

REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA

PROVINCIA DI PORDENONE

COMUNE DI MANIAGO

PERIZIA DI STIMA DEGLI IMMOBILI

DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' XXXXXXXXXXXX SRL,

con sede legale in
via delle Industrie 15 A
30085 Maniago(PN)

Committente: XXXXXXXXXXX

P.IVA:

Tipologia: Fabbricato industriale

Ubicazione: Comuni di Meduno e Maniago

Perito estimatore: Ing. Carlo Sega

Pordenone, 02 aprile 2022

PREMESSE

In data 10 febbraio 2022, lo scrivente professionista – ing. Carlo Sega con studio in Pordenone, piazzetta Ottoboni nr. 9, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Pordenone al nr. 177, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone – ha ricevuto, da parte del **dott. XXXXXXXX** in qualità di Amministratore unico e legale rappresentante della società XXXXXXXXX srl con sede legale in via delle Industrie 15 A 30085 Maniago(PN) , l'incarico di:

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

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

PRECISAZIONI

Il presente incarico è stato conferito ai soli fini di determinare il più probabile valore di mercato del bene immobile considerato.

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, enti preposti e le ulteriori informazioni utili all'espletamento dell'incarico assegnato (analisi di mercato, andamento valori immobiliari, ecc.) con il fine di procedere alla stesura della seguente relazione peritale.
- in merito alle aree oggetto di stima si precisa che non è stata effettuata nessuna indagine chimica (analisi chimica soprassuolo, analisi chimica sottosuolo, carotaggio esplorativo, campionamento chimico delle acque, ecc.)
- Si è proceduto ad effettuare un rilievo mediante sorvolo con drone al fine di verificare la presenza di danni in copertura o presenza di materiale tossico nocivo.

ESCLUSIONI

Si precisa che sono esclusi dalla presente valutazione gli eventuali cespiti immateriali (brevetti, diritti, marchi, licenze d'uso, know-how, ecc.), nonché tutti i beni non riportati negli allegati alla presente. Sono, inoltre, esclusi tutti i beni per i quali non vi sia stato un diretto riscontro del sottoscritto, anche se indicati negli elenchi forniti dall'azienda o in altra documentazione.

SVOLGIMENTO PERIZIA ESTIMATIVA

SITUAZIONE ATTUALE DELL'AZIENDA e BREVI CENNI STORICI

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

CRITERI DI VALUTAZIONE

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

VALORE DI MERCATO

Procedimento n.1:

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO

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

Procedimento n.2:

METODO FINANZIARIO

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

Il metodo finanziario può essere utilizzato in modo affidabile solo quando sono disponibili dati di confronto pertinenti. Quando non esistono tali informazioni, questo metodo può essere utilizzato per un'analisi generale, ma non per un confronto diretto di mercato. Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base della loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito, e nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi.

Procedimento n.3:

METODO DEI COSTI

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

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

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

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

Procedimento n.4:

METODO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

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

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

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

- l'immobile oggetto di stima può essere trasformato e/o variato nella destinazione e nell'uso;
- le trasformazioni e le "ridestinzioni" sono 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 2019, riporta a consuntivo per un capannone con copertura piana della superficie di 4.981 mq., completo di uffici e servizi di stabilimento, un costo dell'opera pari a:
 - a. **euro 353,00/mq.** con altezza di mt. 4,00,
 - b. **euro 367,00/mq.** con altezza di mt. 6,50,
2. La pubblicazione edita dalla DEI - Tipografia del Genio Civile relativa ai "*Prezzi ed alle tipologie edilizie*" a cura del Collegio Ingegneri ed Architetti di Milano, anno 2019, riporta a consuntivo per una palazzina uffici con copertura piana della superficie di 1680 mq., un costo dell'opera a:
 - a. **euro 1.036,00 /mq.**

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

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

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

Capannone con altezza H=4,00mt	Rif. Scheda D.E.I.	
Costo di costruzione base	€ 393,00	Euro
Oneri di concessione	0,020	€ 7,86
Spese tecniche	0,080	€ 31,44
Oneri di urbanizzazione e allacciamento	0,010	€ 3,93
Spese generali	0,000	€ -
Costi di commercializzazione	0,005	€ 1,97
Oneri finanziari	0,050	€ 19,65
Imprevisti	0,050	€ 19,65
Costo di costruzione TOTALE:	€ 477,50	

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

Nello stato attuale ed in presenza di manutenzione ordinaria costante, la vita utile del complesso industriale in esame si può ritenere prudenzialmente pari ad almeno 35 anni.

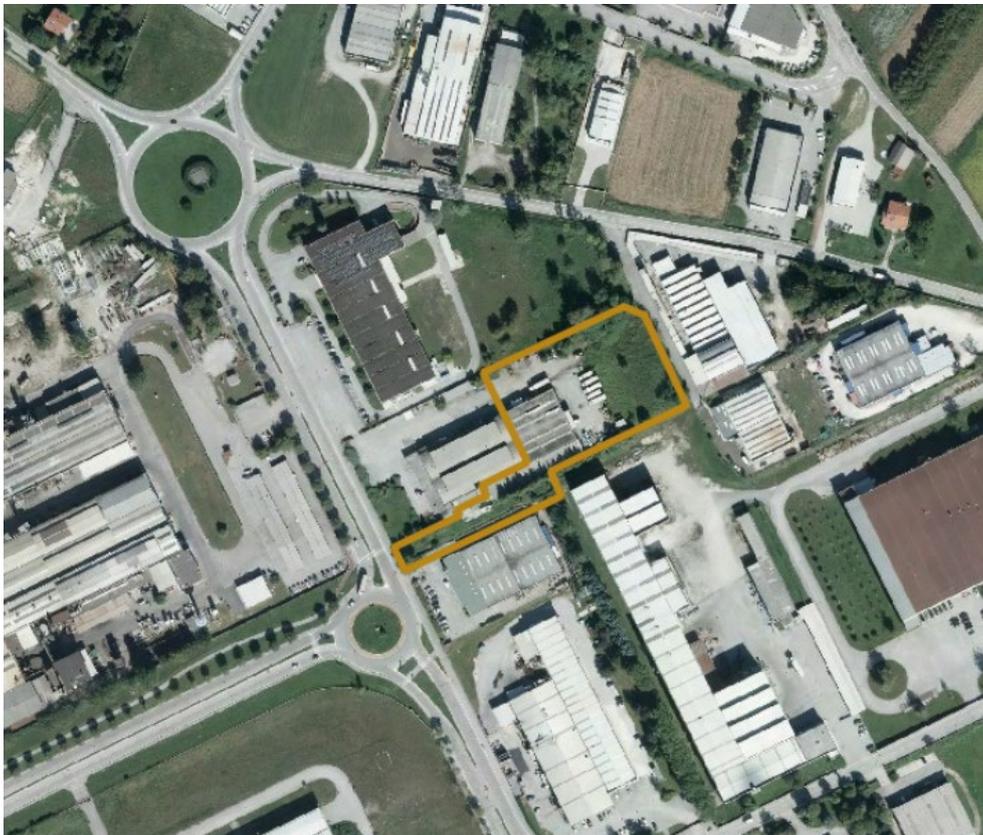
Ciò premesso, si ritiene, stante la situazione aziendale e di mercato, adottare, per pervenire ai valori del bene, la seguente ipotesi:

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.

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

LOCALIZZAZIONE DEI BENI

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



1. Ortofoto: localizzazione dell'immobile – Aerofoto generale



2. Ortofoto: localizzazione dell'immobile – Aerofoto particolare



3. Estratto di mappa: individuazione catastale



4. Foto: vista dell'immobile

DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE

Intestazione degli immobili:

Intestatario: XXXXXXXXXXXX S.R.L. Sede in MANIAGO (PN)

Diritto di: Proprieta' 1/1

DATI CENSUARI

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

Dati identificativi		Dati Classamento			
Foglio	Particella	Qualità/Classe	Superficie (m ²)	Domenicale	Agrario
31	855	EU	7.330	/	/
TOTALI:			7.330		

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

Dati identificativi			Dati di classamento				Altre informazioni	
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Consistenza (m ² -vani)	Superficie Catastale (m ²)	Rendita (Euro)	Indirizzo	Piano
31	855 393	5	D/7			7.800	Viale dell'Industria n. 3	T

COERENZE

NORD:	Mappali 393-392-597696
EST:	Mappali 696-13-169
SUD:	Mappali 13-169; Via delle Industrie
OVEST:	Via delle Industrie; Mappali 393-392

PROVENIENZA

Estremi atto di provenienza:

1. Atto del 05/11/2014 Pubblico ufficiale GUARINO ALDO Sede MANIAGO (PN)
Repertorio n. 169057 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.
9748.1/2014 Reparto PI di PORDENONE in atti dal 03/12/2014

TIPO E DESCRIZIONE DELLA ZONA

Tipologia di zona: periferica

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

COLLEGAMENTO VIARIO

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

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

DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI IMMOBILI

Terreni:

terreno di catastali mq. 7.330 a destinazione produttiva, piano di forma regolare, completamente sistemato ed attrezzato (rete di smaltimento delle acque meteoriche, piazzali asfaltati, marciapiedi in c.a., recinzione in muretto in c.a. con sovrastante 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 insiste un fabbricato a destinazione industriale articolato su un piano fuori terra avente in sintesi le seguenti caratteristiche dimensionali:

Descrizione	ID. Sub.	Piano	h	Mq. (LRD)	cr	Mq. (COM)
Produzione-officina	855	T	5,10	960	1,0	960
Deposito materie prime	855	T	5,00 3,85	537	1,0	537
Tettoie	855	T		61	0,3	18
WC e Vano tecnico	855	T	3,95 2,70	23	0,5	12
Totali mq (LRD e COM):				1.581		1.527
<i>di cui coperti:</i>				1.581		

Edificabilità residua: mq. 2.000 circa.

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE ED IMPIANTISTICHE SINTETICHE

Caratteristiche costruttive e di finitura:	
Fondazioni	Plinti a bicchiere in c.a. con cordolature di collegamento su strato di fondazione in magrone; fondazioni in cemento armato
Struttura portante	Capannone: Pilastrini e travi in c.a. e carpenteria metallica Servizi e v.t.: muratura di laterizio intonacata
Tamponamenti	Capannone: Pannelli in cav verticali con interposto strato isolate Deposito: pannelli in monopanel Servizi e v.t.: muratura di laterizio intonacata
Copertura	Capannone: piana con copponi in c.a.v. Deposito: a falda con pannelli tipo monopanel Servizi e V.t: piana in laterocemento
Manto di copertura	Capannone: coppelle di c.a.v. all'intradosso, lastre di fibrocemento ondulate Servizi e V.t.: guaina impermeabilizzante
Lucernai:	in lastre traslucide
Serramenti interni (uffici)	Alluminio e vetro
Serramenti esterni (generale)	Metallo e vetro
Pavimenti	Lisciato di cemento manto superficiale antiusura al quarzo
Pavimenti e rivestimenti servizi:	Piastrelle in gres ceramicato
Scala interna	Non presente
Divisioni interne	Muratura di laterizio per servizi e vano tecnico
Controsoffitti	Non presente
Lattinerie	Lamiera verniciata
Portoni	Pannelli metallici scorrevoli su guide
Uscite di sicurezza	Portone metallica con maniglione antipanico
Note sull'eventuale presenza di materiale tossico nocivo (dall'esame a vista effettuato):	Sì

Descrizione/tipologia impianto
Impianto elettrico (blindosbarre)
Protezione scariche atmosferiche
Impianto di terra
Impianto di illuminazione
Riscaldamento (produzione) mediante aerotermi

Descrizione/tipologia impianto
Impianto idrico-sanitario
Impianto Aria compressa
Impianto Aspirazione
Illuminazione esterna
Impianto antincendio (collegamento diretto all'acquedotto "NIP" comunale; anello di distribuzione, utilizzazione mediante idranti con manichetta posti all'interno di cassette metalliche)
Impianto distribuzione gas
Sistemi di estinzione (cassette manichette, idranti, collegamento all'acquedotto comunale)
Estintori

MANUTENZIONE E COMMERCIALIZZABILITA'

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

CONFORMITA' IMPIANTI

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

C.P.I. – CERTIFICATO PREVENZIONE INCENDI

L'immobile è in possesso di:

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

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

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Per l'immobile in esame non è stata fornita documentazione relativa alla certificazione energetica degli edifici.

CONFORMITA' RISPETTO ALLE PLANIMETRIE CATASTALI

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

REGOLARITA' URBANISTICA

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

Anno	Tipologia autorizzazione/atto/dichiarazione
1968	N.O. prot. n. 10753/67 pratica n. 14/1968 del 02.02.1968 N.O. prot. n. 10753/67 pratica n. 14/1968 del 02.02.1968 (costruzione capannone industriale)
1969	N.O. prot. n. 2160 pratica n. 37 del 11/03/1969 (Costruzione officina in zona industriale agevolata)
1969	Inizio lavori del 10.05.1969, protocollo 4196 del 12.05.1969
1969	N.O. prot. n. 8398 pratica n. 159/1969 del 15/10/1969
1973	Autorizzazione di agibilità pratica n. 37/1969 prot. 9660 del 10 ottobre 1973
1978	Concessione edilizia n. 11051/78 del 04 dicembre 1978 (Ampliamento stabilimento uso industriale)
1980	Certificato di collaudo statico datato 05.02.1980, a firma dell'ing. Ivano Bordugo
1980	Autorizzazione di agibilità prot. 12690/80 del 11 novembre 1980
1987	Concessione ad eseguire attività Edilizia, prat. n. 225/87, prot. n. 12217/87, datata 19.1.1987 (Costruzione di una vasca interrata a cielo aperto per il deposito di materiale proveniente dalla lavorazione degli articoli di produzione)
1989	Autorizzazione edilizia in sanatoria prot. 12487/86 del 04 settembre 1989
1991	Autorizzazione ad eseguire attività edilizia n. 065/91, prot. n. 2022/91, prat. 91/014 datata 08.03.1991 (chiusura di una tettoia con pannelli prefabbricati)
1991	Inizio lavori d.d. 27.06.1991
1991	Fine lavori d.d. 12.07.1991
1991	Autorizzazione di agibilità pratica n. 384/condono prot. 12487/86 dell' 11 febbraio 1991
1995	Autorizzazione Edilizia n. 063/95 del 03.03.1995, prat. 95/020 (costruzione di un deposito di azoto e di idrogeno)
1995	Inizio lavori d.d. 26.09.1995
1995	Autorizzazione edilizia n.063/95 prot.9803/95 del 03 marzo 1995

ZONE D - INDUSTRIALI E ARTIGIANALI

ZONE D.1.1 - INDUSTRIALI DI INTERESSE REGIONALE A GESTIONE C.N.I.P.

D.1.1

ZONE D.1.2 - INDUSTRIALI DI INTERESSE REGIONALE A GESTIONE
COMUNALE

~~D.1.2~~

ZONE D.2 - INDUSTRIALE DI INTERESSE COMUNALE DI VIA SPILIMBERGO

D.2

ZONE D.3 - PER ATTIVITA' INDUSTRIALI E ARTIGIANALI SINGOLE ESISTENTI

D.3

IN AMBITO DI INTERESSE STORICO

*

ZONE D.4 - PER ATTIVITA' ESTRATTIVE DI INERTI

D.4

ZONE D.4.1 - DI AMPLIAMENTO DI ATTIVITA' ESTRATTIVE DI INERTI

D.4.1

ZONE D.5 - PER ATTIVITA' INDUSTRIALI DA RILOCALIZZARE

D.5

ZONE D.6 - PER PRODUZIONE DI ENERGIA DA FOTOVOLTAICO

D.6

ALTRE INFORMAZIONI

PERIMETRO DI CONVENZIONE



AREE PER TELEFONIA MOBILE



INFRASTRUTTURE IRRIGUE



LIMITE COMUNALE

XXXXXX

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

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

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

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

ART.2

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

2.1 Individuazione

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

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

2.2 Obiettivi

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

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

2.3 Destinazioni d'uso

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

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

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

2.4 Attuazione

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

2.5 Invarianti del piano

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

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

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

VINCOLI

Normalmente derivanti dal PRGC

CONVENZIONI URBANISTICHE

Non si rilevano convenzioni urbanistiche.

ELEMENTI LIMITANTI LA COMMERCIALIZZABILITÀ DELL'IMMOBILE

- La nota situazione del mercato immobiliare;
- Le dimensioni e la destinazione d'uso del fabbricato in esame.

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

Non risultano gravami contro.

OBSOLESCENZA

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

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

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

VALUTAZIONE

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

MANIAGO VIA DELLE INDUSTRIE

Descrizione e valutazione dei TERRENI e delle SISTEMAZIONI ESTERNE	Consistenza (mq)	Euro/mq.	VM
Terreni e sistemazioni esterne f. 31 m. 855 (vedasi apposito capitolo in perizia)	7.330,00	€ 30,00	€ 219.900,00
Totali:	7.330,00	SubTotale (A):	€ 219.900,00

Descrizione sintetica e valutazione del costruito - IMMOBILI (vedasi apposito capitolo in perizia)												
ID. = identificativo se presente su elaborato planimetrico o Sub.= subalterno catastale; h=altezza piano; Mq. LRD=metri quadri lordi; cr=coefficiente di raccordo da superficie lorda a commerciale; Mq. COM=metri quadri commerciali; OBSL.=somma obsolescenza Fisica (K) Funzionale (Of) Economica (Oe).												
Descrizione	ID. Sub.	Piano	h	Mq. (LRD)	cr	Mq. (COM)	Costo di Costr. (€/mq)	Coef. OBSL. (K+Of+Oe)	€/mq	VM		
Produzione-officina	855	T	5,10	960	1,0	960	€ 477,50	0,50	€ 238,75	€	229.200,00	
Deposito materie prime	855	T	5,00 3,85	537	1,0	537	€ 477,50	0,60	€ 191,00	€	102.567,00	
Tettoie	855	T		61	0,3	18	a corpo			€	2.500,00	
WC e Vano tecnico	855	T	3,95 2,70	23	0,5	12	a corpo			€	5.000,00	
Totali mq (LRD e COM):						1.581	1.527			SubTotale (B):	€ 339.267,00	
<i>di cui coperti:</i>						1.581						
Valore di MERCATO - TOTALE (A)+(B)							€	559.167,00	ARR.TO	€	559.000,00	

CDU E INESISTENZA PROVVEDIMENTI SANZIONATORI

Stante le finalità della presente relazione, ed avendo validità di un anno, non sono stati richiesti i certificati CDU e IPS. Qualora vi sia necessità da parte della committenza dovranno essere richiesti almeno 45 giorni prima della stipula dell'eventuale atto traslativo.

Il **Certificato di Destinazione Urbanistica** consiste in un documento rilasciato dalla pubblica amministrazione che contiene le indicazioni urbanistiche che riguardano gli immobili, più precisamente il fabbricato o il terreno interessato dal certificato.

Qualunque atto notarile avente a oggetto trasferimento di terreno, chiede obbligatoriamente (pena nullità dell'atto stesso) l'allegazione del CDU contenente le prescrizioni urbanistiche ed edilizie. Se il trasferimento immobiliare riguarda un terreno di pertinenza inferiore a 5.000 metri quadrati, non è obbligatoria l'allegazione all'atto notarile.

Certificato inesistenza provvedimenti sanzionatori viene richiesto per la stipula di atti aventi per oggetto diritti reali relativi ad immobili la cui costruzione sia stata iniziata successivamente al 1° settembre 1967° ve debba essere esibita idonea certificazione attestante l'avvenuto integrale adempimento delle prescrizioni di eventuali provvedimenti sanzionatori adottati.

CONCLUSIONI

Si ribadisce che i valori attribuiti tengono conto della evidente situazione di crisi del mercato immobiliare che sovente obbliga ad una alienazione degli elencati beni nella loro universalità in tempi brevi.

A tal proposito si precisa che, vista l'instabilità ed il continuo evolversi del mercato immobiliare, **la presente stima ha un periodo di validità di circa 12 mesi.**

E' doveroso precisare che il valore complessivo sopra determinato non può considerarsi valido in assoluto ma deve essere inteso quale "valore obiettivo" determinato su basi razionali. Infatti, in caso di operazioni che riguardino unitariamente i beni oggetto di stima, il valore di scambio (prezzo) degli stessi potrebbe essere in larga misura condizionato dal particolare interesse delle parti che risulta fondato su stime soggettive e, come tali, non valutabili sul piano generale.

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

Il Perito Estimatore.
(Ing. Carlo Segà)

ALLEGATI

1.	Visura catastale
2.	Estratto di mappa
3.	Planimetrie catastali
4.	Ipotecaria