

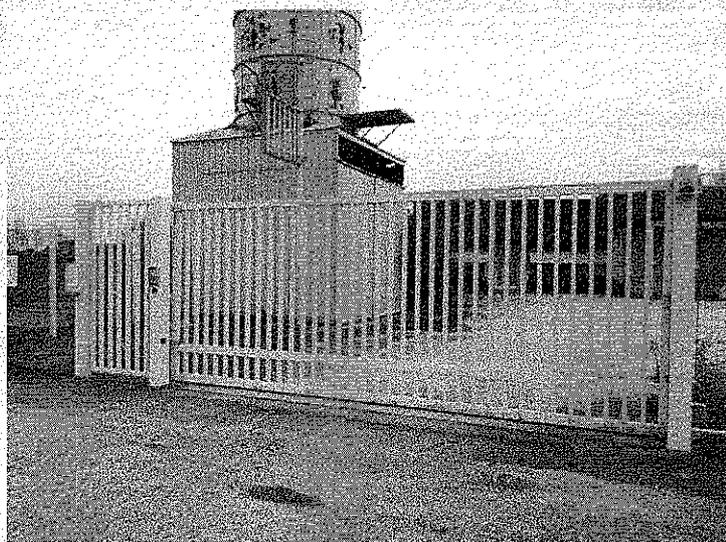
Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)
Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

TRIBUNALE DI PORDENONE SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO n. 48/2017 del 01.06.2017

CONSULENZA TECNICA n. 3 DELLA PROCEDURA FALLIMENTARE

**Stima del compendio immobiliare: capannone in Via Gaule n.
17 di Portogruaro (VE), fraz. Pradipozzo.**



**Il tecnico incaricato
dott. Paolo Berti**

GIUDICE DELEGATO: dott.ssa LUCIA DALL'ARMELLINA
CURATORE FALLIMENTARE: dott. ANGELO BERTI
IL CT della PROCEDURA: dott. PAOLO BERTI

Pordenone (PN), 23.03.2018

SOMMARIO

PREMESSA	3
A. ACCERTAMENTI ESEGUITI	4
B. NOTE INERENTI LE CARATTERISTICHE DELLA VENDITA FALLIMENTARE.....	5
1.0 CAPANNONE in VIA GAULE n. 17, Pradipozzo di Portogruaro (VE)	7
1.1 Identificazione catastale e proprietà.....	7
1.2 Ubicazione e destinazione urbanistica	14
1.3 Descrizione immobiliare	18
1.4 Consistenze immobiliari	27
1.5 Regolarità edilizia	29
2.0 VALUTAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DE QUO	35
ALLEGATI ALLA CONSULENZA TECNICA n. 3	38



PREMESSA

Nell'ambito della presente procedura fallimentare, lo scrivente professionista è stato nominato dal curatore fallimentare dott. Angelo Berti quale perito estimatore del compendio aziendale della fallita, così costituito:

Consulenza tecnica n. 1	MAGAZZINO	Inventario valorizzato delle giacenze di magazzino.
Consulenza tecnica n. 2	CESPITI	Valutazione dei cespiti aziendali.
Consulenza tecnica n. 3	COMPENDIO IMMOBILIARE	Portogruaro (VE), fraz. Pradipozzo, via Gaule n. 17 • CF, fg. 8 part. 277 - cat. D/7; • CF, fg. 8 part. 273 sub. 2 - area urbana di 4 mq; • CT, fg. 8 part. 277 - ente urbano di 2.857 mq.

Oggetto della presente relazione (consulenza tecnica n. 3) è la valutazione dell'immobile sito in via Gaule n. 17 di Portogruaro, come di seguito catastalmente censito:

Portogruaro fraz. Pradipozzo (VE)	CAPANNONE via Gaule n. 17	Portogruaro (VE): • CF, fg. 8 part. 277 - cat. D/7; • CF, fg. 8 part. 273 sub. 2 - area urbana di 4 mq; • CT, fg. 8 part. 277 - ente urbano di 2.857 mq.
--	----------------------------------	--



A. ACCERTAMENTI ESEGUITI

Sono state svolte le seguenti attività:

1. sopralluogo in loco eseguito il 13 e 14 novembre 2017 per il rilievo del fabbricato ai fini della verifica delle consistenze, con acquisizione della documentazione fotografica (*allegato n. 1*);
2. acquisizione della documentazione catastale di rito quale estratto di mappa e visure, elaborati planimetrici e schede catastali degli immobili oggetto di valutazione (*allegati nn. 2.1-2.2-2.3-2.4*);
3. accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Portogruaro (VE) per l'acquisizione della documentazione edilizia inerente il capannone caduto in fallimento. **L'attività di ricerca delle pratiche edilizie ha richiesto molteplici accessi con relative richieste di integrazione negli ultimi 8 mesi**, stante l'iniziale impossibilità di reperire i permessi di costruire n. 1590 e n. 10661 del 1999 inerenti l'ampliamento a sud. A seguito di riorganizzazione dell'archivio (concesso in gestione ad una società terza), l'Ufficio Tecnico di Portogruaro ha reso disponibile alla consultazione le due pratiche sopramenzionate ad inizio marzo 2018 (*allegati nn. 3.1-3.2-3.3-3.4-3.5*);
4. acquisizione dell'atto di compravendita del 27.12.2006, rep. 43.667, racc. 12.956 a rogito del notaio Maurizio Corsi di Pordenone, ivi registrato in data 28.12.2006 al n. 10741 serie IT e trascritto a Venezia con nota del 30.12.2006 RG 56894, RP 32481 (*allegato n. 4*), nonché degli atti di vincolo di cui ai rep. 86350 del 27.08.1998 notaio Oblassia (*allegato n. 4.1*) e rep. 86947 del 20.10.1998 notaio Oblassia (*allegato n. 4.2*);
5. ispezione ipotecaria eseguita in data 21.02.2018 presso la Conservatoria dei RR.II (*all. n. 5*);
6. acquisizione presso il sito web del Comune di Portogruaro della tavola di zonizzazione e delle NTO della vigente Variante n. 5 al Piano degli Interventi del Comune di Portogruaro (*allegato n. 6*).

B. NOTE INERENTI LE CARATTERISTICHE DELLA VENDITA FALLIMENTARE

- | |
|--|
| <p>1. Tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione.</p> |
| <p>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, in conseguenza della mancanza di un qualche minimo indizio, come da prassi nelle procedure fallimentari.</p> |
| <p>3. Non è stato eseguito, in quanto non richiesto, un riconfinamento del lotto di proprietà, provvedendo unicamente a rilevare strumentalmente la consistenza fisica dei diversi corpi di fabbrica ed i manufatti di delimitazione dell'area presenti in loco. I file DWG dello schema grafico di rilievo di cui all'allegato n. 1 sono di proprietà esclusiva dello scrivente e non riproducibili.</p> |
| <p>4. La verifica della regolarità edilizia è avvenuta sulla base della documentazione consegnata allo scrivente dal Comune di Portogruaro (VE), dopo molteplici richieste di integrazione. Non può essere garantita la completezza della documentazione ricevuta e la conseguente esaustività dell'analisi condotta.</p> |
| <p>5. Si rinvia al notaio incaricato <u>il controllo delle formalità pregiudizievoli</u> di cui al paragrafo 1.1 della presente relazione, <u>nonché della provenienza</u> degli immobili.</p> |
| <p>6. La vendita è <u>forzata</u> (art. 2919 e ss codice civile) per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto <u>senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti</u> e/o per mancanza di qualità. Non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale ed impiantistica del capannone, in quanto a totale cura e spese dell'aggiudicatario, sul quale ricadono tutti gli oneri tecnici ed amministrativi necessari per un eventuale completamento delle pratiche in sospenso <u>con acquisizione dell'agibilità oggi mancante.</u></p> <p>Si precisa che:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ <u>ogni attività di verifica preventiva del bene</u>, anche di tipo edilizio-urbanistico compete all'aggiudicatario che avrà l'obbligo di visionare lo stesso;▪ non si è provveduto, <u>come proprio delle procedure fallimentari</u>, ad alcuna verifica sull'impiantistica a servizio del capannone;▪ in considerazione della tipologia edilizia riscontrata e dell'epoca di realizzazione, non è escludibile la possibilità che siano installati in loco elementi contenenti fibre |



d'amianto. Ogni onere per l'eventuale bonifica dei locali è posta interamente in capo al futuro aggiudicatario, senza alcuna rivalsa nei confronti della Procedura essendo tale aspetto stato debitamente considerato in sede di formulazione del valore a base d'asta fallimentare.

7. La vendita avviene a corpo, con l'evidenza che una qualsiasi differenza in termini di consistenza non darà luogo ad alcuna variazione di prezzo in quanto vi è l'obbligo della preventiva presa visione dei luoghi da parte del potenziale acquirente.

8. La presente valutazione si riferisce alla sola componente immobiliare, essendo stati i beni mobili oggetto di separata valutazione.

1. Risultano a totale carico dell'aggiudicatario tutti gli "oneri" relativi:

- all'aggiornamento della documentazione catastale prima del rogito;
- alla sanatoria delle difformità riscontrate, con tutte le relative pratiche tecniche ed interventi edilizi, se necessari;
- all'adeguamento impiantistico e funzionale del capannone in oggetto, con ottenimento delle conseguenti dichiarazioni di conformità, ivi compresa la componente antincendio, in relazione anche al tipo di attività che vi si andrà ad insediare;
- al rilascio del certificato di agibilità delle porzioni assentite/assentibili, previo accertamento/integrazione della relativa documentazione strutturale;
- all'acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) con contestuale reperimento/nuova redazione del libretto di impianto, prima del rogito notarile;
- allo smaltimento dei rifiuti presenti in loco.

Di tutto quanto sopra si è tenuto conto in sede di formulazione del valore a base d'asta.



1.0 CAPANNONE in VIA GAULE n. 17, Pradipozzo di Portogruaro (VE)

Oggetto della presente valutazione è il compendio immobiliare sito in via Gaule n. 17 di Pradipozzo, frazione di Portogruaro (VE), utilizzato dalla fallita per l'esposizione e la vendita di elementi d'arredo ma catastalmente ed urbanisticamente qualificato come capannone artigianale.

Trattasi di una porzione di fabbricato artigianale (identificata al fg. 8 part. 277) posta in contiguità ad altra porzione di terzi a nord-est (identificata con CF Fg. 8 part. 273 subb. 4, 5, 6 - non oggetto di vendita). Il compendio immobiliare di proprietà della fallita si compone, anche, di un'area urbana residuale di 4 mq catastali, censita con il sub. 2 della part. 273 fg. 8.

Gli immobili di proprietà e quelli di terzi come sopra identificati costituiscono, in base a quanto visivamente riscontrato in loco, due unità autonome con accessi carrai distinti e limiti delle rispettive aree pertinenziali ben definiti mediante recinzione.

Non è oggetto di valutazione l'area di 93 mq catastalmente definita dalla part. 772 fg. 8 in Portogruaro, ospitante la cabina di trasformazione elettrica antistante l'immobile della fallita. Benché ricompresa all'interno della recinzione del compendio *de quo*, detta unità catastale risulta intestata ad un soggetto terzo, con la conseguenza che è **costituita di fatto una servitù di transito a carico dell'accesso carraio della part. 277 fg. 8 ed a favore del locale di trasformazione elettrico.**

1.1 Identificazione catastale e proprietà

Il compendio immobiliare oggetto di vendita risulta come di seguito catastalmente censito (*allegato n. 2.1*):

Comune di Portogruaro (VE) – Catasto fabbricati

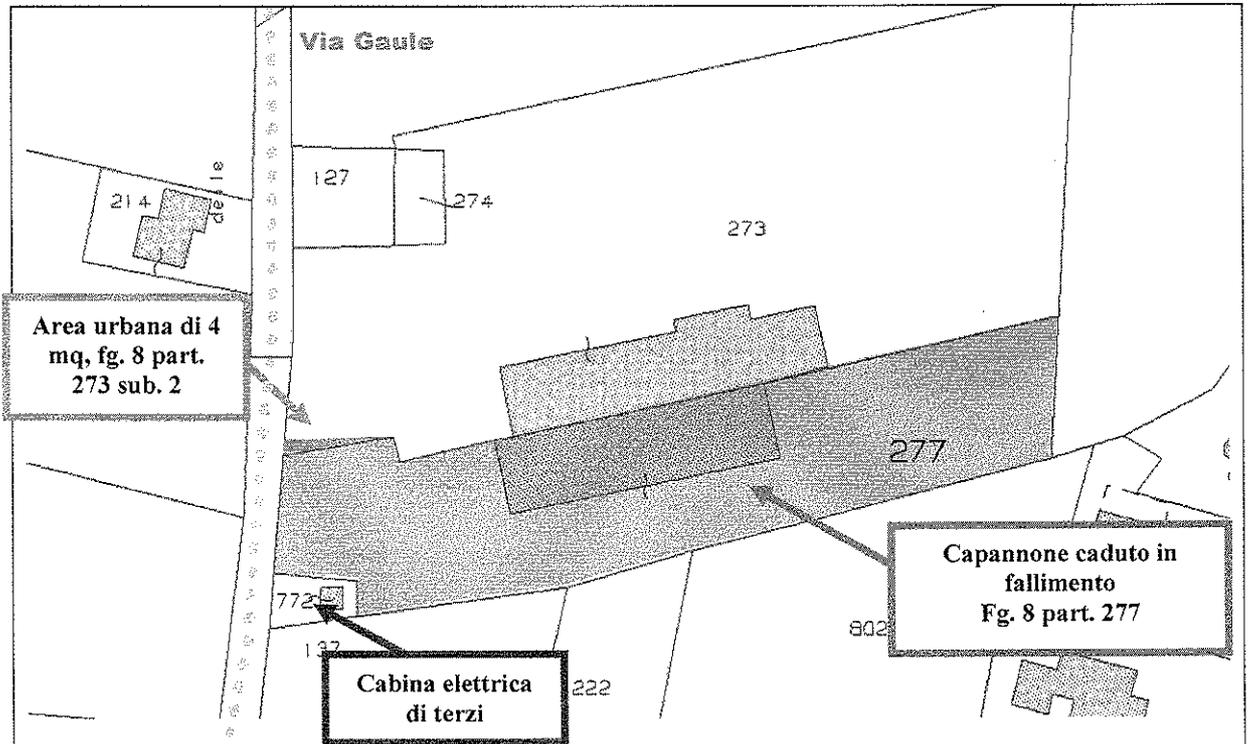
Fg.	Part.	Sub.	Cat.	Sup. / Cons.	Piano	Rendita
8	277	---	D/7	---	T	€ 3.856,00
8	273	2	F/1	area urbana di 4 mq	T	---

Comune di Portogruaro (VE) – Catasto terreni

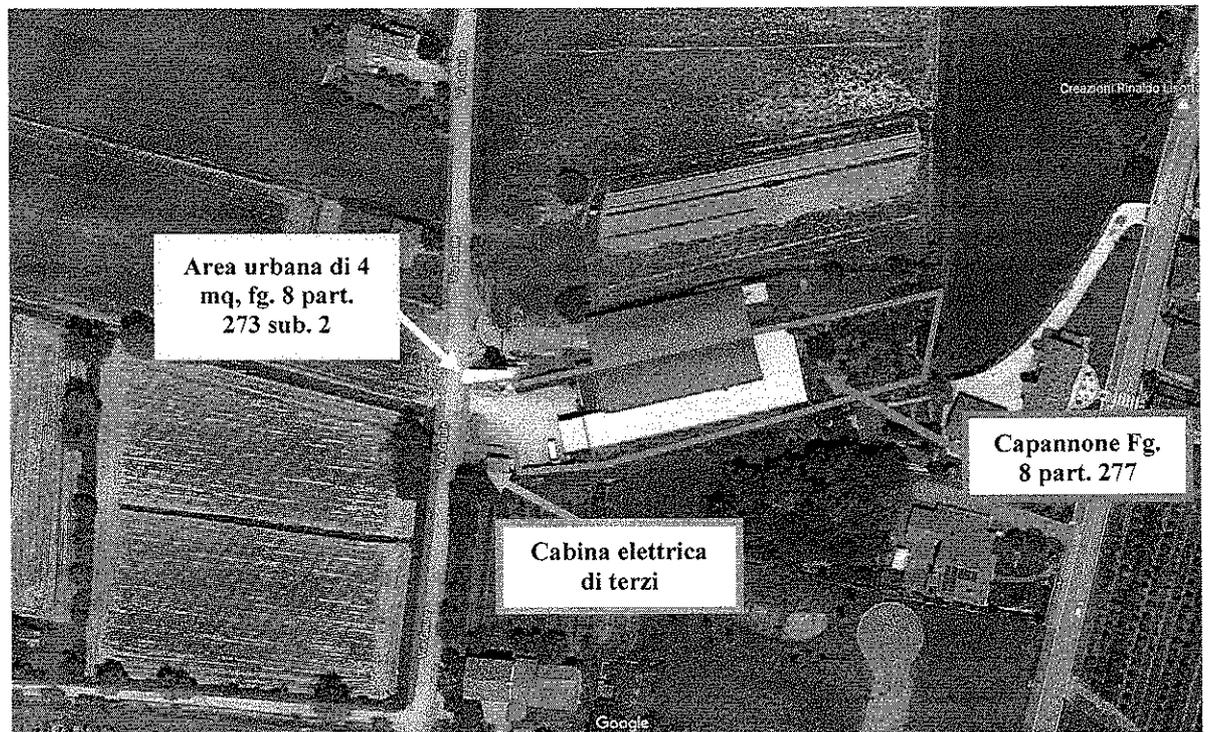
Fg.	Part.	Qualità	Cl.	Sup. / Cons.	Reddito dom. - agr.
8	277	ente urbano	---	2.857 mq	---

L'ente urbano della part. 273 fg. 8 su cui è ricavata l'area urbana sub. 2 è pari a cat. 5.380 mq.

Seguono vista aerea ed estratto di mappa, utili all'identificazione degli immobili di cui trattasi:

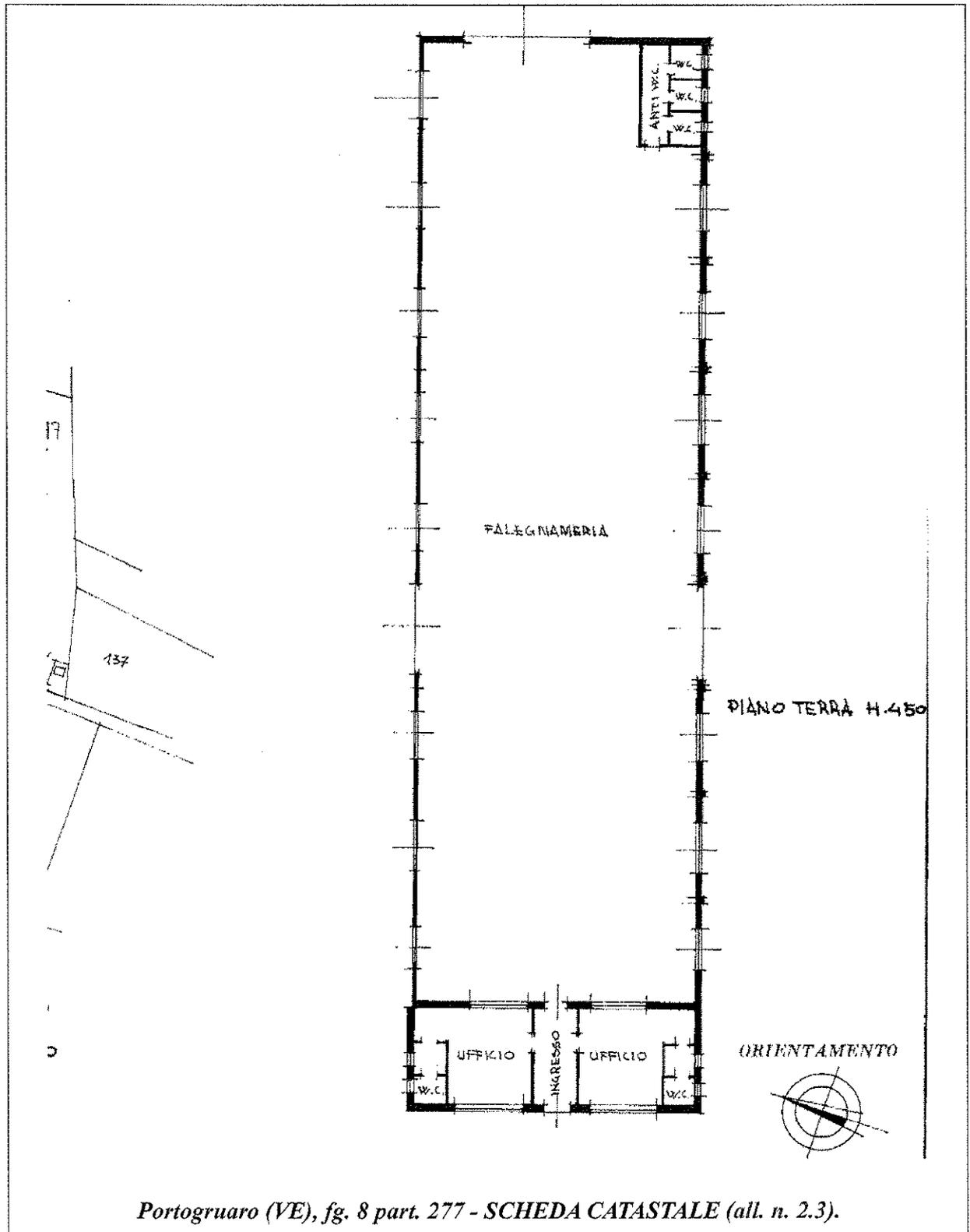


Portogruaro (VE) - Fig. 8, estratto di mappa (all. n. 2.1).



Portogruaro (VE), fraz. Pradipozzo - VISTA AEREA

Seguono scheda catastale del fabbricato principale (fg. 8 part. 277) ed elaborato planimetrico della limitrofa part. 273, ove è ricavata l'area urbana di 4 mq censita con il sub. 2.



NOTE CATASTALI

Nella documentazione catastale soprariportata (estratto di mappa e planimetria catastale) **non risulta raffigurata l'intera porzione in ampliamento del fabbricato in oggetto**, la cui edificazione è avvenuta a fine anni '90 in forza dei permessi di costruire nn. 1590 e 10661 (*allegati nn. 3.3 e 3.4*).

Con riferimento alla porzione di fabbricato catastalmente raffigurata risalente alla fine anni '70, la scheda acquisita telematicamente presso il portale dell'Agenzia delle Entrate (*all. n. 2.3*) risulta "fuori scala" con la conseguenza che non è possibile riferire in merito all'esatta conformità dimensionale della porzione rappresentata.

Si evidenzia, tuttavia, che da un confronto visivo tra la planimetria in atti e lo stato attuale dei luoghi sono evidenti **alcune significative difformità** - di carattere distributivo (con installazione, anche, di un soppalco strutturale non previsto), di altezza, di forometria, ecc. - con la conseguenza che dovrà essere approntata integralmente una pratica di aggiornamento catastale del compendio, prima del rogito notarile. **Ogni onere in materia è posto integralmente in capo al futuro aggiudicatario**, essendo tale aspetto stato specificatamente considerato in sede di formazione della base d'asta.

PROPRIETÀ

Il compendio immobiliare de quo è pervenuto all'odierna fallita in forza dell'atto di compravendita del 27.12.2006, rep. 43.667, racc. 12.956 a rogito del notaio Maurizio Corsi di Pordenone, ivi registrato in data 28.12.2006 al n. 10741 serie 1T e trascritto a Venezia con nota del 30.12.2006 RG 56894, RP 32481 (*all. n. 4*).

Il prezzo della compravendita risulta in atti pari ad € 250.000,00 oltre IVA.

Dalla lettura dell'atto notarile emergono n. 2 vincoli urbanistici a carico della part. 277 fg. 8 in Portogruaro (ente urbano del fabbricato principale), e nello specifico:

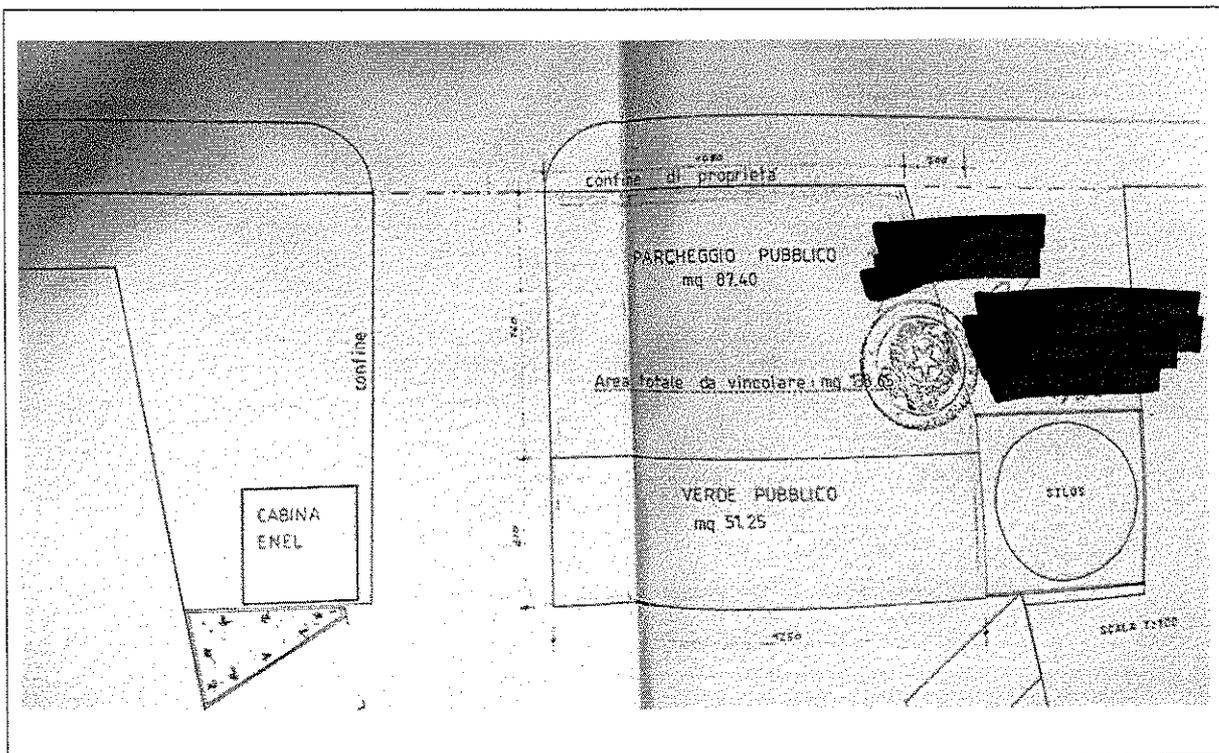
- vincolo ad uso pubblico relativamente ad una superficie di mq. 138,65 (centotrentotto virgola sessantacinque) del mappale n. 277 Foglio 8 (otto), da destinare a parcheggio e a verde, costituito con atto in data 27 agosto 1998 rep.n. 86.350 Notaio Giorgio Oblassia di Portogruaro (VE), trascritto a Venezia in data 11 settembre 1998 ai nn. 22.882/15.326, -----

- vincolo a peso del medesimo mappale n. 277 come area di pertinenza del fabbricato da ampliare su detto terreno costituito

con atto in data 20 ottobre 1998 rep.n. 86.947 Notaio Giorgio Oblassia di Portogruaro (VE), trascritto a Venezia in data 9 novembre 1998 ai nn. 28.181/18.566, -----

Con accesso presso l'archivio comunale è stata estratta copia dei suddetti n. 2 atti di vincolo, integralmente riportata negli *allegati nn. 4.1 e 4.2* alla presente relazione.

Nella fattispecie, l'allegato A all'atto del 27.08.1998, rep. 86350, racc. 2493 a rogito notaio Oblassia individua con esattezza le porzioni di scoperto assoggettate all'uso pubblico:



Estratto dell'allegato A all'atto el 27.08.1998, rep. 86350, racc. 2493 a rogito notaio Oblassia (allegato n. 4.1).

La planimetria soprariportata raffigura un layout dell'accesso carraio significativamente difforme rispetto a quello oggi presente in loco, nonché discordante con quanto oggetto di specifica DIA prot. 19811 del 04.08.1998 ("costruzione recinzione", *allegato n. 3.2*).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dall'ispezione ipotecaria eseguita in data 21.02.2018 presso la Conservatoria dei RR.II. di Venezia si è rilevata la presenza delle seguenti formalità pregiudizievoli (*allegato n. 5*):

1. **Iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario con nota del 30.12.2006, RG 56895, RP 14245**, a favore di Banca della Marca Credito Cooperativo contro la fallita sulla quota di proprietà di 1/1 dei seguenti beni siti in Comune di Portogruaro (VE) - *all. n. 5.1*:

Unità negoziale n. 1

- *Immobilabile n. 1*: CF fg. 8 part. 277 - via Gaule 17;
- *Immobilabile n. 2*: CF fg. 8 part. 273 sub. 2 - terreno.

Capitale: € 200.000,00.

Totale: € 300.000,00.

Durata: 15 anni.

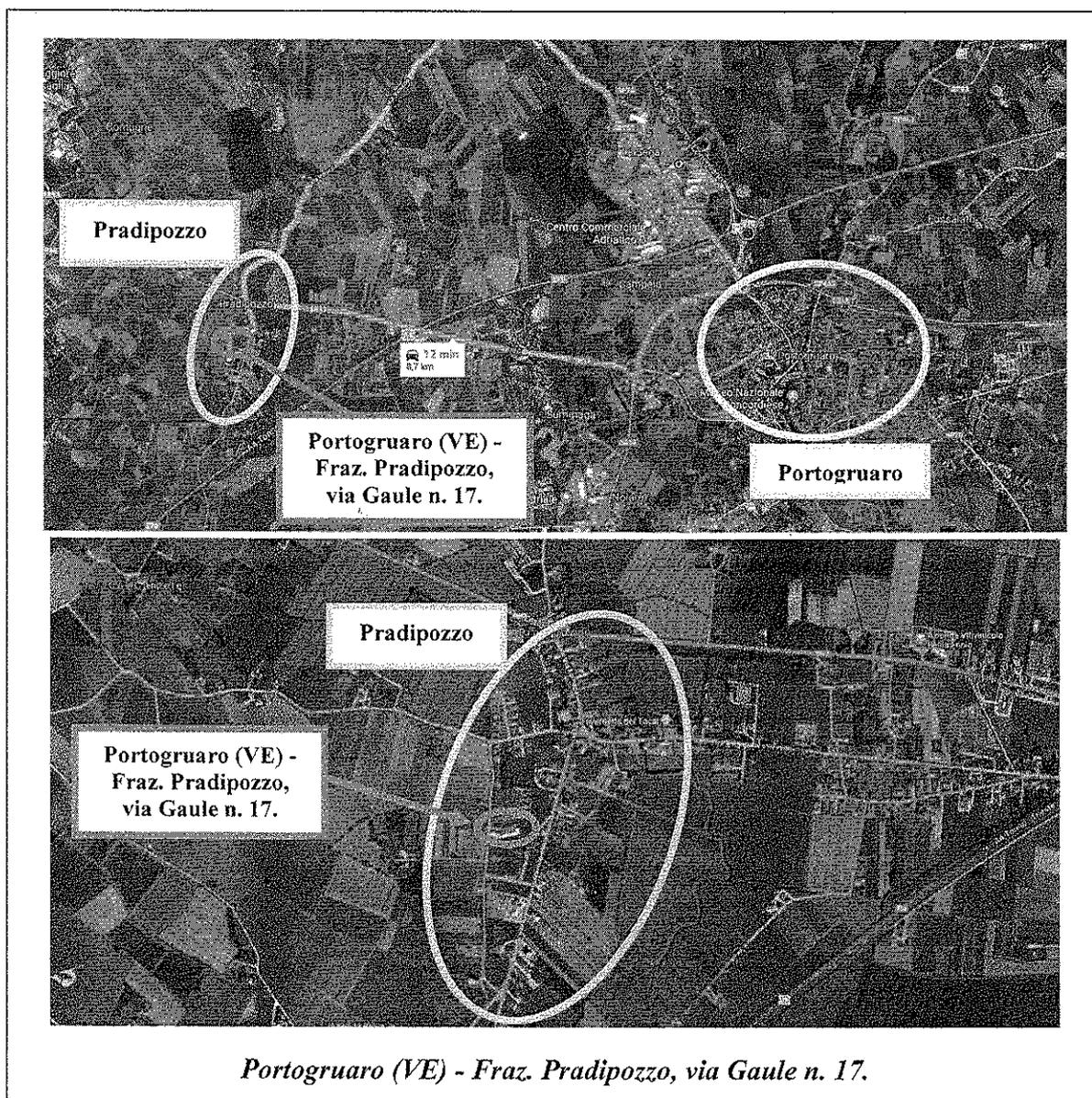
2. **Trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento con nota del 03.08.2017, RG 26127, RP 17307**, a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DE QUO contro la fallita (*all. n. 5.2*):

SU RICHIESTA DEL DOTT. ANGELO BERTI, NOMINATO CURATORE FALLIMENTARE, SI PROVVEDE D'UFFICIO ALLA TRASCRIZIONE, AI SENSI DELL'ART. 88, 2 CO R. D.16 MARZO 1942 N. 267, DELLA SENTENZA CON LA QUALE IL TRIBUNALE DI PORDENONE DICHIARA IL FALLIMENTO DELLA SOCIETA' PROPOSTE [REDACTED] LA TRASCRIZIONE VIENE ESEGUITA SENZA INDICAZIONE DEI BENI IMMOBILIARI SENSI DELLA CIRCOLARE N. 3 DEL 2.003, PROT. 33960 DELLA DIREZIONE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO, CON PRENOTAZIONE A DEBITO DELLE IMPOSTE E TASSE AI SENSI DELL'ART. 16 CO 1 LET T, E DEL D.LGS. DEL 31 OTTOBRE 1990 N. 347.

1.2 Ubicazione e destinazione urbanistica

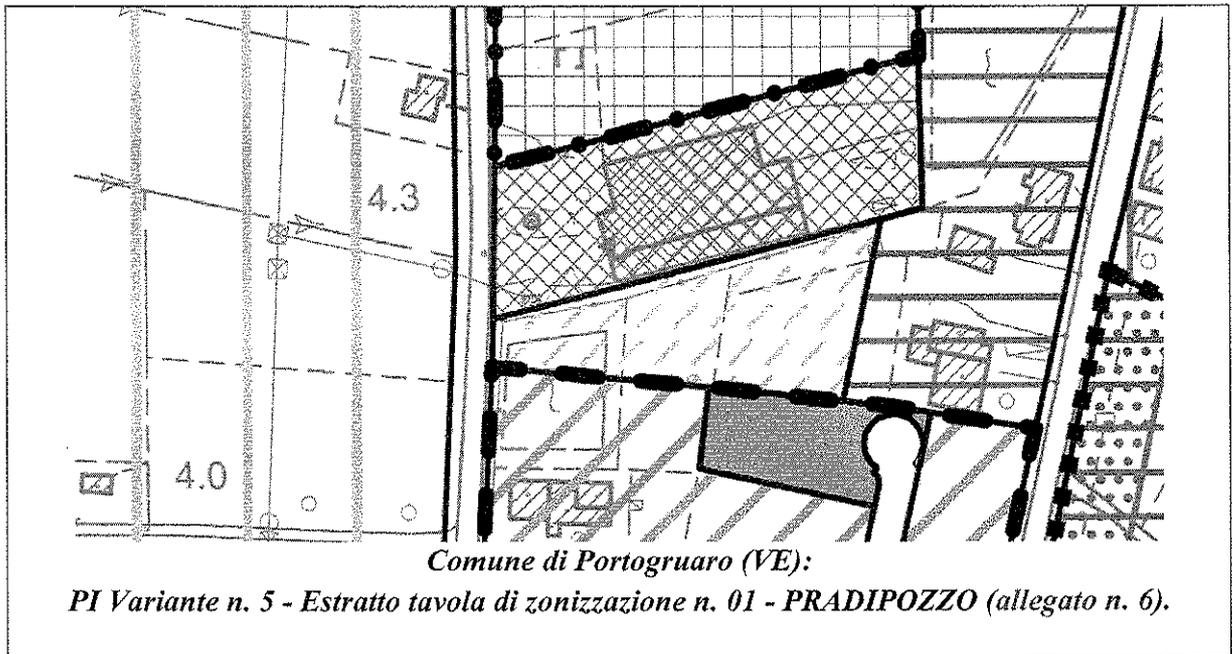
Gli immobili oggetto della presente perizia di stima sono situati nella periferica frazione di Pradipozzo del Comune di Portogruaro, in un contesto prettamente agricolo con residenze sparse. Il compendio si colloca in posizione defilata rispetto alle principali infrastrutture viarie dell'areale, con lo svincolo autostradale di Portogruaro collocato ad oltre 8,5 km dalla sede della fallita. La viabilità limitrofa al sito si caratterizza per una destinazione prevalentemente agricola e residenziale, poco confacente alle esigenze di un'attività produttiva che richieda il trasporto su gomma di grandi volumi di merci.

Seguono viste aeree dell'area in oggetto.



In forza della Variante n. 5 al Piano degli Interventi del Comune di Portogruaro (approvata con DCC n. 8 del 02.03.2015), il compendio de quo si colloca in zona territoriale omogenea “**D.3 - per attività produttive e servizi di completamento**”, con minima porzione in zona di verde privato “**G**” (allegato n. 6.I).

Segue estratto della cartografia di piano.



Segue estratto delle Norme Tecniche Operative (allegato n. 6).

ART. 28 – ZTO D3 PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE E SERVIZI DI COMPLETAMENTO

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Tav. 1.1 Zoning 5000. Pradipozzo
- Tav. 1.2 Zoning 5000. Lison e Mazzolada
- Tav. 1.3 Zoning 5000. Portogruaro Nord-Ovest e Portovecchio
- Tav. 1.4 Zoning 5000. Portogruaro Sud-Ovest e Summaga
- Tav. 1.5 Zoning 5000. Portogruaro Nord-Est
- Tav. 1.6 Zoning 5000. Portogruaro Sud-Est
- Tav. 1.8 Zoning 5000. Giussago
- Tav. 1.9 Zoning 5000. Lugugnana

DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio localizzate nel territorio comunale in aree già urbanizzate, anche in connessione con gli insediamenti urbani e sono destinate all'edificazione di immobili destinati ad attività produttive e commerciali sulle aree residue e alla sostituzione di quelli esistenti.

DESTINAZIONI D'USO

2. Oltre a quanto previsto dal precedente Art. 27, comma 2 per le ZTO D2, con esclusione, però, delle attività insalubri o inquinanti, è consentito l'insediamento di attività commerciali di media struttura di vendita ai sensi della LR 50/2012, di cui all'Art. 16, comma 2, lett. m) delle presenti NTO.

MODALITÀ DI INTERVENTO

3. In queste zone il PI si attua per IED convenzionato fatta salva diversa previsione degli elaborati progettuali del PI.
4. Il Permesso di Costruire è subordinato alla stipula di una convenzione o atto d'obbligo con la quale il proprietario o avente titolo si impegna a completare le opere di urbanizzazione e a cedere aree da rendere pubbliche o a vincolarne ad uso pubblico nella misura prevista per le opere di urbanizzazione primaria nelle zone di completamento ai sensi dell'Art. 7 delle presenti NTO, a seconda che si tratti di attività produttive o terziarie
5. Nel caso di ampliamento sull'esistente il solo reperimento degli standard di cui all'Art. 7 delle presenti NTO non viene richiesto se l'ampliamento stesso risulta inferiore al 10%, e comunque nel limite massimo di 250 mq, della superficie di calpestio complessiva esistente prima dell'intervento. Tale limite va verificato anche se realizzato con il concorso di più interventi edilizi successivi, a partire dalla data di approvazione del PI.
6. Nelle zone già edificate, possono essere valutati singoli edifici o gruppi di edifici, privi di qualunque grado di valenza architettonica e dequalificanti l'aggregato urbano dimostrato da idonea documentazione, sui quali è possibile intervenire con la ristrutturazione RTE o RTU. Nei casi di ristrutturazione RTU dovrà comunque essere presentata convenzione con i contenuti tipici di quelle allegata ai PUA. L'ammissibilità dell'intervento è valutata dall'Amministrazione Comunale, in ogni caso l'intervento di RTU, con le modalità ivi previste, è ammesso solo nelle zone non soggette a PUA.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

7. Alle nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti, si applicano, fatto salvo quanto previsto negli elaborati di progetto, i seguenti parametri:
 - Rc non superiore al 50%
nel caso la superficie coperta esistente superasse tale rapporto essa potrà rimanere inalterata
 - Dc H diminuita di m 5,00, con un minimo di m 5,00
è ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua e di ampliamenti di edifici esistenti, con il consenso del confinante registrato e trascritto e la costituzione di servitù di *non aedificandi* o di non sopraelevazione in una certa fascia, onde garantire comunque il rispetto della distanza tra fabbricati
 - Df H del fabbricato più alto, con un minimo di m 10,00
 - Ds m 10,00

ART. 41 - ZTO G VERDE PRIVATO

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Tav. 1.1 Zoning 5000. Pradipozzo
- Tav. 1.2 Zoning 5000. Lison e Mazzolada
- Tav. 1.3 Zoning 5000. Portogruaro Nord-Ovest e Portovecchio
- Tav. 1.4 Zoning 5000. Portogruaro Sud-Ovest e Summaga
- Tav. 1.5 Zoning 5000. Portogruaro Nord-Est
- Tav. 1.6 Zoning 5000. Portogruaro Sud-Est
- Tav. 1.7 Zoning 5000. Lugugnana Ovest
- Tav. 1.8 Zoning 5000. Giussago
- Tav. 1.9 Zoning 5000. Lugugnana

DEFINIZIONE

1. Comprendono i parchi, giardini o aree verdi intercluse di particolare valore naturale e paesaggistico o per le quali esiste l'esigenza alla conservazione. Comprendono, altresì superfici pertinenziali inedificate per le quali si rende opportuna la conservazione dello stato di fatto che garantisca il mantenimento di particolari allineamenti o preservi l'alternanza edificato/non edificato.

MODALITÀ DI INTERVENTO

2. Entro le aree classificate a verde privato è vietata qualsiasi edificazione, fatta eccezione per arredi funzionali al verde, quali piscine, fontane, vasche e piccole attrezzature connesse con il giardinaggio, serre non industriali, depositi attrezzi con i seguenti parametri:

- V max mc 20
- H max m 2,50

nel rispetto delle distanze (dai confini, dalle strade e dai fabbricati) minime previste per la ZTO B.

DISPOSIZIONI PARTICOLARI

3. È obbligatoria la manutenzione degli alberi e del patrimonio arboreo e la loro sostituzione quando necessario.
4. Gli interventi eccedenti la MO nei parchi e giardini di cui al presente articolo sono soggetti ad autorizzazione comunale, su presentazione di un progetto d'insieme.
5. Nella ZTO a verde privato, posta tra la chiesa della Beata Maria Vergine Regina e la zona "S. Giacomo", è consentita la prosecuzione e l'eventuale ampliamento dell'attività serricola in essere, secondo le modalità e con le facoltà previste per le serre nelle zone agricole.
6. Per gli edifici esistenti compresi all'interno di fasce o distanze di rispetto (stradali, ferroviarie, etc.) sono consentiti gli interventi di MO, MS e demolizione con ricostruzione all'esterno delle predette fasce o distanze di rispetto.

Ai fini della presente valutazione, non è stata considerata una eventuale capacità edificatoria residua del lotto, tenuto conto della collocazione periferica del compendio nonché dell'estensione già considerevole del fabbricato a fronte di un lotto con area frontestrada parzialmente assoggettata ad uso pubblico.

1.3 Descrizione immobiliare

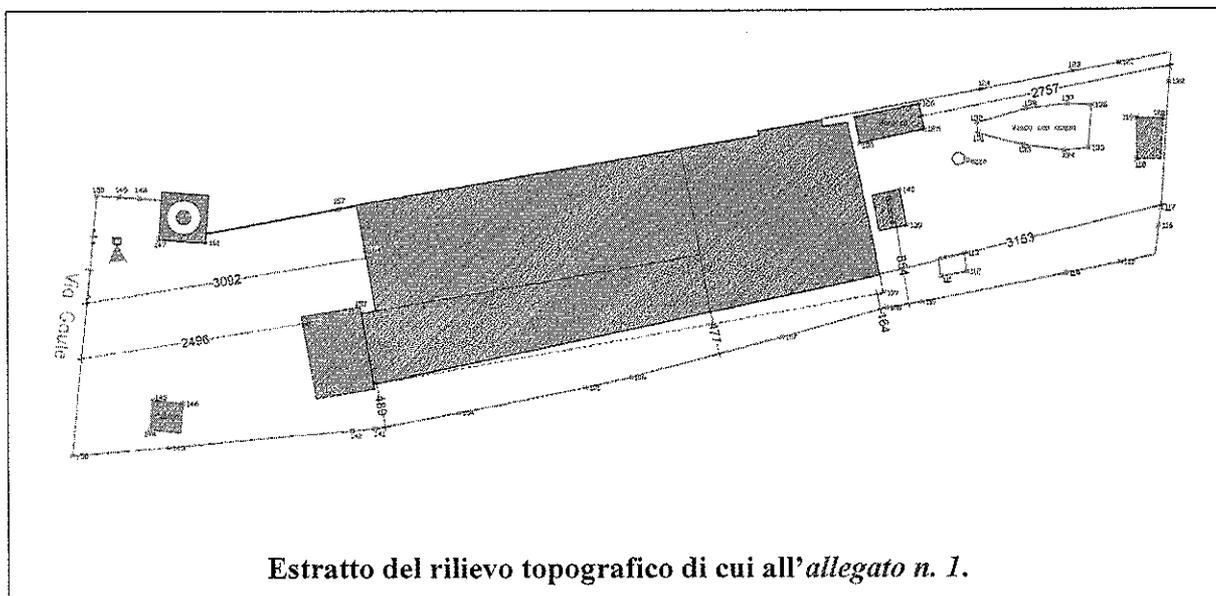
Oggetto della presente valutazione è il compendio immobiliare sito in via Gaule n. 17 di Pradipozzo, frazione di Portogruaro (VE), utilizzato dalla fallita per l'esposizione e la vendita di elementi d'arredo.

L'immobile si presenta come il nucleo originario di fine anni '70 di un più ampio complesso artigianale (per la rimanente parte non di proprietà della fallita e, pertanto, non oggetto di vendita né valutazione) interessato nel 1999 da un intervento di ampliamento a sud con struttura metallica e rivestimenti in pannelli sandwich grecati.

L'area di sedime e pertinenza del complesso *de quo* (catastalmente censita con la part. 277 fg. 8 in Portogruaro di 2.857 mq) risulta interamente recintata ed accessibile dall'accesso carraio e pedonale collocati su via Gaule. Trattasi di passaggi dotati di cancellatura metallica automatizzata.

Sul punto si evidenzia che **la recinzione del lotto 277 fg. 8 ingloba, anche, la vicina part. 772 di proprietà di terzi (su cui insiste la cabina di trasformazione ENEL media/bassa tensione n. 201.25200 in servizio dall'agosto 1986).** In ragione di ciò è costituita di fatto una servitù di passaggio a carico dell'area coperta del compendio oggetto di valutazione (fg. 8 part. 277) al fine di consentire la manutenzione dell'impianto di distribuzione elettrica di "Caseratte Nord".

Si evidenzia, altresì, che dalle ispezioni condotte presso l'Agenzia delle Entrate di Venezia, la fallita risulta intestataria anche del sub. 2 part. 273 fg. 8 in Portogruaro, costituito da una minima area urbana di 4 mq collocata ai lati del vetusto silos per la raccolta degli scarti di lavorazione.

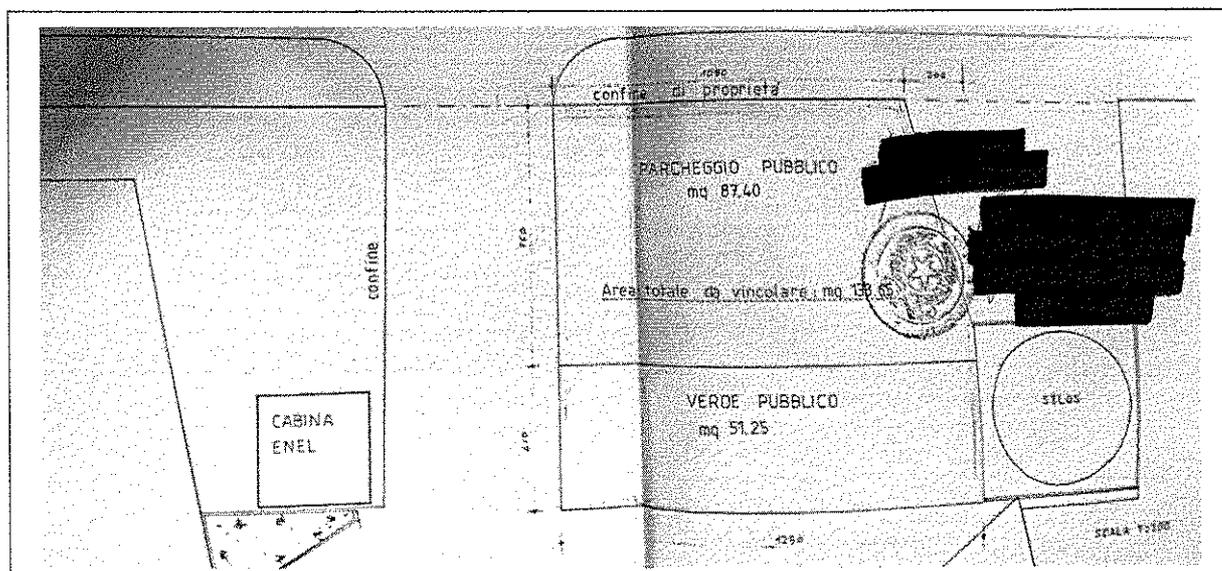


Da un confronto tra la documentazione catastale e la planimetria di rilievo topografico soprariportata in estratto (*allegato n. 1*) appare evidente come il silos in disuso sconfini nei fatti sul sub. 6 part. 273 fg. 8 di proprietà di terzi.

Ai fini della presente relazione, lo scrivente non ha proceduto ad un riconfinamento dell'area de qua, esulando tale accertamento dall'incarico estimativo ricevuto. Lo scrivente ha provveduto ad un rilievo strumentale delle sole limitazioni (reti, cancelli, fabbricati a confine) presenti in loco. Si rinvia ogni accertamento in materia al futuro aggiudicatario, cui compete ogni onere per la regolarizzazione del compendio avvenendo la presente vendita giudiziaria secondo l'assunto del "visto e piaciuto".

Dalla lettura dell'atto notarile con cui la fallita ha acquisito la proprietà del compendio de quo, inoltre, emergono n. 2 vincoli urbanistici a carico della part. 277 fg. 8 in Portogruaro (ente urbano del fabbricato principale), e nello specifico:

- vincolo di pertinenzialità dell'intera part. 277 al fabbricato "da ampliare", giusto atto del 20.10.1998 (*allegato n. 4.2*);
- un vincolo ad uso pubblico per una "superficie di mq 138,65" da destinarsi a parcheggio e verde, assunto dall'allora proprietà in sede di atto notarile del 27.08.1998 (*allegato n. 4.1*). Nella fattispecie, le porzioni di scoperto assoggettate all'uso pubblico, risultano come di seguito definite:



Estratto dell'allegato A all'atto el 27.08.1998, rep. 86350, racc. 2493 a rogito notaio Oblassia (allegato n. 4.1).

Trattasi di asservimenti concessi dall'allora proprietà nella logica di soddisfacimento degli standard urbanistici necessari al rilascio della concessione edilizia per ampliamento n. 1590/P del 30.01.1999 e successiva variante n. 10661/99.

La planimetria soprariportata raffigura un layout dell'accesso carraio significativamente difforme rispetto a quello oggi presente in loco, a sua volta discordante con quanto oggetto di specifica DIA prot. 19811 del 04.08.1998 ("costruzione recinzione", *allegato n. 3.2*). Ogni accertamento in materia è posto integralmente in capo al futuro aggiudicatario, cui compete ogni onere per la regolarizzazione, anche sotto un profilo edilizio-urbanistico, del compendio.

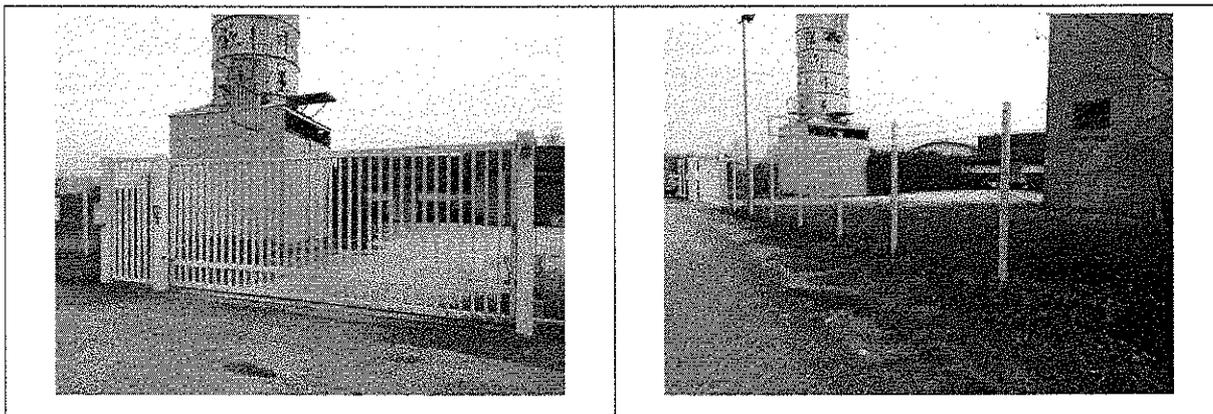
Sotto un profilo meramente descrittivo, l'area di cui trattasi risulta in parte ricoperta di ghiaio e destinata a parcheggio e circolazione dei mezzi, in parte mantenuta a verde. Alla data dell'ultimo sopralluogo in loco è stato riscontrata la rimozione a seguito di rivendica del bombolone GPL interrato un tempo a servizio del capannone.

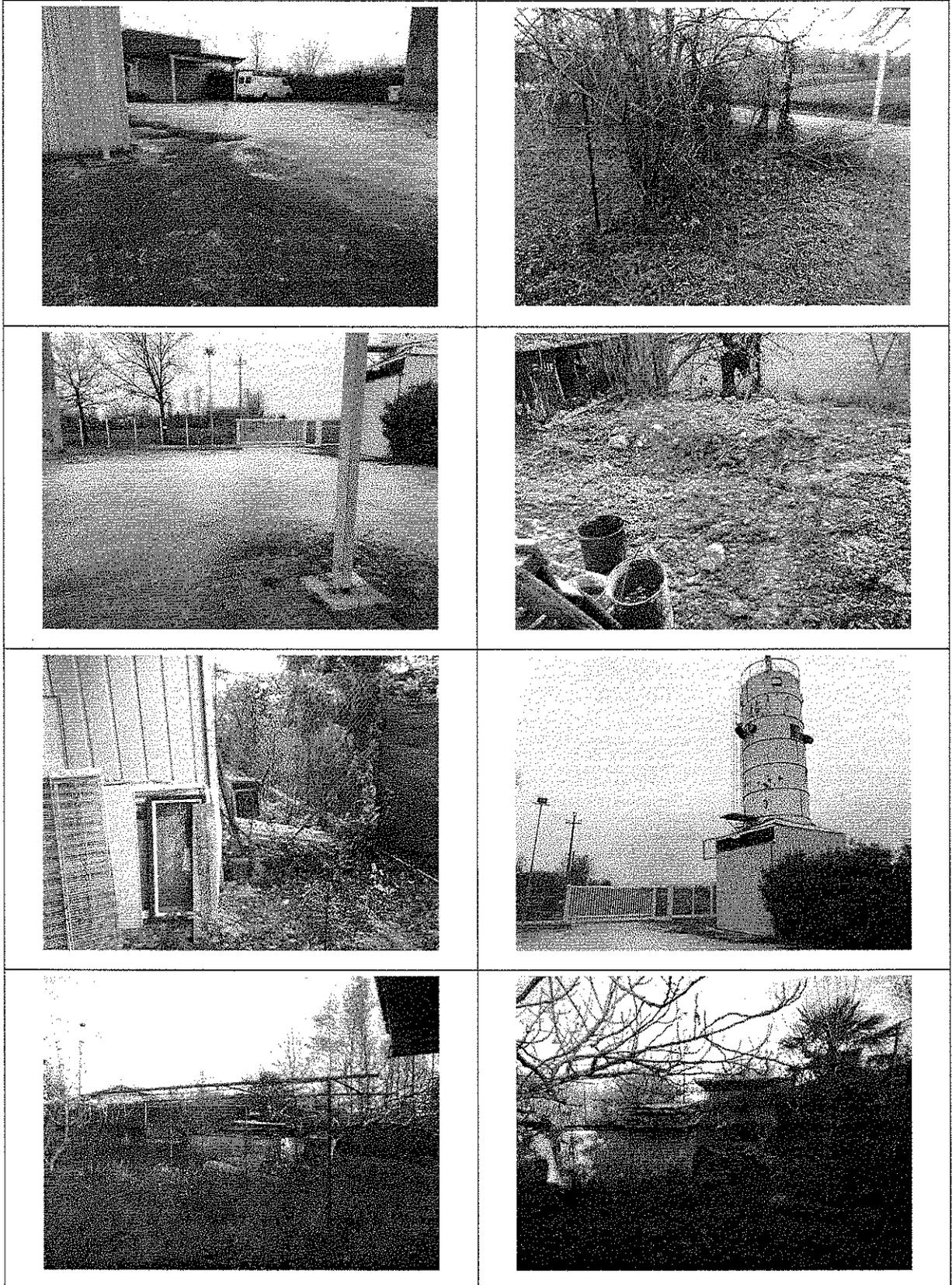
Ad oggi l'unità risulta sopravvista di alimentazione gas.

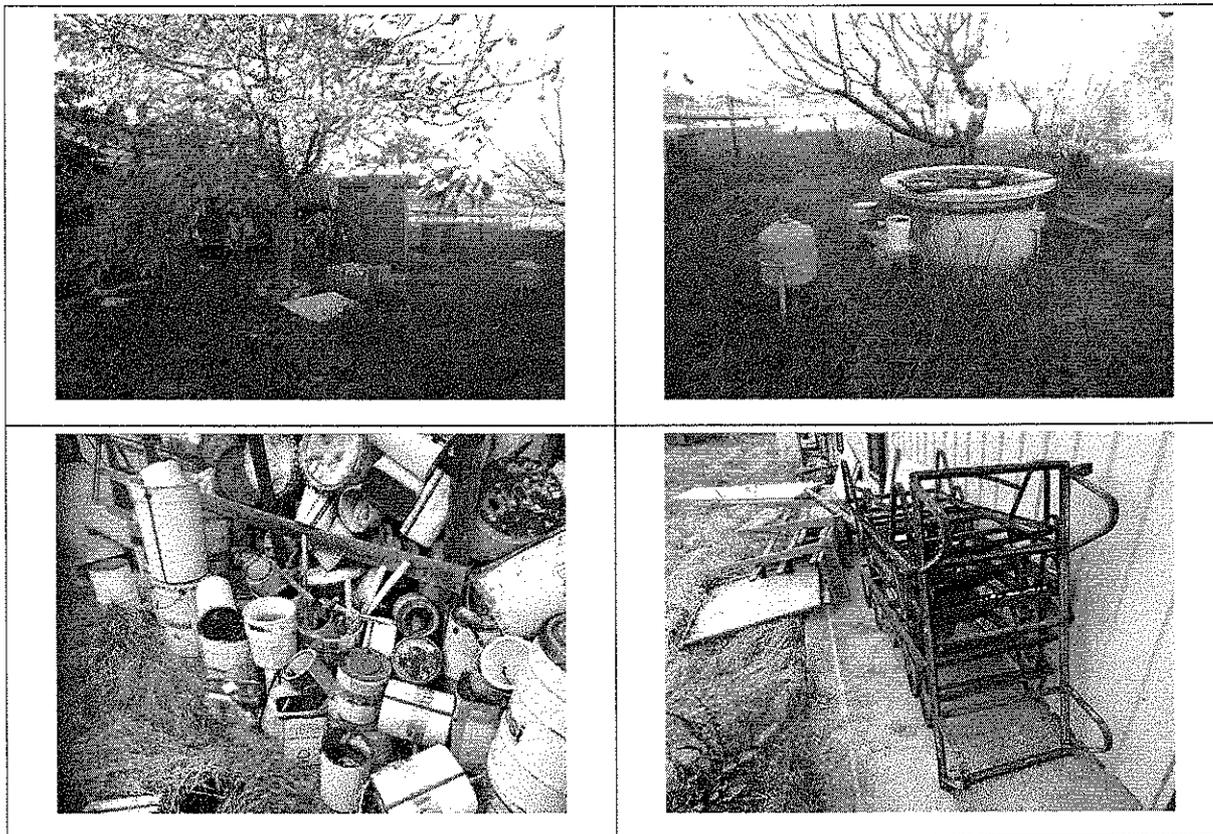
Sul retro del fabbricato, l'area esterna (accessibile unicamente dall'uscita a nord-est del capannone, risultando delimitata dall'area sud mediante installazione di rete metallica frontestrada) si caratterizza per un generale stato di abbandono e la presenza di numerosi accessori (box, gabbie, ecc.) privi di autorizzazione edilizia ed oggetto di separata vendita.

Compete all'aggiudicatario ogni onere per lo smaltimento dei rifiuti presenti in loco e la rimozione delle superfetazioni esterne presenti presso l'area retrostante, essendo stato tale aspetto debitamente considerato in sede di formulazione del valore a base d'asta.

Segue documentazione fotografica descrittiva degli spazi scoperti.







Dall'analisi visiva condotta in loco, il complesso risulta sprovvisto di allacciamenti alla pubblica rete fognaria e di acquedotto (PRESUMIBILMENTE la fornitura idrica avviene mediante emungimento dal suolo - vedasi pozzo raffigurato nella foto soprastante).

In termini di volumetria e fabbricati eretti sulla part. 277 fg. 8 in Portogruaro, il compendio immobiliare de quo risulta composto da:

- **un fabbricato principale rettangolare** in muratura con copertura voltata in capriate metalliche (in parte oggetto di interventi ai fini estetici) e manto in elementi di fine anni '70 potenzialmente in fibrocemento. Il volume costituisce il nucleo originario dell'insediamento produttivo ed era impropriamente utilizzato dalla fallita per l'allestimento della mostra espositiva. Si segnala la presenza di un soppalco con struttura lignea e scala metallica, privi di autorizzazione edilizia e conformità strutturale. Il fabbricato è affiancato sul prospetto principale da un **blocco uffici e servizi** con copertura a falda dal manto in coppi. Sul retro della porzione principale è stato ricavato un **reparto per la "lavorazione"** delle componenti d'arredo, con ampio blocco servizi interno e portale di accesso alla tettoia retrostante;
- **una volumetria in ampliamento** (di fine anni '90) che fiancheggia i prospetti sud ed est del fabbricato originario. Si caratterizza per una struttura metallica portante con

copertura e tamponature perimetrali in pannelli metallici grecati (solo in parte isolati) e divisori interni in cartongesso. Veniva utilizzata dalla fallita come magazzino degli articoli di vendita e delle materie prime per la lavorazione;

- **una tettoia per lo scarico merci** a servizio dell'apio portale ad ante scorrevoli del magazzino in affaccio sull'area frontestrada. Trattasi di una struttura in legno con manto in pannelli sandwich grecati. La pavimentazione è in mattonelle autobloccanti;
- **un vetusto silos** per la raccolta degli scarti di lavorazione, in disuso e da smaltire.

Caratteristiche costruttive e di finitura riscontrate in loco

⇒ Fabbricato originale - porzione impropriamente utilizzata come punto vendita:

- struttura portante in muratura; copertura con travi reticolati a volta ed elementi di fine anni '70 oggetto di recente tinteggiatura (potenzialmente in fibrocemento); pareti intonacate;
- pavimentazione con rivestimento in prefinito;
- serramenti in legno con vetro semplice; portone d'ingresso privo di blindatura; presenza di inferriate e tende da sole a servizio delle vetrine frontestrada;
- presenza di un soppalco ligneo privo di autorizzazione edilizia e certificazione strutturale;
- impianto elettrico parte fuori traccia con quadro principale e contatore collocati internamente (nicchia presso l'area impropriamente utilizzata ai fini espositivi, vertice sud-ovest); luci al neon ed alogene;
- riscaldamento mediante n. 2 aerotermini collegati all'unica caldaia FERROLI a GPL (funzionalità da verificare) e ventilconvettori per la zona uffici;
- unità di raffrescamento presso la zona uffici;
- impianto citofonico.

⇒ Fabbricato originale - porzione ad uso officina/laboratorio:

- struttura portante in muratura; copertura con travi reticolati a volta ed elementi potenzialmente in fibrocemento; pareti parzialmente intonacate;
- pavimentazione in cls lisciato al grezzo;
- portone metallico scorrevole;
- blocco servizi interno impropriamente utilizzato come deposito, da ristrutturarsi integralmente;
- impianto elettrico fuori traccia con linee 380 V e 220 V; presenza di alcuni sotto-quadri di zona;



- assenza di terminali di riscaldamento, fatta eccezione per un aerotermo collegato all'unica caldaia a GPL (funzionalità da verificare);
- presenza di estintori di varia natura, da integrarsi/sostituirsi integralmente;
- presenza di componenti di impianto obsolete per la linea di aspirazione, da sostituirsi integralmente;
- presenza di alcuni dispositivi per l'alimentazione delle linee d'aria compressa (refrigeratore INGHERSOL-RAND, compressore ATLAS COPCO, serbatoio CMBB), da sostituirsi integralmente.

⇒ **Volume in ampliamento di fine anni '90:**

- struttura portante metallica con pilastri e travi inclinate (1 falda), con punto metallici; copertura in monopanel;
- pavimentazione parte in cls liscio, parte in prefinito;
- pareti esterne in lamiera grecata;
- divisori interni in cartongesso;
- portone a ovest del tipo a compattamento;
- portone scorrevole ad est;
- accesso da sud mediante fatiscante portone con struttura metallica e telonatura;
- impianto elettrico con canalizzazioni in PVC e lampade alogene e a neon; presenza di alcuni sotto-quadri di zona;
- assenza di terminali di riscaldamento;
- presenza di alcuni rilevatori volumetrici per impianto antifurto (funzionalità da verificare).

Nel complesso, il fabbricato dispone di un grado di finitura medioere.

Nel recente passato sono state condotte delle manutenzioni atte a rendere parte del nucleo originario utilizzabile (in assenza di autorizzazione edilizia) come punto vendita e non come vero e proprio stabilimento produttivo artigianale.

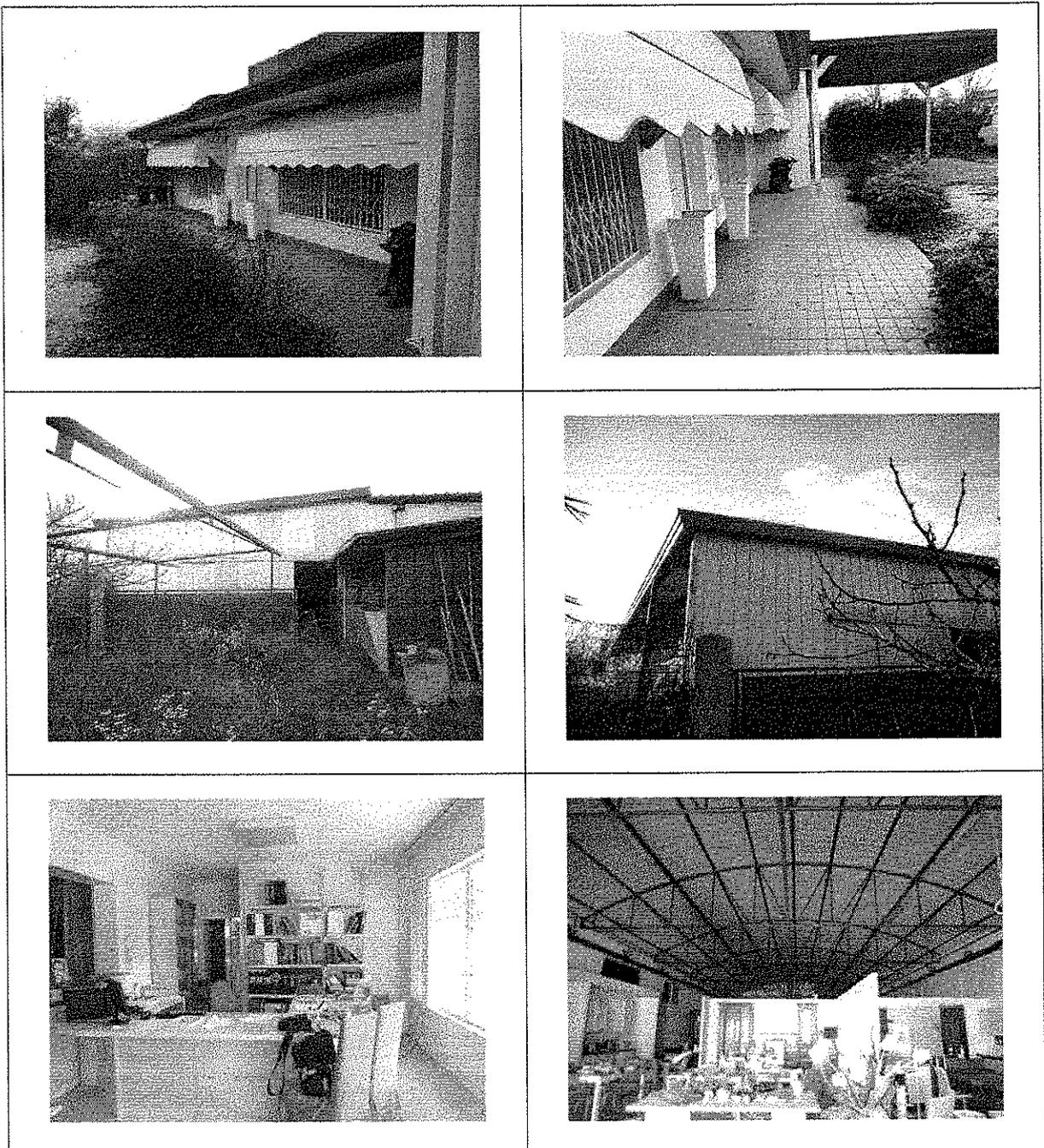
Il reparto di lavorazione ricavato a est del volume di fine anni '70 appare in uno stato di conservazione pessimo, essendo mancato negli anni qualsivoglia tipo di intervento manutentivo (anche solo di finitura ed ai fini estetici).

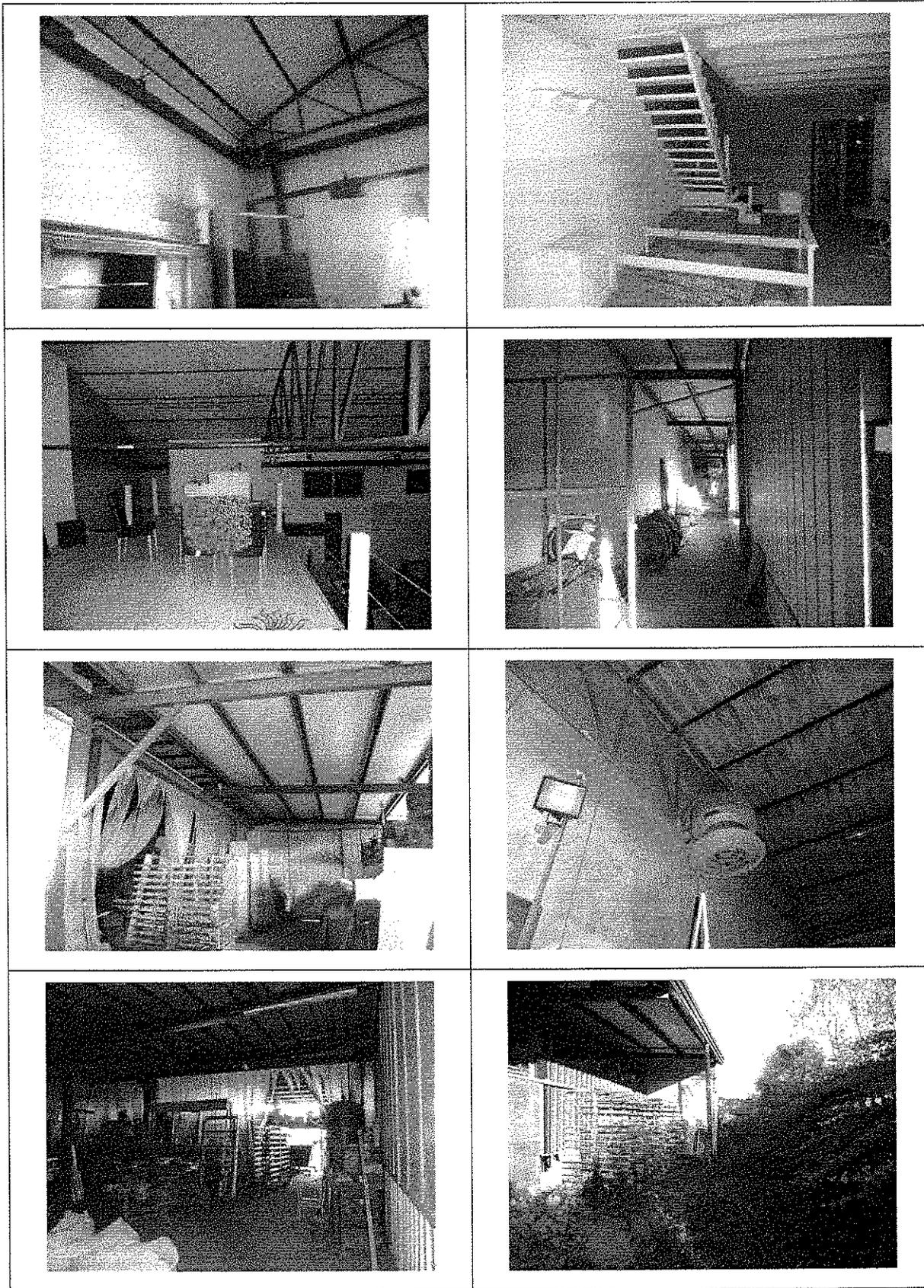
La porzione in ampliamento dispone di una struttura metallica ed una tamponatura in pannelli metallici che la rendono, nei fatti, una tettoia chiusa e non assumibile, ai fini estimativi, come una porzione produttiva propriamente detta.

Lo scrivente non ha provveduto ad una verifica degli aspetti impiantistici e strutturali del compendio, risultando ogni accertamento (anche di tipo edilizio-urbanistico) in capo al futuro aggiudicatario che avrà l'obbligo di visionare preventivamente il bene.

Da una mera analisi visiva, gli immobili di proprietà e quelli confinanti di terzi costituiscono due unità autonome con accessi carrai distinti e limiti delle rispettive aree pertinenziali ben definiti mediante recinzione.

Si riporta di seguito breve documentazione fotografica.







1.4 Consistenze immobiliari

Di seguito si riassumono le consistenze immobiliari desunte dall'attività di rilievo condotta in loco (*allegato n. 1*):

Compendio immobiliare, via Gaule n. 17 in Pradipozzo di Portogruaro (VE)			
DESCRIZIONE	Sup reale arr. [mq]	Coeff. di ragguaglio	Superficie commerciale arr. [mq]
FABBRICATI:			
Portogruaro, CF - Fg. 8 part. 277			
• Uffici ricavati nel volume originale.	53 mq	1,50	79,5 mq arr.
• Capannone artigianale originario di fine anni '70, <u>impropriamente</u> utilizzato come sala espositiva e reparto lavorazione sul retro. Non è oggetto di valutazione la superficie soppalcata ricavata abusivamente.	478 mq	1,00	478 mq arr.
• Porzione a sud (IN PARZIALE DIFFORMITÀ EDILIZIA) del volume in ampliamento, con struttura metallica e tamponamenti in pannelli metallici solo parzialmente isolati, utilizzato come magazzino.	315 mq	0,33	104 mq arr.
• Porzione a est (IN SOSTANZIALE DIFFORMITÀ EDILIZIA) del volume in ampliamento, con struttura metallica e tamponamenti in pannelli metallici solo parzialmente isolati, utilizzato come magazzino.	175 mq	-	In sostanziale difformità edilizia, con costi di sanatoria/demolizione a carico dell'acquirente.
• Tettoia aperta antistante il magazzino, per lo scarico merci. PRIVA DI AUTORIZZAZIONE EDILIZIA	46 mq	-	a carico dell'acquirente.
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA			661,5 mq, arr. a 660 mq
AREA SCOPERTA			
• Portogruaro, CF - Fg. 8 part. 277	1.790 mq (= 2.857 - 1.067 mq)		1.794 mq
• Portogruaro, CF - Fg. 8 part. 273 sub. 2.	4 mq		

Non sono oggetto di specifica valutazione:

- le superfetazioni insistenti sull'area retrostante (box, gabbie, ecc.) oggetto di vendita separata nell'ambito del compendio mobiliare;

- il silos obsoleto collocato nei pressi dell'accesso carraio, **i cui costi di smaltimento sono posti integralmente in capo alla futura proprietà;**
- l'area scoperta di arr. 1.794 mq, posto che buona parte della porzione frontestrada risulta soggetta ad asservimento pubblico, mentre la porzione sul retro sconta una pessima accessibilità ai fini artigianali ed è interessata da molteplici strutture non assentite.

La presente valutazione si riferisce alla sola componente immobiliare, essendo stati i beni mobili oggetto di separata valutazione. All'aggiudicatario compete, altresì, ogni onere per lo smaltimento dei rifiuti presenti in loco.

1.5 Regolarità edilizia

Il complesso produttivo in oggetto è stato costruito per effetto dei seguenti titoli autorizzativi:

Allegati	Titoli autorizzativi
3.1	<p>Autorizzazione prot. 10330 del 13.08.1976 per i lavori di “nuova costruzione di un laboratorio falegnameria in sostituzione” di fabbricato preesistente (all. n. 3.1).</p> <p>In allegato alla presente relazione è, altresì, riportato:</p> <ul style="list-style-type: none">• comunicazione di inizio lavori prot. 12226 del 20.08.1976 (all. n. 3.1.1);• documentazione grafica progettuale (all. n. 3.1.2).
3.2	<p>Denuncia di inizio attività prot. 19811 del 04.08.1998 presentata dalla precedente proprietà per lavori di “costruzione recinzione” (all. n. 3.2).</p> <p>In allegato alla presente relazione è, altresì, riportato:</p> <ul style="list-style-type: none">• documentazione grafica progettuale (all. n. 3.2.1);• relazione tecnica del 03.08.1998 (all. n. 3.2.2).
3.3	<p>Concessione per l'esecuzione di opere prot. 1590 del 30.01.1999 rilasciata dal Comune di Portogruaro alla precedente proprietà i lavori di “ampliamento di un capannone artigianale”(all. n. 3.3).</p> <p>In allegato alla presente relazione è, altresì, riportato:</p> <ul style="list-style-type: none">• richiesta di concessione edilizia prot. 22496/A del 17.09.1997 (all. n. 3.3.1);• relazione illustrativa (all. n. 3.3.3);• relazione tecnica (all. n. 3.3.4);• n. 4 tavole grafiche di progetto (all. n. 3.3.5);• parere favorevole ULSS n. 10 prot. 68/pr del 29.10.1997 con scheda dei dati tecnici a firma del progettista (all. n. 3.3.6);• parere favorevole VVF prot. 13871 del 19.08.1998 (all. n. 3.3.7);• comunicazione di avvenuto inizio lavori del 10.07.1999 (all. n. 3.3.8).
3.4	<p>Concessione IN VARIANTE per l'esecuzione di opere prot. 10661 del 18.06.1999 rilasciata dal Comune di Portogruaro alla precedente proprietà per i lavori di variante alla CE 1590 del 30.01.1999 (all. n. 3.4).</p> <p>In allegato alla presente relazione è, altresì, riportato:</p> <ul style="list-style-type: none">• richiesta di variante prot. 8113/A del 23.03.1999 (all. n. 3.4.1);• n. 2 tavole grafiche di progetto (all. n. 3.4.2).
3.5	<p>Denuncia di inizio attività prot. 51935 del 11.10.2005 presentata dall'odierna fallita per “ l'installazione di serbatoio GPL interrato ad asse verticale di capacità pari a litri 1.650” (all. n. 3.5).</p> <p>Il dispositivo è stato successivamente rimosso, con la conseguenza che attualmente l'unità risulta sopravvissuta di alimentazione gas.</p>

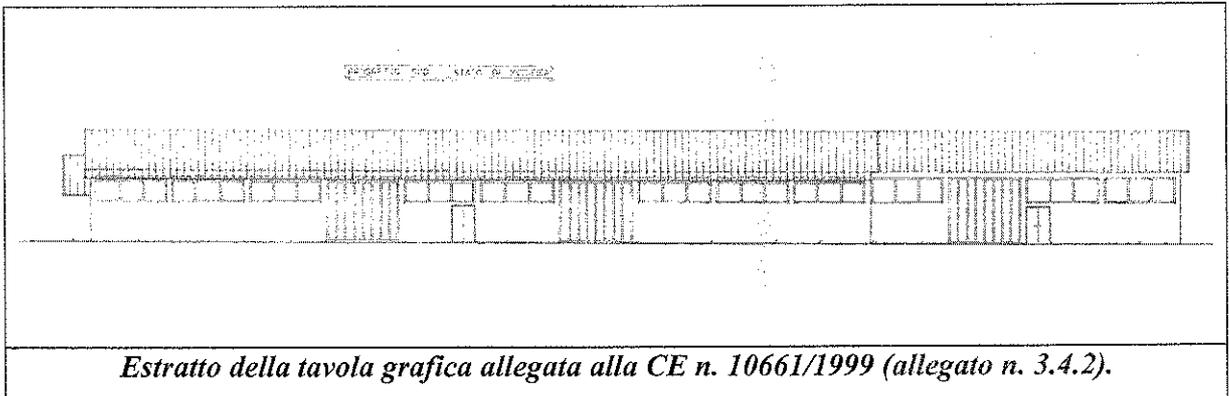
Difformità edilizie rilevate

⇒ Con riferimento alla CE n. 10661/1999 (*allegato n. 3.4.2*) di variante dell'ampliamento, si riscontrano le seguenti **PRINCIPALI** difformità:

1. presenza di una tettoia lignea con copertura in monopanel utilizzata per il carico/scarico merci non oggetto di autorizzazione edilizia;
2. sostanziali difformità in corrispondenza dell'ampliamento, sia in termini di distribuzione interna che di forometria e tipologia edilizia (prevista muratura in luogo dell'effettiva struttura metallica con tamponamento in lamiera grecata parzialmente isolata). In ragione delle difformità esistenti, si renderà necessario provvedere ad una verifica integrale degli standard igienico sanitari (rapporti areo-illuminanti, ecc.) e di sicurezza (vie di fuga ai fini antincendio, ecc.) dell'intera unità. Minime difformità in termini di altezza utile massima (397 cm sottotrave in luogo dei 370 cm di progetto);
3. sostanziali difformità della porzione di ampliamento collocata sul retro del fabbricato originario. La porzione realizzata in loco dispone di una superficie coperta di arr. 175 mq, a fronte di una prevista di 207 mq arr. (= 17,70 m * 11,70 m). A fronte di una minor superficie realizzata, tuttavia, **il volume presente in loco si colloca a confine con l'unità di terzi a nord**, quale elemento i criticità in assenza di specifico atto di convenzione con il terzo dirimpettaio;
4. sostanziale incongruenza della destinazione d'uso. In assenza di agibilità, il riferimento progettuale in termini di uso dei locali è quello di "capannone artigianale" e non, come parzialmente esercitato dalla fallita, di punto vendita;
5. difformità in termini di partizione interna e forometria del fabbricato originario, con rimozione di un secondo blocco servizi a nord-ovest e ricavo di un unico vano utilizzato come ufficio. Sono state installate numerose partizioni interne in cartongesso, utilizzate dalla fallita per l'esposizione delle componenti d'arredo in vendita;
6. presenza di un soppalco ligneo non oggetto di autorizzazione edilizia, né di certificazione strutturale;
7. presenza di numerose superfetazioni di varia fattura realizzate sull'area retrostante il fabbricato;
8. il silos non è oggetto di alcuna autorizzazione edilizia specifica, ma compare come elemento preesistente nello stato di fatto presentato all'epoca dell'ampliamento. Trattasi d'impianto in disuso che dovrà essere smantellato a totale cura e spese dell'aggiudicatario.



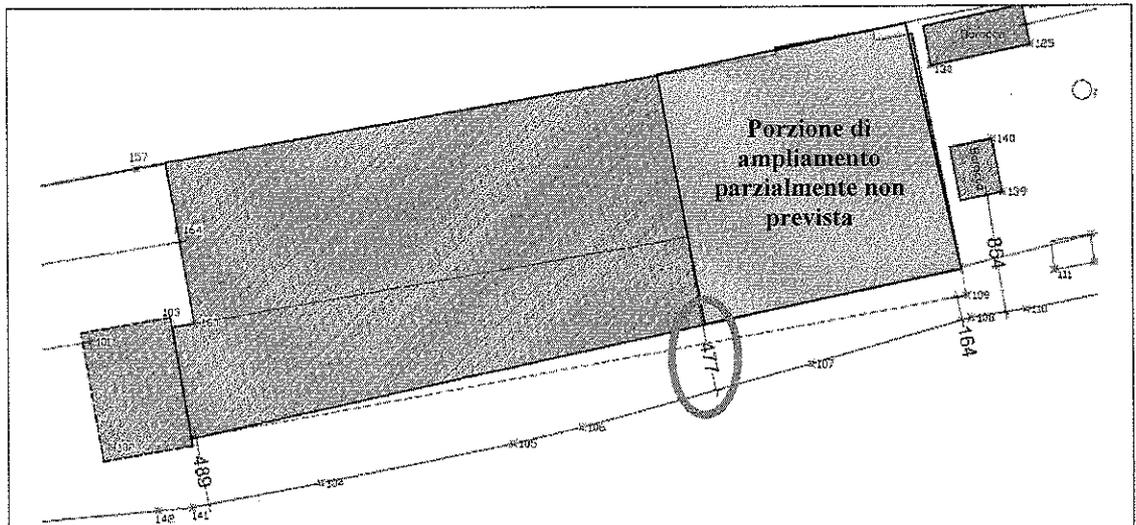
Relativamente allo sporto di gronda verso sud dell'ampliamento, la documentazione progettuale allegata alla variante n. 10661/1999 risulta carente della rappresentazione in pianta delle coperture, con la conseguenza che non è possibile riferire in merito alla regolarità dell'aggetto. Dalla rappresentazione grafica dello stato di progetto del prospetto sud, tuttavia, la linea di gronda parrebbe coerente con l'attuale layout dell'ampliamento.



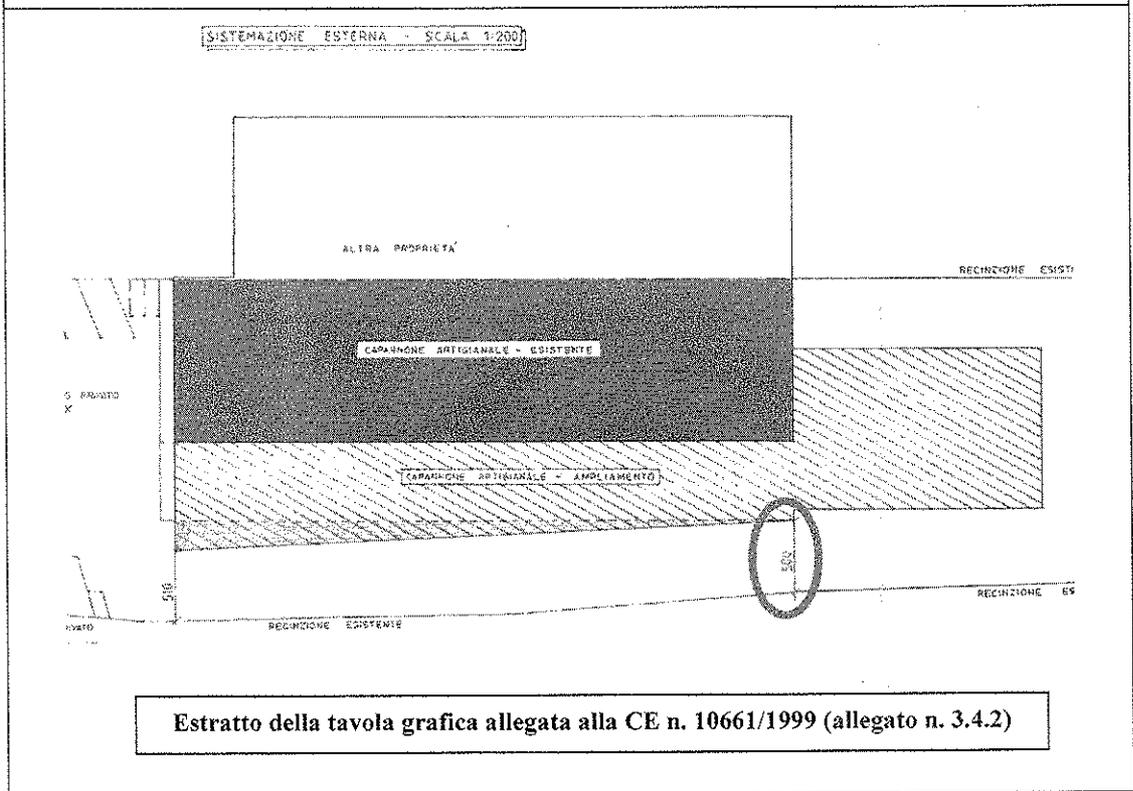
Il futuro proprietario dovrà interloquire con gli uffici tecnici competenti, stanti anche le numerose difformità riscontrate con riferimento alla stessa pratica edilizia di variante all'ampliamento di fine anni '90, per approntare una complessiva pratica edilizia di sanatoria con eventuale rimozione di una parte degli abusi.

⇒ Con riferimento alla DIA prot. 19811 del 04.08.1998 richiesta dalla precedente proprietà per lavori di "costruzione recinzione" (*all. n. 3.2*) ed alla planimetria delle sistemazioni esterne di cui alla tavola grafica allegata alla CE n. 10661/1999 (*allegato n. 3.4.2*), si riscontrano le seguenti **PRINCIPALI** difformità:

9. mancata delimitazione della part. 772 fg. 8 di proprietà di terzi (su cui insiste la cabina di trasformazione ENEL media/bassa tensione n. 201.25200 in servizio dall'agosto 1986) prevista progettualmente. È costituita nei fatti una **servitù di passaggio a carico dell'area coperta** del compendio oggetto di valutazione (fg. 8 part. 277) al fine di consentire la manutenzione dell'impianto di distribuzione elettrica di "Caseratte Nord";
10. diverso posizionamento dell'accesso carraio con annesso cancello pedonale, collocato nella realtà più a nord rispetto a quanto progettualmente previsto;
11. lieve difformità in termini di distanze dai confini a sud dell'ampliamento, che oltre a presentare una geometria in pianta non pienamente coerente con il progetto presentato si colloca ad una distanza minima dalla recinzione (con riferimento alla porzione assentita) di 4,77 m anziché 5 m come previsto:



Estratto della tavola grafica di rilievo (allegato n. 1).



Estratto della tavola grafica allegata alla CE n. 10661/1999 (allegato n. 3.4.2)

12. lievi difformità nell'andamento della recinzione in prossimità del silos obsoleto, presumibilmente connesse all'inglobamento dell'area residuale di 4 mq di cui al sub. 2 della part. 273 limitrofa. L'attività estimativa condotta non ha previsto, come di prassi, il riconfinamento del lotto, avendo provveduto lo scrivente ad un rilievo strumentale delle sole limitazioni (reti, cancelli, fabbricati a confine) presenti in loco. Si rinvia ogni accertamento in materia al futuro aggiudicatario;

13. mancata realizzazione delle sistemazioni esterne previste, avuto particolare riferimento al ricavo dell'area a verde pubblico e degli stalli di parcheggio (pubblico e privato).

All'aggiudicatario compete, altresì, ogni onere per lo smaltimento dei rifiuti che dovessero rimanere in loco a seguito di separata vendita del compendio mobiliare, nonché lo smantellamento di tutte le strutture obsolete/non sanabili (silos in disuso, tettoia frontestrada, tettoia sul retro, ecc.).

Certificati di agibilità

ALCUN TITOLO È PERVENUTO ALLO SCRIVENTE, con la conseguenza che ogni adempimento in materia dovrà essere svolto a propria cura e spese da parte del futuro aggiudicatario. SI EVIDENZIA CHE LA DESTINAZIONE D'USO DEI LOCALI PREVISTA DALL'ULTIMA PRATICA EDILIZIA ASSENTITA E' QUELLA A "CAPANNONE ARTIGIANALE", non essendo allo stato attuale contemplato l'uso dei locali ai fini commerciali.

Certificati di collaudo statico

NON SI DISPONE DI ALCUNA CERTIFICAZIONE STRUTTURALE, evidenziando altresì che il suo reperimento si renderà necessario per la futura proprietà al fine di poter richiedere l'agibilità dell'intero complesso (oggi non ancora rilasciata).

Autorizzazione allo scarico

In base alla documentazione progettuale in possesso dello scrivente (tavola grafica allegata alla CE n. 10661/1999 - *allegato n. 3.4.2*), il capannone parrebbe dotato di vasca imhoff e successiva vasca a tre strati con sversamento nel fosso. Non è stata eseguita alcuna verifica della conformità di questa allo stato di fatto, come da prassi nelle procedure fallimentari, in quanto l'acquisto avviene visto e piaciuto, senza alcuna garanzia per vizi o difetti e/o mancanza di qualità. alcuna autorizzazione allo scarico è stata reperita con accesso agli atti presso l'archivio comunale.

Certificati prevenzione incendi

È stato acquisito il parere favorevole prot. 13871 del 19.08.1998 rilasciato dai VVF di Venezia per l'intervento di ampliamento del capannone artigianale (*all. n. 3.3.7*). alcuna successiva certificazione è pervenuta allo scrivente.



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 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

Dall'indagine visiva condotta, le dotazioni e le caratteristiche ai fini antincendio del capannone dovranno essere oggetto di specifica ed integrale verifica da parte del futuro aggiudicatario, con espletamento di tutte le incombenze (anche di carattere burocratico) che si renderanno necessarie in relazione alla nuova attività di insediarvi.

Attestazione di prestazione energetica (APE):

Alcun attestato è pervenuto allo scrivente, con la conseguenza che ogni onere ai fini del suo reperimento/nuova redazione (ivi inclusa l'acquisizione del libretto di impianto) compete alla futura proprietà che avrà **l'obbligo di esibire l'APE in sede di rogito notarile.**



2.0 VALUTAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE *DE QUO*

Per la valutazione dei beni immobili si è adottato il criterio sintetico-comparativo con stima monoparametrica individuando il valore di mercato riscontrabile per immobili consimili, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed in particolare modo che:

- A. oggetto della presente valutazione è il compendio immobiliare sito in via Gaule n. 17 di Pradipozzo, frazione di Portogruaro (VE), utilizzato dalla fallita per l'esposizione e la vendita di elementi d'arredo **ma catastalmente ed urbanisticamente qualificato come capannone artigianale**;
- B. gli immobili sono situati in un contesto prettamente agricolo, in posizione defilata rispetto alle principali infrastrutture viarie dell'areale. La viabilità limitrofa al sito si caratterizza per una destinazione prevalentemente agricola e residenziale, poco confacente alle esigenze di un'attività produttiva che richieda il trasporto su gomma di grandi volumi di merci;
- C. nel complesso, il fabbricato dispone di un grado di finitura mediocre. Nel recente passato sono state condotte delle manutenzioni atte a rendere parte del nucleo originario utilizzabile (in assenza di autorizzazione edilizia) come punto vendita e non come vero e proprio stabilimento produttivo artigianale.

Il reparto di lavorazione ricavato a est del volume di fine anni '70 appare in uno stato di conservazione pessimo, essendo mancato negli anni qualsivoglia tipo di intervento manutentivo (anche solo di finitura ed ai fini estetici).

La porzione in ampliamento dispone di una struttura metallica ed una tamponatura in pannelli metallici che la rendono, nei fatti, una tettoia chiusa e non assumibile, ai fini estimativi, come una porzione produttiva propriamente detta;

- D. sono altresì evidenti alcune gravi carenze in termini di dotazioni impiantistiche e di finiture;
- E. l'acquisto avviene a corpo nonché visto e piaciuto, tramite asta giudiziaria, senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità. **Si fa riferimento espresso a tutte le note riportate alle pagg. nn. 5-6 della presente relazione, quali elementi di cui si è tenuto conto nella formulazione del prezzo a base d'asta;**
- F. si rende necessario un integrale aggiornamento della documentazione catastale (a totale cura e spese dell'aggiudicatario, e comunque entro il rogito notarile), nonché l'approntamento di specifiche pratiche di sanatoria edilizia, con perfezionamento dell'iter necessario al rilascio del certificato di agibilità oggi assente;



G. l'attuale momento di mercato è ancora pesantemente influenzato dalla grave crisi economica internazionale avviatasi nel 2008, rispetto alla quale solo negli ultimi trimestri stanno emergendo alcuni segnali di una ripresa che appare tutt'altro che strutturale e consolidata.

Premesso quanto sopra, per la valutazione del compendio de quo lo scrivente ha fatto riferimento al **valore medio unitario di aggiudicazione di capannoni artigianali in ambito giudiziario nelle immediate vicinanze, pari ad arrotondati € 100,00/mq.**

Con riferimento allo specifico manufatto di via Gaule n. 17 in Pradipozzo di Portogruaro, tuttavia, detto valore di riferimento emerso dalle aste fallimentari dovrà essere debitamente corretto al fine di considerare:

- **la collocazione fortemente decentrata** del fabbricato di cui trattasi, inserito in un contesto prettamente agricolo con un livello di infrastrutturazione poco confacente alle esigenze di una attività artigianale ordinaria. In ragione di ciò, si ritiene di poter adottare un coefficiente correttivo di 0,70 da applicare al valore ordinario di aggiudicazione in ambito giudiziario;
- **il grado di finitura e le dotazioni impiantistiche mediocri**, per le quali si renderà necessaria una integrale verifica ed aggiornamento, anche in relazione all'esigenza di perfezionare l'iter per l'ottenimento del certificato di agibilità (oggi assente). In tale logica si assume un ulteriore coefficiente correttivo di 0,70 per la mediocrità complessiva del fabbricato de quo.

VALORE UNITARIO A BASE D'ASTA:

$€ 100,00/mq * 0,70 * 0,70 = € 49,00/mq, \text{ arr. a } € 50,00/mq.$

Compendio immobiliare, via Gaule n. 17 in Pradipozzo di Portogruaro (VE) BASE D'ASTA FALLIMENTARE			
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Superficie commerciale arr. [mq]	Valore a base d'asta unitario [€/mq]	Valore a base d'asta [€/mq]
CAPANNONE ARTIGIANALE <ul style="list-style-type: none">• Portogruaro, CF - Fg. 8 part. 277, cat. D/7;• Portogruaro, CF - Fg. 8 part. 273 sub. 2, area urbana di 4 mq;• Portogruaro, CT - Fg. 8 part. 277, ente urbano di 2.857 mq.	660 mq arr.	€ 50,00/mq	€ 33.000,00
VALORE A BASE D'ASTA con tutti gli oneri a carico dell'acquirente			€ 33.000,00 arr.



Risultano a totale carico dell'aggiudicatario tutti gli "oneri" relativi:

- all'aggiornamento della documentazione catastale prima del rogito;
- alla sanatoria delle difformità riscontrate, con tutte le relative pratiche tecniche ed interventi edilizi, se necessari;
- all'adeguamento impiantistico e funzionale del capannone in oggetto, con ottenimento delle conseguenti dichiarazioni di conformità, ivi compresa la componente antincendio, in relazione anche al tipo di attività che vi si andrà ad insediare;
- al rilascio del certificato di agibilità delle porzioni assentite/assentibili, previo accertamento/integrazione della relativa documentazione strutturale;
- all'acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) con contestuale reperimento/nuova redazione del libretto di impianto, prima del rogito notarile;
- allo smaltimento dei rifiuti presenti in loco.

Il valore sopra stimato fa riferimento ad un intervallo temporale di circa 8-10 mesi, in relazione ad un mercato marginale ancora stagnante per il quale si riscontrano solo negli ultimi trimestri alcuni segnali di una ripresa non ancora strutturale.

Pordenone (PN), 23.03.2018.

Il CT della Procedura
dott. Paolo Berti





Allegato n. 4	<p style="text-align: center;">GPL interrato ad asse verticale di capacità pari a litri 1.650” (all. n. 3.5).</p> <p>Documentazione notarile:</p> <ul style="list-style-type: none">• atto di compravendita del 27.12.2006, rep. 43.667, racc. 12.956 a rogito del notaio Maurizio Corsi di Pordenone, ivi registrato in data 28.12.2006 al n. 10741 serie 1T e trascritto con nota del 30.12.2006 RG 56894, RP 32481 (all. n. 4.0);• atto di vincolo di cui al rep. 86350 del 27.08.1998 notaio Oblassia (all. n. 4.1);• atto di vincolo di cui al rep. 86947 del 20.10.1998 notaio Oblassia (all. n. 4.2).
Allegato n. 5	Ispezione ipotecaria eseguita in data 21.02.2018 presso la Conservatoria dei RR.II di Venezia.
Allegato n. 5	Estratti della tavola di zonizzazione e delle NTO della vigente Variante n. 5 al Piano degli Interventi del Comune di Portogruaro.

Pordenone (PN), 23.03.2018

Il Tecnico della Procedura

dott. Paolo Berti

