



Dott. Paolo Berti  
 Consulenza tecnico-estimativa civile, commerciale, industriale.  
 Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391  
**Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)**  
 Tel. 0434/522573 Fax 0434/209643 Cell. 338/3990136 e-mail [estimo@dottpaoloberti.it](mailto:estimo@dottpaoloberti.it)

---

## SOMMARIO

---

1. PREMESSA .....		3
2. DESCRIZIONE IMMOBILIARE .....		5
<b>2.1</b> IDENTIFICAZIONE CATASTALE .....		7
<b>2.2</b> PROPRIETÀ .....		9
<b>2.3</b> DESTINAZIONE URBANISTICA .....		11
<b>2.4</b> CAPANNONE INDUSTRIALE .....		14
<b>2.4.1</b> Descrizione del capannone .....		15
<b>2.4.2</b> Pratiche edilizie .....		23
<b>2.4.3</b> Stima del capannone .....		28
<b>2.5</b> TERRENO EDIFICABILE .....		32
<b>2.5.1</b> Stima del terreno industriale .....		34
3. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE .....		36



Dott. Paolo Berti  
 Consulenza tecnico-estimativa civile, commerciale, industriale.  
 Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391  
**Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)**  
**Tel. 0434/522573 Fax 0434/209643 Cell. 338/3990136 e-mail estimo@dottpaoloberti.it**

## 1. PREMESSA

Lo scrivente professionista ha ricevuto dal commissario giudiziale dott.ssa Stefania Tassan Got l'incarico di esprimere un giudizio sul valore di libero mercato di un capannone industriale (attualmente di proprietà di una società di leasing) e di terreni edificabili (di proprietà della società ) entrambi siti nella zona industriale in San Vito al Tagliamento (PN).

<b>IDENTIFICAZIONE DEL COMPENDIO OGGETTO DI STIMA</b>	
Terreni edificabili ad attuazione diretta siti in zona industriale "Ponte Rosso" di catastali mq. 8.720,00	<b>Comune di San Vito al Tagliamento (PN)</b> <b>Catasto terreni, Fg. 2 mapp. 504 – 506 - 508 -469</b>
Capannone industriale In via Lusevera n. 2 Piano T-1	<b>Comune di San Vito al Tagliamento (PN)</b> <b>Catasto fabbricati Foglio 2 Particella 357 Cat. D/7</b> <b>Catasto terreni Foglio 2 Particella 357 e.u.</b>

### Sono state svolte le seguenti attività peritali:

1. sopralluogo in loco eseguito per una verifica dello stato dei luoghi;
2. acquisizione della documentazione catastale e conservatorile:
  - visure ed estratta di mappa;
  - scheda catastale del capannone;
  - elenco delle formalità conservatorili inerenti ai terreni di \_\_\_\_\_ (il capannone è di una società di leasing);
3. acquisizione dei titoli edilizi inerenti al capannone, senza accesso agli atti presso il Comune di San Vito al Tagliamento in quanto il capannone risulta di proprietà di terzi (ICCREA BANCAIMPRESA S.P.A.);
4. analisi dei titoli di compravendita dei terreni di proprietà di \_\_\_\_\_ :
  - atto di compravendita del Notaio Romano Jus di Pordenone in data 24 dicembre 2015 rep.n.



141.214/35.337, trascritto a Pordenone in data 19 gennaio 2016 ai nn.ri 644/465;

- atto di compravendita del Notaio Romano Jus di Pordenone in data 20 dicembre 2017 rep.n. 144672/37450, tra scritto a Pordenone in data 17 gennaio 2018 ai nn.ri 999/757;

5. documentazione urbanistica:

- acquisizione ed analisi delle NTA variante n. 2 ambito Z.T.O. "D1" Ponterosso;
- delibera prezzi di cessione aree in zona industriale n. 5 del 29.04.2019

### NOTE

- 1. Sulle aree non sono state eseguite analisi chimiche e/o verifiche del suolo/sottosuolo/aria, né indagini di tipo ambientale in quanto non previste nell'incarico e come da prassi nelle procedure concorsuali. In conseguenza di ciò, si è espresso un valore di mercato assumendo l'assenza di problematiche ambientali di bonifica.**
- 2. Alla presente relazione seguirà una integrazione per il deposito degli allegati, come convenuto con il commissario giudiziale dott.ssa Stefania Tassan Got.**
- 3. E' stata incaricata un'agenzia per la trascrizione conservatorile del decreto di ammissione al Concordato preventivo sui beni immobili di proprietà di \_\_\_\_\_ ;**
- 4. E' stata chiesta alla ricorrente, anche a mezzo dello stesso commissario giudiziale, la seguente documentazione tecnica (non ancora pervenuta):**
  - libretto caldaia e ultimo controllo annuale;
  - documentazione e conformità tubi radianti a soffitto;
  - documentazione dell'impianto di raffrescamento mento in copertura;
  - attestato di prestazione energetica.
- 5. Una analisi di conformità edilizia sul capannone non è stata richiesta trattandosi di un bene di proprietà della società di leasing e che, quindi, non verrà alienato dalla presente procedura concorsuale. A questo si aggiunga che l'accesso agli atti presso il Comune di San Vito al Tagliamento (PN) non è stato eseguito trattandosi di un bene di terzi. In ogni caso sono stati raccolti, per quanto è stato possibile, i titoli edilizi rilasciati nel tempo. La relazione è stata eseguita nel presupposto della piena regolarità edilizia. La conformità edilizia potrà essere esperita solo una volta eseguito l'accesso agli atti del Comune ed eseguito un rilievo metrico.**

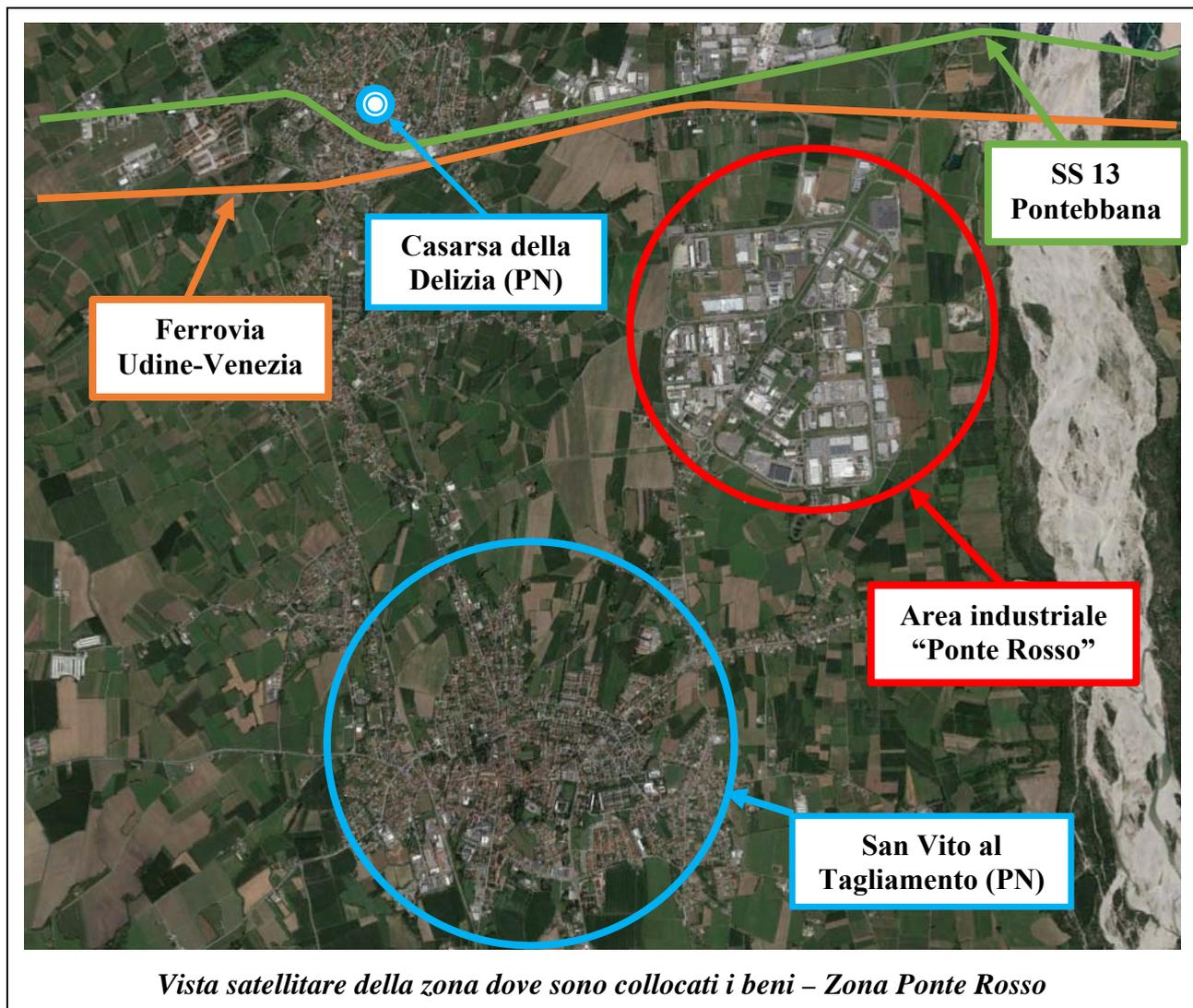


Dott. Paolo Berti  
Consulenza tecnico-estimativa civile, commerciale, industriale.  
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391  
*Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)*  
*Tel. 0434/522573 Fax 0434/209643 Cell. 338/3990136 e-mail estimo@dottpaoloberti.it*

## 2. DESCRIZIONE IMMOBILIARE

L'oggetto della presente relazione è costituito dai seguenti due lotti immobiliari:

- a) **capannone industriale con corpo uffici**, quest'ultimo sviluppato su due piani (p. T-1), il tutto insistente su un'area di sedime e pertinenza di catastali mq 14.000;
- b) **terreni con potenzialità edificatoria produttiva** siti in Comune di San Vito al Tagliamento (PN) nell'area industriale denominata "Ponte Rosso" della superficie catastale di mq. 8.720. I terreni *de quibus*, attualmente a prato, si collocano in prossimità del complesso industriale utilizzato dalla in liquidazione.



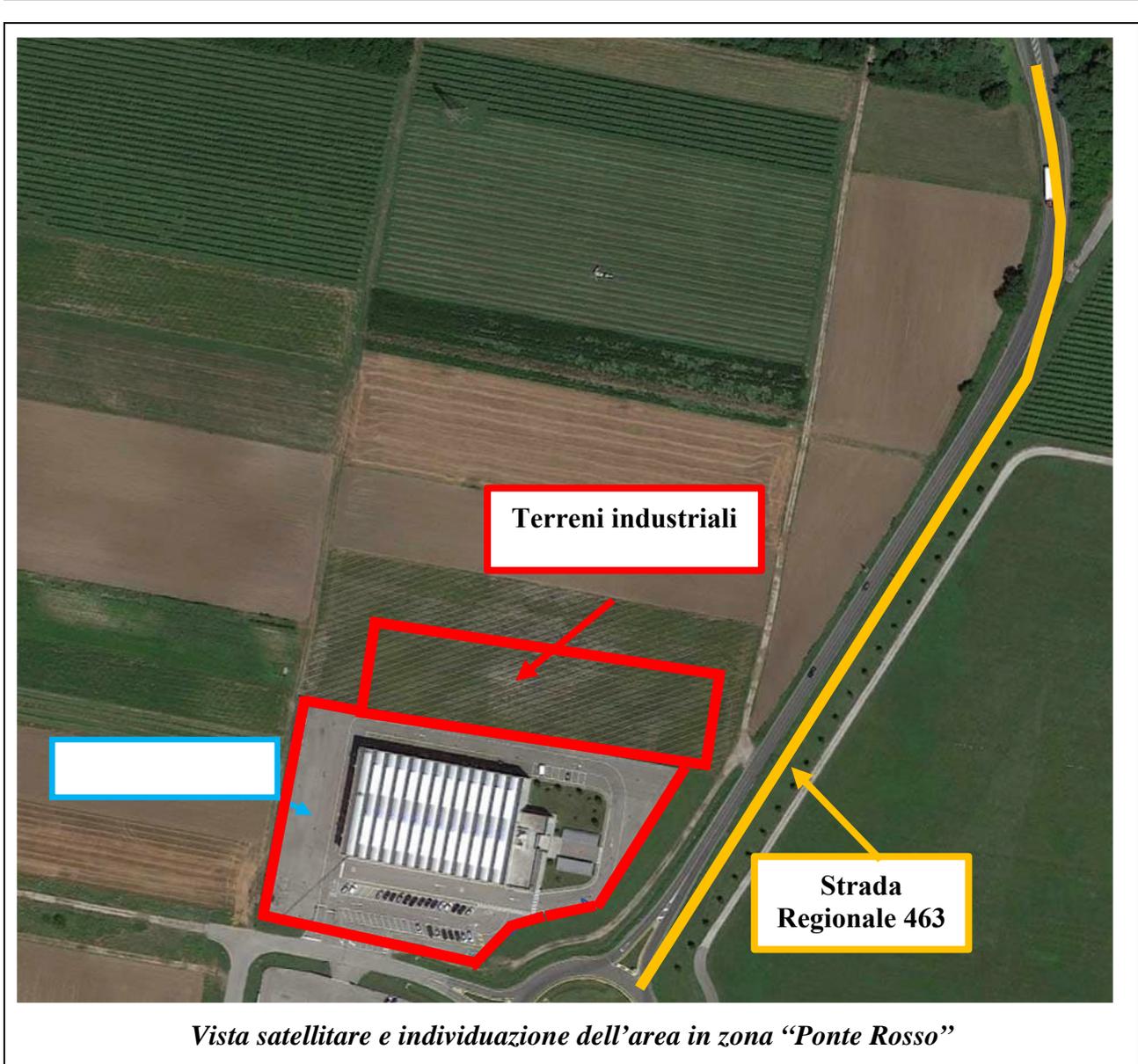
Dott. Paolo Berti

Consulenza tecnico-estimativa civile, commerciale, industriale.

Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel. 0434/522573 Fax 0434/209643 Cell. 338/3990136 e-mail estimo@dottpaoloberti.it



### Documentazione fotografica dell'area



Dott. Paolo Berti

Consulenza tecnico-estimativa civile, commerciale, industriale.

Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel. 0434/522573 Fax 0434/209643 Cell. 338/3990136 e-mail estimo@dottpaoloberti.it

**2.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Il compendio immobiliare oggetto di stima è censito catastalmente come di seguito riportato.

**Comune di San Vito al Tagliamento (PN)**

<i>Catasto</i>	<i>Fg.</i>	<i>Mappale</i>	<i>Qualità</i>	<i>Classe</i>	<i>Superficie</i>	<i>Intestazione catastale</i>
C. Terreni	2	504	Seminativo arborato	1	Mq. 2.342	
C. Terreni	2	506	Seminativo	1	Mq. 556	
C. Terreni	2	508	Seminativo	2	Mq. 4.782	
C. Terreni	2	469	Prato	5	Mq. 1.040	
<b>Terreni limitrofi al capannone</b>					<b>M 8.720,00</b>	
<b>Capannone industriale</b>						
Ultimo atto di aggiornamento catastale: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/08/2021 Pratica n. PN0043112 in atti dal 31/08/2021 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 14193.1/2021)						
<i>Catasto</i>	<i>Fg.</i>	<i>Mappale</i>	<i>Qualità</i>	<i>Classe</i>	<i>Superficie</i>	
C. fabbricati	2	357	D/7 Via Lusevera n. 2 P. T-1			ICCREA BANCAIMPRESA S.P.A.
C. Terreni	2	357	Ente urbano di mq 14.000,00			



Dott. Paolo Berti

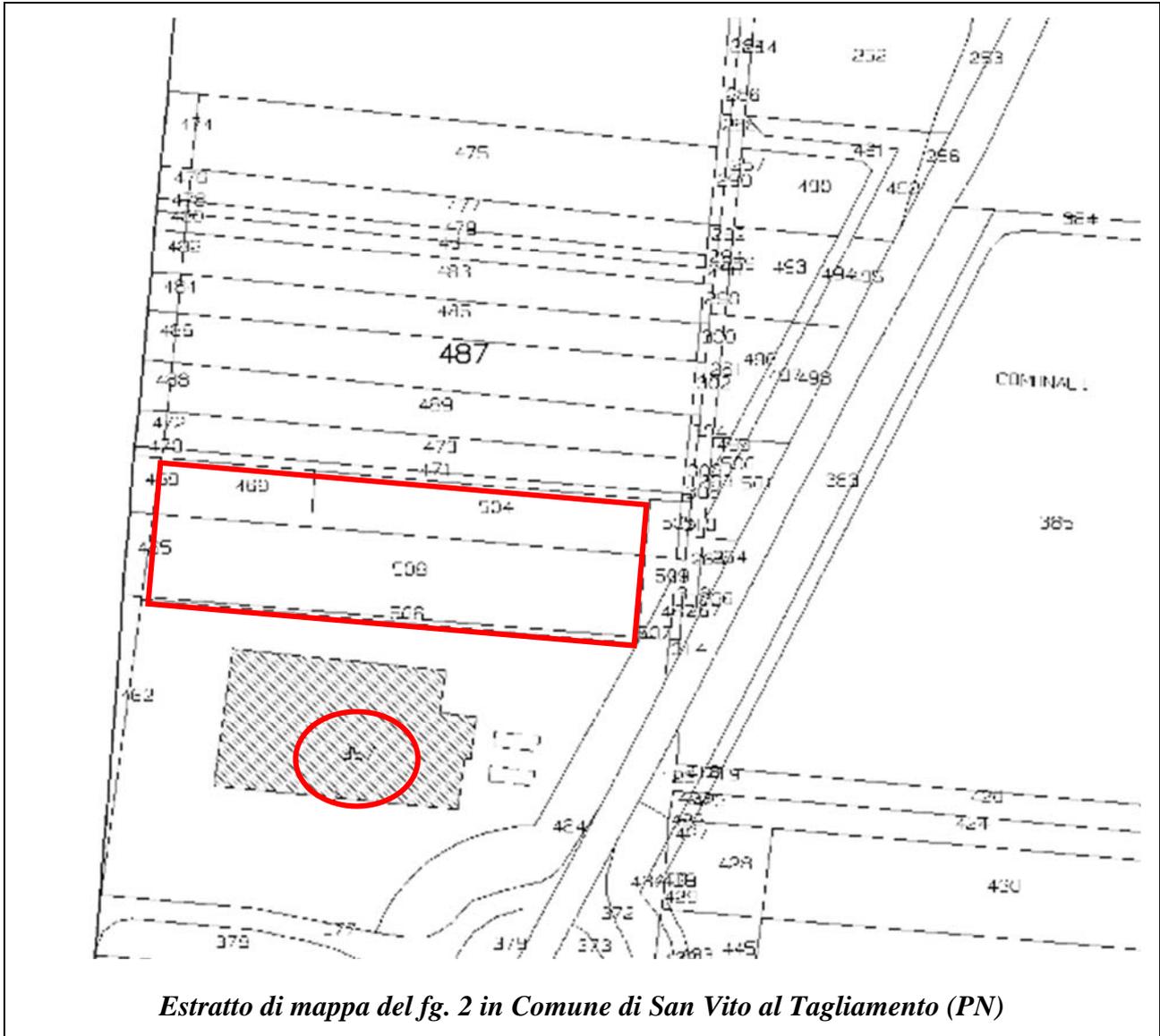
Consulenza tecnico-estimativa civile, commerciale, industriale.

Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel. 0434/522573 Fax 0434/209643 Cell. 338/3990136 e-mail [estimo@dottpaoloberti.it](mailto:estimo@dottpaoloberti.it)

**Estratto di mappa catastale**



*Estratto di mappa del fg. 2 in Comune di San Vito al Tagliamento (PN)*



Dott. Paolo Berti  
 Consulenza tecnico-estimativa civile, commerciale, industriale.  
 Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391  
**Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)**  
**Tel. 0434/522573 Fax 0434/209643 Cell. 338/3990136 e-mail estimo@dottpaoloberti.it**

## 2.2 PROPRIETA

La proprietà dei terreni industriali è pervenuta alla \_\_\_\_\_ dal Consorzio di Sviluppo Economico  
 Locale del Ponte Rosso in forza dei seguenti titoli:

- atto di compravendita del Notaio Romano Jus di Pordenone autenticato nelle firme in data 24 dicembre 2015 rep.n. 141.214/35.337, trascritto a Pordenone in data 19 gennaio 2016 ai nn.ri 644/465

Il CONSORZIO DI SVILUPPO ECONOMICO LOCALE DEL PONTE ROSSO - TAGLIAMENTO ha venduto alla società \_\_\_\_\_ con riserva di proprietà, fino al pagamento dell'ultima rata del prezzo convenuto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1523 C.C., i seguenti terreni siti in San Vito al Tagliamento (PN):

**Fig. 2 Mapp. 309, semin. arbor. cl. 1^, di Ha 0.25.70**

**Fig. 2 Mapp. 471, se mi nativo cl. 2^, di Ha 0.04.55**

**Fig. 2 Mapp. 473, semin. arbor. cl. 2^, di Ha 0.23.55**

**Fig. 2 Mapp. 463, seminativo cl. 1 --- ^, di Ha 0.05.58**

**Fig. 2 Mapp. 466, seminativo cl. 2^, di Ha 0.49.72**

**N.B. Il mapp. 466 ha originato le attuali particelle 504-506-508 per effetto del FRAZIONAMENTO del 04/03/2021 Pratica n. PN0011811 in atti dal 04/03/2021 presentato il 04/03/2021 (n. 11811.1/2021)**

**Fig. 2 Mapp. 469, prato cl. 5^, di Ha 0.10.40**

Successivamente con atto del 4 gennaio 2019 rep.n. 146482/38549 annotato a Pordenone in data 10 gennaio 2019 ai nn.ri 411/46, a seguito dell'avvenuto pagamento del saldo prezzo dell'acquisto, il CONSORZIO DI SVILUPPO ECONOMICO LOCALE DEL PONTE ROSSO - TAGLIAMENTO ha rilasciato quietanza di saldo prezzo con riconoscimento di avveramento di condizione a seguito di compravendita con patto di riservato dominio ai sensi dell'art. 1523 C.C.;

\*\*\*\*\*

**Il capannone industriale** è di proprietà di terzi ovvero di ICCREA BANCAIMPRESA S.P.A. in conseguenza dell'atto del 19/05/2015 Pubblico ufficiale JUS ROMANO di PORDENONE (PN) Repertorio n. 140185



Dott. Paolo Berti

Consulenza tecnico-estimativa civile, commerciale, industriale.

Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel. 0434/522573 Fax 0434/209643 Cell. 338/3990136 e-mail estimo@dottpaoloberti.it

**FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

- **ISCRIZIONE CONTRO del 08/01/2019 - Registri Particolari 43-44-45 Registro Generale 303** Pubblico ufficiale POSADINU GAVINO Repertorio 7959/2224 del 07/01/2019

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Immobili siti in SAN VITO AL TAGLIAMENTO(PN)

**Beneficiari:** [REDACTED] e,  
a seguito dell'Adesione, [REDACTED]

**Banche Finanziatrici:** Deutsche Bank S.p.A., Iccrea BancaImpresa S.p.A. e, a seguito del Trasferimento, Banca di Credito Cooperativo Pordenonese - Società Cooperativa

**Banca Agente:** Iccrea BancaImpresa S.p.A.

- **ISCRIZIONE CONTRO del 02/08/2019 - Registri Particolari 2061 – 2062 -2063 Registro Generale 11754** Pubblico ufficiale POSADINU GAVINO Repertorio 9581/2844 del 01/08/2019

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Immobili siti in SAN VITO AL TAGLIAMENTO(PN)

**Beneficiari:** [REDACTED] e, a seguito dell'Adesione, [REDACTED] e, a far tempo dalla Fusione, MergeCo

**Banche Finanziatrici:** Deutsche Bank S.p.A., Iccrea BancaImpresa S.p.A. e Banca di Credito Cooperativo Pordenonese - Società Cooperativa

**Banca Agente:** Iccrea BancaImpresa S.p.A.



Dott. Paolo Berti

Consulenza tecnico-estimativa civile, commerciale, industriale.

Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

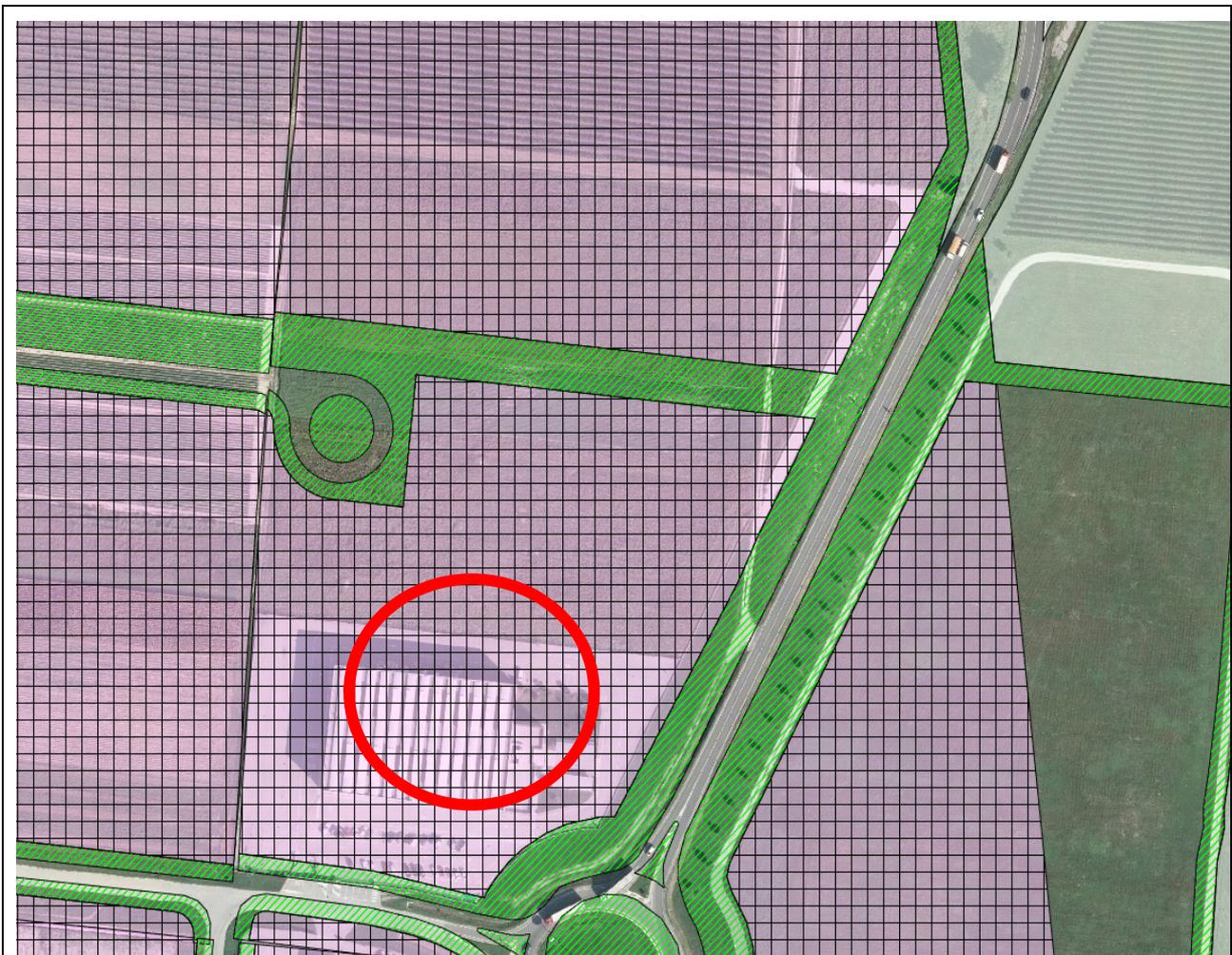
Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel. 0434/522573 Fax 0434/209643 Cell. 338/3990136 e-mail estimo@dottpaoloberti.it

### 2.3 DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo il Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di San Vito al Tagliamento approvato con D.C.C. 36 del 24.10.2019 nonché le norme tecniche di Attuazione aggiornate alla Variante n. 2 inerenti al Piano per gli Insediamenti Produttivi ambito Z.T.O. "D1" – Ponterosso, **i mappali de quibus** sono siti in zona omogenea D1 aree destinate alle attività industriali, artigianali e di commercializzazione dei prodotti delle attività artigianali, industriali.

#### *Estratto di PRGC del Comune di San Vito al Tagliamento*



*Estratto del PRGC del Comune di San Vito al Tagliamento (PN)*

**Norme tecniche di Attuazione aggiornate alla Variante n. 2 inerenti al Piano per gli Insediamenti Produttivi ambito Z.T.O. "D1" – Ponterosso**



Dott. Paolo Berti

Consulenza tecnico-estimativa civile, commerciale, industriale.

Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel. 0434/522573 Fax 0434/209643 Cell. 338/3990136 e-mail estimo@dottpaoloberti.it

**Zona omogenea D1:****Art. 11 – Suddivisione in lotti e viabilità**

La suddivisione in lotti è demandata al Consorzio per la zona di Sviluppo Industriale del Ponte Rosso, in funzione delle concrete esigenze che potranno insorgere nel tempo. In tal senso rimane a discrezione del Consorzio la definizione dei tracciati riguardanti:

- la viabilità di 3° grado, la cui realizzazione è riservata al Consorzio stesso,
- la viabilità di 2° grado, anch'essa di competenza del Consorzio, per quanto riguarda eventuali necessità di traslazione degli assi previsti dal Piano, la modifica dilunghezza e tracciato, la soppressione o la nuova previsione.

**Art. 12 – Distanze dalla viabilità**

Lungo la viabilità di 2° grado i lotti industriali dovranno essere dimensionati a partire dal filo esterno della viabilità (m 3,75 dalla mezzera stradale) e sul fronte strada la recinzione sarà costruita a m 6,25 da tale allineamento; la fascia di terreno compresa tra la strada e la recinzione è riservata agli accessi, al passaggio di infrastrutture, a parcheggi ed a verde di protezione e di arredo.

**Art. 13 – Parcheggi di relazione e stanziali**

In ciascun lotto industriale dovranno essere realizzati, a cura della ditta che si insedia :

- parcheggi stanziali, dimensionati nella misura minima di un posto auto ogni due addetti mq 10 per addetto, e comunque atti a parcheggiare tutti i mezzi degli addetti,
- parcheggi di relazione dimensionati nella misura minima prevista dall'art. 17 comma 3 del D.P.G.R. n°0126 del 20.04.1995/Pres. e successive modifiche ed integrazioni.

**Art. 14 – Superficie coperta**

**La superficie coperta dagli edifici non dovrà superare il 50% dell'area totale del lotto.**

Nel caso di saturazione del rapporto di copertura esistente o di particolari e motivate esigenze del lay out produttivo tale valore potrà essere elevato fino al 60% della superficie fondiaria.

**Art. 15 – Distanze**

I fabbricati dovranno distare dai confini del lotto industriale non meno di m 6,0 salvo deroghe per fabbricati e strutture tecniche (come cabine Enel, Snam, depuratori, vasche, ecc.) da concedersi caso per caso in relazione a comprovate esigenze; lungo la viabilità di 2° grado tale distanza viene misurata dalla linea di recinzione.

Ai fini della distanza dai confini gli sporti di gronda fino a m 3,0 non vengono considerati.



Dott. Paolo Berti

Consulenza tecnico-estimativa civile, commerciale, industriale.

Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel. 0434/522573 Fax 0434/209643 Cell. 338/3990136 e-mail estimo@dottpaoloberti.it

Sono ritenute valide deroghe dalle distanze dai confini del lotto derivanti da convenzioni stipulate tra i proprietari; in tal caso, se i fabbricati non vengono costruiti in aderenza, la distanza tra fabbricati deve essere non inferiore a m 12,0.

Destinazioni complementari

All'interno dei lotti industriali / artigianali sono consentiti, oltre alle attività industriali ed artigianali, ai sensi dell'art. 16 delle vigenti NTA del PRGC :

- servizi tecnici ed amministrativi degli impianti industriali, artigianali,
- depositi e magazzini di attività artigianali, industriali e commerciali,
- superfici ed attività per la commercializzazione dei prodotti delle attività industriali, artigianali insediate, nel rispetto della normativa statale, regionale e comunale di settore,
- attività commerciali al dettaglio di prodotti non alimentari a basso impatto nel rispetto dei limiti complessivi di superficie di vendita fissati dalle vigenti norme di settore. L'abitazione del custode, purché realizzata all'interno del complesso architettonico costituente il fabbricato industriale, è consentita nella misura massima di 110 mq di superficie complessiva al netto delle murature perimetrali.

...omissis...

Art. 21 – Opere di urbanizzazione

Alle opere di urbanizzazione di cui agli articoli precedenti provvede il Consorzio per la zona di Sviluppo Industriale del Ponte Rosso, mediante stralci funzionali, in relazione alle quantità insediative che si realizzeranno nel tempo.

#### **Verde attrezzato**

Art. 21 – Opere di urbanizzazione

Alle opere di urbanizzazione di cui agli articoli precedenti provvede il Consorzio per la zona di Sviluppo Industriale del Ponte Rosso, mediante stralci funzionali, in relazione alle quantità insediative che si realizzeranno nel tempo.



Dott. Paolo Berti

Consulenza tecnico-estimativa civile, commerciale, industriale.

Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel. 0434/522573 Fax 0434/209643 Cell. 338/3990136 e-mail estimo@dottpaoloberti.it

**2.4** CAPANNONE INDUSTRIALE**Comune di San Vito al Tagliamento (PN) - Catasto fabbricati**

Fg	Part	Sub	Categoria – Cl.	Cons.	Intestazione catastale
2	357	---	D/7	---	ICCREA BANCAIMPRESA S.P.A. Proprietà per 1/1

**Comune di San Vito al Tagliamento (PN) - Catasto terreni**

Fg	Part	QUALITÀ	SUP.	Intestazione catastale
2	357	Ente Urbano	14.000 mq.	-----



**Il capannone industriale** è di proprietà di terzi ovvero di ICCREA BANCAIMPRESA S.P.A. in conseguenza dell'atto del 19/05/2015 Pubblico ufficiale JUS ROMANO di PORDENONE (PN) Repertorio n. 140185



Dott. Paolo Berti

Consulenza tecnico-estimativa civile, commerciale, industriale.

Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

*Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)**Tel. 0434/522573 Fax 0434/209643 Cell. 338/3990136 e-mail estimo@dottpaoloberti.it*

### 2.4.1 Descrizione del capannone

Trattasi di capannone sito nella z.i. “Ponte Rosso” via Lusevera n. 2 in Comune di San Vito al Tagliamento (PN) a circa 1 km dalla Strada Statale n. 13 “Pontebbana”.



Il fabbricato è stato edificato tra il 2010 e il 2011 e si sviluppa ai piani terra e primo per la zona uffici e al solo piano terra per la zona magazzino.

Il lotto di terreno su cui insiste il fabbricato ha una superficie catastale di mq. 14.000,00.

Internamente è articolato come segue:

- piano terra: capannone e corpo uffici con ingresso, archivio, disimpegni, spogliatoio, mensa, servizi igienici e ripostiglio;
- piano primo: n. 2 uffici, disimpegno, ripostiglio e servizi igienici;
- area esterna: sull'area esterna sono presenti n. 2 strutture metalliche a protezione dei posti auto.

Il corpo uffici dei piani terra e primo è collegato attraverso una scala interna.



Dott. Paolo Berti  
Consulenza tecnico-estimativa civile, commerciale, industriale.  
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391  
*Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)*  
*Tel. 0434/522573 Fax 0434/209643 Cell. 338/3990136 e-mail estimo@dottpaoloberti.it*

---

***Caratteristiche costruttive di finitura:***

- struttura verticale e di copertura in cemento armato precompresso;
- copertura magazzino a “shed”;
- controsoffittatura nella zona uffici;
- tamponatura perimetrale in pannelli prefabbricati;
- pavimentazione magazzino in cls liscio ed in acciaio nella zona uffici;
- servizi igienici e spogliatoi pavimentati e rivestiti in piastrelle ceramiche;
- scala interna di collegamento tra piano terra e piano primo in struttura metallica autoportante;
- presenza di impianto telefonico con centralino;
- impianto citofonico ed apertura automatizzata cancelli;
- n. 2 barriere elettromeccaniche avvolgibili in telo plasticato colore arancione all’interno del capannone;
- impianto elettrico sottotraccia nel corpo uffici ed a vista nel magazzino con presenza di luci di emergenza;
- impianto di antintrusione nel corpo uffici;
- impianto di riscaldamento/raffrescamento zona uffici a soffitto, con presenza di corpi scaldanti nella zona spogliatoi e servizi costituiti da ventilconvettori;
- impianto a tubi radianti a soffitto nell’area produttiva;
- boiler per acqua calda sanitaria nel locale servizi;
- serramenti esterni in alluminio e vetro monoblocco;
- porte interne parte in legno e parte in alluminio.

***Area esterna:***

- recinzioni in zoccolo di cls con sovrastante ringhiera tipo “orso grill”;
- presenza, in posizione sud - ovest della particella 357, di cancello scorrevole metallico automatizzato per accesso carrabile e, in arretramento, di n. 2 sbarre con avviso sonoro;
- presenza di accesso pedonale in posizione sud della particella 357;
- piazzale prevalentemente asfaltato con area verde in prossimità dell’accesso alla zona uffici e dei posti auto coperti;
- presenza di posti auto coperti con n. 2 strutture metalliche curve e copertura con telo plasticato impermeabile.

**Il grado di conservazione e finitura è da ritenersi “buono”.**



Dott. Paolo Berti

Consulenza tecnico-estimativa civile, commerciale, industriale.

Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel. 0434/522573 Fax 0434/209643 Cell. 338/3990136 e-mail estimo@dottpaoloberti.it

**Consistenza rilevata**

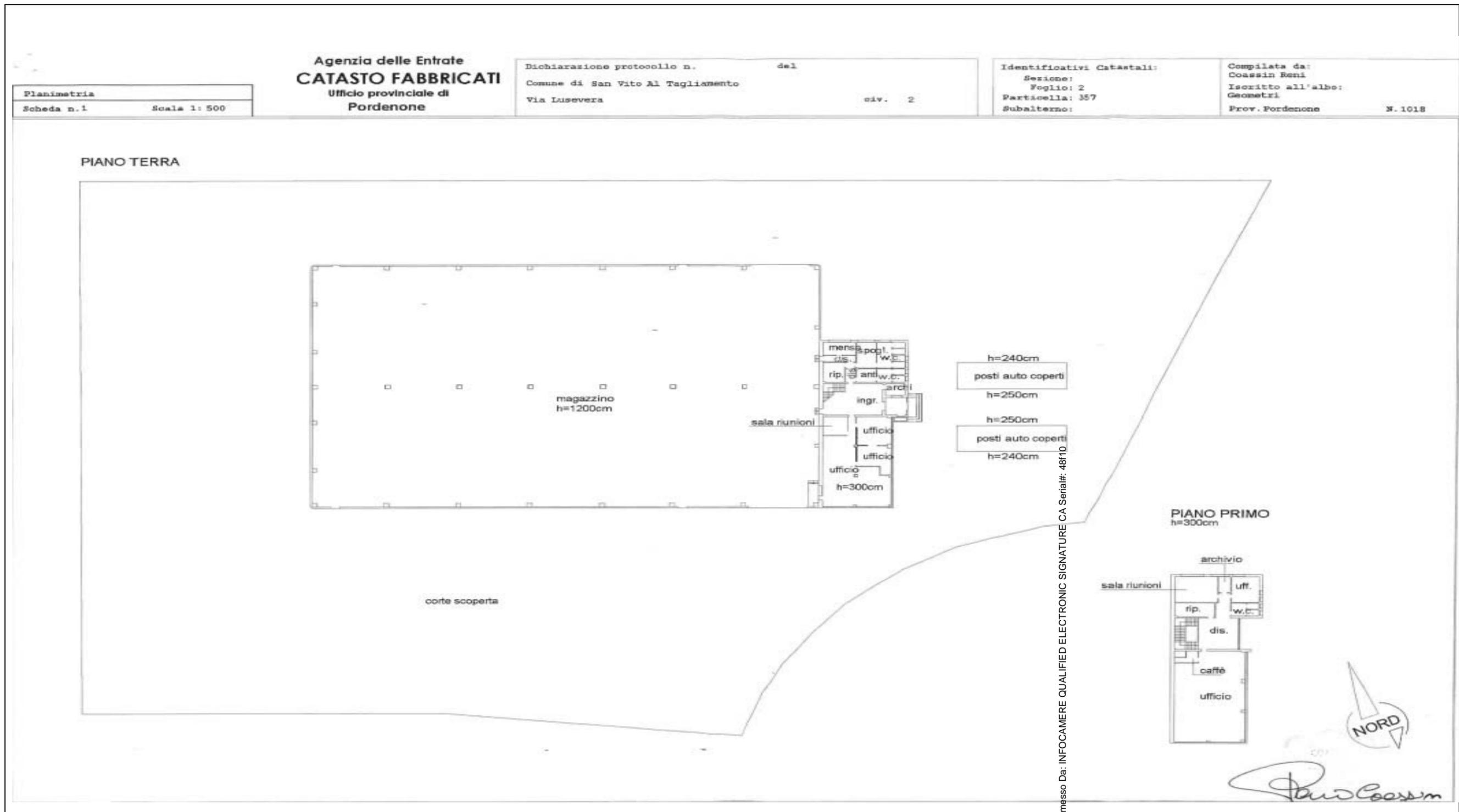
<b>Comune di San Vito al Tagliamento (PN) Z.I. "Ponte Rosso" via Lusevera n. 2 NCT-NCEU fg 2 part. 357</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Sup. reale Mq</b>	<b>Sup. commerciale Mq</b>
<b>Corpo uffici e servizi</b>	Uffici p. T	360,00 arr	Mq. 700,00 arr.
	Uffici p. 1	340,00 arr	
<b>Capannone ed impianti</b>	Capannone p. T	3.300,00 arr.	Mq. 3.300,00 arr.
<b>Area e sistemazioni esterne</b>	Area esterna e sistemazioni con posti auto	Mq 10.340,00  = ( 14.000 – 360 – 3.300)	

**Nota**

Tutti gli impianti specifici (es carriponte) e i beni mobili sono stato oggetto di separato elaborato peritale.

**Segue la scheda catastale del capannone.**

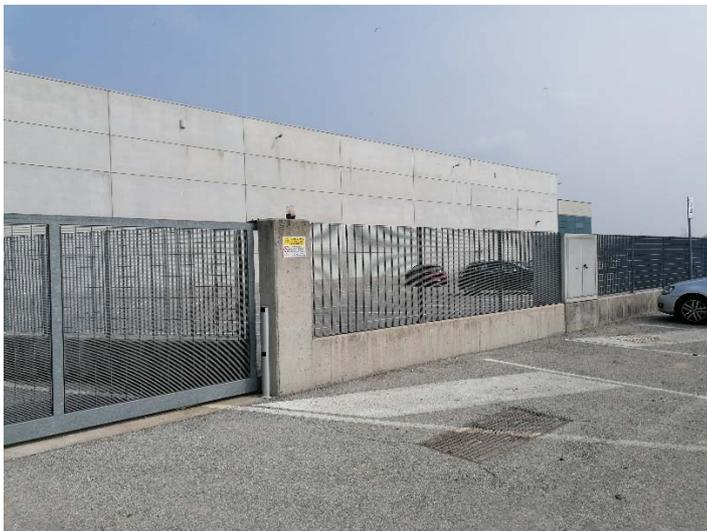




Dott. Paolo Berti  
Consulenza tecnico-estimativa civile, commerciale, industriale.  
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391  
*Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)*  
*Tel. 0434/522573 Fax 0434/209643 Cell. 338/3990136 e-mail estimo@dottpaoloberti.it*



**Veduta esterna**



**Veduta esterna**



**Veduta esterna**



Dott. Paolo Berti  
Consulenza tecnico-estimativa civile, commerciale, industriale.  
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391  
*Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)*  
*Tel. 0434/522573 Fax 0434/209643 Cell. 338/3990136 e-mail estimo@dottpaoloberti.it*



**Veduta esterna**



**Veduta interna  
capannone**



**Veduta interna  
capannone**

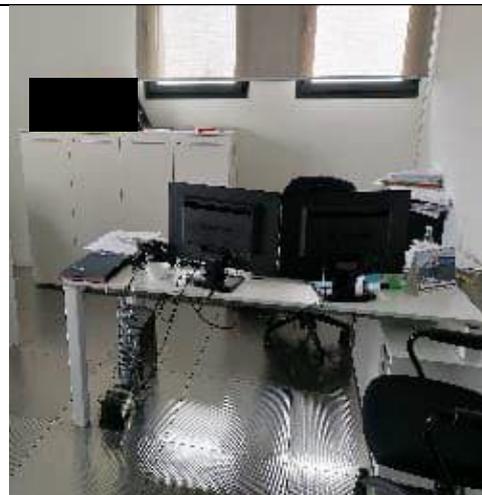


Dott. Paolo Berti  
Consulenza tecnico-estimativa civile, commerciale, industriale.  
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391  
*Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)*  
*Tel. 0434/522573 Fax 0434/209643 Cell. 338/3990136 e-mail estimo@dottpaoloberti.it*



**Veduta interna del  
capannone**

**CORPO UFFICI**



Dott. Paolo Berti

Consulenza tecnico-estimativa civile, commerciale, industriale.

Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

*Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)*

*Tel. 0434/522573 Fax 0434/209643 Cell. 338/3990136 e-mail estimo@dottpaoloberti.it*



#### 2.4.2 Pratiche edilizie

Non è stato eseguito alcun accesso agli atti presso il Comune di San Vito al Tagliamento in quanto il fabbricato è di terzi, ovvero di una società di leasing, con la conseguenza che la vendita non sarà eseguita dalla Procedura Concorsuale.

Non è stata, pertanto, eseguita una verifica di conformità, ma sono stati ricostruiti i titoli edilizi in base a quanto si è possibile acquisire:

- permesso di costruire n. 36690 rilasciato dal Comune di San Vito al Tagliamento in data 15.12.2010 alla ditta \_\_\_\_\_ per *lavori di costruzione capannone industriale ad uso magazzino e palazzina uffici e servizi*;
- autorizzazione allo scarico di acque reflue prot. n. 2043, rilasciato dal Consorzio per la Zona di Sviluppo Industriale Ponterosso di San Vito al Tagliamento il 10.05.2011 al sig. \_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_, in qualità di Legale Rappresentante della ditta \_\_\_\_\_ ;
- D.I.A. presentata al Comune di San Vito al Tagliamento il 18.07.2011 prot. n. 20819 dal sig. \_\_\_\_\_, in qualità di Presidente ed Amministratore unico della ditta \_\_\_\_\_, *per la costruzione di capannone industriale Variante a Permesso di Costruire n. 36690 del 15.12.2010*;
- certificato di agibilità n. 16/2010 prot. n. 27369 rilasciato dal Comune di San Vito al Tagliamento in data 04.10.2012 comprensiva dei seguenti allegati:
  - relazione sulle strutture ultimate datata 15.09.2011 a firma del Direttore dei Lavori geom. Coassin Reni;
  - dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico a regola d'arte;
  - collaudo statico datato 15.09.2011 a firma del Collaudatore ing. Degan Renato.

**E' stata depositata una Comunicazione di inizio lavori attività edilizia libera asseverata (CILA) in data 3.12.2020 per modifiche sostanzialmente interne.**



Dott. Paolo Berti

Consulenza tecnico-estimativa civile, commerciale, industriale.

Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel. 0434/522573 Fax 0434/209643 Cell. 338/3990136 e-mail [estimo@dottpaoloberti.it](mailto:estimo@dottpaoloberti.it)

 <b>REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA</b>		<b>Allegato 6</b> <b>ex art. 3 Regolamento di attuazione LR 19/2009</b>	
<b>SCHEDA 6 - COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA ASSEVERATA</b>			
<b>Al Comune di</b> <b>SAN VITO AL TAGLIAMENTO</b>		<b>Spazio riservato al Protocollo</b>	
<i>presso Ufficio Tecnico Comunale/Sportello unico edilizia/Struttura edilizia privata/altra struttura comunque denominata competente in materia edilizia</i>			
<b>Indirizzo</b> <b>Posta elettronica certificata</b>			
<b>Spazio da compilare a cura del Comune</b> <b>Pratica edilizia n. _____ del _____</b>			
<b>COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI</b> <b>ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA ASSEVERATA</b> <b>(art. 16 bis, L.R. 11 novembre 2009, n. 19)</b>			

**La CILA ha avuto ad oggetto i seguenti interventi:**

**Modifiche interne dei vani a uso uffici e modifiche aree parcheggio**

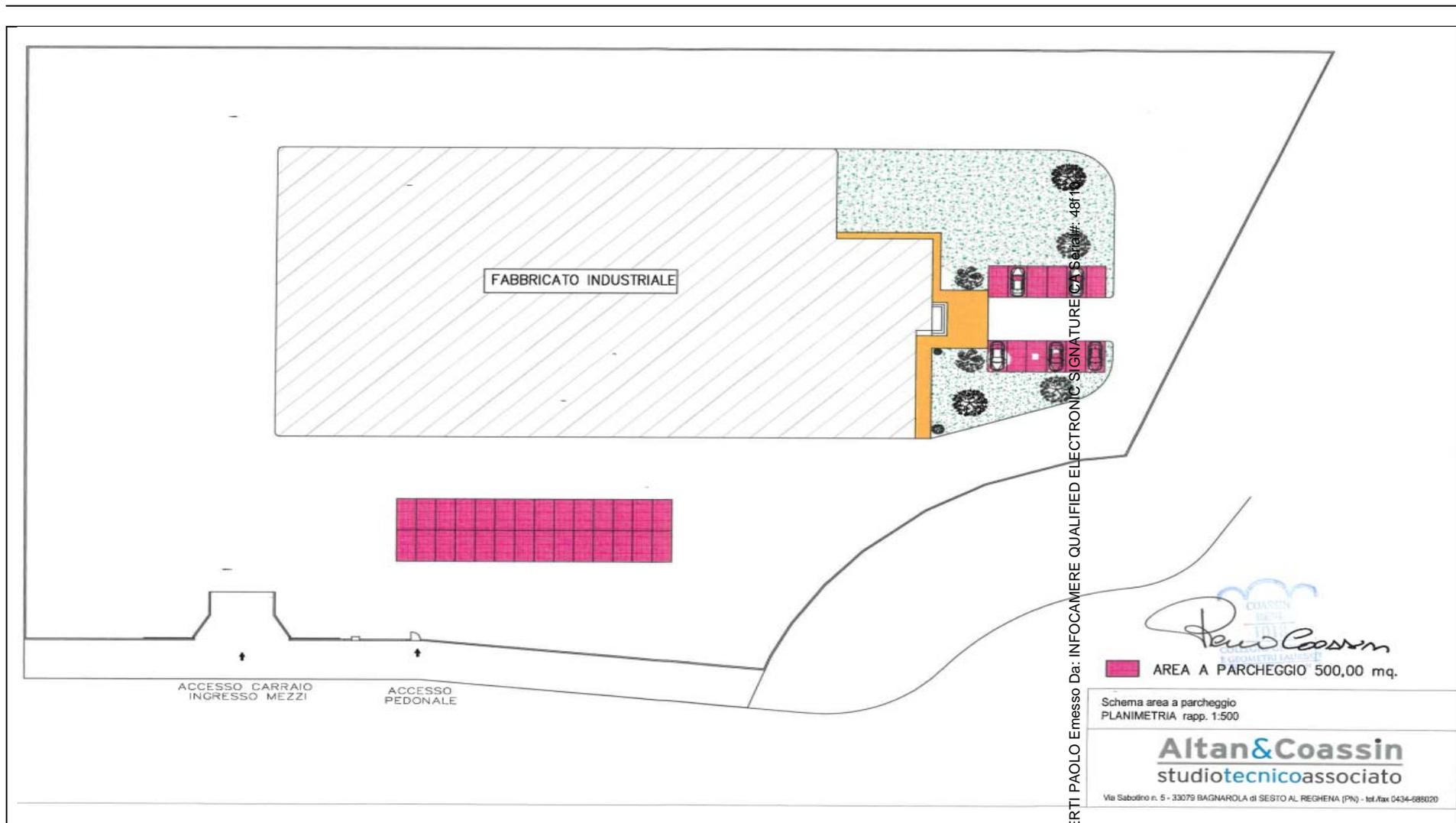
- Demolizione di porzione di parete in cartongesso posta al piano primo della palazzina uffici;
- Realizzazione di pareti in cartongesso al piano terra e primo della palazzina uffici, al fine di creare una sala caffè, sala riunioni, archivio e uffici, oltre alla creazione di un vano disimpegno nella zona servizi, come meglio evidenziato nella Tavola di progetto allegata;
- Realizzazione al piano terra di vano ad uso sala riunioni mediante la formazione di pareti in vetro;

**Aree scoperte interne adibite a parcheggio in misura di n. 37 posti auto (minimo n. 1 posto per ogni addetto) pari a 500,00 mq.**

(vedi schema allegato)



Dott. Paolo Berti  
Consulenza tecnico-estimativa civile, commerciale, industriale.  
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391  
**Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)**  
**Tel. 0434/522573 Fax 0434/209643 Cell. 338/3990136 e-mail estimo@dottpaoloberti.it**

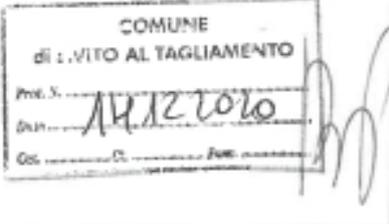


Firmato Da: BERTI PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE (CA Serial#: 481)



Dott. Paolo Berti  
 Consulenza tecnico-estimativa civile, commerciale, industriale.  
 Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391  
**Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)**  
 Tel. 0434/522573 Fax 0434/209643 Cell. 338/3990136 e-mail [estimo@dottpaoloberti.it](mailto:estimo@dottpaoloberti.it)

### La fine lavori è avvenuta in data 14.12.2020

 <b>REGIONE AUTONOMA          FRIULI VENEZIA GIULIA</b>		<b>Allegato 7          ex art. 3 Regolamento di attuazione LR 19/2009          SCHEDA 7 - COMUNICAZIONE FINE LAVORI</b>
Al Comune di <b>SAN VITO AL TAGLIAMENTO</b>	Spazio riservato al Protocollo	
presso Ufficio Tecnico Comunale/Sportello unico edilizia/Struttura edilizia privata/altre strutture comunque denominate competente in materia edilizia		
Indirizzo <b>PIAZZA DEL POPOLO, 38</b>		
Posta elettronica certificata <b>comune.sanvitoaltagliamento@cert.gov</b>		
spazio da compilare a cura del Comune		
Pratica edilizia n. _____ del _____		
		
<b>COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI</b> (artt. 16 bis, 23 e 26, L.R. 11 novembre 2009, n. 19)		

### Attestato di prestazione energetica (APE)

E' stata richiesta alla ricorrente, attraverso il commissario giudiziale dott.ssa Tassan Got, copia dell'APE che non è stata ad oggi consegnata.

### Certificato di prevenzione incendi

E' stata depositata, in data 31 marzo 2021, un'attestazione di rinnovo periodico in ordine alla pratica antincendio di cui alla SCIA del 22 gennaio 2016 prot. 567, avente a oggetto un impianto di produzione calore inferiore a 350 kw. (cat. 74.1.A).

<b>Ulteriore indirizzo presso il quale si chiede di inviare la corrispondenza:</b>					
Cognome			Nome		
Indirizzo		n. civico	c.a.p.	comune	Provincia
telefono	Indirizzo di posta elettronica		Indirizzo di posta elettronica certificata		
31/03/2021 Data					
<i>N.B.: La firma deve essere apposta alla presenza del pubblico ufficiale addetto alla ricezione dell'attestazione di rinnovo periodico, debitamente sottoscritta dal richiedente, può essere presentata da una persona o inoltrata a mezzo posta; in tali casi, all'attestazione di rinnovo periodico deve essere allegata fotocopia del documento di riconoscimento del richiedente (DPR 445/2000).</i>					



Dott. Paolo Berti

Consulenza tecnico-estimativa civile, commerciale, industriale.

Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel. 0434/522573 Fax 0434/209643 Cell. 338/3990136 e-mail estimo@dottpaoloberti.it

MOD. PIN 3 - 2018 RINNOVO PERIODICO

PAG. 1

Rif. Pratica VV.F. n.

40320

Spazio per protocollo

AL COMANDO PROVINCIALE DEI VIGILI DEL FUOCO DI  
**PORDENONE**

Provincia

**ATTESTAZIONE DI RINNOVO PERIODICO DI CONFORMITA' ANTINCENDIO**

(art. 5 del D.P.R. 01/08/2011 n. 151)

Il sottoscritto \_\_\_\_\_  
 domiciliato in \_\_\_\_\_  
 UD \_\_\_\_\_ indirizzo \_\_\_\_\_ n. civico \_\_\_\_\_ c.a.p. \_\_\_\_\_ comune \_\_\_\_\_  
 provincia \_\_\_\_\_ telefono \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ codice fiscale della persona fisica \_\_\_\_\_  
 nella sua qualità di **PROCURATORE PER LA SICUREZZA**  
 della \_\_\_\_\_ qualifica rivestita (titolare, legale rappresentante, amministratore, etc.)  
 con sede in \_\_\_\_\_ ragione sociale ditta, impresa, ente, società, associazione, etc. \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ indirizzo \_\_\_\_\_ n. civico \_\_\_\_\_ c.a.p. \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ comune \_\_\_\_\_ provincia \_\_\_\_\_ telefono \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ indirizzo di posta elettronica \_\_\_\_\_ indirizzo di posta elettronica certificata \_\_\_\_\_

responsabile dell'attività sotto specificata,  
 consapevole delle conseguenze penali e amministrative previste dagli artt. 75 e 76 del D.P.R. 445/2000 in caso di  
 dichiarazioni mendaci e formazione o uso di atti falsi

**DICHIARA**

- l' assenza di variazione delle condizioni di sicurezza antincendio rispetto a quanto in precedenza segnalato,  
 con la/e SCIA<sup>1</sup> presentate

il 22/01/2016 prot. 567

Data presentazione

il \_\_\_\_\_

Data presentazione

il \_\_\_\_\_

Data presentazione

il \_\_\_\_\_

Data presentazione

relative e/o ricomprese all'attività principale di: **IMPIANTO DI PRODUZ. CALORE <350 kW**  
 tipo di attività (albergo, scuola, centrale termica, etc.) \_\_\_\_\_

sita in \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ indirizzo \_\_\_\_\_ n. civico \_\_\_\_\_ c.a.p. \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ Comune \_\_\_\_\_ provincia \_\_\_\_\_ telefono \_\_\_\_\_

individuata <sup>3</sup>al n./sotto classe/ cat. **74.1.A** e comprendente anche le attività di cui ai  
 nn./sotto classe/cat: \_\_\_\_\_

- di avere assolto gli obblighi gestionali connessi con l'esercizio dell'attività previsti dalla normativa vigente, nonché di aver osservato i divieti, le limitazioni e le prescrizioni delle disposizioni di prevenzione incendi e di sicurezza antincendio disciplinanti l'attività medesima;  
 ➤ di aver adempiuto l'obbligo di mantenere in stato di efficienza i sistemi, gli impianti, i dispositivi, le attrezzature, rilevanti ai fini della sicurezza antincendi, e le altre misure di sicurezza antincendio adottate e di aver effettuato le verifiche di controllo e gli interventi di manutenzione in accordo alla regolamentazione vigente, a quanto indicato nelle pertinenti norme tecniche e nelle istruzioni di uso e manutenzione del fabbricante e/o installatore.

Allega "Asseverazione"<sup>3</sup>, a firma di professionista antincendio;

Non allega "Asseverazione"<sup>3</sup>, a firma di professionista antincendio, in quanto non sono presenti impianti finalizzati alla protezione attiva antincendi né prodotti e sistemi per la protezione di parti o elementi portanti delle opere di costruzione finalizzati ad assicurare la prescritta caratteristica di resistenza al fuoco;

1 - certificato di prevenzione incendi per le attività di cui all'art.11, commi 5 e 6, del DPR 01/08/2011 n.151. Può essere indicata, in alternativa, l'ultima attestazione di rinnovo periodico presentata.

2- Riportare il numero e la categoria corrispondente (A/B/C) individuata sulla base dell'elenco contenuto nell'Allegato I del DPR 01/08/2011 n.151 e la sottoclasse di cui al Decreto del Ministro dell'Interno del 7-8-2012

3- Asseverazione di cui all'art. 5 del Decreto del Ministro dell'Interno del 7.8.2012.

Dott. Paolo Berti  
 Consulenza tecnico-estimativa civile, commerciale, industriale.  
 Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391  
*Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)*  
*Tel. 0434/522573 Fax 0434/209643 Cell. 338/3990136 e-mail estimo@dottpaoloberti.it*

### 2.4.3 Stima del capannone

Il capannone appartiene al segmento di mercato come definibile in base ai seguenti elementi.

• Localizzazione	Zona industriale del Comune di San Vito al Tagliamento (PN)
• Tipo di contratto	Compravendita
• Destinazione	Industriale
• Tipologia immobiliare	Capannoni usati
• Dimensione	Ampia
• Caratteri della domanda e dell'offerta	<b>Lato acquirente: impresa</b> <b>Lato venditore: impresa</b>
• Forma di mercato	Concorrenza monopolistica
• Livello di prezzo	medio
• Fase del mercato immobiliare	stabile

Il compendio immobiliare de quo presenta una discreta commerciabilità presentando uno stato di conservazione buono e avendo una potenzialità edificatoria

- Sup. castale del lotto: mq 14.000
- Sup. edificabile massima: mq. 7.000
- Sup. edificata capannone (indicativa) mq. 3.660
- Sup. ancora da edificare mq. 3.340

L'oggetto dell'incarico è la valutazione di mercato che, secondo l'International Valuation Standards (IVS), *è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.*

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella



Dott. Paolo Berti

Consulenza tecnico-estimativa civile, commerciale, industriale.

Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

*Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)**Tel. 0434/522573 Fax 0434/209643 Cell. 338/3990136 e-mail estimo@dottpaoloberti.it*

circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo “Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche” Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

**Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:**

**“importo stimato...”** si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l’immobile in un’operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l’esperienza per compiere la valutazione;

**“...alla data della valutazione...”** richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

**“...in un’operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato...”** entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato.

L’acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l’immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall’altra;

**“...dopo un’adeguata promozione commerciale ”**per la quale l’immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l’immobile e l’andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all’immobile di essere posto all’attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

**“...nell’ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione...”** presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all’operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.



Dott. Paolo Berti  
 Consulenza tecnico-estimativa civile, commerciale, industriale.  
 Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391  
**Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)**  
**Tel. 0434/522573 Fax 0434/209643 Cell. 338/3990136 e-mail estimo@dottpaoloberti.it**

La definizione di valore di mercato assume che non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

Data della stima: attualità.

### Condizioni di mercato

Il mercato industriale di San Vito al Tagliamento è conosciuto ai vari operatori in quanto presenta una dinamicità superiore a quella delle zone industriali limitrofe e una discreta attraibilità commerciale.

I valori dell'usato comprensivo degli impianti si aggirano intorno a € 250,00- € 300,00/mq., ad esclusione dell'area da computarsi a parte.

Tale valore rappresenta, ad oggi, un valore medio comprensivo anche delle zone a uffici.

Si riporta di seguito un estratto del borsino immobiliare F.I.M.A.A. 2021 – 2022, in cui viene indicato un range di € 200,00 - € 350,00/mq senza impianti.

Borsino immobiliare Provincia di Pordenone 2021-2022 - F.I.M.A.A.												
San Vito al Tagliamento 												
CAPANNONI senza impianti												
VENDITA - Euro al mq	NUOVO					USATO						
Capannoni industriali ed artigianali	Da	€	500,00	a	€	600,00	Da	€	200,00	a	€	350,00
Negozi grande distribuzione	Da	€	1.500,00	a	€	1.800,00	Da	€	1.000,00	a	€	1.300,00

**Nel caso in specie, si è adottato un valore di € 250,00/mq per il fabbricato e di € 35,00/mq tenuto conto delle dimensioni del compendio e di una fase di mercato problematica, anche in virtù degli esiti ancora incerti della guerra in Ucraina.**



Dott. Paolo Berti

Consulenza tecnico-estimativa civile, commerciale, industriale.

Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel. 0434/522573 Fax 0434/209643 Cell. 338/3990136 e-mail estimo@dottpaoloberti.it

<b>Comune di San Vito al Tagliamento (PN), Z.I. "Ponte Rosso" via Lusevera</b>	<b>Sup. reale mq. arr.</b>	<b>Valore unitario di mercato</b>	<b>Valore di mercato</b>
Corpo uffici e servizi p. T-1	Mq. 700,00	250,00 €/mq	€ 175.000,00
Capannone p.T comprensivo di n. 2 carriponte, pesa ed impianti generali.	Mq. 3.300,00	250,00 €/mq	€ 825.000,00
Area esterna e sistemazioni esterne (mq. 14.000 – sup. Coperta)	Mq. 10.340,00	35,00 €/mq	€ 361.900,00
<b>TOTALE VALORE DI MERCATO</b>			€ 1.361.900,00 <b>arr. a</b> <b>€ 1.350.000,00</b>



Dott. Paolo Berti

Consulenza tecnico-estimativa civile, commerciale, industriale.

Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel. 0434/522573 Fax 0434/209643 Cell. 338/3990136 e-mail estimo@dottpaoloberti.it

**2.5** TERRENI EDIFICABILE

Trattasi di un'area con potenzialità edificatoria produttiva in Comune di San Vito al Tagliamento (PN) nella zona industriale denominata "Ponte Rosso" della superficie catastale di mq. 8.720.

Il terreni *de quo*, attualmente a prato, si colloca in prossimità del complesso industriale utilizzato dalla

**Comune di San Vito al Tagliamento (PN)**

<i>Catasto</i>	<i>Fg.</i>	<i>Mappale</i>	<i>Qualità</i>	<i>Classe</i>	<i>Superficie</i>	<i>Intestazione catastale</i>
C. Terreni	2	504	Seminativo arborato	1	Mq. 2.342	
C. Terreni	2	506	Seminativo	1	Mq. 556	
C. Terreni	2	508	Seminativo	2	Mq. 4.782	
C. Terreni	2	469	Prato	5	Mq. 1.040	
<b>Terreni limitrofi al capannone</b>					<b>M 8.720,00</b>	



**Vista satellitare e individuazione dell'area in zona "Ponte Rosso"**



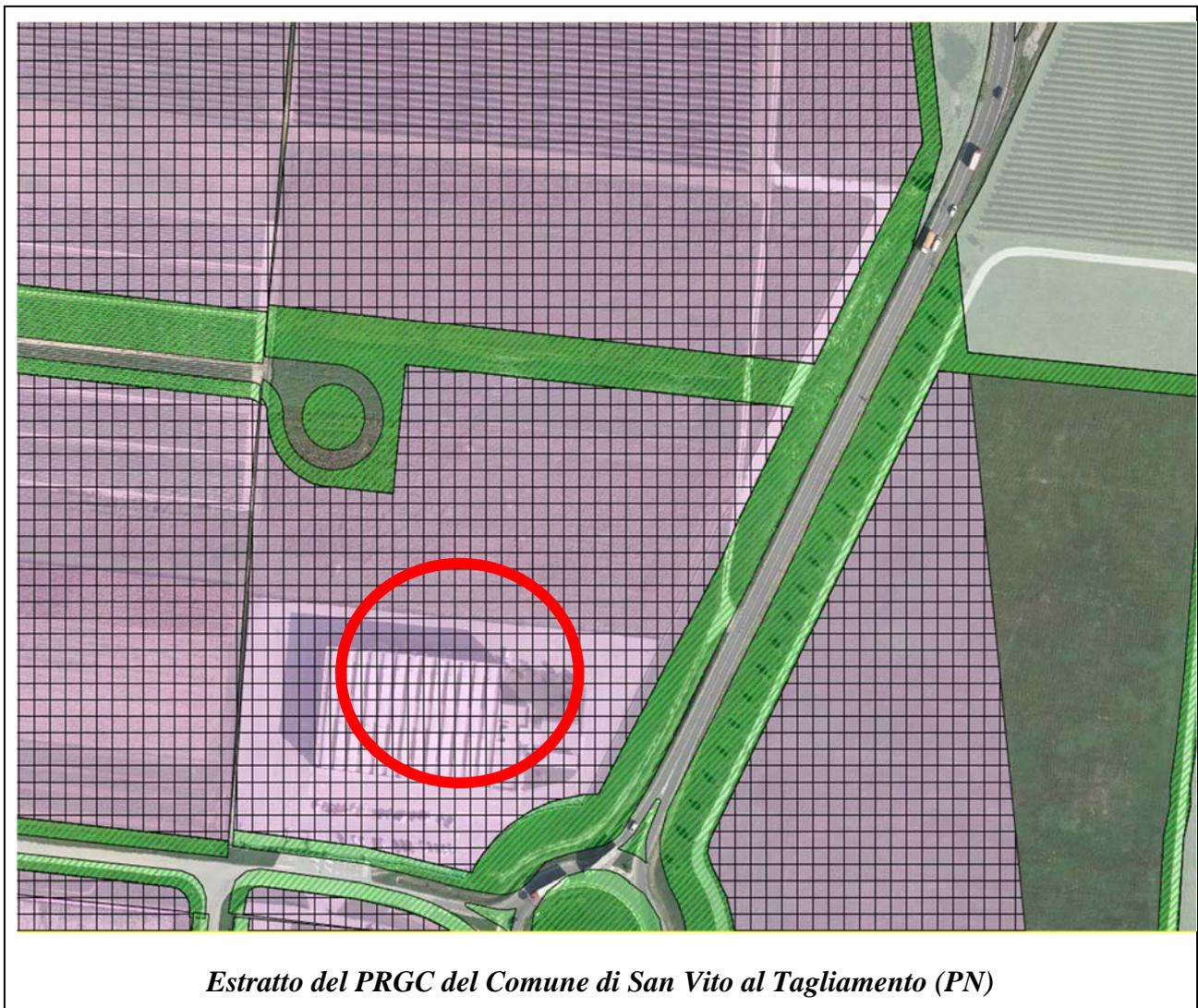
Dott. Paolo Berti  
Consulenza tecnico-estimativa civile, commerciale, industriale.  
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391  
*Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)*  
*Tel. 0434/522573 Fax 0434/209643 Cell. 338/3990136 e-mail estimo@dottpaoloberti.it*

### 2.5.1 Stima del terreno industriale

Secondo il Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di San Vito al Tagliamento **approvato con D.C.C. 36 del 24.10.2019 nonché le norme tecniche di Attuazione aggiornate alla Variante n. 2 inerenti al Piano per gli Insediamenti Produttivi ambito Z.T.O. "D1" – Ponterosso**, i mappali de quibus sono siti in zona omogenea D1 aree destinate alle attività industriali, artigianali e di commercializzazione dei prodotti delle attività artigianali, industriali.

**I terreni sono ad edificazione diretta.**

#### *Estratto di PRGC del Comune di San Vito al Tagliamento*



Dott. Paolo Berti  
Consulenza tecnico-estimativa civile, commerciale, industriale.  
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391  
*Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)*  
*Tel. 0434/522573 Fax 0434/209643 Cell. 338/3990136 e-mail estimo@dottpaoloberti.it*

---

**In data 03.09.2021 è stata depositata una relazione, a firma dello scrivente professionista, in cui è stato calcolato il valore di trasformazione di una area limitrofa, sempre della società**

Nell'elaborato sopra menzionato, il valore di trasformazione ha seguito la logica del mercato in una ipotesi di ordinarietà, considerando da un lato il valore di mercato della struttura edilizia a fine lavori (A = flusso attivo di cassa) e dall'altro il costo totale dell'investimento (B = flusso dei costi) articolato nei seguenti fattori:

- costo di costruzione del fabbricato
- oneri tecnici
- oneri finanziari
- utile del promotore l'investimento

L'intervallo di tempo per la costruzione di un manufatto industriale prefabbricato è stato stimato in circa un anno.

Il costo di costruzione del fabbricato è stato calcolato quale somma dei costi diretti - indiretti e del normale profitto in un normale sistema organizzativo al fine di realizzare un fabbricato ordinario attraverso un ipotetico processo edilizio riferito a un dato mercato dei mezzi produttivi (luogo) e a un dato ciclo realizzativo.

Si è giunti alla valutazione unitario di € 35,00/mq di superficie che si applica anche al caso in specie trattandosi di terreni consimili:

= mq. 8720 \* € 35,00/mq = € 305.200,00, **arr. a € 305.000,00**



Dott. Paolo Berti  
 Consulenza tecnico-estimativa civile, commerciale, industriale.  
 Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391  
**Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)**  
 Tel. 0434/522573 Fax 0434/209643 Cell. 338/3990136 e-mail [estimo@dottpaoloberti.it](mailto:estimo@dottpaoloberti.it)

### 3. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

In conclusione del presente elaborato si riassumono le risultanze tecniche cui lo scrivente è giunto con suddivisione del compendio in due lotti.

<b>COMPENDIO IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA</b>	
<p><b>Lotto n. 1</b></p> <p><b>Comune di San Vito al Tagliamento (PN)</b></p> <p><b>Catasto terreni, Fg. 2 mapp. 504 – 506 - 508 -469</b></p> <p>Terreni edificabili ad attuazione diretta siti in zona industriale “Ponte Rosso” di catastali mq. 8.720,00</p>	<p><b>Valore di libero mercato</b></p> <p><b>€ 305.000,00</b></p>
<p><b>Lotto n. 2</b></p> <p><b>Comune di San Vito al Tagliamento (PN)</b></p> <p><b>Catasto fabbricati Foglio 2 Particella 357 Cat. D/7</b></p> <p>Capannone industriale in via Lusevera n. 2 Piano T-1</p>	<p><b>Valore di libero mercato</b></p> <p><b>€ 1.350.000,00</b></p>

**I due lotti possono essere venduti disgiuntamente.**

Con separato atto si depositeranno tutti gli allegati.

Pordenone, li 25/05/2022.

**Il CT**  
**dott. Paolo Berti**



