

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)

ALTAN PREFABBRICATI S.P.A. IN LIQUIDAZIONE

CONSULENZA TECNICA n. 3

**Capannone in Udine (UD), via Campoformido e
terreno residenziale in Udine (UD), via Palmanova**



Dott. Paolo Berti

COMMITTENTE: "ALTAN PREFABBRICATI S.P.A." *IN LIQUIDAZIONE*

con sede in San Quirino (PN), via Maniago n. 21/A,

Codice Fiscale n. 00073410938

Pordenone (UD) 23.05.2018



SOMMARIO

PREMESSA.....	3
A) Incarico ed oggetto della presente valutazione.....	3
B) Accertamenti eseguiti.....	5
C) Note inerenti gli accertamenti eseguiti e caratteristiche della vendita concordataria.....	6
1.0 LOTTO n. 3.1 - Fabbricato in costruzione di via Campoformido.....	8
1.1 Identificazione catastale del lotto n. 3.1 - Fabbricato in corso di costruzione	8
1.1.1 Proprietà del lotto n. 3.1 - Fabbricato in corso di costruzione.....	11
1.1.2 Stato di possesso del lotto n. 3.1 - Fabbricato in corso di costruzione.....	12
1.1.3 Formalità pregiudizievoli del lotto n. 3.1 - Fabbricato in corso di costruzione	13
1.2 Ubicazione e destinazione urbanistica del lotto n. 3.1 - Fabbricato in costruzione.....	15
1.3 Descrizione immobiliare del lotto n. 3.1 - Fabbricato in corso di costruzione	20
1.3.1 Consistenze immobiliari del lotto n. 3.1 - Fabbricato in corso di costruzione.....	24
1.4 Regolarità edilizia lotto n. 3.1 - Fabbricato in corso di costruzione	25
1.5 Materiale da smaltire presso il lotto n. 3.1 - Fabbricato in corso di costruzione	28
1.6 Valutazione del lotto n. 3.1 - Fabbricato in corso di costruzione.....	29
2.0 LOTTO n. 3.2 - Terreno residenziale di via Palmanova.....	32
2.1 Identificazione catastale del lotto n. 3.2 - Terreno residenziale di via Palmanova.....	32
2.1.1 Proprietà del lotto n. 3.2 - Terreno residenziale di via Palmanova	34
2.1.2 Stato di possesso del lotto n. 3.2 - Terreno residenziale di via Palmanova	35
2.1.3 Formalità pregiudizievoli del lotto n. 3.2 - Terreno residenziale di via Palmanova..	36
2.2 Ubicazione e destinazione urbanistica del lotto n. 3.2 - Terreno residenziale di via Palmanova.....	37
2.3 Descrizione immobiliare del lotto n. 3.2 - Terreno residenziale di via Palmanova	41
2.4 Valutazione del lotto n. 3.2 - Terreno residenziale di via Palmanova	42
3.0 RIEPILOGO VALUTAZIONI.....	43
ALLEGATI ALLA CONSULENZA TECNICA n. 3.....	44



PREMESSA

A) Incarico ed oggetto della presente valutazione

E' stato ricevuto l'incarico dalla società ALTAN PREFABBRICATI S.p.a. IN LIQUIDAZIONE, nella persona del liquidatore dott. Davide Altan, di procedere alla valutazione del compendio di proprietà articolato in n. 5 lotti, come di seguito catastalmente identificati:

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

Oggetto della presente relazione (**consulenza tecnica n. 3**) è la valutazione dei seguenti lotti immobiliari:

<u>Consulenza tecnica n. 3</u>	LOTTO n. 3.1 Capannone in Udine (UD), via Campofornido	<u>LOTTO 3.1: capannone in Udine (UD), via Campofornido:</u> <ul style="list-style-type: none">• CT fg. 56 partt. 1513, 1613.
	LOTTO n. 3.2 Terreno residenziale in Udine (UD), via Palmanova	<u>LOTTO 3.2: terreno residenziale in Udine (UD), via Palmanova:</u> <ul style="list-style-type: none">• CT fg. 65 part. 249.



B) Accertamenti eseguiti

Sono state svolte le seguenti attività:

1. sopralluogo in loco per il rilievo metrico strumentale e fotografico del capannone artigianale in corso di costruzione di via Campofornido in Udine (elaborato grafico in *allegato n. 1*);
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 relazioni con il pubblico del Comune di Udine (UD) per la presa visione ed acquisizione di copia della documentazione edilizia inerente il fabbricato di cui al lotto n. 3.1 (*allegati da n. 3.1 a 3.6, oltre allegati da n. 4.2 a 4.4*). **La verifica della regolarità edilizio-urbanistica del compendio de quo è stata redatta unicamente con riferimento alla documentazione prodotta dagli uffici comunali;**
4. acquisizione del Certificato di destinazione urbanistica prot. PI/A 22 del 04.01.2018 rilasciato dal Comune di Udine in data 03.01.2018 (*allegato n. 4.1*).



C) Note inerenti gli accertamenti eseguiti e caratteristiche della vendita concordataria

1. Tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione.
2. È stato eseguito un rilievo topografico del lotto n. 3.1, nonché quello architettonico del fabbricato in corso di costruzione con le principali distanze dai limiti fisici del lotto (marciapiedi, recinzioni, ecc.), restituendo il tutto nel file PDF allegato. *I file DWG dello schema grafico di rilievo di cui all'allegato n. 1 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. Ogni eventuale onere in materia è posto interamente in capo alla futura proprietà, 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.
6. La vendita sarà forzata (art. 2919 e ss codice civile) per cui l'acquisto avverrà visto e piaciuto nello stato in cui si troveranno gli immobili, senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità.
7. Per il fabbricato in corso di costruzione in via Campofornido (lotto n. 3.1) non risulta rilasciata alcuna agibilità. La concessione edilizia e le successive varianti in forza delle quali è stato avviato l'iter realizzativo risultano attualmente decadute per decorrenza dei termini di legge. Competerà alla futura proprietà ogni onere per l'approntamento di una nuova pratica edilizia.



A handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page.

8. La pratica strutturale del fabbricato in corso di costruzione (lotto n. 3.1) non è stata ancora completata, mancando il pavimento cosiddetto strutturale. Il controllo strutturale è a carico del futuro acquirente.

9. Relativamente al lotto n. 3.2, area edificabile residenziale collocata in prossimità di via Palmanova di Udine, si evidenzia una criticità inerente all'accesso dalla laterale via S. Ulderico pur in presenza di una servitù di transito a carico del fg. 65 part. 192, di terzi. Tale aspetto, presumibilmente, richiederà nel futuro l'avvio di un'azione giudiziaria che influisce sulla valutazione oggetto del presente elaborato.

10. Risulteranno a totale carico dell'aggiudicatario tutti gli "oneri" di seguito riportati.

I) Fabbricato in corso di costruzione (lotto n. 3.1):

- a) ogni onere per la richiesta di una nuova autorizzazione edilizia e completamento dell'intervento relativo al fabbricato in corso di costruzione di cui al lotto n. 3.1, avuto riferimento anche a tutti gli aspetti strutturali ed impiantistici da completarsi/adeguarsi;
- b) all'accatastamento (pratica DocFa ed eventuale aggiornamento di mappa) ad opere finite del fabbricato oggi in corso di costruzione, nonché all'approntamento della pratica tecnico-amministrativa per il rilascio dell'agibilità;
- c) all'approntamento di una pratica di prevenzione incendi, comprensiva dei relativi adeguamenti della struttura/impianti, in relazione all'attività che vi si insedierà;
- d) allo smaltimento dei rifiuti eventualmente esistenti.

II) Area edificabile (lotto n. 3.2):

- e) ogni onere per garantirsi l'accesso al fondo con esercizio della servitù di transito (carraio e pedonale) e di condutture di cui all'atto di compravendita del 16 dicembre 1998 rep. 64307 Notaio Enrico Piccinini trascritto a Udine il 28 dicembre 1998 n.ri 30017/21530 di formalità. Allo stato attuale, dalle informazioni in possesso, vi è una qualche difficoltà ad accedere attraverso il fondo servente (fg. 65 part. 192).

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



A handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page.

1.0 LOTTO n. 3.1 - Fabbricato in costruzione di via Campoformido

Trattasi di un capannone prefabbricato in corso di costruzione, privo di agibilità e per il quale risultano decadute le concessioni edilizie, collocato lungo via Campoformido in Comune di Udine, nell'ambito del PRPC "Altan-Elcrom".

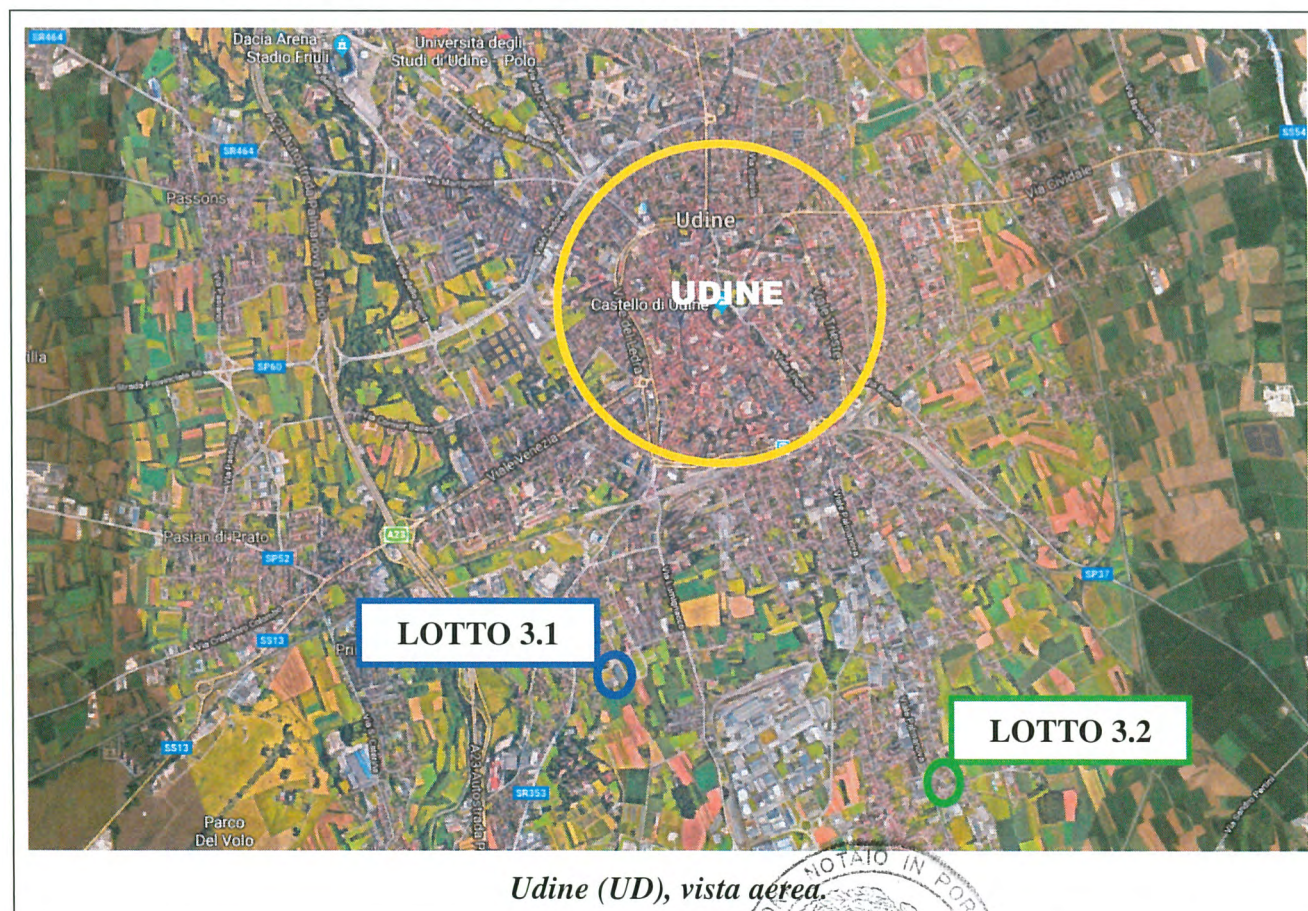
1.1 Identificazione catastale del lotto n. 3.1 - Fabbricato in corso di costruzione

Il fabbricato in corso di costruzione (non ancora censito al Catasto Fabbricati) insiste su un'area di complessivi 11.499 mq come di seguito censita (*all. n. 2*):

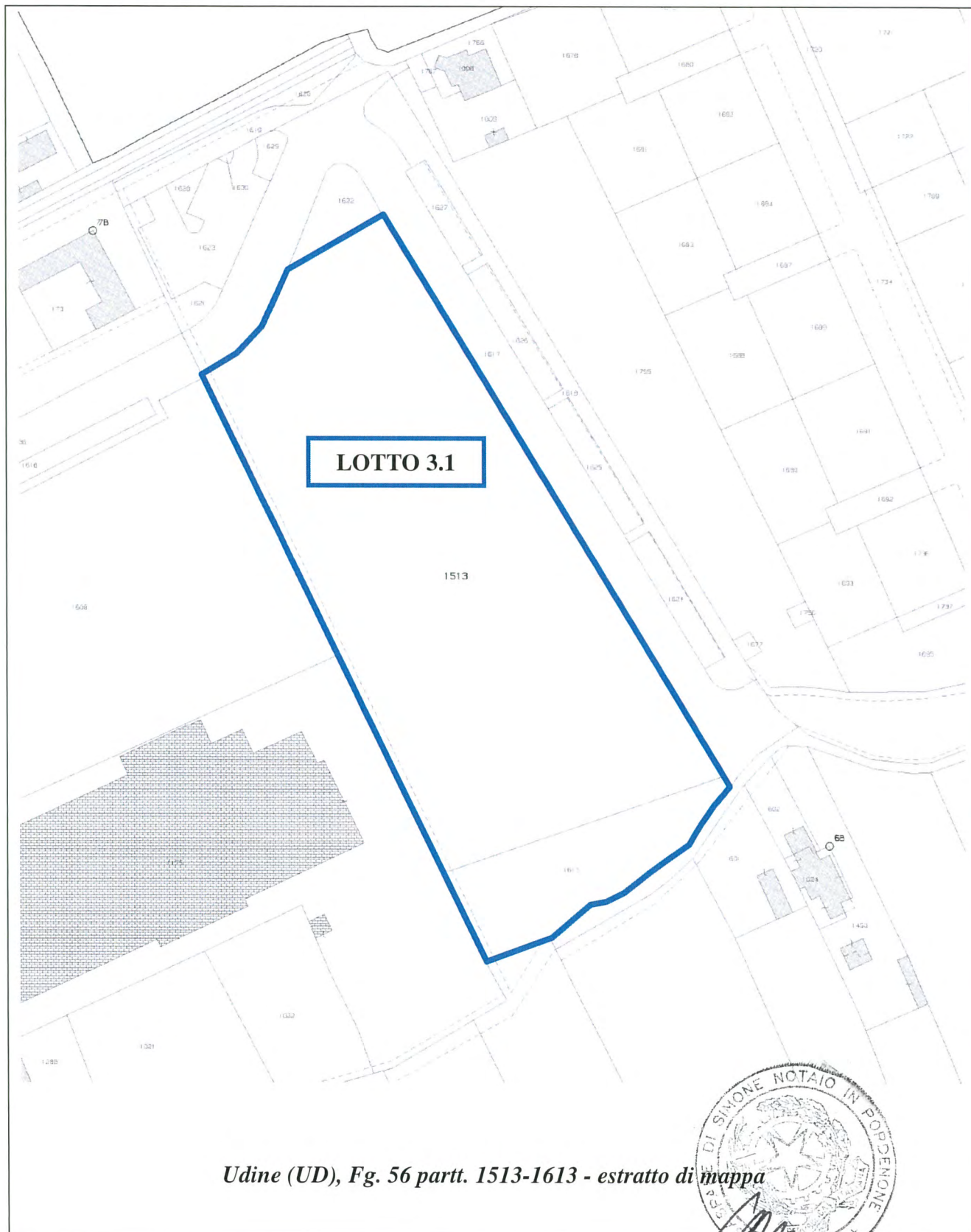
Comune di Udine (UD) – Catasto terreni

LOTTO	Fg.	Part.	Qual - Cl.	Superficie	Reddito dominicale / agricolo
Lotto 3.1	56	1513	Semin. cl. 2	10.135 mq	€ 83,75 / € 44,49
	56	1613	semin. arb. cl. 2	1.364 mq	€ 11,27 / € 5,99

Segue vista aerea del Comune di Udine con localizzazione di massima dei due sub-lotti.



Segue estratto di mappa del foglio n. 56 in Comune di Udine di cui al LOTTO 3.1.



Udine (UD), Fig. 56 partt. 1513-1613 - estratto di mappa



Segue vista aerea del LOTTO 3.1.



Il fabbricato di cui al lotto 3.1 insistente sulla part. 1513 del fig. 56 in Udine non risulta catastalmente censito, trattandosi di un'unità in corso di costruzione. Competerà all'aggiudicatario ogni onere per l'accatastamento ad opere finite del fabbricato oggi in corso di costruzione (pratica DocFa e tipo).



1.1.1 Proprietà del lotto n. 3.1 - Fabbricato in corso di costruzione

In base alla relazione notarile redatta dal dott. Gaspare Gerardi, notaio in Pordenone (*allegato n. 2*), alla data del 31 gennaio 2018 gli immobili sopra descritti risultavano **di proprietà della società ALTAN PREFABBRICATI S.P.A. IN LIQUIDAZIONE per la quota di 1/1 in forza dei seguenti titoli:**

- A. **decreto 16 giugno 1988 n. 11908 cron. e n. 1759 rep. Tribunale di Udine, trascritto a Udine il 24 giugno 1988 ai n.ri 14812/11493 di formalità**, la società ALTAN PREFABBRICATI S.p.A. con sede in San Quirino Codice fiscale n. 00073410938 acquistava dalla società gli immobili siti in Comune di Udine terreno edificabile catasto terreni F. 56 M. 174-175-176-178 e 1/2 180 ha 1.75.95 trattasi di terreno sito in Udine in zona industriale di espansione, soggetta a piano attuativo; terreno edificabile catasto terreni F. 56 M. 1/2 180-181-182 ha 1.69.65 trattasi di terreno sito in Udine in zona residenziale estensiva H, soggetta a piano attuativo si secondo intervento; terreno edificabile catasto terreni F. 56 M. 183 ha 0.79.80 trattasi di terreno sito in Udine in zona residenziale estensiva H, soggetta a piano attuativo di secondo intervento + altri beni omissis;

Seguivano le seguenti variazioni catastali:

- o 22 maggio 2003 frazionamento e tabella di variazione n. 163205.1/2003: nel catasto terreni del Comune di Udine dal F. 56 M. 174 ha 0.04.30 derivavano i M. 1503 ha 0.02.20 e M. 1504 ha 0.02.10; dal F. 56 M. 175 ha 0.58.60 derivavano i M. 1505 ha 0.49.65 e M. 1504 ha 0.08.95; dal F. 56 M. 176 ha 0.50.40 derivavano i M. 1507 ha 0.27.70 e M. 1508 ha 0.22.70; dal F. 56 M. 178 ha 0.24.60 derivavano i M. 1509 ha 0.22.20 e M. 1510 ha 0.02.40; dal F. 56 M. 180 ha 0.76.10 derivavano i M. 1511 ha 0.71.40 e M. 1512 ha 0.04.70; dalla soppressione degli immobili F. 56 M. 1504 ha 0.02.10, M. 1505 ha 0.49.65, M. 1508 ha 0.22.70, M. 1509 ha 0.22.20 e M. 1512 ha 0.04.70 derivava il M. 1513 ha 1.01.35;
- o 17 ottobre 2006 tabella di variazione e frazionamento n. 209762 .1/2006: nel catasto terreni del Comune di Udine dalla soppressione di F. 56 M. 1503 ha 0.02.20, M. 1506 ha 0.08.95, M.1507 ha 0.27.70, M. 1510 ha 0.02.40 e M. 1511 ha 0.71.40 derivava il M. 1610 ha 1.12.65; dal F. 56 M. 1610 ha 1.12.65 derivava il M. 1613 ha 0.13.64.



1.1.2 Stato di possesso del lotto n. 3.1 - Fabbricato in corso di costruzione

Trattasi di un fabbricato in corso di costruzione, privo di agibilità e le cui concessioni edilizie risultano oggi decadute per decorrenza dei termini.



1.1.3 Formalità pregiudizievoli del lotto n. 3.1 - Fabbricato in corso di costruzione

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

- 1) **ipoteca volontaria iscritta a Udine il 16 settembre 2006 ai n.ri 29422/5997 di formalità**, a favore del MEDIOCREDITO DEL FRIULI VENEZIA-GIULIA S.P.A. con sede in Udine Codice Fiscale n. 00269390308, derivante da mutuo condizionato giusta atto di data 14 settembre 2006 rep. 266210/13926 Notaio Giorgio Pertegato, Cap. Euro 35.000.000,00 (trentacinquemilioni virgola zero zero) Tot. Euro 56.000.000,00 (cinquantaseimilioni virgola zero zero) durata 20 anni, gravante, tra gli altri, **gli immobili in Comune di Udine F. 56 M. 1503 ha 0.02.20, M. 1506 ha 0.08.95, M. 1507 ha 0.27.70, M. 1510 ha 0.02.40, M. 1513 ha 1.01.35**, immobili in Comune di Lignano Sabbiadoro F. 49 M. 199 ha 5.83.60, M. 200 ha 1.89.00, M. 209 ha 0.69.70, F. 50 M. 234 ha 1.16.50, M. 17 ha 2.65.20, M. 18 ha 3.65.10, M. 20 ha 5.00.40, M. 13 ha 16.42.10, M. 12 ha 0.49.20, M. 14 ha 0.15.00;
- 2) **ipoteca volontaria iscritta a Udine il 10 gennaio 2012 n.ri 650/81 di formalità**, a favore di BANCA MEDIOCREDITO DEL FRIULI VENEZIA-GIULIA S.P.A. con sede in Udine Codice Fiscale n. 00269390308, derivante da mutuo fondiario giusta atto di data 9 gennaio 2012 rep. 282987/21488 Notaio Pertegato Giorgio Cap. Euro 4.000.000,00 (quattromilioni virgola zero zero) Tot. Euro 8.000.000,00 (ottomilioni virgola zero zero) durata sino al 31 dicembre 2013, gravante, tra gli altri, **gli immobili in Comune di Udine F. 56 M. 1513 ha 1.01.35, M. 1613 ha 0.13.64**, in Comune di Lignano Sabbiadoro F. 49 M. 199 ha 5.80.12, M. 200 ha 1.86.39, M. 209 ha 0.70.72, F. 50 M. 234 ha 1.16.13, M. 17 ha 2.65.50, M. 18 ha 3.62.78, M. 20 ha 4.97.12, M. 13 ha 16.27.00, M. 12 ha 0.49.05, M. 14 ha 0.14.40;
- 3) **servitù di elettrodotto costituita con atto di data 15 e 25 febbraio 1994 rep. 38024-38168/11793 rep. Notaio Bruno Panella, trascritto a Udine il 14 marzo 1994 n.ri 5263/3898 di formalità**, a favore di ENEL - Società per azioni con sede in Roma, gravante gli immobili in Comune di Udine F. 56 M. 174 ha 0.04.30, M. 175 ha 0.58.60, M. 176 ha 0.50.40;
- 4) **convenzione urbanistica piano regolatore particolareggiato comunale di iniziativa privata giusta atto data 6 novembre 2001 rep. 7486 Notaio Peresson Lucia, trascritta a Udine il 20 novembre 2001 ai n.ri 33134/24284 di formalità**, a favore del Comune di Udine, avente ad



A handwritten signature in black ink, located to the right of the official seal.

oggetto, tra gli atri, **gli immobili in Comune di Udine F. 56 M. 174 ha 0.04.30, M. 175 ha 0.58.60, M. 176 ha 0.50.40, M. 178 ha 0.24.60, M. 180 ha 0.76.10.**



1.2 Ubicazione e destinazione urbanistica del lotto n. 3.1 - Fabbricato in corso di costruzione

Il compendio di cui al lotto n. 3.1 è sito nell'ambito della periferia sud-ovest di Udine, inserito in un tessuto edilizio prevalentemente residenziale.

Il fabbricato in corso di costruzione sul mapp. 1513 fg. 56 in Udine si colloca a circa 3,5 km rispetto alla vicina zona ZIU-ZAU (zona industriale /artigianale udinese).



Vista aerea.

Trattasi di un insediamento realizzato in adempimento al Piano Regolatore Particolareggiato Comunale di iniziativa privata denominato "ALTAN-ELCROM", approvato con DCC n. 74 del 04.06.2001 (estratto delle NTA in [allegato n. 4.2](#)), che ha previsto la realizzazione di n. 2 immobili a destinazione artigianale di proprietà, rispettivamente, dell'Altan Prefabbricati S.p.a. (oggi in Liquidazione) e

Sul punto, si richiama la specifica convenzione urbanistica del 6 novembre 2001 rep. 7486 a rogito Notaio Peresson Lucia, trascritta a Udine il 20 novembre 2001 ai n.ri 33134/24284 di formalità, a favore del Comune di Udine (cfr. [relazione notarile in allegato n. 2](#)).

Le opere di urbanizzazione, per la cui descrizione si rinvia allo specifico **paragrafo 1.3**, sono state completate ed oggetto di collaudo finale, giusta comunicazione di avvenuta approvazione del Dipartimento Infrastrutture del Comune di Udine prot. gen. n. U/0061551 del 31.05.2007 (**allegato n. 4.4**).

L'attuale destinazione urbanistica del compendio di cui trattasi è stata oggetto del certificato prot. P/A n. 22 del 04.01.2018, rilasciato dal Comune di Udine in data 03.01.2018.

Dal documento, per la cui consultazione integrale si rinvia all'allegato n. 4.1, il compendio di cui alle partt. 1513-1613 fg. 56 in Comune di Udine ricade in zona territoriale omogenea "D.2X - Insediamenti artigianali e industriali di previsione, con piano attuativo approvato" (part. 1513) e "E5" agricolo (part. 1613). Sulle aree insistono vincoli e fasce di rispetto di natura archeologica (interesse particelle) e di elettrodotto (porzioni ovest e sud/ovest).

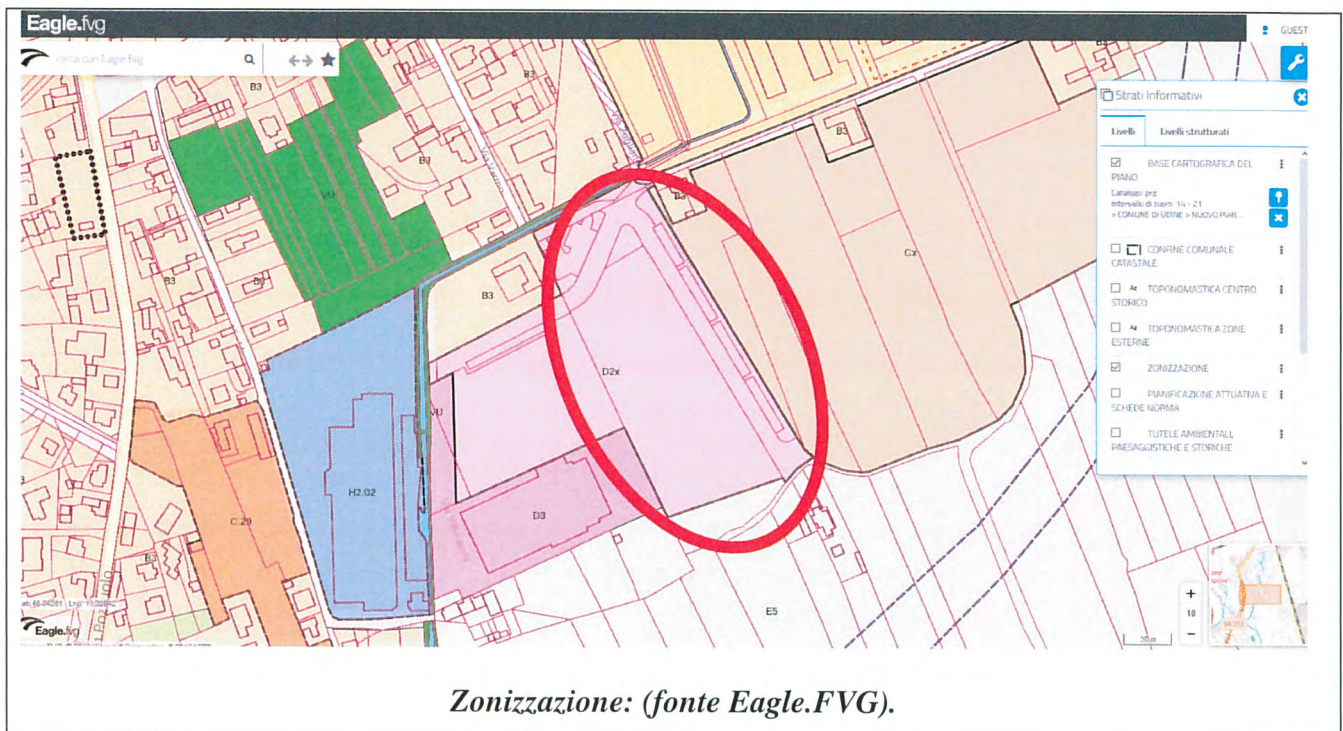
Segue estratto del Certificato di Destinazione Urbanistica.

N. CDU/377/2017		PI/A 000022
		del 04/01/2018
OGGETTO: Certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380.		
IL RESPONSABILE DELL'UNITA' ORGANIZZATIVA		
come da richiesta del sig. _____ in qualità di legale rappresentante della ditta Altan Prefabbricati S.p.A. presentata in data 29/12/2017, effettuati gli accertamenti del caso, ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380,		
CERTIFICA		
che gli immobili siti nel Comune di Udine per i quali è stata presentata la richiesta di C.D.U., secondo il vigente Piano Regolatore Generale Comunale, approvato in data 03.09.2012, in vigore dal 10.01.2013, hanno la seguente destinazione urbanistica:		
FOGLIO - PARTICELLA	ZONA	ART. NORME DI ATTUAZIONE
56 1513	ZONA PRODUTTIVA "D" - Sottozona D2x - insediamenti artigianali e industriali di nuova previsione, con piano attuativo approvato	Artt. 42, 44 delle NdA del PRGC
56 1613	ZONA AGRICOLA "E" - Sottozona E5 - Ambiti di preminente interesse agricolo	Artt. 9-17 delle NdA del PRGC
65 249	ZONA RESIDENZIALE "B" - Sottozona B3 - Residenziale estensiva	Artt. 20, 24 delle NdA del PRGC
Inoltre, le particelle catastali suddette, come sotto riportato, risultano assoggettate ai seguenti vincoli normativi:		
FOGLIO - PARTICELLA	VINCOLO	ART. NORME DI ATTUAZIONE
56 1513	Intera particella: VINCOLI E FASCE DI RISPETTO - RISCHIO ARCHEOLOGICO - Ambiti esterni alla V cerchia modesta porzione sud/ovest: VINCOLI E FASCE DI RISPETTO - DISTANZE DI PRIMA APPROSSIMAZIONE DAGLI ELETTRODOTTI	Art. 60 delle NdA del PRGC
56 1613	Intera particella: VINCOLI E FASCE DI RISPETTO - RISCHIO ARCHEOLOGICO - Ambiti esterni alla V cerchia porzione ovest: VINCOLI E FASCE DI RISPETTO - DISTANZE DI PRIMA APPROSSIMAZIONE DAGLI ELETTRODOTTI	

Certificato di destinazione urbanistica prot. P/A n. 22 del 04.01.2018, rilasciato dal Comune di Udine in data 03.01.2018 (allegato n. 4.1).



Di seguito un estratto della planimetria di piano.



Segue estratto delle norme tecniche attuative reperibili presso il sito istituzionale del Comune di Udine:

ART. 44 - ZONA D2: D2x e D2.n

Destinazioni d'uso

Sono tutte quelle sopra specificate per la zona D.

Strumenti di attuazione

Nella zona **D2.n** (con n numero progressivo) il PRGC si attua, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi di seguito indicati, mediante Piano Attuativo o intervento convenzionato secondo le specificazioni delle Schede Norma.

Se non diversamente specificato dalle Schede Norma, i fabbricati esistenti negli ambiti possono essere assoggettati a interventi fino alla ristrutturazione edilizia.

I Piani Attuativi già approvati dal Consiglio Comunale alla data di adozione del nuovo PRGC (**D2x**) continuano a trovare applicazione fino alla data di scadenza della loro efficacia, fatto salvo quanto di seguito specificato.

Le disposizioni del presente articolo, sia in merito alle destinazioni d'uso consentite nella zona omogenea D, sia rispetto al parametro della quota dei parcheggi di relazione, trovano diretta e immediata applicazione anche all'interno dei Piani Attuativi già approvati alla data di adozione del nuovo PRGC e salva l'esigenza di garantire il rispetto dell'assolvimento degli obblighi in termini di standard urbanistici, secondo ogni sovraordinata prescrizione a livello comunale e regionale.

Le varianti ai Piani Attuativi approvati sono subordinate al rispetto dei parametri di cui al presente arti-

colo.

Al termine del periodo di efficacia restano in vigore, per il rilascio dei titoli edilizi abilitativi, tutte le Norme tecniche di attuazione specificate dal Piano Attuativo.

Indici urbanistici ed edilizi

Quando non diversamente previsto dalle Schede Norma, i Piani Attuativi sono subordinati al rispetto dei seguenti parametri:

QT 0,40

Area scoperta area permeabile sistemata a verde arborato nella misura di almeno il 10% della superficie del lotto.

H 12,00 m (con esclusione di volumi tecnici e/o tecnologici quali torri di evaporazione, silos, ciminiere, ecc.).

Dc (dal perimetro del Piano Attuativo) pari all'altezza delle costruzioni ma non inferiore a 8,00 m

De 10,00 m tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti

Dz (da zone B-C) 20,00 m con obbligo di fascia di filtro sempreverde, aggiuntiva all'area scoperta di cui sopra, della profondità minima di 10,00 m. Tale fascia arborea e arbustiva, avente funzione di protezione acustica, di depurazione atmosferica e di barriera visiva nei confronti degli insediamenti residenziali, dovrà essere realizzata con essenze di differenti specie preferibilmente autoctone.

Alloggio custode Nel rispetto degli indici urbanistici ed edilizi della zona, è ammessa l'edificazione di una unità abitativa per ogni azienda insediata, interna o contigua ai fabbricati produttivi; la volumetria utile massima è di 300 mc.

Parcheggi vedere art. 56

Norme ambientali

Il Piano Attuativo dovrà contenere indicazioni su:

- progettazione delle coperture e dell'involucro dei fabbricati per:
 - mitigare l'impatto dell'insediamento mediante pareti o tetti verdi piantumati;
 - massimizzare il rendimento energetico dei fabbricati e l'efficienza degli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili;
- sistemi di illuminazione stradale e delle aree scoperte con l'obiettivo di minimizzare l'inquinamento luminoso e perseguire il risparmio energetico;
- recupero e riutilizzo delle acque meteoriche.

Di seguito si riepilogano i dati urbanistici del fabbricato artigianale in corso di costruzione, con l'evidenza che le concessioni edilizie rilasciate per la sua edificazione risultano oggi decadute per decorrenza dei termini:



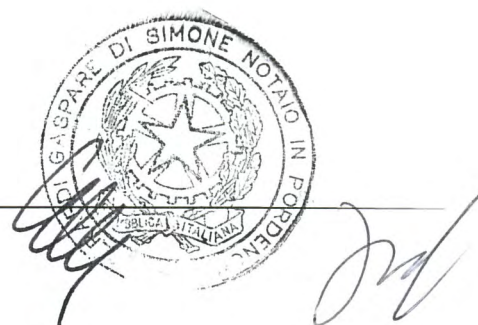
Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)
Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

Parametri urbanistici	Dati di P.R.P.C.	Dati di progetto
Area di pertinenza	lotto minimo - mq	10.096 mq
Rapporto di copertura (QF)	0,57 mq/mq	0,55 mq/mq
Superficie coperta (Sc)	5.755 mq	5.588 mq
Indice fondiario	- mc/mq	- mc/mq
Altezza massima (H max)	12,00 ml	6,00 ml
Distanza da confine di zona (Dz)	20,00 ml	< 20,00 ml
Distanza dalla strada (Ds)	7,50 ml	< 7,50 ml
Distanza dai confini (Dc)	5,00 ml	< 5,00 ml
Distanza dalla zona D3 (Dz3)	8,00 ml	< 8,00 ml
Distanza da edifici esistenti (De)	10,00 ml	< 10,00 ml
Parcheggi privati attività produttive	1 parch. / 2 addetti	41 parch. (82 addetti)
Area verde privato	10,00% (1.009,60 mq)	14,78% (1492,33 mq)
Piantumazioni	1 albero/30 mq 725 mq / 30	24 alberi

Estratto tavola. n. 5 di cui alla DIA di Variante n. 126.03.2007 (all. n. 3.3.1).

In data 04.05.2007, giusta richiesta prot. PG/E 0052532 del 10.05.2007 prat. DE/54.03.07, l'attuale proprietà ha richiesto al Comune di Udine una modifica delle destinazioni d'uso urbanisticamente ammesse (da artigianale a commerciale). La richiesta, per la cui consultazione/motivazione si rinvia all'[allegato n. 4.3](#)), dall'accesso agli atti condotto presso il Comune di Udine non risulta aver avuto riscontro alcuno.



1.3 Descrizione immobiliare del lotto n. 3.1 - Fabbricato in corso di costruzione

Trattasi di un capannone prefabbricato in corso di costruzione, privo di agibilità e per il quale risultano decadute le concessioni edilizie, collocato lungo via Campoformido in Comune di Udine, nell'ambito del PRPC "Altan-Elcrom".

Il fabbricato era destinato al ricavo di n. 5 unità artigianali con servizi igienici ed accessi autonomi lungo via Villacaccia, laterale di via Campoformido.

L'attuale stato di avanzamento del cantiere edile si caratterizza per la presenza delle sole strutture di elevazione, copertura e tamponamento perimetrale. Manca la pavimentazione (avente funzione strutturale di collegamento dei plinti interni), nonché ogni aspetto impiantistico e di finitura (serramenti, ecc.).

Caratteristiche costruttive (come desumibili dalla documentazione progettuale rinvenuta):

- struttura in elevazione prefabbricata in cemento armato con travi, pilastri e pannelli di tamponamento;
- fondazioni a bicchiere collegate lungo il perimetro da fondazione continua. **I plinti collocati all'interno della superficie coperta dovevano essere collegati al massetto di pavimentazione, che non risulta essere stato eseguito**;
- fondo interno inghiaiato;
- copertura in travi c.a.p. a doppia pendenza e tegoli a doppio T;
- mancata realizzazione dei pannelli in blocchi "leca" per il ricavo dei volumi igienici interni;
- assenza di finiture ed impianti.

L'area scoperta si caratterizza per la presenza di una viabilità interna per l'accesso agli ingressi secondari delle n. 5 unità previste, nonché di aree a verde e superfici di parcheggio.

L'ingresso alle diverse unità artigianali era previsto autonomo, con presenza ad oggi del solo muretto con marciapiede e recinzione frontestrada.

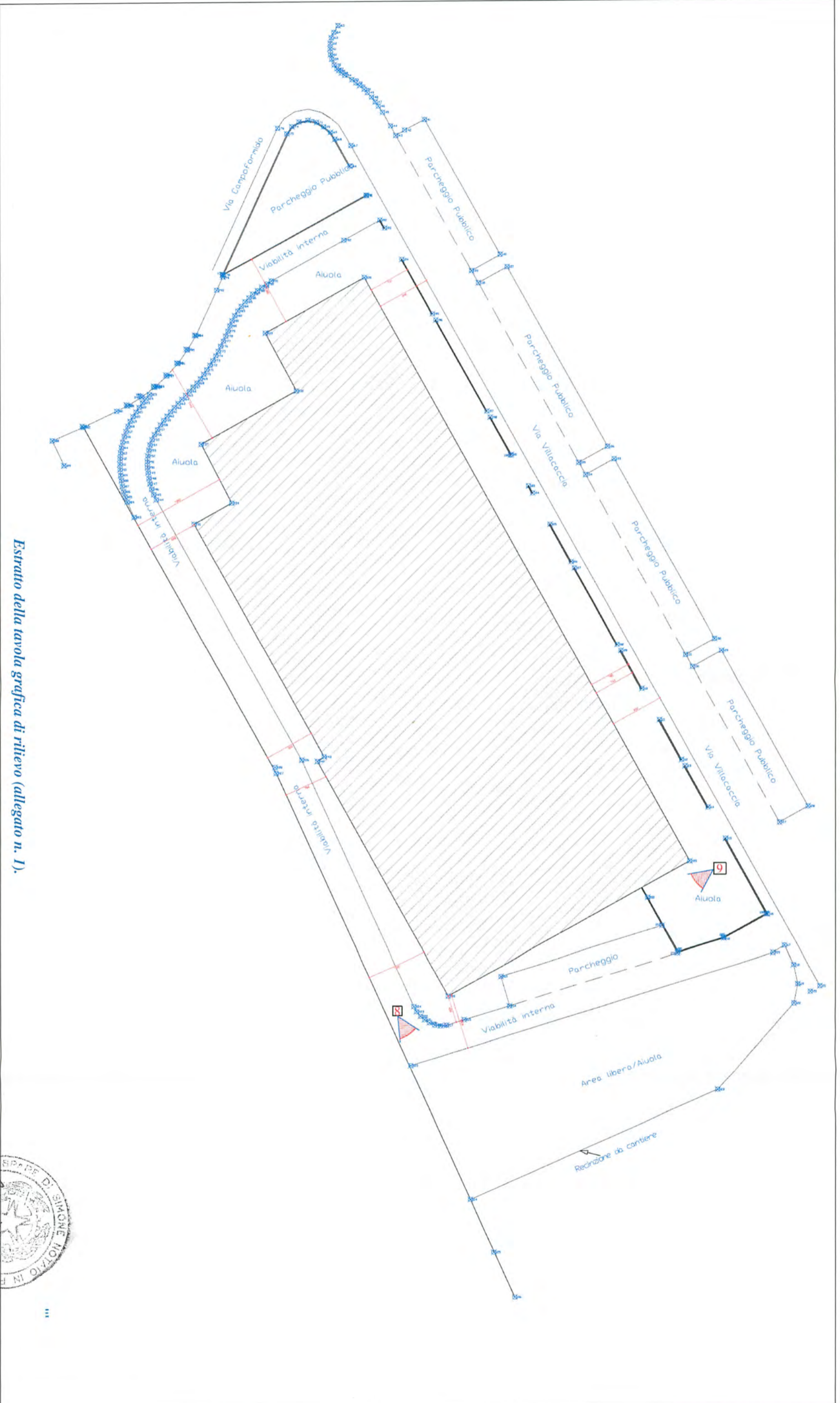
Sulle aree, alla data della presente perizia, non sono state eseguite analisi chimiche e/o verifiche del suolo/sottosuolo né indagini di tipo ambientale, come da prassi nelle procedure concorsuali. Ogni eventuale onere in materia è posto interamente in capo alla futura proprietà, essendo tale aspetto stato debitamente considerato in sede di formulazione del valore a base d'asta concordataria.



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



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



Handwritten signature

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



A handwritten signature in black ink.





1.3.1 Consistenze immobiliari del lotto n. 3.1 - Fabbricato in corso di costruzione

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

LOTTO n. 3.1 - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE in via Campoformido di Udine (UD) CT fg. 56 partt. 1513-1613	Consistenza
FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE privo di agibilità e le cui concessioni edilizie risultano decadute per decorrenza dei termini	5.600 mq arr.
AREA SCOPERTA PERTINENZIALE di cui alle partt. 1513-1613 fg. 56 in Udine	5.899 mq (= 11.499 mq cat. - 5.600 mq arr.)

Si rileva una sostanziale corrispondenza tra la superficie coperta rilevata e quella indicata nella scheda dei parametri urbanistici di cui alla DIA di variante DIA/126.3.2007 (*allegato n. 3.3.1*). L'area del lotto vincolata all'intervento progettualmente indicata è pari a 10.096 mq.

1.4 Regolarità edilizia lotto n. 3.1 - Fabbricato in corso di costruzione

Con accesso presso l'Ufficio tecnico comunale di Udine sono state acquisite dallo scrivente le seguenti pratiche edilizie inerenti il fabbricato in corso di costruzione di via Campoformido:

Allegati	Titoli autorizzativi
All. n. 3.1 CE/84.3.2002	<p>Concessione edilizia cod. CE/84.3.2002 del 25.10.2002, prot. 8655 rilasciata dal Comune di Udine alla ditta ALTAN PREFABBRICATI S.p.a. per i lavori di "costruzione di un edificio ad uso artigianale" (all. n. 3.1).</p> <p>In allegato alla presente relazione è, altresì, riportato:</p> <ul style="list-style-type: none">• domanda di concessione edilizia cod. SU/9.02.UD, prot. 8655 del 21.01.2002 con successivo provvedimento di conclusione senza rilascio dell'autorizzazione stante il parere contrario VVF prot. 2451 del 12.06.2002 (<i>all. n. 3.1.1</i>). Successivamente, la concessione edilizia è stata rilasciata giusta asseverazione della ditta richiedente di non assoggettamento della richiesta di CE alle norme in materia di prevenzione incendi prot. 97531 del 26.08.2002;• asseverazioni e dichiarazioni della proprietà, progettisti e DDL (<i>all. n. 3.1.2</i>);• tavola grafica raffigurante lo stato di fatto ante intervento (<i>all. n. 3.1.3</i>);• parere favorevole ASS n. 4 "Medio Friuli" prot. 30917/D.NIP del 02.05.2002 (<i>all. n. 3.1.4</i>);• scheda degli elementi urbanistici (<i>all. n. 3.1.5</i>);• relazione tecnico illustrativa (<i>all. n. 3.1.6</i>);• documentazione inerente le reti idrauliche di adduzione e scarico (<i>all. n. 3.1.7</i>);• relazione tecnico-illustrativa L. 13 (<i>all. n. 3.1.8</i>);• comunicazione inizio lavori prot. 135977 del 22.11.2002 (<i>all. n. 3.1.9</i>);• comunicazione di svincolo della polizza fidejussoria PG/U 0129841 del 24.11.2005 (<i>all. n. 3.1.10</i>).
All. n. 3.2 Proroga del 2005	<p>Provvedimento di proroga della CE/84.03.2002 sino al 25.11.2006, PG/U n. 0117639 del 25.10.2005 (all. n. 3.2).</p>
All. n. 3.4 Proroga del 2006	<p>Provvedimento di proroga della CE/84.03.2002 sino al 25.05.2007, PG/U n. 0120925 del 20.10.2006 (all. n. 3.4).</p>



Allegati	Titoli autorizzativi
All. n. 3.3 DIA di VARIANTE DIA/126.3.07	Denuncia di inizio attività di VARIANTE alla CE/84.03.2002 presentata in data 10.05.2007, assunta dal Comune di Udine con PG/U n. 0052513 del 10.05.2007 (all. n. 3.3). In allegato alla presente relazione è, altresì, riportato: <ul style="list-style-type: none">• n. 8 tavole grafiche di variante (all. n. 3.3.1);• relazione tecnico illustrativa (all. n. 3.3.2);• scheda degli elementi urbanistici (all. n. 3.3.3);• calcolo delle superfici imponibili (all. n. 3.3.4);• calcolo dei parametri urbanistici (all. n. 3.3.5);• relazione L. 13 (all. n. 3.3.6).
All. n. 3.5 INEFFICACIA CE/84.3.2002 e succ. varianti	Provvedimento di inefficacia della CE/84.03.2002 e successive varianti per decorrenza dei termini, PG/U n. 0088664 del 25.07.2008 (all. n. 3.5).
All. n. 3.6 Istanza di manutenzione AE/538.3.13	Richiesta di autorizzazione all'esecuzione di manutenzione straordinaria del 26.09.2013, PG/U n. 0130339 del 27.09.2013 (all. n. 3.6), con successiva richiesta di integrazione PG/E 0130339/2013. Alcuna autorizzazione risulta essere stata emessa dal Comune.

Non risulta essere stata rilasciata alcuna agibilità in quanto il fabbricato è in corso di costruzione.

La concessione edilizia e le successive varianti in forza delle quali è stato avviato l'iter realizzativo risultano attualmente decadute per decorrenza dei termini di legge.

Competerà alla futura proprietà ogni onere per la predisposizione di una nuova pratica edilizia con tutti gli oneri accessori.

Dal confronto degli elaborati grafici acquisiti presso l'archivio comunale (DIA di VARIANTE DIA/126.3.2007 - allegato n. 3.3) con il rilievo dello stato dei luoghi di cui all'allegato n. 1, l'unità in corso di costruzione risulta sostanzialmente conforme. Si rilevano alcune difformità in termini di altezze interne, in relazione al mancato completamento del pavimento strutturale.



A handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page.

In termini di sistemazioni esterne, si riscontra anche un mancato completamento dei parcheggi in corrispondenza delle riseghe a nord-ovest del fabbricato, nonché di tutti quelli ad uso esclusivo delle singole unità.

Ogni ulteriore verifica di carattere edilizio, urbanistico e strutturale, con eventuali opere/provvedimenti di adeguamento rimane in capo al futuro aggiudicatario.

La pratica strutturale dovrà essere completata con ogni onere a carico del futuro aggiudicatario.

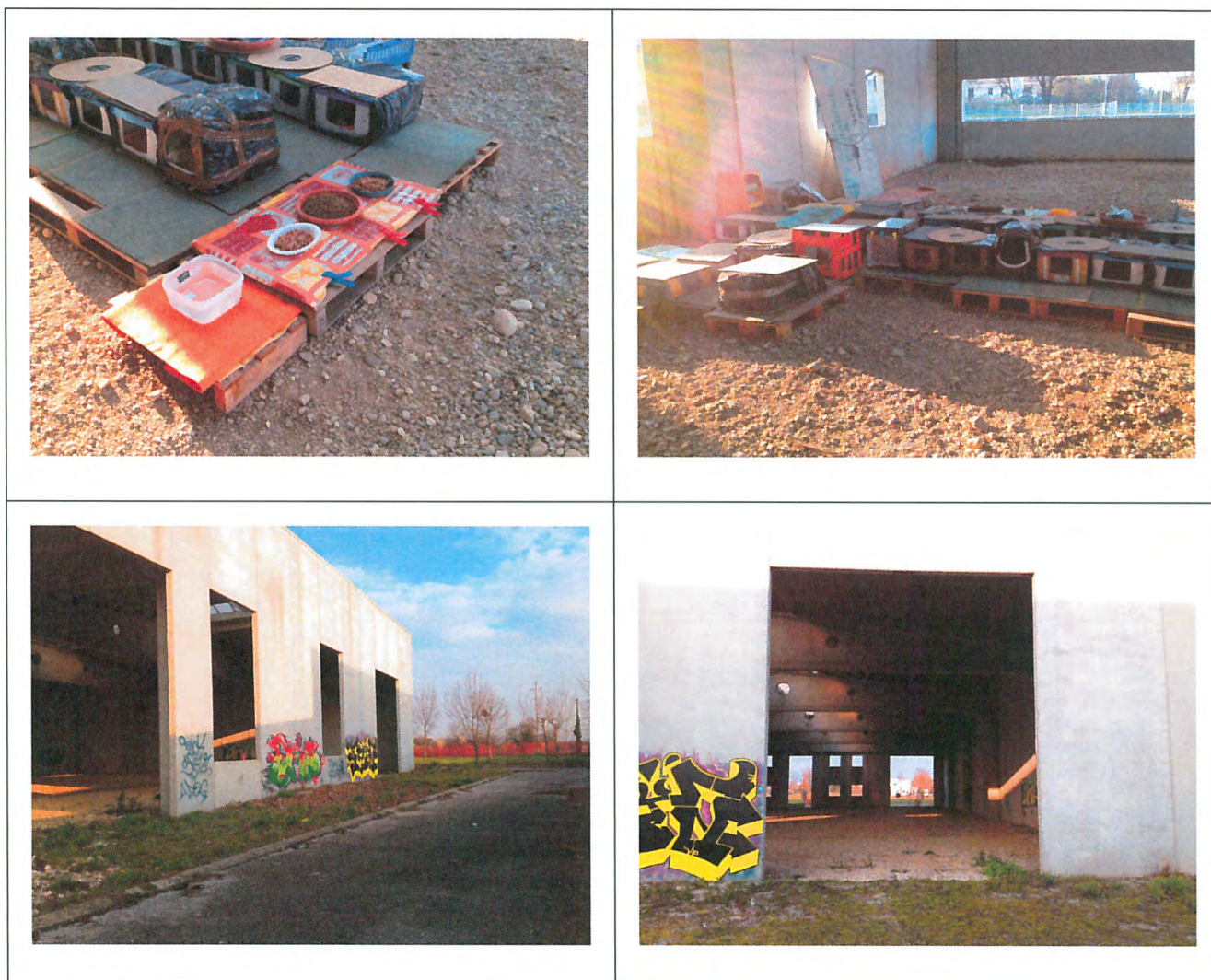


[Handwritten signature]

1.5 Materiale da smaltire presso il lotto n. 3.1 - Fabbricato in corso di costruzione

Nel corso del sopralluogo in loco del 26.03.2018, è stata riscontrata in loco:

- la presenza di materiale residuale derivante dal ricovero abusivo di animali presso lo stabile abbandonato;
- atti di vandalismo connessi all'esecuzione di graffiti sulle componenti strutturali in opera.



Ogni onere per lo smaltimento e la pulizia dei luoghi è posto integralmente in capo alla futura proprietà, essendo stato tale aspetto specificatamente considerato in sede di formulazione del valore a base d'asta concordataria.

1.6 Valutazione del lotto n. 3.1 - Fabbricato in corso di costruzione

Per la valutazione del fabbricato in corso di costruzione di via Campoformido in Udine, lo scrivente ha fatto ricorso al criterio sintetico-comparativo con stima monoparametrica per la determinazione del valore ritraibile nel libero mercato per immobili artigianali pronti all'uso di pari segmento di mercato, procedendo successivamente alla decurtazione di tutti costi necessari al completamento e messa in esercizio delle n. 5 unità previste.

Nella determinazione del valore di mercato "finito" (= ad opere concluse), lo scrivente ha considerato tutte le caratteristiche specifiche del subject, ed in particolar modo che:

- la collocazione appare piuttosto marginale rispetto ai principali centri produttivi udinesi, con la ZIU-ZAU (Zona Industriale/Artigianale udinese) collocata a circa 3,5 km da via Campoformido;
- il tessuto edilizio dell'areale de quo risulta prevalentemente residenziale, risultando il capannone oggetto di valutazione ricavato dall'attuazione di un PRPC di iniziativa privata denominato "Altan-Elcron". Trattandosi di un piano di sviluppo locale che ha previsto la realizzazione di soli n. 2 fabbricati artigianali (di cui uno di terzi), non si sono sviluppate sul territorio quelle sinergie ed infrastrutture indispensabili per l'esercizio efficiente ed autonomo dell'attività artigianale cui si rivolge il subject.

Quale fonte indiretta utile ai fini della determinazione del valore di mercato per fabbricati artigianali pronti all'uso, di seguito si riportano i valori OMI forniti dall'Agenzia delle Entrate per il secondo semestre 2017 nella periferia sud di Udine:

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: UDINE

Comune: UDINE

Fascia/zona: Periferica/ZONA PERIFERICA A SUD DEL CAPOLUOGO

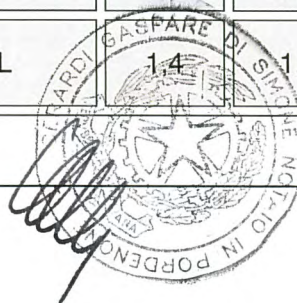
Codice zona: D2

Microzona: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	360	470	L	1,4	1,9	L



Le quotazioni OMI per capannoni in normale stato manutentivo nella periferia sud di Udine si raccolgono in un range di € 360,00/mq - € 470,00/mq con un valore medio di € 415,00/mq.

Nel caso in specie, il fabbricato de quo è una struttura prefabbricata di fine anni 2000, per la quale si può ordinariamente ritenere non si sia stato un grande effetto di deterioramento, con la conseguenza che dal suo completamento è lecito attendersi il ricavo di unità artigianali assimilabili ad un buon usato. In ragione di ciò, si adotta quale quotazione di riferimento quella media del range OMI, pari ad € 415,00/mq.

Atteso che la zona di riferimento del database dell' Agenzia delle Entrate coinvolge un ampio areale ove ricade, anche, la ben più strutturata ZIU-ZAU, si ritiene di dover adeguare la quotazione sopra assunta a riferimento con una decurtazione del -15%, al fine di apprezzare la minor attrattività del compendio de quo in ragione della sua collocazione marginale rispetto all' ambito produttivo vero e proprio:

= € 415,00/mq - 15 % * € 415,00/mq = € 352,75/mq, arr. a **€ 350,00/mq - valore di mercato "finito"**.

Oggetto della valutazione, tuttavia, non è un capannone artigianale pronto all'uso, bensì un manufatto composto dalle sole strutture di elevazione, copertura e tamponamento perimetrale, privo di qualsivoglia pavimentazione (avente funzione strutturale di collegamento dei plinti interni), nonché ogni aspetto impiantistico e di finitura (serramenti, ecc.). **Lo stato di avanzamento dei lavori può, sotto un profilo estimativo, essere assunto in una percentuale non superiore a 1/3 del finito, con la conseguenza che è stimabile un costo di completamento di € 250,00/mq:**

= € 350,00/mq - € 250,00/mq = € 100,00/mq - **valore di mercato nello stato attuale.**

Il valore di mercato è oggi stimabile in € 560.000,00, come di seguito calcolato:

= 5.600 mq * € 100,00/mq = € 560.000,00.

Nel mercato concordatario, considerati tutti gli oneri in capo alla parte acquirente, l'assenza di qualsivoglia garanzia (anche di natura strutturale) e tutte le caratteristiche della vendita giudiziaria meglio elencate alle pagg. 6-7 della presente relazione, la quotazione di mercato sopra-determinata sconta un'ulteriore riduzione, che lo scrivente ha assunto nel caso in specie nella misura di -50%, attese tutte le potenziali criticità in ordine al completamento del cantiere:

= € 100,00/mq * 0,50 = € 50,00/mq - Valore a base d'asta concordataria nello stato attuale.



LOTTO n. 3.1 - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE

in via Campoformido di Udine (UD)

CT fg. 56 partt. 1513-1613

LOTTO	Superficie coperta	Valore unitario a base d'asta concordataria	Base d'asta concordataria
Fabbricato in corso di costruzione in Comune di Udine (UD): > CT fg. 56 partt. 1513-1613.	5.600 mq arr.	€ 50,00/mq	€ 280.000,00
VALORE A BASE D'ASTA CONCORDATARIA del lotto n. 3.1 - Fabbricato in corso di costruzione in Udine (UD)			€ 280.000,00



A handwritten signature in black ink, located to the right of the notary seal.

2.0 LOTTO n. 3.2 - Terreno residenziale di via Palmanova

Trattasi di un'area edificabile ai fini residenziali, collocata in prossimità di via Palmanova di Udine, il cui accesso dalla laterale via S. Ulderico presenta delle criticità pur a fronte di una servitù di transito a carico del fg. 65 part. 192, di terzi, riportata nel titolo di provenienza.

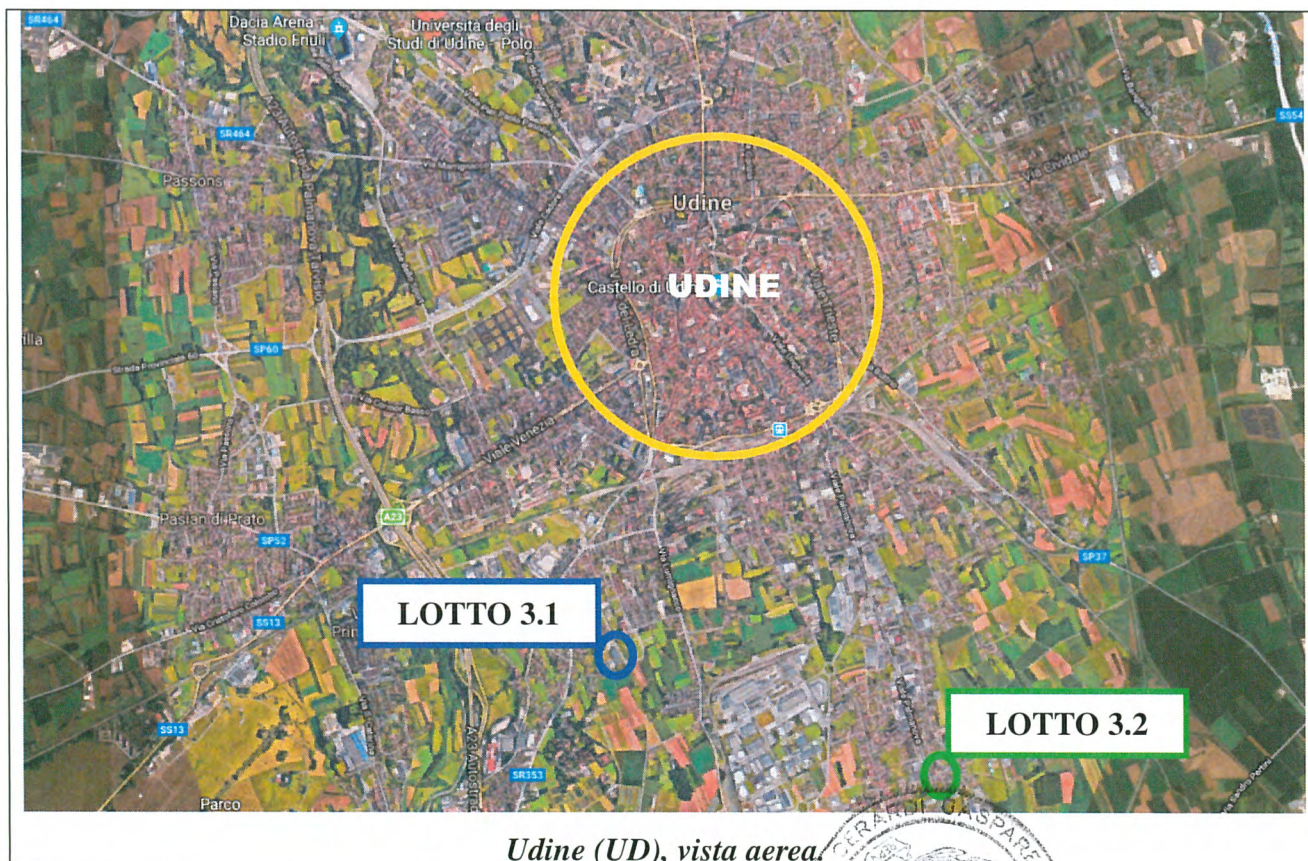
2.1 Identificazione catastale del lotto n. 3.2 - Terreno residenziale di via Palmanova

Il terreno risulta come di seguito catastalmente censito (*all. n. 2*):

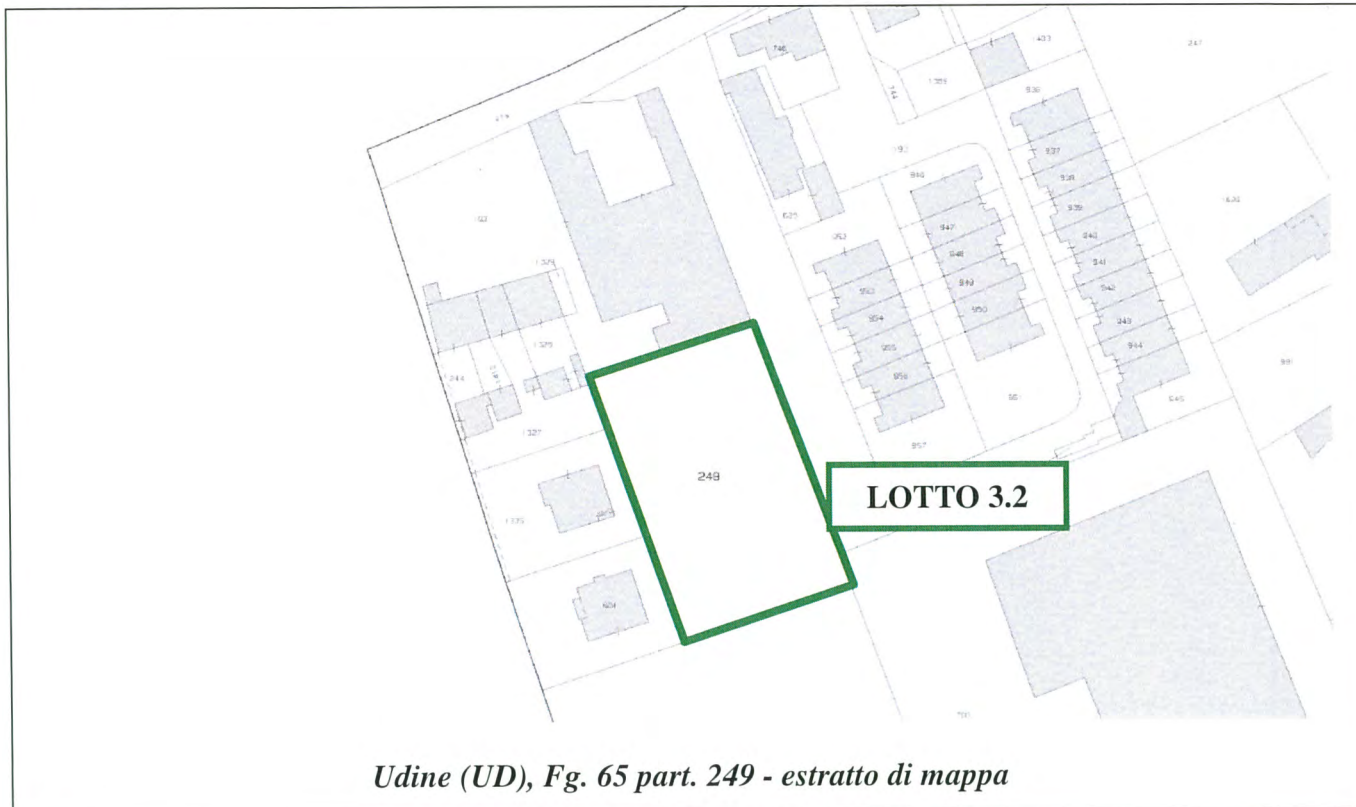
Comune di Udine (UD) – Catasto terreni

LOTTO	Fg.	Part.	Qual - Cl.	Superficie	Reddito dominicale / agricolo
Lotto 3.2	65	249	semin. arb. cl. 2	2.080 mq	€ 17,19 / € 9,13

Segue vista aerea del Comune di Udine con localizzazione di massima dei due sub-lotti.



Segue estratto di mappa del foglio n. 65 in Comune di Udine di cui al LOTTO 3.2 e successiva vista aerea.



2.1.1 Proprietà del lotto n. 3.2 - Terreno residenziale di via Palmanova

In base alla relazione notarile redatta dal dott. Gaspare Gerardi, notaio in Pordenone (*allegato n. 2*), alla data del 31 gennaio 2018 gli immobili sopra descritti risultavano **di proprietà della società ALTAN PREFABBRICATI S.P.A. IN LIQUIDAZIONE per la quota di 1/1 in forza dei seguenti titoli:**

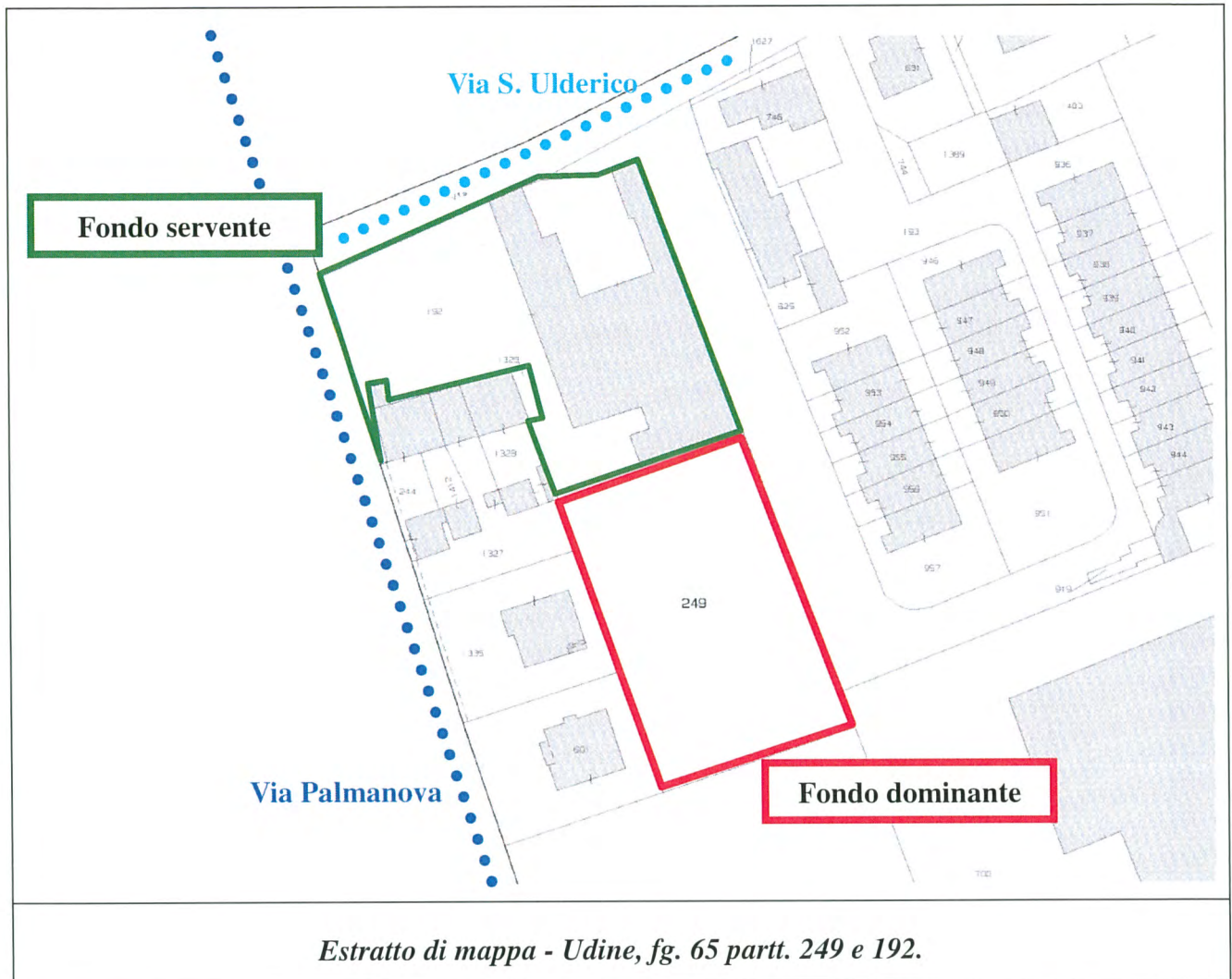
- A. **compravendita di data 16 dicembre 1998 rep. 64307 Notaio Enrico Piccinini trascritto a Udine il 28 dicembre 1998 n.ri 30017/21530 di formalità**, con cui la società ALTAN PREFABBRICATI S.p.A. con sede in San Quirino Codice fiscale n. 00073410938 acquistava dal signor _____ l'immobile in Comune di Udine F. 65 M. 249 terreno di ha 0.20.80.

Si precisa che nel quadro D della predetta nota di trascrizione si legge: "L'accesso al terreno compravenduto avviene attraverso gli esistenti cancelli posti uno a confine tra Via Canapificio ed il fondo NCT F. 65 N. 192 e l'altro a confine tra i fondi NCT F. 65 N. 192 et N. 249; si costituisce pertanto servitù di transito, pedonale e carraio nonché di condutture, nel senso più lato, anche per impianti tecnologici e ogni altro vincolo utile alla futura realizzazione residenziale e commerciale interna, servitù a peso del terreno NCT F. 65 N. 192 di proprietà del venditore ed a favore del terreno compravenduto NCT F. 65 N. 249, **servitù da esercitarsi sulla fascia di terreno larga circa ml. 6 evidenziata in giallo nella planimetria indicativa allegata sub "B" al titolo**; tale servitù cesserà quando verrà attivato il transito e costituita una servitù in sostituzione di quella predetta, sulla fascia di terreno della larghezza di circa ml. 6, al netto dei muri di recinzione, evidenziata in arancione nell'allegata planimetria, una volta che il venditore avrà conseguito la prova della proprietà dell'intera fascia da ultimo citata ed in particolare della piccola porzione di terreno confinante con la Via Canapificio, ed avrà fatto demolire i manufatti attualmente esistenti sulla fascia stessa, a cura e spese della società acquirente.

Il venditore concede alla società acquirente il diritto di prelazione (da esercitare nei termini dell'art. 732 C.C.) sulla restante parte di terreno di sua proprietà con le relative costruzioni sul terreno stesso insistenti, terreno individuato in mappa del NCT del Comune di Udine al F. 65 N. 192, confinante con Viale Palmanova, Via Canapificio, strada interna e terreno con il presente atto compravenduto F. 65 N. 249".



A handwritten signature in black ink, likely belonging to the notary Gaspare Gerardi.



Lo scrivente non dispone dell'atto originale di provenienza né delle planimetrie ad esso allegato, con la conseguenza che nulla può aggiungere in merito alla servitù di accesso (carraio, pedonale ed impiantistico) al fondo.

Competerà alla futura proprietà adire le vie necessarie al fine di poter esercitare il diritto di transito per l'accesso al fondo, essendo lo stesso oggetto di contestazione da parte degli odierni proprietari del fondo servente (fg. 65 part. 192).

2.1.2 Stato di possesso del lotto n. 3.2 - Terreno residenziale di via Palmanova

Ad oggi, l'area risulta libera.



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

2.1.3 Formalità pregiudizievoli del lotto n. 3.2 - Terreno residenziale di via Palmanova

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate per conto della richiedente dal notaio Gaspare Gerardi di Pordenone (*allegato n. 2*), non sono state rilevate formalità gravanti sul compendio di cui al lotto n. 3.2.



A handwritten signature in black ink, located to the right of the notary seal.

2.2 Ubicazione e destinazione urbanistica del lotto n. 3.2 - Terreno residenziale di via Palmanova

Il compendio di cui al lotto n. 3.2 è sito nell'estrema periferia sud di Udine, inserito in un tessuto edilizio che alterna unità residenziali a fabbricati a destinazione artigianale e di servizio. Il centro storico di Udine dista oltre 4 km, mentre i principali servizi alla residenza sono reperibili presso via Veneto, principale arteria del quartiere di Cussignacco.






L'attuale destinazione urbanistica del compendio di cui trattasi è stata oggetto del certificato prot. P/A n. 22 del 04.01.2018, rilasciato dal Comune di Udine in data 03.01.2018.



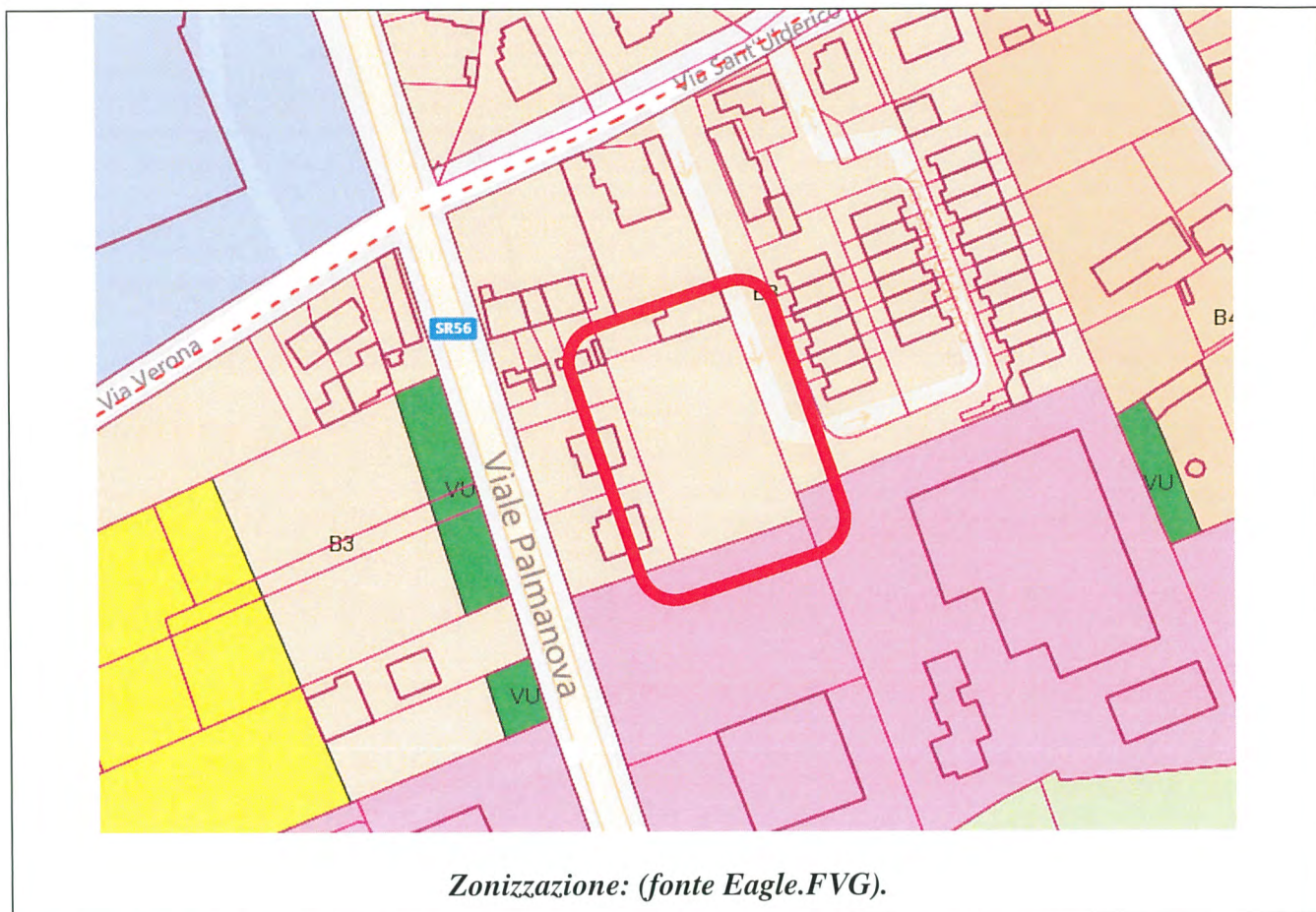
Dal documento, per la cui consultazione integrale si rinvia all'allegato n. 4.1, il compendio di cui alla part. 249 fg. 65 in Comune di Udine ricade in zona territoriale omogenea "B3 - Residenziale estensiva".

Segue estratto del Certificato di Destinazione Urbanistica.

	<p>COMUNE DI UDINE Dipartimento Gestione del Territorio, delle Infrastrutture e dell'Ambiente Unità Organizzativa Gestione Urbanistica</p>	 Udine, li 03/01/2018
<p>COMUNE DI UDINE</p>  PI/A 000022 del 04/01/2018		
N. CDU/377/2017		
<p>OGGETTO: Certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380.</p>		
IL RESPONSABILE DELL'UNITA' ORGANIZZATIVA		
<p>come da richiesta del sig. _____ in qualità di legale rappresentante della ditta Altan Prefabbricati S.p.A. presentata in data 29/12/2017, effettuati gli accertamenti del caso, ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380,</p>		
CERTIFICA		
<p>che gli immobili siti nel Comune di Udine per i quali è stata presentata la richiesta di C.D.U., secondo il vigente Piano Regolatore Generale Comunale, approvato in data 03.09.2012, in vigore dal 10.01.2013, hanno la seguente destinazione urbanistica:</p>		
FOGLIO - PARTICELLA	ZONA	ART. NORME DI ATTUAZIONE
56 1513	ZONA PRODUTTIVA "D" - Sottozona D2x - insediamenti artigianali e industriali di nuova previsione, con piano attuativo approvato	Artt. 42, 44 delle NdA del PRGC
56 1613	ZONA AGRICOLA "E" - Sottozona E5 - Ambiti di preminente interesse agricolo	Artt. 9-17 delle NdA del PRGC
65 249	ZONA RESIDENZIALE "B" - Sottozona B3 - Residenziale estensiva	Artt. 20, 24 delle NdA del PRGC
<p>Inoltre, le particelle catastali suddette, come sotto riportato, risultano assoggettate ai seguenti vincoli normativi:</p>		
FOGLIO - PARTICELLA	VINCOLO	ART. NORME DI ATTUAZIONE
56 1513	Intera particella: VINCOLI E FASCE DI RISPETTO - RISCHIO ARCHEOLOGICO - Ambiti esterni alla V cerchia modesta porzione sud/ovest: VINCOLI E FASCE DI RISPETTO - DISTANZE DI PRIMA APPROSSIMAZIONE DAGLI ELETTRODOTTI	Art. 60 delle NdA del PRGC
56 1613	Intera particella: VINCOLI E FASCE DI RISPETTO - RISCHIO ARCHEOLOGICO - Ambiti esterni alla V cerchia porzione ovest: VINCOLI E FASCE DI RISPETTO - DISTANZE DI PRIMA APPROSSIMAZIONE DAGLI ELETTRODOTTI	
<p><i>Certificato di destinazione urbanistica prot. PI/A n. 22 del 04.01.2018, rilasciato dal Comune di Udine in data 03.01.2018 (allegato n. 4.1).</i></p>		



Di seguito un estratto della planimetria di piano.



Segue estratto delle norme tecniche attuative reperibili presso il sito istituzionale del Comune di Udine:

ART. 24 - ZONA B3: RESIDENZIALE ESTENSIVA

Caratteristiche generali

La zona comprende le aree residenziali dell'espansione novecentesca e di recente completamento già urbanizzate, caratterizzate prevalentemente da case uni-bifamiliari e fabbricati plurifamiliari a bassa densità.

Strumenti di attuazione

In tale zona il PRGC si attua mediante intervento diretto nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi di seguito indicati.

Indici urbanistici ed edilizi

IF 1,2 mc/mq

QF 0,30

Area scoperta area permeabile sistemata a verde nella misura di almeno il 40% della superficie del lotto. Al fine del conseguimento della suddetta superficie si considera compu-



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

	tabile anche quella dei corpi interrati con strato soprastante di terreno di spessore superiore a 1,00 m
H	9,50 m (esclusi i volumi tecnici in copertura) e comunque non superiore all'altezza del fabbricato preesistente più alto dei lotti contermini a quello di intervento
Ds	- 6,00 m - 12,00 m da viabilità urbana di scorrimento - zero o pari ad allineamenti esistenti quando consentito dall'Amministrazione Comunale, in relazione alla situazione ambientale e alle caratteristiche del progetto - per gli ampliamenti di edifici esistenti o per le nuove costruzioni in aderenza è consentito l'allineamento
Dc	5,00 m o zero quando consentito dall'Amministrazione Comunale, in relazione alla situazione ambientale preesistente e tenuto conto delle caratteristiche del progetto
De	10,00 m tra la parete finestrata di un edificio e la parete dell'edificio antistante.
Parcheggi	vedere l'art. 56

Superficie catastale del lotto: 2.080 mq.

Indice di fabbricabilità IF: 1,2 mc/mq.

Capacità edificatoria potenziale: 2.496 mc (= 2.080 mq * 1,2 mc/mq).

Ai fini puramente estimativi, lo scrivente non ha considerato appieno la capacità edificatoria del lotto n. 3.2, trattandosi di fatto di un'area con limiti di accessibilità pur in presenza di una servitù di transito regolarmente indicata nel titolo di provenienza.



2.3 Descrizione immobiliare del lotto n. 3.2 - Terreno residenziale di via Palmanova

Trattasi di un'area di catastali 2.080 mq con forma regolare e giacitura apparentemente piana, il cui accesso da via S. Ulderico (laterale di viale Palmanova) avviene formalmente a mezzo di servitù di transito (carraio e pedonale) e di condutture a carico del vicino mapp. 192 fg. 65, giusto atto di compravendita del 16 dicembre 1998 rep. 64307 Notaio Enrico Piccinini trascritto a Udine il 28 dicembre 1998 n.ri 30017/21530 di formalità.

Attualmente, l'area sconta un pesante limite in termini di accessibilità, essendo la suddetta servitù oggetto di "limitazione" da parte degli odierni proprietari del fondo servente (fg. 65 part. 192 in Udine), in base alle informazione in possesso.

Sono presenti alcune essenze arboree, oltre ad una vegetazione spontanea proliferata negli anni di scarsa manutenzione.

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



Vista da via S. Ulderico, attraverso il cancello che impedisce l'accesso all'area.



Vista da Viale Palmanova.

2.4 Valutazione del lotto n. 3.2 - Terreno residenziale di via Palmanova

In presenza delle limitazioni di accessibilità e della collocazione periferica del lotto, si attribuisce un valore di mercato unitario di € 25,00/mq:

= mq 2.080 * € 25,00/mq = **€ 52.000,00 - valore di mercato.**

Applicando una decurtazione del 40% si perviene al valore a base concordataria di € 30.000,00 arr.:

= € 52.000,00 – 40% = € 31.200,00, arr. a **€ 30.000,00 - valore a base d'asta concordataria.**

LOTTO n. 3.2 – Area edificabile con problemi di accessibilità in Udine (UD) CT fg. 65 part. 249			
LOTTO n. 3.2	Superficie coperta	Valore unitario a base d'asta concordataria	Base d'asta concordataria
Area edificabile residenziale con forti limiti di accessibilità in Comune di Udine (UD), viale Palmanova/via S. Ulderico: > CT fg. 65 part. 249.	2.080 mq	€ 15,00/mq	€ 31.200,00 arr. a € 30.000,00
VALORE A BASE D'ASTA CONCORDATARIA del lotto n. 3.2			€ 30.000,00

E' chiaro che una volta risolto il problema dell'accessibilità, il valore del lotto dovrà essere rivisitato. Ad oggi, in mancanza di elementi più certi, è stato espresso un valore cautelativo.



3.0 RIEPILOGO VALUTAZIONI

Di seguito si riepilogano le valutazioni immobiliari formulate ai precedenti *paragrafi nn. 1.6 e 2.4:*

LOTTI	DESCRIZIONE	VALORE BASE D'ASTA CONCORDATARIA arr.
LOTTO n. 3.1	Fabbricato in corso di costruzione in Comune di Udine (UD), via Campoformido: <ul style="list-style-type: none">• CT fg. 56 partt. 1513-1613.	€ 280.000,00 arr.
LOTTO n. 3.2	Area edificabile residenziale con forti limiti di accessibilità in Comune di Udine (UD), viale Palmanova/via S. Ulderico: <ul style="list-style-type: none">• CT fg. 65 part. 249.	€ 30.000,00 arr.
VALORE A BASE D'ASTA CONCORDATARIA dei beni di proprietà Altan Prefabbricati S.p.a. in Liquidazione in Comune di Udine		€ 310.000,00

Pordenone (PN), 23.05.2018

Il tecnico incaricato
dott. Paolo Berti



ALLEGATI ALLA CONSULENZA TECNICA n. 3

Allegato n. 1	Elaborato grafico di rilievo del capannone in corso di costruzione in via Campofornido di Udine.
Allegato n. 2	Relazione notarile a firma del notaio dott. Gaspare Gerardi di Pordenone del 28.02.2018.
Allegato n. 3	<p>Documentazione edilizia inerente al lotto 3.2 (capannone in costruzione):</p> <ul style="list-style-type: none">• concessione edilizia cod. CE/84.3.2002 del 25.10.2002, prot. 8655 rilasciata dal Comune di Udine alla ditta ALTAN PREFABBRICATI S.p.a. per i lavori di “costruzione di un edificio ad uso artigianale” (<i>all. n. 3.1</i>);• provvedimento di proroga della CE/84.03.2002 sino al 25.11.2006, PG/U n. 0117639 del 25.10.2005 (<i>all. n. 3.2</i>);• Denuncia di Inizio Attività di VARIANTE alla CE/84.03.2002 presentata in data 10.05.2007, assunta dal Comune di Udine con PG/U n. 0052513 del 10.05.2007 (<i>all. n. 3.3</i>);• provvedimento di proroga della CE/84.03.2002 sino al 25.05.2007, PG/U n. 0120925 del 20.10.2006 (<i>all. n. 3.4</i>);• Provvedimento di inefficacia della CE/84.03.2002 e successive varianti per decorrenza dei termini, PG/U n. 0088664 del 25.07.2008 (<i>all. n. 3.5</i>);• richiesta di autorizzazione all’esecuzione di manutenzione straordinaria del 26.09.2013, PG/U n. 0130339 del 27.09.2013 (<i>all. n. 3.6</i>), con successiva richiesta di integrazione PG/E 0130339/2013.
Allegato n. 4	<p>Documentazione urbanistica:</p> <ul style="list-style-type: none">• certificato di destinazione urbanistica prot. PI/A n. 22 del 04.01.2018, rilasciato dal Comune di Udine in data 03.01.2018 (<i>allegato n. 4.1</i>);• estratto NTA del Piano Regolatore Particolareggiato Comunale di



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)

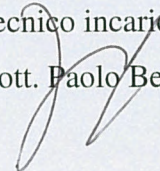
Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

	<p>iniziativa privata denominato “ALTAN-ELCROM”, approvato con DCC n. 74 del 04.06.2001 (<i>allegato n. 4.2</i>);</p> <ul style="list-style-type: none">• richiesta prot. PG/E 0052532 del 10.05.2007 prat. DE/54.03.07 (<i>all. n. 4.3</i>);• comunicazione di avvenuta approvazione del certificato di collaudo delle OOUU del Dipartimento Infrastrutture del Comune di Udine prot. gen. n. U/0061551 del 31.05.2007 (<i>allegato n. 4.4</i>).
--	---

Pordenone (PN), 23.05.2018

Il tecnico incaricato

Dott. Paolo Berti



Repertorio n. 69353

===== 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**, nato a Pordenone il 15 giugno 1968 con residenza in Sesto Al Reghena (PN), via Levada n. 24/8 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**, nato a Pordenone il 15 giugno 1968 con residenza in Sesto Al Reghena (PN), via Levada n. 24/8 e con studio in Pordenone, Piazzetta Abramo Freschi n. 4/1, Codice Fiscale n. BRT PLA 68H15 G888A, 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. 45 (quarantacinque) fogli su carta intestata dott. Paolo Berti, compresa l'elencazione degli allegati separatamente prodotti. =====

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". =====

