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

Tribunale di Pordenone

PROCEDURA FALLIMENTARE N. 2/2021

"S.T.I.P. – SPEDIZIONI TRASPORTI INDUSTRIALI PORDENONE di Bernardotto Andrea e Roberto snc"

Società con sede legale in: Via Del Lavoro 34 - 33080 - Roveredo in Piano (PN)

Giudice delegato: **Dott.ssa Lucia Dall'Armellina**
Curatore Fallimentare: **Dott. Stefano Miccio**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Lotto 001 - Proprietà

Capannone artigianale con terreno di pertinenza
fg.18 mappale 542-453 (comproprietà) (in Roveredo in Piano)

Lotto 002 – Locazione finanziaria

Capannone artigianale con terreno di pertinenza
Fg.18 mappali 547 (in Roveredo in Piano)

Esperto alla stima: **ing. Carlo Sega**
Codice fiscale: SGECRL44A22L736L

Pordenone, 16.03.2021

Firmato Da: SEGA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 94d5167a2f3c0305f8a7071d08e7baa

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

PREMESSE

In data 12 marzo 2021, lo scrivente professionista – ing. Carlo Sega 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 dott. Stefano Miccio in qualità di Curatore della Società in epigrafe, l'incarico di:

redigere una perizia di stima 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 elaborato è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di liquidazione o vendita forzata "VF") dei beni immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si sono rilevati alla data del 11.02.2021

E' doveroso precisare che trattasi di vendita forzata mediante procedura competitiva ex art.107 Legge Fallimentare, con l'esclusione della garanzia dei vizi (occulti e non) e si considera che ogni onere di verifica preventiva, acquisizione o integrazione di documentazione eventualmente non completa, riscontro, accertamento e adeguamento normativo anche edilizio ed urbanistico siano a totale cura e spese dell'aggiudicatario.

Pertanto, è fatto obbligo la preventiva presa visione dei cespiti prima dell'esperimento dell'asta; per converso nulla potrà essere opposto alla Procedura.

Tutti gli elementi sopra esposti e ciò che verrà espresso nella presente relazione concorreranno alla formazione del valore finale stimato.

La valutazione dei beni si ritiene esposta senza il computo di eventuali spese ed oneri aggiuntivi (IVA, spese di intermediazione, di transazione, atto, bolli, imposte, ecc.).

Le evidenze documentali raccolte, le attività svolte (effettuate compatibilmente ai tempi della procedura vista la sovente celerità richiesta al perito nelle procedure concorsuali) nonchè gli allegati al presente elaborato costituiscono parte integrante dello stesso e si intendono utili al preminente fine valutativo sulla base della loro concorrenza alla formazione del valore finale (o nel prezzo a base d'asta).

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, vestustà delle stesse, difetti di rasterizzazione, ecc.) o vi sia semplicemente la necessità di procedere ad un controllo dello stato di fatto con

Studio: Piazzetta Ottoboni n. 9 int.3 - 33170 Pordenone
cell. +39 338.90.33.468 / **e-mail:** sega.carlo@gmail.com / **PEC:** carlo.sega@ingpec.eu

Firmato Da: SEGA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 94d5167a2f3c0305f8a7071d08e7baa

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

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 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.
- 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.)

In generale, nel caso vengano eseguite verifiche relative a regolarizzazioni catastali ed urbanistiche o necessità di sanatorie dello stato di fatto, il sottoscritto perito precisa che gli eventuali costi, sanzioni, onere, spese, ecc. vengono ipotizzate in via orientativa e prudenziale ai fini della decurtazione del valore finale dei beni oggetto della presente relazione.

Infatti, in sede peritale il tecnico non può sostituirsi agli uffici deputati per legge alla determinazione degli adempimenti amministrativi, degli oneri, delle sanzioni, dei costi accessori, della documentazione da fornire, dei tempi di espletamento della pratica, delle normative a cui attenersi in vigore al momento dell'avio di pratica e/o quant'altro, poiché essi scaturiscono da un iter amministrativo e dalle istruttorie che gli uffici competenti eseguiranno una volta preso atto dello stato di fatto e delle attività in variazione, modifica o riconferma dello stesso.

Firmato Da: SEGA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 94d5167a2f3c0305f8a7071d08e7baa

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

SVOLGIMENTO PERIZIA ESTIMATIVA

SITUAZIONE ATTUALE DELL'AZIENDA e BREVI CENNI STORICI

All'atto del sopralluogo nonché della redazione del presente elaborato, la società in epigrafe risulta non in attività e sottoposta a procedura concorsuale (Fallimento).

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.

Firmato Da: SEGA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 94d5167a2f3c0305f8a7071d08e7baa

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

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.).

Procedimento n.4:

METODO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

E' un criterio di stima che valuta un bene suscettibile di una trasformazione attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato e il costo di trasformazione.
Il costo di trasformazione si connota come costo di costruzione, di ricostruzione, di demolizione, di intervento, di recupero, di riqualificazione, ecc., a seconda della costruzione, dell'opera e dell'intervento previsti dalla trasformazione medesima.
Il valore di trasformazione di un immobile si fonda sui seguenti requisiti teorici:

- l'immobile oggetto di stima può essere trasformato e/o variato nella destinazione e nell'uso;
- le trasformazioni e le "ridestinazioni" sono reputate più proficue rispetto alle condizioni di fatto al momento di stima, una volta soddisfatti i vincoli di natura fisica, tecnologica, legale, istituzionale e finanziaria;
- la trasformazione e la ridestinazione comportano un costo non nullo relativo al processo di trasformazione.

Il valore di trasformazione trova pratica applicazione nella stima di aree edificabili (quando non si dispone dei prezzi di mercato di aree simili di prezzo noto cedute di recente), degli immobili suscettibili di recupero edilizio e urbano (immobili di cui si prevede la demolizione e la successiva costruzione di nuovi edifici).
Si evidenzia che in caso di realizzazione di un'opera il processo di trasformazione è diacronico (costi e ricavi sono distribuiti nel tempo).

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;

Studio: Piazzetta Ottoboni n. 9 int.3 - 33170 Pordenone
cell. +39 338.90.33.468 / **e-mail:** sega.carlo@gmail.com / **PEC:** carlo.sega@ingpec.eu

Firmato Da: SEGA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 94d5167a2f3c0305f8a7071d08e7baa

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

- Obsolescenza funzionale e cioè perdita di valore dell'immobile determinata dalla ridotta capacità di assolvere alle proprie funzioni 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 considerazioni 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

Studio: Piazzetta Ottoboni n. 9 int.3 - 33170 Pordenone
cell. +39 338.90.33.468 / **e-mail:** sega.carlo@gmail.com / **PEC:** carlo.sega@ingpec.eu

Firmato Da: SEGA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 94d5167a2f3c0305f8a7071d08e7baa

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

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 2019, riporta a consuntivo per un capannone con copertura piana della superficie di 4.981 mq. (scheda E5), completo di uffici e servizi di stabilimento, un costo dell'opera a:

   euro 367,00/mq. con altezza di mt. 6.50.

A tale valore (costo diretto) debbono essere sommati i seguenti costi aggiuntivi:

- Oneri di concessione
- Spese Tecniche
- Oneri di urbanizzazione e allacciamento
- Spese generali
- Costi di commercializzazione
- Oneri finanziari
- Imprevisti

Nel nostro caso il costo totale di costruzione risulta essere il seguente:

Capannone con altezza H=6,50mt	Rif. Scheda D.E.I.	
Costo di costruzione base	€ 367,00	Euro
Oneri di concessione	0,020	€ 7,34
Spese tecniche	0,080	€ 29,36
Oneri di urbanizzazione e allacciamento	0,010	€ 3,67
Spese generali	0,030	€ 11,01
Costi di commercializzazione	0,005	€ 1,84
Oneri finanziari	0,050	€ 18,35
Imprevisti	0,050	€ 18,35
Costo di costruzione TOTALE:	**€ 456,92**	

Per pervenire al costo totale dell'intervento si deve inoltre addizionale il costo di acquisto dell'area da trasformare e delle sistemazioni esterne.

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, la seguente ipotesi:

Ipotesi di cessazione dell'attività, con alienazione del bene in esame sul mercato. In tal caso l'abbattimento dei valori, in funzione della commerciabilità del bene, si può quantificare dell'ordine del 25%.

Firmato Da: SEGA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 94d5167a2f3c0305f8a7071d08e7baa

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

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 disponibilità di complessi terziari, a parere del sottoscritto, è 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 necessità di spazi produttivi tende a diminuire.

Questo ha portato ad una riduzione dei prezzi che negli ultimi anni ha raggiunto persino il 25% ed oltre, come evidenziato anche negli organi di informazione e come risulta ancor più evidente dall'alienazione dei beni simili provenienti da procedure concorsuali.

Firmato Da: SEGA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 94d5167a2f3c0305f8a7071d08e7baa

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

A) Fabbricato artigianale in proprietà

LOCALIZZAZIONE DEL BENE

Il bene che costituisce quanto oggetto di perizia sono localizzati presso la sede della società in Roveredo in Piano, via del Lavoro n. 34, come di seguito evidenziato:

1. Ortofoto: localizzazione dell'edificio – Aerofoto generale

2. Ortofoto: localizzazione dell'edificio – Aerofoto particolare

Studio: Piazzetta Ottoboni n. 9 int.3 - 33170 Pordenone
cell. +39 338.90.33.468 / **e-mail:** sega.carlo@gmail.com / **PEC:** carlo.sega@ingpec.eu

Firmato Da: SEGA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 94d5167a2f3c0305f8a7071d08e7baa

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

3. Estratto di mappa: individuazione catastale

3. Foto: vista dell'immobile

Studio: Piazzetta Ottoboni n. 9 int.3 - 33170 Pordenone
cell. +39 338.90.33.468 / **e-mail:** sega.carlo@gmail.com / **PEC:** carlo.sega@ingpec.eu

Firmato Da: SEGA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 94d5167a2f3c0305f8a7071d08e7baa

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

DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE

Intestazione degli immobili:

Intestatario: STIP DI BERNADOTTO ANDREA E ROBERTO SNC

C.F.: 00117110932

Proprietà per 1/1

DATI CENSUARI

CATASTO TERRENI (N.C.T.) - C.C. di ROVEREDO IN PIANO

Dati identificativi		Dati Classamento			
Foglio	Particella	Qualità/Classe	Superficie (m^2)	Domenicale	Agrario
18	542	E.U.	1027		

CATASTO FABBRICATI (N.C.E.U.) - C.C. di ROVEREDO IN PIANO

Dati identificativi			Dati di classamento				Altre informazioni	
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Consistenza (m^2-vani)	Superficie Catastale (m^2)	Rendita (Euro)	Indirizzo	Piano
18	542		D/7			2.3179,45	Viale del Lavoro	T

(*) la società risulta intestataria di quota pari a 172/1000 del mappale 543 (strada di penetrazione a servizio dei capannoni a schiera adiacenti). Tale quota non viene cautelativamente valutata.

COERENZE

Mappale 542

NORD:	via del lavoro
EST:	mappale 543
SUD:	mappale 544
OVEST:	mappale 541

PROVENIENZA

Estremi atto di provenienza:

- MUTAMENTO DENOMINAZIONE del 28/01/2016 protocollo n. PN0015211 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 25/02/2016 Repertorio n.: 141337 Rogante: JUS ROMANO Sede: PORDENONE Registrazione: Sede: TIK Volume: 1T n: 1966 del 24/02/2016 MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DI IMPRESA (n. 2581.1/2016);
- Atto di c.v. del 20.12.1995 notaio Giuseppe Salice di Pordenone rep. N. 475235, fasc. n. 31480.

Firmato Da: SEGA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 94d5167a2f3c0305f8a7071d08e7baa

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

TIPO E DESCRIZIONE DELLA ZONA

Tipologia di zona: Isolata.

Descrizione: Zona artigianale/industriale posta a sud del medesimo comune caratterizzata dalla presenza di numerosi insediamenti a destinazione artigianale e industriale, prevalentemente di dimensioni medio/piccole.

COLLEGAMENTO VIARIO

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

- Km.1,00 da SS13 Pontebbana
- Km. 6 dal raccordo autostradale di Porcia della A28.

DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI IMMOBILI e CONSISTENZE

Terreni:

Lotto di terreno di complessivi catastali mq. 1.027 a destinazione produttiva, piano di forma regolare, 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, ecc.).

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

Sul lotto di terreno sopradescritto insiste fabbricato artigianale a schiera avente in sintesi le seguenti caratteristiche dimensionali:

Descrizione	ID.	Piano	h	Mq. (LRD)	cr	Mq. (COM)
Magazzino		T	5,85	288	1,0	288
Vano caldaia		T	2,50	5	1,0	5
Servizi del personale		T	2,50	5	1,0	5
Ufficio, disimpegno, servizi e vano scale		T	2,50	118	1,0	118
Uffici e disimpegno		1	2,95	110	1,0	110
Totali:				526		526
di cui coperti:				416		

Indicazioni sulla eventuale frazionabilità dell'immobile e sulla possibilità di insediarvi attività produttive diversificate:

Non ulteriormente frazionabile. La funzionalità dell'immobile si ritiene bassa in quanto non è pensabile, visti gli spazi e le altezze, un'agevole riconversione ad altra attività diversa da quella attuale.

Firmato Da: SEGA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 94d5167a2f3c0305f8a7071d08e7baa

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

CARATTERISTICHE

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	pilastri e travi in c.a.v; uffici con struttura in laterizio e cemento armato.
Tamponamenti	pannelli c.a.v. orizzontali di spessore cm.20 con interposto strato coibenetante e finiti esternamente con ghiaino lavato
Solaio	Tegoloni in cav
Copertura	piana con struttura in c.a.p.
Manto di copertura	lastre di fibrocemento con guaina il poliestere
Serramenti interni (uffici)	tamburati
Serramenti esterni (generale)	metallo e vetro, metallo e vetrocamera
Pavimenti	Produzione: in lisciato di cls; in c.a. al grezzo
Pavimenti uffici	piastrelle di ceramica
Pavimenti servizi:	piastrelle di ceramica
Divisioni interne	muratura di laterizio intonacata, blocchi di cemento tipo LECA
Controsoffitti	lastre in fibrocemento
Lattonerie	lamiere d'acciaio
Portone	struttura metallica e tamponamenti monopanel, scorrevole su guide
Scale interne	In cemento armato con rivestimento in marmo
presenza di materiale tossico nocivo (dall'esame a vista effettuato):	Assente

Descrizione/tipologia impianto
Impianto elettrico
Impianto di terra
Impianto di illuminazione
Riscaldamento (uffici) - Caldaia a metano da kW 32 - Boiler da 1,2 kW
Climatizzazione (uffici)
Impianto idrico-sanitario
Illuminazione esterna

Firmato Da: SEGA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 94d5167a2f3c0305f8a7071d08e7baa

Impianto antincendio
Impianto antintrusione
Sistemi di estinzione (manichette, vasca accumulo, ...)
Estintori
Rete EDP
Impianto telefonico
Rete WIFI interna/esterna
Impianto citofonico

CONFORMITA' IMPIANTI

In corso di verifica.

C.P.I. – CERTIFICATO PREVENZIONE INCENDI

In corso di verifica.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

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

Si precisa che, in sede di rogito notarile, tale certificazione dovrà essere fornita in originale allegando ricevuta di deposito rilasciata all'atto del deposito dall' Ente Regionale competente.

Qualora non sia reperibile l'originale, dovrà essere rielaborata certificazione energetica in linea con la normativa vigente.

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

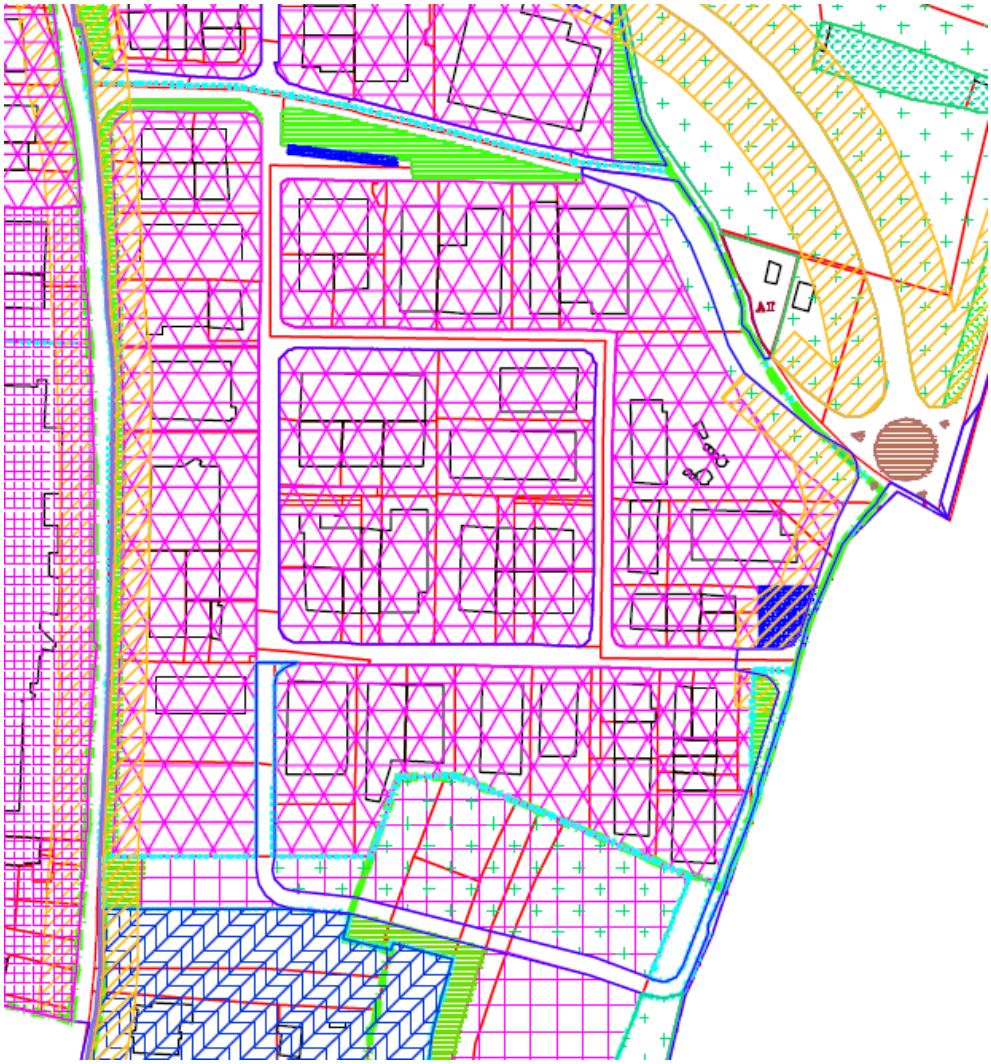
Il fabbricato risulta in possesso delle seguenti autorizzazioni:

Anno	Tipologia autorizzazione/atto/dichiarazione
1995	Concessione Edilizia n. 95/060 prat. Ed. n. 95/060 e prot. n. 3317/95 del 04.07.1995
1995	Concessione Edilizia di Variante n. 95/251 prat. Ed. n. 95/060 e prot. n. 9354/95 del 23.11.1995

Firmato Da: SEGA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 94d5167a2f3c0305f8a7071d08e7baa

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

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



Estratto PRG ON-LINE comune di Roveredo in Piano (PN) con legenda.

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Roveredo in Piano, disponibile on-line, ricomprende i lotti in esame in:

Art. 20 Zona D.2.2: zone con insediamenti industriali ed artigianali esistenti o con piano attuativo approvato.

CONVENZIONI URBANISTICHE

Convenzione Urbanistica stipulata con il Comune di Roveredo in Piano con atto 4.5.1990 n. 100029 rep. Notaio Gerardi di Pordenone, ivi registrato il 14.05.1990 al n.1571 mod. I.

Firmato Da: SEGA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 94d5167a2f3c0305f8a7071d08e7baa

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

ELEMENTI LIMITANTI LA COMMERCIABILITÀ DELL'IMMOBILE

- La nota situazione del mercato immobiliare;

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

In corso di acquisizione.

OBSOLESCENZA

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

Determinazione del coefficiente di obsolescenza
Immobile in proprietà - mappale 542 - Magazzino e servizi

Deterioramento fisico (k)

Categoria	(%)	Necessità di intervento (%)
Scavi e rinterri	5,46	**0,00**
Fondazioni	4,85	**0,00**
Pavimento	9,36	**2,81**
Fognature	6,40	**0,00**
Struttura	31,02	**3,10**
Pannelli (tamponamenti)	9,32	**0,00**
Copertura	19,66	**1,97**
Serramenti	2,99	**0,00**
Impianto elettrico uffici e c.t.	0,14	**0,00**
Impianto di riscaldamento capannone	7,33	**7,33**
Impianto idro-termo-sanitario uffici e c.t.	0,76	**0,00**
Impianto elettrico capannone	2,71	**0,27**
Totale %:	100,00	**15,48**

Obsolescenza funzionale (Of)

Descrizione	(%)
Dimensioni, altezze, distribuzione degli spazi	**5,00**

Obsolescenza economica (Oe)

Descrizione	(%)
Situazione di mercato	**25,00**

Totale coefficiente di obsolescenza (k+Of+Oe) (arr.to)

45,00

Determinazione del coefficiente di obsolescenza
Immobile in proprietà - mappale 542 - UFFICI

Deterioramento fisico (k)

Categoria	(%)	Necessità di intervento (%)
Scavi e rinterri	5,46	**0,00**
Fondazioni	4,85	**0,00**
Pavimento	9,36	**0,00**
Fognature	6,40	**0,00**
Struttura	31,02	**3,10**
Pannelli (tamponamenti)	9,32	**0,00**
Copertura	19,66	**1,97**
Serramenti	2,99	**0,00**
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	**5,07**

Obsolescenza funzionale (Of)

Descrizione	(%)
Dimensioni, altezze, distribuzione degli spazi	**10,00**

Obsolescenza economica (Oe)

Descrizione	(%)
Situazione di mercato	**25,00**

Totale coefficiente di obsolescenza (k+Of+Oe) (arr.to)

40,00

Firmato Da: SEGA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 94d5167a2f3c0305f8a7071d08e7baa

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

B) Fabbricato artigianale in locazione finanziaria (leasing)

LOCALIZZAZIONE DEL BENE

Il bene che costituisce quanto oggetto di perizia sono localizzati presso la sede della società in Roveredo in Piano, via del Lavoro n. 34, come di seguito evidenziato:

1. Ortofoto: localizzazione dell'edificio – Aerofoto generale

2. Ortofoto: localizzazione dell'edificio – Aerofoto particolare

Firmato Da: SEGA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 94d5167a2f3c0305f8a7071d08e7baa

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

3. **Estratto di mappa:** individuazione catastale

3. **Foto:** vista dell'immobile

Firmato Da: SEGA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 94d5167a2f3c0305f8a7071d08e7baa

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

DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE

Intestazione degli immobili:

Intestatario: BANCA POPOLARE DI CIVIDALE – SOCIETA' COOPRATIVA PER AZIONI

C.F.: 00249360306

Proprietà per 1/1

DATI CENSUARI

CATASTO TERRENI (N.C.T.) - C.C. di ROVEREDO IN PIANO

Dati identificativi		Dati Classamento			
Foglio	Particella	Qualità/Classe	Superficie (m^2)	Domenicale	Agrario
18	547	E.U.	2377		

CATASTO FABBRICATI (N.C.E.U.) - C.C. di ROVEREDO IN PIANO

Dati identificativi			Dati di classamento				Altre informazioni	
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Consistenza (m^2-vani)	Superficie Catastale (m^2)	Rendita (Euro)	Indirizzo	Piano
18	547		D/7			4.673,93	Viale del Lavoro	T

(*) la società risulta intestataria di quota pari a 356/1000 del mappale 543 (strada di penetrazione a servizio dei capannoni a schiera adiacenti). Tale quota non viene cautelativamente valutata.

COERENZE

Mappale 547

NORD:	Mappali 546, 543
EST:	strada poderale, altro foglio
SUD:	strada poderale, mappali 139, 138
OVEST:	mappale 552

PROVENIENZA

Estremi atto di provenienza:

- Contratto di leasing sottoscritto in data 06.02.2014

TIPO E DESCRIZIONE DELLA ZONA

Tipologia di zona: Isolata.

Firmato Da: SEGA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 94d5167a2f3c0305f8a7071d08e7baa

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

Descrizione: Zona artigianale/industriale posta a sud del medesimo comune caratterizzata dalla presenza di numerosi insediamenti a destinazione artigianale e industriale, prevalentemente di dimensioni medio/piccole.

COLLEGAMENTO VIARIO

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

- Km.1,00 da SS13 Pontebbana
- Km. 6 dal raccordo autostradale di Porcia della A28.

DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI IMMOBILI e CONSISTENZE

Terreni:

Lotto di terreno di complessivi catastali mq. 2377 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, ecc.).

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

Sul lotto di terreno sopradescritto insiste fabbricato artigianale a schiera avente in sintesi le seguenti caratteristiche dimensionali:

Descrizione	ID.	Piano	h	Mq. (LRD)	cr	Mq. (COM)
Magazzino e servizi		T	5,85	966	1,0	966
Ufficio e servizi		T	2,50	75	1,0	75
Ufficio e archivio		1	2,75	87	1,0	87
Totali:				1.128		1.128
*di cui **coperti**:*				1.041		

Indicazioni sulla eventuale frazionabilità dell'immobile e sulla possibilità di insediarvi attività produttive diversificate:

Non ulteriormente frazionabile. La funzionalità dell'immobile si ritiene bassa in quanto non è pensabile, visti gli spazi e le altezze, un'agevole riconversione ad altra attività diversa da quella attuale.

CARATTERISTICHE

Caratteristiche costruttive e di finitura:	
Fondazioni	Plinti a bicchiere in c.a. con cordolature di collegamento su strato di fondazione in magrone;

Firmato Da: SEGA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 94d5167a2f3c0305f8a7071d08e7baa

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

	fondazioni in cemento armato
Struttura portante	pilastri e travi in c.a.v; uffici con struttura in laterizio e cemento armato.
Tamponamenti	pannelli c.a.v. orizzontali di spessore cm.20 con interposto strato coibenetante e finiti esternamente con ghiaino lavato
Solaio	Tegoloni in cav
Copertura	piana con struttura in c.a.p.
Manto di copertura	lastre di fibrocemento con guaina il poliestere
Serramenti interni (uffici)	tamburati
Serramenti esterni (generale)	metallo e vetro, metallo e vetrocamera
Pavimenti	Produzione: in lisciato di cls; in c.a. al grezzo
Pavimenti uffici	piastrelle di ceramica
Pavimenti servizi:	piastrelle di ceramica
Divisioni interne	muratura di laterizio intonacata, blocchi di cemento tipo LECA
Controssoffitti	lastre in fibrocemento
Lattonerie	lamiere d'acciaio
Portone	struttura metallica e tamponamenti monopanel, scorrevole su guide
Scale interne	In cemento armato con rivestimento in marmo
Buche di carico	Nr. 9
presenza di materiale tossico nocivo (dall'esame a vista effettuato):	Assente

Descrizione/tipologia impianto
Impianto elettrico
Impianto di terra
Impianto di illuminazione
Riscaldamento (uffici)
Climatizzazione (uffici)
Impianto idrico-sanitario
Illuminazione esterna
Impianto antincendio
Impianto antintrusione
Sistemi di estinzione (manichette, vasca accumulo, ...)
Estintori
Rete EDP
Impianto telefonico

Studio: Piazzetta Ottoboni n. 9 int.3 - 33170 Pordenone
cell. +39 338.90.33.468 / **e-mail:** sega.carlo@gmail.com / **PEC:** carlo.sega@ingpec.eu

Firmato Da: SEGA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 94d5167a2f3c0305f8a7071d08e7baa

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

Rete WIFI interna/esterna
Impianto citofonico

CONFORMITA' IMPIANTI

In corso di verifica.

C.P.I. – CERTIFICATO PREVENZIONE INCENDI

In corso di verifica.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

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

Si precisa che, in sede di rogito notarile, tale certificazione dovrà essere fornita in originale allegando ricevuta di deposito rilasciata all'atto del deposito dall' Ente Regionale competente.

Qualora non sia reperibile l'originale, dovrà essere rielaborata certificazione energetica in linea con la normativa vigente.

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.

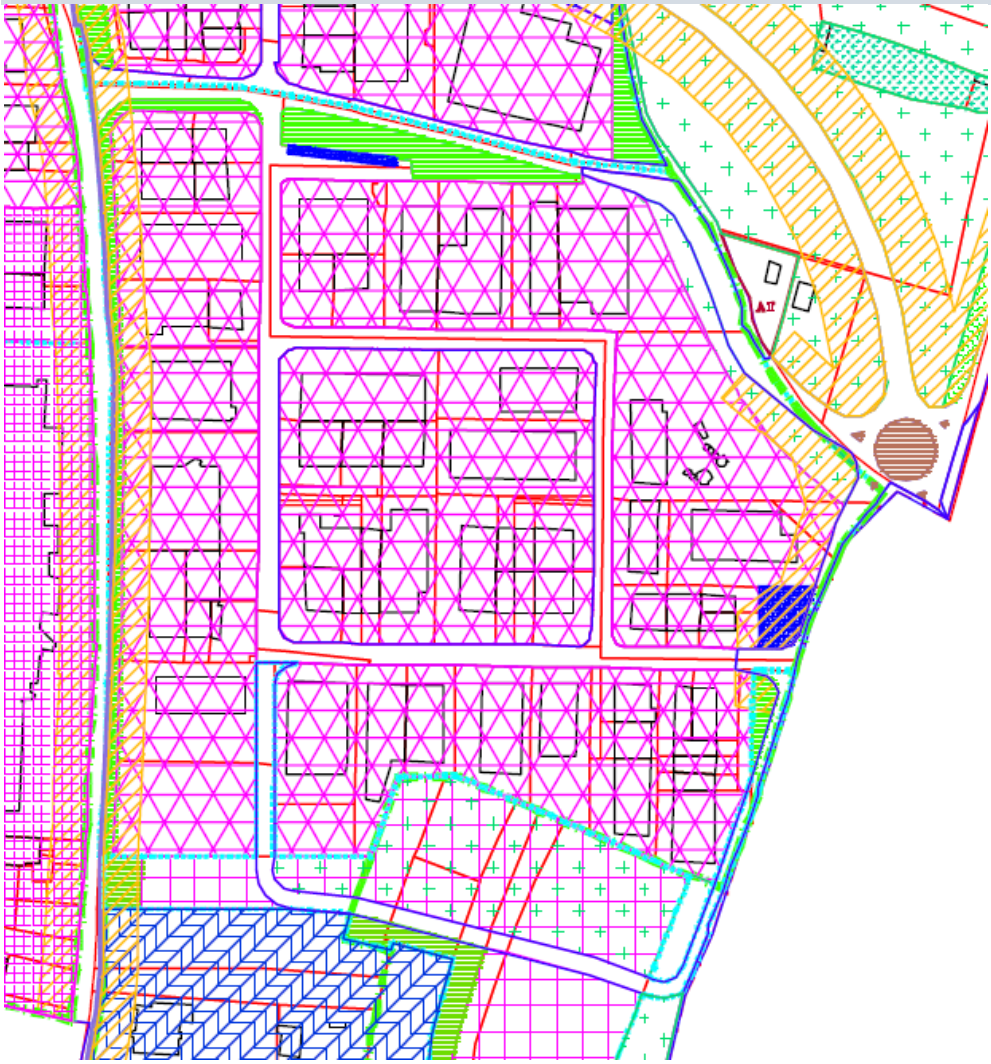
REGOLARITA' URBANISTICA

In corso di acquisizione.

Firmato Da: SEGA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 94d5167a2f3c0305f8a7071d08e7baa

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

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



Estratto PRG ON-LINE comune di Roveredo in Piano (PN) con legenda.

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Roveredo in Piano, disponibile on-line, ricomprende i lotti in esame in:

Art. 20 Zona D.2.2: zone con insediamenti industriali ed artigianali esistenti o con piano attuativo approvato.

VINCOLI

- Contratto di leasing sottoscritto in data 06.02.2014

Firmato Da: SEGA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 94d5167a2f3c0305f8a7071d08e7baa

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

CONVENZIONI URBANISTICHE

Convenzione Urbanistica stipulata con il Comune di Roveredo in Piano con atto 4.5.1990 n. 100029 rep. Notaio Gerardi di Pordenone, ivi registrato il 14.05.1990 al n.1571 mod. I.

ELEMENTI LIMITANTI LA COMMERCIABILITÀ DELL'IMMOBILE

- La nota situazione del mercato immobiliare.

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

Trattasi di immobile in leasing.

OBSOLESCENZA

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

Determinazione del coefficiente di obsolescenza		
Immobile in proprietà - mappale 542 - UFFICI		
Deterioramento fisico (k)		
Categoria	(%)	Necessità di intervento (%)
Scavi e rinterri	5,46	**0,00**
Fondazioni	4,85	**0,00**
Pavimento	9,36	**0,94**
Fognature	6,40	**0,00**
Struttura	31,02	**3,10**
Pannelli (tamponamenti)	9,32	**0,93**
Copertura	19,66	**1,97**
Serramenti	2,99	**0,00**
Impianto elettrico uffici e c.t.	0,14	**0,07**
Impianto di riscaldamento capannone	7,33	**7,33**
Impianto idro-termo-sanitario uffici e c.t.	0,76	**0,15**
Impianto elettrico capannone	2,71	**0,54**
Totale %:	100,00	**15,03**
Obsolescenza funzionale (Of)		
Descrizione		(%)
Spazi di manovra, altezza		**20,00**
Obsolescenza economica (Oe)		
Descrizione		(%)
Situazione di mercato		**25,00**
Totale coefficiente di obsolescenza (k+Of+Oe) (arr.to)		
60,00		

Firmato Da: SEGA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 94d5167a2f3c0305f8a7071d08e7baa

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

VALUTAZIONE

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

A) Immobili in Proprietà

Scheda Terreni

Comune, via: Roveredo in Piano, via del Lavoro
Azienda: STIP snc

Descrizione	Consistenza (mq)		Euro/mq.	VM
Terreni e sistemazioni esterne f.18 m.542 (vedasi apposito capitolo in perizia)	1.027,00		€ 32,00	€ 32.864,00
altri mappali: comproprietà del mappale 453	Non valutato			
Totali:				**€ 32.864,00**

Scheda Fabbricati

Sub.= subalterno catastale; **h**=altezza piano; **Mq. LRD**=metri quadri lordi; **cr**=coefficiente di raccordo da superficie lorda a commerciale; **Mq. COM**=metri quadri commerciali; **OBSL.**=obsolescenza Fisica (K) Funzionale (Of) Economica (Oe).

Descrizione	ID.	Piano	h	Mq. (LRD)	cr	Mq. (COM)	Costo di Costr. (€/mq)	Coef. OBSL. (K+Of+Oe)	Coef. Svalutazione per Procedura	€/mq	VM
Magazzino		T	5,85	288	1,0	**288**	€ 456,92	0,45	0,75	€ 188,48	€ 54.351,24
Vano caldaia		T	2,50	5	1,0	**5**	€ 456,92	0,45	0,75	€ 188,48	€ 1.027,20
Servizi del personale		T	2,50	5	1,0	**5**	€ 456,92	0,45	0,75	€ 188,48	€ 848,15
Ufficio, disimpegno, servizi e vano scale		T	2,50	118	1,0	**118**	€ 456,92	0,40	0,75	€ 205,61	€ 24.258,07
Uffici e disimpegno		1	2,95	110	1,0	**110**	€ 456,92	0,40	0,75	€ 205,61	€ 22.588,51
Totali:				526		**526**				**Totale:**	**€ 103.073,17**
di cui ***coperti*** *:*				416							

Scheda TOTALI

Valore di LIQUIDAZIONE O VENDITA FORZATA	€ 135.937,17	ARR.TO	€ 136.000,00

Firmato Da: SEGA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 94d5167a2f3c0305f8a7071d08e7baa

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

B) Immobili in locazione finanziaria

Per l'immobile in locazione finanziaria si ritiene utile individuare il più probabile valore di mercato in condizioni di pari volontà di vendita e di acquisto ed il valore nell'ipotesi di vendita forzata.

Scheda Terreni

Comune, via / Azienda: Roveredo in Piano, via del Lavoro

STIP

Descrizione	Consistenza (mq)	Euro/mq.	VM	
Terreni e sistemazioni esterne f.18 m.547 (vedasi apposito capitolo in perizia)	2.377,00	€ 40,00	€ 95.080,00	
altri mappali: comproprietà del mappale 453 (non valutato)	non valutato			
Totali:			€ 95.080,00	a

Coefficente di abbattimento per Liquidazione (VL) o vendita forzata (VF):	0,80	VL: VF:	€ 76.064,00	b

Scheda Fabbricati

Sub.= subalterno catastale; **h**=altezza piano; **Mq. LRD**=metri quadri lordi; **cr**=coefficiente di raccordo da superficie lorda a commerciale; **Mq. COM**=metri quadri commerciali; **OBSL.**=obsolescenza Fisica (K) Funzionale (Of) Economica (Oe).

Descrizione	ID.	Piano	h	Mq. (LRD)	cr	Mq. (COM)	Costo di Costr. (€/mq)	Coef. OBSL. (K+Of+Oe)	€/mq	VM	
Magazzino e servizi		T	5,85	966	1,0	966	€ 488,00	0,60	€ 195,20	€ 188.613,95	
Ufficio e servizi		T	2,50	75	1,0	75	€ 488,00	0,60	€ 195,20	€ 14.610,72	
Ufficio e archivio		1	2,75	87	1,0	87	€ 488,00	0,60	€ 195,20	€ 17.050,72	
Totali:				1.128		1.128			Totale:	€ 220.275,39	c
di cui ***coperti*** *:*				1.041							

Coefficente di abbattimento per Liquidazione (VL) o vendita forzata (VF):	0,65	VL: VF:	€ 143.179,00	d

Scheda TOTALI

Valore di MERCATO	€ 315.355,39	ARR.TO	€	315.000,00	a+c
Valore di LIQUIDAZIONE O VENDITA FORZATA	€ 219.243,00	ARR.TO	€	219.000,00	b+d

CDU E INESISTENZA PROVVEDIMENTI SANZIONATORI

Stante le finalità della presente relazione, ed avendo validità di un anno, non sono stati richiesto richiesti i certificati CDU e IPS. Qualora vi sia necessità da parte della committenza dovranno essere richiesti almeno 45 giorni prima della stipula dell'eventuale atto traslativo.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica consiste in un documento rilasciato dalla pubblica amministrazione che contiene le indicazioni urbanistiche che riguardano gli immobili, più precisamente il fabbricato o il terreno interessato dal certificato.

Qualunque atto notarile avente a oggetto trasferimento di terreno, chiede obbligatoriamente (pena nullità dell'atto stesso) l'allegazione del CDU contenente le prescrizioni urbanistiche ed edilizie. Se il trasferimento immobiliare riguarda un terreno di pertinenza inferiore a 5.000 metri quadrati, non è obbligatoria l'allegazione all'atto notarile.

Certificato inesistenza provvedimenti sanzionatori viene richiesto per la stipula di atti aventi per oggetto diritti reali relativi ad immobili la cui costruzione sia stata iniziata successivamente al 1° settembre 1967° ve debba essere esibita idonea certificazione attestante l'avvenuto integrale adempimento delle prescrizioni di eventuali provvedimenti sanzionatori adottati.

Studio: Piazzetta Ottoboni n. 9 int.3 - 33170 Pordenone
cell. +39 338.90.33.468 / **e-mail:** sega.carlo@gmail.com / **PEC:** carlo.sega@ingpec.eu

Firmato Da: SEGA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 94d5167a2f3c0305f8a7071d08e7baa

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

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 Sega)

ALLEGATI

1.	Visura catastale
2.	Estratto di mappa
3.	Planimetrie catastali
4.	Rilievo fotografico

Firmato Da: SEGA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 94d5167a2f3c0305f8a7071d08e7baa

Direzione Provinciale di Pordenone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 15/10/2020

Data: 15/10/2020 - Ora: 19.36.02 Segue

Visura n.: T362593 Pag: 1

Dati della richiesta	**Denominazione: S. T. I. P. - SPEDIZIONI TRASPORTI INDUSTRIALI PORDENONE DI BERNARDOTTO ANDREA E ROBERTO - S. N. C.** **Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di PORDENONE**
Soggetto individuato	**S. T. I. P. - SPEDIZIONI TRASPORTI INDUSTRIALI PORDENONE DI BERNARDOTTO ANDREA E ROBERTO - S. N. C. con sede in ROVEREDO IN PIANO C. F.: 00117110932**

1. Unità Immobiliari site nel Comune di ROVEREDO IN PIANO(Codice H609) - 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		**18**	**542**				**D/7**				**Euro 2.179,45 L. 4.220.000**	VIA DEL LAVORO piano: T; ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/12/1997 in atti dal 05/10/1999 (n. 4344.1/1998)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: capannone

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	S. T. I. P. - SPEDIZIONI TRASPORTI INDUSTRIALI PORDENONE DI BERNARDOTTO ANDREA E ROBERTO - S. N. C. con sede in ROVEREDO IN PIANO	00117110932*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA	MUTAMENTO DENOMINAZIONE del 28/01/2016 protocollo n. PN0015211 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 25/02/2016 Repertorio n.: 141337 Rogante: JUS ROMANO Sede: PORDENONE Registrazione: Sede: TIK Volume: 1T n: 1966 del 24/02/2016 MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DI IMPRESA (n. 2581.1/2016)		

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 15/10/2020

2. Immobili siti nel Comune di ROVEREDO IN PIANO(Codice H609) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO									ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
							ha are ca				Dominicale	Agrario		
1	**18**	**543**		**-**	**SEMIN ARBOR**	**2**		**04**	**97**		**Euro 3,59 L. 6.958**	**Euro 2,31 L. 4.473**	**FRAZIONAMENTO del 06/10/1995 in atti dal 06/10/1995 (n. 752.1/1995)**	

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BANCA POPOLARE DI CIVIDALE - SOCIETA` COOPERATIVA PER AZIONI con sede in CIVIDALE DEL FRIULI	00249360306*	(1) Proprieta` per 356/1000
2	[redacted]	[redacted]*	(1) Proprieta` per 2595/100000 in regime di comunione dei beni con [redacted]
3	[redacted]	[redacted]*	(1) Proprieta` per 6055/100000
4	[redacted]	[redacted]*	(1) Proprieta` per 6055/100000
5	[redacted]	[redacted]*	(1) Proprieta` per 2595/100000 in regime di comunione dei beni con [redacted]
6	[redacted]	[redacted]*	(1) Proprieta` per 136/1000
7	[redacted]	[redacted]*	(1) Proprieta` per 163/1000 in regime di separazione dei beni
8	S. T. I. P. - SPEDIZIONI TRASPORTI INDUSTRIALI PORDENONE DI BERNARDOTTO ANDREA E ROBERTO - S. N. C. con sede in ROVEREDO IN PIANO	00117110932*	(1) Proprieta` per 172/1000
DATI DERIVANTI DA	MUTAMENTO DENOMINAZIONE del 28/01/2016 protocollo n. PN0015212 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 25/02/2016 Repertorio n.: 141337 Rogante: JUS ROMANO Sede: PORDENONE Registrazione: Sede: TIK Volume: 1T n: 1966 del 24/02/2016 MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DI IMPRESA (n. 2582.1/2016)		

Totale Generale: Rendita: Euro 2.179,45

Totale Generale: Superficie 04.97 Redditi: Dominicale Euro 3,59 Agrario Euro 2,31

Unità immobiliari n. 2 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/10/2020

Dati della richiesta	**Comune di ROVEREDO IN PIANO (Codice: H609)**
	Provincia di PORDENONE
Catasto Terreni	**Foglio: 18 Particella: 542**

Area di enti urbani e promiscui dal 27/10/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	**18**	**542**		**-**	**ENTE URBANO**	**10 27**				**TIPO MAPPALE del 27/10/1995 in atti dal 27/10/1995 (n. 4489.1/1995)**
Notifica					**Partita**	1				

Mappali Fabbricati Correlati
Codice Comune H609 - Sezione - SezUrb - Foglio 18 - Particella 542

Situazione dell'Immobile dal 06/10/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	**18**	**542**		**-**	**SEMIN ARBOR 2**	**10 27**		**L. 14.378**	**L. 9.243**	**FRAZIONAMENTO del 06/10/1995 in atti dal 06/10/1995 (n. 752.1/1995)**
Notifica					**Partita**	4553				

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 18 particella 417

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 18 particella 541 - foglio 18 particella 543 - foglio 18 particella 544 - foglio 18 particella 545 - foglio 18 particella 546 - foglio 18 particella 547

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/10/2020

Situazione degli intestati dal 06/10/1995

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	fino al 27/10/1995
DATI DERIVANTI DA	FRAZIONAMENTO del 06/10/1995 in atti dal 06/10/1995 Registrazione: (n. 752.1/1995)		

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 20/07/1990

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	**18**	**417**		**-**	**SEMIN 2 ARBOR**	**60 00**		**L. 84.000**	**L. 54.000**	**FRAZIONAMENTO del 20/07/1990 in atti dal 31/05/1995 (n. 2728.1/1990)**
Notifica					**Partita**	4553				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 18 particella 443 - foglio 18 particella 444 - foglio 18 particella 445 - foglio 18 particella 446

Situazione dell'Immobile dal 19/04/1990

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	**18**	**417**		**-**	**SEMIN 2 ARBOR**	**1 95 50**		**L. 273.700**	**L. 175.950**	**FRAZIONAMENTO del 19/04/1990 in atti dal 17/09/1991 (n. 1204.2/1990)**
Notifica					**Partita**	4553				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 18 particella 112 - foglio 18 particella 407 - foglio 18 particella 408 - foglio 18 particella 409 - foglio 18 particella 410 - foglio 18 particella 411 - foglio 18 particella 412 - foglio 18 particella 413 - foglio 18 particella 414 - foglio 18 particella 415 - foglio 18 particella 416 - foglio 18 particella 418 - foglio 18 particella 419 - foglio 18 particella 420 - foglio 18 particella 421 - foglio 18 particella 422 - foglio 18 particella 423 - foglio 18 particella 424 - foglio 18 particella 425

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 14/07/1993

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	fino al 06/10/1995
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/07/1993 Voltura in atti dal 19/09/1995 Repertorio n.: 427739 Rogante: NOT. SALICE Registrazione: UR Sede: PORDENONE n: 2164 del 20/07/1993 (n. 4753.1/1993)		

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/10/2020

Situazione degli intestati dal 17/01/1991

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta` fino al 14/07/1993
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/01/1991 Voltura in atti dal 19/09/1995 Repertorio n.: 365605 Rogante: SALICE Sede: PORDENONE Registrazione: (n. 1350.1/1991)		

Situazione degli intestati dal 19/04/1990

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	fino al 17/01/1991
DATI DERIVANTI DA	FRAZIONAMENTO del 19/04/1990 in atti dal 17/09/1991 Registrazione: (n. 1204.2/1990)		

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 19/04/1990

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	**18**	**112**		**-**	**SEMIN ARBOR 2**	**14 12 93**		**L. 1.978.102**	**L. 1.271.637**	**VARIAZIONE D'UFFICIO del 19/04/1990 in atti dal 17/09/1991 FRZ 1204/90 (n. 1204/1990)**
Notifica					**Partita**	4553				
Annotazioni	comprende i n.107 108 109 110 111 113 122 129 150 127 221 114 115 116 220 130 128 96 131 132 123 124 125 126 404 402 403 405 406 f.18									

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 18 particella 96 - foglio 18 particella 107 - foglio 18 particella 108 - foglio 18 particella 109 - foglio 18 particella 110 - foglio 18 particella 111 - foglio 18 particella 113 - foglio 18 particella 114 - foglio 18 particella 115 - foglio 18 particella 116 - foglio 18 particella 122 - foglio 18 particella 123 - foglio 18 particella 124 - foglio 18 particella 125 - foglio 18 particella 126 - foglio 18 particella 127 - foglio 18 particella 128 - foglio 18 particella 129 - foglio 18 particella 130 - foglio 18 particella 131 - foglio 18 particella 132 - foglio 18 particella 150 - foglio 18 particella 220 - foglio 18 particella 221 - foglio 18 particella 402 - foglio 18 particella 403 - foglio 18 particella 404 - foglio 18 particella 405 - foglio 18 particella 406

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	**18**	**112**		**-**	**SEMIN ARBOR 2**	**1 58 10**		**L. 221.340**	**L. 142.290**	**Impianto meccanografico del 18/12/1984**
Notifica					**Partita**	822				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/10/2020

Situazione degli intestati dal 04/09/1989

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	fino al 04/04/1991
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/09/1989 Voltura in atti dal 12/05/1990 Repertorio n.: 331230 Rogante: SALICE GIUSEPPE Sede: PORDENONE Registrazione: UR Sede: PORDENONE n: 2644 del 14/09/1989 (n. 615689		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]		fino al 04/09/1989
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 18/12/1984		

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

Visura telematica