Ing. [redacted]
Albo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone

REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA

PROVINCIA DI PORDENONE

COMUNE DI CHIONS

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

DI PROPRIETA' DELLA [redacted] SPA

con sede legale in
via [redacted] 24/26
33078 SAN VITO AL TAGLIAMENTO (PN)

Committente: [redacted] SPA
P.IVA: [redacted]
Tipologia: Capannoni industriali
Ubicazione: [redacted] di Chions (PN)
Perito estimatore: Ing. [redacted]

Pordenone, 22.01.2026

Studio: Piazzetta [redacted] n. 9 int.3 - [redacted] Pordenone
cell. +39 338.90.33.468 / **e-mail :** [redacted] / **PEC :** [redacted]

PREMESSE

In data 05 GIUGNO 2025, lo scrivente professionista – ing. [redacted] con studio in Pordenone, piazzetta [redacted] 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.** [redacted] in qualità di Legale Rappresentante della società [redacted] **SPA** con sede legale in via [redacted] 24/26 33078 SAN VITO AL TAGLIAMENTO (PN), l'incarico di **redigere una perizia di stima dei beni immobili di proprietà aziendale distinti nelle seguenti categorie:**

- **Fabbricati ed impianti generali.**

PRECISAZIONI

Il presente incarico è stato conferito ai soli fini di pervenire al più probabile valore di stima degli immobili di proprietà aziendale.

È stato inoltre precisato che la stima è finalizzata alla determinazione del valore degli immobili (terreni e fabbricati) alla data del **sopralluogo**.

L'incarico si ritiene svolto in conformità a quanto richiesto con l'accettazione e/o l'utilizzo del presente elaborato.

Gli elementi documentali raccolti e citati nel presente elaborato costituiscono parte integrante dello stesso e si intendono utili al fine valutativo sulla base della loro concorrenza, a parere del sottoscritto, alla formazione del valore finale.

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, vetustà 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, con accesso agli atti presso gli enti preposti e le ulteriori informazioni utili all'espletamento dell'incarico assegnato (analisi di mercato, andamento valori immobiliari, ecc.) con il fine di procedere alla stesura della seguente relazione peritale.
- in merito alle aree oggetto di stima si precisa che non è stata effettuata nessuna indagine chimica (analisi chimica soprassuolo, analisi chimica sottosuolo, carotaggio esplorativo, campionamento chimico delle acque, ecc.)

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

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

Inoltre, il tecnico non può prevedere a priori gli esiti di eventuali verifiche o collaudi statistici ed i relativi costi.

SVOLGIMENTO PERIZIA ESTIMATIVA

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 "ridestinazioni" sono reputate 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 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 2024, 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 compresi oneri aggiuntivi pari a:

   a. **capannone** con altezza di mt 4,00:

Capannone con altezza H=4,00mt	Rif. Scheda D.E.I.	E5
Costo di costruzione base	€ 424,00	Euro
Oneri di concessione	0,020	€ 8,48
Spese tecniche	0,080	€ 33,92
Oneri di urbanizzazione e allacciamento	0,010	€ 4,24
Spese generali	0,030	€ 12,72
Costi di commercializzazione	0,005	€ 2,12
Oneri finanziari	0,050	€ 21,20
Imprevisti	0,050	€ 21,20
Costo di costruzione TOTALE	**€ 527,88**	

   b. **capannone** con altezza di mt. 6,50:

Capannone con altezza H=6,50mt	Rif. Scheda D.E.I.	E5
Costo di costruzione base	€ 395,00	Euro
Spese tecniche	0,080	€ 31,60
Oneri di urbanizzazione e allacciamento	0,010	€ 3,95
Spese generali	0,030	€ 11,85
Costi di commercializzazione	0,005	€ 1,98
Oneri finanziari	0,050	€ 19,75
Imprevisti	0,050	€ 19,75
Costo di costruzione TOTALE	**€ 483,88**	

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 2024, riporta a consuntivo per una palazzina uffici con copertura piana della superficie di 2.070 mq., un costo dell'opera compresi oneri aggiuntivi a:

Palazzina uffici	Rif. Scheda D.E.I.	E7
Costo di costruzione base	€ 1.094,00	Euro
Oneri di concessione	0,020	€ 21,88
Spese tecniche	0,080	€ 87,52
Oneri di urbanizzazione e allacciamento	0,010	€ 10,94
Spese generali	0,030	€ 32,82
Costi di commercializzazione	0,005	€ 5,47
Oneri finanziari	0,050	€ 54,70
Imprevisti	0,050	€ 54,70
Costo di costruzione TOTALE	**€ 1.362,03**	

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

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

IPOTESI "A"

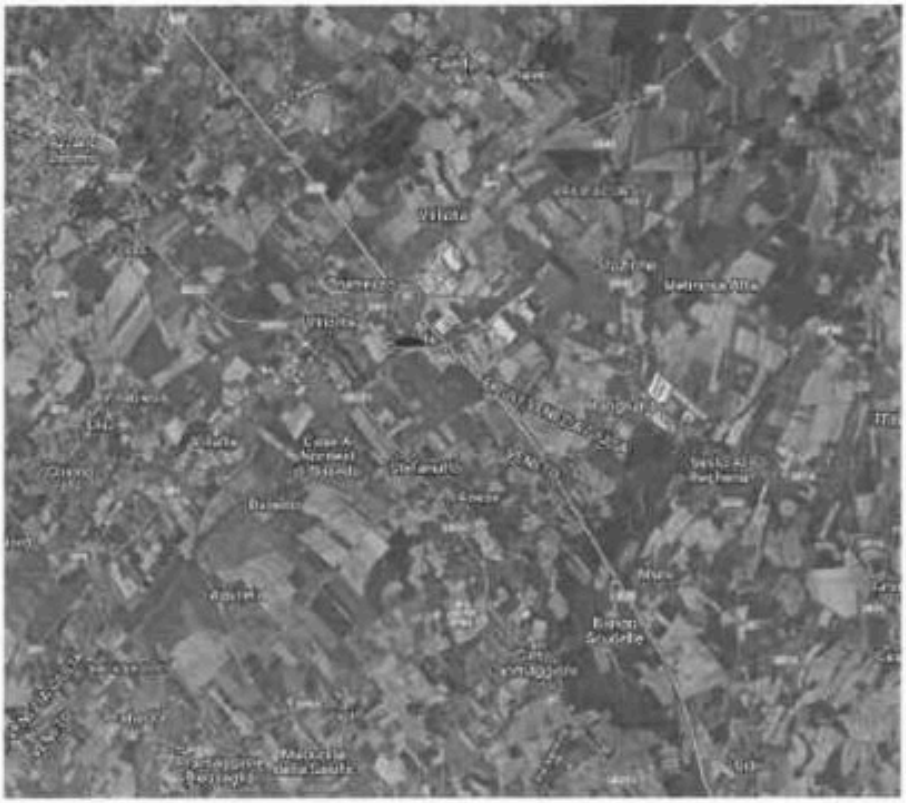
Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche nell'ipotesi di vendita frazionata.

IPOTESI "B"

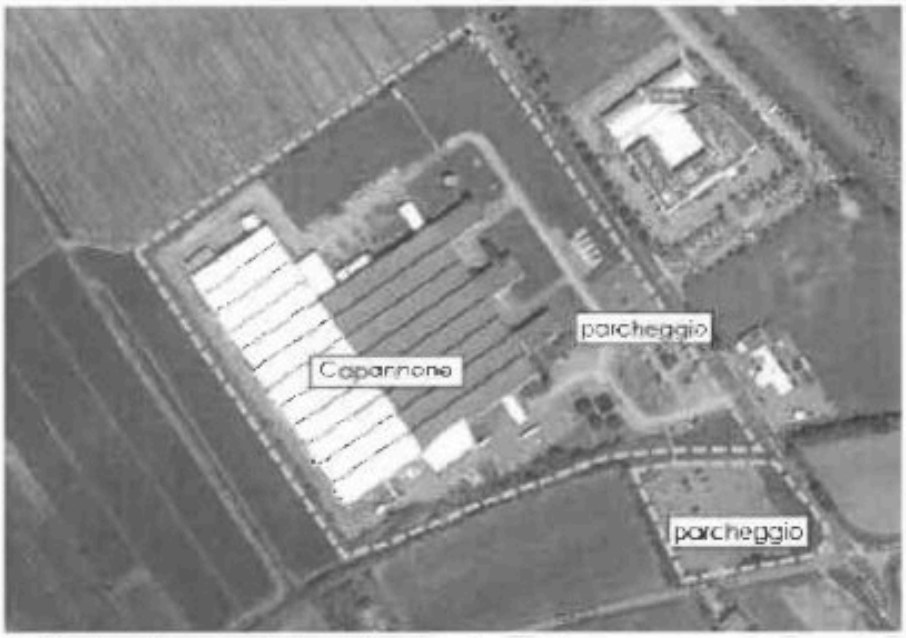
L'ipotesi di vendita del bene in sede esecutiva/forzosa o in sede di liquidazione giudiziale. In tal caso l'abbattimento dei valori, in funzione della commerciabilità del bene e del fatto che viene ceduto anche in presenza di eventuali difformità edilizie, si può quantificare nell'ordine del 30%"

LOCALIZZAZIONE DEI BENI

I beni che costituiscono quanto oggetto di perizia sono come di seguito evidenziato:



Ortofoto: localizzazione dell'immobile – **Areale generale**



Ortofoto: localizzazione dell'immobile – **Areale particolare**



Ortofoto: localizzazione dell'immobile – **sovrapposizione ortofoto - EDM catastale**

DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE

Intestazione degli immobili:

Intestatario: [redacted] SPA

C.F.: [redacted]

Proprietà per 1000/1000

DATI CENSUARI

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

Dati identificativi		Dati Classamento			
Foglio	Particella	Qualità/Classe	Superficie (m^2)	Domenicale	Agrario
17	74	EU	65.270	/	/
17	107	EU	7.260	/	/

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

Dati identificativi			Dati di classamento				Altre informazioni	
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Consistenza (m^2-vani)	Superficie Catastale (m^2)	Rendita (Euro)	Indirizzo	Piano
17 20	74 107	4	D/7			101.000,00	[redacted]	T-1

COERENZE

Mappale 14-107 a partire da Nord:

Proprietà ai mappali 305, 15, 14, 76 e 12 del foglio 17, via Primo Maggio (mappali 65 e 35 del foglio 17 e mappale 120 del foglio 20), via Spinazzedi, proprietà al mappale 118 del foglio 20, scolo pubblico denominato Cornia, proprietà ai mappali 28, 307 e 79 del foglio 17.

PROVENIENZA

Estremi atto di provenienza:

Trasferimento di immobile con accollo del 28.11.2024 Pubblico ufficiale Roncoroni Luigi notaio in Desio Repertorio n. 167380 Atto n. 35205 - registrato a Monza e Brianza il 03/12/2024 n. 42436 Serie 1T

ZONA

	Centro Storico		Centrale
	Semicentrale		Semiperiferica
	Periferica	x	Isolata

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Zona periferica del Comune di Chions, caratterizzata dalla presenza di insediamenti a destinazione artigianale e produttiva, prevalentemente di dimensioni medio/piccole.

COLLEGAMENTO VIARIO

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

- Km 1,0 dal casello della A28;

DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI IMMOBILI

Terreni:

Terreno di complessivi catastali mq. 72.530 di cui mq. 65.270 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; nr. 2 cancelli d'accesso carraio in metallo scorrevoli su guide comandati elettricamente a distanza, aree verdi con vegetazione di medio e basso fusto, siepi, ecc.). e mq. 7.260 a destinazione agricola, adibiti a parcheggio automezzi.

Fabbricati:

Sul terreno sopradescritto insistono più corpi di fabbrica di cui uno ad un piano fuori terra adibito a portineria e vani di servizio ed un secondo articolato su due piani fuori

terra adibito a uffici, produzione, magazzino, servizi operai e vani tecnici di servizio. oltre alla cabina elettrica dell'Enel, cabina del gas ed una centrale termica.
Le caratteristiche dimensionali sono le seguenti:

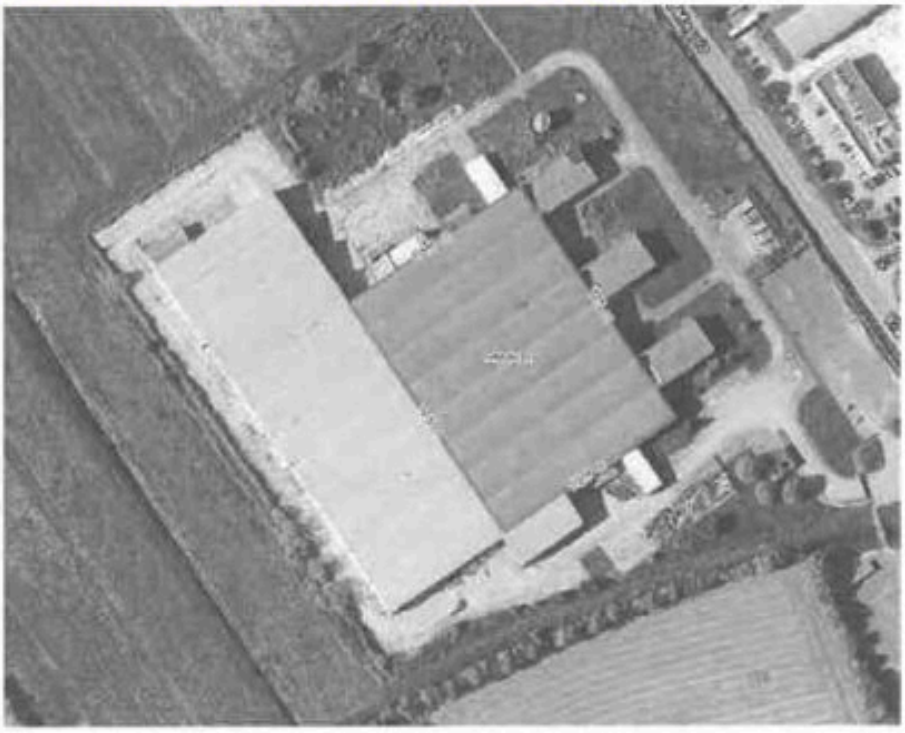
Caratteristiche costruttive e di finitura:	
Fondazioni	Fondazioni in cemento armato costituite da plinti collegati da travi rovesce
Struttura portante	In acciaio con pilastri ad anima piena, travi portavetro reticolari, capriate reticolari ed arcarecci in profilati a C
Tamponamenti	pannelli c.a.v.
Copertura	A shed in carpenteria metallica con funi di guardia
Manto di copertura	Parte in pannelli termo coibentati in doppia lamiera preverniciata tipo "Glamet" Parte in fibrocemento-amianto (per mq. ca. 9.906) **(vedi paragrafo FIBROCEMENTO-AMIANTO)**
Solai	Laterocemento
Serramenti interni (uffici)	Metallo e vetro, tamburati
Serramenti esterni (generale)	Metallo e vetro antisfondamento
Pavimenti produzione	In lisciato di cls;
Pavimenti uffici	Sopraelevato rivestito con piastrelle in PVC
Pavimenti e rivestimenti servizi:	piastrelle di ceramica
Divisioni interne	muratura di laterizio intonacata e pareti mobili con struttura in alluminio e pannelli
Controsoffitti uffici e spogliatoi	Pannelli in cartongesso
Lattonerie	lamiere d'acciaio preverniciata
Portoni	Doghe di alluminio elettrocolorate e coibentate
Uscite di sicurezza	struttura metallica e tamponamenti tipo monopanel, con maniglione antipanico

Descrizione/tipologia impianto
Impianto elettrico (escluso – non valutato)
Impianto di terra
Cabina di trasformazione MT 20 kv con 3 trasformatori a resina M.T./B.T. 20 kW/380/220 V potenza complessiva 630 KVA
Impianto di illuminazione
Riscaldamento (n. 2 generatori di acqua riscaldata con bruciatori a gas metano della potenzialità di 1.850.000 kcal/h e 2.350.000 kcal/h , pannelli radianti (produzione)a

GAS METANO
Riscaldamento e climatizzazione (uffici e mensa)
Impianto idrico-sanitario (pozzo di 280 mt.)
Impianto Aria compressa
Impianto [redacted]
Impianto antincendio (serbatoio da 300 mc. completo di 3 elettropompe + pilota con portata di 2800 lt/min collegate sotto gruppo elettrogeno)
Impianto rilevazione fumi
Impianto telefonico
Rete WIFI interna
Impianto citofonico
N. 4 carriponte
Pesa a ponte della portata di 600 q.li
Gruppo elettrogeno da 80 KVA a gasolio
Impianto antintrusione

FIBROCEMENTO-AMIANTO

Eseguito sorvolo con Drone UAS, si è riscontrata la presenza di copertura in onduline in fibrocemento contenente amianto per circa mq.9.906, come di seguito evidenziato:





Dall'esame a vista realizzato con l'uso del drone, nonché vista la "Relazione tecnica per la valutazione dello stato di conservazione delle coperture in cemento-amianto)" datata 25 marzo 2013, ditta ACTECO, risulta la necessità di intervento sulla medesima copertura per la sostituzione e smaltimento dell'amianto per un costo stimato pari a circa 100€/mq di superficie.

CONFORMITA' IMPIANTI

Anno	Tipologia autorizzazione/atto/dichiarazione
2000	Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico di distribuzione forza motrice uffici progettazione piano terra e piano primo della FRIULELETTRA SRL di Fontanafredda del 31.05.2000
2001	Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico generale del magazzino Acema e quadro elettrico velo d'aria della FRIULELETTRA SRL di Fontanafredda del 20.03.2001
2006	Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico generale del tunnel di carico della FRIULELETTRA SRL di Fontanafredda del 15.09.2006

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Per l'immobile/le unità in esame non è stata fornita documentazione relativa alla certificazione energetica.

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

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

CONFORMITA' RISPETTO ALLE PLANIMETRIE CATASTALI

Durante il sopralluogo effettuato **si sono riscontrate** le difformità di seguito evidenziate rispetto a quanto risulta nell'accesso agli atti e nelle risultanze catastali.

REGOLARITA' URBANISTICA

Il complesso industriale risulta in possesso delle seguenti autorizzazioni:

Anno	Tipologia autorizzazione/atto/dichiarazione
1955	Autorizzazione edilizia n. 95/168 prot. n. 8009 del 09 ottobre 1995 (manutenzione straordinaria)
1955	Autorizzazione edilizia n. 95/144 prot. n. 6691 del 10 ottobre 1995 (costruzione deposito ciclopentano)
1973	Permesso di costruzione n. 2 prot. n. 2810 del 24 luglio 1973 (costruzione di edificio ad uso industriale)
1974	Nulla osta per esecuzione di lavori edili n. 226 Pratica n. 5 del 31 gennaio 1974 (accesso dal raccordo autostradale)
1976	Nulla osta per esecuzione di lavori edili del 17 giugno 1976 (variazione di intestazione della licenza edilizia n. 02 del 24/7/73)
1976	Licenza edilizia n. 4124 pratica 246 del 26 novembre 1976 (ampliamento e modifica corpo uffici-costruzione magazzino-tettoia aperta-fabbricato sperimentale)
1976	Permesso di agibilità pratica n. 179 del 30 giugno 1976
1977	Nulla osta per esecuzione di lavori edili prot. n. 2344 pratica 171 del 17 giugno 1977
1977	Permesso di agibilità n. 179 del 23 marzo 1977
1977	Permesso di agibilità n. 246 del 15 maggio 1977
1978	Concessione edilizia pratica n. 25 prot. n. 453 del 25 gennaio 1978 (costruzione locale deposito bombole)
1978	Permesso di agibilità n. 25 del 26 luglio 1978
1979	Permesso di agibilità n. 171/77 del 31 ottobre 1978
1983	Autorizzazione edilizia n. 40/83 del 30 maggio 1983 (costruzione all'interno del capannone di un locale per ricovero gruppo elettrogeno)
1987	Concessione edilizia n. 10/826 del 02 marzo 1987
1988	Concessione edilizia n. 5185/71 del 29 settembre 1988
1988	Concessione edilizia n. 6745 del 16 dicembre 1988
1988	Autorizzazione edilizia n. 83 del 19 dicembre 1988
1989	Concessione edilizia prot. n. 5983 pr. ed. n. 6 del 30 gennaio 1989
1989	Concessione edilizia pr. ed. n. 50 prot. n. 958 del 05 aprile 1989
1989	Autorizzazione edilizia pr. ed. n. 67 prot. n. 6562 del 13 novembre 1989
1989	Concessione edilizia pr. ed. n. 200 prot. n. 6800 del21 dicembre 1989
1990	Autorizzazione edilizia pr. ed. n. 51 prot. n.3584 del 27 giugno 1990
1990	Autorizzazione di abitabilità pr. ed. n. 6 prot. n. 5983 del 21 giugno 1990
1990	Autorizzazione di agibilità pr. ed. n. 50 prot. n. 958 del 21 giugno 1990
1991	Concessione edilizia n. 21/517 del 01 febbraio 1991
1991	Autorizzazione edilizia pr. ed. n. 92 prot. c. 5905 del 17 settembre 1991
1991	Autorizzazione di agibilità pr. ed. n. 51 prot. 6011 del 07 ottobre 1991
1991	Autorizzazione di agibilità pr. ed. n. 21 prot. n.5521 del 07 ottobre 1991
1992	Autorizzazione edilizia pr. ed. n. 107 prot. n. 7039 del 12 novembre 1992
1994	Autorizzazione edilizia in precario n. 94/141 prot. n. 4740 del 27.05.1994
1994	Concessione edilizia n. 94/072 prot. n. 2793 del 01 giugno 1994
1994	Concessione edilizia n. 92/052/2 del 10 ottobre 1994
1994	Concessione edilizia n. 92/052/2 prot. n. 7317 del 31 ottobre 1994
1994	Autorizzazione di variante per opere in corso pr. ed. n. 94/072/1 prot. n.2793 del 05 dicembre 1994

Anno	Tipologia autorizzazione/atto/dichiarazione
1995	Autorizzazione edilizia n. 95/024 del 03 aprile 1995
1995	Autorizzazione edilizia n. 95/024 pratica n. 95/024 prot. n. 776 del 03 aprile 1995
1995	CIL prot. n. 6601 del 02 agosto 1995
1995	Autorizzazione edilizia n. 95/147 prot. n. 6602 del 05 settembre 1995
1995	Autorizzazione di variante pr. ed. edilizia n. 95/024/1 prot. n. 6690 del 27 settembre 1995
1995	Autorizzazione edilizia di variante prot. n. 9762 prat. ed. n. 94/216/1 del 13 dicembre 1995
1995	Autorizzazione edilizia di variante pr. ed. n. 95/147/1 prot. n. 9888 del 15 dicembre 1995
1996	Concessione edilizia n. 96/010 del 29 febbraio 1996 (costruzione deposito oli minerali)
1996	CIL pratica n. 96/D003 prot. n. 2007/96 del 05 marzo1996 (creazione ramo destinato a collaudo apparecchiature)
1996	Autorizzazione n. 96/078 prot. n. 4506 del 12.11.1978 (installazione insegna)
1997	Concessione edilizia n. 97/061 pr. ed. n. 97/061 prot. n. 3378/97 del 19 maggio 1997 (realizzazione tettoia)
1997	D.I.A. pratica n. 97/D011 prot. n. 9112/97 del 13.11.1997 (modifica tramezzature interne uffici piano terra e servizi igienici)
1997	D.I.A. pratica n. 97/159/1 prot. n. 10006/97 del 15.12.1997
1998	Concessione edilizia n. 97/184 pr. ed. n. 97/184 prot. n. 10221/97del 23 febbraio 1998 (copertura metallica fissa)
1998	Autorizzazione edilizia n. 97/166 prot. n. 9479/97 del 14 marzo 1998 (manutenzione straordinaria)
1999	Autorizzazione edilizia n. 99/137 pr. ed. n. 99/137 del 26.08.1999 (realizzazione di 2 scale di sicurezza in struttura metallica fissa)
1999	Concessione edilizia n. 99/137 DEL 13 OTTOBRE 1999
1999	D.I.A. pratica n. 99/193 del 17.11.1999
2001	Concessione edilizia n. 062/2001 prat. ed. n. 001/015/CO prot. 1377/01 del 01 febbraio 2001
2001	D.I.A. n. 001/80/DI prot. n. 4045 del 20 aprile 2001
2001	D.I.A. prot. n. 8109 del 12 luglio 2001
2002	D.I.A. di variante prat. 001/138/1D di data 28.02.2002
2002	Concessione edilizia n. 020/2002 prat. ed. n. 001/069/CO prot. 4555/01 del 11 aprile 2001
2002	Voltura di autorizzazione edilizia n. 023/2002 prot. n. 13832/01 del 09.04.02 (realizzazione di 2 scale di sicurezza in struttura metallica fissa)
2002	D.I.A. prot. n. 8382 del 31 luglio 2002
2002	D.I.A. prot. n. 13704 del 12 dicembre 2002
2003	D.I.A. prot. n. 003/127/DI del 31 luglio 2003
2003	Licenza di agibilità n. 05/2003 pr. ed. n. 95/147 prot. n. 4828//00 del 20.02.2003
2003	Licenza di agibilità n. 06/2003 pr. ed. n. 95/144 prot. n. 4825//00 del 20.02.2003
2003	Licenza di agibilità n. 08/2003 pr. ed. n. 95/168 prot. n. 4826//00 del 07.03.2003
2003	Licenza di agibilità pr. ed. n. 216 del 30.02.2003
2003	Licenza di agibilità pr. ed. n. 216 del 07.03.2003
2003	Licenza di agibilità n. 09/2003 pr. ed. n. 97/061 prot. n. 482/00 del 07.03.2003
2003	Autorizzazione di agibilità pr. ed. n. 216 del 30.07.2003
2005	D.I.A. prot. n. 005/048/DI del 10 marzo 2005
2005	D.I.A. prot. n. 005/053/DI del 28 febbraio 2005

Anno	Tipologia autorizzazione/atto/dichiarazione
2005	Concessione edilizia n. 029/2005 prat. ed. n. 005/036/CO del 22 aprile 2005
2005	Concessione edilizia prat. ed. n. 001/109/CO del 28 giugno 2005
2005	D.I.A. prot. n. 005/111/DI del 17 luglio 2005
2005	D.I.A. prot. n. 004/146/DI del 03 agosto 2005
2005	Concessione edilizia n. 056/2005 pr. ed. n. 005/109/CO del 02.09.2005 (ampliamento stabilimento mediante la realizzazione di struttura mobile in acciaio)
2006	D.I.A. prot. n. 005/109/DI del 20.03.2006
2006	Concessione edilizia n. 062/2001 prat. ed. n. 005/036/IC prot. 0010354/06 (variante del p.e. 005/036/1C) del 05 settembre 2006
2006	Variante n. 05072006 del 05 Ottobre 2006
2006	Licenza di agibilità n. 03/2006 del 24.01.2006
2007	D.I.A. prot. n. 007/001/DI del 12 gennaio 2007
2007	D.I.A. prot. n. 007/087/DI del 10 luglio 2007
2007	Licenza di agibilità n. 05/2007 del 06.06.2007
2009	D.I.A. prot. n. 009/011/DI del 05.02.2009
2009	D.I.A. prot. n. 009/038/DI del 08.04.2009
2009	Concessione edilizia n. 026/2009 prat. ed. n. 009/043/PCO prot. 0004951/09 del 06 maggio 2009
2009	Variante prot. n. 014216 del 04 agosto 2009
2010	D.I.A. prot. n. 009/011/DI del 02.07.2010
2010	Procedimento conclusivo del 16 dicembre 2010 prot. n. 23381
2010	Concessione edilizia prat. ed. n. 009/043/1PC prot. 0008470/2010 del 13 agosto 2010
2014	Licenza di agibilità n. 2/2014 prot. n. 1090/14 del 06.02.2014

N.b.: di alcune autorizzazioni sopra richiamate sono citate negli atti di compravendita ma non si è riscontrata la presenza nei fascicoli forniti dall'U.T. visionati durante l'accesso agli atti.

DIFFORMITA' URBANISTICHE E CATASTALI RILEVATE

Nel sopralluogo effettuato si sono riscontrate le medesime difformità già evidenziate nella relazione eseguita dall'Arch. Yael Anati nella relazione redatta per il Tribunale di Milano.

Di seguito si riporta planimetria con indicazione in rosso dei punti di difformità e, successivamente, tabella con identificazione delle irregolarità urbanistiche e catastali rispetto all'ultimo progetto approvato e all'ultimo atto di aggiornamento catastale.

In ogni caso il costo della regolarizzazione di queste non supera a parere del sottoscritto l'importo di circa € 5.000,00 onnicomprensivo ipotizzando di eseguire attività di sanatoria attraverso art.27bis della L.R. 19/2009.

Planimetria con punti di difformità

Corrispondono alla numerazione presente nella tabella successiva.

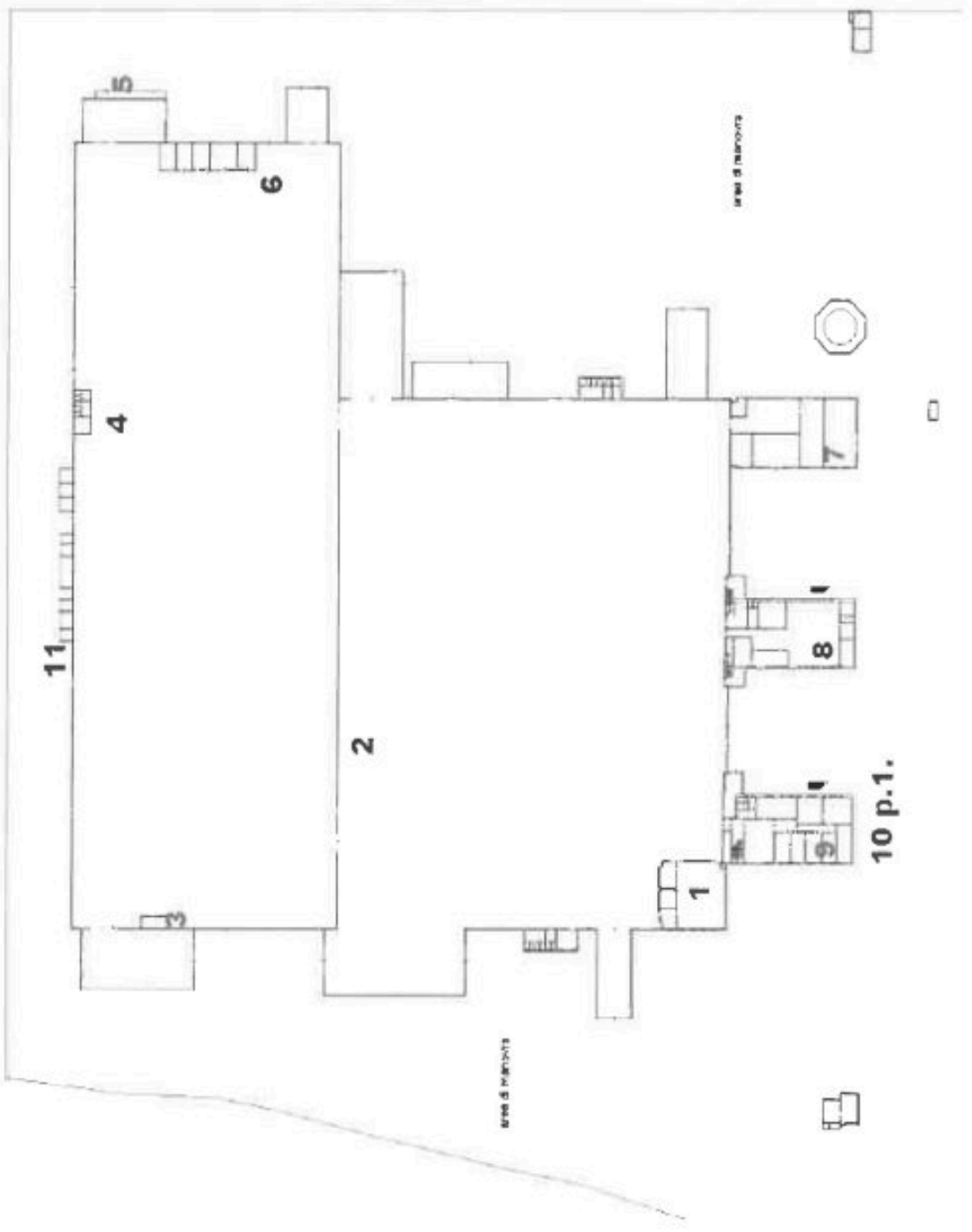
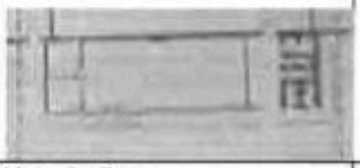


		Tavola del 2010 ultimo titolo edilizio	Scheda catastale del 2012
1	Ufficio all'interno della zona produttiva  	La rappresentazione della distribuzione degli spazi interni risulta diversa	La rappresentazione della distribuzione degli spazi interni risulta diversa
2	Struttura prefabbricata uso ufficio 	non rappresentato graficamente	non rappresentato graficamente
3	Struttura prefabbricata uso ufficio 	non rappresentato graficamente	
4	Box uffici prefabbricato  	Non rappresentato graficamente nella tavola del 2010 Rappresentato nella tavola del 2001 pratica 001/138/1D con dimensioni leggermente diverse 	Rappresentato con dimensioni leggermente diverse

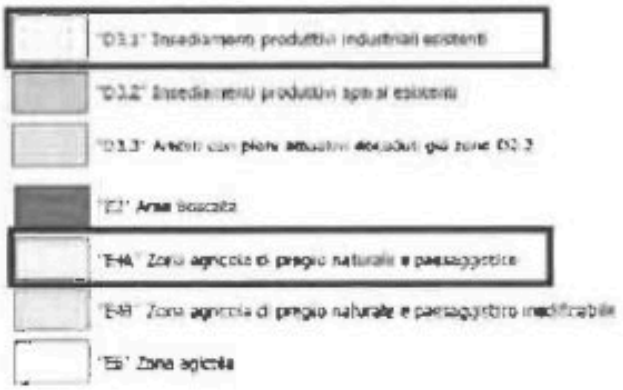
5	 deposito bancali	Non rappresentato graficamente	Non rappresentato graficamente
6	Struttura uffici prefabbricato 	Non rappresentato graficamente nella tavola del 2010. Rappresentato nella tavola della pratica edilizia del 2001 n.001/080/D1 con diversa distribuzione spazi interni 	
7	vano tecnico nel corpo fabbricato piano terra:  Locale compressori  Locale C.T.	Non risultano rappresentate due porte e una è indicata in posizione diversa	
8	Locale mensa 	La distribuzione degli spazi interni al piano terra risulta diversa	
9	Corpo uffici piano terra	La distribuzione degli spazi interni al piano terra risulta diversa sia rispetto alla pratica del 2003 n.003/127/DI che nel dettaglio della tavola della pratica del 97/166	

10	Corpo uffici – piano primo	La distribuzione degli spazi interni al piano terra risulta diversa	
11	Tettoia 		Non rappresentata graficamente

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

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

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Chions, disponibile on-line, ricomprende i lotti in esame in: **Zona D.3.1 per la parte produttiva ed in E4A Zona agricola di pregio naturale e paesaggistico per la parte parcheggi.**

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

D.3.1

21.1 Individuazione

1. Sono le aree destinate ad attività produttive esistenti consolidate.

21.2 Modalità di intervento

2. Attuazione diretta.

21.3 Interventi previsti e destinazioni d'uso consentite

1. È consentita la variazione di destinazione d'uso fra diverse attività produttive. La modifica del tipo di attività svolta è consentita su parere dell'Azienda Sanitaria competente, avuto riguardo all'obiettivo di migliorare progressivamente il grado di compatibilità delle aziende con il contesto.

2. Gli interventi possibili sono quelli rivolti al miglioramento e, in minor misura, all'incremento dell'attività produttiva, quali:

a) opere di adeguamento agli standard igienici;

b) opere di manutenzione straordinaria;

c) opere di ampliamento fino al raggiungimento di un rapporto di copertura massimo pari al 50% della superficie fondiaria, oltre ad un ulteriore 10% da destinare a spazi accessori all'attività produttiva, quali:

- residenza per il custode o il titolare;
- uffici, esposizioni, show room e spazi di commercializzazione dei prodotti dell'azienda;
- servizi e spazi ricreativi;
- opere di demolizione e ricostruzione che comportino una nuova superficie coperta non superiore a quella prevista alla precedente lettera c).

21.4 Altri parametri

Uf max 100%

Nel caso di "incubatori" l'incidenza delle attività di cui all'art. 18.2. lettera g) non potrà eccedere il 10% della superficie utile complessiva.

Hu max 13 ml. con esclusione dei volumi tecnologici (silos, torri, ciminiere). Sono consentite altezze non superiori a quelle esistenti, purché connesse ad esigenze di carattere tecnologico o inerenti il ciclo produttivo, non altrimenti realizzabili.

Dc min 5 ml. Per ristrutturazioni, ampliamenti e sopraelevazioni secondo Codice Civile purché a confine con altre ZTO D. È ammessa l'edificazione in aderenza.
Df min 10 ml. Per ristrutturazioni, ampliamenti e sopraelevazioni secondo Codice Civile purché a confine con altre ZTO D. È ammessa l'edificazione in aderenza.
Ds min

- ml. 6 dalla viabilità interna ad Ambito Attuativo;
- ml. 10 dalla viabilità comunale esterna ad Ambito Attuativo ad esclusione di via Primo Maggio;
- ml. 20 dalla viabilità regionale compresa via Primo Maggio.

1. Dovranno essere previste aree a parcheggio stanziale, all'interno dei lotti, in misura almeno di 1 mq. ogni 15 di superficie coperta e comunque non inferiore a un posto macchina ogni due addetti e parcheggi di relazione, da ricavare in aree di pertinenza, o in prossimità dell'immobile industriale, a distanza non superiore a ml. 500 dall'accesso, in misure non inferiore al 10% della superficie utile degli edifici.
2. Per gli incubatori, i parcheggi di relazione saranno dimensionati in misura non inferiore al 30% della superficie utile del fabbricato.

E.4.A.

28.3 Prescrizioni normative e interventi previsti sul patrimonio edilizio esistente

1. Nelle aree comprese in zona E4A gli interventi edilizi di cui all'art. 27.1 sono consentiti limitatamente a:

a) edifici per la residenza, mediante ristrutturazione ed ampliamento degli edifici esistenti, con le medesime caratteristiche e parametri previsti per gli interventi disciplinati all'art. 27.1.1 lettera G. È esclusa la nuova costruzione;
b) attrezzature a servizio delle singole aziende, attraverso la ristrutturazione e l'ampliamento degli edifici esistenti, nel limite massimo, una tantum, del 25% della volumetria complessiva esistente;
c) ampliamento degli impianti di serre esistenti, nel limite del 25% della superficie coperta esistente;
d) edifici destinati ad aziende agro-turistiche con le modalità previste al precedente punto 27.7;
e) nuova realizzazione di modesti volumi edilizi accessori di max. 60 mc, purché tipologicamente compatibili ed accorpati ai volumi principali;
f) edifici esistenti da recuperare di valenza tipo-morfologica, con le modalità previste all'art. 27.10;
g) tettoie aperte su almeno 2 lati ad uso ricovero attrezzi e materiali nel limite di mq. 200 con altezza urbanistica non superiore a ml. 4,50, che non concorrono a formare volume, destinate all'esercizio dell'attività agricola e pertinenti ad aziende di cui alle

lettere b) e c) del presente articolo, con esclusione delle aree esondabili di cui all'art. 35.

2. Nelle zone "E4" gli interventi edilizi precedentemente specificati dovranno essere localizzati verso le zone meno qualificate sotto il profilo ambientale.

GRAVAMI E SERVITU'

Servitù di cabina elettrica (atto del notaio Giuseppe Salice di Pordenone del 14 maggio 1991 rep. 374308 e del 10 luglio 1991 rep. N. 378690 registrato a Pordenone il 12 luglio 1991 al n. 809 mod. II ed ivi trascritto il 29 luglio 1991 ai numeri 8849/6853).

CONVENZIONI URBANISTICHE

Dagli atti reperiti durante l'accesso atti presso l'U.T. Comunale di Chions, non si è riscontrata l'esistenza di convenzioni urbanistiche in essere.

OBSOLESCENZA

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

Determinazione del coefficiente di obsolescenza		
Capannone e accessori		
Deterioramento fisico (k)		**29,89**
Categoria	(%)	Necessità di intervento (%)
Scavi e rinterri	5,46	**0,00**
Fondazioni	4,85	**0,00**
Pavimento	9,36	**6,55**
Fognature	6,40	**0,00**
Struttura	31,02	**6,20**
Pannelli (tamponamenti)	9,32	**1,86**
Copertura	19,66	**6,88**
Serramenti	2,99	**1,50**
Impianto elettrico uffici e c.t.	0,14	**0,14**
Impianto di riscaldamento capannone	7,33	**3,67**
Impianto idro-termo-sanitario uffici e c.t.	0,76	**0,38**
Impianto elettrico capannone	2,71	**2,71**
	100,00	
Obsolescenza funzionale (Of)		**35,00**
Descrizione	(%)	Rilevato
Spese per adeguamenti funzionali		**10,00**
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		**20,00**
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)		
75,00		

VALUTAZIONE

VALORE DI MERCATO (IPOTESI A):

Descrizione e valutazione dei TERRENI e delle SISTEMAZIONI ESTERNE	Consistenza (mq)	Euro/mq	VM
Terreni e sistemazioni esterne (mappale 74) (vedasi apposito capitolo in perizia)	65.270,00	€ 25,00	€ 1.631.750,00
Altri mappali - PARCHEGGIO - mappale 107	7.260,00	€ 8,00	€ 58.080,00
Totali:	72.530,00	Subtotale (A):	€ 1.689.830,00

Descrizione sintetica e valutazione del costruito - IMMOBILI (vedasi apposito capitolo in perizia)
ID: identificativo se presente in elaborato planimetrico o Sub. = subalterno catastale; Piano; Mq. LRD: metri quadri lordi; cr: coefficiente di ragguaglio di superficie lorda a commerciale; Mq. COM=metri quadri commerciali; OBSL=somma coefficienti (K Funzionale (OF) Economica (Oe).

Descrizione locali/aree	ID	Piano	h.	Mq. (LRD)	cr	Mq. (COM)	Costo di Costr. (€/mq)	Coef. OBSL (K+OF+Oe)	€/mq	VM
Corpo principale:										
Uffici		T		434	1,0	434	€ 1.362,03	0,75	€ 340,51	€ 147.947,10
Uffici		1		419	1,0	419	€ 1.362,03	0,75	€ 340,51	€ 142.563,68
Servizi del personale		T		447	1,0	447	€ 527,88	0,75	€ 131,97	€ 58.943,08
Servizi del personale		1		418	1,0	418	€ 527,88	0,75	€ 131,97	€ 55.126,51
Produzione, magazzino,WC,locali accessori		T		10.654	1,0	10.654	€ 527,88	0,75	€ 131,97	€ 1.406.038,75
Produzione, magazzino,WC,locali accessori		T		9.906	1,0	9.906	€ 527,88	0,75	€ 131,97	€ 1.307.294,82
Corpi esterni:									€ -	
Portineria				42	1,0	42	€ 483,88	0,75	€ 120,97	€ 5.083,16
Deposito				262	1,0	262	€ 483,88	0,75	€ 120,97	€ 31.711,08
Carica carrelli				195	0,5	98	€ 483,88	0,75	€ 120,97	€ 11.805,46
Tensiostrutture e tettoie:				1.175	0,2	176	€ 483,88	0,75	€ 120,97	€ 21.318,06
Costo sostituzione per mq. 9906 di superficie di copertura in amianto						9.906	€ 100,00		€ 990.600,00	-€ 990.600,00
Detrazione per valore carriponte (di terzi)										-€ 45.000,00
Detrazione per impianto elettrico-blindosbarre (di terzi)										-€ 80.000,00
						22.856		Totale generale immobili		€ 2.072.231,68

Totale terreni, sistemazioni esterne, fabbricati ed impianti generali	€ 3.762.000,00

VALORE DI REALIZZO (IPOTESI B):

Applicazione coefficiente di abbattimento % (forzosità per Liquidazione (VL) o Vendita forzata (VF))

Determinazione basata su elementi di mercato o particolari indicazioni per vendite da Procedura.	Terreni e sistemazioni	€	1.689.830,00	0,70	€ 1.183.000,00
	Fabbricati e accessori (costruito)	€	2.072.231,68	0,70	€ 1.451.000,00
Valore di liquidazione o vendita forzata:				Totale:	€ 2.634.000,00

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. [redacted]

ALLEGATI

1.	Visura catastale
2.	Estratto di mappa
3.	Planimetrie catastali
4.	Autorizzazioni / Agibilità
5.	Conformità degli impianti
6.	Verifica stato amianto ACTECO
7.	Rilievo fotografico