volumetria preesistente, senza alterazioni volumetriche, eventualmente aumentate del volume concedibile in deroga.

In deroga agli indici di zona, la volumetria degli annessi di servizio preesistenti, potrà essere recuperata ed accorpata all'edificio principale e/o ad altri annessi preesistenti sul lotto, onde procedere ad una razionalizzazione del complesso edilizio, previa demolizione e sottoscrizione d'un atto d'obbligo accompagnato da adeguate garanzie finanziarie (cauzione, polizza fideiussoria ecc.), da trascriversi nei pubblici registri, al fine di garantire la demolizione delle volumetrie da recuperare nel caso in cui il riutilizzo del volume per ampliamenti debba essere fatto prima della demolizione stessa.

L'edificio ricostruito non potrà superare il volume dell'edificio preesistente, eventualmente ampliato, fino al concorso dei parametri urbanistici ed edilizi previsti dal presente articolo. In ogni caso non potrà comunque essere superato l'indice fondiario If = 4 mc/mq riferito al lotto di pertinenza. Per tutti gli edifici la distanza fra pareti finestrate dell'edificio ricostruito e pareti di edifici principali antistanti e preesistenti non potrà essere inferiore a m 10,00.
Il recupero a fini abitativi del sottotetto di edifici destinati in tutto o in parte a residenza sono ammessi in deroga agli indici e parametri urbanistici anche se prevedono innalzamento della quota di colmo, variazione della pendenza di falda ed apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi, fino ad assicurare il rispetto dei parametri aeroiluminanti previsti dalla legge regionale 44/1985, e successive modifiche.
Gli interventi di cui al comma precedente, devono essere contestuali all'installazione di impianti solari o fotovoltaici integrati secondo la definizione data all'articolo 2 comma 1, lettera b3), del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 19 febbraio 2007 (Criteri e modalità per incentivare la produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare, in attuazione dell'articolo 7 del decreto legislativo 29 dicembre 2003, n. 387), e successive modifiche, oltreché di impianti solari per la produzione di acqua calda, qualora gli interventi di riqualificazione dell' unità immobiliare interessata conseguano un valore limite del fabbisogno di energia primaria annuo per la climatizzazione invernale inferiore di almeno il 20 per cento rispetto ai valori riportati nell'allegato C, numero 1), tabella 1, al decreto legislativo 192/2005, e successive modifiche.
La verifica dei requisiti previsti dal comma precedente deve essere eseguita a livello della singola unità immobiliare interessata dall'intervento, con la facoltà di dimensionare gli impianti anche per soddisfare il fabbisogno elettrico ed energetico di altre unità immobiliari eventualmente presenti nell'edificio.

*CARATTERISTICHE TECNICHE DELL'IMMOBILE*

Il complesso edificatorio nel quale si sviluppa l'edificio di civile abitazione del Sig. [redacted] è così costituito:

1. fondazioni in c.a.;

2. struttura verticale mista costituita da telaio portante in cemento armato e muratura di tamponamento in elementi di laterizio;

3. orizzontamenti in laterocemento e misto legno – cls;

4. infissi esterni in legno con vetro termopan e con scuretti a libro;

5. serramenti interni in legno;

6. copertura a falde con struttura travi il legno a vista e cemento armato con sovrastante mantellata in coppi;

7. grondaie e pluviali in lamiera preverniciata;

8. pavimentazioni interne: in ceramica per le zone giorno ed il bagno e in legno per la zona notte;

9. rivestimenti interni: in ceramica per un' altezza di cm 200, pareti e soffitti intonacati;

10. rivestimento esterno: intonaco a civile;

11. riscaldamento a radiatori alimentati da caldaia a gas di rete;

12. impianto elettrico;

13. impianto idrico ad uso potabile mediante allacciamento al Consorzio Acquedotto

*SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA*

L'immobile in questione costituito da un complesso di tre unità abitative è stato oggetto di

- Concessione edilizia n. 4363 del 09.10.2007
- Permesso di Costruire in variante n. 4745 del 23.07.2012.

Dalle ricerche effettuate presso i Tecnici incaricati e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Latisana si è potuto rilevare che l'iter amministrativo dell'immobile in oggetto non è ancora concluso, manca documentazione indispensabile al fine di ottenere l'abitabilità dell'immobile.

Non sono stati reperiti:

- le relazioni di calcolo e i relativi elaborati grafici con conseguente avvenuto deposito ai Servizi Tecnici della Regione indispensabili per iniziare i lavori in cantiere;
- documenti riguardanti la sicurezza in cantiere;
- la certificazione di fine lavori;
- i certificati di conformità degli impianti tecnologici;
- l'attestato di certificazione energetica;
- il certificato di abitabilità e quant'altro concorra al fine di ottenere il certificato stesso.

*A tutt'oggi, per concludere la pratica è necessario incaricare un tecnico abilitato che verifichi la situazione di fatto e che porti a compimento l'iter urbanistico edilizio così come era stato autorizzato.*

*Costo stimato per spese tecniche € 10.000,00 (euro diecimila/00).*

*SITUAZIONE CATASTALE*

Come si può evincere dalle schede catastali il bagno al piano terra dell'abitazione del Sig. [redacted] insiste sul mappale n. 28 del Foglio 29 intestato a [redacted] e la scala che serve l'unità abitativa intestata a [redacted] (F. 29 mapp. 28 sub.5) si trova nell'area ad uso esclusivo del mappale 458 intestato al Sig. [redacted].

Le schede catastali sono inoltre, sia al piano terra, sia al piano primo difformi dallo stato di fatto rilevato al momento del sopralluogo

Vedi schede catastali seguenti:

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine

Dichiarazione protocollo n. del

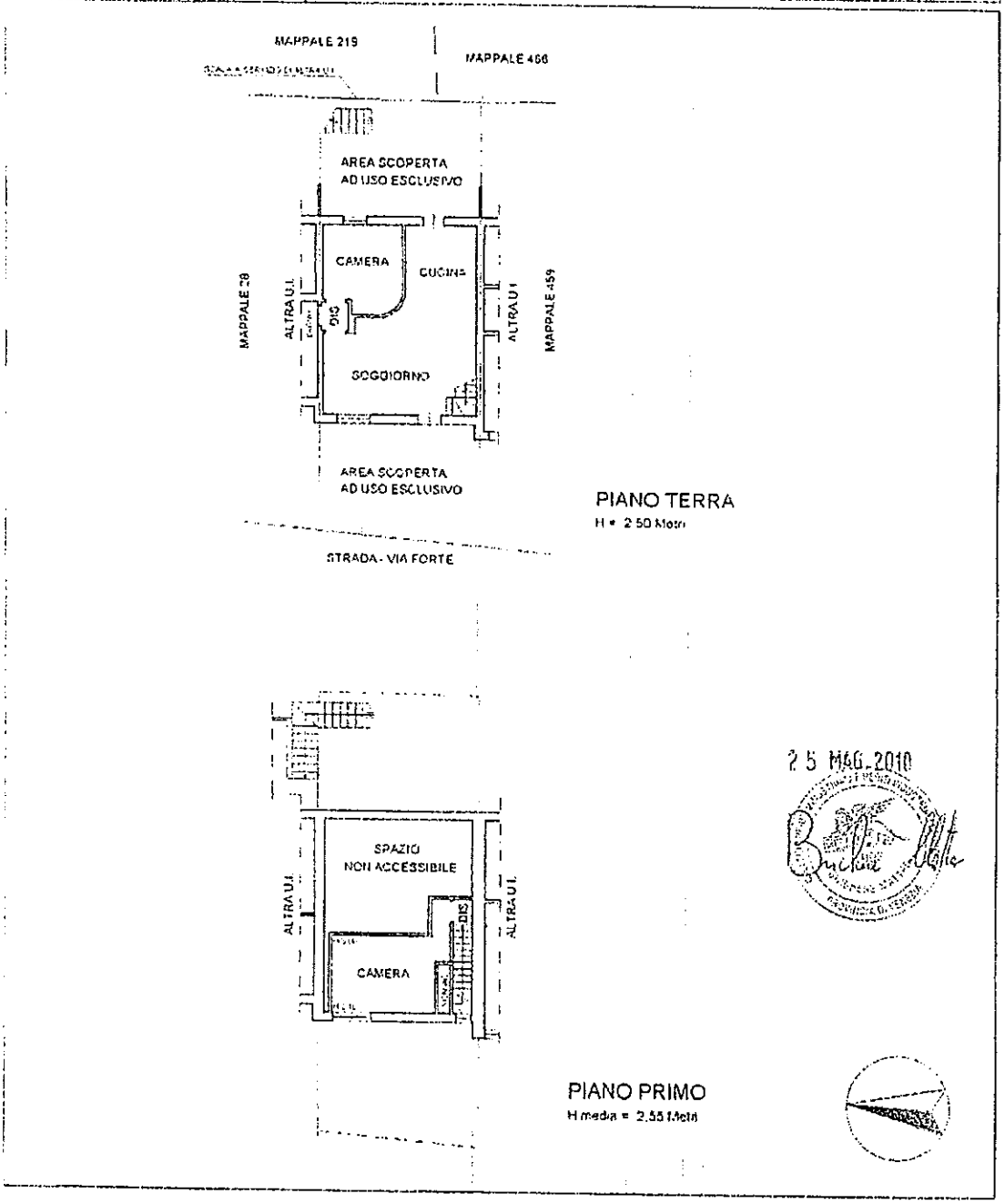
Planimetria di u.i.u. in Comune di Latisana

Via Forte civ.

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 29
Particella: 458
Subalterno:

Compilata da:
Brichese Matteo
Iscritto all'albo:
Periti Edili
Prov. Venezia N. 1903

Scheda n. 1 Scala 1:200




25 MAG. 2010

Foglio 29 mappale 458 intestato a [redacted]

Come si può notare dalle schede catastali, nell'immobile oggetto della seguente valutazione manca il bagno al piano terra dell'abitazione del Sig. [redacted] ale bagno fa parte di un'altra unità immobiliare. La scheda catastale che segue (foglio 29 mappale 28 sub. 7 Categoria A3 classe 3 di vani 1,5 rendita catastale € 108,46) intestata a [redacted] omprende il bagno al piano terra del Sig. [redacted]

Agenzia Entrate
Ufficio Provinciale di Udine - Territorio
Servizi Catastali

# Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 14/06/2013

Data: 14/06/2013 - Ora: 09.58.45 Segue
Visura n.: T50739 Pag: 1

| | |
|---|---|
| Dati della richiesta | [redacted] |
| Soggetto individuato | Fabbricati siti nel comune di LATISANA ( Codice: E473) Provincia di UDINE [redacted] |

1. Unità Immobiliari site nel Comune di LATISANA(Codice E473) - Catasto dei Fabbricati

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | ALTRE INFORMAZIONI | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | | Rendita | Indirizzo<br>Dato derivato da | Dati ulteriori |
| 1 | | 29 | 28 | 4 | | | C/2 | 5 | 39 m² | | Euro 74,53 | VIA FORTE piano: T; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/05/2011 n. 62567.1/2011 in atti dal 05/05/2011 (protocollo n. UD0222966) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO | Annotazione |
| 2 | | 29 | 28 | 5 | | | A/3 | 3 | 2,5 vani | | Euro 180,76 | VIA FORTE piano: T -1; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/05/2011 n. 62567.1/2011 in atti dal 05/05/2011 (protocollo n. UD0222966) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO | Annotazione |
| 3 | | 29 | 28 | 7 | | | A/3 | 3 | 1,5 vani | | Euro 108,46 | VIA FORTE piano: T; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/05/2011 n. 62568.1/2011 in atti dal 05/05/2011 (protocollo n. UD0222967) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO | Annotazione Notifica |

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
Immobile 2: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
Immobile 3: Annotazione: di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)
Notifica: in corso con prot. UD0226125/2011 del 08/06/2011

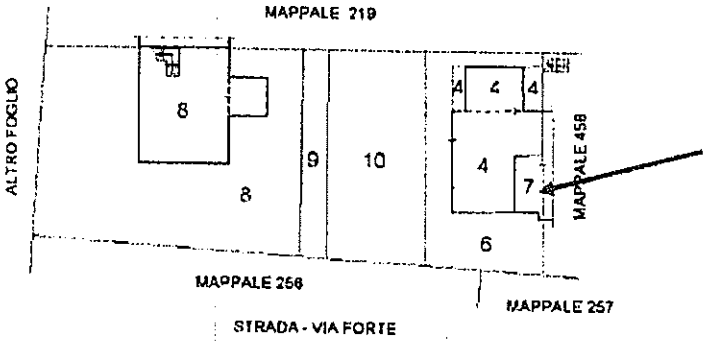
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

| ELABORATO PLANIMETRICO |
|---|
| Compilato da: Brichese Matteo |
| Iscritto all'albo: Periti Edili |
| Prov. Venezia N. 1903 |

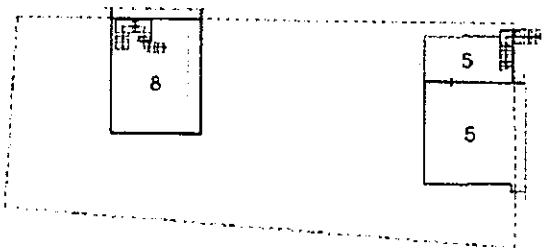
**Agenzia del Territorio**
**CATASTO FABBRICATI**
**Ufficio Provinciale di Udine**

| | |
|---|---|
| Comune di Latisana | Protocollo n. UD0304701 del 05/10/2010 |
| Sezione: Foglio: 29 Particella: 28 | Tipo Mappale n. 161514 del 21/05/2010 |

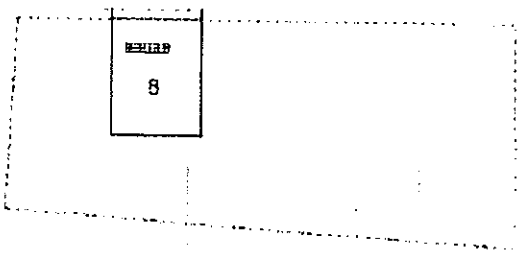
Dimostrazione grafica dei subalterni — Scala 1 : 500




PIANO TERRA




PIANO PRIMO




PIANO SECONDO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/06/2013 - Comune di LATISANA (E473) - < Foglio: 29 - Particella: 28 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
**CATASTO FABBRICATI**
Ufficio Provinciale di
Udine

Scheda n. 1 Scala 1:200

Dichiarazione protocollo n. del

Planimetria di u.i.u. in Comune di Latisana

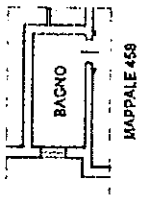
Via Forte civ.

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 29
Particella: 28
Subalterno: 7

Compilata da:
Brichese Matteo

Iscritto all'Albo:
Periti Edili

Prov. Venezia N. 1903




PIANO TERRA
H = 2,20 Metri

*Foglio 29 mappale 28 sub 7 intestato a [redacted] /bagno utilizzato dal Sig. [redacted]*

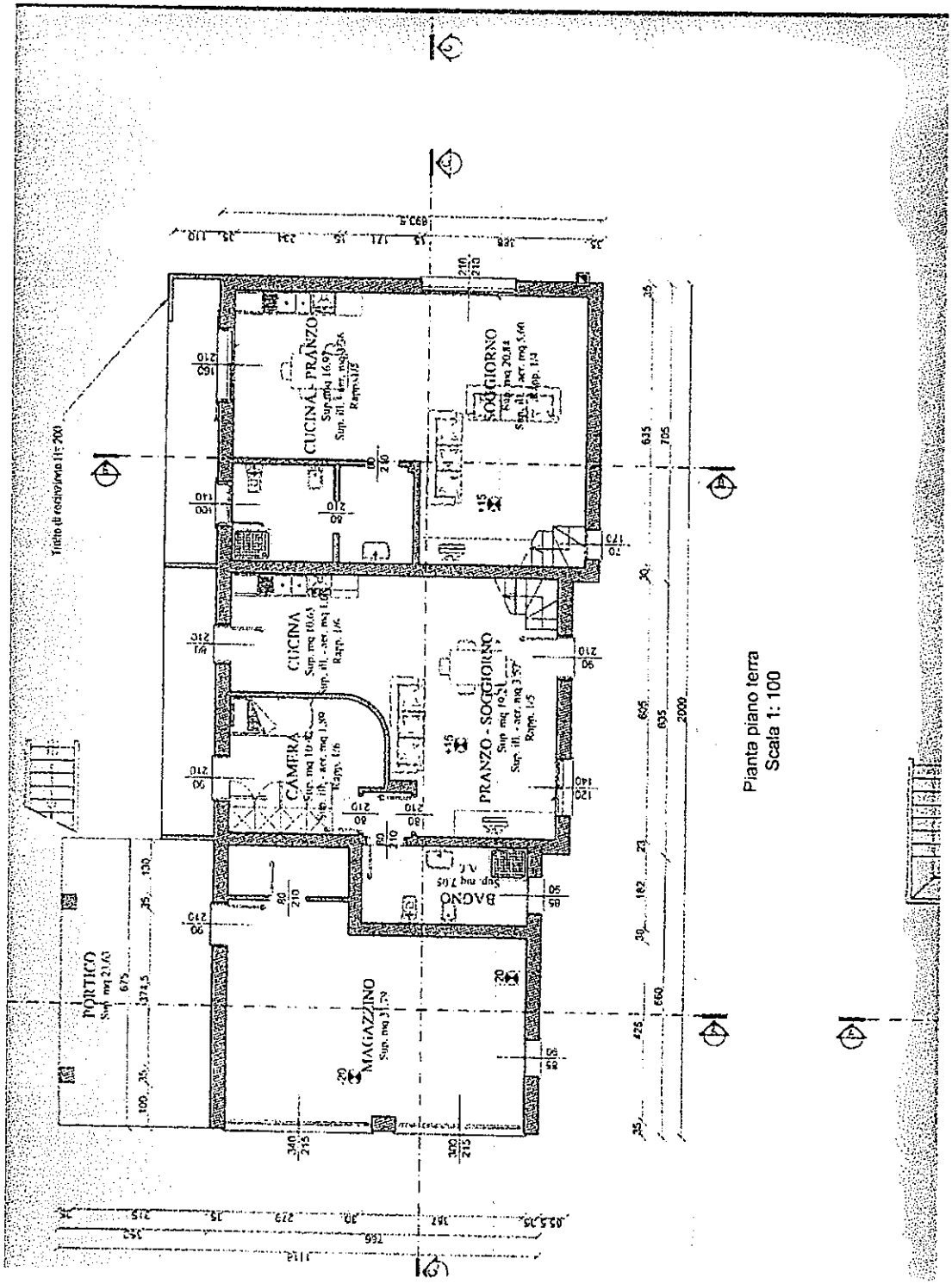
L'immobile è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

**1. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario immobili siti in LATISANA (UD)**

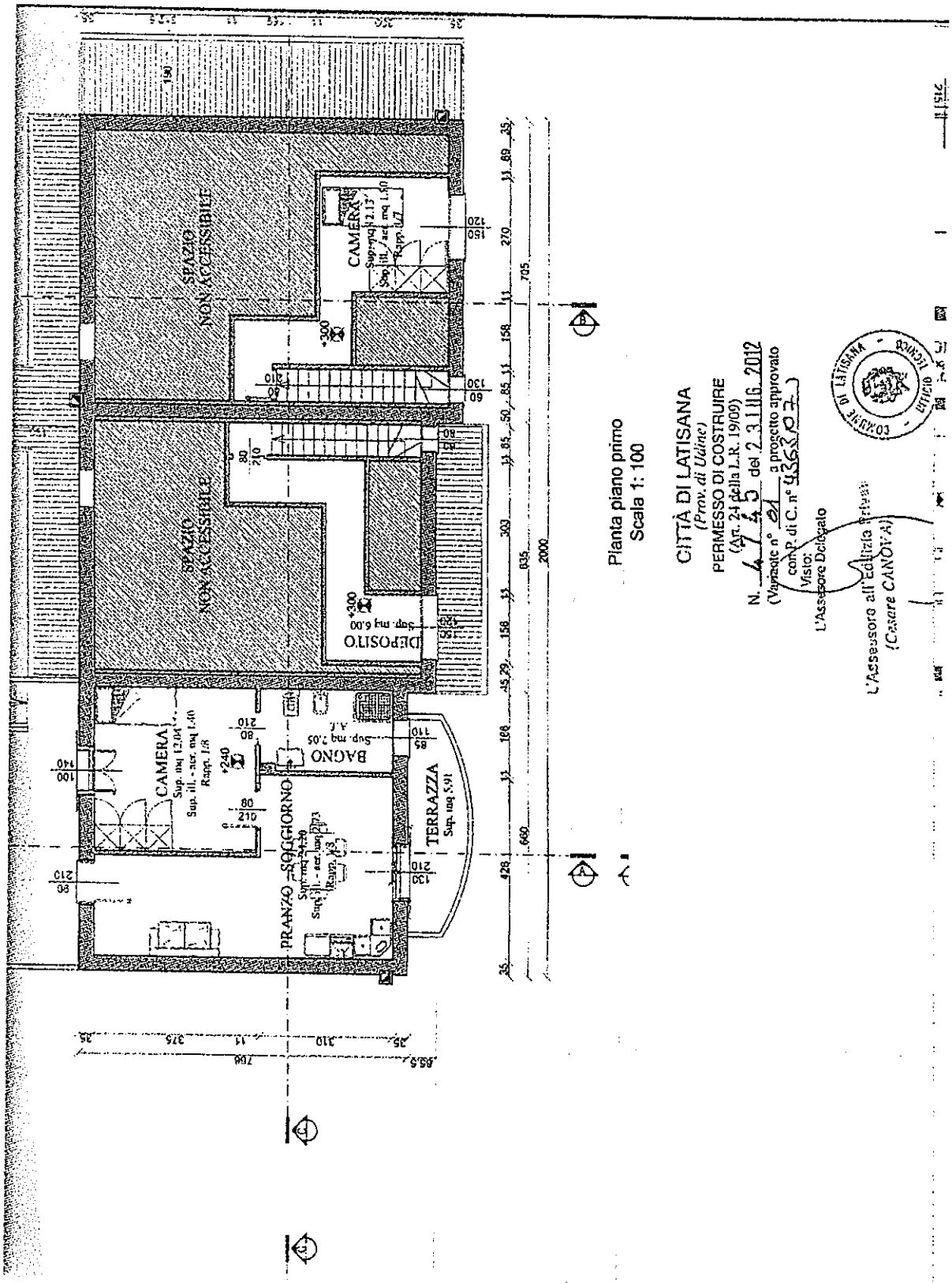
Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente il soggetto richiesto

1 Annotazione n. 2364 del 14/06/2010 (EROGAZIONE A SALDO).

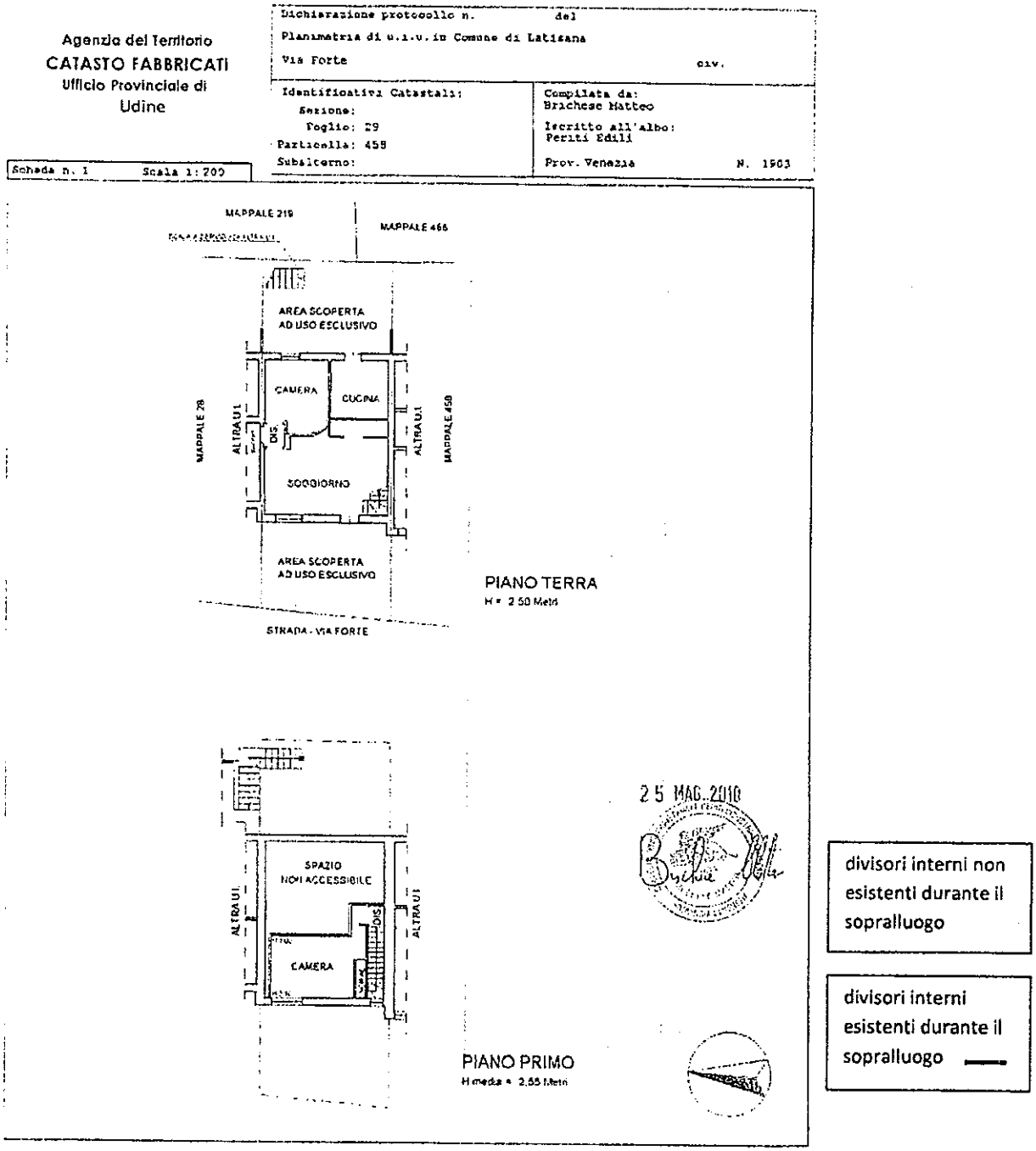
*DIFFORMITA' RILEVATE TRA LO STATO DI FATTO PRESENTE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO E LO STATO DI VARIANTE AUTORIZZATO E LE SCHEDE CATASTALI.*




*Pianta piano terra PdC in variante n. 4745 del 23.07.2012*




*Pianta piano primo PdC in variante n. 4745 del 23.07.2012*




***piano terra***: come si può notare dalle piante del Permesso di Costruire in Variante e dalle schede catastali, esistono delle difformità tra stato autorizzato e stato di fatto al momento del sopralluogo.

- La parete in cartongesso tra la camera e la cucina presenta una porta di collegamento tra camera e cucina, (*vedi foto 8*);
- non esiste la forma curva della parete verso il disimpegno;
- non esiste il disimpegno con funzione di antibagno;
- è stato ricavato un ripostiglio tra la cucina e la scala.

***piano primo:*** la superficie del piano sottotetto è superiore a quella che appare sia nella variante autorizzata, sia nelle schede catastali.

*VALUTAZIONE DEL BENE IMMOBILE*

Per la valutazione dell'immobile in oggetto, come parametro di valutazione, si è adottato il criterio sintetico-comparativo individuando il più probabile valore di mercato riferito al metro quadrato di superficie, il valore unitario, lo si è determinato facendo riferimento ai valori di mercato di edifici simili a quello in oggetto e della zona. Sono state considerate altresì le caratteristiche specifiche dell'immobile in oggetto, come l'ubicazione, l'orientamento, le dimensioni, lo stato di conservazione, il grado di finitura, la dotazione di impianti ecc... ecc....

Nella valutazione dell'immobile bisogna considerare che la vendita avverrà attraverso un'asta fallimentare ed inoltre che il bene subisce un ulteriore deprezzamento dovuto al fatto che la pratica edilizia non è conclusa e che la regolarizzazione della stessa, viste e considerate le attuali difformità dalle schede catastali e dal progetto autorizzato comporta un costo.

Considerato tutto quanto sopra descritto, nonché tutti gli elementi e fattori che possono influenzare il valore dell'immobile oggetto di stima, si è ritenuto opportuno adottare come valore di stima al metro quadrato, € 1.200,00 (euro milleduecento/00).

***La superficie considerata è quella catastale, per tanto eventuali differenze rispetto a quella reale non comporteranno alcuna variazione di prezzo.***

**Valore di mercato dell'immobile:**

mq 88.95 x euro/mq 1.300,00 = € 115.635,00 arrotondato a **115.000,00 (euro centoquindicimila/00).**

**Valore a base d'asta con deprezzamento del 35%:**

**€ 115.000,00 - 35%= 74.750,00 (Euro Settantaquattromilasettecentocinquanta/00).**

**Valore ulteriormente deprezzato per vizi e chiusura pratica edilizia:**

**€ 65.000 =(Euro Sessantacinquemila/00).**

Pasiano di Pordenone, 20.06.2013

Il Tecnico

arch. Monica Pase

*Allegati:*

1. Estratto di mappa catastale;
2. Visure catastali;
3. schede catastali;
4. atto notarile del 12.06.2008;
5. ispezione ipotecaria;
6. concessione edilizia n. 4363 del 09.10.2007;
7. permesso di costruire di variante n. 4745 del 23.07.2012.