

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PORDENONE

SEZIONE FALLIMENTARE



FALLIMENTO N. 02/2014

Giudice Delegato

Dottor FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO

Curatore Fallimentare

Dottor GIOVANNI ROGATO

Perito Estimatore Immobili

Geometra ANTONIO TAIARIOL

RELAZIONE DI STIMA SUGLI IMMOBILI

ELABORATO NR.1

Pordenone li, 28.05.2014

Antonio Taiariol

Via Pastrengo nr.11 - 33074 Fontanafredda PN

Telefono 0434.565110 Fax 0434.566932 mail antoniotaiariol@libero.it

PREMESSA E INCARICO

Il sottoscritto geometra Antonio TAIARIOL, con studio professionale in Comune di Fontanafredda, Via Pastrengo nr.11/4, telefono 0434.565110 fax 0434.566932, iscritto all'albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Pordenone e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Pordenone, è incaricato a eseguire la valutazione dei fabbricati e degli impianti generali nel fallimento della società

QUESITO

1-identificare e stimare i beni staggiti, previo sopralluogo, tenendo conto, in particolare, per i fabbricati della loro regolarità urbanistico-edilizia con riferimento agli artt. 17 e 40 della Legge n. 47/85, valutando l'incidenza negativa delle eventuali opere abusive e per i terreni della loro destinazione urbanistica risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui alla Legge 28 febbraio 1985 n.47 (art.18), indicando se sia opportuno, secondo i criteri più razionali ai fini della vendita, che i beni pignorati vengano venduti in uno o più lotti, attribuendo espressamente il valore a ciascun lotto e descrivendo diffusamente le caratteristiche di ognuno di essi, mediante riscontri planimetrici e fotografici;

2-accertare con riferimento alla legge sul condono edilizio, in quale epoca fu realizzato l'immobile; trattandosi di costruzione iniziata successivamente al 1° settembre 1967, accerti gli estremi delle licenze edilizie, la sostanziale corrispondenza della costruzione alle previsioni della concessione, nonché le eventuali modifiche subite dalla costruzione e gli estremi degli atti amministrativi autorizzativi delle variazioni o ristrutturazioni; in mancanza di concessioni, dica se la concessione in sanatoria non sia esclusa dalle norme vigenti per il Comune nel quale è sito l'immobile, anche in relazione ed eventuali vincoli paesaggistici o culturali, ovvero se sia ottenibile e con quali oneri prevedibili approssimativi (ai fini della stima dell'immobile); accerti la sussistenza o meno della dichiarazione di

abitabilità o agibilità dei fabbricati;

3-riferire se l'immobile presenti caratteristiche di interesse storico, artistico, archeologico, tali da comportare la possibile esistenza di un vincolo culturale ai sensi del D. Lgs. 29 ottobre 1999 n.490 e quindi del diritto di prelazione dello Stato e l'obbligo di denuncia ai sensi dell'art. 58 del suddetto decreto;

4-effettuare le attestazioni previste dal D. Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 , come modificato dal D. Lgs. 29 dicembre 2006, n. 311, di disciplina nazionale sul rendimento energetico nell'edilizia, se ed in quanto applicabile;

5-precisare la sussistenza di eventuali diritti di godimento e se l'immobile sia libero o soggetto a locazioni, affitti, canoni, livelli, servitù ed altro;

6-controllare se sussistono diritti di usufrutto ed in quali misure, segnalando se sia ancora in vita l'usufruttuario: in caso positivo, ne stimi il valore, ed in caso negativo acquisisca il relativo certificato di morte e provveda, ove necessario alla presentazione della domanda di voltura catastale per riunione di usufrutto;

7-richiedere presso i competenti uffici dello stato civile il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dei falliti titolari degli immobili pignorati, procurandosi in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni), copia delle stesse presso i competenti uffici;

8-indicare gli estremi delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni pignorati;

9-inviare nel termine di 60 giorni dalla comunicazione dell'incarico, copia della relazione al commissario, a mezzo posta ordinaria o elettronica.

Entro lo stesso termine depositare in cancelleria l'originale della perizia, oltre la copia cartacea completa di tutti gli allegati e dei floppy disc o CD-ROM (compresa la planimetria).

OPERAZIONI PERITALI

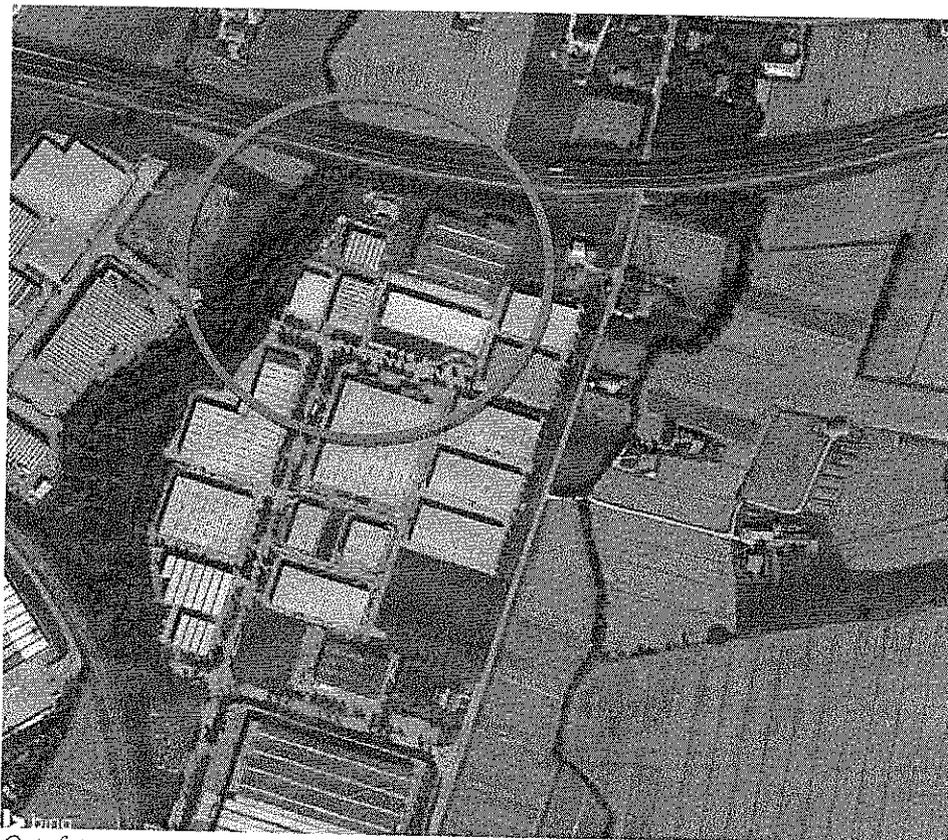
Lo scrivente perito ha compiuto vari sopralluoghi presso la sede dell'azienda per rilevare e prendere visione del compendio immobiliare.

Eseguite, poi, le visure catastali, tavolari, urbanistiche e amministrative presso i preposti Uffici Pubblici, compiute le elaborazioni tecniche dei dati ivi acquisiti e le dovute indagini di mercato, in ottemperanza ai quesiti posti dal Giudice, ha redatto la presente relazione peritale.

LOCALIZZAZIONE

L'area industriale di Casut, dove sorgono gli immobili, è posta nella periferia del Comune di Brugnera ed è caratterizzata dalla presenza d'insediamenti a destinazione artigianale e industriale.

I collegamenti viari locali sono ottimi poiché la zona industriale è in prossimità dello svincolo dell'autostrada A28.



Ortofoto

IDENTIFICAZIONE CATASTALE IMMOBILI

Gli immobili stimati sono catastalmente così identificati:

CATASTO DEI FABBRICATI

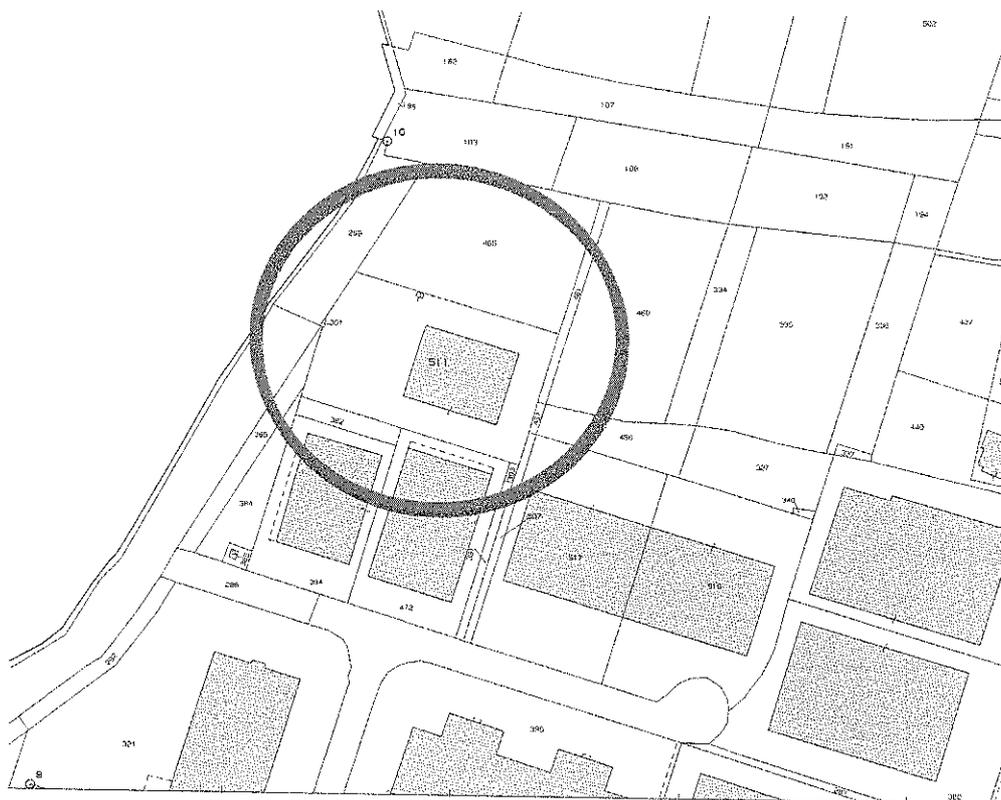
COMUNE DI BRUGNERA

I. IMMOBILI IN PROPRIETA'

per 1000/1000

Foglio	Particella	Viale	Piano	Cat.	Cl.	Rendita
1	511	Europa	T-1	D/7	----	10.419,00

Il fabbricato insiste su terreno distinto al Catasto Terreni di detto comune al Fig.1 Particella 511 - Ente Urbano di Ha 00.56.82 (catastali).



Estratto di mappa catastale Fig.1 map.511

COERENZE

Il compendio immobiliare catastalmente confina con le particelle 382-472-393-457-465-301-299-365 salvo altri.

DISPONIBILITA' IMMOBILI

Gli immobili stimati in proprietà del sono in questo momento occupati dalla ditta con sede in Comune di Forlì che ha un contatto d'affitto per i soli beni mobili (Atto Notaio Antonio Favalaro di Paese del 13.06.2013 Rep.18903/10.577).

TITOLI DI PROVENIENZA

I terreni originariamente identificati al foglio 1, con le particelle 290-462-463-466, sono pervenuti in proprietà alla con Atto di Compravendita Notaio JUS ROMANO Repertorio 123026/25081 del 17/12/2007.

TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/01/2008 - Registro Particolare 103 Registro Generale 156.

Si allega copia del documento.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

(Ultima visura telematica aggiornata alla data del 24.07.2013)

ISCRIZIONE CONTRO del 04/01/2008 - Registro Particolare 34 Registro Generale 157 - Pubblico ufficiale JUS ROMANO Repertorio 123027/25082 del 17/12/2007 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARI - Immobili siti in BRUGNERA(PN) - SOGGETTO DEBITORE. - Nota disponibile in formato elettronico - Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1218 del 10/06/2009 (EROGAZIONE A SALDO)

ISCRIZIONE CONTRO del 04/01/2008 - Registro Particolare 35 Registro Generale 158 - Pubblico ufficiale JUS ROMANO Repertorio 123028/25083 del 17/12/2007 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - Immobili siti in BRUGNERA(PN) - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE CONTRO del 09/04/2010 - Registro Particolare 1088 Registro

Generale 5549 - Pubblico ufficiale JUS ROMANO Repertorio 129576/28306 del 02/04/2010 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO - Immobili siti in BRUGNERA(PN) - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile in formato elettronico - Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 12 del 02/01/2012 (QUIETANZA E CONFERMA)

ISCRIZIONE CONTRO del 09/04/2010 - Registro Particolare 1089 Registro Generale 5550 - Pubblico ufficiale JUS ROMANO Repertorio 129576/28306 del 02/04/2010 -PRIVILEGIO derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO - SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico - Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 3224 del 19/12/2011

2. Annotazione n. 13 del 02/01/2012 (QUIETANZA E CONFERMA)

1. Annotazione n. 5 del 02/01/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE)

ISCRIZIONE CONTRO del 19/12/2011 - Registro Particolare 3224 Registro Generale 18201 Pubblico ufficiale JUS ROMANO Repertorio 133591/30453 del 24/11/2011 - PRIVILEGIO derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO - SOGGETTO DEBITORE -Nota disponibile in formato elettronico - Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1089 del 2010

ISCRIZIONE CONTRO del 19/03/2013 - Registro Particolare 487 Registro Generale 3763 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PORDENONE Repertorio 219/2013 del 25/01/2013 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Immobili siti in BRUGNERA(PN) - SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 25/03/2014 - Registro Particolare 2801 Registro Generale 3549 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PORDENONE Repertorio 2/2014 del 11/01/2014 - ATTO GIUDIZIARIO -

SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO Immobili siti in BRUGNERA(PN) - Nota disponibile in formato elettronico.

VINCOLI E SERVITU'

La stima dell'immobile è a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui ora si trova, con tutti gli eventuali diritti, azioni, ragioni, usi, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive anche se non citate negli atti e nella relazione comprese tutte le servitù derivanti dall'esecuzione dell'intervento edilizio.

Per completezza si riporta parte di quanto scritto agli articoli 1 e 2 dell'Atto di Compravendita Notaio JUS ROMANO Repertorio 123026/25081 del 17/12/2007, **riguardante l'acquisto dell'area ove oggi sorgono gli immobili.**

Si rimanda in ogni caso alla lettura integrale dell'atto sopraccitato allegato alla presente relazione.

Articolo 1°

".....il lotto di terreno in oggetto ricade nell'ambito del Piano Regolatore Particolareggiato Comunale di iniziativa privata della Zona Industriale ed Artigianale Del Camol, per la cui realizzazione venne stipulata con il Comune di Brugnera apposita convenzione urbanistica con atto in data 10 marzo 1998 rep.n. 52007 del Notaio Giorgio Pertegato di Pordenone, ivi registrato in data 17 marzo 1998 al n. 801 Atti Pubblici ed ivi trascritto in data 27 marzo 1998 ai nn.3764/2778, convenzione successivamente modificata ed integrata con convenzione urbanistica di cui all'atto autenticato nelle firme in data 25 novembre 2002 rep.n.174528, 26 novembre 2002 rep.n. 174720, 28 novembre 2002 rep.n. 174937, 2 dicembre 2002 rep.n. 175176, 3 dicembre 2002 rep.n. 175328, 5 dicembre 2002 rep.n. 175.577, 14 marzo 2003 rep.n. 183467 e 8 aprile 2003 rep.n. 185581 del Notaio Giorgio Pertegato di Pordenone, ivi registrato in data 24 aprile 2002 al n. 1242 Mod. II^ ed ivi trascritto in data 7 maggio 2003 ai nn. 7156/4842, che la parte acquirente dichiara di conoscere ed accettare.

Nei rapporti tra le parti dell'odierno contratto, la parte venditrice solleva comunque la parte acquirente da qualsiasi onere e spesa derivante dalla convenzione suddetta per la realizzazione del P.R.P.C..

La parte acquirente, assicurata come sopra, dichiara, come richiesto dalla stessa convenzione e atto modificativo, di accettare tutti i patti, clausole, condizioni ed obblighi in esse contenuti, con i relativi effetti formali e sostanziali nessuno escluso e quindi con espressa approvazione anche ai sensi dell'art. 1341 C.C., delle clausole vessatorie in essi contenute, assumendo per sè ed aventi causa tutti gli obblighi derivanti.

Inoltre la parte acquirente si impegna ad osservare le regole convenute per l'edificazione ed utilizzazione delle aree ed edifici ed in particolare la parte acquirente dichiara di accettare l'assunzione degli obblighi tutti derivanti dall'articolo 11 (undici) della sopra richiamata convenzione urbanistica rep.n. 52007 del Notaio Giorgio Pertegato, a conclusione della realizzazione del P.R.P.C. per quanto concerne la gestione e la manutenzione di tutte le opere, gli impianti, le aree verdi comuni e di pubblico interesse, con addebito delle relative spese proporzionalmente alla superficie dei terreni in oggetto e di approvare e confermare il Regolamento per la manutenzione delle suindicate opere, con annesse tabelle millesimali e planimetrie, andato allegato sotto la lettera "B" all'atto in data 18 giugno 1999 rep.n. 85668 del Notaio Giorgio Pertegato di Pordenone, ivi registrato in data 6 luglio 1999 al n. 2705 Atti Pubblici, ivi trascritto in data 9 luglio 1999 ai nn. 9764/6860, obbligandosi per sè ed aventi causa ad osservarlo ed impegnandosi a richiamarlo nei successivi atti di trasferimento degli immobili suindicati, facendolo approvare anche dai relativi aventi causa.

L'onere di gestione e di manutenzione delle opere decorrerà a carico della parte acquirente da oggi”.

Articolo 2 °

“La presente compravendita viene fatta ed accettata a misura con tutti gli usi, diritti, azioni e ragioni, accessori ed accessioni, adiacenze e pertinenze, servitù attive e passive esistenti, ed in particolare con le servitù costituite e richiamate nel sopra citato atto di permuta in data 21 novembre 2006 rep.n. 43526/12858 del Notaio Maurizio Corsi di Pordenone, e più precisamente con la servitù come sopra costituita a carico di porzione degli immobili distinti al Foglio 1 mapp.nn. 462, 463 e 466, in oggetto, e degli immobili Foglio 1 mapp.nn. 457, 461, 460 ed a favore degli immobili distinti al Foglio 1 mapp.nn. 462, 463, 466, 3377, 327, 456, 457, 461, 460, 465, è stata costituita servitù di transito per ogni uso e mezzo, nonchè di passaggio per canalizzazioni interrato costituenti opere di urbanizzazione, su di una fascia di terreno della larghezza di metri 3 (tre) a carico dei mapp.nn. 462 e 463 lungo il lato confinante con il mapp.n. 325 del Foglio 1 e della larghezza complessiva costante di metri 6 (sei) corente a cavallo della dividente i mapp.nn. 457 e 463 e a cavallo della dividente i mapp.n. 466, da una parte e 4561 e 460 dalla'altra parte, fino a raggiungere il confine tra i mapp.nn. 466 e 465.

Le spese di manutenzione del sottofondo e manto stradale della porzione costituita in servitù saranno ripartite proporzionalmente alla superficie dei singoli lotti ai quali la servitù darà accesso, mentre la spesa di manutenzione degli impianti tecnologici saranno a carico dei rispettivi utilizzatori.

La vendita segue con i vincoli e gli oneri, con le destinazioni, le prescrizioni e con tutti i vincoli urbanistici derivanti dalla vigente disciplina del P.R.G.C. del Comune dei Brugnera e dal P.R.P.C. di iniziativa privata sopracitato, ed altresì sotto l'osservanza di tutti i patti, obblighi, oneri e condizioni e così con la disciplina tutta di cui all'atto di convenzione in data 10 marzo 1998 rep.n. 52007 del Notaio Giorgio Pertegato di Pordenone e successivo atto modificativo ed

integrativo, come sopra citati; la vendita segue nello stato di fatto e di diritto in cui quanto in oggetto si trova, noto alla parte acquirente; la parte venditrice manleva la parte acquirente da evizione e molestie.

La vendita segue altresì con tutte le garanzie di legge e con la garanzia espressamente assunta dalla parte venditrice che non esistono atti o fatti di qualsivoglia natura, anche urbanistica, in alcun modo pregiudizievoli alla piena ed assoluta proprietà e disponibilità di quanto alienato.....”

REGIME FISCALE

La società proprietaria non è un'impresa costruttrice e gli immobili in oggetto sono per natura dei beni strumentali.

Per questo la vendita degli immobili sarà soggetta a IVA o a imposta di registro secondo il regime fiscale vigente al momento del trasferimento del bene.

DESCRIZIONE IMMOBILI

L'area esterna, di stretta pertinenza allo stabilimento, è interamente recintata con muro in calcestruzzo e ringhiera metallica verniciata sul fronte, zoccolo in calcestruzzo e rete metallica plasticata sui lati e sola rete metallica sul retro verso l'area verde di rispetto.

I due ampi passi carrai, posti sul fronte est e prospicienti l'accesso pavimentato, hanno cancello metallico motorizzato a guida scorrevole.

L'accesso pedonale sul fronte degli uffici è provvisto di cancello metallico con apertura elettrica e citofono, ha pavimentazione in piastrelle grigie di grande formato con illuminazione incassata a terra su entrambe i lati.

I piazzali di manovra e parcheggio, posti ai fianchi e sul retro edificio, sono quasi interamente pavimentati in materiale bituminoso (asfalto) e al centro hanno caditoie per la raccolta delle acque piovane.

Inoltre è presente una cabina elettrica, una piccola piazzola di lavaggio, un'area per l'interramento di bombole GPL e per l'impianto di trattamento aria.

Sul retro, in prossimità dell'area di rispetto al Rio Fossaluzza, c'è un'ampia area verde parzialmente piantumata.

I parcheggi adiacenti agli uffici sono inerpati entro pavimentazione in grigliato di Pvc mentre quelli per gli addetti sono identificati sulla pavimentazione bituminosa con verniciatura di colore bianco.

Il capannone, in questo momento destinato a magazzino, si sviluppa su di un unico piano con superficie lorda arrotondata di circa mq.1.150,00 e un'altezza utile sotto trave di circa mt.6,15.

Le fondazioni, rilevate dai progetti esecutivi, hanno plinti a bicchiere e cordoli di collegamento in calcestruzzo armato.

La struttura verticale è del tipo prefabbricato in c.a.p. con pilastri di campata pari a mt.8,50x33,00.

La copertura è in travi di c.a.p. con sezione alare a "V" tipo Sky 100, i pannelli di tamponamento prefabbricati coibentati hanno finitura superficiale esterna in ghiaino lavato lucido e internamente sono tinteggiati di colore bianco, la pavimentazione è in cemento liscio con finitura al quarzo di colore grigio.

I serramenti verticali e di copertura sono in metallo verniciato con pistone per l'apertura automatizzata.

Dalle certificazioni redatte dal Perito Maset Stefano e allegate alla pratica VV.F. n.97553 risulta che le strutture (Pilastri, Tegoli, Travi, Parete divisoria tra gli uffici e il capannone) e le porte tagliafuoco installate hanno resistenza al fuoco REI 120.

Le finestre hanno struttura in alluminio elettro colorato con vetro camera 4+12+4.

I portoni sono del tipo a correre su guida con telaio metallico e tamponamento in lamiera verniciata, le porte di collegamento agli uffici sono del tipo REI a pannello cieco.

Sono presenti quattro uscite di sicurezza con apertura verso l'esterno e maniglione antipanico.

Da una scala interna con struttura d'acciaio si può accedere direttamente al piano primo degli uffici mentre esternamente all'edificio è posta una scala alla marinara per eseguire le manutenzioni sul tetto.

L'impianto elettrico è provvisto d'illuminazione ordinaria e di emergenza e di forza motrice derivante da quadro generale e distribuita per mezzo di blindo sbarre.

Il capannone, a differenza degli uffici e dei servizi, è privo d'impianto di riscaldamento.

E' ora installato un carro-ponte della Omis da 16 Tonnellate che però non è compreso nella presente stima.

Gli Uffici e servizi si sviluppano su due piani fuori con superficie lorda per ogni piano di circa mq. 285,45 per un totale arrotondato di circa mq.570,90 e un'altezza utile di circa mt.2.70.

La struttura perimetrale è realizzata in pilastri di cemento armato e tamponamenti in muratura di laterizio e cemento armato.

Dagli elaborati di progetto (non è stato possibile verificarlo in loco) si evince che sottostante alla pavimentazione dei locali, realizzata in piastrelle di ceramica, vi è un solaio aerato.

La controsoffittatura nella zona d'ingresso è in pannelli di carton-gesso mentre sugli altri locali in pannelli mobili di alluminio forato con l'incasso di corpi illuminanti e bocchette di aerazione per il riscaldamento e il raffrescamento.

Le suddivisioni interne sono costituite da pareti attrezzate cieche rivestite con pannelli tipo legno, con armadiature, vetrate su struttura metallica oppure da pareti in carton-gesso.

Le porte interne sono il legno tamburato di colore bianco con maglie e ferramenta satinata colore argento.

Il portoncino d'ingresso, protetto da una pensilina, è in metallo color antracite con maniglioni tubolari in acciaio mentre i serramenti sono in alluminio verniciato con vetrocamera.

Un'ampia scala centrale rivestita con piastrella bianca e grigia collega il piano terra al primo.

Tutti i servizi igienici sono provvisti di sanitari di buona qualità, hanno rivestimento su muri e pavimento in piastrelle e sono riscaldati con radiatori lamellari così come gli spogliatoi accessibili dal capannone.

Il locale al piano primo a uso archivio è privo di pavimentazione, di battiscopa, impianto di riscaldamento e di alcune finiture.

La vendita è forzata e per questo l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili e occulti e/o per mancanza di qualità.

L'immobile è stato stimato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni onere di completamento, adeguamento, integrazione, riparazione e/o revisione dell'esistente a totale cura e spese dell'aggiudicatario (ivi incluse tutte le relative spese tecniche).

Di tutto questo si è tenuto conto specificamente nella formulazione del prezzo a base d'asta.

DESCRIZIONE SOMMARIA IMPIANTI TECNOLOGI

Impianto elettrico capannone e uffici - Quadro elettrico generale e Quadri elettrici di zona, Linee di distribuzione con calate.

Impianto d'illuminazione capannone costituito da lampade fluorescenti appese al soffitto.

Impianto illuminazione uffici costituito da linee elettriche sottotraccia e da lampade fluorescenti a incasso su controsoffitto in alluminio forato.

Illuminazione ingresso uffici con posa a incasso su pavimento di faretti a LED,

Illuminazione dei piazzali esterni con lampade fissate sulle pareti perimetrali dell'edificio.

Cancelli ad apertura automatica elettrica comandati a distanza di marca CAME,

Impianto Videocitofono ELVOX.

Centralina per impianto telefonico a rete cablata e linea dati.

Linea Impianto di sicurezza TVCC comprese telecamere interne ed esterne fisse e telecamere Speed Dome esterne.

Impianto termo-idro-sanitario uffici e servizi- Nr.1 Caldaia FERROLI DIVA TOP 60 F32 con tubazioni e bocchette a soffitto per riscaldamento degli uffici e con corpi scaldanti (radiatori) a muro nei servizi igienici e spogliatoi.

Impianto idrosanitario completo nei bagni.

Alimentazione della caldaia a GPL da serbatoio fisso interrato all'esterno.

Centrale di produzione acqua fredda per raffrescamento estivo RHOSS CLIMA EVOLUTION comprese tubazioni di distribuzione acqua fredda ai ventilconvettori a soffitto degli uffici.

Linee di distribuzione dell'aria compressa mediante tubazioni idrauliche.

Impianto di sicurezza antintrusione- modello BENTEL SECURITY, l'impianto è comprensivo di sensori anti intrusione dislocati negli uffici e nel capannone.

Impianto antincendio – Composto d'idranti Ø DN75 e Ø DN45, da Naspi Ø DN25 e da Nr.9 Estintori a Polvere con capacità estinguente 34A 233 BC.

Non sono state eseguite indagini, ispezioni, prove e verifiche sull'efficienza e sulla conformità degli impianti tecnologici (caldaia, impianto elettrico, fognature, gas, acquedotto etc.) né alla messa in servizio degli stessi per cui ogni eventuale attività di completamento, revisione, riparazione, adeguamento, integrazione dell'esistente graverà interamente sull'aggiudicatario.

Non è stato inoltre verificato il tracciato, il dimensionamento e il recapito finale dell'impianto fognario.

La decurtazione al valore di stima tiene già in conto all'assenza di garanzia per possibili vizi e malfunzionamenti.

COLLAUDO STATICO

-Collaudo statico a firma dell'Ingegnere Angelo Pezzutti in data 24.04.2009 depositato presso la Direzione Provinciale dei LL.PP. di Pordenone in data 24.04.2009 al n.433/08.

Si allega copia del documento.

CERTIFICATO PREVENZIONI INCENDI

Il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pordenone aveva rilasciato in data 02.03.2010 il certificato per la prevenzione incendi n.97553.

Il certificato aveva validità dal 27.01.2010 al 26.01.2013 per l'attività individuata al nr.88 dell'elenco allegato al D.M. 16.02.82 relativo a:

Depositi merci, materiali vari di superficie lorda > 1000 mq. (fino a 4.000 mq.) comprendente anche l'attività 4B per depositi gas combustibili disciolti o liquefatti (serbatoi fissi da 2 a 5 mc.).

Si allega copia del documento.

CERTIFICATI DI CONFORMITÀ IMPIANTI TECNOLOGICI

Impianto Elettrico

In Comune sono depositate le dichiarazioni di conformità degli impianti alla regola

d'arte ai sensi dell'articolo 7 del D.M.37/2008 della Legge 46/90, rilasciate dal signor [titolare della ditta]

Vedasi Certificato in data 30.03.2009 per nuovo impianto su edificio industriale allegato.

Impianti Idro- termosanitari e realizzazione di centrale termica per gli uffici.

In Comune sono depositate le dichiarazioni di conformità degli impianti alla regola, rilasciate dal signor [titolare della ditta]

Vedasi Certificato in data 31.03.2009 (Impianti Idro-termosanitari e realizzazione di centrale termica per gli uffici) allegato.

La proprietà non ha trasmesso altre certificazioni e lo scrivente non è stato in grado di recuperare altra documentazione a quella allegata.

ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA

Copia dell'Attestato di Qualificazione Energetica, redatto in data 28.04.2009 a firma del Perito Maset Stefano, è depositata presso il comune.

E' in corso la redazione della nuova Attestazione di Prestazione Energetica (APE).

SONDAGGI E ISPEZIONI

Non si sono eseguiti scavi, sondaggi e ricerche per determinare la natura, la consistenza, l'inquinamento, le caratteristiche geologiche, geotecniche e idrogeologiche dei terreni dove si trova il complesso industriale.

STATO DI MANTENIMENTO E CONSERVAZIONE

Il capannone con uffici, di recentissima costruzione (2009), è nuovo e in ottime condizioni di mantenimento.

CONFORMITA' CATASTALE FABBRICATI

Vi è la corrispondenza catastale degli immobili.

Nella visura si rileva esclusivamente la mancanza del numero civico.

PROVVEDIMENTI E PERMESSI EDILIZI

Presso il Comune è stata presa visione dei documenti amministrativi forniti dall'Ufficio Tecnico ed elencati nel certificato d'inesistenza di provvedimenti sanzionatori rilasciato in data 16.05.2014 con Protocollo nr.RISC 6462 per la costruzione del fabbricato e più precisamente:

- Autorizzazione Paesaggistica AUTP/30/2007 del 21.11.2007.
- Permesso di costruire PERM/6/2008 in data 03.04.2008.
- Atto finale Unico SUAP/11/2008 del 03.04.2008.
- Autorizzazione Paesaggistica AUTP/01/2009 del 20.01.2009 (variante).
- Permesso di costruire PERM/11/2009 in data 25.03.2009 (variante).
- Atto finale Unico SUAP/12/2009 del 30.03.2009 (variante).
- Certifica di Agibilità AGIB/35/2009 del 17.06.2009.
- Inizio lavori del 05.05.2008 e fine lavori del 22.04.2009.

Si allega copia dei permessi.

CERTIFICATO INESISTENZA PROVVEDIMENTI SANZIONATORI

E' stato rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune, in data 16.05.2014 prot. RISC. 6462, il certificato d'adempimento delle prescrizioni e provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art.41 L.47/85.

Si allega copia del documento.

REGOLARITA' EDILIZIA

Si attesta la regolarità edilizia degli immobili edificati.

Si ricorda, in ogni caso, che i beni sono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e che è comunque onere della parte aggiudicataria verificare con congruo anticipo la regolarità dei beni anche sotto il profilo della Legge 47/85 e DPR 380/2011.

La stessa potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, 5° comma DPR 6 giugno 2001 n.380, e 4, 6° comma, della legge 28 febbraio 1985 n.47.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Trattandosi di un fabbricato non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica dell'area.

Estratto PRGC

POTENZIALITA' EDIFICATORIA RESIDUA

Preso visione dell'ultimo progetto approvato e allegato al Permesso di costruire del 25.03.2009 PERM/11/2009 (variante), alla Tavola 1 si rileva che, fatti salvi il rispetto e l'adeguamento dei parametri e indici urbanistici per aree verdi e parcheggi, è teoricamente ancora possibile l'ampliamento per una superficie coperta di *circa* mq.1.565,00.

Ciò nonostante si ritiene che per com'è ubicato l'edificio esistente all'interno del lotto e per le opere di urbanizzazione realizzate, non sia possibile usufruire interamente della superficie coperta ancora disponibile per ampliamenti e di questo si è tenuto conto nella stima.

ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

L'attuale situazione economica che ha colpito fortemente il mercato immobiliare, in particolare quello legato alla produzione industriale, ha congelato la richiesta di spazi legati alla produzione.

La mancanza di liquidità da parte degli operatori, la difficoltà di accesso ai mutui bancari e la presenza sul mercato di numerosi capannoni dismessi a seguito della chiusura o della delocalizzazione di molte aziende, ha fortemente condizionato la domanda di complessi produttivi nonostante il crollo dei prezzi verificatasi negli ultimi anni.

A dimostrazione di questo si rileva che anche nelle vendite coattive di capannoni, nonostante oramai di prassi è applicato un abbattimento al valore di stima, il prezzo di aggiudicazione scende sempre abbondantemente sotto tale percentuale.

CONSISTENZA DEI BENI

La superficie commerciale dell'immobile, rilevata graficamente dagli elaborati tecnici e catastali, è calcolata secondo i criteri comunemente adottati sommando le superfici effettive d'ogni locale, considerando totalmente i muri interni e quelli esterni perimetrali e i muri in comune al 50%.

Per i terreni è indicata la consistenza catastale e non quella rilevata.

Applicando tale criterio si hanno le *superfici commerciali arrotondate di circa:*

Id	Destinazione	Sup.mq.	Coeff.	Sup. Comm.
A	Capannone	1.150,00	1,00	1.150,00
C	Uffici	570,90	1,00	570,90
D	Area catastale	5.682,00	1,00	5.682,00

PROCEDIMENTO DI STIMA E INDAGINI DI MERCATO

Il metodo per comparazione

La valutazione, corrispondente al più probabile valore di mercato, è effettuata con il *metodo per comparazione*, consistente nella ricerca del valore commerciale d'immobili simili a quello oggetto di stima per ubicazione, disposizione, superficie, stato d'uso e locativo, e di cui è stata già definita la libera contrattazione.

Il valore più probabile è quello più frequente nel campione di prezzi assunto a riferimento della stima.

I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata attraverso colloqui con operatori del settore e accedendo ad altre fonti informative indirette di cui, peraltro, si conosce il modo di misura della consistenza, i criteri di zonizzazione adottati e il tipo di fonti impiegate per realizzare la banca dati stessa.

Limiti e assunzioni

Nella fattispecie sono stati esaminati e confrontati i dati rilevati dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio nel II semestre 2013 e gli ultimi del Borsino Immobiliare FIMAA e del Borsino Immobiliare FIAIP.

Nonostante la ricerca di omogeneità nella costruzione del campione per la comparazione e nella raccolta delle informazioni, si è eseguito un successivo aggiustamento di tipo qualitativo, per ridurre ulteriormente le differenze tra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima e quelle del campione di raffronto.

Il metodo dei costi

Il metodo dei costi si basa sulla stima 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 delle altre spese (oneri di urbanizzazione, autorizzazioni, compensi professionali).

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

VALORI UNITARI ASSUNTI

Il metodo per comparazione

Per la definizione dei valori unitari assunti si sono presi in considerazione i seguenti fattori:

Caratteristiche estrinseche quali: la posizione nel territorio comunale, la distanza dalle principali arterie o svincoli autostradali, il prospetto o meno su strade di primaria importanza, la destinazione urbanistica dell'area e le caratteristiche del tessuto industriale limitrofo.

Caratteristiche intrinseche quali: la dimensione complessiva dell'immobile, l'accessibilità al lotto, l'incidenza della superficie destinata a uffici, la fungibilità e convertibilità degli spazi, le caratteristiche costruttive del fabbricato e lo stato generale di manutenzione dello stesso, *l'altezza utile interna, la data di costruzione*, la maglia strutturale, la quantità e qualità degli impianti tecnologici, la dotazione di parcheggi privati e la dimensione delle aree scoperte esclusive, la potenzialità edificatoria restante, se presenti eventuali abusi edilizi e difformità catastali.

Valori unitari assunti:

Id	Destinazione	Superficie Commerciale	€/mq.
A	Area residua per ampliamento	1.565,00	60,00
B	Capannone	1.150,00	500,00
C	Uffici	570,90	1.100,00

Il metodo dei costi

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

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

Limiti e assunzioni

Pubblicazione Edita dalla DEI – Tipografia del Genio Civile relativa ai “Prezzi ed alle tipologie edilizie” a cura del Collegio Ingegneri e Architetti di Milano, anno 2012, che riporta a consuntivo per un capannone con copertura piana della

superficie di mq.4.981 e altezza di mt.6,50, un costo dell'opera a metro quadrato di Euro 353,00 che sommate le altre spese (oneri professionali, spese tecniche di progettazione, oneri di urbanizzazione, oneri finanziari, utile dell'operatore promotore ect.) si arriva a un costo complessivo dell'opera di Euro 465,00/mq. escluso il valore del terreno.

Per la palazzina uffici, costituente corpo assestante, la pubblicazione porta un costo dell'opera a metro quadrato di Euro 876,00 che sommate le altre spese (oneri professionali, spese tecniche di progettazione, oneri di urbanizzazione, oneri finanziari, utile dell'operatore promotore ect.) si arriva a un costo complessivo dell'opera di Euro 1.140,00/mq. escluso il valore del terreno.

Il valore attribuito al terreno tiene conto agli attuali valori medi rilevati sul mercato immobiliare per aree industriali-artigianali di simili e non del valore di acquisto (com'è noto, i prezzi attuali sono sensibilmente diminuiti rispetto all'anno 2007).

Il deprezzamento per vetustà e obsolescenza

L'U.E.E.C. (Unione Europea degli Esperti Contabili) propone, a questo proposito, la seguente formula "messa a punto da tecnici di costruzioni industriali":

$$D = (A + 20)^2 - 2,86/140$$

dove D rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo e A gli anni dell'edificio in percentuale della sua durata totale di utilizzo.

Nella fattispecie con l'applicazione della formula per l'edificio industriale in oggetto dell'età di 5 anni di cui si stima in 80 anni la durata totale di utilizzo si avrà una percentuale di deprezzamento arrotondata del 2%.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Alla luce di tutto quanto sopra esposto, tenuto conto ai criteri di valutazione adottati, e alle attuali condizioni del mercato immobiliare, si ritiene di stimare il compendio immobiliare in:

Con il metodo per comparazione

Id	Destinazione	Sup.Com.	€/mq.	Valutazione
A	Area residua per ampliamento	1.565,00	60,00	93.900,00
B	Capannone	1.150,00	500,00	575.000,00
C	Uffici	570,90	1.100,00	627.990,00

Sommano Totali Euro 1.296.890,00

Con il metodo dei costi

Terreni

Id	Destinazione	Consistenza mq.	€/mq.	Valutazione
A	Area e sistemazioni esterne	5.682,00	60,00	340.920,00

Fabbricati

Id	Destinazione.	Mq.	Costi€/mq.	Coef.OBS	€/mq.	Valutazione
A	Capannone	1.150,00	465,00	2%	455,70	524.055,00
B	Uffici	570,90	1.140,00	2%	1.117,20	637.809,48

Sommano Totali Euro 1.502.784,48

Il valore dell'immobile come media dei due valori è:

€. $(1.296.890,00+1.502.784,48)/2=$ €.1.399.837,00

Valore di stima arrotondato €1.400.000,00

FORMAZIONE DEI LOTTI

Gli immobili stimati per natura e consistenza non sono divisibili, tenuto anche conto della maggiore probabilità di vendita unitamente alla previsione del massimo realizzo economico, e per questo da considerarsi come unico lotto.

LOTTO UNICO DI VENDITA

CATASTO DEI FABBRICATI

COMUNE DI BRUGNERA

1. IMMOBILI IN PROPRIETA'

per 1000/1000

Foglio	Particella	Viale	Piano	Cat.	Cl.	Rendita
1	511	Europa	T-1	D/7	----	10.419,00

Il fabbricato insiste su terreno distinto al Catasto Terreni di detto comune al Fg.1 Particella 511 - Ente Urbano di Ha 00.56.82 (catastali).

VALORE DI STIMA
Euro €.1.400.000,00
(Unmilionequattrocentomilaeuro)

A parere dello scrivente è consigliabile che il valore a base d'asta sia decurtato in via forfetaria del 30% rispetto al valore di stima.

Questo per la grave situazione economica che ha colpito fortemente il mercato immobiliare legato alla produzione industriale, per l'assenza di garanzia per vizi sull'immobile e sugli impianti tecnologici, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente a provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

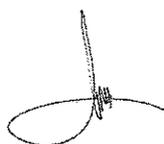
Applicata la decurtazione, si ottiene un importo di Euro 980.000,00.

* * * * *

Con quanto sopra lo scrivente ritiene di aver assolto il mandato ricevuto e rimane a disposizione per ogni chiarimento.

Fontanafredda li, 28.05.2014

Il Perito



La presente relazione è composta di n.25 pagine oltre al fascicolo degli allegati e all'Attestazione di Certificazione Energetica (APE).

FASCICOLO ALLEGATI

- *Aggiornamento Visure Ipotecarie*
- *Estratto di mappa*
- *Aggiornamento Visure Catastali*
- *Planimetria Catastale*
- *Atto di Compravendita Terreno*
- *Certificato non sussistenza provvedimenti sanzionatori*
- *Conformità Impianto Elettrico*
- *Conformità Impianto Riscaldamento*
- *Certificato di Prevenzione Incendi*
- *Certificato di Collaudo Statico*
- *Certificato di Agibilità*
- *Autorizzazioni Paesaggistiche*
- *Permessi a Costruire*
- *Documentazione Fotografica*

ALLEGATO SEPARATO

- *Certificazione Energetica*



Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 17/04/2014

Data: 17/04/2014 - Ora: 17.44.01

Fine

Visura n.: T259787 Pag: 1

Dati della richiesta	Denominazione: [REDACTED]
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti nel comune di BRUGNERA (Codice: B215) Provincia di PORDENONE

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

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		1	511					D/1			Euro 10.419,00	VIALE EUROPA n. SN piano: T - I; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/04/2010 n. 4141.1/2010 in atti dal 26/04/2010 (protocollo n. PN0083265)	Variazione Notifica

Immobile 1: Annotazione: di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)

Notifica: effettuata il 17/05/2010 con prot. n. PN0090311/2010 del 05/05/10

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA			
VERBALE del 27/07/2009 Voltura n. 6417.1/2009 in atti dal 26/08/2009 (protocollo n. PN0172093) Repertorio n.: 127769 Rogante: JUS ROMANO Sede: PORDENONE			
Registrazione: UR Sede: PORDENONE Volume: I n: 4042 del 18/08/2009 VERBALE DI ASSEMBLEA			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

N=4700

Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio Servizi Catastrali - Direttore ING ELENA COVAND



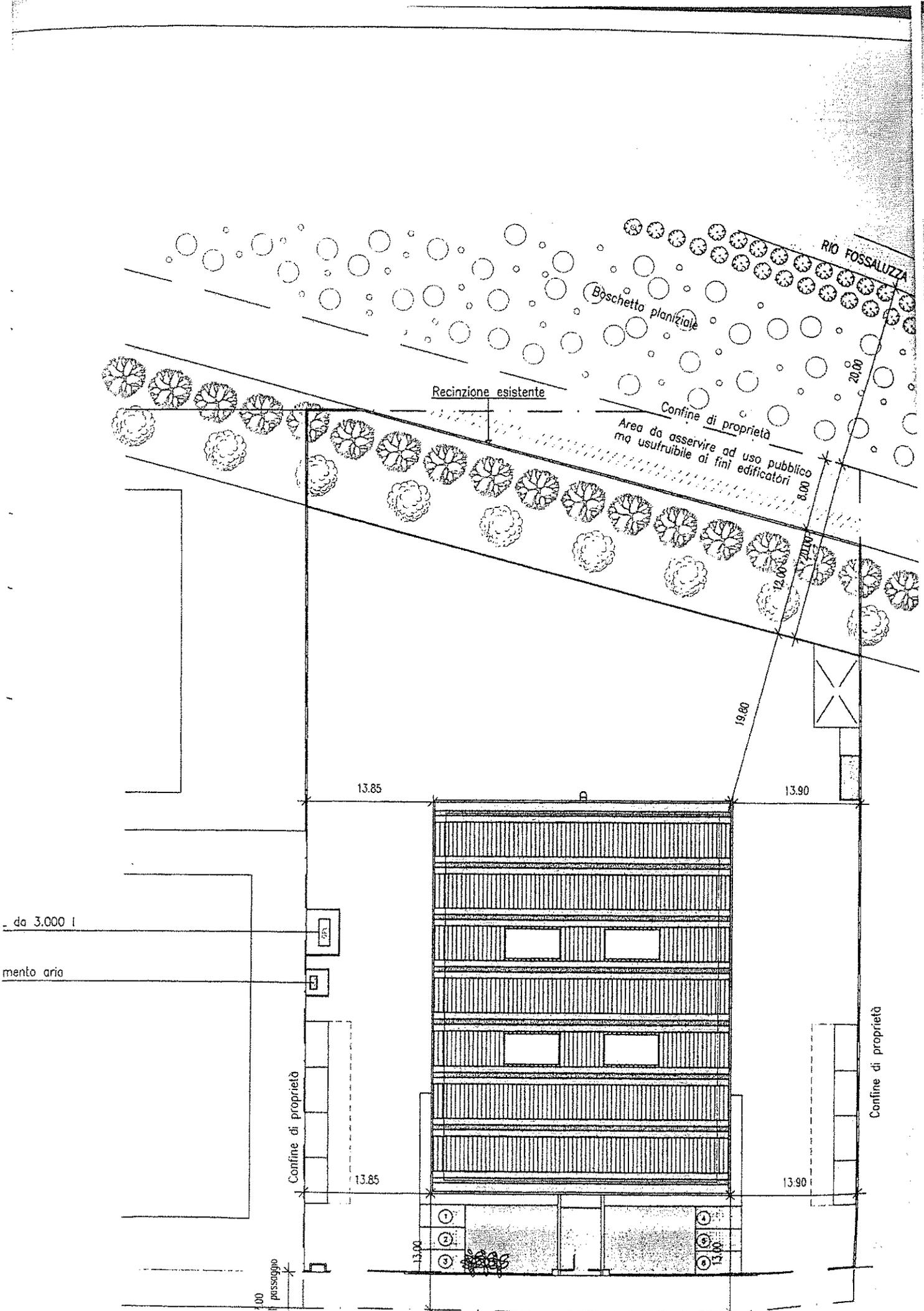
Comune BRUGNERA
Foglio 1

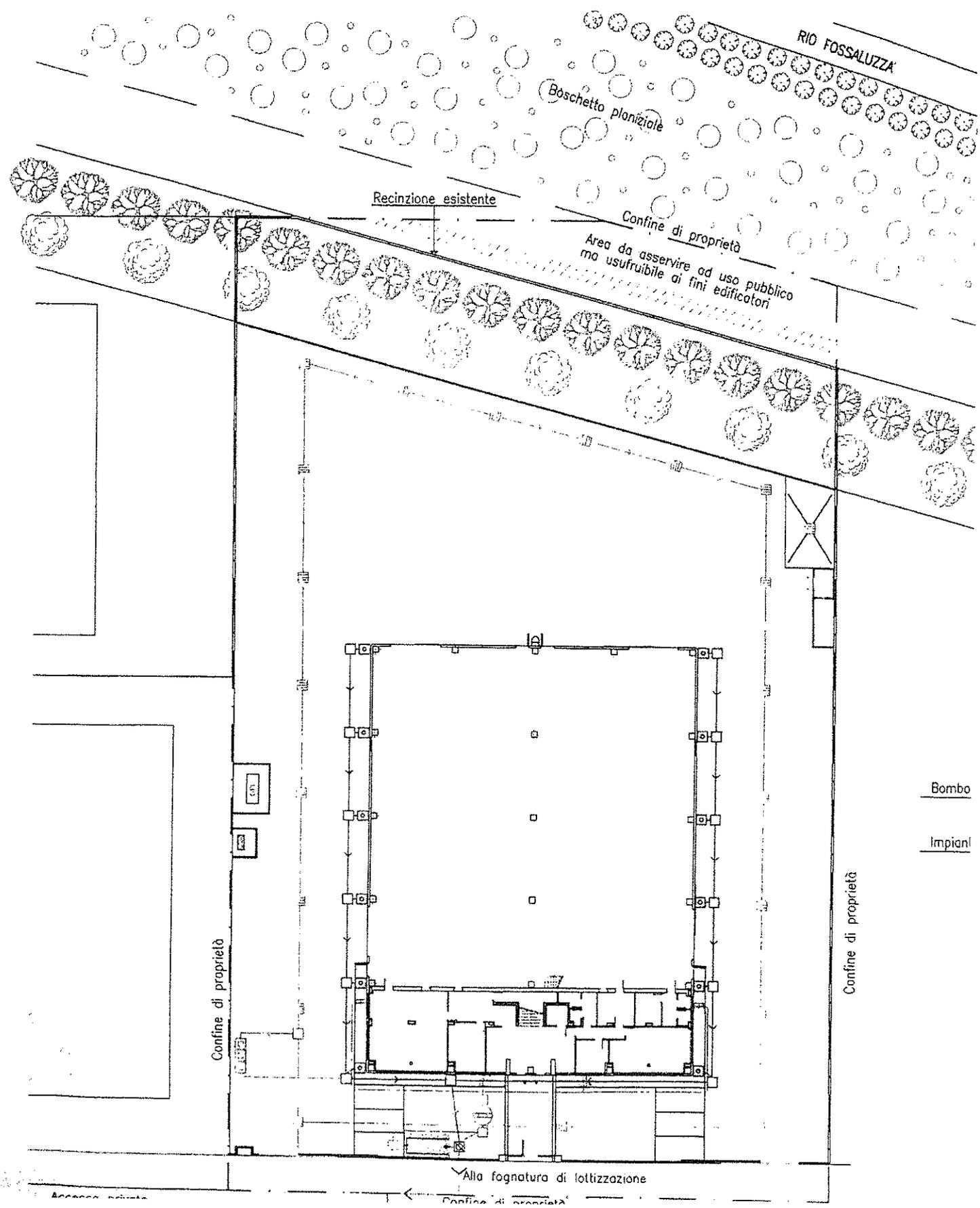
Scala originale 1 2000
Dimensione cornice: 534 000 x 378 000 metri

6-Mag-2014 9:37
Prot n. T38310/2014

Particella 511

Vis. Lel. (0 90 euro)





RIO FOSSALUZZA

Boschetto planiziale

Recinzione esistente

Confine di proprietà

Area da asservire ad uso pubblico
ma usufruibile ai fini edificatori

Confine di proprietà

Confine di proprietà

Bombo

Impianti

Alla fognatura di lottizzazione

Confine di proprietà

Accesso privato