

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA FALLIMENTARE N. 65/2016



Società con sede legale in: via Zamper civ. 12 - 30020 - Cinto Caomaggiore (VE)

Giudice delegato: Dott.ssa Bolzoni Roberta
Curatore Fallimentare: Dott. Marco Del Savio

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
IMMOBILIARE

IMMOBILI IN
SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO (VE)

Lotto 001

Negozi e magazzino in complesso residenziale-commerciale
sito tra via Canal e P.zza Antonio Galasso
fg.24 mappale 950 sub.ni 43 e 30

Lotto 002

Fabbricato in corso di costruzione adiacente
a complesso residenziale-commerciale
sito tra via Canal e P.zza Antonio Galasso
fg.24 mappale 928 subalterno 1

Esperto alla stima: **ing. Carlo Segà**
Codice fiscale: SGECL44A22L736L

Pordenone, 08.11.2018

PREMESSE

In data 03.02.2017, lo scrivente professionista ing. Carlo Sega, con studio in Pordenone Piazzetta Ottoboni nr. 9, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Pordenone al nr. 177, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone al nr.332/95, ha ricevuto - da parte del **dottor Marco Del Savio**, con studio in 33080 Prata di Pordenone (PN) via Cesare Battisti n.30, in qualità di Curatore Fallimentare della ditta citata in epigrafe - il seguente incarico (sintesi):

1. Redigere perizia di stima dei beni immobili in capo al fallimento, come di seguito meglio precisati:

CT	Fg.	Part.	Sub.	Cat.	Piano Scala	Descrizione
F	24	950	43	C/1	T	Negoziò
F	24	950	30	C/2	S1	Magazzino
F	24	928	1	C/2	S1-T	In corso di costruzione

ACCERTAMENTI

A seguito di ciò, si è proceduto ad acquisire la necessaria documentazione (a mero titolo esemplificativo, tavole tecniche, dichiarazioni di conformità, planimetrie, estratti di mappa, visure catastali, documentazione tecnica di vario genere, ecc.) presso gli intestatari, enti preposti e/o fascicoli di procedura. Inoltre si sono acquisite ulteriori informazioni utili all'espletamento dell'incarico assegnato (analisi del mercato, annunci di vendita, ecc.) con il fine di procedere alla stesura della seguente relazione.

Il sottoscritto ha provveduto:

- in data martedì 07.02.2017 ad un primo sopralluogo presso l'immobile in via Canal in San Michele al Tagliamento (VE) al fine di effettuare:
 - rilievo visivo, metrico e fotografico dell'immobile e verifica della conformità rispetto le planimetrie catastali;
 - prendere visione delle caratteristiche e dello stato di manutenzione dei beni oggetto di valutazione;
- in data mercoledì 08.05.2017 ad effettuare accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Michele al fine di effettuare:
 - verifica rispondenza documentazione tecnica reperita presso l'archivio comunale;
 - verifica dei fascicoli contenenti gli atti autorizzativi dell'intero complesso;
 - acquisire la documentazione tecnica necessaria per redigere la presente relazione di stima;
- in data mercoledì 13.07.2018 ad effettuare accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Michele al fine di:

- o acquisire la documentazione tecnica necessaria relativa all'immobile in corso di costruzione non reperita nel primo accesso agli atti del maggio 2017;
- o verifica rispondenza documentazione tecnica reperita presso l'archivio comunale;
- o verifica dei fascicoli contenenti gli atti autorizzativi dell'intero complesso;

PRECISAZIONI ed ESCLUSIONI

Il presente elaborato è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di liquidazione o vendita forzata ("VL" o "VF") dei beni immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si sono rilevati alla data del **07.02.2017**.

E' doveroso precisare che trattasi di vendita forzata mediante procedura competitiva ex art.107 Legge Fallimentare, con l'esclusione della garanzia dei vizi (occulti e non) e si considera che ogni onere di verifica preventiva, acquisizione o integrazione di documentazione eventualmente non completa, riscontro, accertamento e adeguamento normativo anche edilizio ed urbanistico siano a totale cura e spese dell'aggiudicatario.

Pertanto, è fatto obbligo la preventiva presa visione dei cespiti prima dell'esperimento dell'asta; per converso nulla potrà essere opposto alla Procedura.

Tutti gli elementi sopra esposti e ciò che verrà espresso nella presente relazione concorreranno alla formazione del valore finale stimato.

La valutazione dei beni si ritiene esposta senza il computo di eventuali spese ed oneri aggiuntivi (IVA, spese di intermediazione, di transazione, atto, bolli, imposte, ecc.).

Le evidenze documentali raccolte, le attività svolte (effettuate compatibilmente ai tempi della procedura vista la sovente celerità richiesta al perito nelle procedure concorsuali) nonché gli allegati al presente elaborato costituiscono parte integrante dello stesso e si intendono utili al preminente fine valutativo sulla base della loro concorrenza alla formazione del valore finale (o nel prezzo a base d'asta).

La determinazione della superficie (lorda) è stata eseguita con l'utilizzo di strumento informatico (Autocad) su planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio e reperito attraverso la piattaforma digitale Sister – Agenzia delle Entrate / Agenzia del Territorio.

Inoltre, qualora si ravvisassero difformità dimensionali dalle planimetrie (a causa di errato fattore di scala, vetustà delle stesse, difetti di rasterizzazione, ecc.) o vi sia semplicemente la necessità di procedere ad un controllo dello stato di fatto con conseguenti verifiche in loco, i rilievi vengono effettuati a campione con strumento laser Leica Disto.

Sempre per la formazione delle superfici, ove necessario, per il computo dimensionale, si fa anche riferimento alle linee guida espresse nel "Manuale Operativo delle Stime Immobiliari – Agenzia del Territorio" edito da Franco Angeli e secondo le linee guida riportate nel "Glossario delle Definizioni Tecniche in uso nel settore Economico Immobiliare" pubblicate dall'Agenzia del Territorio e da Tecnoborsa.

In merito alle aree oggetto di stima si precisa che non è stata effettuata nessuna indagine chimica (analisi chimica soprassuolo, analisi chimica

sottosuolo, carotaggio esplorativo, campionamento chimico delle acque, ecc.)

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

SITUAZIONE ATTUALE DELL'AZIENDA e BREVI CENNI STORICI

All'atto del sopralluogo nonché della redazione del presente elaborato, la [REDAZIONE] **in liquidazione** risulta non essere in attività e soggetta a procedura concorsuale (fallimento) dichiarato con sentenza n. 70/16 dd. 15.12.2016 depositata in data 23.12.2016.

Prima di precipitare nello stato di insolvenza che ha determinato il fallimento ed ancor prima difficoltà economiche, la società svolgeva attività nel comparto edilizio. [REDAZIONE] aveva una storia che supera i 40 anni: nasce nel 1965 come ditta artigianale, piano piano si ingrandisce e tra gli anni settanta ed ottanta si amplia la compagine societaria. Gli anni Ottanta sono caratterizzati da una fervida attività soprattutto nel settore dell'edilizia pubblica. Nel frattempo, l'impresa cresce come organico e allarga i propri orizzonti oltre il suo abituale campo d'azione. L'operatività si estendeva dal Veneto Orientale e dal Basso Friuli fino a Mestre, a Pordenone, nel Trevigiano. Dal 1995, l'attività si sposta sull'edilizia privata con l'acquisizione di grosse commesse nel campo dell'edilizia turistica. Poi arriva la ben nota crisi economica che si ripercuote soprattutto sul comparto edilizio crisi e lentamente la società inizia ad accusare le prime difficoltà economiche fino ad arrivare all'attuale procedura concorsuale avanti al Tribunale di Pordenone.

CRITERI DI VALUTAZIONE

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

VALORE DI MERCATO

Procedimento n.1:

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO

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

Procedimento n.2:

METODO FINANZIARIO

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

Procedimento n.3:

METODO DEI COSTI

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

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

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

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

COEFFICIENTE DI OBSOLESCENZA (ASSIMILABILE AL DEPREZZAMENTO)

L'obsolescenza è dovuta sia al:

- **Deterioramento fisico** e cioè quota parte di deprezzamento del bene immobiliare, dovuta al deperimento dei suoi componenti edilizi e cioè struttura, finiture, impianti, per effetto del tempo e dell'usura (vetustà). Tale deterioramento può essere curabile con interventi di ristrutturazione e/o manutenzione straordinaria oppure incurabile quando i costi di intervento per eliminare il deterioramento sono superiori all'incremento di valore che ne consegue;
- **Obsolescenza funzionale** e cioè perdita di valore dell'immobile determinata dalla ridotta capacità di assolvere alle proprie funzioni in maniera efficace ed efficiente per cause variabili quali ridotta fruibilità oppure modifiche di carattere normativo; anche in questo caso si possono verificare le ipotesi di obsolescenza funzionale incurabile e curabile.
- **Obsolescenza economica** derivante da cause esterne all'immobile relativa alla localizzazione (area industriale in decadenza irreversibile o impianti inquinanti realizzati in prossimità), oppure alle condizioni del mercato immobiliare all'epoca della stima (ad esempio in piena recessione, stagnazione, ecc.).

Poiché gli edifici consimili presi in considerazione ai fini di costi di costruzione dei singoli complessi in esame possono essere scomposti percentualmente nelle principali categorie di opere cosa normalmente riscontrabile presso le pubblicazioni specializzate quale "Prezzi e tipologie edilizie" edito dalla DEI – Tipografia del Genio Civile, il sottoscritto ritiene di procedere per individuare il coefficiente di obsolescenza da applicare come segue:

- Si fa riferimento all'incidenza percentuale delle varie categorie di opere che partecipano alla formazione del costo di costruzione;
- Per ogni singola categoria di opere si esamina e si quantifica percentualmente la necessità di intervento per riportarla allo stato di nuovo;
- Si sommano le percentuali risultanti e se tale somma non supera il 100% questa costituisce coefficiente di obsolescenza.

E' evidente che tale percentuale va eventualmente addizionata di un coefficiente che tenga conto dell'obsolescenza funzionale (ovviamente se curabile) e dell'obsolescenza economica (se presente).

Bibliografia:

- "Manuale operativo delle stime immobiliari" a cura dell'Agenzia del Territorio, edito da Franco Angeli ed. 2011, pag. 196 e ss.;
- Marco Simonotti: "Metodo di stima immobiliare – applicazione degli standard internazionali, trattato teorico pratico", p. 306 e ss.

LOTTO 1 E LOTTO 2

Nel caso in esame:

- Trattandosi, per il Lotto 1 (negozi e magazzino) di immobile inserito in un contesto ove non si è rilevato un numero di comparabili tali da potere utilizzare come valido campione per poter essere utilizzato nella determinazione del valore del *subject*;
- Essendo l'immobile del Lotto 2 (fabbricato commerciale in corso di costruzione) non ultimato ed allo stato di grezzo

e pertanto mancando i presupposti dei comparabili e non essendo ipotizzabile ricorrere al "Metodo Finanziario" per assenza in zona di immobili acquistati e venduti sulla base della loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito e quindi in assenza di prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi, si ritiene di assumere, quale unico metodo di valutazione, il

METODO DEI COSTI

con i seguenti

LIMITI ED ASSUNZIONI

1. La pubblicazione edita dalla DEI - Tipografia del Genio Civile relativa ai "Prezzi ed alle tipologie edilizie" a cura del Collegio Ingegneri ed Architetti di Milano, anno 2014 (ultimo disponibile), riporta a consuntivo per un Edificio residenziale pluripiano con parcheggio interrato e negozi in edilizia convenzionata, un costo dell'opera pari a:

a. euro 1.181,00/mq.

Considerando, nel caso in esame, l'assenza di estese aree di verde e di decoro urbano (calcolate invece nella scheda citata ad esempio) si quantifica la diminuzione del costo di costruzione in euro 19,00/mq portando quindi il costo a metro quadrato espresso al punto a. ad **euro 1.162,00/mq. che sarà il parametro adottato.**

Al fine di pervenire al più probabile Valore di Mercato (VM), al valore originario vengono poi applicati coefficienti di abbattimento legati alla obsolescenza fisica, funzionale e economica.

Successivamente, si applicherà una decurtazione prudenziale tenuto conto della situazione di fallimento che comporta l'individuazione del Valore di Liquidazione (VL).

Trattandosi di *asset* immobiliare acquisiti dalla procedura fallimentare e pertanto soggetti a vendita attraverso esperimento di asta competitiva, le ipotesi estimative vengono differenziate considerando la tempistica ipotizzata per la cessione ovvero i tempi di permanenza sul mercato immobiliare dei beni.

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

IPOTESI "VM-Valore di Mercato"

Il Valore di Mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato, dopo **un'adeguata promozione commerciale**, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Nel caso in esame - pur trattandosi di procedura concorsuale, il cui scopo è chiaramente la cessione dei beni in un lasso di tempo relativamente breve con il fine di poter soddisfare le posizioni debitorie della società fallita - si ritiene comunque utile ipotizzare una vendita a valori massimi ritraibili.

Tempi di vendita dei beni in esame sono stimati nell'ordine dei 48-60 mesi.

IPOTESI "VL-Valore di Liquidazione"

Il Valore di Liquidazione descrive una situazione nella quale un gruppo di *asset* utilizzati congiuntamente in una attività sono offerti in vendita separatamente, usualmente a seguito della cessazione di attività.

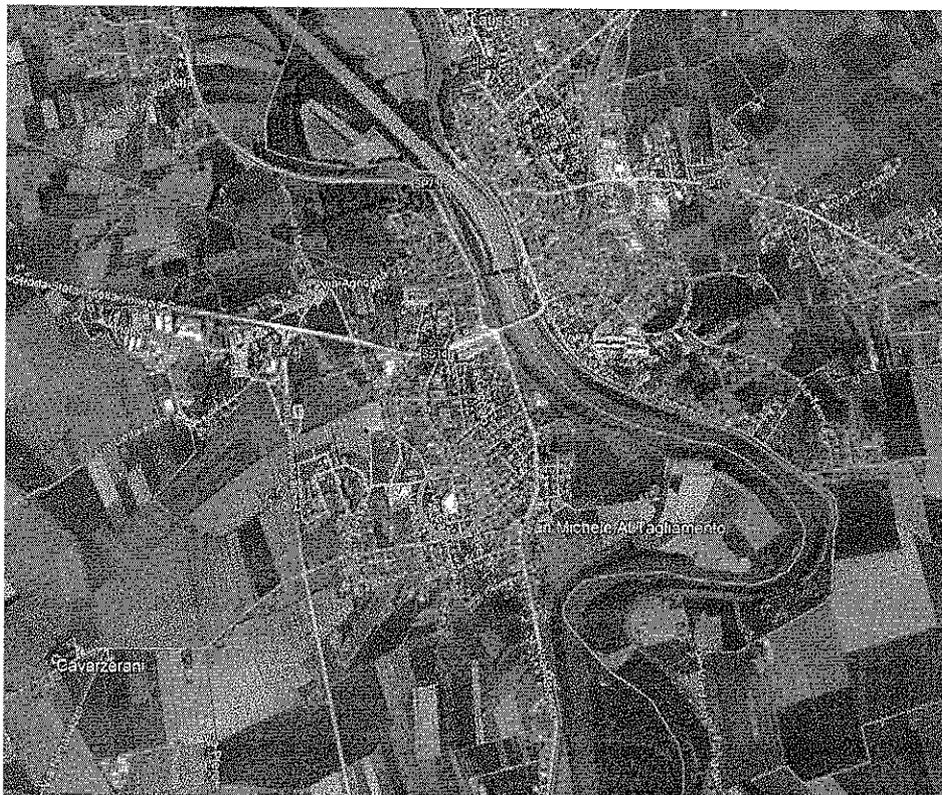
Pertanto, nell'ipotesi citata si considera la necessità di pervenire all'alienazione dei beni in esame in tempi relativamente brevi (stimati in 12-15 mesi).

LOTTO 001

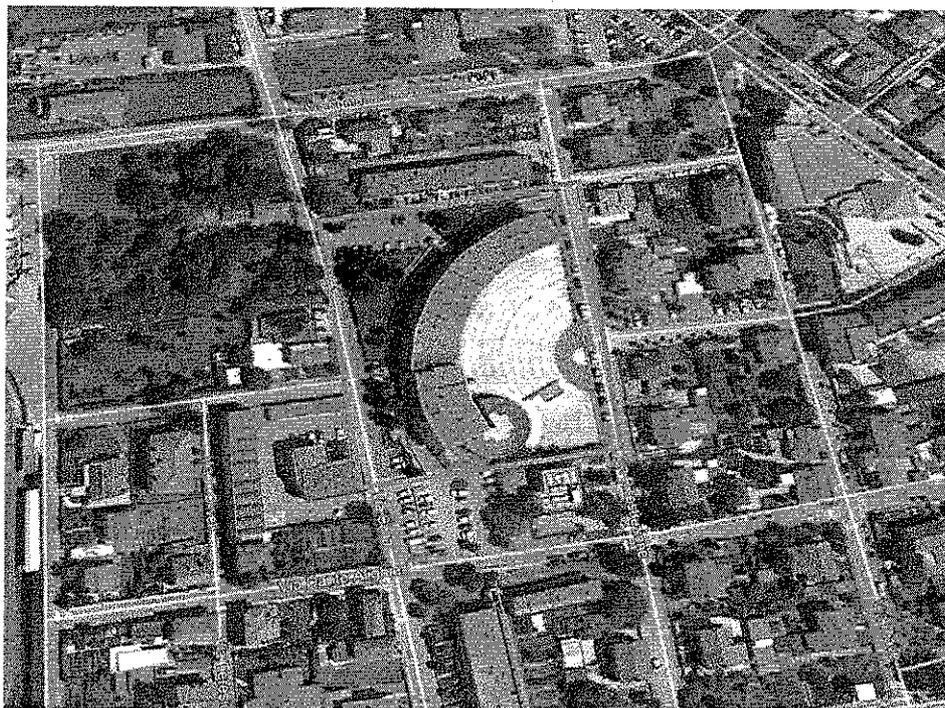
NEGOZIO E MAGAZZINO

LOCALIZZAZIONE DEI BENI

I beni che costituiscono quanto oggetto di perizia sono localizzati presso il complesso residenziale/commerciale compreso tra via Canal e Piazza Galasso in San Michele al Tagliamento (VE), come di seguito evidenziato:



1. Ortofoto: localizzazione del complesso – Aerofoto generale



2. Ortofoto: localizzazione del complesso – Aerofoto particolare

■ DATI IDENTIFICATIVI DEGLI INTESTATARI

Diffa Intestata (dati anagrafici)	Codice Fiscale / P.IVA	Tipologia di diritto
[REDACTED]	[REDACTED]	Piena Proprietà

■ DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI (N.C.E.U.) - C.C. di SAN MICHELE AL T. - 1040

Fg.	Mapp.	Sub	Cat.	Vani	Consistenza (m ²)	Superficie Catastale (m ²)	RCE	Indirizzo	Piano
24	950	43	C/1		143		2.466,70	Via Canal	T
24	950	30	C/2		98	108	146,78	Via Canal	S1

L'immobile fa parte di complesso residenziale-commerciale, che si sviluppa su di un lotto di complessivi catastali mq. 2.426 (ente urbano). Nel caso di specie il valore del terreno di sedime e pertinenza viene ricompreso nel valore dell'immobile.

■ COERENZE

Subalterno 43 - negozio

NORD:	parte comune, vano scale sub.44, sub.45
EST:	sub.45, portico esterno
SUD:	portico esterno, parte comune sub.34
OVEST:	parte comune sub.34

Subalterno 30 - magazzino

NORD:	subalterni 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 (vano scale)
EST:	esterno edificio verso piazza Galasso
SUD:	subalterno 29
OVEST:	subalterni 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 (vano scale)

■ PROVENIENZA

Estremi atto di provenienza alla [REDACTED]

- Atto di "Cessione di aree per realizzazione di Piano di Recupero e suddivisione del futuro edificio", rep. 7641, racc. 2593 del

29/01/1993, notaio Paolo Pasqualis di San Stino di Livenza (VE), trascritto a Venezia in data 09/02/1993 ai nn. 2661 RG e 1994 RP, con il quale il Comune di San Michele al Tagliamento vende alla [REDACTED] e De Munari Costruzioni srl, che in quote uguali di 500/1000 ciascuna accettano, i beni immobili di cui al lotto 1, oltre ad altri.

- Atto di "Identificazione Catastale" rep. 9173 racc. 3408 del 28/03/1995 del Notaio Paolo Pasqualis di San Stino di Livenza (VE), trascritto a Venezia in data 05/04/1995 ai nn. 7018 RG e 4770 RP, mediante il quale la [REDACTED] e De Munari Costruzioni srl, con il quale hanno identificato per ognuna le proprie unità immobiliari.

ZONA

<input type="checkbox"/>	Centro Storico	<input checked="" type="checkbox"/>	Centrale
<input type="checkbox"/>	Semicentrale	<input type="checkbox"/>	Semiperiferica
<input type="checkbox"/>	Periferica	<input type="checkbox"/>	Isolata

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Zona centrale del Comune di San Michele al Tagliamento (VE), posta a circa 150 mt. dalla Casa Comunale ed a ovest della stessa, caratterizzata dalla presenza di insediamenti a destinazione in prevalenza residenziale in prevalenza plurifamiliare/monofamiliare di dimensioni medie.

In zona vi è la presenza anche di attività commerciali, direzionali e strutture pubbliche quali Posta, Scuole, Municipio; ad 1,5 km trovasi Ospedale di Latisana.

Comuni vicini a Latisana

Latisana (UD) 1,7km | **Ronchis (UD)** 4,4km | **Preceniccò (UD)** 6,9km | **Fossalta di Portogruaro** 7,3km | **Palazzoio dello Stella (UD)** 8,8km | **Teglio Veneto** 10,1km | **Pocenia (UD)** 11,3km | **Morsano al Tagliamento (PN)** 11,6km | **Cordovado (PN)** 12,0km | **Muzzana del Turgnano (UD)** 12,0km | **Portogruaro** 12,2km | **Concordia Sagittaria** 12,3km | **Rivignano Teor (UD)** 12,9km | **Varmo (UD)** 13,3km | **Marano Lagunare (UD)** 13,4km | **Gruario** 13,5km | **Lignano Sabbiadoro (UD)** 14,0km | **Carlino (UD)** 15,6km | **Sesto al Reghena (PN)** 16,3km | **Cinto Caomaggiore** 17,7km | **Caorle** 21,6km

(In grassetto sono riportati i comuni confinanti. Le distanze sono calcolate in linea d'aria dal centro urbano)

■ COLLEGAMENTO VIARIO

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

- In fregio a Via Ricostruzione, una delle arterie centrali del Comune;
- Circa Km. 0,8 per la SS – Strada Statale 14 per Portogruaro;
- Circa Km. 4,00 per la SR – Strada Regionale 354 per Lignano Sabbiadoro;
- Circa Km. 2,00 per la SP – Strada Provinciale 74 per Bibione;
- Circa Km. 6,50 dallo svincolo autostradale per la "A4 Torino-Trieste"

Il collegamento è anche garantito da mezzi pubblici con fermate nelle immediate vicinanze del complesso.

■ DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI IMMOBILI

Terreni: lotto di terreno di complessivi catastali mq. 2.426 a destinazione residenziale con possibilità di insediamenti di tipo commerciale e direzionale.

Il lotto è completamente sistemato ed attrezzato (accesso a scivolo all'interrato in c.a. con raccolta di acque meteoriche, recinzione in muretto in c.a. con sovrastante saette rete metallica sul lato sud; la maggior parte del rimanente perimetro non è stata recinta ed è aperta per la creazione di spazi pedonali che conducono alle parti comuni esterne all'edificio; la parte est dell'area è costituita da piazza (P.zza Galasso) ad anfiteatro con gradoni in pietra e parti in pavè; i camminamenti comuni sono delimitati da muretto in c.a. con corrimano metallico; trovandosi in posizione rialzata alle parti esterne si accede mediante scale e scivoli in c.a. rivestiti in pietra; giardino comune con sistemazione a verde mediante vegetazione di piccolo, medio ed alto fusto; parcheggi posti sul lato sud-ovest e nord-ovest).

Su detto lotto è stato edificato complesso residenziale-commerciale articolato su di un piano interrato ed una porzione a quattro piani fuori terra con ulteriore porzione in linea a tre piani fuori terra.

Fabbricati (per una razionale descrizione dei luoghi si è fatto anche riferimento alla planimetria relativa alla distribuzione dei subalterni):

Le unità oggetto di perizia (LOTTO 1, subalterni 30 e 43) sono costituite da negozio al piano terra prospiciente portico comune e relativo magazzino al piano interrato.

Per un'individuazione immediata delle unità si riportano i dati catastali, piano, l'altezza delle unità (h), la descrizione, la superficie lorda (Mq.L) e la superficie commerciale (Mq.C) ottenuta mediante l'applicazione di opportuni coefficienti di raccordo (cr).

Lotto 1

CF	Pr.	Part.	Sub.	Car.	Piano Scale	h	Descrizione	Mq.L	CR	Mq.C
F	24	950	43	C/1	T	3,50	Negoziò	162,00	1	162,00
F	24	950	30	C/2	S1	2,45	Magazzino	103,00	0,5	51,50

- **Indicazioni sulla eventuale frazionabilità dell'immobile e sulla possibilità di insediarvi attività produttive diversificate:** l'unità ad uso negozio può essere frazionata in due unità indipendenti (delle quali una rimarrebbe priva di servizi). L'unità ad uso magazzino può essere frazionabile in due unità solo nel caso di cessione di metratura alle unità limitrofe.

CARATTERISTICHE

Caratteristiche costruttive e di finitura del complesso:

Fondazioni	Continue in c.a.
Struttura portante	Pilastri e travi in c.a.; Solai in laterocemento
Tamponamenti	Muratura di laterizio portante realizzata in opera
Copertura	Piana con struttura in c.a.
Manto di copertura	Guina coibente
Lattinerie	Lamiera pre-verniciata
Unità sub. 30 e 43	
Serramenti interni (negoziò)	Portoncini di sicurezza per ingressi e porte in alluminio di divisione interna
Serramenti esterni (negoziò)	Alluminio anodizzato e vetrocamera; telaio in alluminio anodizzato e vetrata antisfondamento
Pavimenti (negoziò)	Piastrelle di gres porcellanato
Pavimenti (magazzino)	Piastrelle di gres porcellanato
Pavimenti servizi (negoziò):	Piastrelle di ceramica
Divisioni interne (negoziò)	Murature di laterizio; cartongesso.
Divisioni interne (magazzino)	Blocchi tipo LECA
Controsoffitti	Non presenti

DOTAZIONE IMPIANTISTICA (Generale e specifica)

Descrizione/tipologia impianto	Presente	Assente
Impianto elettrico	X	
Protezione scariche atmosferiche	X	
Impianto di terra	X	
Cabina di trasformazione		X
Gruppo elettrogeno		X
Impianto di illuminazione	X	
Riscaldamento - Caldaia a GAS Riello Benefit 20kW.	X	
Condizionamento o climatizzazione		X
Impianto idrico-sanitario	X	
Impianto Aria compressa		X
Impianto Aspirazione		X
Illuminazione esterna	X	
Impianto antincendio		X
Impianto antintrusione		X
Impianto fotovoltaico		X
Impianto Rilevazione fumi		X
Sistemi di estinzione (manichette, vasca accumulo, ...)		X
Estintori		X
Impianto TVCC		X
Rete EDP		X
Impianto telefonico	X	
Rete WIFI interna/esterna		X
Impianto citofonico	X	

CONFORMITA' IMPIANTI (Decreto ministeriale 37/2008, evoluzione della Legge 46/90)

Per le unità in esame si precisa che gli impianti sono stati realizzati ante 2008. Durante l'accesso agli atti non è stata reperita dichiarazione di conformità successiva al 2008 (DICO o DIRI).

Durante sopralluoghi successivi si sono rilevate delle perdite d'acqua nel locale magazzino dovute presumibilmente al non corretto fissaggio delle tubazioni di scarico visibili poiché esterne e fissate in parete. Si è tenuto conto dei costi di messa in pristino in sede di valutazione.

■ C.P.I. – CERTIFICATO PREVENZIONE INCENDI

Stante la destinazione d'uso l'immobile **non è in possesso** del CPI (Certificato di Prevenzione Incendi).

■ CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità in esame (sub.43) non è in possesso della relativa certificazione energetica che attualmente è in corso di redazione.

Per quanto riguarda l'Italia, con l'espressione «certificazione energetica degli edifici», o nella dizione alternativa di «certificazione di rendimento energetico dell'edificio», si intende il processo di produzione di un documento attestante la prestazione energetica ed eventualmente alcuni parametri energetici caratteristici dell'edificio. Questo documento prendeva inizialmente il nome di «attestato di certificazione energetica o di rendimento energetico dell'edificio» (punto d) art.2 Dgis 192/2005) e permette di stabilire criteri, condizioni e modalità per migliorare le prestazioni energetiche degli edifici. Il contenimento dei consumi è volto a contribuire al conseguimento degli obiettivi nazionali di limitazione delle emissioni di gas a effetto serra posti dal protocollo di Kyoto. Inoltre si vuole promuovere la competitività dei comparti più avanzati del settore attraverso lo sviluppo tecnologico conseguente.

La disciplina complessiva in tema di rendimento energetico dell'edilizia è contenuta nel D. Lgs. 19 agosto 2005, n. 192 (attuativo della direttiva 2002/91/CE) e successive modificazioni e integrazioni. L'attestato di certificazione energetica, redatto secondo le particolari norme e i criteri di cui alla relativa normativa, attestano la prestazione, l'efficienza o il rendimento energetico di un edificio e altresì contiene le raccomandazioni per il miglioramento della prestazione energetica del medesimo (art. 2, comma 3, ail. A al D. Lgs. 29 dicembre 2006, n. 311).[6] Con il D.L. n. 63 del 4 giugno 2013 la denominazione dell'attestato appena citato è stato modificato in «attestato di prestazione energetica».[7] La 2006/32/CE (recepita in Italia dal D.Lgs. 115/2008, che introduce le UNI TS 11300) ha l'obiettivo di migliorare l'efficienza degli usi finali di energia sotto il profilo costi/benefici negli stati membri, riducendo i consumi del 9%.

Si precisa che tale certificazione dovrà essere fornita in sede di stipula dell'atto traslativo di proprietà.

■ CONFORMITA' RISPETTO ALLE PLANIMETRIE CATASTALI

Durante il sopralluogo effettuato **NON si è riscontrata** la corrispondenza con le planimetrie catastali. In particolare:

- Sub.43: mancanza di pareti divisorie interne presenti in progetto e non presenti nelle planimetrie catastali (mancanza di atto di aggiornamento delle planimetrie);
- Sub.30: mancanza di muratura divisoria fra sub.30 e limitrofo sub.29 (mancanza di atto di aggiornamento catastale. Si rappresenta che nemmeno nel progetto approvato risulta tale divisione.

Si precisa che il presente accertamento, eseguito ai soli fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, non si sostituisce agli obblighi cui all' art. 19

comma 14 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78 ossia "Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, ad esclusione dei diritti reali di garanzia, devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale. La predetta dichiarazione può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale..."

REGOLARITA' URBANISTICA

Il complesso industriale risulta in possesso delle seguenti autorizzazioni:

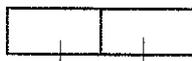
Anno	Tipologia autorizzazione/atto/dichiarazione
-------------	--

1993	Concessione edilizia n.10411/F/00 rilasciata in data 01/04/1993
1993	Dichiarazione di inizio lavori prot.n. 9336
1995	Dichiarazione in rettifica dd. 13.03.1995: il Comune di San Michele al Tg. Dichiarò che la Concessione n.10411/F/00 deve intendersi a tutti gli effetti Concessione edilizia n. 10441/F/00
1995	Variante in corso d'opera n. 10441/F/01 dd. 11.05.1995, prot. 28523 - alla C.E. 10441/F/00. (Variante decaduta per mancanza di inizio lavori)
1999	Rilascio di nuova concessione per il completamento di opere inerenti una concessione precedente, N.10441/F/03 dd. 11/11/1999.
1999	Dichiarazione di inizio lavori prot.n. 31772
2000	Licenza di AGIBILITA' d.d. 11/12/2000
2011	SCIA protocollata in data 12/09/2011, pratica n. 10441/F/04 - varianti interne
2011	Collaudo finale d.d. 28/10/2011, protocollato in data 28/10/2011, prot. 20110037081

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



Zone B



Sottozona B1/a ; Sottozona B1/b

Estratto PRG ON-LINE comune di San Michele al Tg. (VE) con legenda.

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di San Michele al Tagliamento (VE), disponibile on-line, ricomprende i lotti in esame in:

Zona "B1/a residenziale" -

A maggior supporto si riportano le norme di attuazione così come rilasciate dal Comune di San Michele al Tagliamento in estratto:

5.7 Sottozone B1/a

- indice massimo di fabbricabilità fondiaria: mc/mq 2
- indice massimo di copertura fondiario: 40%
- altezza massima: ml. 10,50
- numero massimo dei piani oltre lo scantinato: 3
- distacco dai confini di proprietà: minimo ml. 5,00, oppure a confine,oppure in adiacenza con fabbricati esistenti nella proprietà limitrofa; nel caso di costruzione a confine è prescritto che sia espresso il consenso del confinante alla costruzione medesima, anche in fattispecie di progettazione e realizzazione di costruzioni unite ; tale consenso deve essere sempre prestato in forma scritta, preventivamente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia, con deposito al Comune di copia preventivamente al rilascio del titolo abilitativi edilizio. *
- eventuale distacco tra fabbricati: minimo ml. 10,00
- distacco minimo dal filo strada: qualora il Sindaco - sentita la C.E. - non prescriva un particolare allineamento con le costruzioni preesistenti, valgono le prescrizioni della tabella D.C.S..

VINCOLI

Si rileva:

- Regolamento di condominio e attribuzione parti comuni ex art. 1117 C.C. quali sub.1, 21, 32, 33, 34 come identificati nell'elaborato planimetrico allegato.

CONVENZIONI (Urbanistiche e/o di altra natura giuridica)

Dall'esame della documentazione fornita dal Comune di San Michele non si rileva convenzioni attive.

ELEMENTI LIMITANTI LA COMMERCIALIZZABILITÀ DELL'IMMOBILE

- La nota situazione del mercato immobiliare;
- La destinazione d'uso delle unità.

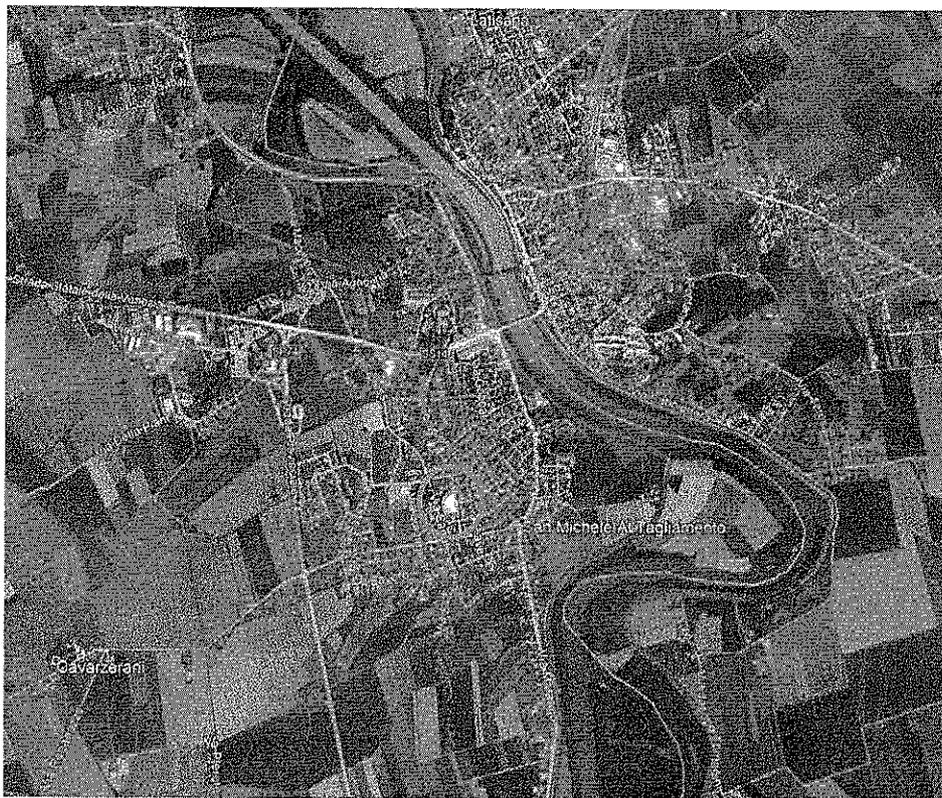
LOTTO 002

FABBRICATO IN CORSO

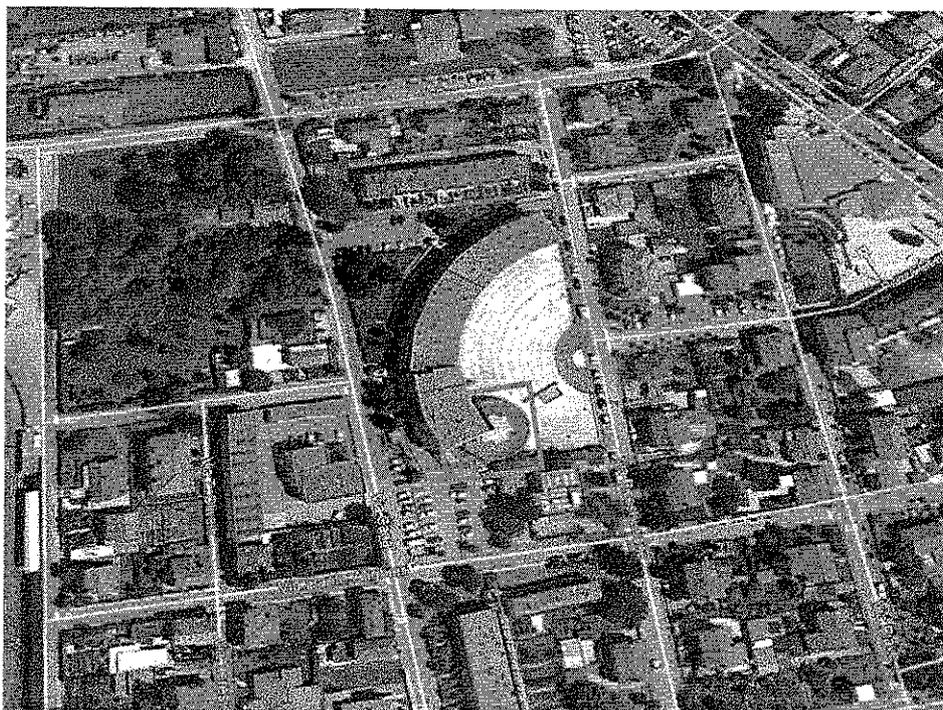
DI COSTRUZIONE

LOCALIZZAZIONE DEI BENI

I beni che costituiscono quanto oggetto di perizia sono localizzati presso il complesso residenziale/commerciale compreso tra via Canal e Piazza Galasso in San Michele al Tagliamento (VE), come di seguito evidenziato:



1. Ortofoto: localizzazione del complesso – Aerofoto generale



2. Ortofoto: localizzazione del complesso – Aerofoto particolare

DATI IDENTIFICATIVI DEGLI INTESTATARI

Ditta Intestata (dati anagrafici)	Codice Fiscale / P.IVA	Tipologia di diritto
De Munari Costruzioni srl	00659750277	Proprietà per ½
		Proprietà per ½

DATI CATASTALI

Si riporta la situazione catastale così come variata in data 26.05.2017

CATASTO TERRENI - C.C. di SAN MICHELE AL T. - I040

Fg.	Mapp.	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	RD	RA
24	928	/	/	Ente Urbano		406	/	/

CATASTO FABBRICATI (N.C.E.U.) - C.C. di SAN MICHELE AL T. - I040

Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	Vani	Consistenza (m ²)	Superficie Catastale (m ²)	RCE	Indirizzo	Piano
24	928	1	C/2		466	546	108,30	Via Ricostruzione snc	S1-T

Il corpo di fabbrica è costruito in adiacenza ad un complesso residenziale-commerciale, che si sviluppa su di un lotto di complessivi catastali mq. 2.426 (ente urbano). Nel caso di specie il valore del terreno di sedime e pertinenza viene ricompreso nel valore dell'immobile.

COERENZE

Mappale 928

NORD:	mappale 1034
EST:	mappale 1034
SUD:	mappali 1034, 1335
OVEST:	mappale 1034

PROVENIENZA

Estremi atto di provenienza alla società De Munari Costruzioni srl:

- Atto di "Cessione di aree per realizzazione di Piano di Recupero e suddivisione del futuro edificio", rep. 7641, racc. 2593 del 29/01/1993, notaio Paolo Pasqualis di San Stino di Livenza (VE), trascritto a Venezia in data 09/02/1993 ai nn. 2661 RG e 1994 RP, con il quale il Comune di San Michele al Tagliamento vende alla [REDACTED] e De Munari Costruzioni srl, che in quote uguali di 500/1000 ciascuna accettano, i beni immobili di cui al lotto 1, oltre ad altri.

ZONA

<input type="checkbox"/>	Centro Storico	<input checked="" type="checkbox"/>	Centrale
<input type="checkbox"/>	Semicentrale	<input type="checkbox"/>	Semiperiferica
<input type="checkbox"/>	Periferica	<input type="checkbox"/>	Isolata

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Zona centrale del Comune di San Michele al Tagliamento (VE), posta a circa 150 mt. dalla Casa Comunale ed a ovest della stessa, caratterizzata dalla presenza di insediamenti a destinazione in prevalenza residenziale in prevalenza plurifamiliare/monofamiliare di dimensioni medie.

In zona vi è la presenza anche di attività commerciali, direzionali e strutture pubbliche quali Posta, Scuole, Municipio; ad 1,5 km trovasi Ospedale di Latisana.

Comuni vicini a Latisana

Latisana (UD) 1,7km | **Ronchis (UD)** 4,4km | **Precenicco (UD)** 6,9km | **Fossalta di Portogruaro** 7,3km | **Palazzolo dello Stella (UD)** 8,8km | **Teglio Veneto** 10,1km | **Pocenia (UD)** 11,3km | **Morsano al Tagliamento (PN)** 11,6km | **Cordovado (PN)** 12,0km | **Muzzana del Turgnano (UD)** 12,0km | **Portogruaro** 12,2km | **Concordia Sagittaria** 12,3km | **Rivignano Teor (UD)** 12,9km | **Varmo (UD)** 13,3km | **Marano Lagunare (UD)** 13,4km | **Gruario** 13,5km | **Lignano Sabbiadoro (UD)** 14,0km | **Carlino (UD)** 15,6km | **Sesto al Reghena (PN)** 16,3km | **Cinto Caomaggiore** 17,7km | **Caorle** 21,6km

(In grassetto sono riportati i comuni confinanti. Le distanze sono calcolate in linea d'aria dal centro urbano)

COLLEGAMENTO VIARIO

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

- In fregio a Via Ricostruzione, una delle arterie centrali del Comune;
- Circa Km. 0,8 per la SS – Strada Statale 14 per Portogruaro;
- Circa Km. 4,00 per la SR – Strada Regionale 354 per Lignano Sabbiadoro;
- Circa Km. 2,00 per la SP – Strada Provinciale 74 per Bibione;
- Circa Km. 6,50 dallo svincolo autostradale per la "A4 Torino-Trieste"

Il collegamento è anche garantito da mezzi pubblici con fermate nelle immediate vicinanze del complesso.

DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI IMMOBILI

Terreni: sedime dell'unità immobiliare di catastali mq. 406.

Il lotto si inserisce nel contesto di più ampio complesso immobiliare con il quale di fatto condivide le aree e spazi comuni

Fabbricati (per una razionale descrizione dei luoghi si è fatto anche riferimento alla planimetria relativa alla distribuzione dei subaltemi):

Le unità oggetto di perizia (LOTTO 2, m.928 s.1) è costituita da struttura semi-circolare in corso di costruzione articolata su di un piano terra ed un piano interrato.

Per un'individuazione immediata delle unità si riportano i dati catastali, piano, l'altezza delle unità (h), la descrizione, la superficie lorda (Mq.L) e la superficie commerciale (Mq.C) ottenuta mediante l'applicazione di opportuni coefficienti di raccordo (cr).

Lotto 2

CT	Tg.	Part.	Sub.	Cat.	Piano Scala	h	Descrizione	Mq.L	CR	Mq.C
F	24	928	1	C/2	S1-T	3.70	Locale commerciale	287	1	287
F	24	928	1	C/2	S1-T	2.70	Magazzino interrato	296	0.5	148

- **Indicazioni sulla eventuale frazionabilità dell'immobile e sulla possibilità di insediarvi attività produttive diversificate:** l'unità ad uso negozio può essere frazionata in due unità indipendenti (delle quali una rimarrebbe priva di servizi). L'unità ad uso magazzino può essere frazionabile in due unità solo nel caso di cessione di metratura alle unità limitrofe.

CARATTERISTICHE

Caratteristiche costruttive e di finitura (IN CORSO DI COSTRUZIONE):

Fondazioni	Continue in c.a.
Struttura portante	Elementi nervati in lastre curvate verticali, in c.a.; colonne interne in cls.
Tamponamenti	In c.a. gettato in opera (privo di tamponamenti nella parte semicircolare ad esclusione delle lastre portanti.
Copertura	Piana con struttura in c.a.
Manto di copertura	Guina coibente
Lattonomie	Non presenti (in corso di costruzione)
Serramenti interni	Non presenti
Serramenti esterni	Non presenti
Pavimenti	Cemento armato al grezzo, privo di finiture
Pavimenti interrato	Cemento armato al grezzo, privo di finiture
Pavimenti servizi	Cemento armato al grezzo, privo di finiture
Divisioni interne	Non presenti
Divisioni interne	Non presenti
Controsoffitti	Non presenti

DOTAZIONE IMPIANTISTICA (Generale e specifica)

Descrizione/tipologia impianto	Presente	Assente
Impianto elettrico		X
Protezione scariche atmosferiche		X
Impianto di terra		X
Cabina di trasformazione		X
Gruppo elettrogeno		X
Impianto di illuminazione		X
Riscaldamento		X
Condizionamento o climatizzazione		X
Impianto idrico-sanitario		X
Impianto Aria compressa		X
Impianto Aspirazione		X
Illuminazione esterna		X
Impianto antincendio		X
Impianto antintrusione		X

Impianto fotovoltaico		X
Impianto Rilevazione fumi		X
Sistemi di estinzione (manichette, vasca accumulo, ...)		X
Estintori		X
Impianto TVCC		X
Rete EDP		X
Impianto telefonico		X
Rete WIFI interna/esterna		X
Impianto citofonico		X

Trattasi di struttura in corso di costruzione considerata come "scheletro strutturale".

CONFORMITA' IMPIANTI (Decreto ministeriale 37/2008, evoluzione della Legge 46/90)

Trattasi di struttura in corso di costruzione considerata come "scheletro strutturale".

C.P.I. – CERTIFICATO PREVENZIONE INCENDI

Trattasi di struttura in corso di costruzione considerata come "scheletro strutturale".

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Trattasi di struttura in corso di costruzione considerata come "scheletro strutturale".

Per quanto riguarda l'Italia, con l'espressione «certificazione energetica degli edifici», o nella dizione alternativa di «certificazione di rendimento energetico dell'edificio», si intende il processo di produzione di un documento attestante la prestazione energetica ed eventualmente alcuni parametri energetici caratteristici dell'edificio. Questo documento prendeva inizialmente il nome di «attestato di certificazione energetica o di rendimento energetico dell'edificio» (punto d) art.2 Dgls 192/2005) e permette di stabilire criteri, condizioni e modalità per migliorare le prestazioni energetiche degli edifici. Il contenimento dei consumi è volto a contribuire al conseguimento degli obiettivi nazionali di limitazione delle emissioni di gas a effetto serra posti dal protocollo di Kyoto. Inoltre si vuole promuovere la competitività dei comparti più avanzati del settore attraverso lo sviluppo tecnologico conseguente.

La disciplina complessiva in tema di rendimento energetico dell'edilizia è contenuta nel D. Lgs. 19 agosto 2005, n. 192 (attuativo della direttiva 2002/91/CE) e successive modificazioni e integrazioni. L'attestato di certificazione energetica, redatto secondo le particolari norme e i criteri di cui alla relativa normativa, attestano la prestazione, l'efficienza o il rendimento energetico di un edificio e altresì contiene le raccomandazioni per il miglioramento della prestazione energetica del medesimo (art. 2, comma 3, all. A al D. Lgs. 29 dicembre 2006, n. 311). [6] Con il D.L. n. 63 del 4 giugno 2013 la denominazione dell'attestato appena citato è

stato modificato in «attestato di prestazione energetica».[7] La 2006/32/CE (recepita in Italia dal D.Lgs. 115/2008, che introduce le UNI TS 11300) ha l'obiettivo di migliorare l'efficienza degli usi finali di energia sotto il profilo costi/benefici negli stati membri, riducendo i consumi del 9%.

Si precisa che tale certificazione NON dovrà essere fornita in sede di stipula dell'atto traslativo di proprietà poiché rientrante nei casi di esclusione.

CONFORMITA' RISPETTO ALLE PLANIMETRIE CATASTALI

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

Si precisa che il presente accertamento, eseguito ai soli fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, non si sostituisce agli obblighi cui all' art. 19 comma 14 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78 ossia "Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti , ad esclusione dei diritti reali di garanzia, devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie , sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale. La predetta dichiarazione può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale..."

REGOLARITA' URBANISTICA

Il complesso industriale risulta in possesso delle seguenti autorizzazioni:

Anno	Tipologia autorizzazione/atto/dichiarazione
1993	Concessione edilizia n.10441/D/00 rilasciata in data 01/04/1993
1993	Dichiarazione di inizio lavori prot.n. 9335
1996	Rilascio di nuova concessione per il completamento di opere inerenti una concessione precedente (n.10441/D/00), N.10441/F/01 dd.09/10/1996.

Dalle ricerche eseguite presso l'U.T. del Comune di San Michele è emerso che non è stato presentato l'Inizio Lavori pertanto la concessione del 1996 si ritiene decaduta. E' possibile presentare richiesta di Concessione per completamento lavori.

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



Zone B



Estratto PRG ON-LINE comune di San Michele al Tg. (VE) con legenda.

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di San Michele al Tagliamento (VE), disponibile on-line, ricomprende i lotti in esame in:

Zona "B1/a residenziale" -

A maggior supporto si riportano le norme di attuazione così come rilasciate dal Comune di San Michele al Tagliamento in estratto:

5.7 Sottozone B1/a

- indice massimo di fabbricabilità fondiaria: mc/mq 2
- indice massimo di copertura fondiario: 40%
- altezza massima: ml. 10,50
- numero massimo dei piani oltre lo scantinato: 3
- distacco dai confini di proprietà: minimo ml. 5,00, oppure a confine, oppure in adiacenza con fabbricati esistenti nella proprietà limitrofa; nel caso di costruzione a confine è prescritto che sia espresso il consenso del confinante alla costruzione medesima, anche in fattispecie di progettazione e realizzazione di costruzioni unite; tale consenso deve essere sempre prestato in forma scritta, preventivamente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia, con deposito al Comune di copia preventivamente al rilascio del titolo abilitativo edilizio. ⁴
- eventuale distacco tra fabbricati: minimo ml. 10,00
- distacco minimo dal filo strada: qualora il Sindaco - sentita la C.E. - non prescrive un particolare allineamento con le costruzioni preesistenti, valgono le prescrizioni della tabella D.C.S..

VINCOLI

Non si rilevano vincoli se non quelli derivanti da Norme di Piano.

CONVENZIONI (Urbanistiche e/o di altra natura giuridica)

Dall'esame della documentazione fornita dal Comune di San Michele non si rileva convenzioni attive.

ELEMENTI LIMITANTI LA COMMERCIALIZZABILITÀ DELL'IMMOBILE

- La nota situazione del mercato immobiliare;
- La destinazione d'uso delle unità.

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

Si riporta elenco sintetico delle formalità. Per le specifiche note si rimanda agli allegati alla sezione IPOTECARIA:

- **ISCRIZIONE CONTRO del 02/05/2012 - Registro Particolare 1807 Registro Generale 12180** Pubblico ufficiale ROCCO GIUSI Repertorio 22442/6428 del 18/04/2012 **IPOTECA VOLONTARIA derivante da ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA** Immobili siti in SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO(VE) EURO 200.000,00 (originari €250.000,00) a favore di [REDACTED] "A GARANZIA DELL'ESATTO ADEMPIMENTO DELL'OBLIGAZIONE DERIVANTE DA FORNITURE DI COMPLESSIVI EURO 250.000,00 E, COMUNQUE, A GARANZIA DI OGNI RAGIONE DI CREDITO ALLA SUDETTA OBLIGAZIONE CONNESSA, LA SOCIETA' "DE MUNARI COSTRUZIONI S.R.L." CONSENTE CHE A FAVORE DELLA [REDACTED] VENGA ISCRITTA IPOTECA PER IL COMPLESSIVO IMPORTO DI EURO 200.000,00, SUGLI IMMOBILI DESCRITTI. **MAPPALI COLPITI: FG. 24 M.950 S.43-30**
- **ISCRIZIONE CONTRO del 26/06/2012 - Registro Particolare 2761** Registro Generale 18155 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VENEZIA - SEZ. DIST. PORTOGRUARO Repertorio 224/2012 del 13/06/2012 **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO** Immobili siti in CINTO CAOMAGGIORE(VE), PORTOGRUARO(VE), SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO(VE), VENEZIA(VE); **EURO 370.000 (originari €350.910,39) a favore BANCA SAN BIAGIO DEL VENETO ORIENTALE DI CESAROLO, FOSSALTA DI PORTOGRUARO E PERTEGADA - BANCA DI CREDITO COOPERATIVO - S.C.** **MAPPALI COLPITI: FG. 24 M.950 S.43-30**
- **ISCRIZIONE CONTRO del 13/07/2012 - Registro Particolare 3027** Registro Generale 19997 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1526 del 03/07/2012 **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO** Immobili siti in CINTO CAOMAGGIORE(VE), PORTOGRUARO(VE), SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO(VE), VENEZIA(VE); **EURO 24.000,00 (originari €17.493,31) a favore [REDACTED]** **MAPPALI COLPITI: FG. 24 M.950 S.43-30**
- **ISCRIZIONE CONTRO del 16/08/2012 - Registro Particolare 3637** Registro Generale 24361 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VENEZIA Repertorio 1807/2012 del 10/08/2012 **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO** Immobili siti in CINTO CAOMAGGIORE(VE), PORTOGRUARO(VE), SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO(VE),

VENEZIA(VE); EURO 130.000,00 (originari €93.935,04 di capitale +
20.000,00 spese + 16.064,96 interessi) a favore [REDACTED]

[REDACTED] MAPPALI COLPITI: FG. 24 M.950 S.43-30

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 04/09/2012 - Registro Particolare 3734 Registro Generale 25088 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VENEZIA - SEZ. DIST. PORTOGRUARO Repertorio 591 del 10/08/2012 **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO** Immobili siti in CINTO CAOMAGGIORE(VE), PORTOGRUARO(VE), SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO(VE), VENEZIA(VE); EURO 130.000,00 (originari €110.393,89) a favore [REDACTED] sede [REDACTED] MAPPALI COLPITI: FG. 24 M.950 S.43-30

- La società viene successivamente ammessa al Concordato Preventivo (Trascrizione del 19.03.2013 R.P. 5338 e R.G. 8014 con decreto di ammissione del Tribunale di Venezia).

In data 12.01.2017 viene poi trascritta sentenza di fallimento poi rettificata in data 20.01.2017 per erronea acquisizione.

Si rimanda alle visure in allegato per i dettagli di approfondimento.

VALUTAZIONE

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

SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO - COMMERCIALE

CT	Fp	Part.	Sub	Cat	Piano Scala	S	Descrizione	Mq. L.	CR	Mq. C.	€/mq	VM	Dep.to	VL
F	24	950	43	C/1	T	3,50	Negoziò	162,00	1	162,00	€ 581,00	€ 94.122,00	0,7 €	€ 65.885,40
F	24	950	30	C/2	S1	2,45	Magazzino	103,00	0,5	51,50	€ 581,00	€ 29.921,50	0,7 €	€ 20.945,05
Totale												€ 124.043,50	€ 86.830,45	
TOT.arr.to												€ 124.000,00	€ 87.000,00	
F	24	928	1	C/2	T	3,70	Locale Commerciale	287,00	1	287,00	€ 116,20	€ 33.349,40	0,7 €	€ 23.344,58
F	24	928	1	C/2	S1	2,70	Magazzino	296,00	0,5	148,00	€ 116,20	€ 17.197,60	0,7 €	€ 12.038,32
Totale												€ 50.547,00	€ 35.382,90	
TOT.arr.to												€ 50.000,00	€ 35.000,00	
Quota DE MUNARI (proprietaria per 1/2):												€ 25.000,00	€ 17.500,00	

Per lo specifico delle consistenze e la valorizzazione dettagliata si rimanda all'allegato 1.

CONCLUSIONI

Si ribadisce che i valori attribuiti tengono conto della evidente situazione di crisi del mercato immobiliare.

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

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

Il Perito Estimatore.

(Ing. Carlo Sega)

Firmato digitalmente

ALLEGATI

1.	Dettaglio valutazione
2.	Visura catastale
3.	Estratto di mappa
4.	Planimetrie catastali
5.	Elaborato planimetrico
6.	Titoli di provenienza
7.	Autorizzazioni / Agibilità
8.	Visura Ipotecaria
9.	Rilievo fotografico (su supporto elettronico)

Tribunale di Pordenone

PROCEDURA FALLIMENTARE N. 65/2016

"DE MUNARI COSTRUZIONI SRL"

Società con sede legale in: via Zamper civ. 12 - 30020 - Cinto Caomaggiore (VE)

Udienza di verifica crediti: 20.03.2017

Giudice delegato: **Dott. Monica Biasutti**
Curatore Fallimentare: **Dott. Marco Del Savio**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

IMMOBILI IN PORTOGRUARO (VE)

Lotti ipotizzati:

Lotto 001 - libero

Ufficio al piano secondo di complesso
residenziale-commerciale-direzionale
con posto auto coperto e garage
fg.15 mappale 1569 sub.10 - sub.17 - sub.20

Lotto 002 - libero

Ufficio al piano secondo di complesso
residenziale-commerciale-direzionale
con posto auto coperto e magazzino
fg.15 mappale 1569 sub.11 - sub.18 - sub.24

Lotto 003 - libero

Ufficio al piano secondo di complesso
residenziale-commerciale-direzionale
con posto auto coperto e garage
fg.15 mappale 1569 sub.12 - sub.19 - sub.21

Esperto alla stima: **ing. Carlo Sega**
Codice fiscale: SGECL44A22L736L

Pordenone, 15.10.2017

PREMESSE

In data 03.02.2017, lo scrivente professionista ing. Carlo Sega, con studio in Pordenone Piazzetta Ottoboni nr. 9, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Pordenone al nr. 177, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone al nr.332/95, ha ricevuto - da parte del **dottor Marco Del Savio**, con studio in 33080 Prata di Pordenone (PN) via Cesare Battisti n.30, in qualità di Curatore Fallimentare della ditta citata in epigrafe - il seguente incarico (sintesi):

- 1. Redigere perizia di stima dei beni immobili in capo al fallimento, siti in Portogruaro, via Orazio Antinori, come di seguito meglio precisati:**
 - **Lotto 001:** Ufficio al piano secondo di complesso residenziale-commerciale-direzionale denominato "San Nicolò" con posto auto coperto e garage fg.15 mappale 1569 sub.10 (A/10) – sub.17 (C/6) – sub.20 (C/6);
 - **Lotto 002:** Ufficio al piano secondo di complesso residenziale-commerciale-direzionale denominato "San Nicolò" con posto auto coperto e garage fg.15 mappale 1569 sub.11 (A/10) – sub.18 (C/6) – sub.24 (C/2);
 - **Lotto 003:** Ufficio al piano secondo di complesso residenziale-commerciale-direzionale denominato "San Nicolò" con posto auto coperto e garage fg.15 mappale 1569 sub.12 (A/10) – sub.19 (C/6) – sub.21 (C/6);

ACCERTAMENTI

A seguito di ciò, si è proceduto ad acquisire la necessaria documentazione (a mero titolo esemplificativo, tavole tecniche, dichiarazioni di conformità, planimetrie, estratti di mappa, visure catastali, documentazione tecnica di vario genere, ecc.) presso gli intestatari, enti preposti e/o fascicoli di procedura. Inoltre si sono acquisite ulteriori informazioni utili all'espletamento dell'incarico assegnato (analisi del mercato, annunci di vendita, ecc.) con il fine di procedere alla stesura della seguente relazione.

Il sottoscritto ha provveduto:

- in data 07.02.2017 ad un primo sopralluogo presso l'immobile di Portogruaro, via Orazio Antinori, al fine di effettuare:
 - rilievo visivo, metrico e fotografico dell'immobile e verifica della conformità rispetto le planimetrie catastali;
 - prendere visione delle caratteristiche e dello stato di manutenzione dei beni oggetto di valutazione;
- in data 12.04.2017 ad effettuare un secondo sopralluogo presso l'unità in Portogruaro, via Orazio Antinori, al fine di effettuare:
 - verifica rispondenza documentazione tecnica;
 - verifica della corrispondenza alle planimetrie catastali;

- o prime verifiche presso l'ufficio Tecnico del Comune di Portogruaro al fine di reperire ulteriore informazioni tecniche.

PRECISAZIONI ed ESCLUSIONI

Il presente elaborato è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di liquidazione o vendita forzata ("VL" o "VF") dei beni immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si sono rilevati alla data del **07.02.2017**.

E' doveroso precisare che trattasi di vendita forzata mediante procedura competitiva ex art.107 Legge Fallimentare, con l'esclusione della garanzia dei vizi (occulti e non) e si considera che ogni onere di verifica preventiva, acquisizione o integrazione di documentazione eventualmente non completa, riscontro, accertamento e adeguamento normativo anche edilizio ed urbanistico siano a totale cura e spese dell'aggiudicatario.

Pertanto, è fatto obbligo la preventiva presa visione dei cespiti prima dell'esperimento dell'asta; per converso nulla potrà essere opposto alla Procedura.

Tutti gli elementi sopra esposti e ciò che verrà espresso nella presente relazione concorreranno alla formazione del valore finale stimato.

La valutazione dei beni si ritiene esposta senza il computo di eventuali spese ed oneri aggiuntivi (IVA, spese di intermediazione, di transazione, atto, bolli, imposte, ecc.).

Le evidenze documentali raccolte, le attività svolte (effettuate compatibilmente ai tempi della procedura vista la sovente celerità richiesta al perito nelle procedure concorsuali) nonché gli allegati al presente elaborato costituiscono parte integrante dello stesso e si intendono utili al preminente fine valutativo sulla base della loro concorrenza alla formazione del valore finale (o nel prezzo a base d'asta).

La determinazione della superficie (lorda) è stata eseguita con l'utilizzo di strumento informatico (Autocad) su planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio e reperito attraverso la piattaforma digitale Sister – Agenzia delle Entrate / Agenzia del Territorio.

Inoltre, qualora si ravvisassero difformità dimensionali dalle planimetrie (a causa di errato fattore di scala, vetustà delle stesse, difetti di rasterizzazione, ecc.) o vi sia semplicemente la necessità di procedere ad un controllo dello stato di fatto con conseguenti verifiche in loco, i rilievi vengono effettuati a campione con strumento laser Leica Disto.

Sempre per la formazione delle superfici, ove necessario, per il computo dimensionale, si fa anche riferimento alle linee guida espresse nel "Manuale Operativo delle Stime Immobiliari – Agenzia del Territorio" edito da Franco Angeli e secondo le linee guida riportate nel "Glossario delle Definizioni Tecniche in uso nel settore Economico Immobiliare" pubblicate dall'Agenzia del Territorio e da Tecnoborsa.

In merito alle aree oggetto di stima si precisa che non è stata effettuata nessuna indagine chimica (analisi chimica soprassuolo, analisi chimica sottosuolo, carotaggio esplorativo, campionamento chimico delle acque, ecc.)

SITUAZIONE ATTUALE DELL'AZIENDA e BREVI CENNI STORICI

All'atto del sopralluogo nonché della redazione del presente elaborato, la società **DE MUNARI COSTRUZIONI SRL in liquidazione** risulta non essere in attività e soggetta a procedura concorsuale (fallimento) dichiarato con sentenza n. 70/16 dd. 15.12.2016 depositata in data 23.12.2016.

Prima di precipitare nello stato di insolvenza che ha determinato il fallimento ed ancor prima difficoltà economiche, la società svolgeva attività nel comparto edilizio. L'impresa De Munari Costruzioni srl aveva una storia che supera i 40 anni: nasce nel 1965 come ditta artigianale, piano piano si ingrandisce e fra gli anni settanta ed ottanta si amplia la compagine societaria. Gli anni Ottanta sono caratterizzati da una fervida attività soprattutto nel settore dell'edilizia pubblica. Nel frattempo, l'impresa cresce come organico e allarga i propri orizzonti oltre il suo abituale campo d'azione. L'operatività si estendeva dal Veneto Orientale e dal Basso Friuli fino a Mestre, a Pordenone, nel Trevigiano. Dal 1995, l'attività si sposta sull'edilizia privata con l'acquisizione di grosse commesse nel campo dell'edilizia turistica. Poi arriva la ben nota crisi economica che si ripercuote soprattutto sul comparto edilizio crisi e lentamente la società inizia ad accusare le prime difficoltà economiche fino ad arrivare all'attuale procedura concorsuale avanti al Tribunale di Pordenone.

CRITERI DI VALUTAZIONE

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

VALORE DI MERCATO

Procedimento n.1:

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO

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

Procedimento n.2:

METODO FINANZIARIO

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

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

Procedimento n.3:

METODO DEI COSTI

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

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

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

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

COEFFICIENTE DI OBSOLESCENZA (ASSIMILABILE AL DEPREZZAMENTO)

L'obsolescenza è dovuta sia al:

- **Deterioramento fisico** e cioè quota parte di deprezzamento del bene immobiliare, dovuta al deperimento dei suoi componenti edilizi e cioè struttura, finiture, impianti, per effetto del tempo e dell'usura (vetustà). Tale deterioramento può essere curabile con interventi di ristrutturazione e/o manutenzione straordinaria oppure incurabile quando i costi di intervento per eliminare il deterioramento sono superiori all'incremento di valore che ne consegue;
- **Obsolescenza funzionale** e cioè perdita di valore dell'immobile determinata dalla ridotta capacità di assolvere alle proprie funzione in maniera efficace ed efficiente per cause variabili quali ridotta fruibilità oppure modifiche di

carattere normativo; anche in questo caso si possono verificare le ipotesi di obsolescenza funzionale incurabile e curabile.

- **Obsolescenza economica** derivante da cause esterne all'immobile relativa alla localizzazione (area industriale in decadenza irreversibile o impianti inquinanti realizzati in prossimità), o alle condizioni del mercato immobiliare all'epoca della stima (ad esempio in piena recessione, stagnazione, ecc.).

Poiché gli edifici consimili presi in considerazione ai fini di costi di costruzione dei singoli complessi in esame possono essere scomposti percentualmente nelle principali categorie di opere cosa normalmente riscontrabile presso le pubblicazioni specializzate quale "Prezzi e tipologie edilizie" edito dalla DEI - Tipografia del Genio Civile, il sottoscritto ritiene di procedere per individuare il coefficiente di obsolescenza da applicare come segue:

- Si fa riferimento all'incidenza percentuale delle varie categorie di opere che partecipano alla formazione del costo di costruzione;
- Per ogni singola categoria di opere si esamina e si quantifica percentualmente la necessità di intervento per riportarla allo stato di nuovo;
- Si sommano le percentuali risultanti e se tale somma non supera il 100% questa costituisce coefficiente di obsolescenza.

E' evidente che tale percentuale va eventualmente addizionata di un coefficiente che tenga conto dell'obsolescenza funzionale (ovviamente se curabile) e dell'obsolescenza economica (se presente).

Bibliografia:

- "Manuale operativo delle stime immobiliari" a cura dell'Agenzia del Territorio, edito da Franco Angeli ed. 2011, pag. 196 e ss.;
- Marco Simonoffi: "Metodo di stima immobiliare - applicazione degli standard internazionali, trattato teorico pratico", p. 306 e ss.

UNITA' DIREZIONALI.

Nel caso in esame, essendo ormai consolidato l'uso di prendere a riferimento immobili offerti in vendita in zona, il metodo di valutazione assumibile è il

CONFRONTO DI MERCATO

con i seguenti

LIMITI ED ASSUNZIONI

Vengono esaminate n.6 offerte immobiliari di immobili consimili posti in vendita in Portogruaro, centro e periferia, ritenute sufficienti visto la limitata richiesta di tali beni.

Le offerte sono state reperite attraverso i portali di maggior diffusione nazionale, operatori del settore e conoscenza diretta.

Tali elementi conoscitivi sono riferiti alla data della stima.

I dati di ingresso vengono analizzati, per quanto reperibile, sulla base di caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile (zona, dimensioni, piano, finiture, ecc), viene calcolata la media dei valori rilevati ed applicato un abbattimento pari al 15% che considera la trattativa tra le parti.

Pertanto si assume un valore pari ad **euro 1.000,00** arrotondati.

Al fine di pervenire al più probabile Valore di Mercato (VM), al valore originario assunto a base di calcolo vengono poi applicati coefficienti di abbattimento legati alla obsolescenza fisica, funzionale ed economica.

Successivamente, si applicherà una decurtazione prudenziale tenuto conto della situazione di fallimento che comporta l'individuazione del Valore di Liquidazione (VL).

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

Trattandosi di asset immobiliare acquisiti dalla procedura fallimentare e pertanto soggetti a vendita attraverso esperimento di asta competitiva, le ipotesi estimative vengono differenziate considerando la tempistica ipotizzata per la cessione ovvero i tempi di permanenza sul mercato immobiliare dei beni.

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

IPOTESI "VM-Valore di Mercato"

Il Valore di Mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato, dopo **un'adeguata promozione commerciale**, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Nel caso in esame - pur trattandosi di procedura concorsuale, il cui scopo è chiaramente la cessione dei beni in un lasso di tempo relativamente breve con il fine di poter soddisfare le posizioni debitorie della società fallita - si ritiene comunque utile ipotizzare una vendita a valori massimi ritraibili.

Tempi di vendita dei beni in esame sono stimati nell'ordine dei 48-60 mesi.

IPOTESI "VL-Valore di Liquidazione"

Il Valore di Liquidazione descrive una situazione nella quale un gruppo di asset utilizzati congiuntamente in una attività sono offerti in vendita separatamente, usualmente a seguito della cessazione di attività.

Pertanto, nell'ipotesi citata si considera la necessità di pervenire all'alienazione dei beni in esame in tempi relativamente brevi (stimati in 12-15 mesi).

LOTTO 001

LOTTO 002

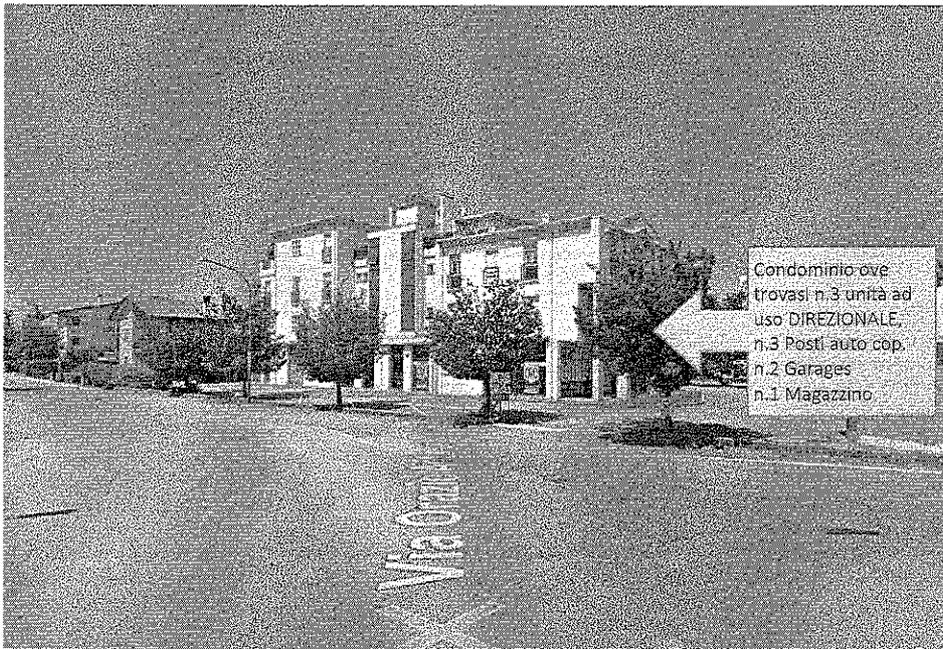
LOTTO 003

LOCALIZZAZIONE DEI BENI

I beni che costituiscono quanto oggetto di perizia sono localizzati in Portogruaro, in via Orazio Antinori, come di seguito evidenziato:



1. Ortofoto: localizzazione dello stabilimento – Aerofoto generale



2. Ortofoto: localizzazione dello stabilimento – Aerofoto particolare

DATI IDENTIFICATIVI DEGLI INTESTATARI

Ditta Intestata (dati anagrafici)	Codice Fiscale / P.IVA	Tipologia di diritto
De Munari Costruzioni srl Sede: Cinto Caomaggiore	00659750277	Piena Proprietà 1/1

DATI CATASTALI

CATASTO TERRENI (N.C.T.) – C.C. di PORTOGRUARO (G914)

Foglio	Mappale	Qualità Classe	Superficie (mq.)	RDE	RAE
15	1548	AREA URB.	5		
15	1550	AREA URB.	13		
15	616	Semin. Arbor.	160	1.35	0.70
15	1546	Seminativo	30	0.25	0.13
15	1569	Ente Urbano	2.125		

Note:

1. I mappali 1548 e 1550, relitti di lottizzazione/frazionamenti, al Catasto Terreni, risultano intestati al Comune di Portogruaro, proprietà 1000/1000, mentre al Catasto Fabbricati risultano ancora intestati alla Società De Munari Costruzioni;
2. I mappali 616 e 1546, di fatto strada, al Catasto Terreni, risultano intestati alla Società De Munari Costruzioni e dovranno essere ceduti gratuitamente al Comune di Portogruaro.

CATASTO FABBRICATI (N.C.E.U.) - C.C. di PORTOGRUARO (G914)

Fg.	Mapp.	Sub	Col.	Vani	Consistenza (mq.)	Superficie Catastale (mq.)	RCE	Indirizzo	Piano
15	1569	10	A/10	4		105	1.043,24	Via Orazio Antinori, 2	2
		11	A/10	4		111	1.043,24	Via Orazio Antinori, 2	2
		12	A/10	4		108	1.043,24	Via Orazio Antinori, 2	2
		17	C/6		24	27	71.89	Via Orazio Antinori	S1
		18	C/6		22	24	65.90	Via Orazio Antinori	S1
		19	C/6		24	26	71.89	Via Orazio Antinori	S1
		20	C/6		16	18	56.19	Via Orazio Antinori	S1
		21	C/6		17	19	59.70	Via Orazio Antinori	S1
		24	C/2		15	18	18.59	Via Orazio Antinori	S1

Parti comuni:

Le parti comuni al condominio sono identificate con il subalterno:

- 1 (area di parcheggio e manovra);
- 2 (rampa di accesso all'interrato e corsia di distribuzione)
- 3 (vano scale ed ascensore)
- 4 (portico coperto e camminamento scoperto)

**Rinvio alla documentazione allegata*

COERENZE

Per le coerenze, trattandosi di unità ad uso ufficio, si rinvia all'elaborato planimetrico.

PROVENIENZA

Estremi atto di provenienza alla società De Munari Costruzioni srl:

- Atto di compravendita repertorio n. 9254/3461 di data 09.05.1995 Notaio Paolo Pasqualis di Portogruaro, registrato a Portogruaro il 29.05.1995 al n.136 Serie 1, trascritto a Venezia in data 25.05.1995 ai nn.7773/11168. Con tale atto la società De Munari acquistava dal Comune di Portogruaro la piena proprietà del fabbricato con terreno di pertinenza allora censito al Catasto Fabbricati al fg.15 mappale 267 con superficie di mq.2.230 (lotto poi frazionato comportando la soppressione dell'originario mappale 267 ed originando i mappali 1548 di mq.5, il mappale 1569 di mq. 2.125, il mappale 1550 di mq.13, nonché i mappali 1551-1552-1553 di complessivi mq. 437 ceduti al Comune di Portogruaro in data 27/03/2001 con atto rep.n. 13939 del Notaio Paolo Pasqualis di Portogruaro, trascritto a Venezia il 09.04.2001 ai nn. RG 10330 RP 7048.
- Atto di compravendita repertorio n. 9969/3853 di data 18/06/1996 Notaio Paolo Pasqualis di San Stino di Livenza, registrato a Portogruaro il 04.07.1996 al n.272 Serie 2V, trascritto a Venezia in data 09/07/1996 ai nn.11231/16224. Con tale atto la società De Munari acquistava la piena proprietà dell'allora terreno fg.15 mappale 45 (successivamente frazionato originando il mappale 1546 di mq.30, ed altri) e mappale 616 di mq.160.

**Rinvio alla documentazione allegata*

ZONA

<input type="checkbox"/>	Centro Storico	<input type="checkbox"/>	Centrale
<input type="checkbox"/>	Semicentrale	<input type="checkbox"/>	Semiperiferica
<input checked="" type="checkbox"/>	Periferica	<input type="checkbox"/>	Isolata

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Zona periferica di Portogruaro, posta a nord della medesima località, a poca distanza dalla zona industriale e commerciale (Adriatico Due) collocata lungo strada regionale ad alto scorrimento e caratterizzata dalla presenza di insediamenti a destinazione commerciale e residenziale, prevalentemente di dimensioni medio/grandi.

COLLEGAMENTO VIARIO

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

- In fregio alla SR 251 di collegamento con la grande viabilità di Portogruaro ed i comuni limitrofi;
- A circa km 1,00 dall'Autostrada A4 Torino-Trieste.

La zona inoltre è servita da mezzi pubblici (autobus) e la stazione di Portogruaro dista circa 2,00 km da via Antinori.

DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI IMMOBILI

Terreni:

lotti di terreno (relitti di lottizzazione, mappali costituenti strade e sedime e pertinenze del fabbricato) di complessivi catastali mq. 2.333.

Oggetto della valutazione sono tre unità ad uso direzionale (uffici) posti al piano secondo, tre posti auto coperti, due garage ed un magazzino posti al piano seminterrato dell'edificio succitato.

Il lotto di pertinenza del complesso risulta sistemato ed attrezzato, privo di recinzione sul lato fronte strada, le aree di manovra completamente asfaltate con raccolta acque meteoriche e con piantumazione di medio fusto.

Accessi carrai privi di cancelli.

L'ingresso ai garage avviene mediante scivolo con cancello.

Fabbricati (per una razionale descrizione dei luoghi si è fatto anche riferimento alla planimetria relativa alla distribuzione dei subalterni):

Si sono ipotizzati i seguenti lotti:

Lotto 1: ufficio (**sub.10**) posto al piano secondo costituito da ingresso su ampio open space. Abbinato all'unità in esame vi è n.1 garage (**sub.20**) e posto auto coperto (**sub.17**).

Sub.	Cat.	Piano Scala	h	Descrizione	Mq.L.	CR	Mq.C.
10	A/10	2	2,70	Ufficio (interno 4)	104,61	1	104,61
17	C/6	S1	2,50	Posto auto coperto	24,00	0	24,00
20	C/6	S1	2,50	Garage	16,00	0,5	8,00

Lotto 2: ufficio (**sub.11**) posto al piano secondo costituito da ingresso su ampio open space. Abbinato all'unità in esame vi è n.1 magazzino (**sub.24**) e posto auto coperto (**sub.18**).

Sub.	Cat.	Piano Scala	h	Descrizione	Mq.L.	CR	Mq.C.
11	A/10	2	2,70	Ufficio (interno 5)	109,06	1	109,06
18	C/6	S1	2,50	Posto auto coperto	22,00		22,00
24	C/2	S1	2,50	Magazzino	15,00	0,3	4,50

Lotto 3: ufficio (**sub.12**) posto al piano secondo costituito da ingresso su ampio open space. Abbinato all'unità in esame vi è n.1 garage (**sub.21**) e posto auto coperto (**sub.19**).

Sub.	Cat.	Piano Scala	h	Descrizione	Mq.L.	CR	Mq.C.
12	A/10	2	2,70	Ufficio (interno 6)	107,10	1	107,10
19	C/6	S1	2,50	Posto auto coperto	24,00	0	24,00
21	C/6	S1	2,50	Garage	17,00	0,5	8,50

La conversione delle unità da terziario a residenziale può avvenire solo nel rispetto delle prescrizioni comunali vigenti all'atto del trasferimento di proprietà e tenendo conto degli adeguamenti impiantistici da eseguirsi.

CARATTERISTICHE

Caratteristiche costruttive e di finitura del complesso e delle unità

Fondazioni	plinti in c.a. collegati da travi rovesce su strato di fondazione con magrone
Struttura portante	pilastrini e travi in c.a., struttura in elevazione in c.a.
Tamponamenti	muratura di laterizio e c.a.
Copertura	solai in c.a.
Manto di copertura	l'edificio nel complesso presenta manto di copertura in tegole di laterizio
Serramenti interni	porte in tamburato
Serramenti esterni	porte-finestre e finestre con struttura in alluminio e doppio vetro. Tapparelle avvolgibili in pvc
Pavimenti	piastrelle di ceramica
Pavimenti servizi:	piastrelle di ceramica
Divisioni interne	muratura di laterizio e cartongesso
Controsoffitti	non presenti
Lattinerie	lamiera preverniciata
Portoni	porta blindata d'ingresso.

DOTAZIONE IMPIANTISTICA

Descrizione/tipologia impianto	Presente	Assente
Impianto elettrico	X	
Protezione scariche atmosferiche	X	
Impianto di terra	X	
Cabina di trasformazione		X
Gruppo elettrogeno		X
Impianto di illuminazione	X	
Riscaldamento (autonomo) - Caldaia interna	X	
Condizionamento o climatizzazione		X
Impianto idrico-sanitario	X	
Illuminazione esterna	X	
Impianto antintrusione		X
Impianto fotovoltaico		X
Impianto Rilevazione fumi		X

Sistemi di estinzione (manichette, vasca accumulo, ...)		X
Impianto TVCC		X
Impianto telefonico	X	
Rete WIFI interna/esterna		X
Impianto citofonico	X	

C.P.I. – CERTIFICATO PREVENZIONE INCENDI

Vista la tipologia di immobile (residenziale) l'immobile **non è in possesso** del CPI (Certificato di Prevenzione Incendi).

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

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

Per quanto riguarda l'Italia, con l'espressione «certificazione energetica degli edifici», o nella dizione alternativa di «certificazione di rendimento energetico dell'edificio», si intende il processo di produzione di un documento attestante la prestazione energetica ed eventualmente alcuni parametri energetici caratteristici dell'edificio. Questo documento prendeva inizialmente il nome di «attestato di certificazione energetica o di rendimento energetico dell'edificio» (punto d) art.2 Dgls 192/2005) e permette di stabilire criteri, condizioni e modalità per migliorare le prestazioni energetiche degli edifici. Il contenimento dei consumi è volto a contribuire al conseguimento degli obiettivi nazionali di limitazione delle emissioni di gas a effetto serra posti dal protocollo di Kyoto. Inoltre si vuole promuovere la competitività dei comparti più avanzati del settore attraverso lo sviluppo tecnologico conseguente.

La disciplina complessiva in tema di rendimento energetico dell'edilizia è contenuta nel D. Lgs. 19 agosto 2005, n. 192 (attuativo della direttiva 2002/91/CE) e successive modificazioni e integrazioni. L'attestato di certificazione energetica, redatto secondo le particolari norme e i criteri di cui alla relativa normativa, attestano la prestazione, l'efficienza o il rendimento energetico di un edificio e altresì contiene le raccomandazioni per il miglioramento della prestazione energetica del medesimo (art. 2, comma 3, all. A al D. Lgs. 29 dicembre 2006, n. 311).[6] Con il D.L. n. 63 del 4 giugno 2013 la denominazione dell'attestato appena citato è stato modificato in «attestato di prestazione energetica».[7] La 2006/32/CE (recepita in Italia dal D.Lgs. 115/2008, che introduce le UNI TS 11300) ha l'obiettivo di migliorare l'efficienza degli usi finali di energia sotto il profilo costi/benefici negli stati membri, riducendo i consumi del 9%.

Si precisa che tale certificazione dovrà essere fornita in sede di stipula dell'atto traslativo di proprietà.

CONFORMITA' RISPETTO ALLE PLANIMETRIE CATASTALI

Durante il sopralluogo effettuato, pur constatando la corrispondenza tra progetto approvato e planimetrie catastali, **non si è riscontrata** la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, ovvero:

- I subalterni 10 e 11 risultano essere comunicanti tra loro;

- Il sub. 12 presenta una diversa collocazione del locale ripostiglio;
- Il sub. 10 presenta delle divisioni interne diverse da quanto rappresentato in planimetria.

Dette difformità risultano di lieve entità e agevolmente regolarizzabili.

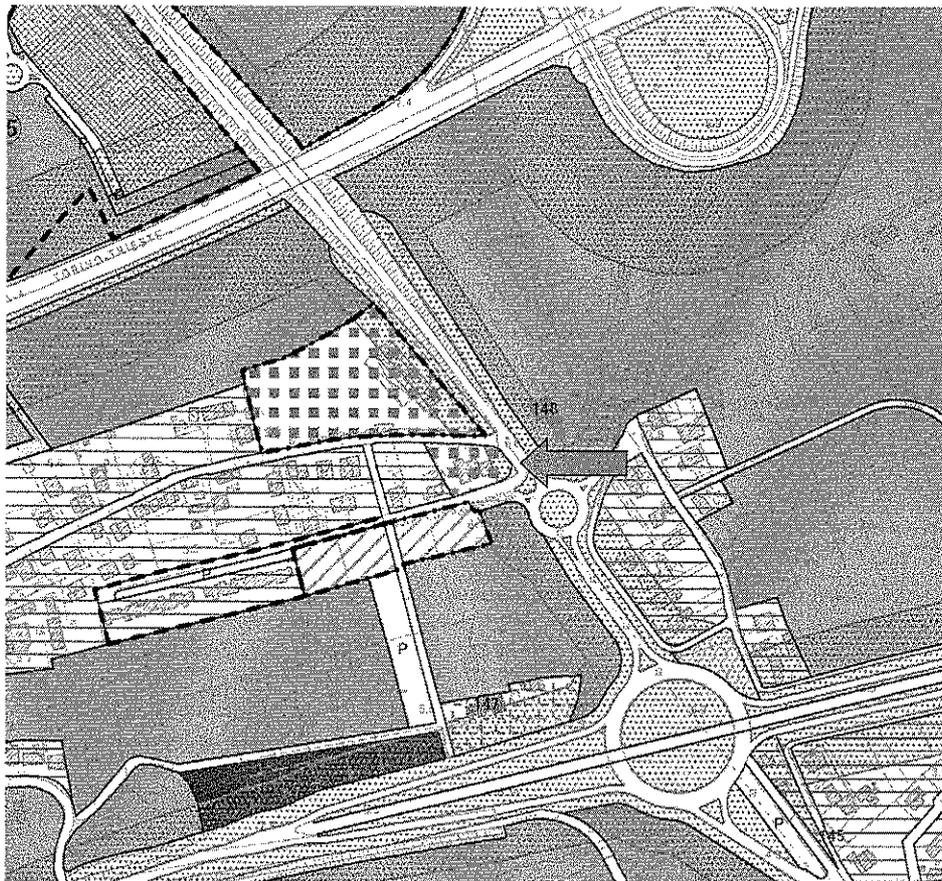
Si precisa che il presente accertamento, eseguito ai soli fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, non si sostituisce agli obblighi cui all' art. 19 comma 14 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78 ossia all'atto del trasferimento della proprietà dovrà essere eseguita apposita relazione o dichiarazione in atto di conformità catastale.

REGOLARITA' URBANISTICA

Il complesso industriale risulta in possesso delle seguenti autorizzazioni:

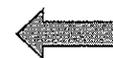
Anno	Tipologia autorizzazione/atto/dichiarazione
1996	Concessione Edilizia n. 1579/P del 03/10/1996 e successive varianti in data 25/02/1998 n. 3304/P ed in data 21.04.1998 n. 7289/P
1998	Agibilità dd. 16/12/1998 n. 22035/P

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



SISTEMA PRODUTTIVO

- | | | |
|---------|--|---|
| Art. 26 | | zona D1 industriale strategica |
| Art. 27 | | zona D2 per attività produttive e servizi di nuova formazione |
| Art. 28 | | zona D3 per attività produttive e servizi di completamento |
| Art. 29 | | zona D4 per attività direzionali, commerciali, miste e residenza |
| Art. 29 | | zona D4 per attività direzionali, commerciali, miste e residenza con possibilità di recupero del volume esistente |
| Art. 30 | | zona D5 portuale e/o turistica |
| Art. 31 | | zona D6 per attrezzature stradali |
| Art. 33 | | attività produttiva in zona impropria |



Estratto PRG ON-LINE comune di Portogruaro (VE) con Legenda.

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Portogruaro (VE), disponibile on-line, ricomprende i lotti in esame in: **ZONA D4 PER ATTIVITA' DIREZIONALI, COMMERCIALI, MISTE E RESIDENZA.**

A maggior supporto si riporta la scheda sintetica dei riferimenti normativi (NTA, reperite mediante il portale web del comune) in estratto:

Piano degli Interventi (PI) - Variante n. 5
Comune di Portogruaro (VE)

Norme Tecniche Operative (NTO)
Approvate con DCC n. 8 del 02/03/2016

11. In sede di convenzione o di PUA, l'AC può richiedere la riserva o la concessione di quote di superficie costruita per l'attivazione di servizi pubblici.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

12. Alle nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti, si applicano, fatto salvo quanto previsto negli elaborati di progetto e nelle indicazioni dei PUA, i seguenti parametri:
- **It** mc/mq 3,00
 - **H** m 16,00, salvo diversa indicazione del PUA
 - **Dc** H/2 con un minimo di m 5,00
 - **Df** H del fabbricato più alto, con un minimo di m 10,00
 - **Ds<7m** minimo di m 5,00
 - **Ds>7m** minimo di m 7,50

DISPOSIZIONI PARTICOLARI

13. Nelle ZTO D4 già edificate con costruzioni industriali in abbandono o in situazione localizzativa impropria all'interno di ambiti residenziali, sono consentiti la demolizione (parziale o totale) o il riuso degli edifici esistenti, secondo le stesse modalità sopra descritte. Ai fini del dimensionamento delle aree pubbliche o di uso pubblico, gli interventi in parola sono considerati di completamento.
14. Nelle ZTO D4 individuate con apposito simbolo (asterisco) nella cartografia di piano, qualora le volumetrie esistenti eccedano i limiti massimi di zona, è consentito il recupero e la ricostruzione delle volumetrie eccedenti tali limiti, fino al limite massimo della volumetria esistente con le modalità indicate ai commi 3, 4 e 5 del presente Articolo.

VINCOLI

Si rileva:

- Regolamento condominiale.

CONVENZIONI (Urbanistiche e/o di altra natura giuridica)

Dall'esame della documentazione fornita dal comune di Venezia si rileva:

- Convenzione Edilizia rep. 10151/3941 dell'11/09/1996 del Notaio Paolo Pasqualis di Portogruaro (VE), stipulato con il Comune di Portogruaro, registrata a Portogruaro il 24/09/1996 al n. 737 Serie I, trascritta a Venezia in data 23/09/1996 ai nn.14854/21337 con la quale la Società De Munari srl si impegnavano a cedere e trasferire gratuitamente al Comune di Portogruaro le aree da destinare a parcheggio e manovra per complessivi mq.437 (mappali 1551-1552-1553).

ELEMENTI LIMITANTI LA COMMERCIALIZZABILITÀ DELL'IMMOBILE

- La nota situazione del mercato immobiliare.

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

Si riporta elenco sintetico delle formalità a peso delle unità cui ai lotti 1 e 2.

Per le specifiche note si rimanda agli allegati alla sezione IPOTECARIA:

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 09/08/2011 - Registro Particolare 5488 Registro Generale 27705 Pubblico ufficiale SIONI LUCA Repertorio 42167/13795 del 05/08/2011 **IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO** Immobili siti in PORTOGRUARO(VE), VENEZIA(VE): **EURO 1.125.000,00 (capitale 750.000,00) a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA SOC. COOP. PER AZIONI.**
- **ISCRIZIONE CONTRO** del 26/06/2012 - Registro Particolare 2761 Registro Generale 18155 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VENEZIA - SEZ. DIST. PORTOGRUARO Repertorio 224/2012 del 13/06/2012 **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO** Immobili siti in CINTO CAOMAGGIORE(VE), PORTOGRUARO(VE), SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO(VE), VENEZIA(VE); **EURO 370.000 (originari €350.910,39) a favore BANCA SAN BIAGIO DEL VENETO ORIENTALE DI CESAROLO, FOSSALTA DI PORTOGRUARO E PERTEGADA - BANCA DI CREDITO COOPERATIVO - S.C.**

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 13/07/2012 - Registro Particolare 3027 Registro Generale 19997 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1526 del 03/07/2012 **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO** Immobili siti in CINTO CAOMAGGIORE(VE), PORTOGRUARO(VE), SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO(VE), VENEZIA(VE); **EURO 24.000,00 (originari €17.493,31) a favore R.A.S. Ponteggi srl di San Stino di Livenza (VE);**
- **ISCRIZIONE CONTRO** del 16/08/2012 - Registro Particolare 3637 Registro Generale 24361 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VENEZIA Repertorio 1807/2012 del 10/08/2012 **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO** Immobili siti in CINTO CAOMAGGIORE(VE), PORTOGRUARO(VE), SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO(VE), VENEZIA(VE); **EURO 130.000,00 (originari €93.935,04 di capitale + 20.000,00 spese + 16.064,96 interessi) a favore** [REDACTED]
- **ISCRIZIONE CONTRO** del 04/09/2012 - Registro Particolare 3734 Registro Generale 25088 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VENEZIA - SEZ. DIST. PORTOGRUARO Repertorio 591 del 10/08/2012 **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO** Immobili siti in CINTO CAOMAGGIORE(VE), PORTOGRUARO(VE), SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO(VE), VENEZIA(VE); **EURO 130.000,00 (originari €110.393,89) a favore** [REDACTED]

La società viene successivamente ammessa al Concordato Preventivo con decreto di ammissione del Tribunale di Venezia.

In data 12.01.2017 viene poi trascritta sentenza di fallimento poi rettificata in data 20.01.2017 per erronea acquisizione.

Si rimanda alle visure in allegato per i dettagli di approfondimento.

VALUTAZIONE

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

PORTOGRUARO - UFFICI e ACCESSORI

CF	CD	CA	CL	CLT	DESCRIZIONE	SA	SAE	SAE/SA	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	VM	VM/SA	VL								
F	15	1569	10	A/10	2	2,70 Ufficio (Interno 4)	104,61	1	104,61 €	1.000,00	0,25 €	750,00 €	78.457,50	0,75 €	58.843,13							
			17	C/6	S1	2,50 Posto auto coperto	24,00	0	24,00	A CORPO			2.500,00	0,75 €	1.875,00							
			20	C/6	S1	2,50 Garage	16,00	0,5	8,00 €	1.000,00	0,25 €	750,00 €	6.000,00	0,75 €	4.500,00							
Totale												€	86.957,50	€	65.218,13							
TOT.arr.to												€	87.000,00	€	65.000,00							
F	15	1569	11	A/10	2	2,70 Ufficio (Interno 5)	109,06	1	109,06 €	1.000,00	0,25 €	750,00 €	81.795,00	0,75 €	61.346,25							
			18	C/6	S1	2,50 Posto auto coperto	22,00	0	22,00	A CORPO			2.500,00	0,75 €	1.875,00							
			24	C/2	S1	2,50 Magazzino	15,00	0,3	4,50 €	1.000,00	0,25 €	750,00 €	3.375,00	0,75 €	2.551,25							
Totale												€	87.670,00	€	65.752,50							
TOT.arr.to												€	88.000,00	€	66.000,00							
F	15	1569	12	A/10	2	2,70 Ufficio (Interno 6)	107,10	1	107,10 €	1.000,00	0,25 €	750,00 €	80.325,00	0,75 €	60.243,75							
			19	C/6	S1	2,50 Posto auto coperto	24,00	0	24,00	A CORPO			2.500,00	0,75 €	1.875,00							
			21	C/6	S1	2,50 Garage	17,00	0,5	8,50 €	1.000,00	0,25 €	750,00 €	6.375,00	0,75 €	4.781,25							
Totale												€	89.200,00	€	66.900,00							
TOT.arr.to												€	89.000,00	€	67.000,00							
PORTOGRUARO (TERRENO)																						
T	15	1548		Area urbana		Relitto di lottizzazione			5 €			5,00 €	25,00	0,5 €	12,50							
T	15	1550		Aerea urbana		Relitto di lottizzazione			13 €			5,00 €	65,00	0,5 €	32,50							
T	15	616		Semin. Arbor		2 Relitto di lottizzazione			160 €			5,00 €	800,00	0,5 €	400,00							
T	15	1546		Seminativo		2 Relitto di lottizzazione			30 €			5,00 €	150,00	0,5 €	75,00							
Totale												€	1.040,00	€	520,00							

Per quanto attiene i terreni cui ai mappali 1548, 1550, 616, 1546 trattandosi di relitti di lottizzazione dovranno essere catastalmente regolarizzati e con conseguente cessione gratuita al Comune di Portogruaro.

CONCLUSIONI

Si ribadisce che i valori attribuiti tengono conto della evidente situazione di crisi del mercato immobiliare.

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

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

Il Perito Estimatore.

(Ing. Carlo Sega)

ALLEGATI

1.	Visura catastale
2.	Estratto di mappa
3.	Planimetrie catastali
4.	Elaborati planimetri con distribuzione unità
5.	Titoli di provenienza
6.	Autorizzazioni / Agibilità
7.	Convenzioni
8.	Rilievo fotografico

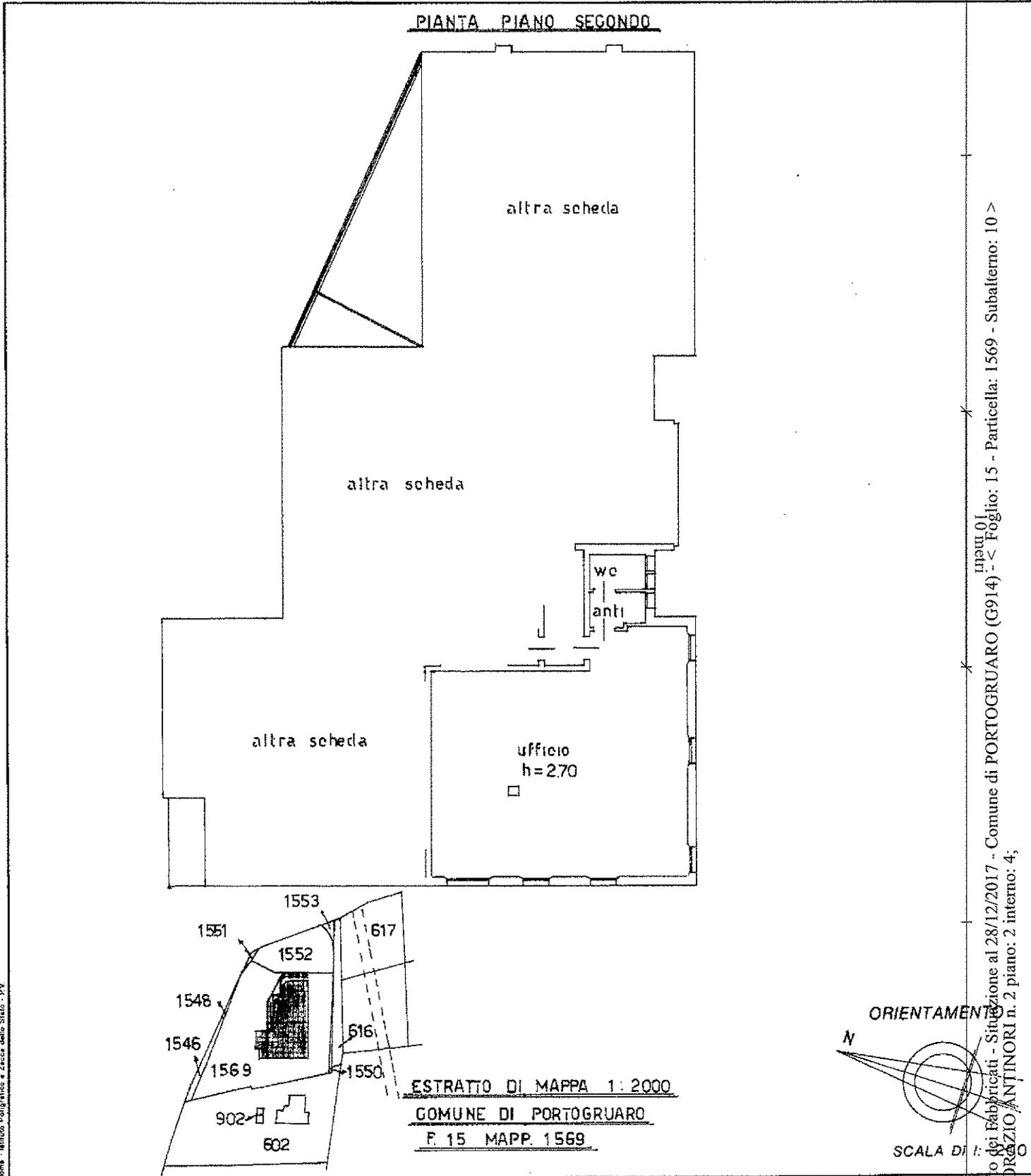
MODULARIO
F. rig. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di PORTOGRUARO via ANTINORI civ. 2 int. 4



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/12/2017 - Comune di PORTOGRUARO (G914) - Foglio: 15 - Particella: 1569 - Subalterno: 10 >
VIA ORAZIO ANTINORI n. 2 piano: 2 interno: 4;

Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - PV

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, cognome e nome)
BENINI CORNELIO

RISERVATO ALL'UFFICIO
607/93

Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 06/11/1998 - Data: 28/12/2017 - n. T145123 - Richiedente: VNDDGI78A27G888X
Totale Schede: 15 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)
n. 1569 sub. 16
data 02.11.1998 Firma Cornelio Benini

MODULARIO
F. rig. rend. 487



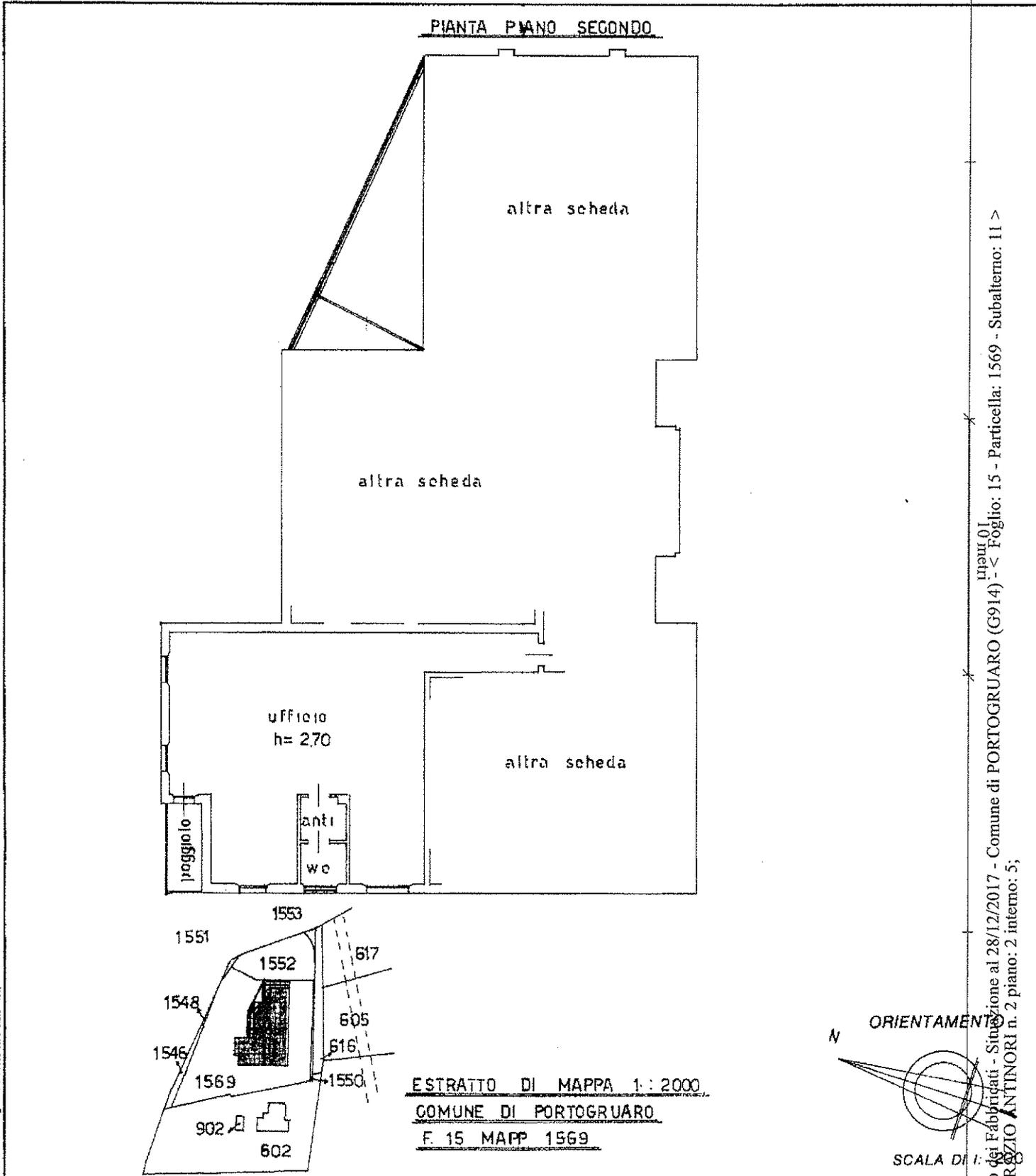
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CEU)

LIRE
200

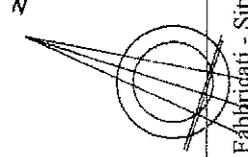
Planimetria di u.i.u. in Comune di **PORTOGRUARO** via **ANTINORI** civ. **2 int. 5**

PIANTA PIANO SECONDO



ESTRATTO DI MAPPA 1:2000
COMUNE DI PORTOGRUARO
F. 15 MAPP 1569

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:2000

Catasto degli Edificati - Situazione al 28/12/2017 - Comune di PORTOGRUARO (G914) - < Foglio: 15 - Particella: 1569 - Subalterno: 11 >
VIA CRISTOFORO ANTONORI n. 2 piano: 2 interno: 5;

Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.v.

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata da **GEOMETRA**
(Titolo, cognome e nome)
BENINI CORNELIO

RISERVATO ALL'UFFICIO
1007.13

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 06/11/1998 - Data: 28/12/2017 - n. T145124 - Richiedente: VNDDGI78A27G888X
Totale Schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Venezia stampato: A4(210x297)
n. 1569 sub. data 02-11-1998 Firma *Cornelio Benini*

MODULARIO
F. rig. rend. 497



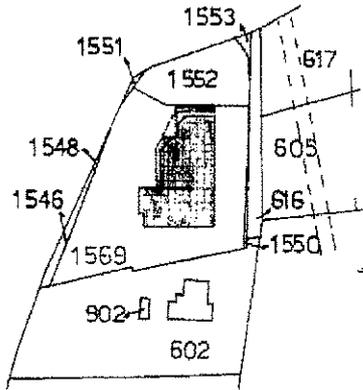
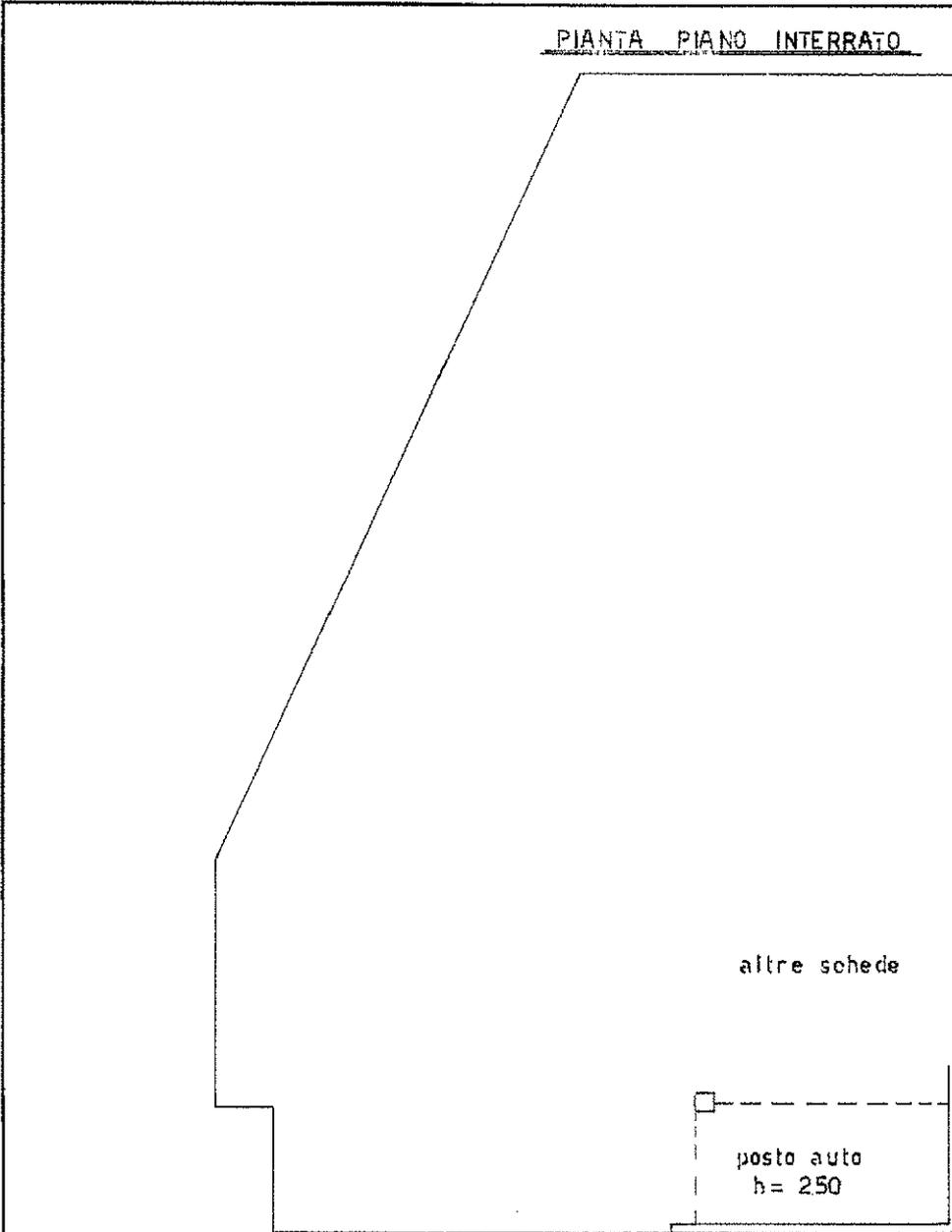
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CEU)

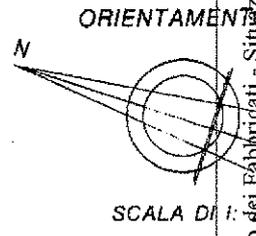
1199001
LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di...PORTOGRUARO..... via ...ANTINORI..... civ.....

PIANTA PIANO INTERRATO



ESTRATTO DI MAPPA 1:2000
COMUNE DI PORTOGRUARO
F. 15 MAPP. 1569



Catasto Edilizio Urbano - Situazione al 28/12/2017 - Comune di PORTOGRUARO (G914) - Foglio: 15 - Particella: 1569 - Subalterno: 17 >
VIA ANTONIO ANTINORI piano: S1;

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, cognome e nome)
BENINI CORNELIO

RISERVATO ALL'UFFICIO
607113

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 06/11/1998 - Data: 28/12/2017 - n. T145127 - Richiedente: VNDDGI78A27G888X

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)
n. 1569 sub. 1199001 data 02-11-1998 Firma [Signature]

Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

MODULARIO
F. fig. rend. 487



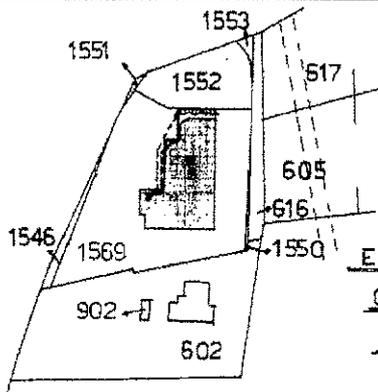
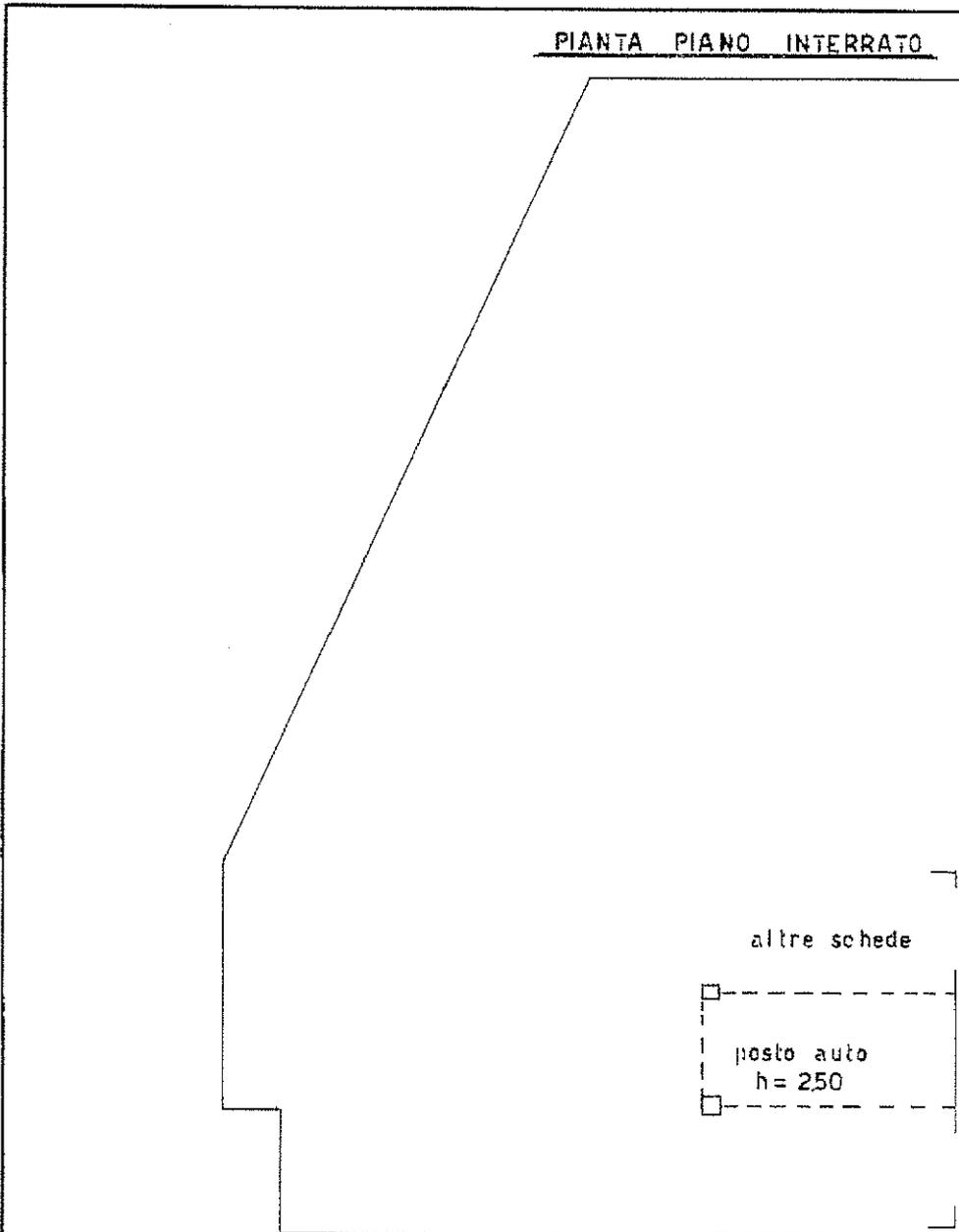
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CEU)

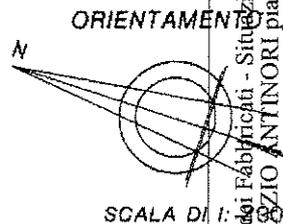
LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di PORTOGRUARO via ANTINORI civ.

PIANTA PIANO INTERRATO



ESTRATTO DI MAPPA 1: 2000
COMUNE DI PORTOGRUARO
F. 15 MAPP. 1569



Catasto dei fabbricati - Situazione al 28/12/2017 - Comune di PORTOGRUARO (G914) - Foglio: 15 - Particella: 1569 - Subalterno: 18 >
VIA ORZIO ANTINORI piano: S1;

Banco - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata da GEOMETRA
(Titolo, cognome e nome)
BENINI CORNELIO

RISERVATO ALL'UFFICIO

(60713)

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 06/11/1998 - Data: 28/12/2017 - n. T145128 - Richiedente: VNDDGI78A27G888X

Totale schede 15 - Formato di acquisizione A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Isritto all'albo de i GEOMETRI
VENEZIA
data 02-11-1998 Firma [Signature]

MODULARIO
F. rig. rend. 487



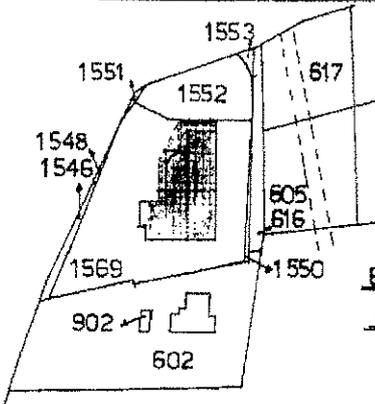
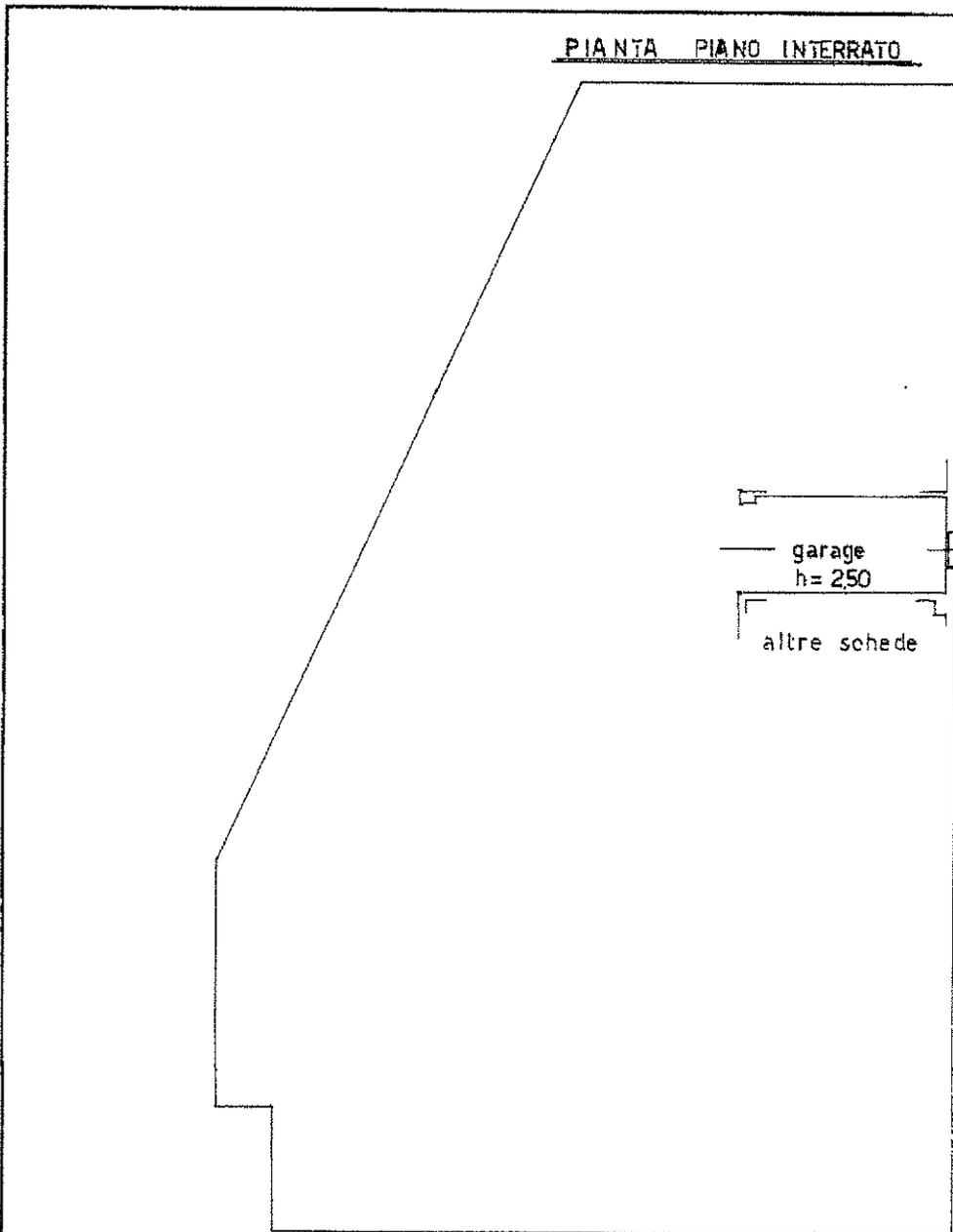
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

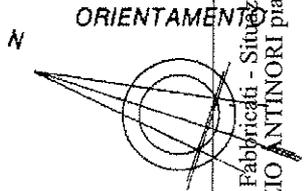
LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di...PORTOGRUARO..... viaANTINORI..... civ.....

PIANTA PIANO INTERRATO



ESTRATTO DI MAPPA 1:2000
COMUNE DI PORTOGRUARO
F. 15 MAPP. 1569



SCALA DI 1:

Catasto del Fabbricati - Situazione al 28/12/2017 - Comune di PORTOGRUARO (G914) - < Foglio: 15 - Particella: 1569 - Subalterno: 20 >
VIA GRIZIO ANTINORI piano: S1;

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal **GEOMETRA**
(Titolo, cognome e nome)
BENINI CORNELIO

RISERVATO ALL'UFFICIO

607193

Ultima planimetria in atti
Identificativi catastali

Data presentazione: 06/11/1998 - Data: 28/12/2017 - n. T145209 - Richiedente: VNDDGI78A27G888X

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

n. 1569 sub. 20 data 02-11-1998 Firma *[Signature]*

MODULARIO
a.r.l. n. 487



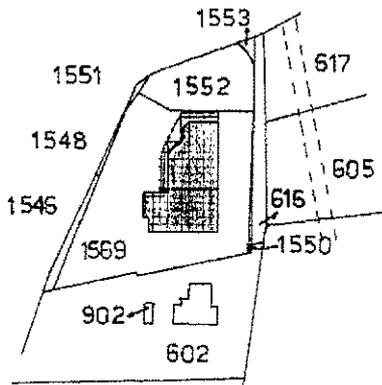
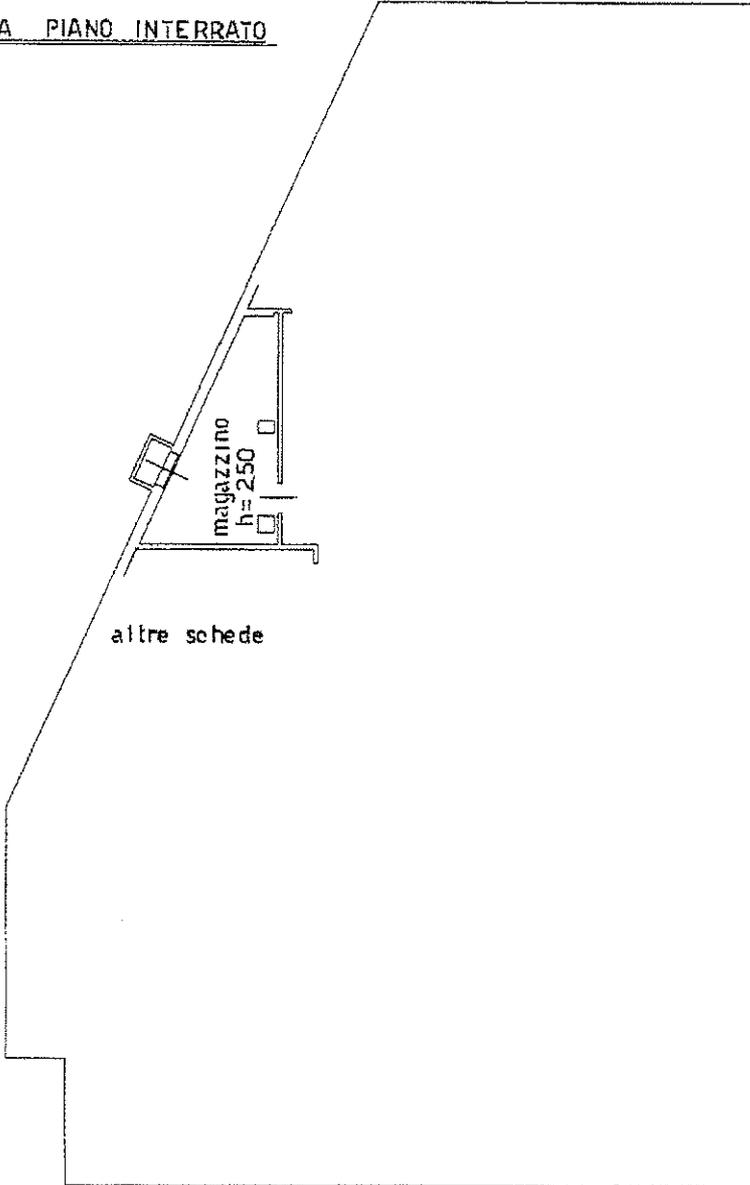
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CEU)

LIRE
200

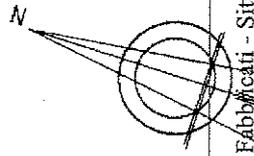
Planimetria di u.i.u. in Comune di PORTOGRUARO via ANTINORI civ.

PIANTA PIANO INTERRATO



ESTRATTO DI MAPPA 1:2000
COMUNE DI PORTOGRUARO
F. 15 MAPP. 1569

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:...

Catasto del Fabbricati - Situazione al 28/12/2017 - Comune di PORTOGRUARO (G914) - < Foglio: 15 - Particella: 1569 - Subalterno: 24 >
VIA GRAZIO ANTINORI piano: S1;

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, cognome e nome)
BENINI CORNELIO

RISERVATO ALL'UFFICIO

6027193

Ultima planimetria in atti

Identificativi catastali

Iscritto all'albo dei GEOMETRI

Data presentazione: 06/11/1998 - Data: 28/12/2017 - n. T145211 - Richiedente: VNDDGI78A27G888X

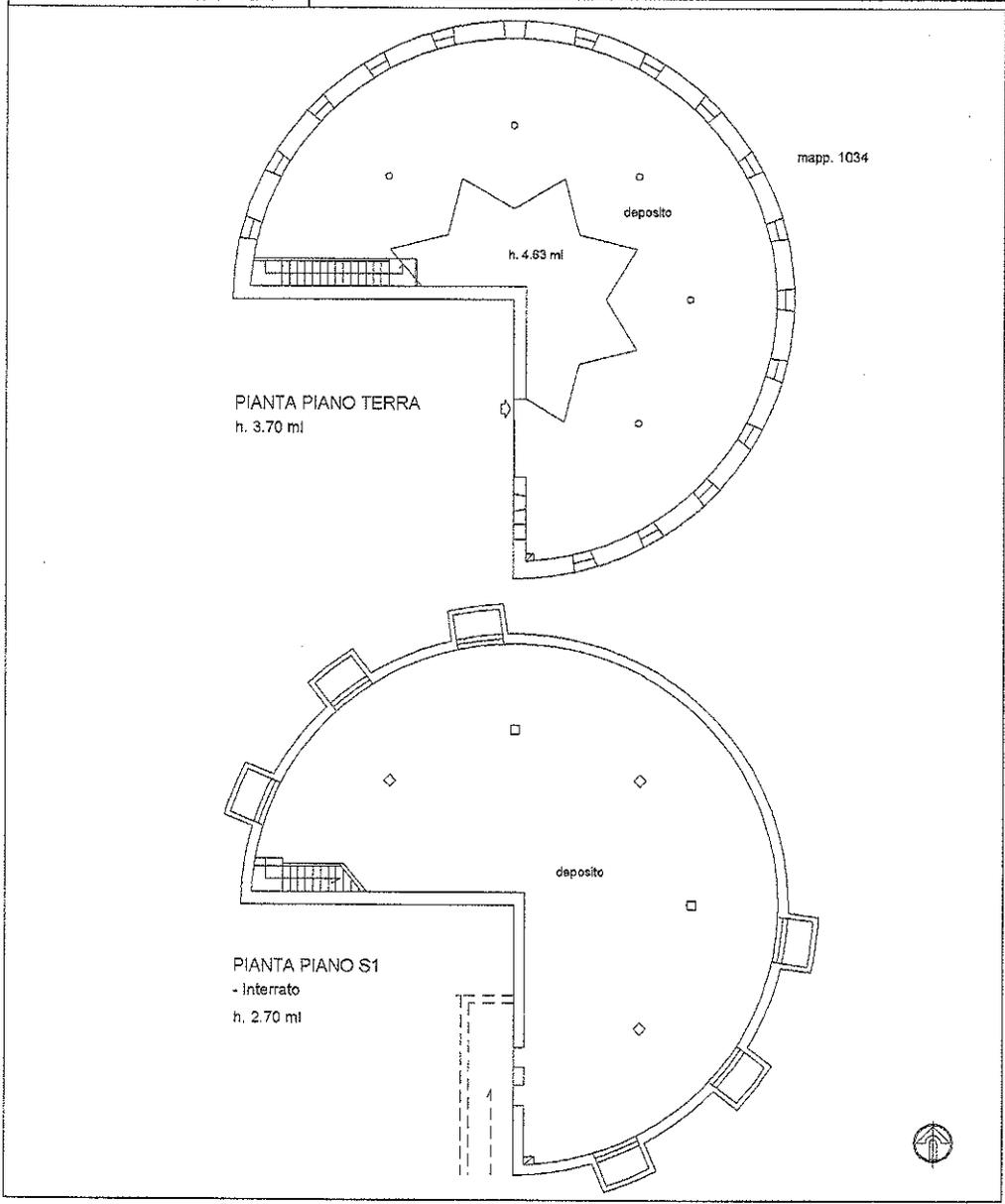
Totale schede 1569 - Formato di acquisizione A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

dalla provincia di VENEZIA
data 02-11-1998 Firma Cornelio Benini

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia

Dichiarazione protocollo n. VE0054779 del 19/06/2017	
Planimetria di u.i.u. in Comune di San Michele Al Tagliamento	
Via Ricostruzione civ. SNC	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Cicuttin Diego
Foglio: 24	Isritto all'albo:
Particella: 928	Geometri
Subalterno:	Prov. Udine N. 03353

Scheda n. 1 Scala 1:200



MODULARIO
F. rig. rend. 497

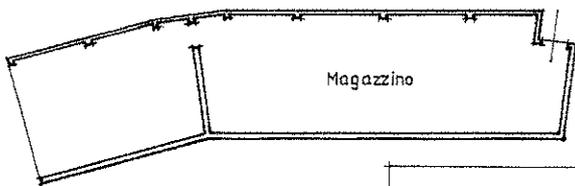


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI S.S.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

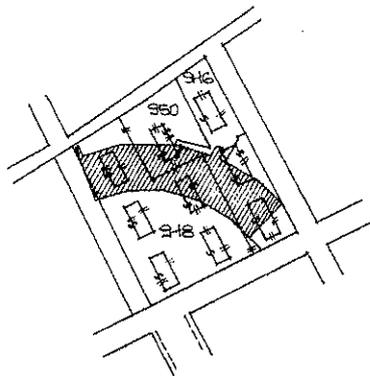
MOD. BN (CEU)

LIRE
385

Planimetria di u.i.u. in Comune di S. MICHELE AL TAGLIATO, via Canal civ.



Pianta Piano Interrato
h: 2.45



Estratto Mappale
Fg. 24 Mapp. 950
SCALA 1:2.000

ORIENTAMENTO



SCALA Di 1: 200

Nuova Edizione SUDEB URBANA

Borsa - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.N.

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal
titolo, cognome e nome

identificativi catastali
F. 24
n. 950 sub. 30

Iscritto all'albo de
della provincia di
data Firma *[Signature]*

RISERVATO ALL'UFFICIO

05028

