

## **TRIBUNALE DI PORDENONE**

**FALLIMENTO N. 11/2022**  
**SENTENZA N.11/2022 DEL 26/05/2022**



# **VARIAZIONE DEI VALORI DI STIMA DELL'IMMOBILE UBICATO IN MEDUNO (PN)**

**RIF. PERIZIA DEL 19.07.2022**

## **A SEGUITO DI FURTO E DANNEGGIAMENTI**

ACQUISITI DAL FALLIMENTO DELLA SOCIETA'



**Giudice Delegato:** dott.ssa Roberta Bolzoni

**Curatore:** dott. Maurizio Democrito

**Consulente tecnico:** ing. Carlo Sega

**Ubicazione principale dei beni:** sedi di Meduno e Maniago e magazzino a Meduno

Tipologia: Macchinari ed impianti specifici; Attrezzatura di produzione; Mezzi di trasporto interno; Autoveicoli; Attrezzatura varia e minuta; Macchine d'ufficio e macchine elettroniche; Arredi ed elementi di arredo, ecc.

**P.IVA:** 01169740931

Pordenone, 17 MAGGIO 2023

## PREMESSE

In data 16 maggio 2023, lo scrivente professionista – ing. Carlo Sega con studio in Pordenone, piazzetta Ottoboni nr. 9, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Pordenone al nr. 177, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone – ha ricevuto, da parte del dott. Maurizio Democrito in qualità di Curatore del Fallimento in epigrafe della [REDACTED]

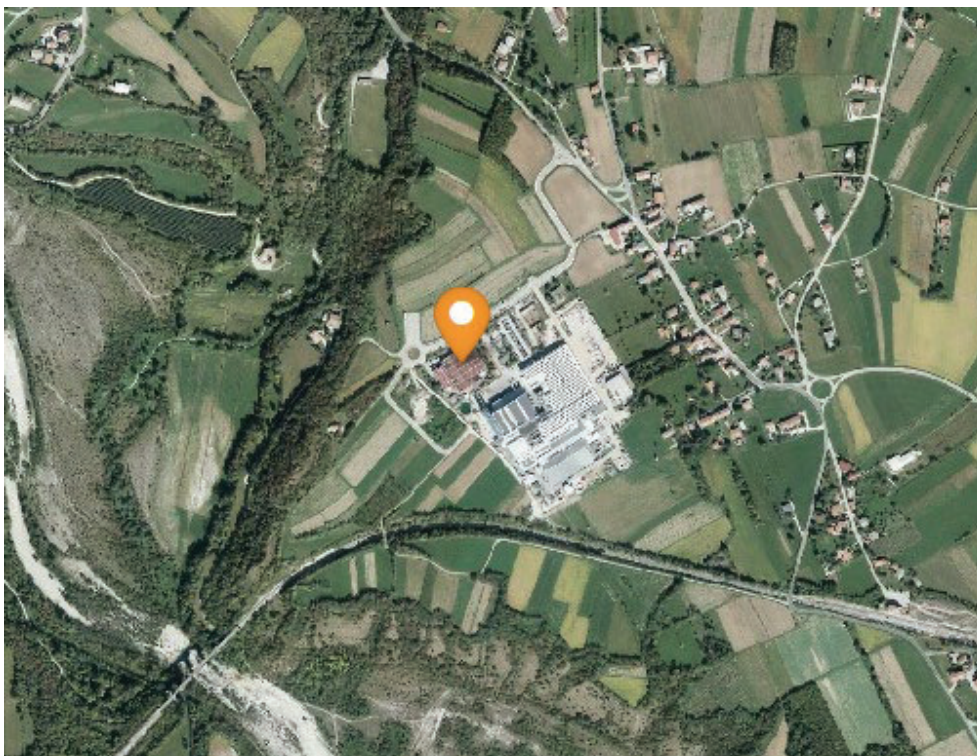
[REDACTED] l'incarico di:

- aggiornare i valori di stima relativi all'immobile sito in Medana (PN) via Martelli n.5 acquisito dal fallimento, a seguito di furti e danneggiamenti intervenuti successivamente alla redazione della perizia.

Si riporta di seguito perizia con stima originaria:

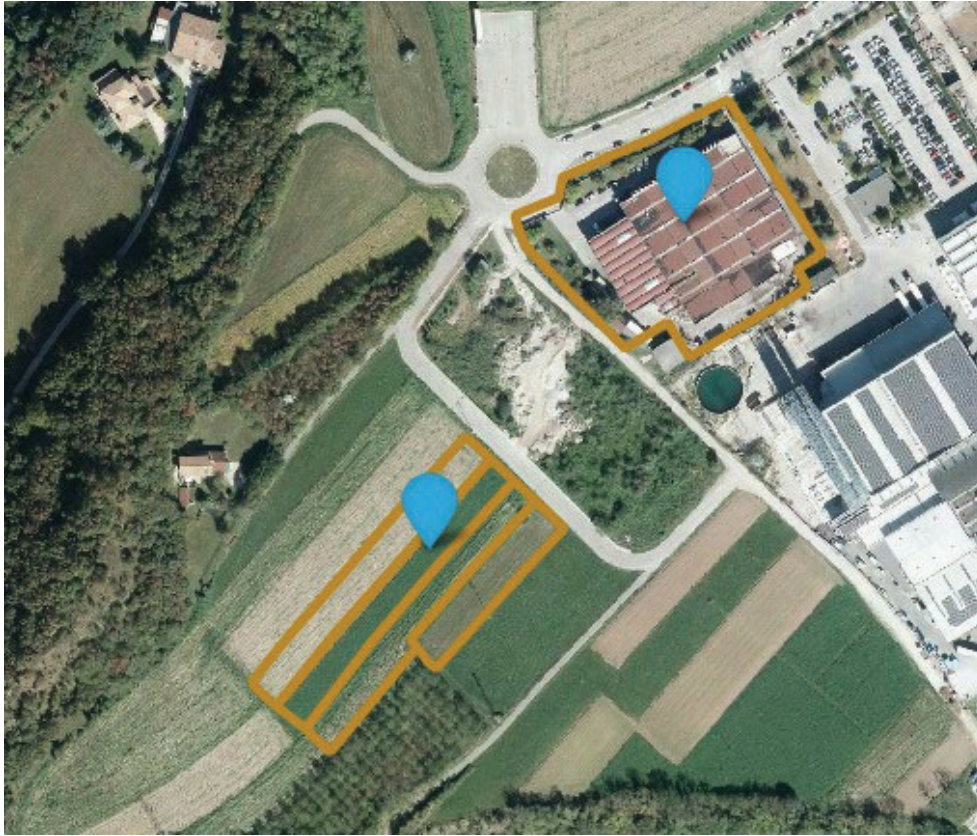
## LOCALIZZAZIONE DEI BENI

L'immobile oggetto di perizia è localizzato [REDACTED] come di seguito evidenziato:



1. Ortofoto: localizzazione dell'immobile – Aerofoto generale

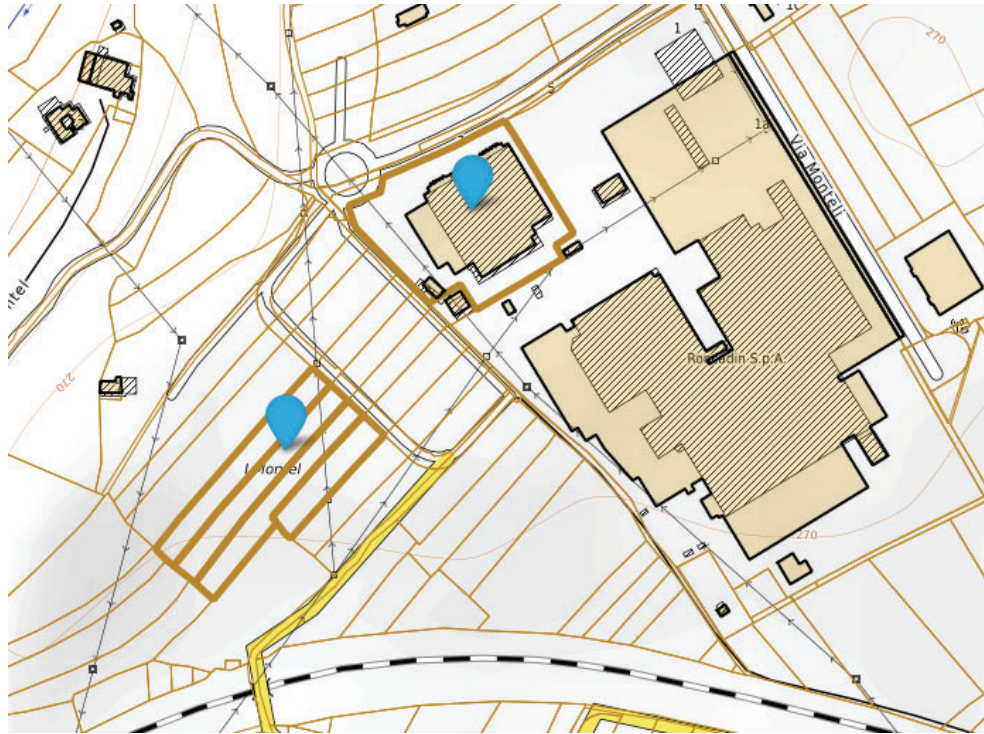




2. Ortofoto: localizzazione dell'immobile – Aerofoto particolare



3. Vista aerea: stabilimento



4. Estratto di mappa: individuazione catastale





5. Foto: ingresso uffici

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE

### Intestazione degli immobili:

Intestatario: [REDACTED]  
Sede in MEDUNO (PN)  
Diritto di: Proprieta' 1/1

## DATI CENSUARI

### CATASTO TERRENI (N.C.T.) - C.C. di Meduno

Dati identificativi		Dati Classamento			
Foglio	Particella	Qualità/Classe	Superficie (m <sup>2</sup> )	Domenicale	Agrario
23	278	Seminativo 3	2.080	9,67	5,37
23	280	Seminativo 2	2.000	12,39	8,26
23	282	Seminativo 3	1.865	8,67	4,82
23	284	AA prato 2 AB seminativo 3	1.000 415	4,91 1,93	3,87 1,07
19	1605	EU	8.299		
<b>TOTALI:</b>			<b>15.659</b>		

### CATASTO FABBRICATI (N.C.E.U.) - C.C. di Meduno

Dati identificativi			Dati di classamento				Altre informazioni	
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Consistenza (m <sup>2</sup> -vani)	Superficie Catastale (m <sup>2</sup> )	Rendita (Euro)	Indirizzo	Piano
19	1605		D/7			19.164,00	Via Monteli 5	T-1

## COERENZE

### Mappale 1605:

NORD:	Via Monteli; mappale1048
EST:	Mappale 1048
SUD:	Mappale 1048-1077, altro foglio
OVEST:	Via Monteli; altro foglio

### Mappali 278-280-282-284:

NORD:	Mappali 286-27-311-313-315-317
EST:	Mappali 286-311-313-315-317
SUD:	Mappali 286-27-26-25-24
OVEST:	Mappali 26-25-24-276

## PROVENIENZA

Estremi atto di provenienza:

**Terreni (mappali 278-280-282-284):**

1. Atto del 26/11/1999 Pubblico ufficiale ALDO GUARINO Sede MANIAGO (PN) Repertorio n. 102454 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 12658.1/1999 Reparto PI di PORDENONE in atti dal 07/03/2000  
**Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale MEDUNO (F089) (PN) Foglio 23 Particella 20**

**Fabbricati :**

1. Atto del 27/01/1993 Pubblico ufficiale SALICE GIUSEPPE Sede PORDENONE (PN) Repertorio n. 418534 - COMPRAVENDITA Voltura n. 1225.1/1993 in atti dal 25/05/1993

## TIPO E DESCRIZIONE DELLA ZONA

Tipologia di zona:

Descrizione: Zona Industriale caratterizzata dalla presenza di insediamenti a destinazione 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.4,00 dalla Cimpello-Sequals
- Km.25 dalla A28

## DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI IMMOBILI

**Terreni:**

Terreno di complessivi catastali mq. 8.299 a destinazione produttiva, piano di forma irregolare, completamente sistemato ed attrezzato (rete di smaltimento delle acque meteoriche, piazzali asfaltati, marciapiedi in c.a. e bentonella, recinzione in muretto in c.a. con sovrastante cancellata metallica saette e rete metallici; nr. 1 cancello d'accesso carraio in metallo scorrevole su guide comandato elettricamente a distanza, aree verdi con vegetazione di medio e basso fusto, siepi, ecc.).

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

Sul terreno insiste un fabbricato a destinazione industriale articolato su 2 piani fuori terra avente in sintesi le seguenti caratteristiche dimensionali:



Descrizione	ID. Sub.	Piano	h	Mq. (LRD)	cr	Mq. (COM)
Produzione	1601	T	6,20	2.920	1,0	<b>2.920</b>
Uffici	1601	T	3,00	230	1,0	<b>230</b>
Sala misure	1601	T	3,00	13	1,0	<b>13</b>
C.T.	1601	T	3,00	10	0,5	<b>5</b>
Atrio ingresso e v.s.	1601	T	3,00	27	1,0	<b>27</b>
Uffici e w.c.	1601	1	2,60	296	1,0	<b>296</b>
Ampliamento	1601	T		540	1,0	<b>540</b>
Tettoia ampliamento	1601	T		180	0,3	<b>54</b>
Depurazione e trasformatori		T		129	0,2	<b>26</b>
						<b>0</b>
Totali mq (LRD e COM):				4.345		<b>4.110</b>
<i>di cui coperti:</i>				4.049		

**Edificabilità residua:** nessuna.

**Indicazioni sulla eventuale frazionabilità dell'immobile e sulla possibilità di insediarvi attività produttive diversificate:** l'immobile può essere frazionato in almeno due unità indipendenti. La funzionalità dell'immobile si ritiene media in quanto pur essendo l'immobile edificato per apposite esigenze produttive è pensabile, visti gli spazi e le altezze, un'agevole riconversione ad altra attività diversa da quella attuale.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE ED IMPIANTISTICHE SINTETICHE

Caratteristiche costruttive e di finitura (mappale 1605):	
Fondazioni	Plinti a bicchiere in c.a. con cordolature di collegamento su strato di fondazione in magrone; fondazioni in cemento armato
Struttura portante	<p><b>Capannone originario:</b></p> <p>Pilastri in c.a.v. sezione 50x50 ed altezza cm. 620, comprensiva della parte infissa nel plinto di fondazione</p> <p>Travi principali prefabbricate in c.a.p. con sezione rettangolare cm. 40 x 90</p> <p>Travi trasversali prefabbricate in c.a.p. di copertura con sezione "Y" altezza cm. 85 larghezza ala 120 cm, provviste di appositi fissaggi antisismici al piede</p> <p>Fissaggi meccanici idonei tra pilastro e struttura di copertura</p> <p>Timpani in cls</p> <p><b>Ampliamento del 1999:</b></p> <p>Pilastri in c.a.v. sezione 50x50 ed altezza cm. 600, comprensiva della parte infissa nel plinto di fondazione</p> <p>Travi principali prefabbricate in c.a.p. con sezione rettangolare</p>



<b>Caratteristiche costruttive e di finitura (mappale 1605):</b>	
	<p>cm. 50 x 90</p> <p>Travi trasversali prefabbricate in c.a.p. di copertura con sezione "Y" altezza cm. 85 larghezza ala 120 cm, provviste di appositi fissaggi antisismici al piede</p> <p>Fissaggi meccanici idonei tra pilastro e struttura di copertura</p>
Tamponamenti	<p><b>Capannone originario:</b></p> <p>Pannelli c.a.v. spessore cm.20 finiti con ghiaino lavato</p> <p><b>Ampliamento del 1999:</b></p> <p>Esterni: prefabbricati in c.a.v. spessore cm. 20 mod. 250 cm con interposto polistirolo coibente;</p> <p>Interni: prefabbricati in c.a.v. spessore cm. 20</p>
Copertura	<p><b>Capannone originario:</b></p> <p>Lastre curve in fibrocemento avente spessore mm. 6,5 fissate alle ali delle travi ad "Y" con sovrastante materassino coibente in lana di vetro di spessore nominale mm.50</p> <p><b>Ampliamento del 1999:</b></p> <p>Lastre curve in fibrocemento avente spessore mm. 6,5 fissate alle ali delle travi ad "Y" con sovrastante materassino coibente in lana di vetro di spessore nominale mm.50</p>
Manto di copertura	<p><b>Capannone originario:</b></p> <p>lastre di fibrocemento con guaina il poliestere</p> <p><b>Ampliamento del 1999:</b></p> <p>materassino coibente in lana di vetro di spessore nominale mm.50</p>
Serramenti interni (uffici)	<p><b>Capannone originario:</b></p> <p>tamburati</p>
Serramenti esterni (generale)	<p><b>Capannone originario:</b></p> <p>Lucernai non apribili fissati a soffitto , in traslucido di dimensioni 1,74 x 5,00 mt.</p> <p><b>Ampliamento del 1999:</b></p> <p>Lucernai apribili elettricamente fissati a soffitto , in traslucido di dimensioni 2,7 x 5,7 mt.</p>
Pavimenti	<p><b>Capannone originario:</b></p> <p>Produzione: in liscio di cls; in c.a. al grezzo</p>
Pavimenti uffici	piastrelle di ceramica
Pavimenti e rivestimenti servizi:	piastrelle di ceramica
Scala interna	piastrelle di ceramica
Divisioni interne	muratura di laterizio intonacata, blocchi di cemento tipo LECA

<b>Caratteristiche costruttive e di finitura (mappale 1605):</b>	
Controssoffitti (uffici)	Quadrotti in gesso
Lattonerie	lamiere d'acciaio
Portoni	struttura metallica e tamponamenti monopanel, apribili a libro
Uscite di sicurezza	in alluminio e vetro con maniglione antipanico
Note sull'eventuale presenza di materiale tossico nocivo (dall'esame a vista effettuato):	Si

<b>Descrizione/tipologia impianto</b>
Impianto elettrico (blindsbarre)
Protezione scariche atmosferiche
Impianto di terra
Cabina di trasformazione ( n. 2 trasformatori 20/0,4 kV con potenza di 500 kVA cadauno)
Impianto di illuminazione
Riscaldamento (produzione):
- Caldaia a metano
<b>Ampliamento del 1999:</b>
N. 4 gruppi di piastre radianti della potenzialità di 20.000,00 kcal/h cadauno
Riscaldamento (uffici)
- Caldaia a metano con ventil-convettori
- Boiler da kW
Condizionamento o climatizzazione (uffici)
- Sistema di raffrescamento
Impianto idrico-sanitario
Impianto Aria compressa
Impianto Aspirazione
Illuminazione esterna
Impianto antincendio (collegamento diretto all'acquedotto "NIP" comunale; anello di distribuzione, utilizzazione mediante idranti con manichetta posti all'interno di cassette metalliche. La portata garantita è pari a circa 350 lt/min)
Impianto antintrusione
Impianto distribuzione gas
Impianto abbattimento fumi
Sistemi di estinzione (cassette manichette, idranti, collegamento all'acquedotto comunale)
Estintori
Rete EDP
Impianto telefonico
Rete WIFI interna/esterna
Impianto citofonico

### **MANUTENZIONE E COMMERCIALIZZABILITA'**

Nell'esame visivo l'immobile si presentava in buone condizioni.

### **CONFORMITA' IMPIANTI**

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

- Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte datata 26.08.1993 – LUCE E FORZA MOTRICE – a firma della società SICEM snc di Siega Brussatin e Costantin di Maniago (PN)
- Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte datata depositata in comune di Meduno il 10.07.1995, prot. 3266 – IMPIANTO IDRAULICO, RISCALDAMENTO, LINEA METANO – a firma della società La Termica di Buttò Livio in Fanna (PN)
- Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte datata 13.10.2000 – IMPIANTO DISTRIBUZIONE LUCE E FORZA MOTRICE – a firma della società SICEM snc di Siega Brussatin e Costantin di Maniago (PN)
- Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte datata 17.02.2000 – INSTALLAZIONE IMPIANTO DI RISCALDAMENTO N.3 UNITA' DI COMBUSTIONE BH35 – a firma della società Toffoletto Luciano di Nervesa della Battaglia(TV)
- Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte datata 11.09.2001 – IMPIANTO TERMOIDRAULICO – a firma della società La Termica di Buttò Livio in Fanna (PN)

### **C.P.I. – CERTIFICATO PREVENZIONE INCENDI**

L'immobile **è in possesso** dell'Attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio prot. 0012434 del 02.11.2018 con prossimo rinnovo in data 15.10.2023.

### **EMISSIONI IN ATMOSFERA**

L'immobile **è in possesso** delle prescritte autorizzazioni per gli impianti aventi emissioni in atmosfera, ed in particolare sono state acquisiti i rapporti di prova delle emissioni.

### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Per l'immobile unità 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.

In ultimo, essendo variate le norme ed il sistema di deposito e controllo della certificazione **è indispensabile che l'APE venga richiesta almeno 45 giorni prima del rogito notarile al fine di consentire la redazione ed il calcolo del certificato**, partendo dal rilievo tecnico (obbligatorio per legge) ed **reperimento dei dati ed i documenti obbligatori**, quali:

1. **libretto di impianto** (riscaldamento/climatizzazione/acqua calda sanitaria);

2. **RCEE** – Rapporto di controllo efficienza energetica;

(documenti cui punti 1 e 2 devono essere prodotti da tecnico caldaista o manutentore specializzato. Essi possono non essere prodotti se l'impianto è assente o scollegato dalla rete di alimentazione. In tal caso è necessaria una dichiarazione del soggetto che richiede l'APE)

3. **Informativa** ai sensi del D.M. 26.06.2015 – attuazione del D.Lgs. n.192/05 – Allegato 1 punto 7.1.1.

#### **CONFORMITA' RISPETTO ALLE PLANIMETRIE CATASTALI**

Durante il sopralluogo effettuato si è riscontrata la NON corrispondenza con le planimetrie catastali. Infatti, non si è rilevato tra le planimetrie depositate in catasto quella relativa all'ampliamento.

**Necessita pertanto procedere all'aggiornamento catastale.**

#### **REGOLARITA' URBANISTICA**

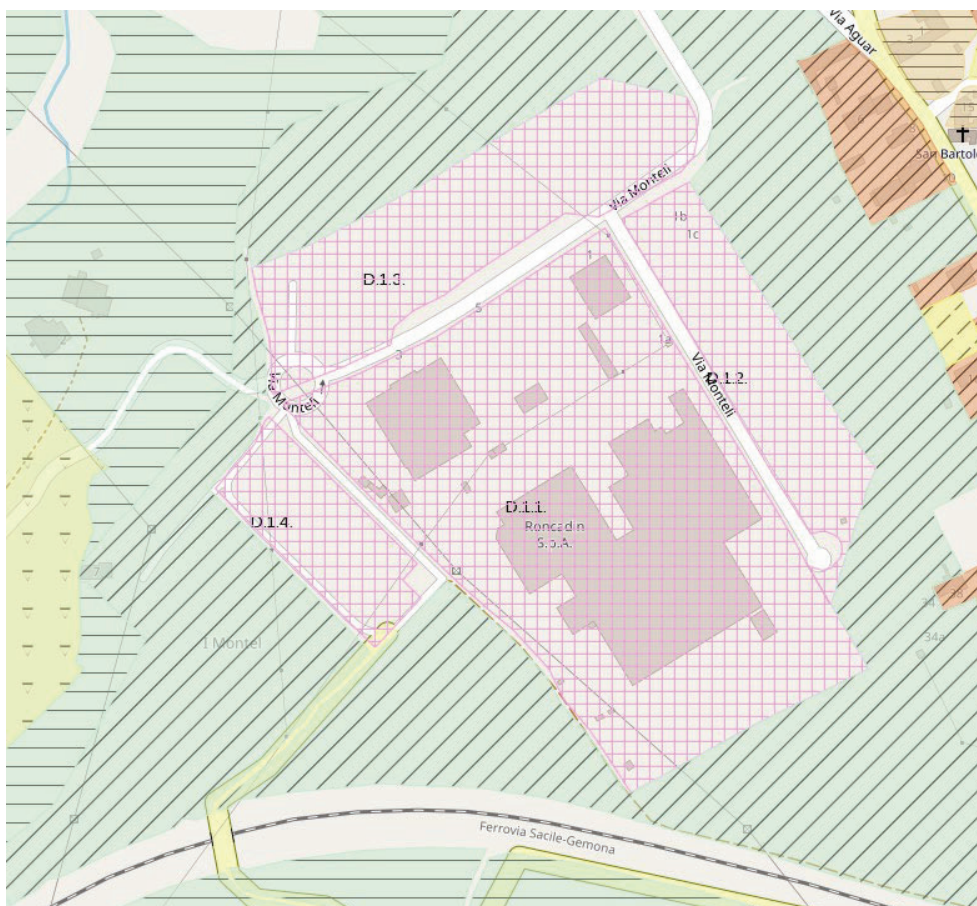
La documentazione autorizzativa reperita, relativa all'immobile oggetto di perizia, risulta la seguente:

Anno	Tipologia autorizzazione/atto/dichiarazione
1990	Concessione edilizia n. 459/90 prot. 982 del 05 maggio 1990 (Costruzione di un capannone)
1993	Concessione a sanatoria prot. n. 92/3583 del 22.04.1993 (Per le varianti apportate in corso d'opera alla Costruzione di capannone industriale)
1993	Relazione di collaudo statico a firma dell'ing. Cesare Ruzzene, del 10.08.1993 relativa a costruzione di un fabbricato industriale con uffici e fabbricato per servizi tecnologici, depositata al n. 10620 del 11.08.1993.
1993	Comunicazione di fine lavori per la costruzione di un capannone ad uso industriale del 23.08.1993.
1997	Concessione edilizia n. 97/010 pratica n. 97/010 del 05.06.1997 (Interventi di ampliamento)

Anno	Tipologia autorizzazione/atto/dichiarazione
1997	Autorizzazione allo scarico di insediamento produttivo assimilabile al civile, di data 09.12.1997
1997	Licenza di agibilità Pratica n.459/90 e 007/93 Variante Licenza n. 97/1202 del 09.12.1997
1999	Concessione edilizia n. 99/006 pratica n. 99/006 del 03.05.1999 (Interventi di ampliamento)
1999	Deposito LL.PP. pratica n. 25305 in data 06.08.1999
2000	Concessione edilizia n. 2000/028 prat. N. 2000/028 del 11.10.2000 (ampliamento cabina di impianti elettrici)
2000	Relazione di collaudo dell' ing. Elio di Pisa del 08.09.2000
2001	Concessione n. 2001/038 pratica n. 2001/038 del 01.08.2001 (costruzione locale per compressori)

**DESTINAZIONE URBANISTICA (in base alle norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale – P.R.G. reperiti dai portali comunali o regionali)**

L'estratto di seguito riportato, estrapolato dal portale del comune ove insiste l'immobile o dalla piattaforma regionale (a cui alcuni comuni si riferiscono) ha funzione informativa ai fini estimativi. L'ufficialità del PRG vigente si ha solo con la richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica.



**Estratto PRG del Comune di Meduno (PN)**

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Meduno (PN), disponibile on-line, ricomprende i lotti in esame in:

**Mappale 1605**

**Zona D.1.1. - Zona di agglomerazione produttiva del nucleo di industrializzazione della Provincia di Pordenone (NIP)**

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



**ART. 26 – ZONA D1 – DI AGGLOMERAZIONE PRODUTTIVA DEL NUCLEO DI INDUSTRIALIZZAZIONE DELLA PROVINCIA DI PORDENONE (NIP)**

**1. Prescrizioni per gli interventi**

Per gli interventi nella zona D1, oltre che alle disposizioni specifiche di seguito riportate si fa riferimento alle prescrizioni generali di cui alle Norme Tecniche di Attuazione della Variante n. 10 al PRGC, alle rappresentazioni grafiche di cui alla tavola 10.2, 11.2 e 12.1 del Piano Territoriale Infraregionale (PTI).

**1.1 Accessi ai lotti e parcheggi di relazione**

Per i nuovi lotti insediativi prospicienti la strada principale con interposta fascia a verde pubblico di proprietà consortile, i nuovi accessi vanno realizzati tramite l'abbinamento a confine di due lotti contigui, con il criterio indicato nella tavola 12.1 del PTI.

La quota minima di parcheggi di relazione da prevedersi all'esterno dei lotti, nella misura di n°3 posti macchina per lotto, trova riferimento negli appositi spazi a margine della strada oggetto di realizzazione da parte del Consorzio.

Tali parcheggi saranno monetizzati secondo le disposizioni regolamentari stabilite dal Consorzio le quali terranno conto anche degli aspetti compensativi nel caso di conglobamento di più lotti o di sostanziali variazioni dimensionali per effetto di spostamento dei loro confini laterali, rispetto all'assetto indicato dal piano.

Per i lotti insediativi direttamente serviti da strada di distribuzione interna alla zona D1, gli accessi e la quota minima obbligatoria di parcheggi di relazione esterni andranno realizzati come da indicazioni grafiche della tav.12.1 del PTI, con soluzione ovunque possibile abbinata su due lotti contigui.

In caso di conglobamento di più lotti andranno sommate le quote minime di parcheggi previste per ciascun lotto.

**1.2 Parcheggi per automezzi pesanti**

Nell'area destinata al stationamento di automezzi pesanti, è vietata l'edificazione di manufatti edilizi di qualsiasi genere.

La pavimentazione del suolo interessato dalla sosta e dai movimenti meccanici va effettuata tramite pietrischetto stabilizzato. Lungo i margini laterali ed il fondo dell'area va realizzata una schematura vegetale tramite il potenziamento della vegetazione già presente con le specie autoctone con riferimento alle schede allegate alle presenti norme.

**1.3 Recinzioni**

Oltre alle soluzioni indicate al punto 3.2.7. dell'art.3 delle NTA della Variante n. 10, le recinzioni, lungo la strada a fondo cieco con interposta fascia a verde pubblico di nuova previsione, possono essere costituite da rete metallica e pali in ferro su muretti di contenimento o cordolo in cls.

**1.4 Verde di mitigazione ambientale e di arredo**

I nuovi interventi edificatori e gli ampliamenti dell'edificato esistente vanno accompagnati dalla contestuale formazione ed al successivo mantenimento di ambiti a verde, costituito da associazioni vegetali in funzione di mitigazione ambientale e paesaggistica, nonché di arredo delle aree insediative, come indicato dalle tavole 11.2 - 12.1 della Variante n. 10, e con riferimento alle schede di cui all'allegato alle Norme del PTI.

---

<sup>2</sup> N.B. I caratteri normali riportano il testo vigente da NTA della Variante 10, mentre quelli in *grassetto corsivo* le integrazioni introdotte con la variante n. 19

Note:

Esse riguardano fondamentalmente :

- la costituzione di quinte arboree ed arbustive, di spessore e caratteristiche definite dal piano, lungo i margini interni dei lotti con zone diverse dalla D1 e con l'area interessata dall'impianto di depurazione consortile;
- la realizzazione, come da disposizioni del Piano, di schermature vegetali dei retri degli insediamenti edilizi che prospettano su spazi pubblici;
- una corretta composizione del verde arboreo ed arbustivo di arredo dei fronti principali, con riferimento ai criteri indicati dal piano.

Il verde pubblico sviluppato su entrambi i lati della strada principale, sarà costituito da filari di alberi di alto fusto in corrispondenza alla viabilità, e da fasce a prato ed arbusti lungo i margini dei lotti.

Negli intervalli fra gli alberi andranno sistemati i parcheggi di relazione disposti linearmente lungo la strada e con pavimentazione ad elementi filtranti alveolari ed inerbiti. Il tutto come da indicazioni grafiche del piano.

Il verde pubblico lungo le strade secondarie di distribuzione interna, sarà sviluppato su un solo lato, interessando pure l'asse viario già attuato e sarà costituito da una schermatura leggera di alberi ed arbusti con le caratteristiche indicate dal piano.

**2 Parametri edificatori**

Altezza, fatti salvi i casi contemplati all'art.3, punto 3.2.2 delle NTA della Variante n. 10:

max m 10.00

Distanza dai confini fra lotti insediativi :

min m 5.00

ovvero

- per nuove costruzioni:

In aderenza per interventi coordinati di costruzione di edifici a confine,

- per ampliamenti dell'esistente alla data di adozione del PTI:

In aderenza alle condizioni stabilite dal Codice Civile.

Distanza dai confini con aree per servizi ed Attrezzature

min. m 10.00

di interesse collettivo (verde e parcheggi pubblici)

Distanza da SR 552

min m 20.00

Distanza da Ferrovia

min m 30.00

Distanza da strada di distribuzione interna alla Zona D1

adiacente ai lotti

min. m 10.00

Distanza di nuova edificazione o ampliamento dell'esistente:

- da impianto di depurazione consortile esistente

min. m 20.00

**3 Destinazioni d'uso**

- ~~10~~ - Nella Zona D1 di cui al presente articolo le attività commerciali complementari alle funzioni produttive di cui all'art. 2.3 Destinazioni d'uso delle NTA della Variante n.
- ~~10~~ - sono intese a comprendere esplicitamente anche le attività di vendita di cui
- ~~10~~ - all'art. 4, comma 1., lett. f) della LR 29/2005 nonché gli esercizi di vicinato aventi superficie di vendita non superiore a metri quadrati 250.

Mappali: 278-280-282-284:

Zona E.4.2. - Zona degli ambiti di interesse agricolo-paesaggistico.

#### **VINCOLI**

Si rileva :

- Servitù di elettrodotto a favore di "TERNA S.P.A.";
- Normali vincoli derivanti da PRGC.

#### **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.



## OBSOLESCENZA

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

Calcolo sintetico coefficiente obsolescenza		
Insediamento di Meduno via Monteli		
<b>Deterioramento fisico (k)</b>		<b>19,82</b>
<b>Categoria</b>	(%)	Necessità di intervento (%)
Scavi e rinterrati	5,46	0,00
Fondazioni	4,85	0,00
Pavimento	9,36	2,81
Fognature	6,40	0,00
Struttura	31,02	6,20
Pannelli (tamponamenti)	9,32	1,86
Copertura	19,66	6,88
Serramenti	2,99	0,60
Impianto elettrico uffici e c.t.	0,14	0,00
Impianto di riscaldamento capannone	7,33	1,47
Impianto idro-termo-sanitario uffici e c.t.	0,76	0,00
Impianto elettrico capannone	2,71	0,00
	100,00	
<b>Obsolescenza funzionale (Of)</b>		<b>20,00</b>
<b>Descrizione</b>	(%)	Rilevato
Spese per adeguamenti funzionali		5,00
Limitazioni per altezza		0,00
Distribuzione e/o conformazione degli spazi		5,00
Limitazioni per strutture di supporto all'immobile		0,00
Necessità di adeguamenti di energetici		10,00
<b>Obsolescenza economica (Oe)</b>		<b>10,00</b>
<b>Descrizione</b>		Rilevato
Situazione attuale di mercato		10,00
Perdita di reddito		0,00
Altri fattori		0,00
<b>Totale coefficiente di obsolescenza (k+Of+Oe) (arr.to)</b>		
<b>50,00</b>		

## VALUTAZIONE

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

### Immobili in proprietà

#### MEDUNO

Descrizione e valutazione dei TERRENI e delle SISTEMAZIONI ESTERNE	Consistenza (mq)	Euro/mq.	VM
Terreni e sistemazioni esterne f. 19 m. 1601 (vedasi apposito capitolo in perizia)	8.299,00	€ 30,00	€ 248.970,00
Altri mappali	0,00	€ -	€ -
Totali:	8.299,00	SubTotale (A):	€ 248.970,00

Descrizione sintetica e valutazione del costruito - IMMOBILI (vedasi apposito capitolo in perizia)										
ID. = identificativo se presente su elaborato planimetrico o 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.=somma obsolescenza Fisica (K) Funzionale (Of) Economica (Oe).										
Descrizione	ID. Sub.	Piano	h	Mq. (LRD)	cr	Mq. (COM)	Costo di Costr. (€/mq)	Coef. OBSL. (K+Of+Oe)	€/mq	VM
Produzione	1601	T	6,20	2.920	1,0	<b>2.920</b>	€ 463,29	0,50	€ 231,65	€ 676.403,40
Uffici	1601	T	3,00	230	1,0	<b>230</b>	€ 1.289,82	0,50	€ 644,91	€ 148.329,30
Sala misure	1601	T	3,00	13	1,0	<b>13</b>	€ 463,29	0,50	€ 231,65	€ 2.965,06
C.T.	1601	T	3,00	10	0,5	<b>5</b>	€ 463,29	0,50	€ 231,65	€ 1.204,55
Atrio ingresso e v.s.	1601	T	3,00	27	1,0	<b>27</b>	€ 1.289,82	0,50	€ 644,91	€ 17.128,81
Uffici e w.c.	1601	1	2,60	296	1,0	<b>296</b>	€ 1.289,82	0,50	€ 644,91	€ 190.815,97
Ampliamento	1601	T		540	1,0	<b>540</b>	€ 463,29	0,50	€ 231,65	€ 125.088,30
Tettoia ampliamento	1601	T		180	0,3	<b>54</b>	€ 463,29	0,50	€ 231,65	€ 12.508,83
Depurazione e trasformatori		T		129	0,2	<b>26</b>	€ 463,29	0,50	€ 231,65	€ 5.976,44
				<b>0</b>			€ -		€ -	€ -
Totali mq (LRD e COM):				4.345		<b>4.110</b>			SubTotale (B):	€ 1.180.420,66
di cui coperti:				4.049						

<b>Valore di MERCATO - TOTALE (A)+(B)</b>	€	1.429.390,66	<b>ARR.TO</b>	€	<b>1.429.000,00</b>
---	---	--------------	---------------	---	---------------------

IP. A

Applicazione coefficiente di abbattimento % discrezionale per Liquidazione (VL) o vendita forzata (VF):					
Determinazione basate su elementi di mercato o particolari indicazioni per vendite da Procedura.	Terreni e sistemazioni	€	248.970,00	<b>0,90</b>	€ 224.000,00
	Fabbricati e accessori (costruito)	€	1.180.420,66	<b>0,60</b>	€ 708.000,00
<b>Valore di liquidazione o vendita forzata:</b>				Totale:	€ 932.000,00

IP. B

A seguito di furti e danneggiamenti, regolarmente denunciati (allegato 1 e 2), intervenuti successivamente alla redazione della perizia si è acquisito un preventivo di spesa (allegato 3) per il ripristino dei danneggiamenti e dei furti subiti per un totale di euro 120.982,08 IVA esclusa.

Poiché la percentuale relativa all'impianto elettrico degli uffici e del capannone è quantificabile - nelle schede della pubblicazione DEI "Prezzi tipologie Edilizie" anno 2019 (ultimo disponibile) - pari a 2,85% del costo totale, di tale percentuale deve essere ridotto il valore risultate nella perizia originaria.

Pertanto, i valori attuali risultano essere i seguenti:

Descrizione	Ipotesi A (euro arr.ti)	Ipotesi B (euro arr.ti)
Valore terreno	€ 249.000,00	€ 224.000,00
Valore Immobili	€ 1.180.420,00	€ 708.000,00
Incidenza impianti (2,85%)	-€ 33.641,99	-€ 20.178,00
<b>Valore attuale:</b>	<b>€ 1.395.778,01</b>	<b>€ 911.822,00</b>

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

Il Perito Estimatore.  
(Ing. Carlo Sega)

#### ALLEGATI

1-2	Denunce
3.	Preventivo