

Diego Vendruscolo – Geometra
Albo Geometri della Provincia di Pordenone n.1341
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone
Albo Periti ed Esperti CCIAA di Pordenone n.65
Sede Amm.: Sesto al Reghena (PN), via Cortinovis
Email: studio.33080@gmail.com PEC: diego.vendruscolo@geopec.it

Tribunale di Pordenone **PROCEDURA FALLIMENTARE N. 31/2018**

"CP SRL"

**Società con sede legale in: Brugnera (PN),
Fraz. San Cassiano, via dell'Artigianato n.13
c.f. 01408690939**

Giudice delegato: **Dott.ssa Roberta Bolzoni**
Curatore Fallimentare: **Dott. Marco Del Savio**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Lotto 001

**Capannone industriale ed aree urbane di pertinenza
fg.35 particelle 404-299 (in Brugnera)**

Esperto alla stima: **geom. Diego Vendruscolo**
Codice fiscale: VNDDGI78A27G888X

Pordenone, 29.01.2019

PREMESSE

In data 01.08.2018, lo scrivente professionista geom. Diego Vendruscolo, con studio in Sesto al Reghena (PN), iscritto Albo Geometri della Provincia di Pordenone n.1341, iscritto all' Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone al nr. 10/2011 nonché all' Albo Periti ed Esperti CCIAA di Pordenone n.65, ha ricevuto - da parte del **dottor Marco Del Savio**, con studio in 33080 Prata di Pordenone (PN) via Cesare Battisti n.30, in qualità di Curatore Fallimentare della ditta citata in epigrafe - il seguente incarico (sintesi):

- 1. Redigere perizia di stima dei beni immobili in capo al fallimento, come di seguito meglio precisati:**
 - **Lotto 001:** capannone industriale comprensivo di impianti generali, categoria catastale D/7, catastalmente identificato al foglio 35, particella 404, via dell'Artigianato in Brugnera (PN) Frazione di San Cassiano con area urbana catastalmente identificata al foglio 35 particella 299 limitrofa all'immobile soprascritto.

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 gli intestatari, 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.) con il fine di procedere alla stesura della seguente relazione.

Pertanto, il sottoscritto ha provveduto:

- in data 14.08.2018 ad un primo sopralluogo presso l'ubicazione dell'immobile, in Brugnera, per:
 - prendere visione delle caratteristiche e dello stato di manutenzione dei beni oggetto di valutazione;
- in data 09.10.2018 ad un secondo sopralluogo presso l'unità sita in Brugnera, per effettuare:
 - rilievo visivo, metrico e fotografico dell'immobile;
- in data 15.10.2018 si è eseguito accesso agli atti presso il Comune di Brugnera ove, con il personale dell'ufficio competente, si sono esaminate le pratiche edilizie e le autorizzazioni presenti;
- a seguito di accesso agli atti, si è eseguito ulteriore accesso presso l'immobile in data 22.10.2018 per:
 - verifica della conformità rispetto le planimetrie catastali confronto con le tavole di progetto autorizzate;
 - rilievo degli impianti accessori installati.

PRECISAZIONI ed ESCLUSIONI

Il presente elaborato è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato (VM) e di liquidazione o vendita forzata (VL-VF) dei beni immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si sono rilevati alla data dell'ultimo sopralluogo ovvero il **22.10.2018**.

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

Pertanto, è fatto obbligo la preventiva presa visione dei locali 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 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 nonchè gli allegati al presente elaborato costituiscono parte integrante dello stesso e si intendono utili al preminente fine valutativo sulla base della loro concorrenza alla formazione del valore finale (o nel prezzo a base d'asta).

La determinazione della superficie (lorda) è stata eseguita con l'utilizzo di strumento informatico su planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio e reperito attraverso la piattaforma digitale Sister – Agenzia delle Entrate / Agenzia del Territorio.

Inoltre, qualora si ravvisassero difformità dimensionali dalle planimetrie (a causa di errato fattore di scala, vestustà delle stesse, difetti di rasterizzazione, ecc.) o vi sia semplicemente la necessità di procedere ad un controllo dello stato di fatto con conseguenti verifiche in loco, i rilievi vengono effettuati a campione con strumento laser Leica Disto.

Sempre per la formazione delle superfici, ove necessario, per il computo dimensionale, si fa anche riferimento alle linee guida espresse nel "Manuale Operativo delle Stime Immobiliari – Agenzia del Territorio" edito da Franco Angeli e secondo le linee guida riportate nel "Glossario delle Definizioni Tecniche in uso nel settore Economico Immobiliare" pubblicate dall'Agenzia del Territorio e da Tecnoborsa.

■ ACCERTAMENTI

Considerato anche il tempo a disposizione il sottoscritto perito, nell'ambito del mandato ricevuto, ha provveduto ad effettuare:

- I sopralluoghi di rito al fine di effettuare le rilevazioni e le verifiche atte a determinare la consistenza e lo stato dei beni oggetto di valutazione;
- acquisire la necessaria documentazione (planimetrie, estratti di mappa, visure, autorizzazioni, atti di compravendita, ecc.) presso l'azienda, enti preposti e le ulteriori informazioni utili all'espletamento dell'incarico assegnato (analisi di mercato, andamento valori immobiliari, ecc.) con il fine di procedere alla stesura della seguente relazione peritale.
- in merito alle aree oggetto di stima si precisa che non è stata effettuata nessuna indagine chimica (analisi chimica soprassuolo, analisi chimica sottosuolo, carotaggio esplorativo, campionamento chimico delle acque, ecc.)

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

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

■ ESCLUSIONI

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 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 o in altra documentazione di pratica.

SVOLGIMENTO PERIZIA ESTIMATIVA

SITUAZIONE ATTUALE DELL'AZIENDA e BREVI CENNI STORICI

All'atto del sopralluogo nonché della redazione del presente elaborato, la società **CP srl** risulta non essere in attività e soggetta a procedura fallimentare dichiarata in data 19.07.2018, con sentenza n.32/2018, n.31/2018 R.G. Fall. Depositata in Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Pordenone in data 24.07.2018.

La società si costituiva nell'87 con sede operativa a Fontanafredda (PN) dove svolgeva attività di squadratura, bordatura e foratura del truciolare operando per l'industria del mobile.

Nel '91 si è trasferita a Prata di Pordenone, loc. Ghirano, acquisendo una nuova azienda che è stata completamente ristrutturata per ampliare l'offerta sia ai clienti consolidati che ai produttori di cucine; ciò ha comportato un incremento della gamma di lavorazione aggiungendo, per esempio, la sezionatura alle lavorazioni precedentemente effettuate.

Nel corso degli anni, la necessità di maggiore qualità del prodotto nel minor tempo ha visto l'azienda CP aumentare le linee di produzione rendendo necessario trasferimento degli impianti di produzione in un nuovo stabilimento nella zona industriale di San Cassiano di Brugnera con una maggiore superficie (6.500 mq. coperti c.a.).

Questo un breve excursus fino alla data della crisi aziendale che ne ha determinato lo stato di insolvenza ed il conseguente fallimento.

CRITERI DI VALUTAZIONE

I principali criteri di stima adottati ed universalmente riconosciuti (Basilea 3, I.V.S. - International Valuation Standard, Codice delle Valutazioni Immobiliari, PIV-OIV ecc.) sono i seguenti:

VALORE DI MERCATO

Procedimento n.1:

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO

Il metodo del confronto di mercato si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. L'immobile da valutare è confrontato con le compravendite di immobili simili (**comparables**) concluse sul libero mercato nell'arco di tempo massimo di un anno dalla data della relazione ed almeno in numero di tre, in condizioni di normale situazione di vendita.

Procedimento n.2:

METODO FINANZIARIO

Il metodo finanziario si basa sulla capitalizzazione del reddito degli immobili.

Il metodo finanziario può essere utilizzato in modo affidabile solo quando sono disponibili dati di confronto pertinenti. Quando non esistono tali informazioni, questo metodo può essere utilizzato per un'analisi generale, ma non per un confronto diretto di mercato. Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base della loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito, e nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi.

Procedimento n.3:

METODO DEI COSTI

Il metodo dei costi si basa sulle stime del valore dell'area edificata e del costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza (deterioramento fisico, obsolescenza funzionale, obsolescenza economica). Il costo di ricostruzione può essere stimato come costo di sostituzione di un nuovo immobile con pari utilità e funzioni, considerate eventualmente la vetustà e l'obsolescenza. 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.).

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 funzioni in maniera efficace ed efficiente per cause variabili quali ridotta fruibilità oppure modifiche di carattere normativo; anche in questo caso si possono verificare le ipotesi di obsolescenza funzionale incurabile e curabile.
- **Obsolescenza economica** derivante da cause esterne all'immobile relativa alla localizzazione (area industriale in decadenza irreversibile o impianti inquinanti realizzati in prossimità), o alle condizioni del mercato immobiliare all'epoca della stima (ad esempio in piena recessione, stagnazione, ecc.).

Poiché gli edifici consimili presi in 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).

Determinazioni

Nel caso in esame, trattandosi di immobile industriale con particolari caratteristiche dimensionali ed di finitura, mancando i presupposti dei comparabili e non essendo ipotizzabile ricorrere al "Metodo Finanziario" per assenza in zona di immobili acquistati e venduti sulla base della loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito e quindi in assenza di prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi, il sottoscritto ritiene che il metodo di valutazione più attendibile risulti essere il

METODO DEI COSTI

con i seguenti

LIMITI ED ASSUNZIONI

1. La pubblicazione edita dalla DEI - Tipografia del Genio Civile relativa ai "Prezzi ed alle tipologie edilizie" a cura del Collegio Ingegneri ed Architetti di Milano, anno 2014 (ultima pubblicazione disponibile), riporta a consuntivo per un capannone classe 1600 scheda E6F della superficie di 4.981 mq., completo di uffici e servizi di stabilimento, un costo dell'opera pari a:
 - a. **euro 307,00/mq.** con altezza di mt. 4,00,
 - b. **euro 322,00/mq.** con altezza di mt. 6,50,

Detti costi sulla base anche dell'esperienza personale, si ritengono congrui e di mercato.

Nello stato attuale ed in presenza di manutenzione ordinaria costante, la vita utile del complesso industriale in esame si può ritenere prudenzialmente pari ad almeno 20 anni.

Ciò premesso, si ritiene, stante la situazione aziendale e di mercato, adottare, per pervenire ai valori del bene, le seguenti ipotesi:

IPOTESI "A"

Ipotesi di azienda funzionante in presenza, pertanto, di continuità produttiva dello stesso tipo e negli stessi locali e quindi con gli stessi valori antecedenti l'attuale situazione di crisi aziendale. Ciò comporta l'individuazione dei valori massimi, a giudizio del sottoscritto, ritraibili dal mercato per il complesso dei beni in esame. Infatti, in tale ipotesi sono valorizzati al massimo sia i beni immobili che quelli mobili, essendo possibile il recupero di componenti specifiche (attrezzature, impianti specifici e generali legati all'attività esercitata) non altrimenti recuperabili.

IPOTESI "B"

Ipotesi di cessazione dell'attività, anche parziale, con alienazione, anche frazionata, del bene in esame sul mercato. In tal caso l'abbattimento dei valori, in funzione della commerciabilità del bene, tiene in considerazione, fra le altre cose, le osservazioni sulla commerciabilità dell'immobile che si esplicheranno infra.

Questo anche nell'ipotesi di parziale riavvio produttivo.

SITUAZIONE ATTUALE DEL MERCATO IMMOBILIARE (sinossi)

Nonostante il seppur lieve fermento economico rilevato nell'anno 2017 che, secondo i dati OMI-Assilea ha fatto riscontrare un aumento di transazioni su immobili del comparto industriale prevalentemente nelle aree Nord-ovest e Nord-est del paese, si deve comunque rilevare che in termini di quotazioni, il prezzo del segmento produttivo è in continuo calo.

Il rapporto OMI-Assilea del 2018 riporta: *"Il calo maggiore si registra nell'area del Centro (-3,8%), che conserva ancora, tuttavia, la quotazione media più alta (559 €/m²); tra le regioni spiccano i cali di Emilia-Romagna (-5,3%), Lazio (-6%) e Marche (-6,3%), mentre Liguria e **Friuli Venezia Giulia** continuano a rappresentare, rispettivamente, la quotazione più alta (760 €/m²) e **quella più bassa (299 €/m²)** in termini assoluti."*

Va comunque precisato che l'asset immobiliare che caratterizza il segmento industriale è costituito da unità molto diverse fra loro poiché molteplici sono stati i fattori che hanno concorso alla edificazione ed ampliamento dei fabbricati: si pensi ad esempio che spesso gli immobili industriali vengono realizzati per particolari esigenze produttive tenuto conto degli spazi concessi dall'area, delle norme derivanti dal Piano Regolatore, del tipo di attività che vi si insedia, ecc. Quindi, spesso ci si trova di fronte ad un *unicum* il cui valore è determinato da svariati fattori che non si possono riscontrare negli edifici circostanti (assenza di comparabili).

Questo determina che i prezzi indicati nelle riviste di settore possano non essere del tutto applicabili ad i casi esaminati dal perito ma possono comunque ritenersi utili per la determinazione dell'andamento di mercato.

LOCALIZZAZIONE DEI BENI

Quanto oggetto di perizia è localizzato presso la sede della società in Brugnera (PN), Fraz. San Cassiano via dell'Artigianato n. 13, nello stabilimento di seguito evidenziato:



1. Ortofoto: localizzazione dello stabilimento – Aerofoto generale



2. Ortofoto: localizzazione dello stabilimento – Aerofoto particolare

DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE

Ditta Intestata (dati anagrafici)	P.IVA	Tipologia di diritto
CP srl con sede in Brugnera	01408690939	Proprietà 1/1

DATI CENSUARI

CATASTO TERRENI (N.C.T.) – C.C. di BRUGNERA

Foglio	Mappale	Qualità Classe	Superficie (mq.)	RDE	RA€
35	299	Area Urbana	105	/	/
35	404	Ente Urbano	13.691	/	/
Totale:			13.796		

CATASTO FABBRICATI (N.C.E.U.) - C.C. di BRUGNERA

Fo.	Mapp.	Sub	Cat.	Vani	Mq.	RCE	Indirizzo	Piano
35	299		A.U.				Via Rovere snc	T
35	404		D/7			35.553,00	Via dell'Artigianato	T-1

COERENZE

Intero compendio

NORD:	mappale 405
EST:	mappali 315, 274, 298, 301
SUD:	mappali 274, 298, 301, 81
OVEST:	mappali 413, 269

PROVENIENZA

Estremi atto di provenienza:

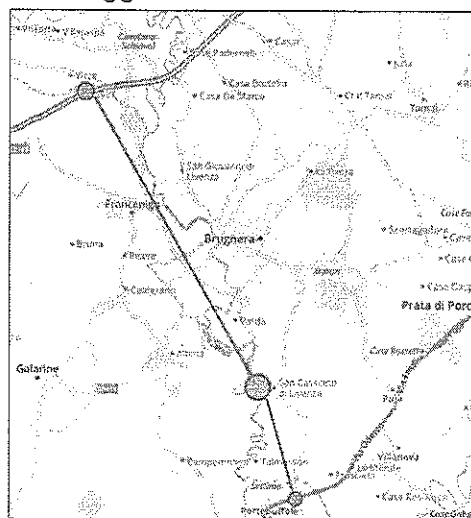
- Atto di compravendita di data 03.11.2011, Rep. N. 58232/23345, notaio dott. Gaspare Gerardi di Pordenone, trascritto il 22/11/2011 ai nn.16775/11626.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Zona isolata del Comune di Brugnera, posta a sud-ovest del medesimo comune, caratterizzata dalla presenza di limitati insediamenti a destinazione artigianale ed industriale prevalentemente di dimensioni medie.

COLLEGAMENTO VIARIO

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



- circa Km. 1,0 dalla Strada Provinciale SP35 "Pordenone-Oderzo";
- circa Km. 10 dalla dallo svincolo autostradale di Sacile Ovest per la A28 "Conegliano-Portogruaro".

DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI IMMOBILI

Terreni:

lotti di terreno di complessivi catastali mq. 13.796 di cui mq. 105 area urbana, per intero a destinazione produttiva, piano di forma regolare, completamente sistemato ed attrezzato: rete di smaltimento delle acque meteoriche, piazzali ed aree di manovra mezzi in c.a. ed asfaltati, aree di circolazione perimetrale asfaltate, marciapiedi in c.a., recinzioni su lato nord assenti poiché aree condominiali (è stata predisposta la guida in ferro per l'installazione di un cancello scorrevole), recinzione lato est ed ovest in cordolo in c.a. con sovrastante saette e rete metallici; lato sud recinzione assente; aree verdi con vegetazione di medio e alto fusto, siepi, sistemazioni per vasche antincendio con anello e accessori, ecc.

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

sul lotto di terreno sopradescritto trovasi capannone industriale articolato su di un piano terra con porzione in soppalco c.a.p.; n.2 corpi ad uso uffici articolati su di un piano terra ed un piano primo. L'intero complesso in sintesi risulta avere le seguenti caratteristiche dimensionali:

Diego Vendruscolo – G e o m e t r a

Albo Geometri della Provincia di Pordenone n.1341

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone

Albo Periti ed Esperti CCIAA di Pordenone n.65

Sede Amm.: Sesto al Reghena (PN), via Cortinovis

Email: studio.33080@gmail.com PEC: diego.vendruscolo@geopec.it

Descrizione	Sub. Piano	h	Mq. (LRD)	cr	Mq. (COM)
Produzione e servizi del personale	T	7,50	4.921	1,0	4.921
Laboratorio e servizi del personale, forno, ripostiglio, deposito colori, infermeria	T	3,00	923	1,0	923
Soppalco-Magazzino	1	3,95	594	1,0	594
Uffici lato sud	T	2,90	60	1,0	60
Uffici lato sud + refettorio	1	2,85	434	1,0	434
Uffici lato nord	T	2,90	153	1,0	153
Uffici lato nord	1	2,80	154	1,0	154
Centrale Termica	T	3,25	52	1,0	52
Cabina elettrica, locale trasformazione	T	2,40	46	1,0	46
Deposito vernici e vano pompe antincendio con tettoia	T	4,00	90	0,5	45
Vasca antincendio	I	2,15	90	1,0	90
Totali:			7.519		7.474

Sub.= subalterno catastale;

h=altezza piano;

Mq. LRD=metri quadri lordi;

cr=coefficiente di raccordo da superficie lorda a commerciale;

Mq. COM=metri quadri commerciali.

- **Indicazioni sulla eventuale frazionabilità dell'immobile e sulla possibilità di insediarvi attività produttive diversificate:** l'immobile, vista anche la presenza di n.2 corpi uffici posti alle estremità dell'edificio, con opportune modifiche impiantistiche, può essere frazionato in almeno due unità indipendenti. La funzionalità dell'immobile si ritiene buona in quanto, pur essendo l'immobile edificato per apposite esigenze produttive, è comunque pensabile, visti gli spazi e le altezze, un'agevole riconversione ad altra attività diversa da quella precedentemente esercitata.

CARATTERISTICHE

Caratteristiche costruttive e di finitura:	
Fondazioni	Plinti a bicchiere in c.a. con cordolature di collegamento su strato di fondazione in magrone; fondazioni in cemento armato
Struttura portante	pilastri in c.a.v. 70x70, travi a doppia pendenza in c.a.p; travi primarie a sezione uniforme "L" 60x70 e "T" 90x70; uffici con struttura in laterizio portante e cemento armato e pilastri 25x25.
Tamponamenti	Parte in pannelli verticali in c.a.v con finitura in ghiaietto tondo lavato, parte in pannelli in c.a.v con finitura fondo cassero, entrambi di spessore s=20cm non portanti. Per gli uffici porzione con pannelli verticali in c.a. con finitura in ghiaietto lavato e porzione in muratura di laterizio.
Solai uffici	Orizzontamenti in lastre tipo "Predalle"
Copertura	Travi a doppia pendenza c.a.p., tegoli binervati "TT" di copertura con materassino coibente.
Manto di copertura	lastre di fibrocemento o componenti metallici con guaina impermeabilizzante.
Scala interna	In soletta di c.a. rivestita in piastrelle
Serramenti interni (uffici)	tamburati
Serramenti esterni (generale)	Alluminio e vetro, alluminio e vetrocamera
Pavimenti produzione	In liscio di cls con manto superficiale antiusura
Pavimenti uffici	piastrelle in monocottura
Pavimenti servizi:	piastrelle in monocottura
Rivestimenti pareti produzione	piastrelle in monocottura
Divisioni interne	muratura di laterizio intonacata
Controsoffitti (uffici)	Lastre e quadrotti di cartongesso
Lattinerie	lamiere d'acciaio
Portoni	struttura metallica e tamponamenti monopanel, scorrevoli su guide

Caratteristiche costruttive e di finitura:	
Uscite di sicurezza	in alluminio e vetro con maniglione antipanico

STATO MANUTENTIVO GENERALE

All'esame visivo, l'immobile si presentava in buone condizioni.
 Si rilevano solo delle infiltrazioni in corrispondenza dei pluviali interni e la formazione di crepe sulla pavimentazione industriale.

DOTAZIONE IMPIANTISTICA

Descrizione/tipologia impianto	Presente	Assente
Impianto elettrico (blindosbarre)	X	
Protezione scariche atmosferiche	X	
Impianto di terra	X	
Cabina di trasformazione	X	
Gruppo elettrogeno		X
Impianto di illuminazione (lampade a fluorescenza)	X	
Riscaldamento (produzione) - Generatore di calore a gas, potenza termica focolare 523.3 kW, con bruciatore Riello; - Generatore di calore a gas, potenza termica focolare 2058 kW, con bruciatore Riello;	X	
Riscaldamento (uffici) - N.2 caldaie murali Ocean; - N.7 corpi scaldanti per riscaldamento; - N.14 Gruppi di termoventilazione	X	
Condizionamento o climatizzazione (uffici) - Split o sistemi di condizionamento	X	
Impianto idrico-sanitario	X	
Impianto Aria compressa	X	
Impianto Aspirazione	X	
Illuminazione esterna	X	
Impianto antincendio - N.1 gruppo motopompa 2NKP-G40 KV3 DAB - N.4 cassette antincendio UNI 45 da interno complete di manichetta UNI 45, lancia 3 effetti UNI45 e rubinetto idrante UNI45;	X	

Descrizione/tipologia impianto	Presente	Assente
- N.4 cassette antincendio UNI 70 da esterno complete di manichetta UNI 70, lancia 3 effetti UNI70;		
- N.6 cassette antincendio UNI 45 da esterno complete di manichetta UNI 45, lancia 3 effetti UNI45;		
- N.7 idranti soprassuolo DN70,		
- N.2 idranti sottosuolo DN70,		
- N.1 Attacco gruppo motopompa		
Impianto antintrusione	X	
Impianto fotovoltaico		X
Impianto Rilevazione fumi		X
Estintori	X	
Impianto TVCC	X	
Rete EDP	X	
Impianto telefonico	X	
Rete WIFI interna/esterna		X
Impianto citofonico		X
Ascensore/montacarichi	X	

■ CONFORMITA' IMPIANTI

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

- Dichiarazione di conformità **dell'impianto elettrico ascensore** alla regola dell'arte dd. 18/09/2000 a firma della s [REDACTED]
- Dichiarazione di conformità **dell'impianto "ascensore"** di data 09/10/2000, a firma della ditta [REDACTED]
- Dichiarazione di conformità **dell'impianto di riscaldamento uffici (escluse caldaie), linee gas esterne, sanitari e rubinetterie** alla regola dell'arte dd. 09/10/2000 a firma della società [REDACTED]
- Dichiarazione di conformità **dell'impianto anello antincendio** alla regola dell'arte dd. 09/10/2000 a firma della società [REDACTED]
- Dichiarazione di conformità **dell'impianto di centrale termica, completamente adduzione gas** alla regola dell'arte dd. 09/04/2001 a firma della società [REDACTED]

- Dichiarazione di conformità **dell'impianto antincendio e gruppo motopompa** alla regola dell'arte dd. 09/04/2001 a firma della società [REDACTED]
- Dichiarazione di conformità **dell'impianto elettrico cabina di ricezione M.T./B.T.** alla regola dell'arte dd. 08/08/2000, a firma della società [REDACTED]
- Dichiarazione di conformità **dell'impianto elettrico generale di distribuzione** alla regola dell'arte dd. 30/05/2001, a firma della società [REDACTED]

■ C.P.I. – CERTIFICATO PREVENZIONE INCENDI

Per la precedente attività era stato rilasciato certificato di prevenzione incendi.

Tale certificato dovrà essere nuovamente richiesto sulla base dell'attività che si andrà ad insediare.

■ EMISSIONI IN ATMOSFERA

Per la precedente attività era stato rilasciata autorizzazione alle emissioni in atmosfera.

Tale certificato dovrà essere nuovamente richiesto sulla base dell'attività che si andrà ad insediare.

■ CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Per l'immobile in esame **non è stata fornita** documentazione relativa alla certificazione energetica degli edifici.

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

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

■ CONFORMITA' RISPETTO ALLE PLANIMETRIE CATASTALI

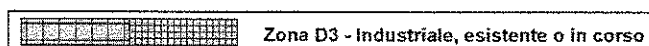
Durante il sopralluogo effettuato **si è riscontrato** la sostanziale corrispondenza con le planimetrie catastali.

REGOLARITA' URBANISTICA

Il complesso industriale risulta in possesso delle seguenti autorizzazioni:

Anno	Tipologia autorizzazione/atto/dichiarazione
1996	Concessione edilizia per interventi di rilevanza urbanistica n.96.070 di data 17/05/1996, prot. 4230, pratica ed. 96.070 <i>(...sbancamento di terreno vegetale e successivo riporto di materiale inerte)</i>
1999	Concessione edilizia per interventi di rilevanza urbanistica n.99.197 di data 24/12/1999, prot. 12542, pratica ed. 99.197 <i>(...costruzione di un capannone artigianale...)</i>
2000	Concessione edilizia in VARIANTE per interventi di rilevanza urbanistica n.99.197-1 di data 29/11/2000, prot. 16698, pratica ed. 99.197-1 <i>(...concessione edilizia di variante per un intervento di nuova realizzazione-costruzione di un capannone artigianale...)</i>
2000	Concessione edilizia per interventi di rilevanza urbanistica n.51 di data 22/06/2000, prot. 4026, pratica ed. 51 <i>(costruzione di una cabina elettrica)</i>
2000	Denuncia di Inizio Attività del luglio 2000 <i>(installazione di n.2 bomboloni GPL)</i>
2000	Inizio lavori d.d. 17/01/2000
2001	Collaudo statico CABINA ELETTRICA di data 19/02/2001 a firma dell'Ing. Sergio Savio, depositato in data 22/02/2001 al n.27014 dell'apposito archivio Regionale.
2001	Collaudo statico CAPANNONE di data 19/02/2001 a firma dell'Ing. Sergio Savio, depositato in data 22/02/2001 al n.26044 dell'apposito archivio Regionale.
2002	Autorizzazione allo scarico n. AUTSC/14/2002 di data 18/09/2002, prot.200220010990.
2002	Certificato di Agibilità n. AGIB/5/2002 di data 30/09/2002 , prot. n. 20020009983 <i>(...intervento di nuova realizzazione - costruzione di un capannone artigianale...)</i>

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



Estratto PRG ON-LINE comune di Brugnera (PN) con legenda.

Lo strumento urbanistico del Comune di Brugnera (PN), disponibile on-line, ricomprende i lotti in esame in: **Zona D3 – Industriale Esistente o in corso.**

A maggior supporto si riportano le norme di attuazione (NTA, reperite mediante il portale web del comune) in estratto:

ART. 10. ZONA D3 - INDUSTRIALE, ESISTENTE O IN CORSO.

A) Destinazioni d'uso.

1. Le opere rispettano le destinazioni d'uso seguenti:
 - a) artigianale;
 - b) *commerciale all'ingrosso, di:*
 - 1) *beni di produzione propria;*
 - 2) *beni accessori all'esecuzione delle opere o alla prestazione del servizio artigianale;*
 - 3) *beni soggetti a lavorazione parziale o finitura;*
 - 4) *beni anche di produzione diversa da propria, similari e accessori a quelli di produzione propria;*
 - 5) *beni non alimentari a basso impatto come definiti dalle norme di settore.*

I beni di cui ai punti 1), 2), 3) e 4) sono commerciabili nel lotto delle opere di destinazione d'uso artigianale o industriale;
 - c) *commerciale al dettaglio, di:*
 - 1) *beni di produzione propria;*
 - 2) *beni accessori all'esecuzione delle opere o alla prestazione del servizio artigianale;*
 - 3) *beni soggetti a lavorazione parziale o finitura;*
 - 4) *beni anche di produzione diversa da propria, similari e accessori a quelli di produzione propria;*
 - 5) *beni non alimentari a basso impatto come definiti dalle norme di settore.*

I beni di cui ai punti 1), 2), 3) e 4) sono commerciabili nel lotto delle opere di destinazione d'uso artigianale o industriale;
 - d) di deposito, magazzino e trasporto di merci;
 - e) direzionale di servizio industriale o artigianale;
 - f) industriale;
 - g) opera di interesse collettivo artigianale o industriale o assimilabile per effetti ad opera artigianale o industriale;
 - h) servizi.
2. Per custodia è ammessa un'abitazione per ogni unità funzionale, purchè la superficie lorda di pavimento di opere diverse da abitazione vi superi m² 1.000.
Le abitazioni esistenti alla data di adozione della variante 50 (6-3-2014) diverse da abitazione per custodia sono tollerate.
3. (Soppresso).
4. Nell'insediamento indicato in zonizzazione con il numero 120 bis sono vietati:
 - a) *usi compresi in elenco di industrie insalubri di prima classe. In particolare sono vietati verniciatura con solvente organico e incenerimento di scarti di lavorazione;*
 - b) *lavorazioni all'aperto danti luogo a emissioni o immissioni in atmosfera o sonore.*

5. *Nell'insediamento indicato in zonizzazione con il numero n. 201, per la sola parte compresa in Prp Pac, sono vietate lavorazioni diverse da imballaggio, assemblaggio e assimilate.*

B) Indici.

1. Le opere rispettano gli indici seguenti:

a) altezza:

- 1) *in genere: m 10, o pari a esistente;*
- 2) *per una superficie fino al 15% della superficie coperta, ma non superiore a m² 3.000 per ogni unità funzionale, a distanza dal confine pari o superiore a m 12, per uso di magazzino: m 12, o pari a esistente;*
- 3) *nell'insediamento indicato in zonizzazione con il numero 120 bis, nella fascia di m 70 da via Trieste, via Santarossa, via Caiselle e via Fossadelle, per nuova costruzione e ampliamento, anche per uso di magazzino: m 7, o pari a esistente;*
- 4) *per sili di servizio: quanto necessario per motivi tecnici o funzionali;*

b) distanza da confine:

- 1) *in genere: m 5, o pari a esistente;*
- 2) *per portico o tettoia per parcheggio alta non più di m 5, verso zona non residenziale: m 0 + 2,5 volte la misura corrispondente alla parte di altezza superante m 3;*
- 3) *per opera prevista in programma unitario per lotti contigui classificati zona D: m 0;*
- 4) *per sili di servizio, cabine, aggetti non superiori a m 3 verso confine con fondi classificati zona D: m 0;*

c) distanza tra parete finestrata e parete di edificio antistante: m 10;

d) distanza da strada: ~~m 10, o pari a esistente;~~

- 1) *extraurbana di primo livello (Sp di Sacile a est di via Camol - via Carriade e collegamento da Sp di Sacile all'autostrada), fuori dal centro abitato: m 20;*

È motivatamente ammessa distanza inferiore, purché nel rispetto del codice della strada, previo consenso dell'ente gestore;

2) *via Ungaresca:*

2.1) in genere: m 20;

2.2) in corso di demolizione e ricostruzione, se l'uso nuovo è per mostra, commercio al dettaglio, ufficio abitazione per custodia o servizi: m 15;

3) *via Taglio: m 20;*

4) *altra: m 10, o pari a esistente.*

Sono ammesse distanze diverse di quelle previste al punto 4), nelle aree già comprese nel Pac tra via Ungaresca e via Prà, comunque non inferiori a m 6, se vi è una convenzione con il Comune o un impegno verso il Comune accettato dal Comune per il riordino complessivo degli accessi, delle recinzazioni, dei parcheggi, del verde e delle facciate verso strada;

- e) distanza da zona S: m 5, o pari a esistente. Resta salva la previsione di distanza maggiore di cui alla lettera f);
- f) distanza da zone A, B, C, I, O, S2, S3, S4 e S5, in caso di costituzione, *integrazione, spostamento, mutamento o ripristino dopo dismissione di uso*:
- 1) per uso produttivo di beni, in genere: m 10, o pari a esistente;
 - 2) per uso compreso in elenco di industrie insalubri di prima classe: m 150;
 - 3) per uso compreso in elenco di industrie insalubri di seconda classe: m 50;
 - 4) per lavorazione all'aperto dante luogo ad emissioni o immissioni in atmosfera o sonore: m 50;
 - 5) per deposito all'aperto: pari all'altezza del deposito.
E' ammessa distanza minore previo parere favorevole dell'Ass;
- g) *rapporto di copertura*:
- 1) *fondamentale*:
 - 1.1) *in genere*: m^2/m^2 0,5;
 - 1.2) *per gli insediamenti n. 11 e 120 bis* : m^2/m^2 0,63.
Nell'insediamento n. 120 bis l'ampliamento di superficie coperta è vietato per uso produttivo di beni;
 - 2) *ulteriore*:
 - 2.1) *in genere*: per mostra, commercio, deposito, magazzino, ufficio, abitazione per custodia e servizi: m^2/m^2 0,1, o pari a esistente + 200 m² per ogni unità funzionale.
L'indice è maggiorato del 10% per realizzazione di tetto sistemato a giardino per almeno l'80% della superficie coperta. La maggiorazione è subordinata a stipula con il Comune di convenzione o presentazione al Comune di atto d'obbligo prevedente i tempi e le garanzie per l'attuazione degli interventi che lo motivano;
 - 2.2) per l'insediamento n. 201, per la sola parte compresa in Prp Pac: per magazzino, deposito, imballaggio e assemblaggio: m^2/m^2 0,1.
L'indice ulteriore è ammesso a condizione che in area compresa in Prp Pac sia realizzato impianto fotovoltaico di potenza maggiore o uguale a 40 W/m² di superficie coperta. L'impianto è realizzato su tetto ed è dimensionato su intera superficie coperta derivata da applicazione di indice fondamentale. L'incremento è subordinato a stipula con il Comune di convenzione o presentazione al Comune di atto d'obbligo prevedente i tempi e le garanzie per l'attuazione degli interventi che lo motivano;
- h) superficie per parcheggio, per nuova costruzione, ristrutturazione con demolizione o ampliamento, per aumento del numero di unità immobiliari se non servizi ed accessori e per mutamento di destinazione d'uso da una non aperta al pubblico ad altra aperta al pubblico o da non

Diego Vendruscolo – Geometra

Albo Geometri della Provincia di Pordenone n.1341
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone
Albo Periti ed Esperti CCIAA di Pordenone n.65
Sede Amm.: Sesto al Reghena (PN), via Cortinovis
Email: studio.33080@gmail.com PEC: diego.vendruscolo@geopec.it

commerciale al dettaglio a commerciale al dettaglio, salvo norma specifica diversa, fino a distanza di m 100 di percorso, minima:

- 1) stanziale: 1 posto auto per ogni 2 addetti, ma non meno di 1 posto auto per ogni unità immobiliare di uso diverso da servizi ed accessori;
- 2) di relazione:
 - 2.1) di Su artigianale o industriale: 10%;
 - 2.2) di Su commerciale all'ingrosso o di deposito: 25%;
 - 2.3) di Sv commerciale al dettaglio:
 - 2.3.1) in genere: 100%;
 - 2.3.2) per esercizio singolo di Sv compresa tra m² 400 e m² 1.500: 150%.

Nel caso di destinazione all'uso commerciale al dettaglio di edifici esistenti la superficie prevista è ridotta al 70%.

- 2.4) di Su direzionale: 80%;
- 2.5) di Su di opera di interesse collettivo:
 - 2.5.1) per nuova costruzione o ampliamento: 80%;
 - 2.5.2) per recupero: 40%;
- 2.6) di Su di servizi: 80%.

Il parcheggio di nuova realizzazione è costituito per almeno il 50% della superficie permeabile.

- i) superficie utile di abitazione di custodia, massima: m² 120, o pari a esistente + m² 50;
- l) superficie di vendita di esercizio commerciale al dettaglio, massima: m² 1.500;
- m) superficie di verde, in caso di intervento soggetto a permesso di costruire, minima: 10% della superficie fondiaria.
Il verde è localizzato verso strada, tale da mitigare la veduta e arredare gli impianti produttivi, prioritariamente verso via Ungaresca, via Taglio e via Prà, e costituito mediante specie autoctone. Le particolarità sono definite mediante i criteri di cui all'art. 1, comma 13.

2. (Soppresso).

3. Le abitazioni esistenti diverse da abitazione per custodia possono essere integrate di m³ 80 e m² 40 per ognuna, previa verifica di compatibilità igienico-sanitaria in base alla normativa vigente in materia.

C) Disposizioni particolari.

1. La recintazione di fondi rispetta per la parte eventuale di muratura un'altezza massima di metri 1,4, se non per quanto necessario a realizzare e proteggere accesso.
L'altezza complessiva non può comunque superare m 2,5.
2. Il Prp Pac presso Località le Monde, area di via Frascada e via Bosco Novello:
 - a) definisce i criteri e gli interventi, in funzione della compatibilità ambientale dell'insediamento industriale e del suo inserimento nel contesto territoriale;

b) prevede:

- 1) l'organizzazione dell'area per la realizzazione delle opere di nuova costruzione costituenti ampliamento del complesso industriale esistente in area contigua, indicato in zonizzazione con il numero 201;
- 2) la realizzazione di una nuova viabilità presso via Frascada, eventualmente ceduta al Comune;
- 3) l'assunzione, anche in parte, degli oneri di sistemazione di via Frascada per il tratto di collegamento con la strada provinciale Opitergina (SP 35);
- 4) la sistemazione a verde dell'area classificata zona E4. L'intervento è realizzato con criteri di naturalità:
 - 4.1) mediante impianto alberi autoctoni, alti almeno metri 1 alla piantagione e metri 5 a maturità e arbusti autoctoni, a densità colma;
 - 4.2) conservando l'andamento naturale del terreno non direttamente interessato da opere funzionali a viabilità prevista in area contigua e da opere di sistemazione idraulica eventualmente necessarie;
 - 4.3) mantenendo il corso d'acqua e la vegetazione ripariale esistente a margine dell'area, verso nord.
La superficie arborea e arbustiva, in aggiunta a quella esistente, è realizzata non inferiore al 25% della superficie coperta di edifici nuovi ed è mantenuta secondo le tecniche di selvicoltura tradizionali con tagli di rinnovazione non superiori ad 1/3 delle piante;
- 5) la realizzazione di una struttura in terra inerbite, in funzione di barriera antirumore o di mascheramento. La struttura è realizzata laterale alla viabilità di cui al punto 2) in area classificata zona E4;
- 6) la realizzazione entro area libera da edifici di barriera vegetale, in funzione di mascheramento o intercettazione di emissioni o immissioni in atmosfera. La barriera vegetale è in genere realizzata larga almeno metri 10 ed è costituita da alberi preminentemente autoctoni, alti almeno metri 2,5 alla piantagione e metri 5 a maturità, di densità media di almeno 1 per ogni 2 metri di fronte, e arbusti preminentemente autoctoni, di densità media di almeno 1 per ogni metro di fronte, per l'intero fronte libero da accessi. La barriera vegetale verso edifici residenziali esistenti a distanza minore di metri 100 dalla zona D3 è realizzata a densità colma larga almeno metri 20, per l'intero fronte libero da accessi;
- 7) norme per inserimento e armonizzazione di eventuali dispositivi atti ad assicurare il rispetto della normativa in materia di rumore. Tali dispositivi devono essere previsti integrati nell'edificio. Il Prp Pac può ammettere eccezionalmente la loro realizzazione distaccata dall'edificio, purché rispettino gli indici di zona previsti per edificio. I dispositivi sono realizzati trasparenti per almeno l'80% del fronte e sono opportunamente integrati nel verde;

Diego Vendruscolo – G e o m e t r a

Albo Geometri della Provincia di Pordenone n.1341
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone
Albo Periti ed Esperti CCIAA di Pordenone n.65
Sede Amm.: Sesto al Reghena (PN), via Cortinovis
Email: studio.33080@gmail.com PEC: diego.vendruscolo@geopec.it

- c) è corredato da uno studio ove si dimostri il rispetto di parametri previsti dalle norme vigenti in materia di rumore, emissioni in atmosfera e scarichi, al fine di preservare l'ambiente circostante e la salute della popolazione residente;
- d) assicura:
- 1) l'attuazione del trasferimento di usi produttivi di beni, di magazzino o di deposito preesistenti da unità esterne denominate UNIT 21, UNIT 22, UNIT 23 e UNIT 34 nell'ambito dell'insediamento produttivo indicato in zonizzazione con il numero 201, definendone modalità e tempi;
 - 2) per la sicurezza idro-geologica, geologica e sismica:
 - 2.1) l'attuazione di interventi mitigativi e migliorativi previsti dallo studio geologico-idraulico del Prg variante n. 45, in particolare la realizzazione di una vasca di prima raccolta di acque meteoriche, a sedimentazione, nonché di un bacino di ritenuta;
 - 2.2) la realizzazione di interventi edificatori supportati da puntuali indagini geognostiche, volte a conoscere in maniera esauriente le caratteristiche geotecniche dei terreni presenti, ai fini della scelta delle più idonee soluzioni fondazionali;
 - 2.3) la progettazione strutturale di interventi edificatori adeguati alle prevedibili amplificazioni degli effetti di eventuali scosse sismiche per la natura dei terreni e la superficialità della falda idrica presenti nell'area;
 - 2.4) l'esclusione di vani seminterrati e interrati;
 - 3) l'attuazione del monitoraggio previsto dal Rapporto Ambientale del Prg variante n. 45;
- e) vincola l'entrata in esercizio delle opere ivi previste:
- 1) all'esecutività della variante al Prg del Comune di Prata di Pordenone con la quale verrà riclassificata in zona D3 - industriale, esistente parte della viabilità esistente;
 - 2) alla realizzazione della nuova viabilità presso via Frascada e alla contestuale dismissione dell'esistente;
 - 3) al rispetto dei limiti di immissione sonora in ambiente per intero insediamento produttivo indicato in zonizzazione con il numero 201.
3. Le convenzioni esistenti tra privati e Comune mantengono validità, salva la possibilità di scioglimento consensuale.
4. Sono vietati nuovi accessi da via Ungaresca e dal lato ovest di via Taglio. In occasione di intervento soggetto a permesso di costruire:
- a) in lotti affacciati su via Ungaresca o sul lato ovest di via Taglio e nello stesso tempo affacciati su via diversa l'accesso da via Ungaresca o dal lato ovest di via Taglio è chiuso;
 - b) in lotti affacciati solo su via Ungaresca o sul lato ovest di via Taglio gli accessi ivi esistenti sono comunque adeguati per quanto possibile in linea tecnica al codice della strada e al suo regolamento di esecuzione. La misura dell'arretramento del cancello è decisa dal Comune in relazione al tipo e all'entità del traffico, mediante i criteri di cui all'art. 1. comma 13.
5. In occasione di intervento soggetto a permesso di costruire il Comune può prescrivere:
- a) la cessione al Comune di aree necessarie per opere di urbanizzazione, a scapito degli oneri di urbanizzazione;
 - b) la costituzione di opere di mitigazione degli effetti visivi e acustici degli impianti produttivi verso zone e edifici residenziali.
- **Capacità edificatoria residua:** considerando il rapporto di copertura 0,5 m²/ m² si ritiene non vi sia ulteriore edificabilità del lotto.

VINCOLI (Prelazioni, vincoli storici, ecc.)

Non si rilevano particolari vincoli se non quelli normalmente derivanti dalle norme del PRG come sopra riportato.

ANNOTAZIONI PER BENI CONDOMINIALI

Nessuna.

CONVENZIONI URBANISTICHE

Non si rilevano convenzioni urbanistiche.

ELEMENTI LIMITANTI LA COMMERCIALIZZABILITÀ DELL'IMMOBILE

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

Eventuali ulteriori note sulla commerciabilità dell'immobile: punti di forza: la dotazione impiantistica, la possibilità di frazionare l'immobile in due unità, l'altezza della parte produttiva e la presenza di due corpi uffici sono elementi favorevoli alla commerciabilità del fabbricato in esame.

CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI (Catasto-Conservatoria)

Dalla documentazione in atti, si evince la **CONTINUITA'** delle trascrizioni.

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

Si riporta elenco sintetico delle formalità. Per le specifiche note si rimanda agli allegati alla sezione IPOTECARIA:

- 1 TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/11/2011 - Registro Particolare 11626 Registro Generale 16775
Pubblico ufficiale GERARDI GASPARE Repertorio 58232/23345 del 03/11/2011
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in BRUGNERA (PN)
Nota disponibile in formato elettronico
- 2 ISCRIZIONE CONTRO del 22/11/2011 - Registro Particolare 3004 Registro Generale 16776
Pubblico ufficiale GERARDI GASPARE Repertorio 58233/23346 del 03/11/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Immobili siti in BRUGNERA (PN)
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 440 del 20/03/2012 (RIDUZIONE DI SOMMA)
2 - Annotazione n. 441 del 20/03/2012 (EROGAZIONE A SALDO)
- 3 ISCRIZIONE CONTRO del 22/11/2011 - Registro Particolare 3005 Registro Generale 16777
Pubblico ufficiale GERARDI GASPARE Repertorio 58234/23347 del 03/11/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in BRUGNERA (PN)
Nota disponibile in formato elettronico
- 4 ISCRIZIONE CONTRO del 30/12/2011 - Registro Particolare 3367 Registro Generale 19129
Pubblico ufficiale GERARDI GASPARE Repertorio 58234/23347 del 03/11/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in BRUGNERA (PN)
Nota disponibile in formato elettronico
- 5 ISCRIZIONE CONTRO del 04/05/2017 - Registro Particolare 1044 Registro Generale 5988
Pubblico ufficiale PANELLA BRUNO Repertorio 90146/39982 del 27/04/2017
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Immobili siti in BRUGNERA (PN)
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
- 6 ISCRIZIONE CONTRO del 24/04/2018 - Registro Particolare 895 Registro Generale 6370
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1040/9118 del 24/04/2018
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO
Immobili siti in BRUGNERA (PN)
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
- 7 TRASCRIZIONE CONTRO del 27/09/2018 - Registro Particolare 10454 Registro Generale 14326
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 32/2018 del 19/07/2018
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Immobili siti in BRUGNERA (PN)
Nota disponibile in formato elettronico

OBSOLESCENZA

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

Immobile in Brugnera Fr. San Cassiano, via dell'Artigianato 13		
Determinazione fisico (F)		
Categoria	(%)	Necessità di intervento (%)
Scavi e rinterrì	5,46	0,00
Fondazioni	4,85	0,00
Pavimento	9,36	4,68
Fognature	6,40	0,00
Struttura	31,02	3,10
Pannelli (tamponamenti)	9,32	0,00
Copertura	19,66	2,95
Serramenti	2,99	0,30
Impianto elettrico uffici e c.t.	0,14	0,00
Impianto di riscaldamento capannone	7,33	0,00
Impianto idro-termo-sanitario uffici e c.t.	0,76	0,00
Impianto elettrico capannone	2,71	0,00
Totale %:	100,00	11,03
Obsolescenza funzionale (Of)		
Descrizione	(%)	
Dimensioni, altezze, distribuzione degli spazi	10,00	
Obsolescenza economica (Oe)		
Descrizione	(%)	
Situazione di mercato	25,00	
46,00		

VALUTAZIONE

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

Scheda Terreni

Comune di: **Brugnera**

Descrizione	Consistenza (mq)	Area/mq	VM
Terreni e sistemazioni esterne (vedasi apposito capitolo in perizia)	13.691,00	€ 20,00	€ 273.820,00
Mappale 299	105,00	€ 20,00	€ 2.100,00
Totali:			€ 275.920,00 a

Coefficiente di abbattimento per
Liquidazione (VL)
o vendita forzata (VF)

0,80

VL:
VF:

€ **220.736,00** b

Scheda Fabbricati

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

Descrizione	Sub.	Piano	h	Mq. (LRD)	cr	Mq. (COM)	OBSL (K)	Of (Of)	Oe (Oe)	VM
Produzione servizi del personale	T	7,50	4.921	1,0	4.921	€ 322,00	0,46	€ 173,88	€	855.734,77
Laboratorio e servizi del personale, forno, ripostiglio, deposito colori, infermeria	T	3,00	923	1,0	923	€ 307,00	0,46	€ 165,78	€	153.008,31
Soppalco-Magazzino	1	3,95	594	1,0	594	€ 307,00	0,46	€ 165,78	€	98.484,92
Uffici lato sud	T	2,90	60	1,0	60	€ 307,00	0,46	€ 165,78	€	9.970,01
Uffici lato sud + refettorio	1	2,85	434	1,0	434	€ 307,00	0,46	€ 165,78	€	72.016,49
Uffici lato nord	T	2,90	153	1,0	153	€ 307,00	0,50	€ 153,50	€	23.497,78
Uffici lato nord	1	2,80	154	1,0	154	€ 307,00	0,50	€ 153,50	€	23.639,00
Centrale Termica	T	3,25	52	1,0	52	€ 307,00	0,46	€ 165,78	€	8.585,75
Cabina elettrica, locale trasformazione	T	2,40	46	1,0	46		a copro		€	10.000,00
Deposito vernici e vano pompe antincendio con tettoia	T	4,00	90	0,5	45	€ 307,00	0,46	€ 165,78	€	7.483,31
Vasca antincendio	I	2,15	90	1,0	90	Compresa tra le sistemazioni esterne				
Totali:			7.519		7.474					€ 1.262.420,34 c

Coefficiente di abbattimento per
Liquidazione (VL)
o vendita forzata (VF)

0,60

VL:
VF:

€ **757.452,20** d

Valore di MERCATO	€	1.538.340,34	ARR.TO	€ 1.538.000,00 b+c
Valore di LIQUIDAZIONE O VENDITA FORZATA	€	978.188,20	ARR.TO	€ 978.000,00 b+d

CDU E INESISTENZA PROVVEDIMENTI SANZIONATORI

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

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

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

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

CONCLUSIONI

Si ribadisce che i valori attribuiti tengono conto della evidente situazione di crisi del mercato immobiliare che sovente obbliga ad una alienazione degli elencati beni nella loro universalità in tempi brevi.

A tal proposito si precisa che, vista l'instabilità ed il continuo evolversi del mercato immobiliare, **la presente stima ha un periodo di validità di circa 12 mesi.**

E' doveroso precisare che il valore complessivo sopra determinato non può considerarsi valido in assoluto ma deve essere inteso quale "valore obiettivo" determinato su basi razionali. Infatti, in caso di operazioni che riguardino unitariamente i beni oggetto di stima, il valore di scambio (prezzo) degli stessi potrebbe essere in larga misura condizionato dal particolare interesse delle parti che risulta fondato su stime soggettive e, come tali, non valutabili sul piano generale.

Con quanto sopra, il sottoscritto ritiene di aver bene e compiutamente adempiuto all'incarico affidatogli.

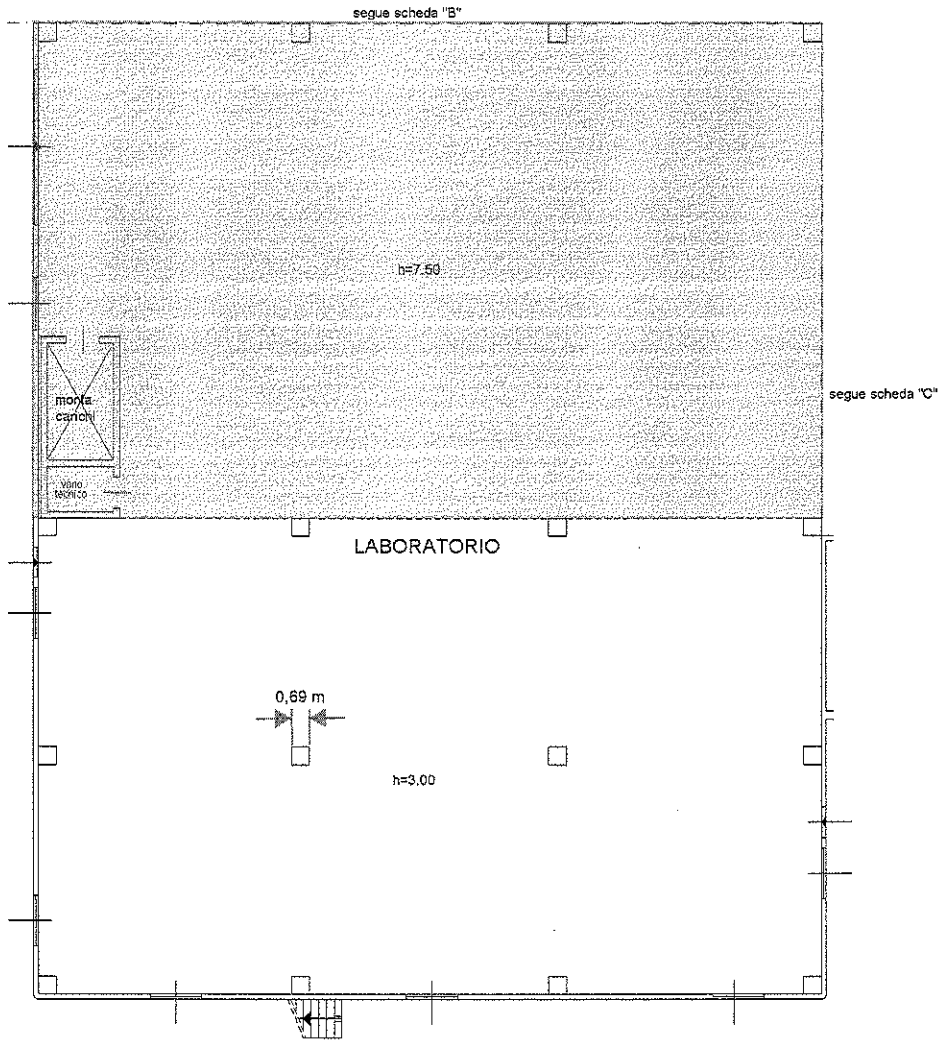
Il Perito Estimatore.
(Geom. Diego Vendruscolo)

ALLEGATI

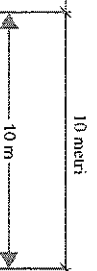
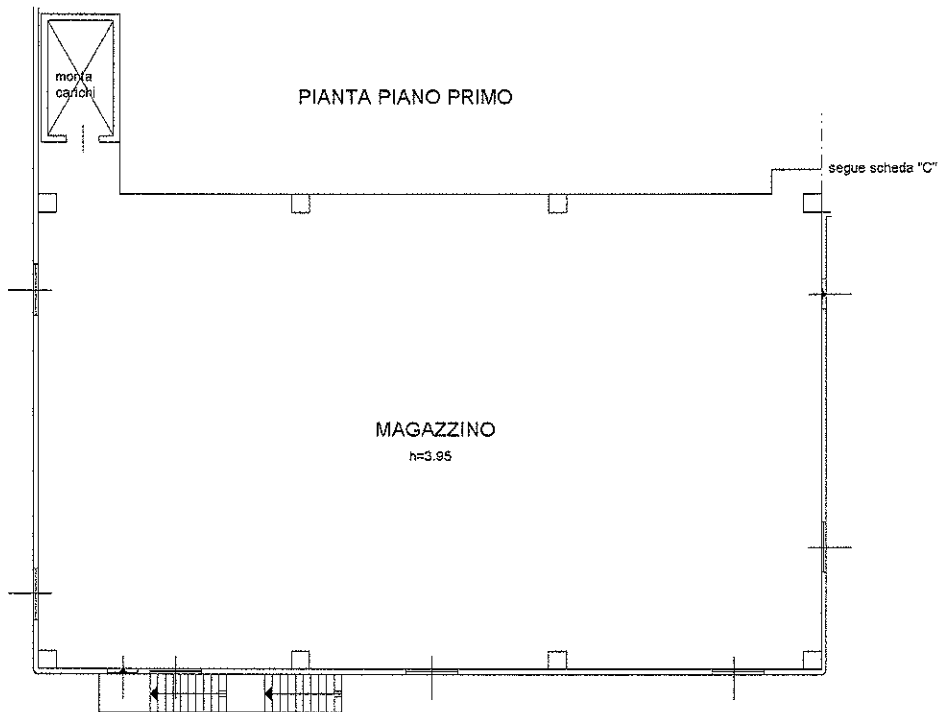
1.	Visura catastale
2.	Estratto di mappa
3.	Planimetrie catastali
4.	Ispezioni ipotecarie
5.	Elaborati planimetri con distribuzione unità
6.	Autorizzazioni / Agibilità
7.	Conformità degli impianti
8.	Rilievo fotografico

scheda "A"

PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



10.11

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di
 Pordenone

Dichiarazione protocollo n. 090012268 del 18/01/2002
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Brugnera
 Via Dell'artigianato civ.

Compilata da:
 Pegorer Enzo
 Iscritto all'albo:
 Geometri
 Prov. Pordenone N. 964

Identificativi Catastali:
 Sezione:
 Foglio: 35
 Particella: 404
 Subalterno:

Scala 1:200

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Pordenone

Dichiarazione protocollo n. 000012268 del 18/01/2002
Planimetria di u.i.u. in Comune di Brugnera
Via Dell'artigianato
civ.

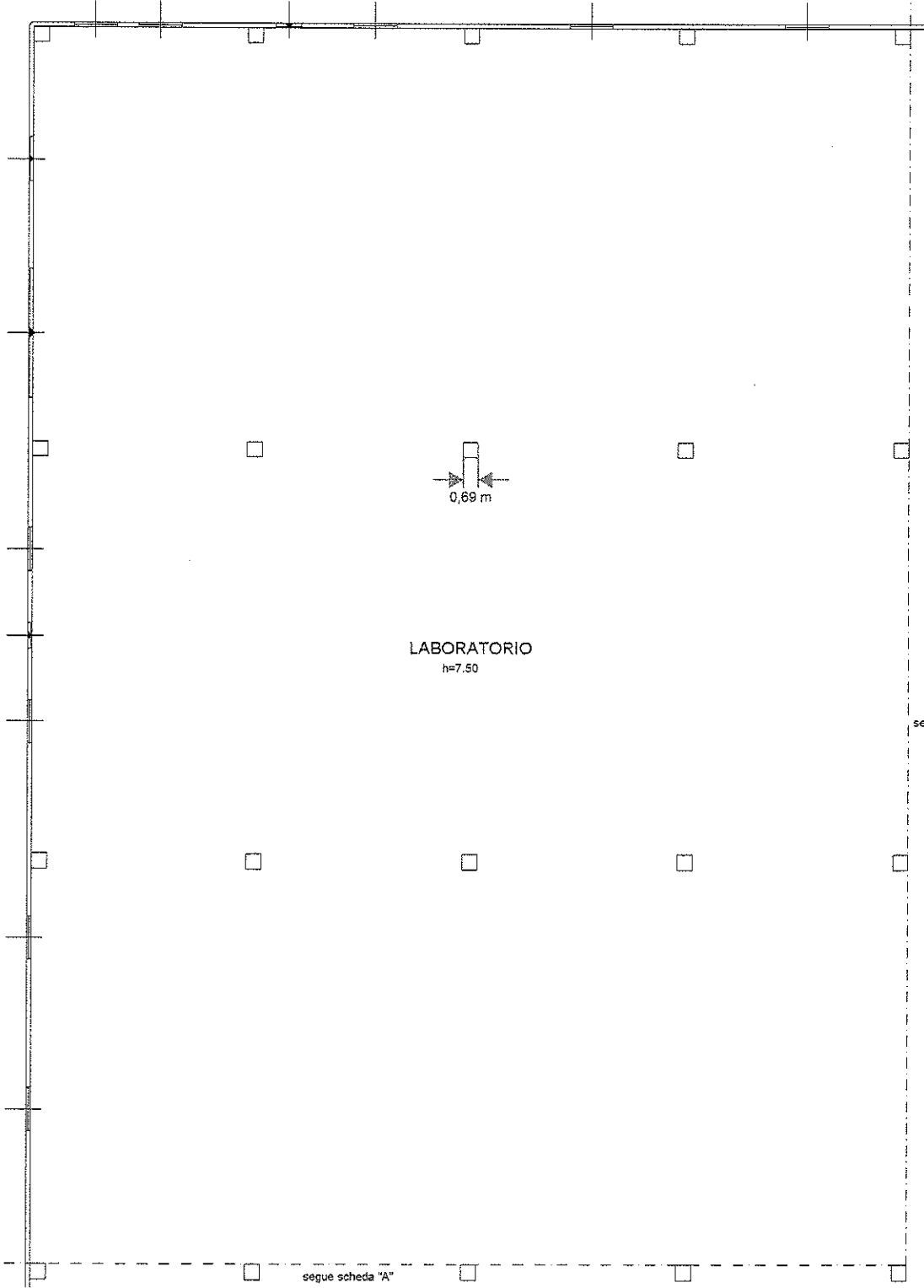
Identificativi Catastali:
Sezione: 35
Foglio: 35
Particella: 404
Subalterno:

Compilata da:
Pegorer Enzo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Pordenone N. 864

Scala 1: 200

scheda "B"

PIANTA PIANO TERRA



Compilata da:
Pegorer Enzo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Pordenone N. 864

Identificativi Catastali:
Sezione: 35
Foglio: 35
Particella: 404
Subalterno:

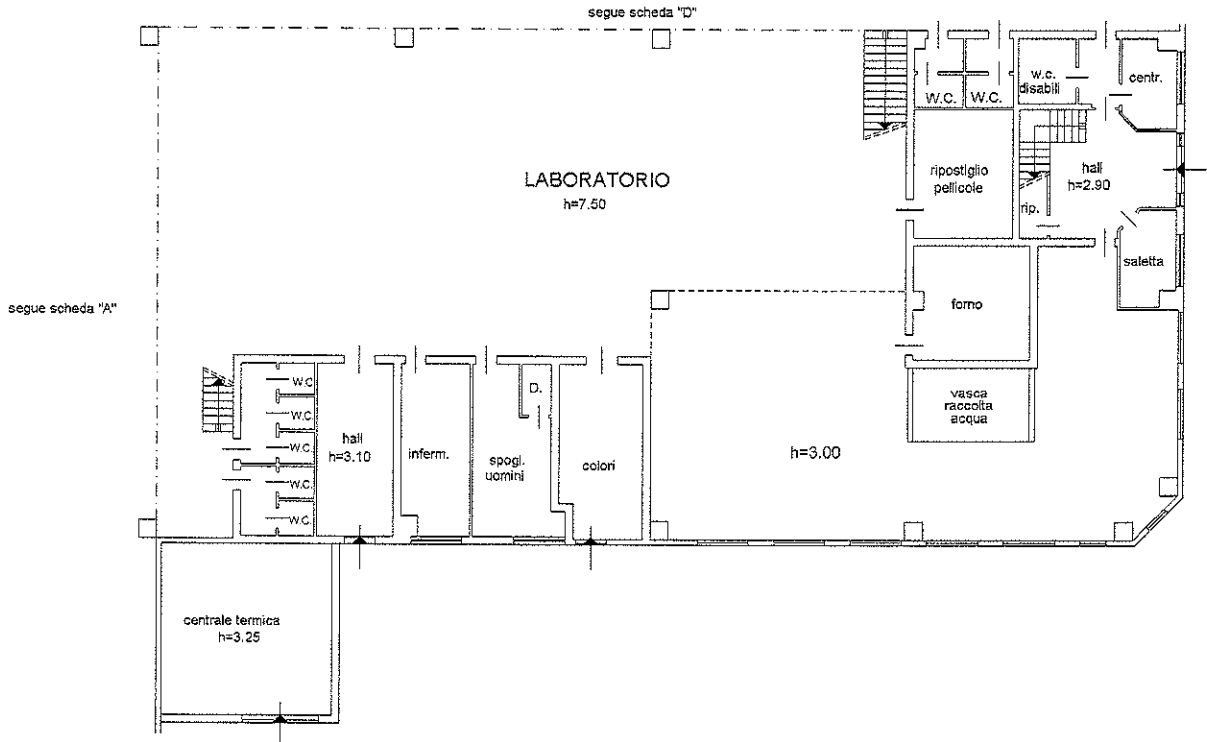
Dichiarazione protocollo n. 080012268 del 18/01/2002
Planimetria di u.i.u. in Comune di Brugnera
Via Dell'artigianato
civ.

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Pordenone

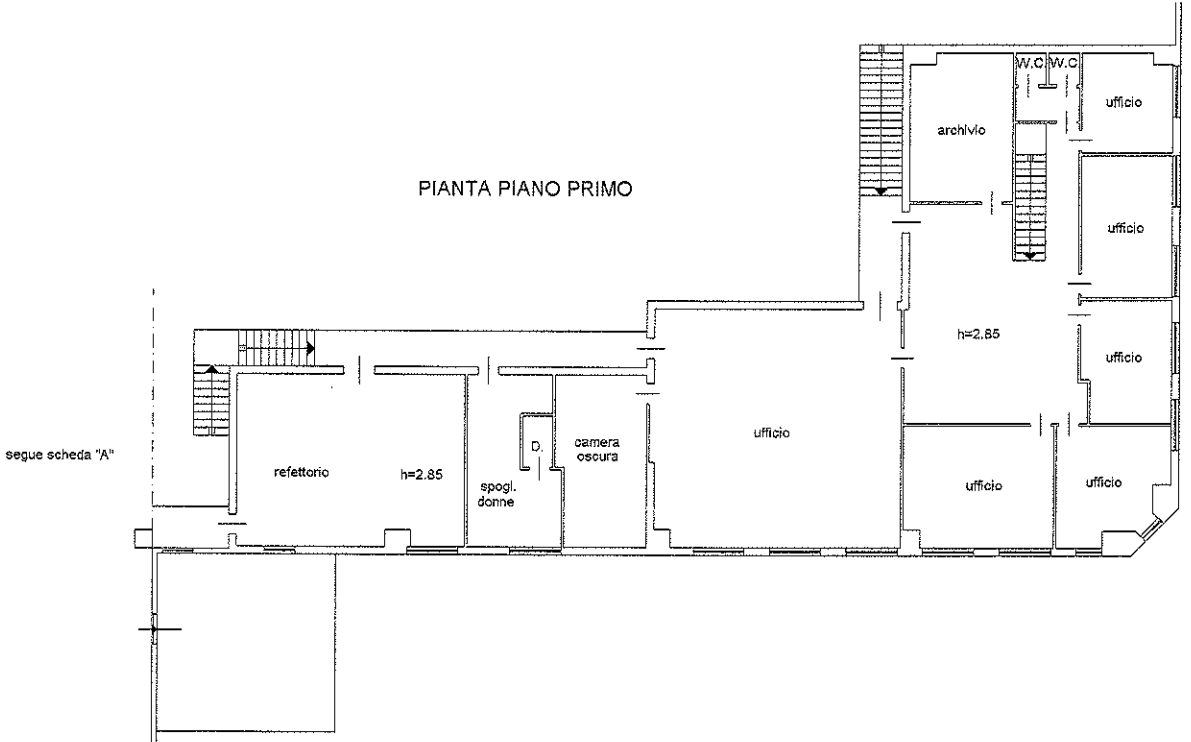
Scala 1:200

scheda "C"

PIANTA PIANO TERRA

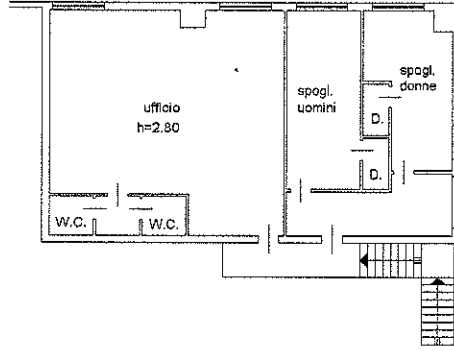


PIANTA PIANO PRIMO

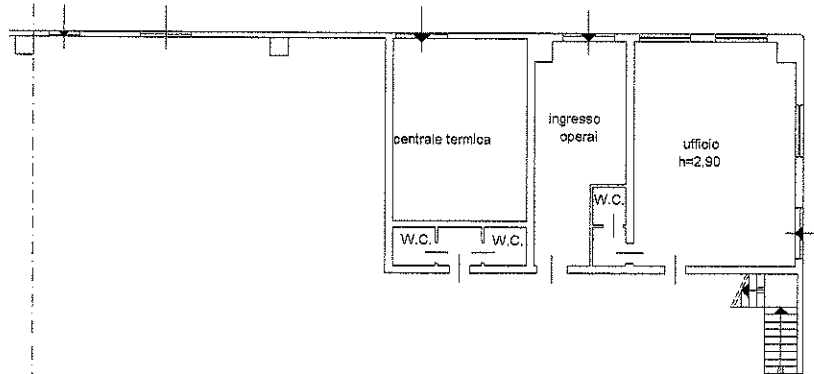


scheda "D"

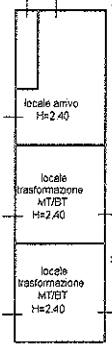
PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO TERRA



Compilata da:
Fegoreo Enzo
Iscritto all'albo:
geometri
Prov. Pordenone N. 864

Identificativi Catastali:
Sezione: 35
Foglio: 404
Particella: 404
Subalterno:

Dichiarazione protocollo n. 000012268 del 18/01/2002
Planimetria di u.i.v. in Comune di Brugnera
Via Dell'artigianato div.

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Pordenone

Scala 1: 200

segue scheda "B"

LABORATORIO
h=7.50

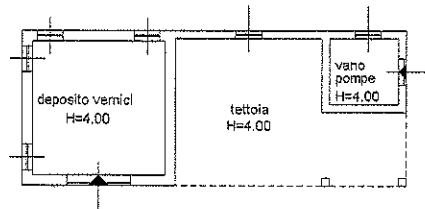
segue scheda "C"

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

Dichiarazione protocollo n. 000012268 del 18/01/2002	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Brugnera	
Via Dell'artigianato civ.	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Pegorer Enzo
Sezione:	Isoritto all'albo: Geometri
Foglio: 35	Prov. Pordenone N. 864
Particella: 404	
Subalterno:	

Scheda n. 5 Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA



PIANTA VASCA

(completamente interrata)

