

# TRIBUNALE di PORDENONE

N.47/2018 R.G. FALLIMENTO

Sentenza n.52/2018

Giudice Delegato dott.ssa Roberta Bolzoni

Curatore dott.ssa Maura Chiarot

;

## INVENTARIO E STIMA ARREDI ED ELETTRODOMESTICI



### STUDIO TAIARIOL

Antonio Taiariol – Via Pastrengo 11 – 33074 Fontanafredda PN

Tel.0434-565110 Port.338-6875454

studiotaiariol@gmail.com

## **INCARICO**

Il sottoscritto geometra Antonio TAIARIOL, con studio professionale in Comune di Fontanafredda, Via Pastrengo nr.11/4, telefono 0434.565110, iscritto all'albo del Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Pordenone e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Pordenone, è incaricato di *“assistere la curatela nelle operazione di inventario, determinare il valore fallimentare dei beni mobili, verificando la conformità alla normativa vigente al fine del realizzo dei beni stessi e collaborare con la curatela al fine di favorire il realizzo dei beni mobili fallimentari, fornendo tutte le informazioni tecniche e rendendosi, altresì, disponibile a far visionare i beni stessi ai potenziali acquirenti”*.

## **SOPRALLUOGO**

Lo scrivente perito ha eseguito il sopralluogo presso il  
per inventariare e stimare i beni dell'azienda.

Oltre agli arredi e agli elettrodomestici presenti presso il ristorante, sono stati in seguito individuati e stimati anche alcuni beni presenti nel magazzino dello stabilimento posto in .

Dalla comparazione tra quanto descritto nell'inventario, allegato al contratto di ramo d'azienda, e quanto rilevato, non sono stati identificati alcuni arredi di esiguo valore, come evidenziato all'ultimo paragrafo della relazione.

Dal libro dei cespiti si è rilevato che tutti gli arredi e gli elettrodomestici sono stati acquistati nell'anno 2013 e che alcuni di essi erano stati comprati già usati.

Si evidenzia che come di prassi nelle vendite Giudiziarie non è stato verificato il funzionamento e la conformità degli elettrodomestici.

Non sono stati inventariati e valutati gli eventuali software, licenze d'uso, brevetti, diritti e tutti i beni non riportati nell'inventario e/o nel libro cespiti.

## **CRITERI DI STIMA**

Fatte le opportune ricerche e sentiti alcuni operatori del settore presenti in zona, si sono individuati i più probabili valori dei beni sul corrente di mercato in considerazione anche delle seguenti variabili:

- stato di conservazione;
- fattori di svalutazione;
- richiesta del mercato;

- possibilità di reimpiego/riutilizzo;
- costi relativi al smontaggio-rimontaggio e trasporto;

In seguito ai valori rilevati sul corrente mercato, si è applicata una decurtazione del 25% per la base d'asta in considerazione che trattasi di vendita giudiziaria nella condizione del "visto e piaciuto" senza garanzia per vizi e difetti.

**L'alienazione dei beni andrà eseguita in blocco poiché non è consigliabile ipotizzare singole vendite per i tempi lunghi che abbisognano oltre al fatto che, sicuramente, buona parte dei beni rimarrebbe invenduta.**

## INGRESSO E PRANZO

### DESCRIZIONE

- N. 32 Tavolini rettangolari 70x90 cm; € 1.370
- N. 13 Tavolini quadrati 90x90 cm; € 585
- N. 100 Sedie in legno seduta marrone; € 2.500
- N. 3 Fioriere rettangolari; € 500
- N. 1 Estintore a polvere da 6 kg completo di piantana; € 20
- N. 1 Tavolo service 110x60 cm; € 180
- N. 3 Vasi fioriera circolari € 200

**Stima totale € 5.355,00**

### DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





## BAR E PRANZO

### DESCRIZIONE

- N. 1 Tavolo service 200x65 cm; **€. 200**
- N. 2 Tavolini rettangolari 70x90 cm; **€. 85**
- N. 7 Tavolini quadrati 90x90 cm; **€. 315**
- N. 21 Sedie in legno seduta marrone; **€. 525**
- N. 1 Estintore a polvere da 6 kg completo di piantana; **€. 20,00**
- N. 2 Luci a neon in alluminio grigio; **€. 200,00**
- N. 1 Bancone bar composto da: elemento refrigerato 3 vani con 3 porte e elemento refrigerato 4 vani con 4 cassette 1/2, 6 cassette 1/3; banco bar in multistrato e agglomerato, rivestito in piastrelle e piano in granito, vetrina snack ad angolo inserita nel banco con gruppo incorporato; retrobanco lavaggio rivestito in inox, retrobanco macchina caffè con tramoggia battifondi inox e retrobanco multiuso; pedana di calpestio, completa di di 2 gruppi frigoriferi ermetici posizionati sul tetto; **€. 5.000,00**
- N. 1 Lavastoviglie 720 piatti/h; **€. 300**
- N. 1 Fabbricatore ghiaccio 25 kg/die; **€. 150**

**Stima totale €6.795**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



## EX PIZZERIA

### DESCRIZIONE

- N. 1 Estintore a polvere da 6 kg completo di piantana; **€. 20,00**
- N. 1 Forno pizza Morello MRE a legna rotante; **€. 5.000**
- N. 1 Elemento inox a giorno 100x70 con piano in agglomerato di quarzo; **€. 300**
- N. 1 Tavolo armadio caldo 120x70 con piano in agglomerato di quarzo; **€. 400**
- N. 1 Tavolo refrigerato 3 vani con cassettera pizza, gruppo incorporato, vetrina ingredienti refrigerata 275x80 con piano in agglomerato di quarzo; **€. 700**
- N. 1 Telaio inox su gambe 360x80 completo di lavello inox con miscelatore, con piano in agglomerato di quarzo; **€. 600**
- N. 1 tavolo su gambe con ripiano 180x50 con piano in agglomerato di quarzo; **€. 350**
- N. 1 impastatrice a spirale 38 kg trifase testa mobile con vasca estraibile; **€. 400**

**Stima totale €. 7.770**

### DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



## CUCINA

### DESCRIZIONE

- N. 1 Cappa centrale 260x220 cm inox completa di canali aspirazione, aspiratore cassonato sul tetto, quadro elettrico di gestione con inverter; **€. 800**
- N. 1 cappa aspirazione inox completa di canali aspirazione collegati alla centrale; **€.150**
- N. 1 Tavolo armadio caldo 180 cm; **€.350**
- N. 1 Tavolo armadio inox con alzatina 140 cm; **€. 200**
- N. 1 Lavello armadiato doppi comandi 70x70 cm; **€. 200**
- N. 3 Armadi pensile inox 160 cm; **€. 200**
- N. 1 Tavolo refrigerato 2 vani; **€. 400**
- N. 1 Fry-top liscio cromo gas su vano 40x90; **€. 400**
- N. 1 Tavolo inox su gambe 180 cm; **€. 100**
- N. 1 Tavolo inox armadiato con cassettera 180x70 cm; **€. 200**
- N. 1 Lavatoio armadio inox 2 vasche e gocciolatoio 175x70 cm; **€. 350**
- N. 1 armadio frigorifero 650 lt; **€. 350**

**Stima totale € 3.700**

### DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA







## ZONA LAVAGGIO

### DESCRIZIONE

- N. 1 Tavolo cernita inox; € 80
- N. 1 Tavolo entrata ls con vasca 120 cm completo di doccia con deviatore; € 150
- N. 1 Lavastoviglie a capottina 1100 piatti; € 400
- N. 1 Tavolo uscita ls; € 80
- N. 1 Cappa aspirazione vapore con motore incorporato e canali fino al tetto; € 150
- N. 1 Carrello inox servizio 90x60 cm; € 100
- N. 1 Tavolo armadiato con cassettiera; € 200

**Stima totale € 1.160**

### DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



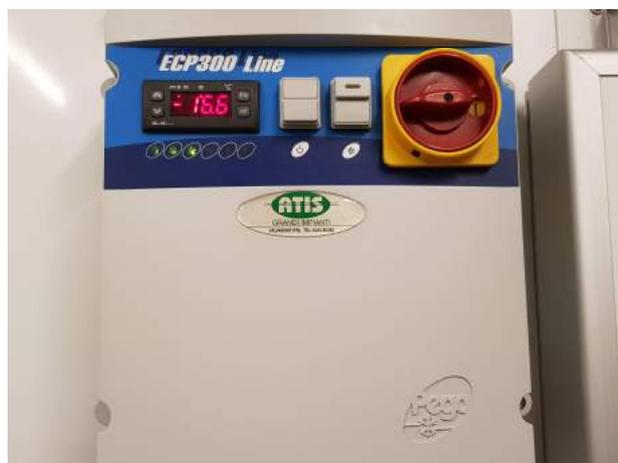
## ZONA MAGAZZINI E RIPOSTIGLIO

### DESCRIZIONE

- N. 1 Tavolino rettangolare 70x90; €. 45
- N. 35 Sedie in legno seduta marrone; €. 125
- N. 4 Sgabelli 40x40; €. 50
- N. 2 Celle frigorifere complete di gruppo frigorifero carenato sul tetto e scaffalatura inox ; €2.500
- N. 1 Affettatrice verticale lama 35; €. 200
- N. 1 Confezionatrice sottovuoto a campana; €. 200
- N.1 Forno microonde professionale; €. 925
- N. 1 Estintore a polvere da 6 kg completo di piantana; €. 20,00

**Stima totale €3.220**

### DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





## ARREDI IN RAMUSCELLO

### DESCRIZIONE

- N. 2 Top neutro su vano 40x90; €.**200**
- N. 1 Cuocipasta 1 vasca gas 40x90 con kit cestelli; €.**350**
- N. 1 Cucina 4 fuochi gas su forno 80x90 cm con collo erogatore acqua; €.**400**
- N. 1 Griglia grillvapor gas 80x90; €.**400**
- N. 1 Forno convenzione vapore 6 griglie ecobake alpeninox; €.**1.000**

**Stima totale €2.350**

### DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA







## SERVIZI IGIENICI

### DESCRIZIONE

- N. 1 Piano lavandino in agglomerato di quarzo; €. 00,00

Anche se riportato nell'inventario, allegato al contratto di ramo d'azienda, lo scrivente ritiene anti economico rimuovere il piano lavandino e che per questo è da considerare parte integrante dell'immobile che è sempre in proprietà della fallita.

## PORTE INTERNE

### DESCRIZIONE

- N.13 Porte interne in lamiera di acciaio complete di imbotte.

Anche se riportate nell'inventario, allegato al contratto di ramo d'azienda, lo scrivente ritiene che le porte siano da considerare parte integrante dell'immobile che è sempre in proprietà della fallita.

## **IMPIANTI**

### DESCRIZIONE

- Impianto elettrico completo di quadro elettrico principale e generale, corpi illuminanti, quadri porta prese, interruttori e apparecchiature varie, illuminazione di emergenza;
- Impianto di allarme antintrusione completo di inseritore, centrale con modem GSM, rilevatori e sirena;
- Impianto televisivo;
- Predisposizione impianto ordinazione automatica;
- Impianto diffusione sonora;
- Impianto telefonia bar;
- Impianto rilevazione incendio;
- Impianto evacuatori fumo e calore;
- Impianto diffusione sonora di emergenza;
- Impianto idrico antincendio;
- Impianto di climatizzazione e ricambio aria completo di unità esterne in pompa di calore, unità interne di climatizzazione e ventilazione a recupero calore, canali, diffusori, aspiratori e accessori;
- Impianto di riscaldamento acqua gruppo termico a condensazione, completo di radiatori;
- Impianto idro-sanitario completo di rubinetterie, asciugamani elettrici e accessori.

Anche se riportati nell'inventario, allegato al contratto di ramo d'azienda, lo scrivente ritiene anti economico rimuovere gli impianti perché ritenuti parte integrante dell'immobile che è sempre in proprietà della fallita.

## **ELEMENTI NON IDENTIFICATI**

### DESCRIZIONE

- N. 1 Tavolo armadiato inox con alzatina 150 (non identificato);
- N. 1 portapala pizze inox da muro (non identificato);
- N. 1 Abbattitore rapido 10 kg; (non identificato);

Dalla comparazione tra quanto descritto nell'inventario, allegato al contratto di ramo d'azienda, e quanto rilevato, non sono stati identificati gli arredi e gli elettrodomestici (di esiguo valore) sopra riportati.

Per quanto riguarda l'abbattitore rapido, le parti riferiscono, che non era funzionante e che per questo motivo è stato eliminato.

**VALORE DI STIMA**

**€.30.350,00**

(Trentamilatrecentocinquanta)

Che si arrotonda

**VALORE A BASE D'ASTA**

**€.30.000,00**

(Trentamila)

\*\*\*\*\*

Fontanafredda, li 04.04.2019

Il perito



**REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA**  
**PROVINCE DI PORDENONE ed UDINE**  
**COMUNI DI LIGNANO SABBIAORO (UD), UDINE (UD),**  
**SAN QUIRINO (PN) e SESTO AL REGHENA (PN)**

**REGIONE VENETO**  
**PROVINCIA DI VENEZIA**  
**COMUNE DI CONCORDIA SAGITTARIA (VE)**

**CONSULENZA TECNICA n. 2**



**Dott. Paolo Berti**

COMMITTENTE:

Pordenone (PN), 23/05/2018

## **SOMMARIO**

<b>PREMESSA .....</b>	<b>4</b>
<b>A) INCARICO ed OGGETTO DELLA PRESENTE VALUTAZIONE .....</b>	<b>4</b>
<b>B) ACCERTAMENTI ESEGUITI .....</b>	<b>5</b>
<b>C) NOTE INERENTI GLI ACCERTAMENTI ESEGUITI E CARATTERISTICHE DELLA VENDITA CONCORDATARIA .....</b>	<b>6</b>
<b>1.0 IDENTIFICAZIONE IMMOBILIARE .....</b>	<b>8</b>
<b>1.1 Regolarità catastale .....</b>	<b>19</b>
<b>1.2 Proprietà .....</b>	<b>22</b>
<b>1.3 Stato di possesso .....</b>	<b>26</b>
<b>1.4 Formalità pregiudizievoli .....</b>	<b>33</b>
<b>2.0 UBICAZIONE e DESTINAZIONE URBANISTICA .....</b>	<b>36</b>
<b>3.0 DESCRIZIONE IMMOBILIARE .....</b>	<b>41</b>
<b>3.1 - Unità A3 .....</b>	<b>44</b>
<b>3.2 - Unità A4 .....</b>	<b>45</b>
<b>3.3 - Unità B1 .....</b>	<b>46</b>
<b>3.4 - Unità B2 .....</b>	<b>47</b>
<b>3.5 - Unità P1 .....</b>	<b>48</b>
<b>3.6 - Unità P5 .....</b>	<b>49</b>
<b>3.7 - Unità P11 .....</b>	<b>50</b>
<b>3.8 - Unità "Wurth" .....</b>	<b>51</b>
<b>3.9 - Unità al grezzo P2-P3-P4-P6-P7-P8-P9-P10-C1-C2 .....</b>	<b>52</b>
<b>3.10 - Unità da realizzarsi presso la galleria P12-P13-P14-P15-P16-P17 .....</b>	<b>53</b>
<b>4.0 REGOLARITA' EDILIZIA .....</b>	<b>54</b>
<b>4.1 Difformità edilizie .....</b>	<b>62</b>
<b>5.0 VALUTAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE .....</b>	<b>68</b>



<b>5.1 Analisi del mercato locale .....</b>	<b>68</b>
<b>5.2 Valutazione delle unità al grezzo e della potenzialità edificatoria della galleria .....</b>	<b>72</b>
<b>5.3 Valutazione delle unità agibili.....</b>	<b>76</b>
<b>5.3.1 Valutazione dell'unità A4 sfitta.....</b>	<b>76</b>
<b>5.3.2 Valutazione delle unità ricomprese in affitti di rami d'azienda.....</b>	<b>77</b>
<b>5.3.3 Valutazione delle unità in locazione immobiliare.....</b>	<b>80</b>
<b>6.0 RIEPILOGO VALUTAZIONI IMMOBILIARI .....</b>	<b>83</b>
<b>ALLEGATI ALLA CONSULENZA TECNICA n. 2 .....</b>	<b>85</b>

\*\*\*\*\*



## PREMESSA

### A) INCARICO ed OGGETTO DELLA PRESENTE VALUTAZIONE

E' stato ricevuto l'incarico dalla società  
 nella persona del liquidatore di procedere alla valutazione del compendio di  
 proprietà articolato in n. 5 lotti, come di seguito catastalmente identificati:

<b>CONSULENZA TECNICA</b>	<b>LOTTE IMMOBILIARI</b>	<b>INDIVIDUAZIONE</b>
<a href="#"><u>Consulenza tecnica n. 1</u></a>	<b>LOTTO n. 1 Terreni in Lignano Sabbiaodoro (UD)</b>	<b>LOTTO 1: Terreni per complessivi 376.921 mq catastali in Lignano Sabbiadoro (UD):</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• CT fg. 49 partt. 199, 200, 209;</li> <li>• CT fg. 50 partt. 12, 13, 14, 17, 18, 20, 234.</li> </ul>
<a href="#"><u>Consulenza tecnica n. 2</u></a>	<b>LOTTO n. 2 Unità presso Parco commerciale SAN GIUSTO in Concordia Sagittaria (VE)</b>	<b>LOTTO 2: unità presso parco commerciale SAN GIUSTO in Concordia Sagittaria (VE):</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• CF fg. 1 partt. 1477 sub. 4, 1465, 1470, 1467, 1469, 1468, 1471, 1474 subb. 2-3, 1489, 1491, 1490, 1494 subb. 2-4-6-8-10-12-13;</li> <li>• CT fg. 1 partt. 1647-1492.</li> </ul>
<a href="#"><u>Consulenza tecnica n. 3</u></a>	<b>LOTTO n. 3.1 Capannone in Udine (UD), via Campoformido</b>	<b>LOTTO 3.1: capannone in Udine (UD), via Campoformido:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• CT fg. 56 partt. 1513, 1613.</li> </ul>
	<b>LOTTO n. 3.2 Terreno residenziale in Udine (UD), via Palmanova</b>	<b>LOTTO 3.2: terreno residenziale in Udine (UD), via Palmanova:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• CT fg. 65 part. 249.</li> </ul>
<a href="#"><u>Consulenza tecnica n. 4</u></a>	<b>LOTTO n. 4 Capannone in San Quirino (PN)</b>	<b>LOTTO 4: capannone e terreni circostanti in San Quirino (PN):</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• CF fg. 38 partt. 7, 152;</li> <li>• CT fg. 38 partt. 7, 152, 183, 213;</li> <li>• CT fg. 61 part. 38.</li> </ul>
<a href="#"><u>Consulenza tecnica n. 5</u></a>	<b>LOTTO n. 5 Stabilimento in Ramuscello di Sesto al Reghena (PN)</b>	<b>LOTTO 5: stabilimento produttivo con capannone, magazzini, uffici ed abitazioni in Ramuscello di Sesto al Reghena (PN):</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• CF fg. 10 partt. 129-130-137-141-147-500- 601-372-374;</li> <li>• CT fg. 10 partt. 129-130-131-136-137-139- 140-141-147-203-372-374-500-501-575-650- 1275.</li> </ul>

**Oggetto della presente relazione (consulenza tecnica n. 2) è la valutazione delle unità presso parco commerciale "SAN GIUSTO" in via S. Pietro e via Ottone III di Concordia Sagittaria (VE), come di seguito catastalmente censite:**

<b><u>Consulenza tecnica n. 2</u></b>	<b>LOTTO n. 2 Unità presso Parco commerciale SAN GIUSTO in Concordia Sagittaria (VE)</b>	<b><u>LOTTO 2:</u> unità presso parco commerciale SAN GIUSTO in Concordia Sagittaria (VE):</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• CF fg. 1 partt. 1477 sub. 4, 1465, 1470, 1467, 1469, 1468, 1471, 1474 subb. 2-3, 1489, 1491, 1490, 1494 subb. 2-4-6-8-10-12-13;</li><li>• CT fg. 1 partt. 1647-1492.</li></ul>
---	--	---

\*\*\*\*\*

### **B) ACCERTAMENTI ESEGUITI**

Sono state svolte le seguenti attività:

1. sopralluoghi in loco per il rilievo metrico strumentale e fotografico del compendio immobiliare oggetto di valutazione (elaborati grafici in *allegato n. 1.1 e n. 1.2*);
2. acquisizione della relazione notarile del 28.02.2018 a firma del notaio dott. Gaspare Gerardi di Pordenone inerente la proprietà e la verifica delle formalità pregiudizievoli gravanti sul compendio de quo (*all. n. 2*);
3. accessi presso l'ufficio tecnico del Comune di Concordia Sagittaria (VE) per la presa visione ed acquisizione di copia della documentazione edilizia inerente il compendio de quo (*allegati da n. 3.A.1 a 9.3*);
4. acquisizione dei contratti di locazione/affitto in essere per il compendio de quo (*allegati da n. 10.1 a n. 10.6*);
5. analisi del mercato locale mediante ricerca di atti di compravendita stipulati tra il 01.01.2014 ed il 12.04.2018 per unità commerciali collocate in fregio alla SS 14 "della Venezia-Giulia", in un raggio di circa 800 m lineari a nord-est e a sud-ovest del Parco Commerciale SAN GIUSTO (*allegato n. 11*).

\*\*\*\*\*

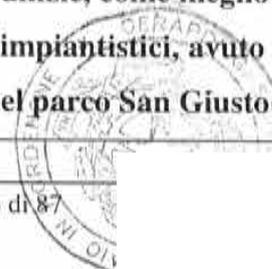


**C) NOTE INERENTI GLI ACCERTAMENTI ESEGUITI E CARATTERISTICHE DELLA VENDITA CONCORDATARIA**

1. Tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione.
2. E' stato eseguito un rilievo architettonico delle diverse unità in capo alla committente, restituendo il tutto nel file PDF allegato. *I file DWG degli schemi grafico di rilievo di cui agli allegati n. 1.1 e 1.2 sono di proprietà esclusiva dello scrivente e non riproducibili.* Non sono state oggetto di verifica strumentale le sistemazioni esterne e, conseguentemente, le distanze dai confini, trattandosi di opere di urbanizzazione oggetto di collaudo finale del 21.09.2007 (*allegato n. 7*).
3. Sulle aree, alla data della presente perizia, non sono state eseguite analisi chimiche e/o verifiche del suolo/sottosuolo né indagini di tipo ambientale, come da prassi nelle procedure concorsuali.
4. E' stata allegata al presente elaborato la relazione notarile del 28.02.2018 a firma del notaio dott. Gaspare Gerardi di Pordenone inerente la proprietà e le ispezioni ipotecarie gravanti sul compendio de quo (*allegato n. 2*).
5. La vendita è a corpo per cui qualche differenza di consistenza non darà luogo ad alcuna variazione di prezzo.
6. La vendita sarà forzata (art. 2919 e ss codice civile) per cui l'acquisto avverrà visto e piaciuto nello stato in cui si troverà l'immobile, senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità.

Si precisa che ogni attività di verifica preventiva del bene, anche di tipo edilizio-urbanistico compete all'aggiudicatario che avrà l'obbligo di visionare il bene.

7. Risulteranno a totale carico dei futuri aggiudicatari tutti gli "oneri" relativi:
  - a) al reperimento/nuova redazione degli attestati di prestazione energetica prima del rogito;
  - b) all'aggiornamento della documentazione catastale, prima del rogito notarile;
  - c) alla regolarizzazione delle difformità edilizie, come meglio indicate al paragrafo 4.0;
  - d) al completamento dei lavori edilizi ed impiantistici, avuto riferimento anche a quelli necessari per il rilancio commerciale del parco San Giusto;



e) allo smaltimento dei rifiuti esistenti.

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

\*\*\*\*\*



## 1.0 IDENTIFICAZIONE IMMOBILIARE

Trattasi di un parco commerciale articolato in n. 2 fabbricati (denominati I° e II° stralcio), con ricavo di n. 18 unità ancora in capo alla committente, di cui solo n. 7 attualmente agibili.

**La porzione est del I° stralcio (con collocazione arretrata rispetto alla SS14) risulta di proprietà di terzi e non è, pertanto, oggetto della presente valutazione.**

I beni immobili risultano come di seguito catastalmente censiti (*all. n. 2*):

### *Comune di Concordia Sagittaria (VE) – Catasto fabbricati*

Fg.	Part.	Sub.	Cat.	Cons. / Sup.	Piano	Rendita catastale
1	1477	4	F/1	134 mq	T	---
1	1465	---	F/1	441 mq	T	---
1	1470	---	F/1	30 mq	T	---
1	1467	---	F/1	20 mq	T	---
1	1469	---	F/1	49 mq	T	---
1	1468	---	F/1	30 mq	T	---
1	1471	---	F/2	---	T-1-2	---
1	1474	1	benc	---	T	---
1	1474	2	D/8	---	T	€ 15.544,00
1	1474	3	F/3	---	T	---
1	1494	1	benc	---	T	---
1	1494	2	D/8	---	T	€ 9.572,00
1	1494	4	D/8	---	T	€ 22.050,00
1	1494	6	C/1	121 mq / 130 mq	T	€ 2.212,19
1	1494	8	D/8	---	T	€ 4.046,00
1	1494	10	D/8	---	T	€ 3.496,00
1	1494	12	D/8	---	T	€ 3.996,00
1	1494	13	F/3	---	T	---
1	1489	---	F/1	18.539 mq	T	---
1	1490	---	F/1	218 mq	T	---
1	1491	---	F/1	235 mq	T	---

**Comune di Concordia Sagittaria (VE) – Catasto terreni**

<b>Fg.</b>	<b>Part.</b>	<b>Qual - Cl.</b>	<b>Superficie</b>	<b>Reddito dominicale</b>
1	1465	ente urbano	441 mq	---
1	1467	ente urbano	20 mq	---
1	1468	ente urbano	30 mq	---
1	1469	ente urbano	49 mq	---
1	1470	ente urbano	30 mq	---
1	1471	ente urbano	4.477 mq	---
1	1474	ente urbano	9.289 mq	---
1	1477	ente urbano	71 mq	---
1	1489	ente urbano	18.539 mq	---
1	1490	ente urbano	218 mq	---
1	1491	ente urbano	235 mq	---
1	1492	ente urbano	1.678 mq	---
1	1494	ente urbano	19.115 mq	---
1	1647	ente urbano	477 mq	---

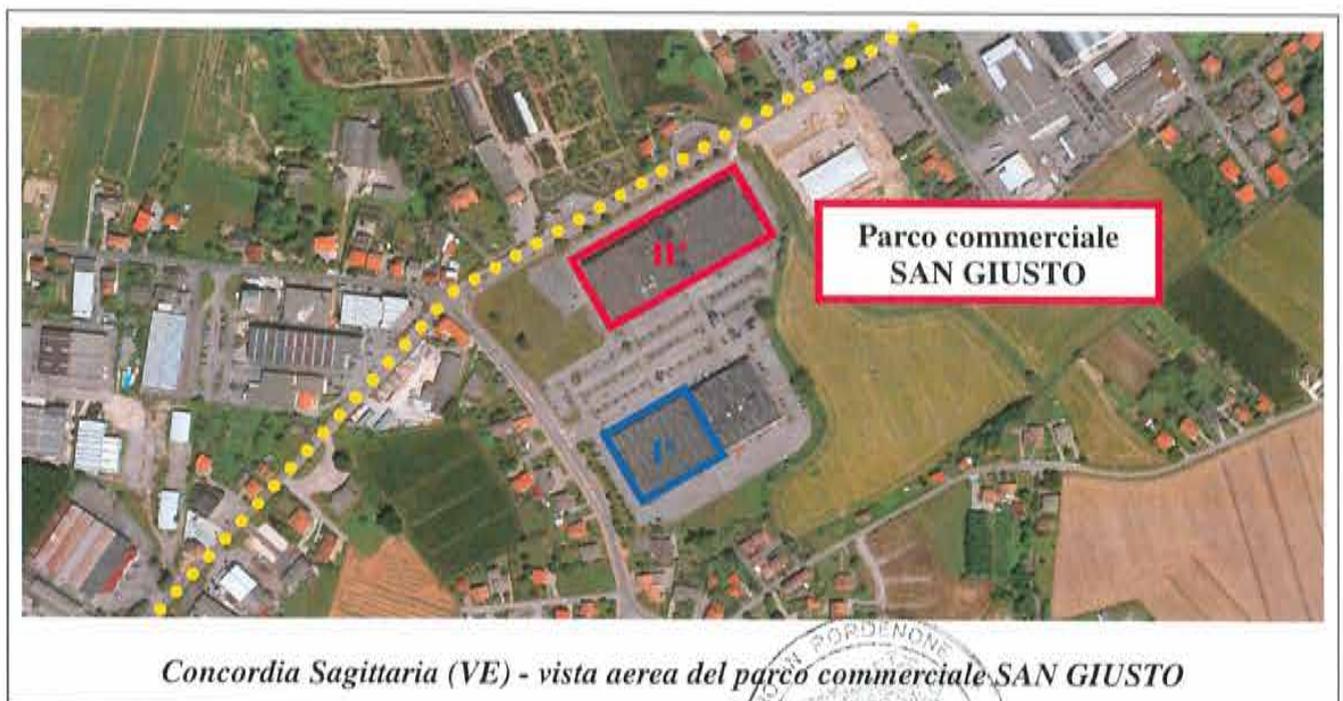
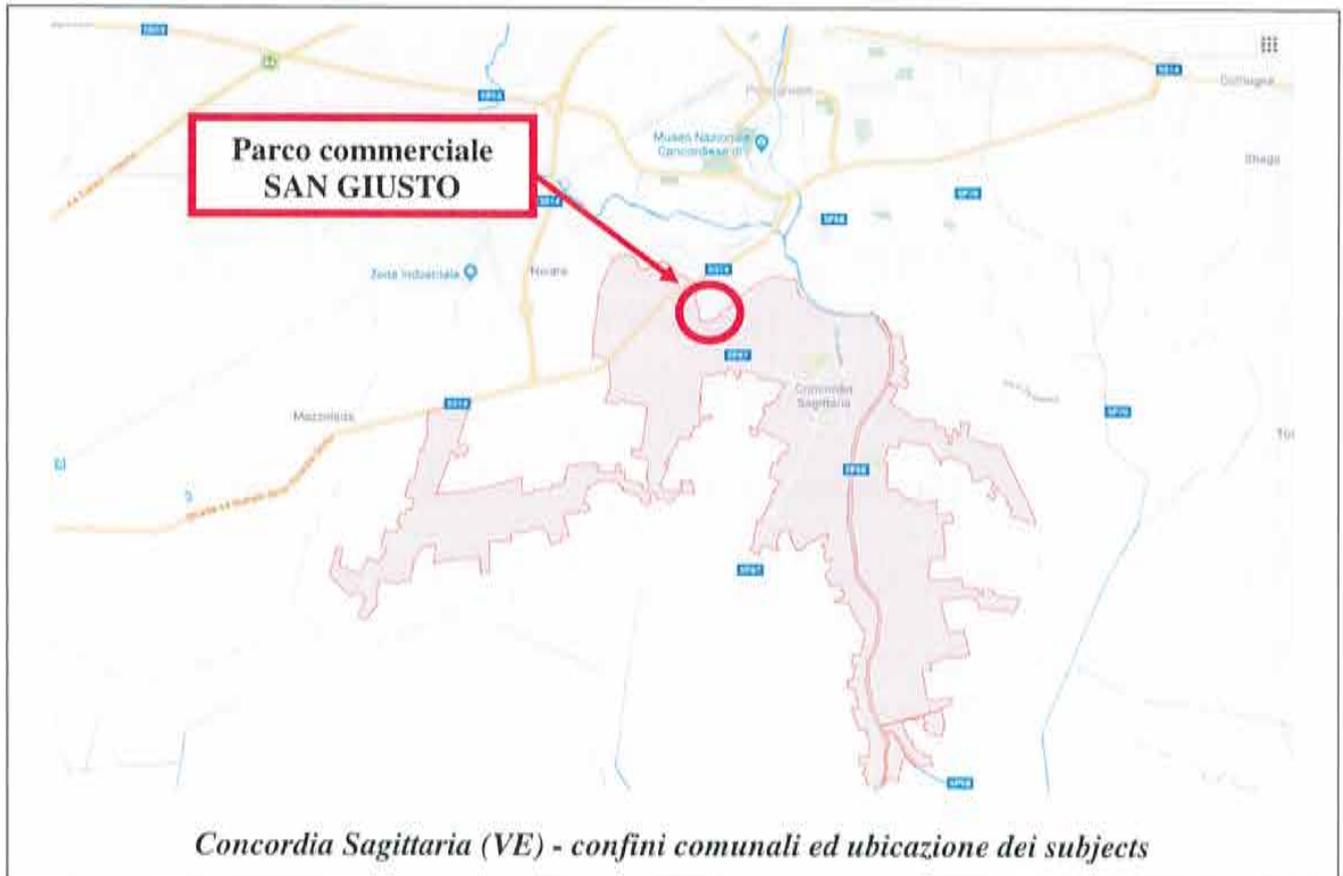
**Note relative agli immobili oggetto di valutazione:**

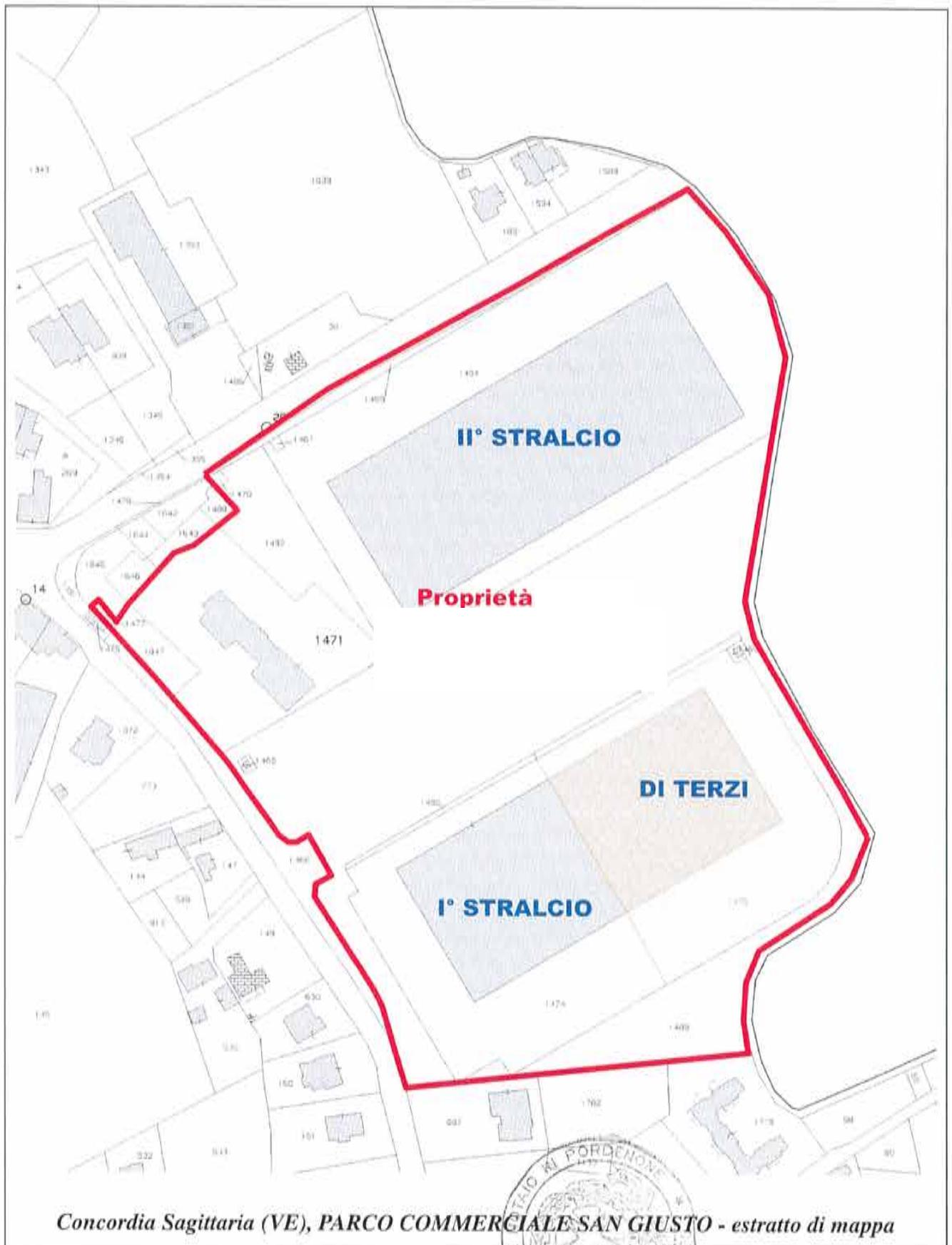
- l'immobile F. 1 M. 1466 **non risulta più nelle disponibilità della committente**, in quanto ceduto al Comune di Concordia Sagittaria. L'identificazione catastale attuale deriva da un errore in sede di volturazione automatica del mappale a seguito dell'atto del 27 luglio 2016 rep. 2184/2 Segretario Comunale del Comune di Concordia Sagittaria, trascritto a Venezia il 29 luglio 2016 ai n.ri 24834/16781 di formalità;
- **sono ricompresi** nel compendio oggetto di valutazione, al contrario, gli immobili F. 1 M. 1647 e 1492 in Comune di Concordia Sagittaria, entrambi enti urbani non censiti al catasto fabbricati, e per questo attualmente non intestati catastalmente alla società predetta.

**Dovrà essere predisposta un'apposita pratica catastale al fine di rettificare le incongruenze sopra elencate.**



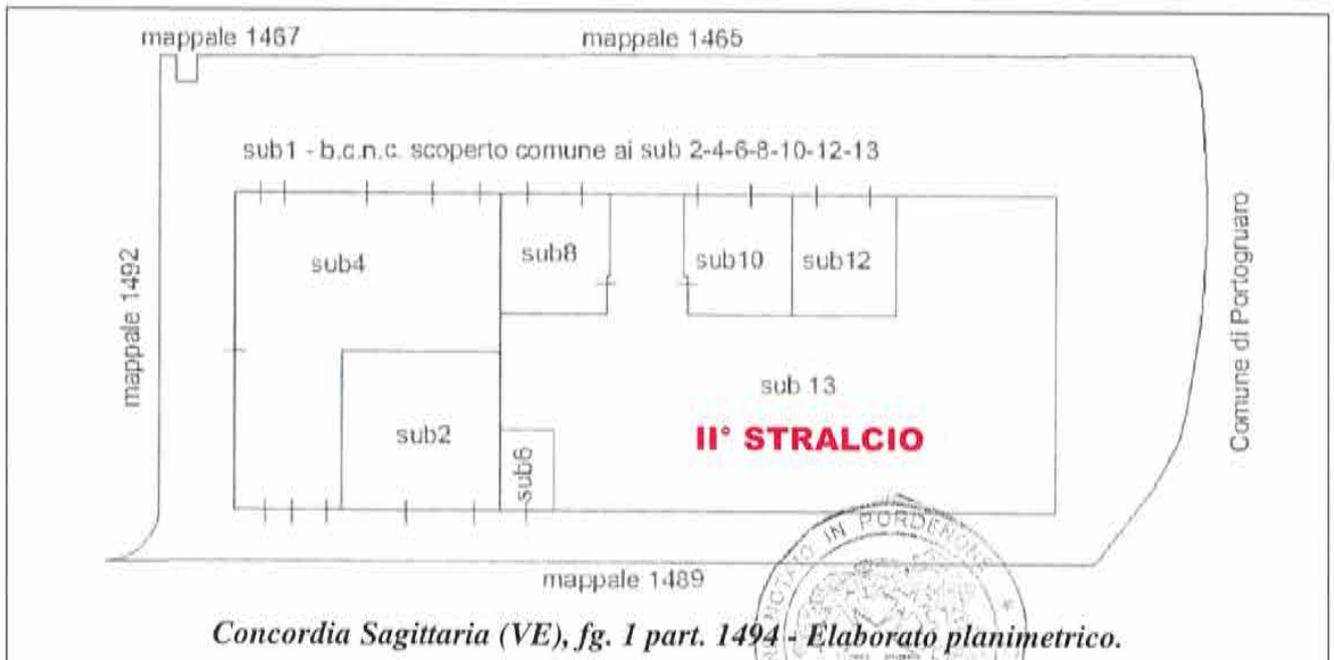
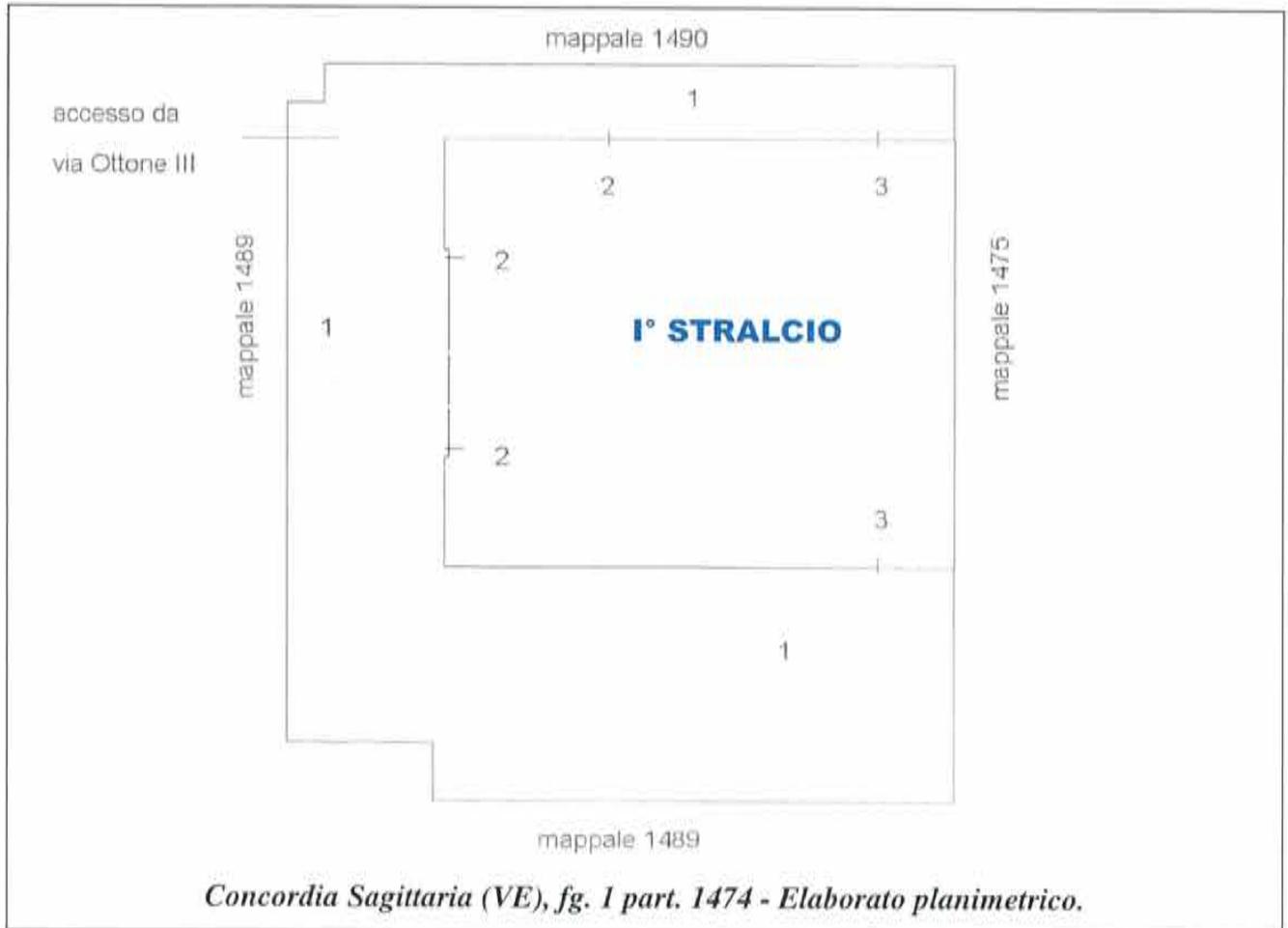
*Di seguito si riportano viste aeree ed estratto di mappa catastale con perimetrazione del complesso de quo, al fine di una migliore individuazione del lotto oggetto di valutazione.*





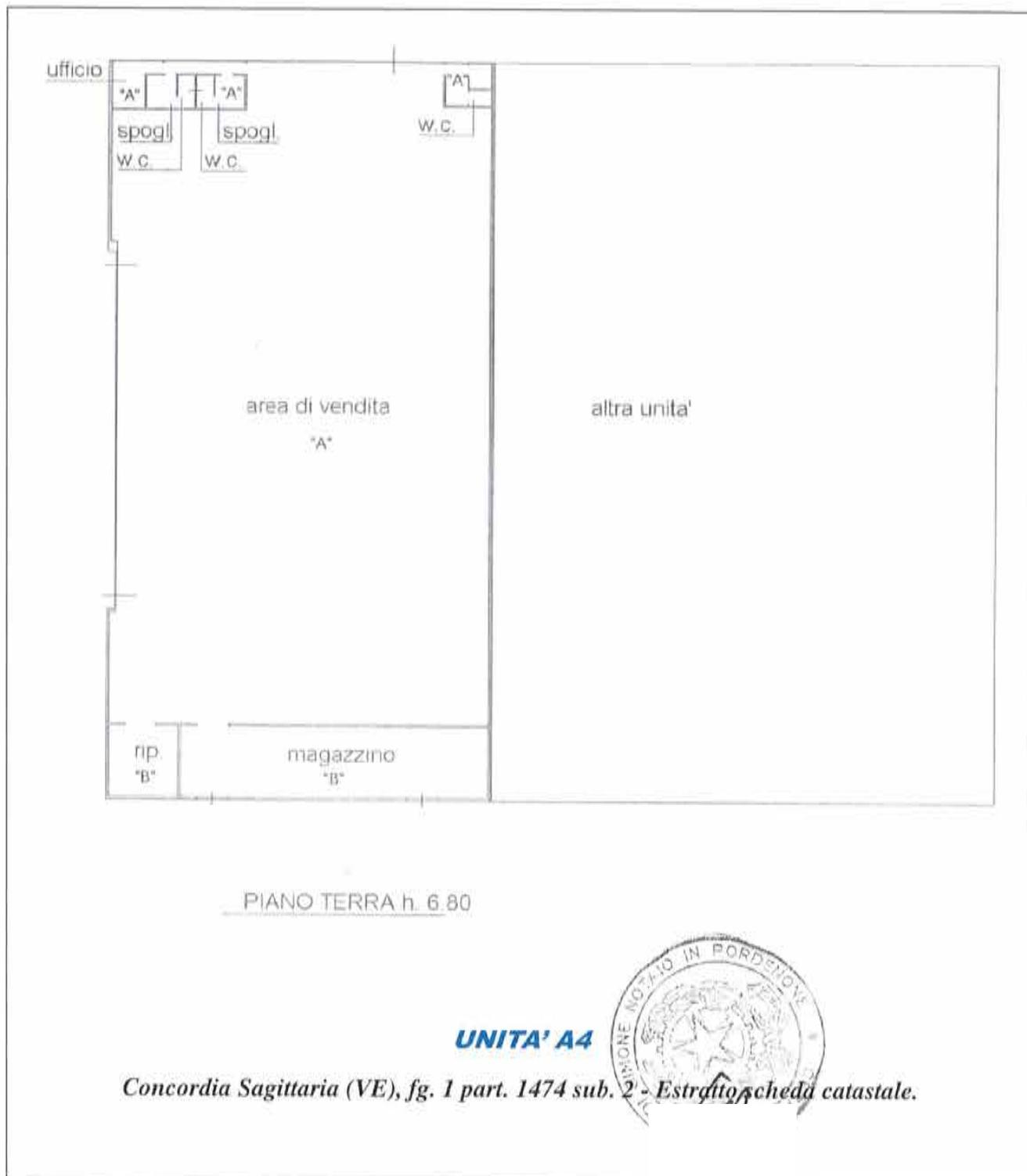
**Concordia Sagittaria (VE), PARCO COMMERCIALE SAN GIUSTO - estratto di mappa**

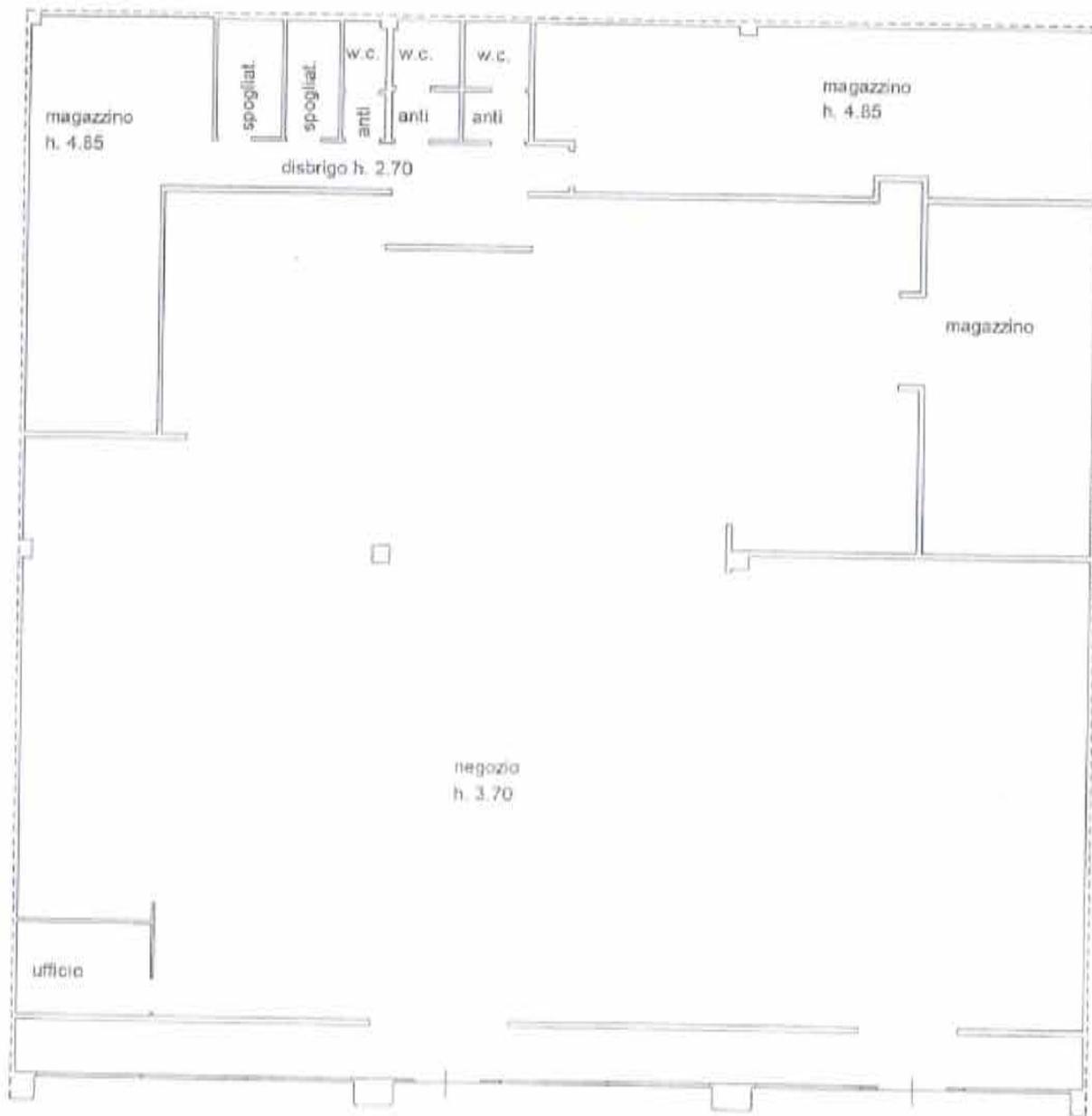
Segue estratto dell'elaborato planimetrico delle partt. 1494 e 1474 di proprietà della committente.



*Seguono estratti delle schede catastali degli immobili oggetto di valutazione.*

*Le unità di categoria F/1 (aree urbane) ed F/3 (unità in corso di costruzione), come di prassi, risultano prive di planimetria catastale.*





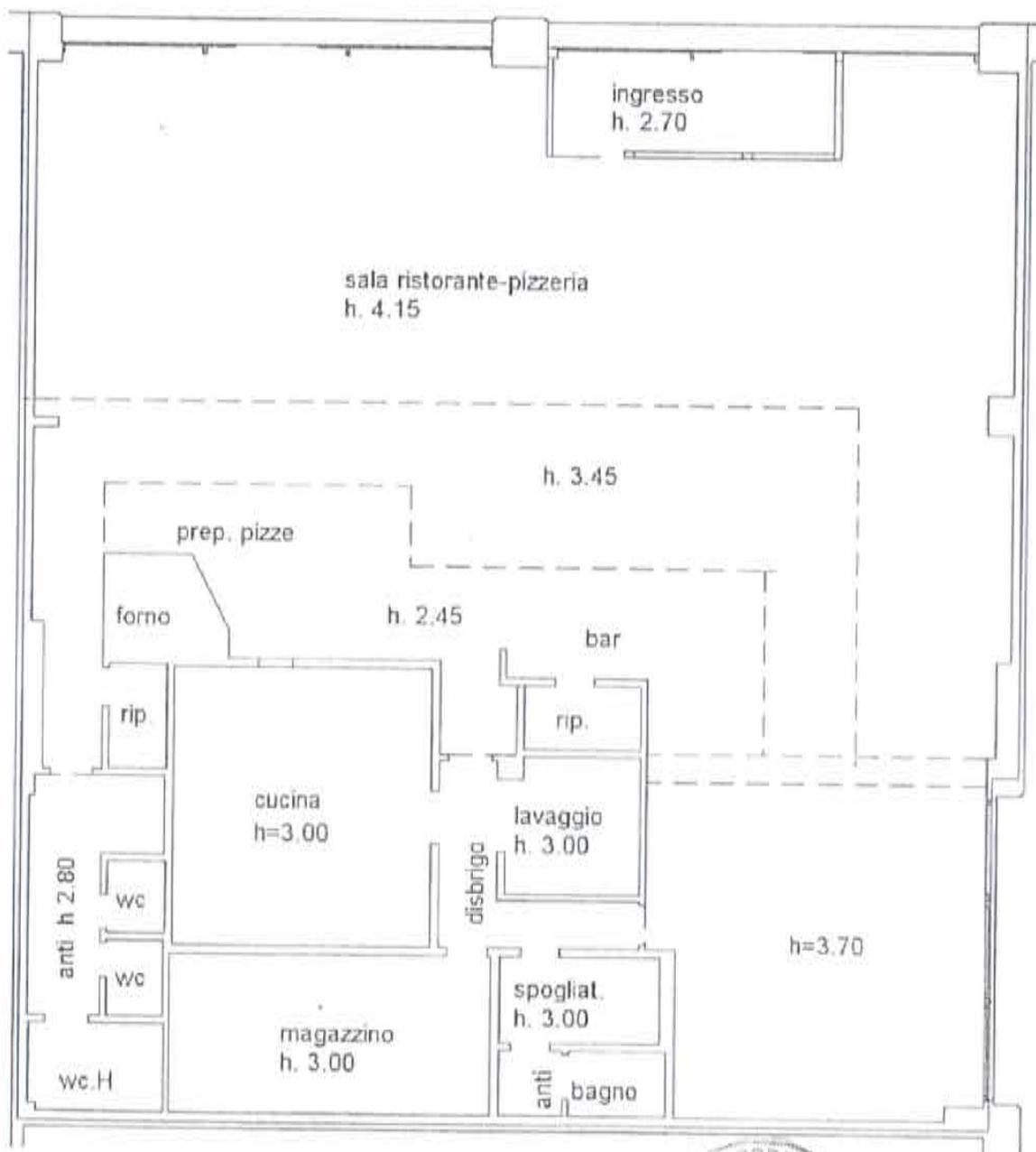
PIANO TERRA

**UNITA' B2**

*Concordia Sagittaria (VE), fg. 1 part. 1494 sub. 2 - Estratto ~~catastrale~~ catastale.*





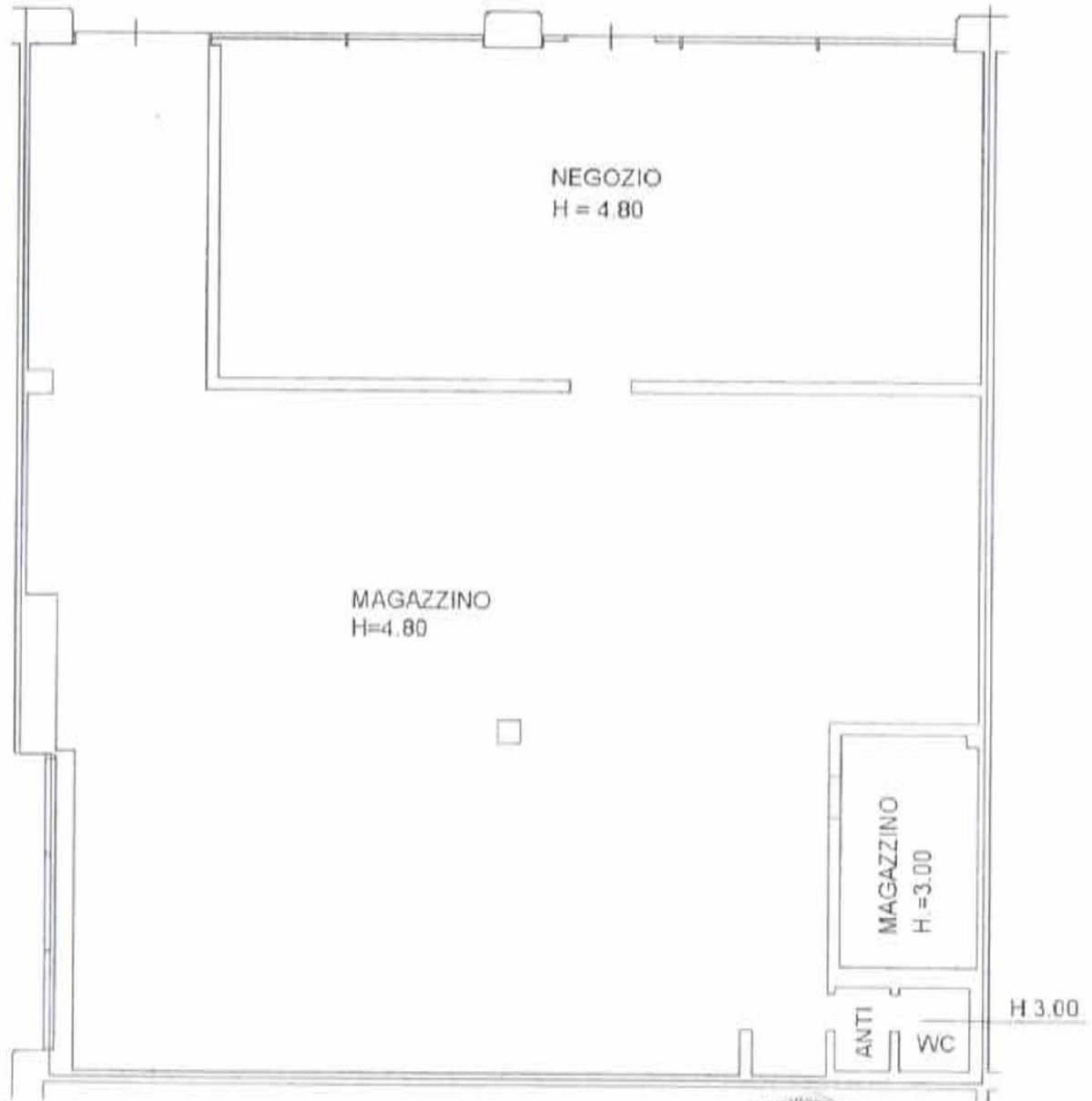


PIANO TERRA

**UNITA' P1**

Concordia Sagittaria (VE), fg. 1 part. 1494 sub. 8 - Estratto catastale.





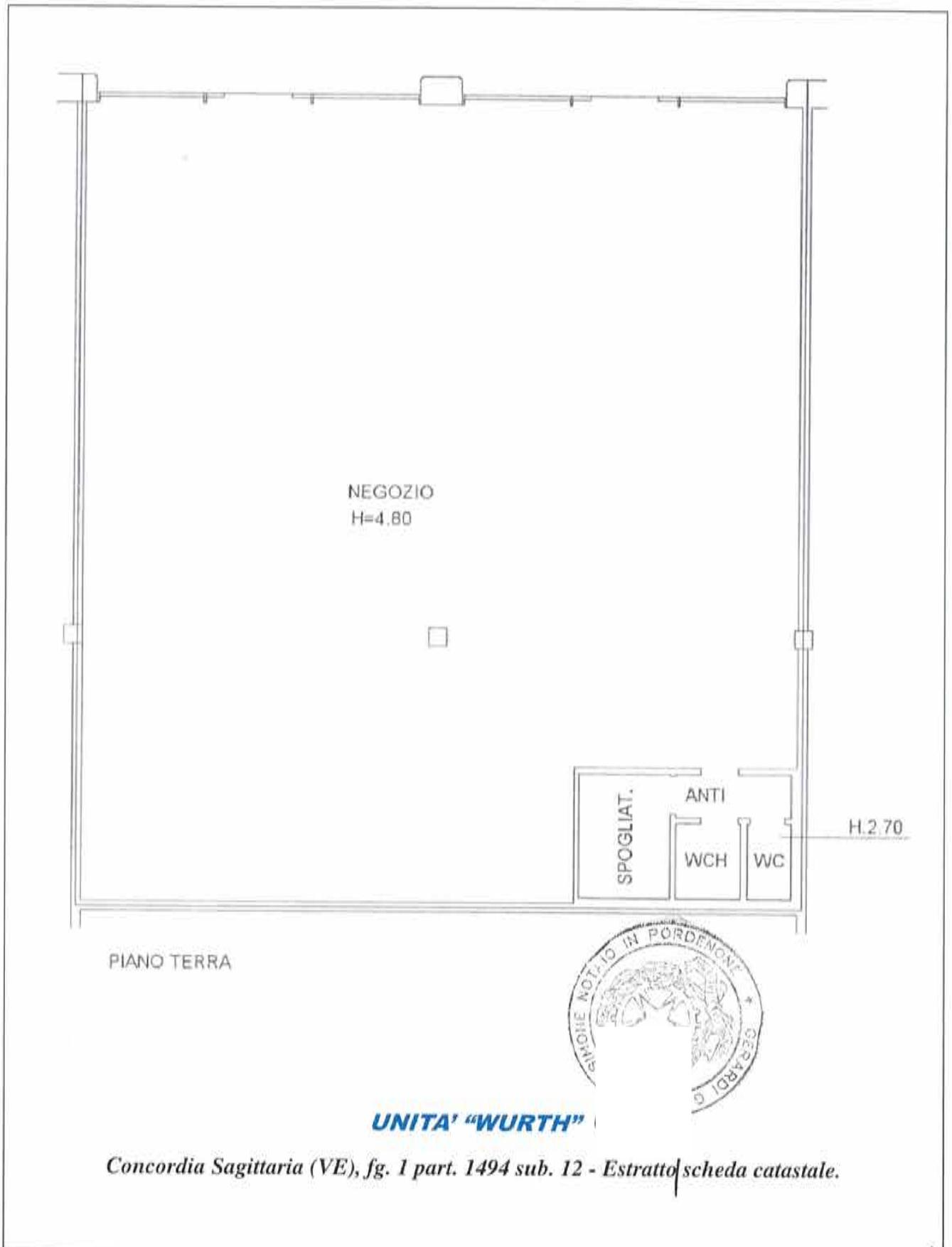
PIANO TERRA

**UNITA' P11**

*Concordia Sagittaria (VE), fg. 1 part. 1494 sub. 10 - Es*

*catastale.*





## **1.1 Regolarità catastale**

Dal confronto tra gli elaborati grafici rappresentativi dello stato dei luoghi prodotti dallo scrivente a seguito dell'attività di rilievo (*allegati nn. 1.1 e 1.2*) e la documentazione catastale acquisita, si evidenziano le seguenti **principali** difformità:

1. mancato aggiornamento catastale a seguito della demolizione del fabbricato insistente sulla part. 1471 fg. 1 in Concordia Sagittaria (VE). Si rende necessario la cancellazione dell'unità al catasto fabbricati (ove è ancora censita in qualità di unità collabente) e l'aggiornamento della mappa catastale;
2. mancato aggiornamento catastale a seguito della costruzione degli armadi di derivazione delle reti di fornitura sulla part. 1468 fg. 1 in Concordia Sagittaria, qualificata ancora come area urbana;
3. mancato aggiornamento catastale a seguito della costruzione della cabina ENEL sulla part. 1469 fg. 1 in Concordia Sagittaria, qualificata ancora come area urbana;
4. **con riferimento all'unità A4, catastalmente censita con il sub. 2 della part. 1474 fg. 1 in Concordia Sagittaria (VE):**
  - o mancata rappresentazione dei pilastri interni;
  - o mancata rappresentazione dell'ingresso con apertura scorrevole;
  - o mancata indicazione delle altezze interne ai volumi secondari (blocco uffici e servizi);
  - o lievi difformità in termini di profondità del blocco uffici, connesse ad una non esatta rappresentazione della soluzione di prospetto (serramenti a filo interno);
5. **con riferimento all'unità B2, catastalmente censita con il sub. 2 della part. 1494 fg. 1 in Concordia Sagittaria (VE):**
  - o significative difformità in termini di distribuzione interna, con presenza di numerosi divisori interni installati per il ricavo di pareti espositive e camerini;
  - o ricavo di una maggior superficie principale a discapito del magazzino a nord-ovest, con installazione di una partizione interna, modifica forometria, di altezza interna e di destinazione d'uso;
6. **con riferimento all'unità B1, catastalmente censita con il sub. 4 della part. 1494 fg. 1 in Concordia Sagittaria (VE):**



- mancata rappresentazione dei camerini interni;
  - difformità in termini di altezza interna e destinazione d'uso dei due vani ricavati all'interno del magazzino (impropriamente utilizzati come uffici);
  - delimitazione della superficie accessoria a nord (vetrine) mediante strutture mobili (scaffalatura metallica) anziché con paretina fissa come catastalmente raffigurato;
  - diversa geometria della bussola di ingresso da ovest;
- 7. con riferimento all'unità P5, catastalmente censita con il sub. 6 della part. 1494 fg. 1 in Concordia Sagittaria (VE):**
- **molteplici e significative** difformità in termini di distribuzione interna, altezza, forometria interna ed esterna, destinazioni d'uso;
- 8. con riferimento all'unità P1, catastalmente censita con il sub. 8 della part. 1494 fg. 1 in Concordia Sagittaria (VE):**
- chiusura del serramento verso il portico comune mediante innalzamento di una parete interna;
  - installazione di una parete scorrevole per la delimitazione della seconda sala ristorante sul retro;
  - lieve modifica forometrica interna in corrispondenza della cucina;
- 9. con riferimento all'unità P11, catastalmente censita con il sub. 10 della part. 1494 fg. 1 in Concordia Sagittaria (VE):**
- mancata rappresentazione di n. 2 vani secondari realizzati all'interno del negozio;
  - lievi difformità in termini di profondità del blocco uffici, connesse ad una non esatta rappresentazione della soluzione di prospetto (serramenti a filo interno);
- 10. con riferimento all'unità P "WURTH", catastalmente censita con il sub. 12 della part. 1494 fg. 1 in Concordia Sagittaria (VE):**
- minima modifica forometrica interna al blocco servizi (distinzione tra antibagno e spogliatoio non presente in loco).
11. incongruenze relative all'intestazione catastale della part. 1466 fg. 1 in Concordia (non più nelle disponibilità della committente, benché ancora catastalmente intestato alla stessa) e delle partt. 1647-1492 del fg. 1 (enti urbani, ma privi di corrispondenza al catasto fabbricati).



**Dott. Paolo Berti**

**Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.**

**Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391**

*Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)*

*Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it*

---

**Nel complesso si renderanno necessari alcuni aggiornamenti catastali (estratto di mappa e planimetrie catastali) prima del rogito notarile, i cui oneri sono posti in capo alla futura proprietà essendo stato tale aspetto debitamente considerato in sede di formulazione del valore a base d'asta concordataria.**

\*\*\*\*\*



## **1.2 Proprietà**

In base alla relazione notarile redatta dal dott. Gaspare Gerardi, notaio in Pordenone, alla data del 31 gennaio 2018 gli immobili sopra descritti risultavano **di proprietà della società**

- ⇒ **per la quota di 1/1** degli immobili Fg. 1 M. 1477 sub. 4, M. 1465, M. 1470, M. 1467, M. 1469, M. 1468, M. 1471, M. 1474 subb. 2, 3, 1, M. 1494 subb. 2, 4, 6, 8, 10, 12, 13, 1, M. 1647, M. 1492 in Concordia Sagittaria (VE);
- ⇒ **per la quota di 762,62/1000** degli immobili fg. 1 M. 1489, M. 1490 e M. 1491 in Concordia Sagittaria (VE);

### **ad essa pervenuti in forza dei seguenti titoli:**

- A. **compravendita giusta atto di data 7 aprile 1998 rep.n. 11459 Notaio P. Pasqualis, trascritto a Venezia il 16 aprile 1998 ai n.ri 9491/6488 di formalità**, con cui i signori  
ciascuno per gli immobili di  
spettanza, congiuntamente vendevano alla società  
gli immobili M. 52 ha 0.27.90, M. 53 ha 0.27.50, M. 54 ha 0.85.40, M. 55 ha 3.31.50, M. 56 ha 1.02.60 e M. 287 ha 0.77.00 del F. 1 catasto terreni di Concordia Sagittaria;
- B. **compravendita giusta atto di data 24 luglio 2001 rep. 14177 Notaio P. Pasqualis, trascritto a Venezia il 3 agosto 2001 ai n.ri 25590/17516 di formalità**, le signore  
ciascuna per i diritti di sua spettanza e congiuntamente per l'intera piena proprietà, vendevano alla società  
l'immobile M. 286 sub. 3 del F. 1 catasto fabbricati di Concordia Sagittaria (Via San Pietro, cat. A/3, vani 5,5).

### **Sono seguite le seguenti variazioni catastali:**

- 18 aprile 2002 tabella di variazione e tipo mappale n. 1214 .1/2002: nel catasto terreni dalla soppressione degli immobili F. 1 M. 52 ha 0.27.90, M. 53 ha 0.27.50, M. 54 ha 0.85.40, M. 55 ha 3.31.50, M. 56 ha 1.02.60 e M. 287 ha 0.77.00 derivava il M. 1415 ha 6.51.90, che variava la destinazione da fabbricato urbano d'accertare ad ente urbano;
- 18 aprile 2002 demolizione totale n. 3625 .1/2002: catasto fabbricati il F. 1 M. 286 sub. 3

era soppresso dando origine al F. 1 M. 286 sub. 4 area urbana di mq. 134;

- 22 aprile 2002 frazionamento n. 1248 .1/2002: nel catasto terreni dal F. 1 M. 1415 ha 6.51.90 derivavano gli immobili M. 1465 ha 0.04.41, M. 1467 ha 0.00.20, M. 1468 ha 0.00.30, M. 1469 ha 0.00.49, M. 1470 ha 0.00.30, M 1471 ha 0.49.54, M. 1472 ha 1.84.25, M. 1473 ha 2.13.60, M. 1474 ha 0.92.89;
- 17 maggio 2002 costituzione n. 1182 1./2002: catasto fabbricati si costituivano i F. 1 M. 1465, M. 1467, M. 1468, M. 1469, M. 1470, M. 1471, M. 1472, M. 1473, M. 1474;
- 22 ottobre 2002 frazionamento n. 4254 .1/2002: catasto terreni dal F. 1 M. 1473 ha 2.13.60 derivavano i M. 1489 ha 1.85.89, M. 1490 ha 0.02.18, M. 1491 ha 0.02.35, M. 1492 ha 0.16.78, M. 1493 ha 0.06.90;
- 24 ottobre 2002 tabella di variazione e tipo mappale n. 4313 . 1/2002: catasto terreni dalla soppressione di F. 1 M. 1472 ha 1.84.25 e M. 1493 ha 0.08.90 deriva il M. 1494 ha 1.91.15 ente urbano;
- 11 febbraio 2003 tipo mappale n. 863 .1/2003: catasto terreni F. 1 M. 1469 ente urbano ha 0.00.49;
- 11 febbraio 2003 tipo mappale n. 865 .1/2003: catasto terreni F. 1 M. 1468 ente urbano ha 0.00.30;
- 24 luglio 2007 frazionamento n. 177884 .1/2007: nel catasto terreni dal F. 1 M. 1471 ha 0.49.54 derivavano i M.1471 ha 0.44.77 e M. 1647 ha 0.04.77;
- 27 settembre 2007 n. 39778 .1/2007 (divisione - ampliamento): catasto fabbricati dalla soppressione di F. 1 M. 1472 derivano i M. 1494 subb. 1, 2 e 3;
- 16 febbraio 2009 bonifica identificativo n. 3653 .1/2009: nel catasto fabbricati il F. 1 M. 1473 variava l'identificazione catastale per allineamento mappe in M. 1489 area urbana mq. 21360;
- 16 febbraio 2009 bonifica identificativo catastale n. 3657 .1/2009: catasto fabbricati il F. 1 M. 286 sub. 4 variava identificativo per collegamento catasto terreni in M. 1477 sub. 4 area urbana di mq. 134; (si precisa che al catasto terreni il F. 1 M. 1477 è di mq. 71;)
- 7 settembre 2009 divisione - ultimazione di fabbricato n. 55483 .1/2009: catasto fabbricati dalla soppressione di F. 1 M. 1474 derivavano i M. 1474 subb. 1, 2 e 3;
- 21 settembre 2010 divisione n. 15969 .1/2010: catasto fabbricati dal F. 1 M. 1494 sub. 3 derivavano i M . 1494 subb. 4 e 5;
- 30 settembre 2011 divisione - ristrutturazione n. 107540 .1/2011 (divisione -



ristrutturazione): catasto fabbricati dalla soppressione di F. 1 M. 1494 sub. 5 derivavano i M. 1494 subb. 6 e 7;

- o 15 novembre 2013 divisione - ristrutturazione n. 47082. 1/2013: catasto fabbricati dalla soppressione di F. 1 M. 1494 sub. 7 derivavano i M. 1494 subb. 8 e 9;
- o 6 maggio 2014 divisione - ristrutturazione n. 76957 .1/2014: catasto fabbricati dalla soppressione F. 1 M. 1494 sub. 9 derivavano i M. 1494 subb. 10 e 11;
- o 6 novembre 2015 n. 1912 .1/2015 (Altre - frazionamento da M. 1473): catasto fabbricati si costituiscono i F. 1 M. 1490 area urbana mq. 218 e M. 1491 area urbana mq. 235;

**C. cessione di diritti reali a titolo oneroso giusta atto di data 11 ottobre 2016 rep. 7725 Notaio Valmasoni di Selvazzano Dentro (PD), trascritto a Venezia il 20 ottobre 2016 ai n.ri 33351/22287 di formalità, la società**

vendeva alla società

la quota di 237,38/1000 degli immobili identificati nella nota di trascrizione coi mappali M. 1489, M. 1490 e M. 1491 del F. 1 nel catasto fabbricati e coi mappali M. 1489 (ente urbano di ha. 1.85.39.), M. 1490 (ente urbano di mq. 218) e M. 1491 (ente urbano di mq. 235) del F. 1 catasto terreni di Concordia Sagittaria.

Sono seguite le seguenti variazioni catastali:

- o 16 ottobre 2016 ridefinizione superficie n. 24207 .1/2016: nel catasto fabbricati il F. 1 M. 1489 area urbana varia la superficie in mq. 18539;
- o 15 giugno 2017 ultim fabb urbano divis ristruttur n. 12508 .1/2017: catasto fabbricati dalla soppressione di F. 1 M. 1494 sub. 11 derivano i M. 1494 subb. 12 e 13.

Si precisa che con atto del 27 luglio 2016 rep. 2184/2 Segretario Comunale del Comune di Concordia Sagittaria, trascritto a Venezia il 29 luglio 2016 ai n.ri 24834/16781 di formalità, la società [redacted] cedeva a titolo gratuito al COMUNE DI CONCORDIA SAGITTARIA (in ottemperanza agli obblighi di cui alle convenzioni trascritte il 9 ottobre 2001 ai n.ri 31428/21431 di formalità ed il 5 dicembre 2002 ai n.ri 40282/27120 di formalità) i mappali M. 1466 e M. 1476 del F. 1 catasto fabbricati di Concordia Sagittaria aventi rispettivamente la superficie di ha 0.13.50 e ha 0.00.63. Il COMUNE DI CONCORDIA SAGITTARIA non è stato ispezionato.

Si precisa inoltre che, sebbene nella nota di trascrizione sia indicata la prescrizione della voltura



**Dott. Paolo Berti**  
**Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.**  
**Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391**

*Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)*

*Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it*

automatica, detta voltura non è stata eseguita in quanto gli immobili oggetto della nota di trascrizione erano indicati al catasto terreni, mentre in realtà il M. 1466 era passato al catasto fabbricati (quale area urbana) con costituzione del 17 maggio 2002, e risulta tuttora intestato catastalmente alla società [redacted] mentre il M. 1476 non risulta essere mai stato censito al catasto fabbricati.

\*\*\*\*\*



### **1.3 Stato di possesso**

Allo scrivente sono pervenute copie dei seguenti contratti di affitto/locazione in essere:

#### **Contratto di affitto di ramo d'azienda - UNITA' B1 (allegato n. 10.1)**

Contratto di affitto di ramo d'azienda del 19.10.2010, rep. 63278, racc. 24457 del notaio Diomede Fatigati, registrato a Padova il 29.10.2010 al n. 18687 serie IT tra le società  
(concedente) e (affittuaria) relativamente all'**esercizio della vendita al dettaglio di abbigliamento, calzature, borse, bigiotterie, cosmetici, casalinghi, cartolerie, accessori computer, giocattoli e ferramenta da condursi presso l'unità B1 (allegato n. 10.1).**

Il ramo d'azienda posto in affitto risulta contrattualmente composto da:

- porzione immobiliare a destinazione commerciale con superficie lorda di circa 2.160 mq (superficie di vendita 1.500 mq circa), con relative pertinenze esterne;
- autorizzazione al commercio per l'esercizio di attività di vendita di generi merceologici non alimentari.

Durata della locazione: anni 6 a decorrere dal 15.11.2010, con tacito rinnovo di tre anni in tre anni.

Corrispettivo della locazione: € 240.000,00 oltre IVA annui, ridotto per il primo anno ad € 234.000,00 e per il secondo anno ad € 237.000,00. **In base alle informazioni trasmesse dalla committente, è in corso la rinegoziazione del canone, per un importo aggiornato di € 66.000,00 annui (€ 5.500,00/mese).**

Ulteriori clausole:

8.5. La \_\_\_\_\_ si riserva il diritto di cedere il contratto a terzi, sostituendo pertanto a sé enti o persone fisiche o giuridiche nei rapporti derivanti dal presente contratto.

\*\*\*\*\*



**Contratto di affitto di ramo d'azienda - UNITA' B2 (allegato n. 10.2)**

Contratto di affitto di ramo d'azienda del 26.09.2007, rep. 31467, racc. 21949 del notaio Guido Bevilacqua, registrato a Pordenone il 03.10.2007 al n. 10747 serie IT tra le società  
(concedente) e l'impresa individuale (affittuaria)  
relativamente all'**esercizio della vendita al dettaglio di abbigliamento, calzature, accessori e biancheria per la casa (allegato n. 10.2).**

Sono seguite le seguenti modifiche:

- modifica del 26.06.2009, con atto registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Portogruaro al n. 2789 serie 3 del 15.07.2009;
- modifica del 18.05.2012, con atto registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Portogruaro al n. 2182 serie 3 del 06.06.2012;
- modifica del 28.01.2013, con atto registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Portogruaro al n. 385 serie 3 del 12.02.2013;
- modifica del 07.07.2014, con atto registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Portogruaro al n. 1309 serie 3 del 18.07.2014;
- modifica del 30.05.2016, con atto registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Portogruaro al n. 1010 serie 3 del 31.05.2016.

Il ramo d'azienda posto in affitto risulta contrattualmente composto da:

- porzione immobiliare a destinazione commerciale con superficie lorda di circa 916 mq (superficie di vendita 600 mq circa), con relative pertinenze esterne;
- autorizzazione al commercio per l'esercizio di attività di vendita di generi merceologici non alimentari per una superficie di vendita di 600 mq.

Durata della locazione: anni 12 a decorrere dal 15.10.2007, con tacito rinnovo di analogo periodo (prima scadenza naturale 14.10.2019).

Corrispettivo della locazione: € 2.750,00 oltre IVA mensili (€ 33.000,00 annui) dal 1° gennaio 2016 al 14.10.2019, giusta modifica contrattuale del 2016. In caso di rinnovo, rientrerà in vigore il canone originariamente pattuito in € 76.944,00 annui.

Ulteriori clausole:

<p><b>6.5. La società</b> diritto di cedere il contratto a terzi, sostituendo pertanto a sé Enti o persone fisiche o giuridiche vantí dal presente contratto.</p>	<p>si riserva il diritto di cessione a terzi deri-</p>
---	--

**Contratto di affitto di ramo d'azienda - UNITA' P1 (allegato n. 10.3)**

Contratto di affitto di ramo d'azienda del 09.11.2016, rep. 293660, fasc. 28523 del notaio Giorgio Pertegato, registrato a Pordenone il 29.11.2016 al n. 12873 serie IT tra le società

(affittuaria) relativamente all'**esercizio dell'attività di bar, ristorante e pizzeria (allegato n. 10.3)**.

Il ramo d'azienda posto in affitto risulta contrattualmente composto da:

- attività di bar, ristorante e pizzeria oggetto della SCIA presentata al Comune di Concordia Sagittaria in data 25.11.2013, prot. 23753;
- immobili;
- attrezzature, mobili ed arredi come da inventario allegato all'atto.

Durata della locazione: anni 3 a decorrere dal 01.12.2016 (scadenza naturale 30.11.2019), con tacito rinnovo di tre anni in tre anni.

Corrispettivo della locazione:

ARTICOLO 4 - In ragione dell'interesse dell'Affittante ad agevolare l'avvio dell'attività commerciale, le parti convengono un canone di affitto crescente e per l'effetto il canone sarà:

- per il primo anno di affitto il canone mensile viene fissato in €. 2.500,00 (duemilacinquecento/00);
- per il secondo anno di affitto il canone mensile viene fissato in €.3.000,00 (tremila/00);
- per il terzo anno di affitto il canone mensile viene fissato in € 3.500,00 (tremilacinquecento/00).

• per il quarto anno di affitto in caso di proroga tacita, il canone mensile viene fissato in € 4.000,00 (quattromila/00).

• dal quinto anno di affitto il canone mensile viene fissato in € 5.000,00 (cinquemila/00) con la previsione di rivalutazione sua dall'inizio del sesto anno in base all'integrale variazione (100%) in aumento dell'indice del costo della vita per la famiglie di operai ed impiegati accertato dall'Istat intercorsa tra il mese di ottobre dell'anno di decorrenza e il mese di ottobre dell'anno precedente.

Il pagamento del canone viene effettuato con rate mensili anticipate nell'importo sopra indicato, oltre all'I.V.A. dovuta per Legge, mediante bonifico bancario su conto



Canone annuo a regime: € 60.000,00 oltre IVA.

Ulteriori clausole:

**ARTICOLO 14** - E' espressamente vietato all'affittuaria il subaffitto, anche parziale, nonche' la cessione del presente contratto, sotto qualsiasi forma, anche gratuita senza il consenso dell'affittante. L'affittante riconosce alla parte affittuaria o a societa' da essa indicata il diritto di prelazione in caso di cessione del ramo d'azienda oggetto del presente atto. Tale prelazione andra'

esercitata mediante comunicazione a mezzo raccomandata a/r contenente il nominativo dell'acquirente, prezzo di cessione, termini di pagamento. Dalla data di ricevimento della comunicazione e' concessa alla parte affittuaria un termine di trenta giorni entro il quale comunicare la propria volonta' di avvalersi della prelazione spettante. Decorso tale termine senza che sia stata inviata alcuna documentazione, la parte affittuaria decadra' automaticamente dal diritto di prelazione. La presente viene considerata come clausola essenziale.

\*\*\*\*\*



**Contratto di locazione di immobile ad uso commerciale - UNITA' P5 (allegato n. 10.4)**

Contratto di locazione di immobile ad uso commerciale del 05.07.2017 tra le società  
(locatore) e

dei (conduttrice) relativamente all'unità P5,  
catastralmente censita con Fg. 1 mapp. 1494 sub. 6 in Concordia Sagittaria (*allegato n. 10.4*).

Durata della locazione: anni 6 a decorrere dal 01.08.2017 (scadenza naturale 31.07.2023), con tacito rinnovo per analogo periodo.

Corrispettivo della locazione: € 19.200,00 + IVA per il primo anno, € 20.400,00 + IVA per il secondo, € 21.600,00 + IVA a regime. Dal quarto anno è previsto l'aggiornamento su base ISTAT nella misura del 100% della variazione annuale dell'indice dei prezzi al consumo.

Spese condominiali: € 500,00 + IVA annui, da versarsi contestualmente al versamento del primo canone.

\*\*\*\*\*



**Contratto di locazione di immobile ad uso commerciale - UNITA' P11 (allegato n. 10.5)**

Contratto di locazione di immobile ad uso commerciale del 01.04.2014 tra le società  
(locatore) e (conduttrice)  
relativamente all'unità P11 (allegato n. 10.5).

Durata della locazione: anni 6 a decorrere dal 01.04.2014 (scadenza naturale 31.03.2020), con  
facoltà di rinnovo per analogo periodo.

Corrispettivo della locazione: € 14.400,00 + IVA annuo. Per il solo primo anno il canone è stato  
decurtato del 50% per compensare le spese di ultimazione dell'unità a carico del conduttore.

Ulteriori clausole:

13) La Condittrice è autorizzata sin d'ora a finire l'unità immobiliare utilizzando il tecnico indicato  
dalla locatrice a propria cura e spese con la relativa responsabilità nella esecuzione dei lavori e  
degli impianti manlevando la stessa da ogni e qualsiasi responsabilità anche nel caso che la  
locatrice abbia inoltrato a proprio nome le pratiche necessarie all'esecuzione dei lavori, anche  
modificando la disposizione degli spazi interni esistenti. Le spese tecniche e gli allacciamenti fino  
ai punti presa predisposti nella lottizzazione di luce e acqua, comprese l'installazione del  
contatore acqua e corrente elettrica, sono a carico della locatrice mentre l'allacciamento dal  
contatore fino al quadro generale interno e la finitura degli impianti all'interno dell'unità  
saranno a carico della Condittrice. La Condittrice è autorizzata sin d'ora a modificare, in tutto  
o in parte, a propria cura e spese, la disposizione degli spazi esistenti. Tutti i miglioramenti o  
addizioni ai locali potranno essere eseguiti dalla Condittrice con il preventivo consenso scritto  
della Locatrice. A tal fine la Condittrice presenterà un elenco o computo delle opere da  
eseguire a proprie cure e spese, rispettose dei regolamenti e normative in essere. A consenso  
prestato, se richiesto dal tipo di intervento, la Locatrice si renderà disponibile a richiedere,  
anche a proprio nome, e a spese della Condittrice, la necessaria autorizzazioni. Tutti i lavori,  
opere, accessori, migliorie e aggiunte eseguite durante la locazione andranno a beneficio della  
locatrice senza che la Condittrice possa accampare diritti o pretese di alcun genere in deroga  
agli artt. 1592 e 1593 C.C. Per altro, proprio per compensare detta spesa, il Locatore ha ridotto,  
per il solo primo anno di locazione, il canone.

\*\*\*\*\*



**Contratto di locazione di immobile ad uso commerciale - UNITA' "WURTH" (allegato n. 10.6)**

Contratto di locazione di immobile ad uso commerciale del 14.04.2017 tra le società  
in liquidazione volontaria (locatore) e (conduttrice)  
relativamente all'unità di circa 450 mq catastalmente censita con il sub. 12 (già sub. 11) fg. 1 part.  
1494 in Concordia Sagittaria (allegato n. 10.6). Nella locazione sono ricompresi, altresì, n. 6 stalli  
di parcheggio antistanti il negozio.

Durata della locazione: anni 6 a decorrere dal 01.07.2017 (scadenza naturale 31.06.2023), con tacito  
di rinnovo per analogo periodo. Obbligo di non recedere dal contratto per i primi 36 mesi.

Corrispettivo della locazione: € 36.000,00 + IVA annuo.

Ulteriori clausole:

Alla data di consegna dell'immobile dovranno altresì essere terminati i lavori,  
eseguiti a regola d'arte e a totale carico della locatrice, qui di seguito elencati  
e descritti.

- realizzazione di una parete divisoria necessaria per il frazionamento;
- forniture e posa pavimentazione in resina o con piastrelle, a  
discrezione della locatrice;
- realizzazione di n. 2 bagni, di cui uno a norma disabili;
- installazione impianti elettrico, climatizzazione, rivelazione fumi (su  
progetti di per un massimale di spesa di 40.000€);
- fornitura e montaggio di n. 2 serramenti sul fronte a doppia anta con  
apertura antipanico verso l'esterno.

A titolo di contributo, la conduttrice corrisponderà alla locatrice, per  
l'esecuzione da parte di quest'ultima dei lavori sopraelencati eseguiti a regola  
d'arte, l'importo di euro 15.000,00 - (quindicimila/00) oltre IVA se dovuta. Tale  
importo verrà versato entro 10 giorni dalla firma del presente contratto.

\*\*\*\*\*

**In allegato al suddetto contratto di locazione è riportata la**  
**COMUNIONE DEL PARCO COMMERCIALE SAN**



**REGOLAMENTO DELLA**

#### **1.4 Formalità pregiudizievoli**

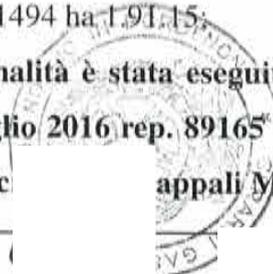
Dalle ispezioni ipotecarie effettuate per conto della richiedente dal notaio Gaspare Gerardi di Pordenone (*allegato n. 2*), sono state rilevate le seguenti formalità gravanti sul compendio di cui alla presente valutazione:

- 1) **ipoteca volontaria iscritta a Venezia il 16 settembre 2006 n.ri 40731/9970 di formalità**, derivante da atto di mutuo condizionato del 14 settembre 2006 rep. 266210 Notaio Pertegato di Pordenone a favore del MEDIOCREDITO DEL FRIULI VENEZIA GIULIA S.P.A. con sede in Udine, contro, fra l'altro, la società Tot. Euro  
56.000.000,00 (cinquantaseimilioni virgola zero zero) Cap. Euro 35.000.000,00 (trentacinquemilioni virgola zero zero), durata: anni 20, avente ad oggetto, tra gli altri, gli immobili in Comune di Concordia Sagittaria, catasto fabbricati F. 1 M. 286 sub. 4, M. 1465, M. 1470, M. 1467, M. 1469, M. 1468, M. 1473, M. 1471, M. 1474 e M. 1472.

**In data 4 agosto 2016 ai n.ri 25666/3755 di formalità è stata eseguita annotazione di restrizione di beni** (in forza di atto di data 27 luglio 2016 rep. 89165 Notaio Panella di Udine) con cui **sono stati liberati dalla suddetta iscrizione i mappali M. 1465 di mq. 441, M. 1473 di mq. 21360 del F. 1 catasto fabbricati di Concordia Sagittaria** (con la precisazione, nell'atto, che il mappale M. 1473 suddetto ha originato anche l'area urbana di cui al mappale n. 1489 di mq. 21.360, corrispondente al catasto terreni al mappale M. 1489 di ha 1.85.39). **Col medesimo atto di restrizione di beni è stato liberato anche il mappale n. 1647 (ex M. 1471);**

- 2) **ipoteca volontaria iscritta a Venezia il 10 gennaio 2012 n.ri 742/119 di formalità**, derivante da atto di mutuo fondiario del 9 gennaio 2012 rep. 282987 Notaio Pertegato a favore della BANCA MEDIOCREDITO DEL FRIULI VENEZIA-GIULIA S.P.A. con sede in Udine, Tot. Euro 8.000.000,00 (ottomilioni virgola zero zero) Cap. Euro 4.000.000,00 (quattromilioni virgola zero zero), avente ad oggetto gli immobili, tra gli altri, gli immobili in Comune di Concordia Sagittaria - catasto fabbricati F. 1 M. 1477 sub. 4, M. 1465, M. 1470, M. 1467, M. 1469, M. 1468, M. 1489, M. 1471, M. 1474 subb. 2 e 3, 1494 subb. 2, 4, 6 e 7, e catasto terreni F. 1 M. 1474 ha 0.92.89 e M. 1494 ha 1.91.15;

**In data 4 agosto 2016 ai n.ri 25667/3756 di formalità è stata eseguita annotazione di restrizione di beni** (in forza di atto di data 27 luglio 2016 rep. 89165 Notaio Panella di Udine) con cui sono stati liberati dalla suddetta isc **appali M. 1465 di mq. 441,**



**M. 1477 sub. 4 di mq. 134 e M. 1489 di mq. 21.360. (quest'ultimo corrispondente al catasto terreni al mappale n. 1489 di ha. 1.85.39) del F. 1 catasto fabbricati di Concordia Sagittaria;**

- 3) **convenzione edilizia giusta atto di data 16 febbraio 1998 rep. 1324 Notaio P. Pasqualis, trascritto a Venezia il 27 febbraio 1998 n.ri 4632/3165 di formalità, a favore del COMUNE DI CONCORDIA SAGITTARIA contro, fra l'altro,**
- immobili, fra gli altri – in ditta  
Sagittaria F. 1 M. 52 e M. 53; in ditta  
Foglio, M. 54, M. 55, M. 56 e M. 287; in ditta (erroneamente indicati  
per 1/3 ciascuna) stesso Comune e Foglio, M. 28;
- 4) **costituzione di vincolo "non aedificandi" giusta atto di data 20 luglio 1998 rep. 11666 Notaio P. Pasqualis trascritta a Venezia il 4 agosto 1998 n.ri 20149/13505 di formalità, a favore del COMUNE DI CONCORDIA SAGITTARIA contro la società**  
immobili: Concordia Sagittaria catasto terreni, F. 1 M. 55 e M. 56;
- 5) **costituzione di vincolo "non aedificandi" giusta atto di data 3 dicembre 1998 rep. 10968 Notaio Michielan, trascritto a Venezia il 31 dicembre 1998 n.ri 34001/22534 di formalità, a favore del COMUNE DI CONCORDIA SAGITTARIA contro la società**  
(indicata con sede in Roveredo in Piano anziché, come nelle altre formalità, in San Quirino); immobili: Concordia Sagittaria - catasto terreni - F. 1 M. 54, M. 55, M. 56 e M. 287;
- 6) **convenzione edilizia giusta atto di data 28 settembre 2001 rep. 16256 Notaio Michielan, trascritto a Venezia il 9 ottobre 2001 ai n.ri 31428/21431 di formalità, a favore del COMUNE DI CONCORDIA SAGITTARIA contro, fra l'altro, la società**  
Concordia Sagittaria catasto terreni F. 1 M. 52, M. 53, M. 54, M. 55, M. 56 e M. 287, e catasto fabbricati F. 1 M. 286 sub. 3;
- 7) **convenzione edilizia giusta atto di data 22 novembre 2001 rep. 15058 Notaio P. Pasqualis, trascritto a Venezia il 5 dicembre 2001 n.ri 32/27120 di formalità, a**

**Dott. Paolo Berti**  
**Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.**  
**Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391**

*Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)*

*Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it*

---

favore del COMUNE DI CONCORDIA SAGITTARIA contro, fra l'altro, la società

Concordia

Sagittaria catasto terreni F. 1 M. 1477, M. 1465, M. 1467, M. 1468, M. 1470, M. 1469, M.  
1471, M. 1472, M. 1473, M. 1474, M. 1490, M. 1491, M. 1492, M. 1493 e M. 1489.

\*\*\*\*\*



## **2.0 UBICAZIONE e DESTINAZIONE URBANISTICA**

Il compendio de quo si colloca lungo la Strada Statale 14 “della Venezia-Giulia”, al margine tra il territorio comunale di Concordia Sagittaria (ove ricade) e quello di Portogruaro.

Trattasi di una via prevalentemente commerciale caratterizzata, nelle immediate vicinanze del Parco Commerciale San Giusto, dalla numerosa presenza di autosaloni, oltre ad alcuni centri per la grande distribuzione.



*Vista aerea.*

Il parco Commerciale San Giusto si compone di n. 2 fabbricati separati (denominati I° e II° stralcio), circondati da un'ampia superficie di parcheggio privata ad uso pubblico.

Oggetto della valutazione è la totalità delle unità ricavate all'interno del II° stralcio frontestrada (complessivamente n. 23 unità, di cui n. 6 ultimate ed agibili, 6 da realizzarsi e 11 al grezzo), nonché la porzione sud-ovest del I° stralcio (con posizione più arretrata, ove sono ricavate ulteriori n. 2 unità di cui 1 completata).

Sotto un profilo urbanistico, la destinazione del compendio di proprietà è stata oggetto del certificato prot. 1274 rilasciato dal Comune di Concordia Sagittaria in data 19.01.2018.

**In base a quanto attestato nel documento, per la cui consultazione integrale si rinvia all'allegato n. 7.1, il compendio di de quo ricade in zona territoriale omogenea "D.2 - Perimetro Strumento Attuativo Vigente SUA/II" sia con riferimento al PI vigente che alla variante adottata con DCC n. 59 del 29.09.2017. È individuata un'area classificata "SC: aree attrezzate a parco, gioco e sport esistenti".**

**Il certificato non riguarda i terreni catastalmente censiti come partt. 1492 e 1647 fg. 1 in Concordia Sagittaria, benché gli stessi risultano di fatto di proprietà della ditta in base alla ricostruzione notarile del dott. Gerardi.**

*Segue estratto del Certificato di Destinazione Urbanistica.*

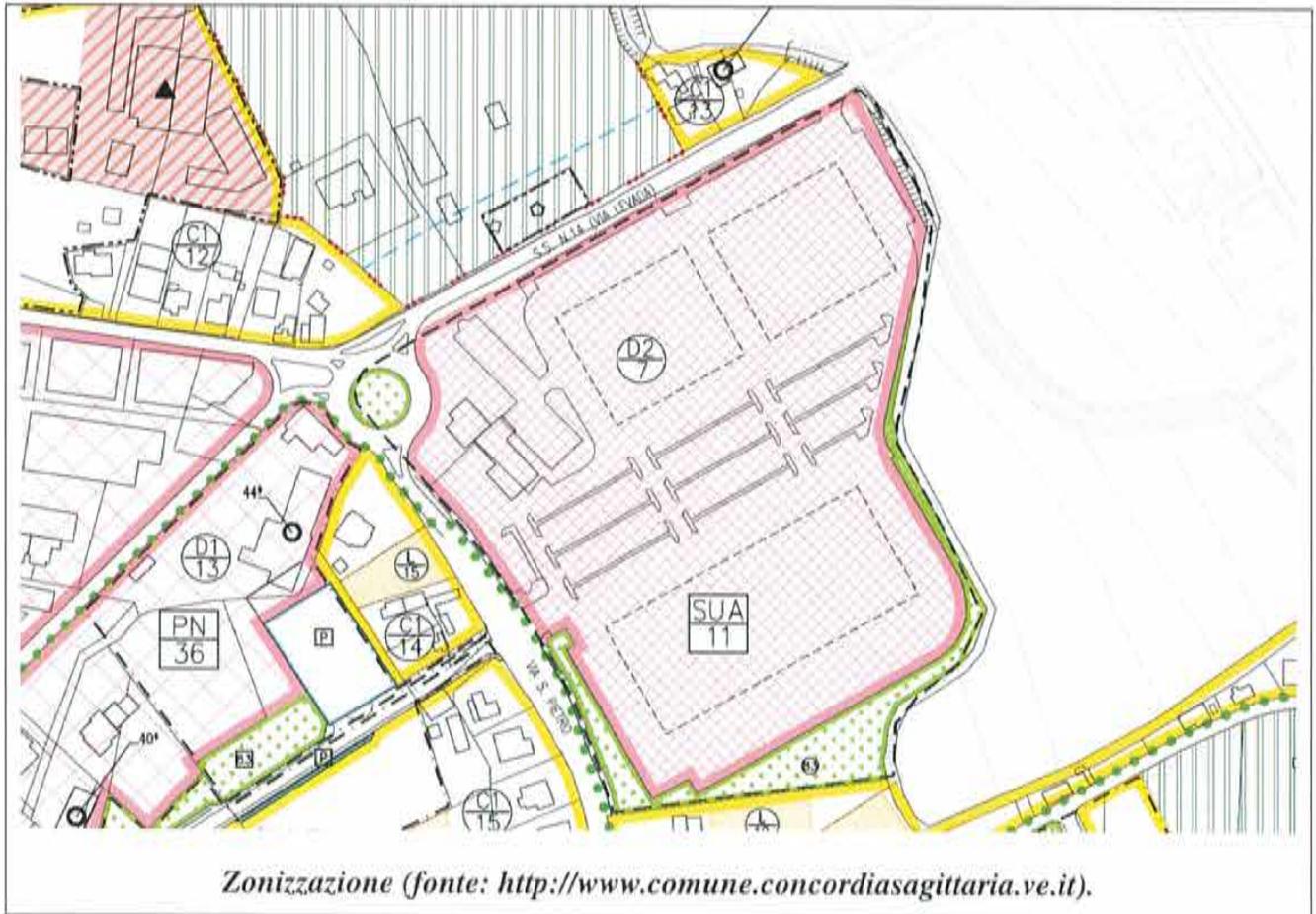
- che l'area censita in catasto e contraddistinta al Foglio 1 mappali 1477sub.4-1465-1466-1470-1467-1469-1468-1471-1489-1490-1491-1474sub.2-3-1494sub.2-4-6-810-12-13 è classificata **ZONA D – SOTTOZONA D2- Perimetro Strumento Attuativo Vigente SUA/11** dagli art. 9 e 43 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente, Primo P.I. del PAT, è inoltre individuata un'area classificata "**Sc**": **aree attrezzate a parco, gioco e sport esistenti** ai sensi degli artt. 39-40 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente, Primo P.I. del PAT;

- che l'area censita in catasto e contraddistinta al foglio 1 mappali 1477sub.4-1465-1466-1470-1467-1469-1468-1471-1489-1490-1491-1474sub.2-3-1494sub.2-4-6-810-12-13 non è compresa nell'Ambito di Variante del Piano degli interventi adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 59 del 29.09.2017 ed è riclassificata **ZONA D – SOTTOZONA D2- Perimetro Strumento Attuativo Vigente SUA/11** dagli art. 11 e 27 delle Norme Tecniche di Attuazione della variante al P.I. adottata, è inoltre individuata un'area classificata "**Sc**": **aree attrezzate a parco, gioco e sport esistenti** ai sensi dell' art. 48.

*Certificato di destinazione urbanistica prot. 274 rilasciato dal Comune di Concordia Sagittaria in data 19.01.2018 (allegato n. 7.1).*

*Di seguito un estratto della planimetria di piano.*





Il comparto di cui trattasi ricade all'interno del piano di lottizzazione oggetto di convenzione urbanistica del 16.02.1998 a rogito del notaio Paolo Pasqualis di Portogruaro, rep. 11324, racc. 4533, poi modificata con atti del dott. Michielan Antonio di Portogruaro in data 28.09.2001 (rep. 16256, racc. 5617, registrato a San Donà di Piave il 10.10.2001 al n. 992) e dello stesso dott. Pasqualis del 22.11.2002 (rep. 15058, registrato a San Donà in data 09.12.2002 al n. 992).

Il piano prevedeva la realizzazione di n. 3 stralci:

- I° stralcio commerciale (originariamente artigianale) con volumetria massima di 95.000 mc;
- II° stralcio commerciale (originariamente artigianale) con volumetria massima di 94.350 mc;
- III° stralcio commerciale con volumetria massima di 24.490 mc.

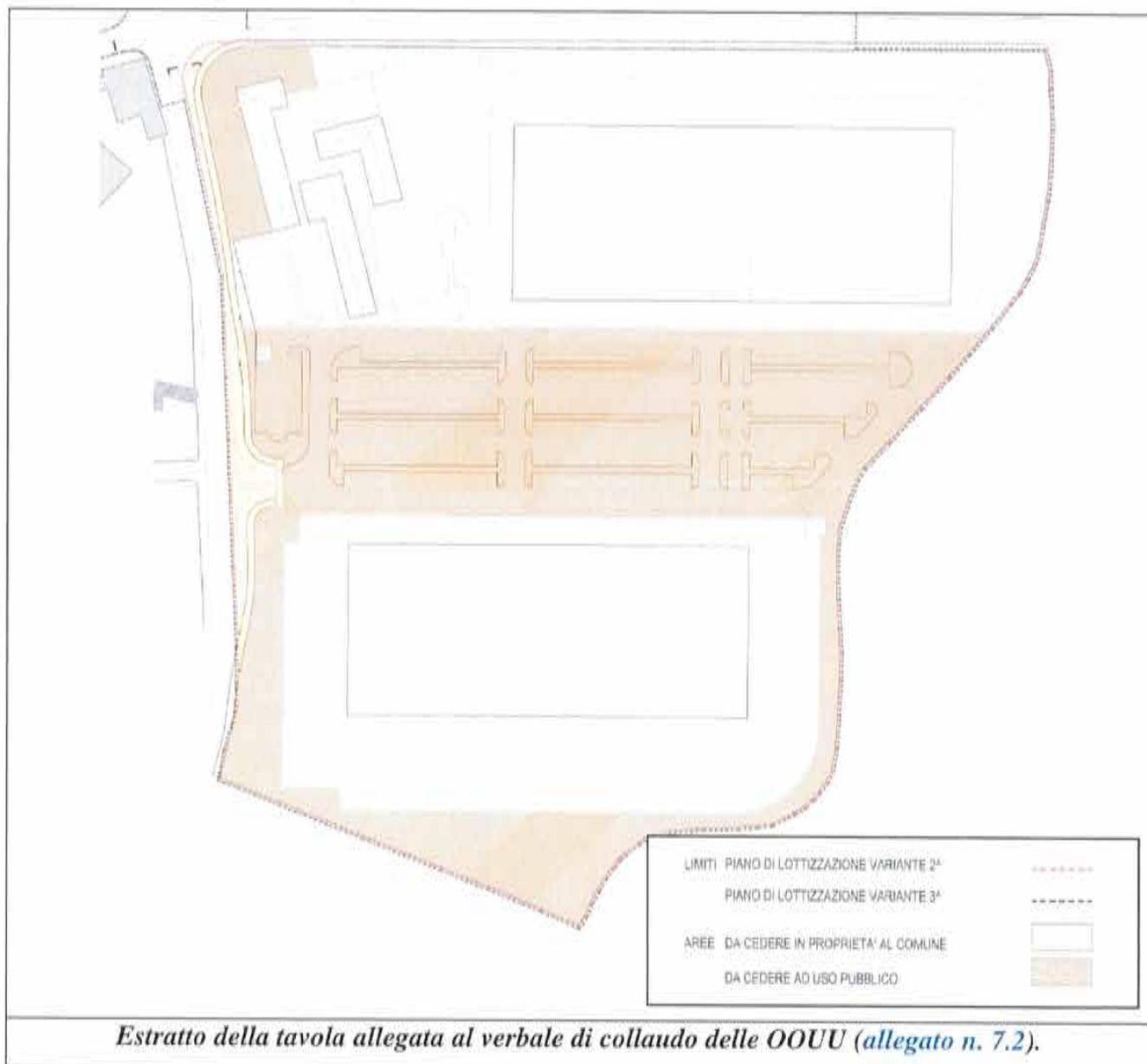
Le opere di urbanizzazione, i parcheggi e le aree a verde di cui al che circondano i due fabbricati del Parco Commerciale San Giusto sono state realizzate in forza dei seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 75 del 16.03.1998;
- Concessione Edilizia n. 395 del 10.01.2002, "variante";
- Concessione Edilizia n. 86 del 07.05.2002, "variante";



- Concessione Edilizia n. 15 del 20.01.2003, “variante 3^”;
- Permesso di Costruire prat. 91 del 27.04.2005.

Le opere sono state oggetto del certificato di collaudo finale del 21.09.2007 a firma dell'arch. Gabriele Furlanis (*allegato n. 7.2*), assunto dal Comune di Concordia Sagittaria con prot. 22269 del 27.09.2007 ed approvato con deliberazione n. 53 del 26.04.2016.



Si precisa che con atto del 27 luglio 2016 rep. 2184/2 Segretario Comunale del Comune di Concordia Sagittaria, trascritto a Venezia il 29 luglio 2016 ai n.ri 24834/16781 di formalità, la società \_\_\_\_\_ cedeva a titolo gratuito al COMUNE DI CONCORDIA SAGITTARIA (in ottemperanza agli obblighi di cui

alle convenzioni trascritte il 9 ottobre 2001 ai n.ri 31428/21431 di formalità ed il 5 dicembre 2002 ai n.ri 40282/27120 di formalità) i mappali M. 1466 e M. 1476 del F. 1 catasto fabbricati di Concordia Sagittaria aventi rispettivamente la superficie di ha 0.13.50 e ha 0.00.63 (*allegato n. 7.3*).

In base alle informazioni in possesso il piano di lottizzazione originario risulta oggi confluito nel SUA n. 11 (strumento Urbanistico Attuativo n. 11, citato nel CDU di cui all'*allegato n. 7.1*), con conferma della residua capacità edificatoria relativa al terzo stralcio commerciale.

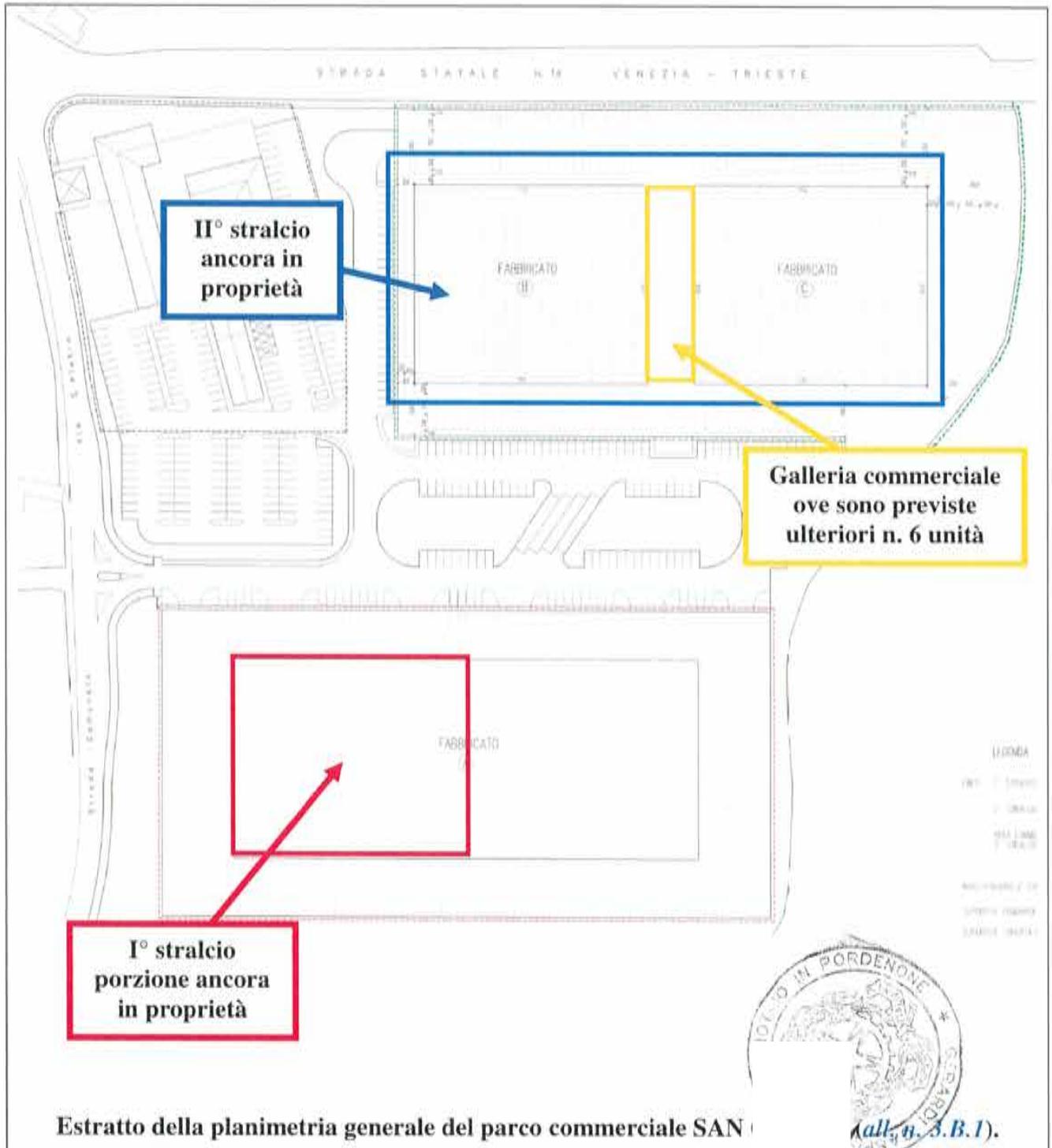
**Sotto un profilo estimativo, l'ipotesi di sfruttamento della residua capacità edificatoria appare, in ogni caso, una soluzione non razionale nel breve-medio periodo, considerata la forte difficoltà sostenuta dall'odierna proprietà a collocare sul mercato le molteplici unità già edificate o in corso di completamento nell'ambito dei due stralci I° e II° avviati.**

\*\*\*\*\*



### 3.0 DESCRIZIONE IMMOBILIARE

Oggetto della presente valutazione sono le unità commerciali di proprietà della committente ricavate nell'ambito di un parco commerciale articolato in n. 2 fabbricati (denominati I° e II° stralcio) collocati in fregio alla SS 14 "della Venezia-Giulia", con accesso da via San Pietro in Comune di Concordia Sagittaria (VE).



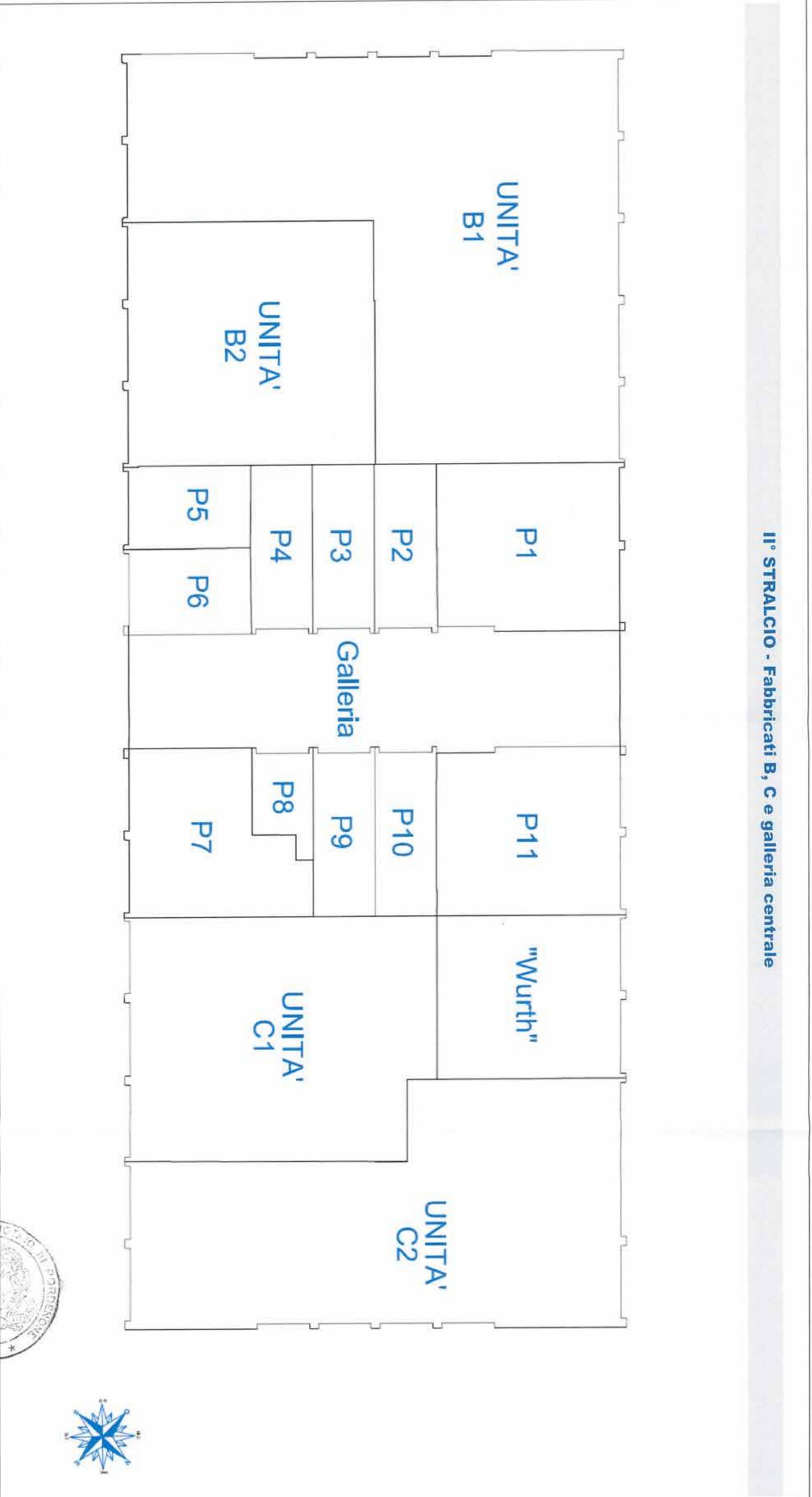
Il complesso commerciale una volta completato ospiterà complessivamente n. 25 unità, di cui:

- n. 18 già ultimate o in corso di realizzazione, di proprietà della società  
(= oggetto di valutazione);
- n. 6 unità commerciali da realizzarsi all'interno della galleria commerciale del fabbricato frontestrada, quest'ultima in proprietà della società (= oggetto di valutazione);
- **n. 1 unità di terzi, corrispondente alla porzione est del I° stralcio (con collocazione arretrata rispetto alla SS14), non oggetto della presente valutazione.**

*Seguono n. 2 planimetrie utili all'identificazione delle diverse unità nell'ambito dei n. 2 stralci di lottizzazione già avviati da*



**II° STRALCIO - Fabbricati B, C e galleria centrale**



\*\*\*\*\*



### 3.1 - Unità A3

Trattasi di un'unità al grezzo, priva di pavimentazione e finitura. Dall'analisi condotta in loco, risultano assenti i volumi accessori previsti internamente (n. 2 blocchi servizi), così come tutte le componenti impiantistiche. Riscontrati problemi di infiltrazione dalla copertura.

**Ubicazione:** I° stralcio, fabbricato A.

**Consistenze:**

COMUNE DI CONCORDIA SAGITTARIA (VE) PARCO COMMERCIALE S. GIUSTO - I° STRALCIO		Sup. esterna lorda
<b>UNITA' A3 (grezzo da completarsi)</b> CF fig. 1 part. 1474 sub. 3	Grezzo da completarsi, privo di pavimentazioni e finiture, impianti e servizi interni	2.400 mq arr.
<b>TOTALE UNITA' A3</b>		<b>2.400 mq arr.</b>

Si riporta di seguito una sintesi della documentazione fotografica acquisita in loco.



\*\*\*\*\*



### 3.2 - Unità A4

Trattasi di unità completata, un tempo concessa in locazione. La componente impiantistica necessita di una puntuale verifica ed integrazione, al fine di un idoneo ripristino della funzionalità.

**Ubicazione:** I° stralcio, fabbricato A.

**Consistenze:**

<b>COMUNE DI CONCORDIA SAGITTARIA (VE)</b> <b>PARCO COMMERCIALE S. GIUSTO - I° STRALCIO</b>		<b>Sup. esterna lorda</b>
<b>UNITA' A4</b> <b>(completata con impianti da integrare, oggi sfitta)</b> CF fg. 1 part. 1474 sub. 2	Superficie principale	1.577 mq arr.
	Blocchi servizi interni	63 mq arr.
	Vani accessori sul retro	187 mq arr.
	<b>TOTALE UNITA' A4</b>	<b>1.827 mq arr.</b>

*Si riporta di seguito una sintesi della documentazione fotografica acquisita in loco.*



\*\*\*\*\*

### 3.3 - Unità B1

Trattasi di unità completata, ricompresa nell'affitto del ramo d'azienda per la vendita di abbigliamento, bigiotteria e casalinghi di cui all'allegato 10.1. Canone annuo a regime: € 240.000,00, in corso di rinegoziazione ad € 66.000,00.

**Ubicazione:** II° stralcio, fabbricato B.

**Consistenze:**

COMUNE DI CONCORDIA SAGITTARIA (VE) PARCO COMMERCIALE S. GIUSTO - II° STRALCIO		Sup. esterna lorda
<b>UNITA' B1</b> <b>(ricompresa in affitto del ramo d'azienda)</b>  CF fg. 1 part. 1494 sub. 4	Superficie principale negozio	1.867 mq arr.
	Blocchi servizi interni	77 mq arr.
	Magazzino	166 mq arr.
	<b>TOTALE UNITA' B1</b>	<b>2.110 mq arr.</b>

Si riporta di seguito una sintesi della documentazione fotografica acquisita in loco.



\*\*\*\*\*

### 3.4 - Unità B2

Trattasi di unità completata, ricompresa nell'affitto del ramo d'azienda per la vendita di abbigliamento di cui all'allegato 10.2. Canone annuo a regime: € 33.000,00.

**Ubicazione:** II° stralcio, fabbricato B.

**Consistenze:**

COMUNE DI CONCORDIA SAGITTARIA (VE) PARCO COMMERCIALE S. GIUSTO - II° STRALCIO		Sup. esterna lorda
<b>UNITA' B2</b> <b>(ricompresa in affitto del ramo d'azienda)</b>  CF fg. 1 part. 1494 sub. 2	Superficie principale negozio	750 mq arr.
	Blocchi servizi interni	51 mq arr.
	Magazzino	97 mq arr.
	<b>TOTALE UNITA' B2</b>	<b>898 mq arr.</b>

Si riporta di seguito una sintesi della documentazione fotografica acquisita in loco.



\*\*\*\*\*



### 3.5 - Unità P1

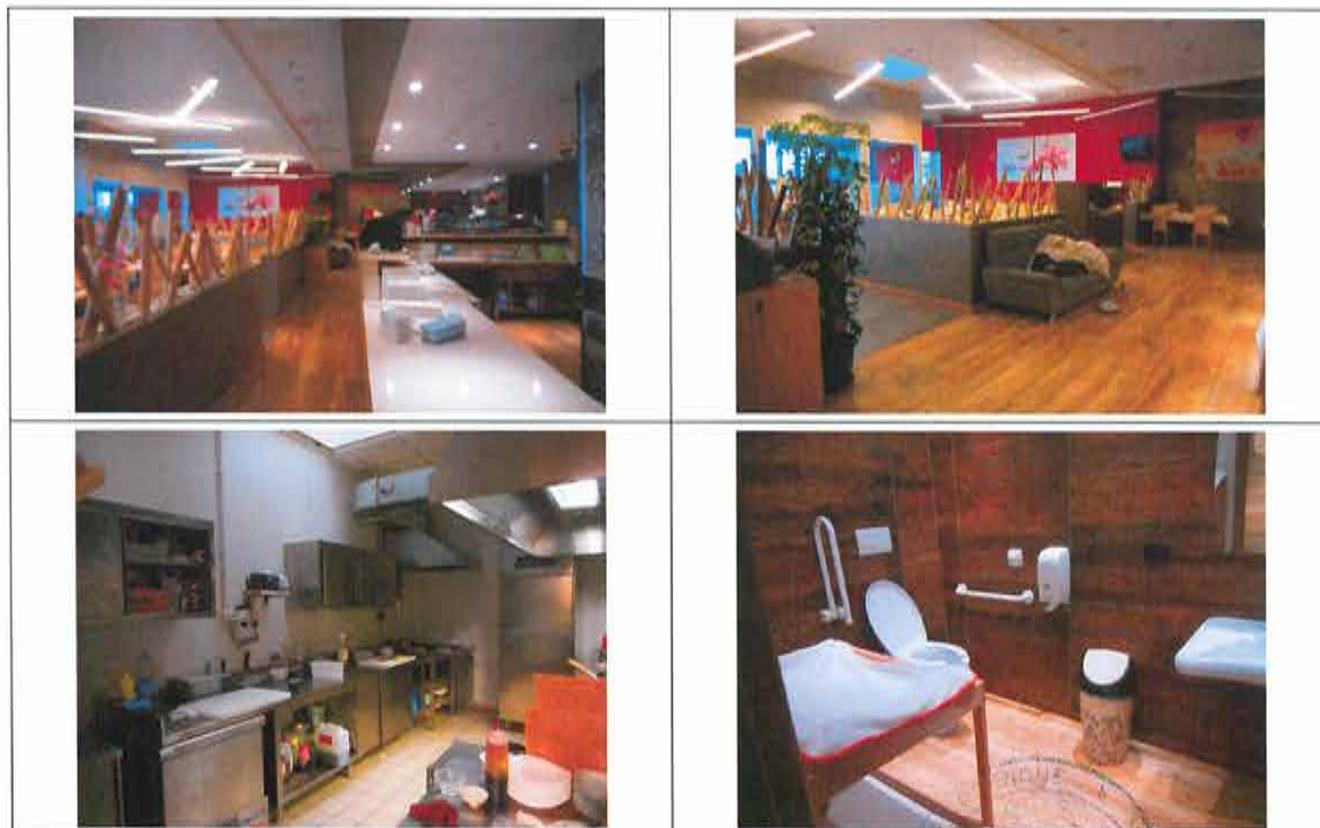
Trattasi di unità completata, ricompresa nell'affitto del ramo d'azienda concernente la ristorazione (ristorante, bar e pizzeria; attualmente risto-sushi) di cui all'allegato 10.3. Canone annuo a regime: € 60.000,00.

**Ubicazione:** II° stralcio, fabbricato B.

**Consistenze:**

COMUNE DI CONCORDIA SAGITTARIA (VE) PARCO COMMERCIALE S. GIUSTO - II° STRALCIO		Sup. esterna lorda
<b>UNITA' P1</b> <b>(ricompresa in affitto del ramo d'azienda)</b> CF fg. 1 part. 1494 sub. 8	Ristorante, bar	324 mq arr.
	Zona preparazione alimenti	100 mq arr.
	Servizi	32 mq arr.
	<b>TOTALE UNITA' P1</b>	<b>456 mq arr.</b>

Si riporta di seguito una sintesi della documentazione fotografica acquisita in loco.



\*\*\*\*\*



### 3.6 - Unità P5

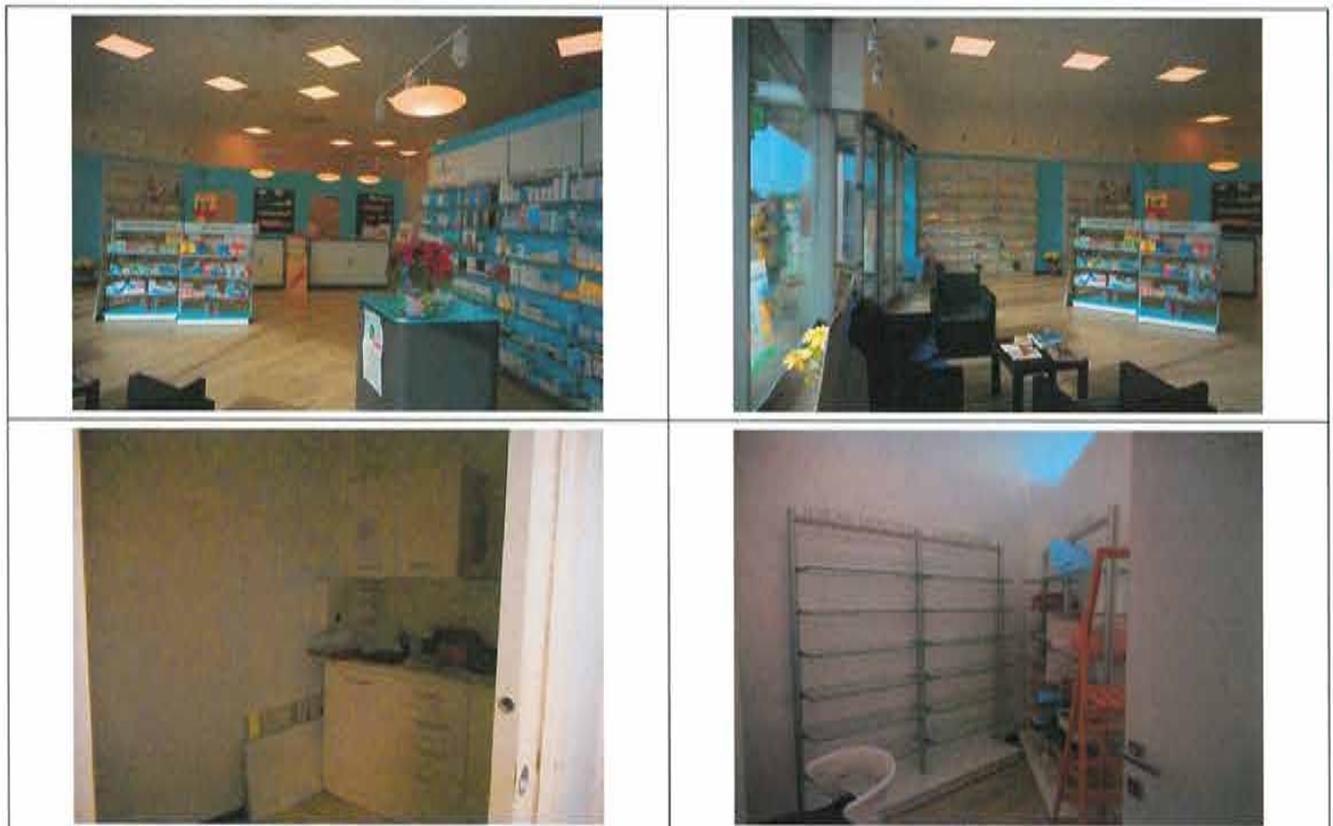
Trattasi di unità completata, oggi destinata a **farmacia** ed oggetto del contratto di locazione di immobile ad uso commerciale di cui all'*allegato 10.4*. Canone annuo a regime: € 21.600,00.

**Ubicazione:** II° stralcio, fabbricato B.

**Consistenze:**

COMUNE DI CONCORDIA SAGITTARIA (VE) PARCO COMMERCIALE S. GIUSTO - II° STRALCIO		Sup. esterna lorda
<b>UNITA' P5</b> <b>(farmacia locata)</b> CF fig. 1 part. 1494 sub. 6	Farmacia	150 mq arr.
	<b>TOTALE UNITA' P5</b>	<b>150 mq arr.</b>

Si riporta di seguito una sintesi della documentazione fotografica acquisita in loco.



\*\*\*\*\*



### 3.7 - Unità P11

Trattasi di unità completata, oggi destinata a **negozio di colori** ed oggetto del contratto di locazione di immobile ad uso commerciale di cui all'*allegato 10.5*. Canone annuo a regime: € 14.400,00.

**Ubicazione:** II° stralcio, fabbricato C.

**Consistenze:**

COMUNE DI CONCORDIA SAGITTARIA (VE) PARCO COMMERCIALE S. GIUSTO - II° STRALCIO		Sup. esterna lorda
<b>UNITA' P11</b> <b>(negoziato locato)</b> CF fig. 1 part. 1494 sub. 10	Negoziato	123 mq arr.
	Magazzino	311 mq arr.
	Blocco servizi ed aree accessorie	24 mq arr.
	<b>TOTALE UNITA' P11</b>	<b>458 mq arr.</b>

*Si riporta di seguito una sintesi della documentazione fotografica acquisita in loco.*



\*\*\*\*\*



### **3.8 - Unità "Würth"**

Trattasi di unità completata, oggi destinata a **negozio di accessori per il bricolage** ed oggetto del contratto di locazione di immobile ad uso commerciale di cui all'*allegato 10.6*. Canone annuo a regime: € 36.000,00.

**Ubicazione:** II° stralcio, fabbricato C.

**Consistenze:**

COMUNE DI CONCORDIA SAGITTARIA (VE) PARCO COMMERCIALE S. GIUSTO - II° STRALCIO		Sup. esterna lorda
<b>UNITA' P "Würth"</b> <b>(negoziato locato)</b> CF fg. 1 part. 1494 sub. 12	Negozio	424 mq arr.
	Servizi	22 mq arr.
	<b>TOTALE UNITA' P "Würth"</b>	<b>446 mq arr.</b>

*Si riporta di seguito una sintesi della documentazione fotografica acquisita in loco.*



\*\*\*\*\*

### **3.9 - Unità al grezzo P2-P3-P4-P6-P7-P8-P9-P10-C1-C2**

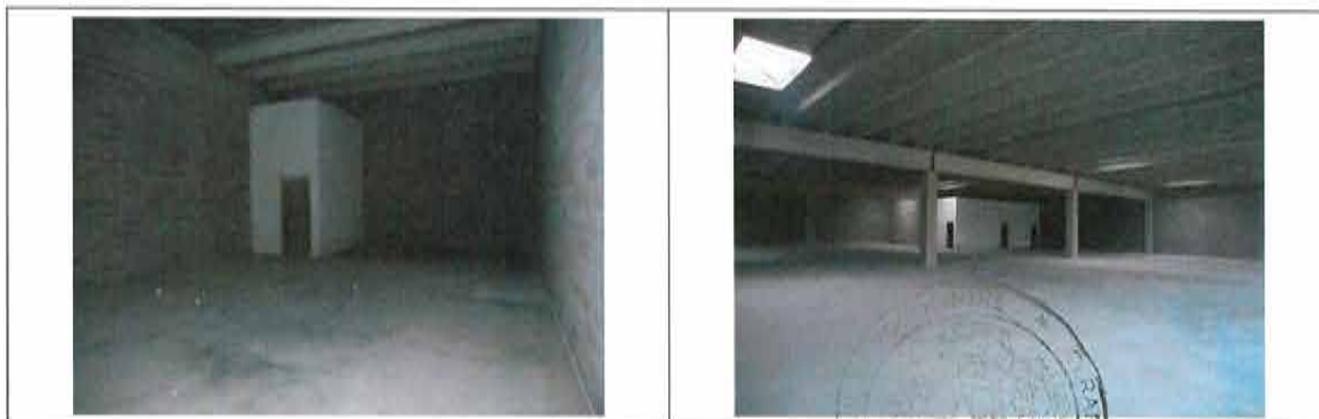
Trattasi di unità al grezzo, con pavimentazione in cls e pareti perimetrali in blocchi a vista. Pareti dei servizi interni privi di intonacatura fine (solo sgrezzatura). Le unità risultano sprovviste di impianti e finiture interne.

**Ubicazione:** II° stralcio, fabbricati B e C.

**Consistenze:**

COMUNE DI CONCORDIA SAGITTARIA (VE) PARCO COMMERCIALE S. GIUSTO - II° STRALCIO		Sup. esterna lorda
<b>UNITA' AL GREZZO</b> CF fg. 1 part. 1494 sub. 13	P2	150 mq arr.
	P3	150 mq arr.
	P4	150 mq arr.
	P6	158 mq arr.
	P7	379 mq arr.
	P8	82,5 mq arr.
	P9	150 mq arr.
	P10	150 mq arr.
	C1	1.086 mq arr.
	C2	1.473 mq arr.

*Si riporta di seguito una sintesi della documentazione fotografica acquisita in loco.*



\*\*\*\*\*

### **3.10 - Unità da realizzarsi presso la galleria P12-P13-P14-P15-P16-P17**

Trattasi di n. 6 unità ulteriori progettualmente previste all'interno della galleria commerciale posta a cavallo tra i fabbricati B e C del II° stralcio.

Le unità sono previste con finalità commerciali, ricavate mediante strutture leggere (serramenti o simili) da installarsi all'interno del volume già esistente.

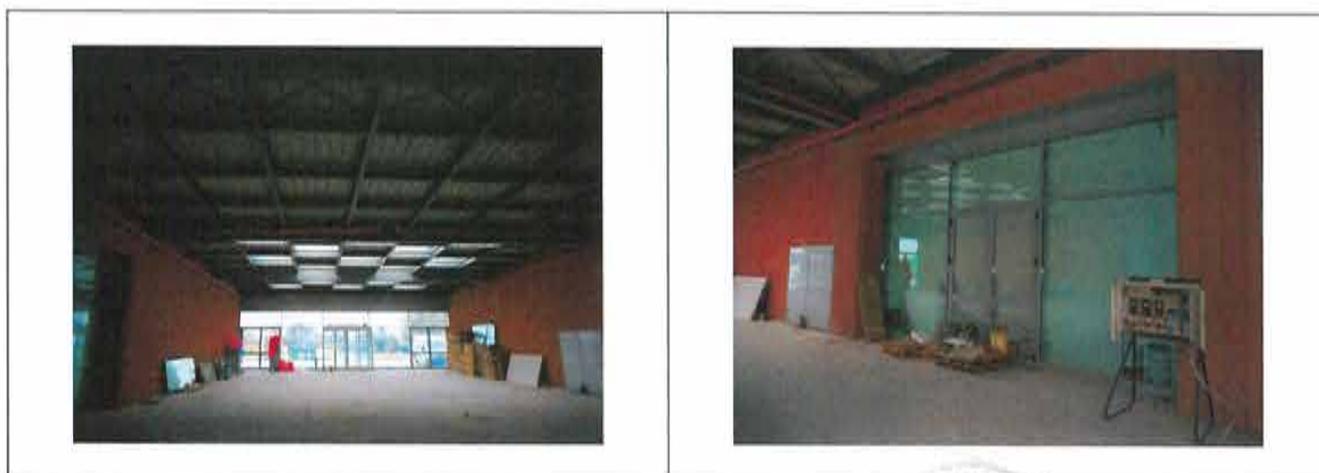
**Ubicazione:** II° stralcio, galleria.

**Consistenze di progetto:**

<b>COMUNE DI CONCORDIA SAGITTARIA (VE) PARCO COMMERCIALE S. GIUSTO - II° STRALCIO</b>		<b>Sup. di progetto (rif. all. 3.B.5)</b>
<b>UNITA' ANCORA DA REALIZZARSI</b> CF fg. 1 part. 1494 sub. 13	P12	47 mq
	P13	47 mq
	P14	47 mq
	P15	47 mq
	P16	53 mq
	P17	53 mq

**Superficie complessiva della galleria: 870 mq arr. rilevata in loco.**

*Si riporta di seguito una sintesi della documentazione fotografica acquisita in loco.*



\*\*\*\*\*



#### 4.0 REGOLARITA' EDILIZIA

Con accesso presso l'Ufficio tecnico comunale di Concordia Sagittaria, sono state acquisite dallo scrivente le seguenti pratiche edilizie inerenti il compendio di cui trattasi:

<b>Pratiche inerenti la realizzazione del I° STRALCIO - Fg. 1 part. 1474</b>	
Allegati	Titoli autorizzativi
<b>All. 3.A.1</b> <b>Pratica edilizia</b> <b>n. 215/98</b>	Concessione edilizia per l'esecuzione di opere n. 215 del 31.07.1998 rilasciata dal Comune di Concordia Sagittaria alla ditta _____ per lavori di "nuova costruzione edificio artigianale - I° stralcio" (all. n. 3.A.1).
<b>All. 3.A.2</b> <b>Pratica edilizia</b> <b>n. 44/01</b>	Concessione edilizia per l'esecuzione di opere n. 44 del 13.02.2001 rilasciata dal Comune di Concordia Sagittaria alla ditta _____ lavori di "VARIANTE con CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO - CE n. 215 del 31.07.1998" (all. n. 3.A.2).
<b>All. 3.A.3</b> <b>Pratica edilizia</b> <b>n. 89/02</b>	Concessione edilizia per l'esecuzione di opere n. 89 del 14.05.2002 rilasciata dal Comune di Concordia Sagittaria alla ditta _____ per lavori di "VARIANTE alle CE n. 215 del 31.07.1998 e n. 44 del 13.02.2001" (all. n. 3.A.3).
<b>All. 3.A.4</b> <b>DIA 2002 per</b> <b>modifiche</b> <b>interne e</b> <b>forometriche al</b> <b>fabbricato A</b>	Denuncia di Inizio Attività prot. 12631 del 23.05.2002 presentata dalla ditta _____ per lavori di modifiche interne e forometriche del fabbricato A (all. n. 3.A.4): <ul style="list-style-type: none"> <li>• spostamento di alcune pareti interne;</li> <li>• traslazione di un bagno;</li> <li>• spostamento di una porta d'entrata;</li> <li>• formazione di una porta esterna per cassaforte;</li> <li>• eliminazione di una finestra;</li> <li>• controsoffittatura a ml 5,20.</li> </ul>
<b>All. 3.A.5</b> <b>Pratica edilizia</b> <b>n. 332/2004</b>	Permesso di costruire n. 332 del 02.11.2004 rilasciato dal Comune di Concordia Sagittaria alla ditta _____ per lavori di "modifiche interne con conseguente accorpamento di due unità" (all. n. 3.A.5). In base alla comunicazione prot. 10643 del 02.05.2008 in allegato ed al riscontro in loco, le opere di cui alla concessione edilizia de qua non risulterebbero eseguite, con conseguente decadenza del titolo concessorio.

<b>Pratiche inerenti la realizzazione del I° STRALCIO - Fg. 1 part. 1474</b>	
Allegati	Titoli autorizzativi
<p><b>All. 3.A.6</b> Pratica edilizia n. 171/2009</p>	<p>Permesso di costruire n. 171 del 25.08.2009 rilasciato dal Comune di Concordia Sagittaria alla ditta _____ per lavori di "completamento e modifiche di un fabbricato commerciale - I° stralcio" (all. n. 3.A.6).</p> <p>Sono stati, altresì, acquisiti i seguenti documenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• n. 4 tavole grafiche (all. n. 3.A.6.1).</li> </ul>
<p><b>All. 3.A.7</b> Pratica edilizia n. 191/2009</p>	<p>Permesso di costruire n. 191 del 17.09.2009 rilasciato dal Comune di Concordia Sagittaria alla ditta _____ per lavori di "completamento e modifiche di un fabbricato commerciale - I° stralcio" (all. n. 3.A.7).</p> <p>Sono stati, altresì, acquisiti i seguenti documenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• richiesta di permesso di costruire prot. 21545 del 16.09.2009 (all. n. 3.A.7.1);</li> <li>• n. 3 tavole grafiche (all. n. 3.A.7.2);</li> <li>• relazione tecnica (all. n. 3.A.7.3).</li> </ul>

<b>Pratiche inerenti la realizzazione delle unità di cui II° STRALCIO - Fg. 1 part. 1494</b>	
Allegati	Titoli autorizzativi
<p><b>All. 3.B.1</b> Pratica edilizia n. 62/99</p>	<p>Concessione edilizia per l'esecuzione di opere n. 62 del 24.03.1999 rilasciata dal Comune di Concordia Sagittaria alla ditta _____ per lavori di "nuova costruzione edificio artigianale - II° stralcio" (all. n. 3.B.1).</p> <p>Sono stati, altresì, acquisiti i seguenti documenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• n. 11 tavole grafiche (all. n. 3.B.1.1);</li> <li>• provvedimento di proroga prot. 7716 del 26.03.2002 (all. n. 3.B.1.2);</li> </ul>
<p><b>All. 3.B.2</b> Pratica edilizia n. 152/02</p>	<p>Concessione edilizia per l'esecuzione di opere n. 152 del 12.06.2002 rilasciata dal Comune di Concordia Sagittaria alla ditta _____ per lavori di "VARIANTE - CE n. 62 del 24.03.1999" (all. n. 3.B.2).</p> <p>Sono stati, altresì, acquisiti i seguenti documenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• n. 2 tavole grafiche (all. n. 3.B.2.1).</li> </ul>

Pratiche inerenti la realizzazione delle unità di cui II° STRALCIO - Fg. 1 part. 1494	
Allegati	Titoli autorizzativi
<p style="text-align: center;"><b>AII. 3.B.3</b>  <b>Pratica edilizia</b>  <b>n. 73/03</b></p>	<p><b>Concessione edilizia per l'esecuzione di opere n. 73 del 13.03.2003 rilasciata dal Comune di Concordia Sagittaria alla ditta _____ per lavori di "VARIANTE - CE n. 62 del 24.03.1999 e CE n. 152 del 12.06.2002" (all. n. 3.B.3).</b></p> <p>Sono stati, altresì, acquisiti i seguenti documenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• n. 3 tavole grafiche (all. n. 3.B.3.1).</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>AII. 3.B.4</b>  <b>DIA in sanatoria</b>  <b>per armadietti</b>  <b>contatori</b></p>	<p><b>Denuncia di Inizio Attività prot. 30273 del 01.12.2006 presentata dalla ditta _____ per la SANATORIA degli armadietti esterni per l'alloggiamento dei contatori ENEL, gas ed acquedotto (all. n. 3.B.4).</b></p> <p>Sono stati, altresì, acquisiti i seguenti documenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ordinanza di applicazione di sanzione amministrativa n. 77 prot. 32146/06 del 21.12.2006, con successiva attestazione di pagamento (all. n. 3.B.4.1);</li> <li>• elaborati grafici (all. n. 3.B.4.2);</li> <li>• relazione tecnica (all. n. 3.B.4.3);</li> <li>• denuncia fine lavori prot. 2494 del 29.01.2007 (all. n. 3.B.4.4).</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>AII. 3.B.5</b>  <b>Pratica edilizia</b>  <b>n. 231/07</b>  <b>Completamento</b>  <b>B2</b></p>	<p><b>Permesso di costruire n. 231 del 19.09.2007 rilasciato dal Comune di Concordia Sagittaria alla ditta _____ per lavori di "completamento e modifiche di un fabbricato commerciale - II stralcio" (all. n. 3.B.5).</b></p> <p>Sono stati, altresì, acquisiti i seguenti documenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• domanda di permesso di costruire prot. 14732 del 21.06.2007 (all. n. 3.B.5.1);</li> <li>• n. 2 tavole grafiche (all. n. 3.B.5.2);</li> <li>• relazione tecnica (all. n. 3.B.5.3);</li> <li>• denuncia di inizio lavori del 24.09.2007 (all. n. 3.B.5.4).</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>AII. 3.B.6</b>  <b>Pratica edilizia</b>  <b>n. 153/10</b></p>	<p><b>Permesso di costruire n. 153 del 24.08.2010 rilasciato dal Comune di Concordia Sagittaria alla ditta _____ per lavori di "VARIANTE permesso di costruire n. 231 del 19.09.2007" (all. n. 3.B.6).</b></p> <p>Sono stati, altresì, acquisiti i seguenti documenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• n. 1 tavola grafica (all. n. 3.B.6).</li> </ul>

<b>Pratiche inerenti la realizzazione delle unità di cui II° STRALCIO - Fg. 1 part. 1494</b>	
Allegati	Titoli autorizzativi
<p><b>All. 3.B.7</b>  <b>Pratica edilizia</b>  <b>n. 171/10</b>  <b>Completamento</b>  <b>B1</b></p>	<p><b>Permesso di costruire n. 171 del 13.10.2010</b> rilasciato dal <b>Comune di Concordia Sagittaria</b> alla ditta _____ per lavori di <b>“completamento e modifiche di un fabbricato commerciale - II stralcio”</b> (all. n. 3.B.7).</p> <p>Sono stati, altresì, acquisiti i seguenti documenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• domanda di permesso di costruire prot. 23224 del 06.10.2010 (all. n. 3.B.7.1);</li> <li>• n. 1 tavola grafica (all. n. 3.B.7.2);</li> <li>• relazione tecnica (all. n. 3.B.7.3);</li> <li>• autocertificazione in materia di requisiti igienico sanitari (all. n. 3.B.7.4).</li> </ul>
<p><b>All. 3.B.8</b>  <b>Pratica edilizia</b>  <b>n. 125/11</b>  <b>Completamento</b>  <b>P5</b></p>	<p><b>Permesso di costruire n. 125 del 07.09.2011</b> rilasciato dal <b>Comune di Concordia Sagittaria</b> alla ditta _____ per lavori di <b>“completamento unità P5”</b> (all. n. 3.B.8).</p> <p>Sono stati, altresì, acquisiti i seguenti documenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• n. 2 tavole grafiche (all. n. 3.B.8.1).</li> </ul>
<p><b>All. 3.B.9</b>  <b>Pratica edilizia</b>  <b>n. 152/11</b>  <b>Completamento</b>  <b>P5</b></p>	<p><b>Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. n. 22452 del 10.10.2011</b> presentata dalla ditta _____ per lavori di <b>“lievi modifiche partizioni interne e altezze controsoffittate”</b> dei locali di cui all'unità P5 (all. n. 3.B.9).</p> <p>Sono stati, altresì, acquisiti i seguenti documenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• n. 2 tavole grafiche (all. n. 3.B.9.1);</li> <li>• presa d'atto prot. 22596 del 10.10.2011 (all. n. 3.B.9.2);</li> <li>• parere favorevole ALSS n. 10 prot. 43713 del 27.07.2011 (all. n. 3.B.9.3).</li> </ul>
<p><b>All. 3.B.10</b>  <b>Comunicazione</b>  <b>per interventi</b>  <b>eseguibili senza</b>  <b>alcun titolo</b>  <b>abilitativo</b></p>	<p><b>Comunicazione preventiva per interventi eseguibili senza alcun titolo abilitativo prot. n. 23002 del 12.11.2012</b> presentata dalla ditta _____ per lavori di <b>integrazione della rete fognaria a servizio del fabbricato B</b> (all. n. 3.B.10).</p>
<p><b>All. 3.B.11</b>  <b>Pratica edilizia</b>  <b>n. 109/13</b>  <b>Completamento</b>  <b>ristorante P1</b></p>	<p><b>Permesso di costruire n. 109/2013/PC del 09.10.2013</b> rilasciato dal <b>Comune di Concordia Sagittaria</b> alla ditta _____ per lavori di <b>“completamento d'interni uso pizzeria-ristorante”</b> (all. n. 3.B.11).</p> <p>Sono stati, altresì, acquisiti i seguenti documenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• n. 1 tavola grafica (all. n. 3.B.11.1).</li> </ul>

Pratiche inerenti la realizzazione delle unità di cui II° STRALCIO - Fg. 1 part. 1494	
Allegati	Titoli autorizzativi
<p><b>All. 3.B.12</b>  <b>Pratica edilizia</b>  <b>n. 126</b>  <b>Completamento</b>  <b>ristorante P1</b></p>	<p><b>Permesso di costruire PER VARIANTI IN CORSO D'OPERA n. 126/2013/PC del 08.11.2013 rilasciato dal Comune di Concordia Sagittaria alla ditta per lavori di "completamento d'interni uso pizzeria-ristorante" (all. n. 3.B.12).</b></p> <p>Sono stati, altresì, acquisiti i seguenti documenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• domanda di variante in corso d'opera prot. 21987 del 31.10.2013 (all. n. 3.B.12.1);</li> <li>• n. 1 tavola grafica (all. n. 3.B.12.2);</li> <li>• relazione tecnico-illustrativa di variante finale (all. n. 3.B.12.3);</li> <li>• parere favorevole ALSS n. 10 prot. 66795 del 07.11.2013 (all. n. 3.B.12.4).</li> </ul>
<p><b>All. 3.B.13</b>  <b>Pratica edilizia</b>  <b>n. 40/14</b>  <b>Completamento</b>  <b>P11</b></p>	<p><b>Permesso di costruire n. 40/2014/PC del 18.04.2014 rilasciato dal Comune di Concordia Sagittaria alla ditta per lavori di "ristrutturazione ed ultimazione lavori" (all. n. 3.B.13).</b></p>
<p><b>All. 3.B.14</b>  <b>Pratica edilizia</b>  <b>n. 49/14</b>  <b>Completamento</b>  <b>P11</b></p>	<p><b>Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. n. 8611 del 30.04.2014 presentata dalla ditta per lavori di "opere interne di variante al PC 40/2014" (all. n. 3.B.14).</b></p> <p>Sono stati, altresì, acquisiti i seguenti documenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• n. 2 tavole grafiche (all. n. 3.B.14.1);</li> <li>• relazione tecnico-illustrativa (all. n. 3.B.14.2);</li> <li>• parere favorevole ALSS n. 10 prot. 12230 del 27.02.2014 (all. n. 3.B.14.3).</li> </ul>
<p><b>All. 3.B.15</b>  <b>Pratica edilizia</b>  <b>n. 55/2017</b>  <b>Completamento</b>  <b>"Wurth"</b></p>	<p><b>Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. n. 6891 del 24.04.2017 presentata dalla ditta per lavori di "ultimazione opere con contestuale divisione di n. 2 unità commerciali" (all. n. 3.B.15).</b></p> <p>Sono stati, altresì, acquisiti i seguenti documenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• presa d'atto prot. 9365 del 08.06.2017 (all. n. 3.B.15.1);</li> <li>• n. 3 tavole grafiche (all. n. 3.B.15.2);</li> <li>• relazione tecnico-illustrativa (all. n. 3.B.15.3);</li> <li>• denunci di inizio lavori prot. 9399 del 09.06.2017 (all. n. 3.B.15.4).</li> </ul>
<p><b>All. 3.B.16</b>  <b>CILA prot.</b>  <b>11234 del 2017</b>  <b>Modifiche</b>  <b>farmacia P5</b></p>	<p><b>Comunicazione Interventi di Edilizia Libera prot. n. 11234 del 10.07.2017 presentata dalla ditta con il consenso della per lavori di modifiche interne per la creazione di ambienti necessari all'attività di farmacia (all. n. 3.B.16).</b></p> <p>Sono stati, altresì, acquisiti i seguenti documenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• n. 4 tavole grafiche (all. n. 3.B.16.1);</li> <li>• comunicazione fine lavori del 06.09.2017</li> </ul>

**Pratiche inerenti la realizzazione delle unità di cui II° STRALCIO - Fg. 1 part. 1494**

Allegati	Titoli autorizzativi
<b>All. 3.B.17</b> Pratica edilizia n. 91/2017 Installazione insegne farmacia	<p><b>Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. n. 12256 del 27.07.2017 presentata dalla ditta per lavori di "installazione croce ed insegna farmacia" (all. n. 3.B.17).</b></p> <p>Sono stati, altresì, acquisiti i seguenti documenti:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• n. 2 tavole grafiche (all. n. 3.B.17.1);</li><li>• comunicazione di fine lavori (all. n. 3.B.17.2);</li><li>• collaudo e dichiarazione di conformità del 06.12.2017 (all. n. 3.B.17.3).</li></ul>

**Altre pratiche edilizie (insegne centro commerciale, demolizioni)**

Allegati	Titoli autorizzativi
<b>All. 3.C.1</b> Pratica edilizia n. 344/2001	<p><b>Autorizzazione ad eseguire lavori n. 344 del 06.11.2001 rilasciata dal Comune di Concordia Sagittaria alla ditta per lavori di "demolizione di fabbricato esistente - Jg. 1 part. 286" (all. n. 3.C.1).</b></p> <p>Sono stati, altresì, acquisiti i seguenti documenti:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• richiesta di demolizione prot. 21124 del 06.09.2001 (all. n. 3.C.1.1);</li><li>• estratto catastale, relazione tecnica e documentazione fotografica (all. n. 3.C.1.2);</li><li>• tavola grafica (all. n. 3.C.1.3);</li><li>• denuncia di inizio attività prot. 27890 del 20.11.2001 (all. n. 3.C.1.4);</li><li>• certificato di regolare esecuzione prot. 30324 del 17.11.2004 (all. n. 3.C.1.5).</li></ul>
<b>All. 3.C.2</b> Pratica edilizia n. 150/2002	<p><b>Autorizzazione ad eseguire lavori n. 150 del 11.06.2002 rilasciata dal Comune di Concordia Sagittaria alla ditta per lavori di "installazione insegne pubblicitarie su struttura a totem" (all. n. 3.C.2).</b></p> <p>Sono stati, altresì, acquisiti i seguenti documenti:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• richiesta di autorizzazione edilizia prot. 12838 del 24.05.2002 (all. n. 3.C.2.1);</li><li>• n. 4 tavole grafiche (all. n. 3.C.2.2);</li><li>• relazione tecnico-illustrativa (all. n. 3.C.2.3);</li><li>• denuncia di inizio attività prot. 14737 del 17.06.2002 (all. n. 3.C.2.4);</li><li>• fine lavori del 16.06.2005 (all. n. 3.C.2.5);</li><li>• certificato di regolare esecuzione del 16.06.2005 (all. n. 3.C.2.6).</li></ul>

Altre pratiche edilizie (insegne centro commerciale, demolizioni)	
Allegati	Titoli autorizzativi
<p><b>All. 3.C.3</b>  <b>Pratica edilizia</b>  <b>n. 142/2006</b></p>	<p><b>Denuncia di Inizio Attività</b> prot. 17111 del 29.06.2006 presentata dalla ditta per lavori di “<i>demolizione di un fabbricato sull’area sita in Via S. Pietro, località S. Giusto, Foglio 1 mappale 1471</i>” (<i>all. n. 3.C.3</i>).</p> <p>Sono stati, altresì, acquisiti i seguenti documenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• n. 2 tavole grafiche (<i>all. n. 3.C.3.1</i>);</li> <li>• relazione tecnica (<i>all. n. 3.C.3.2</i>).</li> </ul> <p><b>Allo scrivente non è pervenuta la comunicazione di fine lavori né il certificato di regolare esecuzione delle opere di demolizione oggetto di DIA.</b></p>

Sono state, altresì, acquisite copie delle seguenti documentazioni:

AGIBILITA'		
Allegati	Unità interessata dal provvedimento	Titoli concessorio
<b>All. 4.1</b>	<b>Unità A4</b> Fg. 1 part. 1474 sub. 2	❖ Certificato di agibilità n. 43/2009, prot. 22311 del 24.09.2009.
<b>All. 4.2</b>	<b>Unità B2</b> Fg. 1 part. 1494 sub. 2	❖ Certificato di agibilità n. 62/2007, prot. 23158 del 08.10.2007.
<b>All. 4.3</b>	<b>Unità B1</b> Fg. 1 part. 1494 sub. 4	❖ Certificato di agibilità n. 65/2010, prot. 24266 del 18.10.2010.
<b>All. 4.4</b>	<b>Unità P5</b> Fg. 1 part. 1494 sub. 6	❖ Certificato di agibilità n. 43/2011, prot. 22818 del 11.10.2011.
<b>All. 4.5</b>	<b>Unità P1</b> Fg. 1 part. 1494 sub. 8	❖ Certificato di agibilità n. 51/2013, prot. 23668 del 22.11.2013.
<b>All. 4.6</b>	<b>Unità P11</b> Fg. 1 part. 1494 sub. 10	❖ Certificato di agibilità n. 13/2014, prot. 9291 del 09.05.2014.
<b>All. 4.7</b>	<b>Unità “Wurth”</b> Fg. 1 part. 1494 sub. 12	❖ Segnalazione certificata di agibilità prot. n. 9858 del 16.06.2017.

Tutte le n. 7 unità complete sono risultate agibili. Rimangono da autorizzare le restanti n. 11 unità, con successiva richiesta del certificato di agibilità.

<b>COLLAUDI STRUTTURALI</b>		
Allegati	Struttura interessata dal documento	Certificato di collaudo statico
<b>AII. 6.1</b>	<b>I° STRALCIO</b>	❖ Certificato di collaudo statico del 26.10.2001 a firma ing. Giovanni Padovese, dep. 4698 del 09.11.2001.
<b>AII. n. 6.2</b>	<b>II° STRALCIO</b>	❖ Certificato di collaudo statico del 26.10.2001 a firma ing. Paolo Migliorini, dep. 0746 del 17.04.2002.

<b>AUTORIZZAZIONI ALLO SCARICO DELLE ACQUE</b>		
Allegati	Struttura interessata dal provvedimento	Autorizzazione
<b>AII. 9.1</b>	<b>I° STRALCIO</b>	❖ Autorizzazione allo scarico nella pubblica fognatura n. 80/2009 D rilasciata da alla ditta per l'immobile ubicato al Fg. 1 mapp. 1474 del Comune di Concordia Sagittaria (VE).
<b>AII. 9.2</b>	<b>II° STRALCIO</b>	❖ Autorizzazione allo scarico nella pubblica fognatura n. 193/2007 D rilasciata da alla ditta per l'immobile ubicato al Fg. 1 mapp. 1472 del Comune di Concordia Sagittaria (VE).
<b>AII. 9.3</b>	<b>II° STRALCIO</b>	❖ Autorizzazione allo scarico nella pubblica fognatura n. 11/2013 AD rilasciata da alla ditta per l'immobile ubicato al Fg. 1 mapp. 1494-1489 del Comune di Concordia Sagittaria (VE).

\*\*\*\*\*



#### **4.1 Difformità edilizie**

Dal confronto degli elaborati grafici acquisiti presso l'archivio comunale con il rilievo dello stato dei luoghi di cui agli allegati nn. 1.1 e 1.2, risultano le seguenti **principali** difformità:

- ❖ mancata realizzazione delle unità da P12 a P17 previste nella galleria commerciale interna al II° stralcio;
- ❖ **con riferimento all'unità A3, catastalmente censita con il sub. 3 della part. 1474 fg. 1 in Concordia Sagittaria (VE) - rif. pratica edilizia n. 191/2009, all. n. 3.A.7:**
  - mancata realizzazione dei blocchi servizi interni progettualmente previsti;
  - difformità in termini di altezza interna, in relazione al mancato completamento della pavimentazione;
  - difformità forometrica esterna (mancata realizzazione secondo accesso da nord).

**L'unità risulta ancora incompleta e sprovvista di agibilità.**

- ❖ **con riferimento all'unità A4, catastalmente censita con il sub. 2 della part. 1474 fg. 1 in Concordia Sagittaria (VE) - rif. pratica edilizia n. 191/2009, all. n. 3.A.7:**
  - mancata realizzazione della sottostazione esterna prevista in addossamento al prospetto sud;
  - lievi difformità in termini di distribuzione interna al blocco uffici-servizi a nord-ovest, in relazione alla traslazione di una paretina divisoria interna; minime difformità forometriche interne;
  - mancata raffigurazione delle altezze utili interne ai blocchi servizi. Il grafico progettuale allegato alla pratica edilizia (e quelli allegati alle concessioni precedenti) non dispone di una sezione interessante detti volumi interni. E' raffigurata unicamente un'altezza interna sottotrave di m. 6,00 (corrispondente a quella rilevata presso l'area di vendita).

L'unità è stata dichiarata agibile con certificato di agibilità n. 43/2009, prot. 22311 del 24.09.2009.

- ❖ **con riferimento all'unità B1, catastalmente censita con il sub. 4 della part. 1494 fg. 1 in Concordia Sagittaria (VE) - rif. pratica edilizia n. 171/10, all. n. 3.B.7:**
  - difformità in termini di destinazione d'uso dei due vani accessori ricavati all'interno del magazzino (utilizzati impropriamente come uffici, ma progettualmente previsti come spogliatoi);

- diversa geometria della bussola d'ingresso;
- lieve difformità in termini di larghezza del blocco servizi, con una profondità prevista di 3,63 m a fronte dei 3,79 m effettivamente realizzati in loco;
- mancata raffigurazione delle altezze utili interne ai blocchi servizi. Il grafico progettuale allegato alla pratica edilizia (e quelli allegati alle concessioni precedenti) non dispone di una sezione interessante detti volumi interni. E' raffigurata unicamente un'altezza interna sotto-tegolo di m. 4,85 (sostanzialmente corrispondente a quella rilevata presso l'area di vendita).  
L'unità è stata dichiarata agibile con certificato di agibilità n. 65/2010, prot. 24266 del 18.10.2010.

❖ **con riferimento all'unità B2, catastalmente censita con il sub. 2 della part. 1494 fg. 1 in Concordia Sagittaria (VE) - rif. pratica edilizia n. 231/07, all. n. 3.B.5:**

- sostanziali difformità in termini di partizioni interne, con contestuale modifica forometrica e cambio di destinazione d'uso in corrispondenza dell'originario magazzino a nord-ovest;
- presenza di molteplici pareti interne e camerini non oggetto di autorizzazione edilizia;
- difformità in pianta del vano interno collocato a sud-ovest;
- mancata raffigurazione delle altezze utili interne ai blocchi servizi. Il grafico progettuale allegato alla pratica edilizia (e quelli allegati alle concessioni precedenti) non dispone di una sezione interessante detti volumi interni. E' raffigurata unicamente un'altezza interna controsoffitto di m. 4,05, in difformità rispetto a quella rilevata in loco per la porzione di vendita, ed un'altezza sotto-tegolo di 4,85 in linea con quella dei magazzini sul retro (privi di controsoffitto).

L'unità è stata dichiarata agibile con certificato di agibilità n. 62/2007, prot. 23158 del 08.10.2007.

❖ **con riferimento all'unità P1, catastalmente censita con il sub. 8 della part. 1494 fg. 1 in Concordia Sagittaria (VE) - rif. pratica edilizia n. 126/2013, all. n. 3.B.12:**

- l'unità risulta sostanzialmente conforme ai progetti allegati al Permesso di costruire PER VARIANTI IN CORSO D'OPERA n. 126/2013/PC del 08.11.2013. Si evidenzia una lieve modifica forometrica interna in corrispondenza della cucina.

L'unità è stata dichiarata agibile con certificato di agibilità n. 51/2013, prot. 23668 del 22.11.2013.



- ❖ **con riferimento all'unità P5, catastalmente censita con il sub. 6 della part. 1494 fg. 1 in Concordia Sagittaria (VE) - rif. CILA prot. 11234 del 2017, all. n. 3.B.16:**
  - incongruenze e difformità in termini di altezze utili interne. Si evidenziano alcune incongruenze nelle indicazioni in termini di altezza riportate sui grafici allegati alla CILA prot. 11234 del 2017;
  - diversa geometria della bussola d'ingresso;
  - lievi difformità in termini di partizioni interne.L'unità è stata dichiarata agibile con certificato di agibilità n. 43/2011, prot. 22818 del 11.10.2011.
  
- ❖ **con riferimento all'unità P11, catastalmente censita con il sub. 10 della part. 1494 fg. 1 in Concordia Sagittaria (VE) - rif. pratica edilizia n. 49/14, all. n. 3.B.14:**
  - presenza di due vani accessori interni alla porzione di vendita non previsti progettualmente (in termini di altezze interne e geometrie, i due volumi differiscono anche da quelli previsti in demolizione con la pratica n. 49/19);
  - difformità in corrispondenza della paretina di chiusura del serramento rivolto verso la galleria commerciale (meno spesso di quello progettualmente raffigurato).L'unità è stata dichiarata agibile con certificato di agibilità n. 13/2014, prot. 9291 del 09.05.2014.
  
- ❖ **con riferimento all'unità P "Wurth", catastalmente censita con il sub. 12 della part. 1494 fg. 1 in Concordia Sagittaria (VE) - rif. pratica edilizia n. 55/2017, all. n. 3.B.15:**
  - l'unità risulta sostanzialmente conforme ai progetti allegati alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. n. 6891 del 24.04.2017. Si evidenzia una lieve modifica forometrica interna in corrispondenza del blocco servizi (mancata separazione dello spogliatoio previsto).L'unità è stata oggetto della Segnalazione Certificata di Agibilità prot. n. 9858 del 16.06.2017.

**Si precisa che la verifica della regolarità edilizio-urbanistica del compendio de quo è stata redatta unicamente con riferimento alla documentazione prodotta dagli uffici comunali (allegati da n. 3.1 a 9.3), sulla scorta della quale è stato redatto l'elenco sopra riportato.**

**Ogni ulteriore attività di verifica dei beni e successiva regolarizzazione, anche di tipo edilizio-urbanistico, compete all'aggiudicatario che avrà l'obbligo di visionare preventivamente i beni.**



E' stato eseguito un rilievo architettonico delle diverse unità in capo alla committente, restituendo il tutto nel file PDF allegato. I file DWG degli schemi grafico di rilievo di cui agli allegati n. 1.1 e 1.2 sono di proprietà esclusiva dello scrivente e non riproducibili. Non sono state oggetto di verifica strumentale le sistemazioni esterne e, conseguentemente, le distanze dai confini, trattandosi di opere di urbanizzazione oggetto di collaudo finale del 21.09.2007 (allegato n. 7).

Non è stata oggetto di specifica verifica la componente impiantistica e strutturale dei due fabbricati, trattandosi di unità in corso di completamento o di unità dichiarate regolarmente agibili. Competerà a ciascun acquirente ogni onere in materia, essendo tale aspetto stato debitamente considerato in sede di formulazione del valore a base d'asta concordataria.

Relativamente alla documentazione ai fini della prevenzione incendi, con accesso presso l'archivio comunale di Concordia Sagittaria è stata acquisita copia dei seguenti fascicoli:

<b>PRATICHE ANTINCENDIO</b>		
Allegati	Unità interessata dal provvedimento	Documentazione pervenuta allo scrivente
<b>AII. 5.1</b>	<b>Unità A4</b> Fg. 1 part. 1474 sub. 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Certificato di prevenzione incendi prot. 117 del 05.01.2010, fascicolo P/56151 con validità sino al 14.12.2012.</li> <li>❖ Dichiarazione di inizio attività prot. 21220 del 07.09.2009, prat. 56151. Attività indicata: n. 87 del D.M. del 16.02.1982</li> </ul>
<b>AII. 5.2</b>	<b>Unità B2</b> Fg. 1 part. 1494 sub. 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Dichiarazione di inizio attività prot. 5564 del 24.09.2007, prat. 54597. Attività indicata: n. 87 del D.M. del 16.02.1982.</li> <li>❖ Parere di conformità prat. 48920-01.</li> </ul>
<b>AII. 5.3</b>	<b>Unità B1</b> Fg. 1 part. 1494 sub. 4	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Dichiarazione di inizio attività prot. 26387 del 23.09.2010, prat. 56912. Attività indicata: n. 87 del D.M. del 16.02.1982.</li> <li>❖ Certificato di prevenzione incendi del 30.11.2011, fascicolo P/56912 con validità sino al 27.11.2016.</li> <li>❖ Segnalazione certificata di inizio attività ai fini della sicurezza antincendio prat. P/56912 del 25.11.2011.</li> </ul>

<b>PRATICHE ANTINCENDIO</b>		
Allegati	Unità interessata dal provvedimento	Documentazione pervenuta allo scrivente
<b>All. 5.4</b>	<b>Unità P5</b> Fg. 1 part. 1494 sub. 6	❖ Asseverazione del progettista di non assoggettamento all'ottenimento del CPI, prot. 13143 del 15.06.2011.
<b>All. 5.5</b>	<b>Unità P1</b> Fg. 1 part. 1494 sub. 8	❖ Dichiarazione del progettista di non assoggettamento all'ottenimento del CPI, prot. 23005 del 13.11.2013.
<b>All. 5.6</b>	<b>Unità P11</b> Fg. 1 part. 1494 sub. 10	❖ Integrazione alla Segnalazione certificata di inizio attività ai fini della sicurezza antincendio prat. P/59125 del 11.07.2014.
<b>All. 5.7</b>	<b>Unità "Wurth"</b> Fg. 1 part. 1494 sub. 12	❖ Segnalazione certificata di inizio attività ai fini della sicurezza antincendio prat. P/228 ed asseverazione del 16.06.2017. Allo scrivente è pervenuta la successiva richiesta di documentazione integrativa RG 24261 del 06.10.2017 del Comando Provinciale VVF di Venezia, cui non è dato sapere se sia stato dato riscontro dalla proprietà.

Risultano a totale carico della futura proprietà tutti gli "oneri" relativi all'approntamento delle nuove pratiche di prevenzione incendi, comprensive dei relativi adeguamenti della struttura/impianti delle singole unità, in relazione all'attività che vi si insedierà.

Con riferimento alla certificazione energetica delle n. 7 unità completate, si precisa che allo scrivente è unicamente pervenuta copia delle seguenti attestazioni:

<b>ATTESTATI DI PRESTAZIONE/CERTIFICAZIONE/QUALIFICAZIONE ENERGETICA</b>		
Allegati	Unità interessata	APE - ACE - AQE
<b>All. 8.1</b>	<b>Unità A4</b> Fg. 1 part. 1474 sub. 2	❖ Attestato di certificazione energetica del 29.08.2009 a firma p.i. Fabio Benedetti. Classe energetica: D (peg: 15,0 kWh/mc anno).
<b>All. 8.2</b>	<b>Unità P1</b> Fg. 1 part. 1494 sub. 8	❖ Attestato di  certificazione energetica del 16.07.2013 a firma p.i. Federico Franzon (peg: 25,76 kWh/mc anno).

<b>ATTESTATI DI PRESTAZIONE/CERTIFICAZIONE/QUALIFICAZIONE ENERGETICA</b>		
<b>Allegati</b>	<b>Unità interessata</b>	<b>APE - ACE - AQE</b>
<b>All. 8.3</b>	<b>Unità P11</b> Fg. 1 part. 1494 sub. 10	❖ Attestato di prestazione energetica del 27.03.2014 a firma p.i. Daniele Trevisan. Classe energetica C (peg: 18,75 kWh/mc anno).

Ogni onere per il reperimento/nuova redazione degli attestati di prestazione energetica prima del rogito ricadrà in capo alla futura parte acquirente, trattandosi di un aspetto considerato in sede di formulazione del valore a base d'asta concordataria.

\*\*\*\*\*

#### **NOTA RELATIVA ALLA PRESENZA DI MATERIALE DA SMALTIRE**

Nel corso dei molteplici sopralluoghi condotti presso gli immobili di Concordia Sagittaria (VE), avuto particolare riferimento alle unità ancora in corso di completamento, è stato rinvenuto del materiale di risulta del cantiere edile.

Ogni onere per lo smaltimento secondo le prescrizioni di legge dei rifiuti è posto interamente in capo al futuro acquirente senza alcuna rivalsa nei confronti dell'odierna proprietà, essendo stato tale aspetto specificatamente considerato in sede di formulazione del valore a base d'asta concordataria.

Compete, altresì, al futuro acquirente ogni onere per la pulizia alla data della riconsegna dei locali concessi in affitto.

\*\*\*\*\*



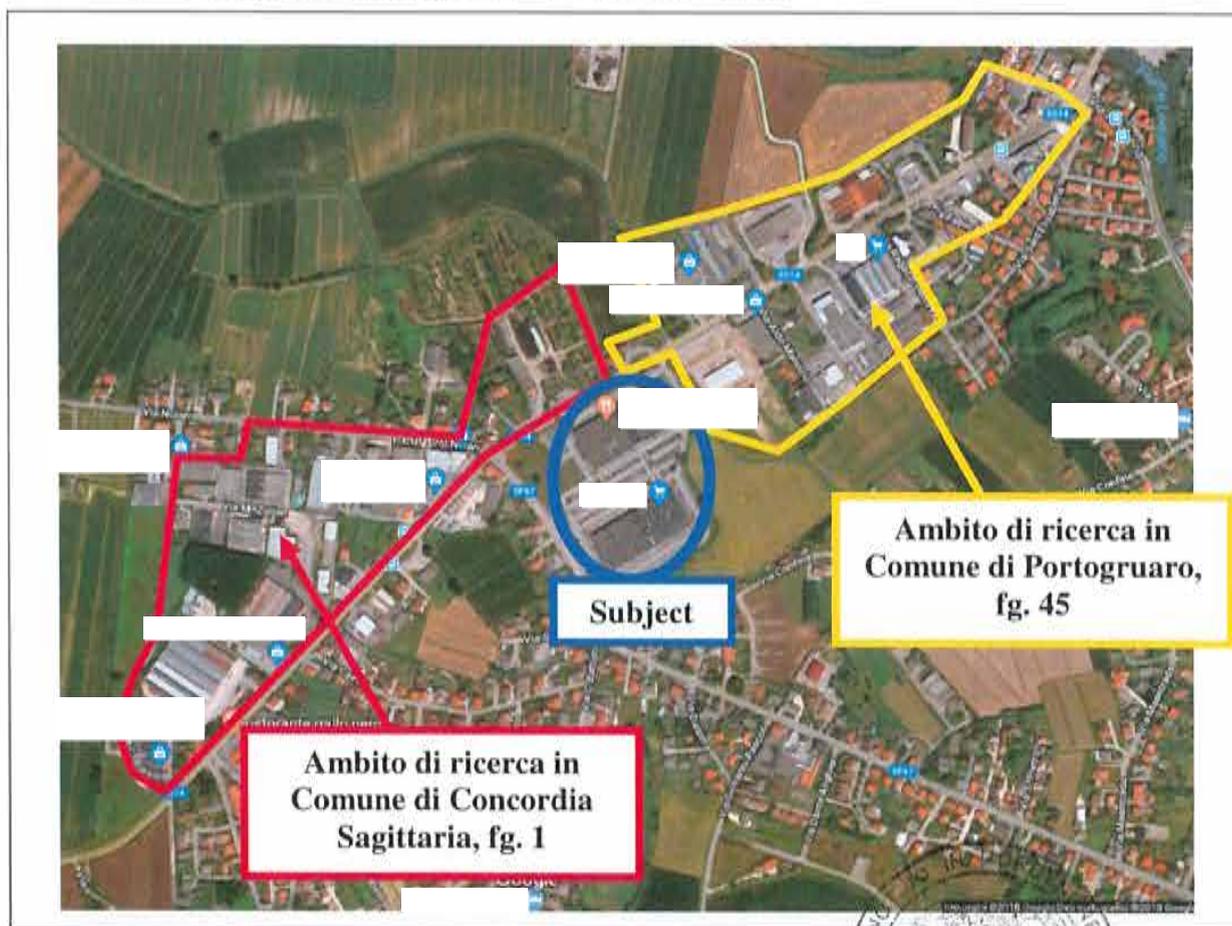
## **5.0 VALUTAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

### **5.1 Analisi del mercato locale**

Quale elemento di supporto della valutazione del compendio commerciale in Concordia Sagittaria di proprietà della ditta [redacted] lo scrivente ha condotto **un'analisi del mercato locale** ricercando atti di compravendita stipulati tra il 01.01.2014 ed il 12.04.2018 per unità commerciali collocate in fregio alla SS 14 "della Venezia-Giulia", in un raggio di circa 800 m lineari a nord-est e a sud-ovest del Parco Commerciale SAN GIUSTO.

La ricerca di mercato si è articolata nelle seguenti fasi:

- ⇒ individuazione catastale dell'ambito di ricerca assunto a riferimento per le unità oggetto della presente relazione. Acquisita la vista aerea della SS 14 "della Venezia-Giulia" a cavallo tra i Comuni di Concordia Sagittaria e Portogruaro, lo scrivente ha delimitato su base catastale l'ambito di ricerca, acquisendo gli estratti di mappa dei seguenti fogli catastali:
- Comune di Concordia Sagittaria (VE) - CT Foglio n. 1;
  - Comune di Portogruaro (VE) - CT Foglio n. 45.



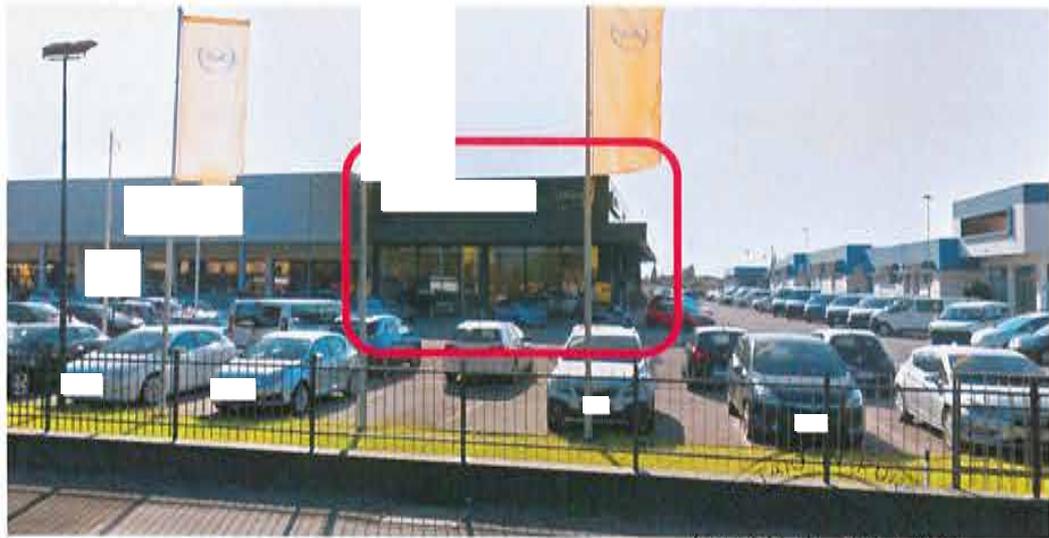
- ⇒ ispezione presso la Conservatoria dei RR. II. di Venezia di tutte le trascrizioni registrate sui fogli catastali come sopra determinati nel periodo intercorso tra lo 01.01.2014 e il 12.04.2018. L'indagine di mercato è stata condotta assumendo un periodo di 52 mesi, eccedente le prescrizioni degli Standards Internazionali di Valutazione (IVS - che prevedono una ricerca annuale), stante la forte crisi del mercato immobiliare venuta ad acuirsi dal 2008 ad oggi;
- ⇒ estrapolazione dall'elenco conservatorile delle sole unità oggetto di trascrizione ricadenti all'interno dell'ambito di ricerca assunto a riferimento;
- ⇒ ulteriore scrematura mediante determinazione presso l'Agenzia del Territorio delle categorie catastali delle diverse unità oggetto di trascrizione conservatorile, allo scopo di cassare tutte quelle aventi un impiego diverso da quello commerciale (categorie catastali C/1 - D/8). Nel complesso;
- ⇒ ricerca storica di tutte le unità immobiliari riscontrate, allo scopo di verificare **gli atti di compravendita degli immobili ad uso commerciale stipulati negli ultimi 52 mesi**, con esclusione di quelle unità oggetto di trascrizione per ragioni diverse dal trasferimento di proprietà (conferimenti in società, fusione di società, mutamento di ragione sociale, ecc.). **Sono state, altresì, trascurate le trascrizioni aventi a riferimento esercizi dell'opzione di riscatto al termine di locazione finanziaria, in quanto atti non rappresentativi del reale prezzo pattuito per il trasferimento di proprietà.**

*Di seguito una sintesi della ricerca condotta:*

Comune	Fogli catastali indagati	N. di trascrizioni rinvenute	N. di trascrizioni relative alle cat. catastali C/1-D/8 nell'ambito della ricerca	N. di atti notarili acquisiti (= n. trasferimenti di proprietà)
Concordia Sagittaria (VE)	CT Fg. 1	387	6	--- ➤ n. 1 decreto di trasferimento del Trib. VE; ➤ n. 3 unità interessate da riscatto di leasing; ➤ n. 1 conferimento in società; ➤ n. 1 atto di scissione; ➤ n. 1 mutamento di ragione sociale.
Portogruaro (VE)	CT Fg. 45	214	5	2 ➤ n. 2 compravendite; ➤ n. 1 unità interessata da riscatto di leasing; ➤ n. 2 unità oggetto di trascrizione per ragioni diverse dal trasferimento di proprietà.

⇒ acquisizione presso l'ufficio conservatorile di Venezia di copia di n. 2 atti di compravendita (*allegati nn. 11.1, 11.2*), al fine di produrne una **elaborazione tecnica con predisposizione della seguente tabella di sintesi.**

**Non è stato possibile acquisire copia del decreto di trasferimento rep. 3140 del 03.10.2016 Tribunale di Venezia, in quanto l'atto non risulta depositato in forma telematica sul portale dell'Agenzia delle Entrate.**

Rif.	Estremi atto	Oggetto della compravendita	Prezzo del trasferimento ed incidenza
	Compravendita del 17.01.2017, rep. 80753 notaio Annalisa Gandolfi di Spilimbergo	<b>COMPRAVENDITA FINALIZZATA AL LEASING</b>  Capannone composto da magazzino ricambi, locale vendita spogliatoi, servizi, officina, ecc. oggi adibito ad autosalone in via Venezia n. 31 di Portogruaro (VE):  CF - fg. 45 part. 330 sub. 1 - cat. D/8 di <b>1.020 mq graficamente determinati</b>  Età: 1973 con interventi (CILA) sino al 2016.	€ 439.120,00  per un'incidenza media di € 430,51/mq  (= € 439.120,00 / 1.020 mq)
<b>All. n. 11.1</b>			

<b>All. n. 11.2</b>	<p>Compravendita del 28.09.2016, rep. 66327 notaio Maria Luisa Sperandeo di Azzano Decimo</p>	<p><b>TRATTASI DI TRASFERIMENTO DA DITTA A SOCL. UNITA' LOCATA</b></p> <p>Negoziò con sporto esclusivo al piano terra e pertinenziale autorimessa al piano interrato in viale Venezia n. 18 di Portogruaro (VE):</p> <p>CF - Fg. 45 part. 499 sub. 13 - cat. C/I di <b>77 mq (superficie catastale)</b>.</p> <p>Età: 2001, con agibilità del 2003/04.</p>	<p>€ 69.900,00</p> <p>per un'incidenza media di € 907,79/mq (= € 69.900,00 / 77 mq)</p>
			

L'analisi del mercato locale, condotta tra il gennaio 2014 e l'attualità, fornisce una chiara indicazione di una scarsissima dinamicità del comparto commerciale con affaccio sulla SS 14 "della Venezia-Giulia" a cavallo tra i Comuni di Concordia Sagittaria e Portogruaro (VE).

Tale aspetto, peraltro, risultava già evidente dalla considerazione che la committente

non ha saputo portare a completamento e conseguentemente collocare sul mercato ben 11 unità (A3, P2, P3, P4, P6, P7, P8, P9, P10, C1, C2), oltre a non aver neanche avviato la realizzazione delle ulteriori 6 previste all'interno della galleria del II° stralcio. Anche il III° stralcio commerciale previsto dal piano di lottizzazione risulta ancora da avviarsi.

**In un simile contesto, il range fornito dalle vendite rinvenute nel mercato locale si assesta tra € 430,00/mq e € 910,00/mq arr., con una media aritmetica di € 670,00/mq quale riferimento per unità di medie dimensioni.**

## **5.2 Valutazione delle unità al grezzo e della potenzialità edificatoria della galleria**

La presente valutazione avviene, in prima analisi, nell'assunto che un unico investitore acquisti l'intero comparto de quo, proponendosi di ultimare il progetto di investimento avviato dalla  
e ricavare successivamente il proprio utile dalla collocazione sul mercato delle unità completate.

Assunto a riferimento il parametro di € 670,00/mq arr. fornito dall'analisi del mercato locale condotta tra il 01.01.2014 e l'attualità, per la valutazione delle 11 unità da completarsi (A3, P2, P3, P4, P6, P7, P8, P9, P10, C1, C2) e di quelle potenzialmente ricavabili dalla galleria centrale del II° stralcio risulta opportuno applicare una specifica decurtazione al fine di apprezzare tutti i costi di completamento che si renderebbero necessari per l'ipotetico investitore/sviluppatore, e nella fattispecie:

- **tutti i costi di completamento delle unità**, con l'esecuzione dell'intera fase impiantistica, realizzazione delle finiture e delle eventuali personalizzazioni in funzione delle destinazioni commerciali per le quali si opterà;
- **tutti i costi tecnico-amministrativi connessi al rilascio del certificato di agibilità**, previa sanatoria delle eventuali difformità evidenziate, e di tutte le autorizzazioni per l'esercizio dell'attività commerciale del caso;
- **tutti i costi necessari al rilancio del parco commerciale San Giusto, quale condizione indispensabile per una successiva collocazione proficua sul mercato immobiliare locale.**

Sul punto, si segnala che, da informazioni assunte sia presso il Comune di Concordia Sagittaria che presso la stessa  
particolarmente strategica in una logica di rilancio del parco commerciale è risultata essere **la realizzazione della rotatoria in corrispondenza dell'incrocio tra la SS 14 e la SP 67 (via Noiari - via S. Pietro).**

**Trattasi di un'opera già prevista dal vigente strumento urbanistico (cfr. tavola di zonizzazione riportata nell'ambito del *paragrafo n. 2.0* della presente relazione) ed il cui costo si può ordinariamente assumere nell'ordine dei € 450.000,00 - € 500.000,00.**

Elemento indicatore dell'elevata strategicità di tale modifica viaria (che garantirebbe un miglior affaccio commerciale all'intero parco ed una migliore accessibilità) sono gli accordi intrapresi dall'odierna proprietà con il Comune di Concordia Sagittaria, in base ai **quali la rotatoria avrebbe dovuto essere realizzata proprio dal privato nel tentativo di fornire nuovo impulso commerciale al progetto di investimento avviato.**

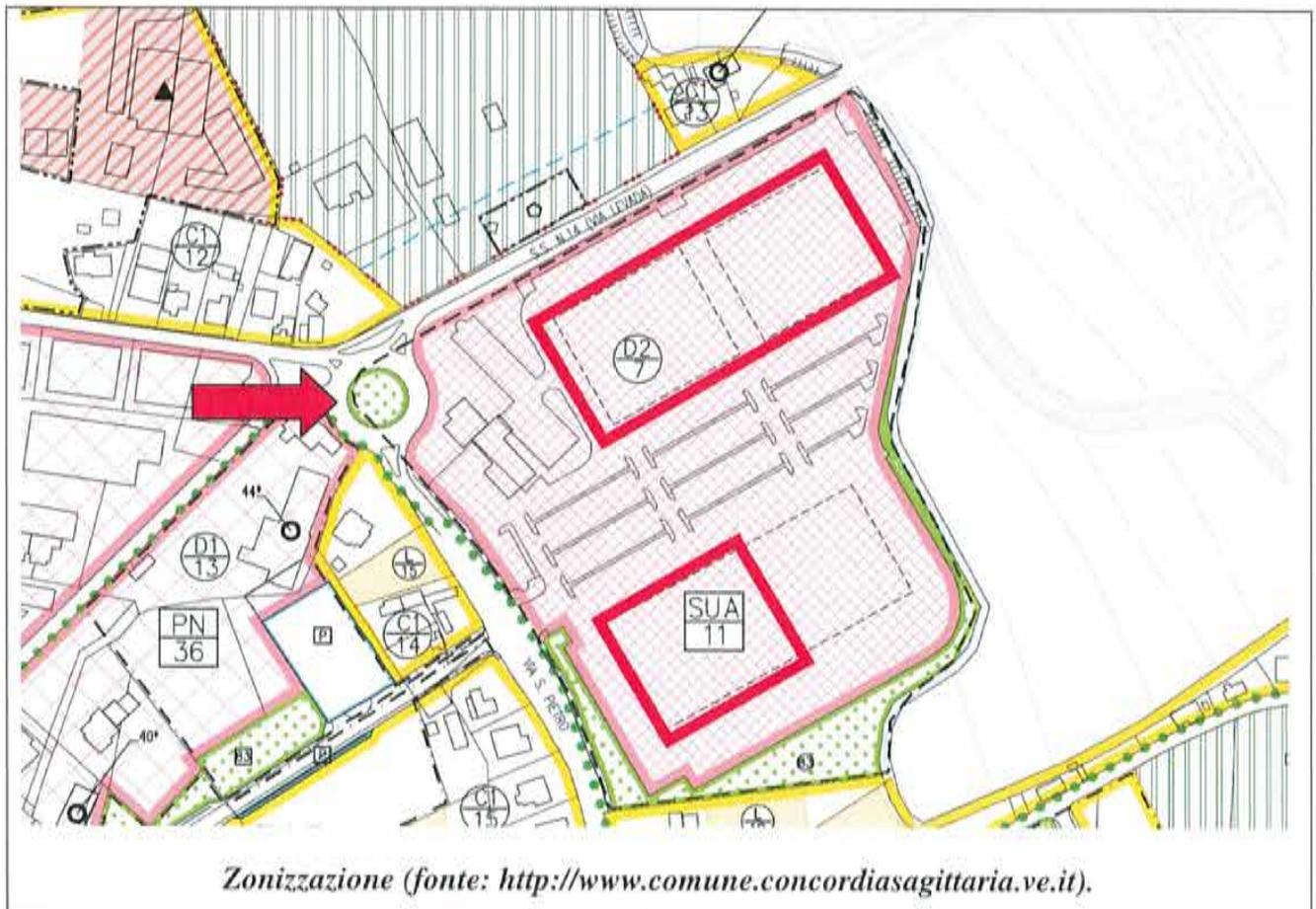
Dott. Paolo Berti

Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.

Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail [estimo@dottpaoloberti.it](mailto:estimo@dottpaoloberti.it)



Zonizzazione (fonte: <http://www.comune.concordiasagittaria.ve.it>).

Ai costi sopra riportati va aggiunto, in ultima istanza, **l'utile di investimento**, ossia il profitto che l'ipotetico imprenditore immobiliare si prefigge di ricavare dalla collocazione sul libero mercato delle diverse unità una volta completate a propria cura e spese.

Considerate tutte le voci di costo sopra elencate, si ritiene di poter adottare per le diverse unità al grezzo le seguenti decurtazioni, variabili in funzione della dimensione complessiva dell'unità (al crescere delle superficie diminuisce l'incidenza €/mq, secondo la nota legge di mercato) e del grado di completamento:

- ⇒ **unità P2, P3, P4, P6, P8, P9, P10**, al grezzo, prive di impianti e finiture, di dimensioni comprese tra 82 e 158 mq; si assume una decurtazione del 55% sul valore di mercato di riferimento di € 670,00/mq, pervenendo ad un valore unitario di mercato di € 300,00/mq arr.:  
= € 670,00/mq - 55% = € 301,50/mq, **arr. ad € 300,00/mq - valore di mercato per le unità P2, P3, P4, P6, P8, P9, P10 (vedasi planimetria di pag. 43).**

- ⇒ **unità P7**, al grezzo, priva di impianti e finiture, di dimensioni pari a 380 mq arr: si assume una decurtazione del 60% in relazione ad una dimensione maggiore rispetto a quelle delle unità sopra considerate, pervenendo ad un valore unitario di mercato di € 250,00/mq arr.:  
= € 670,00/mq - 60% = € 268,00/mq, **arr. ad € 250,00/mq - val. di mercato per l'unità P7.**
- ⇒ **unità C1 e C2**, al grezzo, prive di impianti e finiture, di ampie dimensioni comprese tra 1.086 mq e 1.473 mq: si assume una decurtazione del 75% tenuto conto della difficile collocazione di simili superfici commerciali nell'attuale condizione del mercato locale, già saturato in termini di presenza da parte dei principali target di mercato (negozi di abbigliamento, grande distribuzione alimentare, vendita di autoveicoli). Si perviene ad un valore unitario di mercato di € 150,00/mq arr.:  
= € 670,00/mq - 75% = € 167,50/mq, **arr. ad € 150,00/mq - valore di mercato per le unità C1 e C2.**
- ⇒ **unità A3**, al grezzo incompleto, priva di pavimentazione e blocchi servizi interni, nonché di impianti e qualsivoglia finitura, di dimensioni pari a 2.400 mq arr: si assume una decurtazione massima del 85% in relazione agli ingenti costi di completamento, alla difficoltà di collocazione sul mercato ed alle problematiche di infiltrazione dalla copertura riscontrate in loco. Si perviene ad un valore unitario di mercato di € 100,00/mq arr.:  
= € 670,00/mq - 85% = € 100,50/mq, **arr. ad € 100,00/mq - val. di mercato per l'unità A3.**

Relativamente alla superficie coperta di 870 mq arr. sviluppata dalla galleria commerciale ricavata centralmente rispetto ai fabbricati B e C del II° stralcio di lottizzazione, questa è stata valutata dallo scrivente in termini di potenziale superficie commerciale progettualmente prevista e non ancora realizzata.

All'interno della fascia di collegamento tra i fabbricati B e C, infatti, le tavole grafiche allegate al permesso di costruire n. 231 del 19.09.2007 rilasciato dal Comune di Concordia Sagittaria alla ditta per lavori di "completamento e modifiche di un fabbricato commerciale - II stralcio" (*allegato n. 3.B.5*) prevedevano la realizzazione di ulteriori n. 6 unità (denominate da P12 a P17) per una superficie commerciale ulteriore di complessivi 294 mq.

**Si assume per detta potenzialità edificatoria un valore di riferimento di € 200,00/mq** (corrispondente alla realizzazione del pavimento al grezzo, oltre all'elevata potenzialità/flessibilità

commerciale di piccole botteghe e punti vendita collocati nell'ambito di un percorso commerciale che offre grande visibilità dagli utenti del parco San Giusto):

**€ 200,00/mq - val. di mercato per le unità P12-P13-P14-P15-P16-P17 da realizzarsi all'interno della galleria commerciale.**

Nell'ambito giudiziario, tali valutazioni scontano una decurtazione ordinaria del 50% attesa la mancanza di qualsivoglia garanzia e tutti gli oneri di pulizia, adeguamento catastale, ecc. posti a carico della futura proprietà. Ne risulta la seguente tabella di sintesi.

UNITA'		Sup. esterna lorda	Valore unitario di mercato	Valore di mercato	Valore a base d'asta concordataria
<b>UNITA' A3 (grezzo da completarsi)</b> CF fg. 1 part. 1474 sub. 3	A3	2.400 mq arr.	€ 100,00/mq	<b>€ 240.000,00</b>	<b>€ 120.000,00</b>
<b>UNITA' AL GREZZO</b> CF fg. 1 part. 1494 sub. 13	P2	150 mq arr.	€ 300,00/mq	<b>€ 45.000,00</b>	<b>€ 22.500,00</b>
	P3	150 mq arr.	€ 300,00/mq	<b>€ 45.000,00</b>	<b>€ 22.500,00</b>
	P4	150 mq arr.	€ 300,00/mq	<b>€ 45.000,00</b>	<b>€ 22.500,00</b>
	P6	158 mq arr.	€ 300,00/mq	€ 47.400,00, arr. ad <b>€ 47.000,00</b>	<b>€ 23.500,00</b>
	P7	379 mq arr.	€ 250,00/mq	€ 94.750,00, arr. ad <b>€ 95.000,00</b>	<b>€ 47.500,00</b>
	P8	82,5 mq arr.	€ 300,00/mq	€ 24.750,00, arr. ad <b>€ 25.000,00</b>	<b>€ 12.500,00</b>
	P9	150 mq arr.	€ 300,00/mq	<b>€ 45.000,00</b>	<b>€ 22.500,00</b>
	P10	150 mq arr.	€ 300,00/mq	<b>€ 45.000,00</b>	<b>€ 22.500,00</b>
	C1	1.086 mq arr.	€ 150,00/mq	€ 162.900,00, arr. ad <b>€ 163.000,00</b>	<b>€ 81.500,00</b>
C2	1.473 mq arr.	€ 150,00/mq	€ 220.950,00, arr. ad <b>€ 221.000,00</b>	<b>€ 110.500,00</b>	
<b>Galleria commerciale con UNITA' ANCORA DA REALIZZARSI</b> CF fg. 1 part. 1494 sub. 13	da P12 a P17	294 mq di progetto da realizzarsi nella galleria di 870 mq	€ 200,00/mq	€ 58.800,00 arr. ad <b>€ 60.000,00</b>	<b>€ 30.000,00</b>
<b>TOTALE</b>				<b>€ 1.076.000,00</b>	<b>€ 538.000,00</b>

### 5.3 Valutazione delle unità agibili

Nel novero delle n. 7 unità già oggetto di autorizzazione comunale all'uso (A4, B1, B2, P1, P5, P11 e "Wurth"), pur nel medesimo assunto in cui la valutazione avvenga ipotizzando l'acquisto da parte di un unico soggetto investitore (presumibilmente uno speculatore immobiliare), si rende necessaria un'ulteriore classificazione, distinguendo:

- ⇒ l'unità A4, sfitta;
- ⇒ le unità oggi ricomprese in contratti di affitto d'azienda (B1, B2 e P1);
- ⇒ le unità oggi in locazione immobiliare (P5, P11 e "Wurth").

#### 5.3.1 Valutazione dell'unità A4 sfitta

Relativamente all'unità A4 (completata ma sfitta da lungo tempo), la valutazione è stata condotta secondo i medesimi criteri di cui al precedente paragrafo n. 5.2, considerando un valore di mercato di riferimento di € 670,00/mq come desunto dall'analisi del mercato locale e considerando:

- tutti i costi di riattivazione commerciale del parco San Giusto;
- tutti i costi di puntuale verifica ed integrazione della componente impiantistica, al fine di un idoneo **ripristino della funzionalità oggi mancante**.

In base a tali premesse, è stato assunto un valore unitario di mercato di € 300,00/mq, pari ad una decurtazione del 55% sul valore medio di riferimento, considerate anche le notevoli dimensioni e l'esigenza di una approfondita integrazione impiantistica.

= € 670,00/mq - 55% = € 301,50/mq, **arr. ad € 300,00/mq - valore di mercato per l'unità A4.**

**Nell'ambito giudiziario, tale valutazione sconta una decurtazione ordinaria del 50% attesa la mancanza di qualsivoglia garanzia e tutti gli oneri di pulizia, adeguamento catastale, ecc. posti a carico della futura proprietà.**

UNITA'		Sup. esterna lorda	Valore unitario di mercato	Valore di mercato	Valore a base d'asta concordataria
<b>UNITA' A4</b> <b>(completata con impianti da integrare, oggi sfitta)</b> CF fg. 1 part. 1474 sub. 2	A4	1.827 mq arr.	€ 300,00/mq	€ 548.100,00, arr. ad <b>€ 548.000,00</b>	<b>€ 274.000,00</b>

### 5.3.2 Valutazione delle unità ricomprese in affitti di rami d'azienda

Trattasi delle unità B1 (vendita di abbigliamento, bigiotteria e casalinghi), B2 (abbigliamento) e P1 (ristorante sushi-bar) per le quali risultano in essere degli affitti di rami d'azienda comprensivi delle autorizzazioni commerciali e, come nel caso del ristorante, delle attrezzature.

In tale contesto, la valutazione non può che avvenire con riferimento al canone annuo liberamente pattuito dalle parti, quale indicazione tangibile della commerciabilità nel libero mercato dei singoli beni. Il criterio di stima adottato prevede, in prima istanza, la decurtazione dal rendimento ordinario lordo annuo del ramo d'azienda di tutti i costi che rimangono in capo alla proprietà (manutenzione, imposte, inesigibilità dei canoni, sfitti, quote di reintegra, ecc.), per addivenire al rendimento ordinario netto annuo.

Tale importo lordo viene successivamente implementato nella nota formula

<b>Valore di capitalizzazione =</b>	<b>Rendimento netto ordinario annuo</b>
	<b>saggio di capitalizzazione</b>

che, assunto un adeguato saggio in relazione all'attività considerata (ed alla sua rischiosità), consente di determinare il valore di capitalizzazione del ramo d'azienda che produce il rendimento assunto in origine.

❖ **Unità B1** - affitto di ramo d'azienda relativo alla vendita al dettaglio di abbigliamento, calzature, borse, bigiotterie, cosmetici, casalinghi, cartolerie, accessori computer, giocattoli e ferramenta da condursi presso l'unità B1 (*allegato n. 10.1*).

- ☞ **rendimento ordinario lordo annuo: € 66.000,00 arr. in corso di ridefinizione**, come da indicazioni della proprietà;
- ☞ **costi incidenti per un 30%** (comprensiva di manutenzione, imposte a carico della proprietà, inesigibilità dei canoni, sfitti, quota di reintegra, ecc.);
- ☞ **rendimento ordinario netto annuo: € 46.000,00**, come di seguito determinato  
[€ 66.000,00] - 30%\*(€ 66.000,00) = € 46.200,00, **arr ad € 46.000,00.**
- ☞ **saggio di capitalizzazione: 8%** (= 0,08) per il settore commerciale nell'areale considerato.

<b>VALORE DI CAPITALIZZAZIONE UNITA' B1</b>	Rendimento netto ordinario annuo	€ 46.000,00	<b>€ 575.000,00</b>
	Saggio di sconto reale	8%	

❖ **Unità B2** - affitto di ramo d'azienda relativo alla vendita al dettaglio di abbigliamento, calzature, accessori e biancheria per la casa (*allegato n. 10.2*).

☞ **rendimento ordinario lordo annuo: € 33.000,00 arr.** come da modifica contrattuale del 2016;

☞ **costi incidenti per un 30%** (comprensiva di manutenzione, imposte a carico della proprietà, inesigibilità dei canoni, sfitti, quota di reintegra, ecc.);

☞ **rendimento ordinario netto annuo: € 23.000,00**, come di seguito determinato  
[€ 33.000,00] - 30%\*(€ 33.000,00) = € 23.100,00, **arr ad € 23.000,00.**

☞ **saggio di sconto nominale: 8%** (= 0,08) per il settore commerciale nell'areale considerato.

<b>VALORE DI CAPITALIZZAZIONE UNITA' B2</b>	Rendimento netto ordinario annuo	€ 23.000,00	<b>€ 287.500,00 arr. ad € 290.000,00</b>
	Saggio di sconto reale	8 %	

❖ **Unità P1** - affitto di ramo d'azienda relativo all'esercizio di bar, ristorante e pizzeria (*allegato n. 10.3*).

☞ **rendimento ordinario lordo annuo: € 60.000,00 arr.;**

☞ **costi incidenti per un 30%** (comprensiva di manutenzione, imposte a carico della proprietà, inesigibilità dei canoni, sfitti, quota di reintegra, ecc.);

☞ **rendimento ordinario netto annuo: € 42.000,00**, come di seguito determinato  
[€ 60.000,00] - 30%\*(€ 60.000,00) = **€ 42.000,00.**

☞ **saggio di sconto nominale: 8%** (= 0,08) per il settore commerciale nell'areale considerato.

<b>VALORE DI CAPITALIZZAZIONE UNITA' P1</b>	Rendimento netto ordinario annuo	€ 42.000,00	<b>€ 525.000,00</b>
	Saggio di sconto reale	8 %	

**Nell'ambito giudiziario, tali valutazioni scontano una decurtazione ordinaria del 50% attesa la mancanza di qualsivoglia garanzia e tutti gli oneri di pulizia, adeguamento catastale, ecc. posti a carico della futura proprietà.** Ne risulta la seguente tabella di sintesi.



**Dott. Paolo Berti**  
**Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.**  
**Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391**

*Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)*

*Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it*

UNITA'		Sup. esterna lorda	Valore di mercato	Valore a base d'asta concordataria
<b>UNITA' B1 (ricompresa in affitto del ramo d'azienda)</b> CF fg. 1 part. 1494 sub. 4	B1	2.110 mq arr.	<b>€ 575.000,00</b>	€ 287.500,00 arr. ad <b>€ 290.000,00</b>
<b>UNITA' B2 (ricompresa in affitto del ramo d'azienda)</b> CF fg. 1 part. 1494 sub. 2	B2	898 mq arr.	<b>€ 290.000,00</b> arr.	<b>€ 145.000,00</b>
<b>UNITA' P1 (ricompresa in affitto del ramo d'azienda)</b> CF fg. 1 part. 1494 sub. 8	P1	456 mq arr.	<b>€ 525.000,00</b>	€ 262.500,00 arr. ad <b>€ 260.000,00</b>

\*\*\*\*\*



### 5.3.3 Valutazione delle unità in locazione immobiliare

Trattasi delle unità P5 (farmacia), P11 (negozio) e “Wurth” per le quali risultano in essere contratti di locazione immobiliare ai fini commerciali.

Anche in tale contesto, la valutazione non può che avvenire con riferimento al canone annuo liberamente pattuito dalle parti, quale indicazione tangibile della commerciabilità nel libero mercato dei singoli beni. **Tale criterio consente, nella fattispecie, di considerare quegli aspetti di specificità commerciale delle singole unità (vedasi la peculiarità della farmacia), che diversamente non troverebbero la giusta valorizzazione in un approccio alla stima di tipo meramente comparativo.**

#### ❖ Unità P5 - FARMACIA (*allegato n. 10.4*).

- ☞ **rendimento ordinario lordo annuo: € 21.600,00;**
- ☞ **costi incidenti per un 30%** (comprensiva di manutenzione, imposte a carico della proprietà, inesigibilità dei canoni, sfitti, quota di reintegra, ecc.);
- ☞ **rendimento ordinario netto annuo: € 15.000,00**, come di seguito determinato  
 $[\text{€ } 21.600,00] - 30\% * (\text{€ } 21.600,00) = \text{€ } 15.120,00$ , **arr. ad € 15.000,00.**
- ☞ **saggio di sconto nominale: 8%** (= 0,08) per il settore commerciale nell'areale considerato.

<b>VALORE DI CAPITALIZZAZIONE UNITA' P5</b>	Rendimento netto ordinario annuo	€ 15.000,00	<b>€ 187.500,00 arr. ad € 188.000,00</b>
	Saggio di sconto reale	8 %	

#### ❖ Unità P11 - NEGOZIO COLORE (*allegato n. 10.5*).

- ☞ **rendimento ordinario lordo annuo: € 14.400,00;**
- ☞ **costi incidenti per un 30%** (comprensiva di manutenzione, imposte a carico della proprietà, inesigibilità dei canoni, sfitti, quota di reintegra, ecc.);
- ☞ **rendimento ordinario netto annuo: € 10.000,00**, come di seguito determinato  
 $[\text{€ } 14.400,00] - 30\% * (\text{€ } 14.400,00) = \text{€ } 10.080,00$ , **arr. ad € 10.000,00.**
- ☞ **saggio di sconto nominale: 8%** (= 0,08) per il settore commerciale nell'areale considerato.



<b>VALORE DI CAPITALIZZAZIONE UNITA' P11</b>	Rendimento netto ordinario annuo	€ 10.000,00	<b>€ 125.000,00</b>
	Saggio di sconto reale	8 %	

❖ **Unità "WURTH" - NEGOZIO ACCESSORI BRICOLAGE (allegato n. 10.6).**

- ✎ **rendimento ordinario lordo annuo: € 36.000,00;**
- ✎ **costi incidenti per un 30%** (comprensiva di manutenzione, imposte a carico della proprietà, inesigibilità dei canoni, sfitti, quota di reintegra, ecc.);
- ✎ **rendimento ordinario netto annuo: € 25.000,00**, come di seguito determinato  
[€ 36.000,00] - 30%\*(€ 36.000,00) = € 25.200,00, **arr. ad € 25.000,00.**
- ✎ **saggio di sconto nominale: 8%** (= 0,08) per il settore commerciale nell'areale considerato.

<b>VALORE DI CAPITALIZZAZIONE UNITA' P11</b>	Rendimento netto ordinario annuo	€ 25.000,00	<b>€ 312.500,00</b> <b>arr. ad</b>
	Saggio di sconto reale	8 %	<b>€ 310.000,00</b>

**NOTA A SUPPORTO DELLA METODOLOGIA DI STIMA ADOTTATA**

La forte differenziazione in termini di valori di capitalizzazione tra le unità P11 e WURTH trova riscontro nella significativa differenza tra le superfici di vendita dei due negozi.

Mentre l'unità P11 (sub. 10 part. 1494 fg. 1 in Concordia) dispone di una superficie a negozio di reali 123 mq arr. (su 458 mq complessivi), l'unità concessa in affitto a Wurth risulta per la quasi totalità destinata alla commercializzazione di accessori per il bricolage (424 mq), a fronte di un residuo di soli 22 mq a servizi.

**Nell'ambito giudiziario, tali valutazioni scontano una decurtazione ordinaria del 50% attesa la mancanza di qualsivoglia garanzia e tutti gli oneri di pulizia, adeguamento catastale, ecc. posti a carico della futura proprietà. Ne risulta la seguente tabella di sintesi.**



**Dott. Paolo Berti**  
**Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.**  
**Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391**

*Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)*

*Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it*

UNITA'		Sup. esterna lorda	Valore di mercato	Valore a base d'asta concordataria
<b>UNITA' P5 (farmacia locata)</b> CF fg. 1 part. 1494 sub. 6	P5	150 mq arr.	<b>€ 188.000,00 arr.</b>	<b>€ 94.000,00</b>
<b>UNITA' P11 (negoziato locato)</b> CF fg. 1 part. 1494 sub. 10	P11	458 mq arr.	<b>€ 125.000,00</b>	€ 62.500,00 arr. ad <b>€ 62.000,00</b>
<b>UNITA' P "Wurth" (negoziato locato)</b> CF fg. 1 part. 1494 sub. 12	WURTH	446 mq arr.	<b>€ 310.000,00 arr.</b>	<b>€ 155.000,00</b>

\*\*\*\*\*



## 6.0 RIEPILOGO VALUTAZIONI IMMOBILIARI

Di seguito si riepilogano le valutazioni immobiliari formulate ai precedenti *paragrafi nn. 5.2 e 5.3*:

UNITA' - COMUNE DI CONCORDIA SAGITTARIA		Valore di mercato	Valore a base d'asta concordataria
<b>UNITA' A3 (grezzo da completarsi)</b> CF fg. 1 part. 1474 sub. 3	A3	€ 240.000,00	€ 120.000,00
<b>UNITA' A4 (completata con impianti da integrare, oggi sfitta) - CF fg. 1 part. 1474 sub. 2</b>	A4	€ 548.000,00	€ 274.000,00
<b>UNITA' B1 (ricompresa in affitto del ramo d'azienda) - CF fg. 1 part. 1494 sub. 4</b>	B1	€ 575.000,00	€ 290.000,00
<b>UNITA' B2 (ricompresa in affitto del ramo d'azienda) - CF fg. 1 part. 1494 sub. 2</b>	B2	€ 290.000,00	€ 145.000,00
<b>UNITA' P1 (ricompresa in affitto del ramo d'azienda) - CF fg. 1 part. 1494 sub. 8</b>	P1	€ 525.000,00	€ 260.000,00
<b>UNITA' P5 (farmacia locata)</b> CF fg. 1 part. 1494 sub. 6	P5	€ 188.000,00	€ 94.000,00
<b>UNITA' P11 (negoziato locato)</b> CF fg. 1 part. 1494 sub. 10	P11	€ 125.000,00	€ 62.000,00
<b>UNITA' P "Wurth" (negoziato locato)</b> CF fg. 1 part. 1494 sub. 12	WURTH	€ 310.000,00	€ 155.000,00
<b>UNITA' AL GREZZO</b> CF fg. 1 part. 1494 sub. 13	P2	€ 45.000,00	€ 22.500,00
	P3	€ 45.000,00	€ 22.500,00
	P4	€ 45.000,00	€ 22.500,00
	P6	€ 47.000,00	€ 23.500,00
	P7	€ 95.000,00	€ 47.500,00
	P8	€ 25.000,00	€ 12.500,00
	P9	€ 45.000,00	€ 22.500,00
	P10	€ 45.000,00	€ 22.500,00
	C1	€ 163.000,00	€ 81.500,00
	C2	€ 221.000,00	€ 110.500,00
<b>Galleria commerciale con UNITA' ANCORA DA REALIZZARSI</b> CF fg. 1 part. 1494 sub. 13	da P12 a P17	€ 60.000,00	€ 30.000,00
<b>TOTALE IN IPOTESI DI VENDITA IN BLOCCO</b>		€ 3.637.000,00 arr. ad € 3.600.000,00	€ 1.818.000,00 arr. ad € 1.800.000,00

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

- f) al reperimento/nuova redazione degli attestati di prestazione energetica prima del rogito;
- g) all'aggiornamento della documentazione catastale, prima del rogito notarile;
- h) alla regolarizzazione delle difformità edilizie, come meglio indicate al paragrafo 4.0;
- i) al completamento dei lavori edilizi ed impiantistici, avuto riferimento anche a quelli necessari per il rilancio commerciale del parco San Giusto;
- j) allo smaltimento dei rifiuti esistenti.

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

Pordenone (PN), 23.05.2018

Il tecnico incaricato

dott. Paolo Berti



**ALLEGATI ALLA CONSULENZA TECNICA n. 2**

<b>Allegato n. 1</b>	<b>Elaborati grafici di rilievo degli immobili in Concordia Sagittaria (VE):</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• piante I° stralcio - CF fg. 1 part. 1474 subb. 2-3 (<i>allegato n. 1.1</i>);</li><li>• piante II° stralcio - CF fg. 1 part. 1494 (<i>allegato n. 1.2</i>).</li></ul>
<b>Allegato n. 2</b>	<b>Relazione notarile del 28.02.2018 a firma del notaio dott. Gaspare Gerardi di Pordenone inerente la proprietà e la verifica delle formalità pregiudizievoli gravanti sul compendio de quo.</b>
<b>Allegato n. 3</b>	<b>Documentazione edilizia:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• pratica edilizia n. 215/98 (<i>all. n. 3.A.1</i>);</li><li>• pratica edilizia n. 44/01 (<i>all. n. 3.A.2</i>);</li><li>• pratica edilizia n. 89/02 (<i>all. n. 3.A.3</i>);</li><li>• DIA 2002 per modifiche interne e forometriche al fabbricato A (<i>all. n. 3.A.4</i>);</li><li>• pratica edilizia n. 332/2004 (<i>all. n. 3.A.5</i>);</li><li>• pratica edilizia n. 171/2009 (<i>all. n. 3.A.6</i>);</li><li>• pratica edilizia n. 191/2009 (<i>all. n. 3.A.7</i>);</li><li>• pratica edilizia n. 62/99 (<i>all. n. 3.B.1</i>);</li><li>• pratica edilizia n. 152/02 (<i>all. n. 3.B.2</i>);</li><li>• pratica edilizia n. 73/03 (<i>all. n. 3.B.3</i>);</li><li>• DIA in sanatoria per armadietti contatori (<i>all. n. 3.B.4</i>);</li><li>• pratica edilizia n. 231/07 (<i>all. n. 3.B.5</i>);</li><li>• pratica edilizia n. 153/10 (<i>all. n. 3.B.6</i>);</li><li>• pratica edilizia n. 171/10 (<i>all. n. 3.B.7</i>);</li><li>• pratica edilizia n. 125/11 (<i>all. n. 3.B.8</i>);</li><li>• pratica edilizia n. 152/11 (<i>all. n. 3.B.9</i>);</li><li>• comunicazione preventiva per interventi eseguibili senza alcun titolo abilitativo prot. n. 23002 del 12.11.2012 (<i>all. n. 3.B.10</i>);</li><li>• pratica edilizia n. 109/13 (<i>all. n. 3.B.11</i>);</li></ul>

	<ul style="list-style-type: none"><li>• pratica edilizia n. 126/2013 (<i>all. n. 3.B.12</i>);</li><li>• pratica edilizia n. 40/14 (<i>all. n. 3.B.13</i>);</li><li>• pratica edilizia n. 49/14 (<i>all. n. 3.B.14</i>);</li><li>• pratica edilizia n. 55/2017 (<i>all. n. 3.B.15</i>);</li><li>• CILA prot. 11234 del 2017 (<i>all. n. 3.B.16</i>);</li><li>• pratica edilizia n. 91/2017 (<i>all. n. 3.B.17</i>);</li><li>• pratica edilizia n. 344/2001 (<i>all. n. 3.C.1</i>);</li><li>• pratica edilizia n. 150/2002 (<i>all. n. 3.C.2</i>);</li><li>• pratica edilizia n. 142/2006 (<i>all. n. 3.C.3</i>).</li></ul>
<b>Allegato n. 4</b>	<b>Agibilità:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• certificato di agibilità n. 43/2009, prot. 22311 del 24.09.2009 (<i>allegato n. 4.1</i>);</li><li>• certificato di agibilità n. 62/2007, prot. 23158 del 08.10.2007(<i>allegato n. 4.2</i>);</li><li>• certificato di agibilità n. 65/2010, prot. 24266 del 18.10.2010 (<i>allegato n. 4.3</i>);</li><li>• certificato di agibilità n. 43/2011, prot. 22818 del 11.10.2011 (<i>allegato n. 4.4</i>);</li><li>• certificato di agibilità n. 51/2013, prot. 23668 del 22.11.2013 (<i>allegato n. 4.5</i>);</li><li>• certificato di agibilità n. 13/2014, prot. 9291 del 09.05.2014 (<i>allegato n. 4.6</i>);</li><li>• segnalazione certificata di agibilità prot. n. 9858 del 16.06.2017 (<i>allegato n. 4.7</i>).</li></ul>
<b>Allegato n. 5</b>	<b>Documentazione inerente la prevenzione incendi.</b>
<b>Allegato n. 6</b>	<b>Certificati di collaudo statico.</b>
<b>Allegato n. 7</b>	<b>Documentazione urbanistica:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• certificato di destinazione urbanistica prot. 274 rilasciato dal Comune di Concordia Sagittaria in data 19.01.2018 (<i>allegato n. 7.1</i>);</li><li>• certificato di collaudo finale delle OOUU del 21.09.2007 a firma</li></ul>

	<p>dell'arch. Gabriele Furlanis (<i>allegato n. 7.2</i>);</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• atto del 27 luglio 2016 rep. 2184/2 Segretario Comunale del Comune di Concordia Sagittaria, trascritto a Venezia il 29 luglio 2016 ai n.ri 24834/16781 di formalità (<i>allegato n. 7.3</i>).</li></ul>
<b>Allegato n. 8</b>	Attestati di prestazione/certificazione/qualificazione energetica.
<b>Allegato n. 9</b>	Autorizzazioni allo scarico delle acque.
<b>Allegato n. 10</b>	Contratti di affitto/locazione: <ul style="list-style-type: none"><li>• contratto di affitto di ramo d'azienda del 19.10.2010, rep. 63278, racc. 24457 del notaio Diomede Fatigati (<i>allegato n. 10.1</i>);</li><li>• contratto di affitto di ramo d'azienda del 26.09.2007, rep. 31467, racc. 21949 del notaio Guido Bevilacqua (<i>allegato n. 10.2</i>);</li><li>• contratto di affitto di ramo d'azienda del 09.11.2016, rep. 293660, fasc. 28523 del notaio Giorgio Pertegato (<i>allegato n. 10.3</i>);</li><li>• contratto di locazione di immobile ad uso commerciale del 05.07.2017 (<i>allegato n. 10.4</i>);</li><li>• contratto di locazione di immobile ad uso commerciale del 01.04.2014 (<i>allegato n. 10.5</i>);</li><li>• contratto di locazione di immobile ad uso commerciale del 14.04.2017 (<i>allegato n. 10.6</i>).</li></ul>
<b>Allegato n. 11</b>	Ricerca di mercato sui valori di compravendita per unità commerciali nei pressi del parco commerciale San Giusto dal 01.01.2014 all'attualità.

Pordenone (PN), 23.05.2018

Il tecnico incaricato

Dott. Paolo Berti





**REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA**  
**PROVINCE DI PORDENONE ed UDINE**  
**COMUNI DI LIGNANO SABBIAORO (UD), UDINE (UD),**  
**SAN QUIRINO (PN) e SESTO AL REGHENA (PN)**

**REGIONE VENETO**  
**COMUNE DI CONCORDIA SAGITTARIA (VE)**

**CONSULENZA TECNICA n. 5**

**Stabilimento produttivo con capannoni, magazzini, uffici ed**  
**abitazioni in Ramuscello di Sesto al Reghena (PN),**  
**via Marconi nn. 20-29 e via Viali nn. 9-10-12-19**



**Dott. Paolo Berti**

COMMITTENTE:

[Redacted area for client information]



Pordenone (PN) 23/03/2018

## **SOMMARIO**

<b>PREMESSA .....</b>	<b>3</b>
<b>A) INCARICO ed OGGETTO DELLA PRESENTE VALUTAZIONE .....</b>	<b>3</b>
<b>B) ACCERTAMENTI ESEGUITI .....</b>	<b>5</b>
<b>C) NOTE INERENTI GLI ACCERTAMENTI ESEGUITI E CARATTERISTICHE DELLA         VENDITA CONCORDATARIA .....</b>	<b>6</b>
<b>1.0 IDENTIFICAZIONE IMMOBILIARE .....</b>	<b>9</b>
<b>1.1 Regolarità catastale.....</b>	<b>22</b>
<b>1.2 Proprietà .....</b>	<b>27</b>
<b>1.3 Stato di possesso .....</b>	<b>31</b>
<b>1.4 Formalità pregiudizievoli.....</b>	<b>33</b>
<b>2.0 UBICAZIONE e DESTINAZIONE URBANISTICA .....</b>	<b>35</b>
<b>3.0 DESCRIZIONE IMMOBILIARE .....</b>	<b>41</b>
<b>3.1 Consistenze immobiliari .....</b>	<b>56</b>
<b>4.0 REGOLARITA' EDILIZIA.....</b>	<b>59</b>
<b>4.1 Difformità edilizie .....</b>	<b>63</b>
<b>5.0 MATERIALE DA SMALTIRE e COSTI DI DEMOLIZIONE.....</b>	<b>71</b>
<b>6.0 VALUTAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE .....</b>	<b>75</b>
<b>6.1 Analisi del mercato locale .....</b>	<b>75</b>
<b>6.2 Valutazioni immobiliari.....</b>	<b>78</b>
<b>7.0 RIEPILOGO DELLE VALUTAZIONI.....</b>	<b>84</b>
<b>ALLEGATI ALLA CONSULENZA TECNICA n. 5.....</b>	<b>85</b>

\*\*\*\*\*



## PREMESSA

### A) INCARICO ed OGGETTO DELLA PRESENTE VALUTAZIONE

E' stato ricevuto l'incarico dalla società \_\_\_\_\_, nella persona del liquidatore dott. \_\_\_\_\_, di procedere alla valutazione del compendio di proprietà articolato in n. 5 lotti, come di seguito catastalmente identificati:

<b>CONSULENZA TECNICA</b>	<b>LOTTI IMMOBILIARI</b>	<b>INDIVIDUAZIONE</b>
<a href="#"><u>Consulenza tecnica n. 1</u></a>	<b>LOTTO n. 1</b> <b>Terreni in Lignano Sabbiadoro (UD)</b>	<b><u>LOTTO 1:</u> Terreni per complessivi 376.921 mq catastali in Lignano Sabbiadoro (UD):</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• CT fg. 49 partt. 199, 200, 209;</li> <li>• CT fg. 50 partt. 12, 13, 14, 17, 18, 20, 234.</li> </ul>
<a href="#"><u>Consulenza tecnica n. 2</u></a>	<b>LOTTO n. 2</b> <b>Unità presso Parco commerciale SAN GIUSTO in Concordia Sagittaria (VE)</b>	<b><u>LOTTO 2:</u> unità presso parco commerciale SAN GIUSTO in Concordia Sagittaria (VE):</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• CF fg. 1 partt. 1477 sub. 4, 1465, 1470, 1467, 1469, 1468, 1471, 1474 subb. 2-3, 1489, 1491, 1490, 1494 subb. 2-4-6-8-10-12-13;</li> <li>• CT fg. 1 partt. 1647-1492.</li> </ul>
<a href="#"><u>Consulenza tecnica n. 3</u></a>	<b>LOTTO n. 3.1</b> <b>Capannone in Udine (UD), via Campoformido</b>	<b><u>LOTTO 3.1:</u> capannone in Udine (UD), via Campoformido:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• CT fg. 56 partt. 1513, 1613.</li> </ul>
	<b>LOTTO n. 3.2</b> <b>Terreno residenziale in Udine (UD), via Palmanova</b>	<b><u>LOTTO 3.2:</u> terreno residenziale in Udine (UD), via Palmanova:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• CT fg. 65 part. 249.</li> </ul>
<a href="#"><u>Consulenza tecnica n. 4</u></a>	<b>LOTTO n. 4</b> <b>Capannone in San Quirino (PN)</b>	<b><u>LOTTO 4:</u> capannone e terreni circostanti in San Quirino (PN):</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• CF fg. 38 partt. 7, 152;</li> <li>• CT fg. 38 partt. 7, 152, 183, 213;</li> <li>• CT fg. 61 part. 38.</li> </ul>
<a href="#"><u>Consulenza tecnica n. 5</u></a>	<b>LOTTO n. 5</b> <b>Stabilimento in Ramuscello di Sesto al Reghena (PN)</b>	<b><u>LOTTO 5:</u> stabilimento produttivo con capannone, magazzini, uffici ed abitazioni in Ramuscello di Sesto al Reghena (PN):</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• CF fg. 10 partt. 129-130-137-141-147-500-601-372-374;</li> <li>• CT fg. 10 partt. 129-130-131-136-137-139-140-141-147-203-372-374-500-501-575-650-1275.</li> </ul>



Dott. Paolo Berti

Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.

Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

Oggetto della presente relazione (consulenza tecnica n. 5) è la valutazione dello stabilimento in Ramuscello di Sesto al Reghena (PN) via Marconi nn. 20-29 / via Viali nn. 9-10-12-19, come di seguito catastalmente censito:

<p><b>Consulenza tecnica n. 5</b></p>	<p><b>LOTTO n. 5 Stabilimento in Ramuscello di Sesto al Reghena (PN)</b></p>	<p><b>LOTTO 5: stabilimento produttivo con capannone, magazzini, uffici ed abitazioni in Ramuscello di Sesto al Reghena (PN):</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• CF fg. 10 partt. 129-130-137-141-147-500-601-372-374;</li><li>• CT fg. 10 partt. 129-130-131-136-137-139-140-141-147-203-372-374-500-501-575-650-1275.</li></ul>
---	--	--

\*\*\*\*\*



## **B) ACCERTAMENTI ESEGUITI**

Sono state svolte le seguenti attività:

1. molteplici sopralluoghi in loco per il rilievo metrico strumentale e fotografico del compendio immobiliare oggetto di valutazione (elaborati grafici di cui agli *allegati nn. 1.0-1.1-1.2-1.3-1.4-1.5*);
2. acquisizione della relazione notarile del 28.02.2018 a firma del notaio dott. Gaspare Gerardi di Pordenone inerente la proprietà e la verifica delle formalità pregiudizievoli gravanti sul compendio *de quo* (*all. n. 2*);
3. molteplici accessi presso l'ufficio tecnico del Comune di Sesto al Reghena (PN) per la presa visione ed acquisizione di copia della documentazione edilizia inerente lo stabilimento *de quo* reperita dai tecnici comunali (*allegati da n. 3.1 a 4.5*);
4. acquisizione del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Sesto al Reghena in data 03.01.2018, prot. 16455(*allegato n. 5*);
5. acquisizione del preventivo di spesa a firma \_\_\_\_\_ del 21.12.2017 per la demolizione del fabbricato F4 e dei manufatti in c.a.p. insistenti sull'area in oggetto (*allegato n. 6*);
6. acquisizione della documentazione inerente allo stato di possesso dei beni immobili *de quibus* (*allegati nn. 7.1 e 7.2*);
7. analisi del mercato locale mediante ricerca di atti di compravendita stipulati tra il 01.01.2014 e l'attualità per capannoni industriali e terreni nelle zone industriali delle vicinanze (*allegato n. 8.1 e successivi*).

\*\*\*\*\*



**C) NOTE INERENTI GLI ACCERTAMENTI ESEGUITI E CARATTERISTICHE DELLA VENDITA CONCORDATARIA**

1. Tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione.
2. E' stato eseguito un rilievo topografico del lotto, nonché quello architettonico dei fabbricati di maggior rilevanza sotto un profilo estimativo (F1, F2, F3, F6, F7, F8), con le principali distanze dalle recinzioni presenti in loco, restituendo il tutto nei files PDF allegati. Per i fabbricati meno significativi (abitazione F5 di via Viali n. 19, oltre a F4, F9, F10 - per i quali a livello estimativo è stata ipotizzata la demolizione), si è provveduto unicamente a un rilievo delle sagome esterne e delle principali altezze, al fine di addivenire ad una volumetria indicativa degli stessi. **In sede di sopralluogo, non è stato consentito allo scrivente di rilevare alcuni volumi interni al fabbricato F8, realizzati dall'odierno occupante, con la conseguenza che nulla lo scrivente può riferire in merito alla regolarità interna degli stessi. I file DWG degli schemi grafici di rilievo di cui agli allegati da n. 1.0 a n. 1.5 sono di proprietà esclusiva dello scrivente e non riproducibili.**
3. Sulle aree, alla data della presente perizia, non sono state eseguite analisi chimiche e/o verifiche del suolo/sottosuolo né indagini di tipo ambientale, come da prassi nelle procedure concorsuali. In particolare, non sono stati verificati i componenti edilizi in opera, procedendo ad un'analisi puramente visiva. Il preventivo di spesa di cui all'*allegato n. 6*, indica, a titolo meramente esemplificativo, la presenza di lastre di cemento-amianto in copertura del fabbricato F4, per una superficie di arr. 3.000 mq. Ogni onere per l'eventuale bonifica dei locali è posta interamente in capo al futuro aggiudicatario, essendo tale aspetto stato debitamente considerato in sede di formulazione del valore a base d'asta concordataria.
4. E' stata allegata al presente elaborato la relazione notarile del 28.02.2018 a firma del notaio dott. Gaspare Gerardi di Pordenone inerente la proprietà e le ispezioni ipotecarie gravanti sul compendio de quo (*allegato n. 2*).
5. La vendita è a corpo per cui qualche differenza di consistenza non darà luogo ad alcuna variazione di prezzo. Compete alla futura proprietà ogni onere per lo smaltimento dei semilavorati di prefabbricazione stoccati presso il compendio de quo, nonché la pulizia di tutti i locali dall'arredo fatiscente e dal materiale residuo ivi presente, essendo stato tale



aspetto puntualmente considerato mediante decurtazione delle valutazioni di libero mercato e a base d'asta concordataria.

6. La vendita sarà forzata (art. 2919 e ss codice civile) per cui l'acquisto avverrà visto e piaciuto nello stato in cui si troverà l'immobile, senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità. Non è stata reperita la documentazione inerente alla parte strutturale ed impiantistica dei diversi manufatti. Competerà alla futura proprietà ogni onere in materia.

7. Lo scrivente non ha avuto accesso alle pratiche edilizie presentate dall'odierno occupante del fabbricato F8, sulla scorta delle quali parrebbero essere state realizzate alcune modifiche interne ed esterne. In sede di sopralluogo, non è stato consentito allo scrivente di rilevare alcune delle migliorie, con la conseguenza che nulla lo scrivente può riferire in merito alla regolarità delle stesse.

8. Si precisa che la verifica della regolarità edilizio-urbanistica del compendio de quo è stata redatta unicamente con riferimento alla documentazione prodotta dagli uffici comunali (*allegati da n. 3.1 a 4.5*), sulla scorta della quale sono state riscontrate alcune difformità rispetto al layout assentito. Ogni ulteriore attività di verifica del bene, anche di tipo edilizio-urbanistico, compete all'aggiudicatario che avrà l'obbligo di visionare preventivamente il bene.

9. Ai fini della presente valutazione, il compendio è stato suddiviso in n. 5 lotti di vendita autonomi, come di seguito distinti:

a. I° lotto - Area produttiva originaria, con capannoni F3 ed F4 (quest'ultimo da demolirsi), uffici F1, volumi accessori F2, rudere F9 ed area pertinenziale;

b. II° lotto - Capannone F7 con accessori F6;

c. III° lotto - Capannone F8

d. IV° lotto - Abitazione F5;

e. IV° lotto - Abitazione fatiscente F10.

10. Risulteranno a totale carico dei futuri aggiudicatari tutti gli "oneri" relativi:

a) alla predisposizione degli attestati di Prestazione Energetica, prima del rogito notarile;



- b) all'aggiornamento integrale della documentazione catastale, prima del rogito notarile;
- c) alla regolarizzazione delle difformità edilizie, considerate tutte le criticità meglio precisate al *paragrafo 4.0*. E' fatta salva la possibilità di procedere a demolizione dei manufatti che si dovessero verificare non idonei/sanabili, i cui costi di smantellamento, conferimento e ripristino dell'area a mezzo di idonee ditte è posto in capo alla futura proprietà;
- d) all'approntamento delle nuove pratiche di prevenzione incendi, comprensive dei relativi adeguamenti della struttura/impianti dei diversi corpi di fabbrica, in relazione all'attività che vi si insedierà;
- e) all'integrale adeguamento/ripristino degli aspetti impiantistici e strutturali dei diversi corpi di fabbrica prima del riutilizzo, con riguardo anche all'attività che vi si svolgerà in futuro;
- f) allo smaltimento dei rifiuti esistenti, nonché dei manufatti in c.a.p. stoccati presso l'area;
- g) alla bonifica di materiali in eternit, presumibilmente presenti.

Di tutto quanto sopra si è tenuto conto in sede di formulazione dei valori a base d'asta concordataria.

\*\*\*\*\*



## 1.0 IDENTIFICAZIONE IMMOBILIARE

Il lotto è complessivamente costituito da uno stabilimento produttivo per la prefabbricazione, con annessi fabbricati accessori e n. 3 unità residenziali (di cui due collabenti), sito in frazione Ramuscello del Comune di Sesto al Reghena (PN).

I beni immobili risultano come di seguito catastalmente censiti (*allegato n. 2*):

### Comune di Sesto al Reghena (PN) – Catasto fabbricati

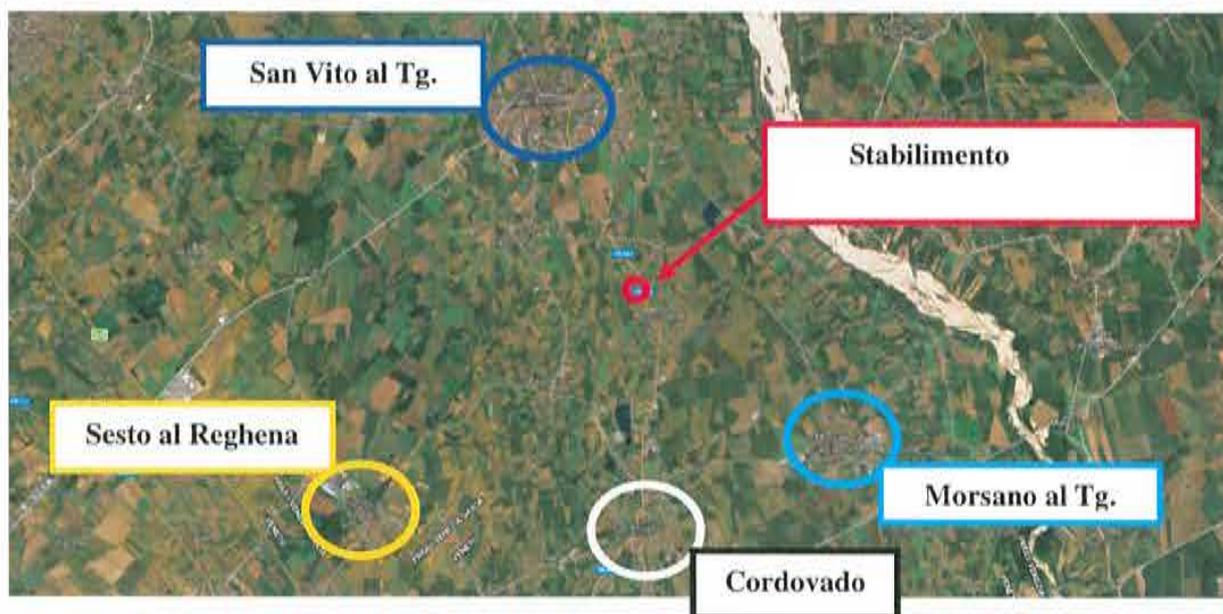
Fg.	Part.	Sub.	Cat. - Cl.	Cons. / Sup.	Piano	Rendita catastale
10	129	---	A/4 - 1	4 vani	T-1	€ 117,75
10	130	---	A/6 - 2	3 vani	T-1	€ 123,95
10	137	---	D/7	---	T	€ 23.341,82
10	141 graff. 147 graff. 500 graff. 601	---	D/7	---	T-1	€ 10.029,69
10	372	-	A/5 - 3	3 vani	T	€ 71,27
10	374	-	D/8	---	T-1	€ 13.242,00

### Comune di Sesto al Reghena (PN) – Catasto terreni

Fg.	Part.	Qual - Cl.	Superficie	Reddito dominicale / agricolo
10	129	ente urbano	390 mq	---
10	130	ente urbano	1.060 mq	---
10	137	ente urbano	16.190 mq	---
10	141	ente urbano	1.550 mq	---
10	147	ente urbano	13.095 mq	---
10	500	ente urbano	800 mq	---
10	501	ente urbano	175 mq	---
10	372	ente urbano	190 mq	---
10	374	ente urbano	4.903 mq	---
10	1275	ente urbano	5.007 mq	---
10	131	seminativo cl. 4	6.860 mq	€ 58,46 / € 37,20
10	136	bosco misto cl. U	160 mq	€ 0,29 / € 0,04
10	139	semin. arbor. cl. 3	940 mq	€ 8,25 / € 5,34
10	140	seminativo cl. 4	900 mq	€ 7,67 / € 4,88
10	203	semin. arbor. cl. 3	740 mq	€ 6,50 / € 4,20
10	575	semin arbor. cl. 3	50 mq	0,28
10	650	seminativo cl. 4	60 mq	0,33



*Segue vista aerea del compendio in Comune di Sesto al Reghena (PN), fraz. Ramuscello.*

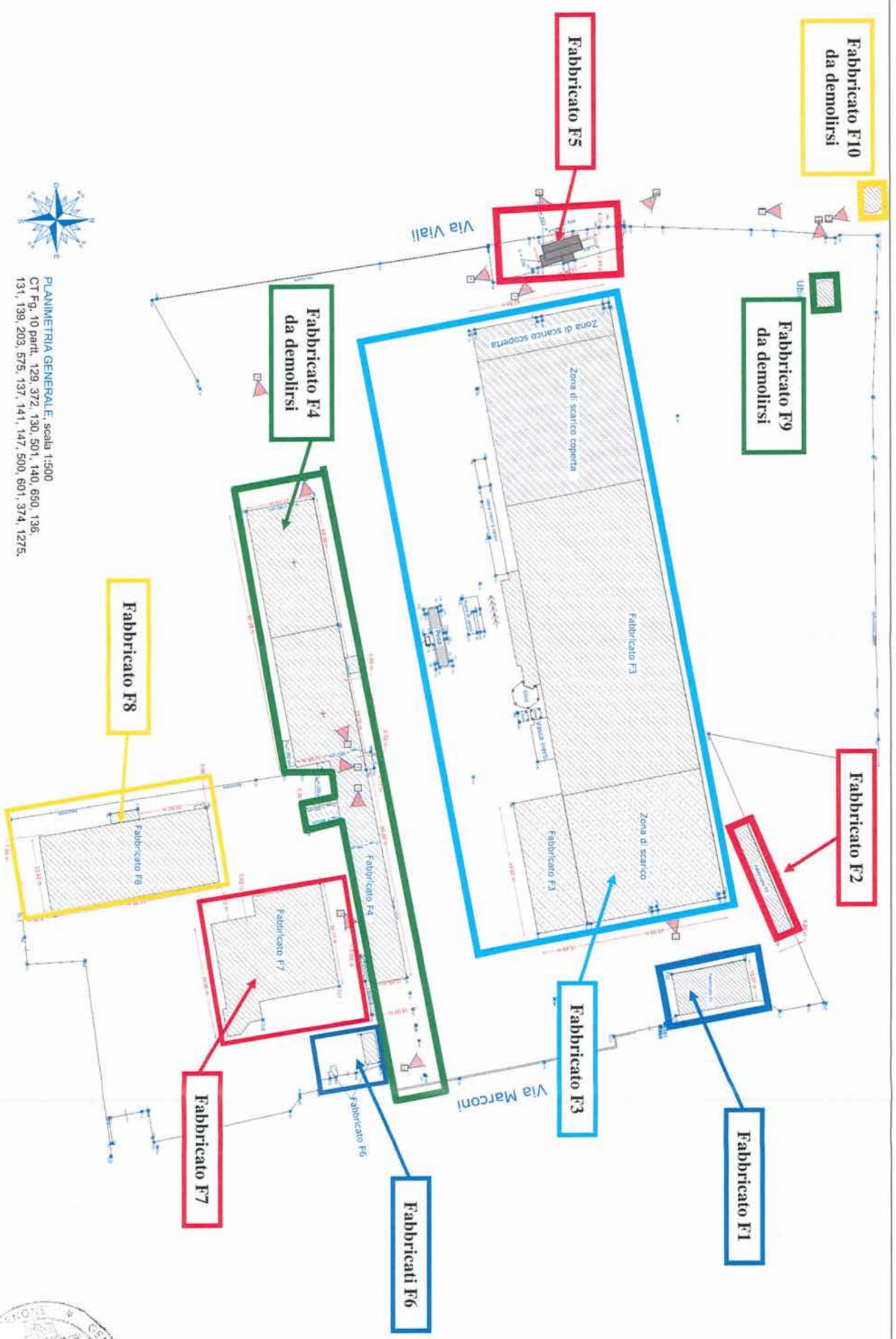


*Sesto al Reghena (PN), fraz. Ramuscello, via Marconi n. 20-29 / via Viali n. 9-10-12-19.*





Segue planimetria con identificazione dei diversi corpi di fabbrica dello stabilimento de quo.

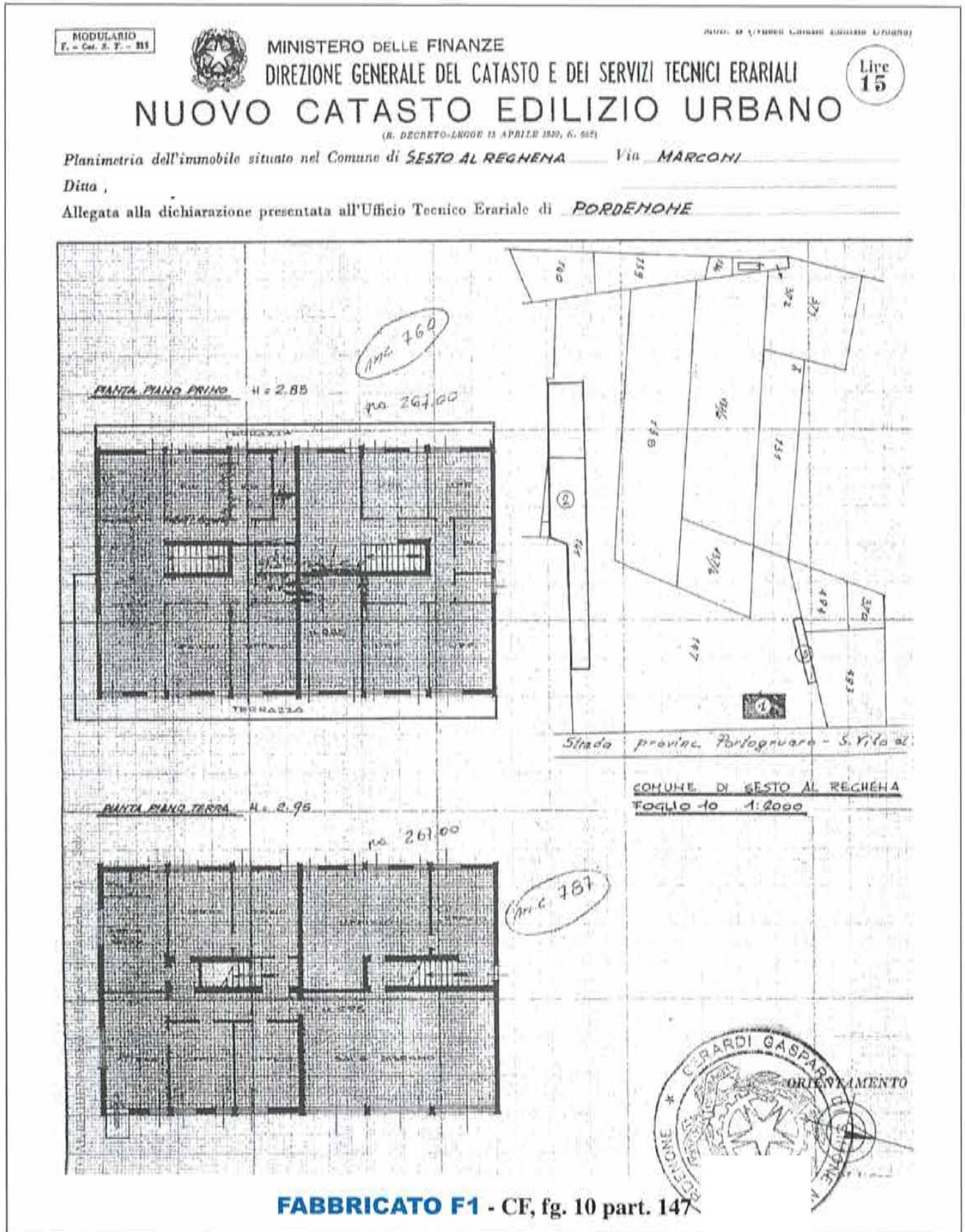


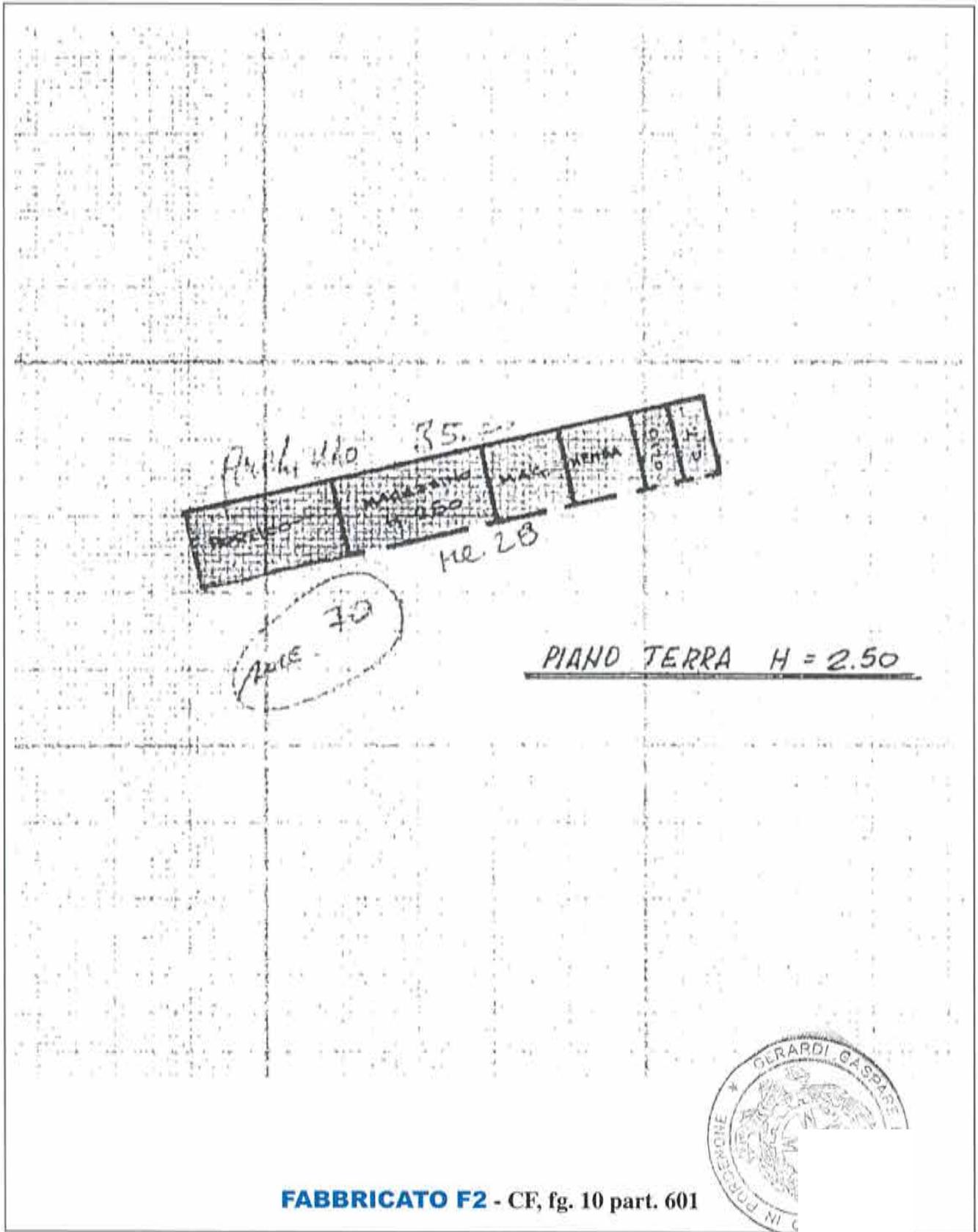
PLANIMETRIA GENERALE, scala 1:500  
CT Fg. 10 part. 129, 372, 130, 501, 140, 650, 136,  
131, 139, 203, 575, 137, 141, 147, 500, 601, 374, 1275.

Sesto al Reghena (PN), fraz. RAMUSCELLO - PLANIMETRIA CON IDENTIFICAZIONE DEI DIVERSI CORPI DI FABBRICA DELLO STABILIMENTO DE QUO



Seguono estratti delle schede catastali dei diversi fabbricati di cui alla planimetria sopra riportata.





**FABBRICATO F2 - CE, fg. 10 part. 601**

**Dot. Paolo Berti**  
 Consulenza tecnico-estimativa civile, commerciale, industriale.  
 Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391  
 Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)  
 Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e-mail estimo@dotpaoloberti.it

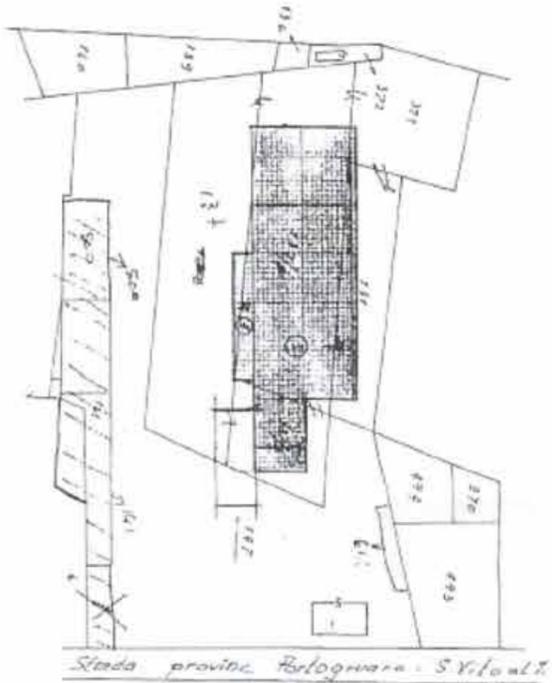
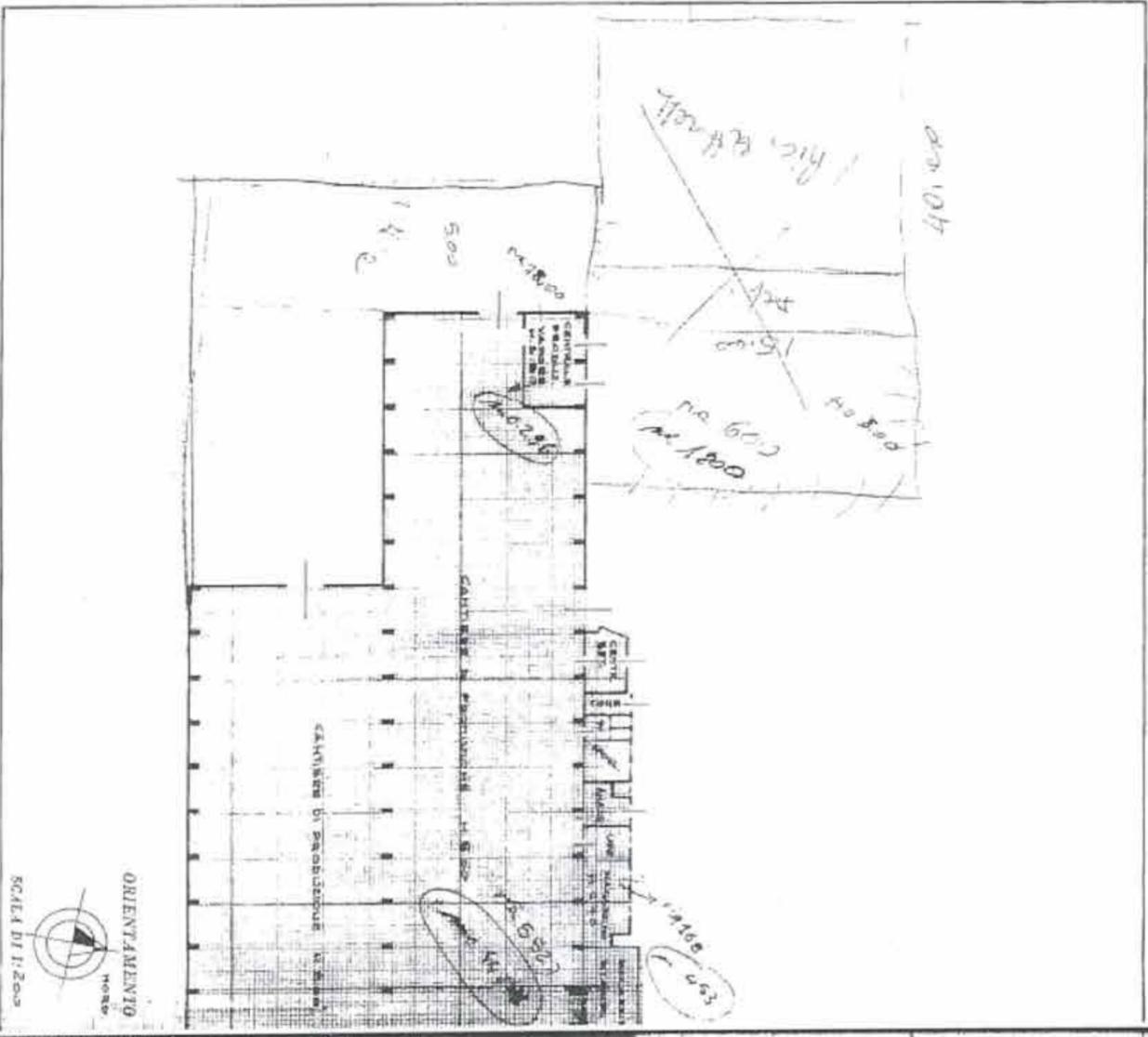
Mod. Cat. 1  
 F. - Cat. F. - 311



**MINISTERO DELLE FINANZE**  
**DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI**  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

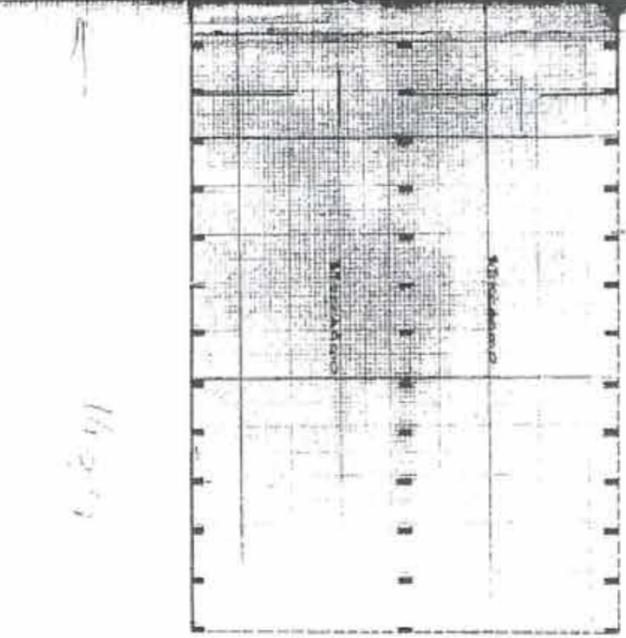
Lib. 15

Pianimetria dell'immobile situata nel Comune di **SESTO AL REGHERA** Via **MARCONI**  
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **PORDENONE**

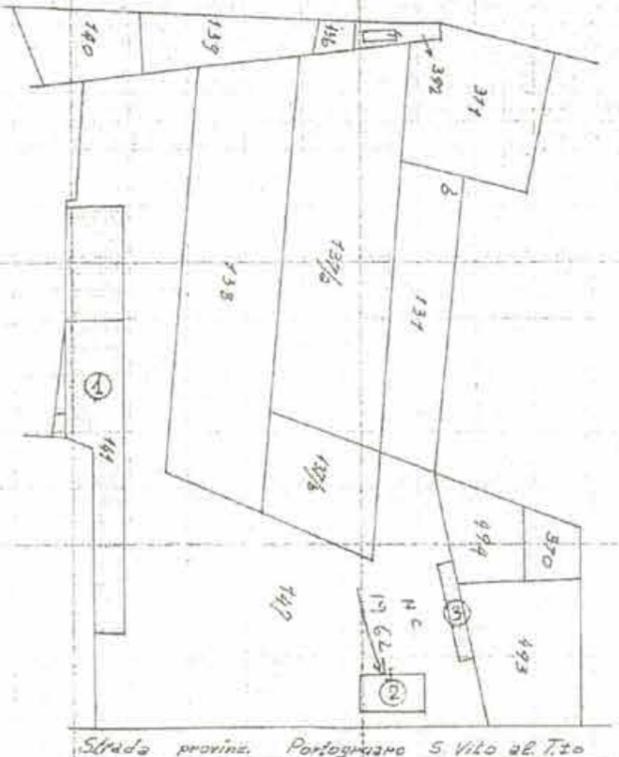


Foglio 10  
 1:8000

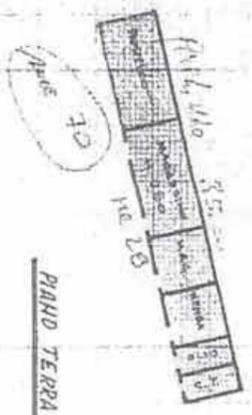
131 = 16.190



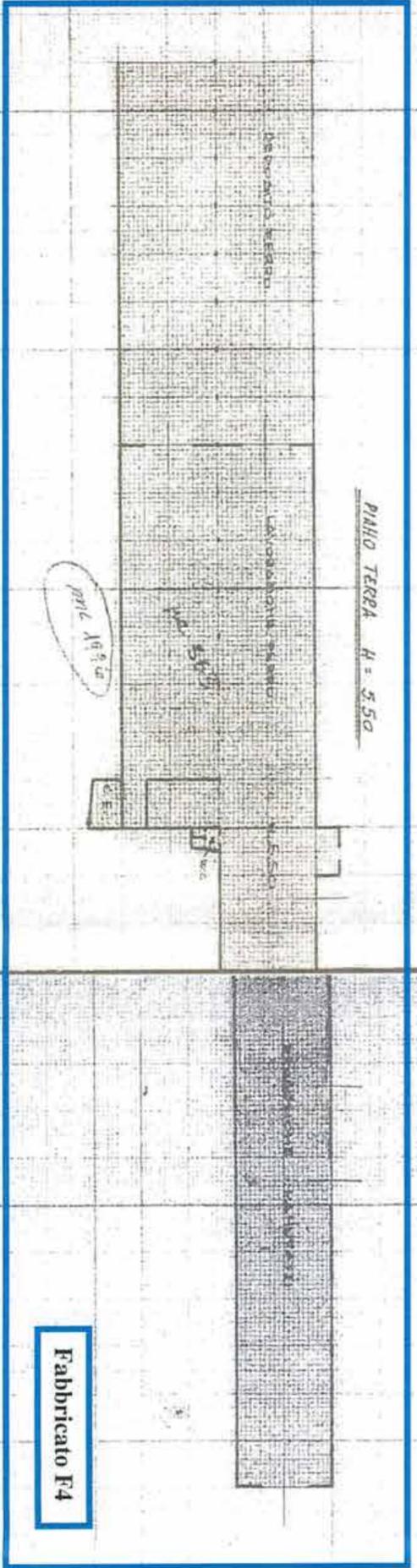
**FABBRICATO F3 - CF, fg. 10 part. 137**



COMUNE DI  
 SESTO AL REGHENA  
 FOGLIO 10  
 SCALA 1:2000



PIANO TERZA H = 2,50



**FABBRICATO F4 - CF, fg. 10 partt. 141-500**

Dott. Paolo Berti

Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.

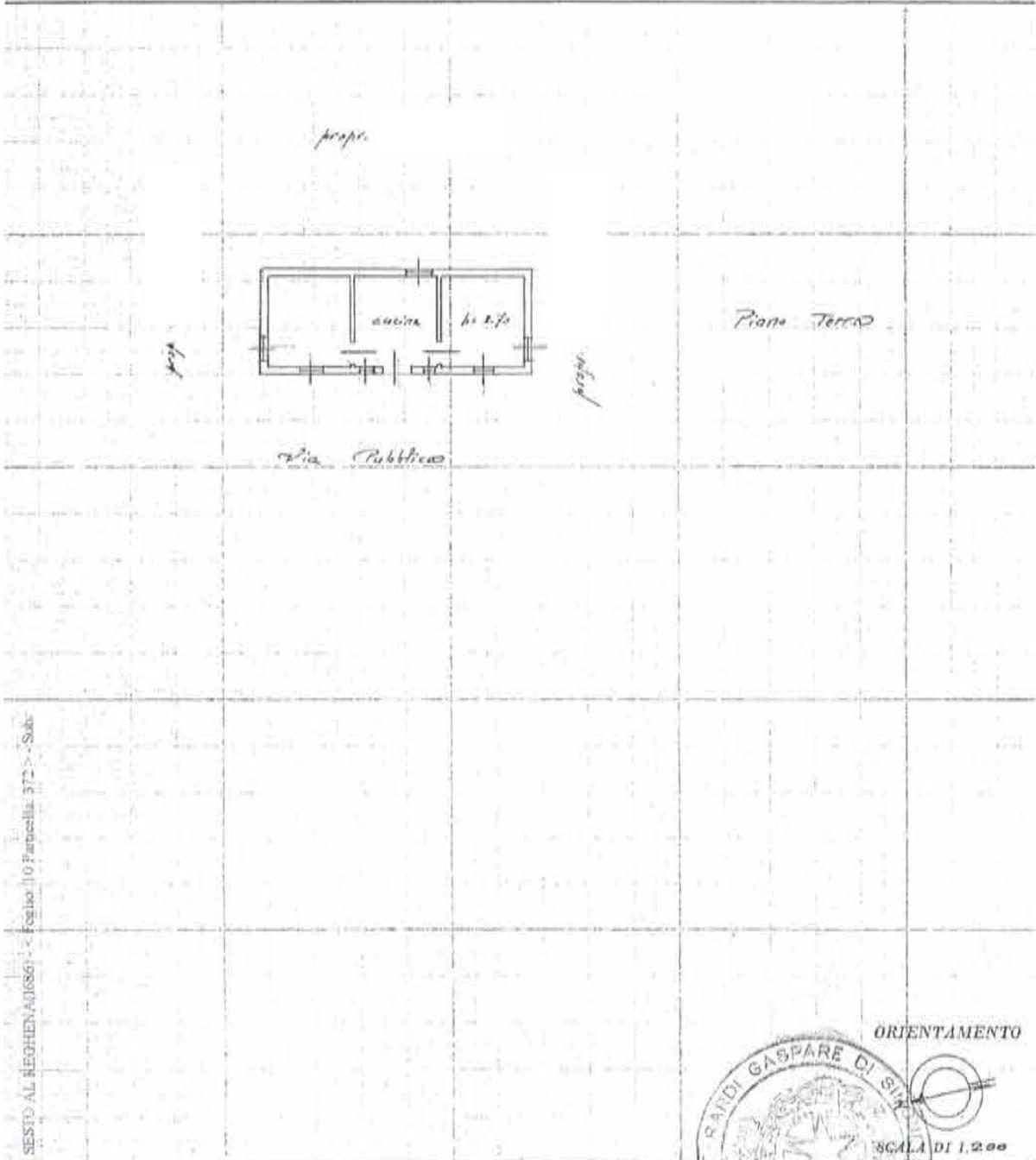
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

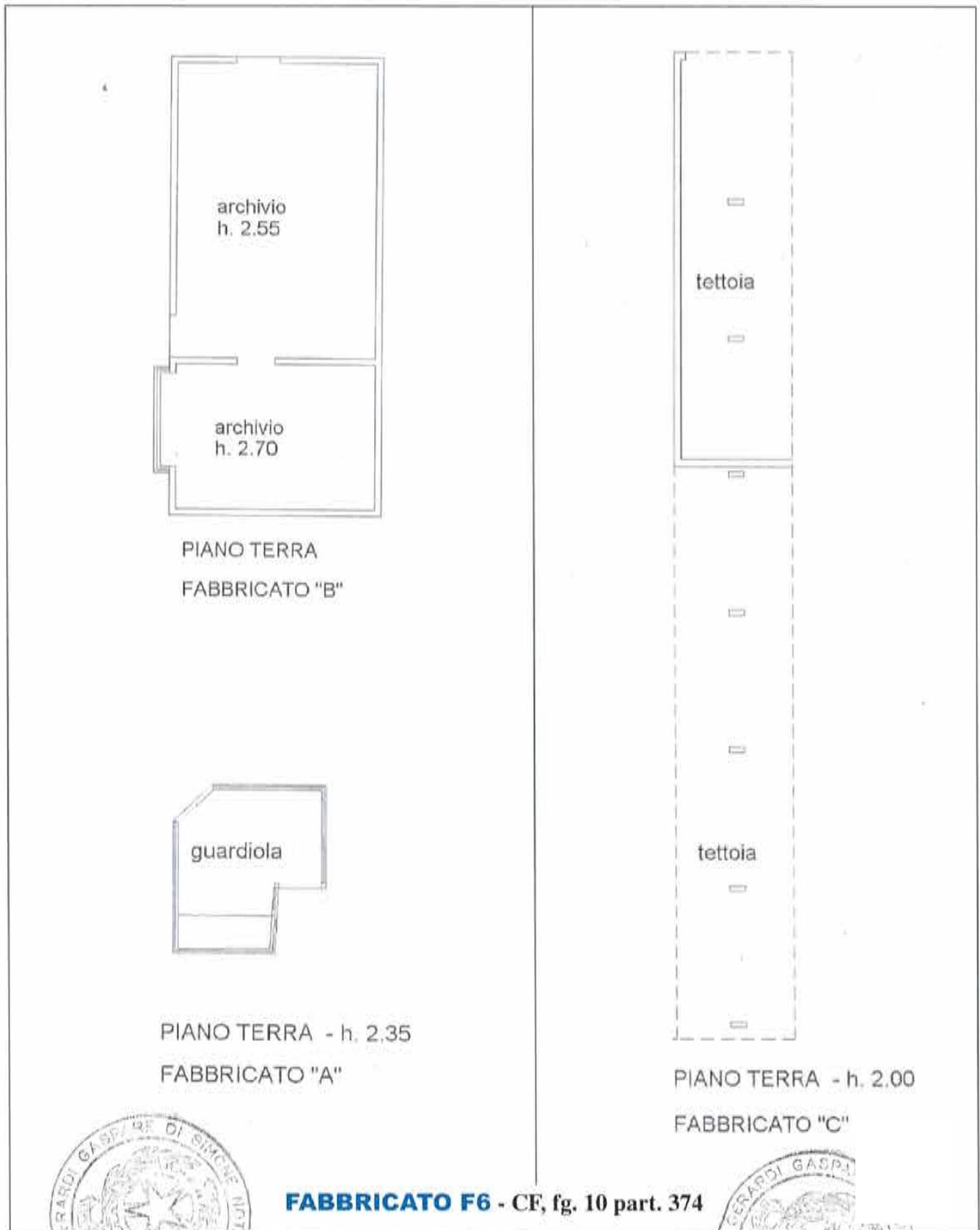
Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
(R. DECRETO-LEGGE 12 APRILE 1978, N. 312)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Sesto al Reghena Via Viale (Ramuzello)  
Ditta \_\_\_\_\_  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio<sup>(\*)</sup> Tecnico Erariale di Udine  
(\*) Tecnico Erariale e del Comune



**FABBRICATO F5 - CF, fg. 10 part. 372**



**Dott. Paolo Berti**  
 Consulenza tecnico-estimativa civile, commerciale, industriale.

**Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391**

*Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)*

*Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e-mail estimo@dotpaoloberti.it*

Agenzia del Territorio

**CATASTO FABBRICATI**

Ufficio provinciale di Pordenone

Disposizione protocollata n. 790080664 del 18/07/2013  
 Foglio 10 Particella 374 - Sub. 1  
 PIAZZETTA DI S. V. n. 4 in Comune di Sesto Al Reghena

cliv. 29

Identificativo Catastale:  
 Sezione:  
 Foglio: 10  
 Particella: 374  
 Subalterno:

Completata da:  
 Pontanel Tania  
 Iscritta all'albo:  
 Periti Edili  
 Prov. Venezia N. 01780

Data: 06/08/2018  
 Catasto Fabbricati - Situazione al 06/02/2018  
 V.P. MARCONI n. 29 piano T-1,  
 Pordenone, S  
 Piano n. 5  
 Progetto di acc. A3(297X420) - Fatt. di scala: 1:1  
 Scala 1: 200



**FABBRICATO F7 - CF, fig. 10 part. 374**

PIANO PRIMO - h. 2.30  
 FABBRICATO "D"



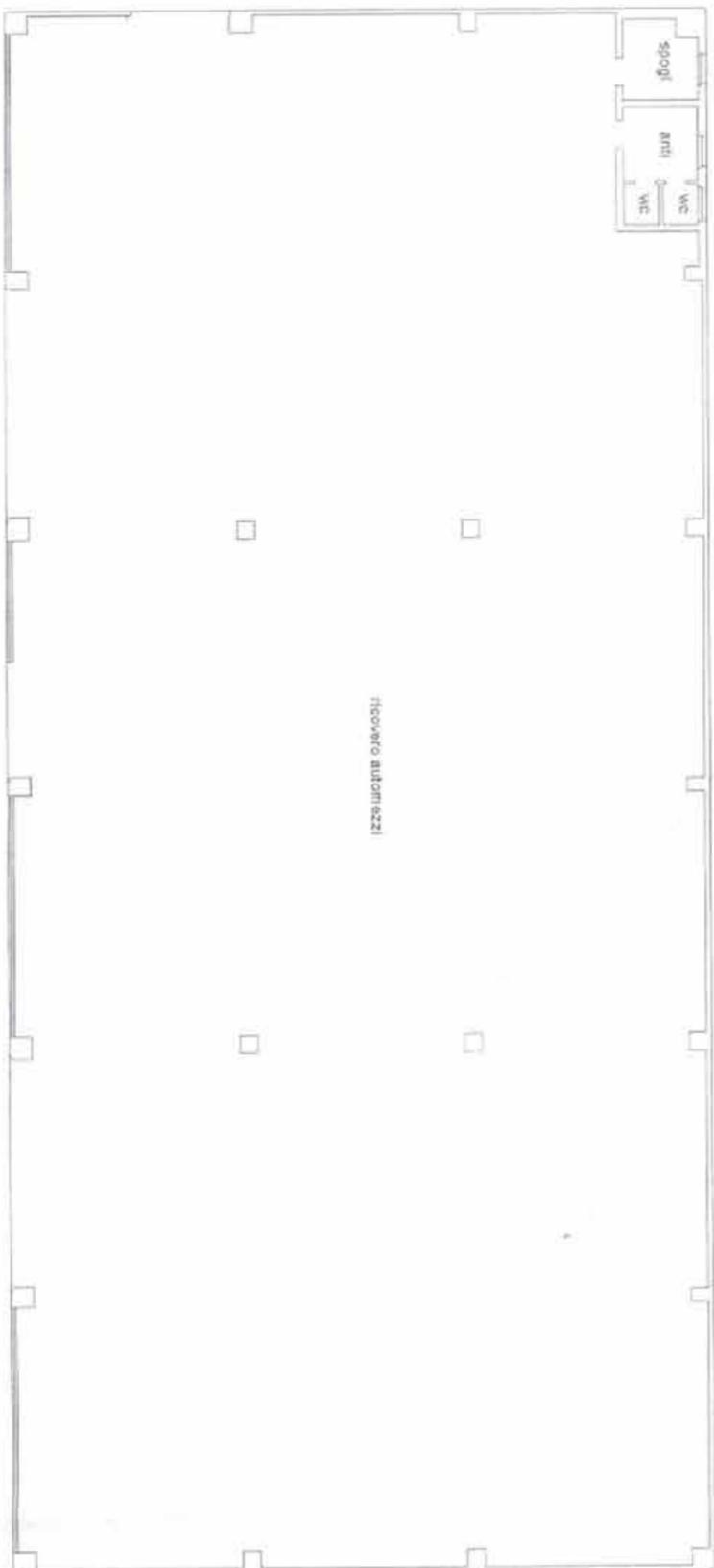
Dott. Paolo Berti  
Consulenza tecnico-estimativa civile, commerciale, industriale.

Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e-mail estimo@dotpaoloberti.it

Data: 06/02/2018		Agenzia del Territorio		Dichiarazione protocolla n. PN0080664 del 18/07/2013		Identificativi Catastrali:		Compilata da:	
Oggetto: Fabbricati - Situazione al 06/02/2018 - Catasto FABBRICATI		CATASTO FABBRICATI		< Foglio 10 Particella 374 > - Sub:		Sezione:		Fontanel Tanza	
VIA MARCONI n. 29 piano T-1.		Ufficio provinciale di		Frazioneria di u.1'u. in Comune di Sesto Al Reghena		Foglio: 10		Iscritto all'albo:	
a. n. 6		Pordenone		Via Guglielmo Marconi		Particella: 374		Periti Edili	
Scala 1: 200				n. 29		Subalterno:		Prov. Venezia	
								N. 01780	



PIANO TERRA - h. 6,00  
FABBRICATO "E"

**FABBRICATO F8 - CF, fg. 10 part. 374 (insistente su mapp. 1275)**



MODULARIO  
V. - Cat. 3 T. - 348



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
50

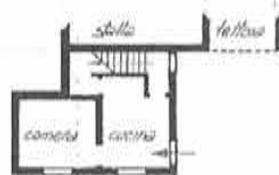
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(D. DECRETO-LEGGI 13 APRILE 1999, N. 412)

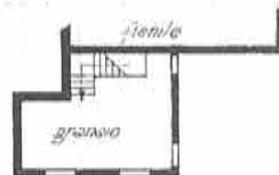
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Sesto al Regh. Via fr. Ramuscetto, Via Viali, 16

Ditta \_\_\_\_\_

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Pordenone



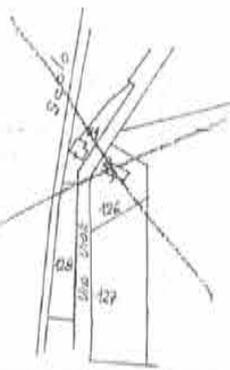
Piano terra h = m 260



Sottotetto h = m 240



in SESTO AL REGHEN (TS) - Foglio 10 Particella 130 - Sub.



COMUNE DI SESTO AL REGHEN

Foglio 10

n° 126

PLANIMETRIA in Sc. 1:2000

ORIENTAMENTO

**FABBRICATO F9 - CF, fg. 10 part. 130**

\*\*\*\*\*

## **1.1 Regolarità catastale**

Dal confronto tra gli elaborati grafici rappresentativi dello stato dei luoghi prodotti dallo scrivente a seguito dell'attività di rilievo (*allegato n. 1.1 e seguenti*) e la documentazione catastale acquisita, si evidenziano le seguenti **principali** difformità:

- 1. la planimetria catastale dell'abitazione fatiscente collocata sul lato occidentale di via Viali (Sesto al Reghena, fg. 10 mapp. 129, FABBRICATO 10) è risultata non acquisibile. Anche da accertamenti presso gli sportelli dell'Agenzia delle Entrate, uffici di Pordenone, la scheda catastale del suddetto fabbricato residenziale è risultata "non abbinata", con la conseguenza che nulla lo scrivente può riferire in merito alla sua conformità con lo stato dei luoghi.** Si evidenzia, sul punto, che non è stato possibile in sede di sopralluogo rilevare l'intera sagoma del manufatto, stante l'impossibilità di accedere alla corte interna. Sono state unicamente eseguite delle misurazioni strumentali per la determinazione delle dimensioni principali dell'abitazione fatiscente (larghezza frontestrada, altezza frontestrada, profondità).
- 2. con riferimento al FABBRICATO F1, catastalmente censito con il mappale 147 (graffato con i mappali 141, 500 e 601) del fg. 10 in Sesto al Reghena (PN):**
  - a. difformità della sagoma, sia con riferimento alla scheda catastale (maggiore lunghezza) che alla mappa (profondità raffigurata inferiore a quella riscontrata in loco);
  - b. assenza di una scala interna catastalmente raffigurata;
  - c. al piano terra, significative difformità in termini di distribuzione interna, con presenza di alcuni divisori interni eretti al fine di ricavarne un numero maggiore di uffici, oltre ad un disimpegno;
  - d. al piano terra, varie difformità in termini di forometria;
  - e. al piano primo, significative difformità in termini di distribuzione interna (demolizione di alcuni divisori e la realizzazione di altri);
  - f. al piano primo, varie difformità in termini di forometria.

**Nel complesso, si rende necessario approntare una pratica di integrale aggiornamento catastale, sia in termini di mappa (tipo mappale) che di planimetria (DocFa). Tutti gli oneri sono posti in carico alla futura proprietà;**



**3. con riferimento al FABBRICATO F2, catastalmente censito con il mappale 601 (graffato con i mappali 141,147 e 500) del fg. 10 in Sesto al Reghena (PN):**

- a. l'identificazione catastale al Catasto Fabbricati dell'unità (fg. 10 part. 601) **non** corrisponde con quella al Catasto Terreni (fg. 10 part. 501), con la conseguenza che si renderà necessario interloquire con i tecnici dell'Agenzia delle Entrate al fine di verificare se sia necessario procedere a rettifica;
- b. diversa destinazione d'uso di alcuni locali (es. archivio in luogo del portico);
- c. difformità forometriche;
- d. errata indicazione della scala di rappresentazione (le dimensioni del manufatto sono state oggetto di appunto dei tecnici del catasto in occasione del sopralluogo, cui non ha fatto seguito alcun aggiornamento grafico);
- e. difformità in termini di altezze utili interne.

**Nel complesso, si rende necessario approntare una pratica di aggiornamento catastale, i cui oneri ricadono sulla futura proprietà;**

**4. con riferimento al FABBRICATO F3, catastalmente censito con il mappale 137 del fg. 10 in Sesto al Reghena (PN):**

- a. significative difformità in termini di distribuzione interna, di forometria, di destinazione d'uso, di altezza e di sagoma (con mancata rappresentazione di alcune porzioni di fabbricato riscontrate in loco);
- b. errata indicazione del nord e della scala di rappresentazione;
- c. difformità in termini di rappresentazione grafica in mappa del manufatto riportato.

**Nel complesso, si rende necessario approntare una pratica di integrale aggiornamento catastale, sia in termini di mappa (tipo mappale) che di planimetria (DocFa). Tutti gli oneri sono posti in carico alla futura proprietà;**

**5. con riferimento al FABBRICATO F4, catastalmente censito con le unità mapp. 147-500 (graffate con i mappali 141 e 601) del fg. 10 in Sesto al Reghena (PN):**

- a. difformità in termini di rappresentazione in mappa (mancata rappresentazione di alcuni accessori in aderenza al fabbricato principale, ecc.). **Si evidenzia, sul punto, che è stato rilevato in loco un volume di arr. 150 mc collocato in aderenza prospetto sud del fabbricato F4 ma insistente catastalmente sull'area censita con il mapp. 374. Tutti i costi di accatastamento e demolizione di detto**

**manufatto saranno posti a carico dell'acquirente del lotto n. 2 (capannone F7 con accessori F6 di cui alla part. 374 fg. 10 in Sesto al Reghena).**

- b. difformità planimetriche in termini di sagoma (mancata rappresentazione delle linee di corsa dei carriponte). Si segnala che essendo stata la planimetria originale digitalizzata su due fogli separati, non è possibile fornire indicazioni in merito alla corrispondenza della lunghezza complessiva del manufatto. Trattasi, in ogni caso, di planimetria da aggiornare integralmente;
- c. errata indicazione del fattore di scala grafica.

Trattandosi di un manufatto per il quale è ipotizzabile ai fini estimativi una demolizione, lo scrivente non ha provveduto ad un rilievo architettonico interno, limitandosi a determinare strumentalmente la posizione del fabbricato, le dimensioni di sagoma e le sue altezze.

**Nel complesso, si rende necessario approntare una pratica di integrale aggiornamento catastale, sia in termini di mappa (tipo mappale) che di planimetria (DocFa). Tutti gli oneri sono posti in carico alla futura proprietà;**

**6. con riferimento al FABBRICATO F5, catastalmente censito con il mapp. 372 del fg. 10 in Sesto al Reghena (PN):**

- a. significative difformità sia in mappa che in planimetria, non risultando raffigurati tutti gli ampliamenti al volume originario.

Lo scrivente non ha provveduto ad un rilievo architettonico interno, limitandosi a determinare strumentalmente la posizione del fabbricato, le dimensioni di sagoma e le sue altezze.

**Nel complesso, si rende necessario approntare una pratica di integrale aggiornamento catastale, sia in termini di mappa (tipo mappale) che di planimetria (DocFa). Tutti gli oneri sono posti in carico alla futura proprietà;**

**7. con riferimento ai FABBRICATI F6 e F7, catastalmente censiti con il mappale 374 del foglio 10 in Sesto al Reghena (PN):**

- a. leggera difformità in termini di sagoma della guardiola (fabbricato F6);
- b. mancata rappresentazione del soppalco presente nell'area principale ad uso deposito del fabbricato F7;
- c. difformità in termini di altezze interne del fabbricato F7;
- d. difformità forometriche interne ed esterne in corrispondenza del fabbricato F7;



- e. difformità in termini di destinazione d'uso dei locali al p.1 del fabbricato F7 (disbrigo utilizzato come archivio);
- f. difformità in termini di rappresentazione in mappa: **è stato rilevato in loco un volume di arr. 150 mc collocato in aderenza al prospetto sud del fabbricato F4 ma insistente catastalmente sull'area censita con il mapp. 374. Tutti i costi di accatastamento e demolizione di detto manufatto saranno posti a carico dell'acquirente del lotto n. 2 (capannone F7 con accessori F6 di cui alla part. 374 fg. 10 in Sesto al Reghena).**

**Nel complesso, si rende necessario approntare una pratica di aggiornamento catastale, i cui oneri sono posti in carico alla futura proprietà;**

- 8. con riferimento al FABBRICATO F8, catastalmente censito con il mappale 1275 al catasto terreni e mappale 374 al catasto dei fabbricati, fg. 10 in Sesto al Reghena (PN):**
- a. utilizzo a stabilimento artigianale in luogo del ricovero automezzi catastalmente censito;
  - b. difformità in termini di forometria;
  - c. difformità in termini di altezze utili interne (non raffigurate quelle del blocco servizi, non corrispondente quella interna all'area principale);
  - d. **in sede di sopralluogo, non è stato consentito allo scrivente di rilevare alcuni volumi interni al fabbricato F8, realizzati dall'odierno occupante, con la conseguenza che nulla lo scrivente può riferire in merito alla regolarità degli stessi;**
  - e. realizzazione di due manufatti a ovest del fabbricato non raffigurati né nella scheda catastale né sull'estratto di mappa;
  - f. l'identificazione catastale al Catasto Fabbricati dell'unità (fg. 10 part. 374) **non** corrisponde con quella a Catasto Terreni (fg. 10 part. 1275), così come derivante dal frazionamento recentemente approvato.

**Nel complesso, si rende necessario approntare una pratica di integrale aggiornamento catastale, sia in termini di mappa (tipo mappale) che di planimetria (DocFa). Tutti gli oneri sono posti in carico alla futura proprietà;**

- 9. con riferimento al RUDERE F9, catastalmente censito con il mapp. 132 del fg. 10 in Sesto al Reghena (PN):** la rappresentazione del fabbricato non corrisponde con lo stato dei

**Dott. Paolo Berti**  
**Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.**  
**Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391**

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

luoghi, con la conseguenza che si rende necessario approntare una pratica di integrale aggiornamento, sia in termini di mappa (tipo mappale) che di planimetria (DocFa).  
Tutti gli oneri sono posti in carico alla futura proprietà.

Nel complesso si renderanno necessari alcuni importanti aggiornamenti catastali (estratto di mappa e planimetrie catastali) prima del rogito notarile, i cui oneri sono posti in capo alle parti acquirenti, essendo stato tale aspetto debitamente considerato in sede di formulazione dei valori a base d'asta concordataria.

\*\*\*\*\*



## **1.2 Proprietà**

In base alla relazione notarile redatta dal dott. Gaspare Gerardi, notaio in Pordenone, alla data del 31 gennaio 2018 gli immobili sopra descritti risultavano **di proprietà della società**

**per la quota di 1/1 in forza dei seguenti titoli:**

**A. compravendita giusta atto di data 3 maggio 1968 rep. 104927 Notaio Ferruccio Sartori, registrato a Pordenone l'11 maggio 1968 al n. 5049, e trascritto a Udine il 15 maggio 1968 ai n.ri 11546/10411 di formalità, con cui la società**

acquistava gli immobili identificati al catasto terreni al F. 10 M. 138 (ha 0.51.70) M. 139 (ha 0.10.00), M. 137/a (ha 0.51.50), M. 137/b (ha 0.14.20) di tot. ha 1.27.40;

**B. compravendita giusta atto di data 1 luglio 1968 rep. 23874 Notaio Fabricio, registrato a San Vito al Tagliamento il 15 luglio 1968 al n. 572 vol. 120, e trascritto a Udine il 19 luglio 1968 ai n.ri 16830/15108 di formalità, con cui la società**

acquistava gli immobili identificati al catasto terreni F. 10 M. 371 ha 0.23.50 e M. 140 ha 0.09.60;

**C. permuta giusta atto di data 9 maggio 1969 rep. 25102/14064 Notaio Fabricio, registrato a San Vito al Tagliamento il 20 maggio 1969 al n. 571 vol. 121 e trascritto a Udine il 27 maggio 1969 ai n.ri 12532/11119, con cui la società**

acquistava l'immobile identificato al catasto terreni al F. 10 M. 131/b ha 0.21.40;

**D. atto di fusione giusta atto di data 20 luglio 1974 rep. 155021 Notaio Ferruccio Sartori di Borgoricco, trascritto a Pordenone il 5 settembre 1974 ai n.ri 7625/7071 di formalità e successiva integrazione in data 26 novembre 1976 rep. 166091 Notaio Ferruccio Sartori di Borgoricco, trascritto a Pordenone 7 dicembre 1976 ai n.ri 9185/8410 di formalità, la società**

veniva fusa nella società

che acquisiva gli immobili identificati al catasto terreni F. 10 M. 139, M. 137/a, M. 131/b, M. 137 /b, M. 371 e M. 140 ha 0.09.60. Sono seguite le seguenti variazioni catastali:

○ 6 dicembre 1976 nota di variazione n. 201: nel catasto terreni il F. 10 M. 137 ha 0.51.50



H. **compravendita giusta atto di data 23 dicembre 1992 rep. 49816 Notaio Giovanni Pascatti, trascritto a Pordenone l'11 gennaio 1993 ai n.ri 397/368 di formalità**, con cui il signor  
vendeva alla società che acquistava gli  
immobili identificati al catasto fabbricati F. 10 M. 129, M. 130, al catasto terreni F. 10 M. 129  
ha 0.03.90, M. 130 ha 0.10.60, M. 131 ha 0.68.60, M. 203 ha 0.07.40, M. 575 ha 0.00.50;

I. **compravendita giusta atto di data 23 dicembre 1998 rep. 82053 Notaio Giovanni Pascatti, trascritto a Pordenone il 7 gennaio 1999 ai n.ri 169/134 di formalità**, con cui la signora  
vendevano alla società

che acquistava gli immobili identificati al catasto fabbricati F. 10 M. 372, al catasto terreni F.  
10 M. 372 ha 0.01.90 e M. 136 ha 0.01.60. Sono seguite le seguenti variazioni catastali:

- 18 febbraio 2011 variazione n. 29004 – catasto terreni 2 grado sent. n. 187/1995: catasto terreni F. 10 M. 137;
- 18 febbraio 2011 variazione n. 29005 – catasto terreni 2 grado sent. n. 187/1995: catasto terreni F. 10 M. 141 graffato con M. 147 graffato con M. 500 graffato con M. 601;
- 18 febbraio 2011 variazione n. 29007 – catasto terreni 2 grado sent. n. 187/1995: catasto terreni F. 10 M. 374 graffato con M. 384;
- 23 novembre 2011 variazione d'ufficio n. 5201: catasto terreni F. 10 M. 376 ha 0.24.90 variato da seminativo a fu d'accert;
- 23 novembre 2011 costituzione n. 2391: catasto fabbricati F. 10 M. 1226 sub 1;
- 12 dicembre 2012 variazione n. 1808 - bonifica identificativo catastale: catasto terreni F. 10 M. 130 ha 0.10.60 variato da fabb rurale ad ente urbano;
- 13 dicembre 2012 variazione n. 1890 – bonifica identificativo catastale: catasto terreni F. 10 M. 147 ha 1.30.95 variato da fu d'accert ad ente urbano;
- 13 dicembre 2012 variazione n. 1891 – bonifica identificativo catastale: catasto terreni F. 10 M. 137 ha 1.61.90 variato da fu d'accert ad ente urbano;
- 1 febbraio 2013 variazione n. 860 - bonifica identificativo catastale: catasto terreni F. 10 M. 141 ha 0.15.50 variato da fu d'accert ad ente urbano;
- 29 gennaio 2013 variazione n. 777 - bonifica identificativo catastale: catasto terreni F. 10 M. 374 ha 0.55.60 variato da fu d'accert ad ente urbano;
- 29 gennaio 2013 variazione n. 779 - bonifica identificativo catastale: catasto terreni F. 10 M. 384 ha 0.00.40 variato da fu d'accert ad ente urbano;

**Dott. Paolo Berti**  
**Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.**  
**Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391**

*Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)*

*Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it*

---

- 1 febbraio 2013 variazione n. 879 - bonifica identificativo catastale: catasto terreni F. 10 M. 500 ha 0.08.00 variato da fu d'accert ad ente urbano;
- 4 luglio 2013 tipo mappale n. 75983: catasto terreni la fusione di F. 10 M. 374 ha 0.55.60, M. 378 ha 0.18.20, M. 384 ha 0.00.40 e M. 376 ha 0.24.90 originava il F. 10 M. 374 ha 0.99.10 ente urbano;
- 18 luglio 2013 variazione n. 8984 – dich. UIU art. 19 DL. 78/10: catasto fabbricati soppressione di F. 10 M. 374 graffato con M. 384 e M. 1226 sub 1 e costituzione di F. 10 M. 374;
- 6 giugno 2016 frazionamento n. 50659: catasto terreni dal frazionamento del F. 17 M. 374 ha 0.99.10 derivavano M. 374 Ha 0.49.03 e M. 1275 ha 0.50.07.

\*\*\*\*\*



### 1.3 Stato di possesso

Allo scrivente sono pervenute copie dei seguenti atti di locazione/comodato d'uso:

- I. **CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO** sottoscritto in data **16.03.2013** dalla committente e la [redacted] registrato a Portogruaro il **21.03.2013** al n. **753** serie **3** (*all. n. 7.1*).

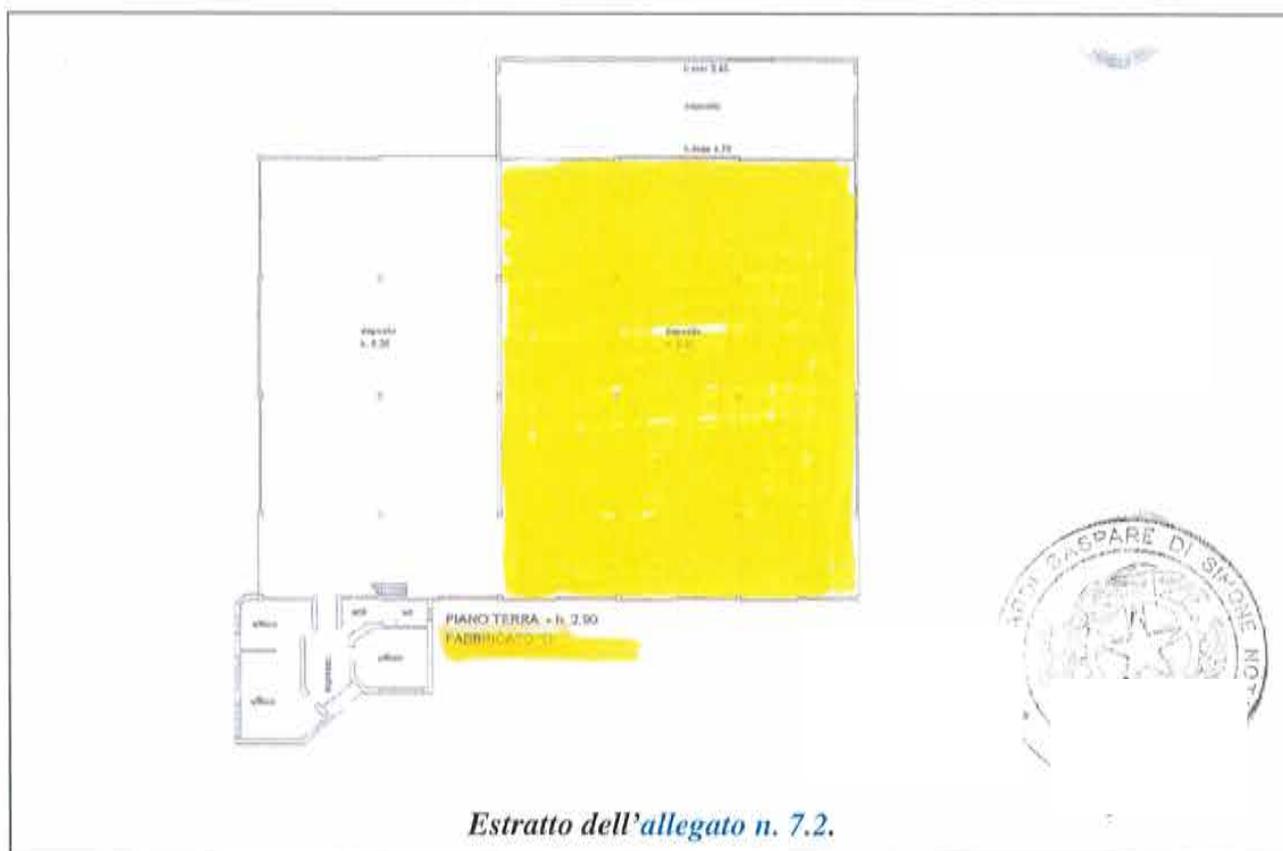
**Oggetto della locazione:** fabbricato residenziale **F5** (di cui al lotto n. 4 della presente valutazione).

**Canone:** € 200,00 mensili (= € 2.400,00 annui), con aggiornamento annuo nella misura del 75% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo ISTAT.

**Durata:** 4 anni a decorrere dal 01.04.2013 (prima scadenza 31.03.2017), con facoltà di rinnovo per altri 4 anni in assenza di formale disdetta.

- II. **CONTRATTO DI COMODATO DI BENI IMMOBILI** sottoscritto in data **05.04.2016** dalla committente e la società [redacted] (*all. n. 7.2*).

**Oggetto dell'accordo:** porzione del fabbricato **F7** (di cui al lotto n. 3 della presente valutazione), come meglio identificata nella planimetria di cui segue estratto:



**Finalità del comodato:** deposito temporaneo di macchine e attrezzatura per la produzione di mozzarelle.

**Corrispettivo:** € 500,00 mensili (= € 6.000,00 annui).

**Durata:** 12 mesi anni a decorrere dal 05.04.2016, con facoltà di tacito rinnovo di anno in anno in assenza di formale disdetta.

**NOTA RELATIVA ALLO STATO DI POSSESSO DEL FABBRICATO F8 (III° lotto)**

Alla data del sopralluogo, il fabbricato F8 (catastalmente insistente sulla part. 1275 fg. 10 in Sesto al Reghena) è risultato occupato sine titolo da un soggetto terzo.

**Si segnala, altresì, che lo scrivente non ha avuto accesso alle pratiche edilizie presentate per il fabbricato dall'odierno occupante, sulla scorta delle quali parrebbero essere state realizzate alcune modifiche interne (box uffici) ed esterne (tensostruttura e deposito vernici).**

**In sede di sopralluogo, non è stato consentito allo scrivente di rilevare alcune delle migliorie, con la conseguenza che nulla lo scrivente può riferire in merito alla regolarità delle stesse.**

\*\*\*\*\*



#### **1.4 Formalità pregiudizievoli**

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate per conto della richiedente dal notaio Gaspare Gerardi di Pordenone (*allegato n. 2*), sono state rilevate le seguenti formalità gravanti sul compendio di cui alla presente valutazione:

- 1) ipoteca volontaria di Euro 53.603.762,14 iscritta a Pordenone il 16 settembre 2009 ai n.ri 13196/2472 di formalità**, a favore di BANCA MEDIOCREDITO DEL FRIULI VENEZIA GIULIA S.P.A. con sede in Udine Codice fiscale n. 00269390308, gravante gli immobili in Comune di Sesto al Reghena catasto fabbricati F. 10 M. 129, M. 130, M. 137, M. 141 graffato con M. 147 graffato con M. 500 graffato con M. 601, M. 372, M. 374 graffato con M. 384, catasto terreni F. 10 M. 129 ha 0.03.90, M. 130 ha 0.10.60, M. 131 ha 68.60, M. 136 ha 0.01.60, M. 137 ha 1.61.90, M. 139 ha 9.40, M. 141 ha 0.15.50, M. 147 ha 1.30.95, M. 372 ha 0.01.90, M. 374 ha 0.55.60, M. 376 ha 0.24.90, M. 378 ha 0.18.20, M. 384 ha 0.00.40, M. 500 ha 0.08.00, M. 501 ha 0.01.75; ed in Comune di San Quirino catasto fabbricati F. 38 M. 7 graffato con M. 152, catasto terreni F. 37. M. 7 ha 1.55.74, M. 183 ha 0.00.25 e F. 61 M. 38 ha 0.48.90;
- 2) ipoteca volontaria di Euro 8.000.000,00 iscritta a Pordenone il 10 gennaio 2012 ai n.ri 381/45 di formalità**, a favore di BANCA MEDIOCREDITO DEL FRIULI VENEZIA - GIULIA S.P.A. con sede in Udine Codice fiscale n. 00269390308, gravante gli immobili in Comune di Sesto al Reghena catasto fabbricati F. 10 M. 129, M. 130, M. 372, M. 137, M. 374 graffato con M. 384, M. 141 graffato con M. 147 graffato con M. 500 graffato con M. 601, ed al catasto terreni F. 10 M. 129 ha 0.03.90, M. 130 ha 0.10.60, M. 372 ha 0.01.90, M. 137 ha 1.61.90, M. 384 ha 0.00.40, M. 374 ha 0.55.60, M. 501 ha 0.01.75, M. 500 ha 0.08.00, M. 147 ha 1.30.95, M. 141 ha 0.15.50, M. 131 ha 0.68.60, M. 136 ha 0.01.60, M. 139 ha 0.09.40, M. 376 ha 0.24.90, M. 378 ha 0.18.20, M. 140 ha 0.09.00, M. 650 ha 0.00.60, ed in Comune di San Quirino catasto fabbricati F. 38 M. 7 graffato con M. 152, ed al catasto terreni F. 38 M. 152 ha 0.00.10, M. 7 ha 1.55.74, F. 61 M. 38 ha 0.48.90, F. 38 M. 183 ha 0.00.25;
- 3) nella nota di trascrizione relativa alla compravendita giusta atto di data 30 dicembre 1982 rep. 28162 Notaio Alberico Garlatti, trascritto a Pordenone 26 gennaio 1983 ai n.ri 875/737 di formalità, relativamente all'immobile in Sesto al Reghena F. 10 M. 147, è scritto: *“La particella n. 147, dal lato di ponente è già gravata da servitù passiva di transito pedonale***

**Dott. Paolo Berti**  
**Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.**  
**Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391**

*Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)*

*Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it*

---

*con ogni mezzo per usi agricoli, come esercitata e ben nota alle parti. Eventuali altre servitù risultano dallo stato di fatto, dalla situazione dei luoghi nonché dalla destinazione del padre di famiglia”.*

\*\*\*\*\*

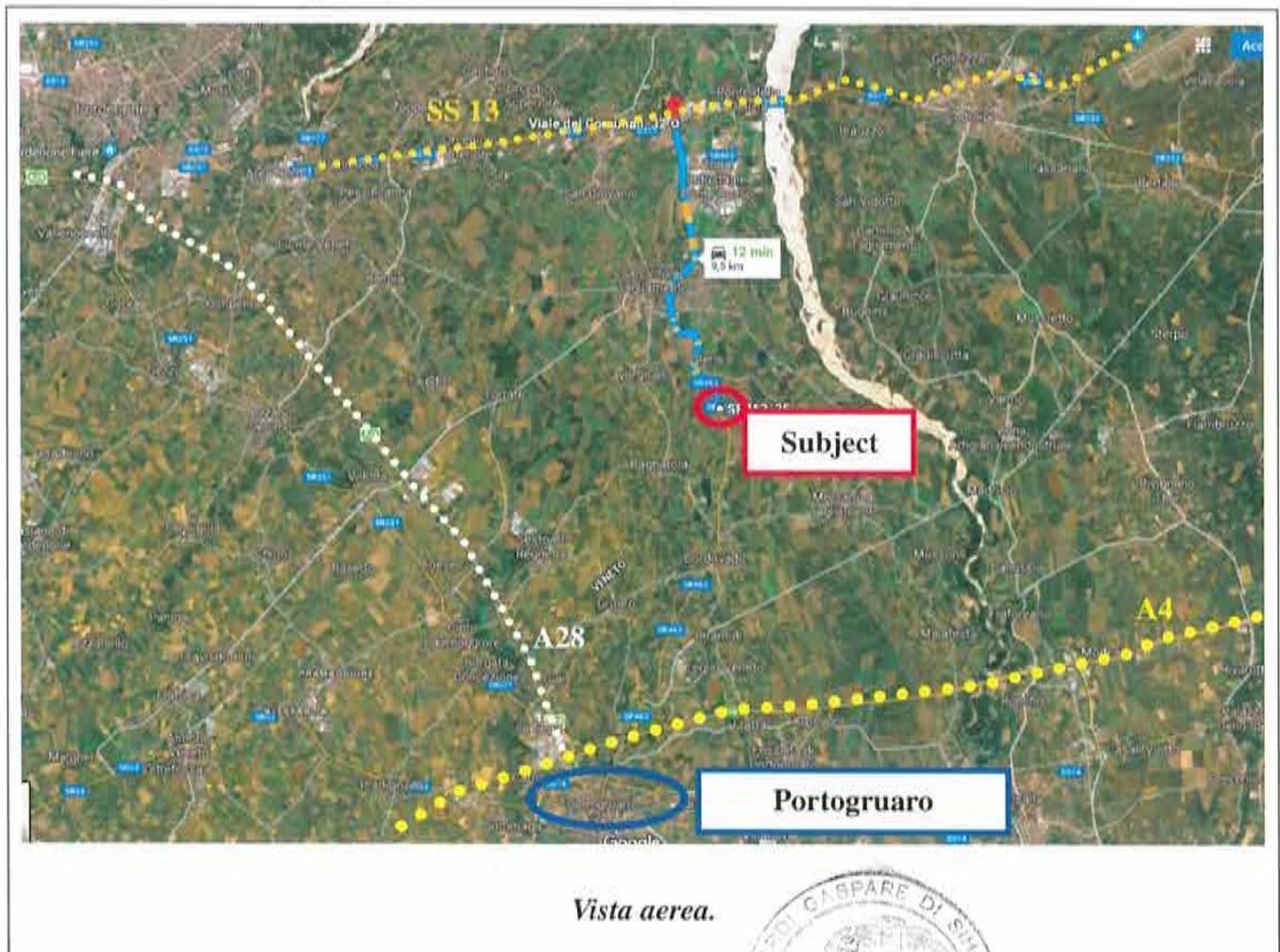


## **2.0 UBICAZIONE e DESTINAZIONE URBANISTICA**

Il compendio è sito a Ramuscello di Sesto al Reghena, frazione collocata lungo la SR463, nel tratto di collegamento tra Portogruaro e la SS 13 "Pontebbana" (principale arteria commerciale del triveneto).

L'areale ove si colloca il compendio de quo si caratterizza per un tessuto edilizio prettamente residenziale, ove sono assenti altri stabilimenti produttivi consimili a quello oggetto di valutazione (fatta eccezione per una cantina vitivinicola circa 100 m a sud e n. 2 capannoni di minori dimensioni a nord).

Sotto un profilo prettamente logistico, pertanto, lo stabilimento sconta una collocazione non ottimale, con scarsi collegamenti alle principali vie di comunicazione di interesse industriale. Lo svincolo autostradale più vicino si colloca a circa 11 km (uscita Sesto al Reghena su autostrada A28 Conegliano-Portogruaro). La SS 13 Pontebbana dista oltre 9 km.



Sotto un profilo urbanistico, la destinazione del compendio di proprietà è stata oggetto del certificato prot. 16455 rilasciato dal Comune di Sesto al Reghena in data 03.01.2018.

**Dal documento, per la cui consultazione integrale si rinvia all'allegato n. 5, il compendio de quo risulta come di seguito distribuito:**

<b>Sesto al Reghena fg. 10</b>	<b>Destinazione urbanistica (cfr. allegato n. 5)</b>
partt. 372-137-141-147- 500-374-1275-501-136- 131-139	<b>zona omogenea D, sottozona D3</b> "insediamenti industriali- artigianali singoli esistenti"
partt. 129-130-601-140	<b>zona omogenea B, sottozona B2</b> "residenziale di completamento estensivo"
partt. 650-575	<b>viabilità meccanica esistente</b>
part. 203	<b>zona omogenea V sottozona V0</b> "aree interstiziali/o di protezione dei centri abitati".

*Segue estratto del Certificato di Destinazione Urbanistica.*

 <p>Piazza Castello 1, 33079 Sesto al Reghena tel. +39 0434 693970 fax +39 0434 693975 P.IVA. 00254030935 codice fatt. elett. UF4IMI</p>	 <p style="text-align: center;"><b>Comune di</b> <b>SESTO AL REGHENA</b> <i>Provincia di Pordenone</i></p>	 <p style="text-align: right;">EMAIL tecnico@ com-sesto-al-reghena.regione.fvg.it PEC comune.sestoalreghena@ certgov.fvg.it C.F. 80003970938 uff_eFatturaPA</p>
Prot. 16455		Sesto al Reghena, 03/01/2018
OGGETTO: certificato destinazione urbanistica ai sensi art. 30 del D.P.R. n° 380/01 e s.m.e.i. nonché art. 34 della L.R. n° 19 del 11.11.2009.		
<b>IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO</b>		
<ul style="list-style-type: none"><li>- Vista la richiesta presentata dal Sig. _____ in qualità di legale rappresentante della ditta pervenuta allo scrivente Ente il 30/12/2017 al n. 16455 di prot.</li><li>- Visti gli atti d'ufficio;</li><li>- Presa visione della variante 42 al P.R.G.C. adottata con delibera C.C. n° 63 del 29/12/2016, approvata con deliberazione C.C. n. 23 del 07/06/2017 esecutiva dal 24/08/2017;</li><li>- Visto l'art. 30 del D.P.R. n° 380 del 06/06/2001 nonché art. 34 della L.R. n° 19 del 11.11.2009.</li></ul>		

**Dott. Paolo Berti**

**Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.**

**Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391**

*Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)*

*Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimato@dottpaoloberti.it*

### **CERTIFICA**

Che il terreno di seguito elencato, catastalmente distinto in Comune di Sesto al Reghena, ricade, a mente del vigente strumento urbanistico in premessa indicato, nella seguente destinazione di zona:

- F. 10 n. 129 zona omogenea B sottozona B2 residenziale di completamento estensivo;
- F. 10 n. 372 zona omogenea D sottozona D3 insediamenti industriali-artigianali singoli esistenti;
- F. 10 n. 130 zona omogenea B sottozona B2 residenziale di completamento estensivo;
- F. 10 n. 137 zona omogenea D sottozona D3 insediamenti industriali-artigianali singoli esistenti;
- F. 10 n. 141 zona omogenea D sottozona D3 insediamenti industriali-artigianali singoli esistenti;
- F. 10 n. 147 zona omogenea D sottozona D3 insediamenti industriali-artigianali singoli esistenti;
- F. 10 n. 500 zona omogenea D sottozona D3 insediamenti industriali-artigianali singoli esistenti;
- F. 10 n. 601 zona omogenea B sottozona B2 residenziale di completamento estensivo;
- F. 10 n. 374 zona omogenea D sottozona D3 insediamenti industriali-artigianali singoli esistenti;
- F. 10 n. 1275 zona omogenea D sottozona D3 insediamenti industriali-artigianali singoli esistenti;
- F. 10 n. 501 zona omogenea D sottozona D3 insediamenti industriali-artigianali singoli esistenti;
- F. 10 n. 140 zona omogenea B sottozona B2 residenziale di completamento estensivo;
- F. 10 n. 650 viabilità meccanica esistente;
- F. 10 n. 136 zona omogenea D sottozona D3 insediamenti industriali-artigianali singoli esistenti;
- F. 10 n. 131 zona omogenea D sottozona D3 insediamenti industriali-artigianali singoli esistenti;
- F. 10 n. 139 zona omogenea D sottozona D3 insediamenti industriali-artigianali singoli esistenti;
- F. 10 n. 203 zona omogenea V sottozona V0 arce interstiziali/o di protezione dei centri abitati;
- F. 10 n. 575 viabilità meccanica esistente.

Con tutte le prescrizioni dettate dalle Norme Tecniche d'Attuazione della Variante sopraindicata che si allegano per estratto.

*Certificato di destinazione urbanistica prot. 16455 rilasciato dal Comune di Sesto al Reghena in data 03.01.2018 (allegato n. 5).*

*Di seguito un estratto della planimetria di piano.*



*Zonizzazione (fonte: <https://www.comune.sesto-al-reghena.pn.it>).*



Le norme tecniche di attuazione del PRGC aggiornate alla variante n. 42 (approvata con DCC n. 23 del 07.06.2017 ed entrata in vigore il 24.08.2017) prevedono per il compendio de quo le seguenti prescrizioni urbanistiche:

### ZONA D3

#### Art.29 - SOTTOZONA "D3"- INSEDIAMENTI INDUSTRIALI - ARTIGIANALI SINGOLI ESISTENTI

1. Comprende le aree destinate dal P.R.G.C. a pertinenza delle attività produttive esistenti confermate o al completamento di ambiti produttivi infrastrutturati.

In tali zone il P.R.G.C. si attua attraverso permesso di costruire.

Ove il P.R.G.C. disciplina gli interventi mediante Scheda Normativa, le prescrizioni ivi contenute integrano le presenti norme generali ed, ove in contrasto, prevalgono.

2. Si applicano le seguenti prescrizioni:

- Q max. 0,50 mq/mq da destinare alla produzione o alle funzioni strettamente connesse con le produttive, 0,10 mq/mq per funzioni complementari ed accessorie (uffici e spazi direzionali, servizi al personale, mense, infermerie, mostre, esposizioni, spacci aziendali, ecc.).

- h max. 15 ml. (misurata all'intradosso della struttura di copertura, al netto degli eventuali carriponte o sovrastrutture fisse).

La distanza minima dalle strade non potrà risultare inferiore a m. 6,0.

Per gli interventi lungo le strade statali e provinciali, l'applicazione della distanza minima di m 6,0 dalla viabilità è subordinata all'acquisizione di parere preventivo e vincolante dell'Ente proprietario.

I vani tecnologici ed i volumi accessori con h < 3,0 m potranno derogare dalle distanze dai confini e dai fabbricati.

Si applicano le seguenti prescrizioni particolari.

#### 4. Insedimento Altan ed altri lungo la S.S. 463 (S. Vito - Portogruaro)

I manufatti tecnologici non potranno superare di ml. 3,0 gli edifici preesistenti e andranno collocati nelle immediate vicinanze degli stessi.

Una piantumazione di alto fusto a doppia fila andrà collocata lungo la S.S., in modo che, al massimo sviluppo, le piante raggiungano un'altezza non inferiore ai 2/3 di quella massima degli edifici e/o impianti.

Per l'ampliamento dell'azienda varranno, in particolare, le seguenti prescrizioni:

- destinazione dell'ampliamento ad incremento dell'attività produttiva nel limite max. del 40% della superficie coperta;

- collocamento della volumetria con destinazione direzionale / amministrativa sul fronte della S.S.463, con arretramento minimo non inferiore a ml. 15,0.

- Formazione di barriera verde con cortine arboree a rapida crescita, frammiste ad arbusti sempreverdi ed alberi a foglia caduca, per consentire la percezione delle differenziazioni stagionali del paesaggio. Le barriere andranno disposte lungo l'intero perimetro dell'azienda utilizzando le specie vegetali più adatte alla zona,

- Il parcheggio interno dell'azienda sarà piantumato con specie a rapido accrescimento e con largo sviluppo di chioma,

- Le aree non strettamente necessarie alla movimentazione delle merci andranno pavimentate con materiali idonei al rapido smaltimento delle acque superficiali e meteoriche (pavimentazioni filtranti, ghiaino, ecc.).

## **ZONA B2**

### **Art. 22 bis - SOTTOZONA "B2" - RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO ESTENSIVA**

1. È costituita dalle aree edificate e di recente formazione, caratterizzate dalla presenza di edifici unifamiliari a prevalente destinazione residenziale.

2. In tale zona il PRGC si attua attraverso i seguenti indici e parametri:

- lotto minimo 350 mq
- if max. 0,8 mc/mq
- Q max. 35%
- H max. 7,0 m
- dc min. 5,0 m derogabile mediante convenzione tra confinanti e fatto salvo il rispetto della Dpf; è ammessa l'aderenza ad edificio esistente,
- de min. 3,0 m o in aderenza ad edificio preesistente, sempre nel rispetto della Dpf
- dpf min. 10,0 m
- ds min. m 6,0 e comunque non minore di m 5 dal confine con la viabilità pubblica, salvo allineamenti prescritti dal PRGC o derivati da edificazione preesistente in linea o a schiera; nei quali casi sarà consentita l'estensione dell'allineamento planimetrico.

3. È ammessa la ristrutturazione della volumetria esistente anche se risulta superato l'indice volumetrico consentito.

Nel caso di saturazione dell'indice è consentito, per comprovate esigenze, una integrazione volumetrica fino a mc. 150 per ogni unità immobiliare a destinazione residenziale e comunque compatibile fino al 10% del volume esistente alla data di approvazione della Variante n°19 (23/11/2005) per gli edifici e le parti di essi a destinazione non residenziale.

Tale disposizione si applica anche ai casi in cui la volumetria ancora disponibile per gli ampliamenti risulti inferiore a quella consentita a tantum.

Per edifici plurifamiliari costituiti da più di tre unità immobiliari l'adeguamento a tantum si intende riferito all'intero immobile.

Nel caso di copertura a falde, la pendenza non potrà risultare inferiore al 35%. Nel caso di pendenza della copertura dell'edificio principale inferiore al 35%, potranno essere realizzate, con la medesima pendenza, del corpo principale, corpi aggiuntivi anche isolati

Per i volumi accessori in corpo autonomo / isolati è consentita la formazione di coperture piane e/o mascherate da veletta di altezza non superiore a m 3,00.

4. Nelle zone B2 attestata lungo Via Gleris a Vissignano e indicate in zonizzazione con simbolo # la nuova edificazione dovrà distare non meno di 30 metri dalla sponda della roggia Versa.

5. Nei lotti inediti delle zone B2, localizzate lungo la via Mielma e la via Trieste, indicate in zonizzazione con il simbolo ## si applicano le seguenti disposizioni:

- dovrà essere previsto un arretramento dal corso d'acqua di almeno 20 m. per le costruzioni,
- gli eventuali attraversamenti dei corsi d'acqua saranno costituiti da ponticelli aventi parapetti in mattoni pieni o con ringhiere metalliche a disegno semplice,
- sono consentite esclusivamente recinzioni in rete metallica.

6. Nei lotti prospicienti i corsi d'acqua tutelati gli interventi edilizi sono subordinati alle seguenti ulteriori prescrizioni:

- i realizzandi edifici saranno progettati tenendo conto del rapporto con il corso d'acqua tutelato, con particolare attenzione all'orientamento del fronte principale ed alla localizzazione ed alle caratteristiche compositive di eventuali corpi accessori isolati:

il lato prospiciente il corso d'acqua non dovrà risultare un retro, né precludere la percezione del bene paesaggistico con un eccessivo addensamento di corpi edificati,

- la parte del lotto edilizio prospiciente il corso d'acqua tutelato sarà mantenuta a prato / giardino per una profondità di almeno 10 m, con utilizzo di alberature prevalentemente autoctone. La recinzione sarà costituita da paletti e rete metallica plastificata verde con zoccolo in muratura intonacata di h max. cm. 50 o da palizzata lignea.



**ZONA V0**

**Art. 25 bis - SOTTOZONA "V0" – AREE INTERSTIZIALI E/O DI PROTEZIONE DEI CENTRI ABITATI**

1. Corrisponde alle aree inedificate sistemate a verde per giardini, parchi ed orti adiacenti alle zone edificate, di cui costituiscono interstizio o fasce di protezione verso la campagna circostante.

2. Sono consentite piccole attrezzature sportive o ricreative scoperte, quali campi da tennis, pallavolo, bocce, ecc., di uso privato, nel rispetto dell'ambiente naturale circostante.

È consentita la realizzazione di modeste strutture per il giardinaggio e l'orticoltura utilizzando i seguenti indici e parametri:

- if max. 0,05 mc/mq e comunque nel limite di mc 100
- dc min 5,0 m
- dpf min 10,0 m
- ds min. 6,0 m

Le aree potranno essere utilizzate per parcheggi privati, purché realizzati con pavimentazione filtrante e/o inerbiti.

È consentita la realizzazione di attività sperimentali a scopo didattico – ludico – ricreativo, anche con la costruzione di edifici e strutture ad esse strettamente correlate, entro gli ambiti individuati con apposito perimetro nella cartografia di zonizzazione e disciplinate da scheda normativa.

3. Eventuali edifici residenziali esistenti alla data di approvazione della Variante n°19 (23/11/2005) potranno essere assoggettati a ristrutturazione ed ampliamento una tantum nel limite di mc. 100.

4. Le aree saranno sistemate con messa a dimora di piante tipiche dei luoghi, di cui all'Allegato II.

\*\*\*\*\*



### **3.0 DESCRIZIONE IMMOBILIARE**

Trattasi di uno stabilimento produttivo per la prefabbricazione risalente ai primi anni '60, che ha subito negli anni successivi ampliamenti e frazionamenti sino a pervenire all'attuale layout.

In ragione delle destinazioni d'uso attualmente riscontrabili in loco, dello stato di possesso e delle caratteristiche tipologiche, il compendio di proprietà

può essere come di seguito suddiviso:

#### **I° lotto - Area produttiva originaria, con capannoni, uffici e volumi accessori.**

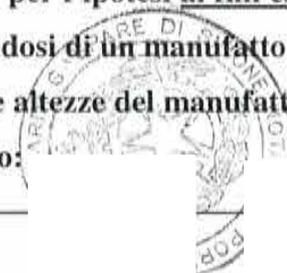
Si compone, nella fattispecie dei seguenti manufatti:

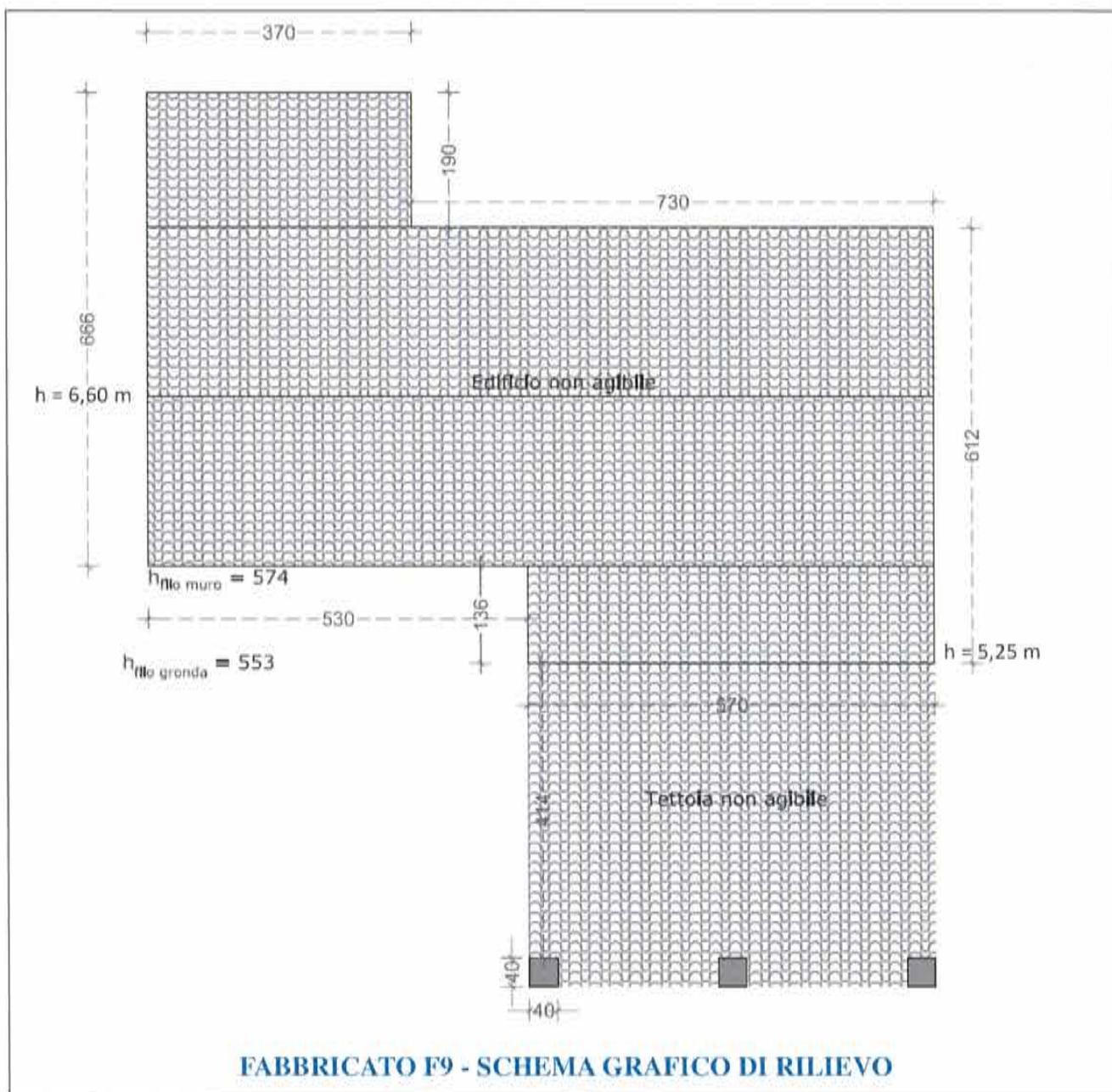
- fabbricato F1 - palazzina uffici;
- fabbricato F2 - locali accessori (archivi, mensa, deposito e CT);
- fabbricato F3 - capannone principale per la prefabbricazione, con linee di corsa per carriponte, sottostazioni e magazzino;
- fabbricato F4 - capannone vetusto, da demolirsi;
- fabbricato F9 - rudere;
- vasta area scoperta (mapp. 130-131-136-137-139-140-141-147-500-501-650 fg. 10 in Sesto al Reghena) per complessivi: 41.790 mq (= area di sedime e pertinenza), di cui:
  - 39.770 mq in zona urbanistica D3 degli insediamenti industriali/artigianali esistenti;
  - 1.960 mq in zona urbanistica B2 residenziale di completamento estensivo;
  - 60 mq in viabilità.

Il lotto dispone di n. 1 accesso carraio da via Marconi e due, sul retro, da via Viali.

In ragione del prolungato fermo di buona parte dei corpi di fabbrica, le attuali condizioni generali del comparto produttivo sono mediocri, con solo n. 3 corpi di fabbrica (fabbricato F3, uffici F1 ed accessori F2) che hanno mantenuto complessivamente un grado di commerciabilità ancora considerabile in sede estimativa.

Per il capannone originario F4, al contrario, **stanti le condizioni generali di conservazione, l'assenza di agibilità e di regolarità edilizia/catastale, i costi di sanatoria (anche strutturale) ed adeguamento alle attuali richieste del mercato, si propende per l'ipotesi ai fini estimativi della demolizione. Relativamente al fabbricato F9, infine, trattandosi di un manufatto pericolante, è stato eseguito un rilievo delle sole dimensioni esterne e delle altezze del manufatto, sulla scorta del quale è stato redatto il seguente schema grafico di rilievo:**





### II° lotto - Capannone F7

con accessori F6

Si compone dei seguenti manufatti:

- fabbricato F7 - capannone
- fabbricati F6 - locali accessori (portineria, archivio, CT, locale pompe);
- deposito e tettoia a confine nord;
- area scoperta in zona urbanistica D3 (mapp. 374 fg. 10 in Sesto al Reghena, di cat. 4.903 mq = area di sedime e pertinenza) con accesso da via Marconi.

### III° lotto - Capannone F8 "Danelon"

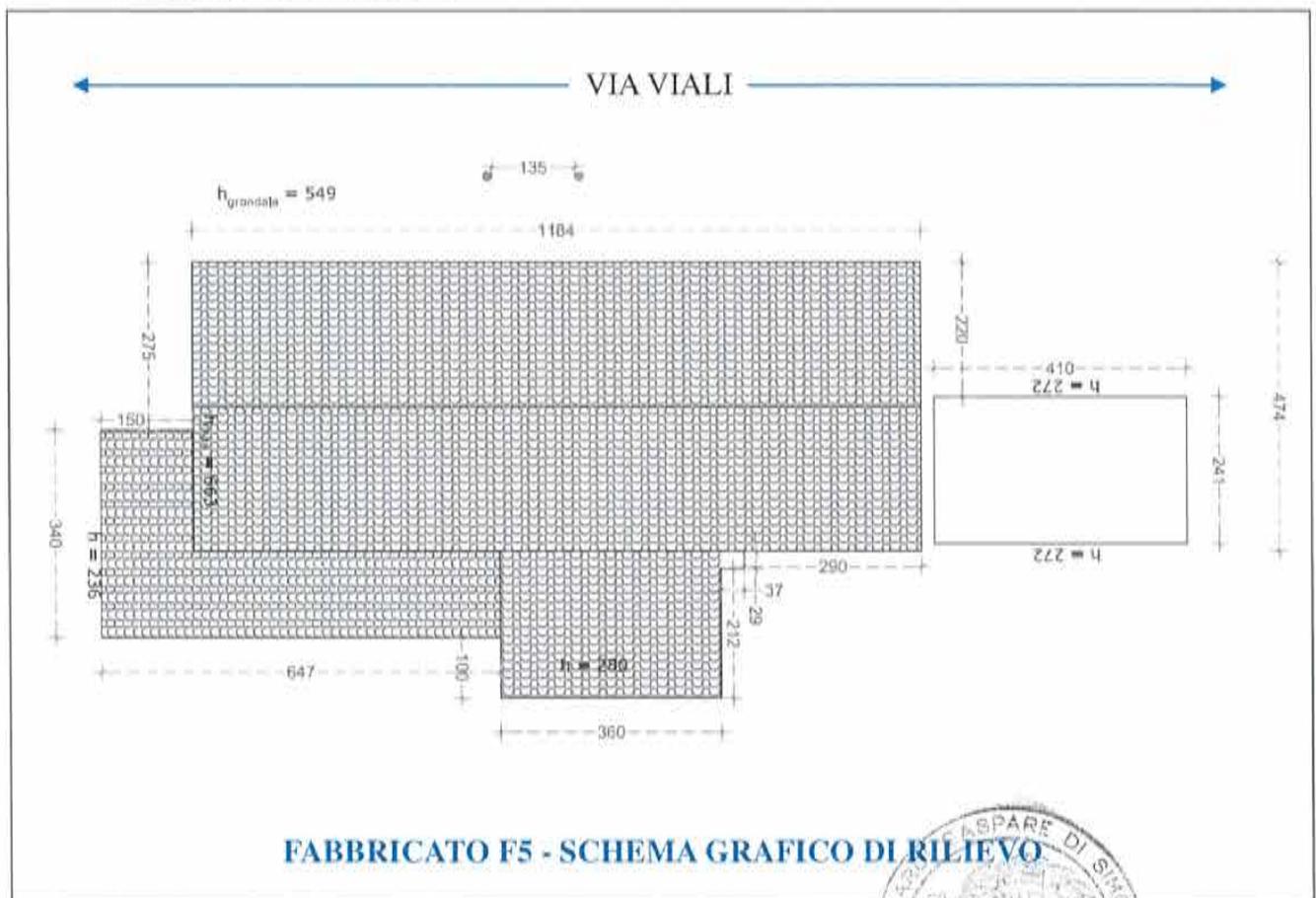
Si compone dei seguenti manufatti:

- fabbricato F8 - fabbricato artigianale attualmente occupato sine titolo dal sig.
- area scoperta in zona urbanistica D3 (mapp. 1275 fg. 10 in Sesto al Reghena, di cat. 5.007 mq = area di sedime e pertinenza) con accesso da via Marconi e da una via secondaria a sud (non si dispone di autorizzazioni edilizie per detto accesso).

### IV° lotto - Abitazione F5

Si compone dei seguenti manufatti:

- fabbricato F5 - abitazione su via Viali;
- area scoperta in zona D3 industriale/artigianale (mapp. 372 fg. 10 in Sesto al Reghena, di cat. 190 mq = area di sedime e pertinenza). **È stato eseguito un rilievo delle sole dimensioni esterne e delle altezze del manufatto, sulla scorta del quale è stato redatto il seguente schema grafico di rilievo:**



#### **IV° lotto - Abitazione fatiscente F10**

Si compone dei seguenti manufatti:

- fabbricato F10 - abitazione fatiscente sul lato opposto di via Viali;
- area scoperta (mapp. 129-203-575 fg. 10 in Sesto al Reghena, per complessivi 1.180 mq = area di sedime e pertinenza), di cui:
  - 390 mq in zona residenziale B2;
  - 740 mq in zona urbanistica V0 "aree interstiziali o di protezione dei centri abitati";
  - 50 mq in viabilità.

In sede di sopralluogo non è stato possibile accedere all'interno del lotto, potendo unicamente rilevare lo sviluppo frontestrada del manufatto, la sua profondità (con rilevazione laser attraverso una finestra aperta) e l'altezza sottogronda.

\*\*\*\*\*

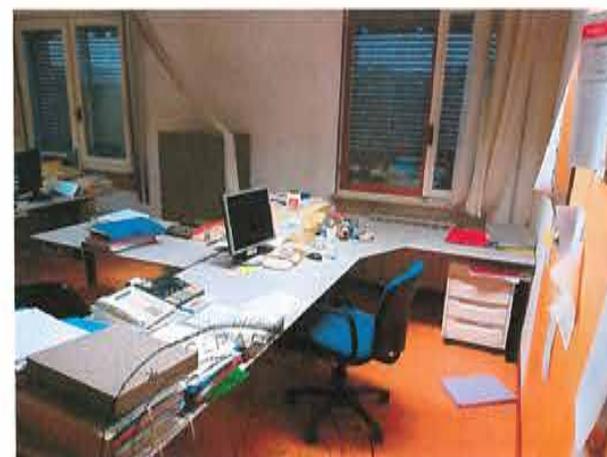
*Si riporta di seguito una breve documentazione fotografica acquisita in loco.*



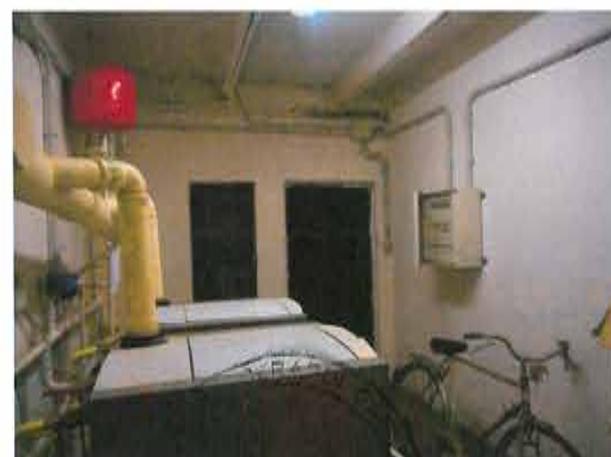
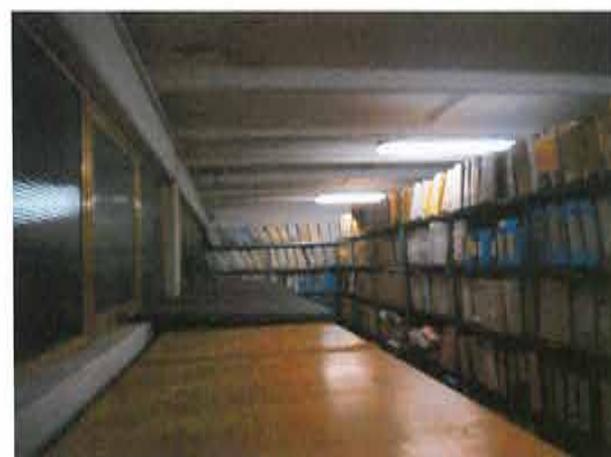
**AREA ESTERNA - 1° LOTTO**



**1° LOTTO, FABBRICATO F1 - PALAZZINA UFFICI**



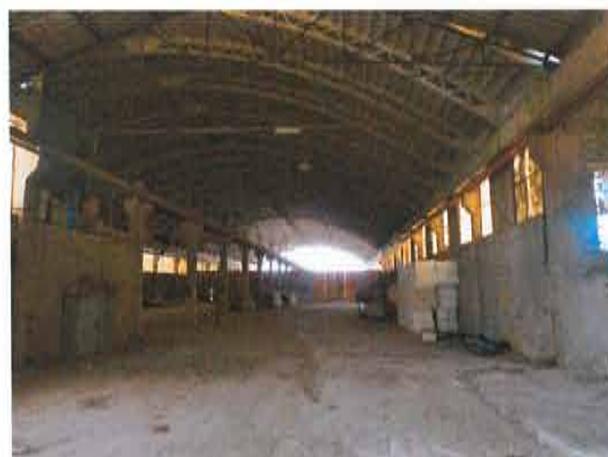
**1° LOTTO, FABBRICATO F2 - LOCALI ACCESSORI**



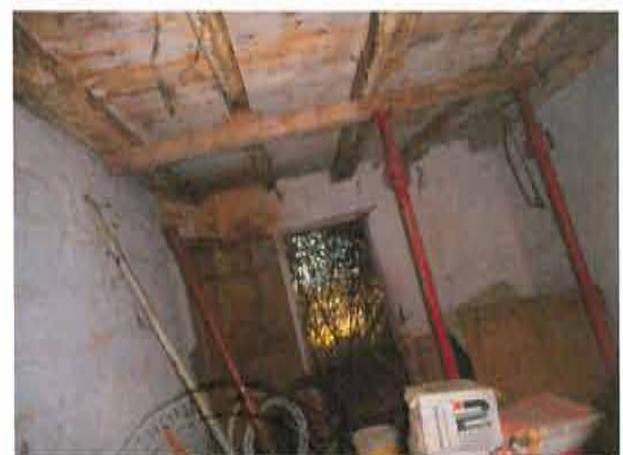
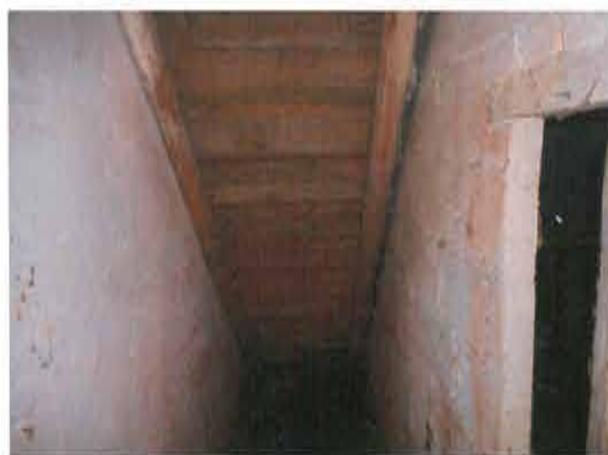
**1° LOTTO, FABBRICATO F3 - CAPANNONE PER LA PREFABBRICAZIONE**



**1° LOTTO, FABBRICATO F4 - CAPANNONE VETUSTO**



**1° LOTTO, FABBRICATO F9 - RUDERE**



**II° LOTTO, FABBRICATO F7 - CAPANNONE**



**II° LOTTO, FABBRICATI F6 - ARCHIVIO, PORTINERIA E TETTOIA**



**III° LOTTO, FABBRICATO F8 - CAPANNONE**



**IV° LOTTO, FABBRICATO F5 - ABITAZIONE**



**Dott. Paolo Berti**

**Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.**

**Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391**

*Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)*

*Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it*

**V° LOTTO, FABBRICATO F10 - ABITAZIONE FATISCENTE SUL LATO  
OPPOSTO DI VIA VIALI**



\*\*\*\*\*



### 3.1 Consistenze immobiliari

Di seguito si riportano le consistenze immobiliari desunte dall'attività di rilievo strumentale condotta in loco (*allegato n. 1 e seguenti*).

<b>Consistenze immobiliari I° LOTTO</b>		
<b>Uffici F1</b> Sesto al Reghena (PN), CF fg. 10 part. 147	<b>DESCRIZIONE</b>	<b>Consistenza</b>
	Piano terra	Superficie esterna lorda: 299 mq arr.
	Piano primo	Superficie esterna lorda: 299 mq arr.
	Terrazzi e box ingresso	Superficie esterna lorda: 82 mq arr.
<b>Archivio, mensa, deposito e CT ricavati nel fabbricato F2</b> Sesto al Reghena (PN), CF fg. 10 part. 601	<b>DESCRIZIONE</b>	<b>Consistenza</b>
	Fabbricato collocato a confine, con destinazioni attuali ad archivio, mensa, deposito attrezzi e CT	Superficie esterna lorda: 165 mq arr.
<b>Stabilimento F3</b> Sesto al Reghena (PN), CF fg. 10 part. 137	<b>DESCRIZIONE</b>	<b>Consistenza</b>
	Zona produzione principale	Superficie esterna lorda: 3.866 mq arr.
	Zona di scarico coperta	Superficie esterna lorda: 1.893 mq arr.
	Area interessata dalle linee di corsa	Superficie esterna lorda: 2.117 mq arr.
	Magazzini e locali accessori a sud (laboratorio, spogliatoi, loc. compressori, sala comandi tramoggia, CT)	Superficie esterna lorda: 325 mq arr.
	Autorimessa, officina e deposito olii/ricambi	Superficie esterna lorda: 656 mq arr.
<b>Capannone F4 (da demolirsi)</b> Sesto al Reghena (PN), CF fg. 10 part. 500-141	<b>DESCRIZIONE</b>	<b>Consistenza indicativa</b>
	Capannone obsoleto con sottostazioni adiacenti e pilastratura ad est	Volume VxP rilevato in loco: 18.000 mc arr. oltre volumi minimi accessori.
<b>Rudere F9 (da demolirsi)</b> Sesto al Reghena (PN), CF fg. 10 part. 130	<b>DESCRIZIONE</b>	<b>Consistenza indicativa</b>
	Rudere residenziale in precarie condizioni di staticità	Volume VxP rilevato in loco: 366 mc arr. oltre circa 33 mq di tettoie.
<b>Area di sedime e pertinenza</b> Sesto al Reghena (PN), CT fg. 10 part. 130-131-136-137-139-140-141-147-500-501-650	<b>DESCRIZIONE</b>	<b>Consistenza</b>
	Area di sedime e pertinenza	41.790 mq catastali.

Consistenze Immobiliari II' LOTTO		
<b>Capannone F7</b> "ex-Zampieri"  Sesto al Reghena (PN), CF fg. 10 part. 374	<b>DESCRIZIONE</b>	<b>Consistenza</b>
	Zona produzione/deposito	Superficie esterna lorda: 1.044 mq arr.
	Uffici piano terra	Superficie esterna lorda: 81 mq arr.
	Accessori piano primo	Superficie esterna lorda: 27 mq arr.
<b>Capannone F6</b> "ex-Zampieri"  Sesto al Reghena (PN), CF fg. 10 part. 374	<b>DESCRIZIONE</b>	<b>Consistenza</b>
	Archivio	Superficie esterna lorda: 41 mq arr.
	Portineria	Superficie esterna lorda: 8 mq arr.
	Deposito e tettoia a confine	Superficie esterna lorda: 38 mq arr., di cui 16 mq arr. a deposito chiuso
<b>Area di sedime e pertinenza</b>  Sesto al Reghena (PN), CT fg. 10 part. 374	<b>DESCRIZIONE</b>	<b>Consistenza</b>
	Area di sedime e pertinenza	4.903 mq catastali

Consistenze immobiliari III' LOTTO		
<b>Capannone F8</b> "Danelon"  Sesto al Reghena (PN), CF fg. 10 part. 374 (da rettificare)	<b>DESCRIZIONE</b>	<b>Consistenza</b>
	Zona produzione e servizi interni Nota: non sono oggetto di valutazione gli uffici interni, non raffigurati catastalmente e per il quale lo scrivente non dispone di titoli edilizi autorizzativi.	Superficie esterna lorda: 1.226 mq arr.
	Tensostruttura (non raffigurata catastalmente e per la quale lo scrivente non dispone di titoli edilizi autorizzativi)	Superficie esterna lorda: 28 mq arr.
	Box vernici (non raffigurato catastalmente e per il quale lo scrivente non dispone di titoli edilizi autorizzativi)	Superficie esterna lorda: 4 mq arr.
<b>Area di sedime e pertinenza</b>  Sesto al Reghena (PN), CT fg. 10 part. 1275	<b>DESCRIZIONE</b>	<b>Consistenza</b>
	Area di sedime e pertinenza	5.007 mq catastali

Consistenze immobiliari IV' LOTTO		
<b>Abitazione F5</b>  Sesto al Reghena (PN), CF fg. 10 part. 372	<b>DESCRIZIONE</b>	<b>Consistenza</b>
	Piano terra	Superficie esterna lorda: 77 mq arr.
	Piano primo	Superficie esterna lorda: 56 mq arr.
	Accessorio	Superficie esterna lorda: 10 mq arr.
Area di sedime e pertinenza	190 mq cat. (sedime + pertinenza)	

**Consistenze immobiliari V° LOTTO**

<b>DESCRIZIONE</b>	<b>Consistenza indicativa</b>	
<b>Abitazione fatiscente F10</b> <b>Sesto al Reghena (PN),</b> <b>CF fg. 10 part. 129</b> <b>CT fg. 10 partt. 129-</b> <b>203-575</b>	Piano terra	Superficie esterna lorda: 43 mq arr.
	Piano primo	Superficie esterna lorda: 43 mq arr.
	Tettoia	Superficie coperta: 8 mq arr.
	Area di sedime e pertinenza	1.180 mq cat. (sedime + pertinenza)

\*\*\*\*\*



#### 4.0 REGOLARITA' EDILIZIA

Con accesso presso l'Ufficio tecnico comunale di Sesto al Reghena, sono state acquisite dallo scrivente le seguenti pratiche edilizie inerenti il compendio di cui trattasi:

Allegato	Pratica edilizia	Agibilità	Certificati di collaudo
All. n. 3.1 Prat. 725 del 1961 inerente F4	Licenza di costruzione per lavori edili del 15.12.1961, prat. 725 rilasciata dal Comune di Sesto al Reghena al sig. _____ per la costruzione di "capannoni industriali" sul fg.10 mapp. 147/b e 175/a (all. n. 3.1). Con accesso agli atti presso l'archivio comunale sono stati, altresì, acquisiti i seguenti documenti: • n. 1 tavola grafica di progetto (all. n. 3.1.1).		
All. n. 3.2 Prat. 726 del 1961 inerente F7 ed F6	Licenza di costruzione per lavori edili del 15.12.1961, prat. 726 rilasciata dal Comune di Sesto al Reghena ai sigg. _____ per la costruzione di "edificio per la fabbricazione di serramenti metallici ed affini" sul fg.10 mapp. 147/c e 175/b (all. n. 3.2). Con accesso agli atti presso l'archivio comunale sono stati, altresì, acquisiti i seguenti documenti: • n. 5 tavole grafiche di progetto (all. n. 3.2.1); • relazione di progetto (all. n. 3.2.2).		Autorizzazione prefettizia all'uso delle strutture in c.a. n. 25232/IV del 29.12.1962 (all. n. 3.2.3).
All. n. 3.3 Pratica 867 del 1963 inerente F1	Nulla osta per esecuzione lavori edili prot. 5504 del 02.09.1963, prat. 867 rilasciato dal Comune di Sesto al Reghena al sig. _____ (ditta _____ per la costruzione di "fabbricato uffici - abitazione del custode" sul fg.10 mapp. 147/a (all. n. 3.3). Con accesso agli atti presso l'archivio comunale sono stati, altresì, acquisiti i seguenti documenti: • n. 1 tavola grafica di progetto (all. n. 3.3.1).		
All. n. 3.4 Pratica 1548 del 1968 inerente F3	Nulla osta per esecuzione lavori edili prot. 3525 del 05.06.1968, prat. 1548 rilasciato dal Comune di Sesto al Reghena alla ditta _____ per la costruzione di "un capannone ed un muretto di cinta" sul fg.10 mapp. 137-138-139 (all. n. 3.4). Con accesso agli atti presso l'archivio comunale sono stati, altresì, acquisiti i seguenti documenti: • n. 5 tavole grafiche di progetto (all. n. 3.4.1).	Autorizzazione di agibilità del 12.08.1969 prat. 1548/643 ab (all. n. 4.1).	Sul certificato di agibilità è indicata l'autorizzazione prefettizia prot. 5194302/51529-DIV A.E. del 11.08.1969.
All. n. 3.5 Pratica 1619 del 1969 inerente recinzione a nord di F5	Licenza edilizia del 11.02.1969, prat. 1619 rilasciata dal Comune di Sesto al Reghena alla ditta _____ per la costruzione di "muretto di cinta in via Viali" sul fg. 10 mapp. 371 (all. n. 3.5). Con accesso agli atti presso l'archivio comunale sono stati, altresì, acquisiti i seguenti documenti: • schema grafico su base catastale (all. n. 3.5.1).	Trattasi di pratica per la realizzazione di un muro di cinta.	Trattasi di pratica per la realizzazione di un muro di cinta.



Allegato	Pratica edilizia	Agibilità	Certificati di collaudo
All. n. 3.6 Pratica 2602 del 1975 inerente depositi combustibile	Nulla osta per esecuzione lavori edili prot. 3169/3170 del 11.07.1975, prat. 2602 rilasciato dal Comune di Sesto al Reghena alla ditta per la costruzione di "depositi combustibile" sul fg.10 mapp. 123-194 (all. n. 3.6). Con accesso agli atti presso l'archivio comunale sono stati, altresì, acquisiti i seguenti documenti: <ul style="list-style-type: none"> <li>• estratto tavola grafica di progetto (all. n. 3.6.1);</li> <li>• relazione tecnica (all. n. 3.6.2).</li> </ul>	Trattasi di pratica per la realizzazione di cisterne.	Trattasi di pratica per la realizzazione di cisterne.
All. n. 3.7 Pratica 2676 del 1976 inerente F4	Nulla osta per esecuzione lavori edili prot. 363/76 del 27.01.1976, prat. 2676 rilasciato dal Comune di Sesto al Reghena al sig. _____ per la costruzione di "copertura di un capannone industriale" sul fg.10 mapp. 141 (all. n. 3.7). Con accesso agli atti presso l'archivio comunale sono stati, altresì, acquisiti i seguenti documenti: <ul style="list-style-type: none"> <li>• n. 1 tavola grafica di progetto (all. n. 3.7.1).</li> </ul>	Certificato di abitabilità dei CAPANNONI F3 ed F4 (ad esclusione della porzione centrale di cui alla pratica del 1961) prat. n. 881/76, prot. 2933/76 del 17.09.1976 (all. n. 4.2) e prat. n. 882, prot. 2434/76 del 17.09.1976 (all. n. 4.3). Certificato di abitabilità degli UFFICI F1 prat. n. 883, prot. 2835/76 del 17.09.1976 (all. n. 4.4).	Sul certificato di agibilità n. 882/78 è indicato il protocollo di deposito al Genio Civile n. 10591 arch. 5394 del 14 febbraio 1976.
All. n. 3.8 Pratica 2807 del 1976 inerente F1, F3 ed F4	Licenza per esecuzione di lavori edili prot. 3209 del 10.08.1976, prat. 2807 rilasciata dal Comune di Sesto al Reghena alla ditta _____ per "modifiche dei capannoni ed uffici" di cui ai volumi F3 ed F4 (all. n. 3.8). Con accesso agli atti presso l'archivio comunale sono stati, altresì, acquisiti i seguenti documenti: <ul style="list-style-type: none"> <li>• n. 6 tavole grafiche di progetto (all. n. 3.8.1).</li> </ul>	E' seguita variante in corso d'opera.	E' seguita variante in corso d'opera.
All. n. 3.9 Pratica 827 del 1982 inerente F3	Concessione per l'esecuzione di opere n. 827/82 del 29.10.1982, prat. 827/82 rilasciata dal Comune di Sesto al Reghena alla ditta _____ per la costruzione di "tettoia deposito automezzi" sul fg.10 mapp. 147-137-138-131-371 (all. n. 3.9).	E' seguita variante in corso d'opera.	E' seguita variante in corso d'opera.
All. n. 3.10 Pratica 869 del 1983 inerente F3 (variante 827/82)	Concessione IN VARIANTE per l'esecuzione di opere n. 869/83 del 25.02.1983, prat. 869/83 rilasciata dal Comune di Sesto al Reghena alla ditta _____ IN VARIANTE alla prat. 827/82 per la costruzione di "tettoia deposito automezzi" sul fg.10 mapp. 147-137-138-131-371 (all. n. 3.10). Con accesso agli atti presso l'archivio comunale sono stati, altresì, acquisiti i seguenti documenti: <ul style="list-style-type: none"> <li>• n. 2 tavole grafiche di progetto (all. n. 3.10.1).</li> </ul>		



Allegato	Pratica edilizia	Agibilità	Certificati di collaudo
<p><b>All. n. 3.11</b>  <b>Richiesta di condono ex L. 49/85 (mai perfezionato)</b></p>	<p>Richiesta di condono edilizio ex L. 49/85, prot. 2177 del 01.04.1986 presentata al Comune di Sesto al Reghena dalla ditta "cambio di destinazione d'uso" da abitazione ad uffici del corpo F1 e modifiche rispetto a prat. 2807/77" (all. n. 3.11).</p> <p>Con accesso agli atti presso l'archivio comunale sono stati, altresì, acquisiti i seguenti documenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• relazione e dimostrazione grafica (all. n. 3.11.1);</li> <li>• richiesta di documentazione integrativa prot. 14942 del 29.11.1997 e prot. 7774 del 08.09.1993 CUI NON RISULTA MAI ESSERE STATO DATO SEGUITO (all. n. 3.11.2). Si evidenzia che in ragione del mancato perfezionamento della richiesta di condono, è stata sospesa la domanda di concessione edilizia prot. 8214 del 16.09.1988 presentata per modifiche delle partizioni interne.</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>Richiesta di condono non perfezionata.</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Richiesta di condono non perfezionata.</b></p>
<p><b>All. n. 3.12</b>  <b>Scambio comunicazioni inerente F7</b></p>	<p>Comunicazione di avvio lavori di "sistemazione dell'impermeabilizzazione nonché variazioni alle partizioni interne" dell'immobile su fg. 10 mapp. 374-384 presentata al Comune di Sesto al Reghena dalla ditta 01.12.1987, prot. 7592 del 04.12.1987 (all. n. 3.12). E' seguita la richiesta di elaborati tecnici da parte del Comune prot. 7592 del 14.12.1987, cui non risulta essere stato dato seguito.</p>	<p style="text-align: center;">Trattasi di comunicazione senza esito.</p>	<p style="text-align: center;">Trattasi di comunicazione senza esito.</p>
<p><b>All. n. 3.13</b>  <b>Pratica 333/88 del 1988 inerente F8</b></p>	<p>Concessione di costruzione prot. 3770 del 05.05.1988, prat. 333/88 rilasciata dal Comune di Sesto al Reghena alla ditta costruzione di "capannone" sul fg.10 mapp. 376-374-384 (all. n. 3.13).</p> <p>Con accesso agli atti presso l'archivio comunale sono stati, altresì, acquisiti i seguenti documenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• estratto tavola grafica di progetto (all. n. 3.13.1);</li> <li>• estratto della relazione tecnica (all. n. 3.13.2).</li> </ul>		
<p><b>All. n. 3.14</b>  <b>Aut. 524/89 inerente F6-F7-F8</b></p>	<p>Autorizzazione n. 524/89, prot. 1270 del 26.01.1989 rilasciata dal Comune di Sesto al Reghena alla ditta per la costruzione di "una recinzione con formazione di accessi carrai" a servizio dei volumi F6, F7 ed F8 (all. n. 3.14).</p> <p>Con accesso agli atti presso l'archivio comunale sono stati, altresì, acquisiti i seguenti documenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• n. 1 tavola grafica di progetto (all. n. 3.14.1);</li> <li>• disciplinare ANAS con comunicazione prot. 24760 del 30.08.1988 ed elaborato grafico dell'accesso carrai su SS 463 del Tagliamento (all. n. 3.14.2).</li> </ul>	<p style="text-align: center;">Trattasi di pratica relativa ad accesso carrai.</p>	<p style="text-align: center;">Trattasi di pratica relativa ad accesso carrai.</p>
<p><b>All. n. 3.15</b>  <b>Richiesta di variante del 1992 su F8</b></p>	<p>Richiesta di concessione edilizia in variante alla prat. 333/88 prot. 6296 del 01.07.1992 presentata dalla ditta (all. n. 3.15). E' seguita la richiesta di documentazione integrativa prot. 6296 del 29.08.1992 cui non risulta essere stato dato seguito.</p>	<p style="text-align: center;">Trattasi di richiesta di variante che non ha avuto seguito.</p>	<p style="text-align: center;">Trattasi di richiesta di variante che non ha avuto seguito.</p>



Allegato	Pratica edilizia	Agibilità	Certificati di collaudo
All. n. 3.16 Pratica di sanatoria 93/C00260 su F3	Richiesta di concessione edilizia IN SANATORIA prot. 8751 del 12.09.1992 presentata dalla ditta (all. n. 3.16). E' seguita la richiesta di documentazione integrativa prot. 8751/92 del 29.07.1993 cui non risulta essere stato dato seguito.	Trattasi di pratica che non ha avuto seguito.	Trattasi di pratica che non ha avuto seguito.
All. n. 3.17 Pratica 93/C00261 su F3	Richiesta di concessione edilizia per manutenzione straordinaria prot. 11088 del 20.11.1992 presentata dalla ditta (all. n. 3.17). E' seguita la richiesta di documentazione integrativa prot. 11088/92 del 08.10.1993 cui non risulta essere stato dato seguito.	Trattasi di pratica che non ha avuto seguito.	Trattasi di pratica che non ha avuto seguito.
All. n. 3.18 Pratica 03/C03780 del 2003 inerente F5	Concessione di costruzione prot. 7931 del 02.09.2003, prat. 03/C03780 rilasciata dal Comune di Sesto al Reghena alla ditta per la "manutenzione straordinaria con adeguamento igienico funzionale ed ampliamento dell'unità abitativa in via Viati n. 19" sul fg. 10 mapp. 136-372 (all. n. 3.18). Con accesso agli atti presso l'archivio comunale sono stati, altresì, acquisiti i seguenti documenti: <ul style="list-style-type: none"> <li>n. 4 tavole grafiche di progetto (all. n. 3.18.1).</li> </ul>		
All. n. 3.19 DIA n. 07/D03194	Denuncia di inizio attività prot. 14161 del 03.10.2007 presentata per "sostituzione della caldaia" a servizio degli uffici FI dalla ditta (all. n. 3.19).	Trattasi di DIA per sostituzione caldaia.	Trattasi di DIA per sostituzione caldaia.
All. n. 3.20 Pratica di sanatoria del 2010 per F8	Permesso di costruire IN SANATORIA n. 10/P05842 del 02.10.2010 rilasciato dal Comune di Sesto al Reghena alla committente per "costruzione fabbricato ad uso artigianale/industriale, opere in sanatoria e completamento a C.E. 333/88" (all. n. 3.20). Con accesso agli atti presso l'archivio comunale sono stati, altresì, acquisiti i seguenti documenti: <ul style="list-style-type: none"> <li>richiesta di permesso di costruire in sanatoria ed autorizzazione al completamento prot. 4272 del 25.03.2010 (all. n. 3.20.1);</li> <li>n. 7 tavole grafiche di progetto (all. n. 3.20.2);</li> <li>relazione tecnico illustrativa (all. n. 3.20.3);</li> <li>relazione verde (all. n. 3.20.4);</li> <li>dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (all. n. 3.20.5);</li> <li>scheda comparativa degli elementi urbanistici (all. n. 3.20.6);</li> <li>parere favorevole ASS n. 6 prot. 55394/DP del 16.08.2010 (all. n. 3.20.7).</li> </ul>	Certificato di agibilità n. 13/A02292 prot. 8635 del 19.09.2013 per le opere di cui al PC n. 10/P05842 (all. n. 4.5).	Certificato di idoneità statica del 15 marzo 2010 a firma ing. Cristian Pavani (all. n. 3.20.8).

Con accesso presso i pubblici uffici non è stato possibile reperire il fascicolo cartaceo della prat. 807 del 22.09.1962, benché lo stesso risultasse sull'elenco digitale dell'archivio.



#### **4.1 Difformità edilizie**

Dal confronto tra gli elaborati grafici acquisiti presso l'archivio comunale ed il rilievo dello stato dei luoghi di cui agli allegati nn. 1.0 - 1.1 - 1.2 - 1.3 - 1.4 - 1.5 risultano le seguenti **principali difformità**:

- **FABBRICATO F1, di cui allo schema grafico di rilievo in all. n. 1.1:** premesso che la domanda di condono edilizio ai sensi della legge 47/85 di cui all'allegato n. 3.11 non risulta perfezionata (la richiesta di documentazione integrativa prot. 14942 del 29.11.1997 e prot. 7774 del 08.09.1993 non risulta aver avuto seguito), **la documentazione progettuale su F1 disponibile in archivio comunale è risultata incompleta.**

Assunto a riferimento successivo, infatti, la pratica n. 2807 del 1976 presentata per "modifiche dei capannoni ed uffici" (*allegato n. 3.8 - antecedente la richiesta di condono diniegata e, in prima istanza, nuovo termine di paragone per l'attuale conformità*), l'accesso agli atti condotto presso il Comune di Sesto al Reghena non ha consentito di acquisire un elaborato grafico specificamente rappresentante la nuova distribuzione interna del manufatto F1, pur avendo fatto seguito l'autorizzazione di abitabilità "uso uffici" prot. 2835/76 del 17.09.1976 (*allegato n. 4.4*). E' stato possibile acquisire unicamente la planimetria generale di seguito riportata in estratto:



*Estratto tav. 1 allegato n. 3.8.1.*

Dato atto che:

- a) le dimensioni in pianta ivi rappresentate risultano sostanzialmente corrispondenti a quelle del p. terra attuale;
- b) la distribuzione interna e la forometria dello stesso piano terra risulta, al contrario, fortemente alterata;

per la conformità del piano primo lo scrivente ha necessariamente dovuto assumere a riferimento la pratica originaria n. 867 del 1963.

Dal confronto con l'elaborato grafico di cui all'*allegato n. 3.3*, si riscontra quanto segue:

- c) difformità forometriche e presenza di aggetti non previsti progettualmente;
- d) diversa distribuzione degli spazi interni al piano primo con contestuale cambio di destinazione d'uso. L'abitabilità successivamente rilasciata, tuttavia, qualifica il manufatto F1 come "costruzione uso uffici", coerentemente con quanto riscontrato in loco;
- e) difformità in termini di altezze (il piano terra rappresentato nella sezione del 1963 prevedeva un'altezza utile interna di arr. 2,40 m in luogo dei 3 m arr. oggi presenti);
- f) presenza di una sola scala interna di collegamento in luogo delle due previste nel progetto del 1963 (la planimetria del 1976 non risulta chiara in tal senso).

Per la destinazione d'uso è stato fatto riferimento a quella ad "uffici" di cui all'autorizzazione di abitabilità prot. 2835/76 del 17.09.1976 (*allegato n. 4.4*). Sul punto, tuttavia, si segnala che la successiva richiesta di condono ex L. 49/85 per "cambio di destinazione d'uso da abitazione ad uffici" risulta non essere perfezionata: tale aspetto collide con la precedente autorizzazione di agibilità ai fini direzionali.

**Nel complesso si rende necessario interloquire con gli uffici comunali al fine di verificare l'effettiva esistenza della tavola di progetto di cui alla pratica n. 2807 del 1976, oltre alla sanabilità delle ulteriori difformità che ne dovessero risultare. Ogni ulteriore accertamento e tutti gli oneri di regolarizzazione sono posti interamente in capo al futuro acquirente.**

- **FABBRICATO F2, di cui allo schema grafico di rilievo in all. n. 1.2: alcuna autorizzazione edilizia specifica è pervenuta allo scrivente** in merito al manufatto uso deposito, archivio, mensa e CT. Lo stesso risulta raffigurato come "fabbricato esistente" nella pratica n. 2602 del 11.07.1975 per la realizzazione di alcune cisterne a servizio dello stabilimento.

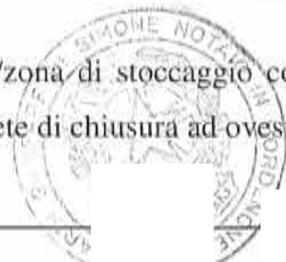
**Non si dispone di agibilità né di collaudo statico del manufatto.**



- **FABBRICATO F3, di cui allo schema grafico di rilievo in all. n. 1.3**: premesso che le richieste presentate dalla committente tra il settembre ed il novembre 1992 non hanno avuto seguito nel rilascio di una regolare concessione edilizia, per la conformità del corpo di fabbrica F3 - produzione - si è fatto riferimento alla documentazione di cui alle seguenti pratiche:
- concessione per l'esecuzione di opere n. 869/83 del 25.02.1983, prat. 869/83 rilasciata dal Comune di Sesto al Reghena alla ditta  
alla prat. 827/82 per la costruzione di "tettoia deposito automezzi" sul fg.10 mapp. 147-137-138-131-371 (**all. n. 3.10**);
  - licenza per esecuzione di lavori edili prot. 3209 del 10.08.1976, prat. 2807 rilasciata dal Comune di Sesto al Reghena alla ditta per "modifiche dei capannoni ed uffici" di cui ai volumi F3 ed F4 (**all. n. 3.8**);
  - nulla osta per esecuzione lavori edili prot. 3525 del 05.06.1968, prat. 1548 rilasciato dal Comune di Sesto al Reghena alla ditta per la costruzione di "un capannone ed un muretto di cinta" sul fg.10 mapp. 137-138-139 (**all. n. 3.4**).

L'esame delle suddette pratiche ha evidenziato le seguenti principali difformità:

- a) l'attuale autorimessa con officina e deposito olii è stata realizzata in forza di CE n. 869/83 (variante), che prevedeva il ricavo di una "tettoia deposito automezzi". Successivamente sono stati installati dei portoni sezionali lungo il lato sud dell'ampliamento, con contestuale difformità in pianta (volume chiuso in luogo di tettoia) e forometriche. **La destinazione d'uso assentita è quella a tettoia ricovero automezzi**;
- b) in corrispondenza del medesimo ampliamento, non risulta realizzata una pensilina in oggetto originariamente prevista, mentre è presente una rampa di scale per l'accesso al soppalco non autorizzata;
- c) difformità di distribuzione interna, forometria interna ed altezza utile interna (l'altezza complessiva risulta sostanzialmente in linea con quella di progetto);
- d) con riferimento alla porzione principale del capannone F3 (modificata con licenza per esecuzione di lavori edili prot. 3209 del 10.08.1976, prat. 2807), si evidenzia un maggior numero di campate rispetto a quelle raffigurate nella planimetria in **allegato n. 3.8.1** (38 pilastrate realizzate rispetto alle 37 assentite);
- e) realizzazione di pareti interne all'area produttiva/zona di stoccaggio coperta non previste progettualmente, e contestuale rimozione della parete di chiusura ad ovest;



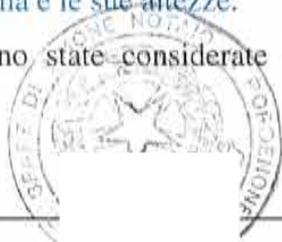
- f) realizzazione di alcuni vani accessori interni (magazzino ferraioli, ecc.) non previsti progettualmente;
- g) difformità forometriche, avuto particolare riferimento, anche, agli accessi;
- h) con riferimento alla medesima pratica 2807 del 1976, la zona sud adibita a magazzino, spogliatoio ed ufficio presenta alcune difformità in termini di dimensioni complessive in pianta rispetto a quelle di cui alla planimetria dell'*allegato n. 3.8.1*. Si segnalano difformità nella centrale di betonaggio e difformità minime di forometria;
- i) realizzazione di una zona di carico e scarico della tramoggia, non progettualmente prevista, con modifiche anche al magazzino stampi;
- j) realizzazione di rampe di accesso alla zona produzione dalla zona di scarico/stoccaggio coperta ad ovest del fabbricato F3, non progettualmente previste;
- k) **non si riscontra una corrispondenza tra lo stato di progetto della pratica originaria del 1968 (allegato n. 3.4) ed il successivo ampliamento del 1976 (allegato n. 3.8)**. La distribuzione dei vani accessori lungo il prospetto sud è del tutto diversa rispetto a quanto viene asserito essere preesistente ed oggetto di agibilità nella planimetria in *allegato n. 3.8.1*;
- l) l'accesso carraio si via Viali di cui alla pratica in *allegato n. 3.4* non risulta oggi in loco.

**Non si dispone di agibilità né di collaudo statico del manufatto uso autorimessa.** Per la porzione principale del fabbricato F3, al contrario, sono stati rilasciati i seguenti certificati di agibilità:

- certificato di abitabilità del 12.08.1969 prat. 1548/643 ab (*all. n. 4.1*) per le opere realizzate con la pratica 1548 del 04.06.1968 (*all. n. 3.4*);
- certificato di abitabilità (ad esclusione della porzione centrale di cui alla pratica del 1961) prat. n. 881/76, prot. 2933/76 del 17.09.1976 (*all. n. 4.2*) per le opere di cui alla prat. 2807/76 (*allegato n. 3.8*).

❖ **FABBRICATO F4, di cui alla planimetria di rilievo in all. n. 1.0:** trattandosi di un manufatto per il quale è ipotizzabile ai fini estimativi una demolizione, lo scrivente non ha provveduto ad un rilievo architettonico interno, limitandosi a determinare strumentalmente la posizione del fabbricato, le dimensioni di sagoma e le sue altezze.

I fini della conformità edilizio urbanistica, sono state considerate le seguenti pratiche edilizie:



- licenza per esecuzione di lavori edili prot. 3209 del 10.08.1976, prat. 2807 rilasciata dal Comune di Sesto al Reghena alla ditta \_\_\_\_\_ per “modifiche dei capannoni ed uffici” di cui ai volumi F3 ed F4 (*all. n. 3.8*);
- nulla osta per esecuzione lavori edili prot. 363/76 del 27.01.1976, prat. 2676 rilasciato dal Comune di Sesto al Reghena al sig. \_\_\_\_\_ per la costruzione di “copertura di un capannone industriale” sul fg.10 mapp. 141 (*all. n. 3.7*);
- licenza di costruzione per lavori edili del 15.12.1961, prat. 725 rilasciata dal Comune di Sesto al Reghena al sig. \_\_\_\_\_ per la costruzione di “capannoni industriali” sul fg.10 mapp. 147/b e 175/a (*all. n. 3.1*).

Con riferimento all’ultima planimetria depositata in archivio comunale, sono emerse le seguenti difformità:

- a) difformità in termini di altezze e di larghezza del volume principale. Si segnala che le quotature di cui alla planimetria in *allegato n. 3.8.1* risultano evidentemente errate;
- b) non risultano rappresentati due manufatti presenti lungo il lato nord e sud;
- c) si segnala l’assenza di una corrispondenza tra le pratiche edilizie succedutesi nel tempo, con la conseguenza che **intere porzioni di manufatto non (qualificate come esistenti) non risultano dalle pratiche edilizie in possesso dello scrivente.**

**I certificati di agibilità in possesso NON investono l’intero volume del fabbricato F4.** Con accesso presso l’archivio comunale è stato acquisito unicamente il certificato di agibilità prat. n. 882, prot. 2434/76 del 17.09.1976 (*all. n. 4.3*) relativo alle opere di cui alle prat. 2676 e 2807 del 1976 (*allegati nn. 3.7-3.8*). Sul certificato di agibilità n. 882/78 è indicato il protocollo di deposito al Genio Civile n. 10591 arch. 5394 del 14 febbraio 1976. **Alcuna documentazione in materia strutturale è pervenuta allo scrivente.**

❖ **FABBRICATO F5, di cui alla planimetria di rilievo in all. n. 1.0:** lo scrivente non ha provveduto ad un rilievo architettonico interno, limitandosi a determinare strumentalmente la posizione del fabbricato, le dimensioni di sagoma e le sue altezze.

Ai fini della conformità edilizio urbanistica dell’abitazione in affitto di cui al lotto n. IV, si consideri la concessione di costruzione prot. 7931 del 02.09.2003, prat. 03/C03780 rilasciata dal Comune di Sesto al Reghena alla ditta \_\_\_\_\_ per la “manutenzione straordinaria con adeguamento igienico funzionale ed ampliamento

dell'unità abitativa in via Viali n. 19" sul fg. 10 mapp. 136-372 (*all. n. 3.18*). Non si dispone del titolo autorizzativo inerente la porzione originaria del manufatto, né dell'ampliamento su cui insiste l'ultima pratica del 2003 (per la realizzazione del bagno a est). Dall'esame della documentazione progettuale risultano le seguenti principali difformità:

- a) installazione di un container in luogo del ripostiglio progettualmente previsto a nord dell'abitazione. Sono evidenti i segni della demolizione di manufatto in aderenza precedentemente edificato;
- b) minime difformità in pianta, riconducibili ai margini di tolleranza;
- c) non risultano realizzati i parcheggi esterni previsti.

**Non si dispone di agibilità né di collaudo statico del manufatto residenziale F5.**

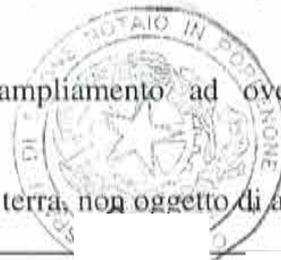
- ❖ **FABBRICATI F6, di cui allo schema grafico di rilievo in *all. n. 1.4*:** alcuna pratica edilizia è pervenuta allo scrivente relativamente alla guardiola ed al deposito/tettoia a confine.

L'archivio, al contrario, risulta dalla parziale demolizione di manufatto accessorio indicato nella planimetria generale di cui alla pratica 726 del 1961 (*all. n. 3.2*), ma la distribuzione interna, la collocazione planimetrica (non a confine) e, presumibilmente, la destinazione d'uso non corrispondono. **Alcuna successiva agibilità è pervenuta allo scrivente.**

- ❖ **FABBRICATO F7, di cui allo schema grafico di rilievo in *all. n. 1.4*:** ai fini della conformità edilizio urbanistica del fabbricato \_\_\_\_\_, si consideri la licenza di costruzione per lavori edili del 15.12.1961, prat. 726 rilasciata dal Comune di Sesto al Reghena ai sigg. \_\_\_\_\_ per la costruzione di "edificio per la fabbricazione di serramenti metallici ed affini" sul fg.10 mapp. 147/c e 175/b (*all. n. 3.2*).

Dall'esame della documentazione di progetto trasmessa dall'archivio comunale, si riscontrano **significative difformità**, e nella fattispecie:

- a) zona uffici del tutto difforme a quanto assentito sia in termini di sagoma che di distribuzione, altezze e forometrie;
- b) varie modiche alla forometria del capannone (realizzazione di portoni inizialmente non previsti);
- c) difformità di sagoma (presenza di un ampliamento ad ovest, non previsto progettualmente);
- d) realizzazione di un soppalco interno al piano terra, non oggetto di autorizzazione.



Sul punto, si segnala che la comunicazione di avvio lavori di “*sistemazione dell'impermeabilizzazione nonché variazioni alle partizioni interne*” dell'immobile su fg. 10 mapp. 374-384 presentata al Comune di Sesto al Reghena dalla ditta \_\_\_\_\_ in data 01.12.1987, prot. 7592 del 04.12.1987 (*all. n. 3.12*) non risulta perfezionata ai fini autorizzativi, non essendo stata prodotta la documentazione integrativa di cui alla richiesta prot. 7592 del 14.12.1987.

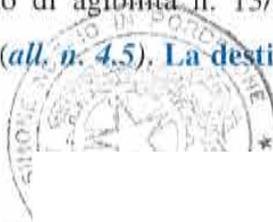
**Non si dispone di agibilità del capannone F7**

❖ **FABBRICATO F8, di cui allo schema grafico di rilievo in *all. n. 1.5***: ai fini della conformità edilizio urbanistica del fabbricato \_\_\_\_\_ attualmente occupato sine titolo da terzi, si consideri il permesso di costruire IN SANATORIA n. 10/P05842 del 02.10.2010 rilasciato dal Comune di Sesto al Reghena alla committente per “*costruzione fabbricato ad uso artigianale/industriale, opere in sanatoria e completamento a C.E. 333/88*” (*all. n. 3.20*). Dall'analisi della documentazione acquisita si sono riscontrate le seguenti principali difformità:

- e) leggera traslazione del fabbricato verso i confini. La distanza lungo il lato ovest del lotto (materializzata da una recinzione metallica) risulta inferiore a quella riportata nell'elaborato progettuale di cui all'*allegato n. 3.20*;
- f) difformità in termini di distanza dal confine rispetto al confine sud del lotto;
- g) imprecisioni nella rappresentazione delle altezze utili interne del fabbricato: le dimensioni presumibilmente rappresentate (manca la rappresentazione grafica del tegolo) si riferiscono verosimilmente a quote sotto-tegolo, “sostanzialmente” in linea con quelle rilevabili in loco.

**Lo scrivente non ha avuto accesso alle pratiche edilizie presentate dall'odierno occupante del fabbricato F8, sulla scorta delle quali parrebbero essere state realizzate alcune modifiche interne (uffici) ed esterne (tensostruttura e deposito vernici). In sede di sopralluogo, non è stato consentito allo scrivente di rilevare alcune delle migliorie, con la conseguenza che nulla lo scrivente può riferire in merito alla regolarità delle stesse.**

Per il fabbricato F8 risulta rilasciato il certificato di agibilità n. 13/A02292 prot. 8635 del 19.09.2013 per le opere di cui al PC n. 10/P05842 (*all. n. 4.5*). **La destinazione d'uso indicata è quella a deposito mezzi operativi.**



➤ **FABBRICATO F10:** alcuna autorizzazione edilizia specifica è pervenuta allo scrivente in merito all'abitazione sul lato ovest di via Viali, presumibilmente ante 1967 con collocazione esterna al centro abitato.

**Non si dispone di agibilità né di collaudo statico del manufatto.**

\*\*\*\*\*

Si segnala, altresì, che:

- l'accesso carraio su via Viali del lotto I° risulta collocato fronte strada, non realizzando l'arretramento previsto dalla pratica autorizzativa del 1969 (*allegato n. 3.5*);
- il terzo accesso su SR 463 (a sud) risulta arretrato rispetto alla sede stradale, mentre il progetto in *allegato n. 3.14* lo prevede con collocazione quasi frontestrada. Anche il posizionamento pare non essere pienamente coerente con l'autorizzazione ricevuta. Si rende necessario un accertamento sulle chilometriche, per il quale si rinvia alla futura proprietà;
- alcuna autorizzazione è pervenuta in riferimento alla pesa interna al lotto I°.

\*\*\*\*\*

Si precisa che la verifica della regolarità edilizio-urbanistica del compendio de quo è stata redatta unicamente con riferimento alla documentazione prodotta dagli uffici comunali (*allegati da n. 3.1 a 4.5*), sulla scorta della quale sono state riscontrate alcune difformità rispetto al layout assentito. Ogni ulteriore attività di verifica del bene, anche di tipo edilizio-urbanistico, compete all'aggiudicatario che avrà l'obbligo di visionare preventivamente il bene.

La vendita sarà forzata (art. 2919 e ss codice civile) per cui l'acquisto avverrà visto e piaciuto nello stato in cui si trova oggi, senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità. Non è stata reperita la documentazione inerente alla parte strutturale, impiantistica (ivi compresi gli aspetti di prevenzione incendi) ed ambientale dei diversi manufatti. **Competerà alla futura proprietà ogni onere in materia, in relazione anche alle attività che vi si insedieranno.**

\*\*\*\*\*

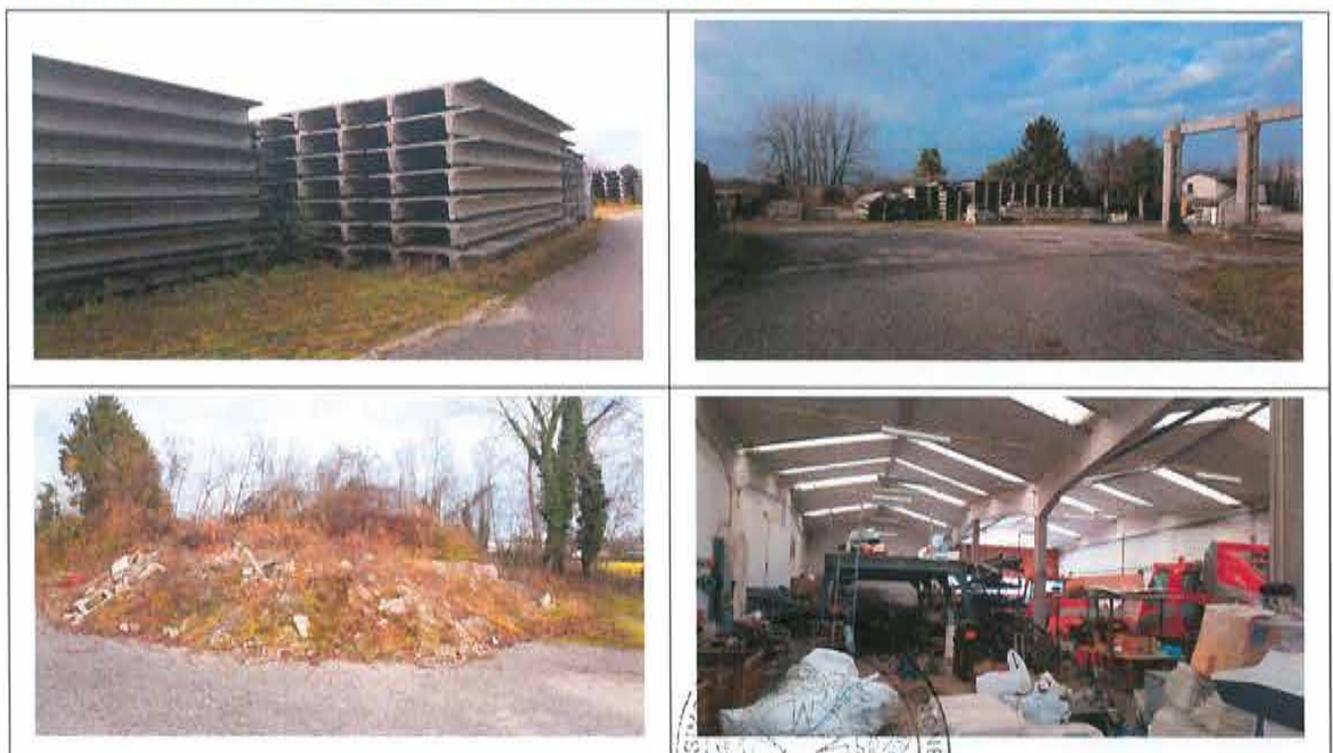


## **5.0 MATERIALE DA SMALTIRE e COSTI DI DEMOLIZIONE**

Nel corso dei molteplici sopralluoghi condotti presso gli immobili di Sesto al Reghena (PN) è stata rinvenuta una significativa quantità di materiale da smaltire, previa caratterizzazione chimica, quale:

- manufatti in c.a.p. stoccati presso i capannoni e le aree esterne;
- materiale edile di varia natura e scarti di lavorazione/masserizie; lastre di fibrocemento in copertura;
- attrezzature e componenti impiantistiche fuori uso;
- arredi fatiscenti ed in stato di abbandono presso alcuni locali secondari;
- rifiuti vari (plastica, cartone, fusti di vernice/additivi...); ecc.

Sulle aree, alla data della presente perizia, non sono state eseguite analisi chimiche e/o verifiche del suolo/sottosuolo né indagini di tipo ambientale, come da prassi nelle procedure concorsuali. In particolare, non sono stati verificati i componenti edilizi in opera, procedendo ad un'analisi puramente visiva. Il preventivo di spesa di cui all'allegato n. 6, indica, a titolo meramente esemplificativo, la presenza di lastre di cemento-amianto in copertura del fabbricato F4, per una superficie di arr. 3.000 mq. Ogni onere per l'eventuale bonifica dei locali è posta interamente in capo al futuro aggiudicatario, essendo tale aspetto stato debitamente considerato in sede di formulazione del valore a base d'asta concordataria.



**Ogni onere per la demolizione dei fabbricati fatiscenti e lo smaltimento a mezzo di idonea ditta specializzata e secondo le prescrizioni di legge dei rifiuti è posto interamente in capo al futuro acquirente senza alcuna rivalsa nei confronti della procedura, essendo stato tale aspetto specificatamente considerato in sede di formulazione del valore a base d'asta concordataria.**

Sul punto si segnala che la ditta \_\_\_\_\_ ha provveduto a verificare sul mercato i costi di demolizione del fabbricato F4 (con copertura in fibrocemento), oltre ai manufatti in c.a.p. abbandonati sull'area di pertinenza.

A tal fine è stato acquisito il preventivo di cui all'*allegato n. 6* alla presente relazione, redatto dalla ditta \_\_\_\_\_ alla data del 22.12.2017.

*Segue estratto del preventivo.*

Spett.le

alla c.a. Geom. Bortolussi

Gonars, 22/12/2017  
Prot. n. 981/17/SC

**OGGETTO: DEMOLIZIONI PRESSO VS. STABILIMENTO DI RAMUSCELLO**

- Rimozione e smaltimento di manto di copertura (circa mq 3.000) in lastre di cemento-amianto, comprensivo di:  
Piano di Lavoro e relative comunicazioni all' A.S.S. di competenza nel territorio;  
Impregnatura di tutte le lastre con idonea soluzione applicata a spruzzo;  
Smontaggio delle lastre escluso strutture o eventuali accessori della copertura;  
Impilamento dei manufatti impregnati su apposito bancale e successivo imballaggio in teli di polietilene e opportunamente ancorati ai pallets, etichettati e trasportati nell'area di stoccaggio provvisorio.  
Oneri di carico e trasporto e smaltimento in discarica autorizzata del rifiuto;



**Dott. Paolo Berti**

**Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.**

**Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391**

*Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)*

*Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it*

- -Demolizione totale PRIMARIA (comprese le fondazioni) di capannone industriale (metà a doppia falda e metà a volta) e di manufatti in cls stoccati a terra sul piazzale e sequenziale demolizione SECONDARIA per deferizzare il calcestruzzo ed avviarlo a ns. cura e spese ad impianti di recupero, preservando il più possibile le superfici pavimentate esterne.
- Demolizione muri di contenimento in CLS rampa con macinazione e recupero in cantiere

SONO ESCLUSE LE BONIFICHE DI CISTERNE INTERRATE E NON E QUANT'ALTRO NON SPECIFICATO.

- macinazione del materiale inerte costituito da calcestruzzo e laterizio (pezzatura resa 0÷100 mm.) e accatastamento in cantiere del materiale ottenuto che rimarrà di Vostra proprietà  
Alla fine del ciclo di lavorazione la materia prima secondaria ottenuta sarà sottoposta al test di cessione per la verifica dell'idoneità al riutilizzo secondo il D.M. 186/06.

*L'attività di recupero mediante riduzione di pezzatura, del materiale precedentemente demolito, verrà eseguita con frantoio mobile a mascelle*

*regolarmente autorizzato, previa **comunicazione di inizio campagna attività di recupero** sul cantiere in oggetto da presentare 90 giorni prima dell'installazione impianto **alla Provincia di Udine e screening al servizio V.I.A. della Regione Friuli Venezia Giulia**, elaborati e presentati a nostra cura e spese.*

Il ferro derivante dalla demolizione rimarrà di Nostra proprietà e verrà avviato ad impianto autorizzato.

- Carico, trasporto e stesura nei volumi degli interrati ex. COGEP Sedegliano ("F1" e "F4"): del materiale riciclato dalla demolizione, della ghiaia costituente rampa e del materiale accumulato sul retro del capannone (circa 700 mc)

A CORPO € 169.000,00

*Allegato n. 6.*

**Il preventivo reca un valore previsto "a corpo" di € 169.000,00.**

Si evidenzia che il documento **non riguarda i costi di smaltimento dei rifiuti presenti in loco** (che dovrà avvenire previa caratterizzazione chimica ed a mezzo di ditta specializzata). **Non sono, altresì, citati i costi di:**

- A. smaltimento di eventuali componenti in fibrocemento presenti presso altri fabbricati;
- B. smaltimento cisterne interrante e non, caldaie, e quant'altro;
- C. pianificazione e coordinamento in materia di sicurezza;
- D. adempimenti autorizzativi, forniture, opere provvisoriai, pulizia dei loggi ecc.

**Dott. Paolo Berti**

**Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.**

**Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391**

*Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)*

*Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estim@dottpaoloberti.it*

---

Tutto ciò considerato, si ritiene di poter rivedere al rialzo il costo previsto per le demolizioni e lo smaltimento, per un importo finale assunto pari ad € 250.000,00, per l'intera attività demolitoria che si presume ai fini estimativi dovrà essere condotta dalla futura proprietà del lotto n. 1.

Relativamente agli oneri di pulizia, demolizione e smaltimento cui potranno incorrere le future proprietà dei lotti rimanenti (nn. 2, 3, 4, 5), gli stessi saranno considerati nell'ambito della decurtazione finale applicata ai fini della determinazione del valore a base d'asta concordataria.

Sul punto si ribadisce quanto già espresso in merito al volume di arr. 150 mc collocato in aderenza prospetto sud del fabbricato F4 ma insistente catastalmente sull'area censita con il mapp. 374. Tutti i costi di accatastamento e demolizione di detto manufatto saranno, infatti, posti a carico dell'acquirente del lotto n. 2 (capannone F7 con accessori F6 di cui alla part. 374 fg. 10 in Sesto al Reghena).

\*\*\*\*\*



## **6.0 VALUTAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

### **6.1 Analisi del mercato locale**

Quale elemento di supporto della valutazione del compendio di proprietà della ditta  
insistente in frazione Ramuscello del Comune di Sesto al  
Reghena (= subjects), lo scrivente ha condotto **un'analisi del mercato locale** ricercando atti di  
compravendita stipulati tra il 01.01.2014 ed il 16.04.2018 per capannoni e terreni industriali  
collocati nelle vicine zone industriali di Sesto al Reghena (via Giotto di Bondone e traverse) e  
Morsano al Tagliamento (PIP lungo la SP 13).

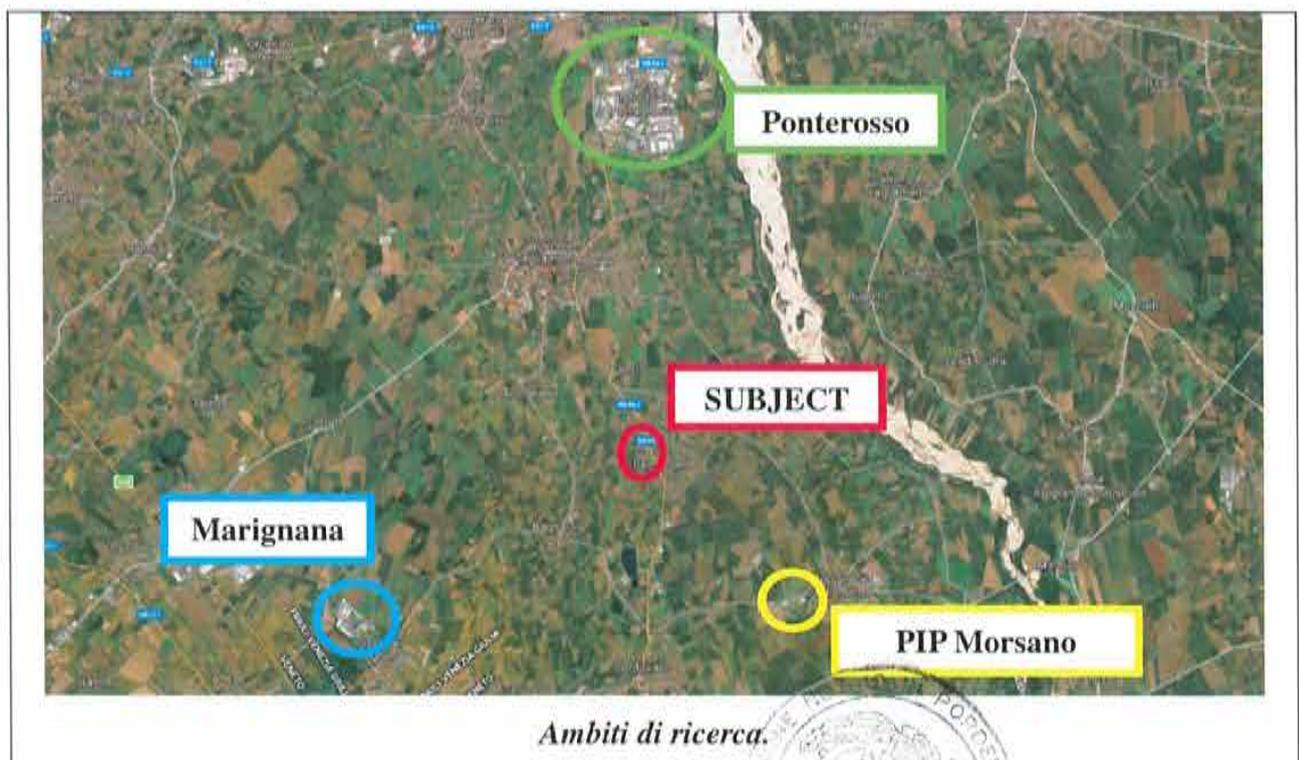
#### **I) RICERCA DI ATTI COMPARABILI PER FABBRICATI INDUSTRIALI**

La ricerca di mercato si è articolata nelle seguenti fasi:

⇒ individuazione catastale dell'ambito di ricerca assunto a riferimento per lo stabilimento de quo.

Considerata la collocazione assolutamente isolata del compendio oggetto di valutazione, la ricer-  
ca di atti comparabili è stata necessariamente estesa alle due zone industriali più vicine, ossia:

- zona industriale Marignana di Sesto al Reghena (via Giotto di Bondone e traverse), a  
circa 6,5 km in linea d'aria;
- PIP di Morsano al Tagliamento lungo la SP 13 (collocato a circa 4,2 km in linea  
d'aria).



Non è stata considerata in prima istanza la zona industriale **Ponterosso in San Vito al Tagliamento**, rappresentando un comparto industriale/artigianale con un livello di infrastrutturazione, una logistica ed un' articolazione interna ben più pregevoli rispetto alla collocazione del subject (isolato). Essa, piuttosto, rappresenta l'ambito di **benchmarking**, cui far riferimento in un approccio estimativo che partendo dai massimi valori di riferimento nell'areale pervenga alla stima del subject per applicazione di decurtazioni successive, determinate al fine di correggere "al ribasso" le caratteristiche di partenza ben più apprezzabili degli stabilimenti di Ponterosso.

Acquisita la vista aerea delle due aree nei Comuni di Sesto e Morsano, lo scrivente ha delimitato su base catastale l'ambito di ricerca (= agglomerato di fabbricati produttivi), acquisendo gli estratti di mappa dei seguenti fogli catastali:

- zona industriale Marignana:
  - Comune di Sesto al Reghena (PN) - CT Foglio n. 26;
  - Comune di Sesto al Reghena (PN) - CT Foglio n. 27;
  - Comune di Sesto al Reghena (PN) - CT Foglio n. 34;
  
- PIP di Morsano al Tagliamento lungo SP 13:
  - Comune di Morsano al Tagliamento (PN) - CT Foglio n. 13.

⇒ ispezione presso la Conservatoria dei RR. II. di Pordenone di tutte le trascrizioni registrate sui fogli catastali come sopra determinati nel periodo intercorso tra lo 01.01.2014 e il 16.04.2018. L'indagine di mercato è stata condotta assumendo un periodo di 52 mesi, eccedente le prescrizioni degli Standards Internazionali di Valutazione (IVS - che prevedono una ricerca annuale), stante la forte crisi del mercato immobiliare industriale venuta ad acuirsi dal 2008 ad oggi;

⇒ estrapolazione dall'elenco conservatorile delle sole unità oggetto di trascrizione ricadenti all'interno dell'ambito di ricerca assunto a riferimento;

⇒ ulteriore scrematura mediante determinazione presso l'Agenzia del Territorio delle categorie catastali delle diverse unità oggetto di trascrizione conservatorile, allo scopo di cassare tutte quelle aventi un impiego diverso dall'artigianato/industria (categorie catastali D/1 - D/7). **Di seguito una sintesi della ricerca condotta:**



Comune	Fogli catastali indagati	N. di trascrizioni rinvenute nell'ambito di ricerca	N. di trascrizioni relative alle cat. catastali D/1 - D/7 nell'ambito della ricerca	N. di trasferimenti di proprietà
Sesto al Reghena (PN)	PORZ. CT Fg. 26	---	---	---
	PORZ. CT Fg. 27	3	3	1 ➤ n. 1 esercizio dell'opzione di riscatto leasing; ➤ n. 1 atto di fusione di società; ➤ n. 1 atto di scissione parziale.
	PORZ. CT Fg. 34	3	1	--- ➤ n. 1 atto di conferimento in società.
Morsano al Tagliamento (PN)	PORZ. CT Fg. 13	---	---	---

⇒ ricerca storica di tutte le unità immobiliari riscontrate, allo scopo di verificare **gli atti di compravendita degli immobili ad uso industriale negli ultimi 52 mesi**, con esclusione di quelle unità oggetto di trascrizione per ragioni diverse dal trasferimento di proprietà (conferimenti in società, fusione di società, mutamento di ragione sociale, ecc.), **identificando nel complesso un solo atto di compravendita registrato negli ultimi 52 mesi in zona Margnana di Sesto al Reghena. Trattasi di un atto avente ad oggetto l'esercizio dell'opzione di riscatto al termine di una locazione finanziaria e che, pertanto, non fornisce indicazioni attendibili circa il prezzo reale sostenuto per il trasferimento dell'immobile.**

**ESITO DELLA RICERCA DI MERCATO: in sintesi, alcun dato utile è emerso dalla ricerca di atti comparabili per fabbricati industriali in Morsano e Sesto al Reghena.**

## II) RICERCA DI ATTI COMPARABILI PER TERRENI INDUSTRIALI

Sulle medesime aree di cui alla ricerca precedente è stata verificata, altresì, la vendita di terreni inediti a destinazione industriale secondo gli strumenti urbanistici vigenti. L'indagine si è articolata secondo modalità analoghe a quelle sopra illustrate, con riferimento alle trascrizioni di unità censite al catasto terreni.

**ESITO DELLA RICERCA DI MERCATO: alcuna movimentazione è stata riscontrata sui fogli catastali di cui al punto precedente, inquadrando nel complesso una fortissima stagnazione del mercato industriale/artigianale nell'areale in cui si colloca il complesso di proprietà ALTAN oggetto della presente valutazione.**



## **6.2 Valutazioni immobiliari**

Oggetto della valutazione è uno stabilimento produttivo per la prefabbricazione risalente ai primi anni '60, che ha subito negli anni successivi ampliamenti e frazionamenti sino a pervenire all'attuale layout. Sono ricompresi alcuni manufatti accessori e n. 3 abitazioni, di cui 2 collabenti.

Sotto un profilo estimativo, in ragione delle destinazioni d'uso attualmente riscontrabili in loco, dello stato di possesso e delle caratteristiche tipologiche, il compendio di proprietà

può essere come di seguito suddiviso:

- **I° lotto** - Area produttiva originaria, con capannoni F3 ed F4 (quest'ultimo da demolirsi), uffici F1, volumi accessori F2, rudere F9 ed area pertinenziale;
- **II° lotto** - Capannone F7 con accessori F6;
- **III° lotto** - Capannone F8
- **IV° lotto** - Abitazione F5;
- **IV° lotto** - Abitazione fatiscente F10.

### **I° LOTTO) Valutazione del lotto n. 1 - Area produttiva originaria**

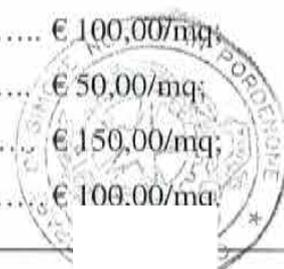
Non esiste nel mercato sestense un preciso riferimento del valore di strutture industriali, trattandosi di un mercato asfittico e stangante. Per addivenire ad un valore di mercato, occorre riferirsi a capannoni consimili presenti nella organizzata zona industriale di Ponterosso, che esprimono un valore medio di mercato tra i € 150,00/mq - € 200,00/mq per stati di conservazione non elevati, ed un valore delle aree urbanizzate pari a € 40,00/mq.

Il mercato di San Vito al Tagliamento rappresenta quindi il benchmarking di riferimento, al quale detrarre l'incidenza dei seguenti tre elementi:

- collocazione periferica del lotto in Ramuscello;
- stato di conservazione ed uso mediocri degli immobili de quibus;
- organizzazione del lotto non del tutto confacente alle attuali esigenze del mercato.

Alla luce di tali aspetti, rispetto ai valori rinvenibili presso la zona di San Vito al Tagliamento sono stati applicati ai manufatti de quibus i seguenti valori:

- terreno:..... € 15,00/mq;
- capannoni con migliore stato di conservazione:..... € 100,00/mq;
- capannoni in mediocre stato di conservazione:..... € 50,00/mq;
- uffici: ..... € 150,00/mq;
- autofficina, officina e deposito:..... € 100,00/mq.



<b>Valutazioni immobiliari I' LOTTO</b>			
<b>Uffici F1</b>	<b>Consistenza complessiva</b>	<b>Valore unitario di mercato</b>	<b>Valore di mercato</b>
Sesto al Reghena (PN), CF fg. 10 part. 147	639 mq arr. (= 299 + 299 + 0,5 * 82 mq)	€ 150,00/mq	€ 95.850,00 arr. a € 96.000,00
<b>Archivio, mensa, deposito e CT ricavati nel fabbricato F2</b> Sesto al Reghena (PN), CF fg. 10 part. 601	165 mq arr.	Non valutabile in quanto mancano i titoli edilizi, la scheda catastale è del 1976, lo stato di conservazione e finitura è mediocre	
<b>Stabilimento F3</b> Sesto al Reghena (PN), CF fg. 10 part. 137	Zona produzione principale di 3.866 mq arr. (SEL)	€ 100,00/mq	€ 386.600,00 arr. ad € 385.000,00
	Zona di scarico coperta di 1.893 mq arr. (SEL)	€ 50,00/mq	€ 94.650,00 arr. ad € 95.000,00
	Magazzini e locali accessori di 325 mq arr. (SEL)	€ 50,00/mq	€ 16.250,00 arr. ad € 16.000,00
	Autorimessa, officina e deposito olii/ricambi di 656 mq arr. (SEL)	€ 100,00/mq	€ 65.600,00 arr. ad € 65.000,00
<b>Capannone F4 (da demolirsi)</b> Sesto al Reghena (PN), CF fg. 10 partt. 500-141	Capannone obsoleto con sottostazioni adiacenti e pilastratura ad est	Valutato come area edificabile	
<b>Rudere F9 (da demolirsi)</b> Sesto al Reghena (PN), CF fg. 10 part. 130	Rudere residenziale in precarie condizioni di staticità	Valutato come area edificabile	
<b>Area di sedime e pertinenza</b> Sesto al Reghena (PN), CT fg. 10 partt. 130-131-136-137-139-140-141-147-500-501-650	Area di pertinenza di complessivi 34.669 mq, come di seguito determinati:  = 41.790 mq catastali - 381 mq (F1) - 6.740 mq (F3) = 34.669 mq	€ 15,00/mq	€ 520.035,00 arr. ad € 500.000,00
<b>TOTALE al lordo delle demolizione/smaltimenti</b>			€ 1.157.000,00
<b>Costi di demolizione/smaltimento ordinari</b>			<b>- € 250.000,00</b>
<b>TOTALE VALORE MERCATO I' LOTTO</b>			€ 907.000,00 arr. ad <b>€ 900.000,00</b>

Nell'ambito giudiziario, tale valutazione sconta una decurtazione ordinaria del 50% attesa la mancanza di qualsivoglia garanzia e tutti gli oneri di adeguamento edilizio, strutturale, impiantistico, ambientale ecc. posti a carico della futura proprietà.

**Si perviene così ad un valore a base d'asta concordataria del lotto n. 1 pari ad arr. € 400.000,00:**

**= € 900.000,00 - 50% = € 450.000,00, arr. per difetto ad € 400.000,00, stante la collocazione periferica e la difficoltà ad individuare un segmento di mercato effettivamente interessato.**

\*\*\*\*\*

**II° LOTTO) Valutazione del lotto n. 2 - Capannone F7**

**con accessori F6**

Non esiste nel mercato sestense un preciso riferimento del valore di strutture industriali, trattandosi di un mercato asfittico e stangante. Per addivenire ad un valore di mercato, occorre riferirsi a capannoni consimili presenti nella organizzata zona industriale di Ponterosso, che esprimono un valore medio di mercato tra i € 150,00/mq - € 200,00/mq per stati di conservazione non elevati, ed un valore delle aree urbanizzate pari a € 40,00/mq.

Il mercato di San Vito al Tagliamento rappresenta quindi il benchmarking di riferimento, al quale detrarre l'incidenza dei seguenti tre elementi:

- > collocazione periferica del lotto in Ramuscello;
- > stato di conservazione ed uso mediocri degli immobili de quibus;
- > organizzazione del lotto non del tutto confacente alle attuali esigenze del mercato.

Alla luce di tali aspetti, rispetto ai valori rinvenibili presso la zona di San Vito al Tagliamento sono stati applicati ai manufatti de quibus i seguenti valori:

- > terreno:..... € 15,00/mq;
- > capannoni con uffici in migliore stato di conservazione:..... € 100,00/mq;
- > accessori in mediocre stato di conservazione:..... € 50,00/mq.

*Segue tabella di implementazione dei valori sopraindicati.*



<b>Valutazioni immobiliari II° LOTTO</b>			
<b>Capannone F7 "ex-Zampieri"</b>	<b>Consistenza complessiva</b>	<b>Valore unitario di mercato</b>	<b>Valore di mercato</b>
Sesto al Reghena (PN), CF fg. 10 part. 147	Superficie coperta complessiva di 1.125 mq	€ 100,00/mq	€ 112.500,00 arr. ad € 110.000,00
<b>Capannone F6 "ex-Zampieri"</b>	<b>Consistenza complessiva</b>	<b>Valore unitario di mercato</b>	<b>Valore di mercato</b>
Sesto al Reghena (PN), CF fg. 10 part. 374	Archivio, portineria e deposito/tettoia di complessivi 87 mq coperti	€ 50,00/mq	€ 4.350,00 arr. ad € 4.000,00
<b>Area di sedime e pertinenza</b>	<b>Consistenza complessiva</b>	<b>Valore unitario di mercato</b>	<b>Valore di mercato</b>
Sesto al Reghena (PN), CT fg. 10 part. 374	Area di pertinenza di complessivi 3.691 mq = 4.903 mq - 1.125 mq (F7) - 87 mq (F6)	€ 15,00/mq	€ 55.365,00 arr. ad € 55.000,00
<b>TOTALE VALORE MERCATO II° LOTTO</b>			€ 169.000,00 arr. ad <b>€ 170.000,00</b>

Nell'ambito giudiziario, tale valutazione sconta una decurtazione ordinaria del 50% attesa la mancanza di qualsivoglia garanzia e tutti gli oneri di adeguamento edilizio, strutturale, impiantistico, ambientale ecc. posti a carico della futura proprietà.

**Si perviene così ad un valore a base d'asta concordataria del lotto 2 pari ad arr. € 90.000,00:  
 = € 170.000,00 - 50% = € 85.000,00, arr. ad € 90.000,00**

\*\*\*\*\*

### III° LOTTO) Valutazione del lotto n. 3 - Capannone F8

Non esiste nel mercato sestense un preciso riferimento del valore di strutture industriali, trattandosi di un mercato affittivo e stangante. Per addivenire ad un valore di mercato, occorre riferirsi a capannoni consimili presenti nella organizzata zona industriale di Ponterosso, che esprimono un valore medio di mercato tra i € 250,00/mq - € 300,00/mq per stati di conservazione buoni, ed un valore delle aree urbanizzate pari a € 40,00/mq.



Il mercato di San Vito al Tagliamento rappresenta quindi il benchmarking di riferimento, al quale detrarre l'incidenza dei seguenti tre elementi:

- > collocazione periferica del lotto in Ramuscello;
- > stato di conservazione ed uso mediocri degli immobili de quibus;
- > organizzazione del lotto non del tutto confacente alle attuali esigenze del mercato.

Alla luce di tali aspetti, rispetto ai valori rinvenibili presso la zona di San Vito al Tagliamento sono stati applicati ai manufatti de quibus i seguenti valori:

- > terreno:..... € 15,00/mq;
- > capannoni con migliorie:..... € 200,00/mq.

Valutazioni immobiliari III° LOTTO			
	Superficie coperta	Valore unitario di mercato	Valore di mercato
<b>Capannone F8 "Danelon"</b> Sesto al Reghena (PN), CF fg. 10 part. 374 (da rettificare)	Zona produzione e servizi interni di complessivi 1.226 mq coperti <b>con migliorie</b>  Non sono oggetto di valutazione la tettoia ed il deposito esterno, per i quali non è pervenuta allo scrivente alcuna pratica edilizia.	€ 200,00/mq	€ 245.200,00 arr. ad € 245.000,00
<b>Area di sedime e pertinenza</b> Sesto al Reghena (PN), CT fg. 10 part. 1275	Area di pertinenza	Valore unitario di mercato	Valore di mercato
	Area di pertinenza di complessivi 3.781 mq = 5.007 mq cat - 1.226 mq	€ 15,00/mq	€ 56.715,00 arr. ad € 60.000,00
<b>TOTALE al lordo delle migliorie di terzi</b>			€ 305.000,00
<b>Migliorie eseguite dall'utilizzatore in termini di valore</b>			<b>- € 55.000,00</b>
<b>TOTALE VALORE MERCATO III° LOTTO</b>			<b>€ 250.000,00</b>

Nell'ambito giudiziario, tale valutazione sconta una decurtazione ordinaria del 40% atteso il migliore stato di conservazione, pur in mancanza di qualsivoglia garanzia e tutti gli oneri di adeguamento edilizio, strutturale, impiantistico, ambientale ecc. posti a carico della futura proprietà.

**Si perviene così ad un valore a base d'asta concordataria del lotto 3 pari ad arr. € 150.000,00:**  
**= € 250.000,00 - 40% = € 150.000,00**

\*\*\*\*\*



**IV° LOTTO) Valutazione del lotto n. 4 - Abitazione F5**

La valutazione dell'abitazione F5 avviene a corpo, attese le mediocri condizioni di conservazione e finitura, nonché la vincolante vicinanza al complesso industriale di cui al lotto I. Trattasi, quest'ultimo, di un aspetto fortemente penalizzante ai fini della collocazione nel mercato dell'unità residenziale.

Per l'unità si rende necessaria una pratica di integrale aggiornamento catastale in mappa e a livello planimetrico.

**Valore di libero mercato abitazione F5: € 20.000,00.**

Nell'ambito giudiziario, tale valutazione sconta una decurtazione ordinaria del 50% attesa la mancanza di qualsivoglia garanzia e tutti gli oneri di adeguamento edilizio, strutturale, impiantistico, ambientale ecc. posti a carico della futura proprietà.

**Si perviene così ad un valore a base d'asta concordataria del lotto n. 4 pari ad arr. € 10.000,00:**

**= € 20.000,00 - 50% = € 10.000,00.**

**V° LOTTO) Valutazione del lotto n. 5 - Abitazione fatiscente F10**

La valutazione dell'abitazione F10 avviene in relazione alla superficie catastale dell'area di sedime e pertinenza, attese le attuali condizioni scadenti di conservazione e finitura.

Trattasi di un lotto avente una limitata commerciabilità in considerazione degli elevati costi di ristrutturazione.

Non si sono riscontrate pratiche edilizie, nell'evidenza che trattasi presumibilmente di un fabbricato ante '67 collocato fuori dal centro abitato.

La scheda catastale associata all'unità risulta non acquisibile.

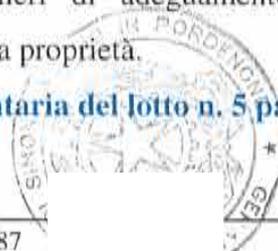
**Valore di libero mercato abitazione F10:**

**= 1.180 mq cat. \* € 20,00/mq = € 23.600,00, arr. ad € 24.000,00.**

Nell'ambito giudiziario, tale valutazione sconta una decurtazione ordinaria del 50% attesa la mancanza di qualsivoglia garanzia e tutti gli oneri di adeguamento edilizio, strutturale, impiantistico, ambientale ecc. posti a carico della futura proprietà.

**Si perviene così ad un valore a base d'asta concordataria del lotto n. 5 pari ad € 12.000,00:**

**= € 24.000,00 - 50% = € 12.000,00.**



## 7.0 RIEPILOGO DELLE VALUTAZIONI

Di seguito si riporta una sintesi delle valutazioni espresse al precedente paragrafo 6.2:

<b>IN LIQUIDAZIONE</b>		
<b>LOTTI</b>	<b>Valore di mercato</b>	<b>Valore a base d'asta concordataria</b>
<b>I° LOTTO - Area produttiva originaria, con capannoni F3 ed F4 (quest'ultimo da demolirsi), uffici F1, volumi accessori F2, rudere F9 ed area pertinenziale.</b>	<b>€ 900.000,00</b>	<b>€ 400.000,00</b>
<b>II° LOTTO - Capannone F7 con accessori F6.</b>	<b>€ 170.000,00</b>	<b>€ 90.000,00</b>
<b>III° LOTTO - Capannone F8 detratte le migliorie eseguite dall'utilizzatore.</b>	<b>€ 250.000,00</b>	<b>€ 150.000,00</b>
<b>IV° LOTTO - Abitazione F5.</b>	<b>€ 20.000,00</b>	<b>€ 10.000,00</b>
<b>IV° LOTTO - Abitazione fatiscente F10.</b>	<b>€ 24.000,00</b>	<b>€ 12.000,00</b>

Si rinvia al paragrafo n. 6.2 per l'esatta identificazione catastale di ciascun lotto.

Pordenone (PN), 23.05.2018

Il tecnico incaricato  
dott. Paolo Berti



## ALLEGATI ALLA CONSULENZA TECNICA n. 5

<b>Allegato n. 1</b>	<b>Elaborati grafici di rilievo:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• planimetria generale (<i>allegato n. 1.0</i>);</li><li>• fabbricato F1 (<i>allegato n. 1.1</i>);</li><li>• fabbricato F2 (<i>allegato n. 1.2</i>);</li><li>• fabbricato F3 (<i>allegato n. 1.3</i>);</li><li>• fabbricati F6 - F7 (<i>allegato n. 1.4</i>);</li><li>• fabbricato F8 (<i>allegato n. 1.5</i>).</li></ul>
<b>Allegato n. 2</b>	<b>Relazione notarile del 28.02.2018 a firma del notaio dott. Gaspare Gerardi di Pordenone inerente la proprietà e la verifica delle formalità pregiudizievoli gravanti sul compendio de quo:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• schede catastali fg. 10 part. 141-147-500-501 in Sesto al Reghena (<i>allegato n. 2.1</i>).</li></ul>
<b>Allegato n. 3</b>	<b>Documentazione edilizia:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• pratica edilizia n. 725 del 1961 inerente F4 (<i>allegato n. 3.1</i>);</li><li>• pratica edilizia n. 726 del 1961 inerente F7 ed F6 (<i>allegato n. 3.2</i>);</li><li>• pratica edilizia n. 867 del 1963 inerente F1 (<i>allegato n. 3.3</i>);</li><li>• pratica edilizia n. 1548 del 1968 inerente F3 (<i>allegato n. 3.4</i>);</li><li>• pratica edilizia n. 1619 del 1969 inerente recinzione a nord di F5 (<i>allegato n. 3.5</i>);</li><li>• pratica edilizia n. 2602 del 1975 inerente depositi combustibile (<i>allegato n. 3.6</i>);</li><li>• pratica edilizia n. 2676 del 1976 inerente F4 (<i>allegato n. 3.7</i>);</li><li>• pratica edilizia n. 2807 del 1976 inerente F1, F3 ed F4 (<i>allegato n. 3.8</i>);</li><li>• pratica edilizia n. 827 del 1982 inerente F3 (<i>allegato n. 3.9</i>);</li><li>• pratica edilizia n. 869 del 1983 inerente F3 (<i>allegato n. 3.10</i>);</li><li>• richiesta di condono ex L. 49/85 (mai perfezionato - <i>allegato n. 3.11</i>);</li></ul>

	<ul style="list-style-type: none"><li>• scambio comunicazioni inerente F7 (<i>allegato n. 3.12</i>);</li><li>• pratica edilizia n. 333/88 del 1988 inerente F8 (<i>allegato n. 3.13</i>);</li><li>• aut. 524/89 inerente F6-F7-F8 (<i>allegato n. 3.14</i>);</li><li>• richiesta di variante del 1992 su F8 (<i>allegato n. 3.15</i>);</li><li>• pratica di sanatoria 93/C00260 su F3 (<i>allegato n. 3.16</i>);</li><li>• pratica edilizia n. 93/C00261 su F3 (<i>allegato n. 3.17</i>);</li><li>• pratica edilizia n. 03/C03780 del 2003 inerente F5 (<i>allegato n. 3.18</i>);</li><li>• DIA n. 07/D03194 (<i>allegato n. 3.19</i>);</li><li>• Pratica di sanatoria del 2010 per F8 (<i>allegato n. 3.20</i>).</li></ul>
Allegato n. 4	<p>Documentazione urbanistica:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• autorizzazione di agibilità del 12.08.1969 prat. 1548/643 ab (<i>all. n. 4.1</i>);</li><li>• certificato di abitabilità dei CAPANNONI F3 ed F4 (ad esclusione della porzione centrale di cui alla pratica del 1961) prat. n. 881/76, prot. 2933/76 del 17.09.1976 (<i>all. n. 4.2</i>) e prat. n. 882, prot. 2434/76 del 17.09.1976 (<i>all. n. 4.3</i>).</li><li>• certificato di abitabilità degli UFFICI F1 prat. n. 883, prot. 2835/76 del 17.09.1976 (<i>all. n. 4.4</i>);</li><li>• certificato di agibilità n. 13/A02292 prot. 8635 del 19.09.2013 per le opere di cui al PC n. 10/P05842 (<i>all. n. 4.5</i>).</li></ul>
Allegato n. 5	Certificato di destinazione urbanistica prot. 16455 rilasciato dal Comune di Sesto al Reghena in data 03.01.2018.
Allegato n. 6	Preventivo per i costi di demolizione a firma [redacted] del 22.12.2017.
Allegato n. 7	<p>Documentazione inerente allo stato di possesso dei beni immobili de quibus:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• contratto di locazione ad uso abitativo sottoscritto in data 16.03.2013 dalla committente e la sig.ra [redacted] registrato a Portogruaro il 21.03.2013 al n. 753 serie 3 (<i>all. n. 7.1</i>);</li><li>• CONTRATTO DI COMODATO DI BENI IMMOBILI sottoscritto</li></ul>



	<b>in data 05.04.2016 dalla committente e la società</b> [redacted] <i>(all. n. 7.2).</i>
<b>Allegato n. 8</b>	<b>Ricerca di mercato:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Comune di Sesto al Reghena (PN) - CT Foglio n. 26</b> <i>(allegato n. 8.1);</i></li><li>• <b>Comune di Sesto al Reghena (PN) - CT Foglio n. 27</b> <i>(allegato n. 8.2);</i></li><li>• <b>Comune di Sesto al Reghena (PN) - CT Foglio n. 34</b> <i>(allegato n. 8.3);</i></li><li>• <b>Comune di Morsano al Tagliamento (PN) - CT Foglio n. 13</b> <i>(allegato n. 8.4).</i></li></ul>

Pordenone (PN), 23.05.2018

Il tecnico incaricato

Dott. Paolo Berti



Repertorio n.

69355

**VERBALE DI ASSEVERAZIONE  
REPUBBLICA ITALIANA**

**Il giorno ventitré maggio duemiladiciotto** in Pordenone (PN), viale Trento n. 44.

**Addì 23 maggio 2018**

Avanti a me, **dottor GASPARE GERARDI**, notaio in Pordenone, iscritto al Collegio Notarile di Pordenone,

è presente il signor:

- **BERTI dr. PAOLO**,

e con studio in Pordenone, Piazzetta Abramo Freschi n. 4/1, della cui identità personale io notaio sono certo, il quale mi esibisce la relazione peritale che precede, chiedendo di asseverarla con giuramento.

Aderendo alla richiesta ammonisco ai sensi di legge il Comparente il quale presta quindi il giuramento di rito ripetendo la formula: "Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto le funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità".

Sulle generalità dichiara: **BERTI dr. PAOLO**,

e con studio in Pordenone, Piazzetta Abramo Freschi n. 4/1, iscritto al n. 152 dell'Ordine dei Dottori Agr. del Friuli Venezia Giulia, iscritto al n. 391 dell'Albo CTU del Tribunale di Pordenone.

Si dà atto che la suddetta perizia conta n. 87 (ottantasette) fogli su carta intestata dott. Paolo Berti, oltre all'elencazione degli allegati separati.

Inizia con le parole "REGIONE FRIULI - VENEZIA GIULIA - PROVINCE DI PORDENONE ed UDINE - Comuni di Lignano Sabbiadoro (UD), Udine (UD), San Quirino (PN) e Sesto al Reghena (PN) e termina con "Il tecnico incaricato Dott. Paolo Berti".

