

**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)**

**ALTAN PREFABBRICATI S.P.A. IN LIQUIDAZIONE**

**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: "ALTAN PREFABBRICATI S.P.A." \*IN LIQUIDAZIONE\***  
**con sede in San Quirino (PN), via Maniago n. 21/A,**  
**Codice Fiscale n. 00073410938**

Pordenone (PN), 23/05/2018

## **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>

\*\*\*\*\*



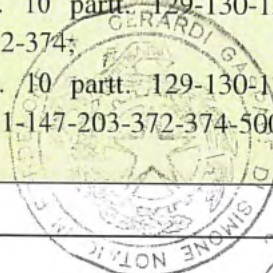
*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*

**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. \_\_\_\_\_ di procedere alla valutazione del compendio di proprietà articolato in n. 5 lotti, come di seguito catastalmente identificati:

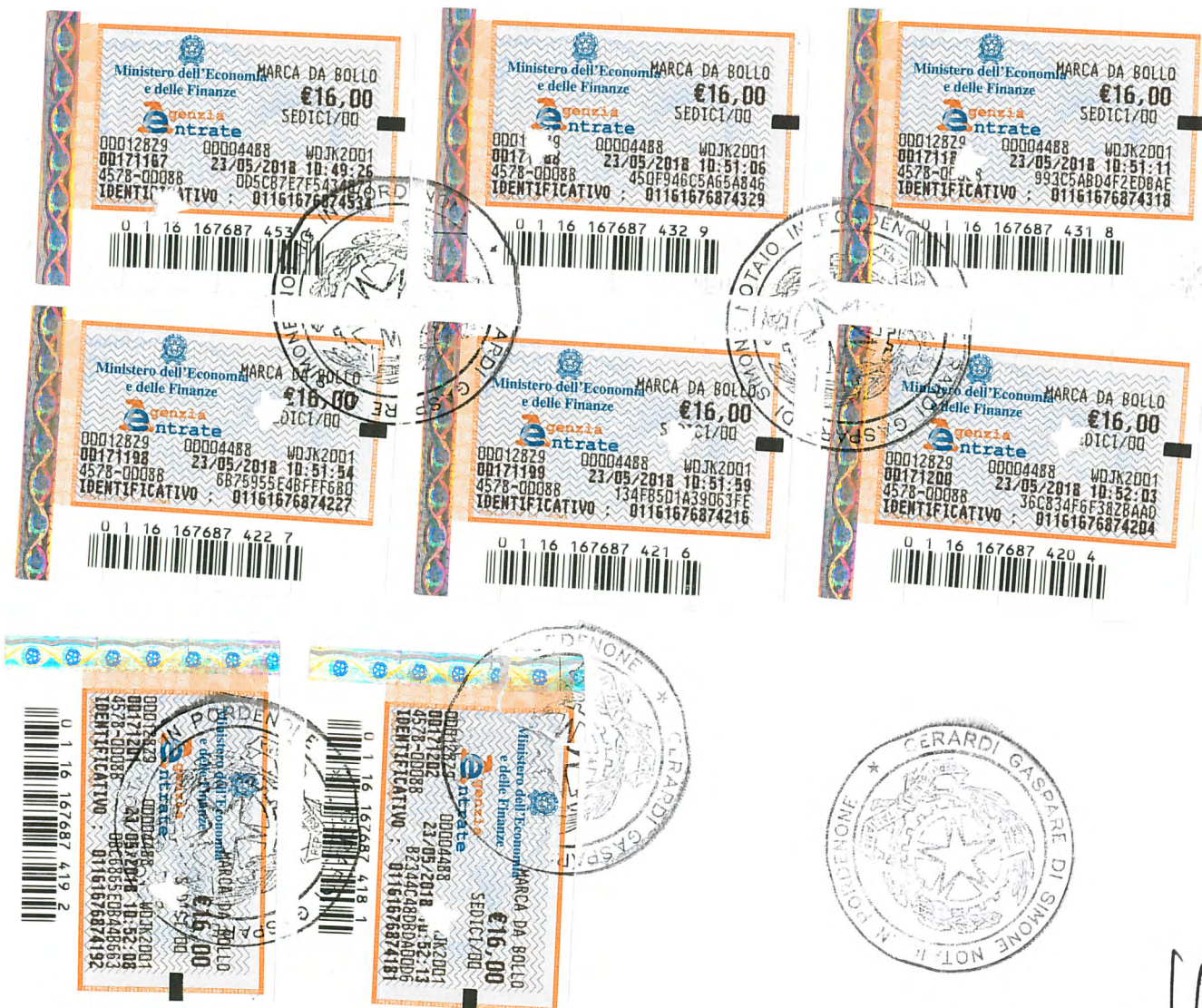
<b>CONSULENZA TECNICA</b>	<b>LOTTI IMMOBILIARI</b>	<b>INDIVIDUAZIONE</b>
<a href="#"><u>Consulenza tecnica n. 1</u></a>	<b>LOTTO n. 1 Terreni in Lignano Sabbadoro (UD)</b>	<b><u>LOTTO 1:</u> Terreni per complessivi 376.921 mq catastali in Lignano Sabbadoro (UD):</b> <ul style="list-style-type: none"> <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><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 Capannone in Udine (UD), via Campofornido</b>	<b><u>LOTTO 3.1:</u> capannone in Udine (UD), via Campofornido:</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><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 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 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>



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:

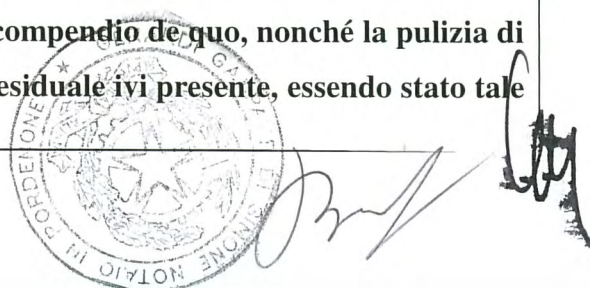
1. molteplici sopralluoghi in loco per il rilievo metrico strumentale e fotografico del compendio immobiliare oggetto di valutazione (elaborati grafici di cui agli **allegati nn. 1.0-1.1-1.2-1.3-1.4-1.5**);
2. acquisizione della relazione notarile del 28.02.2018 a firma del notaio dott. Gaspare Gerardi 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 \_\_\_\_\_ 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 residuale 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 "ex-Zampieri" con accessori F6;

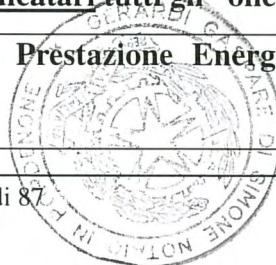
c. III° lotto - Capannone F8 "Danelon";

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;



*Handwritten signature and initials.*

- 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

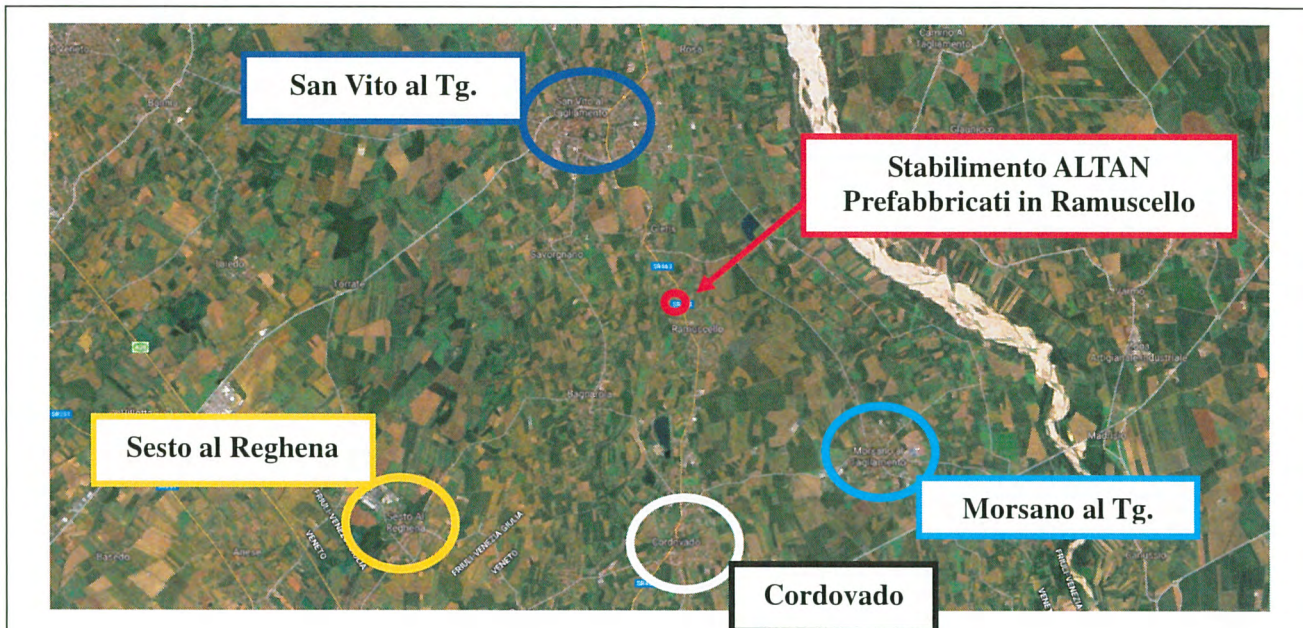
### Comune di Sesto al Reghena (PN) – Catasto terreni

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	€ 0,44 / € 0,28
10	650	seminativo cl. 4	60 mq	€ 0,51 / € 0,33



*[Handwritten signature]*

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

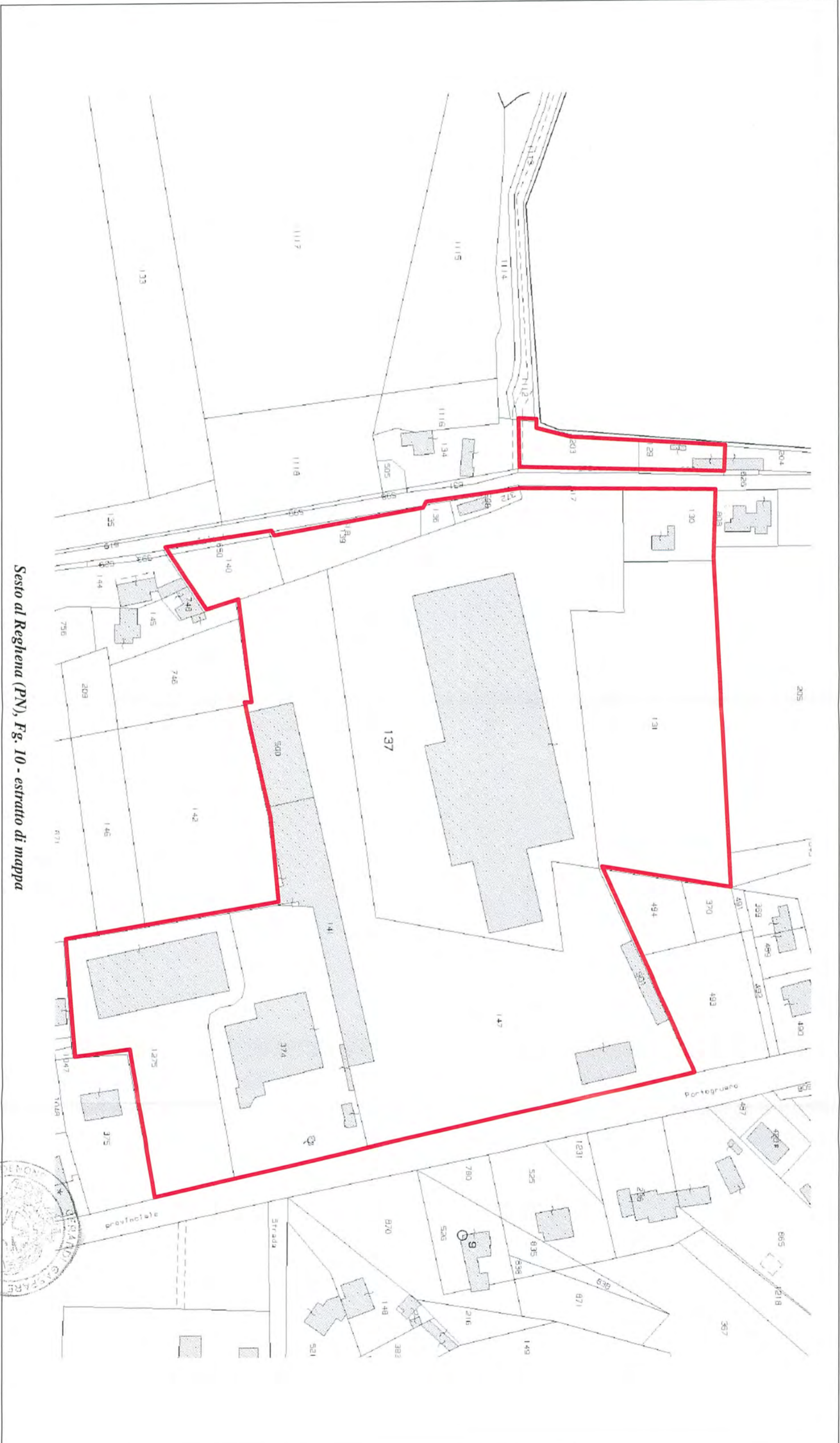


*Sesto al Reghena (PN), fraz. Ramuscello, via Marconi n. 20-29 / via Viali n. 9-10-12-19.*



Segue estratto di mappa del foglio n. 10 in Comune di Sesto al Reghena.

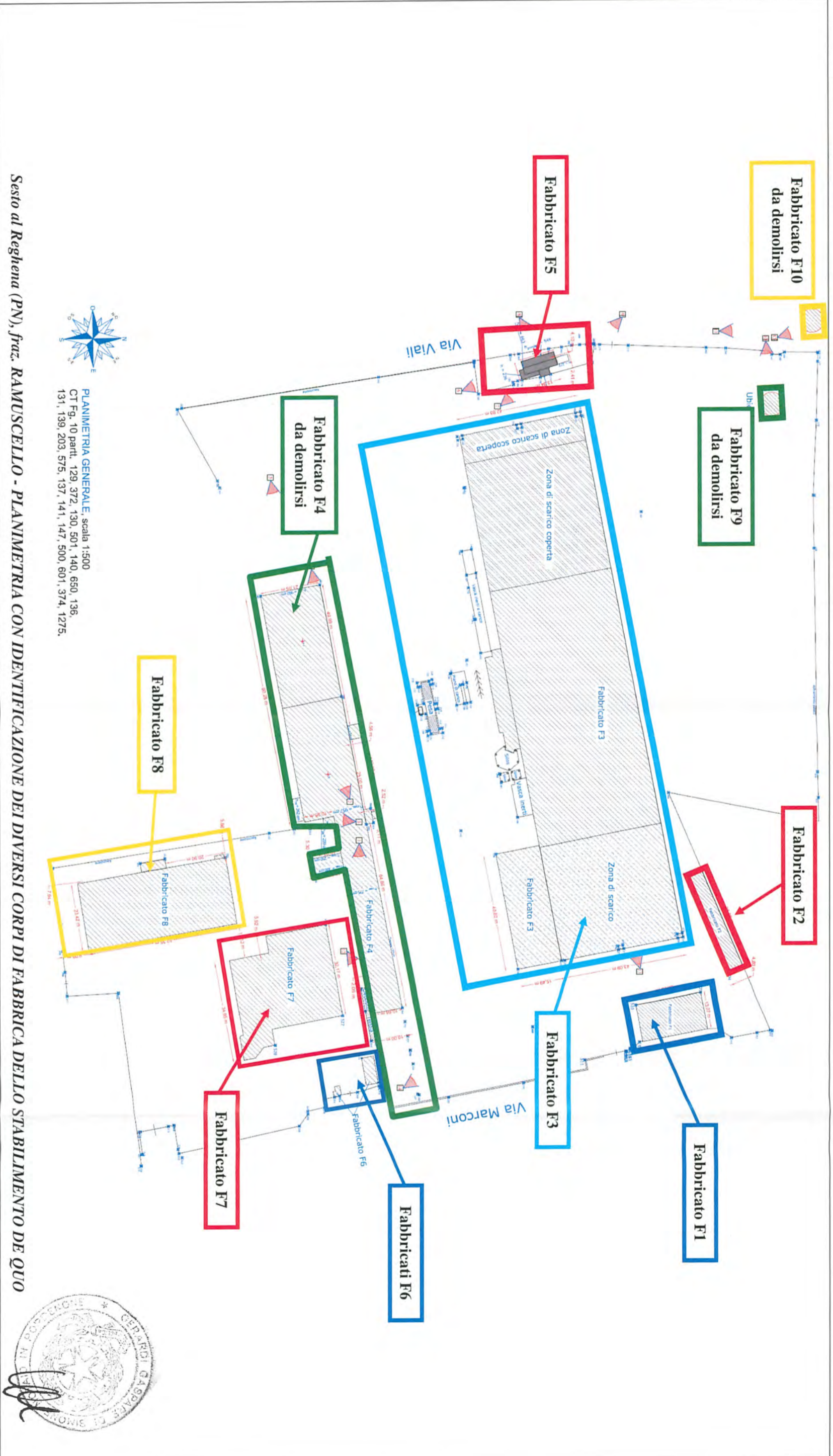
**Dott. Paolo Berti**  
Consulenza tecnico-estimativa civile, commerciale, industriale.  
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391  
Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)  
Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it



Sesto al Reghena (PN), Fig. 10 - estratto di mappa

The seal is circular and contains the text 'TRIBUNALE DI PORDENONE' and 'GERARDI GIUSEPPE DI S. GIUSEPPE'. Next to it is a handwritten signature in black ink.

Segue 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.

MODULARIO  
F. - Cat. S. T. - 315

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

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO  
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1929, N. 612)

Lire 15

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SESTO AL REGHEHA Via MARCONI  
Ditta \_\_\_\_\_  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE

PIANTA PIANO PRIMO H = 2.85  
no 267,00  
Art. C 760

PIANTA PIANO TERRA H = 2.95  
no 267,00  
Art. C 787

Strada provinc. Portogruvere - S. Vito al'

COMUNE DI SESTO AL REGHEHA  
FOGLIO 10 1:2000

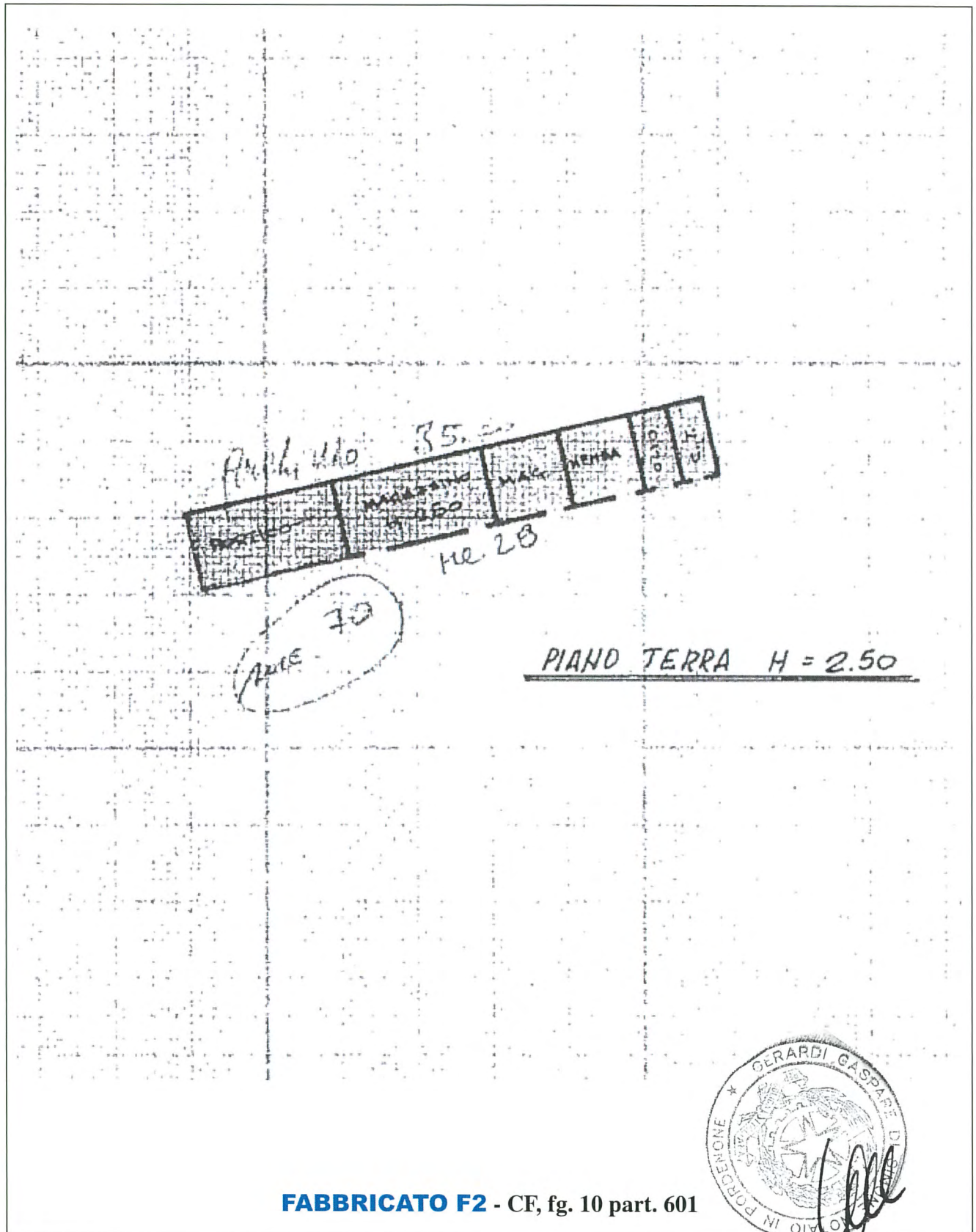
GERARDI GASPARI  
ORIENTAMENTO

**FABBRICATO F1 - CF, fg. 10 part. 147**

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



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



*Prof.*

MODULARIO  
7 - Cat. 5. F. - 313



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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
15

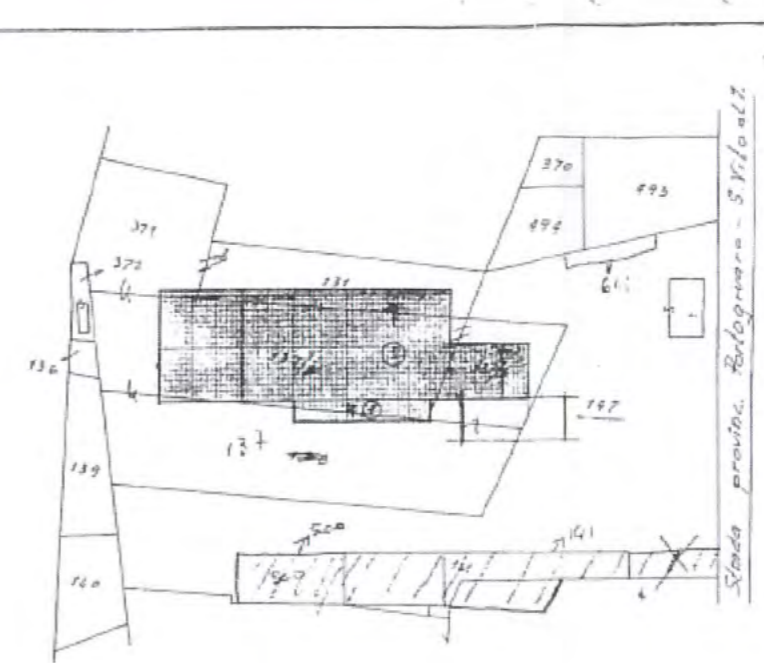
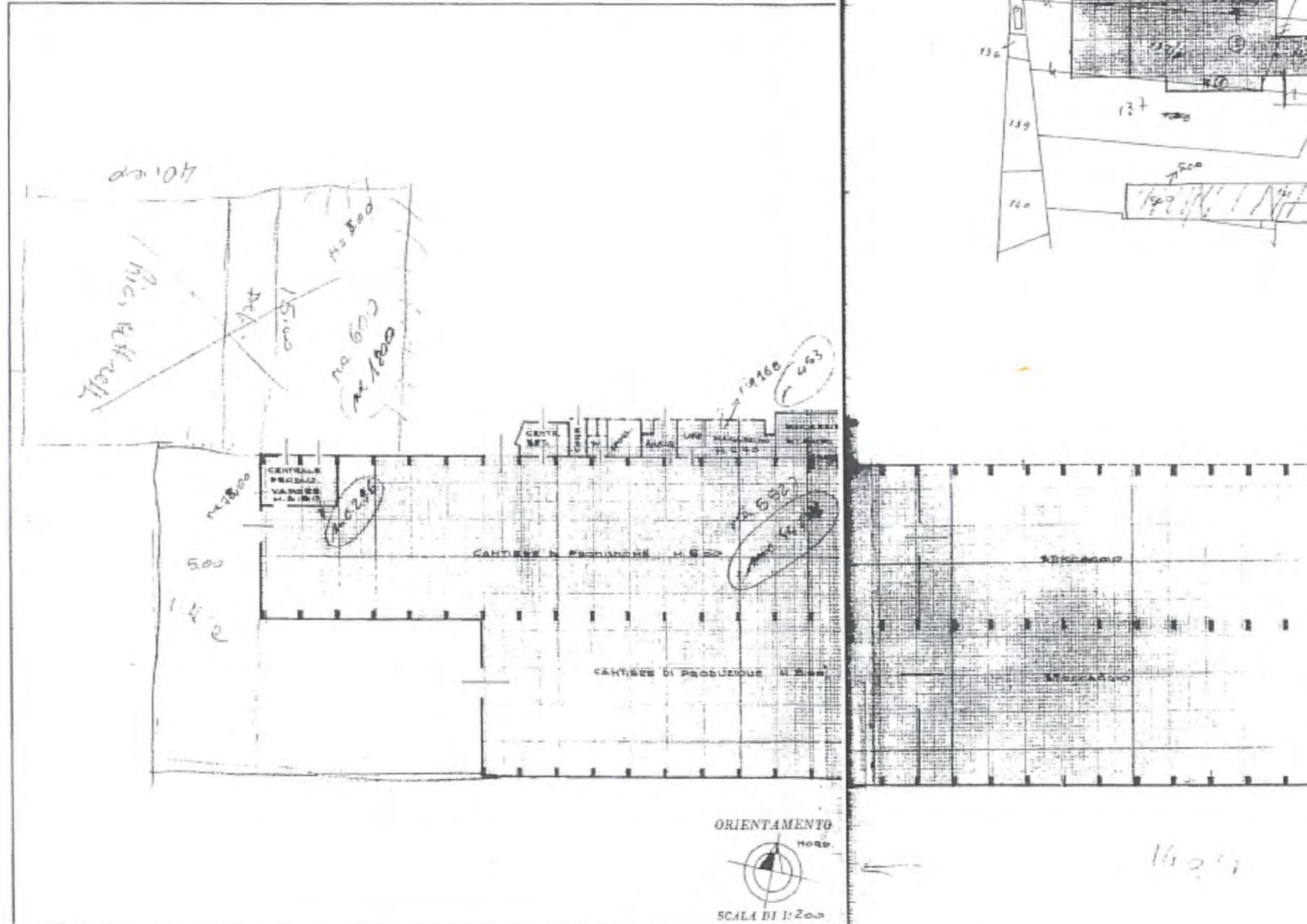
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO LEGGE 15 APRILE 1953, N. 417)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SESTO AL REGHENA Via MARCONI

Ditta \_\_\_\_\_

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE



Foglio 10  
1:2000

132 = 16.190

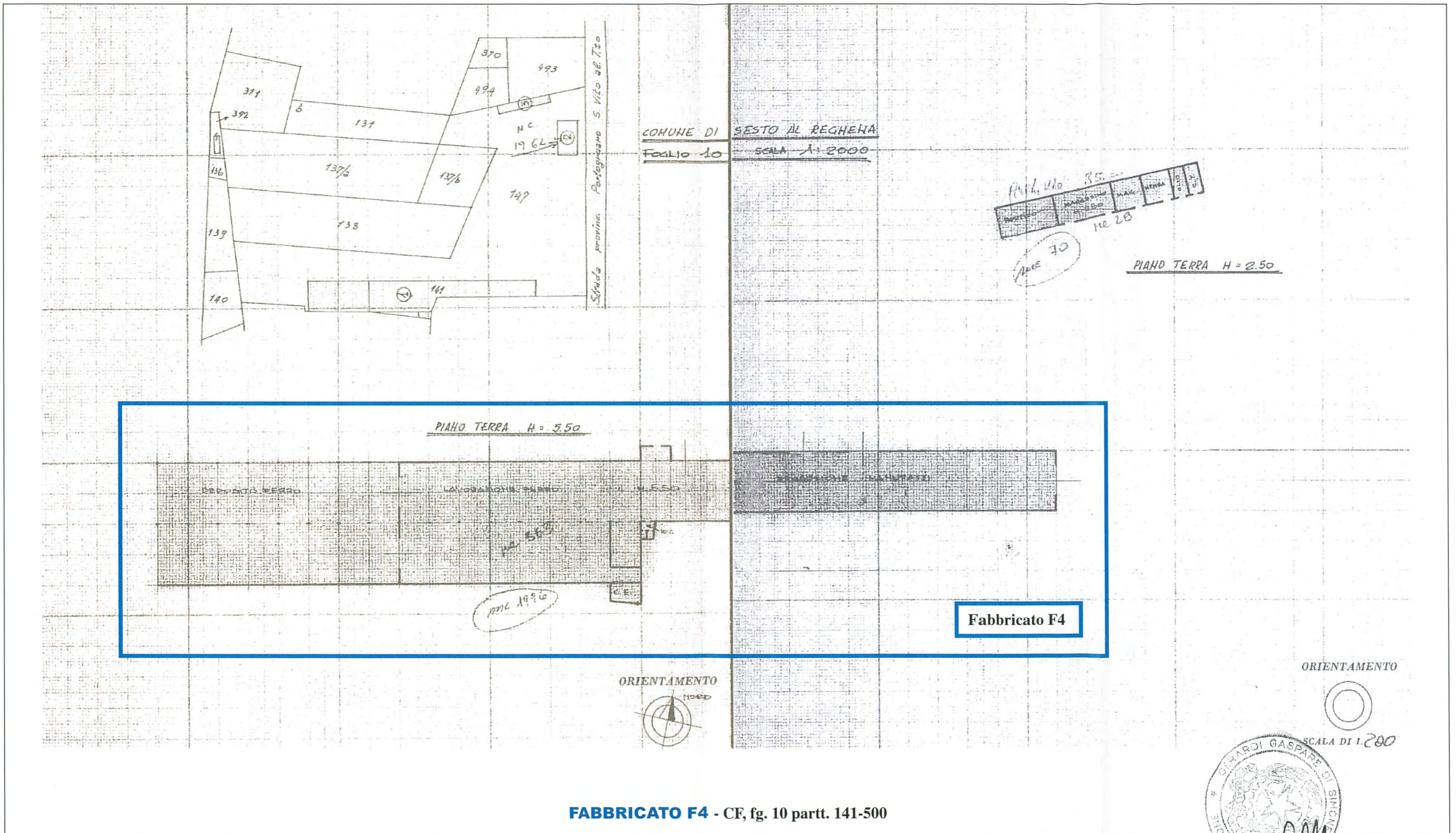


SESTO AL REGHENA/0861 - Foglio 10 Particella 137 - Sub

FABBRICATO F3 - CF, fg. 10 part. 137



Handwritten signature



ORIENTAMENTO  
  
 SCALA DI 1:200

*Paolo Berti*



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

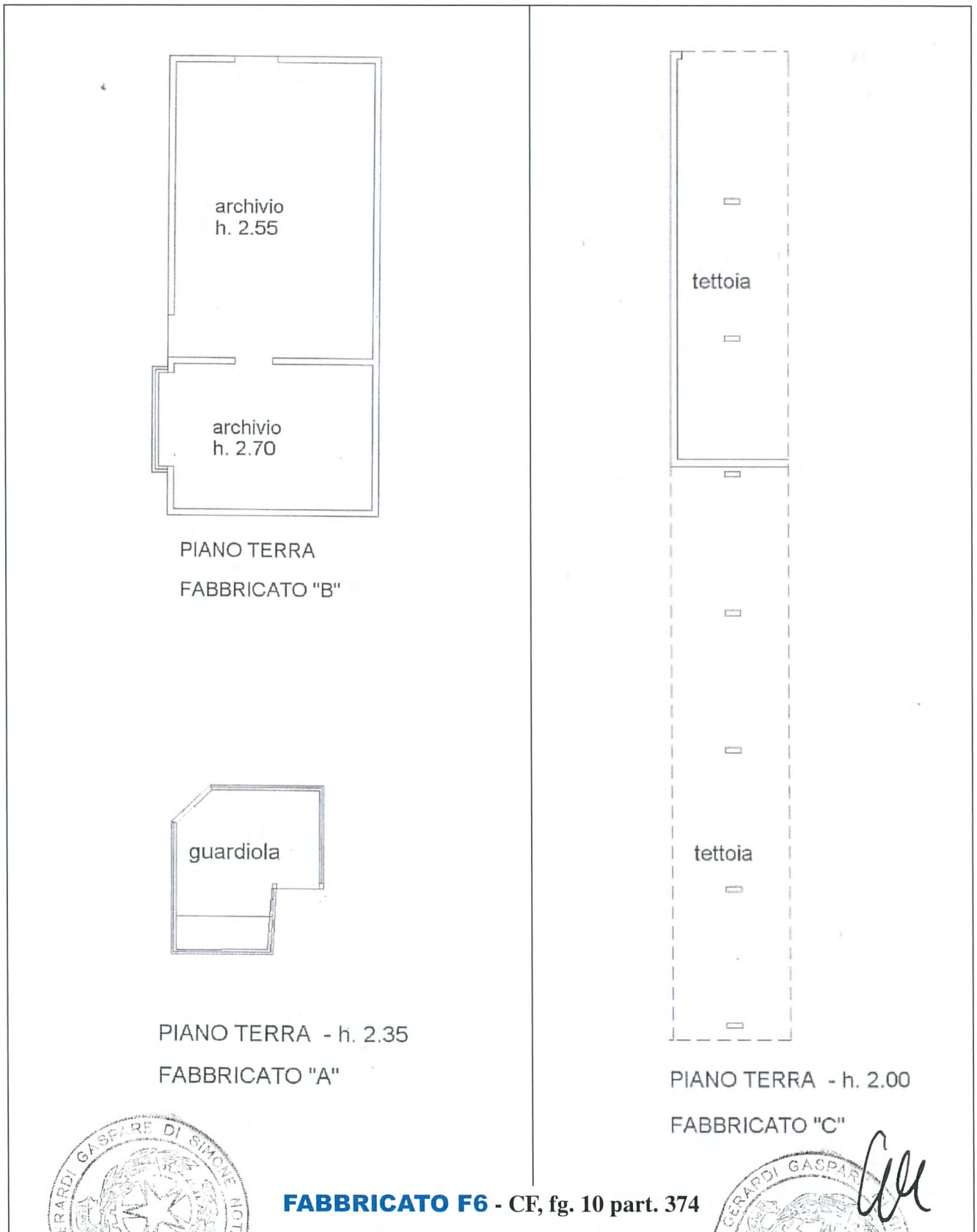
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Sesto al Reghena Via Viola (Romuzolo)  
Ditta \_\_\_\_\_  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio(\*) Tecnico Erariale di Udine  
(\*) Tecnico Erariale o del Comune

prop.  
cucina b. 2.70  
Via Pubblica  
Piano Terzo  
ORIENTAMENTO  
SCALA DI 1.200

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



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/02/2018 - Foglio 10 Particella 374 - Sub: Planimetria di u.i.u. in Comune di Sesto Al Reghena  
 Via Guglielmo Marconi n. 29 piano: T-1.  
 Data: 06/02/2018 - P.n. PN0009860 - Richiedente GERARDI GASPARE  
 Foglio di acq.: A3(297x420) - Fatt. di scala: 1:1

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/02/2018 - Foglio 10 Particella 374 - Sub: Planimetria di u.i.u. in Comune di Sesto Al Reghena  
 Via Guglielmo Marconi n. 29 piano: T-1.  
 Data: 06/02/2018 - P.n. PN0009860 - Richiedente GERARDI GASPARE  
 Foglio di acq.: A3(297x420) - Fatt. di scala: 1:1

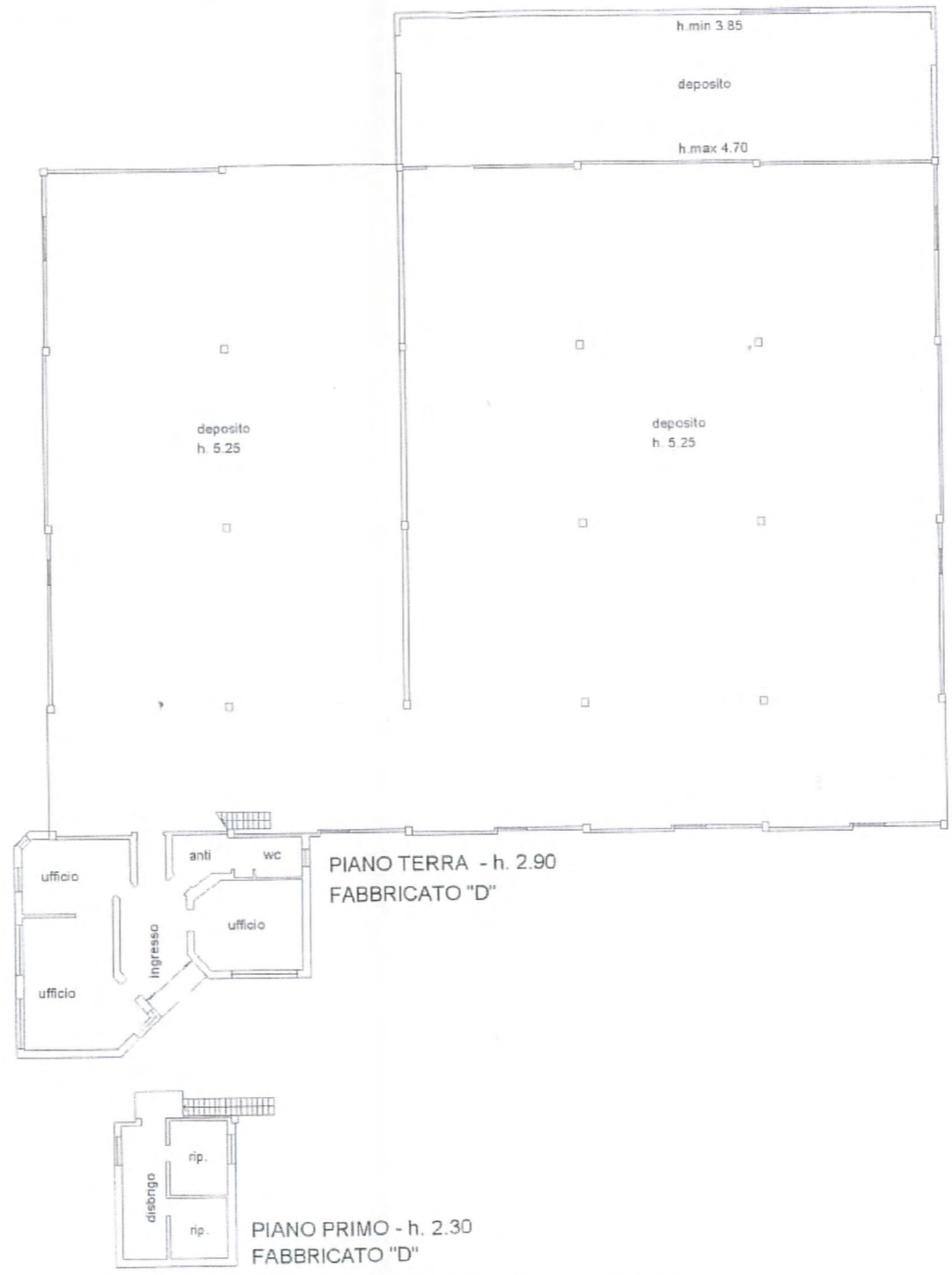
**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
**Ufficio provinciale di**  
**Pordenone**

Dichiarazione protocollo n. PN0080664 del 18/07/2013  
 < Foglio 10 Particella 374 > - Sub:  
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Sesto Al Reghena  
 Via Guglielmo Marconi civ. 29

Identificativi Catastali:  
 Sezione:  
 Foglio: 10  
 Particella: 374  
 Subalterno:

Compilata da:  
 Fontanel Tania  
 Iscritto all'albo:  
 Periti Edili  
 Prov. Venezia N. 01780

Scala 1: 200



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



*Handwritten signature*

Data: 06/09/2018  
F. n. PN0009860 - Richiedente GERARDI GASPARE

del Fabbricati - Situazione al 06/02/2018 - Comune di Sesto Al Reghena (VI)  
MARCONI n. 29 piano: T-1;  
F. n. 6 Scala 1: 200

**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Pordenone

Dichiarazione protocollo n. PN0080664 del 18/07/2013  
< Foglio: 10 Particella: 374 > - Sub:  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Sesto Al Reghena  
Via Guglielmo Marconi civ. 29

Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 10  
Particella: 374  
Subalterno:

Compilata da:  
Fontanel Tania  
Iscritto all'albo:  
Periti Edili  
Prov. Venezia N. 01780



PIANO TERRA - h. 6.00  
FABBRICATO "E"

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



MODULARIO  
F. - Cat. S. T. - 348



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

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
50

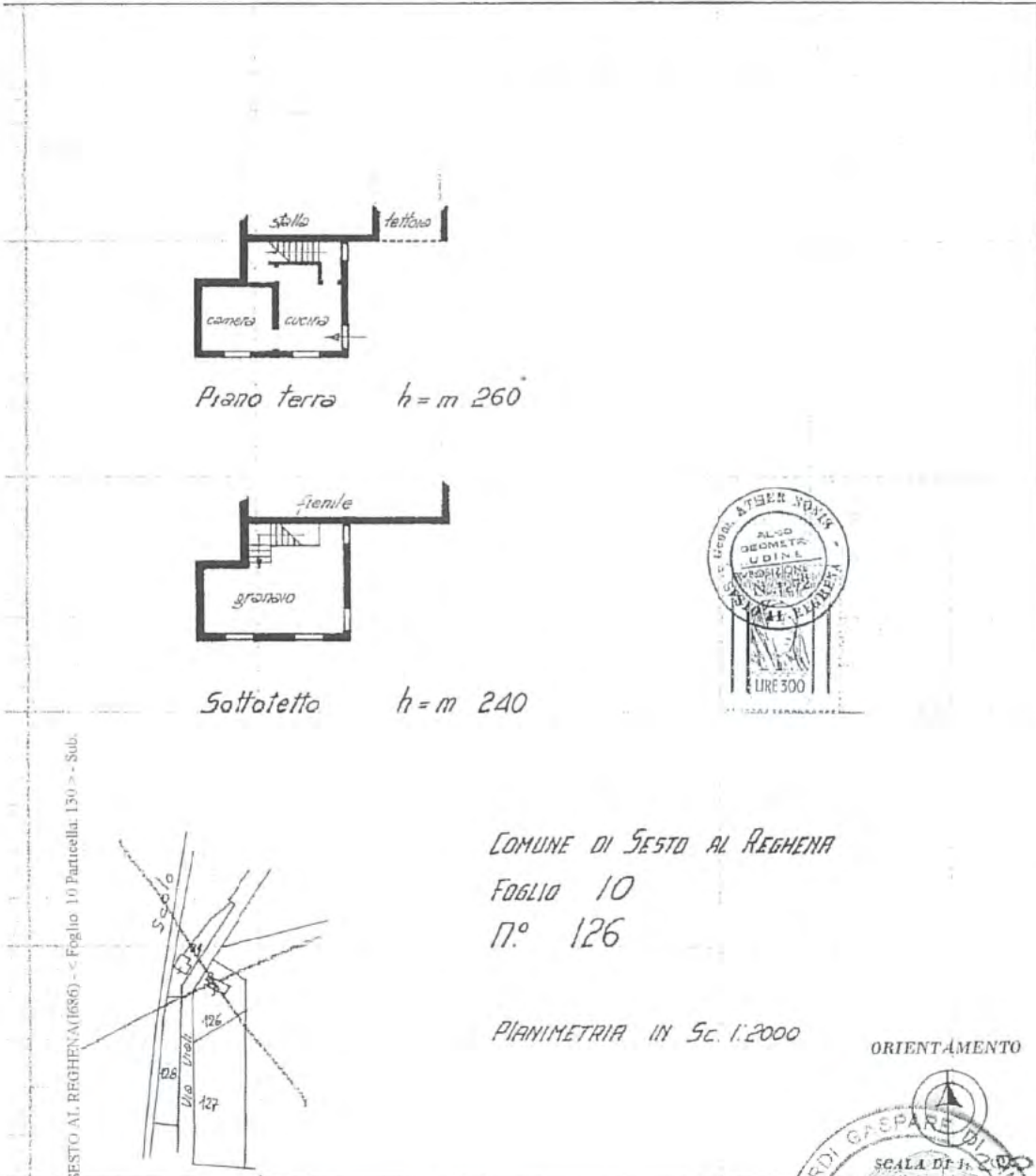
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 622)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Sesto al Regh. Via fr. Ramuscetto, Via Viali, 10

Ditta \_\_\_\_\_

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Pordenone



**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**



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Berti'.

**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;





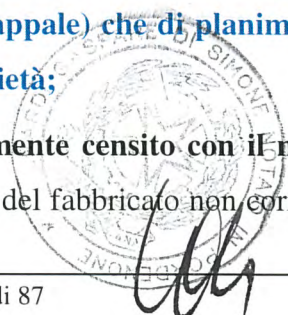
- e. difformità in termini di destinazione d'uso dei locali al p.1 del fabbricato F7 (disbrigo utilizzato come archivio);
- f. difformità in termini di rappresentazione in mappa: **è stato rilevato in loco un volume di arr. 150 mc collocato in aderenza al prospetto sud del fabbricato F4 ma insistente 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



A handwritten signature in black ink is located in the bottom right corner of the page, below the official stamp.

**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 ALTAN PREFABBRICATI S.P.A. IN LIQUIDAZIONE 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 ALTAN PREFABBRICATI S.P.A., con sede in San Quirino, 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:

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



veniva variato di destinazione per nuova costruzione e comprendeva i M. 371 ha 0.23.50, M. 131/b ha 0.21.40, M. 138 ha 0.51.70, M. 502 ha 0.14.20; il M. 137 si ricaricava di ha 1.62.30;

- 19 novembre 1979 nota di voltura n. 294: nel catasto terreni dal frazionamento del F. 10 M. 137 ha 1.62.30 derivava M. 137/a = M. 137 ha 1.61.90; dal frazionamento del F. 10 M. 139 ha 0.10.00 derivava M. 139/a = M. 139 ha 0.09.40;
- 4 maggio 1981 nota voltura n. 101: nel catasto terreni dal frazionamento del F. 10 M. 140 ha 0.09.60 deriva M. 140/a = M. 140 ha 0.09.00, M. 140/b = M. 650 ha 0.00.60;

**E. 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, con cui il signor**

vendeva alla società ALTAN PREFABBRICATI S.P.A. che acquistava gli immobili, costituenti un unico blocco, identificati al catasto terreni F. 10 M. 141 ha 0.15.50, M. 500 ha 0.08.00, M. 501 ha 0.01.75, M. 147 ha 1.30.95, salva ogni corrispondente iscrizione al catasto fabbricati delle suddette particello F. 10 M. 141, M. 147, M. 500, M.501 e relative schede e planimetrie (scheda registrata l'11 novembre 1976 n. 556);

**F. compravendita giusta atto di data 22 dicembre 1983 rep. 46077 Notaio Diomede Fortuna, trascritto a Pordenone il 23 dicembre 1983 ai n.ri 12686/10485 di formalità, con cui la**

società vendeva alla società ALTAN PREFABBRICATI S.P.A. che acquistava gli immobili identificati al catasto fabbricati F. 10 M. 374 graffato con il M. 384, ed al catasto terreni F. 10 M. 374 ha 0.55.60, M. 384 ha 0.00.40 e M. 376 ha 0.24.90;

**G. compravendita giusta atto di data 21 febbraio 1986 rep. 32554 Notaio Alberico Garlatti, trascritto a Pordenone il 20 marzo 1986 ai n.ri 3063/2381 di formalità, con cui il signor**

vendeva alla società ALTAN PREFABBRICATI S.P.A. che acquistava l'immobile identificato al catasto terreni F. 10 M. 378 ha 0.18.20. Sono seguite le seguenti variazioni catastali:

- 1 gennaio 1992 variazione del quadro tariffario: catasto fabbricati F. 10 M. 129, M. 372, M. 130;
- 13 maggio 1992 variazione n. 433 – variazione di coltura: catasto terreni F. 10 M. 372 ha 0.01.90 variato da fu d'accert ad ente urbano;



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

- 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 ALTAN PREFABBRICATI S.P.A. 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 ALTAN PREFABBRICATI S.P.A. 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](mailto: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 sig.ra [redacted] registrato a Portogruaro il **21.03.2013** al n. **753** serie 3 (*all. n. 7.1*).

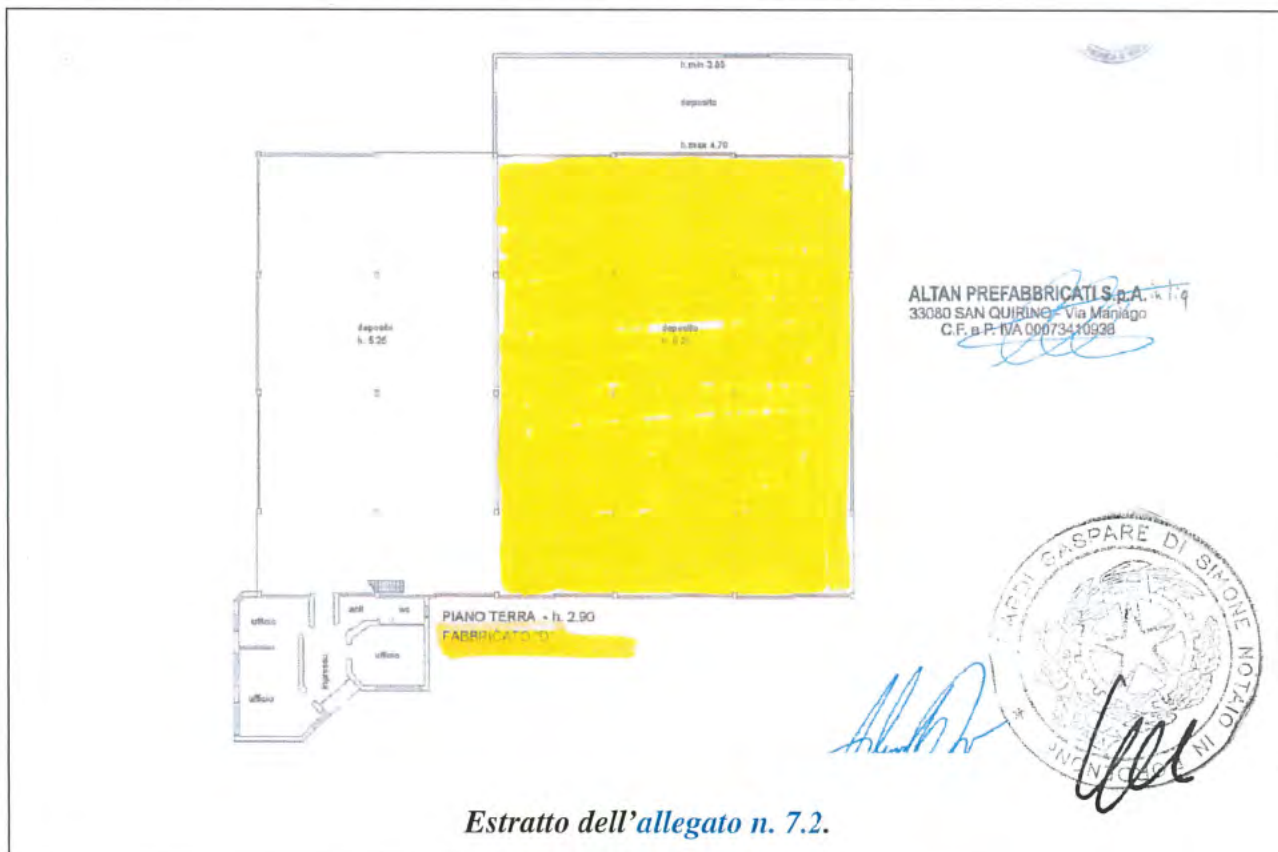
**Oggetto della locazione:** fabbricato residenziale **F5** (di cui al lotto n. 4 della presente valutazione).

**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.**

\*\*\*\*\*



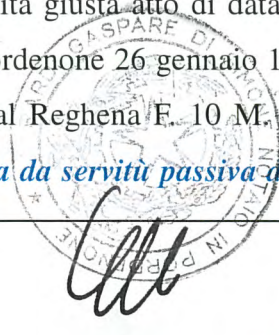
A handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page.



#### **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***



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. Gerardi'.

**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”.*

\*\*\*\*\*

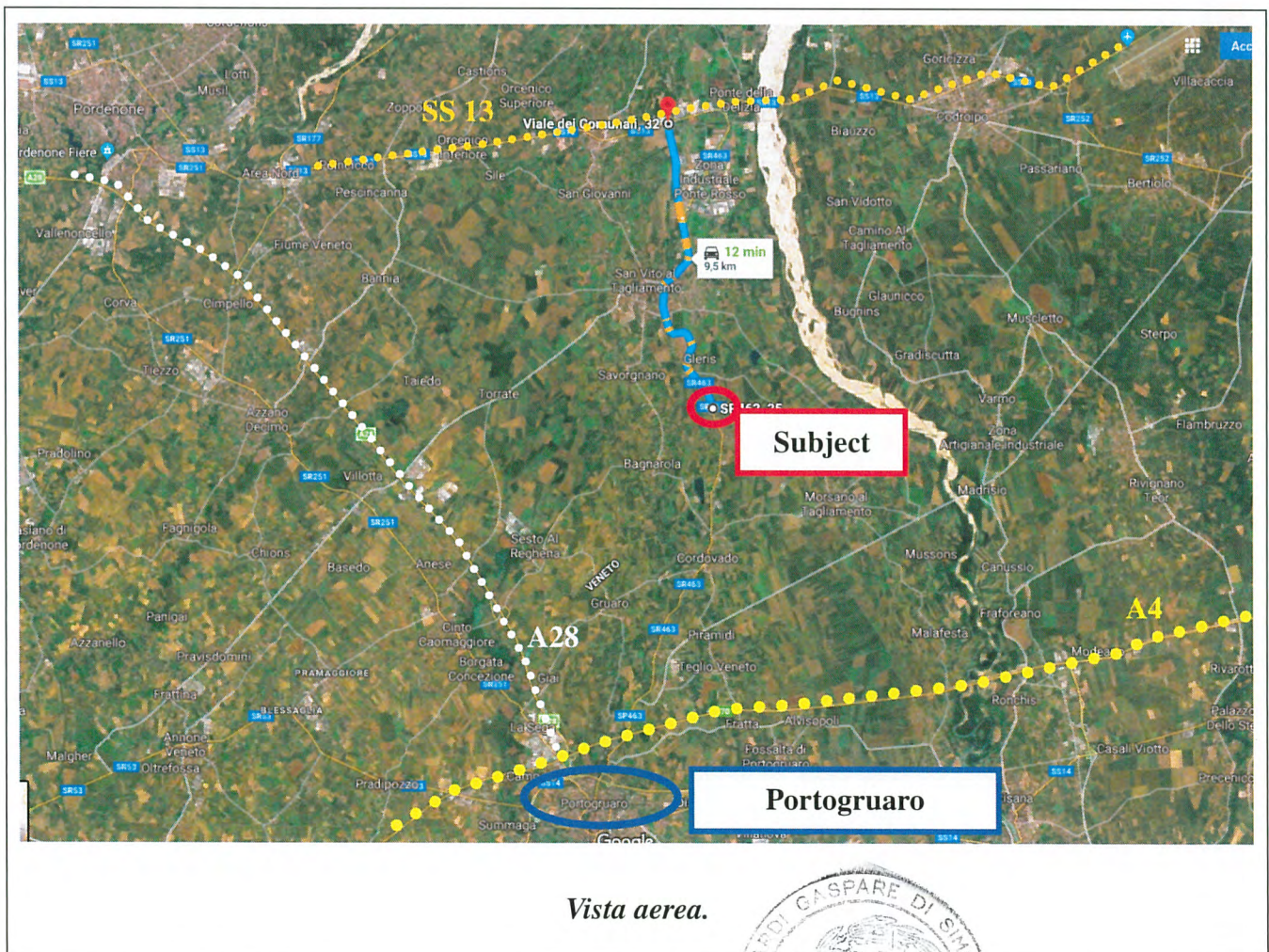


## 2.0 UBICAZIONE e DESTINAZIONE URBANISTICA

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 ALTAN 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.



*Vista aerea.*



**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)

Sotto un profilo urbanistico, la destinazione del compendio di proprietà ALTAN PREFABBRICATI 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:**

Sesto al Reghena fg. 10	Destinazione urbanistica (cfr. <i>allegato n. 5</i> )
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> Provincia di Pordenone</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. Altan Davide residente a San Vito al Tagliamento in Via A.L. Moro, 29, in qualità di legale rappresentante della ditta Altan Prefabbricati S.P.A. in liquidazione, 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>		



**CERTIFICA**

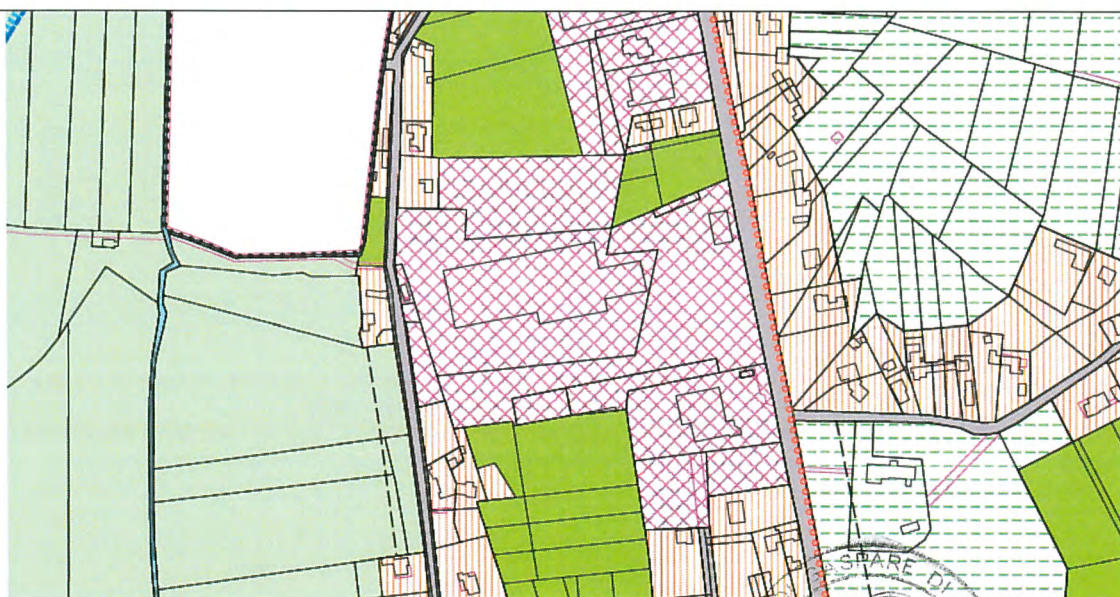
Che il terreno di seguito elencato, catastalmente distinto in Comune di Sesto al Reghena, ricade, a mente del vigente strumento urbanistico in premessa indicato, nella seguente destinazione di zona:

- 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>).*

*[Official stamp and signature]*

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. Inseديمiento 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 Midj S.r.l., 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, ghiaio, 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 estimo@dottpaoloberti.it*

## 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 una tantum.

Per edifici plurifamiliari costituiti da più di tre unità immobiliari l'adeguamento una 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 attestate 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 ineditati 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 inerbite.

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 ALTAN PREFABBRICATI S.p.a. in fraz. Ramuscello del Comune di Sesto al Reghena 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.

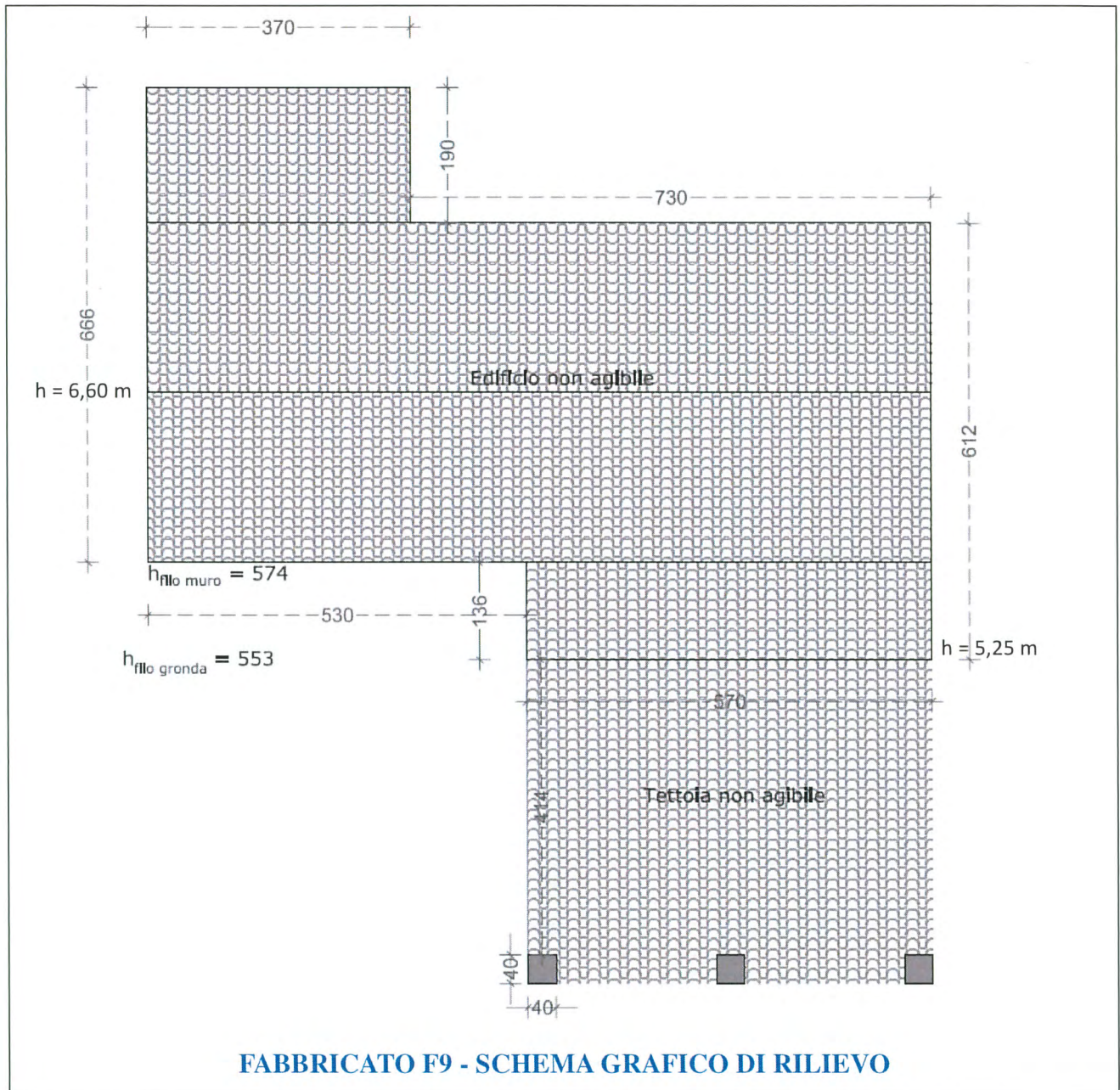
Il lotto dispone di n. 1 accesso carraio da via Marconi e due, sul retro, da via Viali.

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:**



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



### II° lotto - Capannone F7 “ex-Zampieri” con accessori F6

Si compone dei seguenti manufatti:

- fabbricato F7 - capannone ex-Zampieri;
- 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"

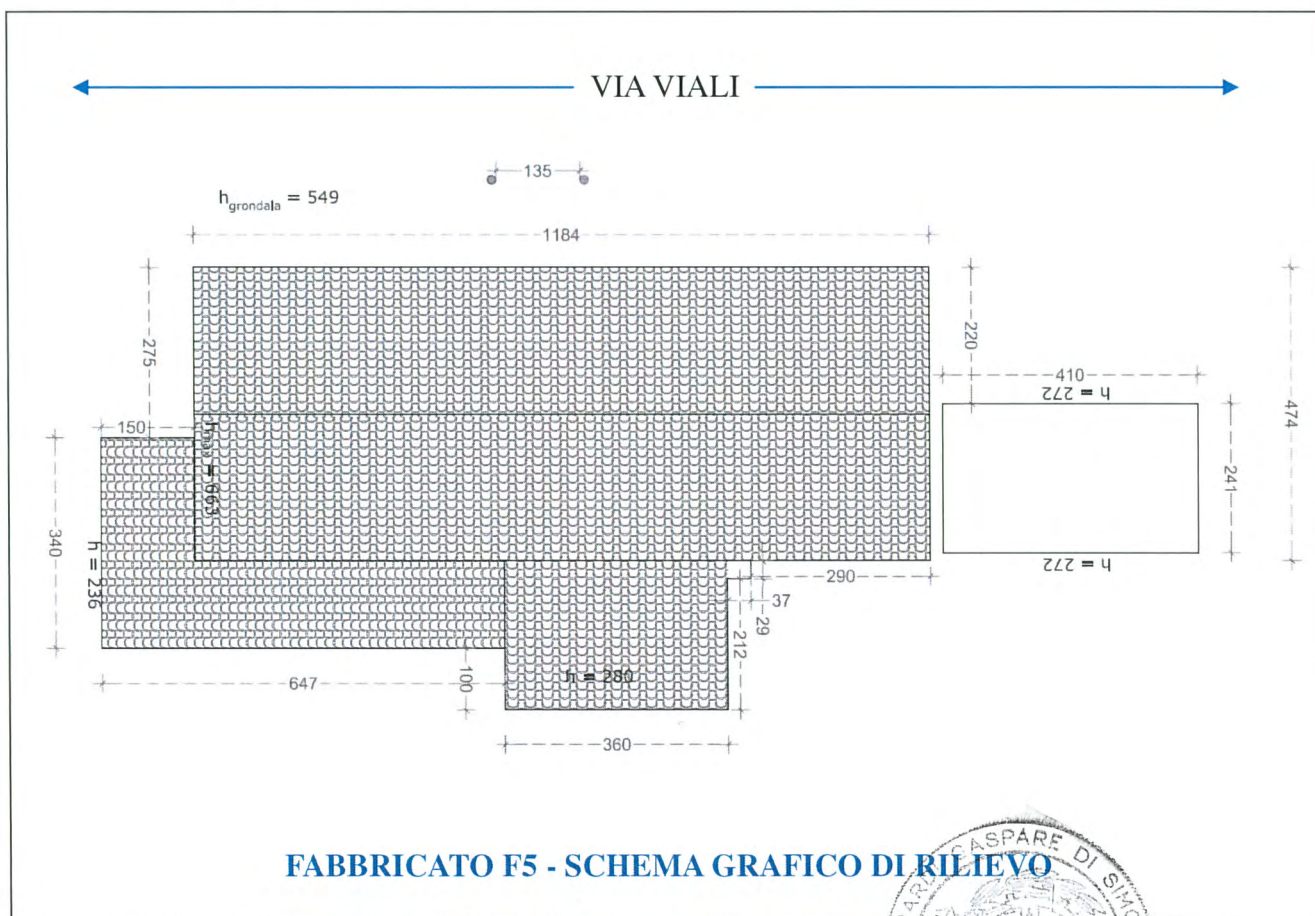
Si compone dei seguenti manufatti:

- fabbricato F8 - fabbricato artigianale attualmente occupato sine titolo dal sig. Danelon;
- 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**



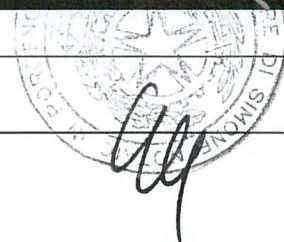
*[Handwritten signature]*

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



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

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



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





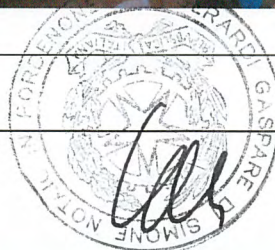
**1° LOTTO, FABBRICATO F4 - CAPANNONE VETUSTO**



**I° LOTTO, FABBRICATO F9 - RUDERE**



**II° LOTTO, FABBRICATO F7 - CAPANNONE "EX-ZAMPIERI"**



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

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



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

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



**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**



\*\*\*\*\*

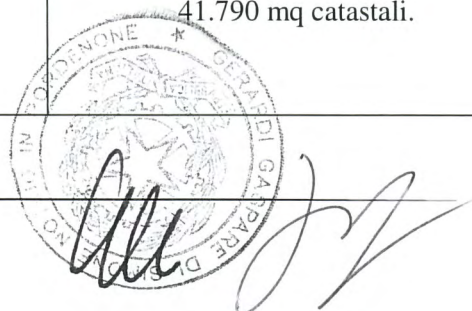


A handwritten signature in black ink, located to the right of the professional seal.

### 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 partt. 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 partt. 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.

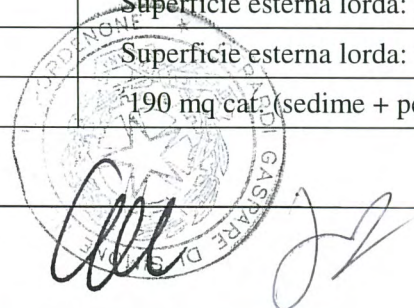




Consistenze immobiliari II° LOTTO		
<b>Capannone F7</b> <b>"ex-Zampieri"</b>  Sesto al Reghena (PN), CF fg. 10 part. 374	<b>DESCRIZIONE</b>	<b>Consistenza</b>
	Zona produzione/deposito	Superficie esterna lorda: 1.044 mq arr.
	Uffici piano terra	Superficie esterna lorda: 81 mq arr.
	Accessori piano primo	Superficie esterna lorda: 27 mq arr.
<b>Capannone F6</b> <b>"ex-Zampieri"</b>  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> <b>"Danelon"</b>  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)	



**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*

<b>Consistenze immobiliari V° LOTTO</b>		
<b>Abitazione fatiscente F10</b>	<b>DESCRIZIONE</b>	<b>Consistenza indicativa</b>
<b>Sesto al Reghena (PN), CF fg. 10 part. 129 CT fg. 10 partt. 129- 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)

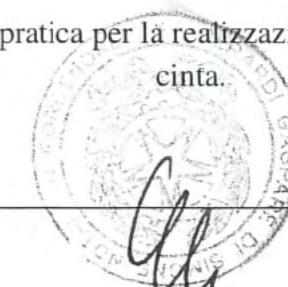
\*\*\*\*\*



#### 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
<b>All. n. 3.1</b> <b>Prat. 725 del</b> <b>1961 inerente</b> <b>F4</b>	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 ( <i>all. n. 3.1</i> ). 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 (<i>all. n. 3.1.1</i>).</li> </ul>		
<b>All. n. 3.2</b> <b>Prat. 726 del</b> <b>1961 inerente</b> <b>F7 ed F6</b>	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 ( <i>all. n. 3.2</i> ). Con accesso agli atti presso l'archivio comunale sono stati, altresì, acquisiti i seguenti documenti: <ul style="list-style-type: none"> <li>n. 5 tavole grafiche di progetto (<i>all. n. 3.2.1</i>);</li> <li>relazione di progetto (<i>all. n. 3.2.2</i>).</li> </ul>		Autorizzazione prefettizia all'uso delle strutture in c.a. n. 25232/IV del 29.12.1962 ( <i>all. n. 3.2.3</i> ).
<b>All. n. 3.3</b> <b>Pratica 867</b> <b>del 1963</b> <b>inerente F1</b>	Nulla osta per esecuzione lavori edili prot. 5504 del 02.09.1963, prat. 867 rilasciato dal Comune di Sesto al Reghena al sig. _____ (ditta EPICA) per la costruzione di "fabbricato uffici – abitazione del custode" sul fg.10 mapp. 147/a ( <i>all. n. 3.3</i> ). 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 (<i>all. n. 3.3.1</i>).</li> </ul>		
<b>All. n. 3.4</b> <b>Pratica 1548</b> <b>del 1968</b> <b>inerente F3</b>	Nulla osta per esecuzione lavori edili prot. 3525 del 05.06.1968, prat. 1548 rilasciato dal Comune di Sesto al Reghena alla ditta ALTAN PREFABBRICATI S.p.a. per la costruzione di "un capannone ed un muretto di cinta" sul fg.10 mapp. 137-138-139 ( <i>all. n. 3.4</i> ). Con accesso agli atti presso l'archivio comunale sono stati, altresì, acquisiti i seguenti documenti: <ul style="list-style-type: none"> <li>n. 5 tavole grafiche di progetto (<i>all. n. 3.4.1</i>).</li> </ul>	Autorizzazione di agibilità del 12.08.1969 prat. 1548/643 ab ( <i>all. n. 4.1</i> ).	Sul certificato di agibilità è indicata l'autorizzazione prefettizia prot. 5194302/51529-DIV A.E. del 11.08.1969.
<b>All. n. 3.5</b> <b>Pratica 1619</b> <b>del 1969</b> <b>inerente</b> <b>recinzione a</b> <b>nord di F5</b>	Licenza edilizia del 11.02.1969, prat. 1619 rilasciata dal Comune di Sesto al Reghena alla ditta ALTAN PREFABBRICATI S.a.s. per la costruzione di "muretto di cinta in via Viali" sul fg. 10 mapp. 371 ( <i>all. n. 3.5</i> ). Con accesso agli atti presso l'archivio comunale sono stati, altresì, acquisiti i seguenti documenti: <ul style="list-style-type: none"> <li>schema grafico su base catastale (<i>all. n. 3.5.1</i>).</li> </ul>	Trattasi di pratica per la realizzazione di un muro di cinta.	Trattasi di pratica per la realizzazione di un muro di cinta.



*Handwritten signature*

Allegato	Pratica edilizia	Agibilità	Certificati di collaudo
<b>All. n. 3.6 Pratica 2602 del 1975 inerente depositi combustibile</b>	Nulla osta per esecuzione lavori edili prot. 3169/3170 del 11.07.1975, prat. 2602 rilasciato dal Comune di Sesto al Reghena alla ditta ALTAN PREFABBRICATI S.p.a. 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.
<b>All. n. 3.7 Pratica 2676 del 1976 inerente F4</b>	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).	Sul certificato di agibilità n. 882/78 è indicato il protocollo di deposito al Genio Civile n. 10591 arch. 5394 del 14 febbraio 1976.
<b>All. n. 3.8 Pratica 2807 del 1976 inerente F1, F3 ed F4</b>	Licenza per esecuzione di lavori edili prot. 3209 del 10.08.1976, prat. 2807 rilasciata dal Comune di Sesto al Reghena alla ditta ALTAN PREFABBRICATI 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>	Certificato di abitabilità degli UFFICI F1 prat. n. 883, prot. 2835/76 del 17.09.1976 (all. n. 4.4).	
<b>All. n. 3.9 Pratica 827 del 1982 inerente F3</b>	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 ALTAN PREFABBRICATI S.p.a. 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.
<b>All. n. 3.10 Pratica 869 del 1983 inerente F3 (variante 827/82)</b>	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 ALTAN PREFABBRICATI S.p.a. 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
<b>All. n. 3.11</b> <b>Richiesta di condono ex L. 49/85 (mai perfezionato)</b>	<p>Richiesta di condono edilizio ex L. 49/85, prot. 2177 del 01.04.1986 presentata al Comune di Sesto al Reghena dalla ditta ALTAN PREFABBRICATI S.p.a. per “cambio di destinazione d’uso” da abitazione ad uffici del corpo F1 e modifiche rispetto a prat. 2807/7” (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>	<b>Richiesta di condono non perfezionata.</b>	<b>Richiesta di condono non perfezionata.</b>
<b>All. n. 3.12</b> <b>Scambio comunicazioni inerente F7</b>	<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 ALTAN PREFABBRICATI S.p.a. in data 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, <b>cui non risulta essere stato dato seguito.</b></p>	Trattasi di comunicazione senza esito.	Trattasi di comunicazione senza esito.
<b>All. n. 3.13</b> <b>Pratica 333/88 del 1988 inerente F8</b>	<p>Concessione di costruzione prot. 3770 del 05.05.1988, prat. 333/88 rilasciata dal Comune di Sesto al Reghena alla ditta ALTAN PREFABBRICATI S.p.a. per la 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>		
<b>All. n. 3.14</b> <b>Aut. 524/89 inerente F6-F7-F8</b>	<p>Autorizzazione n. 524/89, prot. 1270 del 26.01.1989 rilasciata dal Comune di Sesto al Reghena alla ditta ALTAN PREFABBRICATI S.p.a. 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 carraio su SS 463 del Tagliamento (all. n. 3.14.2).</li> </ul>	Trattasi di pratica relativa ad accesso carraio.	Trattasi di pratica relativa ad accesso carraio.
<b>All. n. 3.15</b> <b>Richiesta di variante del 1992 su F8</b>	<p>Richiesta di concessione edilizia in variante alla prat. 333/88 prot. 6296 del 01.07.1992 presentata dalla ditta Altan Prefabbricati S.p.a. (all. n. 3.15). E’ seguita la richiesta di documentazione integrativa prot. 6296 del 29.08.1992 <b>cui non risulta essere stato dato seguito.</b></p>	Trattasi di richiesta di variante che non ha avuto seguito.	Trattasi di richiesta di variante che non ha avuto seguito.



Allegato	Pratica edilizia	Agibilità	Certificati di collaudo
<b>All. n. 3.16</b> <b>Pratica di sanatoria</b> <b>93/C00260 su F3</b>	<b>Richiesta di concessione edilizia IN SANATORIA prot. 8751 del 12.09.1992 presentata dalla ditta (all. n. 3.16).</b> E' seguita la richiesta di documentazione integrativa prot. 8751/92 del 29.07.1993 <b>cui non risulta essere stato dato seguito.</b>	Trattasi di pratica che non ha avuto seguito.	Trattasi di pratica che non ha avuto seguito.
<b>All. n. 3.17</b> <b>Pratica</b> <b>93/C00261 su F3</b>	<b>Richiesta di concessione edilizia per manutenzione straordinaria prot. 11088 del 20.11.1992 presentata dalla ditta (all. n. 3.17).</b> E' seguita la richiesta di documentazione integrativa prot. 11088/92 del 08.10.1993 <b>cui non risulta essere stato dato seguito.</b>	Trattasi di pratica che non ha avuto seguito.	Trattasi di pratica che non ha avuto seguito.
<b>All. n. 3.18</b> <b>Pratica</b> <b>03/C03780 del 2003 inerente F5</b>	<b>Concessione di costruzione prot. 7931 del 02.09.2003, prat. 03/C03780 rilasciata dal Comune di Sesto al Reghena alla ditta ALTAN PREFABBRICATI S.p.a. 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).</b> 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>		
<b>All. n. 3.19</b> <b>DIA n.</b> <b>07/D03194</b>	<b>Denuncia di inizio attività prot. 14161 del 03.10.2007 presentata per "sostituzione della caldaia" a servizio degli uffici F1 dalla ditta (all. n. 3.19).</b>	Trattasi di DIA per sostituzione caldaia.	Trattasi di DIA per sostituzione caldaia.
<b>All. n. 3.20</b> <b>Pratica di sanatoria del 2010 per F8</b>	<b>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).</b> 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 é stato possibile reperire il fascicolo cartaceo della prat. 807 del 22.09.1962, benché lo stesso risultasse sull'elenco digitale dell'archivio.



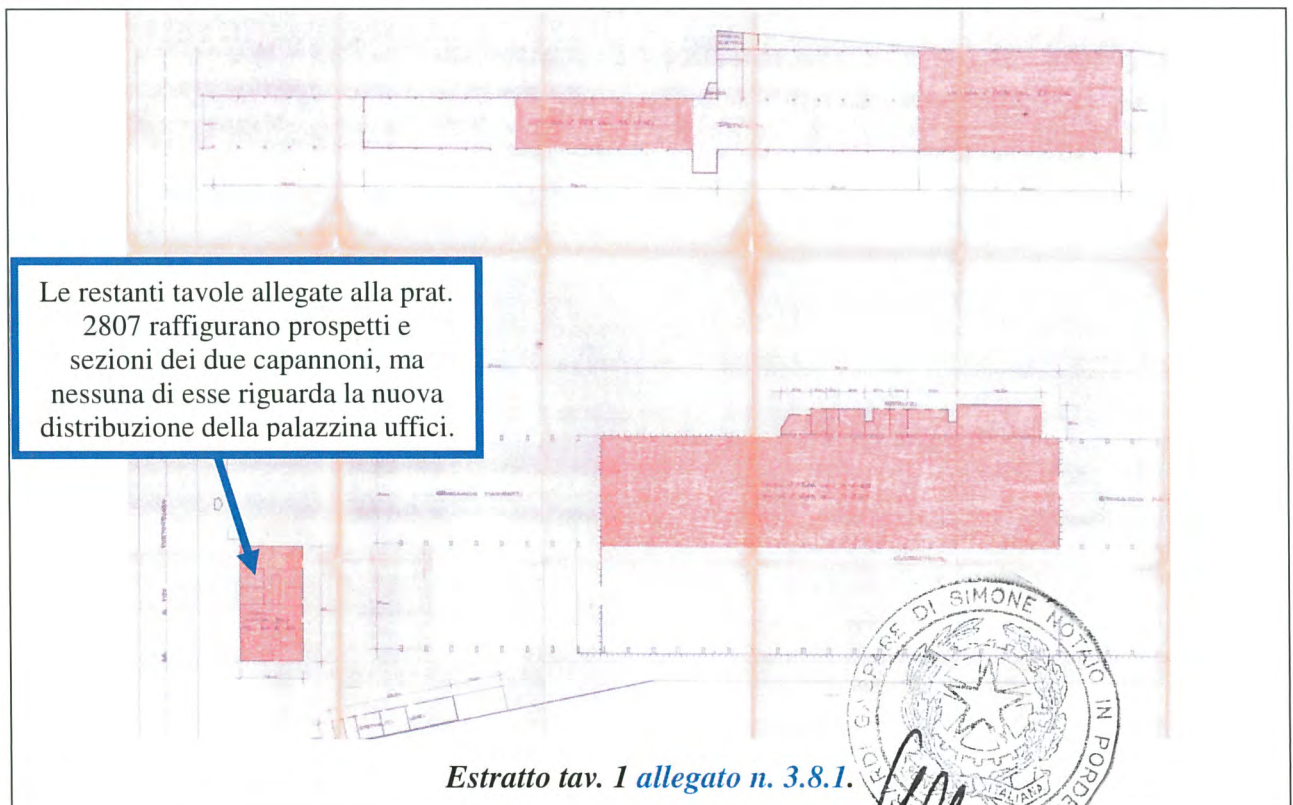
*[Handwritten signature]*

#### **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 concesso 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:



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 ALTAN PREFABBRICATI S.p.a. 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](#));
  - licenza per esecuzione di lavori edili prot. 3209 del 10.08.1976, prat. 2807 rilasciata dal Comune di Sesto al Reghena alla ditta ALTAN PREFABBRICATI 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 ALTAN PREFABBRICATI S.p.a. 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 ALTAN PREFABBRICATI 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 ALTAN PREFABBRICATI S.p.a. per la “manutenzione straordinaria con adeguamento igienico funzionale ed ampliamento



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

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.

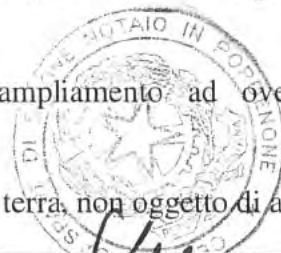
**Non si dispone di agibilità né di collaudo statico del manufatto residenziale F5.**

- ❖ **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 "ex-Zampieri", 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 ALTAN PREFABBRICATI S.p.a. 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 “ex-Zampieri”.**

❖ **FABBRICATO F8, di cui allo schema grafico di rilievo in *all. n. 1.5*:** ai fini della conformità edilizio urbanistica del fabbricato “Danelon” 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 Altan Prefabbricati S.p.a. in Liquidazione 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.*

**Union Beton**<sup>®</sup>

Spett.le  
**ALTAN PREFABBRICATI SPA**  
Via Maniago, 21/A  
33080 S. Quirino (PN)

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 estim@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 provvisorie, pulizia dei loghi ecc.



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

**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).**

\*\*\*\*\*



A handwritten signature in black ink, appearing to be "Jor".

## 6.0 VALUTAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

### 6.1 Analisi del mercato locale

Quale elemento di supporto della valutazione del compendio di proprietà della ditta ALTAN PREFABBRICATI S.p.a. in Liquidazione 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).

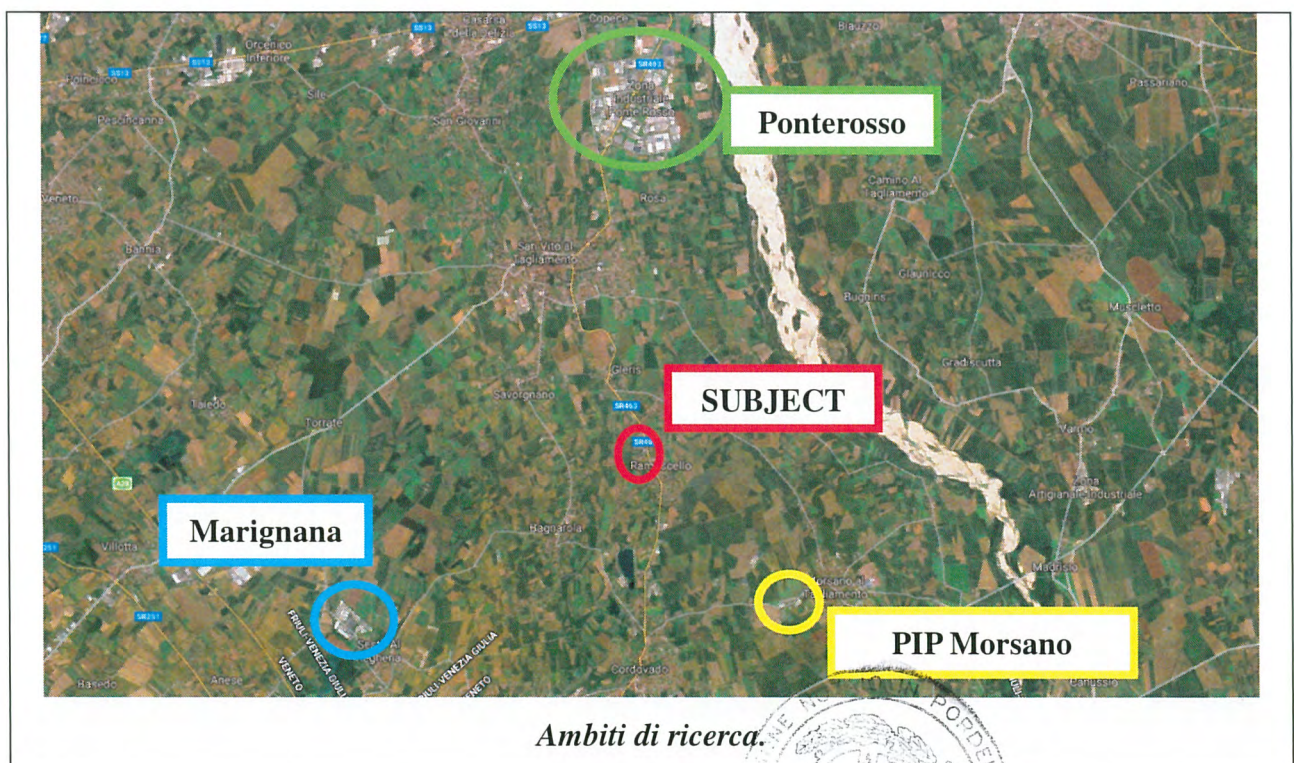
#### I) RICERCA DI ATTI COMPARABILI PER FABBRICATI INDUSTRIALI

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 ricerca 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 ALTAN PREFABBRICATI S.p.a. in Ramuscello di Sesto al Reghena 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 "ex-Zampieri" con accessori F6;
- **III° lotto** - Capannone F8 "Danelon";
- **IV° lotto** - Abitazione F5;
- **IV° lotto** - Abitazione fatiscante 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.



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

<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>
<b>Sesto al Reghena (PN), CF fg. 10 part. 147</b>	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>	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>	Zona produzione principale di 3.866 mq arr. (SEL)	€ 100,00/mq	€ 386.600,00 arr. ad € 385.000,00
<b>Sesto al Reghena (PN), CF fg. 10 part. 137</b>	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>	Capannone obsoleto con sottostazioni adiacenti e pilastratura ad est	Valutato come area edificabile	
<b>Rudere F9 (da demolirsi)</b>	Rudere residenziale in precarie condizioni di staticità	Valutato come area edificabile	
<b>Area di sedime e pertinenza</b>	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>			- € 250.000,00
<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 "ex-Zampieri" con accessori F6**

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 € 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 "Danelon"

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 miglorie:..... € 200,00/mq.

<b>Valutazioni immobiliari III° LOTTO</b>			
	<b>Superficie coperta</b>	<b>Valore unitario di mercato</b>	<b>Valore di mercato</b>
<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 miglorie</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	<b>Area di pertinenza</b>	<b>Valore unitario di mercato</b>	<b>Valore di mercato</b>
	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 miglorie di terzi</b>			€ 305.000,00
<b>Miglorie 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>ALTAN PREFABBRICATI S.p.a. 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 "ex-Zampieri" con accessori F6.</b>	<b>€ 170.000,00</b>	<b>€ 90.000,00</b>
<b>III° LOTTO - Capannone F8 "Danelon", 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.**

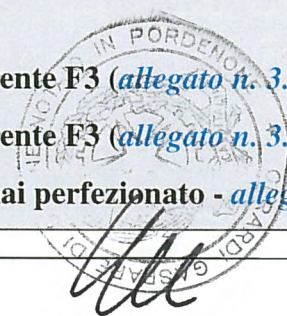
Pordenone (PN), 23.05.2018

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>
<b>Allegato n. 4</b>	<p><b>Documentazione urbanistica:</b></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>
<b>Allegato n. 5</b>	<p>Certificato di destinazione urbanistica prot. 16455 rilasciato dal Comune di Sesto al Reghena in data 03.01.2018.</p>
<b>Allegato n. 6</b>	<p>Preventivo per i costi di demolizione a firma <span style="background-color: black; color: black;">XXXXXXXXXX</span> del 22.12.2017.</p>
<b>Allegato n. 7</b>	<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 Nerina Taboga, 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 VENCHIAREDO S.p.a (all. n. 7.2).</b>
<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 (allegato n. 8.1);</b></li><li>• <b>Comune di Sesto al Reghena (PN) - CT Foglio n. 27 (allegato n. 8.2);</b></li><li>• <b>Comune di Sesto al Reghena (PN) - CT Foglio n. 34 (allegato n. 8.3);</b></li><li>• <b>Comune di Morsano al Tagliamento (PN) - CT Foglio n. 13 (allegato n. 8.4).</b></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**, 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. 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".

