

Geom. Andrea Pasi

Via A. Benedetti n. 22

33170 - PORDENONE (PN)

Tel 349.0722686 e.mail: pandrea2003@libero.it

---

## TRIBUNALE DI PORDENONE

**PROCEDURA FALLIMENTARE N. 105/2014**

**RELAZIONE DI STIMA N. 2**

**VALUTAZIONE COMPENDIO IMMOBILIARE**

**COMUNE DI PRAVISDOMINI - FG 13 PART 33**



**FALLIMENTO:**

**GIUDICE DELEGATO:**

Dott. FRANCESCO PEDOJA.

**CURATORE FALLIMENTARE:**

DOTT. FRANCESCO RIBETTI.

Pordenone (PN), 22.06.2015.

IL CT della Procedura  
Geom. Andrea Pasi



## SOMMARIO

<b>PREMESSA</b> .....	<b>3</b>
<b>1.0 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE</b> .....	<b>5</b>
1.1 Identificazione catastale, PRGC, provenienza e locazioni .....	5
1.2 Descrizione zona uffici p. T-1 .....	7
1.3 Descrizione zona mensa/spogliatoio p. T .....	10
1.4 Descrizione zona produzione e magazzino p. T .....	12
1.5 Sistemazioni esterne .....	13
1.6 Dotazione impiantistica .....	14
1.7 Attestazione di prestazione energetica .....	14
1.8 Consistenza immobiliare rilevata e valorizzata ( <i>allegati nn.</i> <i>01.1 - 01.2</i> ): .....	15
<b>2.0 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI</b> .....	<b>16</b>
<b>3.0 REGOLARITÀ EDILIZIA</b> .....	<b>17</b>
<b>4.0 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE</b> .....	<b>19</b>

Geom. Andrea Pasi

Via A. Benedetti n. 22

33170 - PORDENONE (PN)

Tel 349.0722686 e.mail: pandrea2003@libero.it

## PREMESSA

Il sottoscritto geom. Pasi Andrea  
, con studio in Pordenone, via A. Benedetti n. 22,  
in qualità di perito estimatore **incaricato dal curatore  
fallimentare dott. Francesco Ribetti nell'ambito della  
procedura n. 105/2014 -** redige la  
presente relazione di stima dei beni mobili ed immobili  
aziendali.

Il compendio aziendale è così costituito:

N.	Descrizione
1	<b>Compendio mobiliare</b> (macchinari specifici, attrezzatura varia, beni residuali, arredi, attrezzatura da ufficio, etc.)
2	<b>Automezzi</b>
3	<b>Capannone industriale in Pravisdomini (PN), via Isonzo</b> NCEU fg 12 part 11 sub 1 NCEU fg 12 part 64 subb 1-2 NCT fg 12 part 64 NCEU fg 12 part 156 subb 4-8
4	<b>Capannone industriale in Pravisdomini (PN), via Europa Unita n. 29/33</b> NCEU fg 13 part 33 NCT fg 13 part 33

**Costituisce oggetto della presente relazione di stima il  
compendio di cui ai punto 4) del precedente elenco.**

Il sottoscritto ha svolto la seguente attività:

- in data 16.03.2015 sopralluogo presso l'immobile di Pravisdomini (PN) per il rilievo delle sagome esterne, dei locali interni e l'acquisizione di opportuna documentazione fotografica (**allegati nn. 01.1 - 01.2**);
- acquisizione della documentazione catastale di rito: estratto di mappa, visure e planimetria (**allegato n. 02**);

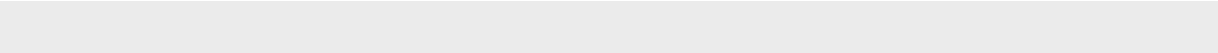
**Geom. Andrea Pasi**

Via A. Benedetti n. 22

33170 - PORDENONE (PN)

Tel 349.0722686 e.mail: pandrea2003@libero.it

---

- acquisizione dell'atto di provenienza dell'immobile del 28.02.1990, rep. n. 78000 dall'archivio notarile di Pordenone (**allegato n. 03**);
  - acquisizione dell'estratto di PRGC e NTA (**allegato n. 04**);
  - acquisizione del contratto di locazione dell'immobile (**allegato n. 05**);
  - acquisizione del libretto di caldaia (**allegato n. 06**);
  - acquisizione delle pratiche edilizie presso l'ufficio tecnico del comune di Pravisdomini con presentazione di formale accesso agli atti in data 13.02.2015 (titoli abilitativi ed elaborati grafici) (**allegati da n. 07.1 a n. 07.7**);
  - analisi delle problematiche edilizio/urbanistiche con indicazione delle difformità riscontrate;
  - acquisizione dell'attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio del 09.07.2012 (**allegato n. 08**);
  - ispezione ipotecaria eseguita in data 22/28.05.2015 (**allegati nn. 09 - 09bis**).
- 
- 



**Geom. Andrea Pasi**

Via A. Benedetti n. 22

33170 - PORDENONE (PN)

Tel 349.0722686 e.mail: pandrea2003@libero.it

## 1.0 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di edificio industriale sito nella zona industriale del comune di Pravisdomini (PN), via Europa Unita n. 29/33.

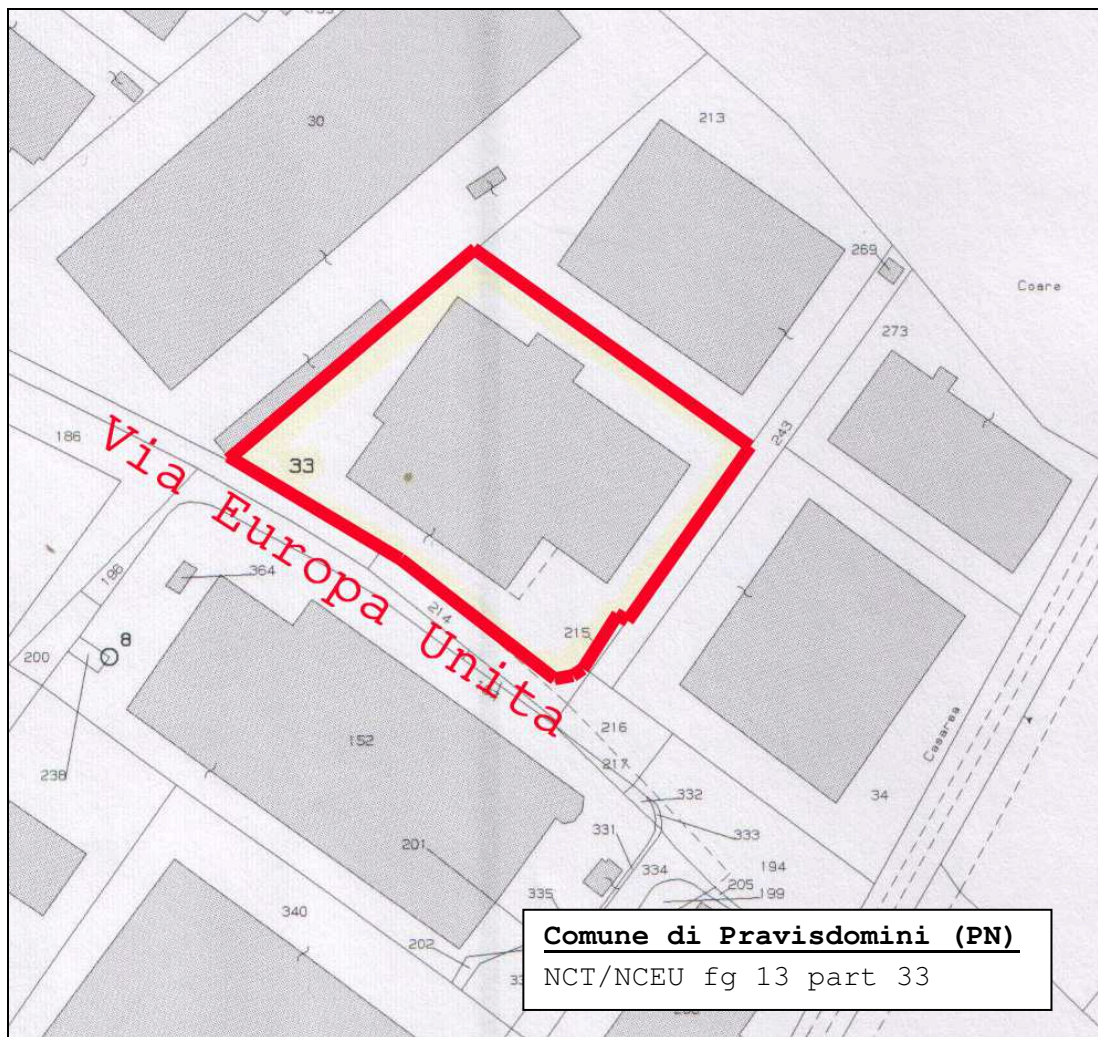
### 1.1 Identificazione catastale, PRGC, provenienza e locazioni

Catastalmente è censito come segue (allegato n. 02):

**Comune di Pravisdomini (PN) - NCEU**

<u>Fg</u>	<u>Part</u>	<u>Sub</u>	<u>Cat</u>	<u>Cl</u>	<u>Consis</u>	<u>Piani</u>	<u>Intestazione catastale</u>
13	33	---	D/1	---	---	T-1	Proprietà per 1/1

Al NCT è censito l'ente urbano (NCT fg 13 part 33) di mq 6.058.



**Estratto di mappa - Pravisdomini (PN)**



**Vista satellitare**

**NOTE CATASTALI**

**La planimetria catastale non corrisponde con quanto rilevato in loco evidenziando le seguenti principali difformità:**

- differenze di disposizione interna nella zona uffici p.T-1;
- differenze di disposizione interna nella zona mensa/spogliatoio p. T;
- differenza dell'altezza media della centrale termica posta lungo il confine nord: h media rilevata ml 4,03; h indicata in planimetria catastale ml 3,80;
- presenza di box/ufficio all'interno della zona produzione in adiacenza al corpo mensa/spogliatoio non presente in planimetria catastale;
- in posizione sud, presenza di una struttura telonata a copertura della zona di carico/scarico materiale non accatastata;
- presenza di soppalco (p. primo) sopra il corpo mensa/spogliatoio con accesso tramite scala metallica; il tutto non presente in planimetria catastale;
- differenze di forometrie.

**I costi per gli aggiornamenti catastali saranno a carico dell'aggiudicatario che vi dovrà provvedere, prima del trasferimento notarile.**

**Geom. Andrea Pasi**

Via A. Benedetti n. 22

33170 - PORDENONE (PN)

Tel 349.0722686 e.mail: pandrea2003@libero.it

---

**INQUADRAMENTO URBANISTICO (allegato n. 04)**

L'immobile ricade in zona omogenea D2 - *Zone per insediamenti commerciali e produttivi* con PRPC approvato, i cui parametri e indici urbanistici sono indicati in **allegato n. 04**.

**PROVENIENZA (allegato n. 03)**

L'intestazione attuale del bene deriva dall'atto di compravendita del 28.02.1990, a rogito del notaio dott. Giorgio Bevilacqua, rep. n. 78000, fasc. n. 14615, registrato a Pordenone il 12.03.1990 al n. 884 mod. IV, ivi trascritto il 15.03.1990 ai nn. 3126/2437.

**CONTRATTO DI LOCAZIONE (allegato n. 05)**

L'immobile è condotto in locazione dalla ditta \_\_\_\_\_ in forza del seguente contratto di affitto:

\_\_\_\_\_, con cui la società \_\_\_\_\_ concede alla società \_\_\_\_\_ [...] *il capannone situato in Pravidomini via Europa Unita n. 29/33 insistente sul mappale 33 fg. 13 [...]*". La locazione comprende l'area scoperta.

La durata della locazione è stata fissata in anni 3 con inizio il 01.08.1996 con tacita proroga di tre anni in tre anni salvo disdetta da comunicarsi via raccomandata con A/R entro tre mesi dalla scadenza. Il canone annuo stabilito nel 1996 era pari a lire 120.000.000 (= € 61.974,83) oltre IVA, con aggiornamento pari al 100% dell'aumento annuo dell'indice ISTAT. L'attuale canone mensile di locazione, in base alle informazioni ricevute dal curatore fallimentare, è pari a € 6.005,90 + IVA.

o --- o --- o --- o --- o

**1.2 Descrizione zona uffici p. T-1**

La zona uffici al p. T-1 è così internamente articolata:

piano terra: ingresso, bagno, vano scala, n. 3 uffici;

piano primo: disimpegno, bagno e n. 2 uffici.

*Caratteristiche costruttive e di finitura - zona uffici p. T-1*



**Geom. Andrea Pasi**

Via A. Benedetti n. 22

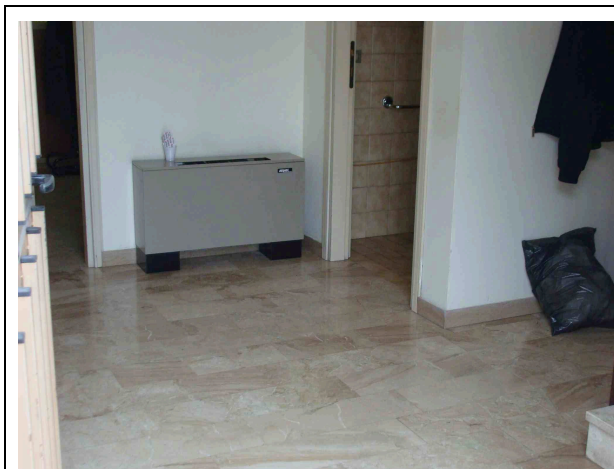
33170 - PORDENONE (PN)

Tel 349.0722686 e.mail: pandrea2003@libero.it

---

- portoncino di accesso in ferro e vetro;
- pavimentazione zona ingresso e uffici in marmo;
- pavimentazione e rivestimento bagni in piastrelle;
- divisori tra diversi uffici in pannelli di alluminio e vetro;
- tamponamento verso zona produzione parte in blocchi tipo leca e parte in laterizio;
- serramenti esterni in ferro e vetro;
- davanzali in marmo;
- corpi scaldanti costituiti da radiatori lamellari in ferro (nei bagni) e da ventilconvettori marca Aermec (4 al piano terra e 4 al piano primo);
- impianto di climatizzazione con presenza di uno split nell'ufficio centrale al p. T - marca Ecoflamclima - e relativa unità esterna;
- presenza di scaldacqua marca Boschetti nel bagno del piano terra.

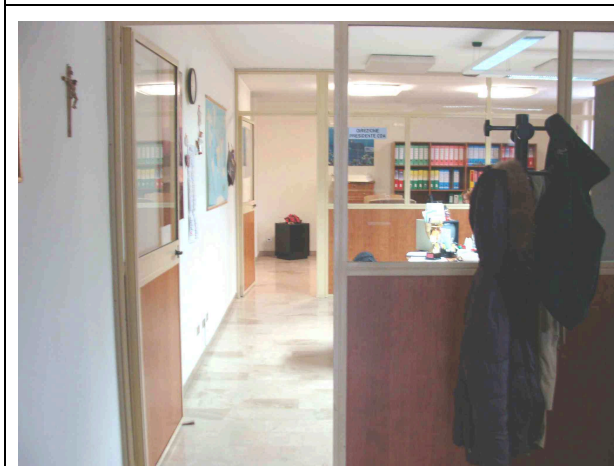
Segue documentazione fotografica.



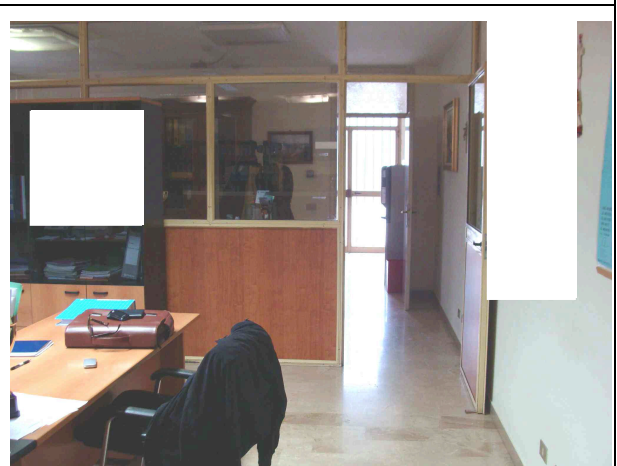
**Ingresso p. T**



**Bagno p. T**



**Uffici p. T**



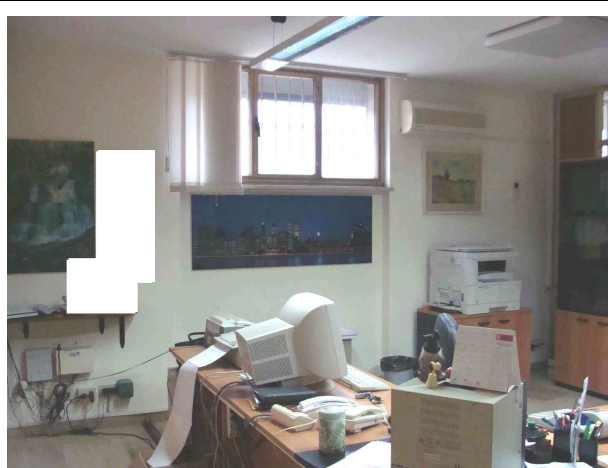
**Uffici p. T**

**Geom. Andrea Pasi**

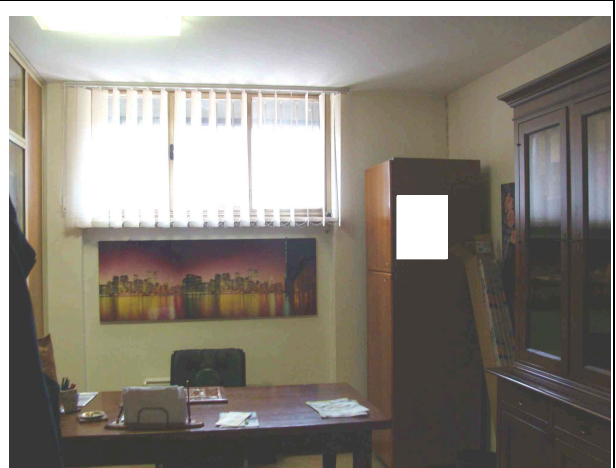
Via A. Benedetti n. 22

33170 - PORDENONE (PN)

Tel 349.0722686 e.mail: pandrea2003@libero.it



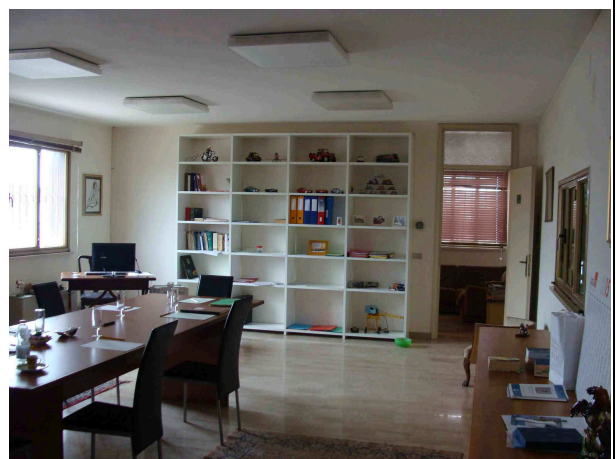
*Uffici p. T*



*Uffici p. T*



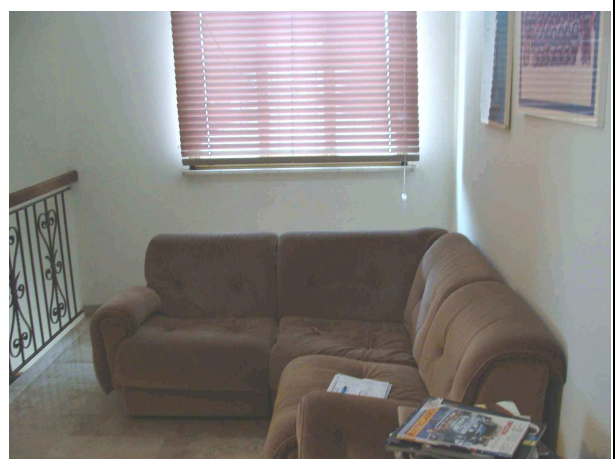
*Uffici p. 1*



*Uffici p. 1*



*Uffici p. 1*



*Disimpegno p. 1*

○ - - - ○ - - - ○ - - - ○ - - - ○

**Geom. Andrea Pasi**

Via A. Benedetti n. 22

33170 - PORDENONE (PN)

Tel 349.0722686 e.mail: pandrea2003@libero.it

---

### **1.3 Descrizione zona mensa/spogliatoio p. T**

La zona mensa/spogliatoio è così internamente articolata:

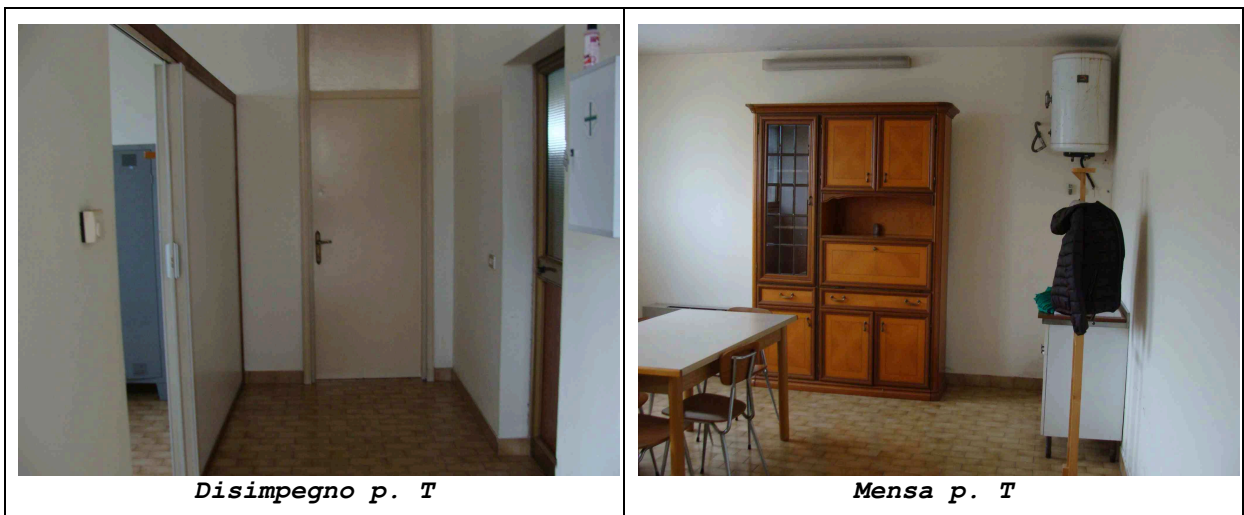
piano terra: disimpegno d'ingresso, antibagno, n. 2 wc, spogliatoio, mensa e n. 2 docce. I locali sono accessibili sia dall'area esterna che direttamente dalla zona produzione.

*Caratteristiche costruttive e di finitura - zona mensa/spogliatoio*

- portoncino di accesso in ferro e vetro;
- pavimento in piastrelle;
- rivestimento pareti bagni e docce in piastrelle;
- porte interne in legno tamburato;
- serramenti esterni in ferro e vetro;
- davanzali in marmo;
- porte interne in legno tamburato;
- divisori interni parte in laterizio intonacato e parte in cartongesso;
- corpi scaldanti costituiti da n. 3 ventilconvettori.

Il solaio interpiano è realizzato in lastre prefabbricate tipo predalles. Al piano primo è stato ricavato un soppalco con accesso tramite scala metallica con parapetto metallico di protezione avente altezza pari a ml 1,00.

Segue documentazione fotografica.



**Disimpegno p. T**

**Mensa p. T**

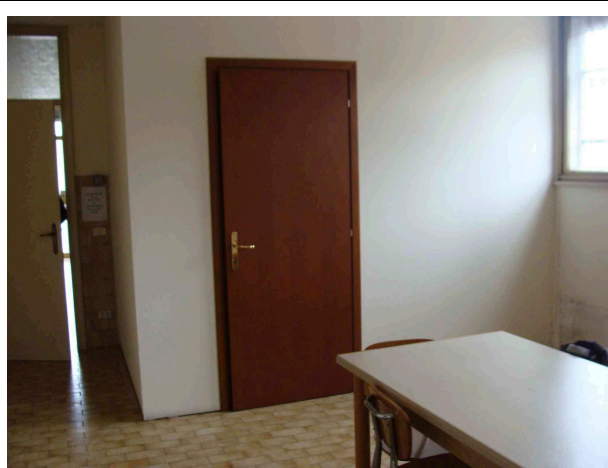


**Geom. Andrea Pasi**

Via A. Benedetti n. 22

33170 - PORDENONE (PN)

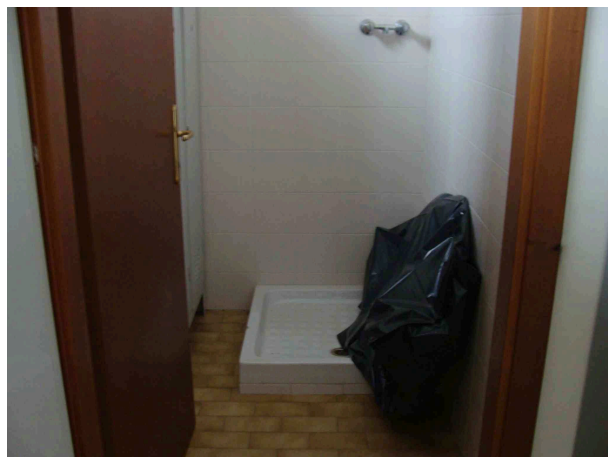
Tel 349.0722686 e.mail: pandrea2003@libero.it



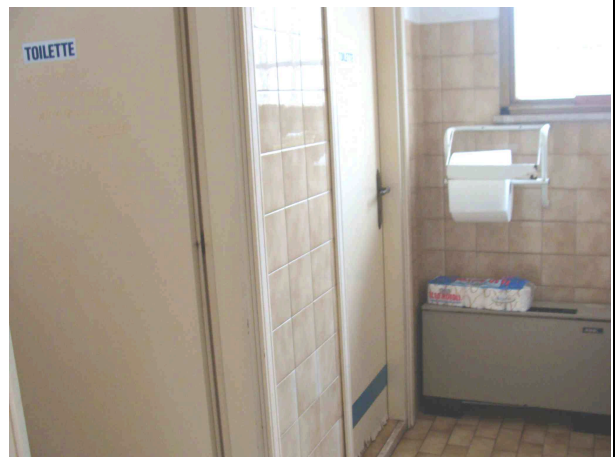
*Mensa p. T*



*Spogliatoio p. T*



*Particolare doccia p. T*



*Particolare anti bagno p. T*



*Veduta soppalco p. 1*



*Particolare parapetto soppalco p. 1*

○ --- ○ --- ○ --- ○ --- ○

#### 1.4 Descrizione zona produzione e magazzino p. T

La zona produzione comprende lo spazio adibito all'attività di falegnameria. Il magazzino è posto in adiacenza alla porzione A della zona produzione (v. all. n. 01.2).

*Caratteristiche costruttive e di finitura - zona produzione*

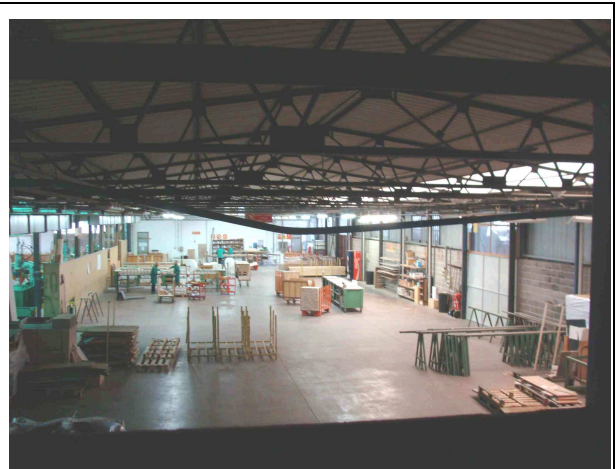
- struttura verticale in profilati metallici;
- tamponamento in blocchi leca + vetrata + pannelli in lamiera - porzione A (v. all. n. 01.2);
- tamponamento in blocchi leca + vetrata + pannelli tipo monopanel - porzione B (v. all. n. 01.2);
- copertura in travi metalliche reticolari;
- serramenti esterni in ferro e vetro;
- pavimento in cls liscio.

**Il manto di copertura è in eternit. L'eventuale attività di smaltimento sarà a cure e spese dell'aggiudicatario.**

Segue documentazione fotografica.



*Prod. porz. A - Veduta da soppalco*



*Prod. porz. A - Veduta da soppalco*



*Produzione porzione A*



*Produzione porzione A*



**Geom. Andrea Pasi**

Via A. Benedetti n. 22

33170 - PORDENONE (PN)

Tel 349.0722686 e.mail: pandrea2003@libero.it



**Produzione porzione B**



**Produzione porzione B**



**Zona magazzino**



**Zona magazzino**

### **1.5 Sistemazioni esterne**

L'accesso alla proprietà avviene tramite cancello per i veicoli (a scorrimento automatizzato) e cancelletto pedonale, entrambi da via Europa Unita. È, altresì, presente un accesso carraio a scorrimento automatizzato sul vertice est del lotto.

Il lotto di proprietà è interamente recintato:

- con muretto di cls e soprastante ringhiera metallica sui lati sud - est e sud - ovest;
- tramite muro di cinta in elementi di cls prefabbricato sul lato nord - ovest;
- con muretto con soprastante rete metallica plastificata sul lato nord - est.

**Geom. Andrea Pasi**

Via A. Benedetti n. 22

33170 - PORDENONE (PN)

Tel 349.0722686 e.mail: pandrea2003@libero.it

---

## **1.6 Dotazione impiantistica**

### Impianto di riscaldamento

Nella centrale termica - con accesso esterno - è presente la caldaia a basamento alimentata a gasolio, marca RHOSS, modello KZ (v. libretto di caldaia di cui all'**allegato n. 06**).

La cisterna di gasolio è interrata nelle immediate vicinanze della porta di accesso alla Ct.

La zona produzione è riscaldata a mezzo di due scambiatori di calore e canalizzazioni aeree.

Il magazzino è riscaldato a mezzo di tre aerotermi marca SABIANA COMFORT 90.

La zona uffici e la zona spogliatoio/wc/mensa sono riscaldate a mezzo dei ventilconvettori/radiatori già descritti in precedenza.

È presente uno scaldacqua marca BOSCHETTI nel wc del piano terra, zona uffici. Uno è presente nella mensa: marca ZANUSSI.

### Altri impianti

Presenza di impianto elettrico forza motrice e prese interbloccate.

È presente l'impianto di aria compressa con relativi compressori.

### Antincendio

La ditta utilizzatrice ha fornito al sottoscritto l'attestazione del rinnovo periodico di conformità antincendio datata 09.07.2012 (**allegato n. 08**), relativa all'attività di

e comprendente anche le attività

di cui ai numeri/cat. 37.2/C del decreto medesimo.

## **1.7 Attestazione di prestazione energetica**

L'immobile è privo dell'attestato di prestazione energetica (APE) depositato presso l'ARES. Sarà cura e spese dell'aggiudicatario provvedere alla sua redazione.

Geom. Andrea Pasi

Via A. Benedetti n. 22

33170 - PORDENONE (PN)

Tel 349.0722686 e.mail: pandrea2003@libero.it

---

**1.8 Consistenza immobiliare rilevata e valorizzata (allegati nn. 01.1 - 01.2):**

<u>Identificazione catastale</u>	<u>Descrizione</u>	<u>Sup. reale Mq arr.</u>
<b>Pravisdomini NCT/NCEU fg 13 part 33 Via Europa Unita n. 29/33</b>	Uffici p. T-1	202,00
	Mensa/Spogliatoio p. T	66,00
	Zona produzione/magazzino/Ct p. T	2.728,00
	Sala compressori p. T	38,00
	Tettoie p. t	74,00

**Geom. Andrea Pasi**

Via A. Benedetti n. 22

33170 - PORDENONE (PN)

Tel 349.0722686 e.mail: pandrea2003@libero.it

## **2.0 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Dalla verifica eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Pordenone in data 22.05.2015 si è rilevata la presenza della seguente formalità pregiudizievole (**allegato n. 09**):

**1. iscrizione di ipoteca volontaria con nota del 21.08.2008, RG 14075, RP 2690**, a favore di Mediocredito del Friuli-Venezia Giulia S.P.A. contro \_\_\_\_\_ sulla quota di 1/1 del diritto di proprietà dei seguenti immobili in Comune di Pravisdomini:

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: NCT fg 13 part 33, ente urbano, mq 6.058

Immobile n. 2: NCEU fg 13 part 33, Opifici, via Europa Unita.

Capitale: euro 450.000,00

Totale: euro 720.000,00

Durata: 10 anni, 2 mesi, 2 giorni.

Dall'ispezione ipotecaria è emersa, altresì, la presenza di una scrittura privata con sottoscrizione autentica tra il comune di Pravisdomini (soggetto a favore) e, tra gli altri, la

(soggetto contro) avente ad oggetto la convenzione edilizia relativa alla lottizzazione ove sorge anche l'immobile oggetto di stima. Si riporta di seguito un estratto dal quadro D della nota di trascrizione del 05.12.2002, RG 19939, RP 14226 (**allegato n. 09bis**):

I LOTTIZZANTI SI IMPEGNANO A DARE ESECUZIONE AL PIANO REGOLATORE PARTICOLAREGGIATO COMUNALE DI INIZIATIVA PRIVATA IN PREMessa RIPORTATO, SECONDO QUANTO PREVISTO DALLA L. R. 52/91 ED IN CONFORMITA' AGLI ELABORATI CHE SI TROVANO ALLEGATI ALLA DELIBERA CONSIGLIARE CITATA IN PREMessa E DELLA QUALE FORMANO PARTE INTEGRANTE, ELENCATI ALL'ARTICOLO 1 DELL'ATTO DI CUI AL TITOLO. I LOTTIZZANTI SI IMPEGNANO A CEDERE E TRASFERIRE GRATUITAMENTE ALCOMUNE LE AREE DA DESTINARE A: - STRADE PER MQ. 9465 (NOVEMILAQUATTROCENTOSESSANTACINQUE); - VERDE AD USO PUBBLICO E ATTREZZATURE COLLETTIVE PER MQ. 7326 (SETTEMILATRECENTOVENTISEI); - PARCHEGGI PUBBLICI PER MQ. 4094 (QUATTROMILANOVANTAQUATTRO). TUTTE LE AREE SUDDETTE SONO EVIDENZIATE NELLA PLANIMETRIA TAV N° 5 DI CUI ALL'ARTICOLO 1 DELLA CONVENZIONE DI CUI AL TITOLO. NEI RAPPORTI

Sarà cura e spese dell'aggiudicatario assicurarsi presso l'ufficio tecnico del comune di Pravisdomini dell'effettiva esecuzione di quanto stabilito nella suddetta convenzione edilizia e, se contrattualmente tenuto, a darvi esecuzione.

### 3.0 REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito della richiesta presentata presso l'ufficio tecnico del Comune di Pravisdomini sono stati acquisiti i seguenti titoli autorizzativi (allegati da n.07.1 a n. 07.7):

- concessione edilizia n. 957 rilasciata dal comune di Pravisdomini (PN) il 01.12.1982, prot. n. 2947/81, a  
*per la costruzione di un capannone artigianale,*  
(all. n. 07.1) (NOTA: la data della c.e. dovrebbe essere 01.12.81);
- autorizzazione rilasciata dal comune di Pravisdomini (PN) il 19.03.1990, prot. n. 1316, a  
*per installazione di un silos,* (all. n. 07.2);
- concessione edilizia n. 2086 rilasciata dal comune di Pravisdomini (PN) il 20.03.1990, prot. n. 412, a  
*per modifiche interne capannone artigianale,* (all. n. 07.3);
- concessione edilizia n. 2283 rilasciata dal comune di Pravisdomini (PN) il 18.03.1992, prot. n. 2464, a  
*per variante e ampl. capannone artigianale. Ex c.e. n. 2086,* (all. n. 07.4);
- concessione edilizia n. 2426 rilasciata dal comune di Pravisdomini (PN) il 15.09.1992, prot. n. 3368, a  
*per variante in c.o. a c.e. n. 2283 ex 2086,* (all. n. 07.5);
- concessione edilizia n. 2844 rilasciata dal comune di Pravisdomini (PN) il 19.07.1997, prot. n. 1834, a  
*per ampliamento capannone artigianale. Richiesta nuova c.e. per completamento lavori e variazioni c.e. 2426,* (all. n. 07.6).

Con comunicazione del 30.04.2001, il responsabile dell'ufficio tecnico del comune di Pravisdomini comunicava l'impossibilità a rilasciare il certificato di agibilità in quanto "non sono ancora ultimate le opere infrastrutturali del comparto di lottizzazione, entro cui il capannone in parola ricade, [...]" (allegato n. 07.7). Da un confronto con il tecnico del comune è emersa, ad oggi, la possibilità del rilascio di tale certificato a seguito di formale istanza. **Sarà cura dell'aggiudicatario provvedere, laddove interessato, alla presentazione dell'istanza per il rilascio del certificato di agibilità, corredata dalla documentazione tecnica che il comune di Pravisdomini richiederà.**

**Geom. Andrea Pasi**

Via A. Benedetti n. 22

33170 - PORDENONE (PN)

Tel 349.0722686 e.mail: pandrea2003@libero.it

---

Difformità

Con riferimento agli elaborati grafici, sono state rilevate le seguenti principali difformità:

- differenze nel posizionamento dell'edificio all'interno del lotto:
  - dall'elaborato planimetria in tav. 1 di cui all'**all. n. 07.1** si evincono le seguenti distanze dai confini:
    - o nord - ovest: ml 7,50 (**RILEVATI ML 10,33**);
    - o sud - est: ml 10,00 (**RILEVATI ML 8,35**);
  - dall'elaborato planimetria in tav. 1 di cui all'**all. n. 07.3 (c.e. per modifiche interne)** si evincono le seguenti distanze dai confini:
    - o nord - ovest: ml 8,80 (**RILEVATI ML 10,33**);
    - o sud - est: ml 8,85 (**RILEVATI ML 8,35**).
  - dall'elaborato planimetria in tav. 1 di cui all'**all. n. 07.6** si evincono le seguenti distanze dai confini:
    - o nord - ovest: ml 12,40 (**RILEVATI ML 13,91**).
- diversa distribuzione interna nella zona spogliatoio/mensa/wc p. T;
- diversa distribuzione interna nella zona uffici p. T-1;
- ricavo di un *box/ufficio* all'interno della zona produzione in adiacenza al corpo *mensa/spogliatoio* realizzato in assenza di titolo abilitativo;
- differenze di forometrie esterne.

***Per poter determinare un esatto importo per gli oneri di sanatoria (oblazione + spese tecniche) sarebbe necessaria l'effettiva presentazione dell'istanza. È onere dell'aggiudicatario provvedere a definire con l'ufficio tecnico del comune di Pravisdomini carattere e modalità di sanatoria di tutte le difformità.***

***Con riferimento a quanto certificato nel documento in all. n. 07.7, sarà cura dell'aggiudicatario verificare con l'ufficio tecnico se le difformità sopra indicate debbano essere effettivamente oggetto di apposita pratica di sanatoria.***

Nella valutazione dell'immobile si è tenuto, comunque, conto delle difformità sopra indicate.

#### **4.0 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE**

Per la valutazione dell'immobile de quo si è adottato il criterio sintetico - comparativo individuando il valore di mercato riscontrabile in zona per immobili consimili, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed in particolare modo che:

- a) la vendita avviene attraverso un'asta fallimentare visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi - difetti sia occulti che visibili con l'indicazione di un prezzo di liquidazione a base d'asta che assolve la funzione di incentivare i potenziali acquirenti;
- b) l'attuale offerta immobiliare sta registrando un trend negativo in una situazione generale di recessione del contesto economico e di grave crisi di liquidità con difficoltà di accesso al credito;
- c) l'edificio presenta alcune difformità edilizie/catastali. La messa a norma delle irregolarità rilevate tramite una pratica edilizia di sanatoria/catastale sarà a totale cura e spese dell'aggiudicatario;
- d) l'edificio è privo dei più recenti accorgimenti costruttivi, anche in tema di risparmio energetico;
- e) la copertura dell'edificio è in eternit: sarà a totale cura e spese dell'aggiudicatario l'eventuale rimozione;
- f) saranno a carico dell'aggiudicatario gli oneri per la redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE) e per gli aggiornamenti catastali (mappa e planimetria);
- g) è presente un contratto di locazione.

**Il prezzo a base d'asta ha tenuto conto di tutte le criticità sopra rilevate.**

Quale fonte indiretta si allegano le tabelle con i valori DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO - SECONDO SEMESTRE 2014:

Geom. Andrea Pasi

Via A. Benedetti n. 22

33170 - PORDENONE (PN)

Tel 349.0722686 e.mail: pandrea2003@libero.it

**Provincia:** PORDENONE

**Comune:** PRAVISDOMINI

**Fascia/zona:**

Extraurbana/ZONA AGRICOLA CON FRAZIONI MINORI

**Codice zona:** R1

**Microzona:** 1

**Tipologia prevalente:**

**Destinazione:**

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

**Tenuto conto di quanto sopra, si esprime la seguente valutazione.**

Comune di Pravisdomini (PN) NCT/NCEU fg 13 part 33 - Via Europa Unita n. 29/33			
Descrizione	Sup. reale Mq. arr.	Valore unitario €/mq	Valore a base d'asta € Quota 1/1
Uffici p. T-1	Mq 202	€ 250,00/mq	€ 50.500,00
Mensa/Spogliatoio p. T	Mq 66	€ 150,00/mq	€ 9.900,00
Zona produzione/magazzino/Ct p. T	Mq 2.728	€ 150,00/mq	€ 409.200,00
Sala compressori	Mq 38,00	€ 100,00/mq	€ 3.800,00
Tettoie p. T	Mq 74,00	€ 75,00/mq	€ 5.550,00
<b>Totale valore a base d'asta</b>			<b>€ 478.950,00 arr. a € 480.000,00</b>
<b><i>Il valore comprende l'area di sedime e pertinenza.</i></b>			

**Si ribadisce che:**

- l'immobile non è dotato dell'attestato di prestazione energetica (APE), i cui costi saranno a carico dell'aggiudicatario che vi dovrà provvedere, prima del trasferimento notarile;
- i costi per l'aggiornamento della mappa e della planimetria catastale saranno a carico dell'aggiudicatario che vi dovrà provvedere, prima del trasferimento notarile.




Geom. Andrea Pasi

Via A. Benedetti n. 22

33170 - PORDENONE (PN)

Tel 349.0722686 e.mail: pandrea2003@libero.it

Pordenone (PN), 22.06.2015.	IL CT della Procedura Geom. Andrea Pasi 
-----------------------------	--

**ALLEGATI:**

- ALLEGATO 01** Schema di rilievo planimetrico (**all. n. 01.1**) e schema di rilievo piano terra (**all. n. 01.2**).
- ALLEGATO 02** Estratto di mappa, visure e planimetria catastale.
- ALLEGATO 03** Atto di compravendita del 28.02.1990, rep. n. 78000, notaio dott. Giorgio Bevilacqua.
- ALLEGATO 04** Estratto di PRGC + NTA.
- ALLEGATO 05** Contratto di locazione del 22.07.1996.
- ALLEGATO 06** Libretto di caldaia.
- ALLEGATO 07** Pratiche edilizie:
- all. n. 07.1** - concessione edilizia n. 957 del 01.12.1982 (1981 ?) comprensiva di:
    - inizio/fine lavori;
    - certificazione sindaco in luogo dell'agibilità;
    - richiesta di agibilità;
    - collaudo statico;
    - denuncia al genio civile;
    - certificato di regolare esecuzione;
    - dichiarazione di conformità;
    - certificato di prevenzione incendi;
    - relazione tecnico-ecologica (rif. legge 10.05.67 n. 319);
    - attestazione notaio dott. Pietro Buscio;
    - n. 2 elaborati grafici;
  - all. n. 07.2** - autorizzazione prot. n. 1316 del 19.03.1990, comprensiva di:
    - richiesta autorizzazione;
    - inizio/fine lavori;
    - elaborato grafico;
  - all. n. 07.3** - concessione edilizia n. 2086 del 20.03.1990, comprensiva di:
    - relazione tecnica;
    - n. 3 elaborati grafici;
  - all. n. 07.4** - concessione edilizia n. 2283 del 18.03.1992, comprensiva di:
    - inizio lavori;
    - relazione tecnica;
    - certificato di prevenzione incendi;
    - documentazione inerente l'autorizzazione regionale per la realizzazione dell'impianto di carteggiatura;
  - all. n. 07.5** - concessione edilizia n. 2426 del 15.09.1992, comprensiva di:
    - relazione tecnica;

**Geom. Andrea Pasi**

Via A. Benedetti n. 22

33170 - PORDENONE (PN)

Tel 349.0722686 e.mail: pandrea2003@libero.it

---

- all. n. 07.6** - concessione edilizia n. 2844 del 19.07.1997, comprensiva di:
- fine lavori e richiesta agibilità;
  - documenti allegati all'istanza di agibilità: collaudo statico, cert. reg. esecuzione, dichiarazione del D.LL., accatastamento (mod. 3SPC, mod. 51 modif., mod. D, mod. 2N, planimetria);
  - documentazione relativa alla prevenzione incendi;
  - relazione tecnica e scheda urbanistica;
  - n. 5 elaborati grafici;
- all. n. 07.7** - certificazione/attestazione impossibilità a rilasciare il certificato di agibilità.
- ALLEGATO 08** Attestazione rinnovo periodico di conformità antincendio del 09.07.2012.
- ALLEGATO 09** Ispezione ipotecaria del 22.05.2015.
- ALLEGATO 09** Nota di trascrizione del 05.12.2002 - convenzione  
**bis** edilizia.