

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

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

ALTAN PREFABBRICATI S.P.A. IN LIQUIDAZIONE

CONSULENZA TECNICA n. 2

**Unità presso Parco Commerciale San Giusto in Concordia
Sagittaria (VE), via S. Pietro - via Ottone III**



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

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

5.1 Analisi del mercato locale 68

5.2 Valutazione delle unità al grezzo e della potenzialità edificatoria della galleria 72

5.3 Valutazione delle unità agibili..... 76

 5.3.1 Valutazione dell'unità A4 sfitta..... 76

 5.3.2 Valutazione delle unità ricomprese in affitti di rami d'azienda..... 77

 5.3.3 Valutazione delle unità in locazione immobiliare..... 80

6.0 RIEPILOGO VALUTAZIONI IMMOBILIARI 83

ALLEGATI ALLA CONSULENZA TECNICA n. 2 85



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:

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

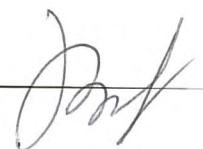
Oggetto della presente relazione (consulenza tecnica n. 2) è la valutazione delle unità presso parco commerciale “SAN GIUSTO” in via S. Pietro e via Ottone III di Concordia Sagittaria (VE), come di seguito catastalmente censite:

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

B) ACCERTAMENTI ESEGUITI

Sono state svolte le seguenti attività:

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



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

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

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

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

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



e) allo smaltimento dei rifiuti esistenti.

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



1.0 IDENTIFICAZIONE IMMOBILIARE

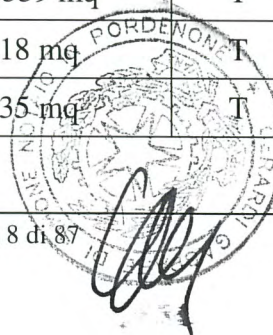
Trattasi di un parco commerciale articolato in n. 2 fabbricati (denominati I° e II° stralcio), con ricavo di n. 18 unità ancora in capo alla committente, di cui solo n. 7 attualmente agibili.

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

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

Comune di Concordia Sagittaria (VE) – Catasto fabbricati

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



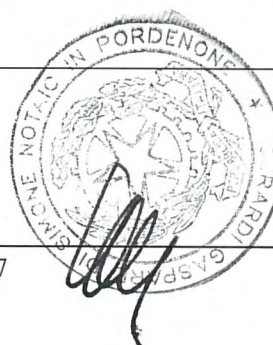
Comune di Concordia Sagittaria (VE) – Catasto terreni

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

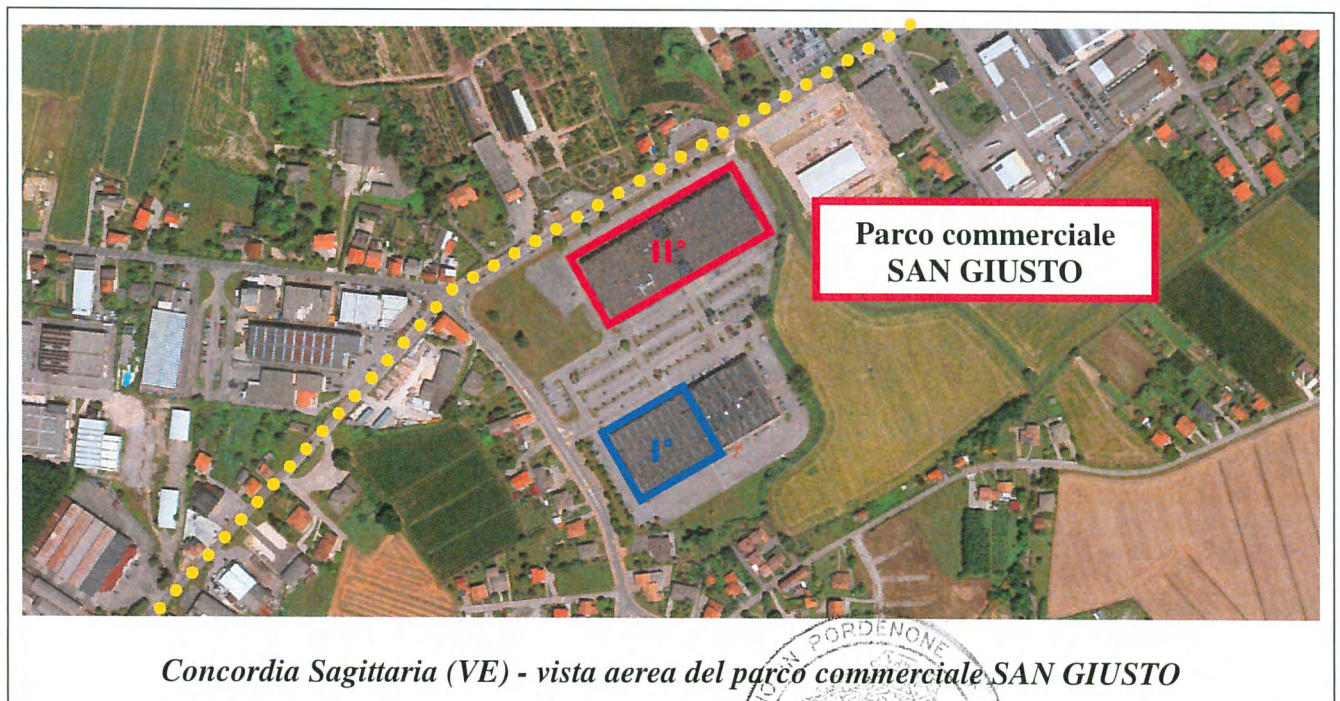
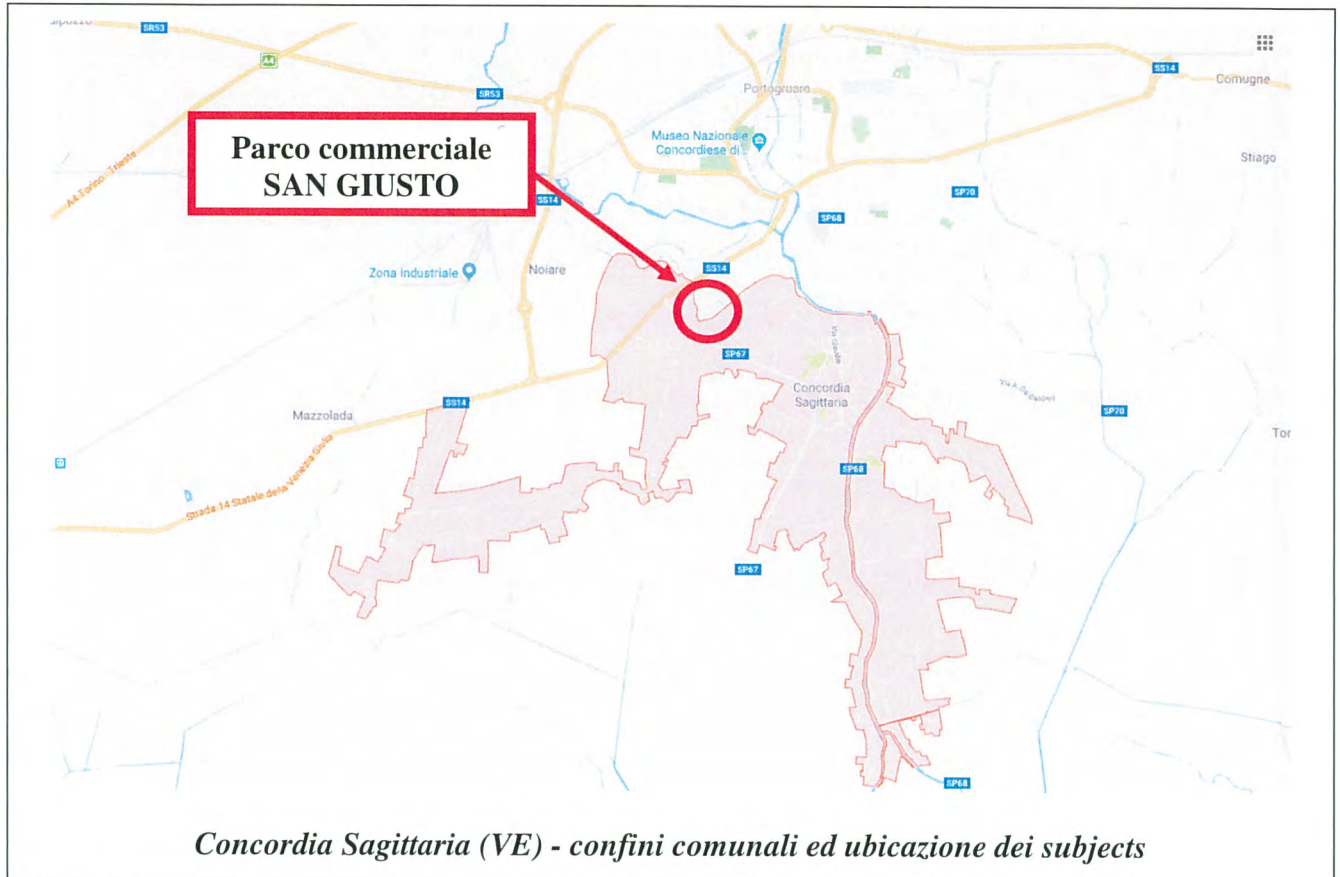
Note relative agli immobili oggetto di valutazione:

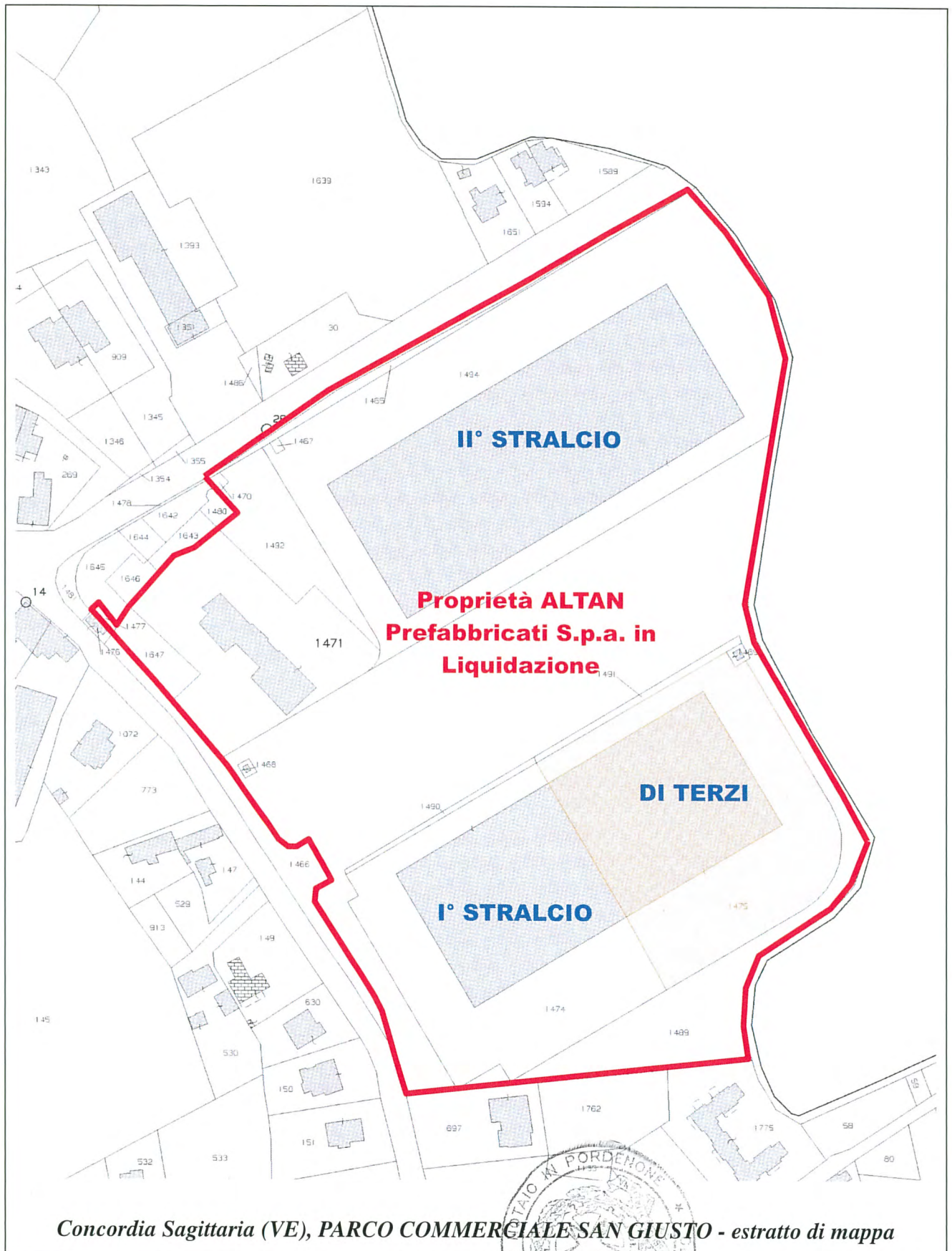
- l'immobile F. 1 M. 1466 **non risulta più nelle disponibilità della committente**, in quanto ceduto al Comune di Concordia Sagittaria. L'identificazione catastale attuale (ALTAN PREFABBRICATI S.P.A.) deriva da un errore in sede di volturazione automatica del mappale a seguito dell'atto del 27 luglio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

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

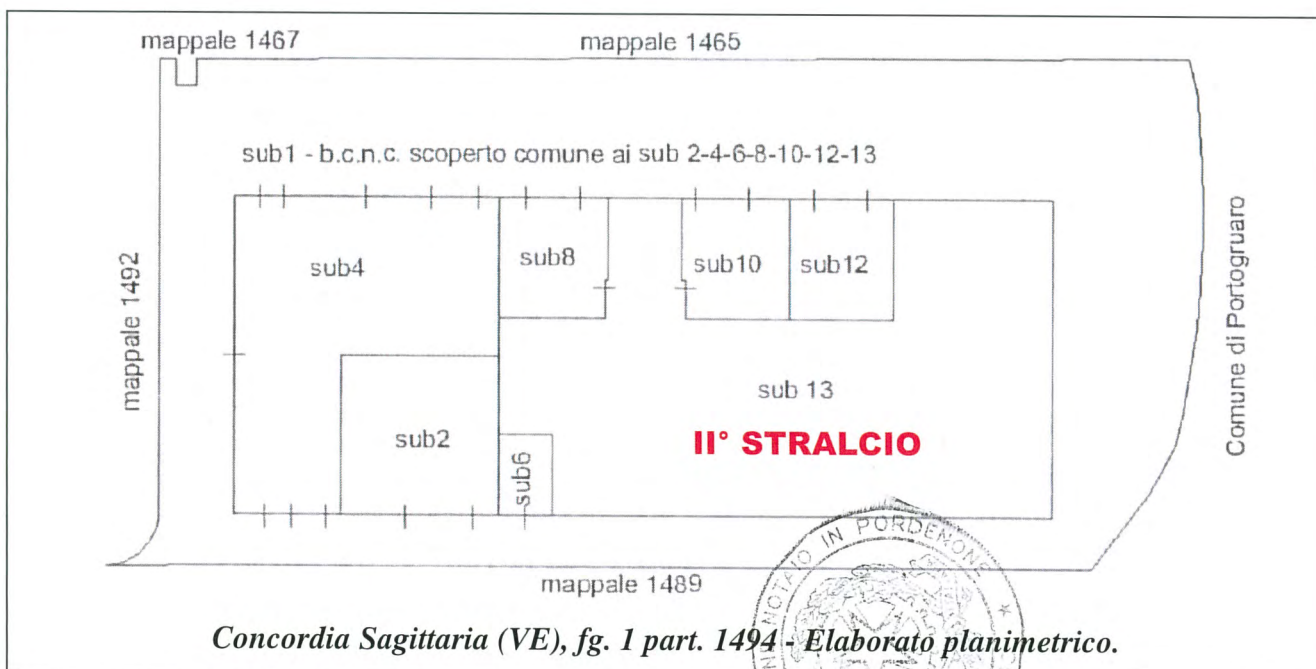
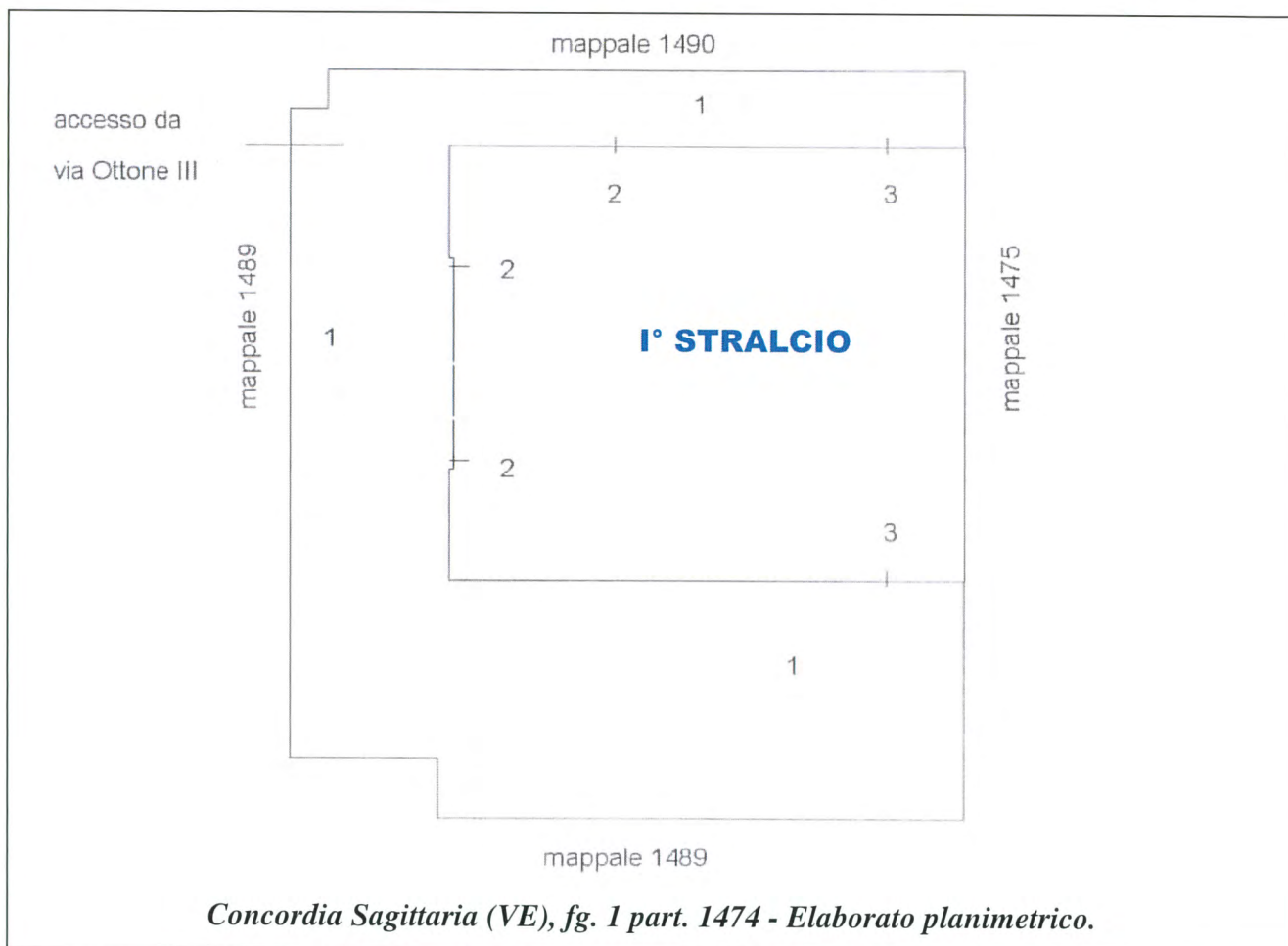


Di seguito si riportano viste aeree ed estratto di mappa catastale con perimetrazione del complesso de quo, al fine di una migliore individuazione del lotto oggetto di valutazione.



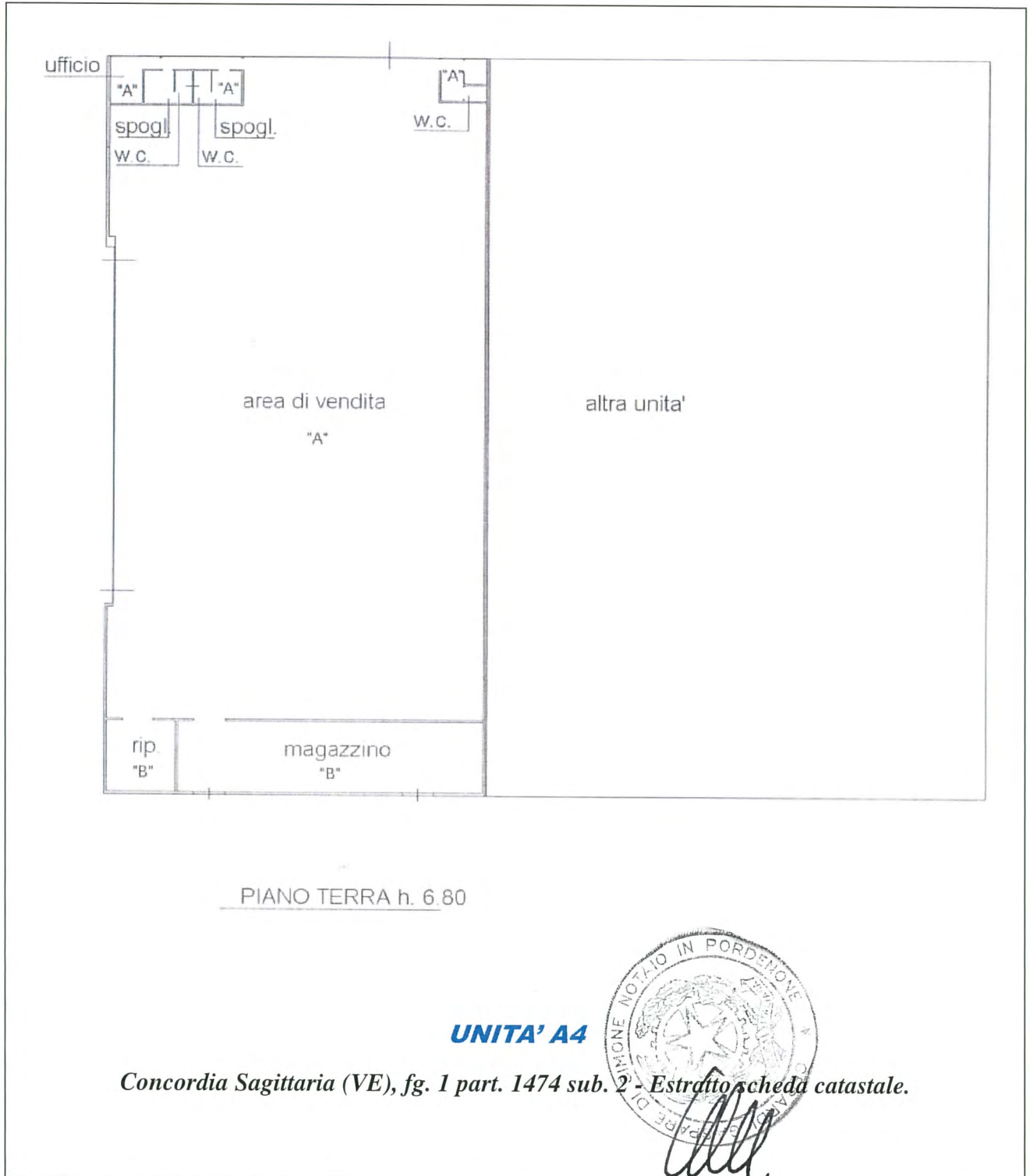


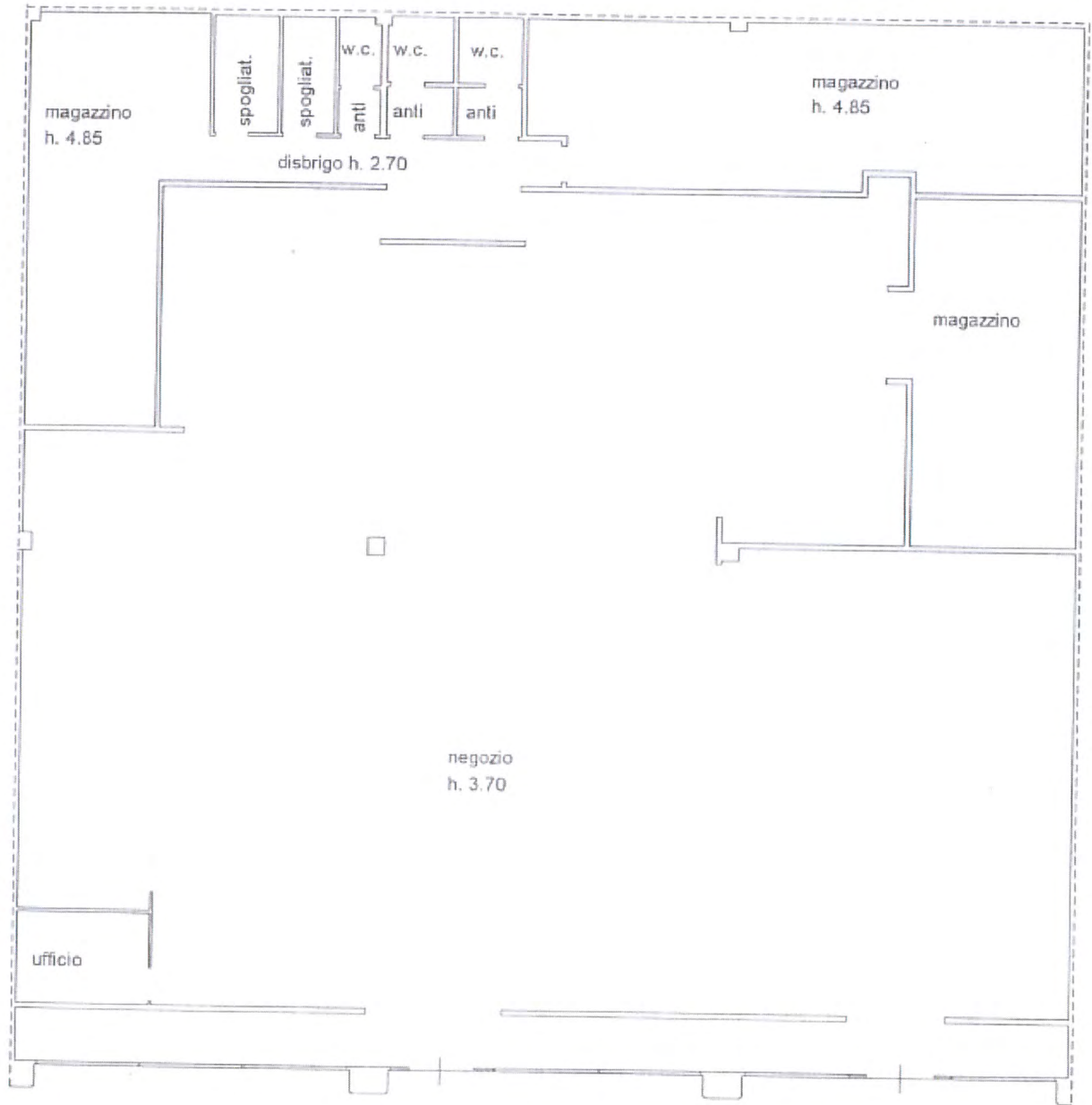
Segue estratto dell'elaborato planimetrico delle partt. 1494 e 1474 di proprietà della committente.



Seguono estratti delle schede catastali degli immobili oggetto di valutazione.

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



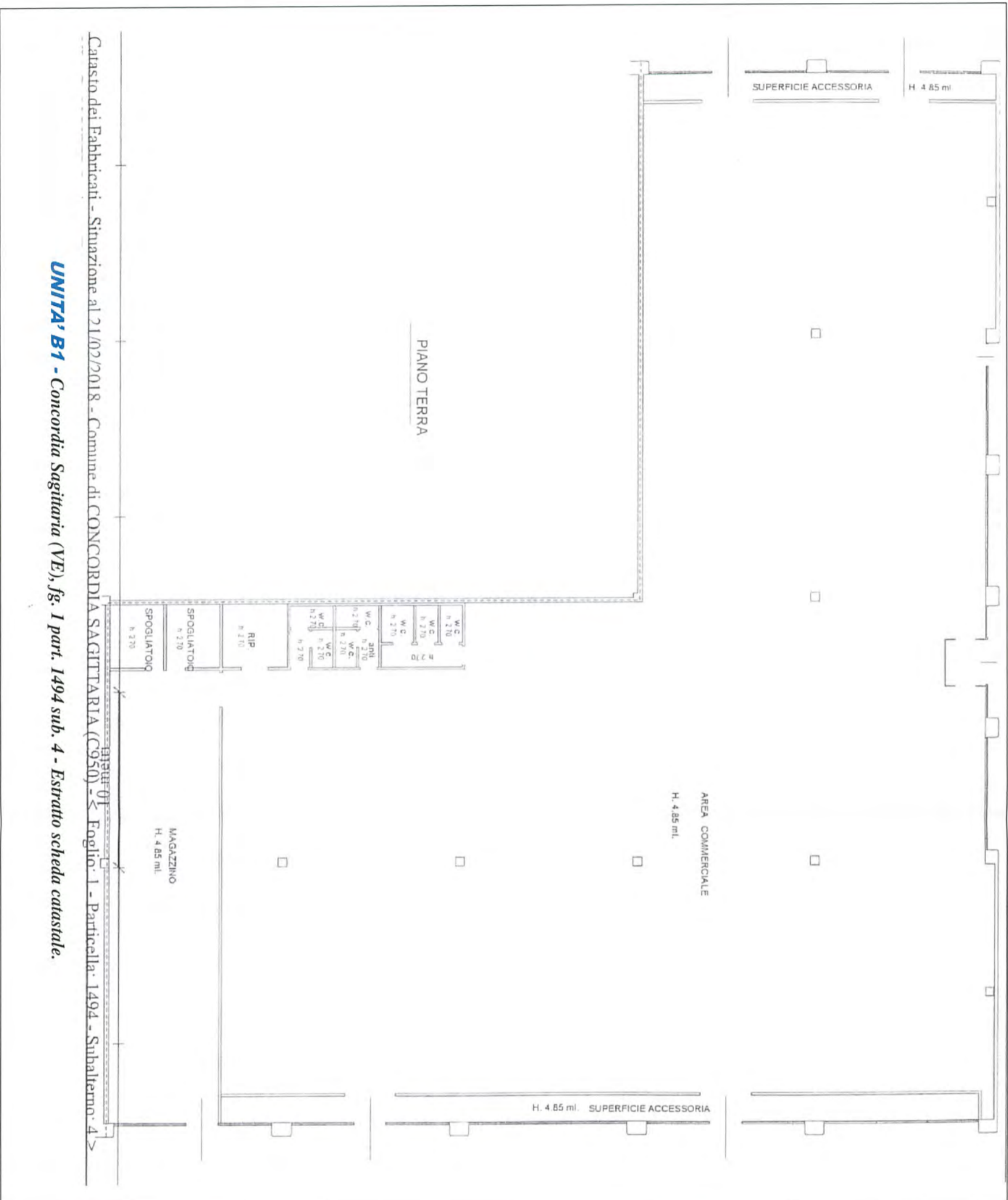


PIANO TERRA

UNITA' B2

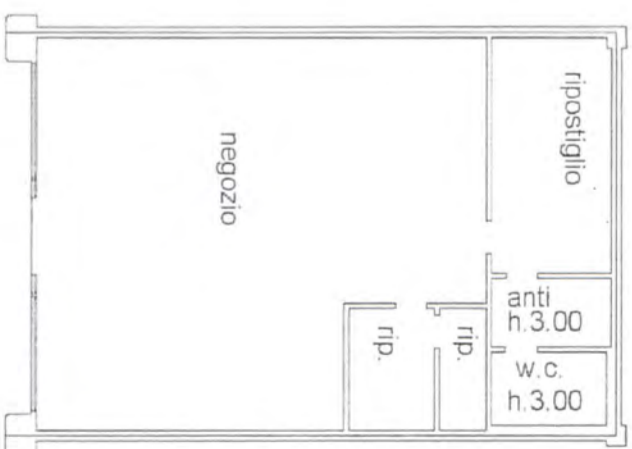
Concordia Sagittaria (VE), fg. 1 part. 1494 sub. 2 - Estratto scheda catastale.





Catasto dei Fabbricati - Situazione al 2/10/2018 - Comune di CONCORDIA SAGITTARIA (C950) - Foglio: 1 - Particella: 1494 - Subalterno: 4 -

UNITA' B1 - Concordia Sagittaria (VE), fg. 1 part. 1494 sub. 4 - Estratto scheda catastale.



PIANO TERRA
 h. 3,95

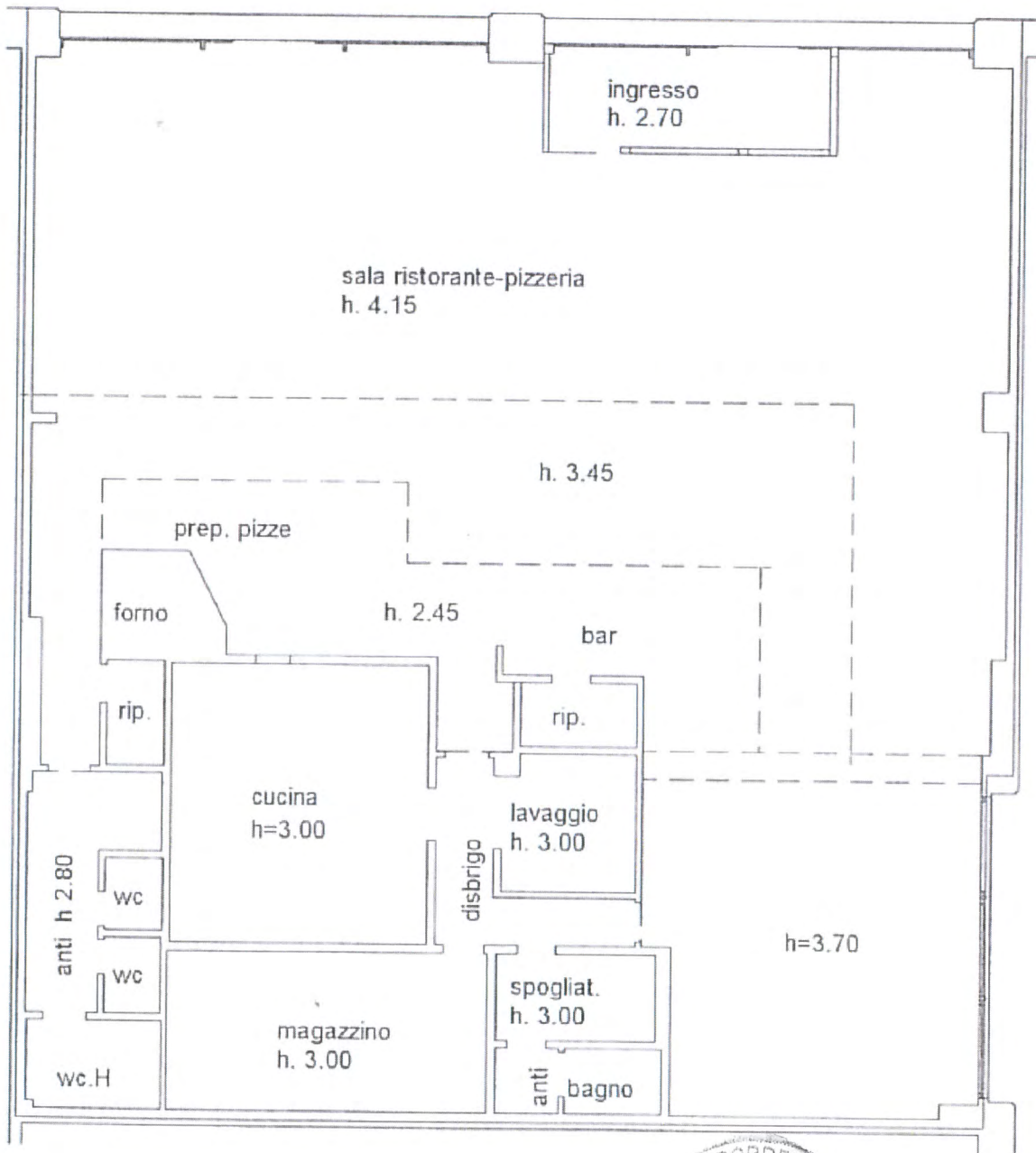


UNITA' P5 - Concordia Sagittaria (VE), fg. 1 part. 1494
 sub. 6 - Estratto scheda catastale.

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

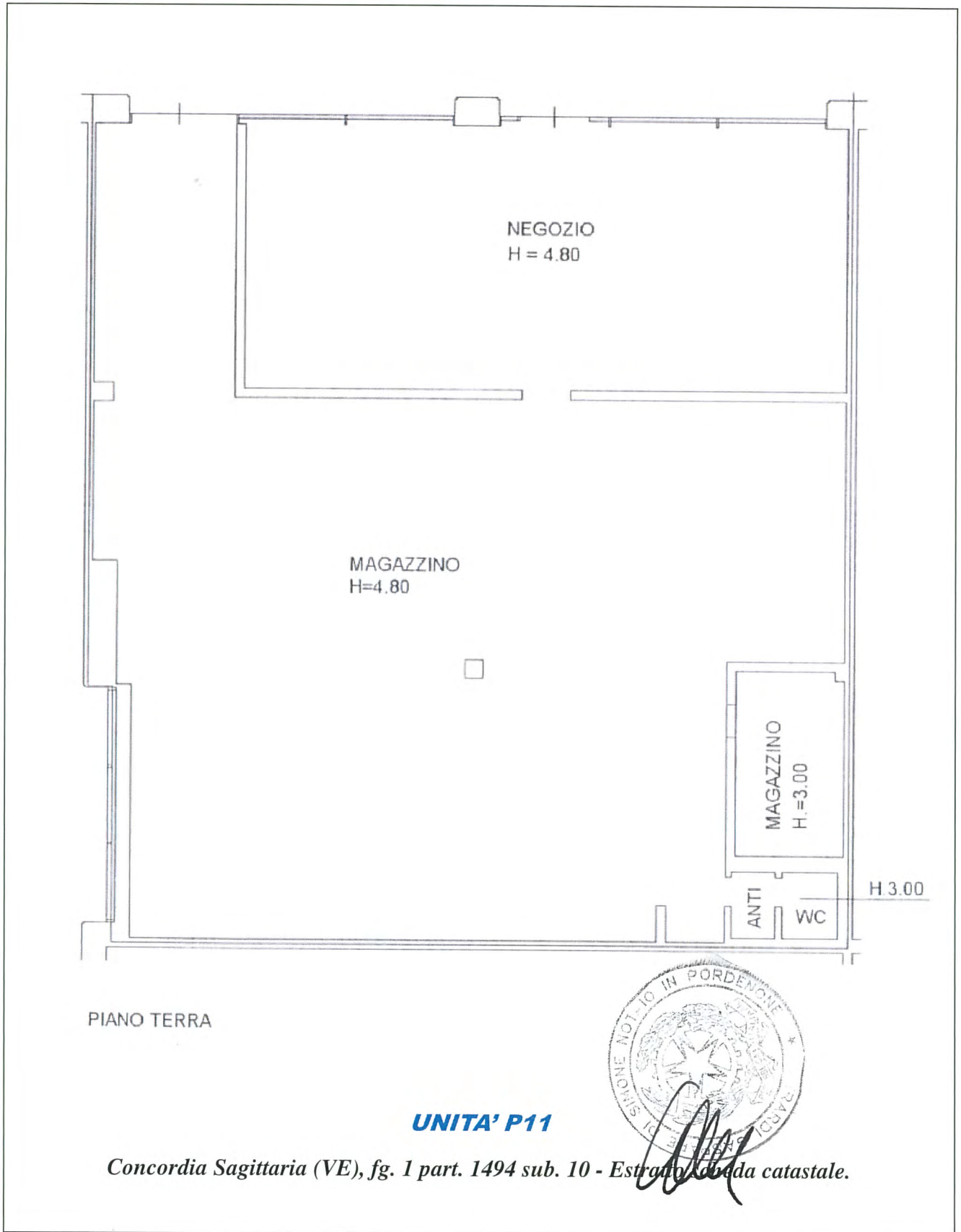


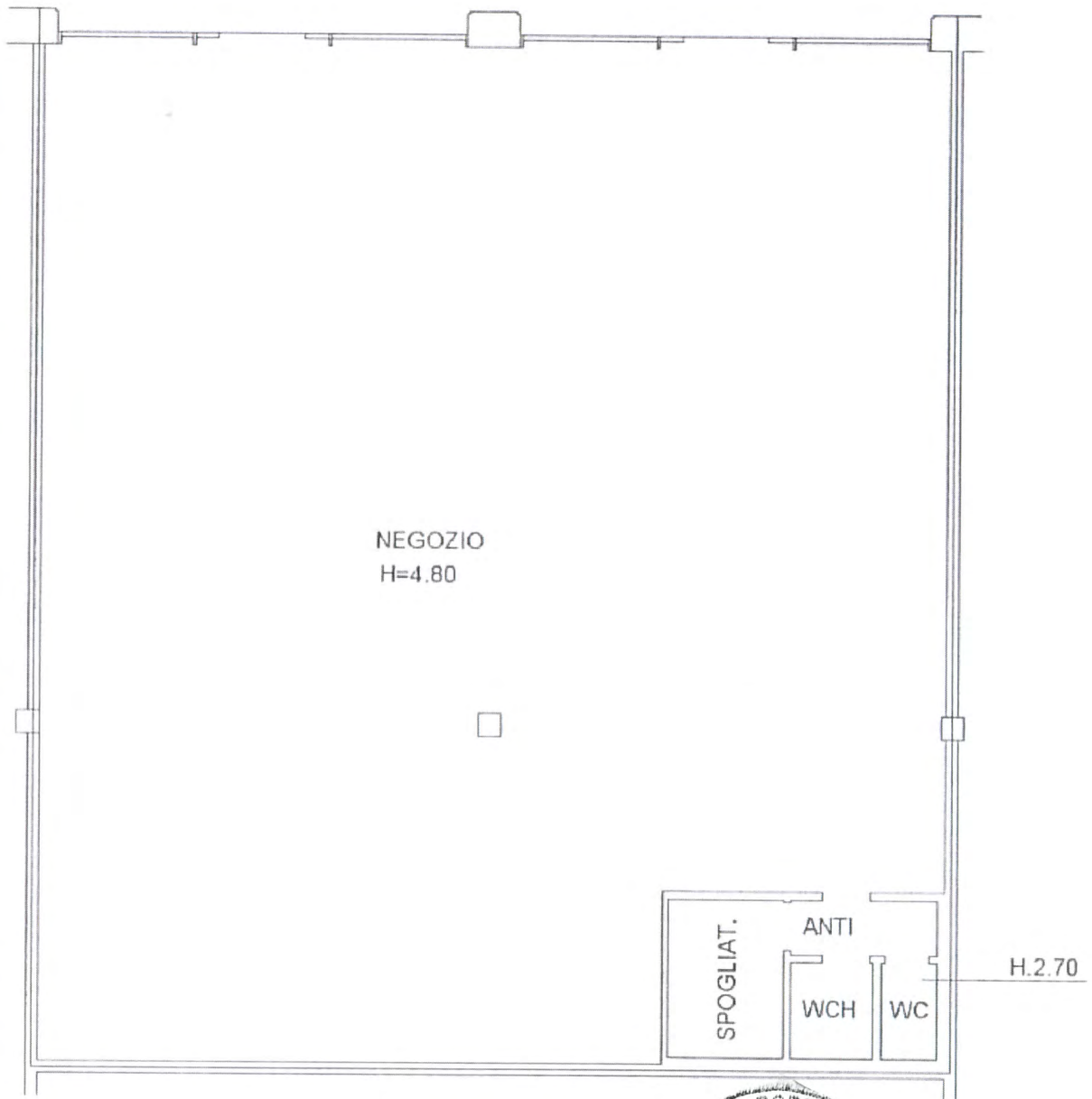
PIANO TERRA

UNITA' P1

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







PIANO TERRA



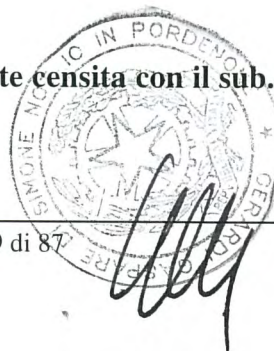
UNITA' "WURTH"

Concordia Sagittaria (VE), fg. 1 part. 1494 sub. 12 - Estratto scheda catastale.

1.1 Regolarità catastale

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

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



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



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



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Berti", located to the right of the notary seal.

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

ad essa pervenuti in forza dei seguenti titoli:

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

Sono seguite le seguenti variazioni catastali:

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



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



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

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

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

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

C. cessione di diritti reali a titolo oneroso giusta atto di data 11 ottobre 2016 rep. 7725 Notaio Valmasoni di Selvazzano Dentro (PD), trascritto a Venezia il 20 ottobre 2016 ai n.ri 33351/22287 di formalità, la società ALTAN PREFABBRICATI S.P.A. IN LIQUIDAZIONE con sede in San Quirino (PN) vendeva alla società

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

Sono seguite le seguenti variazioni catastali:

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

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

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



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

Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

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

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

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



1.3 Stato di possesso

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

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

Contratto di affitto di ramo d'azienda del 19.10.2010, rep. 63278, racc. 24457 del notaio Diomede Fatigati, registrato a Padova il 29.10.2010 al n. 18687 serie 1T tra le società ALTAN PREFABBRICATI S.p.a. (concedente) e (affittuaria) relativamente all'**esercizio della vendita al dettaglio di abbigliamento, calzature, borse, bigiotterie, cosmetici, casalinghi, cartolerie, accessori computer, giocattoli e ferramenta da condursi presso l'unità B1 (allegato n. 10.1).**

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

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

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

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

Ulteriori clausole:

8.5. La "Altan Prefabbricati S.p.A." si riserva il diritto di cedere il contratto a terzi, sostituendo pertanto a sé enti o persone fisiche o giuridiche nei rapporti derivanti dal presente contratto.



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

Contratto di affitto di ramo d'azienda del 26.09.2007, rep. 31467, racc. 21949 del notaio Guido Bevilacqua, registrato a Pordenone il 03.10.2007 al n. 10747 serie 1T tra le società ALTAN PREFABBRICATI S.p.a. (concedente) e l'impresa individuale (affittuaria) relativamente all'**esercizio della vendita al dettaglio di abbigliamento, calzature, accessori e biancheria per la casa (allegato n. 10.2).**

Sono seguite le seguenti modifiche:

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

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

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

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

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

Ulteriori clausole:

6.5. La società "ALTAN PREFABBRICATI S.P.A." si riserva il diritto di cedere il contratto a terzi, sostituendo pertanto a sé Enti o persone fisiche o giuridiche nei rapporti derivanti dal presente contratto.



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

Contratto di affitto di ramo d'azienda del 09.11.2016, rep. 293660, fasc. 28523 del notaio Giorgio Pertegato, registrato a Pordenone il 29.11.2016 al n. 12873 serie 1T tra le società ALTAN PREFABBRICATI S.p.a. in Liquidazione (affittante) e (affittuaria) relativamente all'**esercizio dell'attività di bar, ristorante e pizzeria (allegato n. 10.3).**

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

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

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

Corrispettivo della locazione:

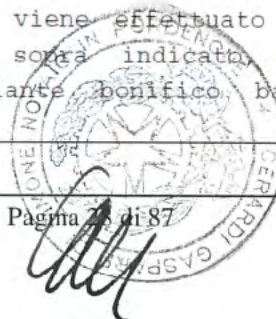
ARTICOLO 4 - In ragione dell'interesse dell'Affittante ad agevolare l'avvio dell'attività commerciale, le parti convengono un canone di affitto crescente e per l'effetto il canone sarà:

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

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

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

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



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

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

Ulteriori clausole:

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

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



Handwritten signature

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

Contratto di locazione di immobile ad uso commerciale del 05.07.2017 tra le società ALTAN PREFABBRICATI S.p.a. in Liquidazione Volontaria (locatore) e
dei _____ (conduttrice) relativamente all'unità P5,
catastralmente censita con Fg. 1 mapp. 1494 sub. 6 in Concordia Sagittaria (*allegato n. 10.4*).

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

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

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



Berti

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

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

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

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

Ulteriori clausole:

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



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

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

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

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

Ulteriori clausole:

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

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

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

In allegato al suddetto contratto di locazione è riportata copia del REGOLAMENTO DELLA COMUNIONE DEL PARCO COMMERCIALE SAN GIUSTO



1.4 Formalità pregiudizievoli

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

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

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

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

In data 4 agosto 2016 ai n.ri 25667/3756 di formalità è stata eseguita annotazione di restrizione di beni (in forza di atto di data 27 luglio 2016 rep. 89165⁴ Notaio Panella di Udine) con cui sono stati liberati dalla suddetta iscrizione i mappali **M. 1465 di mq. 441,**



The image shows a circular official stamp from the Tribunale di Pordenone, specifically for the Ufficio di Piacenza. The stamp contains the text 'TRIBUNALE DI PORDENONE' and 'UFFICIO DI PIACENZA'. Overlaid on the stamp is a handwritten signature in blue ink.

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

- 3) **convenzione edilizia giusta atto di data 16 febbraio 1998 rep. 1324 Notaio P. Pasqualis, trascritto a Venezia il 27 febbraio 1998 n.ri 4632/3165 di formalità**, a favore del COMUNE DI CONCORDIA SAGITTARIA contro, fra l'altro,
- immobili, fra gli altri – in ditta Scarpa Bonazza Buora Giorgio Concordia Sagittaria F. 1 M. 52 e M. 53; in ditta Scarpa Bonazza Buora Paoladalberta stesso Comune e Foglio, M. 54, M. 55, M. 56 e M. 287; in ditta Bazzo-Paneghel cons. (erroneamente indicati per 1/3 ciascuna) stesso Comune e Foglio, M. 28;
- 4) **costituzione di vincolo "non aedificandi" giusta atto di data 20 luglio 1998 rep. 11666 Notaio P. Pasqualis trascritta a Venezia il 4 agosto 1998 n.ri 20149/13505 di formalità**, a favore del COMUNE DI CONCORDIA SAGITTARIA contro la società ALTAN PREFABBRICATI S.P.A.; immobili: Concordia Sagittaria catasto terreni, F. 1 M. 55 e M. 56;
- 5) **costituzione di vincolo "non aedificandi" giusta atto di data 3 dicembre 1998 rep. 10968 Notaio Michielan, trascritto a Venezia il 31 dicembre 1998 n.ri 34001/22534 di formalità**, a favore del COMUNE DI CONCORDIA SAGITTARIA contro la società ALTAN PREFABBRICATI S.P.A. (indicata con sede in Roveredo in Piano anziché, come nelle altre formalità, in San Quirino); immobili: Concordia Sagittaria - catasto terreni - F. 1 M. 54, M. 55, M. 56 e M. 287;
- 6) **convenzione edilizia giusta atto di data 28 settembre 2001 rep. 16256 Notaio Michielan, trascritto a Venezia il 9 ottobre 2001 ai n.ri 31428/21431 di formalità**, a favore del COMUNE DI CONCORDIA SAGITTARIA contro, fra l'altro, la società ALTAN PREFABBRICATI S.P.A.; immobili in ditta ALTAN PREFABBRICATI S.P.A. Concordia Sagittaria catasto terreni F. 1 M. 52, M. 53, M. 54, M. 55, M. 56 e M. 287, e catasto fabbricati F. 1 M. 286 sub. 3;
- 7) **convenzione edilizia giusta atto di data 22 novembre 2002 rep. 15058 Notaio P. Pasqualis, trascritto a Venezia il 5 dicembre 2002 n.ri 40282/27120 di formalità**, a

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

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

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

favore del COMUNE DI CONCORDIA SAGITTARIA contro, fra l'altro, la società ALTAN PREFABBRICATI S.P.A., immobili in ditta ALTAN PREFABBRICATI S.P.A. Concordia Sagittaria catasto terreni F. 1 M. 1477, M. 1465, M. 1467, M. 1468, M. 1470, M. 1469, M. 1471, M. 1472, M. 1473, M. 1474, M. 1490, M. 1491, M. 1492, M. 1493 e M. 1489.



Paolo Berti

2.0 UBICAZIONE e DESTINAZIONE URBANISTICA

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

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



Vista aerea.

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

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

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

In base a quanto attestato nel documento, per la cui consultazione integrale si rinvia all'allegato n. 7.1, il compendio di de quo ricade in zona territoriale omogenea "D.2 - Perimetro Strumento Attuativo Vigente SUA/11" sia con riferimento al PI vigente che alla variante adottata con DCC n. 59 del 29.09.2017. È individuata un'area classificata "SC: aree attrezzate a parco, gioco e sport esistenti".

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

Segue estratto del Certificato di Destinazione Urbanistica.

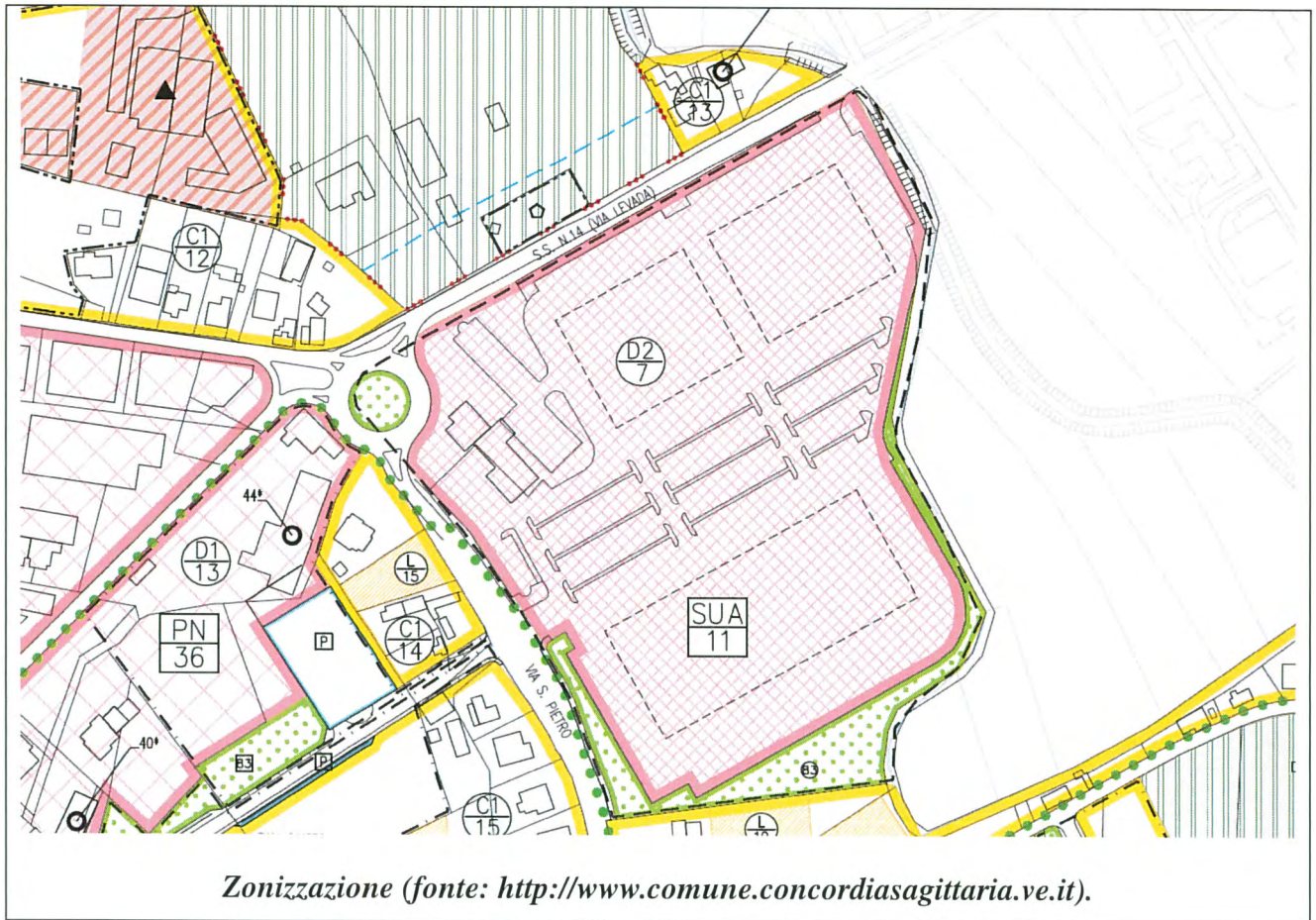
- che l'area censita in catasto e contraddistinta al Foglio 1 mappali 1477sub.4-1465-1466-1470-1467-1469-1468-1471-1489-1490-1491-1474sub.2-3-1494sub.2-4-6-810-12-13 è classificata **ZONA D – SOTTOZONA D2- Perimetro Strumento Attuativo Vigente SUA/11** dagli art. 9 e 43 delle Norme Tecniche di Attuazione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

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

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

Di seguito un estratto della planimetria di piano.





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

Il piano prevedeva la realizzazione di n. 3 stralci:

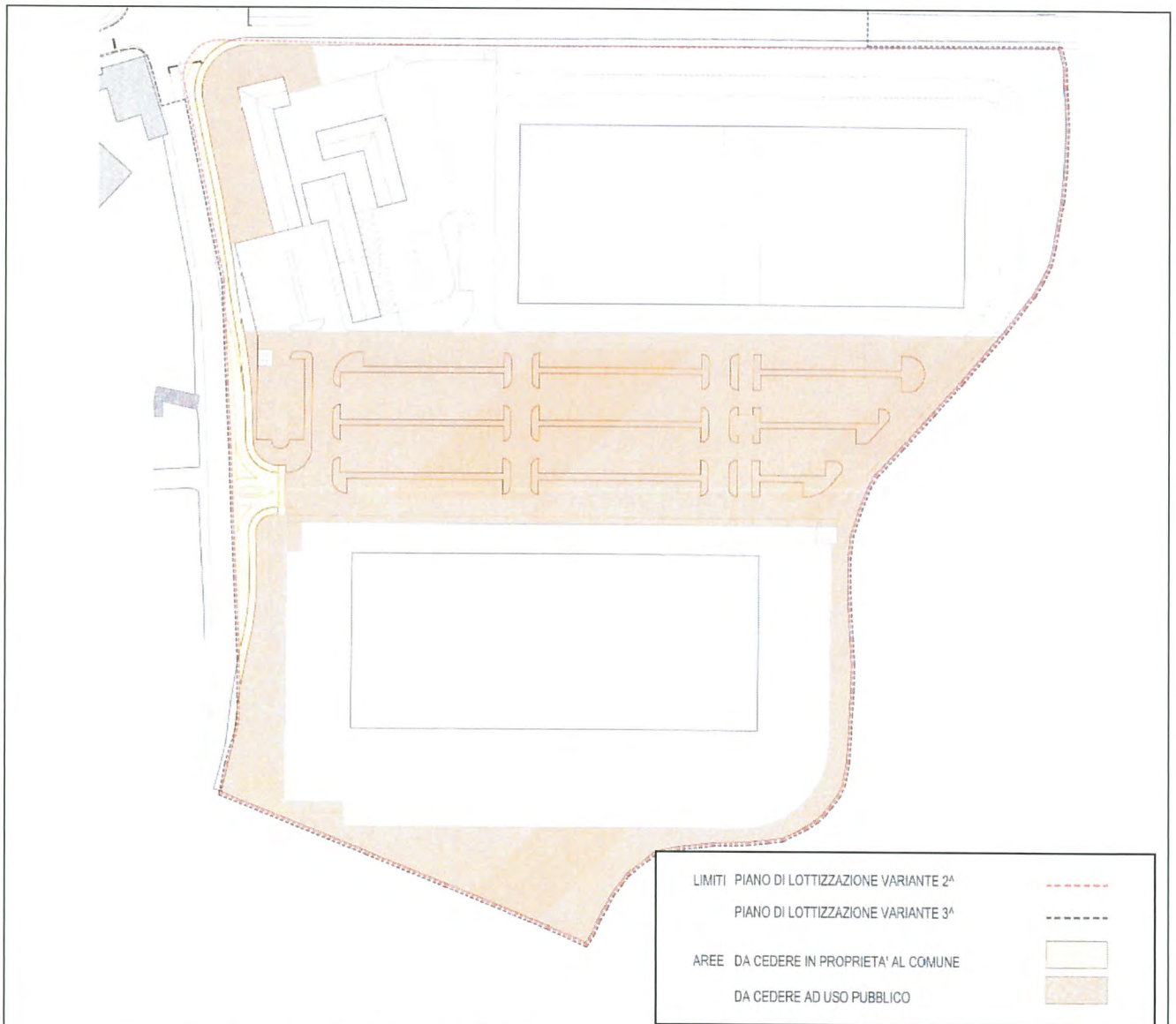
- I° stralcio commerciale (originariamente artigianale) con volumetria massima di 95.000 mc;
- II° stralcio commerciale (originariamente artigianale) con volumetria massima di 94.350 mc;
- III° stralcio commerciale con volumetria massima di 24.490 mc.

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

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

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

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



Estratto della tavola allegata al verbale di collaudo delle OOUU (allegato n. 7.2).

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

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

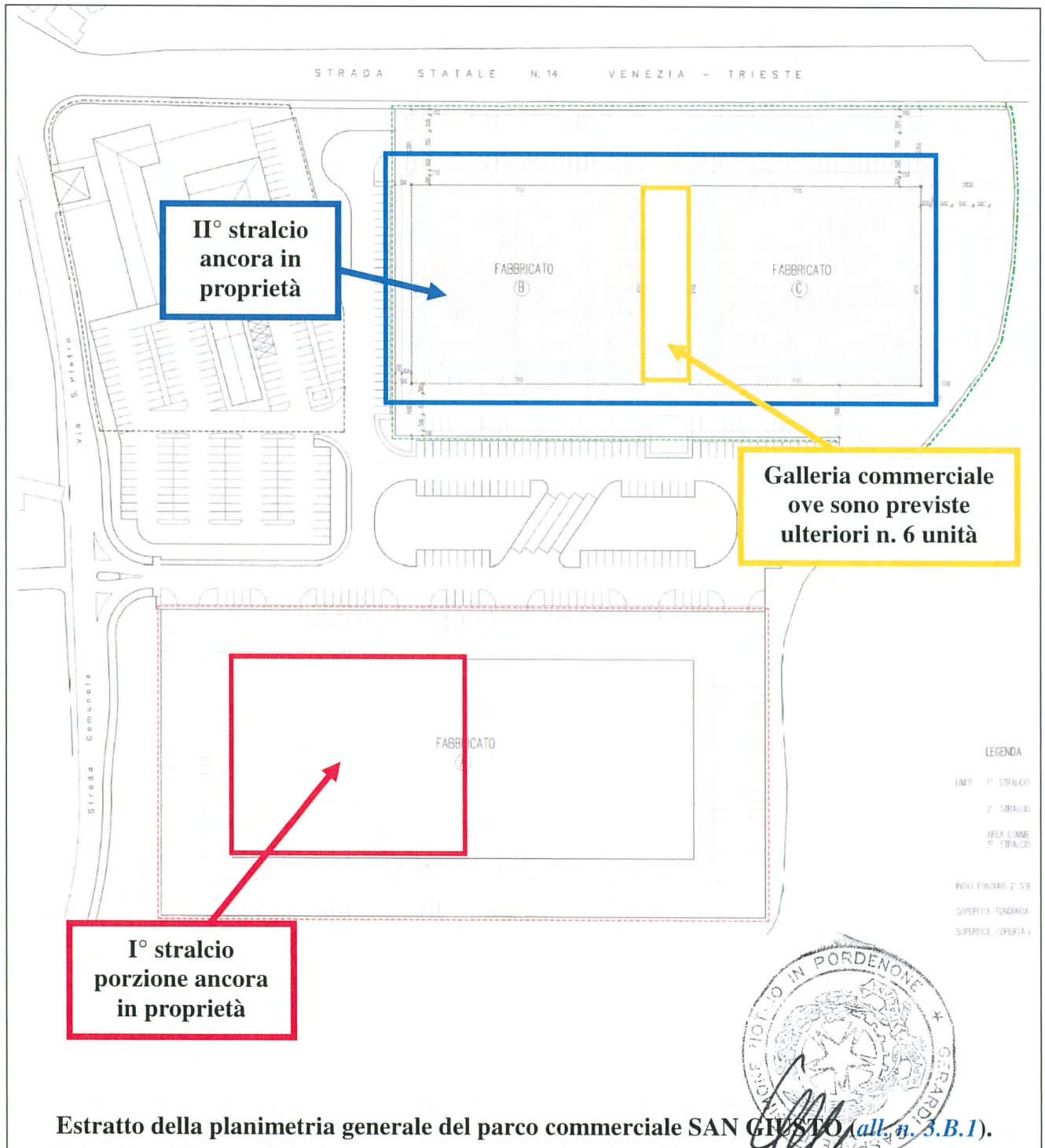
In base alle informazioni in possesso il piano di lottizzazione originario risulta oggi confluito nel SUA n. 11 (strumento Urbanistico Attuativo n. 11, citato nel CDU di cui all'*allegato n. 7.1*), con conferma della residua capacità edificatoria relativa al terzo stralcio commerciale.

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



3.0 DESCRIZIONE IMMOBILIARE

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



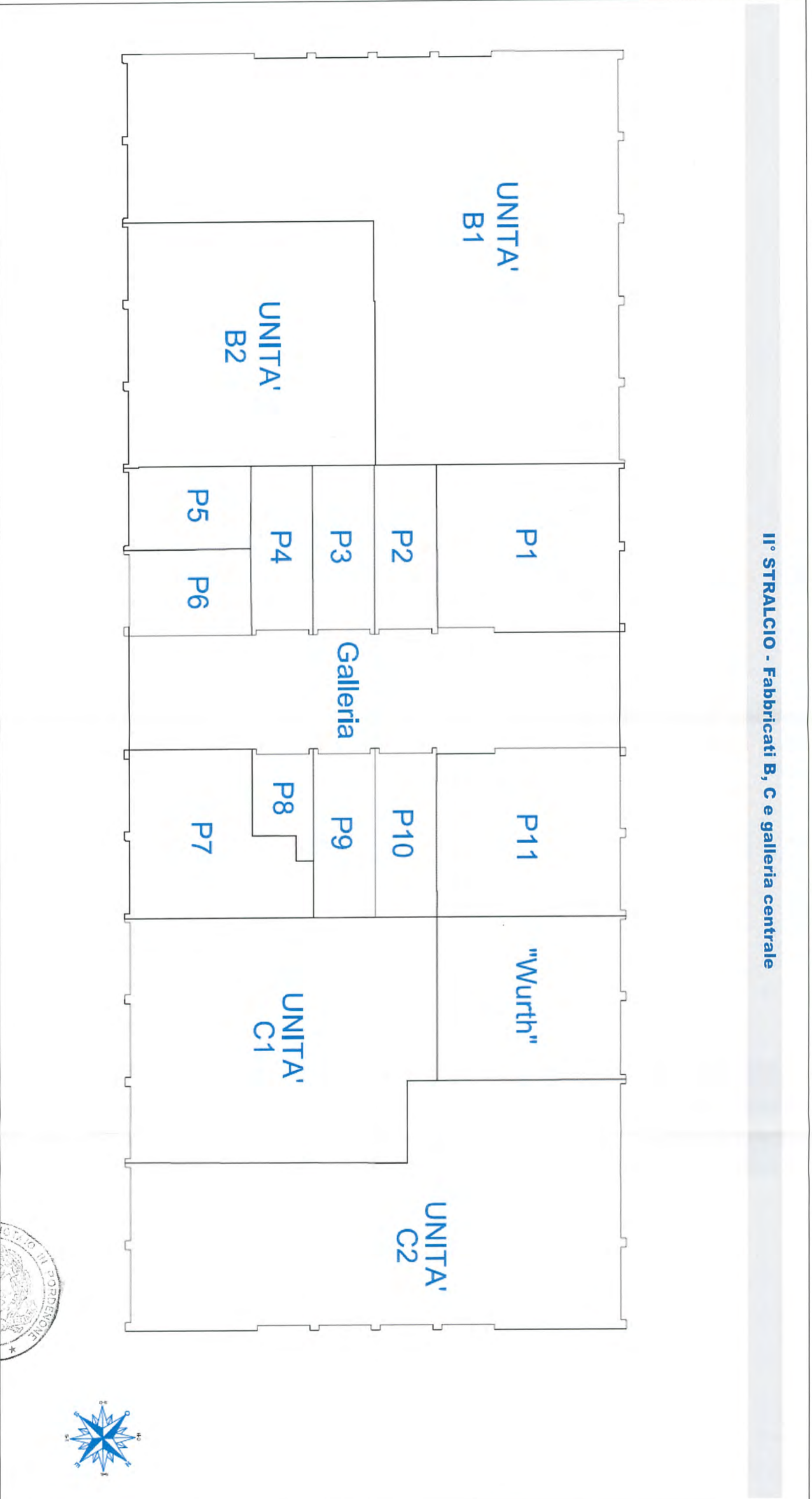
Il complesso commerciale una volta completato ospiterà complessivamente n. 25 unità, di cui:

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

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



II° STRALCIO - Fabbricati B, C e galleria centrale





3.1 - Unità A3

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

Ubicazione: I° stralcio, fabbricato A.

Consistenze:

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

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





3.2 - Unità A4

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

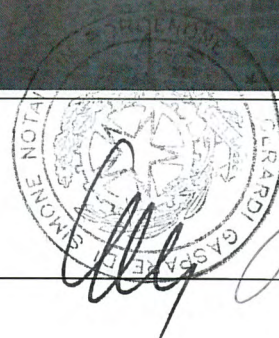
Ubicazione: I° stralcio, fabbricato A.

Consistenze:

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

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





3.3 - Unità B1

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

Ubicazione: II° stralcio, fabbricato B.

Consistenze:

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

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



3.4 - Unità B2

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

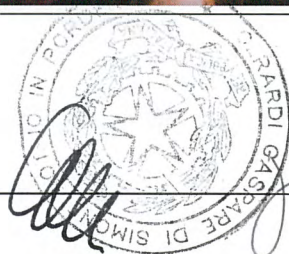

Ubicazione: II° stralcio, fabbricato B.

Consistenze:

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

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



3.5 - Unità P1

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

Ubicazione: II° stralcio, fabbricato B.

Consistenze:

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

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



3.6 - Unità P5

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

Ubicazione: II° stralcio, fabbricato B.

Consistenze:

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

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





3.7 - Unità P11

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

Ubicazione: II° stralcio, fabbricato C.

Consistenze:

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

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



3.8 - Unità "Würth"

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

Ubicazione: II° stralcio, fabbricato C.

Consistenze:

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

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





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

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

Ubicazione: II° stralcio, fabbricati B e C.

Consistenze:

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

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





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

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

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

Ubicazione: II° stralcio, galleria.

Consistenze di progetto:

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

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

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





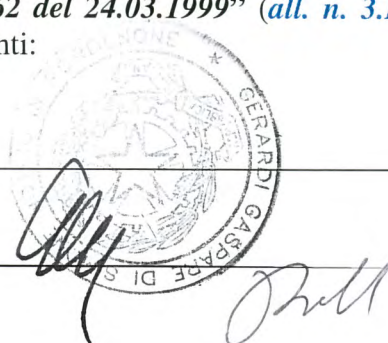
4.0 REGOLARITA' EDILIZIA

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

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

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

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

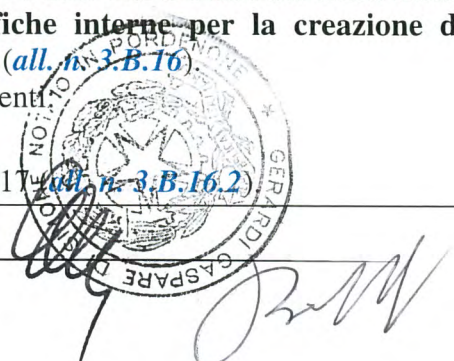


Pratiche inerenti la realizzazione delle unità di cui II° STRALCIO - Fg. 1 part. 1494	
Allegati	Titoli autorizzativi
AII. 3.B.3 Pratica edilizia n. 73/03	<p>Concessione edilizia per l'esecuzione di opere n. 73 del 13.03.2003 rilasciata dal Comune di Concordia Sagittaria alla ditta Altan Prefabbricati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

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



Pratiche inerenti la realizzazione delle unità di cui II° STRALCIO - Fg. 1 part. 1494	
Allegati	Titoli autorizzativi
All. 3.B.12 Pratica edilizia n. 126 Completamento ristorante P1	Permesso di costruire PER VARIANTI IN CORSO D'OPERA n. 126/2013/PC del 08.11.2013 rilasciato dal Comune di Concordia Sagittaria alla ditta Altan Prefabbricati S.p.a. per lavori di "completamento d'interni uso pizzeria-ristorante" (all. n. 3.B.12). Sono stati, altresì, acquisiti i seguenti documenti: <ul style="list-style-type: none">• domanda di variante in corso d'opera prot. 21987 del 31.10.2013 (all. n. 3.B.12.1);• n. 1 tavola grafica (all. n. 3.B.12.2);• relazione tecnico-illustrativa di variante finale (all. n. 3.B.12.3);• parere favorevole ALSS n. 10 prot. 66795 del 07.11.2013 (all. n. 3.B.12.4).
All. 3.B.13 Pratica edilizia n. 40/14 Completamento P11	Permesso di costruire n. 40/2014/PC del 18.04.2014 rilasciato dal Comune di Concordia Sagittaria alla ditta Altan Prefabbricati S.p.a. per lavori di "ristrutturazione ed ultimazione lavori" (all. n. 3.B.13).
All. 3.B.14 Pratica edilizia n. 49/14 Completamento P11	Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. n. 8611 del 30.04.2014 presentata dalla ditta Altan Prefabbricati S.p.a. per lavori di "opere interne di variante al PC 40/2014" (all. n. 3.B.14). Sono stati, altresì, acquisiti i seguenti documenti: <ul style="list-style-type: none">• n. 2 tavole grafiche (all. n. 3.B.14.1);• relazione tecnico-illustrativa (all. n. 3.B.14.2);• parere favorevole ALSS n. 10 prot. 12230 del 27.02.2014 (all. n. 3.B.14.3).
All. 3.B.15 Pratica edilizia n. 55/2017 Completamento "Wurth"	Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. n. 6891 del 24.04.2017 presentata dalla ditta Altan Prefabbricati S.p.a. per lavori di "ultimazione opere con contestuale divisione di n. 2 unità commerciali" (all. n. 3.B.15). Sono stati, altresì, acquisiti i seguenti documenti: <ul style="list-style-type: none">• presa d'atto prot. 9365 del 08.06.2017 (all. n. 3.B.15.1);• n. 3 tavole grafiche (all. n. 3.B.15.2);• relazione tecnico-illustrativa (all. n. 3.B.15.3);• denuncii di inizio lavori prot. 9399 del 09.06.2017 (all. n. 3.B.15.4).
All. 3.B.16 CILA prot. 11234 del 2017 Modifiche farmacia P5	Comunicazione Interventi di Edilizia Libera prot. n. 11234 del 10.07.2017 presentata dalla ditta Farmacia San Giusto S.n.c. con il consenso della Altan Prefabbricati S.p.a. per lavori di modifiche interne per la creazione di ambienti necessari all'attività di farmacia (all. n. 3.B.16). Sono stati, altresì, acquisiti i seguenti documenti: <ul style="list-style-type: none">• n. 4 tavole grafiche (all. n. 3.B.16.1);• comunicazione fine lavori del 06.09.2017 (all. n. 3.B.16.2).



The image shows a circular official stamp of the Pordenone Court of Technical Experts (CTU). The stamp contains the text "PORDENONE", "C.T.U. PORDENONE", and "GERARDI CASPARE". Overlaid on the stamp is a handwritten signature in black ink.

Pratiche inerenti la realizzazione delle unità di cui II° STRALCIO - Fg. 1 part. 1494	
Allegati	Titoli autorizzativi
<p>All. 3.B.17 Pratica edilizia n. 91/2017 Installazione insegne farmacia</p>	<p>Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. n. 12256 del 27.07.2017 presentata dalla ditta Farmacia San Giusto S.n.c. per lavori di “installazione croce ed insegna farmacia” (all. n. 3.B.17).</p> <p>Sono stati, altresì, acquisiti i seguenti documenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> • n. 2 tavole grafiche (all. n. 3.B.17.1); • comunicazione di fine lavori (all. n. 3.B.17.2); • collaudo e dichiarazione di conformità del 06.12.2017 (all. n. 3.B.17.3).

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



Handwritten signature

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

Sono state, altresì, acquisite copie delle seguenti documentazioni:

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

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



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

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



[Handwritten signature]

4.1 Difformità edilizie

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

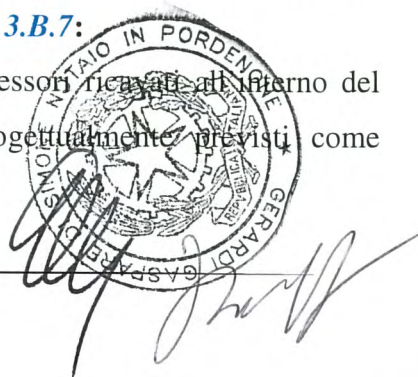
- ❖ mancata realizzazione delle unità da P12 a P17 previste nella galleria commerciale interna al II° stralcio;
- ❖ **con riferimento all'unità A3, catastalmente censita con il sub. 3 della part. 1474 fg. 1 in Concordia Sagittaria (VE) - rif. pratica edilizia n. 191/2009, all. n. 3.A.7:**
 - mancata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

L'unità risulta ancora incompleta e sprovvista di agibilità.

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

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

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



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

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

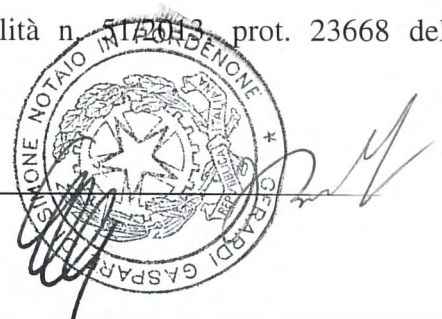
- sostanziali difformità in termini di partizioni interne, con contestuale modifica forometrica e cambio di destinazione d'uso in corrispondenza dell'originario magazzino a nord-ovest;
- presenza di molteplici pareti interne e camerini non oggetto di autorizzazione edilizia;
- difformità in pianta del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

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

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

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

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



- ❖ **con riferimento all'unità P5, catastalmente censita con il sub. 6 della part. 1494 fg. 1 in Concordia Sagittaria (VE) - rif. CILA prot. 11234 del 2017, all. n. 3.B.16:**
 - incongruenze e difformità in termini di altezze utili interne. Si evidenziano alcune incongruenze nelle indicazioni in termini di altezza riportate sui grafici allegati alla CILA prot. 11234 del 2017;
 - diversa geometria della bussola d'ingresso;
 - lievi difformità in termini di partizioni interne.L'unità è stata dichiarata agibile con certificato di agibilità n. 43/2011, prot. 22818 del 11.10.2011.

- ❖ **con riferimento all'unità P11, catastalmente censita con il sub. 10 della part. 1494 fg. 1 in Concordia Sagittaria (VE) - rif. pratica edilizia n. 49/14, all. n. 3.B.14:**
 - presenza di due vani accessori interni alla porzione di vendita non previsti progettualmente (in termini di altezze interne e geometrie, i due volumi differiscono anche da quelli previsti in demolizione con la pratica n. 49/19);
 - difformità in corrispondenza della paretina di chiusura del serramento rivolto verso la galleria commerciale (meno spesso di quello progettualmente raffigurato).L'unità è stata dichiarata agibile con certificato di agibilità n. 13/2014, prot. 9291 del 09.05.2014.

- ❖ **con riferimento all'unità P "Wurth", catastalmente censita con il sub. 12 della part. 1494 fg. 1 in Concordia Sagittaria (VE) - rif. pratica edilizia n. 55/2017, all. n. 3.B.15:**
 - l'unità risulta sostanzialmente conforme ai progetti allegati alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. n. 6891 del 24.04.2017. Si evidenzia una lieve modifica forometrica interna in corrispondenza del blocco servizi (mancata separazione dello spogliatoio previsto).L'unità è stata oggetto della Segnalazione Certificata di Agibilità prot. n. 9858 del 16.06.2017.

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

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



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

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

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

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



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

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

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

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



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

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

NOTA RELATIVA ALLA PRESENZA DI MATERIALE DA SMALTIRE

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

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

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



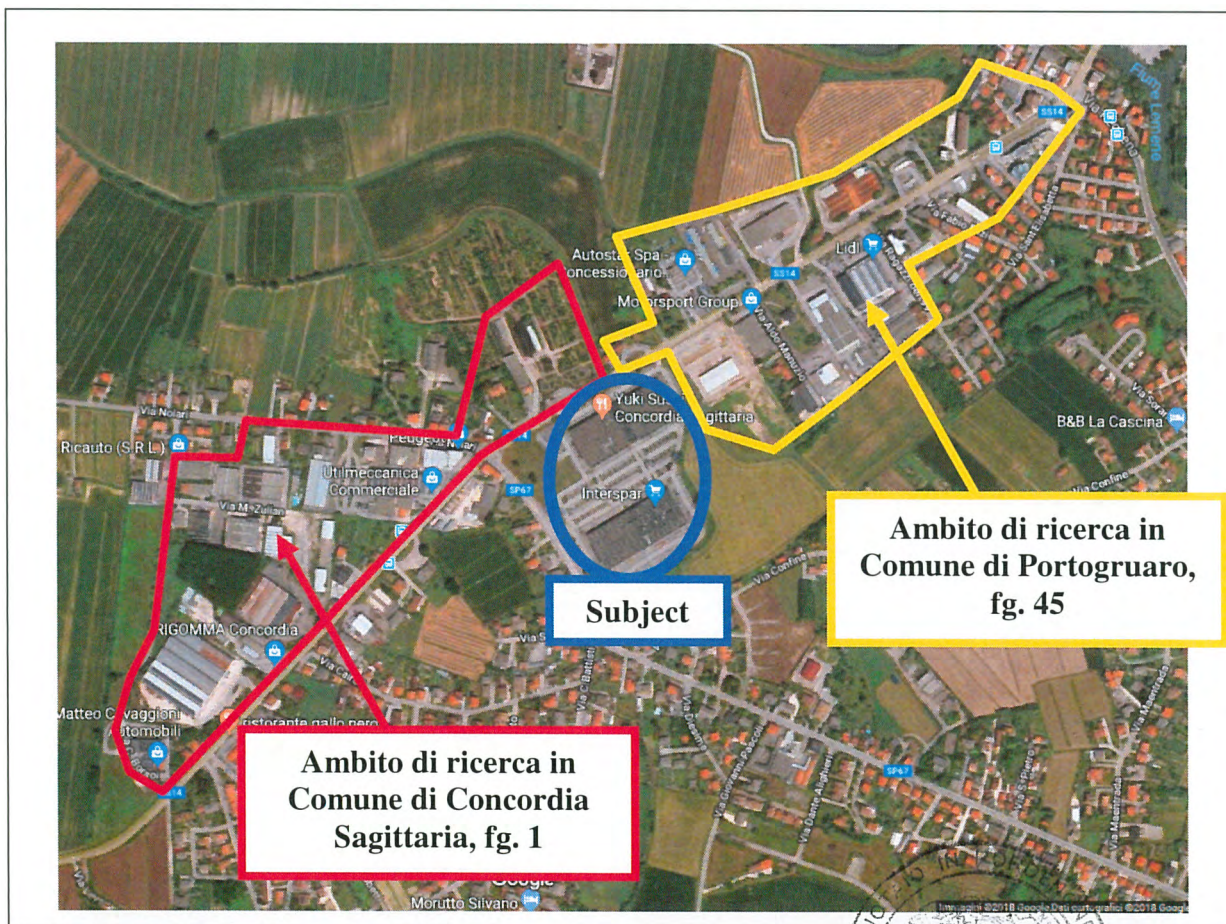
5.0 VALUTAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

5.1 Analisi del mercato locale

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

La ricerca di mercato si è articolata nelle seguenti fasi:

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



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

Di seguito una sintesi della ricerca condotta:

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



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

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

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

All. n. 11.2	<p>Compravendita del 28.09.2016, rep. 66327 notaio Maria Luisa Sperandeo di Azzano Decimo</p>	<p>TRATTASI DI TRASFERIMENTO DA DITTA A SOCI. UNITA' LOCATA</p> <p>Negoziò con sporto esclusivo al piano terra e pertinenziale autorimessa al piano interrato in viale Venezia n. 18 di Portogruaro (VE):</p> <p>CF - Fg. 45 part. 499 sub. 13 - cat. C/1 di 77 mq (superficie catastale).</p> <p>Età: 2001, con agibilità del 2003/04.</p>	<p>€ 69.900,00</p> <p>per un'incidenza media di € 907,79/mq (= € 69.900,00 / 77 mq)</p>
			

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

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

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

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

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

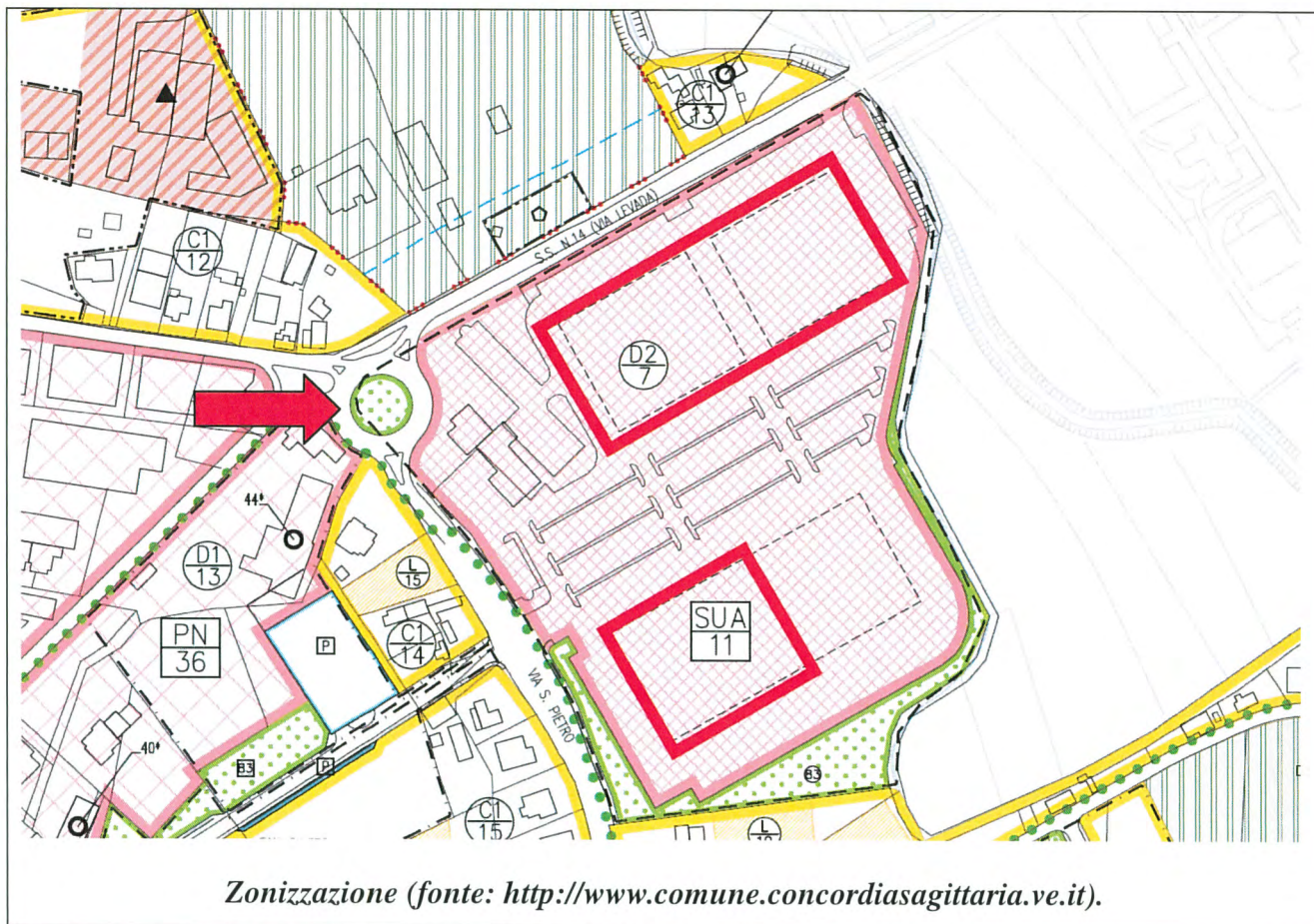
Assunto a riferimento il parametro di € 670,00/mq arr. fornito dall'analisi del mercato locale condotta tra il 01.01.2014 e l'attualità, per la valutazione delle 11 unità da completarsi (A3, P2, P3, P4, P6, P7, P8, P9, P10, C1, C2) e di quelle potenzialmente ricavabili dalla galleria centrale del II°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

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

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

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

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



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

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

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

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

The image shows the official seal of the Tribunale di Pordenone, which is circular and contains the text 'TRIBUNALE DI PORDENONE' and 'PARD. G. SPAR. N. 391'. Overlaid on the seal is a handwritten signature in black ink.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Handwritten signature

5.3 Valutazione delle unità agibili

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

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

5.3.1 Valutazione dell'unità A4 sfitta

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tale importo lordo viene successivamente implementato nella nota formula

Valore di capitalizzazione =	Rendimento netto ordinario annuo
	saggio di capitalizzazione

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

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

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

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



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

- ↪ **rendimento ordinario lordo annuo: € 33.000,00 arr.** come da modifica contrattuale del 2016;
- ↪ **costi incidenti per un 30%** (comprensiva di manutenzione, imposte a carico della proprietà, inesigibilità dei canoni, sfitti, quota di reintegra, ecc.);
- ↪ **rendimento ordinario netto annuo: € 23.000,00**, come di seguito determinato
[€ 33.000,00] - 30%*(€ 33.000,00) = € 23.100,00, **arr ad € 23.000,00.**
- ↪ **saggio di sconto nominale: 8%** (= 0,08) per il settore commerciale nell'areale considerato.

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

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

- ↪ **rendimento ordinario lordo annuo: € 60.000,00 arr.;**
- ↪ **costi incidenti per un 30%** (comprensiva di manutenzione, imposte a carico della proprietà, inesigibilità dei canoni, sfitti, quota di reintegra, ecc.);
- ↪ **rendimento ordinario netto annuo: € 42.000,00**, come di seguito determinato
[€ 60.000,00] - 30%*(€ 60.000,00) = **€ 42.000,00.**
- ↪ **saggio di sconto nominale: 8%** (= 0,08) per il settore commerciale nell'areale considerato.

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

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



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

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

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

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



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

5.3.3 Valutazione delle unità in locazione immobiliare

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

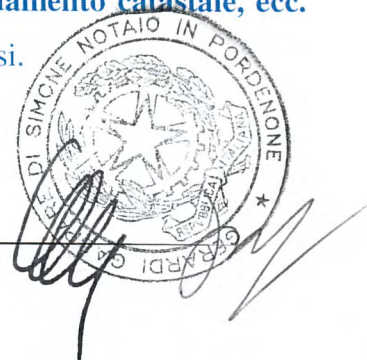
VALORE DI CAPITALIZZAZIONE UNITA' P11	Rendimento netto ordinario annuo	€ 25.000,00	€ 312.500,00 arr. ad
	Saggio di sconto reale	8 %	€ 310.000,00

NOTA A SUPPORTO DELLA METODOLOGIA DI STIMA ADOTTATA

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

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

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



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

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

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

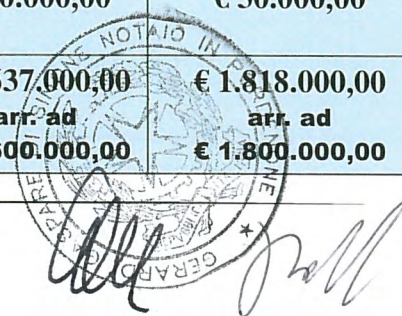
UNITA'		Sup. esterna lorda	Valore di mercato	Valore a base d'asta concordataria
UNITA' P5 (farmacia locata) CF fg. 1 part. 1494 sub. 6	P5	150 mq arr.	€ 188.000,00 arr.	€ 94.000,00
UNITA' P11 (negoziato locato) CF fg. 1 part. 1494 sub. 10	P11	458 mq arr.	€ 125.000,00	€ 62.500,00 arr. ad € 62.000,00
UNITA'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



6.0 RIEPILOGO VALUTAZIONI IMMOBILIARI

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

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



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

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

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

Pordenone (PN), 23.05.2018

Il tecnico incaricato

dott. Paolo Berti



ALLEGATI ALLA CONSULENZA TECNICA n. 2

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



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



Handwritten signature

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

Pordenone (PN), 23.05.2018

Il tecnico incaricato

Dott. Paolo Berti



Repertorio n.

69352

**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 SABBIAADORO (UD), UDINE (UD), SAN QUIRINO (PN) e SESTO AL REGHENA (PN) e termina con "Il tecnico incaricato Dott. Paolo Berti".

