

TRIBUNALE DI PORDENONE

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



PERIZIA DI STIMA

DEGLI IMMOBILI

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, 19/07/2022

PREMESSE

In data 30.05.2022, 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 [REDACTED]

33092 Z.I. Meduno (PN), l'incarico di:

redigere una perizia di stima dei beni immobili di proprietà aziendale distinti nelle seguenti categorie:

- Terreni e sistemazioni esterne,
- Fabbricati ed impianti generali.

PRECISAZIONI

Il presente elaborato è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di liquidazione o vendita forzata ("VF") dei beni immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si sono rilevati alla data del sopralluogo

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 cespiti prima dell'esperimento dell'asta; per converso nulla potrà essere opposto alla Procedura.

Tutti gli elementi sopra esposti e ciò che verrà espresso nella presente relazione concorreranno alla formazione del valore finale stimato.

La valutazione dei beni si ritiene esposta senza il computo di eventuali spese ed oneri aggiuntivi (IVA, spese di intermediazione, di transazione, atto, bolli, imposte, ecc.).

Le evidenze documentali raccolte, le attività svolte (effettuate compatibilmente ai tempi della procedura vista la sovente celerità richiesta al perito nelle procedure concorsuali) 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 a seguito dell'incarico soprascritto, ha provveduto ad effettuare nei giorni seguenti:

- 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.)
- Si è proceduto ad effettuare un rilievo mediante sorvolo con drone al fine di verificare la presenza di danni in copertura o presenza di materiale tossico nocivo.

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.

SVOLGIMENTO PERIZIA ESTIMATIVA

SITUAZIONE ATTUALE DELL'AZIENDA e BREVI CENNI STORICI

All'atto del sopralluogo nonché della redazione del presente elaborato, la società risulta essere in attività.

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.).

Procedimento n.4:

METODO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

E' un criterio di stima che valuta un bene suscettibile di una trasformazione attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato e il costo di trasformazione.

Il costo di trasformazione si connota come costo di costruzione, di ricostruzione, di demolizione, di intervento, di recupero, di riqualificazione, ecc., a seconda della costruzione, dell'opera e dell'intervento previsti dalla trasformazione medesima.

Il valore di trasformazione di un immobile si fonda sui seguenti requisiti teorici:

- l'immobile oggetto di stima può essere trasformato e/o variato nella destinazione e nell'uso;
- le trasformazioni e le "ridestinzioni" sono repute più proficue rispetto alle condizioni di fatto al momento di stima, una volta soddisfatti i vincoli di natura fisica, tecnologica, legale, istituzionale e finanziaria;
- la trasformazione e la ridestinazione comportano un costo non nullo relativo al processo di trasformazione.

Il valore di trasformazione trova pratica applicazione nella stima di aree edificabili (quando non si dispone dei prezzi di mercato di aree simili di prezzo noto cedute di recente), degli immobili suscettibili di recupero edilizio e urbano (immobili di cui si prevede la demolizione e la successiva costruzione di nuovi edifici).

Si evidenzia che in caso di realizzazione di un'opera il processo di trasformazione è diacronico (costi e ricavi sono distribuiti nel tempo).

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).

Bibliografia:

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

Nel caso in esame, 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, l'unico metodo di valutazione assumibile è 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 2019, riporta a consuntivo per un capannone con copertura piana della superficie di 4.981 mq., completo di uffici e servizi di stabilimento, un costo dell'opera pari a:
 - a. **euro 353,00/mq.** con altezza di mt. 4,00,
 - b. **euro 367,00/mq.** con altezza di mt. 6,50,
2. 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 2019, riporta a consuntivo per una palazzina uffici con copertura piana della superficie di 1680 mq., un costo dell'opera a:
 - a. **euro 1.036,00 /mq.**

A tale valore (costo diretto) debbono essere sommati i seguenti costi aggiuntivi:

- Oneri di concessione
- Spese Tecniche
- Oneri di urbanizzazione e allacciamento
- Spese generali
- Costi di commercializzazione
- Oneri finanziari
- Imprevisti

Nel nostro caso il costo totale di costruzione risulta essere il seguente:

	€	353,00	Euro
Costo di costruzione base			
Oneri di concessione		0,020	€ 7,86
Spese tecniche		0,080	€ 31,44
Oneri di urbanizzazione e allacciamento		0,010	€ 3,93
Spese generali		0,030	€ 11,79
Costi di commercializzazione		0,005	€ 1,97
Oneri finanziari		0,050	€ 19,65
Imprevisti		0,050	€ 19,65
Costo di costruzione TOTALE:	€	449,29	

	Rif. Scheda D.E.I.	
Capannone con altezza H=6,50mt		
Costo di costruzione base	€	367,00 Euro
Oneri di concessione		0,020 € 7,86
Spese tecniche		0,080 € 31,44
Oneri di urbanizzazione e allacciamento		0,010 € 3,93
Spese generali		0,030 € 11,79
Costi di commercializzazione		0,005 € 1,97
Oneri finanziari		0,050 € 19,65
Imprevisti		0,050 € 19,65
Costo di costruzione TOTALE:	€	463,29

Palazzina uffici e servizi	Rif. Scheda D.E.I.	
Costo di costruzione base	€ 1.036,00	Euro
Oneri di concessione	0,020	€ 20,72
Spese tecniche	0,080	€ 82,88
Oneri di urbanizzazione e allacciamento	0,010	€ 10,36
Spese generali	0,030	€ 31,08
Costi di commercializzazione	0,005	€ 5,18
Oneri finanziari	0,050	€ 51,80
Imprevisti	0,050	€ 51,80
Costo di costruzione TOTALE:	€ 1.289,82	

Per pervenire al costo totale dell'intervento si deve inoltre aggiungere il costo di acquisto dell'area da trasformare e delle sistemazioni esterne.

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 35 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"

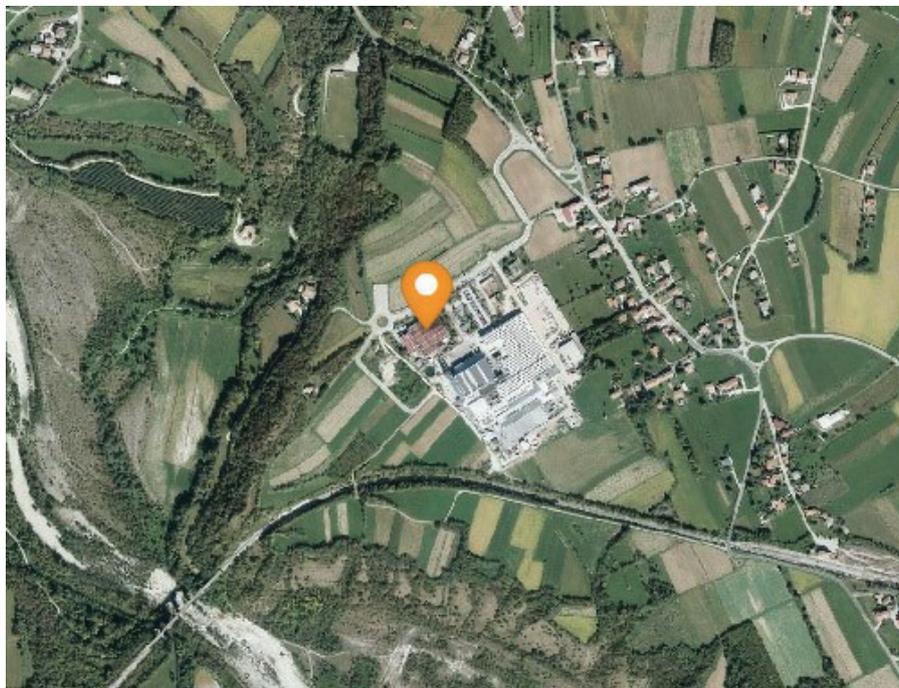
Ipotesi di cessazione dell'attività, anche parziale, con alienazione, anche frazionata, del bene in esame sul mercato. In tal caso l'abbattimento dei valori per ciascun fabbricato viene determinata in funzione della commerciabilità del bene.

Questo anche nell'ipotesi di parziale riavvio produttivo.

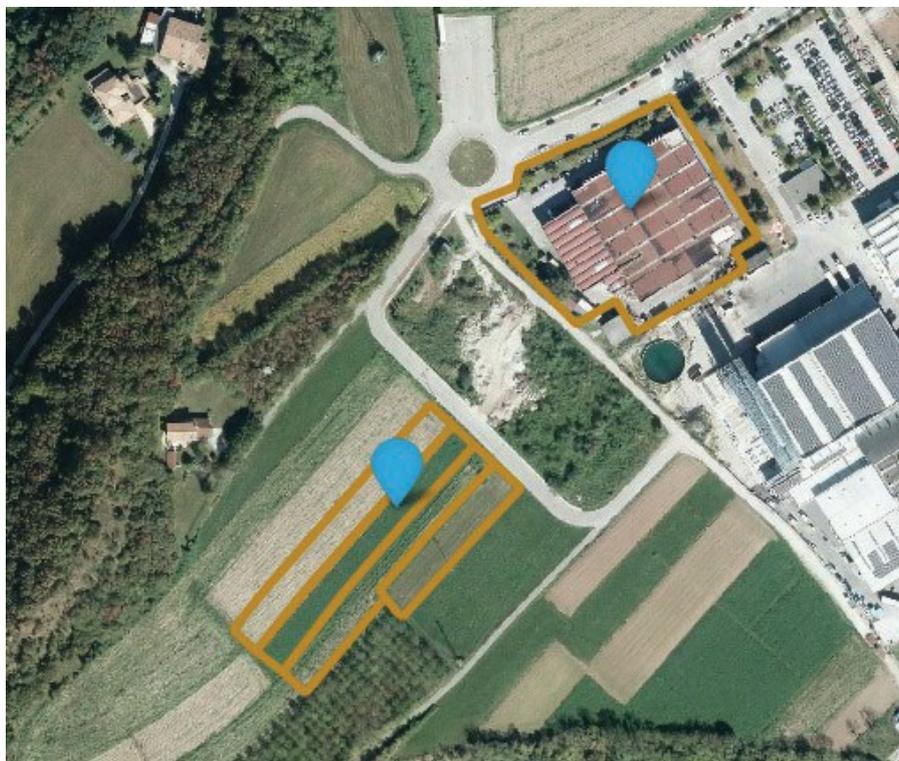
A) Complesso industriale in Comune di - MEDUNO (PN)

LOCALIZZAZIONE DEI BENI

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



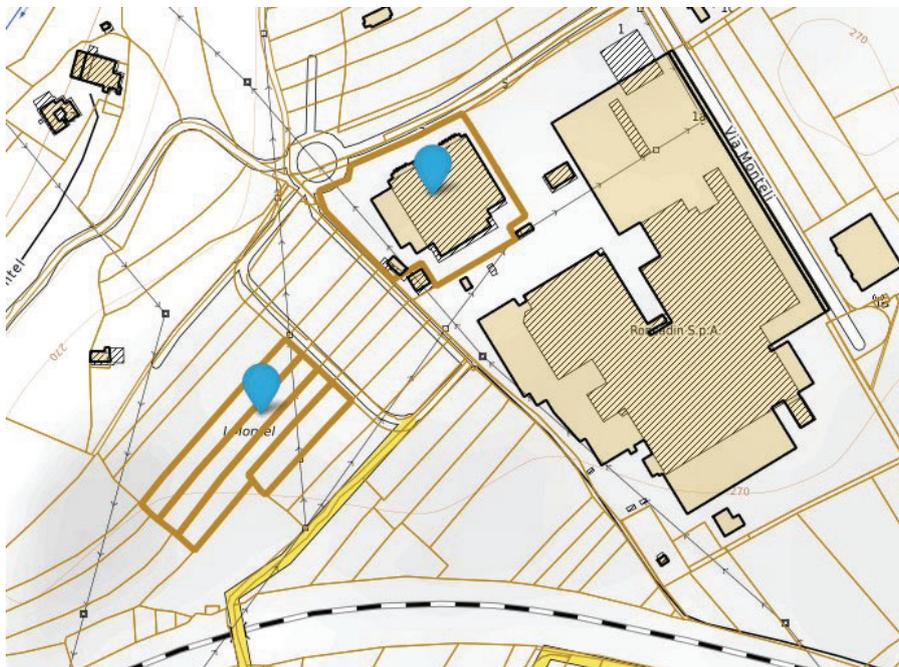
1. Ortofoto: localizzazione dell'immobile – Aerofoto generale



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 ²)	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		
TOTALI:			15.659		

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

Dati identificativi			Dati di classamento			Altre informazioni		
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Consistenza (m ² -vani)	Superficie Catastale (m ²)	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
Reperto 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 subaltemi) :

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

Edificabilità residua: nessuna.

Indicazioni sulla eventuale frazionabilità dell'immobile e sulla possibilità di insediare 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>Capannone originario:</p> <p>Pilastrini 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>Ampliamento del 1999:</p> <p>Pilastrini 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>

Caratteristiche costruttive e di finitura (mappale 1605):	
	cm. 50 x 90 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 Fissaggi meccanici idonei tra pilastro e struttura di copertura
Tamponamenti	Capannone originario: Pannelli c.a.v. spessore cm.20 finiti con ghiaio lavato Ampliamento del 1999: Esterni: prefabbricati in c.a.v. spessore cm. 20 mod. 250 cm con interposto polistirolo coibente; Interni: prefabbricati in c.a.v. spessore cm. 20
Copertura	Capannone originario: 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 Ampliamento del 1999: 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
Manto di copertura	Capannone originario: lastre di fibrocemento con guaina il poliestere Ampliamento del 1999: materassino coibente in lana di vetro di spessore nominale mm.50
Serramenti interni (uffici)	Capannone originario: tamburati
Serramenti esterni (generale)	Capannone originario: Lucernai non apribili fissati a soffitto , in traslucido di dimensioni 1,74 x 5,00 mt. Ampliamento del 1999: Lucernai apribili elettricamente fissati a soffitto , in traslucido di dimensioni 2,7 x 5,7 mt.
Pavimenti	Capannone originario: Produzione: in liscio di cls; in c.a. al grezzo
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

Caratteristiche costruttive e di finitura (mappale 1605):	
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 antipánico
Note sull'eventuale presenza di materiale tossico nocivo (dall'esame a vista effettuato):	Sì

Descrizione/tipologia impianto
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
Ampliamento del 1999: 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 di 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 stati 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

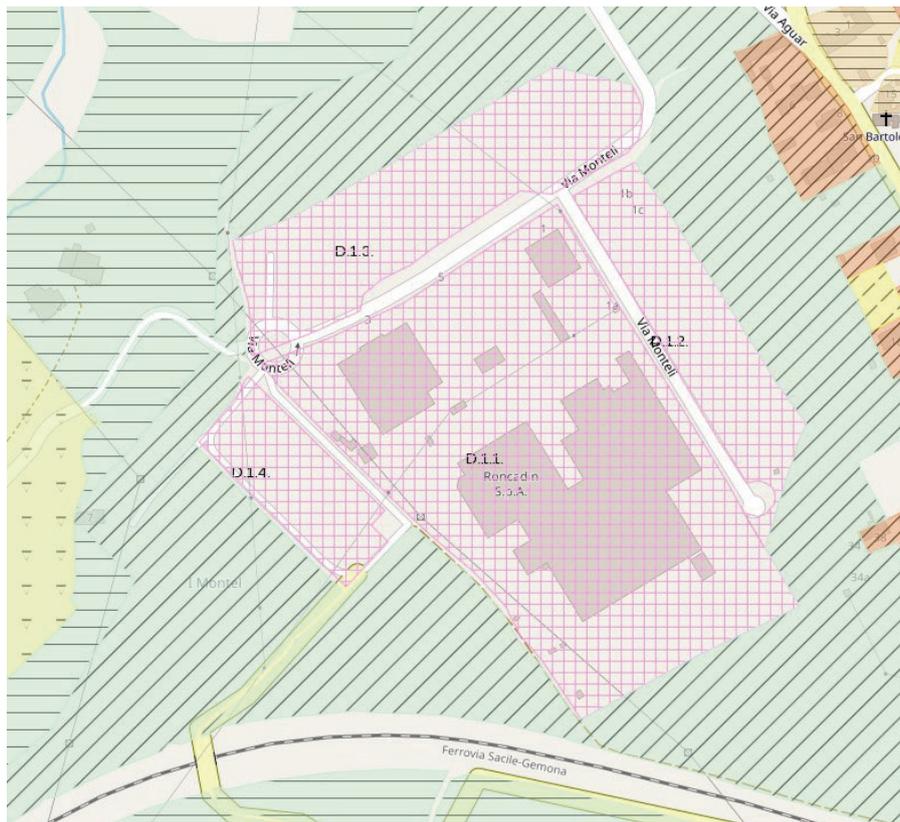
La documentazione autorizzativa reperita, relativa all'immobile oggetto di perizia, risulta la seguente:

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.

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

di Interesse collettivo (verde e parcheggi pubblici)

min. m 10.00

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

- 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 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.

B1) Capannone industriale in Via delle Industrie n. 3 – MANIAGO (PN)

LOCALIZZAZIONE DEI BENI

L'immobile oggetto di perizia è localizzato in Via delle Industrie n. 3 Z.I. come di seguito evidenziato:



1. Ortofoto: localizzazione dell'immobile – Aerofoto generale



2. Ortofoto: localizzazione dell'immobile – Aerofoto particolare

Ing. Carlo Sega

Albo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone



3. Estratto di mappa: individuazione catastale



4. Foto: vista dell'immobile

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 Maniago

Dati identificativi		Dati Classamento			
Foglio	Particella	Qualità/Classe	Superficie (m ²)	Domenicale	Agrario
31	393	EU	5.395	/	/
TOTALI:			5.395		

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

Dati identificativi			Dati di classamento			Altre informazioni		
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Consistenza (m ² -vani)	Superficie Catastale (m ²)	Rendita (Euro)	Indirizzo	Piano
31	393	4	D/7			10.632,00	Viale dell'Industria n.3	T

COERENZE

NORD:	Via delle Industrie; mappale 392,855;
EST:	Mappali 855-13-189;
SUD:	Mappale 189, Via Monteli
OVEST:	Via delle Industrie; mappale 392

PROVENIENZA

Estremi atto di provenienza:

1. Atto di compravendita del 05/11/2014 Pubblico ufficiale ALDO GUARINO Sede MANIAGO (PN) Repertorio n. 169058 -Raccolta n. 34.525 Registrato a Maniago il 01/12/2014 Trascritto a Pordenone il 02/12/2014 ai nn. 13148-9749

TIPO E DESCRIZIONE DELLA ZONA

Tipologia di zona: periferica

Descrizione: Zona Industriale caratterizzata dalla presenza di numerosi insediamenti a destinazione industriale, prevalentemente di dimensioni medie/grandi.

COLLEGAMENTO VIARIO

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

- Km.12,00 dalla Cimpello-Sequals
- Km.25 dalla A28

DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI IMMOBILI

Terreni:

terreno di catastali mq. 5.395 a destinazione produttiva, piano di forma regolare, 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, ecc.).

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

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

Descrizione	ID. Sub.	Piano	h	Mq. (LRD)	cr	Mq. (COM)
Stabilimento-produzione	4	T	6,90 5,10	1.541	1,0	1.541
Uffici di stabilimento	4	T	2,80	39	1,0	39
Deposito	4	T	5,00 3,65	89	1,0	89
Vano tecnico Cabina elettrica	4	T	8,40	11	1,0	11
Ingresso, ufficio, WC, corridoio e uffici	4	T	3,00	86	1,0	86
Magazzino (palazzina uffici)	4	T	3,50	38	1,0	38
Mensa e spogliatoi, servizi dipendenti	4	T	3,50	61	1,0	61
C.T. e sala Cond.	4	T		25	1,0	25
Tettoie	4	T	2,55 2,20	212	0,2	42
						0
Totali mq (LRD e COM):				2.102		1.933
di cui coperti :				2.102		

Edificabilità residua: mq.600 circa.

Indicazioni sulla eventuale frazionabilità dell'immobile e sulla possibilità di insediarvi attività produttive diversificate: l'immobile non può essere ulteriormente frazionato. 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:	
Fondazioni	Plinti a bicchiere in c.a. con cordolature di collegamento su strato di fondazione in magrone; fondazioni in cemento armato
Struttura portante	Capannone: Pilastrini e travi in c.a. Uffici: muratura di laterizio intonacata
Tamponamenti	Capannone: Pannelli in cav verticali con interposto strato isolate Uffici: muratura di laterizio intonacata
Copertura	Capannone: archi reticolari della luce di 15mt in c.a. con tiranti Uffici: piana in laterocemento
Manto di copertura	Capannone: coppelle di c.a.v. all'intradosso, lastre di fibrocemento ondulate Uffici: guaina impermeabilizzante
Lucernai:	in lastre traslucide
Serramenti interni (uffici)	Alluminio e vetro
Serramenti esterni (generale)	Metallo e vetro
Pavimenti	Lisciato di cemento manto superficiale antiusura al quarzo
Pavimenti uffici	Piastrelle in gres ceramicato
Pavimenti e rivestimenti servizi:	Piastrelle in gres ceramicato
Scala interna	Non presente
Divisioni interne	Muratura di laterizio per gli uffici e pannelli alluminio
Controsoffitti	Non presente
Lattonomie	Lamiera verniciata
Portoni	Pannelli metallici scorrevoli su guide
Uscite di sicurezza	Portone metallica con maniglione antipanico
Note sull'eventuale presenza di materiale tossico nocivo (dall'esame a vista effettuato):	Si

Descrizione/tipologia impianto
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
Gruppo elettrogeno
Impianto di illuminazione

Descrizione/tipologia impianto
Riscaldamento (produzione) mediante Robur a gas e batterie scaldanti
Riscaldamento (uffici)
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)
Impianto distribuzione gas
Sistemi di estinzione (cassette manichette, idranti, collegamento all'acquedotto comunale)
Estintori
Carroponte da 10ton.
Impianto telefonico
Impianto citofonico

MANUTENZIONE E COMMERCIALIZZABILITA'

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

CONFORMITA' IMPIANTI

All'epoca di realizzazione dell'immobile la conformità degli impianti non era richiesta. Inoltre, nell'atto di compravendita rep. 168.058, racc. 34525, del notaio Aldo Guarino, datato 05.11.2014 viene dichiarato che non vi è conoscenza della rispondenza o meno alle normative di legge degli impianti al momento della loro realizzazione.

C.P.I. – CERTIFICATO PREVENZIONE INCENDI

L'immobile è in possesso di:

- 1) **PARERE FAVOREVOLE ALL'ESAME PROGETTO riferita all'attività del D.P.R. 151/2011 n. cat. 13.3.C, per impianto sito in Comune di Maniago - Via Delle Industrie n. 5, rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pordenone in data 15 aprile al prot. n. 3957 - Rif. Pratica n. 24244, che si allega al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale,**

Con provvedimento conclusivo del procedimento unico n. 336 del 16.04.2021, prot. 5035.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Per l'immobile in esame è stata fornita documentazione relativa alla certificazione energetica degli edifici, con attribuzione della **classe G** con un indice energetico EP_{gl,nren} pari a 85 kW/mc. Anno redatta in data 30.09.2014.

CONFORMITA' RISPETTO ALLE PLANIMETRIE CATASTALI

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

REGOLARITA' URBANISTICA

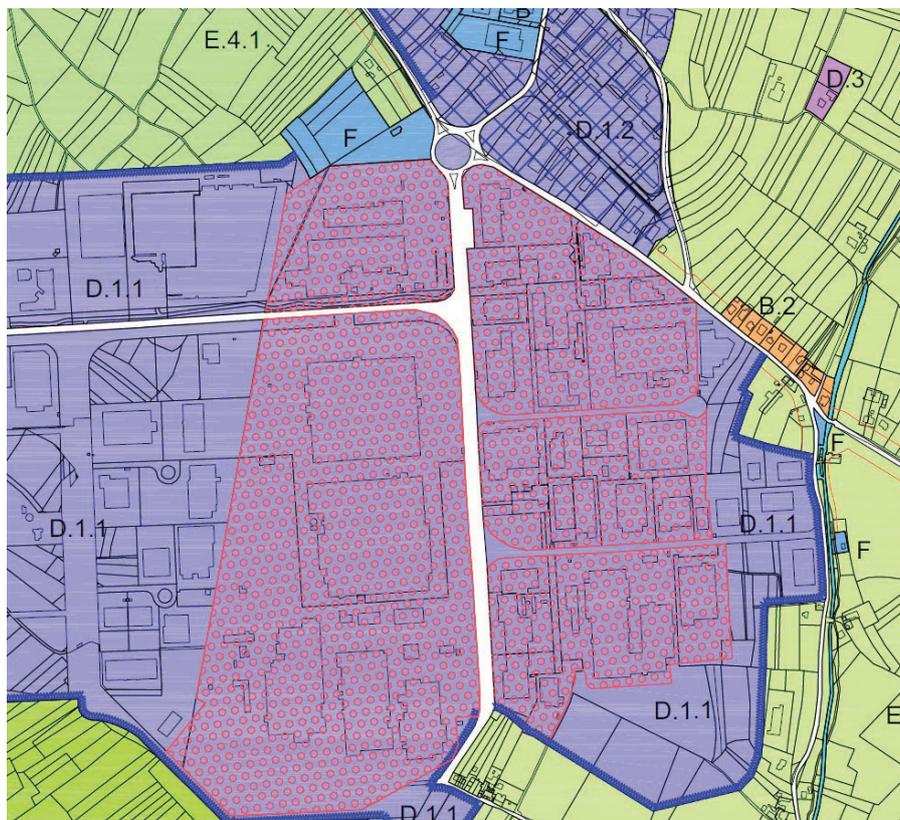
La documentazione autorizzativa reperita, relativa all'immobile oggetto di perizia, risulta la seguente:

Anno	Tipologia autorizzazione/atto/dichiarazione
1968	N.O. prot. n. 10753/67 pratica n. 14/1968 del 02.02.1968 N.O. prot. n. 10753/67 pratica n. 14/1968 del 02.02.1968 (costruzione capannone industriale)
1969	N.O. prot. n. 2160 pratica n. 37 del 11/03/1969 (Costruzione officina in zona industriale agevolata)
1969	Inizio lavori del 10.05.1969, protocollo 4196 del 12.05.1969
1969	N.O. prot. n. 8398 pratica n. 159/1969 del 15/10/1969
1973	Autorizzazione di agibilità pratica n. 37/1969 prot. 9660 del 10 ottobre 1973
1978	Concessione edilizia n. 11051/78 del 04 dicembre 1978 (Ampliamento stabilimento uso industriale)
1980	Certificato di collaudo statico datato 05.02.1980, a firma dell'ing. Ivano Bordugo
1980	Autorizzazione di agibilità prot. 12690/80 del 11 novembre 1980
1987	Concessione ad eseguire attività Edilizia, prat. n. 225/87, prot. n. 12217/87, datata 19.1.1987 (Costruzione di una vasca interrata a cielo aperto per il deposito di materiale proveniente dalla lavorazione degli articoli di produzione)
1989	Autorizzazione edilizia in sanatoria prot. 12487/86 del 04 settembre 1989
1991	Autorizzazione ad eseguire attività edilizia n. 065/91, prot. n. 2022/91, prat. 91/014 datata 08.03.1991 (chiusura di una tettoia con pannelli prefabbricati)
1991	Inizio lavori d.d. 27.06.1991

Anno	Tipologia autorizzazione/atto/dichiarazione
1991	Fine lavori d.d. 12.07.1991
1991	Autorizzazione di agibilità pratica n. 384/condono prot. 12487/86 dell' 11 febbraio 1991
1995	Autorizzazione Edilizia n. 063/95 del 03.03.1995, prat. 95/020 (costruzione di un deposito di azoto e di idrogeno)
1995	Inizio lavori d.d. 26.09.1995
1995	Autorizzazione edilizia n.063/95 prot.9803/95 del 03 marzo 1995

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 legenda.

ZONE D - INDUSTRIALI E ARTIGIANALI

ZONE D.1.1 - INDUSTRIALI DI INTERESSE REGIONALE A GESTIONE C.N.I.P.	D.1.1
ZONE D.1.2 - INDUSTRIALI DI INTERESSE REGIONALE A GESTIONE COMUNALE	D.1.2
ZONE D.2 - INDUSTRIALE DI INTERESSE COMUNALE DI VIA SPILIMBERGO	D.2
ZONE D.3 - PER ATTIVITA' INDUSTRIALI E ARTIGIANALI SINGOLE ESISTENTI IN AMBITO DI INTERESSE STORICO	D.3 *
ZONE D.4 - PER ATTIVITA' ESTRATTIVE DI INERTI	D.4
ZONE D.4.1 - DI AMPLIAMENTO DI ATTIVITA' ESTRATTIVE DI INERTI	D.4.1
ZONE D.5 - PER ATTIVITA' INDUSTRIALI DA RILOCALIZZARE	D.5
ZONE D.6 - PER PRODUZIONE DI ENERGIA DA FOTOVOLTAICO	D.6

ALTRE INFORMAZIONI

PERIMETRO DI CONVENZIONE	
AREE PER TELEFONIA MOBILE	
INFRASTRUTTURE IRRIGUE	
LIMITE COMUNALE	XXXXXX

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

Zona D1.1: industriale di interesse regionale a gestione CNIP

Con la seguente specifica: NTA di riferimento presenti nel "Piano territoriale infraregionale" del Nucleo di industrializzazione della provincia di Pordenone.

A maggior supporto si riportano le norme di "Piano territoriale infraregionale" del Nucleo di industrializzazione della provincia di Pordenone, che interessano gli immobili in esame:

ART.2

ZONA D1- DEGLI AGGLOMERATI INDUSTRIALI DI INTERESSE REGIONALE DI COMPETENZA DEL CONSORZIO PER IL NIP

2.1 Individuazione

Riguarda il complesso di aree produttive riconosciuto come zona D1 di interesse regionale affidate alla competenza gestionale del Consorzio per il Nucleo di Industrializzazione della Provincia di Pordenone (C. NIP).

Essa trova riferimento nelle tavole n° 9 del PTI, distinte per le singole zone di agglomerazione produttiva.

2.2 Obiettivi

L'azione pianificatoria del C. NIP, volta alla completa ed ottimale utilizzazione delle proprie aree produttive, dovrà tenere conto:

- dell'unitarietà del sistema territoriale di aree di competenza e della correlazione funzionale con quelle di interesse comunale;
- della compatibilità con i PRGC dei comuni interessati e con gli eventuali piani sovraordinati;
- della mitigazione degli effetti negativi ambientali e paesaggistici;
- della coerenza con gli obiettivi gestionali e di programmazione economica del Consorzio stesso.

2.3 Destinazioni d'uso

All'interno delle aree comprese dai perimetri del PTI sono ammessi i seguenti usi:

- attività produttive industriali ed artigianali,
- attività commerciali complementari alle funzioni produttive;
- attività tecniche, amministrative e di servizio, di supporto alle attività produttive;
- attività di servizio della zona
- magazzini e depositi connessi alle attività produttive;
- alloggio per il personale di custodia, o per il proprietario o per il titolare;
- impianti tecnologici;
- attrezzature e servizi di interesse collettivo;

- verde di arredo e di mitigazione ambientale;
- viabilità di distribuzione;
- parcheggi stanziali e di relazione;
- stoccaggi provvisori di materiali.

2.4 Attuazione

Gli interventi si effettuano in forma diretta, sulla base delle indicazioni grafiche e delle disposizioni normative del presente Piano Territoriale Infraregionale (PTI).

2.5 Invarianti del piano

Gli elementi portanti della viabilità, le principali protezioni ambientali-paesaggistiche e l'assetto dei comparti insediativi esistenti e di nuovo impianto, individuati nella tav.8 "struttura del piano" per le singole zone di agglomerazione produttiva, costituiscono gli elementi invarianti del PTI.

Il Consorzio ha facoltà in sede di attuazione del piano, di apportare le modifiche che si renderanno necessarie per effetto di insorgenti esigenze connesse ai nuovi insediamenti produttivi, all'organizzazione interna dei comparti attuativi nel rispetto delle invarianti individuate nella struttura del piano.

Tali modifiche, attuabili in forma diretta, potranno riguardare pertanto una diversa composizione dei lotti, lo spostamento o la modifica di viabilità di distribuzione interna, fermi restando gli assi viari fondamentali ed il modo di rapportarsi delle aree insediative con gli stessi, nonché le principali componenti del verde di protezione ambientale e di arredo.

VINCOLI

Normalmente derivanti dal 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.

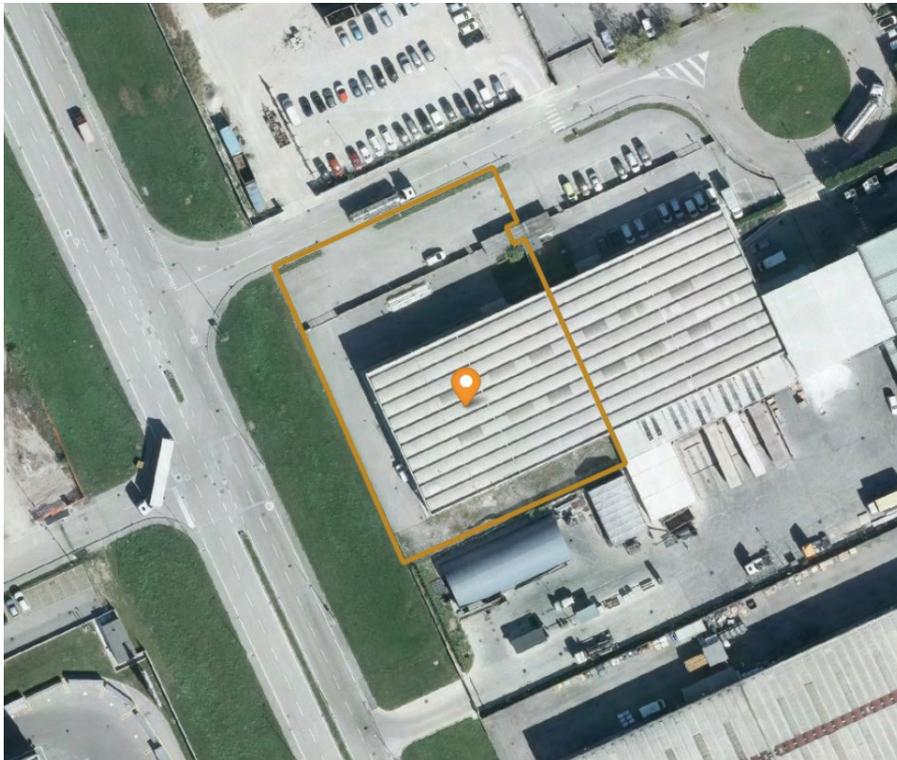
B2) Capannone industriale in Via Ponte Giulio n. 58 – MANIAGO (PN)

LOCALIZZAZIONE DEI BENI

L'immobile oggetto di perizia è localizzato in Via Ponte Giulio n. 58 Z.I. come di seguito evidenziato:



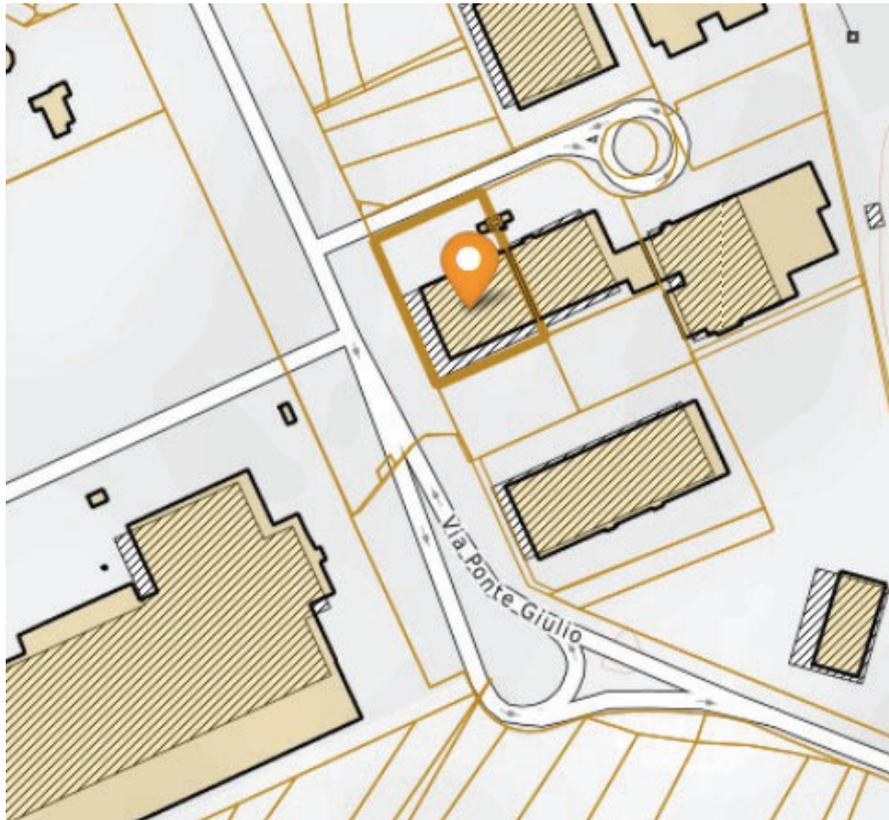
1. Ortofoto: localizzazione dell'immobile – Aerofoto generale



2. Ortofoto: localizzazione dell'immobile – Aerofoto particolare

Ing. Carlo Sega

Albo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone



3. Estratto di mappa: individuazione catastale



4. Foto Drone: vista dell'immobile

DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE

Intestazione degli immobili:

Intestatario: [REDACTED]
Sede in MILANO (mi)
Diritto di: Proprietà 1/1

DATI CENSUARI

CATASTO TERRENI (N.C.T.) - C.C. di Maniago

Dati identificativi		Dati Classamento			
Foglio	Particella	Qualità/Classe	Superficie (m ²)	Domenicale	Agrario
30	1127	EU	3.258	/	/
TOTALI:			3.258		

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

Dati identificativi			Dati di classamento				Altre informazioni	
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Consistenza (m ² -vani)	Superficie Catastale (m ²)	Rendita (Euro)	Indirizzo	Piano
30	1127	3	D/1			7.522,79	Via Ponte Giulio n.58	T-1

COERENZE

NORD:	via Ponte Giulio
EST:	mappali 1047, 1048
SUD:	mappale 1725
OVEST:	visa Ponte Giulio, altro foglio

PROVENIENZA

Estremi atto di provenienza:

1. Atto del 24/09/2015 Pubblico ufficiale GUARINO ALDO Sede MANIAGO (PN) Repertorio n. 170262 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9310.1/2015 Reparto PI di PORDENONE in atti dal 21/10/2015

TIPO E DESCRIZIONE DELLA ZONA

Tipologia di zona: periferica

Descrizione: Zona Industriale caratterizzata dalla presenza di numerosi insediamenti a destinazione industriale, prevalentemente di dimensioni medie/grandi.

COLLEGAMENTO VIARIO

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

- Km.12,00 dalla Cimpello-Sequals
- Km.25 dalla A28

DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI IMMOBILI

Terreni:

terreno di catastali mq. 3.258 a destinazione produttiva, piano di forma regolare, completamente sistemato ed attrezzato (rete di smaltimento delle acque meteoriche, piazzali asfaltati, marciapiedi in c.a., 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, ecc.).

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

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

Descrizione	ID. Sub.	Piano	h	Mq. (LRD)	cr	Mq. (COM)
Produzione	1127-3	T	6,18	1.073	1,0	1.073
Ingresso-ufficio	1127-3	T	2,58	76	1,0	76
Corpo spogliatoi, CT, Servizi personale	1127-3	T	2,58	111	1,0	111
Uffici e servizi	1127-3	1	2,95	89	1,0	89
Terrazzo (interno)	1127-3	1		108	1,0	108
C.E.	1127-3	T	2,60	18	1,0	18
						0
Totali mq (LRD e COM):				1.475		1.475
di cui coperti :				1.277		

Edificabilità residua: nessuna

Indicazioni sulla eventuale frazionabilità dell'immobile e sulla possibilità di insediarvi attività produttive diversificate: l'immobile non può essere ulteriormente frazionato. 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:	
Fondazioni	Plinti a bicchiere in c.a. con cordolature di collegamento su strato di fondazione in magrone; fondazioni in cemento armato
Struttura portante	Capannone: Pilastrini e travi in c.a.p. Uffici: muratura di laterizio intonacata
Tamponamenti	Capannone: Pannelli in cav orizzontali con interposto strato isolate Uffici: muratura di laterizio intonacata
Copertura	Capannone: piana con travi in c.a.p. Uffici: piana in laterocemento
Manto di copertura	Capannone: romanelle intradosso, lastre di fibrocemento ondulate
Lucernai:	in lastre traslucide
Serramenti interni (uffici)	Alluminio e vetro
Serramenti esterni (generale)	Metallo e vetro
Pavimenti	Lisciato di cemento manto superficiale antiusura al quarzo
Pavimenti uffici	Piastrelle in gres ceramicato
Pavimenti e rivestimenti servizi:	Piastrelle in gres ceramicato
Scala interna	In c.a. con rivestimento in piastrelle e marmo
Divisioni interne	Muratura di laterizio per gli uffici
Controsoffitti	Quadrotti di gesso
Lattonomie	Lamiera verniciata
Portone	Struttura metallica e tamponamento tipo monopanel, a libro
Ingresso uffici:	Di sicurezza, metallo e vetro
Uscite di sicurezza	Portone metallica con maniglione antipanico
Note sull'eventuale presenza di materiale tossico nocivo (dall'esame a vista effettuato):	Sì

Descrizione/tipologia impianto
Impianto elettrico (blindsbarre)
Protezione scariche atmosferiche
Impianto di terra
Impianto di illuminazione
Riscaldamento (produzione) mediante strisce radiante Euklima

Descrizione/tipologia impianto
Riscaldamento (uffici)
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)
Sistemi di estinzione (cassette manichette, idranti, collegamento all'acquedotto comunale)
Impianto adduzione gas Metano
Impianto fisso antincendio
Estintori
Impianto telefonico
Impianto citofonico

MANUTENZIONE E COMMERCIALIZZABILITA'

Nell'esame visivo l'immobile si presentava in scadenti 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 dell'impianto – IMPIANTO FISSO ESTINZIONE ANTINCENDIO – a firma della ditta Del Mistro G. e Copat A. snc di Spilimbergo datato il 17.09.2002;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte dell'impianto – CLIMATIZZAZIONE UFFICI PER RISCALDAMENTO E PARTE PER CONDIZIONAMENTO; PRODUZIONE ACQUA CALDA SANITARIA – a firma della ditta Del Mistro G. e Copat A. snc di Spilimbergo datato il 17.09.2002;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte dell'impianto – ADDUZIONE GAS METANO DAL CONTATORE FINO ALL'ESTERNO DELLA C.T. – a firma della ditta Del Mistro G. e Copat A. snc di Spilimbergo datato il 17.09.2002;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte dell'impianto – IMPIANTO ELETTRICO GENERALE DI ILLUMINAZIONE E FORZA MOTRICE – a firma della ditta Imp. El. Indu. F.lli Santin di Maniago datato il 16.09.2002;

C.P.I. – CERTIFICATO PREVENZIONE INCENDI

L'immobile **non è in possesso** del CPI (Certificato di Prevenzione Incendi).

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile in esame è in possesso della documentazione relativa alla certificazione energetica degli edifici, consegnata in sede di sottoscrizione di contratto di locazione finanziaria.

CONFORMITA' RISPETTO ALLE PLANIMETRIE CATASTALI

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

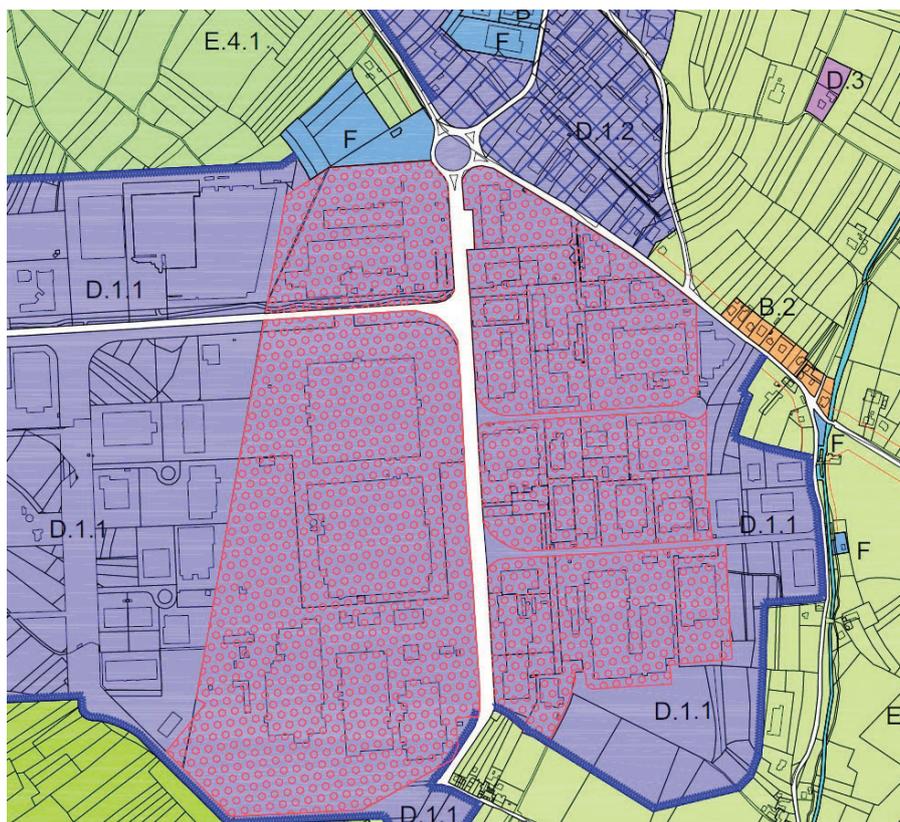
REGOLARITA' URBANISTICA

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

Anno	Tipologia autorizzazione/atto/dichiarazione
1999	Concessione edilizia prot.n. 7924/99, pratica 99/076 del 11.06.1999 (Costruzione fabbricato ad uso industriale)
2001	Collaudo statico d.d. 20.11.2001
2002	Concessione ed eseguire attività edilizia in variante, prot. 4076, prat. n. 02/023 del 06.05.2002
2002	Fine lavori d.d. 20.09.2002
2008	Certificato di AGIBILITA' d.d. 14.06.2008, rif. n. 19339, prot. n. 13853/t, prat. 99/076 e 02/023
2016	SCIA presentata in data 28.07.2016, prot. 20253 (Nuova realizzazione accesso carraio e realizzazione di nuova tettoia aperta in un fabbricato a produzione industriale)

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 legenda.

ZONE D - INDUSTRIALI E ARTIGIANALI

ZONE D.1.1 - INDUSTRIALI DI INTERESSE REGIONALE A GESTIONE C.N.I.P.	D.1.1
ZONE D.1.2 - INDUSTRIALI DI INTERESSE REGIONALE A GESTIONE COMUNALE	D.1.2
ZONE D.2 - INDUSTRIALE DI INTERESSE COMUNALE DI VIA SPILIMBERGO	D.2
ZONE D.3 - PER ATTIVITA' INDUSTRIALI E ARTIGIANALI SINGOLE ESISTENTI	D.3
IN AMBITO DI INTERESSE STORICO	*
ZONE D.4 - PER ATTIVITA' ESTRATTIVE DI INERTI	D.4
ZONE D.4.1 - DI AMPLIAMENTO DI ATTIVITA' ESTRATTIVE DI INERTI	D.4.1
ZONE D.5 - PER ATTIVITA' INDUSTRIALI DA RILOCALIZZARE	D.5
ZONE D.6 - PER PRODUZIONE DI ENERGIA DA FOTOVOLTAICO	D.6

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

Zona D1.1: industriale di interesse regionale a gestione CNIP

Con la seguente specifica: NTA di riferimento presenti nel "Piano territoriale infraregionale" del Nucleo di industrializzazione della provincia di Pordenone.

A maggior supporto si riportano le norme di "Piano territoriale infraregionale" del Nucleo di industrializzazione della provincia di Pordenone, che interessano gli immobili in esame:

ART.2

ZONA D1- DEGLI AGGLOMERATI INDUSTRIALI DI INTERESSE REGIONALE DI COMPETENZA DEL CONSORZIO PER IL NIP

2.1 Individuazione

Riguarda il complesso di aree produttive riconosciuto come zona D1 di interesse regionale affidate alla competenza gestionale del Consorzio per il Nucleo di Industrializzazione della Provincia di Pordenone (C. NIP).

Essa trova riferimento nelle tavole n° 9 del PTI, distinte per le singole zone di agglomerazione produttiva.

2.2 Obiettivi

L'azione pianificatoria del C. NIP, volta alla completa ed ottimale utilizzazione delle proprie aree produttive, dovrà tenere conto:

- dell'unitarietà del sistema territoriale di aree di competenza e della correlazione funzionale con quelle di interesse comunale;
- della compatibilità con i PRGC dei comuni interessati e con gli eventuali piani sovraordinati;
- della mitigazione degli effetti negativi ambientali e paesaggistici;
- della coerenza con gli obiettivi gestionali e di programmazione economica del Consorzio stesso.

2.3 Destinazioni d'uso

All'interno delle aree comprese dai perimetri del PTI sono ammessi i seguenti usi:

- attività produttive industriali ed artigianali,
- attività commerciali complementari alle funzioni produttive;
- attività tecniche, amministrative e di servizio, di supporto alle attività produttive;
- attività di servizio della zona
- magazzini e depositi connessi alle attività produttive;
- alloggio per il personale di custodia, o per il proprietario o per il titolare;
- impianti tecnologici;
- attrezzature e servizi di interesse collettivo;

- verde di arredo e di mitigazione ambientale;
- viabilità di distribuzione;
- parcheggi stanziali e di relazione;
- stoccaggi provvisori di materiali.

2.4 Attuazione

Gli interventi si effettuano in forma diretta, sulla base delle indicazioni grafiche e delle disposizioni normative del presente Piano Territoriale Infraregionale (PTI).

2.5 Invarianti del piano

Gli elementi portanti della viabilità, le principali protezioni ambientali-paesaggistiche e l'assetto dei comparti insediativi esistenti e di nuovo impianto, individuati nella tav.8 "struttura del piano" per le singole zone di agglomerazione produttiva, costituiscono gli elementi invarianti del PTI.

Il Consorzio ha facoltà in sede di attuazione del piano, di apportare le modifiche che si renderanno necessarie per effetto di insorgenti esigenze connesse ai nuovi insediamenti produttivi, all'organizzazione interna dei comparti attuativi nel rispetto delle invarianti individuate nella struttura del piano.

Tali modifiche, attuabili in forma diretta, potranno riguardare pertanto una diversa composizione dei lotti, lo spostamento o la modifica di viabilità di distribuzione interna, fermi restando gli assi viari fondamentali ed il modo di rapportarsi delle aree insediative con gli stessi, nonché le principali componenti del verde di protezione ambientale e di arredo.

VINCOLI

Si rileva:

- Contratto di Locazione finanziaria in essere;
- Vincoli normalmente derivanti da PRGC.

CONVENZIONI URBANISTICHE

Non si rilevano convenzioni urbanistiche.

ELEMENTI LIMITANTI LA COMMERCIALIZZABILITÀ DELL'IMMOBILE

- La nota situazione del mercato immobiliare.

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:

N.	Descrizione
1	TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/05/1992 - Registro Particolare 3946 Registro Generale 5231 Pubblico ufficiale PIROZZI SEVERINO Repertorio 43126 del 06/04/1992 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in MEDUNO (PN) Nota disponibile in formato immagine
2	TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/02/1993 - Registro Particolare 1324 Registro Generale 1635 Pubblico ufficiale NOTAIO GIUSEPPE SALICE DI PORD Repertorio 418534 del 27/01/1993 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in MEDUNO (PN) Nota disponibile in formato immagine
3	TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/08/1998 - Registro Particolare 7763 Registro Generale 10777 Pubblico ufficiale ALDO GUARINO Repertorio 93274 del 29/07/1998 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in MEDUNO (PN) Nota disponibile in formato elettronico
4	TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/12/1999 - Registro Particolare 12656 Registro Generale 17867 Pubblico ufficiale ALDO GUARINO Repertorio 102454 del 26/11/1999 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in MEDUNO (PN) Nota disponibile in formato elettronico
5	TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/12/1999 - Registro Particolare 12657 Registro Generale 17868 Pubblico ufficiale ALDO GUARINO Repertorio 102454 del 26/11/1999 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in MEDUNO (PN) Nota disponibile in formato elettronico
6	TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/12/1999 - Registro Particolare 12658 Registro Generale 17869

N.	Descrizione
	Pubblico ufficiale ALDO GUARINO Repertorio 102454 del 26/11/1999 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in MEDUNO (PN) Nota disponibile in formato elettronico
7	TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/04/2000 - Registro Particolare 3919 Registro Generale 5472 Pubblico ufficiale ALDO GUARINO Repertorio 105097 del 03/04/2000 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in MEDUNO (PN) Nota disponibile in formato elettronico
8	ISCRIZIONE CONTRO del 30/07/2004 - Registro Particolare 2701 Registro Generale 12963 Pubblico ufficiale PIROZZI SEVERINO Repertorio 64137 del 27/07/2004 PRIVILEGIO derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 1131 del 02/05/2006 (EROGAZIONE A SALDO)
9	TRASCRIZIONE CONTRO del 23/12/2009 - Registro Particolare 12354 Registro Generale 19034 Pubblico ufficiale GUARINO ALDO Repertorio 160821/30411 del 25/11/2009 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in MEDUNO (PN) Nota disponibile in formato elettronico
10	TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/02/2019 - Registro Particolare 1236 Registro Generale 1706 Pubblico ufficiale MILAN ANNA Repertorio 5514/4264 del 22/01/2019 ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE Immobili siti in MANIAGO (PN) Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
11	TRASCRIZIONE CONTRO del 25/02/2019 - Registro Particolare 2197 Registro Generale 2981 Pubblico ufficiale GANDOLFI ANNALISA Repertorio 84521/28930 del 28/01/2019 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in MEDUNO (PN) Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

Di seguito si riportano le singole note che verranno comunque allegate.

OBSOLESCENZA

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

Calcolo sintetico coefficiente obsolescenza		
Insediamento di Meduno via Monteli		
Deterioramento fisico (k)		19,82
Categoria	(%)	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
Obsolescenza funzionale (Of)		20,00
Descrizione	(%)	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
Obsolescenza economica (Oe)		10,00
Descrizione		Rilevato
Situazione attuale di mercato		10,00
Perdita di reddito		0,00
Altri fattori		0,00
Totale coefficiente di obsolescenza (k+Of+Oe) (arr.to)		
		50,00

Calcolo sintetico coefficiente obsolescenza		
Maniago via delle Industrie		
Deterioramento fisico (k)		27,28
Categoria	(%)	Necessità di intervento (%)
1 Scavi e rinterrati	5,46	0,00
2 Fondazioni	4,85	0,00
3 Pavimento	9,36	4,68
4 Fognature	6,40	0,00
5 Struttura	31,02	6,20
6 Pannelli (tamponamenti)	9,32	1,86
7 Copertura	19,66	9,83
8 Serramenti	2,99	0,90
9 Impianto elettrico uffici e c.t.	0,14	0,14
10 Impianto di riscaldamento capannone	7,33	3,67
11 Impianto idro-termo-sanitario uffici e c.t.	0,76	0,00
12 Impianto elettrico capannone	2,71	0,00
		100,00
Obsolescenza funzionale (Of)		23,00
Descrizione	(%)	Rilevato
Spese per adeguamenti funzionali		5,00
Limitazioni per altezza		3,00
Distribuzione e/o conformazione degli spazi		0,00
Limitazioni per strutture di supporto all'immobile		0,00
Necessità di adeguamenti di energetici		15,00
Obsolescenza economica (Oe)		10,00
Descrizione		Rilevato
Situazione attuale di mercato		10,00
Perdita di reddito		0,00
Altri fattori		0,00
Totale coefficiente di obsolescenza (k+Of+Oe) (arr.to)		
		60,00

Calcolo sintetico coefficiente obsolescenza		
Maniago via Ponte Giulio		
Deterioramento fisico (k)		19,66
Categoria	(%)	Necessità di intervento (%)
Scavi e rinterrati	5,46	0,00
Fondazioni	4,85	0,00
Pavimento	9,36	0,00
Fognature	6,40	0,00
Struttura	31,02	0,00
Pannelli (tamponamenti)	9,32	0,00
Copertura	19,66	19,66
Serramenti	2,99	0,00
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
		100,00
Obsolescenza funzionale (Of)		10,00
Descrizione	(%)	Rilevato
Spese per adeguamenti funzionali		0,00
Limitazioni per altezza		0,00
Distribuzione e/o conformazione degli spazi		0,00
Limitazioni per strutture di supporto all'immobile		0,00
Necessità di adeguamenti di energetici		10,00
Obsolescenza economica (Oe)		10,00
Descrizione		Rilevato
Situazione attuale di mercato		10,00
Perdita di reddito		0,00
Altri fattori		0,00
Totale coefficiente di obsolescenza (k+Of+Oe) (arr.to)		
		40,00

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	2.920	€ 463,29	0,50	€ 231,65	€ 676.403,40
Uffici	1601	T	3,00	230	1,0	230	€ 1.289,82	0,50	€ 644,91	€ 148.329,30
Sala misure	1601	T	3,00	13	1,0	13	€ 463,29	0,50	€ 231,65	€ 2.965,06
C.T.	1601	T	3,00	10	0,5	5	€ 463,29	0,50	€ 231,65	€ 1.204,55
Atrio ingresso e v.s.	1601	T	3,00	27	1,0	27	€ 1.289,82	0,50	€ 644,91	€ 17.128,81
Uffici e w.c.	1601	1	2,60	296	1,0	296	€ 1.289,82	0,50	€ 644,91	€ 190.815,97
Ampliamento	1601	T		540	1,0	540	€ 463,29	0,50	€ 231,65	€ 125.088,30
Tettoia ampliamento	1601	T		180	0,3	54	€ 463,29	0,50	€ 231,65	€ 12.508,83
Depurazione e trasformatori		T		129	0,2	26	€ 463,29	0,50	€ 231,65	€ 5.976,44
						0			€ -	€ -
Totali mq (LRD e COM):				4.345		4.110			SubTotale (B):	€ 1.180.420,66
<i>di cui coperti:</i>				4.049						

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

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	0,90	€ 224.000,00
	Fabbricati e accessori (costruito)	€ 1.180.420,66	0,60	€ 708.000,00
Valore di liquidazione o vendita forzata:			Totale:	€ 932.000,00

IP. B

Ing. Carlo Sega
 Albo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177
 Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone

MANIAGO VIA INDUSTRIA

Descrizione e valutazione dei TERRENI e delle SISTEMAZIONI ESTERNE	Consistenza (mq)	Euro/mq.	VM
Terreni e sistemazioni esterne f. 30 m. 393 (vedasi apposito capitolo in perizia)	5.395,00	€ 30,00	€ 161.850,00
Totale:	5.395,00	SubTotale (A):	€ 161.850,00

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
Stabilimento-produzione	4	T	6,90 5,10	1.541	1,0	1.541	€ 463,29	0,60	€ 185,32	€ 285.571,96
Uffici di stabilimento	4	T	2,80	39	1,0	39	€ 463,29	0,60	€ 185,32	€ 7.318,13
Deposito	4	T	5,00 3,65	89	1,0	89	€ 463,29	0,60	€ 185,32	€ 16.474,59
Vano tecnico Cabina elettrica	4	T	8,40	11	1,0	11	€ 463,29	0,60	€ 185,32	€ 2.129,28
Ingresso, ufficio, WC, corridoio e uffici	4	T	3,00	86	1,0	86	€ 463,29	0,60	€ 185,32	€ 15.926,98
Magazzino (palazzina uffici)	4	T	3,50	38	1,0	38	€ 463,29	0,60	€ 185,32	€ 7.069,81
Mensa e spogliatoi, servizi dipendenti	4	T	3,50	61	1,0	61	€ 463,29	0,60	€ 185,32	€ 11.220,88
C.T. e sala Cond.	4	T		25	1,0	25	€ 463,29	0,60	€ 185,32	€ 4.592,13
Tettoie	4	T	2,55 2,20	212	0,2	42	€ 463,29	0,60	€ 185,32	€ 7.840,72
						0			€ -	€ -
Totale mq (LRD e COM):				2.102		1.933			SubTotale (B):	€ 358.144,48
di cui coperti:				2.102						

Valore di MERCATO - TOTALE (A)+(B)	€	519.994,48	ARR.TO	€	520.000,00	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	€ 161.850,00	0,75	€ 121.000,00
	Fabbricati e accessori (costruito)	€ 358.144,48	0,60	€ 215.000,00
Valore di liquidazione o vendita forzata:			Totale:	€ 336.000,00

IMMOBILE IN LEASING

MANIAGO PONTE GIULIO

Descrizione e valutazione dei TERRENI e delle SISTEMAZIONI ESTERNE	Consistenza (mq)	Euro/mq.	VM
Terreni e sistemazioni esterne f. 30 m.1127 (vedasi apposito capitolo in perizia)	3.258,00	€ 30,00	€ 97.740,00
Totali:	3.258,00	SubTotale (A):	€ 97.740,00

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	1127-3	T	6,18	1.073	1,0	1.073	€ 463,29	0,40	€ 277,97	€	298.182,71
Ingresso-ufficio	1127-3	T	2,58	76	1,0	76	€ 1.289,82	0,40	€ 773,89	€	59.055,70
Corpo spogliatoi, CT, Servizi personale	1127-3	T	2,58	111	1,0	111	€ 463,29	0,40	€ 277,97	€	30.777,28
Uffici e servizi	1127-3	1	2,95	89	1,0	89	€ 1.289,82	0,40	€ 773,89	€	69.193,68
Terrazzo (interno)	1127-3	1	-	108	1,0	108	€ 463,29	0,40	€ 277,97	€	29.912,78
C.E.	1127-3	T	2,60	18	1,0	18	a corpo	0,40	-	€	15.000,00
				0					€ -	€	-
Totale mq (LRD e COM):				1.475	1.475				SubTotale (B):	€ 502.122,16	
<i>di cui coperti:</i>				1.277							

Valore di MERCATO - TOTALE (A)+(B)	€	599.862,16	ARR.TO	€	600.000,00	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	€	97.740,00	0,90	€ 88.000,00	
	Fabbricati e accessori (costruito)	€	502.122,16	0,60	€ 301.000,00	
Valore di liquidazione o vendita forzata:				Totale:	€ 389.000,00	IP. B

N.B.: nel caso in esame si è riscontrata la presenza della copertura in fibrocemento (amianto) e pertanto, ai valori così come sopra rappresentati va detratto l'importo necessario alla rimozione e smaltimento amianto e rifacimento tetto. Come appurato analiticamente di recente, un costo a mq. complessivo è pari ad € 90,00/mq. circa. Rapportato alle metrature evidenziate per gli stabilimenti in oggetto risulta che la stima per il fabbricato in esame è pari a:

mq 1277 x €/mq 90,00 = euro 114.930 arrotondati ad euro 115.000,00

Pertanto il valore finale risultante è pari a:

Ip. A: 600.000,00 – 115.000,00 = eur. 485.000,00

Ip. B: 389.000,00 – 115.000,00 = eur. 274.000,00

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° e 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.
(Ing. Carlo Segà)

ALLEGATI

1.	Visura catastale
2.	Estratto di mappa
3.	Planimetrie catastali
4.	Elaborati planimetri con distribuzione unità
5.	Titoli di provenienza
6.	Autorizzazioni / Agibilità (ACCESSO ATTI) – in allegato CD-rom
7.	Conformità degli impianti (ACCESSO ATTI) – in allegato CD-rom
8.	CPI
9.	Ispezione ipotecaria
10.	Rilievo fotografico