

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

GIUDICE DELEGATO : dott. Francesco PEDOJA  
COMMISSARIO GIUDIZIALE : dott. Mauro MORAS  
CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO : geom. Luigi TONEGUTTI

### **CONCORDATO PREVENTIVO N. 45/13**

Procedura di Concordato Preventivo a carico della società:

❖

[REDACTED]

#### **PERIZIA DI STIMA BENI IMMOBILI**

Opificio industriale e area di pertinenza catastalmente identificati come segue:

- Comune di MAJANO F. 5, mapp. 268-264-3-4-5-154
- Comune di BUJA F.12, mapp. 23



Blank

Blank

Blank

All'illustrissimo

Sig. GIUDICE DELEGATO

dott. Francesco PEDOJA

del Tribunale di

33170 -PORDENONE -

Concordato Preventivo n. 45/2013 del 09.01.2014

## RELAZIONE PERITALE

Nella procedura di Concordato Preventivo a carico della Società:

• [REDACTED]  
[REDACTED]

Commissario Giudiziale : dott. Mauro MORAS

Consulente tecnico d'ufficio : geom. Luigi TONEGUTTI

## PERIZIA DI STIMA

del geometra TONEGUTTI Luigi, libero professionista, con studio in Pordenone - via Borgo S. Antonio, n. 12 - iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Pordenone, posizione n. 524, nominato dal Giudice Delegato Francesco PEDOJA, quale perito stimatore dei beni immobili appartenenti alla ditta:

• [REDACTED]

Ricevuto l'incarico in data 10.01.2014 dal Commissario Giudiziale dott. Mauro MORAS, il sottoscritto dava inizio alle operazioni peritali relativamente ai beni immobili così descritti:

A) Opificio industriale e area di pertinenza in Comune di MAJANO

B) Terreno in Comune di BUJA

\*\*\*\*\*

## PREMESSE

La società ██████████ - svolge da oltre vent'anni attività nel settore della produzione di soluzioni d'arredo per esterno mediante l'utilizzo di materiali naturali come il legno di pino impregnato in autoclave attraverso un processo atto a garantirne la sua durata nel tempo, nonché la produzione di bungalow in legno destinati principalmente al mercato africano e ad insediamenti turistici.

In conformità all'incarico conferitomi ho condotto, pertanto, una serie di indagini ed analisi sui beni indicati allo scopo di determinare il più probabile "Valore di mercato in regime di concordato preventivo".

Il "Valore di mercato in regime di concordato preventivo" è attribuibile in ipotesi di attività 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.

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

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.

Il valore di stima è comunque condizionato dalla staticità del mercato immobiliare, che la continuità produttiva è sempre parziale, che la vendita avviene con la formula "visto e piaciuto" ed in considerazione dell'assenza di garanzie per vizi e difetti.

.....

La situazione attuale del mercato immobiliare di immobili a destinazione terziaria (industriale,

artigianale, commerciale) ubicati nella Provincia di Udine è caratterizzata da una elevata offerta di complessi industriali/artigianali di varie dimensioni usati e, per la massima parte oggetto di procedure, a fronte di una domanda estremamente ridotta e che non accenna a riprendere vigore.

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

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


\*\*\*\*\*


## DESCRIZIONE E STIMA DEI CESPITI

\*\*\*\*\*

### OPIFICIO INDUSTRIALE IN COMUNE DI MAJANO

#### PROVENIENZA

Gli immobili, di cui alla presente, sono pervenuti all'attuale intestatario 

 a seguito dei seguenti atti traslativi della proprietà:

1) Atto di compravendita n. 13764 di rep. del 22.09.1999, notaio CAVALLO Cosimo in San Daniele del Friuli, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Udine in data 28.09.1999 ai n. 24042 R.G./16857 R.P, relativamente alle particelle catastalmente identificate come segue:

- COMUNE DI MAJANO - F. 5, mapp. 3. di are 93.70

- COMUNE DI BUJA - F.12, mapp. 23 di are 17.30

*(vedi allegato 1 - nota di trascrizione)*

2) Atto di compravendita n. 74764 di rep. del 01.08.2001, notaio Italo MARESCHI in San Daniele del Friuli, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Udine in data

14.08.2001 ai n. 24098 R.G./17817 R.P., relativamente alla particella catastalmente identificata nel Comune di MAJANO al F. 5, mapp. 4 della superficie catastale di are 86.00

*(vedi allegato 2 - nota di trascrizione)*

- 3) Atto di compravendita n. 143790 di rep. del 16.05.2003, notaio Mauro MARCELLO in Gemona del Friuli, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Udine in data 20.05.2003 ai n. 14906 R.G./10456 R.P., relativamente alla particella catastalmente identificata nel Comune di MAJANO al F. 5, mapp. 11 della superficie catastale di are 80.10

*(vedi allegato 3 - nota di trascrizione)*

- 4) Atto di compravendita n. 180926 di rep. del 22.06.2005, notaio Paolo Alberto AMODIO in Udine, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Udine in data 06.07.2005 ai n. 22044 R.G./15019 R.P. relativamente alla particella catastalmente identificata nel Comune di MAJANO al F. 5, mapp. 268 della superficie catastale di ha 1.33.11

*(vedi allegato 4 - nota di trascrizione)*

- 5) Atto di compravendita n. 90164 di rep. del 20.07.2005, notaio Italo MARESCHI in San Daniele del Friuli, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Udine in data 17.08.2005 ai n. 26596 R.G./18031 R.P., relativamente alle particelle catastalmente identificate nel Comune di MAJANO al F. 5, mapp. 5-154 della superficie catastale complessiva di are 65.60.

*(vedi allegato 5 - nota di trascrizione)*

- 6) Atto di Trasformazione di Società n. 88452 di rep. del 20.07.2005, notaio Nicola ACCONCIA OLEG in Treviso, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Udine in data 17.08.2005 ai n. 26662 R.G./18084 R.P. relativamente alle particelle catastalmente identificate come segue:

- COMUNE DI MAJANO - F.5, mapp.3-4-11-268-5-154 della superficie catastale di ha 4.38.51
- COMUNE DI BUJA - F. 12, mapp. 23 della superficie catastale di are 17.30

*(vedi allegato 6 - nota di trascrizione)*


A seguito di successivi atti di aggiornamento catastale le particelle catastalmente identificate al F. 5, mapp. 11-268 (di cui ai punti 4 e 5) sono state fuse generando l'odierna particella F.5, mapp. 268 della superficie catastale di ha. 2.13.21.

.....  
**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

**BENI IN COMUNE DI MAJANO**

I beni risultano iscritti presso l'Agenzia delle Entrate di Udine, nel Comune Censuario di Majano, come segue *(vedi allegato 7- estratto di mappa)*

**Catasto Fabbricati:**

Intestazione: 

- F. 5            mapp. 268            Ctg. D/7            R.C. € 16.013,84

*(vedi allegato 8 - visura catastale)*


*(vedi allegato 9 - planimetria catastale)*

**Catasto Terreni:**

- F. 5            mapp. 268            Ente Urbano della superficie di ha 2.13.21

*(vedi allegato 10 - visura catastale)*

**Catasto Terreni:**

Intestazione: 

- F. 5    mapp. 3            della superficie di are 93,70

- F. 5    mapp. 4            della superficie di are 86,00

- F. 5    mapp. 5            della superficie di are 30,40

- F. 5    mapp. 154            della superficie di are 35,20

della superficie catastale complessiva di ha 2.45.30


*(vedi allegato 11 – visura catastale)*

.....

**BENI IN COMUNE DI BUJA**

I beni risultano iscritti presso l'Agenzia delle Entrate di Udine, nel Comune Censuario di Buja, come segue *(vedi allegato 12– estratto di mappa)*

**Catasto Terreni:**

Intestazione: 

- F. 12 mapp. 23 della superficie di are 17.30

*(vedi allegato 13 – visura catastale)*

.....

**ISPEZIONE CONSERVATORIA DEI RR.II. DI UDINE**

Effettuate le visure ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Udine, si è riscontrate la seguente iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Iscrizione **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario n. 181123 di rep. del 05.07.2005, notaio Paolo Alberto AMODIO in Udine, iscritta il 14.07.2005 ai n. 22825 R.G./4593 R.P., gravante sull'opificio industriale contraddistinto nel Comune di Majano al F. 5, mapp. 268, a favore di:
  - UNICREDIT BANCA MEDIOCREDITO – S.P.A. – con sede in Torino – (codice fiscale: 03126570013)Annotazione n. 5138 del 05.12.2005 per quietanza e conferma  
*(vedi allegato 14– nota di Iscrizione)*
- Iscrizione **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario n. 181123 di rep. del 05.07.2005, notaio Paolo Alberto AMODIO in Udine, iscritta il 14.07.2005 ai n. 22825 R.G./4594 R.P., gravante sull'opificio industriale contraddistinto nel Comune di



Majano al F. 5, mapp. 268, a favore di:

- UNICREDIT BANCA D'IMPRESA – S.P.A. – con sede in Verona – (codice fiscale: 03656170960)

Annotazione n. 5139 del 05.12.2005 per quietanza e conferma

*(vedi allegato 15– nota di iscrizione)*

- Iscrizione **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Finanziamento n. 183013 di rep. del 10.11.2005, notaio Paolo Alberto AMODIO in Udine, iscritta il 15.11.2005 ai n. 36981 R.G./7516 R.P., gravante sull'opificio industriale e terreno contraddistinti rispettivamente nel Comune di Majano al F. 5, mapp. 268-11, a favore di:

- UNICREDIT BANCA – S.P.A. – con sede in Bologna – (codice fiscale: 012931320159)

Annotazione n. 2563 del 16.05.2007 per riduzione di somma

Annotazione n. 2565 del 16.05.2007 per quietanza e conferma

*(vedi allegato 16– nota di iscrizione)*

*(vedi allegato 17– annotazione ad iscrizione per riduzione di somma)*

- Iscrizione **Ipoteca Privilegio Speciale Industriale** derivante da Concessione a Garanzia di Finanziamento n. 183013 di rep. del 10.11.2005, notaio Paolo Alberto AMODIO in Udine, iscritta il 13.12.2005 ai n. 40439 R.G./8302 R.P., a favore di:

- UNICREDIT BANCA – S.P.A. – con sede in Bologna – (codice fiscale: 012931320159)

Annotazione n. 2564 del 16.05.2007 per riduzione di somma

Annotazione n. 2566 del 16.05.2007 per quietanza e conferma

*(vedi allegato 18– nota di iscrizione)*

*(vedi allegato 19– annotazione ad iscrizione per riduzione di somma)*

- Iscrizione **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Finanziamento n. 61630 di rep. del 04.04.2013, notaio Cosimo CAVALLO in San Daniele del Friuli, iscritta il

05.04.2013 ai n. 7547 R.G./973 R.P., gravante sull'opificio industriale contraddistinto nel Comune di Majano al F. 5, mapp. 268 della superficie catastale di ha. 2.13.21, a favore di:

FINANZIARIA REGIONALE FRIULI VENEZIA GIULIA – S.P.A. – con sede in Trieste  
(codice fiscale: 012931320159)

*(vedi allegato 20 – nota di iscrizione)*

- Iscrizione **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo n. 1880 di rep. del 27.03.2013, Tribunale di Firenze, iscritta il 24.04.2013 ai n. 9345 R.G./1200 R.P., gravante sugli immobili contraddistinti come segue:

- COMUNE DI MAJANO - F.5, mapp.268-154-3-4-5-264

- COMUNE DI BUJA - F. 12, mapp. 23

*(vedi allegato 21 – nota di iscrizione)*

- Trascrizione **Decreto di Ammissione a Concordato Preventivo** n. 45 di rep. del 09.01.2014, Tribunale di Pordenone, trascritta il 07.02.2014 ai n. 2894 R.G./2348 R.P. a favore:

- MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO [REDACTED]

*(vedi allegato 22 – nota di trascrizione)*

## SERVITU' E CONTRATTI DI LOCAZIONE

A seguito contratto di locazione di immobile ad uso diverso da abitazione, registrato a Tolmezzo il 28.01.2010 al n. 103, la società [REDACTED] concedeva in locazione, alla società [REDACTED] una porzione dell'unità immobiliare, sita in Comune di Majano – via Osoppo n. 147/A e contraddistinta al F.5, mapp. 268.

Il contratto ha la durata di anni sei, con decorrenza dal 28.01.2010 e scadenza il 31.12.2015, con rinnovazione tacita per altri sei anni, salvo disdetta, con un canone di locazione di € 3.000,00 annui.

(vedi allegato 23 – contratto di locazione)

.....

### VINCOLI ARTISTICI, STORICI

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

.....

### SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA

#### COMUNE DI MAJANO

Il vigente Piano Regolatore Generale Comunale identifica le aree, oggetto della presente, ricadenti come segue:

#### Relativamente al F. 5, mapp. 3-4-5

Aree ricadenti in zona omogenea "D3H3" (zona mista artigianale e commerciale esistente)

#### Relativamente al F. 5, mapp. 268-154

Aree ricadenti parte in zona omogenea "D3H3" (zona mista artigianale e commerciale esistente), e parte in zona agricola E4.2, ricompresa entro le aree vincolate a tutela ambientale

#### Relativamente al F. 5, mapp. 264

Area ricadente in zona omogenea "S1" (zona per servizi ed attrezzature collettive)

.....

Le particelle contraddistinte al F. 5, mapp. 268-3-54 sono parzialmente interessate da fascia di rispetto da elettrodotto.

Le particelle contraddistinte ai F. 5, mapp. 268-154 sono parzialmente interessate dalla fascia di rispetto di mt. 150, da fiumi e corsi d'acqua, ambito soggetto a vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/2004.

*(vedi allegato 24 – certificato di destinazione urbanistica)*

.....

### **COMUNE DI BUJA**

Il vigente Piano Regolatore Generale Comunale identifica l'area catastalmente identificata nel Comune di Buja al F. 12, mapp. 23 ricade in zona omogenea "E6" (zona di interesse agricolo).

La zona comprende le parti del territorio comunale destinate all'attività agricola ed anche l'insediamento delle strutture connesse con la gestione agricola dei fondi e delle attività zootecniche.

*(vedi allegato 25 – certificato di destinazione urbanistica)*

.....

### **PROVVEDIMENTI TECNICO-EDILIZI**

L'opificio industriale è stato realizzato a seguito dei seguenti provvedimenti edilizi:

**1) Pratica edilizia n. 132/98 - Costruzione di un opificio industriale**

- concessione edilizia n. 92/98 del 14.07.1998 relativa al livellamento terreno e recinzione - *(vedi allegato 26 – concessione edilizia)*;
- concessione edilizia n. 132/98 del 13.10.1998 relativa alla costruzione di un opificio industriale - *(vedi allegato 27 – concessione edilizia)*;
- concessione di voltura n. 178 del 19.01.1999 - *(vedi allegato 28 – voltura intestazione)*;
- concessione edilizia di variante n. 91/99 del 02.08.1999 relativa alla costruzione di un opificio industriale - *(vedi allegato 29 – concessione edilizia in variante)*;
- Denuncia Inizio Attività n. 16068 del 22.09.1999 relativa all'installazione di un serbatoio interrato per lo stoccaggio di G.P.L. - *(vedi allegato 30 – Denuncia Inizio Attività)*;
- Denuncia Inizio Attività n. 16069 del 22.09.1999 relativa alla realizzazione magazzini e uffici - *(vedi allegato 31 – Denuncia Inizio Attività)*;
- Certificato di agibilità n. AG99/21522 del 09.06.2000 - *(vedi allegato 32 – Licenza di agibilità)*;

Le opere strutturali sono state collaudate dall'ing. Erasmo MESTRONI a seguito:

- certificato di collaudo statico depositato alla Direzione Provinciale dei Servizi Tecnici di Udine in data 01.06.1999 al n.2655/98 - *(vedi allegato 33 – collaudo statico)*

**2) Pratica edilizia n. 151/05 – Installazione prefabbricati leggeri**

- Concessione edilizia in sanatoria n. 151/05 del 11.11.2005 per l'installazione di due prefabbricati leggeri con copertura in teli in materiale plastico - *(vedi allegato 34 – concessione edilizia in sanatoria)*

.....  
**DIFFORMITA' TECNICO - CATASTALI**

Da una attenta analisi tra le planimetrie catastali, i progetti autorizzati e lo stato dei luoghi, si sono riscontrate le seguenti difformità tecnico-catastali:

**1) Difformità esterne**

Presso l'area esterna di proprietà, si sono rilevate n. 6 tettoie di cui ai punti "C" e "D" dell'allegato n. 35.A, realizzate in assenza del prescritto titolo abilitativo, tre delle quali censite al NCEU, aventi struttura in legno ancorata al pavimento in asfalto e copertura con teli in plastica.

Trattandosi di costruzioni realizzate in assenza dei prescritti titoli abilitativi e considerando che trattasi di opere di modesta entità, realizzate con struttura prefabbricata, se ne prevede la totale rimozione e smaltimento, indicativamente al costo complessivo di € 12.000,00 (circa) compreso il ripristino dello stato dei luoghi.

*(vedi allegato 35.A – elaborato grafico e documentazione fotografica)*

**2) Difformità interne**

a) con riferimento al corpo uffici al piano primo, la suddivisione dei locali è stata realizzata con pareti mobili in legno e vetro. *(vedi punto "1" dell'allegato 35.B)*

Il soppalco adiacente al corpo uffici, è stato parzialmente adibito ad uso archivio, con la realizzazione di pareti divisorie in cartongesso. *(vedi punto "2" dell'allegato 35.B)*

b) con riferimento all'area produttiva, in adiacenza ai servizi igienici, è stato realizzato un soppalco avente struttura metallica delle dimensioni di mt. 11.60x5.70 e della superficie in pianta di mq. 66.00 (circa) e scala di accesso al piano. *(vedi punto "3" dell'allegato 35.B)*

Sotto il soppalco, al piano terra, è stato realizzato un locale tecnico con pareti in muratura, delle dimensioni di mt. 2.75x4.50 e della superficie in pianta di mq. 12.00 (circa), contenente i server informatici. *(vedi punto "4" dell'allegato 35.B)*

Sovrastante il solaio di copertura dei servizi igienici, è stato realizzato un locale ripostiglio, delle dimensioni di mt. 5.70x4.85 e della superficie coperta di mq. 28.00 (circa), con pareti divisorie in cartongesso, accessibile attraverso il soppalco. *(vedi punto "5" dell'allegato 35.B)*

c) Si rilevano infine, lievi variazioni di forometria.

Da ricerche effettuate presso il Comune di Majano e l'Agenzia delle Entrate di Udine, non si sono reperiti i necessari titoli abilitativi né tantomeno le denunce di variazione catastale relativamente alle modifiche di cui ai punti sopradescritti.

Le difformità edilizie di cui ai punti precedenti, potranno essere oggetto di una domanda di sanatoria, da presentare al Comune di Majano, ai sensi della Legge Regionale 19/2009.

Per la definizione delle spese tecniche di cui ai punti 1) e 2) (aggiornamento della situazione catastale e istanze presso il Comune di Majano), si prevede un importo di € 8.000,00 (circa) più accessori.

.....

### **REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA**

In data 21.01.2014 il Comune di Majano rilasciava un certificato al prot. n. 914, dal quale emerge lo storico delle pratiche edilizie riguardanti l'edificazione dell'opificio industriale.

*(vedi allegato 36 – certificato)*

.....

## **UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELLA ZONA**

Gli immobili, oggetto della presente perizia, sono inseriti nella zona industriale-commerciale sita in Comune di Majano – località Tiveriacco – via Osoppo n. 147/A.

La zona è facilmente raggiungibile sia dalla Strada Provinciale n. 46 che dal raccordo autostradale della "A23 – Udine/Tarvisio", oltre che da una rete di strade secondarie locali.

L'intorno urbano è caratterizzato dalla presenza di insediamenti a destinazione artigianale e commerciale di dimensioni medio e piccole.

## **DESCRIZIONE GENERALE DELLA PROPRIETA'**

Trattasi di opificio industriale sito in Comune di Majano – località Tiveriacco – via Osoppo n. 147/A con annessa area di pertinenza scoperta formante un corpo unico a cavallo fra i Comuni di Majano e Buja della superficie catastale complessiva di ha. 4.75.81

La proprietà immobiliare, oggetto di valutazione, è costituita da un'area a morfologia pianeggiante, da opificio industriale con annessi corpo uffici e accessori e da tettoie esterne ad uso deposito.

L'area è collegata alla Viabilità Pubblica attraverso strada di lottizzazione.

Il lotto di proprietà è in parte delimitato da recinzione in muretto con sovrastante rete metallica e, lungo il fronte strada, da recinzione in muretto e ringhiera in ferro e legno, dotata di accesso carraio con apertura elettrificata.

L'area esterna scoperta di pertinenza è in gran parte pavimentata con asfalto bituminoso, adibita a parcheggio, alla viabilità interna e spazio di manovra degli automezzi, e in parte boscata con essenze legnose spontanee autoctone.

Lungo il perimetro esterno è posizionato un anello antincendio con idranti soprasuolo e manichette.

Ai fini della prevenzione incendi, per l'attività di lavorazione del legno, l'impianto termico ed il deposito di g.p.l., il Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Udine rilasciava la seguente

documentazione:

- in data 23.05.2000 al prot. 5085, ricevuta di avvenuta presentazione di Dichiarazione Inizio Attività, valevole come autorizzazione provvisoria, ai soli fini antincendio, all'esercizio dell'attività; *(vedi allegato 37 – ricevuta D.L.A. Vigili del Fuoco di Udine)*
- in data 26.04.2012 al prot. 8124, comunicazione della nuova normativa in applicazione del D.P.R. 01.08.2011 n. 151. *(vedi allegato 38 – comunicazione Vigili del Fuoco di Udine)*

#### IMPIANTI GENERICI FISSI

L'opificio industriale è fornito di impianto di consegna e distribuzione energia elettrica e forza motrice, impianto illuminazione interna ed esterna, impianto di riscaldamento con canalizzazioni correnti a soffitto alimentate da impianto a combustione di biomassa relativamente all'area produttiva, impianto di riscaldamento e condizionamento dell'area uffici mediante caldaia g.p.l. e vetilconvettori, approvvigionamento da pozzo per impianto idrico sanitario e impianto antincendio, impianto antintrusione e videosorveglianza, citofonico e telefonico multi linee.

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

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

- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico rilasciato in data 10.08.1999 dalla ditta [REDACTED] *(vedi allegato 39)*
- Dichiarazione di conformità dell'impianto idrico, riscaldamento, antincendio, GPL, rilasciato in data 29.07.1999 dalla ditta [REDACTED] *(vedi allegato 40)*

Il compendio immobiliare, oggetto della presente, è di fatto formato da un corpo principale ad uso



deposito con annessi corpo uffici e servizi su due livelli, nei quali viene svolta l'attività tecnico-amministrativa e da strutture esterne ad uso deposito.

La proprietà immobiliare oggetto di valutazione può essere così descritta:

**A) - TERRENO DI PROPRIETA'**

Area a morfologia pianeggiante di forma irregolare, ricadente a cavallo dei comuni di Majano e Buja della superficie catastale complessiva di ha. 4.75.81, di cui mq. 45.851,00 in comune di Majano e mq. 1.730,00 in Comune di Buja, costituente l'area di sedime e di pertinenza dell'opificio industriale, recintata e dotata di accesso carraio e pedonale, in parte pavimentata con asfalto bituminoso ed in parte boscata con essenze legnose spontanee autoctone.

**B) - OPIFICIO INDUSTRIALE**

Trattasi di fabbricato a forma rettangolare, con altezza utile interna di mt. 6.00, della superficie coperta di mq. 3.100,00 (circa) ed un volume di mc. 12.600,00 (circa).

*(vedi allegato 41 - documentazione fotografica)*

La struttura portante è così formata:

- fondazioni in conglomerato cementizio armato, costituite da plinti e cordoli di collegamento;
- struttura prefabbricata in calcestruzzo armato precompresso, costituita da pilastri e travi di sostegno dei solai, travi di copertura a doppia pendenza, copelloni a doppia nervatura per la formazione della copertura e dei solai uffici;
- manto di copertura in lastre ondulate di fibrocemento con interposto materiale isolante.

Le superfici illuminanti, poste a livello della copertura, sono costituite da lastre in policarbonato traslucido.

I tamponamenti perimetrali sono realizzati in pannelli prefabbricati di calcestruzzo armato, coibentati con finitura superficiale esterna in ghiaïno lavato per i lati sud e ovest, e vincolati alla struttura portante con idonei fissaggi.

La distribuzione interna del fabbricato principale può essere così suddivisa:

### B.1 - Corpo uffici, servizi igienici e spogliatoio

Su due livelli sovrastanti della superficie complessiva di mq. 550.00 (circa) di cui mq. 220.00 (circa) al piano terra e mq. 330.00 (circa) al piano primo.

Al piano terra si individuano i locali destinati a ingresso, uffici, servizi igienici, spogliatoio e le scale di collegamento al piano superiore in calcestruzzo armato con rivestimento in legno.

Al piano primo si rilevano i locali ad uso tecnico/amministrativo, servizio igienico, archivio e soppalco.

Le finiture interne prevalenti sono costituite da pareti mobili in legno e vetro, contropareti perimetrali in lastre di cartongesso, pavimenti area uffici in legno prefinito, pavimenti e rivestimenti bagni e spogliatoio in piastrelle di ceramica, intonaci e tinteggiature interne, porte interne in legno, controsoffitti in pannelli di fibre minerali con struttura di sostegno metallica, serramenti esterni in alluminio e vetro termoisolante.

Il corpo uffici è dotato di impianto elettrico e di illuminazione con corpi illuminanti al neon, e impianto di riscaldamento e climatizzazione costituito da ventilconvettori ad aria alimentati con caldaia a g.p.l.

*(vedi allegato 42 -- documentazione fotografica)*

### B.2 - Area produttiva e magazzino

Formata da tre ambienti adibiti a magazzino di materie prime e prodotto finito della superficie complessiva di mq. 1.880,00 (circa) ed avente altezza utile di mt. 6.00 (circa).

Le finiture interne sono costituite da pavimento in conglomerato cementizio del tipo industriale trattato al quarzo, serramenti esterni parte in alluminio e vetro camera e parte in alluminio e policarbonato, portoni sezionali coibentati su telaio metallico con apertura elettrificata.

Impianto di illuminazione con elementi al neon, e impianto di riscaldamento ad aria calda con canalizzazioni correnti a soffitto, alimentate da impianto di combustione a biomassa non funzionante.

*(vedi allegato 43 – documentazione fotografica)*

**Tettoia esterna**

Tettoia aperta corrente lungo due lati del fabbricato principale, della superficie coperta di mq. 1.000,00 (circa) ed avente struttura portante costituita da telai in calcestruzzo armato prefabbricato con sovrastante copertura in lastre ondulate di fibrocemento, con pavimentazione in cls di tipo industriale.

*(vedi allegato 44 – documentazione fotografica)*

**C) – CORPO ESTERNO AD USO DEPOSITO**

Trattasi di costruzione ad uso deposito formata da due corpi, della superficie complessiva di mq. 1.360,00 (circa) e così descritti:

1. Corpo esterno adibito a magazzino di materie prime e prodotto finito della superficie complessiva di mq. 990.00 (circa).

La struttura portante è costituita da telai in profili di alluminio, con due portali affiancati a doppia pendenza ancorati su muretto in calcestruzzo armato, controventi sia a falda che a parete, copertura e tamponamenti laterali in teli di materiale plastico e pavimento in asfalto bituminoso.

2. Struttura leggera costituita da centine curve in tubolari di acciaio ancorati su basamento in calcestruzzo e teli in materiale plastico della superficie complessiva di mq. 370.00 (circa)

*(vedi punto "B" dell'allegato 35.A)*

*(vedi allegato 44 – documentazione fotografica)*

.....  
**DATI PLANIVOLUMETRICI RIEPILOGATIVI**

- Superficie catastale di proprietà comune di Majano = mq. 45.851,00

- Superficie catastale di proprietà comune di Buja = mq. 1.730,00

Totale superficie catastale di proprietà = mq. 47.581,00

- Superficie coperta consentita dal P.R.G.	mq. 45.851,00 x 50%	= mq. 22.925,50
- Superficie coperta complessiva		= mq. 4.460,00 (circa)
- Superficie edificabile a disposizione		= mq. 18.465,50 (circa)
- Superficie uffici amministrativi, servizi e sala espositiva		
- Uffici e servizi al piano terra	= mq.	220,00
- Uffici e servizi al terra e primo	= mq.	<u>240,00</u>
Sommano	= mq.	460,00 (circa)
- Locali ad uso archivio e ripostiglio al piano primo	= mq.	90,00 (circa)
- Superficie coperta area lavorativa	= mq.	1.880,00
- Superficie coperta tettoia perimetrale	= mq.	1.000,00
- Superficie coperta accessori esterni uso deposito	= mq.	1.360,00

.....

### **LIMITI DELL'INDAGINE**

In sede dei vari sopralluoghi il sottoscritto non ha provveduto a verificare la funzionalità degli impianti esistenti ed inoltre non ho indagato circa eventuali "passività ambientali" ho cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela ambientale.

.....

### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

l'Attestato di Prestazione Energetica (D.lgs. 19 agosto 2005 n. 192 come modificato dal D.lgs. 29 dicembre 2006 n. 311) relativamente al piano terra dell'Opificio industriale ed al corpo uffici, è stato predisposto in data 04.02.2014 a firma dell'ing. Segà Carlo.

*(vedi allegato 45 – Attestato di Prestazione Energetica)*

.....

### **VALORI DI STIMA**

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni e loro ubicazione;
- stato di conservazione e manutenzione;
- la situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

Con riferimento a tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in precedenza descritte, ai condizionamenti economici indicati, fatto riferimento ai prezzi di mercato locale, ed in comparazione a beni simili a quello in oggetto, per ubicazione e destinazione, si espongono i seguenti valori:

#### VALORE DI STIMA


- Area in zona agricola				
in Comune di Buja	mq.	1.730,00 x €/mq.	5,00 = €.	8.650,00
- Area in zona artigianale				
in Comune di Majano	mq.	18.465,50 x €/mq.	27,00 = €.	498.568,50
- Uffici amministrativi e				
servizi ai piani terra e primo	mq.	460,00 x €/mq.	370,00 = €.	170.200,00
- Locali ad uso archivio				
al piano primo	mq.	90,00 x €/mq.	270,00 = €.	24.300,00
- Capannone ad uso area				

lavorativa e servizi	mq. 1.880,00 x €/mq. 270,00 = €.	507.600,00
- Tettoia perimetrale	mq. 1.000,00 x €/mq. 150,00 = €.	150.000,00
- Accessorio esterno		
uso deposito	mq. 1.460,00 x €/mq. 60,00 = €.	<u>87.600,00</u>
	Sommato	= €. 1.446.918,50
	Arrotondato a	= €. 1.450.000,00

Tanto il sottoscritto espone ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Pordenone, li 24 FEB. 2014

TONEGUTTI geom. Luigi

  
 TONEGUTTI  
 LUIGI  
 524  
 COLLEGIO GEOMETRI  
 E GEOMETRI LAUREATI  
 PORDENONE

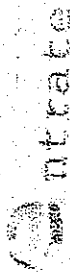
ALL. 7



1 Particella: 301

Comune MAIANO  
Foglio: 5  
Richiedente TONEGUTTI

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri



Ufficio provinciale di Portofino - Territorio su Altro

Sezione Foglio Particella Sub Zona Micro Categoria Classe Consistenza

Urbanità Cons. Zona D/7

Urbanità Cons. Zona D/7

Urbanità Cons. Zona D/7

Urbanità Cons. Zona D/7

Urbanità Cons. Zona D/7

Urbanità Cons. Zona D/7

Urbanità Cons. Zona D/7

Urbanità Cons. Zona D/7

Urbanità Cons. Zona D/7

Urbanità Cons. Zona D/7

Urbanità Cons. Zona D/7

Urbanità Cons. Zona D/7

Urbanità Cons. Zona D/7

Urbanità Cons. Zona D/7

Urbanità Cons. Zona D/7

Urbanità Cons. Zona D/7

Urbanità Cons. Zona D/7

Urbanità Cons. Zona D/7

Urbanità Cons. Zona D/7

Urbanità Cons. Zona D/7

Urbanità Cons. Zona D/7

Urbanità Cons. Zona D/7

Urbanità Cons. Zona D/7

Urbanità Cons. Zona D/7

Urbanità Cons. Zona D/7

Urbanità Cons. Zona D/7

Urbanità Cons. Zona D/7

Urbanità Cons. Zona D/7

Urbanità Cons. Zona D/7

Urbanità Cons. Zona D/7

Urbanità Cons. Zona D/7

Urbanità Cons. Zona D/7

Urbanità Cons. Zona D/7

Urbanità Cons. Zona D/7

Urbanità Cons. Zona D/7

Urbanità Cons. Zona D/7

Urbanità Cons. Zona D/7

Urbanità Cons. Zona D/7

Urbanità Cons. Zona D/7

Data: 07/01/2014 - Ora: 08:53:11  
Visura n.: PN0000529 Pag: 2

# Visura per soggetto

## Situazione degli atti informatizzati al 07/01/2014

### 2. Unità Immobiliari site nel Comune di MAJANO(Codice E833) - Catasto dei fabbricati

#### 1. DATI IDENTIFICATIVI

#### DATI DI CLASSAMENTO

Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	ALTRE INFORMAZIONI	Dati ulteriori
1	5	268							Euro 16.013,84	FRAZIONE TIVERIACCO n. 147/A piano: T-1; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/12/2013 n. 43186-1/2013 in atti dal 03-12-2013 (protocollo n. UD0.15360) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotatione

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

#### Intestazione degli immobili indicati al n. 2

#### DATI ANAGRAFICI

#### CODICE FISCALE

N. [REDACTED]  
F. [REDACTED]  
VOLONTA' DUFFICIO del 20/07/2005 Volontà n. 9645-1/2008 in atti dal 15/09/2006 (protocollo n. UD0128028) Repertorio n. 88452 Rogante: ACCONCIA Sede: TREVISO  
Registrazione RICH. ANNOTAMENTI X CAMBIO RAGIONE SOCIALE - IST N. PROTUCO/1010 GENERALE 732806

ALL. 8



territorio

**BBRICATI**

le di

Dichiarazione protocollo n. UD0324289 del 19/12/2012

Particella: 268 - Sub:  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Majano

Frazione Taveriasco

civ. 147/A

Identificativi Catastali

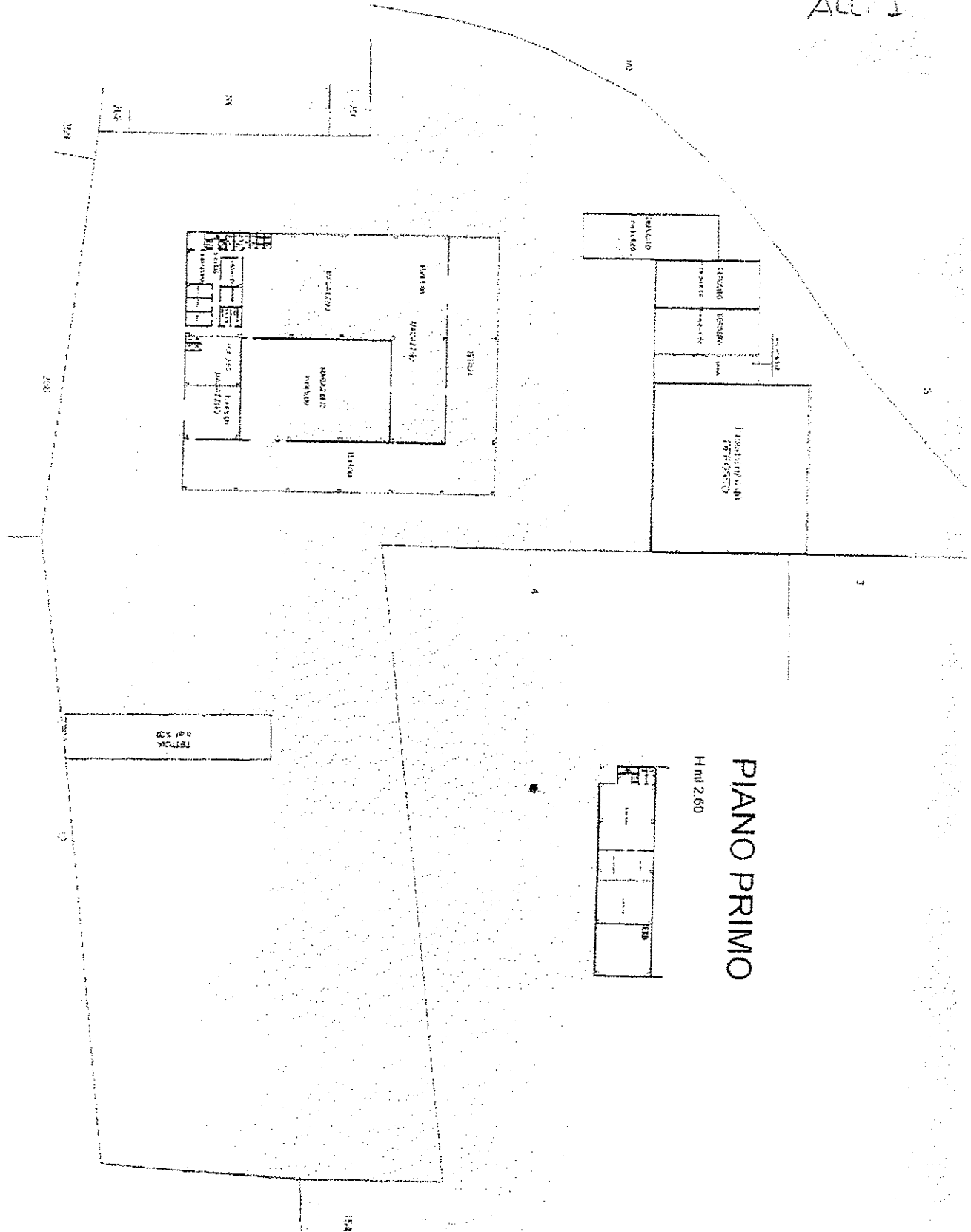
Sezione:

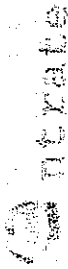
Foglio: 5

Particella: 268

Subalterno:

ALL. 9





Ufficio provinciale di Poddenone - Ferriterio su Alfro Ufficio  
Servizi Catastrali

Data: 07/01/2014 - Ora: 08.48.20  
Visura n. - PNR000534 Pag. 1

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/01/2014

### Dati della richiesta

Comune di MAJANO ( Codice: E833)  
Provincia di UDINE  
Foglio: 5 Particella: 268

### Catasto Terreni

#### Area di enti urbani e promiscui

#### N. DATI IDENTIFICATIVI

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe
5	268			ENTE URBANO	

#### DATI CLASSAMENTO

Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Reddito	Dominicale	Agrario
2				

#### DATI DERIVANTI DA

Tipo mappale del 27/1/2012 n. 306474 (2012 in atti)  
dal 27/1/2012 (protocollo n. C/02.06474) presentato il  
27/1/2012

#### Notifica Annotazioni

di immobile: comprende il lg. 5 n. 11

#### Unità immobiliari n. 1

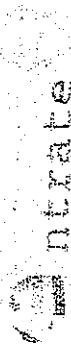
Ricevuta n. 153

#### Visura ordinaria

Richiedente: TONEGUTTI

Tributi erariali: Espo 1.00

ALL 10



# Visura per soggetto

Ufficio provinciale di Pordenone - Territorio su Altro US **Attivazione degli atti informatizzati al 07/01/2014**

Data: 07/01/2014 - Ora: 08:43:41

Fine

Visura n.: PN0000529 Pag: 3

## 3. Immobili siti nel Comune di MAJANO (Codice 0833) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			Reddito	AL TRE INFORMAZIONI	Data ulteriori	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz.				Dati derivanti da
1	5	3	-	-	PRATO	2	93	70	Dominicale Euro 30,81 L. 98,385	Agrario Euro 26,62 L. 51,515	VARIAZIONE D'UFFICIO del 15/12/1982 n. 12582 in atti dal 31/12/1982
2	5	4	-	-	SEMINATI IVO	1	86	00	Euro 64,40	Euro 33,31	Tabella di variazione del 13/03/2007 n. 22711/12007 in atti dal 13/03/2007 (protocollo n. 000119578) TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006
3	5	5	-	-	PRATO	2	30	40	Euro 16,49 L. 31,920	Euro 8,64 L. 16,720	Impianto meccanografico del 01/07/1976
4	5	154	-	-	PRATO	2	35	20	Euro 19,09 L. 36,960	Euro 10,00 L. 19,360	Impianto meccanografico del 01/07/1976

Immobile 2: Annotazione: variazione colturale ex d.l. n. 262/06 - qualità dichiarata o purificata a coltura presente nel quadro tariffario

Totale: Superficie 02.45.30 Redditi: Dominicale Euro 150,79 Agrario Euro 78,57

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI DERIVANTI DA	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDAZIONE]	[REDAZIONE]	[REDAZIONE]	(1) Proprietà per 1/1

Totale Generale: Rendito: Euro 16.013,84

Totale Generale: Superficie 02.62.60 Redditi: Dominicale Euro 156,15 Agrario Euro 81,70

Unità immobiliari n. 6 Ricevuta n. 153 Tributi erariali: Euro 1,00

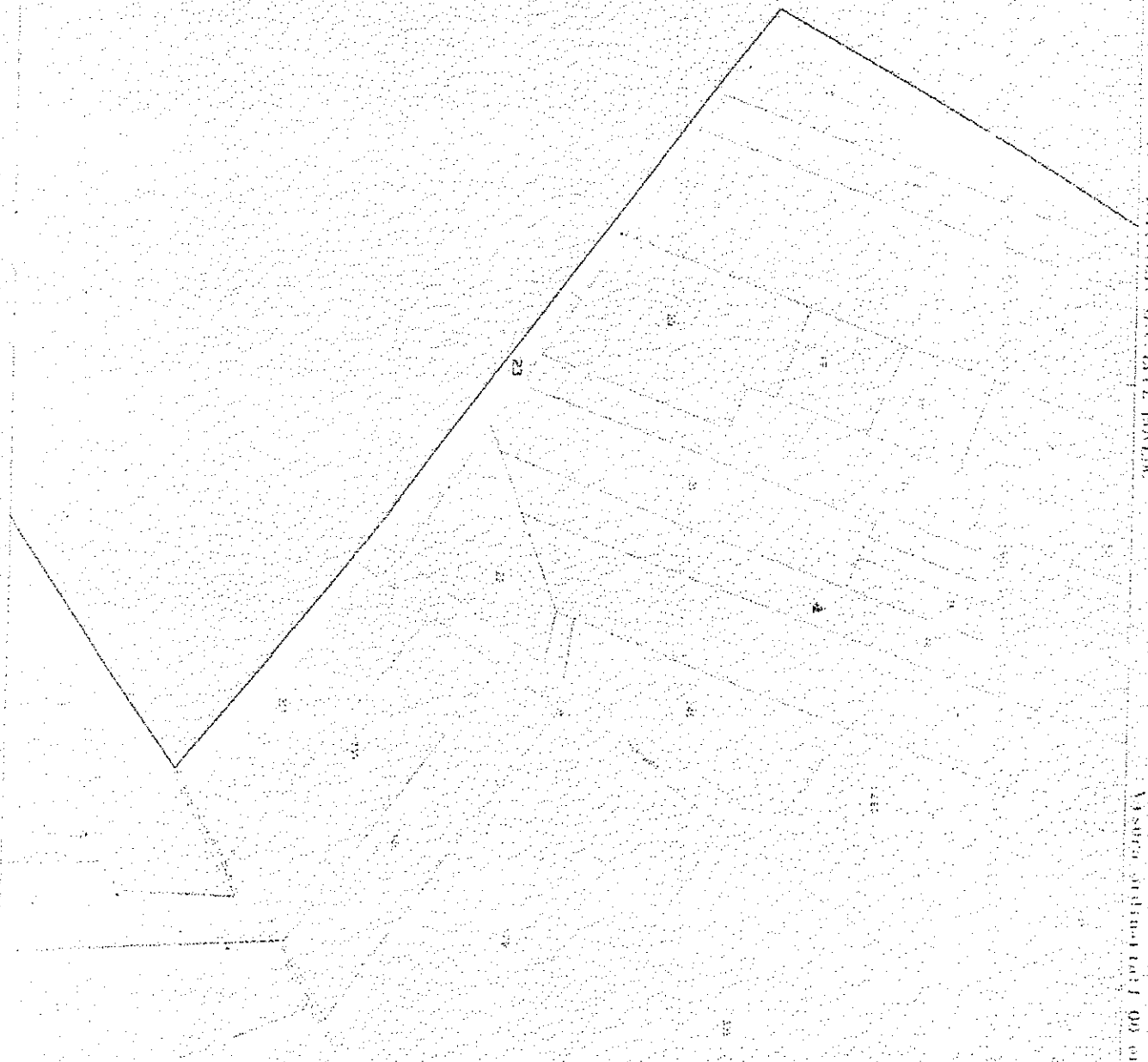
Visura ordinaria Richiedente: TONEGUTTI

ALL 11

ALL. 12

map. 1

Ufficio Provinciale di Edilizia - Per il Comune di Sesto San Giovanni - Provincia di Milano



Asse grafico 00 metri

Gruppo B1/A  
Regione 12  
Municipalità TONERETTI

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

14/05/2011 8:05  
Prot. n. 100000000/2011

## Visura per soggetto

Ufficio provinciale di Pordenone - Territorio su Altro USF/estensione degli atti informatizzati al 07/01/2014

Servizi Catastali

**Dati della richiesta** Codice fiscale: XXXXXXXXXX  
**Soggetto individuato** Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di UDINE

### I. Immobili siti nel Comune di BUJA (Codice B259) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub. Forz.	Quantità	Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	12	23		PRATO	3	17,30	✓	Denominale Euro 5,36 L. 10.380	Agrario Euro 3,13 L. 6.055	Impianto meccanografico del 20/12/1976

### Intestazione degli immobili indicanti al n. 1

**N.** XXXXXXXXXX **DATI ANAGRAFICI**  
**1** XXXXXXXXXX **CODICE FISCALE**  
**DATI DERIVANTI DA** XXXXXXXXXX **DIRITTI ONERI REALI**  
(1) Proprietà per 1/1  
 VOLTURA DUFFICHO del 20-07-2005 Voltera n. 9639 - I/2006 in atti dal 15-06-2006 (protocollo n. 1100128022) Repertorio n. 88652 Regione: ACCONCIA Stato: TREVISO  
 Registrazione: UR Sede: TREVISO n. 3013 del 22-07-2005 RICH ANNOTAM. X CAMBIO RAGIONE SOCIALE - IS IN - PROF - GEN - 742866

ALL 13