

TONEGUTTI geom. Luigi - via B.go S.Antonio,12 – 33170 PORDENONE –Tel/fax 0434/20032

GIUDICE DELEGATO : dott.ssa Roberta BOLZONI
COMMISSARIO GIUDIZIALE : dott. Alberto POGGIOLI
CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO : geom. Luigi TONEGUTTI

CONCORDATO PREVENTIVO N. 01/2018

Procedura di Concordato Preventivo a carico della società:

❖ **PRESOTTO INDUSTRIE MOBILI –S.P.A.-** con sede in Brugnera – frazione Maron, via Puja
n. 7 (codice fiscale e partita IVA: 00373400936)

PERIZIA DI STIMA BENI IMMOBILI

**OPIFICIO INDUSTRIALE POSTO A CAVALLO DEI COMUNI DI BRUGNERA E PRATA DI
PORDENONE CATASTALMENTE IDENTIFICATO COME SEGUE:**

- COMUNE DI BRUGNERA	F. 34, mapp. 108-272-460 (in proprietà)
	F. 34, mapp. 461 (in diritto di superficie)
- COMUNE DI PRATA DI PORDENONE	F. 14, mapp. 223-389-430 (in proprietà)
	F. 14, mapp. 429 (in diritto di superficie)

Perizia inviata telematicamente alla Cancelleria in data 12.11.2018

All'illustrissimo

Sig. GIUDICE DELEGATO

dott.ssa Roberta BOLZONI

del Tribunale di

33170 -PORDENONE -

Concordato Preventivo n. 01/2018 del 26.07.2018

RELAZIONE PERITALE

Nella procedura di Concordato Preventivo a carico della Società:

- **PRESOTTO INDUSTRIE MOBILI S.P.A.- con sede in Brugnera – frazione Maron, via Puja n. 7 (codice fiscale e partita IVA: 00373400936)**

Commissario Giudiziario : dott. Alberto POGGIOLI

Consulente tecnico d'ufficio : geom. Luigi TONEGUTTI

PERIZIA DI STIMA

del geometra TONEGUTTI Luigi, libero professionista, con studio in Pordenone - via Borgo S. Antonio, n. 12 - iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Pordenone, posizione n. 524, nominato in data 18.09.2018 dal Giudice Delegato dott.ssa Roberta BOLZONI quale Perito Estimatore dei beni immobili appartenenti alla ditta:

PRESOTTO INDUSTRIE MOBILI -S.P.A.- con sede in Brugnera

Ricevuto l'incarico il sottoscritto dava inizio alle operazioni peritali relativamente agli immobili catastalmente identificati come segue:

- Comune di BRUGNERA F. 34, mapp.108-272-460 (in proprietà)
F. 34, mapp. 461 (in diritto di superficie)
- Comune di PRATA DI PORDENONE F. 14, mapp. 223-389-430 (in proprietà)

PREMESSE

La società PRESOTTO INDUSTRIE MOBILI –S.P.A.–, sottoposta a procedura concorsuale n. 01/2018, opera nel settore della lavorazione, produzione e commercializzazione di mobili di arredo per la casa, sale riunioni/conferenze e arredamenti su misura per grandi impianti, nonché di ogni altro materiale attinente.

In conformità all’incarico conferitomi ho condotto una serie di indagini ed analisi sui beni indicati allo scopo di determinare, a seconda del caso, il più probabile “**Valore di mercato (in continuità d’uso)**” e il “**Valore di liquidazione o immediato realizzo**”

Il “*Valore di mercato (in continuità d’uso)*” è attribuibile ai beni in relazione alla consistenza, caratteristiche e vita residua nel presupposto di continuazione dell’attività (uso continuato) nel contesto osservato o, per quanto al solo compendio mobiliare, che gli stessi trovino immediato impiego in un’altra compatibile.

Il valore così definito non è pertanto riferibile a quanto si potrebbe realizzare dalla vendita frazionata dei beni o della proprietà di cui gli stessi fanno parte, può invece rappresentare il più probabile valore di scambio tra una parte cedente ed una acquirente nella dichiarata intenzione di continuare ad utilizzarli nell’ambito dell’attività per cui furono acquistati o costruiti.

Il “*Valore di Liquidazione o immediato realizzo*” rappresenta l’ammontare lordo realizzabile dalla vendita dei beni sul libero mercato avendo a disposizione un lasso di tempo limitato per trovare un compratore.

I beni si intendono posti in vendita (in blocco o frazionati) liberi da vincoli e persone ed immediatamente disponibili per gli usi consentiti, con riguardo agli immobili, mentre “a corpo come visto e piaciuto”, non funzionanti in assenza di adeguata documentazione tecnica, per quanto riguarda i

beni mobili.

In ogni caso con assunzione di eventuali costi di frazionamento, disinstallazione e rimozione, trasporto, smaltimento e magazzinaggio, adeguamento alle normative, nonché dei rischi di commercializzazione e di ogni onere e provvigione da parte dell'acquirente.

.....

La situazione attuale del mercato immobiliare di immobili a destinazione terziaria (industriale, artigianale, commerciale) ubicati nella Provincia di Pordenone è caratterizzata da una elevata offerta di complessi industriali/artigianali di varie dimensioni usati e, per la massima parte oggetto di procedure, a fronte di una domanda estremamente ridotta e che non accenna a riprendere vigore.

Tale situazione è dovuta oltre che dagli effetti della recensione economica anche dal fatto che la disponibilità di complessi terziari è superiore non solo all'attuale domanda ma all'effettivo fabbisogno.

La conseguenza di tutto ciò è una forte riduzione dei valori degli immobili a destinazione terziaria.

E' evidente che tale difficoltà di alienazione/locazione, legata al mercato, è ancora più accentuata dalle notevoli dimensioni del bene oggetto della presente relazione.

DESCRIZIONE E STIMA DEI CESPITI

OPIFICIO INDUSTRIALE IN BRUGNERA E PRATA DI PORDENONE

PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti all'attuale intestatario **PRESOTTO INDUSTRIE MOBILI – s.p.a.-** a seguito dei seguenti atti traslativi della proprietà:

- 1) **Decreto di Trasferimento di beni Immobili** n. 1590 di rep. del 24.12.1985 (fallimento n. 3/82) del Tribunale di Pordenone, registrato a Pordenone il 27.12.1985 al n. 2488 e trascritto alla

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 08.01.1986 ai n. 228 R.G/210 R.P. a favore della società [REDACTED]

[REDACTED] relativamente ai seguenti beni immobili:

- Comune di Prata di Pordenone: F.14, mapp. 2-5-7-223-239 (fuse nella particella catastalmente identificata al F.14, mapp. 223 della superficie catastale di ha 2.66.80);

- Comune di Brugnera: F.34, mapp. 108-159-200-202-222-164-227 (fuse nella particella catastalmente identificata al. F. 34, mapp. 108 della superficie catastale di ha 1.95.80);

(vedi allegato 1 – decreto di trasferimento)

(vedi allegato 2 – nota di trascrizione)

- 2) Atto di **Fusione di società per incorporazione/Mutamento di denominazione o Ragione Sociale/Trasferimento sede sociale** n. 62130 di rep. del 30.11.1998, notaio JUS Romano trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 29.12.1998 ai n. 16442-16443-16444 R.G/11758-11759-11760 R.P a favore della società **PRESOTTO INDUSTRIE MOBILI – SRL- con sede in Brugnera (partita IVA: 00373400936)** relativamente ai seguenti beni immobili:

- Comune di Prata di Pordenone F.14, mapp. 223 – Opificio Industriale

- Comune di Brugnera F.34, mapp. 108 – Opificio industriale

(vedi allegato 3 – nota di trascrizione – Fusione di società per incorporazione)

(vedi allegato 4 – nota di trascrizione – Mutamento di denominazione o Ragione Sociale)

(vedi allegato 5 – nota di trascrizione – Trasferimento Sede Sociale)

- 3) Atto di **Compravendita** n. 109478 di rep. del 17.12.2004, notaio JUS Romano, registrato a Pordenone il 14.01.2005 al n. 268 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 14.01.2005 ai n. 766 R.G/541 R.P. a favore di **PRESOTTO INDUSTRIE MOBILI –SRL- con sede in Brugnera (partita IVA: 00373400936)** relativamente ai seguenti beni immobili:

- Comune di Prata di Pordenone F.14, mapp. 389-430 di totali are 3.00 – *in proprietà per 1/1*

- Comune di Brugnera F.34, mapp. 272-460 di totali are 3.01 – *in proprietà per 1/1*

- Comune di Prata di Pordenone F.14, mapp. 429 di are 0.25 – *diritto di superficie per 1/1*

- Comune di Brugnera F.34, mapp. 461 di are 0.24 – *diritto di superficie per 1/1*

(vedi allegato 6 – atto di compravendita)

(vedi allegato 7 – nota di trascrizione)

4) Atto di **Trasformazione di società** n. 112488 di rep. del 01.06.2005, notaio JUS Romano, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 01.07.2005 ai n. 11345 R.G/7319 R.P. a favore di **PRESOTTO INDUSTRIE MOBILI –SPA - con sede in Brugnera (partita IVA: 00373400936)** relativamente ai seguenti beni immobili:

- Comune di Prata di Pordenone F.14, mapp. 223-389 – Opificio Industriale

- Comune di Brugnera F.34, mapp. 108-272 – Opificio industriale

(vedi allegato 8 – nota di trascrizione)

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni risultano iscritti presso l’Agenzia del Territorio di Pordenone, nei Comuni di Brugnera e Prata di Pordenone come segue:

COMUNE DI BRUGNERA *(vedi allegato 9 – estratto di mappa)*

Catasto Fabbricati: *(vedi allegato 10 – visura catastale)*

Intestazione: **PRESOTTO INDUSTRIE MOBILI –SPA- con sede in Brugnera**

- F. 34 mapp. 108-272 Ctg. D/7 R.C. € 42.143,00 – Opificio Industriale

(vedi allegato 11 – planimetria catastale)

Catasto terreni

- F. 34, mapp. 108 Ente Urbano della superficie di ha 1.95.80 - *(vedi allegato 12 – visura catastale)*

- F. 34, mapp. 272 Ente Urbano della superficie di ha 0.02.92 – *(vedi allegato 13 – visura catastale)*

- F. 34, mapp. 460 Ente Urbano della superficie di ha 0.00.09 – (vedi allegato 14 – visura catastale)

Si segnala che la particella contraddistinta al F. 34, mapp. 460 (ente urbano di are 00.09), pervenuta in piena proprietà alla società PRESOTTO INDUSTRIE MOBILI –s.r.l.- a seguito atto di compravendita n. 109478 di rep. del 17.12.2004, risulta priva di intestazione e si dovrà provvedere all’aggiornamento catastale.

.....

COMUNE DI PRATA DI PORDENONE (vedi allegato 15 – estratto di mappa)

Catasto Fabbricati: (vedi allegato 16 – visura catastale)

Intestazione: **PRESOTTO INDUSTRIE MOBILI –SPA- con sede in Brugnera**

- F. 14 mapp. 223-389 Ctg. D/7 R.C. € 66.247,00 – Opificio Industriale

(vedi allegato 17 – planimetria catastale)

Catasto terreni

- F. 14, mapp. 223 Ente Urbano della superficie di ha 2.66.80 - (vedi allegato 18 – visura catastale)

- F. 14, mapp. 389 Ente Urbano della superficie di ha 0.02.90 - (vedi allegato 19 – visura catastale)

- F. 14, mapp. 430 Ente Urbano della superficie di ha 0.00.10 - (vedi allegato 20 – visura catastale)

Si segnala che la particella contraddistinta al F. 14, mapp. 430 (ente urbano di are 00.10), pervenuta in piena proprietà alla società PRESOTTO INDUSTRIE MOBILI –s.r.l.- a seguito atto di compravendita n. 109478 di rep. del 17.12.2004, risulta priva di intestazione e si dovrà provvedere all’aggiornamento catastale.

.....

La società PRESOTTO INDUSTRIE MOBILI –s.r.l.- risulta intestataria, a seguito dell’atto di compravendita n. 109478 di rep. del 17.12.2004, del diritto di superficie sui seguenti beni immobili:

Catasto terreni

- Comune di Brugnera F. 34, mapp. 461 Ente Urbano di are 0.24 - (vedi allegato 21 - visura)

- Comune di Prata di Pordenone F. 14, mapp. 429 Ente Urbano di are 0.25 - (vedi allegato 22 - visura)

Le particelle suddette risultano prive di intestazione e si dovrà provvedere all'aggiornamento catastale.

DIFFORMITA' CATASTALI

Da un'attenta analisi tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia delle Entrate di Pordenone si è riscontrata una sostanziale conformità ad esclusione di lievi modifiche dei divisori interni.

Si dovrà inoltre provvedere all'aggiornamento della mappa catastale per la corretta rappresentazione grafica del complesso edilizio.

SERVITU', PATTI E CONDIZIONI

Effettuate le visure ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, si sono riscontrate la seguente trascrizioni:

- Atto di Costituzione di **diritti reali a titolo oneroso** n. 91804 di rep. del 04.11.1988, trascritto alla Conservatoria dei registri Immobiliari di Pordenone il 02.12.1988 ai nn. 13468 RG/10262 RP per costituzione di servitù d'uso di cabina elettrica, di passaggio e di elettrodotto a carico della particella identificata nel Comune di Prata di Pordenone al F. 14, mapp. 223.

(vedi allegato 23 – nota di trascrizione)

- Atto **unilaterale d'obbligo edilizio** n. 67368 di rep. del 01.09.1999, registrato a Pordenone il 10.09.1999 al n. 1419 e trascritto alla Conservatoria dei registri Immobiliari di Pordenone il 16.09.1999 ai nn. 13618 RG/9769 RP a carico delle particelle identificate nel Comune di Brugnera al F. 34, mapp. 108-272

(vedi allegato 24 – atto notarile e nota di trascrizione)

- Atto di Costituzione di **diritti reali a titolo oneroso** n. 12087 di rep. del 10.11.2004, trascritto alla Conservatoria dei registri Immobiliari di Pordenone il 30.11.2004 ai nn. 19412 RG/12820 RP per

costituzione di servitù di metanodotto a carico della particella identificata nel Comune di Prata di Pordenone al F. 14, mapp. 223.

(vedi allegato 25 – nota di trascrizione)

ISPEZIONE CONSERVATORIA DEI RR.II. DI PORDENONE

Effettuate le visure ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, si sono riscontrate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Iscrizione **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario n. 119364 di rep. del 10.11.2006, notaio JUS Romano, iscritta il 14.11.2006 ai n. 20474 RG/5386 RP, a favore:
 - UNICREDIT BANCA D'IMPRESA S.P.A. con sede in Verona
 - BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. con sede in Roma
 - BANCA ANTONVENETA S.P.A. con sede in Padova
 - BANCA POPOLARE DI VICENZA Soc. Coop per Azioni con sede in Vicenza
 - BANCA POPOLARE FRIULADRIA S.P.A. con sede in Pordenone
 - MEDIOCREDITO DEL FRIULI – VENEZIA GIULIA S.P.A. con sede in Udine

Importo capitale: €. 10.500.000,00

Importo Totale: €. 21.000.000,00

gravante sui seguenti beni immobili:

- Comune di Brugnera F. 34, mapp. 108-272 – Opificio industriale
- Comune di Prata di Pordenone F. 14, mapp. 223-389 – Opificio industriale
- ❖ Annotazione n. 132 del 16.01.2007 (erogazione a saldo)
- ❖ Annotazione n. 203 del 03.02.2010 (rideterminazione di tasso)
- ❖ Annotazione n. 784 del 02.05.2013 (modifica di tasso)
- ❖ Annotazione n. 2193 del 18.11.2016 (modifica di tasso)

(vedi allegato 26 – nota di iscrizione)

- Iscrizione **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario n. 36653 di rep. del 30.01.2010, notaio BEVILACQUA Guido, iscritta il 02.02.2010 ai n 1563 RG/270 RP, a favore di:

- BANCA POPOLARE FRIULADRIA S.P.A. con sede in Pordenone
- CASSA DI RISPARMIO DEL FRIULI VENEZIA GIULIA S.P.A. con sede in Gorizia
- BANCA POPOLARE DI VICENZA Soc.Coop per Azioni con sede in Vicenza
- BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. con sede in Roma
- BANCA ANTONVENETA S.P.A. con sede in Padova
- BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena
- UNICREDIT CORPORATE BANKING S.P.A. con sede in Verona

Importo capitale: € 2.500.000,00

Importo Totale: € 5.000.000,00

gravante sui seguenti beni immobili:

- Comune di Brugnera F. 34, mapp. 108-272 – Opificio industriale
- Comune di Prata di Pordenone F. 14, mapp. 223-389 – Opificio industriale
- ❖ Annotazione n. 322 del 18.02.2010 (quietanza e conferma)
- ❖ Annotazione n. 785 del 02.05.2013 (modifica di tasso)
- ❖ Annotazione n. 2192 del 18.11.2016 (modifica di tasso)

(vedi allegato 27 – nota di iscrizione)

- Trascrizione **Decreto di ammissione alla procedura di Concordato Preventivo** n. 01/2018 di rep. del 26.07.2018, Tribunale di Pordenone, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 25.10.2018 ai n. 15833 R.G./11455 R.P. a favore di:

- MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO PRESOTTO INDUSTRIE MOBILI –S.P.A.-

gravante sui seguenti beni immobili:

- Comune di Brugnera F. 34, mapp. 108-272-460

- Comune di Prata di Pordenone F. 14, mapp. 223-389-430

(vedi allegato 28– nota di trascrizione)

SITUAZIONE URBANISTICA

Relativamente ai beni in Comune di Brugnera

In base al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Brugnera in data 26.09.2018 al prot. 11736, l'area contraddistinta al F. 34, mapp. 108-272-460 ricade in zona "D3" – Industriale Esistente in Corso – interessata da vincolo paesaggistico di cui al Dlgs 42/2004, limite da corso d'acqua, e ricadente in area "P1" (di pericolosità idraulica moderata) del Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino idrografico del fiume Livenza, Legge 267/98 e Legge 365/00.

Inoltre il mapp. 108 è attraversato da corso d'acqua intubato in area urbana o periurbana esistente.

(vedi allegato 29– certificato di destinazione urbanistica.)

Relativamente ai beni in Comune di Prata di Pordenone

In base al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Prata di Pordenone in data 02.10.2018 al prot. 19513, l'area contraddistinta al F. 14, mapp. 223-389-430 ricade in zona "D3" – Industriale Esistente – interessata da vincolo paesaggistico ambientale ai sensi del Dlgs 42/2004.

Ai sensi del Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino idrografico del fiume Livenza, Legge 267/98 e Legge 365/00, l'area in oggetto ricade in are "P1" (area a pericolosità idraulica moderata).

(vedi allegato 30– certificato di destinazione urbanistica.)

COMMERCIALIZZABILITA' DELL'IMMOBILE

Relativamente ai beni in Comune di Brugnera

In data 26.09.2018 il Comune di Brugnera rilasciava certificazione attestante che per gli immobili catastalmente identificati al F. 34, mapp. 108-272-460 non risultano adottati provvedimenti sanzionatori in base a disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.

(vedi allegato 31– certificato insussistenza provvedimenti sanzionatori)

Relativamente ai beni in Comune di Prata di Pordenone

In data 26.09.2018 al prot. 19167 il Comune di Prata di Pordenone rilasciava certificazione attestante che per gli immobili catastalmente identificati al F. 14, mapp. 223-389-430 non risultano adottati provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art. 41 della Legge 47/85.

(vedi allegato 32– certificato insussistenza provvedimenti sanzionatori)

VINCOLI ARTISTICI, STORICI

L'immobile non presenta le caratteristiche di interesse storico, artistico, archeologico tali da comportare l'esistenza di un vincolo culturale ai sensi del D.Lgs 29.10.1999 n. 490, e quindi del diritto di prelazione dello Stato e l'obbligo di denuncia ai sensi dell'art. 58 del suddetto decreto.

STATO OCCUPATIVO

L'opificio industriale risulta attualmente concesso in locazione alla società  con contratto di locazione avente decorrenza il 15.06.2007 e termine il 14.06.2013 e si rinnoverà tacitamente per la stessa durata se nessuna delle parti invierà all'altra regolare disdetta.

E' in ogni caso facoltà del conduttore risolvere anticipatamente, in qualsiasi momento, il contratto comunicando la propria decisione al locatore a mezzo lettera raccomandata almeno sei mesi prima.

(vedi allegato 33 – contratto di locazione)

A seguito di successivi Addendum al contratto di locazione originario:

- del 03.03.2008 - *(vedi allegato 34 - Addendum)*
- del 01.08.2008 - *(vedi allegato 35 - Addendum)*
- del 29.01.2009 - *(vedi allegato 36 - Addendum)*
- del 15.05.2009 - *(vedi allegato 37 - Addendum)*
- del 02.10.2009 - *(vedi allegato 38 - Addendum)*
- del 15.04.2010 - *(vedi allegato 39 - Addendum)*
- del 27.12.2011 - *(vedi allegato 40 - Addendum)*
- del 30.01.2014 - *(vedi allegato 41 - Addendum)*

veniva progressivamente ampliata l'area locata ed il relativo canone di locazione annuo veniva definitivamente determinato in complessivi €. 408.000,00/annui.

A fronte di quanto sopra esposto il contratto in corso ha pertanto durata **fino al 13.06.2019**.

LIMITI DELL'INDAGINE

In sede dei vari sopralluoghi non ho indagato circa eventuali "passività ambientali" ho cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela ambientale ad esclusione della presenza di pannelli in cemento-amianto ondulati (eternit) a copertura dei corpi di fabbrica di più vecchia costruzione per una superficie complessiva di mq. 7.500,00 (circa)

L'intervento di bonifica potrebbe comprendere il confinamento o rivestimento dell'amianto esistente a mezzo di una sovracopertura delle lastre in eternit, al fine di separare i materiali contenenti amianto-eternit e proteggere le zone dalle fibre eventualmente rilasciate.

(vedi allegato 42 - documentazione fotografica)

PROVVEDIMENTI TECNICO-EDILIZI

Il complesso industriale, realizzato a partire dalla metà degli anni sessanta del secolo scorso, è costituito

da più porzioni differenti edificate a cavallo dei Comuni di Prata di Pordenone e Brugnera, che con il tempo si sono fuse e integrate sulle pre-esistenze.

Da indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico dei Comuni di Prata di Pordenone e Brugnera si sono reperiti i seguenti titoli abilitativi:

Relativamente ai beni in Comune di Prata di Pordenone

- 1) Nulla-Osta edilizio per **“Costruzione di capannone industriale ad uso falegnameria”** rilasciato in data 20.02.1967 al prot. n. 1227 – pratica edilizia n. 10 - *(vedi allegato 43 - nulla-osta edilizio)*
- 2) Nulla-Osta edilizio per **“Costruzione di fabbricato da adibire ad uffici”** rilasciato in data 05.08.1969 al prot. n. 4893 – pratica edilizia n. 90 - *(vedi allegato 44 - nulla-osta edilizio)*
- 3) Nulla-Osta edilizio per **“Ampliamento di capannone industriale”** rilasciato in data 09.02.1971 al prot. n. 657 – pratica edilizia n. 15 - *(vedi allegato 45 - nulla-osta edilizio)*
- 4) Licenza edilizia per **“Ampliamento di capannone industriale, servizi tecnici e servizi operai”** n.118 del 17.07.1973 – pratica edilizia n. 175/72 - *(vedi allegato 46 - nulla-osta edilizio)*
In data 07.12.1976 il Comune di Prata di Pordenone rilasciava il Permesso di Agibilità
(vedi allegato 47 - permesso di agibilità)
- 5) Nulla-Osta edilizio per **“Tombinamento di un fosso”** n. 242 rilasciato in data 27.12.1976 al prot. n. 8461– pratica edilizia n. 296/76 - *(vedi allegato 48 - nulla-osta edilizio)*
- 6) Concessione edilizia per **“Ampliamento di capannone industriale”** n.68 rilasciata in data 05.04.1977 al prot. n. 5513 – pratica edilizia n. 222/76 - *(vedi allegato 49 – concessione edilizia)*
- 7) Concessione edilizia per **“Ampliamento della zona carico e spedizioni”** n.115 rilasciata in data 29.09.1978 al prot. n. 6126 – pratica edilizia n. 134/78 - *(vedi allegato 50 – concessione edilizia)*
- 8) Concessione edilizia per **“Ampliamento di capannone industriale”** n.132 rilasciata in data 12.12.1979 al prot. n. 6767 – pratica edilizia n. 89/1979 - *(vedi allegato 51 – concessione edilizia)*
- 9) Concessione edilizia in Sanatoria n. 2 del 19.02.1999 – pratica n. 1/85
(vedi allegato 52 – concessione edilizia in sanatoria)

10) Autorizzazione edilizia. n. 16/99 del 04.06.1999 – pratica edilizia n. 68/99 - per **“Esecuzione di pareti interne e demolizione Silos”** (vedi allegato 53- autorizzazione edilizia)

11) Concessione edilizia per **“Ampliamento e ristrutturazione di edificio industriale”** n. 27/99 rilasciata in data 21.09.1999 al prot. n. 2194 – pratica edilizia n. 19/99 - (vedi allegato 54 – concessione edilizia), Denuncia Inizio Attività prot. 12561 del 14.10.1999 con comunicazione di presa d’atto del 09.11.1999 (vedi allegato 55 – Denuncia Inizio Attività), Concessione edilizia di variante n. 29/02 03.05.2002, pratica edilizia n. 220/01 (vedi allegato 56 – concessione edilizia di variante).

In data 03.12.2003 al prot. 23816 il Comune di Prata di Pordenone rilasciava il Permesso di Agibilità finale. (vedi allegato 57 - permesso di agibilità)

Relativamente ai beni in Comune di Brugnera

12) Concessione edilizia in Sanatoria per la realizzazione di **“Deposito vernici, porzione di edificio insistente su roggia e deposito legnami”** n. 85007S del 03.01.2000.

(vedi allegato 58 – concessione edilizia in sanatoria)

13) Concessione edilizia in Sanatoria per la realizzazione di **“Tettoia-capannone”** n. 95033S del 03.01.2000 (vedi allegato 59– concessione edilizia in sanatoria)

14) Concessione edilizia per **“Sistemazione rete idrografica nel bacino del fosso Taglio – interventi sullo scolo Savalon”** n. 97.325 rilasciata in data 16.04.1998 al prot. n. 16926

(vedi allegato 60 – concessione edilizia)

15) Concessione edilizia per **“Ampliamento ad uso magazzino e ristrutturazione di edificio industriale”** n. 99.035-1 rilasciata in data 24.09.1999 al prot. n. 8556 – pratica edilizia n. 99.035-1 - (vedi allegato 61 – concessione edilizia) e Concessione edilizia di variante n. 8/2002 del 12.06.2002 (vedi allegato 62 – concessione edilizia di variante).

In data 20.11.2003 al n. 20/2003 il Comune di Brugnera rilasciava il Permesso di Agibilità finale. (vedi allegato 63 - permesso di agibilità)

.....
Ai fini strutturali si sono reperite le seguenti relazioni di collaudo/certificati di idoneità statica:

- certificato di collaudo a firma dell'ing. Luigi MOZZON datato 20.08.1971 (*vedi allegato 64*)
- certificato di collaudo a firma dell'ing. Pietro CESCUTTI datato 18.09.1974 e depositato presso il l'Ufficio del Genio Civile di Pordenone in data 20.09.1974 al n. 7447 (*vedi allegato 65*)
- certificato di collaudo a firma dell'ing. Pietro CESCUTTI datato 20.03.1980 e depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Pordenone in data 02.04.1980 al n. 4810 (*vedi allegato 66*)
- certificato di collaudo a firma dell'ing. Pietro CESCUTTI datato 28.03.1980 e depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Pordenone in data 02.04.1980 al n. 5955 (*vedi allegato 67*)
- certificato di collaudo a firma dell'ing. Pietro CESCUTTI datato 29.03.1980 e depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Pordenone in data 02.04.1980 al n. 10442 (*vedi allegato 68*)
- certificato di idoneità statica per opere oggetto di condono edilizio datato 06.11.1985 a firma dell'ing. Giulio FAUSTI (*vedi allegato 69*)
- certificato di collaudo a firma dell'ing. Cesare RUZZENE datato 29.04.2003 e depositato presso i Servizi Tecnici di Pordenone in data 30.04.2003 al n. 25569 (*vedi allegato 70*)

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Per gli immobili in esame non si è reperita la documentazione inerente la certificazione energetica ai sensi del DLgs 192/2005 e s.m.i

Si precisa che in sede di stipula dell'atto traslativo della proprietà dovrà essere redatto l'attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile, oggetto della presente perizia, è ubicato a cavallo dei Comuni di Brugnera e Prata di

I percorsi esterni antistante il corpo uffici sono in blocchetti di porfido.

L'area esterna è delimitata da recinzione in muretto con sovrastante ringhiera in ferro/rete metallica plastificata, lungo il fronte strada, e pannellatura prefabbricata in calcestruzzo, lungo parte del confine sud, ed è adibita a parcheggio ed alla viabilità interna e spazio di manovra degli automezzi.

Lungo il perimetro esterno del fabbricato è posizionato un anello antincendio con idranti soprasuolo e naspi.

Ai fini antincendio in data 03.12.2012 – rif. Pratica V.V.F. 33143, è stata rilasciata “Attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio” con validità quinquennale fino al 03.12.2017.

(vedi allegato 72 – attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio)

IMPIANTI GENERICI FISSI

L'opificio industriale è fornito di impianto di consegna e distribuzione energia elettrica e forza motrice, illuminazione interna ed esterna, impianto di riscaldamento ad aria con canalizzazioni correnti a soffitto, linea di approvvigionamento acqua potabile, impianto citofonico, telefonico e antincendio.

Gli impianti sono integrati con l'immobile, la loro eventuale rimozione andrebbe a comprometterne il valore e si ritiene che non sarebbe possibile un re-impiego degli stessi in altra sede senza compromettere gran parte delle canalizzazioni e dei materiali.

Presso l'ufficio tecnico si sono reperiti i certificati di conformità degli impianti alla regola d'arte, impianti di cui non è stata verificata la perfetta funzionalità, che a puro titolo esemplificativo ma non esaustivo vengono così riassunti:

- Dichiarazione di conformità per l'installazione di centrale termica alimentata a gas rilasciata il 06.12.2000 dalla ditta [REDACTED] *(vedi allegato 73)*
- Dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento reparto assemblaggio ad aria calda rilasciata in data 17.01.2001 dalla ditta [REDACTED] *(vedi allegato 74)*
- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico MT/BT rilasciata in data 03.05.2001 dalla ditta

[REDACTED] (vedi allegato 75)

- Certificato di conformità dell'impianto di messa a terra rilasciato in data 03.05.2001 dalla ditta [REDACTED] (vedi allegato 76)
- Dichiarazione di conformità per la realizzazione dell'impianto antincendio rilasciata il 12.06.2001 dalla ditta [REDACTED] (vedi allegato 77)

Nel suo complesso il compendio immobiliare presenta caratteristiche costruttive diverse a seconda dell'epoca di costruzione che, a mero titolo esemplificativo ma non esaustivo, vengono così riassunte:

- ❖ Struttura portante corpo uffici/servizi costituita da telai in calcestruzzo armato con tamponamenti in laterizio e rifinitura esterna con tinteggiatura e piastrelle, solaio d'interpiano e di copertura in latero-cemento;
- ❖ Struttura portante opificio originario costituito da pilastri e travi in calcestruzzo armato precompresso, copertura a volta/piana con tegoli in c.a.p. e sovrastante manto di copertura in lastre di cemento-amianto (eternit) e guaina impermeabilizzante.

I tamponamenti perimetrali sono costituiti da pannelli prefabbricati di calcestruzzo armato coibentati con finitura superficiale esterna in cemento grigio liscio vincolati alla struttura a mezzo di idonei fissaggi.

Le superfici illuminanti a livello della copertura sono parte in ferro con vetro retinato e parte con cupolini in materiale plastico.

- ❖ Struttura portante opificio parte nuova costituita da piedritti e capriate in ferro a sostegno del manto di copertura in pannelli di monopanel, tamponamenti perimetrali con pannelli prefabbricati di calcestruzzo armato coibentati con finitura superficiale esterna in cemento grigio liscio e vincolati alla struttura a mezzo di idonei fissaggi, superfici illuminanti a livello della copertura in ferro e vetro retinato con apertura elettrica.

La proprietà immobiliare oggetto di valutazione a forma irregolare sviluppa una superficie coperta complessiva di mq. 22.200,00 (circa) e può essere così descritta:

TERRENO DI PROPRIETA'

Area a morfologia pianeggiante di forma irregolare della superficie catastale complessiva di mq. 46.861,00, costituente l'area di sedime e di pertinenza del fabbricato, recintata e dotata di accessi carrai, in parte pavimentata con asfalto bituminoso e calcestruzzo ed in parte sistemata a verde piantumato.

CORPO UFFICI

Corpo uffici su due livelli fuori terra collegati fra loro da scale interne in calcestruzzo armato e ferro con rivestimento rispettivamente in marmo e legno, pavimenti/rivestimenti in piastrelle e legno prefinito, controsoffitti in lastre di polistirolo, divisori interni in laterizio intonacati e tinteggiati a civile, serramenti esterni in alluminio anodizzato con vetro semplice/vetrocamera, porte interne in alluminio e vetro, impianto elettrico con canalizzazioni sottotraccia ed elementi al neon, impianto di riscaldamento con ventilconvettori ad aria.

SALA MOSTRA

Area posta al piano terra adibita a sala mostra con pavimento in legno prefinito verniciato, controsoffitti in pannelli di gesso, impianto di illuminazione e di riscaldamento ad aria con canalizzazioni correnti a soffitto.

AREA PRODUTTIVA

Area adibita a deposito di prodotto finito con altezza utile di mt. 7.00 (circa).

Le finiture interne sono costituite da pavimento in conglomerato cementizio del tipo industriale, portoni coibentati su telaio metallico con apertura elettrica, serramenti esterni a parete in alluminio e vetro camera, impianto di illuminazione artificiale con elementi al neon e impianto di riscaldamento ad aria con canalizzazioni correnti a soffitto.

Presso l'area si rilevano dei locali ad uso servizi igienici per uomini/donne con struttura in laterizio, pavimenti e rivestimenti in piastrelle e sanitari in ceramica.

SPOGLIATOIO E MENSA

Area adibita al piano terra ad uso spogliatoio per uomini/donne ed al piano primo a sala mensa collegati fra loro attraverso scala in calcestruzzo armato con rivestimento in gomma.

Le finiture interne sono costituite da pavimento in gomma, controsoffitti in lastre di gesso, divisori interni in laterizio con intonaco e tinteggiatura a civile, serramenti esterni in alluminio e vetrocamera, porte interne in alluminio cieche, impianto elettrico con elementi al neon e impianto di riscaldamento con ventilcollettori ad aria.

(vedi allegato 78 – documentazione fotografica esterni)

(vedi allegato 79 – documentazione fotografica interni)

.....

DATI PLANIVOLUMETRICI RIEPILOGATIVI

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie catastali e quindi suscettibili di lievi differenze sia in eccesso che in difetto che il sottoscritto ritiene ininfluenti ai fini della determinazione del valore.

- Superficie catastale complessiva a destinazione industriale	= mq. 46.861,00
- Superficie coperta totale	= mq. 22.200,00 (circa)
- Superficie uffici amministrativi e servizi	
- Uffici al piano terra	= mq. 370,00
- Uffici al piano primo	= mq. 660,00
- Sala mostra al piano terra	= mq. 1100,00
- Spogliatoio al piano terra	= mq. 230,00
- Sala mensa la piano primo	= mq. <u>140,00</u>
Sommano	= mq. 2.500,00 (circa)
- Superficie area produttiva/magazzino	= mq. <u>20.500,00 (circa)</u>
Sommano	= mq. 23.000,00 (circa)

.....

Da un'attenta analisi tra lo stato dei luoghi e i progetti approvati nei Comuni di Brugnera (concessione edilizia n. 8/2002 del 12.06.2002) e Prata di Pordenone (concessione edilizia n. 29/02 03.05.2002) si è riscontrata una sostanziale conformità ad esclusione di lievi modifiche dei divisori interni.

(vedi allegato 80 -- pianta del piano terra)

(vedi allegato 81 -- pianta del piano primo)

Tanto il sottoscritto espone ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Pordenone, li

TONEGUTTI geom. Luigi

TONEGUTTI geom. Luigi - via B.go S.Antonio,12 – 33170 PORDENONE –Tel/fax 0434/20032

GIUDICE DELEGATO : dott.ssa Roberta BOLZONI
COMMISSARIO GIUDIZIALE : dott. Alberto POGGIOLI
LIQUIDATORE GIUDIZIALE : dott. Paolo CROPPO
CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO : geom. Luigi TONEGUTTI

CONCORDATO PREVENTIVO N. 01/2018

Procedura di Concordato Preventivo a carico della società:

❖ **PRESOTTO INDUSTRIE MOBILI –S.P.A.- con sede in Brugnera – frazione Maron, via Puja
n. 7 (codice fiscale e partita IVA: 00373400936)**

AGGIORNAMENTO PERIZIA DI STIMA BENI

**OPIFICIO INDUSTRIALE POSTO A CAVALLO DEI COMUNI DI BRUGNERA E PRATA DI
PORDENONE CATASTALMENTE IDENTIFICATO COME SEGUE:**

- COMUNE DI BRUGNERA	F. 34, mapp. 108-272-460 (in proprietà)
	F. 34, mapp. 461 (in diritto di superficie)
- COMUNE DI PRATA DI PORDENONE	F. 14, mapp. 223-389-430 (in proprietà)
	F. 14, mapp. 429 (in diritto di superficie)

All'illustrissimo

Sig. GIUDICE DELEGATO

dott.ssa Roberta BOLZONI

del Tribunale di

33170 –PORDENONE -

Concordato Preventivo n. 01/2018 del 26.07.2018

RELAZIONE PERITALE

Nella procedura di Concordato Preventivo a carico della Società:

- **PRESOTTO INDUSTRIE MOBILI S.P.A.- con sede in Brugnera – frazione Maron, via Puja n. 7 (codice fiscale e partita IVA: 00373400936)**

Commissario Giudiziario : dott. Alberto POGGIOLI

Consulente tecnico d'ufficio : geom. Luigi TONEGUTTI

PERIZIA DI STIMA

del geometra TONEGUTTI Luigi, libero professionista, con studio in Pordenone - via Borgo S. Antonio, n. 12 - iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Pordenone, posizione n. 524, nominato in data 23.10.2020 dal Giudice Delegato dott.ssa Roberta BOLZONI al fine di fornire un aggiornamento della stima del compendio immobiliare di cui alla procedura di concordato preventivo in continuità già oggetto di perizia di stima datata 12.11.2018

PREMESSE

La società PRESOTTO INDUSTRIE MOBILI –S.P.A.-, sottoposta a procedura concorsuale n. 01/2018, opera nel settore della lavorazione, produzione e commercializzazione di mobili di arredo per la casa,

sale riunioni/conferenze e arredamenti su misura per grandi impianti, nonché di ogni altro materiale attinente.

La seguente stima viene redatta con riferimento ai beni immobili appartenenti alla società sottoposta a procedimento di concordato preventivo già oggetto della perizia di stima redatta dal sottoscritto e datata 12.11.2018

La seguente stima riguarda unicamente l'aspetto della valorizzazione dell'opificio industriale sotto descritto che tenga conto dell'attuale situazione del mercato immobiliare anche in considerazione delle conseguenze derivanti dall'emergenza pandemica del "Coronavirus".

DESCRIZIONE E STIMA DEI CESPITI

OPIFICIO INDUSTRIALE IN BRUGNERA E PRATA DI PORDENONE

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni risultano attualmente iscritti presso l'Agenzia del Territorio di Pordenone, nei Comuni di Brugnera e Prata di Pordenone come segue:

COMUNE DI BRUGNERA (vedi allegato 1 – estratto di mappa)

Catasto Fabbricati: (vedi allegato 2 – visura catastale)

Intestazione: ***PRESOTTO INDUSTRIE MOBILI –SPA- con sede in Brugnera – proprietà per 1/1***

- F. 34 mapp. 108-272 Ctg. D/7 R.C. € 37.431,60 – Opificio Industriale

(vedi allegato 3 – planimetria catastale)

- F. 34, mapp. 460 Area Urbana della superficie di mq. 9

Gli immobili risultano censiti al Catasto Terreni con la qualità "Ente Urbano" come segue:

- F. 34, mapp. 108 Ente Urbano della superficie di ha 1.95.80

- F. 34, mapp. 272 Ente Urbano della superficie di ha 0.02.92

- F. 34, mapp. 460 Ente Urbano della superficie di ha 0.00.09

.....

COMUNE DI PRATA DI PORDENONE (vedi allegato 4 – estratto di mappa)

Catasto Fabbricati: (vedi allegato 2 – visura catastale)

Intestazione: **PRESOTTO INDUSTRIE MOBILI –SPA- con sede in Brugnera– proprietà per 1/1**

- F. 14 mapp. 223-389 Ctg. D/7 R.C. € 65.772,50 – Opificio Industriale

(vedi allegato 5 – planimetria catastale)

- F. 14, mapp. 430 Area Urbana della superficie di mq. 10

Gli immobili risultano censiti al Catasto Terreni con la qualità “Ente Urbano” come segue:

- F. 14, mapp. 223 Ente Urbano della superficie di ha 2.66.80

- F. 14, mapp. 389 Ente Urbano della superficie di ha 0.02.90

- F. 14, mapp. 430 Ente Urbano della superficie di ha 0.00.10

.....

La società PRESOTTO INDUSTRIE MOBILI –s.r.l.- risulta inoltre intestataria, a seguito dell’atto di compravendita n. 109478 di rep. del 17.12.2004, **del diritto di superficie** sui seguenti beni immobili:

Catasto Fabbricati (vedi allegato 2 – visura catastale)

- Comune di Brugnera F.34, mapp. 461 Area Urbana della superficie di mq. 24

- Comune di Prata di Pordenone F. 14, mapp. 429 Area Urbana della superficie di mq. 25

DESCRIZIONE GENERALE DELLA PROPRIETA’

Trattasi di opificio industriale sito nella zona industriale posta a cavallo dei Comuni di Prata di Pordenone e Brugnera e precisamente in Comune di Prata di Pordenone-via Cavour n. 56.

Il fabbricato risulta affittato, attualmente utilizzato dalla società _____ :on funzione di _____

magazzino per lo stoccaggio di mobili d'arredo da assemblare.

La proprietà immobiliare, costruita alla fine degli anni sessanta del secolo scorso e successivamente ampliata, è costituita da un'area a morfologia pianeggiante con sovraeretto opificio industriale in cui è ubicata l'area produttiva e la zona uffici/servizi..

La superficie scoperta esterna risulta quasi totalmente pavimentata con asfalto bituminoso ad eccezione dell'area di carico/scarico delle merci pavimentata con getto in calcestruzzo. L'area posta lungo il confine di proprietà è sistemata a verde piantumato con essenze legnose tipiche del luogo.

I percorsi esterni antistante il corpo uffici sono in blocchetti di porfido.

L'area esterna è delimitata da recinzione in muretto con sovrastante ringhiera in ferro/rete metallica plastificata, lungo il fronte strada, e pannellatura prefabbricata in calcestruzzo, lungo parte del confine sud, ed è adibita a parcheggio ed alla viabilità interna e spazio di manovra degli automezzi.

Nel suo complesso il compendio immobiliare presenta caratteristiche costruttive diverse a seconda dell'epoca di costruzione che, a mero titolo esemplificativo ma non esaustivo, vengono così riassunte:

- ❖ Struttura portante corpo uffici/servizi costituita da telai in calcestruzzo armato con tamponamenti in laterizio e rifinitura esterna con tinteggiatura e piastrelle, solaio d'interpiano e di copertura in latero-cemento;
- ❖ Struttura portante opificio originario costituito da pilastri e travi in calcestruzzo armato precompresso, copertura a volta/piana con tegoli in c.a.p. e sovrastante manto di copertura in lastre di cemento-amianto (eternit) e guaina impermeabilizzante.

I tamponamenti perimetrali sono costituiti da pannelli prefabbricati di calcestruzzo armato coibentati con finitura superficiale esterna in cemento grigio liscio vincolati alla struttura a mezzo di idonei fissaggi.

Le superfici illuminanti a livello della copertura sono parte in ferro con vetro retinato e parte con cupolini in materiale plastico.

- ❖ Struttura portante opificio parte nuova costituita da piedritti e capriate in ferro a sostegno del manto di copertura in pannelli di monopanel, tamponamenti perimetrali con pannelli prefabbricati di calcestruzzo armato coibentati con finitura superficiale esterna in cemento grigio liscio e vincolati alla struttura a mezzo di idonei fissaggi, superfici illuminanti a livello della copertura in ferro e vetro retinato con apertura elettrica.

La proprietà immobiliare oggetto di valutazione a forma irregolare sviluppa una superficie coperta complessiva di mq. 22.200,00 (circa) e può essere così descritta:

TERRENO DI PROPRIETA'

Area a morfologia pianeggiante di forma irregolare della superficie catastale complessiva di mq. 46.861,00, costituente l'area di sedime e di pertinenza del fabbricato, recintata e dotata di accessi carrai, in parte pavimentata con asfalto bituminoso e calcestruzzo ed in parte sistemata a verde piantumato.

CORPO UFFICI

Corpo uffici su due livelli fuori terra collegati fra loro da scale interne in calcestruzzo armato e ferro con rivestimento rispettivamente in marmo e legno, pavimenti/rivestimenti in piastrelle e legno prefinito, controsoffitti in lastre di polistirolo, divisori interni in laterizio intonacati e tinteggiati a civile, serramenti esterni in alluminio anodizzato con vetro semplice/vetrocamera, porte interne in alluminio e vetro, impianto elettrico con canalizzazioni sottotraccia ed elementi al neon, impianto di riscaldamento con ventilconvettori ad aria.

SALA MOSTRA

Area posta al piano terra adibita a sala mostra con pavimento in legno prefinito verniciato, controsoffitti in pannelli di gesso, impianto di illuminazione e di riscaldamento ad aria con canalizzazioni correnti a soffitto.

AREA PRODUTTIVA

Area adibita a deposito di prodotto finito con altezza utile di mt. 7.00 (circa).

Le finiture interne sono costituite da pavimento in conglomerato cementizio del tipo industriale, portoni

coibentati su telaio metallico con apertura elettrica, serramenti esterni a parete in alluminio e vetro camera, impianto di illuminazione artificiale con elementi al neon e impianto di riscaldamento ad aria con canalizzazioni correnti a soffitto.

Presso l'area si rilevano dei locali ad uso servizi igienici per uomini/donne con struttura in laterizio, pavimenti e rivestimenti in piastrelle e sanitari in ceramica.

SPOGLIATOIO E MENSA

Area adibita al piano terra ad uso spogliatoio per uomini/donne ed al piano primo a sala mensa collegati fra loro attraverso scala in calcestruzzo armato con rivestimento in gomma.

Le finiture interne sono costituite da pavimento in gomma, controsoffitti in lastre di gesso, divisori interni in laterizio con intonaco e tinteggiatura a civile, serramenti esterni in alluminio e vetrocamera, porte interne in alluminio cieche, impianto elettrico con elementi al neon e impianto di riscaldamento con ventilcolvettori ad aria.

.....

DATI PLANIVOLUMETRICI RIEPILOGATIVI

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie catastali e quindi suscettibili di lievi differenze sia in eccesso che in difetto che il sottoscritto ritiene ininfluenti ai fini della determinazione del valore.

- Superficie catastale complessiva a destinazione industriale	= mq. 46.861,00
- Superficie coperta totale	= mq. 22.200,00 (circa)
- Superficie uffici amministrativi e servizi	
- Uffici al piano terra	= mq. 370,00
- Uffici al piano primo	= mq. 660,00
- Sala mostra al piano terra	= mq. 1100,00
- Spogliatoio al piano terra	= mq. 230,00
- Sala mensa la piano primo	= <u>mq. 140,00</u>

Sommano	= mq. 2.500,00 (circa)
- Superficie area produttiva/magazzino	= mq. <u>20.500,00 (circa)</u>
Sommano	= mq. 23.000,00 (circa)

AGGIORNAMENTO VALORI DI STIMA

In sede di perizia datata 12.11.2018 il sottoscritto ha operato una duplice stima del compendio immobiliare posto in liquidazione esprimendo un valore di mercato in “continuità d’uso” pari a €. 3.500.000,00, inteso in particolare in presenza di continuità di locazione ed un valore di liquidazione pari a €. 2.450.000,00 inteso come valore di immediato realizzo.

Con riferimento all’incarico ricevuto il sottoscritto, in data 29.10.2020, ha provveduto ad effettuare un ulteriore sopralluogo al fine di verificare lo stato dei luoghi nella prospettiva di esprimere un aggiornamento dei valori del compendio immobiliare che tenga conto anche delle conseguenze sul mercato immobiliare derivanti dal “Covid 19”.

.....

E’ innegabile che l’emergenza sanitaria che stiamo vivendo ormai investe tutti i settori economici e professionali, la pandemia di Covid-19 sta avendo un impatto significativo su tutte le transazioni del settore immobiliare italiano ed in particolare per quanto riguarda i capannoni industriali, seppur in modo differenziato, con settori che hanno accusato maggiormente le sue conseguenze e altri che invece mostrano una più spiccata resilienza.

Vari settori produttivi registrano forti contrazioni delle commesse a causa del calo della domanda con ricorso massiccio alla cassa integrazione con conseguente riduzione della necessità di acquisire nuovi capannoni.

In questo scenario, anche l’andamento degli investimenti e le relazioni tra proprietari, affittuari e investitori hanno registrato cambiamenti profondi rispetto al periodo pre-pandemia.

Alla luce dell'emergenza del Coronavirus devesi prendere atto di un rallentamento dal lato delle compravendite, e un ridimensionamento dei volumi che portano ad un ritocco verso il basso dei prezzi di vendita dei capannoni industriali.

A fronte di quanto sopra esposto e considerando la necessità di alienare il bene nel più breve tempo possibile, in ragione del Piano Concordatario che prevedeva il realizzo del capannone già nel corso del 2019, si ritiene che il valore assegnato e individuato nella perizia di stima datata 12.11.2018 debba scontare una riduzione del 15% (circa).

Con riferimento a tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in precedenza descritte e ai condizionamenti economici indicati si espongono i seguenti valori:

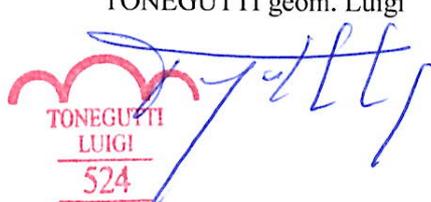
.....

VALORE DI STIMA ALLA DATA DEL 12.11.2018	= €. 2.450.000,00
A detrarre deprezzamento causa "Covid 19" - 15% (circa)	= €. 367.500,00
VALORE A BASE D'ASTA	= €. 2.082.500,00
ARROTONDATO A	= €. 2.100.000,00

Tanto il sottoscritto espone ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Pordenone, li **16 NOV. 2020**

TONEGUTTI geom. Luigi



TONEGUTTI
LUIGI
524
COLLEGIO GEOMETRI
E GEOMETRI LAUREATI
PORDENONE

TONEGUTTI geom. Luigi - via B.go S.Antonio,12 – 33170 PORDENONE –Tel/fax 0434/20032

GIUDICE DELEGATO : dott.ssa Roberta BOLZONI
COMMISSARIO GIUDIZIALE : dott. Alberto POGGIOLI
LIQUIDATORE GIUDIZIALE : dott. Paolo CROPPO
CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO : geom. Luigi TONEGUTTI

CONCORDATO PREVENTIVO N. 01/2018

Procedura di Concordato Preventivo a carico della società:

❖ **PRESOTTO INDUSTRIE MOBILI –S.P.A.- con sede in Brugnera – frazione Maron, via Puja
n. 7 (codice fiscale e partita IVA: 00373400936)**

AGGIORNAMENTO PERIZIA DI STIMA BENI

INTEGRAZIONE

**OPIFICIO INDUSTRIALE POSTO A CAVALLO DEI COMUNI DI BRUGNERA E PRATA DI
PORDENONE CATASTALMENTE IDENTIFICATO COME SEGUE:**

- COMUNE DI BRUGNERA	F. 34, mapp. 108-272-460 (in proprietà)
	F. 34, mapp. 461 (in diritto di superficie)
- COMUNE DI PRATA DI PORDENONE	F. 14, mapp. 223-389-430 (in proprietà)
	F. 14, mapp. 429 (in diritto di superficie)

All'illustrissimo
Sig. GIUDICE DELEGATO
dott.ssa Roberta BOLZONI
del Tribunale di
33170 –PORDENONE -

Concordato Preventivo n. 01/2018 del 26.07.2018

RELAZIONE PERITALE

Nella procedura di Concordato Preventivo a carico della Società:

- **PRESOTTO INDUSTRIE MOBILI S.P.A.- con sede in Brugnera – frazione Maron, via Puja n. 7 (codice fiscale e partita IVA: 00373400936)**

Commissario Giudiziario : dott. Alberto POGGIOLI

Consulente tecnico d'ufficio : geom. Luigi TONEGUTTI

INTEGRAZIONE AGGIORNAMENTO PERIZIA DI STIMA

del geometra TONEGUTTI Luigi, libero professionista, con studio in Pordenone - via Borgo S. Antonio, n. 12 - iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Pordenone, posizione n. 524, nominato in data 23.10.2020 dal Giudice Delegato dott.ssa Roberta BOLZONI al fine di fornire un aggiornamento/integrazione della stima del compendio immobiliare di cui alla procedura di concordato preventivo in continuità già oggetto di perizia di stima datata 12.11.2018 e 16.11.2020

In data 27.11.2020 il Liquidatore Giudiziale formula al sottoscritto il seguente quesito:

- a) Verificare se il Compendio immobiliare della PRESOTTO INDUSTRIE MOBILI -SPA-, posto in liquidazione, sia integralmente locato in tutte le sue componenti alla conduttrice MEDIA PROFILI SRL

b) Verificare se che in qualche modo l'immobile possa essere impiegato per l'accesso al Pubblico

RISPOSTA AI QUESITI

PRIMO QUESITO

L'opificio industriale risulta attualmente concesso in locazione alla società

con contratto di locazione stipulato in data

11.06.2007, per una superficie di area produttiva pari a mq. 7.757,00

A seguito di successivi Addendum al contratto di locazione originario veniva concessa nuova superficie a disposizione della ditta conduttrice, come segue:

- Addendum del 03.03.2008 – superficie produttiva di mq. 1.168,72
- Addendum del 01.08.2008 – superficie produttiva di mq. 1.538,31
- Addendum del 29.01.2009 – superficie produttiva di mq. 2.952,20
- Addendum del 15.05.2009 – superficie produttiva di mq. 3.231,18
- Addendum del 02.10.2009 – superficie produttiva di mq. 1.068,56
- Addendum del 15.04.2010 – superficie produttiva di mq. 681,12 oltre area uffici per mq. 62,06
- Addendum del 27.12.2011 – superficie produttiva di mq. 1.226,60
- Addendum del 30.01.2014

A fronte di quanto sopra esposto la superficie a disposizione della società è la seguente:

- Area Produttiva = mq. 19.623,69 (evidenziato in colore rosso nella planimetria allegata)
- Area Uffici = mq. 62,06 (evidenziato in colore blu nella planimetria allegata)

La rimanente porzione costituita da parte area uffici/sala mostra/spogliatoio/locali tecnici, rimane nella

disponibilità della ditta locatrice.

SECONDO QUESITO

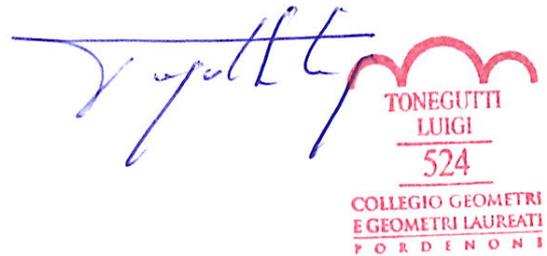
In sede dei vari sopralluoghi il sottoscritto non ha notato alcuna presenza di Pubblico nella porzione non locata.

A supporto di quanto sopra emerso la ditta Presotto Industrie Mobili -s.p.a- rilascia dichiarazione che si allega alla presente.

Tanto il sottoscritto espone ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Pordenone, li 04.12.2020

TONEGUTTI geom. Luigi



TONEGUTTI
LUIGI
524
COLLEGIO GEOMETRI
E GEOMETRI LAUREATI
PORDENONE

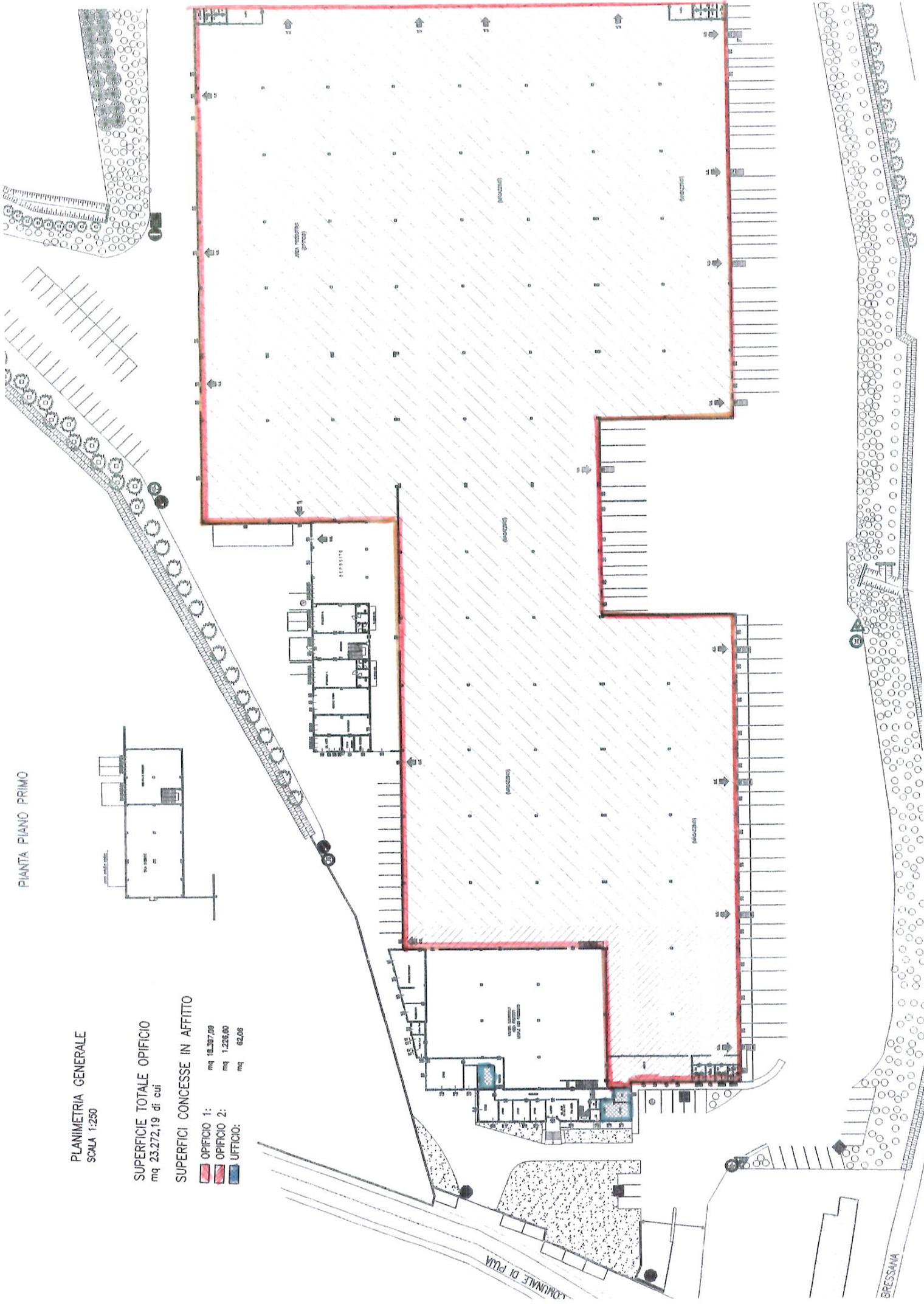
PIANTA PIANO PRIMO

PLANIMETRIA GENERALE
SCALA 1:250

SUPERFICIE TOTALE OPIFICIO
mq 23.272,19 di cui

SUPERFICI CONCESSE IN AFFITTO

-  OPIFICIO 1: mq 18.397,09
-  OPIFICIO 2: mq 1.228,00
-  UFFICIO: mq 62,06



PRESOTTO

Maron, 30.11.2020

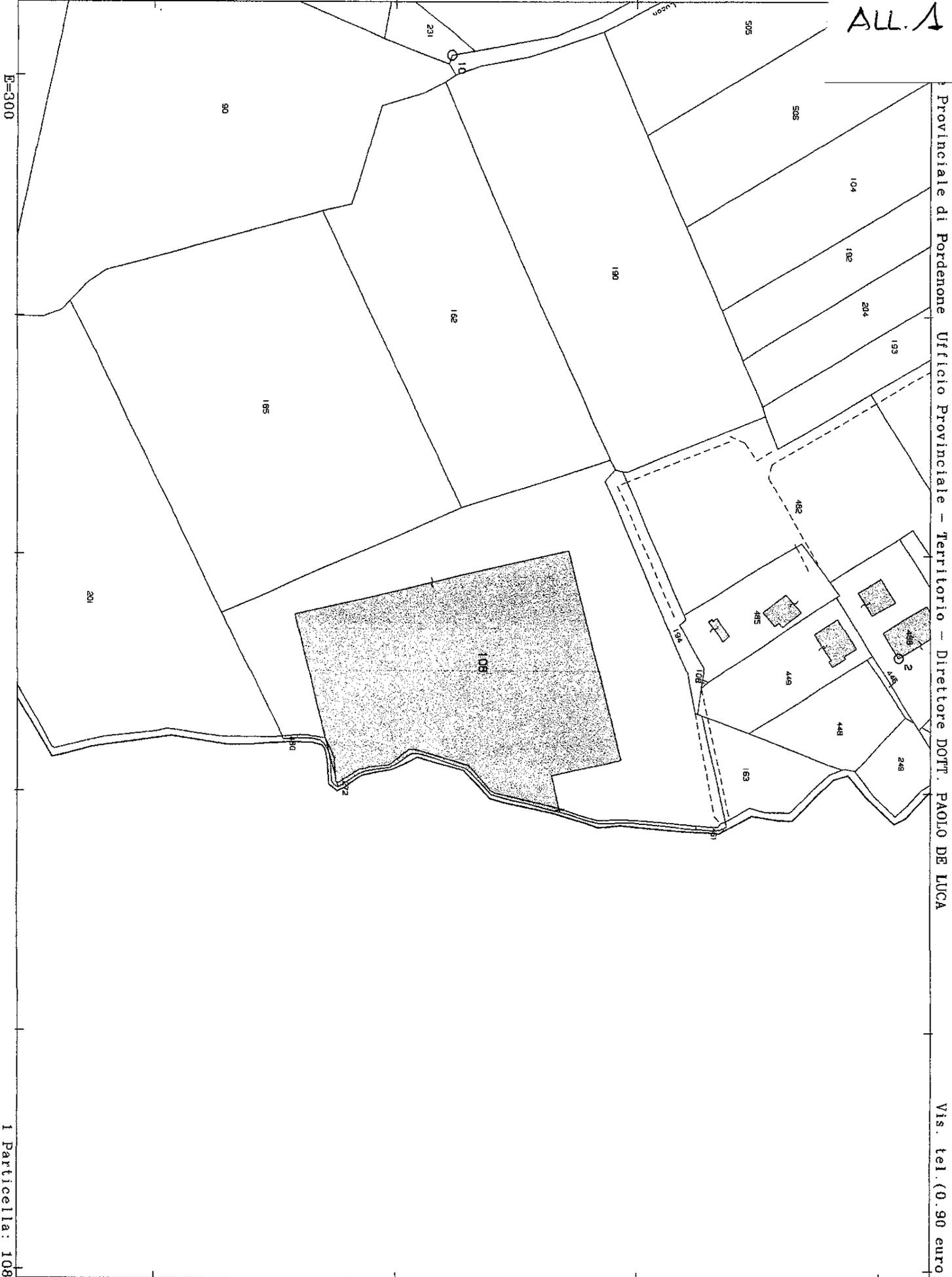
DICHIARAZIONE

Con la presente si dichiara che nel fabbricato ubicato a Puja in via Cavour n.56 non vengono svolte attività con accesso al pubblico fin dal 31.12.2017.


PRESOTTO INDUSTRIE MOBILI S.p.A.

ALL. 1

N=-2600



Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 14/10/2019

Data: 14/10/2019 - Ora: 09.08.09

Segue

Visura n.: T17821 Pag: 1

Dati della richiesta	Denominazione: PRESOTTO INDUSTRIE MOBILI S.P.A.
	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di PORDENONE
Soggetto individuato	PRESOTTO INDUSTRIE MOBILI S.P.A. con sede in BRUGNERA C.F.: 00373400936

1. Unità Immobiliari site nel Comune di BRUGNERA(Codice B215) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		34	108 ✓				D/7				Euro 37.431,60	VIA CAMILLO CAVOUR n. 56 piano: T; DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 26/09/2019 protocollo n. PN0065064 in atti dal 27/09/2019 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 11765.1/2019)	Annotazione
		34	272 ✓										

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PRESOTTO INDUSTRIE MOBILI S.P.A. con sede in BRUGNERA	00373400936*	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/06/2005 protocollo n. PN0116746 Voltura in atti dal 18/10/2005 Repertorio n.: 112488 Rogante: NOT. JUS Sede: PORDENONE Registrazione: UR Sede: PORDENONE n: 2026 del 16/06/2005 VERBALE DI ASSEMBLEA (n. 7057.1/2005)	

ALL 2

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 14/10/2019

Data: 14/10/2019 - Ora: 09.08.09

Segue

Visura n.: T17821 Pag: 2

2. Unità Immobiliari site nel Comune di BRUGNERA(Codice B215) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		34	460 ✓				area urbana		9 m ²			VIA CAMILLO CAVOUR SNC piano: T; (ALTRE) del 11/09/2019 protocollo n. PN0061800 in atti dal 12/09/2019 RECUPERO DI SITUAZIONE PREGRESSA (n. 645.1/2019)	

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PRESOTTO INDUSTRIE MOBILI S.P.A. con sede in BRUGNERA	00373400936*	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/06/2005 protocollo n. PN0066376 Voltura in atti dal 11/10/2019 Repertorio n.: 112488 Rogante: NOT. JUS ROMANO Sede: PORDENONE Registrazione: Sede: VERB. ASS. CAMBIO DENOM. SOCIALE (n. 4088.1/2019)	

3. Unità Immobiliari site nel Comune di BRUGNERA(Codice B215) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		34	461 ✓				area urbana		24 m ²			VIA CAMILLO CAVOUR SNC piano: T; (ALTRE) del 12/09/2019 protocollo n. PN0062029 in atti dal 13/09/2019 RECUPERO DI SITUAZIONE PREGRESSA (n. 650.1/2019)	

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 14/10/2019

Data: 14/10/2019 - Ora: 09.08.09

Segue

Visura n.: T17821 Pag: 3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO con sede in ROMA	80193210582*	(1t) Proprieta' per l'area 1/1
2	PRESOTTO INDUSTRIE MOBILI S.P.A. con sede in BRUGNERA	00373400936*	(1s) Proprieta' superficiaria per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/06/2005 protocollo n. PN0066376 Voltura in atti dal 11/10/2019 Repertorio n.: 112488 Rogante: NOT. JUS ROMANO Sede: PORDENONE Registrazione: Sede: VERB. ASS. CAMBIO DENOM. SOCIALE (n. 4089.1/2019)	

4. Unità Immobiliari site nel Comune di PRATA DI PORDENONE(Codice G994) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		14	430				area urbana		10 m²			VIA CAVOUR SNC piano: T; (ALTRE) del 16/09/2019 protocollo n. PN0062636 in atti dal 17/09/2019 RECUPERO DI SITUAZIONE PREGRESSA (n. 653.1/2019)	

Intestazione degli immobili indicati al n. 4

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PRESOTTO INDUSTRIE MOBILI S.P.A. con sede in BRUGNERA	00373400936*	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/06/2005 protocollo n. PN0066373 Voltura in atti dal 11/10/2019 Repertorio n.: 112488 Rogante: NOT. JUS ROMANO Sede: PORDENONE Registrazione: Sede: VERB. ASS. CAMBIO DENOM. SOCIALE (n. 4086.1/2019)	

Visura per soggetto

 Direzione Provinciale di Pordenone
 Ufficio Provinciale - Territorio

Situazione degli atti informatizzati al 14/10/2019

5. Unità Immobiliari site nel Comune di PRATA DI PORDENONE (Codice G994) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		14	429				area urbana		25 m ²			VIA CAVOUR SNC piano: T; (ALTRE) del 16/09/2019 protocollo n. PN0062638 in atti dal 17/09/2019 RECUPERO DI SITUAZIONE PREGRESSA (n. 654.1/2019)	

Intestazione degli immobili indicati al n. 5

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO con sede in ROMA	80193210582*	(1t) Proprieta' per l'area 1/1
2	PRESOTTO INDUSTRIE MOBILI S.P.A. con sede in BRUGNERA	00373400936*	(1s) Proprieta' superficliaria per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/06/2005 protocollo n. PN0066373 Voltura in atti dal 11/10/2019 Repertorio n.: 112488 Rogante: NOT. JUS ROMANO Sede: PORDENONE Registrazione: Sede: VERB. ASS. CAMBIO DENOM. SOCIALE (n. 4087.1/2019)	

Totale Generale: m² 68 Rendita: Euro 37.431,60

Unità immobiliari n. 5

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 14/10/2019

Dati della richiesta	Denominazione: PRESOTTO INDUSTRIEMOBILI S.P.A.
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di PORDENONE PRESOTTO INDUSTRIEMOBILI S.P.A. con sede in BRUGNERA C.F.: 00373400936

1. Unità Immobiliari site nel Comune di PRATA DI PORDENONE(Codice G994) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		14	223 ✓		A		D/7				Euro 65.772,50	VIA CAVOUR n. 56 piano: T-1; DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI 9 protocollo n. PN0066162 in atti dal 04/10/2019 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 12059.1/2019)	Annotazione
		14	389 ✓										

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PRESOTTO INDUSTRIEMOBILI S.P.A. con sede in BRUGNERA	00373400936*	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/06/2005 protocollo n. PN0116743 Voltura in atti dal 18/10/2005 Repertorio n.: 112488 Rogante: NOT. JUS Sede: PORDENONE Registrazione: UR Sede: PORDENONE n: 2026 del 16/06/2005 VERBALE DI ASSEMBLEA (n. 7056.1/2005)			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

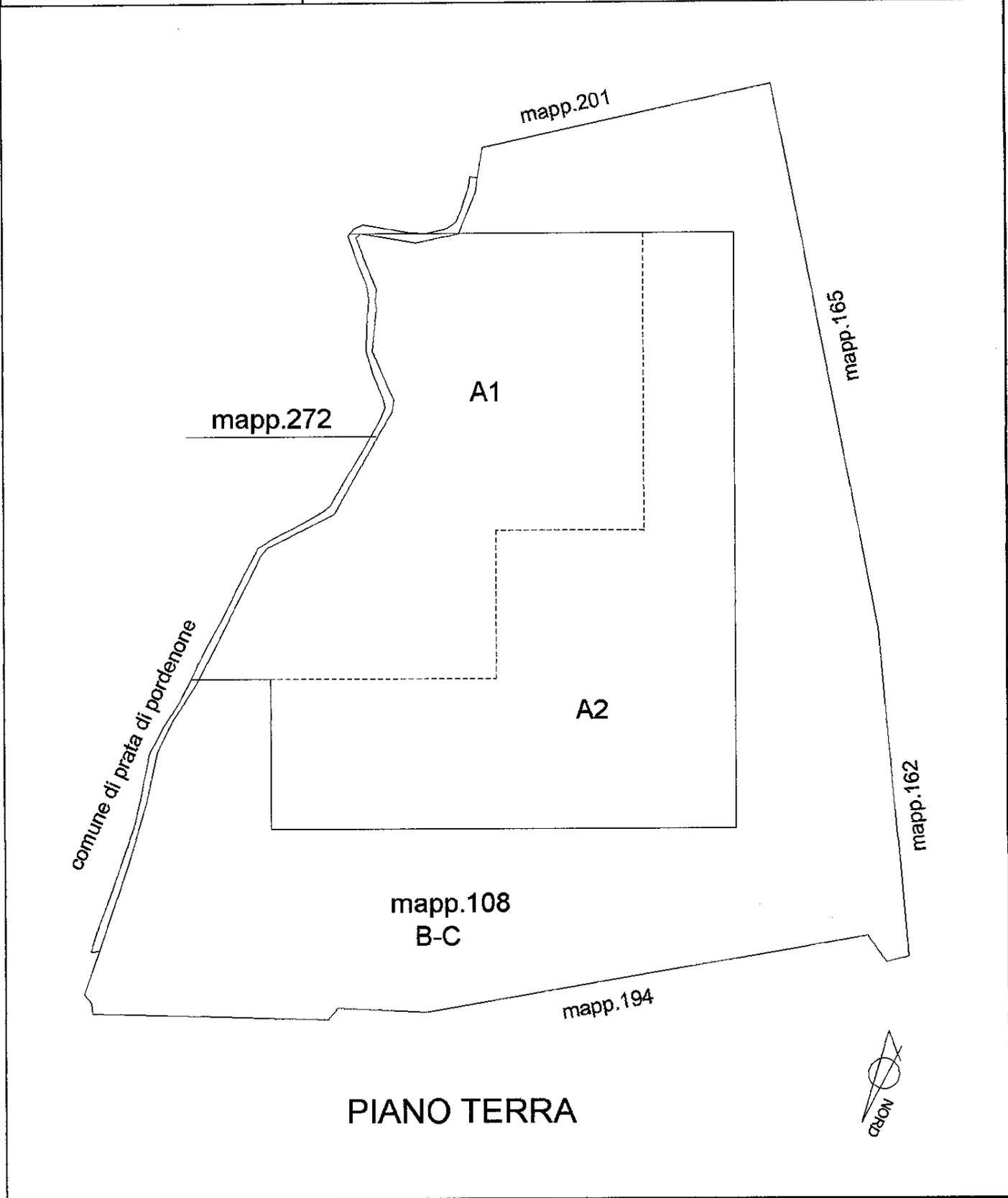
ALL. 3

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Brugnera
Via Camillo Cavour _____ civ. 56

Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 34 Particella: 108 Subalterno:	Compilata da: Tonegutti Luigi Iscritto all'albo: Geometri Prov. Pordenone	N. 00524
---	---	----------

Scheda n. 1 Scala 1:1000



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Pordenone

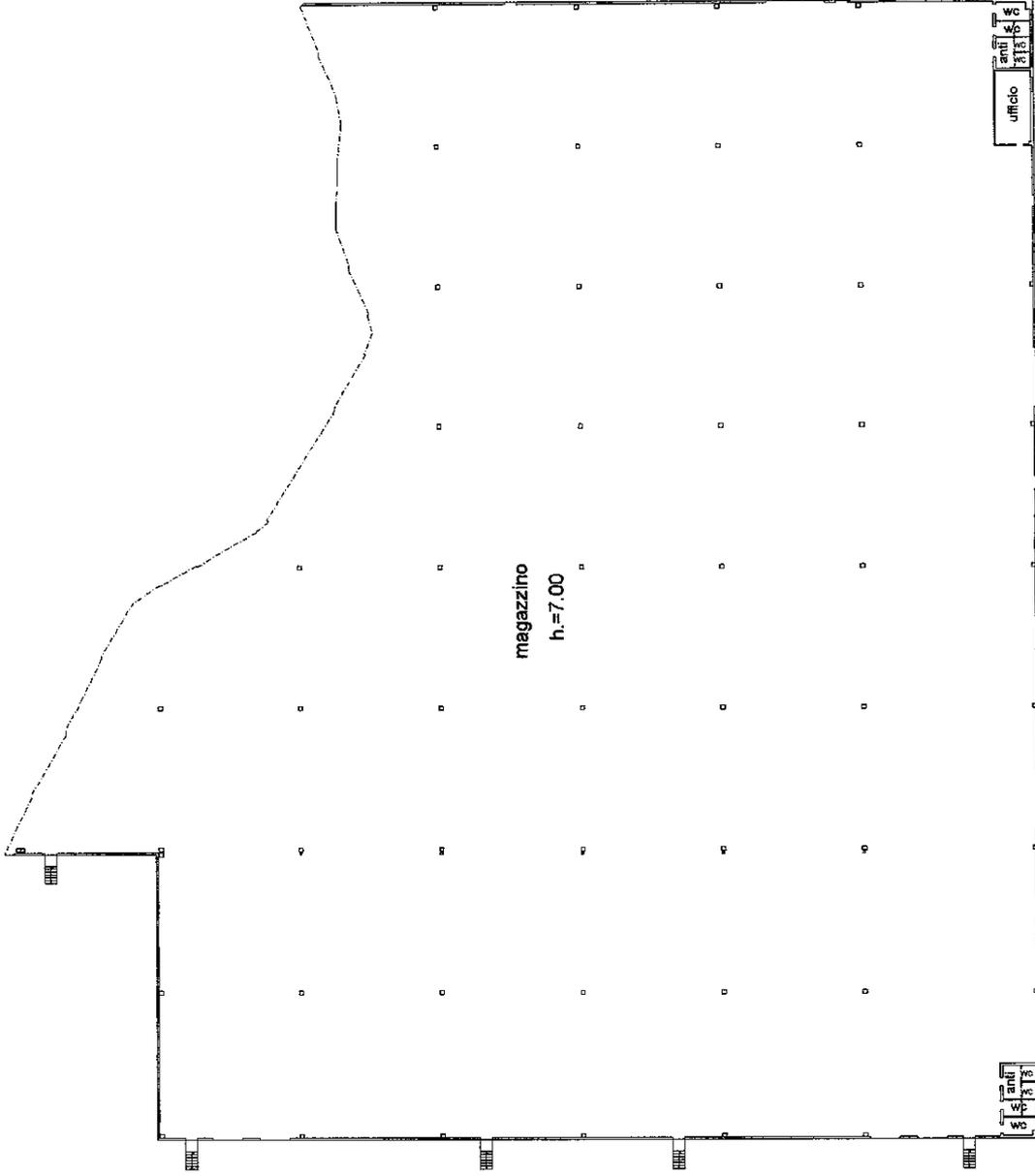
Scheda n. 2 Scala 1: 500

Dichiarazione protocollo n. del
Planimetria di u.i.u. in Comune di Brugnera
Via Camillo Cavour otr. 56

Compilata da:
Romegutti Indgi
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Pordenone

N. 00524

Identificativi Catastali:
Sezione: 34
Foglio: 108
Particella: 108
Subalterno:



PIANO TERRA

ALL.4

N=-2500

E=-2800

Provinciale di Pordenone Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DOT. PAOLO DE LUCA

Vis. tel. (0.90 euro)



I Particella: 223

Comune: PRATA DI PORDENONE
Foglio: 14

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

4-Ott-2019 18:52:19
Prot. n. T335006/2019

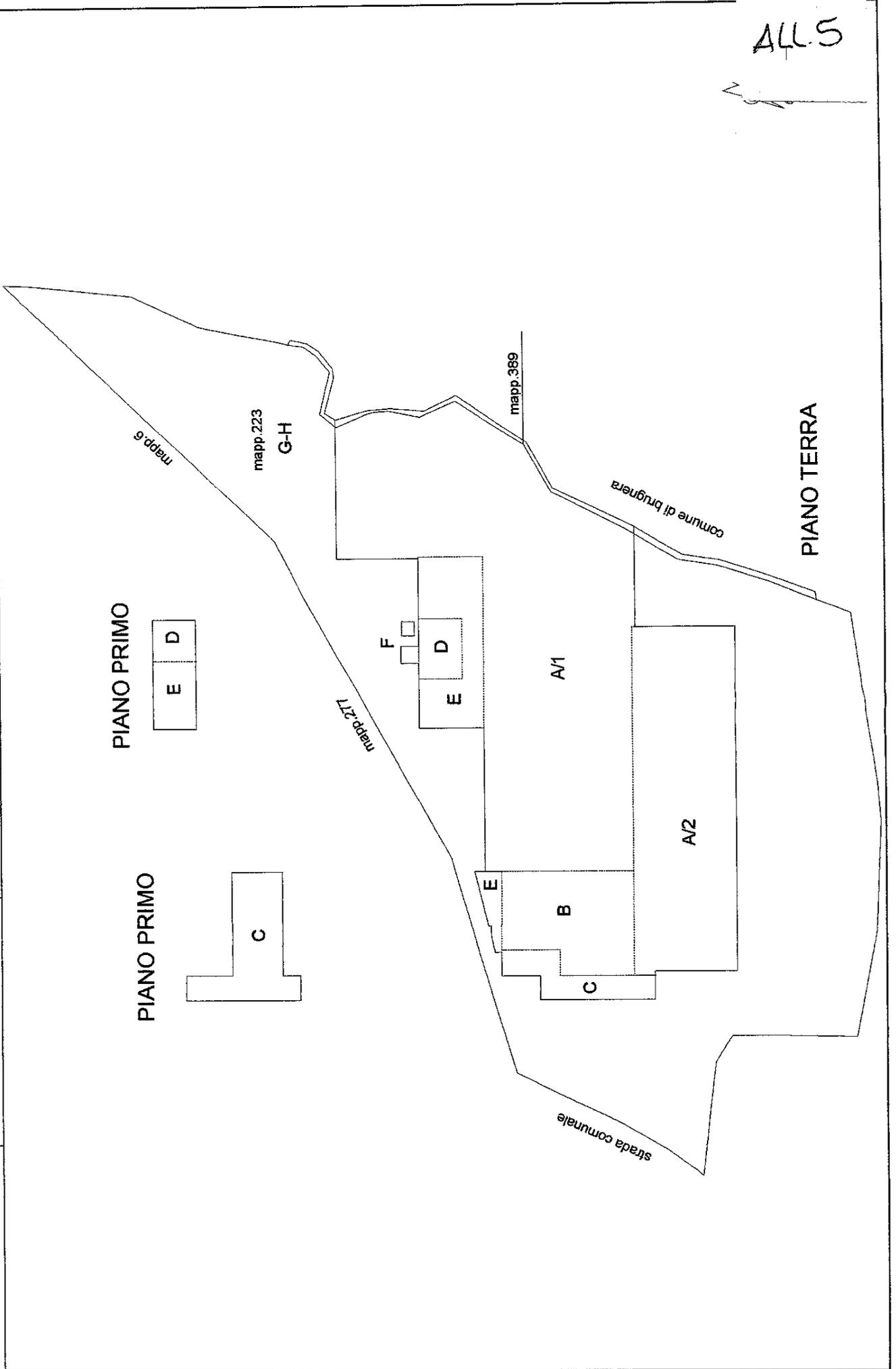
Agencia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Pordenone

Scheda n. 1 Scala 1: 1000

Dichiarazione protocollo n. del
 Planimetria di u.i.v. in Comune di Prata Di Pordenone
 Via Cavour civ. 56

Identificativi Catastali:
 Sezione:
 Foglio: 14
 Particella: 223
 Subalterno:

Compilata da:
 Pongutti Luigi
 Iscritto all'albo:
 Geometri
 Prov. Pordenone N. 00524



REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA

PROVINCIA DI PORDENONE

COMUNE DI PRATA DI PORDENONE

COMUNE DI BRUGNERA

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

DI PROPRIETA' ED IN LOCAZIONE FINANZIARIA
DELLA PRESOTTO INDUSTRIE MOBILI SPA

con sede legale in
Via Puja n. 7 - Frazione Maron
33070 BRUGNERA (PN)

Committente: PRESOTTO INDUSTRIE MOBILI SPA

P.IVA: 00373400936

Perito estimatore: ing. Carlo Sega



Pordenone, 02.05.2018

PREMESSE

In data 16 febbraio 2018, lo scrivente professionista – ing. Carlo Segà con studio in Pordenone, piazzetta Ottoboni nr. 9, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Pordenone al nr. 177, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone – ha ricevuto, da parte del Legale Rappresentante della società **PRESOTTO INDUSTRIE MOBILI SPA** con sede legale in Via Puja n. 7 Frazione Maron 33070 BRUGNERA (PN), l'incarico di:

redigere una perizia di stima asseverata dei beni immobili di proprietà aziendale ed in locazione finanziaria distinti nelle seguenti categorie:

- Terreni e sistemazioni esterne,
- Fabbricati ed impianti generali.

PRECISAZIONI

Il presente incarico è stato conferito ai soli fini di supportare una domanda di concordato preventivo della società committente ai sensi e per gli effetti degli articoli 160 e ss. Della L.F. (R.D. 267/1942) / al fine di supportare le iniziative intraprese dalla società per la soluzione dello stato di crisi aziendale.

È stato inoltre precisato che la stima è finalizzata alla determinazione del valore degli immobili (terreni e fabbricati) alla data del **10.01.2018**.

L'incarico si ritiene svolto in conformità a quanto richiesto con l'accettazione e/o l'utilizzo del presente elaborato.

Gli elementi documentali raccolti e citati nel presente elaborato costituiscono parte integrante dello stesso e si intendono utili al fine valutativo sulla base della loro concorrenza, a parere del sottoscritto, alla formazione del valore finale.

La determinazione della superficie (lorda) è stata eseguita con l'utilizzo di strumento informatico su planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio e reperito attraverso la piattaforma digitale Sister – Agenzia delle Entrate / Agenzia del Territorio.

Inoltre, qualora si ravvisassero difformità dimensionali dalle planimetrie (a causa di errato fattore di scala, vetustà delle stesse, difetti di rasterizzazione, ecc.) o vi sia semplicemente la necessità di procedere ad un controllo dello stato di fatto con conseguenti verifiche in loco, i rilievi vengono effettuati a campione con strumento laser Leica Disto.

Sempre per la formazione delle superfici, ove necessario, per il computo dimensionale, si fa anche riferimento alle linee guida espresse nel "Manuale Operativo delle Stime Immobiliari – Agenzia del Territorio" edito da Franco Angeli e secondo le linee guida riportate nel "Glossario delle Definizioni Tecniche in uso nel settore Economico Immobiliare" pubblicate dall'Agenzia del Territorio e da Tecnoborsa.



■ ACCERTAMENTI

Considerato anche il breve tempo a disposizione, il sottoscritto perito a seguito dell'incarico soprascritto, ha provveduto ad effettuare nei giorni seguenti:

- i sopralluoghi di rito al fine di effettuare le rilevazioni e le verifiche atte a determinare la consistenza e lo stato dei beni oggetto di valutazione;
- acquisire la necessaria documentazione (planimetrie, estratti di mappa, visure, autorizzazioni, atti di compravendita, ecc.) presso l'azienda, enti preposti e le ulteriori informazioni utili all'espletamento dell'incarico assegnato (analisi di mercato, andamento valori immobiliari, ecc.) con il fine di procedere alla stesura della seguente relazione peritale.

■ ESCLUSIONI

Si precisa che in merito alle aree oggetto di stima si precisa che non è stata effettuata nessuna indagine chimica (analisi chimica soprassuolo, analisi chimica sottosuolo, carotaggio esplorativo, campionamento chimico delle acque, ecc.).

SVOLGIMENTO PERIZIA ESTIMATIVA

■ SITUAZIONE ATTUALE DELL'AZIENDA e BREVI CENNI STORICI

All'atto del sopralluogo nonché della redazione del presente elaborato, la società **PRESOTTO INDUSTRIE MOBILI SPA** risulta essere in attività.

Opera da più di 60 anni nel settore dei componenti d'arredo (sistemi giorno, madie, tavoli, tavolini, sedute, armadi, cabine armadio, cassettiere centrostanza, letti, complementi notte, ecc.)

■ CRITERI DI VALUTAZIONE

I principali criteri di stima adottati ed universalmente riconosciuti (Basilea 3, I.V.S. - International Valuation Standard, Codice delle Valutazioni Immobiliari, PIV-OIV ecc.) sono i seguenti:

VALORE DI MERCATO

Procedimento n.1:

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO

Il metodo del confronto di mercato si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. L'immobile da valutare è confrontato con le compravendite di immobili simili (*comparables*) concluse sul libero mercato nell'arco di tempo massimo di un anno dalla data della relazione ed almeno in numero di tre, in condizioni di normale situazione di vendita.



Procedimento n.2:

METODO FINANZIARIO

Il metodo finanziario si basa sulla capitalizzazione del reddito degli immobili.

Il metodo finanziario può essere utilizzato in modo affidabile solo quando sono disponibili dati di confronto pertinenti. Quando non esistono tali informazioni, questo metodo può essere utilizzato per un'analisi generale, ma non per un confronto diretto di mercato. Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base della loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito, e nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi.

Procedimento n.3:

METODO DEI COSTI

Il metodo dei costi si basa sulle stime del valore dell'area edificata e del costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza (deterioramento fisico, obsolescenza funzionale, obsolescenza economica).

Il costo di ricostruzione può essere stimato come costo di sostituzione di un nuovo immobile con pari utilità e funzioni, considerate eventualmente la vetustà e l'obsolescenza.

Il costo di ricostruzione è composto dal costo di costruzione del fabbricato e dalle altre spese (oneri di urbanizzazione, autorizzazioni, compensi professionali, ecc.).

Nel costo è compreso l'utile che si suppone entri nel processo di edificazione secondo il sistema organizzativo ipotizzato (tradizionale, con impresa di progettazione e costruzione, con impresa di gestione, ecc.).

COEFFICIENTE DI OBSOLESCENZA

(ASSIMILABILE AL DEPREZZAMENTO)

L'obsolescenza è dovuta sia al:

- Deterioramento fisico e cioè quota parte di deprezzamento del bene immobiliare, dovuta al deperimento dei suoi componenti edilizi e cioè struttura, finiture, impianti, per effetto del tempo e dell'usura (vetustà). Tale deterioramento può essere curabile con interventi di ristrutturazione e/o manutenzione straordinaria oppure incurabile quando i costi di intervento per eliminare il deterioramento sono superiori all'incremento di valore che ne consegue;
- Obsolescenza funzionale e cioè perdita di valore dell'immobile determinata dalla ridotta capacità di assolvere alle proprie funzione in maniera efficace ed efficiente per cause variabili quali ridotta fruibilità oppure modifiche di carattere normativo; anche in questo caso si possono verificare le ipotesi di obsolescenza funzionale incurabile e curabile.

- Obsolescenza economica derivante da cause esterne all'immobile relativa alla localizzazione (area industriale in decadenza irreversibile o impianti inquinanti realizzati in prossimità), o alle condizioni del mercato immobiliare all'epoca della stima (ad esempio in piena recessione, stagnazione, ecc.).

Poiché gli edifici consimili presi in considerazione ai fini di costi di costruzione dei singoli complessi in esame possono essere scomposti percentualmente nelle principali categorie di opere cosa normalmente riscontrabile presso le pubblicazioni specializzate quale "Prezzi e tipologie edilizie" edito dalla DEI - Tipografia del Genio Civile, il sottoscritto ritiene di procedere per individuare il coefficiente di obsolescenza da applicare come segue:

- Si fa riferimento all'incidenza percentuale delle varie categorie di opere che partecipano alla formazione del costo di costruzione;
- Per ogni singola categoria di opere si esamina e si quantifica percentualmente la necessità di intervento per riportarla allo stato di nuovo;
- Si sommano le percentuali risultanti e se tale somma non supera il 100% questa costituisce coefficiente di obsolescenza.

E' evidente che tale percentuale va eventualmente addizionata di un coefficiente che tenga conto dell'obsolescenza funzionale (ovviamente se curabile) e dell'obsolescenza economica (se presente).

Bibliografia:

- "Manuale operativo delle stime immobiliari" a cura dell'Agenzia del Territorio, edito da Franco Angeli ed. 2011, pag. 196 e ss.;
- Marco Simonotti: "Metodo di stima immobiliare - applicazione degli standard internazionali, trattato teorico pratico", p. 306 e ss.

Nel caso in esame, mancando i presupposti dei comparabili e non essendo ipotizzabile ricorrere al "Metodo Finanziario" per assenza in zona di immobili acquistati e venduti sulla base della loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito e quindi in assenza di prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi, l'unico metodo di valutazione assumibile è il

METODO DEI COSTI

con i seguenti

LIMITI ED ASSUNZIONI

1. La pubblicazione edita dalla DEI - Tipografia del Genio Civile relativa ai "Prezzi ed alle tipologie edilizie" a cura del Collegio Ingegneri ed Architetti di Milano, anno 2014 (ultimo disponibile), riporta a consuntivo per un capannone classe 5000 con copertura doppia pendenza della superficie di 4.981 mq., completo di uffici e servizi di stabilimento, un costo dell'opera pari a:
 - a. euro 307,00/mq. con altezza di mt. 4.00,

- b. euro 322,00/mq. con altezza di mt. 6.50.
2. La pubblicazione edita dalla DEI - Tipografia del Genio Civile relativa ai "Prezzi ed alle tipologie edilizie" a cura del Collegio Ingegneri ed Architetti di Milano, anno 2014 (ultimo disponibile), riporta a consuntivo per una palazzina uffici con copertura piana della superficie di 2.070 mq., un costo dell'opera a:
- a. euro 893,00 /mq.

Nello stato attuale ed in presenza di manutenzione ordinaria costante, la vita utile del complesso industriale in esame si può ritenere prudenzialmente pari ad almeno 35 anni.

Ciò premesso, si ritiene, stante la situazione aziendale e di mercato, adottare, per pervenire ai valori del bene, le seguenti ipotesi:

IPOTESI "A"

Ipotesi di azienda funzionante in presenza, pertanto, di continuità produttiva dello stesso tipo e negli stessi locali e quindi con gli stessi valori antecedenti l'attuale situazione di crisi aziendale. Ciò comporta l'individuazione dei valori massimi, a giudizio del sottoscritto, ritraibili dal mercato per il complesso dei beni in esame. Infatti, in tale ipotesi sono valorizzati al massimo sia i beni immobili che quelli mobili, essendo possibile il recupero di componenti specifiche (attrezzature, impianti specifici e generali legati all'attività esercitata) non altrimenti recuperabili.

IPOTESI "B"

Ipotesi di cessazione dell'attività, anche parziale, con alienazione, anche frazionata, del bene in esame sul mercato. In tal caso l'abbattimento dei valori, in funzione della commerciabilità del bene, si può quantificare dell'ordine di circa un terzo.

Questo anche nell'ipotesi di parziale riavvio produttivo.

SITUAZIONE ATTUALE DEL MERCATO IMMOBILIARE

Si ritiene opportuno evidenziare, per quanto sommariamente, la situazione attuale del mercato immobiliare di immobili a destinazione terziaria (industriale/artigianale/commerciale) ubicati in provincia di Pordenone e nelle province limitrofe (Treviso, Venezia, Udine, ...).

Ci troviamo di fronte ad una elevata offerta (numerosi complessi a destinazione industriale/artigianale di varie dimensioni usati e per la massima parte oggetto di procedure) a fronte di una domanda estremamente ridotta e che oltretutto non accenna a riprendere vigore.

Tale situazione e' dovuta oltre agli effetti della recessione economica al fatto che la disponibilit  di complessi terziari, a parere del sottoscritto,   superiore non solo all'attuale domanda, ma all'effettivo fabbisogno.

Infatti, a causa della riduzione continua dei posti di lavoro e della delocalizzazione da parte di un sempre maggiore numero di imprese, la necessit  di spazi produttivi tende a diminuire.

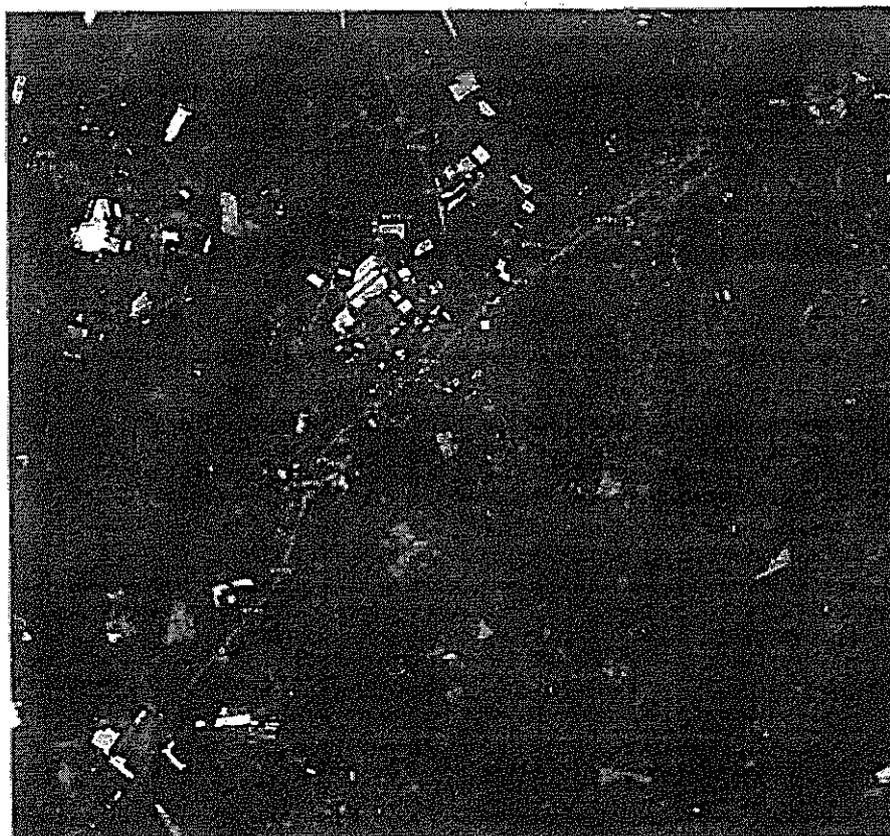
Questo ha portato ad una notevole riduzione dei prezzi, come evidenziato anche negli organi di informazione e come risulta ancor pi  evidente dall'alienazione dei beni simili provenienti da procedure concorsuali.

E' evidente che tale difficolt  di locazione legata al mercato   ancora pi  accentuata dalle notevoli dimensioni del bene oggetto della presente relazione.

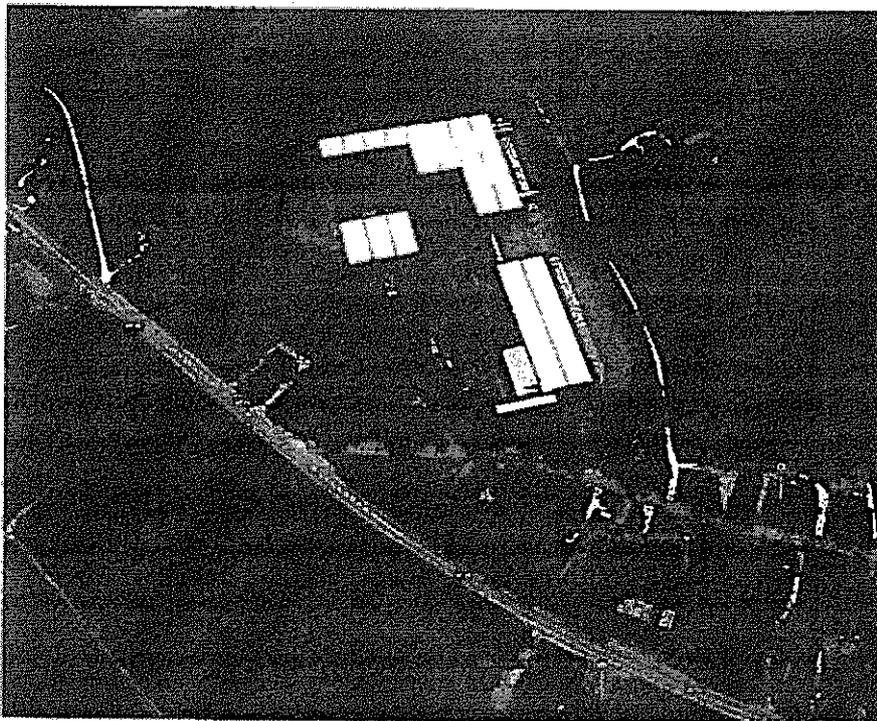
A) Beni in Propriet  siti in Comune di Prata di Pordenone / Brugnera

LOCALIZZAZIONE DEI BENI

I beni che costituiscono quanto oggetto di perizia sono localizzati in Via Cavour n.56 - Frazione Puja 33070 BRUGNERA (PN) nello stabilimento di seguito evidenziato:



1. Ortofoto: localizzazione dello stabilimento - Aerofoto generale



2. Ortofoto: localizzazione dello stabilimento - Aerofoto particolare

DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE

Ditta Intestata (dati anagrafici)

Codice Fiscale /
P.IVA

Tipologia di diritto

Presotto Industrie Mobili SPA

00373400936

Piena Proprietà 1/1

DATI CATASTALI

CATASTO TERRENI (N.C.T.) - C.C. di PRATA DI PORDENONE

Foglio	Mappale	Qualità Classe	Superficie (mq.)	RDE	RAE
14	223	ENTE URBANO	26.680	/	/
14	389	ENTE URBANO	290	/	/
14	430	ENTE URBANO	10	/	/

Totale: 26.980

Note:

1. il mappale 429 mq.25 ex roggia ricompreso nel perimetro Presotto Industrie Mobili Spa risulta privo di intestatari catastali e in diritto di superficie (pertanto non viene valutato).

ALBO INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PORDENONE

Ing. Carlo Segà

Albo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone

CATASTO TERRENI (N.C.T.) - C.C. di BRUGNERA

Foglio	Mappale	Qualità Classe	Superficie (mq.)	RDE	RAE
34	108	ENTE URBANO	19.580	/	/
34	272	ENTE URBANO	292	/	/
34	460	ENTE URBANO	9		
Totale:			19.881		

Note:

1. il mappale 461 di mq.25 ex roggia ricompreso nel perimetro Presotto Industrie Mobili Spa risulta privi di intestatari catastali e in diritto di superficie (pertanto non viene valutato).

CATASTO FABBRICATI (N.C.E.U.) - C.C. di PRATA DI PORDENONE

Fo.	Mapp.	Sub	Cat.	Vani	Mq.	RCE	Indirizzo	Piano
14	223		D/7			66.247,00	Via Cavour, 56	T-1
	389							

CATASTO FABBRICATI (N.C.E.U.) - C.C. di BRUGNERA

Fo.	Mapp.	Sub	Cat.	Vani	Mq.	RCE	Indirizzo	Piano
34	108		D/7			42.143,00	Via Cavour, 56	T
	272							

COERENZE

Mappale 108 (Brugnera), 223 (Prata)

NORD:	Mappale 194, 190 (Comune di Brugnera) altro foglio catastale, mappale 267, 266
EST:	Comune di Prata: mappali: 266, 267, strada comunale, mappali 3, 277, 6
SUD:	strada comunale, mappali: 3, 277, 6, altro foglio (Comune Prata) Mappali 165, 201 del comune di Brugnera
OVEST:	mappali: 190, 162, 165, 201 (comune di Brugnera)

PROVENIENZA

Estremi atto di provenienza:

- Decreto di trasferimento di beni immobili del Tribunale di Pordenone dd.24.12.1985, registrato a Pordenone il 27.12.1985 al nr. 2488;
- Compravendita dd. 17.12.2004, notaio Romano Jus in Pordenone, rep. n. 109478, racc. n. 20303 registrato a Pordenone il 14.01.2005 al n. 268.

ALBO INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PORDENONE

ZONA

<input type="checkbox"/>	Centro Storico	<input type="checkbox"/>	Centrale
<input type="checkbox"/>	Semicentrale	<input type="checkbox"/>	Semiperiferica
<input checked="" type="checkbox"/>	Periferica	<input type="checkbox"/>	Isolata

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Zona periferica del Comune di Prata e del Comune di Brugnera, posta a sud del medesimo comune caratterizzata dalla presenza di radi insediamenti a destinazione artigianale ed industriale e da immobili a destinazione residenziale, agricolo e civile.

COLLEGAMENTO VIARIO

Il collegamento viario si ritiene **buono** in quanto la localizzazione del bene oggetto di stima dista:

- Mt. 50 dalla Strada Provinciale Pordenone-Oderzo;
- Km.13 dal raccordo autostradale della A28.

DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI IMMOBILI

Terreni:

Lotto di terreno di complessivi catastali mq. 46.861 a destinazione produttiva piano di forma irregolare, completamente sistemato ed attrezzato (rete di smaltimento delle acque meteoriche, piazzali asfaltati, marciapiedi in c.a. e bentonella, recinzione in muretto in c.a. con sovrastante cancellata metallica saette e rete metallici; nr. 1 cancello d'accesso carraio in metallo scorrevole su guide comandato elettricamente a distanza, aree verdi con vegetazione di medio e basso fusto, siepi, ecc.).

Fabbricati (per una razionale descrizione dei luoghi si è fatto anche riferimento alla planimetria relativa alla distribuzione dei subaltri):

sul lotto di terreno sopradescritti insiste un complesso a destinazione industriale avente in sintesi le seguenti caratteristiche dimensionali:

Descrizione	Sub.	Piano	h	Mq. (P.R.)	α	Mq. (COM)
Su terreno in Brugnera:						
Produzione (e servizi di prod.)		T	7,00	9.863	1,0	9.863
Su terreno in Prata di Pordenone						
Produzione (e servizi di prod.)		T	7,00	10.809	1,0	10.809
Mostra Industriale		T	4,20	1.107	1,0	1.107

PROV. DI PORDENONE
 ALBO INGG. CARLO SEGNA

Outlet			
Archivio, ripostiglio, v.l.	T	3,50	98 1,0 98
Cabine ENEL	T	3,50	23 1,0 23
Uffici e archivi	T	2,70	468 1,0 468
Centrale termica uffici	T		6 1,0 6
CT, Compressori, VT	T		181 1,0 181
		2,16	
Tettoie	T	1,80	42 0,5 21
		2,65	
Uffici	1	3,47	704 1,0 704
		3,30	
Mensa	1	3,00	139 1,0 139
Sala macchine	1	3,00	258 1,0 258
Totali:			23.497 23.476

- > Indicazioni sulla eventuale frazionabilità dell'immobile e sulla possibilità di insediarvi attività produttive diversificate: l'immobile può essere frazionato in almeno due unità indipendenti. La funzionalità dell'immobile si ritiene media in quanto pur essendo l'immobile edificato per apposite esigenze produttive è pensabile, visti gli spazi e le altezze, un'agevole riconversione ad altra attività diversa da quella attuale.

■ CONSISTENZA COMMERCIALE E CARATTERISTICHE

Area	mq.	46.861
Superficie coperta (compless.)	mq.	22.397
Edificabilità residua	mq.	/

Superficie lorda commerciale:

DESCRIZIONE	Sub	Piano	h	Mq (LFD)	α	Mq (COM)
Su terreno in Brugnera:						
Produzione (e servizi di prod.)		T	7,00	8.663	1,0	8.663
Su terreno in Prata di Pordenone						
Produzione (e servizi di prod.)		T	7,00	10.809	1,0	10.809
Mostra industriale		T	4,20	1.107	1,0	1.107
Outlet		T	3,50	98	1,0	98
Archivio, ripostiglio, v.l.		T	3,50	98	1,0	98

PROV. DI PORDENONE
 ALBO INGG. CARLO SEGNA

Ing. Carlo Segà
 Albo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177
 Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone

Cabine ENEL	T	3,50	23	1,0	23
Uffici e archivi	T	2,70	468	1,0	468
Centrale termica uffici	T		6	1,0	6
CT, Compressori, VT	T		181	1,0	181
		2,16			
Tettoie	T	1,80	42	0,5	21
		2,65			
Uffici	1	3,47	704	1,0	704
		3,30			
Mensa	1	3,00	139	1,0	139
Sala macchine	1	3,00	258	1,0	258
Totali:			23.497		23.476

Caratteristiche costruttive e di finitura:

Fondazioni	Piinti a bicchiere in c.a. con cordolature di collegamento su strato di fondazione in magrone; fondazioni in cemento armato
Struttura portante	parte in ca, cap e parte in profilati metallici
Tamponamenti	pannelli in cav con interposto strato coibente ed in muratura intonacata (uffici e servizi del personale)
Copertura	parte piana con struttura in laterocemento e parte a sched con struttura metallica ed in cap
Manto di copertura	lastre di fibrocemento con guaina il poliestere e in pannelli tipo monopanel
Solai	laterocemento
Serramenti interni (uffici)	tamburati
Serramenti esterni (generale)	metallo e vetro, metallo e vetrocamera
Pavimenti	Produzione: in liscio di cls; in c.a. al grezzo
Pavimenti uffici	piastrelle di ceramica e moquette (mostra)
Pavimenti servizi	piastrelle di ceramica
Rivestimenti pareti servizi	piastrelle di ceramica
Isolamento	doppio materassino in lana di roccia sostenuto dal grecato di alluminio
Divisioni interne	muratura di laterizio intonacata, blocchi di cemento tipo LECA
Tinteggiature	Al civile
Scale interne	In ca con rivestimenti in piastrelle di maiolica
Lattonomie	Lamiera preverniciata
Portoni	struttura metallica e tamponamenti monopanel, scorrevoli su guide

Studio: Piazzetta Ottoboni n. 9 - 33170 Pordenone
 fax: 0434.520.812 cell. +39 338.90.33.468
 e-mail: sega.carlo@gmail.com Pec: carlo.sega@ingpec.eu

Uscite di sicurezza in alluminio e vetro con maniglione antipanico
Eventuale presenza di materiale tossico-nocivo SI
Porzione di copertura è in eternit

■ DOTAZIONE IMPIANTISTICA

Descrizione/tipologia impianto
Impianto elettrico (Arrivo in media tensione, cabina di trasformazione, sezionatori, trasformatore, 4 quadri generali, distribuzione con passerelle aeree e blindosbarre, quadri di zona, utilizzazioni.)
Protezione scariche atmosferiche
Impianto di terra
Gruppo elettrogeno
Impianto di illuminazione
Riscaldamento (Di tipo centralizzato ad aria calda con 2 caldaie Ferroli a gas metano da 2.174 Kw e 1200 Kw. Tutte le tubazioni e canalizzazioni principali si dipartono dalla centrale termica e attraverso una rete di collettori secondari vanno a riscaldare le varie zone, canalizzazione in lamiera per l'opificio e ventilconvettori per uffici e servizi)
Condizionamento o climatizzazione (uffici)
Impianto idrico-sanitario
Impianto Aria compressa (-rete di distribuzione in tubo nero trafilato completa di gruppo di allacciamento compressore, staffagli, barilotti anticondensa, valvole complete di attacchi rapidi -2 serbatoi accumulo aria compressa -2 compressori pneumatici HP 30 e HP 70)
Impianto Aspirazione (tubazioni aspiranti, valvole a farfalla, aspiratori centrifughi, tubazioni di convogliamento e di trasporto pneumatico, cicloni decantatori, valvole stellari, tubazioni di raccordo, serrande tagliafuoco, sottostazioni filtranti, n. 2 filtri a maniche autopulenti, manutenzione straordinaria silos metallico esistente.)
Illuminazione esterna
Impianto antincendio -serbatoi interrati in cemento armato da 50 mc. -gruppo di sollevamento -gruppo elettrogeno -rete di distribuzione e collegamenti parte in polietilene e parte in tubo zincato, completa di raccordi, pezzi speciali e derivazioni di alimentazione di n. 18 cassette porta idrante corodate di lancia.

manichetta e rubinetto).

Impianto antintrusione

Estintori

Impianto TVCC

Rete EDP

Impianto telefonico

Impianto citofonico

■ CONFORMITA' IMPIANTI

Non è stata ancora fornita documentazione in merito.

In sede de richiesta del certificato di Agibilità, sono state presentate le seguenti conformità:

- Dichiarazione di conformità dell'impianto di messa a terra dd. 03.05.2001 rilasciato da [REDACTED]
- Dichiarazione di conformità dell'impianto antincendio alla regola dell'arte dd. 12.06.2001 rilasciato da [REDACTED]
- Dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento del reparto assemblaggio ad aria calda alla regola dell'arte dd. 17.01.2001 rilasciato da [REDACTED]
- Dichiarazione di conformità della nuova centrale termica funzionante a gas alla regola dell'arte dd. 06.12.2000 rilasciato da [REDACTED]
- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico generale MT/BT dd. 03.05.2001 rilasciato da [REDACTED]

■ C.P.I. – CERTIFICATO PREVENZIONE INCENDI

L'immobile è in possesso dell'Attestazione di Rinnovo Periodico di Conformità Antincendio, pratica nr. 33143, prot. 13128, valido fino al 03.12.2017.

■ CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Per l'immobile/le unità in esame non è stata fornita documentazione relativa alla certificazione energetica.

Per quanto riguarda l'Italia, con l'espressione «certificazione energetica degli edifici», o nella dizione alternativa di «certificazione di rendimento energetico dell'edificio», si intende il processo di produzione di un documento attestante la prestazione energetica ed eventualmente alcuni parametri energetici caratteristici dell'edificio. Questo documento prendeva inizialmente il nome di «attestato di certificazione energetica o di rendimento energetico dell'edificio» (punto d) art.2 Dgis 192/2005) e permette di stabilire criteri, condizioni e modalità per migliorare le prestazioni energetiche degli edifici. Il contenimento dei consumi è volto a contribuire al conseguimento degli obiettivi nazionali di limitazione delle emissioni di

gas a effetto serra posti dal protocollo di Kyoto. Inoltre si vuole promuovere la competitività dei comparti più avanzati del settore attraverso lo sviluppo tecnologico conseguente

La disciplina complessiva in tema di rendimento energetico dell'edilizia è contenuta nel D. Lgs. 19 agosto 2005, n. 192 (attuativo della direttiva 2002/91/CE) e successive modificazioni e integrazioni. L'attestato di certificazione energetica, redatto secondo le particolari norme e i criteri di cui alla relativa normativa, attestano la prestazione, l'efficienza o il rendimento energetico di un edificio e altresì contiene le raccomandazioni per il miglioramento della prestazione energetica del medesimo (art. 2, comma 3, all. A al D. Lgs. 29 dicembre 2006, n. 311) [6]. Con il D.L. n. 63 del 4 giugno 2013 la denominazione dell'attestato appena citato è stato modificato in «attestato di prestazione energetica» [7]. La 2006/32/CE (recepita in Italia dal D.Lgs. 115/2008, che introduce le UNI TS 11300) ha l'obiettivo di migliorare l'efficienza degli usi finali di energia sotto il profilo costi/benefici negli stati membri, riducendo i consumi del 9%.

Si precisa che tale certificazione dovrà essere fornita in sede di stipula dell'atto traslativo di proprietà.

■ CONFORMITA' RISPETTO ALLE PLANIMETRIE CATASTALI

Durante il sopralluogo effettuato si è riscontrato la sostanziale corrispondenza con le planimetrie catastali. Si precisa che il presente accertamento, eseguito ai soli fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, non si sostituisce agli obblighi cui all' art. 19 comma 14 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78 ossia all'atto del trasferimento della proprietà dovrà essere eseguita apposita relazione / dichiarazione di conformità catastale.

■ REGOLARITA' URBANISTICA

Il complesso industriale risulta in possesso delle seguenti autorizzazioni:

COMUNE DI PRATA:

Anno	Tipologia autorizzazione/atto/dichiarazione
1967	N.O. per l'esecuzione di lavori edili prot. n. 1227 pratica n. 10 del 20.02.1967 (costruzione di capannone industriale ad uso falegnameria)
1969	N.O. per l'esecuzione di lavori edili prot. n. 4893 pratica n. 90 del 05.08.1969 (costruzione di fabbricato da adibire ad uffici)
1971	N.O. per l'esecuzione di lavori edili prot. n. 657 pratica n. 15 del 09.02.1971 (costruzione di servizi vari e ampliamento di capannoni industriali)
1973	Licenza Edilizia n. 118 prot. n. 7442 prat. n. 175/72 del 17.07.1973 (ampliamento capannoni industriali, servizi tecnici e servizi operai)
1976	Permesso di agibilità del 07.12.1976
1976	N.O. per l'esecuzione di lavori edili prot. n. 8461 pratica n. 296/76 del 27.12.1976 (tombinamento di un fosso)
1977	C.E. prot. n. 5513 pratica n. 222/76 del 07.04.1977

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PORDENONE

Ing. Carlo Segà
 Albo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177
 Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone

	(Ampliamento capannoni industriali)
1978	C.E. n. 115 prot. n. 6126 pratica n. 134/78 del 29.09. (Ampliamento zona carico e spedizioni)
1979	C.E. n. 132 prot. n. 6767 pratica n. 89/79 del 12.12.1979 (Ampliamento capannoni industriali)
1999	C.E. in sanatoria n. 2 pratica n. 1/85 del 19.02.1999
1999	AUTORIZZAZIONE EDILIZIA 16/99 prot. N. 6814, prat. ed. 68/99 dd. 04.06.1999 (esecuzione pareti interne e demolizioni Silos)
1999	C.E. n. 27/99 prat. ed. n. 19/99 prot. n. 2194 del 21.09.1999 (ampliamento e ristrutturazione di edificio industriale)
1999	D.I.A. del 14.10.1999 prot. n. 012561 (non esecuzione di parete interna divisoria e cambio d'uso, da mostra-sala prototipi a magazzino)
2002	C.E. n. 29/02 prat. ed. n. 220/01 prot. n. 14450 del 09.08.2002 (Variante alla C.E. n. 27/99 del 21.09.1999)

COMUNE DI BRUGNERA:

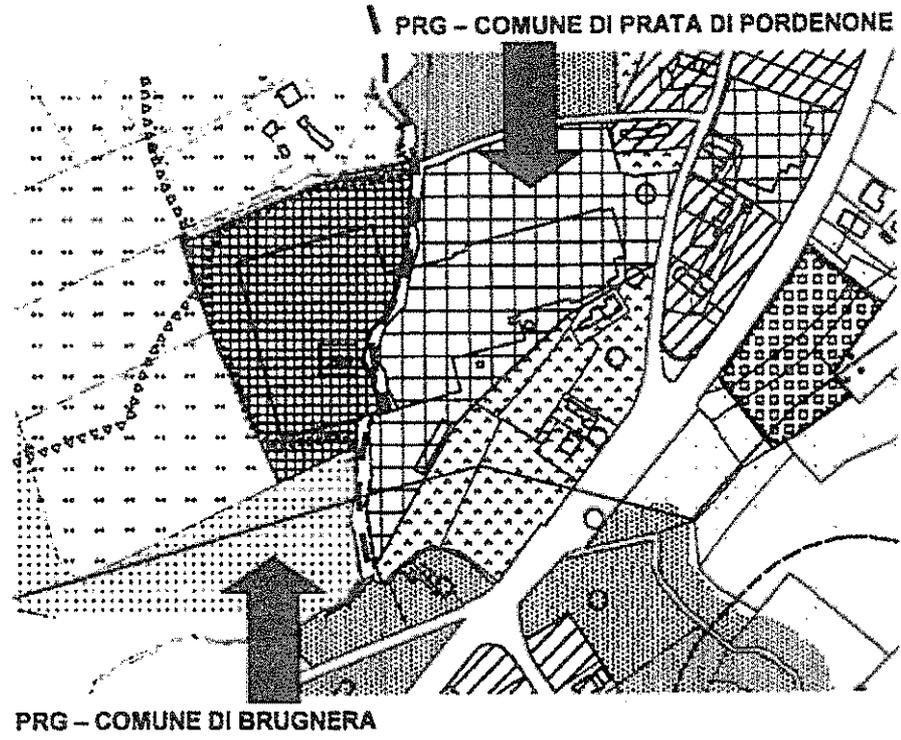
Anno	Tipologia autorizzazione/atto/dichiarazione
1995	Autorizzazione allo scarico del 24.05.1995, prot. N. 73-38
1998	Concessione edilizia n. 97.325 prot. 16926 del 16/04/98 (sistemazione idrografica nel bacino del "Fosso Taglio" - interventi sullo scolo "Savalon" identificato col n.42 nell'elenco delle acque pubbliche)
1999	Concessione edilizia n.99.035-1 prat. ed. n. 99.035-1 prot. n. 8556 del 24.09.1999 (ampliamento ad uso magazzino e ristrutturazione edificio industriale)
1999	C.E. n.99.035-1 prot. N. 8556 del 24/09/99 (ampliamento ad uso magazzino e ristrutturazione edificio industriale)
2000	Concessione edilizia in Sanatoria n.95033S del 03.01.2000 (Opere abusive relative a tettoia e capannone)
2000	Concessione edilizia in Sanatoria n.85007S del 03.01.2000 prot. N. 11072 (Deposito vernici, porzione di edificio insistente su roggia e deposito legnami)
2002	Concessione edilizia di variante n. CONCV/8/2002 prot. n. 15451 del 12.06.2002 alla Concessione edilizia n.99.035-1 prat. ed. n. 99.035-1 prot. n. 8556 del 24.09.1999 (ampliamento ad uso magazzino e ristrutturazione edificio industriale)

Studio: Piazzetta Ottoboni n. 9 - 33170 Pordenone
 fax: 0434.520.812 cell. +39 338.90.33.468
 e-mail: sega.carlo@gmail.com Pec: carlo.sega@ingpec.eu

INGEGNERI
P. B. F. S.
PORDENONE

- 2003 Relazione di collaudo statico dell'ing. Cesare Ruzzene dd. 29/04/2003 relativa a lavori di ampliamento e ristrutturazione di edificio industriale.
- 2003 Certificato di Regolare Esecuzione Lavori a firma del direttori Lavori Ing. Carlo Camiello
- 2003 Certificato di agibilità n. AGIB/20/2003 prat. ed n. E-361-2003 del 20.11.2003 (ampliamento di edificio industriale ad uso magazzino)

DESTINAZIONE URBANISTICA (in base alle norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale - P.R.G.)



INGEGNERI
P. B. F. S.
PORDENONE

COMUNE DI BRUGNERA

LEGENDA

DI ZONIZZAZIONE

	Zona A - Di nucleo tipo storico
	Zona A7 - Di nucleo tipo storico - Libera modificabile
	Zona B1 - Di completamento urbano storico
	Zona B2 - Di completamento urbano estensivo
	Zona B3 - Di completamento urbanistico
	Zona C - Di espansione
	Zona D1 - Industriale, prevista
	Zona D2 - Industriale, esistente o in corso
	Zona E1 - Di interesse agricolo-paesaggistico
	Zona E2 - Di interesse agricolo
	Zona H1 - Commerciale, prevista
	Zona H2 - Commerciale, esistente
	Zona I - Dirigenze, privata
	Zona O - Altro
	Zona S - Per servizi ed attrezzature edilizie

COMUNE DI PRATA DI PN

LEGENDA

DI ZONIZZAZIONE

	Zona A - Di nucleo tipo storico
	Zona A7 - Di nucleo tipo storico - Libera modificabile
	Zona B1 - Di completamento urbano storico
	Zona B2 - Di completamento urbano estensivo
	Zona B3 - Di completamento urbanistico
	Zona C - Di espansione
	Zona D1 - Industriale, prevista
	Zona D2 - Industriale, esistente
	Zona E1 - Di interesse agricolo-paesaggistico
	Zona E2 - Di interesse agricolo
	Zona H1 - Commerciale, prevista
	Zona H2 - Commerciale, esistente
	Zona I - Dirigenze, privata
	Zona O - Altro
	Zona S - Per servizi ed attrezzature edilizie

Estratto PRG ON-LINE COMUNI DI BRUGNERA E PRATA DI PORDENONE con legenda.

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Brugnera (PN), disponibile on-line, ricomprende i lotti in esame in:

Zona D3: Industriale esistente o in corso

A maggior supporto si riportano le norme di attuazione (NTA, reperite mediante il portale web del comune) in estratto:

Comune di Brugnera
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
Base Variante 30
Aggiornamenti Varianti 31 (32) (33) (34) (35) 36 (37) 38 39 (40) (42) 43 44
45 (46), 48
(n) Variante non modificata questo elaborato

VARIANTE

50

(Revisione dei vincoli e altro)

Parole barrate: soppresse
Parole sottolineate: inserite

Parole barrate, anche se sottolineate e con fondo grigio: parole soppresse con pronuncia su riserve regionali, su osservazioni e opposizioni.
Parole sottolineate e con fondo grigio: parole inserite con pronuncia su riserve regionali, su osservazioni e opposizioni.

Parole barrate, anche se sottolineate e con fondo giallo: parole soppresse con delibera di conferma di esecutività.

Parole sottolineate e con fondo giallo: parole inserite con delibera di conferma di esecutività.

Parole con fondo azzurro: parole ripristinate con delibera di conferma di esecutività.

Elaborato esecutivo

NORME DI ATTUAZIONE.

Allegati: Legenda di zonizzazione
Schema di strutturazione di zona O e Tamal.

ART. 10. ZONA D3 - INDUSTRIALE. ESISTENTE O IN CORSO.

A) Destinazioni d'uso.

1. Le opere rispettano le destinazioni d'uso seguenti:

- a) artigianale.
- b) commerciale all'ingrosso, di:
 - 1) beni di produzione propria.
 - 2) beni accessori all'esecuzione delle opere o alla prestazione del servizio artigianale.
 - 3) beni soggetti a lavorazione parziale o finitura.
 - 4) beni anche di produzione diversa da propria, similari e accessori a quelli di produzione propria.
 - 5) beni non alimentari a basso impatto come definiti dalle norme di settore.I beni di cui ai punti 1), 2), 3) e 4) sono commerciabili nel lotto delle opere di destinazione d'uso artigianale o industriale.
- c) commerciale al dettaglio, di:
 - 1) beni di produzione propria.
 - 2) beni accessori all'esecuzione delle opere o alla prestazione del servizio artigianale.
 - 3) beni soggetti a lavorazione parziale o finitura.
 - 4) beni anche di produzione diversa da propria, similari e accessori a quelli di produzione propria.
 - 5) beni non alimentari a basso impatto come definiti dalle norme di settore.I beni di cui ai punti 1), 2), 3) e 4) sono commerciabili nel lotto delle opere di destinazione d'uso artigianale o industriale.
- d) di deposito, magazzino e trasporto di merci.
- e) direzionale di servizio industriale o artigianale;
- f) industriale;
- g) opera di interesse collettivo artigianale o industriale o assimilabile per effetti ad opera artigianale o industriale.
- h) servizi.

2. Per custodia è ammessa un'abitazione per ogni unità funzionale purché la superficie lorda di pavimento di opere diverse da abitazione vi superi m² 1.000

Le abitazioni esistenti alle date di adozione della variante 50 (R. 3. 2014) diverse da abitazione per custodia sono tollerate.

3. (Soppresso).

4. Nell'insediamento indicato in zonizzazione con il numero 120 bis sono vietati:

- a) usi compresi in elenco di industrie insalubri di prima classe in particolare sono vietati verniciature con solvente organico e incenerimento di scarti di lavorazione.
- b) lavorazioni all'aperto danti luogo a emissioni o immissioni in atmosfera o sonore

5. Nell'insediamento indicato in zonizzazione con il numero n. 201, per la sola parte compresa in PpP Pag. sono vietate lavorazioni diverse da imballaggio, assemblaggio e assimilate.

B) Indici.

1. Le opere rispettano gli indici seguenti:

a) altezza:

- 1) in genere m 10, o pari e esistente;
- 2) per una superficie fino al 15% della superficie coperta, ma non superiore a m² 3000 per ogni unità funzionale, e distanza dal confine pari o superiore a m 12, per uso di magazzino: m 12, o pari e esistente;
- 3) nell'insediamento indicato in zonizzazione con il numero 120 bis, nella fascia di m 70 da via Trieste, via Santarossa, via Caiselle e via Fossadelle, per nuova costruzione e ampliamento, anche per uso di magazzino: m 7, o pari e esistente;

4) per atti di servizio, quanto necessario per molti tecnici o funzionali;

b) distanza da confine:

- 1) in genere m 5, o pari e esistente;
- 2) per portico o tettoia per parcheggio alta non più di m 5, verso zona non residenziale m 0 + 2.5 volte la misura corrispondente alla parte di altezza superante m 3;
- 3) per opera prevista in programma unitario per lotti contigui classificati zona D: m 0;

4) per atti di servizio, cabine, acquedotti non superiori a m 3 verso confine con fondi classificati zona D: m 0;

c) distanza tra parete finestrata e parete di edificio antistante m 10;

d) distanza da strada: m 10, o pari e esistente;

1) straordinaria di primo livello (Sp di Sacile a est di via Camoi - via Carriade e collegamento da Sp di Sacile all'autostrada), fuori del centro abitato: m 20;

E' motivatamente ammessa distanza inferiore, purché nel rispetto del codice della strada, previa consenso dell'ente gestore;

2) via Ungarecca:

2.1) in genere: m 20;

2.2) in corso di demolizione e ricostruzione, se l'uso nuovo è per mostra, commercio al dettaglio, ufficio abitazione per custodia o servizi: m 15;

3) via Teglio: m 20;

4) altre: m 10, o pari e esistente;

Sono ammesse distanze diverse di quelle previste al punto 4), nelle aree già comprese nel Pcc tra via Ungarecca e via Prè, comunque non inferiori a m 6, se vi è una convenzione con il Comune o un impegno verso il Comune accettato dal Comune per il riordino complessivo degli accessi, delle recinzioni, dei parcheggi, del verde e delle facciate verso strada;

- e) distanza da zona S, m 5, o pari a esistente. Resta salva la previsione di distanza maggiore di cui alla lettera f);
- f) distanza da zone A, B, C, I, O, S2, S3, S4 e S5, in caso di costituzione, integrazioni, spostamento, mutamento o ripristino dopo dismissione di uso:
- 1) per uso produttivo di beni, in genere, m 10, o pari a esistente;
 - 2) per uso compreso in elenco di industrie insalubri di prima classe, m 150;
 - 3) per uso compreso in elenco di industrie insalubri di seconda classe, m 50;
 - 4) per lavorazione all'aperto dante luogo ad emissioni o immissioni in atmosfera o sonore, m 50;
 - 5) per deposito all'aperto, pari all'altezza del deposito.
- E' ammessa distanza minore previo parere favorevole dell'Ass.
- g) rapporto di copertura:
- 1) fondamentale:
 - 1.1) in genere, m^2/m^2 0,5;
 - 1.2) per gli insediamenti n. 11 e 120 bis, m^2/m^2 0,83.
Nell'insediamento n. 120 bis l'ampliamento di superficie coperta è vietato per uso produttivo di beni.
 - 2) ulteriore:
 - 2.1) in genere, per mostra, commercio, deposito, magazzino, ufficio, abitazione per custodia e servizi, m^2/m^2 0,1, o pari a esistente + 200 m^2 per ogni unità funzionale.
L'indice è maggiorato del 10% per realizzazione di tetto sistemato a giardino per almeno l'80% della superficie coperta. La maggiorazione è subordinata a stipula con il Comune di convenzione o presentazione al Comune di atto d'obbligo precedente i tempi e le garanzie per l'attuazione degli interventi che lo motivano;
 - 2.2) per l'insediamento n. 201, per la sola parte compresa in *App. Esg* per magazzino deposito, imballaggio e assemblaggio, m^2/m^2 0,1.
L'indice ulteriore è ammesso a condizione che in area compresa in *App. Esg* sia realizzato impianto fotovoltaico di potenza maggiore o uguale a 40 W/m^2 di superficie coperta. L'impianto è realizzato su tetto ed è dimensionato su intera superficie coperta derivata da applicazione di indice fondamentale. L'incremento è subordinato a stipula con il Comune di convenzione o presentazione al Comune di atto d'obbligo precedente i tempi e le garanzie per l'attuazione degli interventi che lo motivano;
- h) superficie per parcheggio, per nuova costruzione, ristrutturazione con demolizione o ampliamento, per aumento del numero di unità immobiliari se non servizi ed accessori e per mutamento di destinazione d'uso da una non aperta al pubblico ad altra aperta al pubblico o da non

commerciale al dettaglio e commerciale al dettaglio salvo norma specifica diversa, fino a distanza di m 100 di percorso, minima.

- 1) stanziale: 1 posto auto per ogni 2 addetti, ma non meno di 1 posto auto per ogni unità immobiliare di uso diverso da servizi ed accessori.
- 2) di relazione
 - 2.1) di Su artigianale o industriale 10%.
 - 2.2) di Su commerciale all'ingrosso o di deposito 25%.
 - 2.3) di Sv commerciale al dettaglio
 - 2.3.1) in genere 100%;
 - 2.3.2) per esercizio singolo di Sv compresa tra m² 400 e m² 1 500: 150%.

Nel caso di destinazione all'uso commerciale al dettaglio di edifici esistenti la superficie prevista è ridotta al 70%.
 - 2.4) di Su direzionale: 60%;
 - 2.5) di Su di opera di interesse collettivo
 - 2.5.1) per nuova costruzione o ampliamento 80%;
 - 2.5.2) per recupero 40%;
 - 2.6) di Su di servizi: 80%

Il parcheggio di nuova realizzazione è costituito per almeno il 50% della superficie permeabile.

 - l) superficie utile di abitazione di custodia, massima m² 120, o per a esistente + m² 50;
 - l) superficie di vendita di esercizio commerciale al dettaglio, massima, m² 1 500;
 - m) superficie di verde, in caso di intervento soggetto a permesso di costruire, minima 10% della superficie fondiaria.

Il verde è localizzato verso strada, tale da mitigare la veduta e arredare gli impianti produttivi, opportunamente verso via Ungaretti, via Tanti e via Prà, e costituito mediante specie autoctone. Le particolarità sono definite mediante i criteri di cui all'art. 1, comma 13.

2. (Soppresso).

3. Le abitazioni esistenti diverse da abitazione per custodia possono essere integrate di m. 80 e m. 40 per ciascuna, previa verifica di compatibilità igienico-sanitaria in base alle normative vigenti in materia.

C) Disposizioni particolari.

1. La recintazione di fondi rispetta per la parte eventuale di muratura un'altezza massima di metri 1,4 se non per quanto necessario a realizzare e proteggere accesso.
L'altezza complessiva non può comunque superare m 2,5.
2. Il **Par Pac** presso Località **le Monde**, area di via Fracade o via Bosco Novello:
 - a) definisce i criteri e gli interventi, in funzione della compatibilità ambientale dell'insediamento industriale e del suo inserimento nel contesto territoriale.

b) prevede

- 1) l'organizzazione dell'area per la realizzazione delle opere di nuova costruzione costituenti ampliamento del complesso industriale esistente in area contigua indicato in zonizzazione con il numero 201;
- 2) la realizzazione di una nuova viabilità presso via Frascada, eventualmente ceduta al Comune;
- 3) l'assunzione anche in parte, degli oneri di sistemazione di via Frascada per il tratto di collegamento con la strada provinciale Opitergina (SP 35);
- 4) la sistemazione a verde dell'area classificata zona E4. L'intervento è realizzato con criteri di naturalezza.
 - 4.1) mediante impianto arborei autoctoni, alti almeno metri 1 alla piantagione e metri 5 a maturità e arbusti autoctoni, a densità colma;
 - 4.2) conservando l'andamento naturale del terreno non direttamente interessato da opere funzionali e viabilità previste in area contigua e da opere di sistemazione idraulica eventualmente necessarie;
 - 4.3) mantenendo il corso d'acqua e la vegetazione ripariale esistente a margine dell'area, verso nord.La superficie arborea e arbustiva in aggiunta a quella esistente, è realizzata non inferiore al 25% della superficie coperta di edifici nuovi ed è mantenuta secondo le tecniche di selvicoltura tradizionali con tagli di rinnovazione non superiori ad 1/3 delle piante.
- 5) la realizzazione di una struttura in terra inerbita, in funzione di barriera antirumore o di mascheramento. La struttura è realizzata laterale alla viabilità di cui al punto 2) in area classificata zona E4;
- 6) la realizzazione entro area libera da edifici di barriera vegetale, in funzione di mascheramento o intercettazione di emissioni o immissioni in atmosfera. La barriera vegetale è in genere realizzata larga almeno metri 10 ed è costituita da arbusti preminentemente autoctoni, alti almeno metri 2,5 alla piantagione e metri 5 a maturità, di densità media di almeno 1 per ogni 2 metri di fronte, e arbusti preminentemente autoctoni, di densità media di almeno 1 per ogni metro di fronte, per l'intero fronte libero da accessi. La barriera vegetale verso edifici residenziali esistenti a distanza minore di metri 100 dalla zona D3 è realizzata a densità colma larga almeno metri 20, per l'intero fronte libero da accessi;
- 7) norme per inserimento e armonizzazione di eventuali dispositivi atti ad assicurare il rispetto della normativa in materia di rumore. Tali dispositivi devono essere previsti integrali nell'edificio. Il Prop. Pgg può ammettere eccezionalmente la loro realizzazione distaccata dall'edificio, purché rispettino gli indici di zone previsti per edificio. I dispositivi sono realizzati trasparenti per almeno l'80% del fronte e sono opportunamente integrati nel verde.

- c) è corredato da uno studio ove si dimostri il rispetto di parametri previsti dalle norme vigenti in materia di rumore, emissioni in atmosfera e scarichi, al fine di preservare l'ambiente circostante e la salute della popolazione residente.
- d) assicura
- 1) l'attuazione del trasferimento di usi produttivi di beni, di magazzino o di deposito preesistenti da unità esterne denominate UNIT 21, UNIT 22, UNIT 23 e UNIT 34 nell'ambito dell'insediamento produttivo indicato in zonizzazione con il numero 201, definendone modalità e tempi;
 - 2) per la sicurezza idro-geologica, geologica e sismica:
 - 2.1) l'attuazione di interventi mitigativi e migliorativi previsti dallo studio geologico-idraulico del Prg variante n. 45, in particolare la realizzazione di una vasca di prima raccolta di acque meteoriche, a sedimentazione, nonché di un bacino di ritenuta;
 - 2.2) la realizzazione di interventi edificatori supportati da puntuali indagini geognostiche, volte a conoscere in maniera esauriente le caratteristiche geotecniche dei terreni presenti, al fine della scelta delle più idonee soluzioni fondazionali;
 - 2.3) la progettazione strutturale di interventi edificatori adeguati alle prevedibili amplificazioni degli effetti di eventuali scosse sismiche per la natura dei terreni e la superficialità della falda idrica presenti nell'area;
 - 2.4) l'esclusione di vani seminterrati e interrati;
 - 3) l'attuazione del monitoraggio previsto dal Rapporto Ambientale del Prg variante n. 45.
- e) vincola l'entrata in esercizio delle opere ivi previste:
- 1) all'esecutività della variante al Prg del Comune di Prata di Pordenone con la quale verrà riclassificata in zona D3 - industriale, esistente parte della viabilità esistente;
 - 2) alla realizzazione della nuova viabilità presso via Frascada e alla contestuale dismissione dell'esistente;
 - 3) al rispetto dei limiti di immissione sonora in ambiente per intero insediamento produttivo indicato in zonizzazione con il numero 201
3. Le convenzioni esistenti tra privati e Comune mantengono validità, salva la possibilità di scioglimento consensuale.
4. Sono vietati nuovi accessi da via Ungarecca e dal lato ovest di via Taglio in occasione di intervento sporcetto a permesso di costruire.
- a) in tutti affacciati su via Ungarecca o sul lato ovest di via Taglio e nello stesso tempo affacciati su via diversa l'accesso da via Ungarecca o dal lato ovest di via Taglio è chiuso;
- b) in tutti affacciati solo su via Ungarecca o sul lato ovest di via Taglio gli accessi ivi esistenti sono comunque adeguati per quanto possibile in linea tecnica al codice della strada e al suo regolamento di esecuzione. La misura dell'arretramento del cancello è decisa dal Comune in relazione al tipo e all'entità del traffico, mediante i criteri di cui all'art. 1, comma 13.

5. In occasione di intervento sporcetto a permesso di costruire il Comune può prescrivere:
- a) la cessazione al Comune di aree necessarie per opere di urbanizzazione, a scapito degli oneri di urbanizzazione;
 - b) la costituzione di opere di mitigazione degli effetti visivi e acustici degli impianti produttivi verso zone e edifici residenziali.

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Prata di Pordenone (PN), disponibile on-line, ricomprende i lotti in esame in:

Zona D3: industriale esistente

A maggior supporto si riportano le norme di attuazione (NTA, reperite mediante il portale web del comune) in estratto:

Estratto Norme di Attuazione:

Art. 8. Zona D3 - Industriale, esistente.

A) Destinazioni d'uso.

1. Le opere rispettano le destinazioni d'uso seguenti:

- a) industriale;
- b) artigianale;
- c) commerciale all'ingrosso, prevalentemente di beni prodotti, lavorati o confezionati direttamente;
- d) commerciale al minuto, di beni prevalentemente prodotti, lavorati o confezionati direttamente;
- e) residenziale, funzionale a custodia, ove la superficie utile di opere di cui a lettere precedenti superi m² 400 o la zona D3 sia contigua a zona A, B o C. E' in funzione di custodia un alloggio per ogni unità funzionale;
- f) opera di interesse collettivo per imprese o addetti di attività produttive.

B) Indici.

1. Le opere rispettano gli indici seguenti:

- a) rapporto di copertura: m²/m² 0,6, o pari a esistente + 200 m²/unità funzionale.
- b) distanza da zone A, B1, B2, C e S esclusa S8 isolata, in caso di costituzione, riconversione, mutamento o ripresa dopo dismissione di attività:
 - 1) per usi compresi in elenco di industrie insalubri di prima classe: m 150;
 - 2) per usi compresi in elenco di industrie insalubri di seconda classe e per usi compresi in elenco di cui a tab. 2: m 50;
- c) distanza da strada:
 - 1) provinciale Opitergina: m 20, o pari a esistente se inferiore;
 - 2) provinciale, eccetto Opitergina: m 10, o pari a esistente se inferiore;
 - 3) comunale: m 10, o pari a esistente se inferiore;
- d) distanza da confine:
 - 1) in genere: m 5, o pari a esistente se inferiore;
 - 2) per opera compresa in programma unitario per lotti contigui: m 0;
- e) distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti residenziali: m 10;
- f) altezza:
 - 1) in genere: m 8, o pari a esistente se superiore;

- 2) a distanza da zone A, B1, B2 e C maggiore di m 100; m 12,5, o pari a esistente se superiore;
- g) superficie utile abitabile di un alloggio: max m2 200;
- h) superficie per parcheggio, privato, per nuova costruzione, ricostruzione e integrazione:
- 1) stanziale, nel lotto: min 1 posto - macchina/2 addetti;
 - 2) di relazione, nel lotto o fino a distanza di 100 m di percorso, anche in zona diversa:
 - 2.1) di Su industriale/artigianale: min 30%;
 - 2.2) di Su commerciale all'ingrosso e di deposito: min 60%;
 - 2.3) di Sv commerciale al minuto:
 - 2.3.1) in genere: min 100%;
 - 2.3.2) per esercizio di Sv superiore a m2 400:
 - 2.3.2.1) in genere: min 200%;
 - 2.3.2.2) con vaste superfici di esposizione: min 80%.
2. Le opere esistenti destinate a usi non rispettanti le distanze di cui al comma 1, lett. b), possono essere recuperate e integrate fino al rapporto di copertura generalmente previsto purché:
- a) producano inquinamento atmosferico nullo, poco significativo o ridotto;
 - b) producano rumore in ambiente esterno minore di dB(A) 65 diurno e 45 notturno;
 - c) non sia aumentata la superficie per usi compresi in elenco di industrie insalubri di prima e seconda classe o compresi in elenco di cui a tab.
- 2, se non rispettandosi le distanze come previste in caso di costituzione, riconversione, mutamento o ripresa dopo dismissione di attività.

C) Attuazione.

1. Le opere sono realizzate mediante Id. Ove previsto perimetro le opere sono realizzate mediante Prp.

D) Disposizioni particolari.

1. Le opere residenziali esistenti non funzionali a custodia possono essere recuperate e integrate per motivate esigenze fino a 200 m3 di volume.
Vi è vietato aumento del numero di unità immobiliari.
2. (Soppresso).

VINCOLI

- Normali vincoli derivanti da PRG.
- Atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune di Brugnera, notaio Romano Jus, rep. n. 67.368 del 01/09/1999 (...impegno ad eseguire, mantenere conservare opere di infrastrutturazione e sistemare il verde piantumato... ad assumere le spese di manutenzione delle superfici a verde e delle piante messe a dimora, eseguire opere infrastrutturali e in caso di trasferimento a terzi porre a carico con apposita clausola tali obblighi agli acquirenti pur rimanendo obbligati in solito) registrato a Pordenone il 10.09.1999 al numero 1419.

CONVENZIONI URBANISTICHE

Si rileva convenzione urbanistica

ELEMENTI LIMITANTI LA COMMERCIALIZZABILITÀ DELL'IMMOBILE

- La nota situazione del mercato immobiliare;
- Le dimensioni e la destinazione d'uso del fabbricato in esame.

GRAVAMI (gravami ed oneri pendenti, obblighi, servitù, ipoteche, ecc.)

Si rilevano le seguenti servitù:

- Servitù di metanodotto a carico del fg. 14 mappale 223 (Prata di Pordenone) mantenimento alla profondità di mt. 1,5 circa di una tubazione trasportante idrocarburi secondo un tracciato conosciuto ed accettato – scrittura dd. 10.11.2004, Notaio Bressan Elena di Conselve (PD) n.rep. 12087, trascritto in data 30.11.2004 RG 19412;
- Installazione di apparecchi di sfogo e cartelli segnalatori, nonché eventuali opere necessarie ai fini della sicurezza;
- Obbligo di non costruire opere di qualsiasi genere come pure fognature e canalizzazioni chiuse a distanza inferiore a mt. 3 dall'asse della tubazione
- Servitù;
- ISCRIZIONE CONTRO del 14/11/2006 - Registro Particolare 5386 Registro Generale 20474 Pubblico ufficiale JUS ROMANO Repertorio 119364/23204 del 10/11/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO (Capitale euro 10.500.000,00 Totale euro 21.000.000,00) Immobili siti in BRUGNERA(PN), PRATA DI PORDENONE(PN) Documenti successivi correlati:
 - 1. Annotazione n. 132 del 16/01/2007 (EROGAZIONE A SALDO)

Ing. Carlo Segà

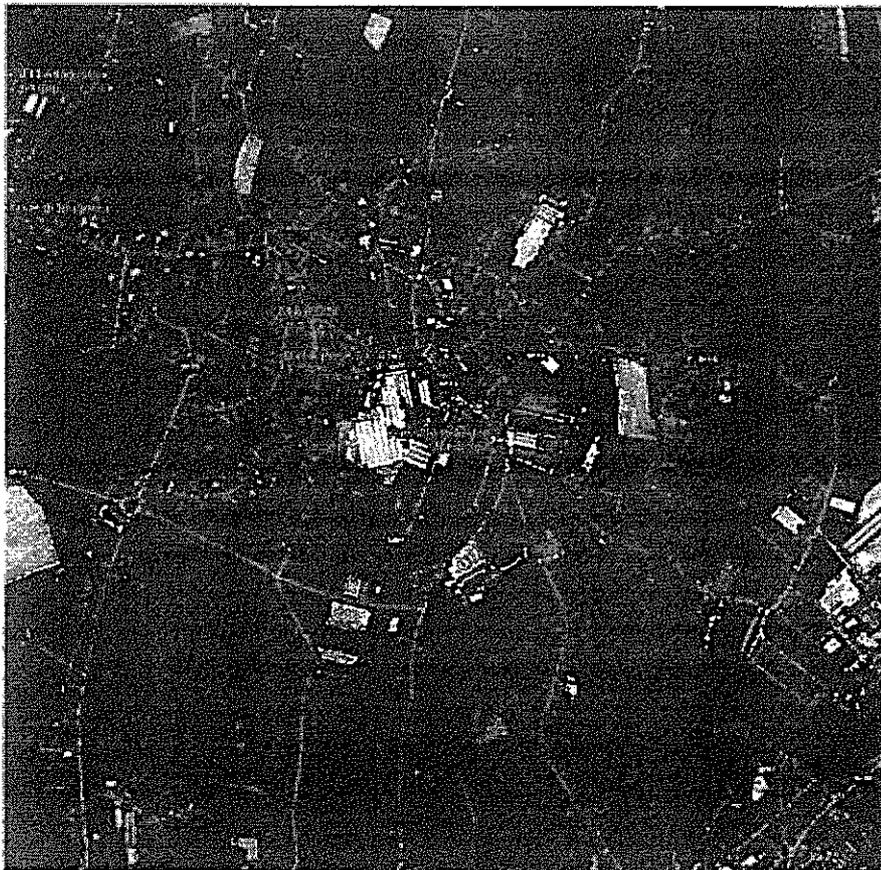
Albo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone

- 2. Annotazione n. 132 del 16/01/2007 (EROGAZIONE A SALDO)
- 3. Annotazione n. 203 del 03/02/2010 (RIDETERMINAZIONE DI TASSO)
- 4. Annotazione n. 203 del 03/02/2010 (RIDETERMINAZIONE DI TASSO)
- 5. Annotazione n. 784 del 02/05/2013 (MODIFICA DI TASSO)
- 6. Annotazione n. 784 del 02/05/2013 (MODIFICA DI TASSO)
- 7. Annotazione n. 2193 del 18/11/2016 (MODIFICA DI TASSO)
- 8. Annotazione n. 2193 del 18/11/2016 (MODIFICA DI TASSO)
- ISCRIZIONE CONTRO del 02/02/2010 - Registro Particolare 270 Registro Generale 1563 Pubblico ufficiale BEVILACQUA GUIDO Repertorio 36653/26199 del 30/01/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO (Capitale euro 2.500.000,00 Totale euro 5.000.000,00) Immobili siti in BRUGNERA(PN), PRATA DI PORDENONE(PN) Documenti successivi correlati:
 - 1. Annotazione n. 322 del 18/02/2010 (QUIETANZA E CONFERMA)
 - 2. Annotazione n. 322 del 18/02/2010 (QUIETANZA E CONFERMA)
 - 3. Annotazione n. 785 del 02/05/2013 (MODIFICA DI TASSO)
 - 4. Annotazione n. 785 del 02/05/2013 (MODIFICA DI TASSO)
 - 5. Annotazione n. 2192 del 18/11/2016 (MODIFICA DI TASSO)
 - 6. Annotazione n. 2192 del 18/11/2016 (MODIFICA DI TASSO)

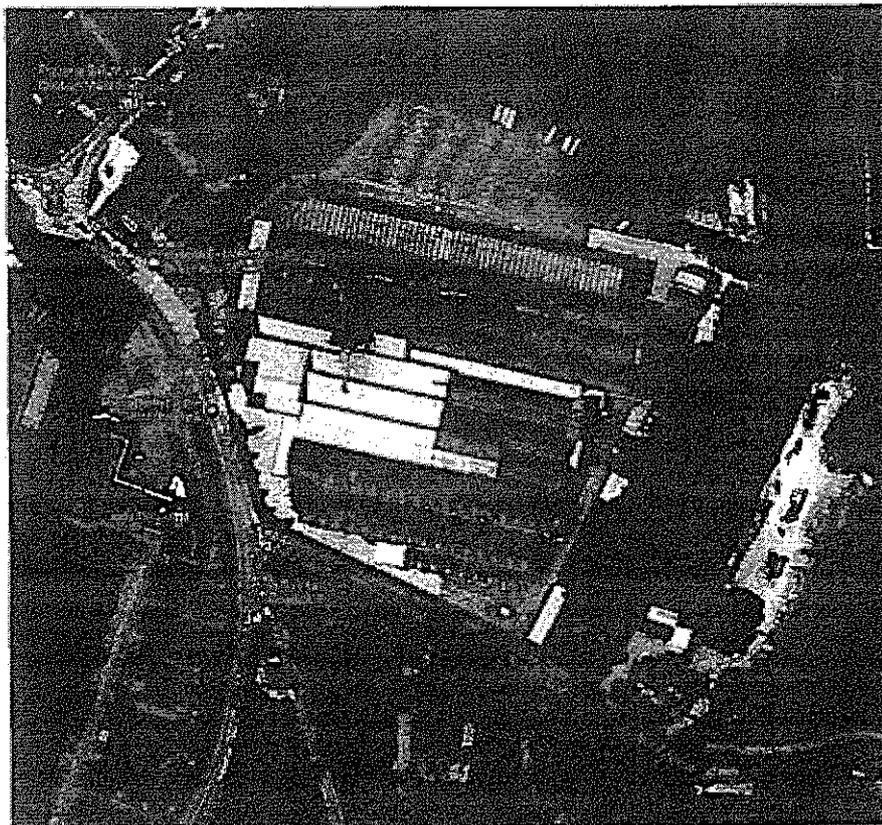
B) Beni in LEASING siti in Comune di Brugnera

LOCALIZZAZIONE DEI BENI

I beni che costituiscono quanto oggetto di perizia sono localizzati presso la sede della società in località Tamai, via Puja n.7, Brugnera (PN) nello stabilimento di seguito evidenziato:



1. Ortofoto: localizzazione dello stabilimento - Aerofoto generale



2. Ortofoto: localizzazione dello stabilimento – Aerofoto particolare

DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE

Ditta intestata (dati anagrafici)	Codice Fiscale / P.IVA	Tipologia di diritto
BNP PARIBAS LEASE GROUP SPA	00862460151	Proprietà 33/100
[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà 33/100
MEDIO CREDITO FVG SPA	002693900308	Proprietà 34/100

DATI CATASTALI

CATASTO TERRENI (N.C.T.) – C.C. di BRUGNERA

Foglio	Mappale	Qualità Classe	Superficie (mq.)	RDE	RAE
26	13	ENTE URBANO	49.116	/	/
26	61	Vig.u.	3.950	51	28,56
26	424	s.a.1	13.704	169,86	106,16
Totale:			66.770		

CATASTO FABBRICATI (N.C.E.U.) - C.C. di BRUGNERA

Fo. Mapp.	Sub	Cat.	Vani	Mq.	RCE	Indirizzo	Piano
26	13	D/1			133.271,70	Via Puia, 7	S1-T

COERENZE

Mappale 13, 424

NORD:	mappali: 2, 309, pubblica via, mappali 243, 8, 12, 323, 366
EST:	mappali: 12, 323, 366, 20, 22, 24, 484, 308, 320
SUD:	mappali: 22, 24, 308, 320, pubblica via
OVEST:	pubblica via, mappali: 2, 309

Mappale 61

NORD:	mappali: Via Puja
EST:	mappali: 204, Via Puja
SUD:	mappali: 205-204
OVEST:	mapp. 205; Pubblica via

PROVENIENZA

Estremi atto di provenienza:

- Atto di compravendita dd. 26 ottobre 2000 notaio Romano Jus di Pordenone rep. n. 76328, racc. n. 12976, registrato a Pordenone il 18.1.2005 n. 324, ivi trascritto.

ZONA

<input type="checkbox"/>	Centro Storico	<input type="checkbox"/>	Centrale
<input type="checkbox"/>	Semicentrale	<input type="checkbox"/>	Semiperiferica
<input checked="" type="checkbox"/>	Periferica	<input type="checkbox"/>	Isolata

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Zona periferica del Comune di Brugnera, caratterizzata dalla presenza di insediamenti a destinazione artigianale, agricolo e civile, prevalentemente di dimensioni medio/piccole.

COLLEGAMENTO VIARIO

Il collegamento viario si ritiene discreto in quanto la localizzazione del bene oggetto di stima dista:

- Km. 12 dal raccordo autostradale della A26;
- Km. 3 dalla SP Pordenone-Oderzo.

DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI IMMOBILI

Terreni:

lotti di terreno di complessivi catastali mq. 66.770 di cui mq. 62.820 a destinazione produttiva e mq. 3.950 libera in edificabile, piano di forma irregolare, completamente sistemato ed attrezzato (rete di smaltimento delle acque meteoriche, piazzali asfaltati, marciapiedi in c.a. e bentonella, recinzione in muretto in c.a. con sovrastante cancellata metallica saette e rete metallici; nr. 1 cancello d'accesso carrajo in metallo scorrevole su guide comandato elettricamente a distanza, aree verdi con vegetazione di medio e basso fusto, siepi, ecc.).

Fabbricati (per una razionale descrizione dei luoghi si è fatto anche riferimento alla planimetria relativa alla distribuzione dei subaltri):

sui lotto di terreno sopradescritti insiste un complesso a destinazione industriale avente in sintesi le seguenti caratteristiche dimensionali:

Descrizione	Strada	Piano	h	Mq. (USO)	CT	Mq. (C.M.A.)
Uffici e ingresso	A	T-1-2	2,70	633	1,0	633
Sala Colleudo-Prototipi	B	2	3,00	450	1,0	450
Refettorio e spogliatoi	A	T	2,70	348	1,0	348
Magazzino	C-D	T	5,75	1.993	1,0	1.993
Magazzino	C-D	1	3,95	2.090	1,0	2.090
Uffici fronte strada	E	T-1-2	2,85 2,90	566	1,0	566
Laboratorio	E	T	4,20	8.082	1,0	8.082
Magazzini	I	T	5,70	496	1,0	496
Officina	I	T		131	1,0	131
Deposito vernici	I	T		126	1,0	126
Mostra	L	T	2,95	248	1,0	248
Mostra	L	T	3,20	776	1,0	776
Laboratorio			5,50	448	1,0	448
CT				50	1,0	50
Uffici				187	1,0	187
Magazzino			5,50	3.781	1,0	3.781
Cabina Enel				59	1,0	59
Laboratorio			4,35	1.430	1,0	1.430
Sala riunioni		T-1		183	1,0	183
Magazzino			5,10 5,50	8.200	1,0	8.200
Magazzino			5,70	432	1,0	432
CT			8,90	196	1,0	196

ORDINE DEGLI INGEGNERI PORDENONE

ALBO DEI CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI PORDENONE

PORDENONE
 CANTIERE DI
 PORDENONE

Ing. Carlo Sega
 Albo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177
 Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone

Deposito	E	S1	1,95	124	0,3	37
Tettoia	D	T	5,75	302	1,0	302
Tettoie	A	T	<5,00	1.044	1,0	1.044
Portici	A			20	1,0	20
			4,65			
Deposito vernici	V	T	4,20	139	1,0	139
			3,90			
Locale pompe e rip.	V	T	2,15	9	1,0	9
			2,40			
						0
Totali:				33.574		33.487

> Indicazioni sulla eventuale frazionabilità dell'immobile e sulla possibilità di insediarvi attività produttive diversificate: l'immobile può essere frazionato in almeno due unità indipendenti. La funzionalità dell'immobile si ritiene media in quanto pur essendo l'immobile edificato per apposite esigenze produttive è pensabile, visti gli spazi e le altezze, un'agevole riconversione ad altra attività diversa da quella attuale.

CONSISTENZA COMMERCIALE E CARATTERISTICHE

Area	mq.	66.770
Superficie coperta (compless.)	mq.	29.296
Edificabilità residua	mq.	4.150 ca

Superficie lorda commerciale:

Descrizione	Spazio	Parto	h	M ₁ (100)	h	M ₂ (100)
Uffici e ingresso	A	T-1-2	2,70	633	1,0	633
Sala Collaudo-Prototipi	B	2	3,00	450	1,0	450
Refettorio e spogliatoi	A	T	2,70	348	1,0	348
Magazzino	C-D	T	5,75	1.993	1,0	1.993
Magazzino	C-D	1	3,95	2.090	1,0	2.090
Uffici fronte strada	E	T-1-2	2,85 2,90	586	1,0	586
Laboratorio	E	T	4,20	8.092	1,0	8.092
Magazzini	I	T	5,70	496	1,0	496
Officina	I	T		131	1,0	131
Deposito vernici	I	T		128	1,0	128
Mostra	L	T	2,95	248	1,0	248
Mostra	L	T	3,20	776	1,0	776

Studio: Piazzetta Ottoboni n. 9 - 33170 Pordenone
 fax: 0434.520.812 cell. +39 338.90.33.468
 e-mail: sega.carlo@gmail.com Pcc: carlo.sega@ingpec.eu

Ing. Carlo Sega
 Albo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177
 Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone

Laboratorio		5,50	448	1,0	448
CT			50	1,0	50
Uffici			187	1,0	187
Magazzino		5,50	3.781	1,0	3.781
Cabina Enel			59	1,0	59
Laboratorio		4,35	1.430	1,0	1.430
Sala riunioni		T-1	183	1,0	183
Magazzino		5,10	9.200	1,0	9.200
		5,50			
Magazzino		5,70	432	1,0	432
CT		8,90	186	1,0	186
Deposito	E	S1	1,95	124	0,3
				37	
Tettoia	D	T	5,75	302	1,0
Tettoia	A	T	<5,00	1.044	1,0
Portici	A			20	1,0
				20	
		4,65			
Deposito vernici	V	T	4,20	139	1,0
				139	
		3,90			
		2,15			
Locale pompe e rip.	V	T	2,40	9	1,0
				9	
					0
Totali:			33.574		33.487

Caratteristiche costruttive e di finitura

Fondazioni	Plinti a bicchiere in c.a. con cordolature di collegamento su strato di fondazione in magrone; fondazioni in cemento armato
Struttura portante	Parte recente: pilastri e travi in c.a.p. 50x50 con travi ad Y; Parte precedente: blocchi in c.a. del tipo Leca; uffici con struttura in laterizio e cemento armato; Tettoie: struttura metallica
Tamponamenti	Parte recente: pannelli orizzontali in c.a.v. tipo sandwich spessore cm.20 finitura esterna fondo cassero per mt. 1,50 e sovrastante pannelli tipo monopanel;
Copertura	Parte recente: piana con struttura in c.a.p. con travi ad "Y" poggianti su travature di bordo a "T" Parte precedente: A volta con struttura in laterocemento e piana
Manto di copertura	Parte recente: lastre di fibrocemento con guaina di poliester e Aluzinc 6/10 senza amianto

Studio: Piazzetta Ottoboni n. 9 - 33170 Pordenone
 fax: 0434.520.812 cell. +39 338.90.33.468
 e-mail: sega.carlo@gmail.com Pec: carlo.sega@ingpec.eu

Solaio interpiano	Parte recente: in ca prefabbricato a lastre precomprese Parte recente: struttura in cemento armato con rivestimento in marmo
Scale interne	Parte originaria (struttura in acciaio e gradini e corrimano in legno
Serramenti interni (uffici)	tamburati
Serramenti esterni (generale)	metallo e vetro, metallo e vetrocamera
Pavimenti	Produzione: in liscio di cls. in c a al grezzo
Pavimenti uffici	piastrelle di ceramica
Pavimenti servizi	piastrelle di ceramica
Rivestimenti pareti produzione	piastrelle di ceramica
Divisioni interne	muratura di laterizio intonacata, blocchi di cemento tipo LECA
Controsoffitti	lastre in fibrocemento
Lattonomie	lamiera d'acciaio
Portoni	struttura metallica e tamponamenti monopanel, scorrevoli su guide
Uscite di sicurezza	in alluminio e vetro con maniglione antipanico

■ DOTAZIONE IMPIANTISTICA

Descrizione/tipologia impianto

Impianto elettrico e forza motrice

Protezione scariche atmosferiche

Impianto di terra

Cabina di trasformazione

Gruppo elettrogeno

Impianto di illuminazione

Riscaldamento (produzione)

Riscaldamento (uffici)

Condizionamento o climatizzazione (uffici)

Impianto idrico-sanitario

Impianto Aria compressa

Impianto Aspirazione

Illuminazione esterna

Impianto antincendio

Impianto antintrusione

Impianto Rilevazione fumi

Ascensore

Sistemi di estinzione

Estintori

Rete EDP

Impianto telefonico

Rete WIFI interna/esterna

Impianto citofonico

■ CONFORMITA' IMPIANTI

Sono state reperite le seguenti conformità:

- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico illuminazione aree di lavoro ed illuminazione di emergenza generale stabilimento alla regola dell'arte dd. 24.05.2002
- Dichiarazione di conformità dell'impianto idro-termo e sanitario (trasformazione ed ampliamento) alla regola dell'arte dd. 08.06.2004
- Dichiarazione di conformità dell'impianto idro-termo e sanitario (nuovo impianto) alla regola dell'arte dd. 08.06.2004
- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico (adeguamento DG e SPG cabina di ricevimento secondo la norma CEI 0-16 (manutenzione straordinaria) del 07.08.2015

■ C.P.I. - CERTIFICATO PREVENZIONE INCENDI

Attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio del 28.09.2012

■ EMISSIONI IN ATMOSFERA

- L'immobile è in possesso delle prescritte autorizzazioni per gli impianti aventi emissioni in atmosfera.

■ CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Per l'immobile/le unità in esame non è stata fornita documentazione relativa alla certificazione energetica.

Si ricorda che tale certificazione deve essere fornita alla stipula di eventuali atti di trasferimento.

■ CONFORMITA' RISPETTO ALLE PLANIMETRIE CATASTALI

Durante il sopralluogo effettuato si è riscontrato la sostanziale corrispondenza con le planimetrie catastali. Si precisa che il presente accertamento, eseguito ai soli fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, non si sostituisce agli obblighi cui all' art. 19 comma 14 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78 ossia all'atto del trasferimento della proprietà dovrà essere eseguita apposita relazione / dichiarazione di conformità catastale.

ALBO INGG. DELLA PROV. DI PORDENONE

ALBO CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI PORDENONE

REGOLARITA' URBANISTICA

Il complesso industriale risulta in possesso delle seguenti autorizzazioni:

Anno	Tipologia autorizzazione/atto/dichiarazione
1953	Licenza edilizia del 15.03.1953 (costruzione di laboratorio di falegnameria)
1953	Agibilità del 26.07.1954
1962	Permesso di costruzione n. 632 prot. del 04.02.1962 (ampliare capannoni ad uso falegnameria)
1963	Permesso di costruzione del 23.11.1963
1964	Licenza per l'esecuzione di lavori del 02.05.1964 (ampliamento capannone uso falegnameria)
1964	Licenza per l'esecuzione di lavori del 19.05.1964 (ampliamento capannone uso falegnameria)
1965	Licenza per l'esecuzione di lavori n. 3662 del 26.7.1965 (ampliamento capannoni ad uso mobilificio)
1965	Licenza di costruzione prat. n. 6006 del 15.11.1965 (ampliamento mobilificio)
1966	Licenza di costruzione prat. n. 3562 del 22.07.1966 (tettoia uso ricovero attrezzi)
1966	Licenza di costruzione prat. n. 6385 del 22.11.1966 (capannone ad uso lavaggio macchine)
1967	Licenza di costruzione prat. n. 3881 del 28.07.1967 (costruzione officina meccanica)
1968	Licenza di costruzione prat. n. 8/2/68 del 08.02.1968 (ampliamento opificio ad uso uffici e negozi-mostra)
1968	Licenza di costruzione prat. n. 3/7/68 del 17/4/1968 (ampliamento opificio)
1968	Licenza edilizia n. 3/7/1968 del 16.4.1968 (ampliamento fabbricato ad uso opificio)
1968	Licenza di costruzione prat. n. 2/12/68 del 01.08.1968 (costruzione di una mensa e spogliatoi)
1968	Licenza edilizia del 10.06.1968 (mensa e spogliatoi)
1969	Licenza di costruzione prat. n. 13/8/1969 (un silos) del 13.06.1969

Ing. Carlo Sega
 Albo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177
 Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone

ALBO DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PORDENONE

1969	Licenza di costruzione prat. n. 13/8/1969 (un silos)
1970	Licenza di costruzione prat. n. 9/7/70 del 29.7.1970 (costruzione caldaia)
1970	Licenza di costruzione prat. n. 10/7/70 del 29.7.1970 (costruzione silos per trucioli)
1970	Licenza di costruzione prat. n. 26/8/70 del 9.9.1970 (costruzione locale uso caldaia)
1972	Licenza di costruzione prat. n. 5/2/72 del 29.2.1972 (capannone ed una stanza adibita a portineria)
1974	Licenza di esecuzione lavori edili prat. n. 22/2/73 del 11.01.1974 (scala di accesso alla mostra mobili)
1974	Licenza di costruzione per lavori edili prat. n. 25/9/73 del 06.03.1974 (ampliamento capannoni ad uso magazzino)
1975	Licenza edilizia n. 10/12/75 del 05.01.1975
1976	Licenza di agibilità prat. n. 10/7/70 del 21 settembre 1976 (silos)
1976	Licenza di agibilità prat. n. 9/7/70 del 21 settembre 1976 (C.Termica)
1976	Agibilità del 07.09.1976
1980	Concessione edilizia prot. n. 4209 prat. n. 1/9/80 del 22.7.1980 (ricostruzione capannoni industriali distrutti dall'incendio)
1985	Concessione edilizia prot. n. 7054 prat. n. 1/7/85 del 11.9.1985 (ricavo uffici all'interno capannoni esistenti, ricavo box-uffici in cartongesso, sostituzione parte mantellata del tetto, demolizione e ricostruzione di porzioni di pareti interne)
1994	Concessione in sanatoria prat. n. 114/86 prot. n. 3106 del 28.3.1986 rilasciata il 12.12.1994
1998	Licenza di impianto di ascensore prot. n. 6630 del 15 giugno 1998
1996	Concessione Edilizia n. 96209 prot. n. 12407 prat. ed. n. 96.209 del 26/08/96 (piazzale di manovra)
1997	Autorizzazione Edilizia n. 97.2206 prot. n. 10183 prat. ed. n. 97.206 del 20.10.1997 (ampliamento capannone industriale)
1997	Concessione Edilizia n. 97.206 prot. n. 10183 prat. ed. n. 97.206 del 20.10.1997 (ampliamento capannone industriale)
1997	Concessione edilizia n. 97.206 del 05.12.1997
1998	D.I.A. prot. n. 11833 prat. n. 97.206-1 del 30.07.1998

SE...
 ...

Studio: Piazzetta Ottoboni n. 9 - 33170 Pordenone
 fax: 0434.520.812 cell. +39 338.90.33.468
 e-mail: sega.carlo@gmail.com Pec: carlo.sega@ingpec.eu

Ing. Carlo Segà
 Albo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177
 Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone

1998	D.I.A. prot. n. 11951 del 31.07.1998 (Variante C.E.)
1999	Concessione edilizia n. 97206 2 prat. ed. n. 97206 2 prot. n. 3082 del 18.03.1999 (voltura concessione edilizia)
1999	Autorizzazione edilizia n. 99.036 prat. ed. n. 99.036 prot. n. 3081 del 31.03.1999 (modifica accesso carraio esistente)
2000	Concessione Edilizia n. 97.206-3 prat. ed. n. 97.206-3 prot. n. 7799 del 15.11.2000 (concessione edilizia di variante per ampliamento capannone industriali)
2001	Autorizzazione edilizia di variante n. 99.036-1 prot. n. 6503 prat. ed. n. 99.036-1 del 05.07.2001 (modifica accesso carraio esistente)
2001	Concessione Edilizia n. 99.120 prot. n. 7801 prat. ed. n. 99.120 del 12.07.2001 (costruzione di portico aperto di un deposito vernici ed installazione di due pensiline del posteggio cicli e moto)
2003	Autorizzazione edilizia n. AUT/4/2003 prat. ed. n. E-64-2003 del 06.03.2003 (installazione n. 4 sottostazioni sopra copertura capannoni esistenti)
2003	Autorizzazione paesaggistica n. AUTP/10/2003 prat. ed. n. E-114-2003 del 13.06.2003 (installazione n. 4 sottostazioni sopra copertura capannoni esistenti)
2003	DIA del 11.07.2003 prot. 012512
2003	Autorizzazione edilizia n. AUT/12/2003 prat. ed. n. E-325-2003 del 10.09.2003 (demolizione tettoia ed installazione di serbatoi gas GPL)
2003	Concessione edilizia n. CONC/63/2003 prat. ed. n. E-273-2003 del 14.10.2003 (ampliamento opificio ad uso magazzino e accessori)
2004	Comunicazione inizio lavori del 20.01.2004 (demolizione parziale tettoia e installazione serbatoi gas GPL)
2004	Comunicazione inizio lavori del 03.02.2004 (ampliamento opificio ad uso magazzino ed accessori)
2004	Autorizzazione edilizia di variante n. AUT/1/2004 prat. ed. n. E-14-2004 (installazione n. 4 sottostazioni sopra copertura capannoni esistenti)
2004	Autorizzazione paesaggistica di variante n. AUT/4/2004 prat. ed. n. E-15-2004 del 10.03.2004 (installazione n. 4 sottostazioni sopra copertura capannoni esistenti)
2004	DIA di variante alla Autorizzazione edilizia n. AUT/12/2003 del 10/09/2003 del 10.12.2004
2005	Certificato di agibilità n. AGIB/6/2005 prat. ed. n. E-424-2004 del 20.04.2005
2006	Voltura della CE n. CONC/63/2003 del 14-10-2003 del 07.08.2006

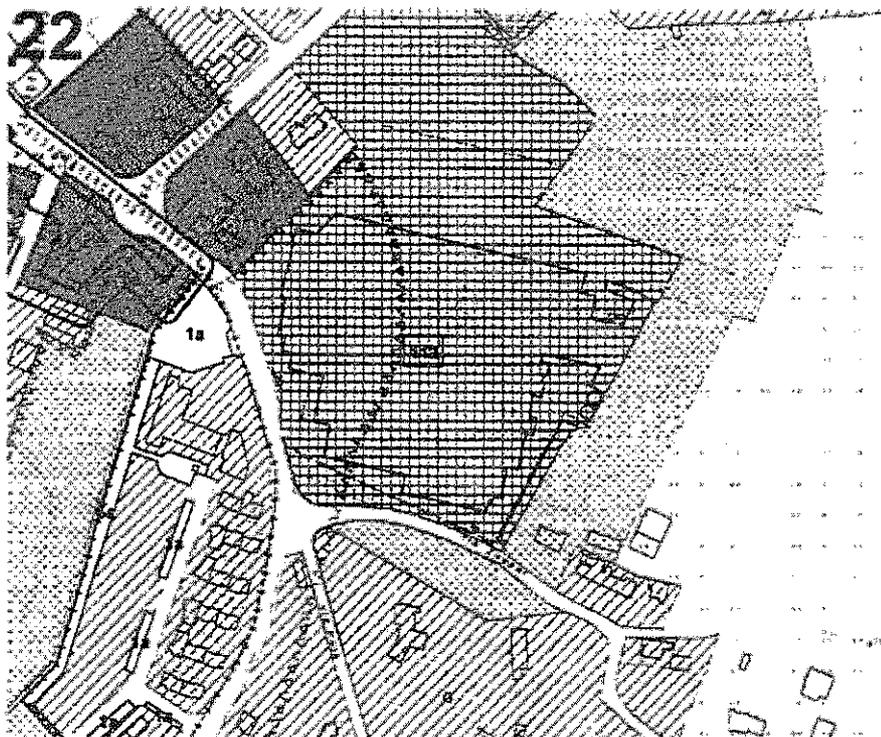
Studio: Piazzetta Ottoboni n. 9 - 33170 Pordenone
 fax: 0434.520.812 cell. +39 338.90.33.468
 e-mail: sega.carlo@gmail.com Pec: carlo.sega@ingpec.eu

TRIBUNALE DI PORDENONE
 ALBO INGGNERI
 N. 177

TRIBUNALE DI PORDENONE
 ALBO INGGNERI
 N. 177

2006	Comunicazione fine lavori del 31.01.2006 (demolizione parziale tettoia e installazione serbatoi gas GPL)
2012	DIA del 24/01/2012 prot. n. 1287 (installazione di impianto tecnologico sottostazione)
2012	Denuncia Ultimazione Lavori del 10.05.2012

DESTINAZIONE URBANISTICA (in base alle norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale - P.R.G.)



LEGENDA

DI ZONAZIONE

	Zona A - Di interesse storico-artistico e archeologico
	Zona A7 - Libera edificabile
	Zona B1 - Di competenza, tipica storica
	Zona B2 - Di competenza, storico
	Zona B3 - Di competenza, rurale
	Zona C - Di espansione
	Zona D1 - Industriale, privata
	Zona D3 - Industriale, esistente o in corso
	Zona D4 - Di interesse agrario-parcheggiato
	Zona D5 - Di interesse agrario
	Zona K1 - Commerciale, privata
	Zona K3 - Commerciale, esistente
	Zona L - Circolazione privata
	Zona S - Verde
	Zona T - Per servizi di struttura collettiva

Estratto PRG ON-LINE comune di Brugnera (PN) con Legenda.

Il terreno su cui insiste il complesso industriale in esame ha la seguente destinazione urbanistica:

Mappale 61 di mq. 3.950 catastali (adibita a parcheggio):

Zona A7: libera inedificabile

Mappali 13 e 424 di complessivi catastali mq. 62.920:

Zona D3: industriale esistente o in corso

A maggior supporto si riportano le norme di attuazione della Zona D3 (NTA, reperite mediante il portale web del comune) in estratto:

Comune di Brugnera
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
Base Variante 30
Aggiornamenti: Varianti 31, (32) (33) (34) (35) 36, (37), 38 39 (40) (42), 43, 44
45 (48), 49
(n) Variante non modificante questo elaborato

VARIANTE
50

(Revisione dei vincoli e altro)

Parole barrate soppresse
Parole sottolineate inserite

Parole barrate, anche se sottolineate e con fondo grigio parole soppresse con pronuncia su riserva regionale, su osservazioni e opposizioni.
Parole sottolineate e con fondo grigio parole inserite con pronuncia su riserva regionale, su osservazioni e opposizioni.

Parole barrate, anche se sottolineate e con fondo giallo parole soppresse con delibera di conferma di esecutività

Parole sottolineate e con fondo giallo parole inserite con delibera di conferma di esecutività

Parole con fondo azzurro parole ripristinate con delibera di conferma di esecutività

Elaborato esecutivo

NORME DI ATTUAZIONE.

Allegati: Legenda di zonizzazione.
Schema di strutturazione di zona O e Tamai.

ART. 10. ZONA D3 - INDUSTRIALE, ESISTENTE O IN CORSO.

A) Destinazioni d'uso.

1. Le opere rispettano le destinazioni d'uso seguenti:
 - a) artigianale;
 - b) commerciale all'ingrosso, di:
 - 1) beni di produzione propria;
 - 2) beni accessori all'esecuzione delle opere o alla prestazione del servizio artigianale;
 - 3) beni soggetti a lavorazione parziale o finitura;
 - 4) beni anche di produzione diversa da propria, similari e accessori a quelli di produzione propria;
 - 5) beni non alimentari a basso impatto come definiti dalle norme di settore.I beni di cui ai punti 1), 2), 3) e 4) sono commerciabili nel lotto delle opere di destinazione d'uso artigianale o industriale;
 - c) commerciale al dettaglio, di:
 - 1) beni di produzione propria;
 - 2) beni accessori all'esecuzione delle opere o alla prestazione del servizio artigianale;
 - 3) beni soggetti a lavorazione parziale o finitura;
 - 4) beni anche di produzione diversa da propria, similari e accessori a quelli di produzione propria;
 - 5) beni non alimentari a basso impatto come definiti dalle norme di settore.I beni di cui ai punti 1), 2), 3) e 4) sono commerciabili nel lotto delle opere di destinazione d'uso artigianale o industriale;
 - d) di deposito, magazzino e trasporto di merci;
 - e) direzionale di servizio industriale o artigianale;
 - f) industriale;
 - g) opera di interesse collettivo artigianale o industriale o assimilabile per effetti ad opera artigianale o industriale;
 - h) servizi.
2. Per custodia è ammessa un'abitazione per ogni unità funzionale, purché la superficie lorda di pavimento di opere diverse da abitazione vi superi m² 1 000.
Le abitazioni esistenti alla data di adozione della variante 50/16/3/2014) diverse da abitazione per custodia sono tollerate.
3. (Soppresso).
4. Nell'insediamento indicato in zonizzazione con il numero 120 bis sono vietati:
 - a) usi compresi in elenco di industrie insalubri di prima classe. In particolare sono vietati verniciatura con solvente organico e incenerimento di scarti di lavorazione;
 - b) lavorazioni all'aperto danti luogo a emissioni o immissioni in atmosfera o sonore.

9. Nell'insediamento indicato in zonizzazione con il numero n. 201, per la sola parte compresa in Rep. P.zz. sono vietate lavorazioni diverse da imballaggio, assemblaggio e assimilate.

B) Indici.

1. Le opere rispettano gli indici seguenti:

a) altezza

1) in genere, m 10, o pari e esistente.

2) per una superficie fino al 15% della superficie coperta, ma non superiore a m² 3.000 per ogni unità funzionale, e distanza dal confine pari o superiore a m 12, per uso di magazzino m 12, o pari e esistente.

3) nell'insediamento indicato in zonizzazione con il numero 120 bis, nella fascia di m 70 da via Trieste, via Santarossa, via Caiselle e via Fossadelle, per nuova costruzione e ampliamento, anche per uso di magazzino m 7, o pari e esistente.

4) per usi di servizio, quanto necessario per motivi tecnici o funzionali,

b) distanza da confine.

1) in genere: m 5, o pari e esistente.

2) per portico o tettoia per parcheggio sito non più di m 5, verso zona non residenziale m 0 - 2,5 volte la misura corrispondente alla parte di altezza superante m 3;

3) per opere previste in programma unitario per lotti contigui classificati zona D m 0.

4) per usi di servizio, cabine, appalti non superiori a m 3 verso confine con lotti classificati zona D m 0.

c) distanza tra parete finestrata e parete di edificio esistente m 10.

d) distanza da strada: m 10 - o pari e esistente;

1) extraurbana di primo livello (Sp di Sacile a est di via Campi - via Catriade e collegamento da Sp di Sacile all'autostrada), fuori del centro abitato: m 20.

È motivatamente ammessa distanza inferiore, purché nel rispetto del codice della strada, previo consenso dell'ente gestore.

2) via Ungareasca.

2.1) in genere: m 20.

2.2) in corso di demolizione e ricostruzione, se l'uso nuovo è per mostra, commercio al dettaglio, ufficio abitazione per custodia o servizi: m 15.

3) via Taglia: m 20.

4) altre: m 10, o pari e esistente.

Sono ammesse distanze diverse di quelle previste al punto 4), nelle aree già comprese nel P.zc tra via Ungareasca e via Prà, comunque non inferiori a m 6, se vi è una convenzione con il Comune o un impegno verso il Comune accettato dal Comune per il giardino complessivo degli accessi, delle recinzioni, dei parcheggi, del verde e delle facciate verso strada.

- e) distanza da zona S m 5 o pari a esistente. Resta salva la previsione di distanza maggiore di cui alla lettera f).
- f) distanza da zone A, B, C, I, C, S2, S3, S4 e S5. In caso di costituzione, integrazione, spostamento, mutamento o ripristino dopo dimissione di uso:
- 1) per uso produttivo di beni in genere m 10 o pari a esistente;
 - 2) per uso compreso in elenco di industrie insalubri di prima classe m 150;
 - 3) per uso compreso in elenco di industrie insalubri di seconda classe m 50;
 - 4) per lavorazione all'aperto dante luogo ad emissioni o immissioni in atmosfera o sonore: m 50;
 - 5) per deposito all'aperto, pari all'altezza del deposito.
E' ammessa distanza minore previo parere favorevole dell'Ass.
- g) rapporto di copertura:
- 1) fondamentale:
 - 1.1) in genere: m^2/m^2 0,5;
 - 1.2) per gli insediamenti n. 11 e 120 bis: m^2/m^2 0,63
Nell'insediamento n. 120 bis l'ampliamento di superficie coperta è vietato per uso produttivo di beni.
 - 2) ulteriore:
 - 2.1) in genere per mostra, commercio, deposito, magazzino, ufficio, abitazione per custodia e servizi: m^2/m^2 0,1 o pari a esistente + 200 m^2 per ogni unità funzionale.
L'indice è maggiorato del 10% per realizzazione di tetto sistemato a giardino per almeno l'80% della superficie coperta.
La maggiorazione è subordinata e stipula con il Comune di convenzione o presentazione al Comune di atto d'obbligo prevedente i tempi e le garanzie per l'attuazione degli interventi che lo motivano.
 - 2.2) per l'insediamento n. 201, per la sola parte compresa in *Reg. P.zz.* per magazzino, deposito, imballaggio e assemblaggio m^2/m^2 0,1.
L'indice ulteriore è ammesso a condizione che in area compresa in *Reg. P.zz.* sia realizzato impianto fotovoltaico di potenza maggiore o uguale a 40 W/m^2 di superficie coperta. L'impianto è realizzato su tetto ed è dimensionato su intera superficie coperta derivata da applicazione di indice fondamentale.
L'incremento è subordinato e stipula con il Comune di convenzione o presentazione al Comune di atto d'obbligo prevedente i tempi e le garanzie per l'attuazione degli interventi che lo motivano.
- h) superficie per parcheggio, per nuova costruzione, ristrutturazione con demolizione o ampliamento, per aumento del numero di unità immobiliari se non servizi ed accessori e per mutamento di destinazione d'uso da una non aperta al pubblico ad altra aperta al pubblico o da non

commerciale al dettaglio e commerciale al dettaglio, salvo norma specifica diversa, fino a distanza di m 100 di percorso, minima

1) stanziale, 1 posto auto per ogni 2 addetti, ma non meno di 1 posto auto per ogni unità immobiliare di uso diverso da servizi ed accessori,

2) di relazione,

2.1) di Su artigianale o industriale 10%.

2.2) di Su commerciale all'ingrosso o di deposito 25%.

2.3) di Sv commerciale al dettaglio:

2.3.1) in genere: 100%.

2.3.2) per esercizio singolo di Sv compresa tra m² 400 e m² 1.500: 150%

Nei casi di destinazione all'uso commerciale al dettaglio di edifici esistenti la superficie prevista è ridotta al 70%.

2.4) di Su direzionale: 80%.

2.5) di Su di opere di interesse collettivo:

2.5.1) per nuova costruzione o ampliamento: 80%.

2.5.2) per recupero: 40%.

2.6) di Su di servizi: 80%.

Il parcheggio di nuova realizzazione è costituito per almeno il 50% della superficie permessa:

1) superficie utile di abitazione di custodia, massima: m² 120, o pari a esistente + m² 50;

2) superficie di vendita di esercizio commerciale al dettaglio, massima: m² 1.500;

La superficie di verde in caso di intervento soggetto a permesso di costruire minima: 10% della superficie fondiaria.

Il verde è localizzato verso strada, tale da mitigare le vedute e arredare gli impianti produttivi, prioritariamente verso via Univesca, via Taglio e via Pra, e costituito mediante specie autoctone. Le particolarità sono definite mediante i criteri di cui all'art. 1, comma 13.

2. (Soppresso).

3. Le abitazioni esistenti diverse da abitazione per custodia possono essere integrate di m² 80 e m² 40 per comune, previa verifica di compatibilità igienico-sanitaria in base alle normative vigenti in materia.

C) Disposizioni particolari.

1. La recinzione di fondi rispetta per la parte eventuale di muratura un'altezza massima di metri 1,4 se non per quanto necessario a realizzare e proteggere accesso.

L'altezza complessiva non può comunque superare m 2,5.

2. Il Paq Pac presso Località Le Monde, area di via Frascade e via Bosco Novello:

a) definisce i criteri e gli interventi, in funzione della compatibilità ambientale dell'insediamento industriale e del suo inserimento nel contesto territoriale;

a) prevede

- 1) l'organizzazione dell'area per la realizzazione delle opere di nuova costruzione costituenti ampliamento del complesso industriale esistente in area contigua, indicato in zonizzazione con il numero 201;
- 2) la realizzazione di una nuova viabilità presso via Frascada eventualmente ceduta al Comune;
- 3) l'assunzione, anche in parte, degli oneri di sistemazione di via Frascada per il tratto di collegamento con la strada provinciale Opitergina (SP 35);
- 4) la sistemazione a verde dell'area classificate zona E4. L'intervento è realizzato con criteri di naturalità
 - 4.1) mediante impianto alberi autoctoni, alti almeno metri 1 alla piantagione e metri 5 a maturità e arbusti autoctoni, a densità colma;
 - 4.2) conservando l'andamento naturale del terreno non direttamente interessato da opere funzionali e viabilità previste in area contigua e da opere di sistemazione idraulica eventualmente necessarie;
 - 4.3) mantenendo il corso d'acqua e la vegetazione ripariale esistente a margine dell'area, verso nord. La superficie arborea e arbustiva, in aggiunta a quella esistente, è realizzata non inferiore al 25% della superficie coperta di edifici nuovi ed è mantenuta secondo le tecniche di selvicoltura tradizionali con tagli di rinnovazione non superiori ad 1/3 delle piante;
- 5) la realizzazione di una struttura in terra inerbata, in funzione di barriera antirumore o di mascheramento. La struttura è realizzata laterale alla viabilità di cui al punto 2) in area classificata zona E4;
- 6) la realizzazione entro area libera da edifici di barriera vegetale, in funzione di mascheramento o intercettazione di emissioni o immissioni in atmosfera. La barriera vegetale è in genere realizzata larga almeno metri 10 ed è costituita da alberi preminentemente autoctoni, alti almeno metri 2,5 alla piantagione e metri 5 a maturità, di densità media di almeno 1 per ogni 2 metri di fronte, e arbusti preminentemente autoctoni, di densità media di almeno 1 per ogni metro di fronte, per l'intero fronte libero da accessi. La barriera vegetale verso edifici residenziali esistenti a distanza minore di metri 100 della zona D3 è realizzata a densità colma larga almeno metri 20, per l'intero fronte libero da accessi;
- 7) norme per inserimento e armonizzazione di eventuali dispositivi atti ad assicurare il rispetto della normativa in materia di rumore. Tali dispositivi devono essere previsti integrati nell'edificio. Il Prop. Pec può ammettere eccezionalmente la loro realizzazione distaccata dall'edificio, purché rispettino gli indici di zona previsti per edificio. I dispositivi sono realizzati trasparenti per almeno l'80% del fronte e sono opportunamente integrati nel verde.

- c) è concesso da uno studio ova si dimostri il rispetto di parametri previsti dalle norme vigenti in materia di rumore, emissioni in atmosfera e scarichi, al fine di preservare l'ambiente circostante e la salute della popolazione residente.
- d) assicurare:
- 1) l'attuazione del trasferimento di usi produttivi di beni, di magazzino o di deposito preesistenti da unità esterne denominate UNIT 21, UNIT 22, UNIT 23 e UNIT 34 nell'ambito dell'insediamento produttivo indicato in zonizzazione con il numero 201 definandone modalità e tempi;
 - 2) per la sicurezza idro-geologica, geologica e sismica
 - 2.1) l'attuazione di interventi mitigativi e migliorativi previsti dallo studio geologico-idraulico del Prg variante n. 45, in particolare la realizzazione di una vasca di prima raccolta di acque meteoriche, e sedimentazione, nonché di un bacino di ritenuta;
 - 2.2) la realizzazione di interventi edificatori supportati da puntuali indagini geognostiche, volte a conoscere in maniera esauriente le caratteristiche geotecniche dei terreni presenti, ai fini della scelta delle più idonee soluzioni fondazionali;
 - 2.3) la progettazione strutturale di interventi edificatori adeguati alle prevedibili amplificazioni degli effetti di eventuali scosse sismiche per la natura dei terreni e la superficialità della falda idrica presenti nell'area;
 - 2.4) l'esclusione di vani seminterrati e interrati;
 - 3) l'attuazione del monitoraggio previsto dal Rapporto Ambientale del Prg variante n. 45.
- e) vincola l'entrata in esercizio delle opere ivi previste.
- 1) all'esecutività della variante al Prg del Comune di Prata di Pordenone con la quale verrà riclassificata in zona D3 - industriale, esistente parte della viabilità esistente;
 - 2) alla realizzazione della nuova viabilità presso via Frascada e alla contestuale dismissione dell'esistente;
 - 3) al rispetto dei limiti di immissione sonora in ambiente per intero insediamento produttivo indicato in zonizzazione con il numero 201
3. Le convenzioni esistenti tra privati e Comune mantengono validità, salvo la possibilità di scioglimento consensuale.
4. Sono vietati nuovi accessi da via Unarvesca e dal lato ovest di via Teolio, in occasione di intervento sponto e permesso di costruire:
- a) in tutti affacciati su via Unarvesca o sul lato ovest di via Teolio e nello stesso tempo affacciati su via diversa l'accesso da via Unarvesca o dal lato ovest di via Teolio è chiuso;
 - b) in tutti affacciati solo su via Unarvesca o sul lato ovest di via Teolio gli accessi ivi esistenti sono comunque adeguati per quanto possibile in linea tecnica al codice della strada e al suo regolamento di esecuzione. La misura dell'arretramento del cancello è decisa dal Comune in relazione al tipo e all'entità del traffico, mediante i criteri di cui all'art. 3, comma 13.

5. In occasione di intervento sponto e permesso di costruire il Comune può prescrivere:
- a) la creazione al Comune di aree necessarie per opere di urbanizzazione, e scomito degli oneri di urbanizzazione;
 - b) la costituzione di opere di mitigazione degli effetti visivi e acustici degli impianti produttivi verso zone e edifici residenziali.

GRUPPO DEGLI INGEGNERI
E ARCHITETTI
PORDENONE

■ VINCOLI

Si rileva:

- Contratto di Locazione finanziaria in essere con Presotto Industrie Mobili srl dd. 23.12.2004 di originari euro 10.000.000,00 attualmente ridotti ad euro 3.251.991,57.

■ CONVENZIONI URBANISTICHE

Convenzione per insediamento industriale del 03.12.1997 notaio Romano Jus di Pordenone rep. n. 54957, racc. n. 8642 registrato a Pordenone il 17 dicembre 1997 al n. 4022 Mod. I ed ivi trascritto in data 18 dicembre 1997 ai nn. 15060/11286 (ove erano definiti gli oneri a carico dell'azienda relativi ad opere di infrastrutturazione od altre attrezzature di servizio collettivo, nonché gli obblighi di realizzazione e manutenzione delle fasce di rispetto)

Convenzione per insediamento industriale del 26.10.2000 notaio Romano Jus di Pordenone rep. n. 76328, racc. n. 13976

(riguarda la sistemazione del verde e dei parcheggi, obbligo di utilizzo del passo carralo n. 1 solo in uscita)

Convenzione urbanistica dd. 14.10.2003, notaio Romano Jus, repertorio 101473.
(L'ATTO IN OGGETTO E' UNA CONVENZIONE URBANISTICA AI SENSI DELL'ART 34 DELLE NORME DEL VIGENTE P.R.G.C. IL PRESENTE ATTO IMPEGNA LA SOCIETA' "PRESOTTO INDUSTRIE MOBILI S.R.L.", CON SEDE IN BRUGNERA, PER SE' ED AVENTI CAUSA NEI CONFRONTI DEL COMUNE DI BRUGNERA, NEI TERMINI PREVISTI DAI IVI ARTICOLI DUE, TRE, QUATTRO, CINQUE, SEI E SETTE)

■ ELEMENTI LIMITANTI LA COMMERCIALIZZABILITÀ DELL'IMMOBILE

- La nota situazione del mercato immobiliare;
- Le dimensioni e la destinazione d'uso del fabbricato in esame.

CANTIERE DEGLI INGEGNERI DI PORDENONE

OBsolescenza

Di seguito vengono riportate le tabelle sintetiche di calcolo dell'obsolescenza assegnata:

A) Beni in Proprietà siti in Comune di Prata di Pordenone / Brugnera

Proprietà: Uffici ed Outlets			Proprietà: Produzione		
Categoria	(%)	Necessità di intervento (%)	Categoria	(%)	Necessità di intervento (%)
Scavi e rinterrati	5,46	0,00	Scavi e rinterrati	5,46	0,00
Fondazioni	4,85	0,00	Fondazioni	4,85	0,00
Pavimento	9,36	2,87	Pavimento	9,36	2,81
Fognature	6,40	0,00	Fognature	6,40	0,00
Struttura	31,02	0,00	Struttura	31,02	9,93
Pannelli (tamponamenti)	9,32	1,86	Pannelli (tamponamenti)	9,32	2,80
Copertura	19,66	3,93	Copertura	19,66	7,46
Serramenti	2,99	0,60	Serramenti	2,99	1,50
Impianto elettrico uffici e c.t.	0,14	0,03	Impianto elettrico uffici e c.t.	0,14	0,00
Impianto di riscaldamento capannone	7,33	1,47	Impianto di riscaldamento capannone	7,33	0,00
Impianto idro-termo-sanitario uffici e c.t.	0,76	0,15	Impianto idro-termo-sanitario uffici e c.t.	0,76	0,00
Impianto elettrico capannone	2,71	0,54	Impianto elettrico capannone	2,71	0,00
Totale %:	100,00	10,45	Totale %:	100,00	24,89

Obsolescenza funzionale (Of)		Obsolescenza funzionale (Of)	
Descrizione	(%)	Descrizione	(%)
Destinazione d'uso, distribuzione degli spazi, ecc	20,00	Dimensioni, altezze, distribuzione degli spazi	15,00

Obsolescenza economica (Oe)		Obsolescenza economica (Oe)	
Descrizione	(%)	Descrizione	(%)
Situazione di mercato	30,00	Situazione di mercato	30,00

Coefficiente di obsolescenza (Co) (Of+Oe) (art. 2)		Coefficiente di obsolescenza (Co) (Of+Oe) (art. 2)	
60,00		70,00	

B) Beni in LEASING siti in Comune di Brugnera

Determinazione del coefficiente di obsolescenza		
Leasing		
Deterioramento fisico (K)		
Categoria	(%)	Necessità di intervento (%)
Scavi e rinterrati	5,46	0,00
Fondazioni	4,85	0,00
Pavimento	9,36	2,81
Fognature	6,40	0,00
Struttura	31,02	9,93
Pannelli (tamponamenti)	9,32	2,80
Copertura	19,66	3,93
Serramenti	2,99	0,60
Impianto elettrico uffici e c.t.	0,14	0,00
Impianto di riscaldamento capannone	7,33	0,00
Impianto idro-termo-sanitario uffici e c.t.	0,76	0,00
Impianto elettrico capannone	2,71	0,00
Totale %:	100,00	20,06

Obsolescenza funzionale (Of)	
Descrizione	(%)
Dimensioni, altezze, distribuzione degli spazi	15,00

Obsolescenza economica (Oe)	
Descrizione	(%)
Situazione di mercato	30,00

Coefficiente di obsolescenza (Co) (Of+Oe) (art. 2)	
65,00	

C.R.C. Ingegneri Pordenone

VALUTAZIONE

Tenuto conto delle considerazioni sopra esposte, di seguito si riporta tabella con calcolo dei valori attribuiti ai beni oggetto di stima:

A) Beni in Proprietà siti in Comune di Prata di Pordenone / Brugnera

Sez. TERRENI

Descrizione	Superficie (mq)	Prezzo (€/mq)	Valore (€)
Terreno in comune di Prata di Pordenone e sistemazioni esterne	26 980,00	17,00 €	458 660,00
Terreno in comune di Brugnera e sistemazioni esterne	19 881,00	17,00 €	337 977,00

Totale:

Coefficiente di Realizzo:

0,75

Valore di Realizzo:

VR
€ 597.477,75

LRD Mq. Lordi
COM Mq. Commerciali
cr Coefficiente di raccordo
H Altezza
Sub Subalterno

Sez. FABBRICATI

Descrizione	Sub	Prezzo	Mq. (LRD)	Mq. (COM)	Costo di costo (€/mq)	Costo di costo (€/mq)	Cmq	VR
Su terreno in Brugnera:								
Produzione (e servizi di prod.)	T	7,00	9.683	1,0	9.683 €	322,00	0,60	€ 128,80 € 1.244.594,40
Su terreno in Prata di Pordenone								
Produzione (e servizi di prod.)	T	7,00	10.809	1,0	10.809 €	322,00	0,60	€ 128,80 € 1.392.199,20
Mostra industriale	T	4,20	1.107	1,0	1.107 €	893,00	0,70	€ 267,90 € 296.585,30
Outlet	T	3,50	89	1,0	89 €	307,00	0,60	€ 122,80 € 12.034,40
Archivio, ripostiglio, v.t.	T	3,50	23	1,0	23 €	307,00	0,60	€ 122,80 € 2.791,24
Cabine ENEL	T	2,70	488	1,0	488 €	322,00	0,60	€ 128,80 € 60.278,40
Uffici e archivi	T	2,70	8	1,0	8 €	307,00	0,60	€ 122,80 € 771,18
Centrale termica uffici	T	2,16	181	1,0	181 €	307,00	0,60	€ 122,80 € 22.165,40
CT. Compressori, VT	T	2,16	42	0,5	21 €	50,00	0,60	€ 20,00 € 420,30
Tettoie	T	2,65	704	1,0	704 €	893,00	0,70	€ 267,90 € 188.601,60
Uffici	T	3,00	136	1,0	136 €	307,00	0,60	€ 122,80 € 17.037,27
Mensa	T	3,00	258	1,0	258 €	307,00	0,60	€ 122,80 € 31.682,40
Sala macchine	T	3,00	0	1,0	0 €	0	0,60	€ - € -
			0	1,0	0 €	0	0,60	€ - € -
			0	1,0	0 €	0	0,60	€ - € -
			0	1,0	0 €	0	0,60	€ - € -
Totale:			23.497	23.476			Totale:	VR € 2.268.398,77

Coefficiente di Realizzo:

0,70

Valore di Realizzo:

VR
€ 2.268.398,77

Tabella di riassunto totale:

Valore di REALIZZO	€ 4.065.778,10	arrotondato	€ 4.065.778,10	(a+c)
Valore di REALIZZO	€ 2.885.876,52	arrotondato	€ 2.886.000,00	(b+d)

INGEGNERIA

B) Beni in LEASING siti in Comune di Brugnera

Sez. TERRENI

Terroni e sistemazioni esterne	49.116,00	€	12,00	€	589.392,00
Terroni edificabili	3.950,00	€	3,00	€	11.850,00
Altri terreni A	13.704,00	€	10,00	€	137.040,00

Totale:

Coefficiente di realizzo:

0,70

Valore di Realizzo:

VR

€ 516.797,40

Sez. FABBRICATI

LRD Mq. Lord
COM Mq. Commerciali
cr Coefficiente di raccordo
H Altezza
Sub Substeme

Descrizione	Quantità	Area (mq)	Coef. (m)	Costo (€)							
Uffici e ingresso	A	T-1-2	2,70	833	1,0	833	€	322,00	0,65	€ 112,70	€ 71.361,64
Sala Collaudo-Prototipi	B	T	3,00	450	1,0	450	€	322,00	0,65	€ 112,70	€ 50.715,00
Refettorio e spogliatoi	A	T	2,70	348	1,0	348	€	322,00	0,65	€ 112,70	€ 39.259,05
Magazzino	C-D	T	5,75	1.993	1,0	1.993	€	322,00	0,65	€ 112,70	€ 224.611,10
Magazzino	C-D	T	3,95	2.090	1,0	2.090	€	307,00	0,65	€ 107,45	€ 224.570,50
Uffici fronte strada	E	T-1-2	2,85	588	1,0	588	€	322,00	0,65	€ 112,70	€ 66.051,22
Laboratorio	E	T	4,20	8.092	1,0	8.092	€	307,00	0,65	€ 107,45	€ 869.491,85
Magazzini	I	T	5,70	498	1,0	498	€	322,00	0,65	€ 112,70	€ 55.899,20
Officina	I	T		131	1,0	131	€	307,00	0,65	€ 107,45	€ 14.075,95
Deposito veicoli	J	T		128	1,0	128	€	307,00	0,65	€ 107,45	€ 13.538,70
Mostra	L	T	2,95	348	1,0	348	€	322,00	0,65	€ 112,70	€ 27.949,60
Mostra	L	T	3,20	778	1,0	778	€	322,00	0,65	€ 112,70	€ 67.455,20
Laboratorio			5,50	448	1,0	448	€	322,00	0,65	€ 112,70	€ 50.489,60
CT				50	1,0	50	€	307,00	0,65	€ 107,45	€ 5.372,50
Uffici				187	1,0	187	€	322,00	0,65	€ 112,70	€ 21.074,90
Magazzino			5,50	3.781	1,0	3.781	€	322,00	0,65	€ 112,70	€ 426.118,70
Cabina Enel				59	1,0	59	€		0,65	€ -	€ 5.000,00
Laboratorio			4,35	1.430	1,0	1.430	€	307,00	0,65	€ 107,45	€ 183.653,50
Sala riunioni		T-1		183	1,0	183	€	322,00	0,65	€ 112,70	€ 20.624,10
Magazzino			5,10	9.200	1,0	9.200	€	322,00	0,65	€ 112,70	€ 1.036.840,00
Magazzino			5,50	432	1,0	432	€	322,00	0,65	€ 112,70	€ 48.686,40
Magazzino			5,70	188	1,0	188	€	307,00	0,65	€ 107,45	€ 20.600,00
CT			6,90	37	0,3	37	€	50,00	0,65	€ 17,50	€ 5.284,30
Deposito	E	S1	1,95	124	1,0	124	€	50,00	0,65	€ 17,50	€ 18.277,18
Tettoie	D	T	5,75	20	1,0	20	€	50,00	0,65	€ 17,50	€ 350,00
Tettoie	A	T	<5,00	1.044	1,0	1.044	€	50,00	0,65	€ 17,50	€ 18.277,18
Portici	A			20	1,0	20	€	50,00	0,65	€ 17,50	€ 350,00
Deposito veicoli	V	T	4,65	139	1,0	139	€	307,00	0,65	€ 107,45	€ 14.922,66
Locale pompe e rip.	V	T	2,15	9	1,0	9	€	307,00	0,65	€ 107,45	€ 916,55
			2,40	0	1,0	0	€			€ -	€ -

Totale:

33.574

33.487

Totale:

Coefficiente di realizzo:

0,70

Valore di Realizzo:

VR

€ 2.503.612,82

Tabella di riassunto totale:

Valore di REALIZZO	€ 4.314.871,74	arrotondato	€ 4.314.871,74	(a+c)
Valore di REALIZZO	€ 3.020.410,22	arrotondato	€ 3.020.000,00	(b+d)

■ COMPARABILI - PRECISAZIONI

Si ritiene opportuno sintetizzare le caratteristiche dei cosiddetti comparabili a cui si deve fare riferimento nell'ipotesi di tale metodologia di valutazione (MCA – *Market Comparison Approach*). Partendo dal presupposto che in pratica risulta difficile rintracciare beni perfettamente identici (fungibili o sostituibili), si ritiene sufficiente identificare beni omogenei con riferimento alle caratteristiche principali del bene da valutare, in quanto maggiormente influenti sul valore. Va comunque evidenziato che si dovrà avere l'ovvia accortezza di scegliere quegli immobili le cui caratteristiche tendono a minimizzare le differenze rispetto al subject. Pertanto l'omogeneità del campione deve essere ricercata basata su elementi di comparazione che permettano di fare emergere, in maniera oggettiva, le necessarie similitudini.

Si elencano, di seguito, i principali elementi di comparazione raggruppati in categorie in funzione delle caratteristiche dei beni:

- caratteristiche fisiche (architettoniche, impiantistiche, ecc.);
- caratteristiche estrinseche (zona circostante, accessibilità, collegamenti, reti viarie, mezzi di trasporto, ecc.);
- caratteristiche intrinseche specifiche della tipologia costruttiva (dimensioni, aspetto, tipo e qualità della costruzione, grado di conservazione, altezze, finiture, impianti, ecc.);
- giuridico legali (stato giuridico dei beni, ecc.);

L'intervallo di tempo di riferimento ritenuto ottimale è di mesi 6 ante data perizia.

Alla luce di quanto sopra evidenziato e precisato, per i beni oggetto della presente, considerando la zona industriale in cui sono collocati e quella del vicino comune di Prata di Pordenone (in fregio alla strada provinciale "Pordenone-Oderzo") considerando le transazioni intervenute nel periodo 2013-ad oggi, risultano comparabili solamente:

Ing. Carlo Segà
Albo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone

Comparabile 1

Zona	Caratteristiche Immobile	MQ	M	NCEU	Data Cessione
Z.I. Brugnera	Terreno: Proprietà: Diritto di superficie	31.450,00 14.437,00			10/07/2015 Prezzo di cessione (in fallimento)
Confinante con Leokam (ex Copat)	Fabbricati: Produzione anni 78-81 Produzione 1987-90 Locali tecnici, servizi Uffici p.t.-1 Cabina elettrica Tettoia	5.757,00 9.025,00 487,00 1.000,00 22,00 65,00	6,00 7,50 3,10/6,00 2,95/3,20 4,40/11	Fg. 15 m. 43 cat. D/7	€ 2.300.000,00 Incidenza €/mq di superficie sviluppata € 140,62

Comparabile 2

Zona	Caratteristiche Immobile	MQ	M	NCEU	Data Cessione
Z.I. Prata di PN	Terreno: Proprietà: Fabbricati: Produzione, magazzini, v.t., uffici (Superficie sviluppata) Età: 1977/2008	35.132,00 20.800,00			11/12/2014 Prezzo di cessione (in libero mercato)
				Fg. 8 m. 351 sub. 1-2-3	€ 3.800.000,00 Incidenza €/mq di superficie sviluppata € 182,69

Comparabile 3

Zona	Caratteristiche Immobile	MQ	M	NCEU	Data Cessione
Z.I. Brugnera	Terreno: Proprietà:	44.658,00			09/2016 Prezzo di cessione (in fallimento)
(ex Leokam)	Fabbricati: Uffici PT-1 Abitazione P1 Produzione, magazzino, servizi Produzione, magazzino Produzione, magazzino Produzione Produzione - magazzino Magazzino Locali tecnologici Deposito vernici -Palazzina uffici (sub 6): Piano terra Piano primo Piano secondo	574 156 5386 1548 1027 9369 3289 1047 596 80 520 510 510	3,00 2,70 2,70 4,20 6,00 6,00 9,30 9,30 8,20 5,90 4,00 3,20 2,60 2,60	Fg. 15 m. 26 cat. D/7	€ 3.200.000,00 Incidenza €/mq di superficie sviluppata € 130,02

N.B.: Il comparabile 1 (ex Copat – procedura fallimentare) che ha una superficie dei fabbricati sviluppata pari a mq. 16.356 (si sono considerate, *ad abundantiam*, le superfici di tettoie e cabina elettrica) per il quale risulta un'incidenza del prezzo di vendita pari a € 140,62/mq. (si precisa che mq. 14.437 sono in diritto di superficie), è confrontabile per le caratteristiche costruttive, l'età, stato di conservazione, ecc. con il corpo 1 che ha una superficie sviluppata di mq. 10.414 con un'incidenza di valore pari a € 132,03.

CONCLUSIONI

Si ribadisce che i valori attribuiti tengono conto della evidente situazione di crisi del mercato immobiliare che sovente obbliga ad una alienazione degli elencati beni nella loro universalità in tempi brevi.

A tal proposito si precisa che, vista l'instabilità ed il continuo evolversi del mercato immobiliare, la presente stima ha un periodo di validità di circa 12 mesi.

E' doveroso precisare che il valore complessivo sopra determinato non può considerarsi valido in assoluto ma deve essere inteso quale "valore obiettivo" determinato su basi razionali. Infatti, in caso di operazioni che riguardino unitariamente i beni oggetto di stima, il valore di scambio (prezzo) degli stessi potrebbe essere in larga misura condizionato dal particolare interesse delle parti che risulta fondato su stime soggettive e, come tali, non valutabili sul piano generale.

Con quanto sopra, il sottoscritto ritiene di aver bene e compiutamente adempiuto all'incarico affidatogli.

Il Perito Estimatore.

(Ing. Carlo Segà)





TRIBUNALE DI PORDENONE
VERBALE DI ASSEVERAMENTO DI PERIZIA

N. 2640/2018 MOD. 17

L'anno duemiladiciotto (2018), il giorno QUINDICI del mese
di MAGGIO nella cancelleria civile del Tribunale intestato, avanti
al sottoscritto  è personalmente comparso:

Ing. Carlo Segà

nato a Venezia il 22 gennaio 1944

e residente in PORDENONE (PN), via ROGGIUZZOLE civico 3/41

identificato mediante idoneo documento d'identità, il quale chiede di asseverare
con giuramento la perizia che precede.

Ammonito ai sensi di legge¹, il richiedente presta giuramento di rito, ripetendo la
formula seguente:

"Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto le funzioni affidatemi al solo scopo di
far conoscere al giudice la verità".

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Perito







¹ Art. 483 C.P. "FALSITA' IDEOLOGICA COMMESSA DAL PRIVATO IN ATTO PUBBLICO".