Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)
Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136

TRIBUNALE DI PORDENONE

CONCORDATO: [redacted]

SENTENZA: n. 20/2013.

CONSULENZA TECNICA N. 4
DELLA PROCEDURA CONCORDATARIA

Immobile industriale sito in località BAGNOLI DELLA ROSANDRA, Comune di San Dorligo della Valle (TS).

Dott. Paolo Berti
[redacted]

GIUDICE DELEGATO: dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO.

COMMISSARIO GIUDIZIALE: dott. PAOLO CROPPO.

IL CT DELLA PROCEDURA: dott. PAOLO BERTI.

Pordenone (PN), 30.08.2013.

SOMMARIO

PREMESSA 3

1.0 IDENTIFICAZIONE CATASTALE/TAVOLARE E PROPRIETÀ 5

2.0 INQUADRAMENTO GENERALE 7

3.0 ESTRATTO DELLE N.T.A. DEL P.R.G.C. 10

4.0 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE 12

5.0 REGOLARITÀ EDILIZIA 19

5.1 ELABORATI GRAFICI 20

6.0 ISPEZIONE TAVOLARE 21

7.0 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE 23

8.0 VALUTAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE 24

PREMESSA

Nell'ambito del presente Concordato Preventivo, lo scrivente professionista è stato nominato dal giudice delegato dott. Francesco Petrucco Toffolo, quale perito estimatore della Procedura ai fini della stima del compendio di proprietà della società [redacted] così costituito:

1) **UFFICIO IN VICOLO DEL LAVATOIO – PORDENONE;**
2) **TERRENO INDUSTRIALE, ARTIGIANALE E COMMERCIALE DI INTERESSE COMPRENSORIALE IN VIALE TRENTO – SACILE;**
3) **FABBRICATO IN VIA MONTECAVALLO – AVIANO;**
4) **IMMOBILE INDUSTRIALE IN LOCALITÀ BAGNOLI DELLA ROSANDRA – S. DORLIGO DELLA VALLE;**
5) **APPARTAMENTO IN VIA DAL MAS – FONTANAFREDDA;**
6) **UFFICI IN VIA ROMA – CAORLE;**
7) **FABRICATO E TERRENI IN VIA G. ELLERO – AVIANO;**
8) **CAPANNONE IN VIA TURRIDETTA – CASARSA DELLA DELIZIA;**
9) **COMPENDIO MOBILIARE INDUSTRIALE.**

Costituisce oggetto della presente relazione la valutazione del cespite n. 4:

- **area industriale con soprastante struttura al grezzo, adibita un tempo ad uffici, in località Bagnoli in Comune di San Dorligo della Valle (TS).**

ACCERTAMENTI ESEGUITI

Sono state svolte le seguenti attività:

1. sopralluogo in loco per la verifica dello stato di fatto e l'acquisizione della documentazione fotografica dell'area;
2. verifica della documentazione catastale di rito: estratto di mappa, visure elaborati planimetrici e schede catastali del solo sub. 3. Non è stato possibile scaricare dal sistema telematico dell'Agenzia delle Entrate le schede catastali dei subalterni 1 e 2;
3. ispezione tavolare per la verifica delle formalità pregiudizievoli;
4. accesso presso il Comune di San Dorligo della Valle per l'acquisizione delle pratiche edilizie non avendo ricevuto nulla di quanto richiesto alla ricorrente. La documentazione tecnica rilasciata è stata estremamente limitata per problematiche inerenti all'archiviazione. Nel 2010 è stato rilasciato un permesso di costruire per la demolizione del fabbricato.

NOTE INERENTI GLI ACCERTAMENTI ESEGUITI

1. **Tutti gli allegati costituiscono parte sostanziale della presente relazione a completamento ed integrazione.**
2. **Sulle aree, alla data della presente perizia, non sono state eseguite analisi chimiche e/o verifiche del suolo/sottosuolo né indagini di tipo ambientale, come da prassi nelle procedure concorsuali.**
3. **Non è stato eseguito, in quanto non richiesto, un rilievo topografico dell'area ma ci si è riferiti alla sola consistenza catastale. Non sono stati individuati i confini, in quanto tale attività non è richiesta nelle procedure concorsuali.**
4. **L'edificio, adibito un tempo ad uffici, si trova allo stato di grezzo per effetto di una parziale demolizione ed è, pertanto, privo dell'attestato di prestazione energetica.**
5. **La vendita è a corpo per cui qualsiasi differenza di consistenza non darà luogo ad alcuna variazione di prezzo.**
6. **La vendita è <u>forzata</u> (art. 2919 e ss codice civile) per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto <u>senza alcuna</u> <u>garanzia</u> <u>per vizi e difetti sia visibili che occulti</u> e/o per mancanza di qualità.**

Si precisa che:

a. **<u>ogni attività di verifica preventiva</u> del bene, anche di tipo edilizio-urbanistico compete all'aggiudicatario che avrà l'obbligo di visionare il bene;**
b. **non si è provveduto, <u>come proprio delle procedure concorsuali</u>, ad alcuna verifica di tipo impiantistico (fognature, linee esterne, ecc) per cui ogni eventuale attività di completamento, revisione, riparazione, adeguamento dell'esistente grava interamente sull'aggiudicatario;**
c. **sotto il profilo statico, la Procedura non ha eseguito alcuna verifica di carattere statico sui progetti strutturali depositati per cui ogni onere di verifica preventiva compete all'aggiudicatario;**
d. **sotto il profilo della conformità edilizia la documentazione acquisita è del tutto carente, <u>pur evidenziando che</u> l'immobile è stato venduto dall'E.Z.I.T. e nel 2010 è stato rilasciato dal Comune un permesso di costruire per la demolizione.**

1.0 IDENTIFICAZIONE CATASTALE/TAVOLARE E PROPRIETÀ

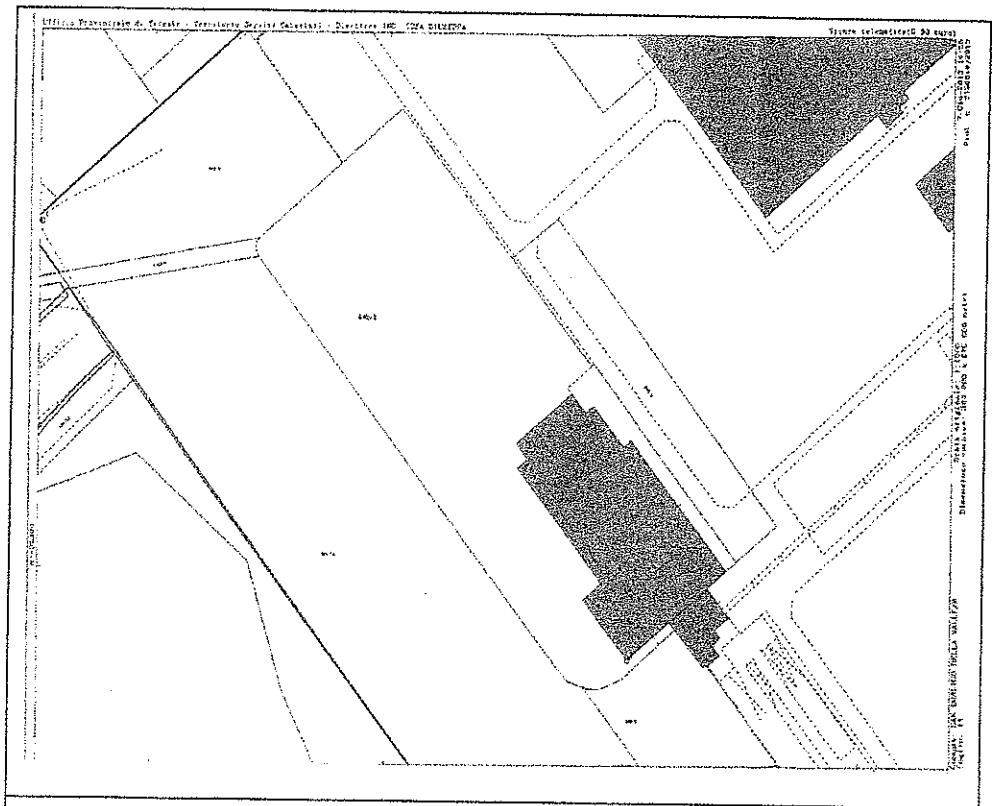
I beni immobili sono catastalmente censiti come segue:

Comune di San Dorligo della Valle (TS) - NCT

Fg	Part	Qualità	Classe	Superficie mq	Intestazione catastale
14	945/4	Cortile		3.355,00	[redacted] *Proprietà per 1000/1000*
14	945/3	E.U.		18.593,00	
			Totale mq	**21.948,00**	

Comune di San Dorligo della Valle (TS) - NCEU

Fg	Part	Sub	Indirizzo	Cat	Intestazione catastale
14	945/3	1	Loc. Bagnoli della Rosandra n. 334 p. T-1-2-S1	D/7	[redacted] *Proprietà per 1000/1000*
14	945/3	2	Loc. Bagnoli della Rosandra n. 334 p. S1	D/5	
14	945/3	3	Loc. Bagnoli della Rosandra n. 334 p. S1	D/7	



Estratto mappa del compendio in oggetto

DATI TAVOLARI

Cespite: 001

Comune censuario: BAGNOLI DELLA ROSANDRA (comune amministrativo SAN DORLIGO DELLA VALLE)

FOGLIO A1 A2

PARTITA TAVOLARE: 1812

CORPO TAVOLARE: I°

P.ed. 945/3: Fabbricato con corte

FOGLIO B (provenienza)

Provenienza: GT n.18257/06 del 27.12.2006 compravendita

Quota di proprietà: Piena proprietà per 1/1

Cespite: 002

Comune censuario: BAGNOLI DELLA ROSANDRA (comune amministrativo SAN DORLIGO DELLA VALLE)

FOGLIO A1 A2

PARTITA TAVOLARE: 1967

CORPO TAVOLARE: I°

P.ed. 945/4: Cortile

PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto alla [redacted] **(Ente Zona Industriale di Trieste)** mediante atto di compravendita del 20.12.2006 a rogito del notaio dott. Camillo Giordano di Trieste, rep. n. 98013, racc. n. 12927.

All'articolo 9 del contratto di acquisto sono riportati gli obblighi di utilizzo dell'immobile cui si rinvia nel dettaglio.

- L'efficacia degli atti di trasferimento della proprietà relativi agli immobili esistenti nell'ambito territoriale dell'EZIT, esclusi quelli ad uso abitativo, è sottoposta alla condizione sospensiva del rilascio da parte dell'Ente stesso di apposita approvazione.
- Gli atti di trasferimento devono essere inviati entro quindici giorni dalla loro stipula all'EZIT che li approva entro sessanta giorni dal ricevimento, decorsi i quali l'approvazione si intende accordata.

2.0 INQUADRAMENTO GENERALE

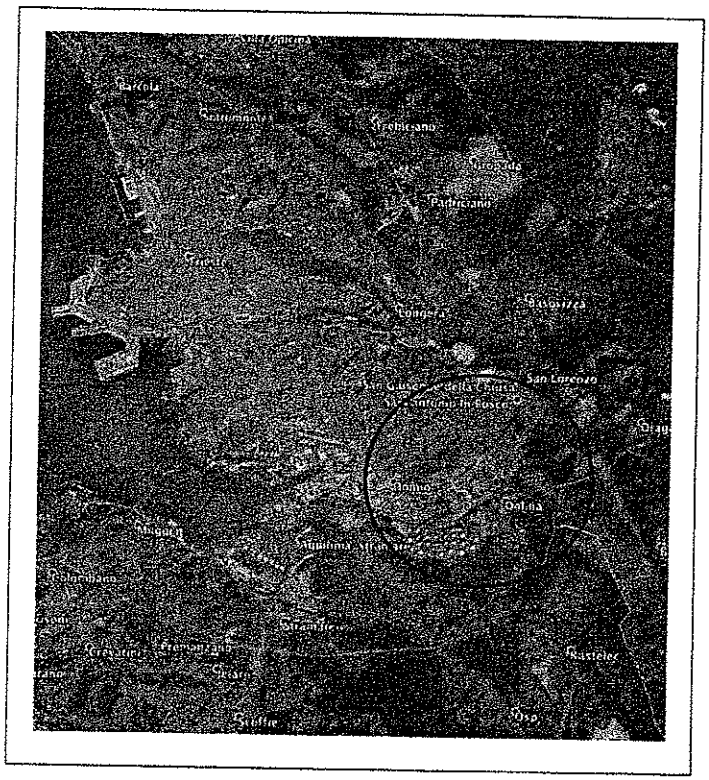
Il compendio immobiliare, non ricadente all'interno delle aree inquinate SIN (= Siti di interesse nazionale), è posto nella località di Bagnoli della Rosandra n. 334 in Comune di San Dorligo della Valle (TS), lungo la via Nuova Sopraelevata SS 202, asse di comunicazione tra Trieste e la Slovenia.

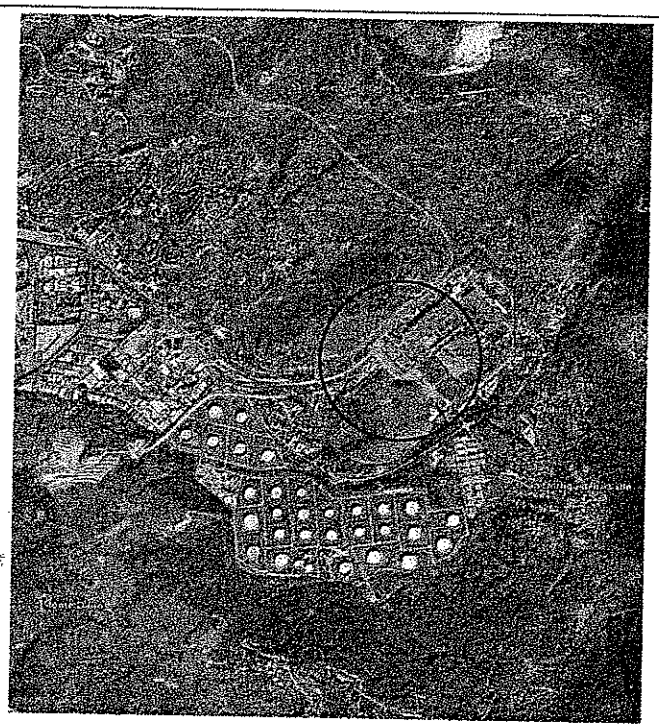
Il compendio è composto da:

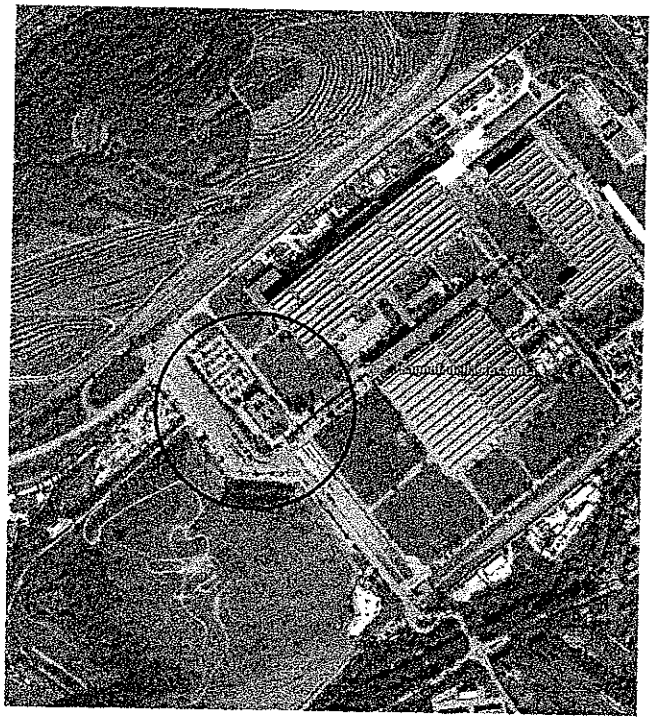
- un edificio al grezzo, destinato un tempo ad uffici, di ca. 3.350,00 mq. coperti e sviluppato su 3 piani fuori terra ed uno interrato, per una superficie totale sviluppata di ca. 13.150,00 mq;
- adiacente terreno pianeggiante di circa 18.600,00 mq.

Il compendio si trova in linea d'aria a soli 2 km dalla Slovenia e faceva parte del complesso industriale [redacted] acquistata nel 1997 da [redacted] gruppo finlandese per la produzione di impianti per la generazione di energia. Nel 2006 è stato acquistato dalla ditta [redacted]

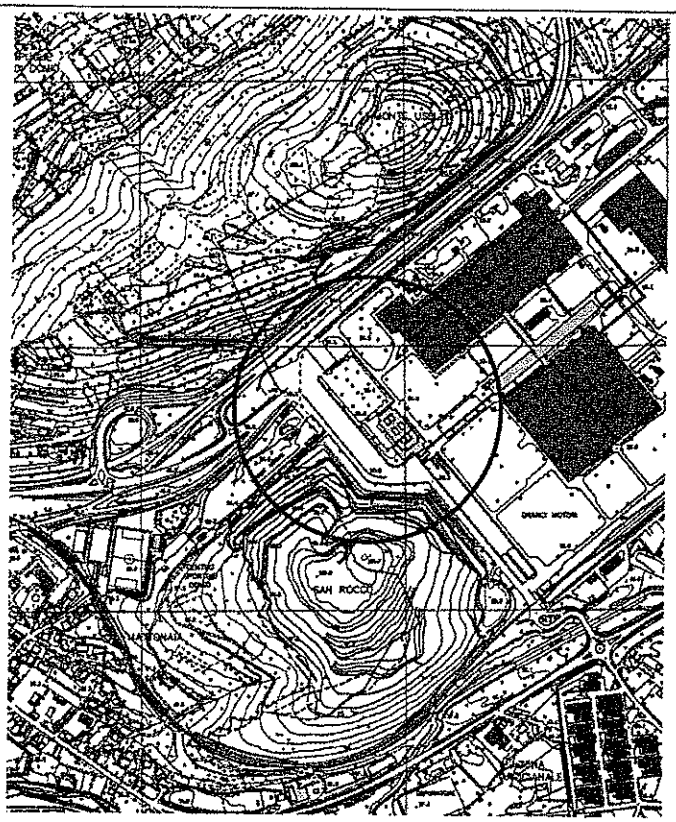
Sui terreni adiacenti sorgono importanti e vasti complessi industriali come si evidenzia nelle foto aeree e nelle planimetrie allegate.







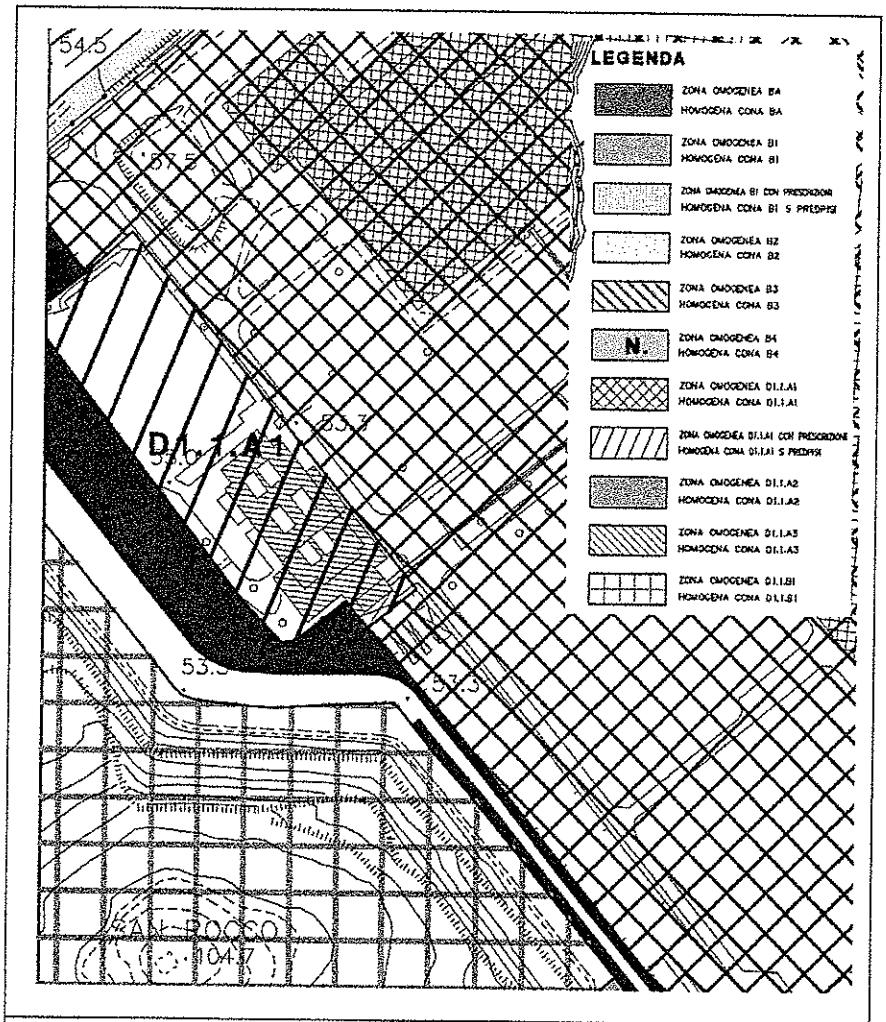
Si riporta di seguito l'estratto della carta tecnica regionale (CTR).



Comune di San Dorligo della Valle (TS), loc Bagnoli della Rosandra
Estratto della Carta Tecnica Regionale

3.0 ESTRATTO DELLE N.T.A. DEL P.R.G.C.

L'immobile ricade in zona D1.1.A1 di cui si riportano di seguito i principali indici e parametri urbanistici:



Estratto della Tavola di zonizzazione del comune di San Dorligo della Valle n° 11B
Variante Generale n. 20

Zona omogenea D1

Si trova nel comprensorio dell'EZIT ed è soggetta al Piano Speciale a Livello Infraregionale per la Zona Industriale di Trieste generale predisposto dall'EZIT.

Zona omogenea D1.1

La zona è destinata a fabbricati e a impianti per l'industria, la piccola industria e l'artigianato, con l'esclusione di quelli destinati alla distillazione del petrolio e al deposito di idrocarburi

liquidi o gassosi, fatta eccezione per i depositi di idrocarburi necessari all'attività produttiva svolta.

Zona omogenea D1.1.A

Corrisponde alla parte della zona omogenea D1.1 destinata a edifici per l'industria, la piccola industria e l'artigianato già totalmente o quasi totalmente edificata.

Zona omogenea D1.1.A.1

Corrisponde alla parte della zona omogenea D1.1.A destinata ad edifici industriali. Valgono le seguenti norme:

- Rapporto massimo di copertura pari al 60% della superficie del lotto di pertinenza;
- Distanza per il calcolo della sagoma limite degli minima degli impianti e degli edifici = h e comunque non inferiore a 10 ml.;
- Superficie da destinare ad attività collettive e parcheggi non inferiore al 10% dell'area totale. Di quest'area una superficie pari a 15 mq. per addetto sarà destinato a verde alberato in uso agli addetti stessi, da sistemare e mantenere a spese e cura dei proprietari;
- per l'alloggio di custodia: prevista la distanza minima di 10 ml. tra pareti finestrate e pareti degli edifici antistanti, e un limite massimo di 350 mc.;
- per gli edifici esistenti e a suo tempo regolarmente autorizzati, anche se in difformità rispetto alle norme della presente variante, sono consentiti:
  - interventi di manutenzione straordinaria e di restauro;
  - interventi di ristrutturazione edilizia anche con aumento di volume e/o di superficie coperta fino ad un massimo del 30% di quelli esistenti, da eseguirsi anche con pi. interventi successivi, comunque nel rispetto delle imposte dal Codice Civile.

E' escluso l'aumento di superficie coperta e/o di volume per la costruzione di un alloggio per il custode.

Per le aree ricadenti in questa zona perimetrate in zonizzazione con apposito segno, ferma restando la validità delle rimanenti norme di zona, valgono le seguenti precisazioni normative:

- Rapporto massimo di copertura pari all'80 % della superficie del lotto di pertinenza;
- Distanza per il calcolo della sagoma limite minima degli impianti e degli edifici = h/2 e comunque non inferiore a 5 ml.;
- Superficie da destinare a verde non inferiore al 10% dell'area totale del lotto di pertinenza. Area da destinare a parcheggi nei limiti previsti dalle leggi vigenti in materia;
- Per l'alloggio di custodia . prevista la distanza minima di 10 ml. tra pareti finestrate e pareti degli edifici antistanti, e un limite massimo di 350 mc.

- Oltre a tutte le destinazioni ed agli usi previsti per le zone D, per queste aree appositamente perimetrate, sono ammesse anche le seguenti attività:
  - direzionale e di servizio alle imprese;
  - commerciale complementare all'attività principale industriale/artigianali lavorativa e produttiva e pubblici esercizi;
  - servizio di interesse pubblico e attività ricreative.

****

L'area è soggetta alle norme di cui al DECRETO LEGISLATIVO 22 gennaio 2004, n. 42 Codice dei beni culturali e del paesaggio (ex legge Galasso 431/1985).

****

4.0 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il compendio de quo è composto da:

- un edificio, destinato un tempo ad uffici ed oggi allo stato di grezzo, di ca. 3.350,00 mq. coperti e sviluppato su 3 piani fuori terra ed uno interrato per una superficie totale sviluppata di ca. 13.150,00 mq;
- adiacente terreno pianeggiante di circa 18.600,00 mq.

Il fabbricato è stato realizzato con pratica edilizia n. 79/68 del 06.08.1968.
Si tratta di un unico corpo di fabbrica di forma regolare – rettangolare caratterizzato da sei cavedii per dare luce ed aria ai locali che non si affacciano all'esterno.
La copertura è piana, protetta da una guaina ardesiata e ad una prima analisi visiva appare in buone condizioni.

Attualmente si presenta allo stato di grezzo in quanto è stato oggetto di un intervento di demolizione con rimozione di pavimentazioni, serramenti, rivestimenti esterni di pietra, impianti tecnologici, controsoffitti, pareti divisorie, ecc;

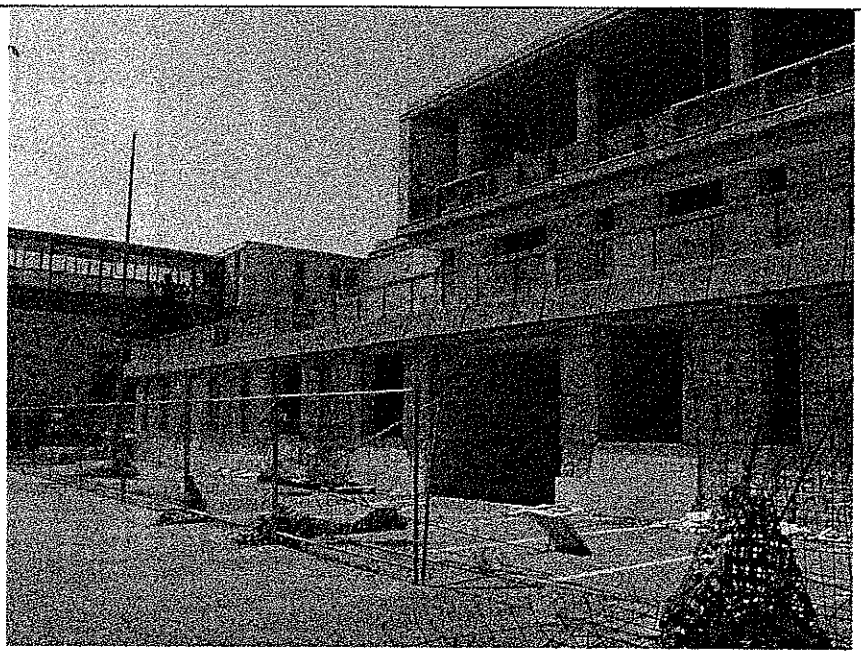
All'interno dei vani si riscontrano materiali provenienti dalle demolizioni effettuate:

- alcuni sono accatastati per tipo;
- altri ancora sono posti all'interno di o sacconi Big-Bags con la dicitura "R";
- la maggior parte sono indifferenziati ed ammucchiati lungo i corridoi, negli angoli etc.

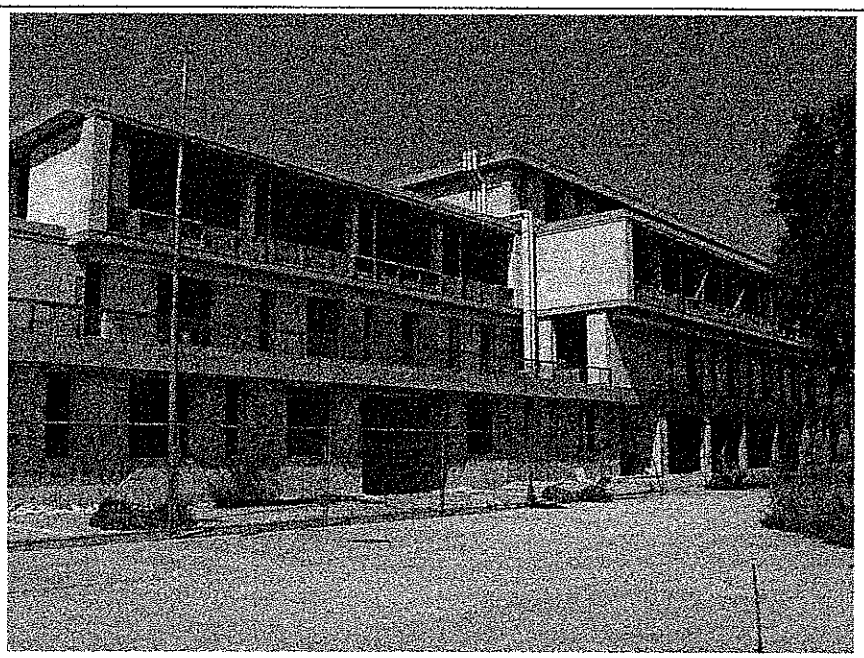
Nei cortili interni (già chiamati cavedii) crescono alberature infestanti.
L'area esterna già destinata a parcheggio completamente asfaltato ed è caratterizzata da uno stato di abbandono.

CONSISTENZA DEGLI UFFICI IN MQ (su MAPP. 945/3)			
Descrizione	Sup. mq arr.	H in m	Mc
Piano seminterrato	4.088,00	3,80	MC. 47.270,00 arr
Piano terra	3.353,00	3,50	
Piano primo	3.469,00	3,50	
Piano secondo	2.245,00	3,50	
Totale	13.156,00		

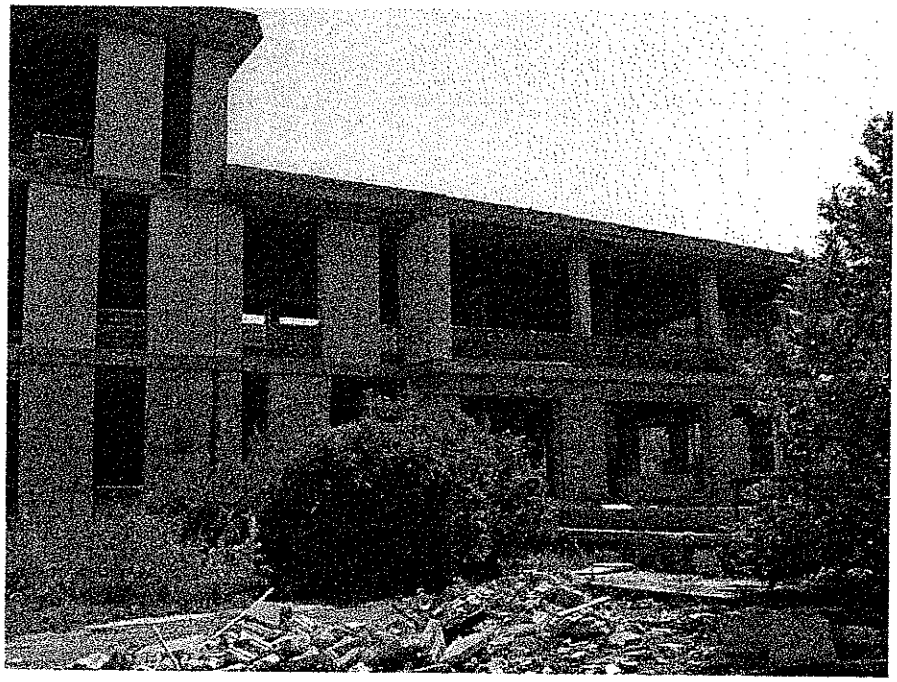
<u>Segue la documentazione fotografica scattata nel corso del sopralluogo in loco.</u>



Veduta lato nord est della palazzina



Veduta lato sud ovest della palazzina

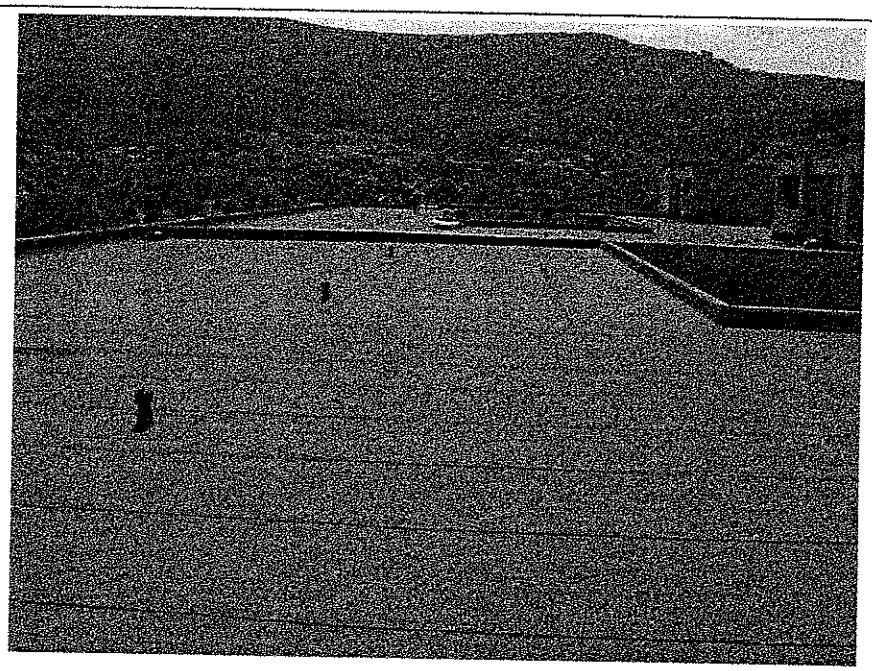


Veduta esterna della palazzina - demolizioni

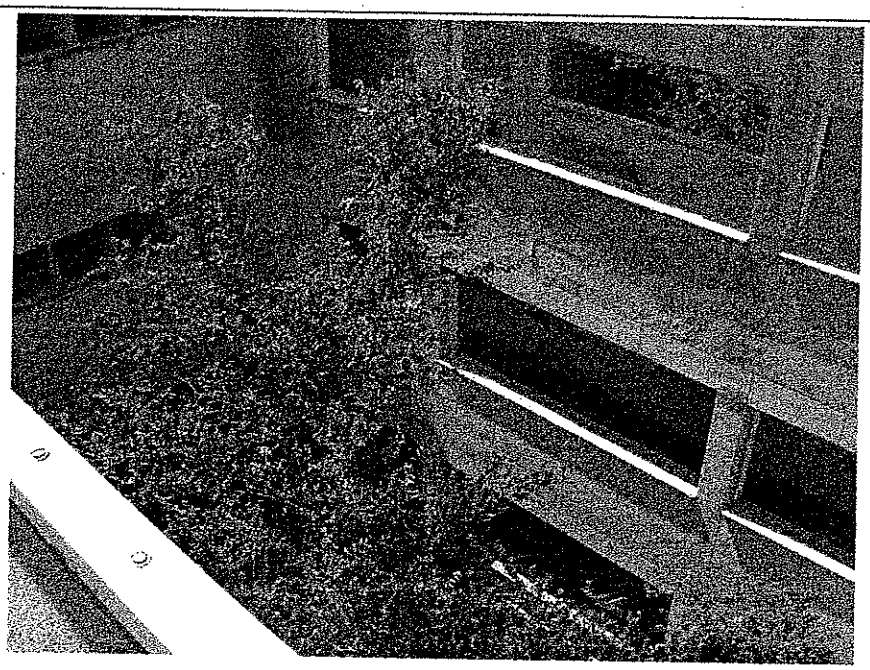
Vista delle demolizioni all'interno dei vani

Vista delle demolizioni all'interno dei vani

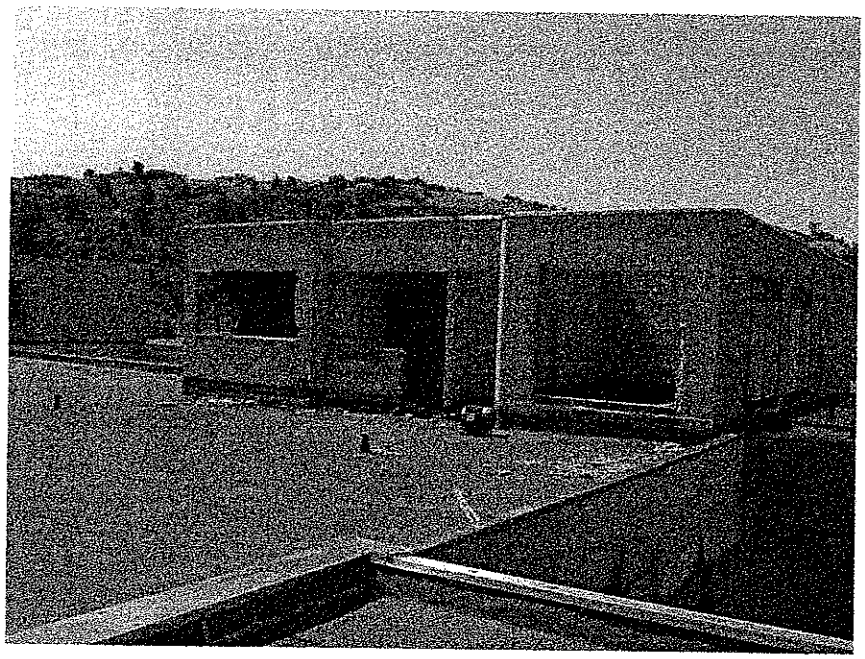
Vista del piazzale parcheggio



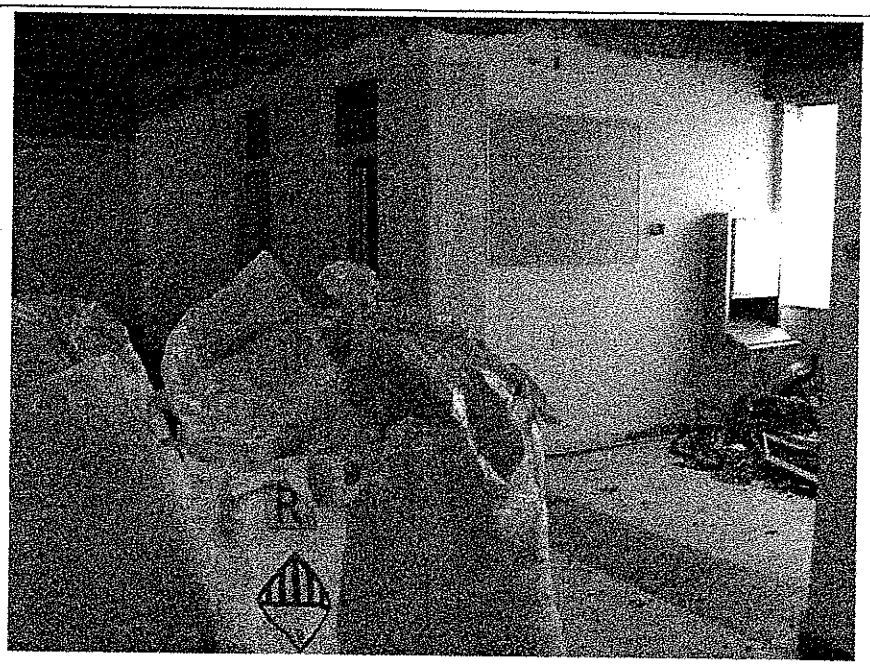
Vista della copertura



Vista di uno dei sei cavedii interni



Vista della copertura



Particolare veduta

5.0 REGOLARITÀ EDILIZIA

Le opere sul comparto in oggetto sono state realizzate per effetto dei seguenti titoli autorizzativi, come citato nell'atto di compravendita del 20.12.2006 a rogito del notaio dott. Camillo Giordano di Trieste, Rep. n.98013, Racc n° 12927:

- Atto prot. n° 3230/68, reg costr. 79/68 del 06.08.1968;
- Dia in sanatoria prot. n° 14368/2002 del 12.09.2002
- licenza di agibilità e utilizzazione provvedimento del 30.09.20092 prot. n° 15071/02 integrato con atto prot. n° 16357/2002 del 22.10.2002

Nell'atto di compravendita è stato, altresì, riportato che per i subb. 1-3 il Comune di San Dorligo della Valle ha rilasciato, in data 12.03.2004, il certificato di inagibilità prot. n° 2017/04 con decorrenza dal 1° gennaio 2004.

I documenti acquisiti presso l'ufficio tecnico ed urbanistica del Comune di San Dorligo della Valle sono stati estremamente ridotti e di seguito riportati:

- Permesso di costruire rilasciato a [redacted] per **"esecuzione di alcune opere di urbanizzazione"** in data 1 aprile 2009 pratica n. 2008/245 (*allegato n. 4.1*).
- Permesso di costruire rilasciato a [redacted] per **"costruzione di nuovo fabbricato artigianale"** in data 1 aprile 2009 pratica n. 2008/246 (*allegato n. 4.2*).
- Permesso di costruire rilasciato a [redacted] per **"demolizione di fabbricato ad uso direzionale e sistemazione dell'area esterna"** in data 8 luglio 2010 pratica 2009/194 (*allegato n. 4.3*).

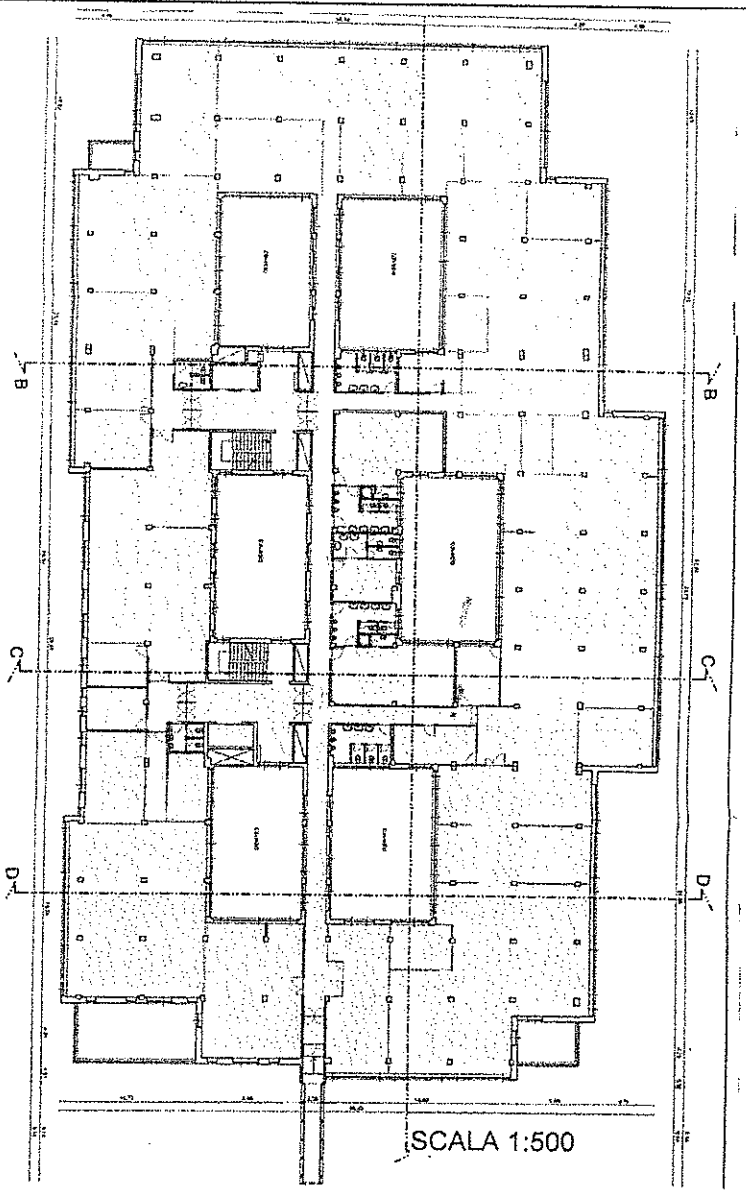
Sentito anche l'ufficio tecnico dell'Ente Ezit, lo stesso ha riferito che tutta la documentazione tecnica in proprio possesso è stata, a suo tempo, consegnata alla Concrete Srl.

Sotto il profilo della conformità edilizia la documentazione acquisita è del tutto carente, pur evidenziando che:

- **l'immobile è stato venduto dall'E.Z.I.T.;**
- **nel 2010 è stato rilasciato dal Comune un permesso di costruire per la demolizione.**

5.1 ELABORATI GRAFICI

Pianta del piano primo, allegata alla pratica di demolizione del 2010 elaborato in scala 1:500. Gli spazi evidenziati in giallo sono i cavedi interni



6.0 ISPEZIONE TAVOLARE

Ufficio Tavolare di TRIESTE - Registri aggiornati al 23.08.2013

- Nominativo: [redacted]
- Sede legale: [redacted]
- Partita Iva: [redacted]

Cespite: 001

Comune censuario: BAGNOLI DELLA ROSANDRA (comune amministrativo SAN DORLIGO DELLA VALLE)

FOGLIO A1 A2

PARTITA TAVOLARE: 1812

CORPO TAVOLARE: I°

P.ed. 945/3: Fabbricato con corte

FOGLIO B (provenienza)

Provenienza: GT n.18257/06 del 27.12.2006 compravendita

Quota di proprietà: Piena proprietà per 1/1

FOGLIO C (gravami)

- GT n.18258 del 27.12.2006: Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario
  Favore: Mediocredito del Friuli Venezia Giulia SPA
  Contro: [redacted]
  Totale euro 10.240.000,00 – capitale euro 6.400.000,00
  Annotazione presentata il 09.08.2010 GT n.11214 riduzione somma a euro 4.800.000,00
- Pende piombo presentato GT n.5853 del 20.05.2013: Prenotazione ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo
  Favore: Banca di Cividale SPA
  Contro: [redacted]
  Totale euro 200.000,00 – capitale euro 106.877,55

Cespite: 002

Comune censuario: BAGNOLI DELLA ROSANDRA (comune amministrativo SAN DORLIGO DELLA VALLE)

FOGLIO A1 A2

PARTITA TAVOLARE: 1967

CORPO TAVOLARE: I°

P.ed. 945/4: Cortile

FOGLIO C (gravami)

- GT n.18258 del 27.12.2006: Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario

  Favore: Mediocredito del Friuli Venezia Giulia SPA

  Contro: [redacted]

  Totale euro 10.240.000,00 – capitale euro 6.400.000,00

  Annotazione presentata il 09.08.2010 GT n.11214 riduzione somma a euro 4.800.000,00
- Pende piombo presentato GT n.5853 del 20.05.2013: Prenotazione ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo

  Favore: Banca di Cividale SPA

  Contro: [redacted]

  Totale euro 200.000,00 – capitale euro 106.877,55

TRIBUNALE DI PORDENONE

CONCORDATO: [redacted]

SENTENZA: n. 20/2013.

ALLEGATI TECNICI ALLA CONSULENZA TECNICA N. 4

0. **Comunicazione dell'E.Z.I.T datata 30 agosto 2013 prot. 3552 riguardante il mercato immobiliare industriale del comprensorio triestino.**
1. **Documentazione catasto fabbricati:**
   - **Estratto di mappa (*all. n. 1.1*);**
   - **Visure catastali (*all. n. 1.2*);**
   - **Elaborati planimetrici (*all. n. 1.3*);**
   - **Schede catastali NCEU, sez A fg 14 part 945/3 sub 3 (*all. n. 1.4*);**
2. **Estratto Carta Tecnica Regionale.**
3. **P.R.G.C. Estratto Tav 11b.**
4. **Pratiche edilizie:**
   - Permesso di costruire rilasciato a [redacted] per "**esecuzione di alcune opere di urbanizzazione**" in data 1 aprile 2009 pratica n. 2008/245 (*allegato n. 4.1*).
   - Permesso di costruire rilasciato a [redacted] per "**costruzione di nuovo fabbricato artigianale**" in data 1 aprile 2009 pratica n. 2008/246 (*allegato n. 4.2*).
   - Permesso di costruire rilasciato a [redacted] per "**demolizione di fabbricato ad uso direzionale e sistemazione dell'area esterna**" in data 8 luglio 2010 pratica 2009/194 (*allegato n. 4.3*).
5. **Atto di compravendita del 20.12.2006, n.ro di rep. 98013, notaio dott. Camillo Giordano.**

Pordenone (PN), 30.08.2013.

Il tecnico

dott. Paolo Berti