Tribunale di Pordenone

PROCEDURA FALLIMENTARE

[redacted]

N° Gen. Rep. **3/2018**

Giudice delegato: **Dott.ssa ROBERTA BOLZONI**
Curatore Fallimentare: **Rag. DANIELA DI PAULI**

RELAZIONE DI VALUTAZIONE
dei beni afferenti l'attivo della società

Esperto alla stima: **dott.geom. Pietro Canale**
Studio in: Viale Cossetti 20 - 33170 Pordenone
tel. segr. fax : 0434.28900
email: canalegeom@libero.it – pec: pietro.canale@geopec.it

PREMESSA

Il sottoscritto **dott.geom. Pietro Canale**, libero professionista con studio in Pordenone, Viale Cossetti n. 20, iscritto con il n. 554 al Collegio Geometri e Geometri Laureati della provincia di Pordenone, è stato incaricato dalla **rag. Daniela Di Pauli**, Curatrice del fallimento [redacted], di procedere alla descrizione e stima dei beni afferenti l'attivo del fallimento, e fornire un parere di congruità circa il "contratto di affitto dell'azienda mobiliare ed immobiliare" già in essere alla data del fallimento (atto del 21.12.2017 rep.n. 68613 not. Gaspare Gerardi di Pordenone), il prezzo proposto con "offerta irrevocabile di acquisto" (stesso atto) per la parte mobiliare, e l' "offerta irrevocabile di acquisto" del 15.05.2018 per i beni immobili.

OGGETTO DELLA STIMA

- **compendio immobiliare:**
  - complesso industriale ubicato nel Comune di Porcia (PN), Via L. Galvani n. 15, nella "Zona Industriale di Talponedo-Pieve" **(Fg. 5 mapp. 428)**
  - capannone con ufficio, ed alloggio per il custode, ubicato nel Comune di Porcia (PN), Via Pacinotti civ.nn. 5-7, nella "Zona Industriale di Talponedo-Pieve" **(Fg. 5 mapp. 534 sub. 1-2 e mapp. 534 sub. 3 graffato con mapp. 614 sub. 3 - ex mapp. 614 sub. 2 e sub. 3).**

- **beni immateriali**
  - avviamento/portafoglio ordini

- **immobilizzazioni tecniche**
  - impianti: fissi e generici
  - macchinari ed impianti specifici
  - macchinari/componenti fuori servizio
  - attrezzatura generale e speciale
  - attrezzatura di terzi (generale e speciale)
  - mobili e macchine per ufficio
  - macchine elettroniche
  - mezzi di trasporto interno
  - mezzi di trasporto esterno (targati)
  - rifiuti.

Sono esclusi dalla presente valutazione i beni non espressamente menzionati o non riportati negli elaborati di dettaglio allegati alla presente.

SCOPO E DATA DI RIFERIMENTO

Scopo dello studio è la determinazione del più ragionevole e probabile «**Valore di Mercato (VM)**» (in ipotesi di continuità d'uso) e del «**Valore di Liquidazione (VL)**» (o di immediato realizzo) dei beni costituenti il compendio immobiliare e mobiliare (compresi gli immateriali) come sopra individuati alla data del 2.02.2018, assunta convenzionalmente quale riferimento temporale e coincidente con quella di deposito della sentenza di fallimento, ai fini della cessione nell'ambito della procedura.

Le consistenze sono quelle rilevate nel corso dei sopralluoghi svolti nei mesi di aprile e maggio 2018.

DEFINIZIONI

Viene definito «**Valore di Mercato (VM)**» (in ipotesi di continuità d'uso) il valore attribuibile ai beni esaminati in relazione alla loro consistenza, caratteristiche e vita residua presumendo che il complesso (o parte di esso), rimanga in attività e venga mantenuto l'assetto produttivo.

Il Valore così definito non è riferibile a quanto si potrebbe realizzare da una vendita frazionata dei beni o della proprietà di cui gli stessi fanno parte; può invece rappresentare il più probabile valore di scambio degli stessi, fra una parte cedente ed una acquirente, nella dichiarata intenzione di continuare ad utilizzarli nell'ambito dell'attività per cui furono progettati e costruiti.

Il «**Valore di Liquidazione (VL)**» é l'ammontare lordo ragionevolmente realizzabile dalla cessione frazionata dei beni sul libero mercato avendo a disposizione un tempo limitato per trovare un compratore.

In questo caso i beni si intendono posti in vendita "come sono e dove sono", non funzionanti in assenza di adeguata documentazione tecnica e con assunzione, da parte dell'acquirente, dei costi di disinstallazione e rimozione, trasporto e magazzinaggio, di eventuale adeguamento alle normative, nonché dei rischi di commercializzazione.

* * *

La differenza tra "Valore di Liquidazione" (o di immediato realizzo) e "Valore di

Mercato" (in ipotesi di continuità d'uso), sta nel fatto che quest'ultimo é correlato al complesso in attività, ad un mercato ancora "vivo", alla disponibilità di personale atto a condurre l'attività industriale e commerciale e quindi ad un sistema immediatamente produttivo.
L'altro, per contro, è riferito all'azienda ferma (non in uso) e non riavviabile.

CONTRATTO DI AFFITTO

Il complesso aziendale mobiliare ed immobiliare della società fallita è affittato con "*contratto di affitto*" di cui all'atto del 21.12.2017 rep.n. 68613 notaio Gaspare Gerardi di Pordenone (e successivo atto ricognitivo del 22.12.2017 rep.n. 68627), per la durata improrogabile di mesi 18 dalla data di efficacia (22.12.2017).

CRITERI DI VALUTAZIONE E METODOLOGIA OPERATIVA

Nell'elaborazione del processo valutativo lo scrivente si è attenuto a principi e criteri di generale accettazione riconducibili alle tre metodologie classiche:

- **Metodo del Mercato** (o Comparativo)
  Basato sul confronto, fissa il valore per confronto-correlazione con beni simili od economicamente equivalenti a quelli in esame, correntemente offerti, od oggetto di recenti transazioni, sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.
- **Metodo del Reddito**
  Il valore viene attribuito in base al risultato della capitalizzazione, ad un opportuno tasso, dei redditi associabili all'utilizzo dei beni.
- **Metodo del Costo**
  Si basa sul principio della sostituzione, considera cioè che il valore attribuibile ad un complesso di beni non possa comunque essere superiore al costo necessario per la realizzazione di un sostituto di equivalente utilità tecnica ed economica. Il valore viene ricercato applicando al costo di sostituzione/rimpiazzo a nuovo del complesso di beni (a prezzi correnti), correttivi correlati a stato di conservazione, obsolescenze tecnico-funzionali ed economiche rilevabili alla data di riferimento, nonché al rischio ed alla convenienza connessi all'eventuale

acquisizione.

* * *

Nel corso dei sopralluoghi lo scrivente ha:

- preso visione dei beni immobili e mobili e rilevato le loro caratteristiche, destinazioni, consistenza, qualità, condizioni e stato di conservazione;
- preso informazioni circa il carico d'ordini e la cadenza temporale delle consegne previste (vedi allegato).

Contestualmente ha:

- esaminato la documentazione disponibile, acquisiti i riferimenti e le planimetrie catastali degli immobili e predisposte le necessarie variazioni catastali per l'esatta definizione della proprietà e delle relative consistenze;
- disposto visure catastali ed ipotecarie al fine di accertare i titoli di proprietà, la corrispondenza con lo stato di fatto, la presenza di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
- effettuati accertamenti circa la conformità urbanistico-edilizia degli immobili, acquisito i titoli autorizzativi inerenti l'edificazione, con i necessari elaborati grafici, richiesto il certificato di destinazione urbanistica ed il certificato dei provvedimenti sanzionatori;
- predisposto distinti rapporti di valutazione e pareri di congruità.

Beni materiali (Immobili e mobili)

Trattandosi di beni di comune reperibilità, analizzate le possibili destinazioni, gli impieghi alternativi ed i dati di mercato disponibili, il sottoscritto ha applicato in via prevalente il criterio del costo e quello comparativo (metodo del mercato); quest'ultimo in via esclusiva con riguardo agli "immobili" e per gli altri, costituenti il compendio mobiliare operativo, tenento debito conto delle quotazioni di macchinari ed attrezzature di seconda mano.

Ha quindi:

- condotto indagini ed analisi di mercato per definire i parametri economici applicabili agli immobili in esame; indagini ed analisi volte alla comprensione della dinamica "domanda-offerta", dei prezzi praticati in zona, o in altre zone concorrenziali, per unità simili per tipologia, destinazioni e dimensioni;

- determinato il costo di rimpiazzo dei beni mobili con altri, nuovi, aventi stesse caratteristiche ed utilità tecnico-economica;
- diminuito tale costo in relazione alle condizioni osservate (stato d'uso), alle obsolescenze tecnico-funzionali ed alla attuale e futura utilità;
- acquisito informazioni circa i prezzi di acquisto di beni, simili o equivalenti, disponibili sul mercato dell'usato;
- considerato il più probabile prezzo di collocamento/realizzo sullo stesso mercato;
- ipotizzato un tempo ragionevole, ma limitato, per la ricerca di acquirenti.

* * *

Immateriali

Il carico ordini (portafoglio ordini) è stato assimilato ad avviamento.

In definitiva, con la continuità si riconosce che la produzione può iniziare immediatamente ed il nuovo conduttore ne può trarre beneficio economico; per contro, senza continuità, tale beneficio è destinato all'annullamento.

Condizione essenziale per il riconoscimento di tale valore è infatti la continuità produttiva poiché in caso di fermata, anche temporanea, alto è il rischio che gli ordini vengano meno.

Il valore è stato determinato in rapporto alla quota di beneficio ragionevolmente mantenibile ed alla possibilità che parte degli ordini venga meno.

* * *

Tutte le informazioni e gli elementi raccolti sono stati elaborati integrandoli in un adeguato processo di analisi, utilizzando, oltre alle specifiche conoscenze di pratica estimativa, i parametri economici desunti dal mercato.

Si ricorda che in ottica di "liquidazione" i potenziali acquirenti dovranno provvedere in proprio alla rimozione, disinstallazione e trasporto dei beni presenti; ed anche far eseguire eventuali montaggi da personale qualificato e dotarsi delle certificazioni previste dalle normative vigenti.

Situazione degli immobili

Si rimanda agli allegati per ciò che riguarda gli estremi catastali, provenienze, conformità catastale ed urbanistica, consistenza, descrizione sommaria, destinazione urbanistica, formalità pregiudizievoli, criteri di stima e valutazione.

Si precisa che risultano ancora iscritti su parte dei macchinari di proprietà i

seguenti privilegi speciali industriali a favore del Mediocredito del Friuli Venezia Giulia S.p.a. Banca delegata ad effettuare operazioni del "Frie":

- **Privilegio speciale industriale iscritto il 15.03.2001 ai nn. 4029/647** per £ 2.016.000.000 (capitale £ 1.260.000.000)
- **Privilegio speciale industriale iscritto il 8/03/2002 ai nn. 4244/728** per € 1.041.177,00 (capitale € 650.735,69)

Limiti di indagine

Diritti di terzi, restrizioni e riserve di proprietà gravanti sui beni della società sono quelli eventualmente risultanti dall'ispezione ipotecaria eseguita nell'ultimo ventennio.

Superfici e consistenze dei fabbricati sono state desunte dagli elaborati grafici reperiti, che lo scrivente ha presunto essere veritieri e rientranti nelle tolleranze normalmente ammesse, e dai rilievi eseguiti a fini catastali; la superficie del terreno di Via L. Galvani è quella rilevata indicata nelle tavole di progetto mentre per il terreno di Via Pacinotti la superficie è quella catastale; i confini sono quelli catastali, senza alcuna verifica in loco.

Oltre a quanto specificato nei singoli rapporti di valutazione in relazione alle coperture dei fabbricati, il sottoscritto non ha indagato circa la presenza di "passività ambientali"; ha cioè presunto che non vi siano situazioni critiche o non conformi in materia di tutela dell'ambiente.

Non ha inoltre condotto analisi strutturali al fine di verificare la capacità dei fabbricati di resistere ad eventi sismici.

* * *

Pur avendo constatato che gran parte dei macchinari ed attrezzature sono dotati di "marchiatura CE" e non avendo rilevato situazioni di evidente criticità per quanto alla sicurezza, lo scrivente non può escludere che non vi siano situazioni che richiedano qualche intervento di ripristino ed adeguamento; si è cioè presunto che in genere i beni siano conformi alle normative vigenti o possano essere adeguati sottoponendoli ad interventi "mirati" di ripristino di protezioni e funzionalità.

* * *

Le indicazioni circa l'andamento del mercato immobiliare di pertinenza sono ritenute rappresentative della dinamica domanda-offerta alla data di

riferimento; non è però da escludere che vi siano segmenti di domanda e/o offerta di cui non si è venuti a conoscenza in quanto relativi a trattative condotte in modo riservato.

CONCLUSIONI

Tutto ciò premesso, il sottoscritto ritiene che il «**Valore di Mercato (VM)**» (in ipotesi di continuità d'uso) ed il «**Valore di Liquidazione (VL)**» (o di immediato realizzo) dei beni esaminati possano essere ragionevolmente fissati, alla data convenzionale di riferimento del 2.02.2018, come riportato in tabella che segue.

classifica	descrizione	VM (€)	VL (€)
	compendio immobiliare		
Immobili	* complesso industriale di Via L. Galvani n. 15	1.800.000,00	950.000,00
Immobili	* capannone di Via Pacinotti n. 5-7	93.000,00	50.000,00
	totale compendio immobiliare	**1.893.000,00**	**1.000.000,00**
	beni immateriali		
Immateriali	* Avviamento/Portafoglio Ordini	110.000,00	0,00
	totale beni immateriali	**110.000,00**	**0,00**
	Immobilizzazioni Tecniche		
Impianti	* Impianti: Fissi e Generici	35.000,00	14.000,00
Macchinari	* Macchinari ed Impianti Specifici	950.000,00	505.000,00
Fuori Servizio	* Macchinari/Componenti fuori servizio	55.000,00	55.000,00
Attrezzatura	* Attezzatura Generale e Speciale	38.000,00	19.500,00
Attrezzatura	* Attezzatura di Terzi (generale e speciale)	0,00	0,00
Mobili Uff.	* Mobili e Macchine per Ufficio	30.000,00	13.000,00
Elettroniche	* Macchine Elettroniche	20.000,00	5.000,00
Trasporti Int.	* Mezzi di Trasporto Interno	2.000,00	1.000,00
Targati	* Mezzi di Trasporto Esterno (targati)	13.000,00	9.000,00
Rifiuti	* Rifiuti	(3.000,00)	(21.500,00)
	totale immobilizzazioni tecniche	**1.140.000,00**	**600.000,00**
	totale [redacted]	**3.143.000,00**	**1.600.000,00**

Pordenone, lì 21 giugno 2018

L'Esperto alla stima
dott.geom. Pietro Canale

Allegati
in fascicoli a parte

Allegato 1): rapporto di valutazione complesso industriale Via Galvani n. 15

Allegato 2): rapporto di valutazione unità Via Pacinotti n. 5-7

Allegato 3): rapporto di valutazione beni immateriali e immobilizzazioni tecniche

Tribunale di Pordenone

PROCEDURA FALLIMENTARE

[redacted]

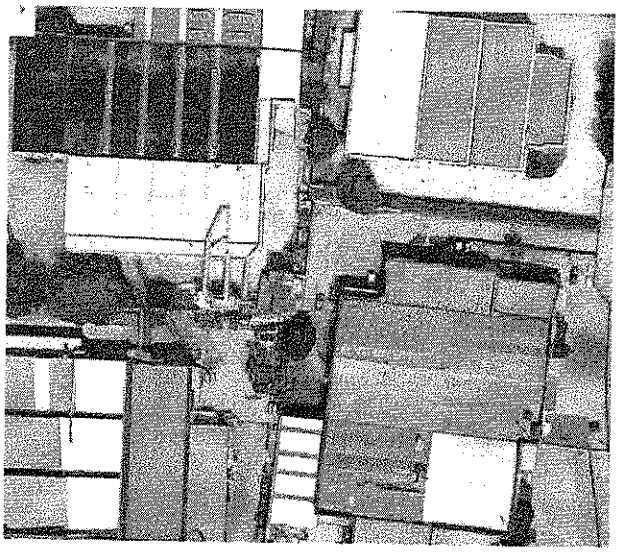
N° Gen. Rep. **3/2018**

Giudice delegato: **Dott.ssa ROBERTA BOLZONI**
Curatore Fallimentare: **Rag. DANIELA DI PAULI**

ALLEGATO 2)

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

CAPANNONE CON UFFICIO, E ALLOGGIO DEL CUSTODE
in **Porcia (PN)**
Via Pacinotti n. 5-7 - Z.I. di Talponedo-Pieve



Esperto alla stima: **dott.geom. Pietro Canale**
Studio in: Viale Cossetti 20 - 33170 Pordenone
tel. segr. fax : 0434.28900
email: canalegeom@libero.it – pec: pietro.canale@geopec.it

PREMESSA

Oggetto di stima:

- capannone con ufficio, e alloggio per il custode ubicato nel Comune di Porcia (PN), Via Pacinotti civ.nn. 5-7, nella "Zona Industriale di Talponedo-Pieve" **(Fg. 5 mapp. 534 sub. 1-2 e mapp. 534 sub. 3 graffato con mapp. 614 sub. 3 - ex mapp. 614 sub. 2 e sub. 3).**

Attività eseguita

- visure catastali ed ipotecarie attuali e storiche tramite il servizio telematico dell'Agenzia delle Entrate;
- acquisizione mappa catastale;
- acquisizione elaborato planimetrico e planimetrie catastali delle unità;
- acquisizione di copia del titolo di provenienza alla società fallita;
- redazione e presentazione all'Ufficio Tecnico del Comune di Porcia di una domanda per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica, di una domanda per il rilascio del certificato di inesistenza provvedimenti sanzionatori e di una richiesta per l'accesso agli atti;
- sopralluogo degli immobili per la verifica delle loro caratteristiche, consistenza e stato di conservazione ai fini della descrizione e stima, della conformità catastale e della conformità edilizio-urbanistica;
- servizio fotografico;
- accessi all'Ufficio Tecnico Comunale per il ritiro dei certificati richiesti, l'acquisizione dei titoli autorizzativi inerenti l'edificazione, con i necessari elaborati grafici, e per la verifica della conformità urbanistico-edilizia;
- redazione e presentazione della nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento;
- rilievi sul posto e redazione e presentazione al catasto terreni di un atto di aggiornamento-tipo mappale con procedura Pregeo per inserimento di una tettoia-deposito;
- rilievi sul posto;
- redazione e presentazione al catasto fabbricati di una dichiarazione di variazione con procedura Docfa per modifica identificativo e di una dichiarazione di variazione con procedura Docfa per ampliamento e costituzione di bene comune non censibile;
- acquisizione di copia del contratto di affitto e di copia di n. 2 Attestati di Prestazione Energetica.

Le superfici e consistenze dei fabbricati sono state desunte dagli elaborati grafici reperiti, che lo scrivente ha presunto essere veritieri e rientranti nelle tolleranze normalmente ammesse, e dai rilievi eseguiti a fini catastali; la superficie del terreno è quella catastale, senza alcuna verifica in loco; così dicasi per i confini.

Il sottoscritto non ha verificato l'esistenza di servitù e/o diritti di terzi oltre a quanto eventualmente risultante nei pubblici registri nell'ultimo ventennio.

Fatta salva la presenza di "eternit" (cemento-amianto) sulla copertura, non ha indagato circa la presenza di "passività ambientali"; ha cioè presunto che non vi siano situazioni critiche o non conformi in materia di tutela dell'ambiente.

Inoltre non ha condotto analisi strutturali al fine di verificare la capacità dei fabbricati di resistere ad eventi sismici.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Intestazione

[redacted] **- propr. per 1/1**

Identificato al Catasto Fabbricati

Comune di Porcia

- **foglio 5, particella 534, subalterno 1,** indirizzo Via Talponedo n. 5, piano T, z.c. U, categoria C/3, classe 5, consistenza: 682 mq, superficie catastale: 712 mq, rendita € 1.091,90

- **foglio 5, particella 534 subalterno 3 graffata con particella 614 subalterno 3,** indirizzo Via Talponedo n. 7, piano 1, categoria A/3, classe 1, consistenza: 4,5 vani, superficie catastale totale: 117 mq, totale escluse aree scoperte: 109 mq, rendita € 227,76

- **foglio 5, particella 534, subalterno 2,** indirizzo Via Talponedo n. 5, piano T - b.c.n.c. - corte comune ai sub. 1 e 3 del mapp. 534

derivante da:
- denuncia di variazione prot.n. PN0052390 del 21.06.2018 per ampliamento e costituzione di b.c.n.c. e da denucia di variazione per modifica identificativo.

Unità immobiliari erette su area di base e pertinenza identificata al catasto terreni con il

foglio 5 mapp. 534 – ente urbano di Ha 0.15.75

derivante da:
- atto di aggiornamento - tipo mappale prot.n. PN0050864/2018 del 18.06.2018.

Confini:
Il mapp. 534 confina con: mapp. 960, 614, 615 e 410.

Conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti difformità: modifiche interne (non c'è il

locale c.t. al piano terra) e presenza sul lato ovest del capannone, in aderenza, di una tettoia-deposito chiusa di mq. 200 ca.

Regolarizzate mediante: atto di aggiornamento al catasto terreni e denunce di variazione al catasto fabbricati di cui sopra.

TITOLI DI PROVENIENZA

- **Atto di compravendita** del 21 gennaio 1991 rep.n. 39984 notaio Severino Pirozzi di Pordenone, trascritto il 25 gennaio 1991 ai nn. 1343/1204.
- **Atto di trasformazione di società** del 27 luglio 2009 rep.n. 39309 notaio Luca Sioni di San Vito al Tagliamento, trascritto a Pordenone il 28 luglio 2009 ai nn. 10832/7141.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni di ipoteca

- **Ipoteca volontaria** a favore di Friulcassa S.P.A. - Cassa di Risparmio Regionale derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato
  Iscritta a Pordenone in data 23 agosto 2005 ai nn. 14539/3446
  Importo ipoteca: € 3.000.000,00; Importo capitale: € 1.500.000,00

Trascrizioni pregiudizievoli

- **Sentenza dichiarativa di fallimento** a favore dellla Massa dei Creditori del fallimento [redacted]
  Trascritta a Pordenone in data 3 aprile 2018 ai nn. 5169/3884.

PATTI, CLAUSOLE, CONDIZIONI

Nell'atto di acquisto rep.n. 39984 notaio Severino Pirozzi, che si allega, vengono richiamate specificatamente:

- **le servitù attive di transito e di acquedotto, fognatura, elettrodotto e telefono costituite a peso di latistante area foglio 5 già mapp.nn. 177/n-185/g-186/b** con atto in data 25 gennaio 1982 rep.n. 15323 notaio Severino Pirozzi di Pordenone (trascritto il 24 febbraio 1982 ai nn. 1962/1599);

- **la convenzione** di cui all'atto in data 30 dicembre 1976 rep.n. 3764 notaio Severino Pirozzi di Aviano (trascritto a Pordenone il 12 febbraio 1977 ai nn. 1205/1106), concernente l'attuazione del piano di lottizzazione della Zona Industriale di Talponedo-Pieve;

- **l'atto** in data 10 gennaio 1978 rep.n. 15250 notaio Pietro Buscio di Sacile (trascritto a Pordenone in data 23 maggio 1978 ai nn. 4710/4292), con cui veniva costituito il "Consorzio Zona Industriale di Talponedo-Pieve" con sede in Pordenone.

DESTINAZIONE URBANISTICA

In base al Certificato di Destinazione Urbanistica n. 36/2018 del 22.03.2018 del Comune di Porcia, il mapp. 534 ricade in:

ZONA "D1" DESTINATA AD INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI INTERESSE REGIONALE

Utilizzazione:

- Il terreno risulta compreso nel P.d.L. della "Zona Industriale di Talponedo-Pieve".

L'area ricade parzialmente in area soggetta ai vincoli di cui alla parte III^ del Decreto Legislativo n. 42/2004; inoltre è stata dichiarata zona sismica e quindi è soggetta alle prescrizioni del D.P.R.n. 380/2001.

Si riportano, in estratto, le Norme Tecniche di Attuazione della zona.

ARTICOLO 39. ZONE DESTINATE AD INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI INTERESSE REGIONALE - D1

La presente zona comprende la zona per impianti produttivi denominata 'Zona industriale di Talponedo-Pieve' soggetta a P.R.P.C. di iniziativa pubblica vigente alla data di adozione delle presenti norme nonché nuove aree lungo il lato orientale esterne al perimetro del suddetto P.R.P.C..
Per l'edificazione si farà riferimento al P.R.P.C. vigente predisposto nel rispetto della seguente normativa vigente all'adozione del medesimo che di seguito si riporta.

Il piano preventivo dovrà essere progettato tenendo conto di una densità di addetti per ha. non superiore a 50 ed in considerazione alla vicinanza della zona ad aree di particolare valore ambientale dovrà precisare, in relazione dei tipi di industrie da insediare, gli interventi da adottarsi per l'eliminazione degli inquinamenti e gli impianti previsti per il controllo, il trattamento ed il trasporto degli eventuali scarichi liquidi, solidi e gassosi, al fine di garantire preventivamente il rispetto delle prescrizioni di cui al successivo art. 18 delle presenti norme tecniche di attuazione. Il piano preventivo, finalizzato al coordinamento dei programmi d'intervento dei diversi soggetti proprietari suoli e degli immobili ed al parallelo coordinamento di programmi con i programmi delle opere di pertinenza l'Ente Pubblico, potrà prevedere la disaggregazione dell'area interessata all'intervento e l'attuazione potrà essere, in termini temporali, diversificata in più fasi.

USI:

1. *Impianti industriali ed artigianali comprendendo in questo uso magazzini, depositi ed uffici e locali accessori entro limiti funzionali all'attività produttiva.*
2. *Attrezzature di servizio tecnico-produttivo.*
3. *Edifici per la commercializzazione dei prodotti delle attività consentite, entro limiti funzionali alle attività stesse.*
4. *Attrezzature di servizio sociale (spazi pubblici, verde pubblico, parcheggi) non inferiori a 15 mq/addetto.*
5. *parcheggi stanziali nella misura minima di 1 posto auto ogni due addetti*
6. *Abitazione del custode della superficie massima, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, di mq. 95, oltre a metri quadrati 18 per autorimessa o posto macchina.*

INDICI E PARAMETRI

1. Lotto minimo	*mq. 2500*
2. Rapporto di copertura	*mq/mq 0,50*
3. Distanza dalle strade esterne all'area di piano preventivo	*m. 20,00*
4. Distanza dalle strade interne all'area di piano preventivo	*definita dal piano preventivo*
5. Distanza tra edifici (minima)	*m 10,00*
6. Distanza dai confini (minima)	*m 5,00*
7. È consentita la costruzione in aderenza tra fabbricati situati in lotti distinti. I progetti relativi ai due lotti, per i quali si voglia procedere alla costruzione in aderenza, dovranno essere presentati congiuntamente, pur essendo oggetto di distinto atto di concessione.	

La definizione di lotto minimo non richiede l'unità di impresa in quanto esso indica solo la quantità di suolo pertinente ad un intervento edilizio. L'intervento edilizio può comprendere più soggetti proprietari (condomini) o più soggetti locatari (affittuari o contraenti di leasing).

Gli edifici residenziali preesistenti alla data di adozione delle presenti norme, potranno essere ampliati per ragioni di risanamento igienico-sanitario ed adeguamento funzionale in rapporto ai componenti il nucleo familiare residente antecedentemente alla data di presentazione della richiesta di concessione edilizia e secondo gli indici previsti dal successivo art. 11 delle N.T.A. per la stessa categoria di fabbricati.
In ogni caso il Comune dovrà accertare la non esistenza di problemi igienico-sanitari che rendano impropri gli usi residenziali con la presente zona. In assenza della pianificazione attuativa, sugli edifici residenziali esistenti, sono ammessi unicamente gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, del D.P.R. 380/2001.

Per eventuali varianti al P.R.P.C. vigente si farà riferimento alle disposizioni di cui al successivo art. 40. ad eccezione della distanza dai confini di proprietà che potrà raggiungere i 5,00 m..

Le fasce perimetrali a verde privato e/o di uso pubblico soggette a vincolo idrogeologico ed ambientale di natura prescrittiva previste dal P.R.P.C. vigente sono modificate così come indicate nelle tavole di P.R.G.C. con la denominazione "VERDE PRIVATO DI RISPETTO IN ZONA INDUSTRIALE D1". Dette fasce sono prescrittive e possono essere ridotte per un massimo di mt 2,00 al fine di ricavare una percorrenza perimetrale agli edifici ovvero nel caso di edificazione a ridosso della fascia verde di pareti prive di varchi accessibili. Per la realizzazione di tali fasce a verde, qualora non sia già prevista la stipulazione di convenzione o atto unilaterali d'obbligo, in sede di rilascio della concessione edilizia dovrà essere prestata idonea garanzia finanziaria pari al costo di realizzazione delle fasce e delle sistemazioni esterne.

Le aree esterne al perimetro del P.R.P.C. vigente e individuate dal P.R.G.C. quale zona D1 lungo il lato est della zona l'attuazione potrà essere diretta su rilascio di concessione edilizia. Per gli interventi edilizi comportanti ampliamento della superficie produttiva dovranno essere reperiti:
a) Per ampliamenti fino al 10% della superficie utile produttiva parcheggi stanziali in misura non inferiore a 1 posto auto ogni 150 mq di nuova superficie utile produttiva (le frazioni vanno arrotondate all'intero superiore);
b) Per ampliamenti eccedenti il 10% della superficie utile produttiva, oltre ai parcheggi stanziali di cui al precedente paragrafo, parcheggi di relazione nella misura minima di 10 mq/100 mq di nuova superficie utile produttiva.
Gli ampliamenti non potranno comprendere in nessun caso superfici utili produttive superiori al 25% di quelle esistenti.

L'ambito incluso nel decaduto P.R.P.C. relativo alla zona D1 costituente l'U.M.I. n. 7 destinata a zona per servizi, in deroga alle norme tecniche relative al P.R.P.C., potrà essere utilizzato in alternativa per insediamenti produttivi industriali e/o artigianali nel rispetto della vigente normativa igienico sanitaria.

Essendo l'indice di copertura fondiaria pari al 50%, vi è una teorica potenzialità edificatoria residua di mq. 257 ca., di non facile sfruttamento stante la posizione dell'edificio, la presenza della facciata finestrata e gli accessi obbligati.

PRATICHE EDILIZIE

La costruzione delle unità immobiliari è avvenuta in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- **Concessione edilizia n. 67 del 23.04.1977**
  (richiamata nell'atto di acquisto)

- **Concessione edilizia n. 83 del 27.04.1978 - prat.n. 172V/1976**
  Intestazione: [redacted]
  Per lavori: esecuzione di capannone artigianale

- **Concessione edilizia in variante n. 144 del 7.09.1979 - prat.n. 55/C/1979**
  Intestazione: [redacted]
  Per lavori: variante capannone industriale con ufficio e abitazione custode

- **Concessione edilizia n. 166 del 25.10.1980 - prat.n. 83/C/1980**
  Intestazione: [redacted]
  Per lavori: variante al progetto approvato in data 7.09.1979 n. 144

- **Autorizzazione di agibilità n. 54 del 4.08.1981 - prat.n. 83/80/C**
  Intestazione: [redacted]
  Per lavori: rif. ai progetti approvati il 7.09.1979 e 25.10.1980 variante

* * *

Ai fini della commerciabilità, si allega copia del certificato rilasciato dal Comune di Porcia in data 27.04.2018 prot.n. 6518/2018, e del successivo atto di rettifica in data 7.05.2018, da cui risulta che gli immobili non sono attualmente oggetto di provvedimenti sanzionatori ai sensi degli artt. 40 e 41 della L. 47/85.

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: modifiche interne (non c'è il locale c.t. al piano terra) e realizzazione di n. 2 pensiline.
Tali difformità sono sanabili con istanza di riduzione a conformità ed il pagamento della relativa oblazione.

Inoltre, in aderenza al capannone, sul lato ovest, vi è una tettoia-deposito chiusa di mq. 200 ca. priva di autorizzazione edilizia.
Tale manufatto non è attualmente sanabile e sarà da rimuovere a cura e spese dell'acquirente.

Si suggerisce la rimozione anche della casetta in legno fatiscente, priva della

comunicazione al Comune, posta nell'angolo sud-ovest del lotto.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia.

DESCRIZIONE SOMMARIA

COMUNE DI PORCIA

Trattasi di un capannone con annesso ufficio e servizi igienici al piano terra, ed alloggio per il custode al primo piano, nonché area scoperta pertinenziale, ubicato in Via Pacinotti civ.nn. 5-7, nella "Zona Industriale di Talponedo-Pieve".

L'immobile è posto in ottima posizione rispetto alla viabilità, e dista circa 4 km dall'autostrada A28 e circa 1 km dalla Strada Statale n. 13 Pontebbana.

Il capannone, della superficie coperta di mq. 530 ca., fa parte di un edificio di maggiore consistenza composto da 4 unità immobiliari ed è composto al piano terra da un laboratorio-deposito (h.=m 5.00 ca.) di mq. 440 ca. e da uffici e servizi igienici con antiservizi di mq. 65 ca.

Sul lato ovest, in aderenza al fabbricato, vi è una tettoia-deposito metallica chiusa di mq. 200 ca., priva di autorizzazione edilizia, attualmente non sanabile e da rimuovere.

L'alloggio per il custode è posto al primo piano, ha accesso autonomo dall'esterno ed è composto da ampio pranzo-cucina, stanza, camera e servizio igienico con antiservizio, per complessivi mq. 103 ca., nonché rampa scale e terrazzino di mq. 33 ca. totali.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE

Capannone

- fondazioni, pilastri e cordoli in c.a.;
- tamponamenti in blocchi "Leca" a vista;
- capriate in acciaio;
- copertura in lastre di "eternit" (cemento-amianto) con sottostanti romanine, ed interposto materassino di lana di roccia;
- pavimentazione in calcestruzzo tipo industriale;
- portoni in profilato e lamiera;
- finestre in profilato con vetri retinati.

Il capannone è provvisto di impianto elettrico di illuminazione e forza motrice, e di impianto termico con aerotermi a GPL (con bombolone interrato nella zona a verde retrostante ai servizi igienici).

L'impianto antincendio, composto da manichetta ed idrante, non è allacciato alla rete.

Ufficio-servizi ed alloggio per il custode

- struttura costituita da murature tradizionali con orizzontamenti in latero-cemento, scale esterne, cordoli e travi in c.a.;
- tetto in profilati d'acciaio;
- copertura in lastre di "eternit" (cemento-amianto);
- divisori in laterizio;
- intonaci interni ed esterni del tipo civile;
- pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica;
- porte in alluminio al piano terra e tamburate in legno nobilitato al primo piano;
- serramenti esterni in alluminio e vetrocamera;
- avvolgibili in plastica al primo piano.

L'impianto elettrico è sottotraccia; quello di riscaldamento è composto da termosifoni in acciaio del tipo lamellare e caldaia a gasolio posta nel sottoscala (con serbatoio interrato nella zona a verde in prossimità dell'ingresso agli uffici); nell'alloggio è altresì presente impianto di aria condizionata con split.

* * *

Gli impianti (indicati anche nell' allegato n. 3 - ""Rapporto di valutazione beni mobili"), sono vetusti e non utilizzati da diversi anni, e per gli stessi non sono stati rinvenuti e non paiono disponibili certificati di conformità.

* * *

Gli immobili sono attualmente privi di acqua corrente in quanto non vi è l'allacciamento all'acquedotto; lo scarico delle acque reflue avviene nella rete fognaria facente capo al depuratore consortile.

L'area scoperta, posta a sud dell'edificio, è per lo più asfaltata ed in prossimità della zona uffici è in piccola parte sistemata a verde; l'area è in parte occupata da rifiuti e da materiale vario dismesso e sull'angolo sud-ovest del lotto, da una casetta in legno fatiscente.

Il capannone è attualmente utilizzato solo al piano terra come deposito di vecchi stampi ed attrezzature in disuso.

Il lotto, ben delimitato con recinzione, è ubicato in posizione secondaria rispetto alla via pubblica e vi si accede da cancelletto pedonale e cancello carraio a scorrere in acciaio verniciato, attraverso servitù di transito gravante l'adiacente mapp. 614 c.t., costituita con l'atto del 25.01.1982 rep.n. 15323 not. Severino Pirozzi.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Sono presenti i seguenti Attestati di Prestazione Energetica:

- **A.P.E.** redatto in data 22.12.2017, valido fino al 22.12.2027 - codice identificativo 38569-2017-PN-APE-DEF.

Indice di prestazione energetica: classe G
Identificativo: PRODUZIONE E UFF (SUB. 2)

Il certificato è stato depositato il 22.12.2017 presso il Catasto Energetico della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia, con protocollo Insiel TS1-REGAPE-2017-0036910.

- **A.P.E.** redatto in data 22.12.2017, valido fino al 22.12.2027 - codice identificativo 38571-2017-PN-APE-DEF.
  Indice di prestazione energetica: classe G
  Identificativo: ABITAZIONE (SUB. 3)

  Il certificato è stato depositato il 22.12.2017 presso il Catasto Energetico della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia, con protocollo Insiel TS1-REGAPE-2017-0036919.

CRITERI DI VALUTAZIONE

Vagliati i diversi aspetti economici che si presentano nel campo estimativo, lo scrivente ha ritenuto di adottare il criterio sintetico-comparativo con stima monoparametrica, considerando la particolare destinazione dei beni e facendo le dovute proporzioni e comparazioni con i prezzi applicati per beni simili sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

Per la determinazione del valore degli immobili si è tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali:

- ubicazione, posizione, caratteristiche strutturali e tipologiche, vetustà, luminosità naturale, dimensioni, destinazioni, grado e tipo di finitura, dotazione impiantistica, stato di conservazione e manutenzione, fruibilità, situazione urbanistco-edilizia, destinazione urbanistica.

Si sono considerati inoltre i seguenti elementi:

- presenza di lievi difformità edilizie sanabili;
- presenza di difformità edilizie non sanabili da rimuovere (tettoia-deposito chiusa);
- presenza di copertura in "eternit" (cemento-amianto);
- mancanza di allacciamento all'acquedotto;
- attuale situazione del mercato di immobili a destinazione industriale ubicati nella provincia di Pordenone ed in quelle limitrofe, con un'elevata offerta a fronte di una domanda estremamente ridotta a causa dell'incertezza economica e della delocalizzazione di un sempre maggior numero di imprese, che ha portato ad una riduzione dei prezzi in modo evidente, in particolare nell'alienazione di beni provenienti da procedure concorsuali.

Il valore dei fabbricati è comprensivo degli impianti fissi e generici e dell'area di

sedime e di pertinenza.

* * *

Si precisa inoltre che:

- la vendita avviene a corpo, per cui qualsiasi differenza di consistenza non darà luogo ad alcuna variazione del prezzo;
- la vendita è forzata, per cui l'acquisto avviene come visto e piaciuto, senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità;
- ogni attività di verifica preventiva, anche di tipo edilizio-urbanistico, compete all'aggiudicatario, che avrà l'obbligo di visionare preventivamente il bene.

STIMA

Sulla base di quanto descritto ed analizzato, lo scrivente così stima il più probabile valore degli immobili nel loro stato e grado attuale.

VALORE DI MERCATO

Comune di Porcia

c.f. - Fg. 5, part. 534 sub. 1, 534 sub. 2 e 534 sub. 3 graffato con 614 sub. 3
c.t. - Fg. 5, part. 534 di Ha 0.15.75

destinazione	Superficie (mq)	Valore unitario medio (€/mq)	Valore complessivo (€)
FABBRICATI (comprensivi dell'area di sedime e pertinenza)			
laboratorio - deposito p.T	440,00	120,00	52.800,00
uffici p.T e alloggio p.1	168,00	230,00	38.640,00
terrazzino e scale	33,00	50,00	1.650,00

Valore di mercato (arr.) € 93.000,00

VALORE DI REALIZZO

Ritenendo che il valore di realizzo sia compreso all'interno di un range variabile dal 45% al 50% in meno del valore di mercato, si fissa:

Valore di realizzo € 50.000,00

Allegati

DOCUMENTI CATASTALI

1.1 mappa scala 1:2000
1.2 atto di aggiornamento-tipo mappale prot.n. PN0050864/2018
1.3 ricevuta di avvenuta denuncia di variazione prot.n. PN0052390/2018
1.4 dichiarazione di variazione per modifica identificativo
1.5 elaborato planimetrico mapp. 534 e mapp. 614 scala 1:200
1.6 planimetria mapp. 534 sub. 1 scala 1:200
1.7 planimetria mapp. 614 sub. 3 scala 1:200

ISPEZIONE IPOTECARIA

2.1 visura a nome [redacted] con aggiornamento al 12.06.2018
2.2 nota di trascr. del 25.01.1991 nn. 1343/1204 (atto di CV del 21.01.1991 rep. 39984 not. Pirozzi)
2.3 ipoteca volontaria iscritta il 23.08.2005 ai nn. 14539/3446
2.4 sentenza di fallimento trascritta il 3.04.2018 ai nn. 5169/3884

TITOLI DI PROVENIENZA

3.1 atto di CV del 21.01.1991 rep. 39984 not. Severino Pirozzi
3.2 nota di trascr. del 28.07.2009 nn. 10832/7141 (atto di trasf. di società del 27.07.2009 rep. 39309 not. Sioni)

ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA

4.1 A.P.E. redatto il 22.12.2017 - cod.id. 38569-2017-PN-APE-DEF (sub. 2)
4.2 A.P.E. redatto il 22.12.2017 cod.id. 38571-2017-PN-APE-DEF (sub. 3)

DOCUMENTI COMUNE DI PORCIA

5.1 concessione edilizia n. 83 del 27.04.1978 - prat.n. 172V/1976
5.2 concessione edilizia in variante n. 144 del 7.09.1979 - prat.n. 55/C/1979
5.3 concessione edilizia n. 166 del 25.10.1980- prat.n. 83/C/1980
5.4 piante, prospetti e sezioni variante
5.5 autorizzazione di agibilità n. 54 del 4.08.1981 - prat.n. 83/80/C

CERTIFICATI COMUNALI

6.1 certificato di destinazione urbanistica n. 36/2018 del 22.03.2018
6.2 certificato di adempimento delle prescrizioni e dei provvedimenti sanzionatori prot.n. 6518/2018 del 27.04.2018 e atto di rettifica del 7.05.2018

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

7.1 fotografia aerea (google maps)
7.2 n. 24 fotografie

Pordenone, lì 21 giugno 2018

L'Esperto alla stima
dott.geom. Pietro Canale

Tribunale di Pordenone

PROCEDURA FALLIMENTARE

[redacted]

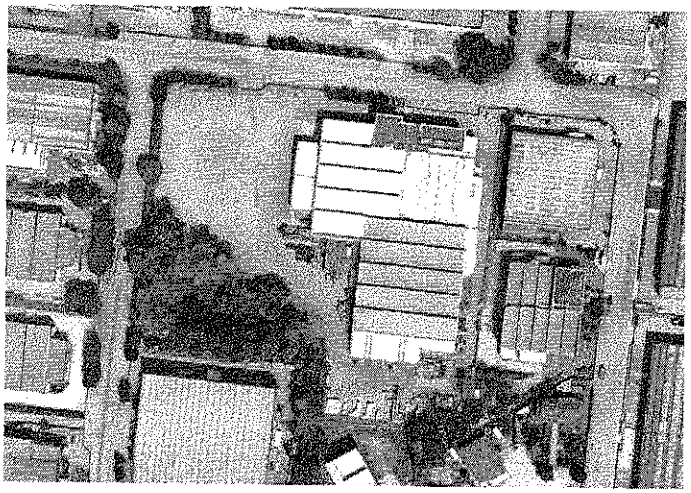
N° Gen. Rep. **3/2018**

Giudice delegato: **Dott.ssa ROBERTA BOLZONI**
Curatore Fallimentare: **Rag. DANIELA DI PAULI**

ALLEGATO 1)

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

COMPLESSO INDUSTRIALE
in **Porcia (PN)**
Via Galvani n. 15 - Z.I. di Talponedo-Pieve



Esperto alla stima: **dott.geom. Pietro Canale**
Studio in: Viale Cossetti 20 - 33170 Pordenone
tel. segr. fax : 0434.28900
email: canalegeom@libero.it – pec: pietro.canale@geopec.it

PREMESSA

Oggetto di stima:

- complesso industriale ubicato nel Comune di Porcia (PN), Via L. Galvani n. 15, nella "Zona Industriale di Talponedo-Pieve" **(Fg. 5 mapp. 428).**

Attività eseguita

- visure catastali ed ipotecarie attuali e storiche tramite il servizio telematico dell'Agenzia delle Entrate;
- acquisizione mappa catastale;
- acquisizione elaborato planimetrico e planimetrie catastali del fabbricato;
- acquisizione presso lo studio del not. Corsi di Pordenone, di copia del titolo di provenienza alla società fallita;
- redazione e presentazione all'Ufficio Tecnico del Comune di Porcia di una domanda per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica, di una domanda per il rilascio del certificato di inesistenza provvedimenti sanzionatori e di una richiesta per l'accesso agli atti;
- sopralluoghi degli immobili per la verifica delle loro caratteristiche, consistenza e stato di conservazione ai fini della descrizione e stima, della conformità catastale e della conformità edilizio-urbanistica;
- servizio fotografico;
- accessi all'Ufficio Tecnico Comunale per il ritiro dei certificati richiesti, l'acquisizione dei titoli autorizzativi inerenti l'edificazione e per la verifica della conformità urbanistico-edilizia;
- redazione e presentazione della nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento;
- rilievi sul posto e redazione e presentazione al catasto terreni di un atto di aggiornamento-tipo mappale con procedura Pregeo per inserimento di una tettoia e correzione della sede di un accessorio;
- rilievi sul posto e redazione e presentazione al catasto fabbricati di una dichiarazione di variazione con procedura Docfa per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni;
- acquisizione presso la società fallita di tavole di progetto;
- acquisizione di copia del contratto di affitto e di copia di n. 3 Attestati di Prestazione Energetica.

Le superfici e consistenze dei fabbricati sono state desunte dagli elaborati grafici reperiti, che lo scrivente ha presunto essere veritieri e rientranti nelle tolleranze normalmente ammesse, e dai rilievi eseguiti a fini catastali; la superficie del terreno è quella rilevata indicata nelle tavole di progetto; i confini sono quelli catastali, senza alcuna verifica in loco.

Il sottoscritto non ha verificato l'esistenza di servitù e/o diritti di terzi oltre a quanto eventualmente risultante nei pubblici registri nell'ultimo ventennio.

Fatta salva la possibile presenza di amianto su parte della copertura (stante l'epoca di costruzione), non ha indagato circa la presenza di "passività

ambientali"; ha cioè presunto che non vi siano situazioni critiche o non conformi in materia di tutela dell'ambiente.

Inoltre non ha condotto analisi strutturali al fine di verificare la capacità dei fabbricati di resistere ad eventi sismici.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Intestazione

[redacted] **- propr. per 1/1**

Identificato al Catasto Fabbricati

Comune di Porcia

- **foglio 5, particella 428**, indirizzo Via Galvani L. n. 15, piano S1-T-1-2, categoria D/1, rendita € 26.591,84

derivante da:
- dichiarazione di variazione prot.n. PN0036923 del 7.05.2018 per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni.

Complesso eretto su area di base e pertinenza identificata al catasto terreni con il:

foglio 5 mapp. 428 – ente urbano di Ha 2.00.90

derivante da:
- tipo mappale prot.n. PN0034234/2018 del 24.04.2018.

Confini:
Il mapp. 428 confina con: strada (via Galvani), mapp. 430, 431, 432, mapp. 403, 1330, 1172, strada (via Pacinotti).

Conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

- realizzazione di una tettoia di mq. 18 ca. e diversa distribuzione degli spazi interni.

Regolarizzate mediante:
- tipo mappale prot.n. PN0034234/2018 del 24.04.2018 e dichiarazione di variazione prot.n. PN0036923 del 7.05.2018.

TITOLI DI PROVENIENZA

- **Atto di compravendita** del 22 maggio 1998 rep.n. 32342 notaio Maurizio Corsi di Pordenone, trascritto il 27 maggio 1998 ai nn. 6449/4623.

- **Atto di trasformazione di società** del 27 luglio 2009 rep.n. 39309 notaio Luca Sioni di San Vito al Tagliamento, trascritto a Pordenone il 28 luglio 2009 ai nn. 10832/7141.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni di ipoteca

- **Ipoteca volontaria** a favore di Mediocredito del Friuli-Venezia Giulia S.P.A. Banca delegata ad effettuare operazioni di finanziamento del "FRIE" derivante da concessione a garanzia di finanziamento
  Iscritta a Pordenone in data 15 marzo 2001 ai nn. 4028/646
  Importo ipoteca: £ 2.016.000.000=; Importo capitale: £ 1.260.000.000=

- **Ipoteca volontaria** a favore di Friulcassa S.P.A. - Cassa di Risparmio Regionale derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato
  Iscritta a Pordenone in data 23 agosto 2005 ai nn. 14539/3446
  Importo ipoteca: € 3.000.000,00; Importo capitale: € 1.500.000,00

- **Ipoteca volontaria** a favore di Banca Intesa Mediocredito S.P.A. derivante da concessione a garanzia di finanziamento
  Iscritta a Pordenone in data 30 marzo 2007 ai nn. 6125/1602
  Importo ipoteca: € 2.625.000,00; Importo capitale: € 1.500.000,00

- **Ipoteca volontaria** a favore di Finanziaria Regionale Friuli Venezia Giulia - Società Per Azioni - Friulia - S.P.A. derivante da concessione a garanzia di finanziamento
  Iscritta a Pordenone in data 5 agosto 2009 ai nn. 11364/2142
  Importo ipoteca: € 900.000,00; Importo capitale: € 900.000,00

- **Ipoteca volontaria** a favore di Finanziaria Regionale Friuli Venezia Giulia - Società Per Azioni - Friulia - S.P.A. derivante da concessione a garanzia di finanziamento
  Iscritta a Pordenone in data 2 febbraio 2012 ai nn. 1780/201
  Importo ipoteca: € 500.000,00; Importo capitale: € 500.000,00

Trascrizioni pregiudizievoli

- **Sentenza dichiarativa di fallimento** a favore dellla Massa dei Creditori del fallimento [redacted]
  Trascritta a Pordenone in data 3 aprile 2018 ai nn. 5169/3884.

PATTI, CLAUSOLE, CONDIZIONI

Nell'atto di acquisto rep.n. 32342 notaio Maurizio Corsi, che si allega, vengono richiamati i patti, clausole e condizioni contenuti nei seguenti titoli:

- **convenzione** di cui all'atto in data 30 dicembre 1976 rep.n. 3764 notaio Severino Pirozzi di Aviano (trascritto a Pordenone il 12 febbraio 1977 ai nn. 1205/1106);
- **convenzione** novativa di cui all'atto in data 21 marzo 1995 rep.n. 4008 notaio Francesco Simoncini di Pordenone, ivi registrato il 10 aprile 1995 al n. 1351/I.

Inoltre la società Tecnoplast dichiara di aderire al "Consorzio Zona Industriale di Talponedo-Pieve" con sede in Pordenone, costituito con atto del 10 gennaio 1978 rep.n. 15250 notaio Pietro Buscio di Sacile (trascritto a Pordenone in data 23 maggio 1978 ai nn. 4710/4292).

DESTINAZIONE URBANISTICA

In base al Certificato di Destinazione Urbanistica n. 36/2018 del 22.03.2018 del Comune di Porcia, che si allega, il mapp. 428 ricade in:

ZONA "D1" DESTINATA AD INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI INTERESSE REGIONALE

Utilizzazione:

- Il terreno risulta compreso nel P.d.L. della "Zona Industriale di Talponedo-Pieve".

L'area ricade parzialmente in area soggetta ai vincoli di cui alla parte III^ del Decreto Legislativo n. 42/2004; inoltre è stata dichiarata zona sismica e quindi è soggetta alle prescrizioni del D.P.R.n. 380/2001.

Si riportano, in estratto, le Norme Tecniche di Attuazione della zona.

ARTICOLO 39. ZONE DESTINATE AD INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI INTERESSE REGIONALE - D1

La presente zona comprende la zona per impianti produttivi denominata 'Zona industriale di Talponedo-Pieve' soggetta a P.R.P.C. di iniziativa pubblica vigente alla data di adozione delle presenti norme nonché nuove aree lungo il lato orientale esterne al perimetro del suddetto P.R.P.C..
Per l'edificazione si farà riferimento al P.R.P.C. vigente predisposto nel rispetto della seguente normativa vigente all'adozione del medesimo che di seguito si riporta.

Il piano preventivo dovrà essere progettato tenendo conto di una densità di addetti per ha. non superiore a 50 ed in considerazione alla vicinanza della zona ad aree di particolare valore ambientale dovrà precisare, in relazione dei tipi di industrie da insediare, gli interventi da adottarsi per l'eliminazione degli inquinamenti e gli impianti previsti per il controllo, il trattamento ed il trasporto degli eventuali scarichi liquidi, solidi e gassosi, al fine di garantire preventivamente il rispetto delle prescrizioni di cui al successivo art. 18 delle presenti norme

tecniche di attuazione. Il piano preventivo, finalizzato al coordinamento dei programmi d'intervento dei diversi soggetti proprietari suoli e degli immobili ed al parallelo coordinamento di programmi con i programmi delle opere di pertinenza l'Ente Pubblico, potrà prevedere la disaggregazione dell'area interessata all'intervento e l'attuazione potrà essere, in termini temporali, diversificata in più fasi.

USI:

1. *Impianti industriali ed artigianali comprendendo in questo uso magazzini, depositi ed uffici e locali accessori entro limiti funzionali all'attività produttiva.*
2. *Attrezzature di servizio tecnico-produttivo.*
3. *Edifici per la commercializzazione dei prodotti delle attività consentite, entro limiti funzionali alle attività stesse.*
4. *Attrezzature di servizio sociale (spazi pubblici, verde pubblico, parcheggi) non inferiori a 15 mq/addetto.*
5. *parcheggi stanziali nella misura minima di 1 posto auto ogni due addetti*
6. *Abitazione del custode della superficie massima, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, di mq. 95, oltre a metri quadrati 18 per autorimessa o posto macchina.*

INDICI E PARAMETRI

1. Lotto minimo	*mq. 2500*
2. Rapporto di copertura	*mq/mq 0,50*
3. Distanza dalle strade esterne all'area di piano preventivo	*m. 20,00*
4. Distanza dalle strade interne all'area di piano preventivo	*definita dal piano preventivo*
5. Distanza tra edifici (minima)	*m 10,00*
6. Distanza dai confini (minima)	*m 5,00*
7. È consentita la costruzione in aderenza tra fabbricati situati in lotti distinti. I progetti relativi ai due lotti, per i quali si voglia procedere alla costruzione in aderenza, dovranno essere presentati congiuntamente, pur essendo oggetto di distinto atto di concessione.	

La definizione di lotto minimo non richiede l'unità di impresa in quanto esso indica solo la quantità di suolo pertinente ad un intervento edilizio. L'intervento edilizio può comprendere più soggetti proprietari (condomini) o più soggetti locatari (affittuari o contraenti di leasing).

Gli edifici residenziali preesistenti alla data di adozione delle presenti norme, potranno essere ampliati per ragioni di risanamento igienico-sanitario ed adeguamento funzionale in rapporto ai componenti il nucleo familiare residente antecedentemente alla data di presentazione della richiesta di concessione edilizia e secondo gli indici previsti dal successivo art. 11 delle N.T.A. per la stessa categoria di fabbricati.
In ogni caso il Comune dovrà accertare la non esistenza di problemi igienico-sanitari che rendano impropri gli usi residenziali con la presente zona. In assenza della pianificazione attuativa, sugli edifici residenziali esistenti, sono ammessi unicamente gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, del D.P.R. 380/2001.

Per eventuali varianti al P.R.P.C. vigente si farà riferimento alle disposizioni di cui al successivo art. 40. ad eccezione della distanza dai confini di proprietà che potrà raggiungere i 5,00 m.

Le fasce perimetrali a verde privato e/o di uso pubblico soggette a vincolo idrogeologico ed ambientale di natura prescrittiva previste dal P.R.P.C. vigente sono modificate così come indicate nelle tavole di P.R.G.C. con la denominazione "VERDE PRIVATO DI RISPETTO IN ZONA INDUSTRIALE D1". Dette fasce sono prescrittive e possono essere ridotte per un massimo di mt 2,00 al fine di ricavare una percorrenza perimetrale agli edifici ovvero nel caso di edificazione a ridosso della fascia verde di pareti prive di varchi accessibili. Per la realizzazione di tali fasce a verde, qualora non sia già prevista la stipulazione di convenzione o atto unilaterali d'obbligo, in sede di rilascio della concessione edilizia dovrà essere prestata idonea garanzia finanziaria pari al

costo di realizzazione delle fasce e delle sistemazioni esterne.

Le aree esterne al perimetro del P.R.P.C. vigente e individuate dal P.R.G.C. quale zona D1 lungo il lato est della zona l'attuazione potrà essere diretta su rilascio di concessione edilizia. Per gli interventi edilizi comportanti ampliamento della superficie produttiva dovranno essere reperiti:
a) Per ampliamenti fino al 10% della superficie utile produttiva parcheggi stanziali in misura non inferiore a 1 posto auto ogni 150 mq di nuova superficie utile produttiva (le frazioni vanno arrotondate all'intero superiore);
b) Per ampliamenti eccedenti il 10% della superficie utile produttiva, oltre ai parcheggi stanziali di cui al precedente paragrafo, parcheggi di relazione nella misura minima di 10 mq/100 mq di nuova superficie utile produttiva.
Gli ampliamenti non potranno comprendere in nessun caso superfici utili produttive superiori al 25% di quelle esistenti.

L'ambito incluso nel decaduto P.R.P.C. relativo alla zona D1 costituente l'U.M.I. n. 7 destinata a zona per servizi, in deroga alle norme tecniche relative al P.R.P.C., potrà essere utilizzato in alternativa per insediamenti produttivi industriali e/o artigianali nel rispetto della vigente normativa igienico sanitaria.

* * *

Avendo il lotto, di mq. 19.988 rilevati, un indice di copertura fondiaria pari al 50% ed essendo la superficie coperta complessiva edificata pari a mq 6.416 ca., vi è un'area edificabile residua a disposizione di mq 7.156 ca.

PRATICHE EDILIZIE

La costruzione del complesso è avvenuta in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- **Concessione edilizia prot.n. 36 del 18.02.1981 - prat.n. 105/C/1980**
  Intestazione: [redacted]
  Per lavori: costruzione di un capannone industriale ad uso deposito cereali

- **Concessione edilizia n. 11 del 4.02.1982 - prat.n. 105/C/1980**
  Intestazione: [redacted]
  Per lavori: progetto di variante al capannone industriale deposito cereali

- **Autorizzazione di agibilità n. 10 del 25.02.1984**
  Intestazione: [redacted]
  Per lavori: rif. alla prat.n. 105/80/C

- **Concessione edilizia n. 44 del 29.03.1984 - prot.n. 3864/1984 - prat.n. 105/80/C**
  Intestazione: [redacted]
  Per lavori: cambio di destinazione d'uso da deposito cereali ad officina meccanica (conc.ed. n. 36 del 18.02.1981)

- **Autorizzazione di agibilità del 25.02.1984**
  (richiamata nell'atto di acquisto)

- **Concessione edilizia n. 120 del 22.09.1986 - prot.n. 2567/1986 - prat.n. 5/C**
  Intestazione: [redacted]
  Per lavori: modifiche interne per ampliamento uffici e recinzione parziale

- **Concessione edilizia n. 50 del 9.07.1988 - prot.n. 4771/1988 - prat.n. 5/C/1986**
  Intestazione: [redacted] legale rappresentante della ditta [redacted]
  Per lavori: variante alla concessione edilizia n. 120 del 22.09.1986

- **Autorizzazione di agibilità parziale n. 95 del 28.12.1989**
  Intestazione: [redacted] legale rappresentante della ditta [redacted]
  Per lavori: rif. alla prat.n. 5/C/1986 (conc.ed. n. 50 del 9.07.1988)

- **Concessione edilizia in sanatoria n. 138 del 1.10.1996 - prot.n. 9025 - prat.n. 96/137**
  Intestazione: [redacted]
  Per lavori: intervento di ampliamento (prat.n. 5/C/86, conc.ed.n. 120 del 22.09.86 e n. 50 del 9.07.88)

- **Concessione edilizia in sanatoria n. 20 del 9.03.1998 - prot.n. 4386/1995 - prat.n. 047/95**
  (dipendente da domanda di condono edilizio prot.n. 4386 del 28.02.1995)
  Intestazione: [redacted] quale amministratore della [redacted]
  Per lavori: ampliamenti, costruzione bussola d'ingresso, variazioni prospettiche e modifiche interne.

- **Concessione edilizia n. 24 del 8.03.1999 - prot.n. 29515 - prat.n. 98/008**
  Intestazione: [redacted]
  Per lavori: opere di urbanizzazione relative alla U.M.I. n. 4 del Piano Particolareggiato della Z.I. di Talponedo-Pieve

- **Concessione edilizia n. 60 del 11.03.1999 - prot.n. 31335 - prat.n. 98/422**
  Intestazione: [redacted]
  Per lavori: ampliamento opificio industriale, ristrutturazione zona uffici e manutenzione straordinaria capannone esistente

- **Concessione edilizia n. 227 del 27.12.1999 - prot.n. 26766 - prat.n. 98/422/1**
  Intestazione: [redacted]
  Per lavori: opere di variante alla conc.ed. n. 60/99

- **D.I.A. prot.n. 27455 del 22.11.1999**
  Intestazione: [redacted]
  Per lavori: installazione bombolone di GPL su piazzola in cls eseguita in sito con recinzione

- **Autorizzazione di agibilità parziale n. 10 del 18.02.2000 - prot.n. 1849 - prat.n. 98/422/1998**
  Intestazione: [redacted]

Per lavori: agibilità parziale, limitata ai soli capannoni e relativi servizi ed accessori (rif. C.E.n. 60/99, variante n. 227/99 e D.I.A. prot.n. 27455/99)

- **Certificato di agibilità parziale n. 44 del 25.09.2000 - prot.n. 15066 - prat.n. 98/422/1998**
  Intestazione: [redacted]
  Per lavori: agibilità parziale, relativa alla zona uffici (rif. C.E.n. 60/99, variante n. 227/99 e D.I.A. prot.n. 27455/99)

- **Concessione edilizia n. 6 del 14.01.2005 - prot.n. 33077 - prat.n. 04/246/1**
  Intestazione: [redacted]
  Per lavori: ampliamento capannone con destinazione d'uso produttiva industriale e sistemazione aree esterne

- **Concessione edilizia in sanatoria n. 82 del 6.07.2005 - prot.n. 26705 - prat.n. 04/247**
  Intestazione: [redacted]
  Per lavori: ampliamento fabbricato con destinazione d'uso produttiva industriale

* * *

Sono state altresì rinvenute:

- **Autorizzazione n. 79-80-81-82 del 16.02.2000**
  Intestazione: [redacted]
  Per lavori: realizzazione passi carrabili
  Note
  Le autorizzazioni hanno scadenza 16.02.2029 salvo rinnovo.

* * *

Ai fini della commerciabilità, si allega copia del certificato rilasciato dal Comune di Porcia in data 27.04.2018 prot.n. 6518/2018, e del successivo atto di rettifica in data 7.05.2018, da cui risulta che gli immobili non sono attualmente oggetto di provvedimenti sanzionatori ai sensi degli artt. 40 e 41 della L. 47/85.

Conformità edilizia:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- costruzione di una tettoia in acciaio di mq. 18 ca. e diversa distribuzione degli spazi interni.
  Tali difformità sono sanabili con istanza di riduzione a conformità ed il pagamento della relativa oblazione.

Si suggerisce invece la rimozione della casetta in legno fatiscente, priva della comunicazione al Comune, posta nella zona verde a sud del lotto.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia.

DESCRIZIONE SOMMARIA

COMUNE DI PORCIA

Trattasi di un insediamento industriale ubicato in Via L. Galvani n. 15, nella "Zona Industriale di Talponedo-Pieve", adibito alla produzione di componentistica nel settore termoplastico.

Il complesso è posto in ottima posizione rispetto alla viabilità, e dista circa 4 km dall'autostrada A28 e circa 1 km dalla Strada Statale n. 13 Pontebbana.

Ha una superficie coperta di complessivi mq. 6.416 ca. ed è composto da:

- *capannone industriale* a shed e a due falde comprendente reparto produttivo, magazzini e deposito, della superficie complessiva di mq. 5.306 ca., costituito da una parte realizzata verso la fine degli anni '70 e successivamente ristrutturata ed ampliata nel 1999 (h= da m 5.65 a m 7.90 ca.);

- *tettoia* sul lato ovest, di mq. 316 ca. (h=m 7.90 ca.), aperta su tre lati (con due lati protetti da teloni);

- *zona servizi* sul lato est, su due piani fuori terra, della superficie di mq. 238 ca. al piano terra (h=m 2.70 ca.) e mq. 191 ca. al primo piano (h.variabile), destinata a locali a disposizione delle maestranze (spogliatoi, mensa), servizi igienici, rampa scale, centrale termica, cabina elettrica, sala compressori, depositi ecc..., nonché tettoia di mq. 18 ca. (h=2.35 ca.);

- *servizi igienici per l'attività produttiva*, posti in adiacenza al capannone verso ovest, della superficie di mq. 31 ca. (h=m 2.70 ca.)

- *palazzina uffici* prospiciente Via Galvani, derivata dalla ristrutturazione dei locali preesistenti e dall'ampliamento-sopraelevazione eseguito nel 1999, sviluppata su tre piani fuori terra, oltre ad uno scantinato.
  Comprende i seguenti locali:
  - <u>piano interrato</u> di mq. 153 ca. (h=m 2.40 ca.): disimpegno, n. 3 locali archivio, n. 2 ripostigli e vano scale di collegamento al piano superiore;
  - <u>piano terra</u> di mq. 412 ca. (h=m 2.75 ca.): ingresso, vano scale, vano per ascensore (chiuso), n. 3 salette di attesa, centralino, ufficio, ripostiglio, n. 3 zone servizi igienici, vano quadri elettrici, sala tecnica, ufficio qualità, sala campioni;
  - <u>primo piano</u> di mq. 423 ca. (h=m 2.75 ca.): vano scale, disimpegno, vano per ascensore (chiuso), n. 2 uffici direzionali, disimpegno, archivio, ufficio, n. 3 zone servizi igienici ed ufficio tecnico commerciale;
  - <u>secondo piano</u> di mq. 478 ca. (h=m 2.70 ca.): vano scale, disimpegno, vano per ascensore (chiuso), n. 3 zone servizi igienici, sala riunioni, mensa, disimpegni, ufficio, centro dati, ripostiglio, n. 2 locali ad archivio.

- *n. 2 cabine elettriche*, di cui una ad uso esclusivo dell'ENEL, della superficie complessiva di mq. 29 ca. (h= 2.65 ca. e h=7.80 ca.)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE

capannone industriale

- struttura in ferro zincato (colonne, travi reticolari, omega, controventature e vie di corsa per carriponte);
- copertura in gran parte in pannelli coibentati tipo monopannel, e parte (mq 2.300 ca.) in lastre di fibrocemento con sottostanti romanine (dove non si può escludere la presenza di amianto stante l'epoca di costruzione), ed interposto materassino di lana di roccia;
- tamponamenti perimetrali con pannelli prefabbricati tipo "sandwich" in c.a., coibentati e rifiniti a vista con graniglia di marmo lavata, e parte con abbassamento in c.a. e sovrastanti pannelli tipo monopannel;
- lattonerie (converse, piuviali, battiacqua ecc...) in lamiera preverniciata;
- portoni a scorrere in profilati metallici e specchiature con pannelli tipo monopannel;
- porte di sicurezza dotate di maniglione antipanico;
- porte interne con telaio in profilati metallici e pannelli di lamiera stampata, cieche o a vetri;
- vetrate in copertura in profilati metallici e vetri retinati, apribili elettricamente;
- finestre costituite da telai metallici con parti fisse in "Uglas", ed apribili;
- pavimento del tipo industriale in c.a. lisciato, rinforzato e trattato antipolvere;

tettoia ad ovest

- struttura (colonne, travi ed arcarecci) in ferro zincato su fondazioni continue ed a plinto in c.a.;
- copertura in pannelli tipo monopannel;
- lattonerie in lamiera preverniciata;
- pavimento tipo industriale in c.a. lisciato e rinforzato;

zona servizi lato est e servizi igienici per produzione lato ovest

- struttura in c.a.;
- solai in latero-cemento;
- copertura piana coibentata e impermeabilizzata;
- scala d'accesso dal reparto produzione in ferro verniciato;
- divisori ed intercapedine in foratine di laterizio;
- intonaci interni ed esterni al civile;
- pavimenti e rivestimenti (servizi igienici, anti servizi, mensa, ecc...) in piastrelle;
- finestre in profilati metallici di alluminio, con vetrocamera;
- porte interne in profilati di alluminio, con specchiature in pannelli nobilitati e/o vetri;

deposito-sala compressori primo piano e tettoia piano terra lato est

- scala d'accesso dal reparto produzione in ferro verniciato;
- struttura portante leggera (colonne, travi, arcarecci, omega, ecc...) in ferro zincato;
- copertura e tamponamenti laterali esterni in pannelli tipo monopannel;

palazzina uffici

- muratura in elevazione, colonne, travi, cordoli, vano per ascensore e scale in c.a.;
- solai in latero-cemento (impermeabilizzato nella copertura);
- pareti divisorie interne dei servizi ed altre in laterizio;
- pareti di intercapedine interna con foratine di laterizio con interposto pannello isolante di stiferite;
- intonaci interni del tipo civile, parte tinteggiati e parte rifiniti a spatolato lucido;
- intonaci esterni su parte delle facciate al civile;
- pavimenti in piastrelle di granito sintetico levigato lucido;
- pavimenti e rivestimenti dei servizi igienici in piastrelle di ceramica;
- rampe scale rivestite in marmo, con ringhiera metallica di protezione;
- divisori interni mobili costituiti da componenti preassemblati con struttura in profilato di alluminio e pannelli nobilitati, dotati di porte dello stesso materiale, cieche o a vetri;
- controsoffitti in pannelli di gesso e materiale insonorizzante;
- finestre in profilati di alluminio elettroverniciato, con vetrocamera;
- pareti finestrate sui prospetti est-nord-ovest costituite da profilati di alluminio elettroverniciato a taglio termico contenenti gli elementi di tamponamento (pannelli ciechi isolati e trasparenti) con vetrocamera riflettenti;
- parete esterna del vano scale in elementi di vetro-cemento;

cabine elettriche

- struttura perimetrale e di copertura in pannelli prefabbricati di c.a.v. con basamento in c.a.

AREA SCOPERTA

Il lotto ha una superficie rilevata di mq 19.988.

Il capannone occupa la zona più ad est, mentre l'area non edificata costituisce la porzione ad ovest.

A sud-ovest del lotto vi è una zona a verde, piantumata con essenze autoctone (tigli, pioppi, aceri, salici), dove è stato ricavato uno spazio ricreativo in legno rustico, coperto con arelle e telo plasticato, delimitata a sud da una pozza d'acqua artificiale.

Nell'angolo sud-est vi è un'altra zona a verde, più piccola, dove è posta una piazzola recintata per il serbatoio del gas GPL (mancante) ed una piccola casetta in legno fatiscente.

I percorsi carrai e le zone di manovra e di parcheggio sono asfaltate; i percorsi pedonali ed i marciapiedi della palazzina uffici sono realizzati in lavato di graniglia.

Il lotto è interamente recintato; su Via Galvani con muretto in cls pieno o con sovrastante ringhiera metallica tipo "orso gril" affiancata da aiuole alberate (prugnoli), cancelletto pedonale e n. 2 cancelli carrai in acciaio zincato a scorrere motorizzati; sul lato est e parte del sud con muretto in cls di altezza variabile con sovrastante rete metallica plastificata; sul lato ovest verso Via Pacinotti con pali prefabbricati in c.a.v., rete metallica plastificata e siepe di auro.

Le acque meteoriche vengono raccolte in appositi pozzetti e convogliate parte nel collettore stradale e parte nel fossato a valle; le acque nere e saponate vengono convogliate nel collettore posizionato su Via Galvani con recapito finale nel depuratore consortile.

L'approvvigionamento idrico avviene sia con allacciamento all'acquedotto che da pozzo artesiano.

Impianti fissi e generici
descritti nell' allegato n. 3 - "Rapporto di valutazione beni mobili".

- Impianto elettrico di illuminazione (interna ed esterna) e Forza Motrice
- Protezione scariche atmosferiche
- Impianto di terra
- Impianto di riscaldamento, condizionamento e ventilazione
- Impianto idrico - antincendio
- Rete aria compressa

CONFORMITA' IMPIANTI

Nelle pratiche edilizie esaminate sono state rinvenute le seguenti dichiarazioni di conformità alla regola d'arte:

- del 16.08.1999 dell'impresa [redacted] relativa alla cabina MT/BT, impianto FM, luce, impianto di terra, impianto antincendio

- del 24.01.2000 dell'impresa [redacted] relativa alla formazione impianto esterno di adduzione del gas GPL a servizio della C.T., la quale serve la palazzina uffici con una caldaia a condensazione, tutti i servizi e spogliatoi della produzione con una caldaia stagna e degli otto generatori pensili di aria calda che riscaldano il capannone, impianto di raffredamento stampi e circuiti olio, impianto antincendio

- del 18.05.2000 dell'impresa [redacted]. relativa all'impianto elettrico uffici p.T e p.1

- del 30.01.2000 dell'impresa [redacted] relativa alla formazione impianto di riscaldamento a pavimento e idrico sanitario a servizio della palazzina uffici

Il certificato di prevenzione incendi è attualmente scaduto; da quanto riferito, quello nuovo è in fase di rilascio.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Sono presenti i seguenti Attestati di Prestazione Energetica:

- **A.P.E.** redatto in data 22.12.2017, valido fino al 22.12.2027 - codice identificativo 38532-2017-PN-APE-DEF.
  Indice di prestazione energetica: classe G
  Identificativo: PRODUZIONE

  Il certificato è stato depositato il 22.12.2017 presso il Catasto Energetico della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia, con protocollo Insiel TS1-REGAPE-2017-0036885.

- **A.P.E.** redatto in data 22.12.2017, valido fino al 22.12.2027 - codice identificativo 38535-2017-PN-APE-DEF.
  Indice di prestazione energetica: classe G
  Identificativo: CORPO UFFICI AUTONOMO

  Il certificato è stato depositato il 22.12.2017 presso il Catasto Energetico della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia, con protocollo Insiel TS1-REGAPE-2017-0036891.

- **A.P.E.** redatto in data 22.12.2017, valido fino al 22.12.2027 - codice identificativo 38540-2017-PN-APE-DEF.
  Indice di prestazione energetica: classe G
  Identificativo: UFFICI PRD

  Il certificato è stato depositato il 22.12.2017 presso il Catasto Energetico della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia, con protocollo Insiel TS1-REGAPE-2017-0036892.

CRITERI DI VALUTAZIONE

Vagliati i diversi aspetti economici che si presentano nel campo estimativo, lo scrivente ha ritenuto di adottare il criterio sintetico-comparativo con stima monoparametrica, considerando la particolare destinazione dei beni e facendo le dovute proporzioni e comparazioni con i prezzi applicati per beni simili sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

Per la determinazione del valore degli immobili si è tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali:

- ubicazione, posizione, caratteristiche strutturali e tipologiche, vetustà, luminosità naturale, dimensioni, destinazioni, grado e tipo di finitura, dotazione impiantistica, stato di conservazione e manutenzione, fruibilità, situazione urbanistco-edilizia, destinazione urbanistica, residua potenzialità edificatoria.

Si sono considerati inoltre i seguenti elementi:

- presenza di lievi difformità edilizie sanabili;
- presenza di copertura in lastre di fibrocemento dove non è possibile escludere la presenza di amianto (stante l'epoca di costruzione);
- sovradimensionamento della zona uffici e dell'area scoperta;
- attuale situazione del mercato di immobili a destinazione industriale ubicati nella provincia di Pordenone ed in quelle limitrofe, con un'elevata offerta a fronte di una domanda estremamente ridotta a causa dell'incertezza economica e della delocalizzazione di un sempre maggior numero di imprese, che ha portato ad una riduzione dei prezzi in modo evidente, in particolare nell'alienazione di beni provenienti da procedure concorsuali.

Il valore dei fabbricati è comprensivo degli impianti fissi e generici (descritti nell'allegato n. 3 - "Rapporto di valutazione beni mobili") e dell'area di sedime e di pertinenza edificata (mq. 12.832 ca.), mentre è escluso il terreno con capacità edificatoria residua (mq. 7.156 ca.), stimato a parte.

* * *

Si precisa inoltre che:

- la vendita avviene a corpo, per cui qualsiasi differenza di consistenza non darà luogo ad alcuna variazione del prezzo;
- la vendita è forzata, per cui l'acquisto avviene come visto e piaciuto, senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità;
- ogni attività di verifica preventiva, anche di tipo edilizio-urbanistico, compete all'aggiudicatario, che avrà l'obbligo di visionare preventivamente il bene.

STIMA

Sulla base di quanto descritto ed analizzato, lo scrivente così stima il più probabile valore degli immobili nel loro stato e grado attuale.

VALORE DI MERCATO

Comune di Porcia

c.f. - Fg. 5, part. 428
c.t. - Fg. 5, part. 428 di Ha 2.00.90

destinazione	Superficie (mq)	Valore unitario medio (€/mq)	Valore complessivo (€)
FABBRICATI (comprensivi dell'area di sedime e di pertinenza edificata)			
produzione e magazzini p.T	5.306,00	190,00	1.008.140,00
palazzina uffici p.S1-T-1-2	1.466,00	325,00	476.450,00
corpi servizi p.T-1	429,00	160,00	68.640,00
tettoie	334,00	100,00	33.400,00
TERRENO			
area con capacità edificatoria residua	7.156,00	30,00	214.680,00

Valore di mercato (arr.) **€ 1.800.000,00**

VALORE DI REALIZZO

Ritenendo che il valore di realizzo sia compreso all'interno di un range variabile dal 45% al 50% in meno del valore di mercato, si fissa:

Valore di realizzo **€ 950.000,00**

Allegati

DOCUMENTI CATASTALI

1.1 mappa scala 1:2000
1.2 atto di aggiornamento-tipo mappale prot.n. 2018/PN0034234
1.3 ricevuta di avvenuta denuncia di variazione prot.n. PN0036923/2018
1.4 elaborato planimetrico scala 1:1000
1.5 n. 5 planimetrie scala 1:1000-1:500-1:200
1.6 visura attuale degli immobili

ISPEZIONE IPOTECARIA

2.1 visura a nome Tecnoplast con aggiornamento al 12.06.2018
2.2 nota di trascr. del 27.05.1998 nn. 6449/4623 (atto di CV del 22.05.1998 rep. 32342 not. Corsi)
2.3 ipoteca volontaria iscritta il 15.03.2001 ai nn. 4028/646
2.4 annotazione del 1.02.2005 nn. 1848/214
2.5 ipoteca volontaria iscritta il 23.08.2005 ai nn. 14539/3446
2.6 ipoteca volontaria iscritta il 30.03.2007 ai nn. 6125/1602
2.7 ipoteca volontaria iscritta il 5.08.2009 ai nn. 11364/2142
2.8 ipoteca volontaria iscritta il 2.02.2012 ai nn. 1780/201
2.9 sentenza di fallimento trascritta il 3.04.2018 ai nn. 5169/3884

TITOLI DI PROVENIENZA

3.1 atto di CV del 22.05.1998 rep. 32342 not. Maurizio Corsi
3.2 nota di trascr. del 28.07.2009 nn. 10832/7141 (atto di trasf. di società del 27.07.2009 rep. 39309 not. Sioni)

ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA

4.1 A.P.E. redatto il 22.12.2017 - cod.id. 38532-2017-PN-APE-DEF (Produzione)
4.2 A.P.E. redatto il 22.12.2017 - cod.id. 38535-2017-PN-APE-DEF (Corpo uffici autonomo)
4.3 A.P.E. redatto il 22.12.2017 - cod.id. 38540-2017-PN-APE-DEF (Uffici PRD)

DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'

5.1 del 16.08.1999 per cabina MT/BT, impianto FM, luce, impianto di terra, impianto antincendio
5.2 del 24.01.2000 per impianto esterno di adduzione del gas GPL, impianto di raffredamento stampi e circuiti olio, impianto antincendio
5.3 del 18.05.2000 per impianto elettrico uffici p.T e p.1
5.4 del 30.05.2000 per impianto di riscaldamento a pavimento e idrico sanitario a servizio della palazzina uffici

DOCUMENTI COMUNE DI PORCIA

6.1. concessione edilizia prot.n. 36 del 18.02.1981 - prat.n. 105/C/1980
6.2 concessione edilizia n. 11 del 4.02.1982 - prat.n. 105/C/1980
6.3 autorizzazione di agibilità n. 10 del 25.02.1984
6.4 concessione edilizia n. 44 del 29.03.1984 - prat.n. 105/80/C
6.5 concessione edilizia n. 120 del 22.09.1986 - prat.n. 5/C
6.6 concessione edilizia n. 50 del 9.07.1988 - prat.n. 5/C/1986
6.7 autorizzazione di agibilità parziale n. 95 del 28.12.1989
6.8 concessione edilizia in sanatoria n. 138 del 1.10.1996 - prat.n. 96/137

6.9 concessione edilizia in sanatoria n. 20 del 9.03.1998 - prat.n. 047/95
6.10 concessione edilizia n. 24 del 8.03.1999 - prat.n. 98/008
6.11 concessione edilizia n. 60 del 11.03.1999 - prat.n. 98/422
6.12 concessione edilizia n. 227 del 27.12.1999 - prat.n. 98/422/1
6.13 D.I.A. prot.n. 27455 del 22.11.1999
6.14 autorizzazione di agibilità parziale n. 10 del 18.02.2000 - prat.n. 98/422/1998
6.15 certificato di agibilità parziale n. 44 del 25.09.2000 - prat.n. 98/422/1998
6.16 concessione edilizia n. 6 del 14.01.2005 - prat.n. 04/246/1
6.17 concessione edilizia in sanatoria n. 82 del 6.07.2005 - prat.n. 04/247
6.18 tavola n. 3 di progetto allegata alla concessione in sanatoria
6.19 n. 6 piante di progetto
6.20 autorizzazione n. 79-80-81-82 del 16.02.2000
6.21 planimetria allegata alle autorizzazioni
6.22 autorizzazione paesaggistica n. 67 del 8.10.2004 - prat. 04/246
6.23 planimetria allegata all'autorizzazione paesaggistica

CERTIFICATI COMUNALI

7.1 certificato di destinazione urbanistica n. 36/2018 del 22.03.2018
7.2 certificato di adempimento delle prescrizioni e dei provvedimenti sanzionatori prot.n. 6518/2018 del 27.04.2018 e atto di rettifica del 7.05.2018

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

8.1 fotografia aerea (google maps)
8.2 n. 64 fotografie

Pordenone, lì 21 giugno 2018

L'Esperto alla stima
dott.geom. Pietro Canale