

TRIBUNALE DI PORDENONE

FALL. N. 23/2019 R.G. FALL.

SENT. N. 29/2019 SENT. FALL.

“Z4 S.R.L. (GIÀ CALCOPRESS INDUSTRIES S.R.L.)”

VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI E MOBILI DI PROPRIETA' ED IN LOCAZIONE FINANZIARIA

con sede legale in
via delle Industrie n. 12
Roveredo in Piano (PN)
C.F. e P.IVA: 01559200934

GIUDICE DELEGATO: dott.ssa ROBERTA BOLZONI

CURATORE: DOTT. ALBERTO CIMOLAI .

Tipologia: capannoni industriali completo di impianti generali e relativo terreno di sedime e pertinenza, beni mobili.

Ubicazione: Roveredo in Piano, Z.I., via delle Industrie 12

Perito estimatore: Ing. Carlo Sega

Perizia Estimativa

1

Pordenone, 23/01//2020

◆ **PREMESSE**

In data 09 gennaio 2020, 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. Alberto Cimolai** in qualità di Curatore Fallimentare della società in epigrafe, l’incarico di: **redigere una perizia di stima dei beni fallimentari immobili e mobili aggiornando i valori precedentemente espressi in sede di concordato prenotativo.**

◆ **PRECISAZIONI**

È stato inoltre precisato che la stima è finalizzata alla determinazione del valore dei beni fallimentari alla data del 26/09/2019 data del Fallimento.

◆ **RELAZIONE**

Il sottoscritto in sede di concordato prenotativo ha redatto le seguenti relazioni di stima asseverate:

- Relazione di stima asseverata relativa dei beni immobili di data 09 luglio 2019;
- Relazione di stima asseverata relativa dei beni mobili di data 09 luglio 2019;

In tali relazioni di stima asseverata le ipotesi operative adottate al fine di pervenire ad una valutazione corretta dei beni sono state:

BENI IMMOBILI

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 attualmente esercitata, anche parziale, con alienazione, anche frazionata, del bene in esame sul libero mercato. In tal caso si ha un ulteriore abbattimento dei valori, in funzione della commerciabilità del bene. Questo anche nell’ipotesi di parziale riavvio produttivo.

BENI MOBILI

IPOTESI "A"

Ipotesi di azienda funzionante in presenza, pertanto, di continuità produttiva, dello stesso tipo e negli stessi locali. 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 i beni mobili in esame, 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 attualmente esercitata, anche parziale, con alienazione, anche frazionata, dei beni sul libero mercato.

In tale ipotesi i valori subiscono una ulteriore notevole decurtazione.

Infatti, si devono considerare i costi di spostamento e ricollocamento presso altri locali, tempi di alienazione necessariamente brevi ed il fatto che la commercializzazione di quanto economicamente recuperabile passa per operatori specializzati.

Pertanto l'unico valore da individuarsi è il **Valore di Realizzo (VR)**.

Tale valore di realizzo (VR) è il più probabile e ragionevole valore ottenibile dalla vendita sul mercato dei cespiti aziendali, nell'insieme, per lotti o singolarmente, in un lasso di tempo relativamente breve ma limitato.

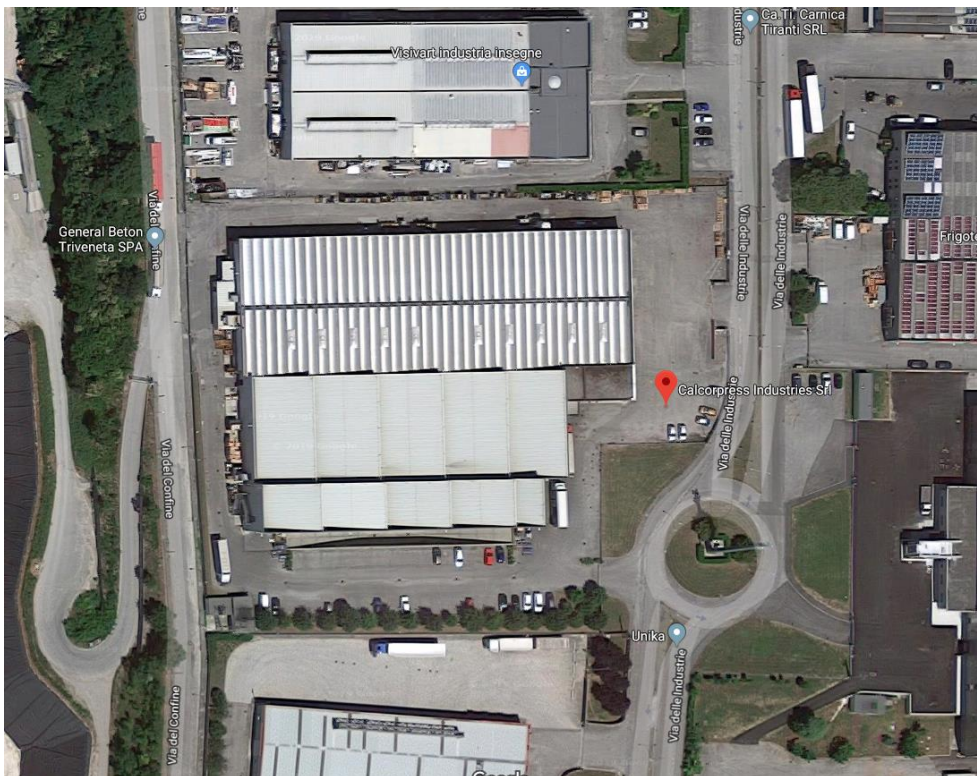
Inoltre, detti beni sono posti in vendita "visto e piaciuto" ovvero nello stato in cui si trovano e dove si trovano.

◆ LOCALIZZAZIONE DEI BENI

I beni che costituiscono quanto oggetto di perizia sono localizzati presso la sede della società in Roveredo in Piano, via delle Industrie n. 12, come di seguito evidenziato:



1. Ortofoto: localizzazione dello stabilimento – Aerofoto generale



2. Ortofoto: localizzazione dello stabilimento – Aerofoto particolare



3. Foto: foto frontale dell'immobile

Di seguito si riportano le relazioni di stima sopra richiamate:

BENI IMMOBILI

CRITERI DI VALUTAZIONE

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

VALORE DI MERCATO

Procedimento n.1:

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO

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

Procedimento n.2:

METODO FINANZIARIO

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

Il metodo finanziario può essere utilizzato in modo affidabile solo quando sono disponibili dati di confronto pertinenti. Quando non esistono tali informazioni, questo metodo può essere utilizzato per un'analisi generale, ma non per un confronto diretto di mercato. Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base della loro capacità e delle loro caratteristiche di

produrre reddito, e nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi.

Procedimento n.3:

METODO DEI COSTI

Il metodo dei costi si basa sulle stime del valore dell'area edificata e del costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza (deterioramento fisico, obsolescenza funzionale, obsolescenza economica).

Il costo di ricostruzione può essere stimato come costo di sostituzione di un nuovo immobile con pari utilità e funzioni, considerate eventualmente la vetustà e l'obsolescenza.

Il costo di ricostruzione è composto dal costo di costruzione del fabbricato e dalle altre spese (oneri di urbanizzazione, autorizzazioni, compensi professionali, ecc.).

Nel costo è compreso l'utile che si suppone entri nel processo di edificazione secondo il sistema organizzativo ipotizzato (tradizionale, con impresa di progettazione e costruzione, con impresa di gestione, ecc.).

COEFFICIENTE DI OBSOLESCENZA (ASSIMILABILE AL DEPREZZAMENTO)

L'obsolescenza è dovuta sia al:

- **Deterioramento fisico** e cioè quota parte di deprezzamento del bene immobiliare, dovuta al deperimento dei suoi componenti edilizi e cioè struttura, finiture, impianti, per effetto del tempo e dell'usura (vetustà). Tale deterioramento può essere curabile con interventi di ristrutturazione e/o manutenzione straordinaria oppure incurabile quando i costi di intervento per eliminare il deterioramento sono superiori all'incremento di valore che ne consegue;
- **Obsolescenza funzionale** e cioè perdita di valore dell'immobile determinata dalla ridotta capacità di assolvere alle proprie funzione in maniera efficace ed efficiente per cause variabili quali ridotta fruibilità oppure modifiche di carattere normativo; anche in questo case 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 condizione del mercato immobiliare all'epoca della stima (ad esempio in piena recessione, stagnazione, ecc.).

Poiché gli edifici consimili presi in considerazioni 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 2014 (ultimo dato disponibile) , riporta a consuntivo per un capannone industriale con copertura a doppia pendenza della superficie di 4.981,00 mq., completo di uffici e servizi di stabilimento, un costo dell'opera pari a:
 - a. **euro 307,00/mq.** con altezza di mt. 4,00,
 - b. **euro 322,00/mq.** con altezza di mt. 6,50

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.

Per completezza di informativa si sono riportati i valori mediamente attribuiti a capannoni industriali sia nella compravendita che nella locazione alla data di riferimento, riportati dai Bollettini FIMA e FIAIP pubblicati a cura degli operatori



immobiliari che ovviamente riportano i valori da questi attribuiti (più che rilevati) e che pertanto, a parere del sottoscritto, andrebbero decurtati di un 15% (margine di trattativa).

SITUAZIONE ATTUALE DEL MERCATO IMMOBILIARE

Si ritiene opportuno evidenziare, per quanto sommariamente, la situazione attuale del mercato immobiliare di immobili a destinazione terziaria (industriale/artigianale/commerciale) ubicati in provincia di Pordenone e nelle province limitrofe (Treviso, Venezia, Udine, ...).

Ci troviamo di fronte ad una elevata offerta (numerosi complessi a destinazione industriale/artigianale di varie dimensioni usati e per la massima parte oggetto di procedure) a fronte di una domanda estremamente ridotta e che oltretutto non accenna a riprendere vigore.

Tale situazione è dovuta oltre agli effetti della recessione economica al fatto che la disponibilità di complessi terziari, a parere del sottoscritto, è superiore non solo all'attuale domanda, ma all'effettivo fabbisogno.

Infatti, a causa della riduzione continua dei posti di lavoro e della delocalizzazione da parte di un sempre maggiore numero di imprese, la necessità di spazi produttivi tende a diminuire.

Questo ha portato ad una riduzione dei prezzi che nell'ultimo quinquennio ha raggiunto persino il 25% ed oltre, come evidenziato anche negli organi di informazione e come risulta ancor più evidente dall'alienazione dei beni simili provenienti da procedure concorsuali.

È evidente che tale difficoltà di collocazione legata al mercato è ancora più accentuata dalle notevoli dimensioni del bene oggetto della presente relazione.

DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE

Ditta Intestata (dati anagrafici)	Codice Fiscale / P.IVA	Tipologia di diritto
Calcorpress Industries srl	01559200934	Proprietà per 1/1

DATI CENSUARI

CATASTO TERRENI (N.C.T.) – C.C. di Roveredo in Piano

Foglio	Mappale	Qualità Classe	Superficie (mq.)	RD€	RA€
18	750	FUA	82	/	/
18	524	EU	12.338	/	/
Totale:			12.420		

CATASTO FABBRICATI (N.C.E.U.) - C.C. di Roveredo in Piano

Fo.	Mapp.	Sub	Cat.	Vani	Mq.	RC€	Indirizzo	Piano
18	524	10	D/1			33.164,90	Via delle Industrie n. 12	SI-T-1
18	524	11	D/1			52,00	Via delle Industrie n. 26	T

COERENZE

Mappale 524-759

NORD:	mappali 560-491-490-316-310-301
EST:	mappali 312--316-310-306-304-301
SUD:	mappali 306-669
OVEST:	via delle Industrie; mappale 25

PROVENIENZA

Estremi atto di provenienza:

Voltura in atti dal 22/01/2018 Repertorio n.: 51383 Rogante: BEVILACQUA GUIDO
Sede: PORDENONE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA IST 5117/2018 (n. 483.1/2018)

ZONA

<input type="checkbox"/>	Centro Storico	<input type="checkbox"/>	Centrale
<input type="checkbox"/>	Semicentrale	<input type="checkbox"/>	Semiperiferica
<input checked="" type="checkbox"/>	Periferica	<input type="checkbox"/>	Isolata

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Zona periferica del Comune di Roveredo in Piano, posta a sud del medesimo comune, caratterizzata dalla presenza di numerosi insediamenti a destinazione artigianale, industriale, di dimensioni medio/piccole/grandi.

COLLEGAMENTO VIARIO

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

- Km. 1 da SS13 Pontebbana;
- Km. 4 da raccordo autostradale della A28.

DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI IMMOBILI

Terreni:

lotti di terreno di complessivi catastali mq. 12.420 a destinazione produttiva, piano di forma irregolare, 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 subalterni):

Sul terreno sopradescritto insiste un fabbricato a destinazione industriale avente in sintesi le seguenti caratteristiche dimensionali:

Descrizione	Sub.	Piano	h	Mq. (LRD)	cr	Mq. (COM)
Produzione	10	T	4,40	790	1,0	790
Produzione	10	T	6,00 6,30	4.660	1,0	4.660
Magazzino	10	S1	3,25	797	1,0	797
Magazzino	10	1	3,89	778	1,0	778
Uffici	10	T	2,60	309	1,0	309
Uffici - ripostiglio, servizi	10	1		150	1,0	150
Servizi del personale	10	T	3,00	163	1,0	163
Vani tecnici	10	T	3,25	48	1,0	48
Ufficio di stabilimento	10	1	2,53	32	1,0	32
Cabina elettrica	11	T	2,70	22	1,0	22
Tettoia	10	T	3,25	12	1,0	12
Cabina elettrica	10	T	2,65	38	1,0	38
Totali:				7.799		7.799

- **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.

CONSISTENZA COMMERCIALE E CARATTERISTICHE

Area	mq.	12.420,00
Superficie coperta (compless.)	mq.	6.225,00
Edificabilità residua	mq.	/

Superficie lorda commerciale:

Descrizione	Sub.	Piano	h	Mq. (LRD)	cr	Mq. (COM)
Produzione	10	T	4,40	790	1,0	790
Produzione	10	T	6,00 6,30	4.660	1,0	4.660
Magazzino	10	S1	3,25	797	1,0	797
Magazzino	10	1	3,89	778	1,0	778
Uffici	10	T	2,60	309	1,0	309
Uffici - ripostiglio, servizi	10	1		150	1,0	150
Servizi del personale	10	T	3,00	163	1,0	163

Descrizione	Sub.	Piano	h	Mq. (LRD)	cr	Mq. (COM)
Vani tecnici	10	T	3,25	48	1,0	48
Ufficio di stabilimento	10	1	2,53	32	1,0	32
Cabina elettrica	11	T	2,70	22	1,0	22
Tettoia	10	T	3,25	12	1,0	12
Cabina elettrica	10	T	2,65	38	1,0	38
Totali:				7.799		7.799

Caratteristiche costruttive e di finitura

Fondazioni	Plinti a bicchiere in c.a. con cordolature di collegamento su strato di fondazione in magrone; fondazioni in cemento armato
Struttura portante	pilastri e travi in c.a.p.; servizi del personale uffici con struttura in cemento armato e laterizio intonacato; piano seminterrato con muretto in cemento armato. uffici realizzati con containers e pareti mobili.
Tamponamenti	pannelli c.a.v. spessore cm.20 con interposto strato coibentante, blocchi in ca intonacati. Un lato esterno è stato rivestito con lamiera d'acciaio per tutta la sua estensione.
Copertura	Parte piana e parte a shed con struttura in carpenteria metallica
Manto di copertura	lastre di fibrocemento con guaina il poliestere e Aluzinc 6/10
Serramenti interni (uffici)	tamburati
Serramenti esterni (generale)	metallo e vetro, metallo e vetrocamera, metallo e pannelli in plexiglass
Pavimenti	Produzione: in liscio di cls; in c.a. al grezzo,
Pavimenti uffici e servizi del personale	piastrelle di ceramica
Pavimenti servizi:	piastrelle di ceramica
Rivestimenti pareti produzione	piastrelle di ceramica
Divisioni interne	muratura di laterizio intonacata, pareti mobili
Scale interne	Parte in cemento armato e parte in carpenteria metallica
Scala di sicurezza esterna	Carpenteria metallica
Lattonerie	lamiera preverniciate
Portoni	Parte in struttura metallica e tamponamenti tipo <u>monopanel a saracinesca</u> e parte in struttura metallica e lamiera verniciata scorrevoli su guide
Uscite di sicurezza	in alluminio e vetro con maniglione antipanico
Eventuale presenza di materiale tossico-nocivo:	No

Perizia Estimativa

Descrizione/tipologia impianto
Impianto elettrico (blindsbarre)
Protezione scariche atmosferiche
Impianto di terra
Cabina di trasformazione
Gruppo elettrogeno
Impianto di illuminazione
Riscaldamento (produzione)
Riscaldamento (uffici)
Condizionamento o climatizzazione (uffici)
Impianto idrico-sanitario
Impianto Aria compressa (compressori, essiccatore, autoclave, distribuzione e punti di utilizzo)
Impianto Aspirazione
Illuminazione esterna
montacarichi
Impianto Rilevazione fumi
Sistemi di estinzione (manichette, vasca accumulo, ...)
Estintori
Rete EDP
Impianto telefonico
Impianto citofonico

CONFORMITA' IMPIANTI

Non si sono reperite le prescritte dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico, ecc.

C.P.I. – CERTIFICATO PREVENZIONE INCENDI

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

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Per l'immobile in esame è stata fornita documentazione relativa alla certificazione energetica: APE n. 00473-2017-PN-APE-DEF del 09/01/2017 con EPgl,nren 305,53 kWh/mq/anno e classe energetica F.

Si precisa che tale certificazione dovrà essere fornita in sede di stipula dell'atto traslativo di proprietà.

CONFORMITA' RISPETTO ALLE PLANIMETRIE CATASTALI

Durante il sopralluogo effettuato **si è riscontrato** la sostanziale corrispondenza con le planimetrie catastali. Si precisa che il presente accertamento, eseguito ai soli

fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, non si sostituisce agli obblighi cui all' art. 19 comma 14 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78 ossia all'atto del trasferimento della proprietà dovrà essere eseguita apposita relazione / dichiarazione di conformità catastale.

REGOLARITA' URBANISTICA

Il complesso industriale risulta in possesso delle seguenti autorizzazioni:

Anno	Tipologia autorizzazione/atto/dichiarazione
1982	Concessione edilizia n. 93/82 del 13.07.1982 (costruzione di un capannone artigianale di mq. 8030)
1983	Comunicazione inizio lavori in data 27.06.1983
1984	Variante di corso d'opera prot. n. 2902 prat. N. 56/84 del 27/06/1984
1985	Permesso di agibilità prot. n. 618, prat. N. 93/82; 56/84 del 28/03/1985
1986	Autorizzazione prot. 3223 del 12/06/1986 (consolidamento statico delle pareti perimetrali del capannone artigianale)
1989	Autorizzazione prot. 7441 prat. 91/89 del 21/11/1989 (costruzione recinto di area artigianale)
1990	Autorizzazione prot. n. 6015 del 29/08/1990 (lavori di posa rete di scarico delle acque meteoriche alla rete comunale di un capannone artigianale)
1992	Concessione n. 174/92 del 14/10/1992 (apertura di 2 finestre sul prospetto principale di un capannone e del ricavo interno allo stesso di vani da destinarsi a servizi ed uffici aziendali)
1996	Permesso di agibilità prot. n. 337 prat. N. 174/92 del 12/01/1996 (apertura di 2 finestre sul prospetto principale di un capannone e del ricavo interno allo stesso di vani da destinarsi a servizi ed uffici aziendali)
2001	DIA del 12.12.2001 prot. n. 22820 recepita con il n.2001/260 (sanatoria opere di manutenzione straordinaria di opificio artigianale per opere già realizzate in assenza di DIA)
2006	Concessione edilizia in Sanatoria n. 2006/017 del 13.03.2006 (Opere di ristrutturazione edilizia di capannone industriale esistente, effettuate in assenza di concessione edilizia, ed opere di ampliamento realizzate in parziale difformità dalla C.E. n. 84/056 con recinzione)
2006	Concessione edilizia n. 2005/260 prat. N. 2005/260 del 20.03.2006 (Ampliamento edificio industriale esistente con recinzione)
2006	Provvedimento conclusivo PUF n. 42/06 rep. N. 1095/06 del 16 marzo 2006

Anno	Tipologia autorizzazione/atto/dichiarazione
2006	Denuncia di opere strutturali del 23/03/2006, depositato al n.334/06 in data 24/03/2006 presso Direzione Provinciale dei Lavori Pubblici, Regione FVG.
2006	Collaudo statico parziale relativi ad ampliamento di edificio industriale di cui alla C.E. n. 2005/2060 del 20/03/2006, redatto dall'ing. Andrea Savino in data 21/12/2006

N.B. IL PROCEDIMENTO DI SANATORIA DEGLI IMMOBILI NON E' ANCORA ULTIMATO IN QUANTO MANCA L'ESECUZIONE DI PARETI E PORTE TAGLIAFUOCO INTERNE E VERIFICA STATICA DELLA SCALA DI SICUREZZA ESTERNA.

La relazione tecnica relativa dell' ing. Diego Sedran riporta quanto segue;

Il progetto prevede la demolizione della compartimentazione interna al fabbricato e delle variazioni in pianta dei servizi igienici. Non ci sono variazioni nella posizione dei pilastri, delle tamponature perimetrali e delle forometrie.

Con la presente richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria la Ditta Hypo Alpe-Adria Bank Leasing . intende sanare le modifiche interne apportate all'edificio industriale in proprietà sito in Comune di Roveredo in Piano, via Delle Industrie , su terreni censiti al F. n° 18 – mappali 316-524 (ex. Mappali 80 a- 82 a, e- 75 d,f).-

Tale fabbricato industriale è stato autorizzato con C.E. 93/82 e 56/84 e al suo interno sono state apportate successivamente delle varianti di cui alla DIA in sanatoria 2001/260.

Successivamente sono state apportate ulteriori modifiche interne senza autorizzazione e per le quali si richiede la sanatoria in oggetto

Il progetto in sanatoria prevede la demolizione della compartimentazione interna al fabbricato e modeste variazioni in pianta dei servizi igienici. Non ci sono variazioni nella posizione dei pilastri, delle tamponature perimetrali e delle forometrie.

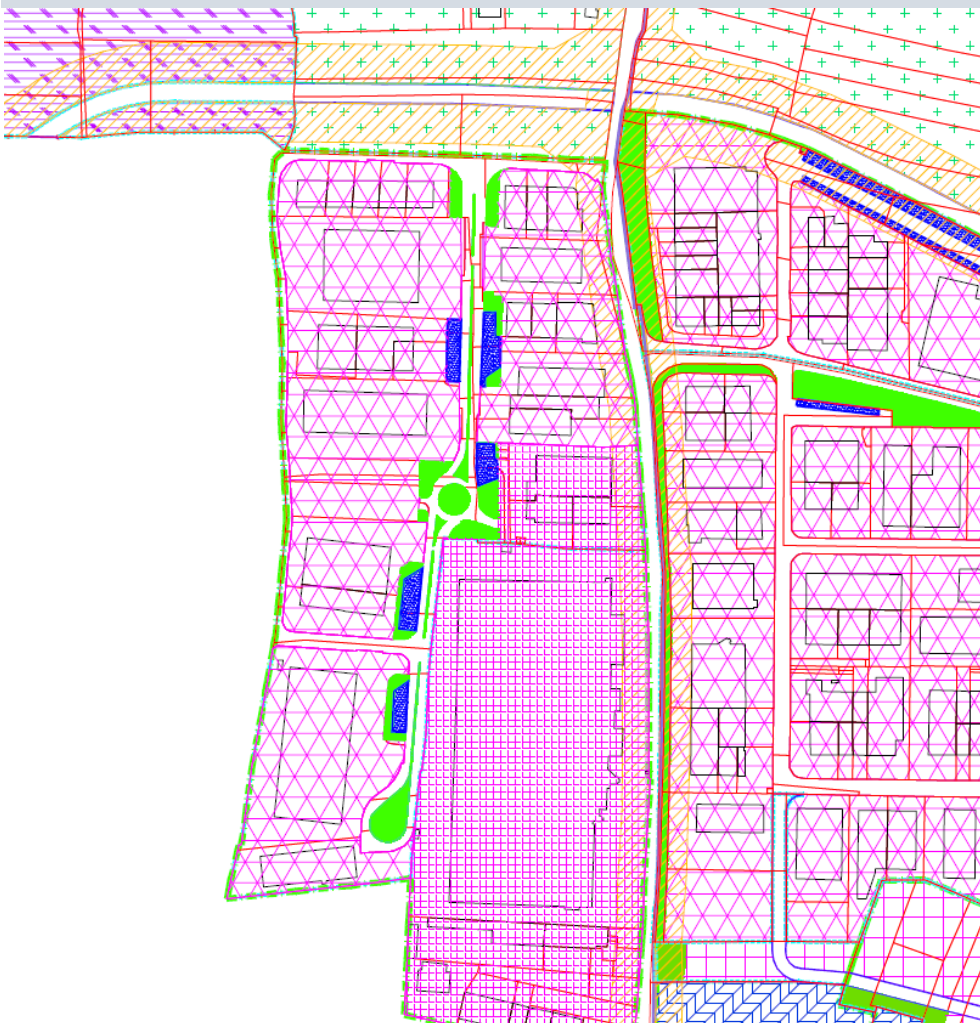
Con la presente sanatoria si intendono sanare anche le modeste differenze di dimensione complessiva del fabbricato (10 cm in larghezza e 10 cm in lunghezza) , una maggiore altezza sottotrave (40 cm) ed alcune distanze dai confini erroneamente indicate nel progetto di cui alle C.E. n° 93/82 e n° 56/84.

Si fa presente inoltre che è già stata presentata una domanda di C.E. in ampliamento (pratica n° SU/ 2005/260) che prevede una riorganizzazione globale dell'edificio, con aumento di superficie in proprietà , e per la quale questa domanda di C.E. in sanatoria non è altro che un passaggio burocratico necessario per regolarizzare lo stato di fatto.

Perizia Estimativa

14

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



Estratto PRG.

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Roveredo in Piano (PN), ricomprende i lotti in esame in:

Zona D2.1: zone con insediamenti industriali artigianali esistenti con piano attuativo approvato (art.20)

A maggior supporto si riportano le norme di attuazione (NTA) in estratto:

Art. 20 – D2.1 – Zone con insediamenti industriali e artigianali esistenti con piano attuativo approvato

Sono zone per impianti produttivi nel settore secondario complete delle attrezzature di servizio tecnico produttivo sui quali operante un piano attuativo approvato.

ATTUAZIONE: diretta.

INTERVENTI CONSENTITI:

1. Interventi di cui all'art. 4, L.R. n. 19/2009 e successive modiche ed integrazioni.

USI COMPATIBILI:

Gli usi sono quelli stabiliti dai PRPC esistenti, catering e servizio di ristorazione con annesso pubblico esercizio anche in funzione delle esigenze aziendali della zona, ovvero quelli stabiliti per le zone D2 di cui all'art. 19, compreso l'artigianato di servizio.

Sono consentiti gli interventi di cui alla L.R. n. 19/2009:

- art. 39 bis della L.R. n. 19/2009;
- art. 16;
- art. 16 bis.

I succitati interventi di cui agli articoli 39 bis, 16, e 16 bis della L.R. n. 19/2009 dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- distanza minima dalla strada: 10.00 metri;
- distanza minima da altri spazi pubblici: 5.00 metri;
- distanza minima degli edifici da edifici: 10.00 metri;
- distanza minima dai manufatti: 6.00 metri.

INDICI E PARAMETRI:

Per queste zone gli indici ed i parametri sono quelli indicati nei PRPC:

1. Distanza dalle strade: m 10,00;
2. Distanza fra edifici: m 10,00;
3. Distanza dai confini : m 7,50;
4. Altezza massima degli edifici: m 10,00. Per edifici relativi ad attività aventi un numero di dipendenti superiore a 15, è possibile elevare, eccezionalmente in deroga, l'altezza massima fino a 15 metri per motivi derivanti da esigenze del ciclo produttivo, non altrimenti realizzabili, da comprovare debitamente, o per motivi di sicurezza o per la tutela dall'inquinamento;
5. Verde piantumato nella misura minima del 10% della superficie fondiaria del lotto con un'essenza di alto fusto ogni 20 mq di superficie destinata a verde;
6. Superficie coperta massima: mq/mq 0.50;
7. parcheggi stanziali all'interno del lotto nella misura del 10% della superficie fondiaria;
8. Indice di fabbricabilità per la residenza 0,20 mc/mq con massimo di 600 mc;
9. L'area destinata alla vendita delle merci non potrà essere superiore al 10% della superficie complessiva di ogni unità dell'edificio e comunque non oltre i 150 mq per attività;
10. Parcheggi di relazione, da ricavare in aree di pertinenza ovvero in prossimità dell'immobile industriale, in misura non inferiore al 10% della superficie utile degli edifici da costruire;
11. Parcheggi di relazione riferiti ad attività commerciali di vendita di prodotti non alimentari a basso impatto, in misura non inferiore all'80% rispetto alla superficie di vendita al minuto.

Livelli di inquinamento ammissibili:

Le attività e gli impianti devono essere tali da non provocare rumori, esalazioni, né altra causa di disturbo per la residenza. Il livello di inquinamento compatibile, sia da esalazioni che da rumori, verrà accertato dalla Autorità Sanitaria competente.

Inquinamento idrico ed elenco dei materiali inquinanti:

le attività imprenditoriali che per i cicli produttivi ricorrono all'uso di materiali inquinanti, non dovranno superare, come limite massimo, i valori delle concentrazioni contenuti nel D. Lgs. N. 152/99 e successive modifiche ed integrazioni.

Per i limiti di inquinamento atmosferico e ed inquinamento acustico si da riferimento alle normative vigenti.

VINCOLI

Non rilevati

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.

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

Dalla ispezione ipotecaria il complesso immobiliare (fabbricati e terreni di sedime e pertinenza) risulta gravato da ipoteca di totali € 2.250.000,00 (di cui € 1.500.000,00 di capitale) a favore di BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA con Sede ORSAGO (TV) VIA G. GARIBALDI N. 46 per mutuo fondiario della durata di 10 anni concesso a seguito di atto notarile pubblico del 30/11/2017 del notaio Guido Bevilacqua di Pordenone rep. 51384/38194.

BENI MOBILI

- **Perizia di stima dei beni mobili di proprietà aziendale ed in locazione finanziaria distinti nelle seguenti categorie:**

Macchinari
Mezzi di movimentazione interna
Automezzi/Autocarri
Attrezzatura generica, varia e minuta
Mobili e arredi (a forfait)
Macchine d'ufficio, elettroniche, calcolatori (a forfait)
Stampi e punzoni
Materiale vario e di risulta (a forfait)

La classificazione dei beni di proprietà è stata fatta rilevando direttamente (e documentandolo con rilievo fotografico) i beni appartenenti alle categorie sopra descritte.

Il sottoscritto, nel formulare le ipotesi valutative nonché nella attribuzione dei valori, ha tenuto conto:

- della possibilità di riutilizzo dei beni nell'attuale situazione di mercato;
- dello stato conservativo dei beni in esame;

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, pertanto, si è:

- considerato il costo di acquisto di macchinari o attrezzature nuovi comparabili per caratteristiche intrinseche e di utilità nonché i costi di installazione, allacciamento ed adeguamento alle esigenze produttive; si è poi applicato a detto costo un coefficiente di deprezzamento legato alle condizioni di conservazione ed alla obsolescenza funzionale dei beni;
- fatto riferimento, ove possibile, alle quotazioni "su piazza" dell'usato per beni consimili, alle quali si è ritenuto opportuno applicare un abbattimento prudenziale delle quotazioni considerando:
 - obsolescenza rilevata;
 - stato di manutenzione e vita residua;
 - costi di messa a norma, tenuti in considerazione già nel valore espresso;
 - scarsa richiesta da parte del mercato;
 - specificità degli stessi.

Gli autoveicoli vengono valutati al valore di mercato.

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

Dalla ispezione ipotecaria il complesso mobiliare risulta gravato da privilegio speciale industriale di totali € 1.891.200,00 (di cui € 1.182.000,00 di capitale) a favore di CASSA DI RISPARMIO DEL FRIULI VENEZIA GIULIA SPA con Sede GORIZIA per finanziamento della durata di 10 anni concesso a seguito di atto notarile pubblico del 30/09/2016 del notaio Guido Bevilacqua di Pordenone rep. 49237/36412.

Poiché dalla data di redazione delle relazioni del sottoscritto alla data del Fallimento sono trascorsi poco più di 2 mesi il sottoscritto ritiene di confermare anche per il fallimento i valori ipotizzati **espressi in sede di concordato prenotativo di seguito riportati.**

◆ VALUTAZIONE BENI IMMOBILI:

Di seguito si riporta tabella di sintesi relativa alla valutazione dei beni oggetto della presente relazione sia nell'ipotesi "A" (VC – Valore in Continuità) che nell'ipotesi "B" (VR – Valore di Realizzo):

Scheda Terreni	Comune di:	Roveredo in Piano	
	via:	via delle Industrie n.12	
Descrizione	Consistenza (mq)	Euro/mq.	VM
Terreni e sistemazioni esterne f.18 m.524 (vedasi apposito capitolo in perizia)	12.338,00	€ 40,00	€ 493.520,00
Terreno mappale 750 (vedasi apposito capitolo in perizia)	82,00	€ 40,00	€ 3.280,00
Totali:			€ 496.800,00 a
Coefficiente di abbattimento per Liquidazione (VL) o vendita forzata (VF):		0,70	VL: VF: € 347.760,00 b

Scheda Fabbricati	Sub.= subalterno catastale; h=altezza piano; Mq. LRD=metri quadri lordi; cr=coefficiente di raccordo da superficie lorda a commerciale; Mq. COM=metri quadri commerciali; OBSL.=obsolescenza Fisica (K) Funzionale (Of) Economica (Oe).										
Descrizione	Sub.	Piano	h	Mq. (LRD)	cr	Mq. (COM)	Costo di Costr. (€/mq)	Coef. OBSL. (K+Of+Oe)	€/mq	VM	
Produzione	10	T	4,40	790	1,0	790	€ 307,00	0,40	€ 184,20	€	145.518,00
Produzione	10	T	6,00 6,30	4.660	1,0	4.660	€ 322,00	0,40	€ 193,20	€	900.312,00
Magazzino	10	S1	3,25	797	1,0	797	€ 307,00	0,40	€ 184,20	€	146.807,40
Magazzino	10	1	3,89	778	1,0	778	€ 307,00	0,40	€ 184,20	€	143.307,60
Uffici	10	T	2,60	309	1,0	309	€ 322,00	0,40	€ 193,20	€	59.698,80
Uffici - ripostiglio, servizi	10	1		150	1,0	150	€ 322,00	0,40	€ 193,20	€	28.980,00
Servizi del personale	10	T	3,00	163	1,0	163	€ 322,00	0,40	€ 193,20	€	31.491,60
Vani tecnici	10	T	3,25	48	1,0	48	€ 307,00	0,40	€ 184,20	€	8.841,60
Ufficio di stabilimento	10	1	2,53	32	1,0	32	€ 322,00	0,40	€ 193,20	€	6.182,40
Cabina elettrica	11	T	2,70	22	1,0	22	a corpo			€	5.000,00
Tettoia	10	T	3,25	12	1,0	12	a corpo			€	500,00
Cabina elettrica	10	T	2,65	38	1,0	38	a corpo			€	5.000,00
Totali:				7.799		7.799			Totale:		€ 1.481.639,40 c

Coefficiente di abbattimento per Liquidazione (VL) o vendita forzata (VF):		0,50	VL: VF: € 740.819,70 d
--	--	-------------	---

Scheda TOTALI					
Valore di MERCATO	€	1.978.439,40	ARR.TO	€	1.978.000,00 a+c
Valore di LIQUIDAZIONE O VENDITA FORZATA	€	1.088.579,70	ARR.TO	€	1.089.000,00 b+d

Perizia Estimativa

20

◆ **VALUTAZIONE BENI MOBILI**

Di seguito si riporta tabella di sintesi relativa alla valutazione dei beni oggetto della presente relazione sia nell'ipotesi "A" (VC – Valore in Continuità) che nell'ipotesi "B" (VR – Valore di Realizzo):

Beni in proprietà:

Categoria	IPA	IPB
Macchinari	€ 1.617.300,00	€ 810.150,00
Mezzi di movimentazione interna	€ 800,00	€ 560,00
Automezzi/Autocarri	€ 16.500,00	€ 13.200,00
Attrezzatura generica, varia e minuta	€ 30.000,00	€ 10.000,00
Mobili e arredi (a forfait)	€ 4.000,00	€ 2.000,00
Macchine d'ufficio, elettroniche, calcolatori (a forfait)	€ 5.000,00	€ 1.500,00
Stampi e punzoni	€ 6.200,00	€ -
Materiale vario, ferroso e di risulta (a forfait)	€ 1.000,00	€ 1.000,00
TOTALE:	€ 1.680.800,00	€ 838.410,00

Fatti i dovuti arrotondamenti:

TOTALE GENERALE IPOTESI A-VALORE DI CONTINUITA': euro 1.680.000,00

TOTALE GENERALE IPOTESI B-VALORE DI REALIZZO: euro 838.000,00

Per la valutazione atomistica si rimanda all'allegato 1.

◆ **VALUTAZIONE BENI IN LOCAZIONE FINANZIARIA**

Categoria	IPA	IPB
Mezzi di movimentazione interna	€ 99.000,00	€ 69.300,00
TOTALE:	€ 99.000,00	€ 69.300,00

Per la valutazione atomistica si rimanda all'allegato 1.

◆ **CONCLUSIONI**

Si ribadisce che i valori attribuiti sono realistici tenuto conto della evidente situazione di crisi del comparto al quale detti beni si rivolgono che obbliga ad una alienazione degli elencati beni nella loro universalità in tempi brevi.

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 Sega)

◆ **ELENCO ALLEGATI**

- Elenco dei beni mobili valorizzati