

fabrici  
associati

edilizia  
topografia  
territorio

COMUNE DI AVIANO

PROVINCIA DI PORDENONE

**PERIZIA ESTIMATIVA**

Inerente gli immobili di proprietà della ditta

Z5 s.r.l. in liquidazione giudiziale

Pordenone, 22.12.2023

Il Perito Estimatore

Geom. Antonio Fabrici

FABRICI  
ANTONIO  
835  
COLLEGIO GEOMETRI  
E GEOMETRI LAUREATI  
PORDENONE

## PREMESSA E SVOLGIMENTO DEL MANDATO

La presente perizia viene eseguita dal sottoscritto geometra Antonio Fabrici con studio a Pordenone in Viale Marconi n. 19, per incarico conferitogli dal Curatore Dott.ssa Laura Battistuzzi.

Essa ha per oggetto la stima del più probabile valore di mercato attribuibile all'unità immobiliare (un fabbricato industriale) sita in Aviano, proprietà Z5 s.r.l..

Per adempiere all'incarico ricevuto, il sottoscritto ha assunto le informazioni del caso ed i preliminari alla stima, procedendo nel seguente ordine:

- effettuazione di accesso ai locali, accertamento della consistenza, destinazione, stato di conservazione dell'immobile;
- disamina dei piani urbanistici vigenti o adottati e delle relative norme tecniche di attuazione aventi attinenza agli immobili in argomento;
- indagine di mercato e rilevamento dei prezzi esercitati in recenti vendite di immobili ritenuti simili e comparabili.

### Fabbricato industriale in Aviano

#### ELEMENTI GENERALI

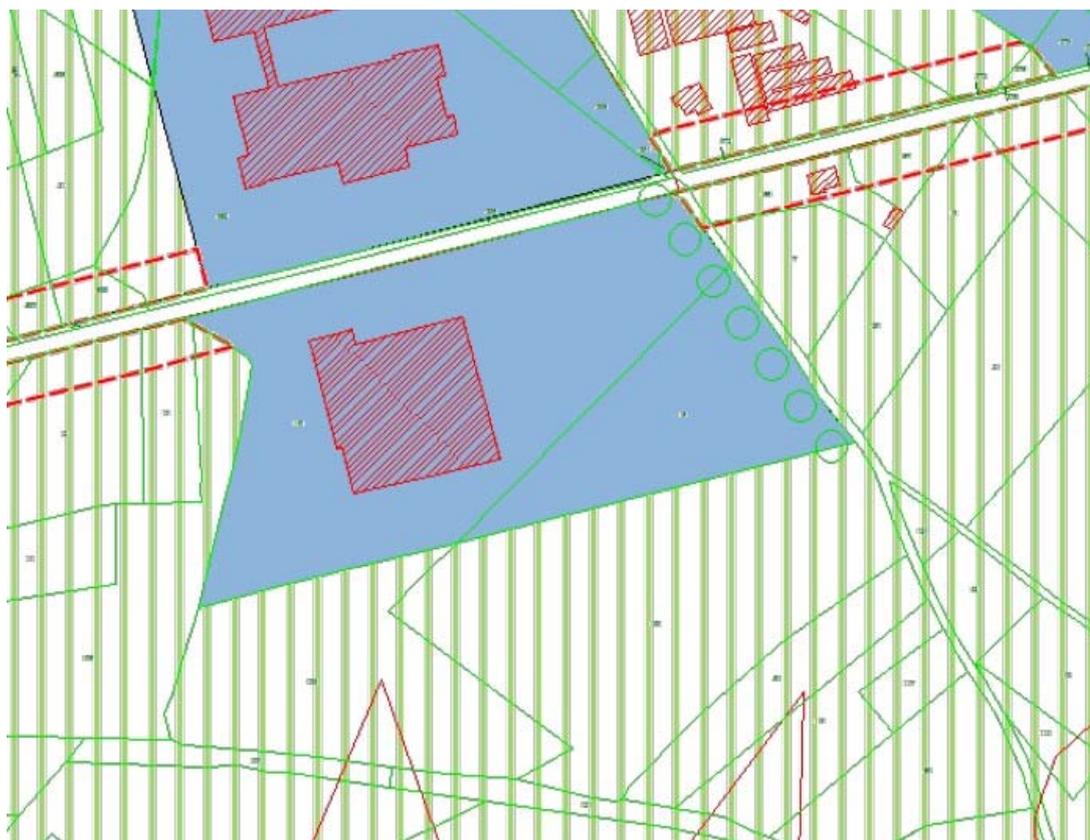
L'immobile oggetto di stima è un fabbricato industriale realizzato originariamente negli anni 60 e successivamente ampliato. Si sviluppa su un unico piano fuori terra, ad eccezione del corpo uffici che presenta anche un piano superiore.

La stima è finalizzata al calcolo del valore attuale di mercato dell'unità immobiliare comprendente tutte le strutture e finiture.

#### INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il fabbricato ricade in zona urbanistica D.3 – per attività industriali e artigianali esistenti.

E' costituita dalle aree utilizzate da attività esistenti, industriali e artigianali, valutate compatibili con i contesti residenziale o ambientale.



Zone D.3 - Per attività industriali e artigianali esistenti - Parzialmente Compatibili



(allegato A - estratto Norme Tecniche di Attuazione)

#### DATI CATASTALI

L'immobile risulta regolarmente accatastato al Foglio 49 Particella 140 del Comune di Aviano.

#### Intestazione e titolo:

- Z5 s.r.l. con sede in Aviano, codice fiscale 00074090937 – Proprietà per 1/1.

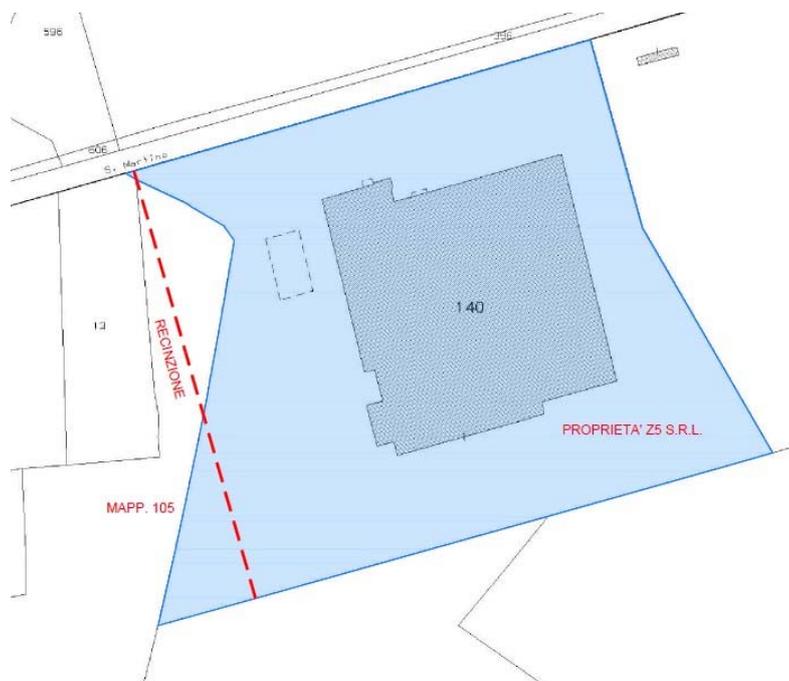
Catasto dei Fabbricati

Sez	Fg.	Mapp.	Sub.	Z.C.	Indirizzo	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. catastale	Rendita
A	49	140	-	A	Via San Martino n. 2, piano T-1	D/7	-	-	-	€ 30.700,00

(allegato B - visura e planimetria catastale)

Durante il sopralluogo è stata rilevata una discordanza per quanto riguarda il confine con la particella 105, a ovest dell'immobile oggetto di valutazione.

Sul posto è stata infatti riscontrata la presenza di una recinzione che delimita l'area di manovra / a verde di Z5, come di seguito indicato.



Detta difformità non compromette la fruibilità dello stabilimento e dell'area di manovra esterna.

#### DESCRIZIONE IMMOBILE

L'immobile oggetto di stima è un fabbricato industriale realizzato originariamente negli anni 60 e successivamente ampliato. Si sviluppa principalmente al piano terra, dove troviamo gli ambienti destinati a officina, l'ampio magazzino e il corpo uffici, spogliatoi, servizi igienici. Al piano primo, accessibile dalla scala situata in ingresso, troviamo l'ufficio direzione, una sala riunioni, un archivio e un servizio igienico.

All'esterno l'area di manovra è in parte asfaltata, in parte destinata a verde.

La struttura dell'immobile è la seguente:

- fondazioni con plinti a bicchiere in c.a. con cordolature di collegamento su strato di fondazione in magrone; fondazioni in cemento armato;
- struttura portante con pilastri e travi in c.a.v. officina e servizi; carpenteria metallica capannone originario e uffici con struttura in laterizio e cemento armato;
- tamponamenti con pannelli c.a.v. spessore 20 cm finiti con ghiaino lavato per officina e servizi; blocchi tipo Leca per il capannone originario; uffici in muratura di laterizio intonacata;
- copertura piana con struttura in c.a.p. per officina e servizi; a shed con struttura in carpenteria metallica per il capannone originario; laterocemento per il corpo uffici;
- manto di copertura con lastre di fibrocemento con guaina in poliesteri;
- divisori interni in muratura di laterizio intonacata, in blocchi di cemento tipo Leca, in cemento armato gettato in opera, in pareti mobili di metallo e vetro per il corpo uffici;
- controsoffitti con pannelli in cartongesso per la palazzina uffici;
- pavimenti in cls lisciato e in c.a. al grezzo per la produzione, in piastrelle per gli uffici e servizi;

- serramenti con telaio in metallo, dotati di vetrocamera; portoni scorrevoli con struttura metallica e tamponamento monopanel;
  - impianti presenti: elettrico, impianto di terra, cabina di trasformazione, impianto di illuminazione, riscaldamento, condizionamento (solo per gli uffici), idrico – sanitario, aria compressa, illuminazione esterna, antintrusione, sistemi di estinzione, estintori, rete EDP, impianto telefonico, rete wifi, impianto citofonico, realizzati a norma per l'epoca di costruzione del fabbricato.
- (allegato C - documentazione fotografica)

## **REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA**

Il fabbricato è stato realizzato con:

- Licenza edilizia del 28.03.1964 per la costruzione di un capannone industriale
- Permesso di abitabilità del 21.12.1965
- Nulla Osta Prot. 3330 Pratica 46/1969 del 31.05.1969 per ampliamento fabbricato industriale
- Autorizzazione di usabilità Reg. 7608 del 22.08.1969
- Nulla Osta Prot. 6059 Pratica 99 del 10.08.1973 per ampliamento fabbricato industriale
- Nulla Osta del 30.10.1973 per ampliamento fabbricato industriale
- Concessione Edilizia n. 149 del 23.09.1977 per ampliamento fabbricato industriale
- Licenza di agibilità Prot. 4497 Pratica 99/73 del 14.05.1979
- Licenza di agibilità Prot. 4495 Pratica 129 del 16.05.1979
- Licenza di agibilità Prot. 4496 Pratica 209/77 del 16.05.1979
- Autorizzazione n. 36 Prot. 5983 Pratica 36/88 del 06.06.1988 per modifica servizi igienici e realizzazione di n. 3 nuove uscite di sicurezza
- Autorizzazione n. 118 Prot. 9145 Pratica 118/93 del 15.07.1993 per modifiche interne e realizzazione di recinzione
- Concessione Edilizia n. 88/98 Prot. 10224 Pratica 113/98 del 23.07.1998 per ampliamento opificio
- DIA Prot. 3996 Pratica 33/99 del 17.02.1999 per modifica recinzione (variante alla C.E. n. 88/98 del 23.07.1998)
- Concessione Edilizia n. 85/01 Prot. 16018 Pratica 124/01 del 15.10.2001 per ristrutturazione e ampliamento del corpo uffici
- Permesso di Costruire n. 15/2014 Rep. 10555 Pratica 14/0110 del 14.07.2014 in variante e parzialmente in sanatoria a C.E. 88/98 del 23.07.1998, C.E. 85/01 del 15.10.2001, Licenza Edilizia Prot. 6059 del 10.08.1973
- Certificato di Agibilità Rep. 12656 del 06.11.2015.



fusione di foglio 49 particella 140 are 73.30 e particella 152 are 36.70 originava il foglio 49 particella 140 are 110.00 ente urbano.

- 29.04.1991 costituzione n.1990: catasto fabbricati foglio 49 particella 140.
- 12.08.2004 tipo mappale n.103574: catasto terreni la fusione di foglio 49 particella 140 are 110.00 e particella 15 are 174.10 originava il foglio 49 particella 140 are 284.10 ente urbano.
- Atto di mutamento di denominazione sociale in data 29.05.2013 Rep. 285596 Notaio Giorgio Pertegato di Pordenone, registrato a Pordenone il 27.06.2013 al n. 6136 Volume 1T, non trascritto, da "Ricambi Tessili - RI.TE S.p.A." a "Ricambi Tessili - RI.TE S.r.l."
- 27.06.2014 tipo mappale n. 60080: catasto terreni la fusione di foglio 49 particella 140 are 284.10 e particella 16 are 101.00 originava il foglio 40 particella 140 are 385.10 ente urbano.
- 11.07.2022 frazionamento n. 38517: catasto terreni dal frazionamento del foglio 49 particella 140 are 385.10 derivava foglio 49 particella 140 are 215.10.
- Atto di mutamento di denominazione sociale in data 12.04.2023 Rep. 152542 Notaio Romano Jus di Pordenone, registrato a Pordenone il 19.04.2023 al n. 5053 Volume 1T, non trascritto, da "Ricambi Tessili - RI.TE S.r.l." a "Z5 S.r.l."

*Servitù, convenzioni e vincoli dalla provenienza dal ventennio:*

- Nessuna.

*Pregiudizievoli:*

Dal ventennio al 16.11.2023, sugli immobili esistono le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Sentenza di apertura liquidazione giudiziale trascritta a Pordenone il 08.08.2023 ai nn.11608/9017.

A favore di: MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE Z5 SRL.

Contro: Z5 SRL IN LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE, con sede in Pordenone, C.F. 00074090937, proprietari.

Immobili: Aviano - catasto fabbricati sez. urb. A foglio 49 particella140.

## **CRITERI E PROCEDIMENTI ESTIMATIVI**

Lo scopo della stima ed il mandato conferito indicano chiaramente che, nella fattispecie, l'aspetto economico è da ricercare nel valore di mercato.

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di stima, premesso quanto sopra esposto, confrontato l'immobile con analoghi immobili di pari finitura, costruiti nella stessa zona o in zone analoghe per la quale si hanno precisi prezzi di riferimento, ed infine confrontata la disposizione e distribuzione dei vani interni, lo stato di manutenzione generale, ritengo più attendibile eseguire la presente stima comparando i valori riscontrati sul mercato, fatte le debite proporzioni.

## **CONSISTENZA EDILIZIA**

Per consistenza edilizia si intende la superficie complessiva lorda dell'immobile, misurata al filo esterno dei muri perimetrali. Nel calcolo della superficie commerciale sono stati considerati i muri perimetrali per intero.

## **VALUTAZIONE**

La stima che segue viene effettuata con il metodo di confronto mediando i valori riscontrati sul mercato immobiliare ricavati da trattative immobiliari.

## COMPARABILE 1

### Capannone in Vendita a Aviano

€ 920.000 tua da € 3.528/mese 6.665mq 1 bagno



Foto

Italiano

English

Interessante ed ampio capannone in posizione con ottima visibilità, attualmente in stato di abbandono. Dotato di anello antincendio, struttura portante e di tamponamento in c. a. pavimento in cemento al quarzo. Recintato.

Facilmente accessibile da strada provinciale Pordenone-Aviano

Anno di costruzione 1992

Superficie coperta 6665, altezza sotto trave 7 mt.

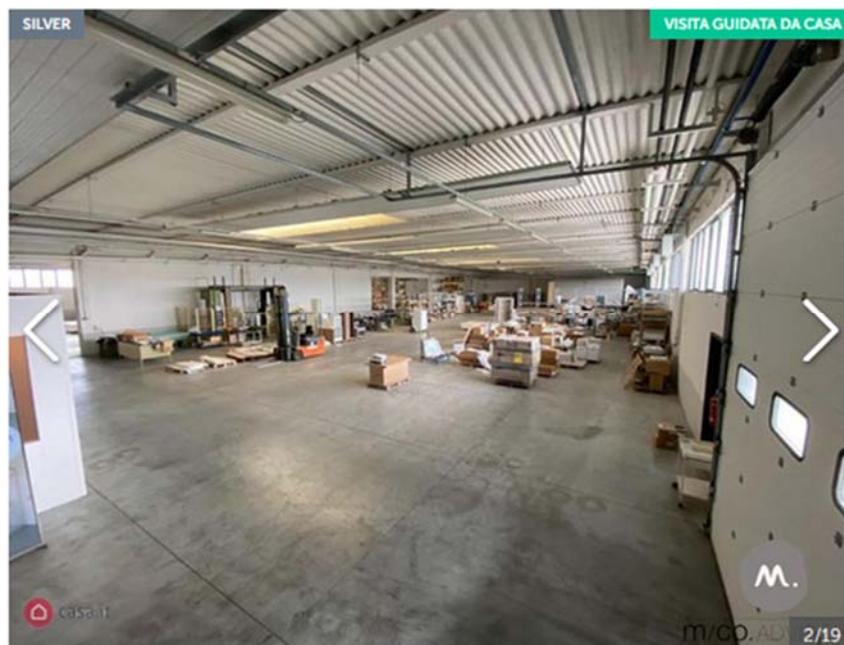
Aggiornato il 29 Settembre 2023

Mq 6.665 per € 920.000,00 = prezzo unitario €/mq 138,04

## COMPARABILE 2

### Capannone in Vendita in Via cima manera a Aviano

€ 1.000.000 tua da € 3.835/mese 3.028mq 3 bagni



Foto

Planimetrie

Italiano English

Nella zona industriale di Aviano (PN), proponiamo in vendita capannone produttivo artigianale. Il capannone è composto da 4 ampie aree contigue (circa 2500 mq) destinate ad attività industriali/artigianali, servita da quattro ingressi carrabili, e da una zona uffici/mostra di circa 200 mq. L'area esterna sul fronte presenta diversi parcheggi pertinenziali. Altezza 5,5 m sotto trave. L'immobile si sviluppa su un lotto recintato di circa 17.000 mq. Riscaldamento ad aria e pannelli radianti. Serramenti sostituiti di recente. Impianto per l'aria compressa. Fornitura di 50 KW. Per ogni ulteriore informazione o per fissare un sopralluogo valutativo senza alcun impegno contattateci al oppure allo. A. P. E. in attesa di certificazione. m/Co. Advisory Studio di Consulenza Immobiliare.

Aggiornato il 1 Novembre 2023

Mq 3.028 per € 1.000.000,00 = prezzo unitario €/mq 330,25

Valore Medio Unitario comparabili (€/mq 138,04 + €/mq 330,25)/2 = €/mq 234,15

Gli immobili sopraccitati rientrano nello stesso segmento di mercato del fabbricato oggetto di stima. Tenuto conto della disposizione delle unità immobiliari, del livello di manutenzione, della posizione dei comparabili reperiti rispetto l'immobile oggetto di stima, fatte le debite proporzioni, si stabiliscono i seguenti valori unitari.

Descrizione	Mq	Coeff.	Sup. comm.	Valore unitario	Valore complessivo
<b>Foglio 49 mappale 140</b>					
officina	3248,00	1,00	3248,00	€ 150,00	€ 487 200,00
magazzino	1758,00	1,00	1758,00	€ 185,00	€ 325 230,00
archivio interno	56,00	1,00	56,00	€ 150,00	€ 8 400,00
servizi igienici in stabilimento	17,00	1,00	17,00	€ 150,00	€ 2 550,00
centrale termica	15,00	1,00	15,00	€ 150,00	€ 2 250,00
vani tecnici	22,50	1,00	22,50	€ 150,00	€ 3 375,00
cabina elettrica	11,00	1,00	11,00	€ 150,00	€ 1 650,00
spogliatoi, servizi, mensa, infermeria	123,00	1,00	123,00	€ 150,00	€ 18 450,00
tettoie	320,00	1,00	320,00	€ 150,00	€ 48 000,00
uffici	193,00	1,00	193,00	€ 150,00	€ 28 950,00
blocco uffici piano terra	160,00	1,00	160,00	€ 500,00	€ 80 000,00
blocco uffici piano primo	162,00	1,00	162,00	€ 500,00	€ 81 000,00
Totale	6085,50				€ 1 087 055,00
superficie edificabile residua	6982,50	1,00	6982,50	€ 12,00	<b>€ 83 790,00</b>
<b>Complessivamente</b>					<b>€ 1 170 845,00</b>
<b>Valore di mercato arrotondato</b>					<b>€ 1 170 000,00</b>
<b>Riduzione per vendita nell'ambito di procedura per liquidazione giudiziale</b>					
Valore di mercato	Coeff.	Valore finale			
<b>€ 1 170 000,00</b>	0,70	<b>€ 819 000,00</b>			
Arrotondato		<b>€ 819 000,00</b>			

(Euro ottocentodiciannovemila/00)

Al valore di stima sopra indicato si è apportata una decurtazioni in via forfettaria, in considerazione dell'attuale situazione economica che ha colpito fortemente il mercato immobiliare legato alla produzione industriale, dall'assenza di garanzia per vizi sull'immobile e sugli impianti tecnologici, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente a provvedere alle

cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

Premesso quanto sopra si è valutata un'ulteriore riduzione del 15% nel caso di vendita in ambito fallimentare.

<b>Valore a base d'asta in ambito FALLIMENTARE</b>	
€ 819.000,00 - 15% =	<b>€ 696 150,00</b>

(Euro seicentonovantaseimilacentocinquanta/00)

Tanto il sottoscritto geometra descrive e valuta.

Pordenone, 22.12.2023

Il Perito Estimatore  
Geom. Antonio Fabrici

