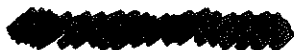


Tribunale di Pordenone

PROCEDURA FALLIMENTARE



N° Gen. Rep. 37/2016

Giudice delegato: **Dott. FRANCESCO PEDOJA**
Curatore Fallimentare: **Dott.ssa Erica Nebbiolo**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 – (UNICO)
Opificio industriale con terreno di sedime e pertinenza
in Zoppola (PN) fg. 29 mapp. 364

Esperto alla stima: **ing. Carlo Sega**
Codice fiscale: SGECL44A22L736L

Pordenone, 25.08.2016

Beni in **Zoppola (Pordenone)**
via Rui civico n. 7

Premesse

In data 20 luglio 2016, lo scrivente professionista ing. Carlo Sega, residente a Pordenone v. Roggiuzzole n.3, 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 **dottoressa Erica Nebbiolo**, con studio in 33170 Pordenone in via Piave n. 26, in qualità di Curatore Fallimentare della ditta citata in epigrafe - il seguente incarico (sintesi):

Redigere perizia di stima di bene immobile (terreni e sistemazioni esterne, fabbricati ed impianti generali), identificato catastalmente come segue:

- **foglio 29, mappale 364, cat. D/7, Rendita 14.430,00, via Rui n.7, piano T-1-2, (capannone artigianale in area industriale adibito ad uffici e magazzino),**

nel comune di Zoppola (Pordenone) presso la Zona Industriale "Prà di risi".

A seguito di ciò, si è proceduto ad acquisire la necessaria documentazione (a mero titolo esemplificativo, tavole tecniche, dichiarazioni di conformità, planimetrie, estratti di mappa, visure catastali, documentazione tecnica di vario genere, ecc.) presso la sede aziendale, enti preposti e/o fascicoli di procedura. Inoltre, si sono acquisite ulteriori informazioni utili all'espletamento dell'incarico assegnato (analisi del mercato, annunci di vendita, ecc.) al fine di procedere alla stesura della seguente relazione.

Il sottoscritto ha provveduto:

- in data 25.07.2016 ad un primo accesso presso la sede della Società Fallita in via Rui n.7, proprietà acquisita dal Fallimento nel comune di Zoppola, per effettuare alla presenza costante del Curatore e del ~~XXXXXXXXXX~~
 - o rilievo visivo e fotografico dell'immobile,
 - o prendere visione delle caratteristiche e dello stato di manutenzione dei beni oggetto di valutazione;
- in data 05 settembre 2016 si è provveduto ad effettuare un secondo accesso presso la sede della Società Fallita in via Rui n.7, proprietà acquisita dal Fallimento nel comune di Zoppola, per effettuare alla presenza costante del Curatore, del Cancelliere del ~~XXXXXXXXXX~~
 - o l'inventario dei beni mobili;
- si è, inoltre, provveduto ad effettuare accesso agli atti presso il comune di Zoppola con il fine di visionare ed acquisire copia delle

autorizzazioni, delle conformità impiantistiche e di ogni altro documento ritenuto utile alla stima.

PRECISAZIONI ed ESCLUSIONI

Il presente elaborato è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si sono rilevati alla data del **25.07.2016**.

Inoltre, vista l'intervenuta dichiarazione di fallimento si procederà alla determinazione del più probabile valore di liquidazione o di vendita forzata (IVS 2.12, liquidation or forced value) dei beni immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si sono rilevati alla data dei sopralluoghi sopra citati.

Il Valore di liquidazione o di vendita forzata, secondo anche il codice delle valutazioni immobiliari (IVS – International Valuation Standard 2.12), viene definito come "...pari alla somma che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo di tempo più breve di quello richiesto dalla definizione del valore di mercato (IVS 2.3.7)".

Esso deve anche tenere in considerazione il particolare contesto in cui la valutazione (e di conseguenza l'esperimento di vendita) avviene.

Infatti, è 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) nonché 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, vetustà delle stesse, difetti di rasterizzazione, ecc.) o vi sia semplicemente la necessità di procedere ad un controllo dello stato di fatto con conseguenti verifiche in loco, i rilievi vengono effettuati a campione con strumento laser Leica Disto A5.

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.

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.).

Si precisa che, sono esclusi dalla presente valutazione gli eventuali cespiti immateriali (brevetti, diritti, marchi, licenze d'uso, know-how, ecc.), nonché tutti i beni non riportati nella presente relazione e 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 e/o enumerati in altra documentazione fornita.

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA:



Ortofoto: identificazione della zona su cui insistono gli immobili (terreno-fabbricato)



Ortofoto: localizzazione degli immobili oggetto di stima.

Identificativo corpo:

Capannone industriale adibito ad uffici, produzione e magazzino per azienda operante nel settore della stampa (fg. 29 m. 364). **Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Zoppola (PN), via Rui civ. 7.**

Quota e tipologia del diritto:

Mappale 364 del fg.29:

1000/1000 – Proprietà intestato a ██████████ con sede in Zoppola via Rui civ. 7

Cod. Fiscale: ██████████

Derivanti da:

- Costituzione del 27/12/2011 protocollo n.PN0303170 in atti dal 27/12/2011; registrazione: COSTITUZIONE (n.2962.1/2011)

Identificato al **Catasto Terreni** – CC. Zoppola (M190):

- foglio 29, mappale 364, Ente Urbano, **mq. 6.251**, area di enti urbani e promiscui.

Identificato al **Catasto Fabbricati** – CC. Zoppola (M190):

- foglio 29, mappale 364, **categoria D/7**, R.C. 14.430,00, via Rui, 7, piano T-1-2.
 - Derivante da: VARIAZIONE nel classamento del 20/09/2012 protocollo n.PN0173643 in atti dal 20/09/2012 – VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
 - Derivante da: COSTITUZIONE del 27/12/2011 protocollo n.PN0303170 in atti dal 27/12/2011; registrazione: COSTITUZIONE (n.2962.1/2011)

Confini (del mappale 364, fg. 29):

Nord: strade di lottizzazione

Est: strada di lottizzazione e mappale 335

Sud: mappali: 335, 329, 299

Ovest: mappale 299 e strade di lottizzazione.

Irregolarità catastali:

In sede di sopralluogo non si sono riscontrate delle difformità rispetto alle planimetrie catastali.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Area:

Lotto di terreno di complessivi mq. 6.251 a destinazione industriale (il lotto rientra nella Zona Industriale denominata "Pra di Risi") con sovrastante capannone tipo industriale.

(Di seguito, nel paragrafo "Descrizione" verrà maggiormente dettagliato il compendio.)

Zona:

Periferica: trattasi della Zona Industriale del comune di Zoppola (PN) posta ad ovest del medesimo comune.



Caratteristiche zona:

La zona è caratterizzata da immobili a prevalente destinazione industriale ed artigianale con dimensioni prevalentemente medie.

L'immobile dista:

- km 2 ca dallo svincolo per la SS464 (Cimpello Sequals) e per la SS13 Pontebbana;
- km 10 ca. dallo svincolo autostradale per la A28 Conegliano – Portogruaro km;
- circa km. 30 dallo svincolo autostradale di Portogruaro (VE) per la A4 Torino/Trieste;

A parere del sottoscritto si ritiene pertanto che la zona possa ritenersi buona.

Area urbanistica:

Lo strumento urbanistico del comune di Zoppola (PN), PRGC, ricomprende l'area in:

"Art. 40 Zona D2: zona di espansione degli insediamenti artigianali e industriali"

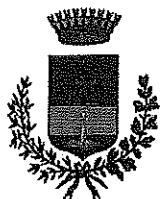
Definizione: La zona D2 corrisponde agli ambiti degli agglomerati industriali o artigianali di interesse comprensoriale o comunale di nuovo impianto nei quali la realizzazione coordinata di nuovi insediamenti presuppone la realizzazione di nuove opere di urbanizzazione.



Estratto PRGC online del comune di Zoppola (PN)

Di seguito viene riportato un estratto delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA):

(Inizio estratto)



COMUNE DI ZOPPOLA

PROVINCIA DI PORDENONE

Art. 39 Zona omogenea D

39.01 Caratteristiche generali

La zona omogenea D è costituita dalle aree destinate alle attività industriali, artigianali e di commercializzazione dei prodotti delle attività insediate e alle attività complementari e di supporto previste dagli strumenti vigenti.

39.02 Articolazione della zona

La zona omogenea D si articola nelle seguenti sotto zone:

- 1) Zona D2:
Zone produttive di interesse comprensoriale o comunale di nuovo impianto; interessa le zone destinate all'insediamento di attività artigianali/industriali attuate tramite P.R.P.C. e le zone di nuova previsione.
- 2) Zona D2.3:
Zone costituite da deposito all'aperto di materiale per esposizione o stoccaggio.
- 3) Zona D3:
Zone costituite dai lotti industriali, artigianali singoli esistenti.
- 4) Zona D3.1:
Zone degli insediamenti produttivi in zone agricole e residenziali
- 5) Zona D4:
Zone dei depositi e delle lavorazioni di inerti.
- 6) Zona D5:
Zone costituite dagli allevamenti ittici e relative strutture ed infrastrutture.

39.03 Elementi normativi comuni alla zona

- gli interventi di nuova edificazione e ampliamento, dovranno farsi carico di realizzare adeguate cortine arborea lungo i confini con zone omogenee a diversa destinazione;
 - dovranno essere rispettate le norme vigenti in materia di inquinamento delle acque, inquinamento da rifiuti, da emissioni nocive in atmosfera e da rumore, nonché le norme vigenti in materia di smaltimento dei rifiuti;
 - le costruzioni destinate a:
 - cabine elettriche di trasformazione;
 - cabine per valvole d'intercettazione fluidi;
 - cabine per stazioni di trasmissioni dati e simili;
 - *Silos per stoccaggio materie prime e relativi macchinari utilizzati per la movimentazione o macinazione delle stesse (quali elevatori, trasporto pneumatico, coclee, filtri, ventilatori, molini etc.),*
 - macchinari ed opere in genere a carattere precario e facilmente amovibili destinate alla protezione dei materiali impiegati dai cicli produttivi quali tettoie aperte su entrambi i lati,
 - non sono computabili ai fini del conteggio del rapporto di copertura nel lotto di pertinenza dell'insediamento produttivo, mentre devono rispettare tutte le altre prescrizioni, come stabilito dal presente articolo e dalle singole sottozone;
 - i volumi residenziali presenti all'interno delle aree o lotto produttivo artigianale/industriale, ammettono interventi di manutenzione, ristrutturazione ed ampliamento nella misura max. di 150 mc./alloggio;
-

- per gli strumenti attuativi vigenti valgono le norme rese esecutive in sede di approvazione del Piano particolareggiato; in carenza di specifiche previsioni si fa riferimento a quanto previsto dalla normativa di zona omogenea D2;
- non è ammesso realizzare nuovi accessi sulle strade statali e provinciali e ogni intervento previsto dalle presenti norme dovrà migliorare lo stato di fatto e dove possibile, ridurre e/o unificare gli accessi esistenti; qualsiasi modifica sia dimensionale sia di utilizzazione degli accessi esistenti, dovrà ottenere la preventiva autorizzazione dell'Ente proprietario della strada.

Art. 40 Zona D2: zona di espansione degli insediamenti artigianali e industriali

40.01 Definizione

La zona D2 corrisponde agli ambiti degli agglomerati industriali o artigianali di interesse comprensoriale o comunale di nuovo impianto nei quali la realizzazione coordinata di nuovi insediamenti presuppone la realizzazione di nuove opere di urbanizzazione.

**40.02 Attuazione
indiretta**

40.03 Destinazioni d'uso

- B1 Artigianato di servizio alla famiglia: acconciatori, lavanderie, attività tecnico-sanitarie, prodotti da forno e alimentari, abbigliamento, riparatori, copisterie, artigianato artistico, ecc.
- B2 Artigianato di servizio all'auto, ecc.
- C1 Alberghi e motel per attività finalizzate al solo esercizio all'attività congressuali C2
- C2 Centri congressuali
- D1 Terziario diffuso: uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario collegato alla ricerca, magazzini e depositi di servizio strettamente legati alla funzione terziaria, laboratori per lavoro a domicilio
- D3 Banche, sportelli bancari e uffici postali
- D7 Complessi direzionali: gli edifici interamente destinati ad attività terziario-direzionali
- E4 Pubblici esercizi con esclusione di locali per il tempo libero
- F1 Commercio all'ingrosso, mostre ed esposizioni
- G1 Impianti di distribuzione carburanti e relativi accessori: bar, lavaggio, ecc.
- H1 Artigianato produttivo
- I1 Industria

È altresì ammessa la presenza:

- di superfici ed attività per la commercializzazione dei prodotti delle attività industriali e/o artigianali insediate;
- esercizi per il commercio al dettaglio di generi "non alimentari a basso impatto" di cui all'articolo 2, comma 1, lettera e) della L.R. 29/2005 con superficie di vendita fino a mq. 400;
- di unità abitativa per il custode o per il titolare dell'azienda e nella misura di una per ogni attività produttiva, con una Su massima di 120 mq.

**40.04 Interventi ammessi
Stabiliti dal Piano**

40.05 Parametri edificatori

- Q 50%
- H 13,00 ml
18,00 ml per la destinazione d'uso D1/C2/C1
- Dc 8,00 ml
- Ds stabilita dalle prescrizioni grafiche.
In assenza 10,00 ml
- De 10,00 ml
- Da 40 alberi/Ha

40.06 Dotazione minima di parcheggi

All'interno dell'ambito delle superfici asservite, debbono essere ricavate le seguenti quote di parcheggi:

<u>Funzione ammessa</u>	<u>Parcheggi stanziati</u>	<u>Parcheggi relazione</u>
B1	1mq / 3,5mq SI	1mq / 3,5mq SI
B2	1mq / 3,5mq SI	1mq / 3,5mq SI
C1	1posto macchina/2addetti	1mq / 1,25mq SI
C2	1posto macchina/2addetti	1mq / 1,25mq SI
D1	1posto macchina/2addetti	1mq / 5 mq SI
D3	1posto macchina/2addetti	1mq / 2,5mq SI
D7	1posto macchina/2addetti	1mq / 1,25mq SI

E4	1mq / 3,5mq SI	1mq / 1,75mq SI
F1	1mq / 3,5mq SI	1mq / 10mq SI
G1	1posto macchina/2addetti	1mq / 10 mq SI
H1	1posto macchina/2addetti	1mq / 10 mq SI
I1	1posto macchina/2addetti	1mq / 10 mq SI

40.07 Nucleo elementare di verde

Deve essere ricavata e piantumata a verde una quantità minima pari a 10 mq ogni 100 mq di superficie territoriale; tali aree dovranno essere opportunamente accorpate in caso di interventi per stralci e di libero accesso.

40.08 Altri elementi normativi

- Negli interventi di nuova realizzazione tutti gli spazi scoperti della Sf asservita alle costruzioni, debbono:
- essere convenientemente e decorosamente recintati mediante la posa in opera di cancellate in ferro, non superiore all'altezza di m. 3,00, caratterizzate da particolare semplicità di disegno e ancorate a basamenti continui in calcestruzzo, di altezza non superiore a m. 1,00 dalla quota stradale;
- essere nelle parti non corrispondenti ai piazzali di movimentazione e ai parcheggi, corredati di superfici prative permeabili e di essenze arbustive ed arboree locali, preferibilmente a foglia caduca, in misura non inferiore al 15% della Sf;
- essere alberati sul perimetro dei parcheggi, adottando il minimo intervallo tra le essenze, tale cioè da non impedirne la crescita ma, al contempo, non diradando un'adeguata dotazione vegetale e scegliendo essenze locali ad alto fusto e a foglia caduca.

Tutti gli spazi destinati alla viabilità, compresi i parcheggi di relazione, nonché i nuclei elementari di verde, debbono essere alberati a cura e spese dei concessionari sui due lati delle strade e sul perimetro dei parcheggi.

Nell'ambito degli strumenti attuativi è vietata l'apertura di nuovi accessi dalla S.S. 13 "Pontebbara", dall'arteria "Piandipan - Sequals" o dalle strade provinciali, mentre tali strumenti dovranno farsi carico dell'individuazione di soluzioni tecniche che consentano l'accesso all'area in sicurezza e senza interferenze dirette con la viabilità principale.

40.09 Limitazione delle funzioni

Le funzioni D1/C1/C2 sono ammesse fino rapporto di copertura massimo Q pari a 1% della Sf totale del comparto e dovranno essere insediate in un singolo lotto del comparto medesimo.

(Fine Estratto)

Centri limitrofi:

Casarsa della Delizia 5,7km | Fiume Veneto 5,7km | Cordenons 6,3km |
Valvasone Arzene 6,9km | San Vito al Tagliamento 9,0km | PORDENONE
9,1km | San Martino al Tagliamento 9,2km | Azzano Decimo 10,0km | San
Quirino 10,5km | Chions 11,5km | San Giorgio della Richinvelda 11,7km |
Vivaro 12,2km | Porcia 12,3km | Roveredo in Piano 12,5km | Sesto al
Regghena 13,7km | Camino al Tagliamento (UD) 14,1km | Cinto
Caomaggiore (VE) 15,3km | Fontanafredda 15,8km | Gruario (VE) 16,0km |
Prata di Pordenone 16,1km

Caratteristiche zone limitrofe:

- Simili a quella in esame: a prevalente edificazione industriale/residenziale;
- Agricole con vasti appezzamenti di terreno condotti a colture diversificate.

Principali collegamenti pubblici:

Viabilità ordinaria.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo:

Capannone industriale adibito ad uffici produzione e magazzino (fg. 29 m. 364 via Rui 7:

- Stato attuale di possesso: **libero** - immobile soggetto a Procedura Concorsuale di Società Fallita pertanto non esercitante attività produttiva.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici

ISCRIZIONE CONTRO del 26/07/2011 - Registro Particolare 1997 Registro Generale 11295 Pubblico ufficiale ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ Repertorio 13785/1624 del 20/07/2011

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Immobili siti in ZOPPOLA(PN)

SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1011 del 10/07/2012 (EROGAZIONE A SALDO)

ISCRIZIONE CONTRO del 26/07/2011 - Registro Particolare 1998 Registro Generale 11296 Pubblico ufficiale ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ Repertorio 13785/1624 del 20/07/2011

PRIVILEGIO derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 1186 del 03/07/2012
2. Annotazione n. 1010 del 10/07/2012 (EROGAZIONE A SALDO)

ISCRIZIONE CONTRO del 03/07/2012 - Registro Particolare 1186 Registro Generale 8483 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 14215/1877 del 26/06/2012

PRIVILEGIO derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

SOGGETTO DEBITORE

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1998 del 2011

ISCRIZIONE CONTRO del 29/12/2015 - Registro Particolare 2706 Registro Generale 16300 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PORDENONE Repertorio 2230 del 19/08/2015

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in ZOPPOLA(PN)

SOGGETTO DEBITORE

ISCRIZIONE CONTRO del 11/02/2016 - Registro Particolare 280 Registro Generale 1973 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 609/9116 del 10/02/2016

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO

Immobili siti in ZOPPOLA(PN)

SOGGETTO DEBITORE

4.2 Altri vincoli:

- Non rilevati.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Certificazione energetica.
Per l'immobile in esame si è reperita documentazione relativa alla certificazione energetica: la classe assegnata pertanto è **C**.

La prestazione energetica globale è pari a **11,4 kWh/m³anno**.

Si precisa che detta certificazione dovrà essere prodotta in sede di atto traslativo dei beni immobili.

La certificazione energetica degli edifici è una procedura di valutazione prevista dalle direttive europee 2002/91/CE e 2006/32/CE. Per quanto riguarda l'Italia, con l'espressione «certificazione energetica degli edifici», in una prima accezione, deve intendersi la disciplina complessivamente stabilita in tema di rendimento energetico dell'edilizia e contenuta nel d.lgs. 19 agosto 2005, n. 192 (attuativo della direttiva 2002/91/CE) e successive modifiche ed integrazioni. In una seconda accezione, l'espressione deve altresì essere riferita al complesso delle operazioni svolte, dai

soggetti a ciò abilitati, per il rilascio dell'attestato di certificazione energetica (cd. ACE), ovvero del documento, redatto secondo le particolari norme e i criteri di cui alla relativa normativa, attestante la prestazione, l'efficienza o il rendimento energetico di un edificio e altresì contenente 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 la pubblicazione in Gazzetta del Decreto 63/2013, l'attestato di certificazione energetica (Ace) è stato sostituito dall'attestato di prestazione energetica (Ape). Si precisa che tale certificazione (Ape) - oltre ad essere annoverata dalla recente dottrina in materia di estimo come elemento che sempre più può influenzare il valore degli immobili (anche usati) - dovrà essere fornita in sede di stipula dell'atto traslativo di proprietà.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario (Provenienza):

Immobile (opificio D/7) fg. 29 m. 364:

1000/1000 di proprietà - Loghicon srl con sede in Pordenone

Cod. Fiscale: ~~XXXXXXXXXX~~

Atti relativi all'immobile:

- L'immobile è stato edificato e direttamente intestato a ~~XXXXXXXXXX~~

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1

ANNO	DESCRIZIONE
2007	Concessione edilizia n. 07/064 del 25.06.2007 (Costruzione di un edificio da adibire ad attività industriale artigianale)
2011	Permesso di costruire n. 11/070 in 1 ^a variante alla C.E. n. 07/064 dd. 25.06.2007 del 01.21.2011
2011	Autorizzazione di agibilità n. 07/026/L1 prot. n. 0000081/A del 31.12.2011
2013	Ultimazione lavori del 05.03.2013 relativi all'intervento effettuato con attività edilizia libera per la realizzazione di CABINA ELETTRICA PREFABBRICATA
2013	Richiesta di agibilità prot. n. 0004763/A del 12.03.2013
2013	Certificato di agibilità n. 07/026/L2. Con lettera prot. n. 4763/638/13/UTC del 08.04.2013 notificata il 10.04.2013 (n. 395 di repertorio) il Comune di Zoppola condizionava il rilascio di tale certificato alla seguente documentazione: -marca da bollo da € 14,62 -ricevuta del versamento di € 50,00 per diritti di segreteria -dichiarazione asseverata della data di inizio lavori -dichiarazione sottoscritta dal richiedente l'agibilità e dal direttore lavori certificante la conformità dell'opera rispetto al progetto approvato nonché l'avvenuta asciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti - SCIA ovvero dichiarazione asseverata a firma del direttore lavori e del legale rappresentante che l'intervento oggetto della presente agibilità non rientra in nessuna delle attività soggette a visite e a controlli di prevenzione incendi e similari.

7.2 Conformità Urbanistica

Strumento urbanistico vigente:	PRGC
Piano Regolatore Generale:	APPROVATO
Immobilie soggette a convenzione:	NO
Immobilie sottoposte a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Rapporto di copertura:	Q=50%
Altezza massima ammessa:	13 ml
Residua potenzialità edificatoria:	Sì
Se sì, quanto:	1320 ca di sup. coperta

Descrizione:

Capannone Industriale [D/7] in Zoppola (PN) via Rui, 7

Descrizione in sintesi:

Terreno:

- Lotto di terreno di complessivi catastali mq. 6.251, piano di forma irregolare a destinazione industriale, sistemato (rete di smaltimento delle acque meteoriche, accessi carrai asfaltati, aree con vegetazione di medio e alto fusto, parzialmente recintato in muretto in c.a. con sovrastante saette e rete metallici, piazzali di manovra in ghiaia; illuminazione esterna). Al lotto si accede mediante strada di lottizzazione della zona industriale.

Fabbricato:

- Trattasi di fabbricato industriale/artigianale suddiviso:
 1. Piano terra: area per le lavorazioni con altezza di mt. 4.90 a cui è possibile accedere da n.3 ingressi; porzione adibita ad uffici e servizi per il personale con altezza di mt.2.55;
 2. Piano primo: il piano costituisce solo piccola porzione di fabbricato adibito a deposito con altezza pari a mt. 2.07;
 3. Piano secondo: ad uso deposito con altezza pari a mt. 3.28, occupa una superficie di piano pari al 50% dell'intero ed è allo stato di grezzo;
 4. Esternamente all'edificio trovasi cabina elettrica.

Condizioni Generali dell'immobile all'atto del sopralluogo:

L'immobile, a seguito di rilievo visivo esterno/interno, presenta un buon grado di manutenzione.

Consistenza:

Descrizione	Id.	Piano	h	Mq. (LRD)	cr	Mq. (COM)
Produzione	A	T	4,90	1.410	1,0	1.410
Uffici e servizi del personale	E	T	2,55	110	1,0	110
Tettoie	B	T		255	1,0	255
Deposito	G	1	2,07	115	0,6	69
Deposito	G	2	3,28	771	0,8	617
Cabina elettrica	F	T		30	1,0	30
Totali:				2.691		2.491

7.3 Caratteristiche e conformità

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	Plinti in c.a. collegati da travi rovesce gettati in opera e travi IPE per tettoie; il corpo uffici in fondazioni in c.a.
Strutture verticali	Pilastri e travi in c.a. prefabbricato
Solai	In c.a. portante
Tamponamenti	Produzione: pannelli di c.a. prefabbricati con posa orizzontale; Uffici: muratura di laterizio e/o blocchi tipo LECA portanti con finitura al civile
Copertura	Piana con struttura in c.a.
Lattenerie:	lamiera pre-verniciata

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	Telaio in alluminio o policarbonato e vetro
Infissi interni	Alluminio, legno
Pavim. Interna	Lisciato di cls per produzione con spolvero al quarzo; Piastrille di ceramica per corpo uffici e corpo servizi
Rivestimenti interni	Piastrille di ceramica
Divisioni interne	Muratura di laterizio intonacata, cartongesso; strutture in alluminio e vetro.
Controsoffitti	Quadrotti di fibra; struttura in alluminio e pannello isolante tipo monopanel.

Portoni e porte d'ingresso: Portoni in metallo e vetro apribili a libro e scorrevoli su guida per la parte di produzione; il corpo uffici presenta porta di accesso in alluminio e vetro.

Presenza di materiale tossico nocivo (strutture) **Non presente.**

Descrizione/tipologia impianto	Presente	Assente
Impianto elettrico	X	
Protezione scariche atmosferiche	X	
Impianto di terra	X	
Gruppo di generazione elettrica (ausiliario)		X
Impianto di illuminazione	X	
Impianto solare termico		X
Impianto fotovoltaico		X
Riscaldamento (a metano)	X	
Condizionamento o climatizzazione (split a parete zona uffici)	X	
Impianto idrico-sanitario	X	
Illuminazione esterna	X	
Impianto antincendio (alimentata da acquedotto pubblico, costituita da n. 4 idranti UNI 45 ubicati all'interno dell'edificio, n. 3 idranti UNI 70 e n. 1 mandata VF UNI 70 ubicati nel perimetro esterno dello stesso).	X	
Impianto antintrusione	X	
Impianto Rilevazione fumi		X
Impianto TVCC	X	
Rete EDP	X	
Impianto telefonico	X	
Rete WIFI interna/esterna	X	
Impianto citofonico (o videocitofonico)	X	

Si sono rilevate/reperite le seguenti conformità e certificazioni relative agli impianti:

- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico datata 06/03/2012 relativa a "**impianto elettrico F.M. principale, cabina di trasformazione**

M.T./B.T., illuminazione ordinaria e di sicurezza, impianto antintrusione, impianto di comunicazione ed allarme incendio e rilevazione incendio " rilasciato da D.P.E. SRL impianti elettrici con sede in via maestri del Lavoro n. 75 Z.I. Porcia Ovest Comune di Porcia;

- Certificazione di conformità **caratteristiche acustiche** del 8.12.2011 prot. n. 0000033/A del 31.12.2012;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto a regola dell'arte della **rete idrica antincendio** rilasciato da ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ del 19.03.2012;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto a regola dell'arte dell'**impianto idrico** rilasciato da ~~XXXXXX~~ di ~~XXXXXXXXXXXX~~ del 21.03.2012;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto a regola dell'arte dell' **linea di adduzione gas a valle del contatore fino agli utilizzatori finali** rilasciato ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ del 21.03.2012;

8. VALUTAZIONE:

8.1 Criterio di stima:

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.

tà 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 quale l'attuale).

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

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

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

Bibliografia:

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

Per l'unità ad uso industriale in esame, il metodo di valutazione assumibile è il

METODO DEI COSTI

con i seguenti

LIMITI ED ASSUNZIONI

- I. 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 piana della superficie di 4.981 mq., completo di uffici e servizi di stabilimento, un costo dell'opera a:
- a. **euro 307,00/mq.** con altezza di mt. 4,00,
 - b. **euro 322,00/mq.** con altezza di mt. 6,50.

Viene considerato un valore di euro 100,00/mq per le tettoie mentre per la cabina elettrica il valore verrà considerato a corpo.

8.2 Fonti di informazione:

- Preziario dei costi di costruzione 2014 "Prezzi e tipologie edilizie" edito dalla DEI - Tipografia del Genio Civile anno 2014 (ultima versione disponibile);
- Rilievi effettuali sul panorama immobiliare on-line;
- Borsino immobiliare Provincia di Pordenone anno 2014/2015;
- Borsino di zona dell' Agenzia del Territorio (2° semestre 2015);

Si riporta di seguito tabella analitica relativa alla valutazione degli immobili:

Lotto 01

8.3 Prezzo base d'asta del lotto:	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 595.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" (con titolo):	-,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 595.000,00

Si riporta lo schema di calcolo indicando il Valore di Mercato (VM) ed il Valore di Realizzo (VR - a base d'asta).

Terreni										
Descrizione		Consistenze (mq)			Euro/mq			VM		
Terreni e sistemazioni esterne (vedasi apposito capitolo in perizia)		6.251,00			€ 50,00			€ 312.550,00		
Totali:							€ 312.550,00			
Fabbricati							Coefficiente di realizzo:		0,75	VR € 234.412,50
		LRD		Mq. Lordi		COM		Mq. Commerciali		
		cr		Coefficiente di raccordo		H		Altezza		
		Sub		Subalterno						
Descrizione	Id.	Piano	h	Mq. (LRD)	cr	Mq. (COM)	Costo di Costr. (€/mq)	Coef. OBSL (1+of+oe)	€/mq	VM
Produzione	A	T	4,90	1.410	1,0	1.410	€ 322,00	0,20	€ 257,60	€ 363.216,00
Uffici e servizi del personale	E	T	2,55	110	1,0	110	€ 322,00	0,20	€ 257,60	€ 28.336,00
Tettoie	B	T		255	1,0	255	€ 100,00	0,20	€ 80,00	€ 20.400,00
Deposito	G	1	2,07	115	0,6	69	€ 322,00	0,20	€ 257,60	€ 17.774,40
Deposito	G	2	3,28	771	0,2	154	€ 322,00	0,20	€ 257,60	€ 39.721,92
Cabina elettrica	F	T		30	1,0	30	a corpo			€ 12.000,00
Totali:				2.691		2.028	Totale:		€ 481.448,32	
Fabbricati							Coefficiente di realizzo:		0,75	VR € 361.086,24
Tabella di riassunto totali:										
Valore di MERCATO		€ 793.998,32	arrotondato	€ 794.000,00		(a+c)				
Valore di REALIZZO		€ 595.498,74	arrotondato	€ 595.000,00		(b+d)				

8.6 Conclusioni e precisazioni finali

Si ribadisce che i valori attribuiti sono decrescenti nel medio periodo, tenuto anche conto della evidente situazione di crisi del mercato immobiliare.

Si evidenzia la potenzialità edificatoria residua pari a circa mq. 1.320 coperti che permette un ampliamento tale da portare la superficie coperta complessiva a mq. 3.125,00 circa.

Considerato quanto sopra ribadito, la presente relazione peritale, visto l'andamento estremamente variabile del mercato immobiliare, si ritiene valida per un periodo temporale indicativamente quantificabile **in 8 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.

8.8 Allegati

- Visure Catastali aggiornate
- Estratto di mappa
- Planimetrie catastali
- Visure ipocatastali
- Autorizzazioni e conformità
- Atto di acquisto
- Rilievo fotografico (in cd-rom)



L'Esperto alla stima
Ing. Carlo Sega

Firmato Da: SEGA CARLO

