

REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA

PROVINCIA DI PORDENONE

COMUNE DI CHIONS

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

DI PROPRIETA' DELLA

con sede legale in
via Mattei n. 10 località Villotta
33083 Chions (PN)

Committente:

P.IVA:

Perito estimatore: ing. Carlo Segà

Tipologia: beni immobili (terreni, fabbricati, ...)

Pordenone, 16.11.2014

PREMESSE

In data 10 novembre 2014, 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 formalmente, da parte del **Sig.** in qualità di Legale Rappresentante – Liquidatore Unico della società – in Liquidazione

Villotta, l'incarico di:

redigere una perizia di stima dei beni immobili di proprietà aziendale 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).

È stato inoltre precisato che la stima è finalizzata alla determinazione del valore degli immobili (terreni e fabbricati) alla data del **31.10.2014**.

A seguito di ciò, il sottoscritto 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.

Quindi si è proceduto ad 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.

Dato il tempo limitato per la redazione della presente, non essendo ancora acquisita parte della documentazione relativa a:

- **Autorizzazioni;**
- **Conformità degli impianti;**
- **Certificato di prevenzione incendi;**

già richiesti agli organi competenti, ci si riserva di integrare la presente relazione non appena acquisiti.

ESCLUSIONI

Si precisa che, sono esclusi dalla presente valutazione gli eventuali cespiti immateriali (brevetti, diritti, marchi, licenze d'uso, knowhow, ecc...), nonché tutti i beni non riportati negli allegati alla presente. Sono, inoltre, esclusi tutti i beni per i

quali non vi sia stato un diretto riscontro del sottoscritto, anche se indicati negli elenchi forniti dall'azienda.

SVOLGIMENTO PERIZIA ESTIMATIVA

■ SITUAZIONE ATTUALE DELL'AZIENDA

All'atto del sopralluogo nonché della redazione del presente elaborato, la società risulta essere in attività.

■ CRITERI DI VALUTAZIONE

I principali criteri di stima adottati - ed universalmente riconosciuti - (Basilea 3, I.V.S. - International Valuation Standard, Codice delle Valutazioni Immobiliari, 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.).

**METODO DI CALCOLO
PER QUANTIFICARE IL 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 case 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 condizione del mercato immobiliare all'epoca della stima (ad esempio in piena recessione quale l'attuale).

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

LIMITI ED ASSUNZIONI

A) Immobili in via Mattei, 10

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, riporta a consuntivo per un capannone con copertura a 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,

Per la valorizzazione degli uffici, visto il grado di finitura, si è fatto riferimento alla 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, che riporta a consuntivo un costo di costruzione per uffici di edilizia industriale (E7) pari a:

- c. **euro 894,00 /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.

B) Immobili in via Villalta

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, riporta a consuntivo per un capannone con copertura a doppia pendenza della superficie di 4.981 mq., completo di uffici e servizi di stabilimento (cat. E6) 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,

Per la valorizzazione degli uffici, viste le dimensioni dei corpi, si è fatto riferimento alla 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, che riporta a consuntivo un costo di costruzione per uffici di edilizia industriale (cat. E7) pari a:

- c. **euro 894,00 /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 **del 45%**. Questo anche nell'ipotesi di parziale riavvio produttivo.

■ SITUAZIONE ATTUALE DEL MERCATO IMMOBILIARE (sinossi)

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 nell'ultimo anno 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.

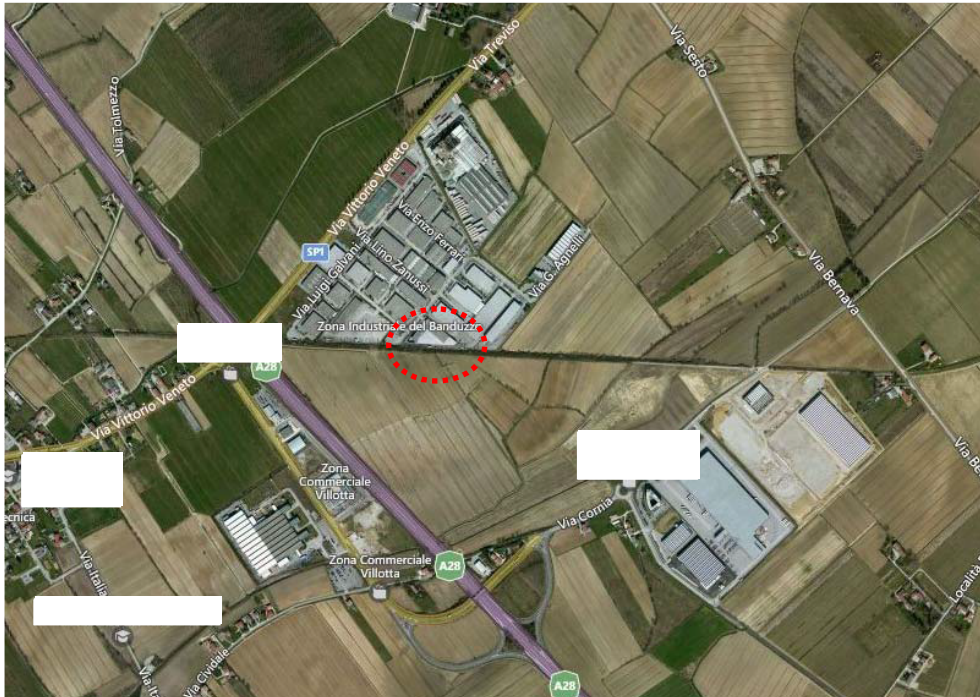
E' evidente che tale difficoltà di locazione legata al mercato è ancora più accentuata dalle notevoli dimensioni del bene oggetto della presente relazione.

Beni in provincia di Pordenone

A) Complesso industriale in Villotta di Chions (via Mattei n.10)

LOCALIZZAZIONE DEI BENI

I beni che costituiscono quanto oggetto di perizia sono localizzati presso la sede della società in Chions, via E. Mattei n. 10, località Villotta, nello stabilimento di seguito evidenziato:



1. Ortofoto: localizzazione della zona ove insiste – Aerofoto generale



Ortofoto: localizzazione dello stabilimento – Aerofoto particolare

DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE

Ditta Intestata (dati anagrafici)

Codice Fiscale / P.IVA

--	--

DATI CENSUARI

CATASTO TERRENI (N.C.T.) – C.C. CHIONS (C640)

Foglio	Mappale	Qualità Classe	Superficie (mq.)	RD€	RA€
14	307	E.U.	8.396	/	/
Totale:			8.396		

Note:

1. ----

CATASTO FABBRICATI (N.C.E.U.) – C.C. CHIONS (C640)

Fg.	Mapp.	Sub	Cat.	Vani	Mq.	RC€	Indirizzo	Piano
14	307		D/1			33.144,00	via Mattei, 10	T-1

COERENZE

Mappale 307

NORD:	Altro foglio, via Mattei, mappali: 243, 288, 287, 344
EST:	mappali: 288, 287, 344
SUD:	Ferrovia
OVEST:	Altro foglio, ferrovia, via Mattei (mappale 243)

PROVENIENZA

Estremi atto di provenienza:

- Atto di compravendita dd. 22.06.1998, notaio dott. Romano Jus di Pordenone, rep.n. 59121, (mappale 6.057 di mq.);
- Atto di compravendita dd. 06.06.2000, notaio dott. Romano Jus di Pordenone, rep.n. 73146, racc.n. 12402 (mappale 316 di mq. 846);
- Atto di compravendita dd. 06.06.2000, notaio dott. Romano Jus di Pordenone, rep.n. 73145, racc.n. 12401 (mappale 307 di mq. 1.493).

ZONA

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

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Zona isolata del Comune di Chions (PN) loc. Villotta, posta a nord, nord-est del medesimo comune, caratterizzata dalla presenza di numerosi insediamenti a destinazione artigianale/industriale, di dimensioni medio-grandi.

COLLEGAMENTO VIARIO

<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>

Scarso
Discreto

<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>

Buono
Ottimo

Quanto oggetto di perizia dista:

- Mt. 1000 circa dallo svincolo autostradale di Villotta di Chions per la A28 Portogruaro-Conegliano;
- Km. 10 circa dallo svincolo autostradale di Portogruaro per la A4 Torino-Trieste

DESCRIZIONE SINTETICA DEI FABBRICATI

Terreni:

lotto di terreno di complessivi catastali mq. 8.396 a destinazione produttiva, piano di forma irregolare, completamente sistemato ed attrezzato (rete di smaltimento delle acque meteoriche, piazzali asfaltati, piazzali d'ingresso in c.a., marciapiedi in c.a. lisciato, recinzione in muretto in c.a. con sovrastante cancellata metallica saette e rete metallici; nr. 2 cancelli d'accesso carraio in metallo scorrevoli 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 subalterni):

sul lotto di terreno sopradescritti insistono:

- Fabbricato industriale articolato in un piano fuori terra completo di uffici amministrati, tecnici e di produzione articolati su di un piano terra ed un piano primo. Le edificazioni hanno in sintesi le seguenti caratteristiche dimensionali:

Descrizione	Consistenza		Altezza	
Produzione, laboratorio e deposito	mq.	4.233	mt.	6.00
Vecchi uffici p.t. – p.1.	mq.	184	mt.	2.70
Nuovi uffici e showroom	mq.	858	mt.	2.70

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

Frazionabile

Non Frazionabile

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'agevolmente riconversione ad altra attività diversa da quella attuale.

CONSISTENZA E CARATTERISTICHE

Area	mq.	8.396
Superficie coperta (compless.)	mq.	4.772 ca.
Edificabilità residua	mq.	/

Superficie lorda commerciale:

Fabbricati						cr=coeff. Raccordo
Descrizione	Corpo	H	Mq. Lordi	cr	Mq. Commerciali	
Produzione, laboratorio e deposito		6,00	4.233,00	1,0	4.233,0	
Vecchi uffici p.t - p.1		2,70	184,00	1,0	184,0	
Nuovi uffici e show room p.t. - p.1		2,70	858,00	1,0	858,0	
Totale:			5.275,00		5.275,0	

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. 50x50 con travi ad Y, blocchi in c.a. del tipo Leca; uffici con struttura in laterizio e cemento armato.
Tamponamenti	pannelli c.a.v. spessore cm.20 con interposto strato coibente
Copertura	piana con struttura in c.a.p.
Manto di copertura	lastre di fibrocemento con guaina il poliester e Aluzinc 6/10
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, cartongesso (uffici nuovi)
Controsoffitti	lastre in fibrocemento
Lattonomie	lamiere d'acciaio
Portoni	struttura metallica e tamponamenti monopanel, scorrevoli su guide
Facciata continua (uffici)	Metallo e vetrocamera
Uscite di sicurezza	in alluminio e vetro con maniglione antipanico
Eventuale presenza di materiale tossico-nocivo:	No

DOTAZIONE IMPIANTISTICA

Descrizione/tipologia impianto	Presente	Assente
Impianto elettrico (blindosbarre/normale)	X	
Protezione scariche atmosferiche	X	
Impianto di terra	X	
Cabina di trasformazione		
Gruppo elettrogeno		
Impianto di illuminazione	X	
Riscaldamento (produzione mediante generatori d'aria calda pensili a metano "Robur")	X	
Riscaldamento (uffici vecchi: ventilconvettori; nuovi: aria calda)	X	
Condizionamento o climatizzazione (uffici)	X	
Impianto idrico-sanitario	X	
Impianto Aria compressa	X	
Impianto Aspirazione	X	
Illuminazione esterna	X	
Impianto antincendio	X	
Ascensore	X	
Impianto antintrusione	X	
Impianto Rilevazione fumi		X
Impianto TVCC		X
Rete EDP	X	
Impianto telefonico	X	
Rete WIFI interna/esterna	X	
Impianto citofonico	X	
DETTI IMPIANTI SONO A NORMA	SI	

■ CONFORMITA' IMPIANTI

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

- Dichiarazione di conformità dell'impianto antincendio (rete di distribuzione esterna ed interna con idranti e naspi) alla regola dell'arte dd. 14.02.2010 - Idrotermica
- Dichiarazione di conformità dell'impianto rete di distribuzione esterna/interna per gas alla regola dell'arte dd. 14.02.2010 - Idrotermica
- Dichiarazione di conformità dell'ampliamento aria compressa alla regola dell'arte dd. 09.03.2010 – Idrotermica
- Dichiarazione di conformità dell'impianto sanitario e accessori su bagni uffici alla regola dell'arte dd. 11.11.2011 - Idrotermica

Sono in corso di acquisizione e verifica le conformità relative all'impianto elettrico e termico.

■ C.P.I.

Sono in corso di acquisizione e verifica le relative autorizzazioni.

■ CERTIFICAZIONE ENERGETICA

La certificazione energetica degli edifici è una procedura di valutazione volta a promuovere il miglioramento del rendimento energetico degli edifici, grazie alla informazione fornita ai proprietari ed utilizzatori, dei suoi consumi energetici richiesti per mantenere un determinato clima interno. Questa procedura deve tenere conto delle condizioni climatiche e locali, del tipo di impianto di riscaldamento e condizionamento, dell'eventuale impiego di fonti di energia rinnovabili e delle caratteristiche architettoniche dell'edificio. La procedura di valutazione è stata prevista dalle direttive europee 2002/91/CE e 2006/32/CE. 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 Dgls 192/2005) e permette di stabilire criteri, condizioni e modalità per migliorare le prestazioni energetiche degli edifici. 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 modifiche ed 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). Con il DL n.63/2013 del 4 giugno 2013 la denominazione dell'attestato appena citato è stato modificato in «attestato di prestazione energetica».

Per l'immobile in esame è stata fornita documentazione relativa alla certificazione energetica (Classe F produzione / Classe E Uffici).

■ CONFORMITA' RISPETTO ALLE PLANIMETRIE CATASTALI

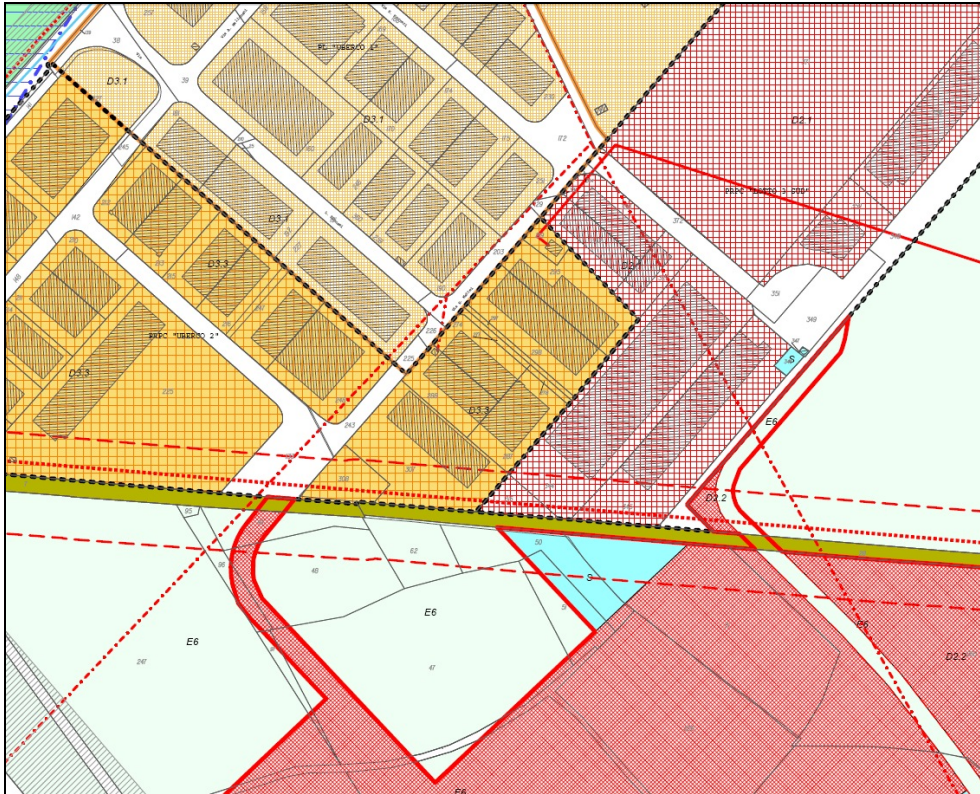
Durante il sopralluogo effettuato **si è riscontrato la sostanziale corrispondenza con le planimetrie catastali.** Si precisa che il presente accertamento, eseguito ai soli fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, non si sostituisce agli obblighi cui all' art. 19 comma 14 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78 e ss.mm.ii.

■ REGOLARITA' URBANISTICA

Il complesso industriale risulta in possesso delle seguenti autorizzazioni:

Anno	Tipologia autorizzazione/atto/dichiarazione
1998	Concessione Edilizia n. 97/177 dd. 18.03.1998 (Costruzione capannone artigianale)
1999	Certificato di Agibilità, prot. n. 9569 del 12.01.1999
2008	DIA dd.26.07.2008, prot. n. 7940 (sbancamento terreno, riporto ghiaia e tombinamento fosso)
2008	Permesso di costruire n. 046/2008, prot. n. 0010412/08 dd. 13.10.2008 (Ampliamento di capannone artigianale esistente)

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



	"D2.1" Ambiti produttivi industriali-artigianali soggetti a PRPC vigenti
	"D2.2" Ambiti di espansione produttiva di nuova individuazione
	"D2.3" Ambiti di nuovo impianto per magazzini e depositi produttivi
	"D3.1" Insediamenti produttivi industriali esistenti confermati
	"D3.2" Insediamenti produttivi sparsi esistenti
	"D3.3" Ambiti con piani attuativi decaduti già zone D2.2
	"D4" Depositi di materiali edili esistenti
	"D5" Impianti ed attrezzature per la viabilità

Estratto: PRG con legenda.

	Deposito inerti		Artigianale
	Residenziale		Industriale
	Commerciale		Agricola

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Chions (PN) (PRG) ricomprende i lotti in esame in:

Zona D3.3: Ambiti con piani attuativi decaduti già zone D2.2

A maggior supporto si riportano le norme di attuazione (NTA) in estratto:

Art. 22bis – INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI D3.3

AMBITI CON PIANI ATTUATIVI DECADUTI (GIÀ ZONE D2.2).

22bis.1 Modalità di intervento

Attuazione diretta.

22bis.2 Parametri per l'edificazione

If max Definito dalla convenzione di PRPC.

Q max Definito dalla convenzione di PRPC.

H max Definito dalla convenzione di PRPC.

N° max piani ft Definito dalla convenzione di PRPC.

Dc min Definito dalla convenzione di PRPC.

Per ampliamenti, secondo Codice Civile.

Per ristrutturazioni, ampliamenti e sopraelevazioni secondo Codice Civile purché a confine con altre ZTO D. È ammessa l'edificazione in aderenza.

Df min Definito dalla convenzione di PRPC.

Per ampliamenti, secondo Codice Civile. Per ristrutturazioni, ampliamenti e sopraelevazioni secondo Codice Civile purché a confine con altre ZTO D. È ammessa l'edificazione in aderenza.

Ds min Definito dalla convenzione di PRPC.

Gli interventi possibili sono quelli rivolti al miglioramento e, in minor misura, all'incremento dell'attività produttiva, quali:

- a) opere di adeguamento agli standard igienici;
- b) opere di manutenzione straordinaria;
- c) opere di ampliamento fino al raggiungimento di un rapporto di copertura massimo della superficie fondiaria;
- d) solo nel caso in cui non fosse già previsto dalle norme specifiche di PRPC, un ulteriore 10% di rapporto di copertura da destinare a spazi accessori all'attività produttiva quali:
 1. uffici, esposizioni, show room e spazi di commercializzazione dei prodotti dell'azienda;
 2. servizi e spazi ricreativi;
 3. opere di demolizione e ricostruzione che comportino una nuova superficie coperta non superiore a quella prevista.

VINCOLI E CONVENZIONI

Vincoli di ogni genere, gravami ed oneri pendenti, obblighi, servitù e condizioni di cui ai seguenti atti:

Vedasi capitolo gravami

■ CONVENZIONI URBANISTICHE

Non si rilevano convenzioni urbanistiche.

■ ELEMENTI LIMITANTI LA COMMERCIALIZZABILITÀ DELL'IMMOBILE

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

DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE

Ditta Intestata (dati anagrafici)

Codice Fiscale / P.IVA

--	--

DATI CENSUARI

CATASTO TERRENI (N.C.T.) - CHIONS

Foglio	Mappale	Qualità Classe	Superficie (mq.)	RD€	RA€
18	145	E.U.	12.250	/	/
Totale:			12.250		

Note: /

CATASTO FABBRICATI (N.C.E.U.) - CHIONS

Fg.	Mapp.	Sub	Cat.	Vani	Mq.	RC€	Indirizzo	Piano
18	145		D/7			26.752,47	via Villalta	T

COERENZE

Mappale 145

NORD:	mappali: 411, 573
EST:	mappali: 573, via Villalta
SUD:	via Villalta, mappali 182, 585
OVEST:	mappali: 182, 585

PROVENIENZA

Estremi atto di provenienza:

- Atto di compravendita dd. 02.03.1994, dott. Maurizio Corsi notaio in Pordenone, repertorio n. 26644.

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 Chions (PN), posta a nord-est del medesimo comune, caratterizzata dalla presenza di limitati insediamenti a destinazione industriale/residenziale di dimensioni medie.

COLLEGAMENTO VIARIO

Scarso
Discreto

Buono
Ottimo

Quanto oggetto di perizia dista:

- Km. 2,0 circa dallo svincolo autostradale di Villotta di Chions per la A28 Portogruaro-Conegliano;
- Km. 12 circa dallo svincolo autostradale di Portogruaro per la A4 Torino-Trieste

DESCRIZIONE SINTETICA DEI FABBRICATI

Terreni:

lotto di terreno di complessivi catastali mq. 12.250 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 alto fusto, siepi, ecc.).

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

sul lotto di terreno sopradescritti insistono:

- Complesso industriale articolato su di un piano terra costituito da corpo produzione e corpo uffici e servizi, avente in sintesi le seguenti caratteristiche dimensionali:

Descrizione	Consistenza		Altezza	
Produzione e sala prove	mq.	3.604	mt.	5.00
Uffici	mq.	922	mt.	2.70
Servizi e c.t.	mq.	70	mt.	/
Tettoie	mq.	1.029	mt.	/

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

Frazionabile

Non Frazionabile

L'immobile cui al mappale 145 può essere frazionato in almeno due unità indipendenti. La funzionalità dell'immobile si ritiene bassa in quanto non è

pensabile, visti gli spazi e le altezze, un' agevolmente riconversione ad altra attività diversa da quella attuale.

CONSISTENZA E CARATTERISTICHE

Area	mq.	12.250
Superficie coperta (compless.)	mq.	5.625
Edificabilità residua	mq.	500 ca.

Superficie lorda commerciale:

Fabbricati					cr=coeff. Raccordo	
Descrizione	Corpo	H	Mq. Lordi	cr	Mq. Commerciali	
Produzione e sala prove		5,00	3.604,00	1,0	3.604,0	
Uffici		2,70	922,00	1,0	922,0	
Servizi e c.t.			70,00	1,0	70,0	
Tettoie			1.029,00	1,0	1.029,0	
Totale:			5.625,00		5.625,0	

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 carpenteria metallica; uffici con struttura in laterizio e cemento armato.
Tamponamenti	produzione: blocchi tipo LECA intonacati; uffici: muratura di laterizio intonacata
Copertura	produzione: a doppia falda con struttura in carpenteria metallica uffici: piana con struttura in laterocemento
Manto di copertura	produzione: pannelli tipo monopanel uffici: guaina impermeabilizzante
Serramenti interni (uffici)	tamburati/alluminio e vetro
Serramenti esterni (generale)	metallo e vetro
Pavimenti	Produzione: in liscio di cls ; in c.a. al grezzo
Pavimenti uffici	piastrelle di ceramica
Pavimenti servizi:	piastrelle di ceramica
Rivestimenti pareti servizi	piastrelle di ceramica
Divisioni interne	muratura di laterizio intonacata, blocchi di cemento tipo LECA

Controsoffitti	lastre in gesso (solo uffici)
Lattonomie	lamiere preverniciata
Portoni	struttura metallica e tamponamenti monopanel, scorrevoli su guide
Uscite di sicurezza	in alluminio e vetro con maniglione antipanico
Eventuale presenza di materiale tossico-nocivo:	Tetto in Cemento-Amianto

DOTAZIONE IMPIANTISTICA

Descrizione/tipologia impianto	Presente	Assente
Impianto elettrico (blindsbarre/normale)	X	
Protezione scariche atmosferiche		X
Impianto di terra		X
Cabina di trasformazione		X
Gruppo elettrogeno		X
Impianto di illuminazione	X	
Riscaldamento (produzione: caldaia a Metano con ventilconvettori)	X	
Riscaldamento (uffici: ventilconvettori)	X	
Condizionamento o climatizzazione (uffici)		X
Impianto idrico-sanitario	X	
Impianto Aria compressa	X	
Impianto Aspirazione	X	
Illuminazione esterna	X	
Impianto antincendio		X
Impianto antintrusione	X	
Impianto Rilevazione fumi		X
Impianto TVCC		X
Rete EDP		X
Impianto telefonico	X	
Rete WIFI interna/esterna		X
Impianto citofonico	X	
DETTI IMPIANTI SONO A NORMA		

■ CONFORMITA' IMPIANTI

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

Sono in corso di acquisizione e verifica le conformità relative all'impianto elettrico e termico.

■ C.P.I.

Sono in corso di acquisizione e verifica le relative autorizzazioni.

■ CERTIFICAZIONE ENERGETICA

La certificazione energetica degli edifici è una procedura di valutazione volta a promuovere il miglioramento del rendimento energetico degli edifici, grazie alla informazione fornita ai proprietari ed utilizzatori, dei suoi consumi energetici richiesti per mantenere un determinato clima interno. Questa procedura deve tenere conto delle condizioni climatiche e locali, del tipo di impianto di riscaldamento e condizionamento, dell'eventuale impiego di fonti di energia rinnovabili e delle caratteristiche architettoniche dell'edificio. La procedura di valutazione è stata prevista dalle direttive europee 2002/91/CE e 2006/32/CE. 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 Dgls 192/2005) e permette di stabilire criteri, condizioni e modalità per migliorare le prestazioni energetiche degli edifici. 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 modifiche ed 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). Con il DL n.63/2013 del 4 giugno 2013 la denominazione dell'attestato appena citato è stato modificato in «attestato di prestazione energetica». **Per l'immobile in esame non è stata fornita documentazione relativa alla certificazione energetica.** Si precisa che, visto l'orientamento prevalente in materia, tale certificazione dovrà essere fornita in sede di stipula dell'atto traslativo di proprietà.

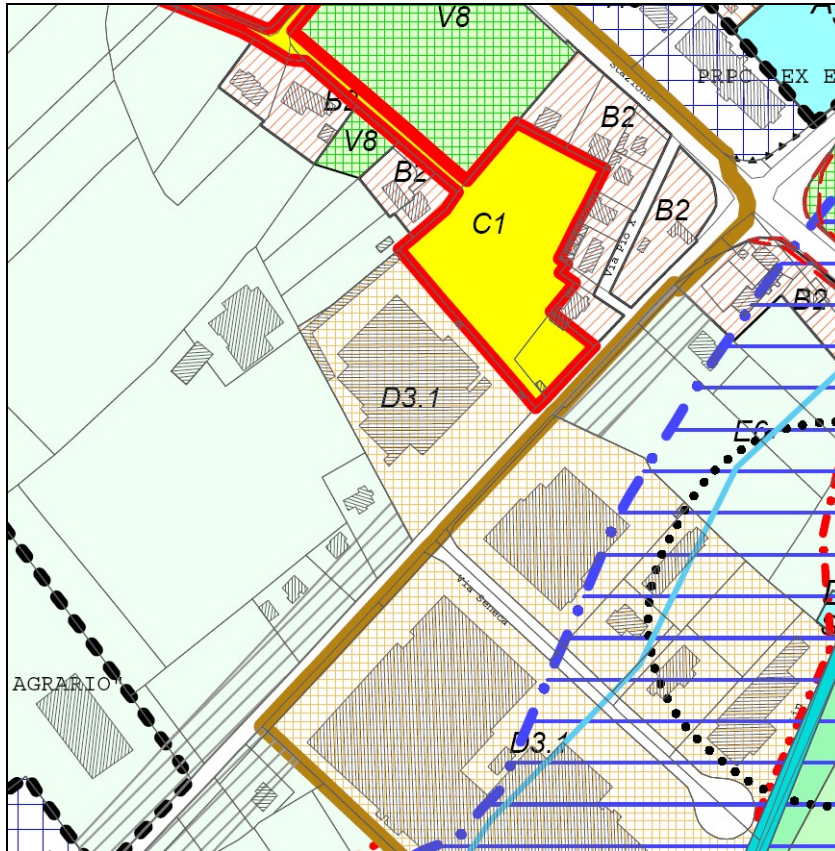
■ **CONFORMITA' RISPETTO ALLE PLANIMETRIE CATASTALI**

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 e ss.mm.ii.

■ **REGOLARITA' URBANISTICA**

Sono in corso di acquisizione e verifica le relative autorizzazioni.

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



	"D2.1" Ambiti produttivi industriali-artigianali soggetti a PRPC vigenti
	"D2.2" Ambiti di espansione produttiva di nuova individuazione
	"D2.3" Ambiti di nuovo impianto per magazzini e depositi produttivi
	"D3.1" Insediamenti produttivi industriali esistenti confermati
	"D3.2" Insediamenti produttivi sparsi esistenti
	"D3.3" Ambiti con piani attuativi decaduti già zone D2.2
	"D4" Depositi di materiali edili esistenti
	"D5" Impianti ed attrezzature per la viabilità

Estratto: PRG con legenda.

	Deposito inerti		Artigianale
	Residenziale		Industriale
	Commerciale		Agricola

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Chions (PN) (PRG) ricomprende i lotti in esame in:

Zona D3.1: Insediamenti produttivi industriali esistenti confermati

A maggior supporto si riportano le norme di attuazione (NTA) in estratto:

Art. 21 – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “D3.1”

INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI CONFERMATI

21.1 Individuazione

Sono le aree destinate ad attività produttive esistenti consolidate.

21.2 Modalità di intervento

Attuazione diretta.

21.3 Interventi previsti e destinazioni d’uso consentite

È consentita la variazione di destinazione d’uso fra diverse attività produttive, unicamente su parere preventivo favorevole da parte della ASS la quale accerterà che il richiesto cambio d’uso comporti un miglioramento della compatibilità dell’azienda con il contesto nel quale si trova inserita.

Gli interventi possibili sono quelli rivolti al miglioramento e, in minor misura, all’incremento dell’attività produttiva, quali:

- a) opere di adeguamento agli standard igienici;
- b) opere di manutenzione straordinaria;
- c) opere di ampliamento fino al raggiungimento di un rapporto di copertura massimo pari al 50% della superficie fondiaria, oltre ad un ulteriore 10% da destinare a spazi accessori all’attività produttiva, quali:
 1. residenza per il custode o il titolare;
 2. uffici, esposizioni, show room e spazi di commercializzazione dei prodotti dell’azienda;
 3. servizi e spazi ricreativi;
 4. opere di demolizione e ricostruzione che comportino una nuova superficie coperta non superiore a quella prevista alla precedente lettera c).

21.4 Altri parametri

Uf max 100%

Nel caso di “incubatori” l’incidenza delle attività di cui all’art. 18.2.

lettera g) non potrà eccedere il 10% della superficie utile complessiva.

Hu max 13 ml. con esclusione dei volumi tecnologici (silos, torri, ciminiera).

Sono consentite altezze non superiori a quelle esistenti, purchè connesse ad esigenze di carattere tecnologico o inerenti il ciclo produttivo, non altrimenti realizzabili.

Dc min 5 ml. Per ristrutturazioni, ampliamenti e sopraelevazioni secondo Codice Civile purchè a confine con altre ZTO D. È ammessa l’edificazione in aderenza.

Df min 10 ml. Per ristrutturazioni, ampliamenti e sopraelevazioni secondo Codice Civile purchè a confine con altre ZTO D. È ammessa l’edificazione in aderenza.

Ds min - ml. 6 dalla viabilità interna ad Ambito Attuativo;

- ml. 10 15 dalla viabilità comunale esterna ad Ambito Attuativo ad esclusione di via Primo Maggio;

- ml. 20 dalla viabilità provinciale e statale compresa via Primo Maggio.

Dovranno essere previste aree a parcheggio stanziale, all'interno dei lotti, in misura almeno di 1 mq. ogni 15 di superficie coperta e comunque non inferiore a un posto macchina ogni due addetti e parcheggi di relazione, da ricavare in aree di pertinenza, o in prossimità dell'immobile industriale, a distanza non superiore a ml. 500 dall'accesso, in misure non inferiore al 10% della superficie utile degli edifici. Per gli incubatori, i parcheggi di relazione saranno dimensionati in misura non inferiore al 30% della superficie utile del fabbricato.

21.5 Prescrizioni particolari per le attività sparse esistenti Nel caso di interventi o cambio di destinazioni d'uso consentiti in tale zona, dovrà essere presentato un progetto generale di sistemazione dell'ambito complessivamente interessato dall'attività, finalizzato al miglioramento della qualità dell'ambito stesso, con riferimento:

- alla qualità edilizia dei manufatti esistenti e di progetto in rapporto al contesto;
- agli aspetti urbanistici (accessibilità, dotazione di parcheggi, ecc.);
- ambientali (dotazione di verde, schermi e barriere vegetali, impatto acustico, ecc.);

Le attività dovranno dotarsi di una adeguata fascia a verde costituita da specie locali con sesto d'impianto non inferiore a ml. 4 e altezza di almeno 3 ml., integrata da siepe sempreverde, della larghezza di 10,00 ml. lungo i confini con le altre ZTO, come per gli ambiti soggetti a vincolo di cui al D.L.gs n°42/2004 e le zone E4.

Nei tratti in cui la preesistenza edificata non lo consenta, la delimitazione a verde deve essere costituita almeno da una siepe verde continua.

Almeno il 10% dell'area di pertinenza dell'attività dovrà essere sistemata a verde con piantumazioni di alto fusto, di specie locali, con sesto di impianto non inferiore a ml. 4 e altezza all'impianto di almeno 3 ml., tale superficie concorre a determinare la fascia perimetrale di cui al 2° capoverso.

Per le attività insediate lungo la S.S. n°251 e la S.P. n°1 è fatto obbligo di adeguare gli accessi esistenti alle disposizioni impartite dagli enti proprietari e, nel caso di interventi di ristrutturazione degli assi viari, di attenersi alle previsioni progettuali, sia in relazione agli accessi che alle fasce di rispetto o arretramento dell'edificazione.

Gli ampliamenti dovranno distare non meno di ml. 10 dai corsi d'acqua pubblici.

21.5bis Prescrizioni particolari per l'insediamento produttivo attiguo al fosso Cornia, lungo la S.S. 251

L'ampliamento del fabbricato esistente, nella misura consentita dalle vigenti disposizioni, è subordinato alle seguenti condizioni:

- a) è fatto obbligo di predisporre un progetto unitario complessivo di riqualificazione dei fabbricati esistenti, contestuale a qualsiasi richiesta di Permesso di Costruire concessione edilizia;
- b) le aree scoperte andranno sistemate, oltre che con la predisposizione delle schermature

arboree previste lungo i limiti di zona, di cui all'art. 21.5, anche con idoneo progetto di riqualificazione del tratto di sponda afferente il fosso Cornia, con inserimento di specie vegetali autoctone, proprie dell'ambiente;

c) le aree destinate a parcheggio stanziale e di relazione saranno costituite da pavimentazione permeabile per almeno il 75% della superficie e dotate di alberature in misura di almeno una pianta di alto fusto ogni 4 posti auto;

d) non è consentita la formazione di ulteriori accessi e quello esistente potrà essere modificato esclusivamente previo accordo con gli Enti gestori competenti.

■ VINCOLI E CONVENZIONI

- Servitù passiva di cabina, transito ed elettrodotto costituita a favore di ENEL con atto autenticato nelle firme dal Notaio Giuseppe Salice di Pordenone in data 14.05.1991, rep. N. 374.309 e in data 10.07.1991 rep. N. 378.693, trascritto a Pordenone il 29.07.1991 ai nn. 8.850/6.854.

Inoltre, vedasi capitolo gravami

■ CONVENZIONI URBANISTICHE

Non si rilevano convenzioni urbanistiche.

■ ELEMENTI LIMITANTI LA COMMERCIALIZZABILITÀ DELL'IMMOBILE

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

GRAVAMI (degli immobili oggetto di perizia)

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

- 1 TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/01/2012 - Registro Particolare 185 Registro Generale 269
 Pubblico ufficiale JUS ROMANO Repertorio 133678/30511 del 05/12/2011
 ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE
 Immobili siti in CHIONS (PN)
 Nota disponibile in formato elettronico
- 2 ISCRIZIONE CONTRO del 19/06/2014 - Registro Particolare 935 Registro Generale 6692
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 2886/2014 del 31/05/2014
 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Immobili siti in CHIONS (PN)
 Nota disponibile in formato elettronico
- 3 ISCRIZIONE CONTRO del 27/03/2009 - Registro Particolare 741 Registro Generale 4056
 Pubblico ufficiale JUS ROMANO Repertorio 126742/26789 del 17/03/2009
 ATTO NOTARILE PUBBLICO – IPOTECA VOLONTARIA A CONCESSIONE A
 GARANZIA DI FINANZIAMENTO
 -Immobili siti in CHIONS (PN)
 Nota disponibile in formato elettronico

OBSOLESCENZA

Determinazione del coefficiente di obsolescenza		
via Villalta		
Deterioramento fisico		
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	6,20
Pannelli (tamponamenti)	9,32	2,80
Copertura	19,66	3,74
Serramenti	2,99	1,50
Impianto elettrico uffici e c.t.	0,14	0,07
Impianto di riscaldamento capannone	7,33	2,20
Impianto idro-termo-sanitario uffici e c.t.	0,76	0,61
Impianto elettrico capannone	2,71	0,81
Totale %:	100,00	20,73
Obsolescenza funzionale		
Descrizione	(%)	
Altezza contenuta, caratteristiche costruttive	3,00	
Obsolescenza economica		
Descrizione	(%)	
Situazione di mercato	30,00	
Totale coefficiente di obsolescenza (arr.to)		
54,00		

Determinazione del coefficiente di obsolescenza		
via Mattei - produzione/uffici		
Deterioramento fisico		
Categoria	(%)	Necessità di intervento (%)
Scavi e rinterrati	5,46	0,00
Fondazioni	4,85	0,00
Pavimento	9,36	1,40
Fognature	6,40	0,00
Struttura	31,02	4,65
Pannelli (tamponamenti)	9,32	0,00
Copertura	19,66	1,97
Serramenti	2,99	0,15
Impianto elettrico uffici e c.t.	0,14	0,00
Impianto di riscaldamento	7,33	0,73
Impianto idro-termo-sanitario uffici e c.t.	0,76	0,00
Impianto elettrico	2,71	0,00
Totale %:	100,00	8,91
Obsolescenza funzionale		
Descrizione	(%)	
Pianta irregolare	3,00	
Obsolescenza economica		
Descrizione	(%)	
Situazione di mercato	30,00	
Totale coefficiente di obsolescenza (arr.to)		
42,00		

VALUTAZIONE

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

via Mattei			
Terreni			
Descrizione	Consistenza(mq)	Euro/mq.	VM
Terreni e sistemazioni esterne (v.Mattei)	8.396,00	35,00	293.860,00
Totale: €			293.860,00

Coefficiente di realizzo:	0,00	VR	
			€ 293.860,00

Fabbricati									
Descrizione	Corpo	H	Mq. Lordi	cr	Mq. Comm. II	Costo di Costr. (€/mq)	Coef. OBSL.	€/mq	VM
Produzione, laboratorio e deposito		6,00	4.233,00	1,0	4.233,0	€ 307,00	0,42	€ 178,06	€ 753.727,98
Vecchi uffici p.t - p.1		2,70	184,00	1,0	184,0	€ 322,00	0,42	€ 186,76	€ 34.363,84
Nuovi uffici e show room p.t. - p.1		2,70	858,00	1,0	858,0	€ 894,00	0,42	€ 518,52	€ 444.890,16
Totale:			5.275,00		5.275,0			€	1.232.981,98

Coefficiente di realizzo:	0,55	VR	
			€ 678.140,09

VM Valore di Mercato:	€	1.526.841,98 arrotondato	€ 1.530.000,00	(a+c)
VR Valore di Realizzo:	€	972.000,09 arrotondato	€ 950.000,00	(b+d)

via Villalta			
Terreni			
Descrizione	Consistenza(mq)	Euro/mq.	VM
Terreni e sistemazioni esterne (v.Villalta)	12.250,00	35,00	428.750,00
Totale: €			428.750,00

Coefficiente di realizzo:	0,00	VR	
			€ 428.750,00

Fabbricati									
Descrizione	Corpo	H	Mq. Lordi	cr	Mq. Comm. II	Costo di Costr. (€/mq)	Coef. OBSL.	€/mq	VM
Produzione e sala prove		5,00	3.604,00	1,0	3.604,0	€ 322,00	0,54	€ 148,12	€ 533.824,48
Uffici		2,70	922,00	1,0	922,0	€ 894,00	0,54	€ 411,24	€ 379.163,28
Servizi e c.t.			70,00	1,0	70,0	€ 322,00	0,54	€ 148,12	€ 10.368,40
Tettoie carpenteria			1.029,00	1,0	1.029,0	€ 200,00	0,54	€ 92,00	€ 94.668,00
Totale:			5.625,00		5.625,0			€	1.018.024,16

Coefficiente di realizzo:	0,55	VR	
			€ 559.913,29

VM Valore di Mercato:	€	1.446.774,16 arrotondato	€ 1.450.000,00	(a+c)
VR Valore di Realizzo:	€	988.663,29 arrotondato	€ 1.000.000,00	(b+d)

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.

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.	Titoli di provenienza
5.	Autorizzazioni / Agibilità
6.	Conformità degli impianti
7.	CPI
8.	APE
9.	Rilievo fotografico