

TRIBUNALE DI PORDENONE

- SEZIONE FALLIMENTARE -

FALLIMENTO N. 15/2019 del 30.05.2019

CONSULENZA TECNICA IMMOBILIARE

Capannone industriale sito in Zoppola (PN), via Cusano n. 19



Il tecnico incaricato
dott. Paolo Berti

GIUDICE DELEGATO:

dott.ssa ROBERTA BOLZONI.

CURATORE FALLIMENTARE:

dott. ANTONIO PICCININI.

IL CT della PROCEDURA:

dott. PAOLO BERTI.

Pordenone (PN), 04 luglio 2019.

SOMMARIO

PREMESSA	3
Accertamenti eseguiti sull'immobile in Zoppola (PN) lungo la statale Pontebbana	4
Note inerenti gli accertamenti eseguiti e caratteristiche della vendita fallimentare...	6
1.0 IDENTIFICAZIONE IMMOBILIARE.....	7
1.1 Regolarità catastale.....	15
1.2 Proprietà e possesso.....	17
2.0 INQUADRAMENTO URBANISTICO.....	20
3.0 DESCRIZIONE IMMOBILIARE	27
3.1 Consistenze immobiliari	41
4.0 REGOLARITA' EDILIZIA	44
4.1 Principali difformità edilizie	50
5.0 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI E GRAVAMI	52
6.0 VALUTAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE.....	54
6.1 Analisi di mercato	58
6.2 Elaborazione delle fonti e valutazione immobiliare.....	70
ALLEGATI ALLA CONSULENZA TECNICA.....	76

PREMESSA

Nell'ambito della Procedura Fallimentare in epigrafe (RG n. 15/2019 Tribunale di Pordenone, sentenza dichiarativa del 30.05.2019), lo scrivente professionista è stato nominato dal curatore fallimentare, dott. Antonio Piccinini, quale **perito estimatore dell'intero compendio immobiliare aziendale**, ricevendo il quesito di seguito riportato:

Elenco degli accertamenti autonomi e indipendenti che costituiscono l'incarico, con possibilità di utilizzare ausiliari.

Attività inerente l'immobile

- a) accesso presso i pubblici uffici (Comune, Agenzie delle Entrate, Conservatoria, Vigili del fuoco, ecc) per acquisire l'integrale documentazione autorizzativa, tecnica, urbanistica, impiantistica e catastale necessaria per la vendita del compendio immobiliare **al fine di realizzare un fascicolo fabbricato**, autorizzando l'utilizzo di ausiliari, come attività autonoma rispetto alla stima;
- b) esecuzione dei **rilievi metrici** del capannone con restituzione di tavole quotate con coni visuali e documentazione fotografica, autorizzando l'utilizzo di ausiliari;
- c) **verifica delle conformità catastali** in base dati acquisiti presso gli enti preposti;
- d) **verifica degli aspetti conservatorili** in base dati acquisiti presso gli enti preposti;
- e) **accertamento della regolarità edilizia** in base dati acquisiti presso gli enti preposti;
- f) **ricerca di mercato delle compravendite degli ultimi 4 anni per i fabbricati** consimili e collocati nello stesso areale documentando il tutto con acquisizione di atti e di ogni elemento integrativo;
- g) valutazione **del compendio immobiliare** nel libero mercato, in procedura concorsuale tenendo conto di due distinti approcci:
 - i. in termini di *market approach*;
 - ii. in una logica di capitalizzazione dei redditi;
- h) **assista il curatore in tutte le fasi della procedura** sino alla vendita degli immobili fornendo ai potenziali acquirenti ogni informazione utile, integrando i bandi per quanto di competenza tecnica, fornendo i pareri che verranno richiesti, ecc.

Oggetto del presente elaborato è il complesso immobiliare sito in Comune di Zoppola (PN) lungo la SS 13 "Pontebbana" in via Cusano n. 19, ove è presente un centro logistico di auto condotto in locazione. La valutazione non ha riguardato la componente mobiliare di proprietà di terzi, né ha considerato l'impianto di lavaggio e neanche quello antifurto eseguiti dal conduttore.

Accertamenti eseguiti sull'immobile in Zoppola (PN) lungo la statale Pontebbana.

Sono state svolte le seguenti attività:

1. primo accesso in loco in data 04.06.2019 per effettuare il rilievo architettonico (interno) dei beni caduti in fallimento;
2. secondo accesso in data 05.06.2019 per il prosieguo delle operazioni (interno ed esterno al fabbricato) con il rilievo celerimetrico della sagoma del complesso edilizio, a mezzo di una strumentazione topografica elettroottica. E' stato, altresì, eseguito un rilievo con tecnologia satellitare (strumentazione GPS, marca Topcon modello HiperV) per la porzione del lotto lungo la S.S. n. 13 Pontebbana;
3. terzo sopralluogo in data 07.06.2019 allo scopo di acquisire le caratteristiche del manufatto nonché dell'impiantistica con corredo fotografico dell'intero immobile;
4. quarto sopralluogo in data 10.06.2019 per la verifica complessiva del rilievo;
5. restituzione grafica dei rilievi effettuati (*all. n.1*);
6. acquisizione della documentazione catastale di rito, ossia visura catastale aggiornata, estratto di mappa, elaborato planimetrico, schede catastali e visure storiche (*all. nn. 2.1 - 2.2 - 2.3 - 2.4 - 2.5 - 2.6 - 2.7*);
7. molteplici accessi presso l'Ufficio tecnico del Comune di Zoppola (PN) per l'acquisizione della documentazione edilizia relativa al fabbricato de qua **dal 1969 all'attualità**, comprensiva della delle relative pratiche di agibilità/abitabilità, allo scopo di realizzare un fascicolo fabbricato, come da incarico ricevuto (*all. da n. 4.1 al n. 6.2*);
8. contatti con il responsabile del settore urbanistica del Comune di Zoppola (PN) per l'acquisizione in data 13.06.2019 della documentazione urbanistica della zona ove è ubicato il compendio immobiliare de quo (*all. n. 7.1 - 7.2 - 7.3 - 7.4 - 7.5*);
9. ispezione presso la Conservatoria dei RR. II. di Pordenone (PN) per la verifica delle formalità pregiudizievoli e gravami a carico dell'immobile oggetto della presente relazione (*all. n. 3.1 - 3.2 e 3.4*);
10. acquisizione ed analisi dei titoli di provenienza (*all. n. 3.1.1 - 3.1.9*);
11. acquisizione del contratto di locazione immobiliare in essere (*all. n. 3.3*);
12. **analisi specifica del mercato immobiliare locale a partire dal 2015 sino all'attualità** con acquisizione di n. 4 compravendite di immobili consimili siti nelle immediate vicinanze del subject (*allegati nn. 8.1 e ss.*);

13. acquisizione del decreto di rinnovo concessione di derivazione acqua uso igienico assimilati - lavaggio auto - (*all. n. 9.1*);
14. acquisizione del decreto di rinnovo della concessione di derivazione di acqua pubblica ad uso potabile (*all. n. 9.2*).
15. acquisizione di n. 3 attestati di prestazione energetica a firma dell'ing. Marco Piva (*all. n. 9.3*);
16. acquisizione della pratica di rinnovo prevenzioni incendi (*all. n. 9.4*);
17. acquisizione estratto cartografia del catasto impianti radioelettrici (*all. n. 9.5*).

Note inerenti gli accertamenti eseguiti e caratteristiche della vendita fallimentare

1. Tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione.
2. E' stato eseguito un rilievo architettonico del fabbricato e parte dell'area, restituendo il tutto nel file PDF allegato. *I file DWG del grafico di rilievo di cui all'allegato n. 1 sono di proprietà esclusiva dello scrivente e non riproducibili.*
3. Sull'area non sono state eseguite analisi chimiche e/o verifiche del suolo/sottosuolo né indagini di tipo ambientale, né verifica delle reti impiantistiche, come da prassi. Ogni eventuale accertamento/onere in materia competerà al futuro aggiudicatario.
4. Si rinvia al notaio incaricato della vendita ogni accertamento in merito alla titolarità del bene e degli eventuali gravami. I dati riportati nel presente elaborato sono stati assunti sulla scorta della documentazione allegata alla presente consulenza tecnica (*all. n. 3.2*).
5. La vendita è a corpo per cui qualche differenza di consistenza non darà luogo ad alcuna variazione di prezzo. Si precisa che oggetto di alienazione è la sola componente immobiliare, essendo i beni mobili di proprietà di terzi e non oggetto di vendita (comprendenti, anche, le pareti mobili interne).
6. La vendita è forzata (art. 2919 e ss codice civile) per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto nello stato in cui si trova oggi, senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili sia occulti e/o per mancanza di qualità. Non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale ed impiantistica della porzione di capannone oggetto di valutazione, limitandosi ad acquisire la documentazione disponibile presso gli enti preposti. Ogni attività di verifica preventiva del bene, anche di tipo edilizio-urbanistico, catastale, impiantistico, strutturale, ambientale, amministrativo ecc, compete all'aggiudicatario.
7. Risultano a totale carico dell'aggiudicatario tutti gli "oneri" relativi:
 - a. all'aggiornamento catastale entro e non oltre il rogito notarile, con rimborso alla Procedura del relativo costo;
 - b. alla regolarizzazione delle difformità edilizie evidenziate nella presente relazione, nonché a quelle che dovessero emergere da ulteriori ed autonomi accertamenti.
8. L'immobile è occupato da terzi in forza di regolare contratto di locazione.

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

1.0 IDENTIFICAZIONE IMMOBILIARE

Trattasi di un **capannone commerciale** sito al civico n. 19 di via Cusano (denominazione comunale della S.S. 13 Pontebbana), nel Comune di Zoppola (PN) che si sviluppa su due piani fuori terra con ampio piazzale scoperto.

Il manufatto è stato edificato su un terreno di catastali mq 17.680.

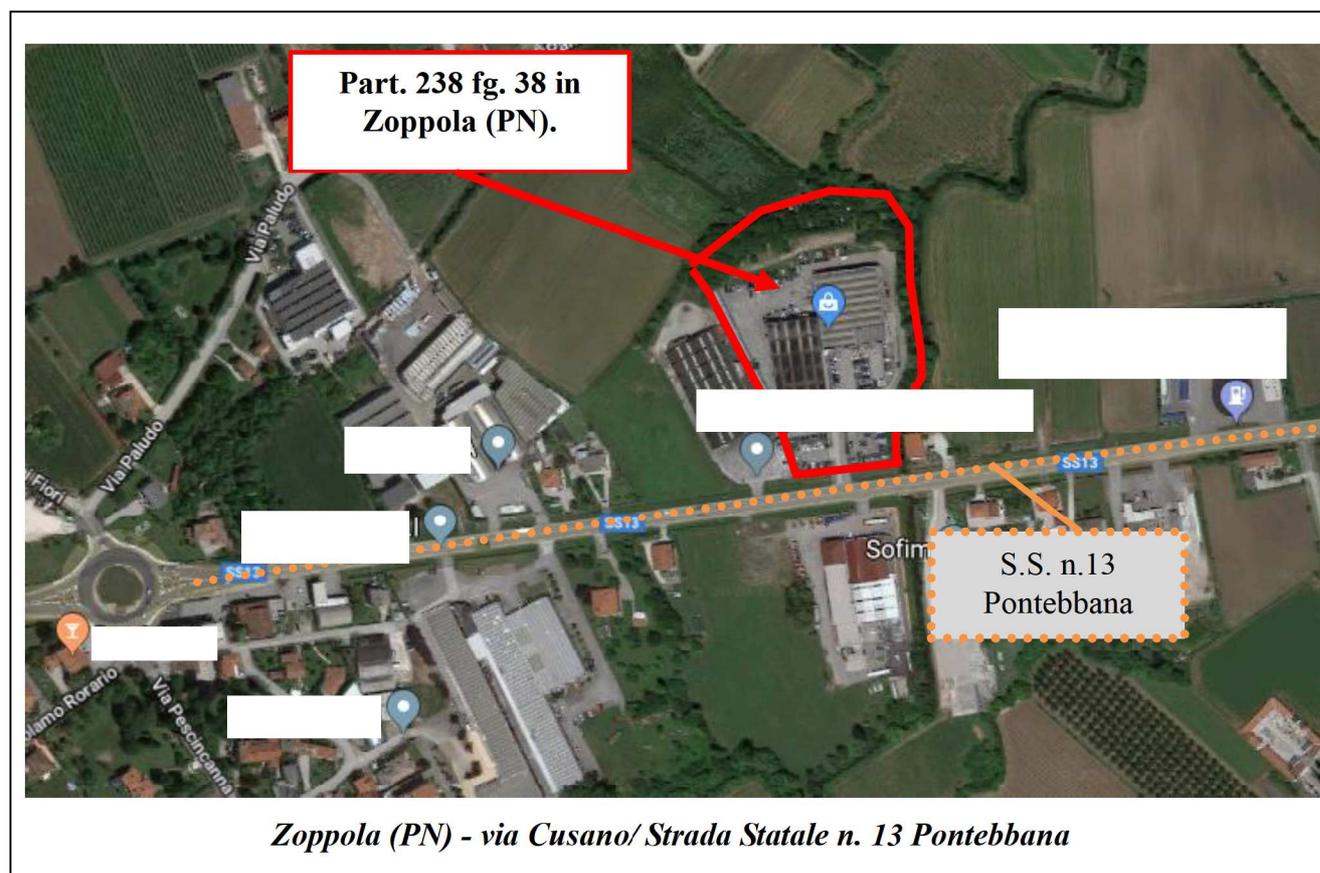
I beni risultano catastalmente censiti così come segue (*all. n. 2.1*):

Comune di Zoppola (PN) – Catasto fabbricati

Quota oggetto di vendita	Fg.	Part.	Sub.	Cat.	Sup. / Cons.	Piano	R.C.
Piena proprietà 1/1	38	238	-	D/8	--	T-1	€ 29.139,00

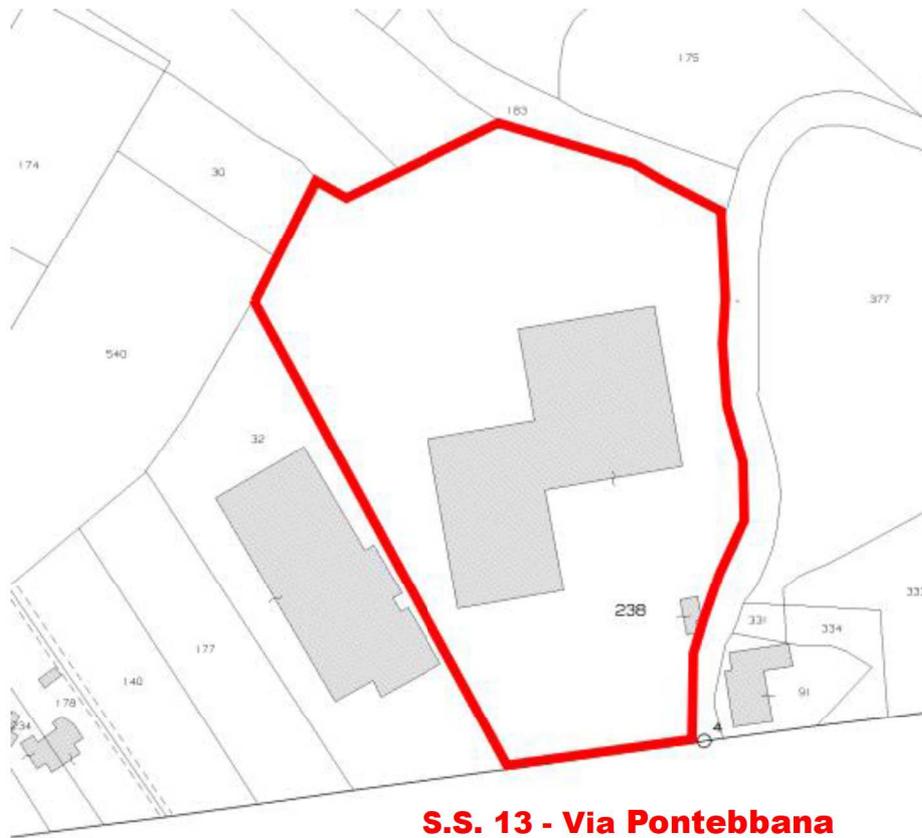
L'ente urbano è censito al catasto terreni al fg. 13 mapp. 238 di mq 17.680.

Di seguito si riportano vista aerea ed estratto della mappa catastale con evidenziazione del fabbricato ove è ricavata la porzione caduta in Fallimento.



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



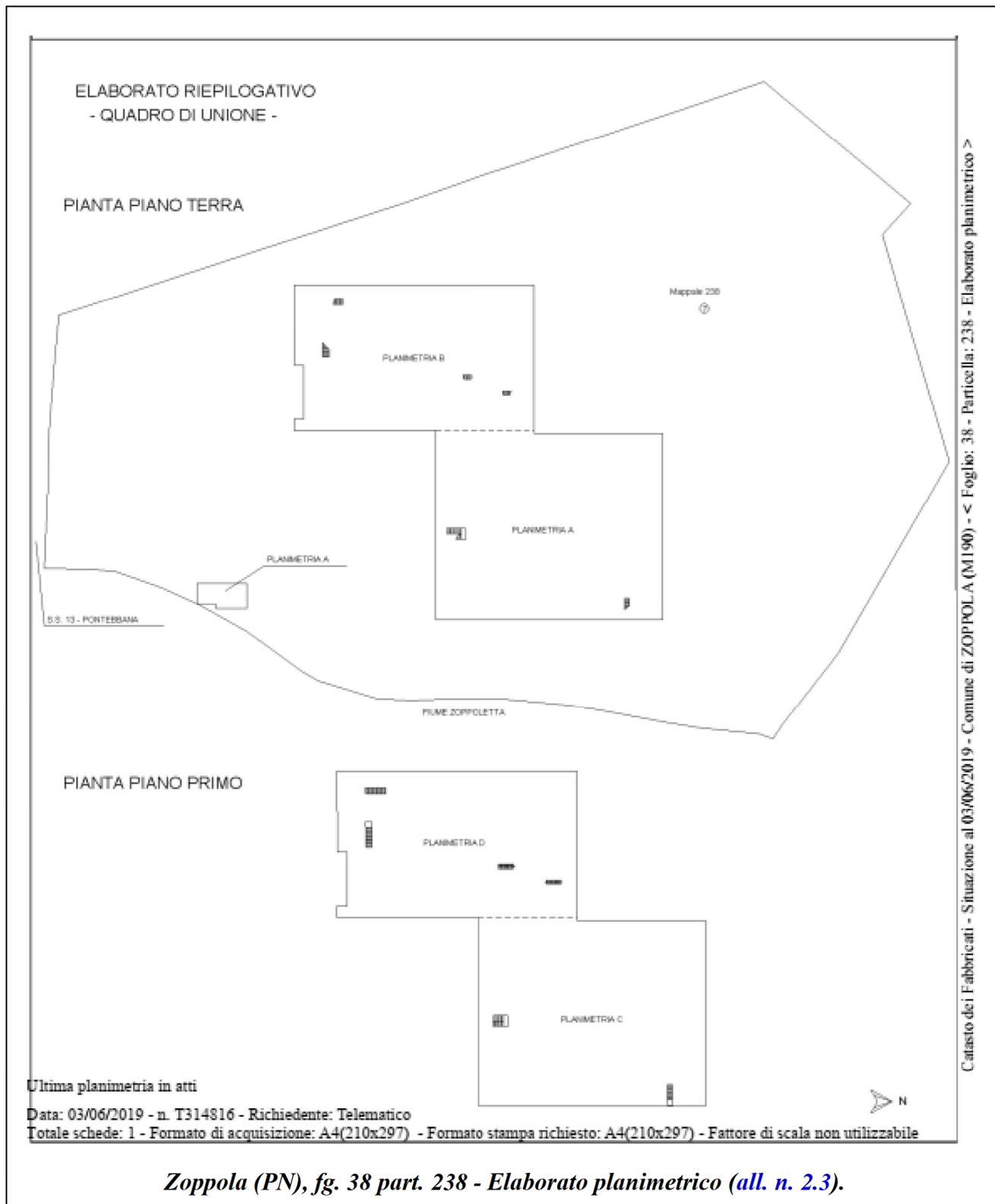
S.S. 13 - Via Pontebbana

Zoppola (PN), fg. 38 part.238- Estratto di mappa (all. n. 2.2).



Zoppola (PN), fg. 38 part.238- Estratto di mappa su google maps

Segue estratto dell'elaborato planimetrico del fabbricato oggetto di valutazione (all. n. 2.3):



Zoppola (PN), fg. 38 part. 238 - Elaborato planimetrico (all. n. 2.3).

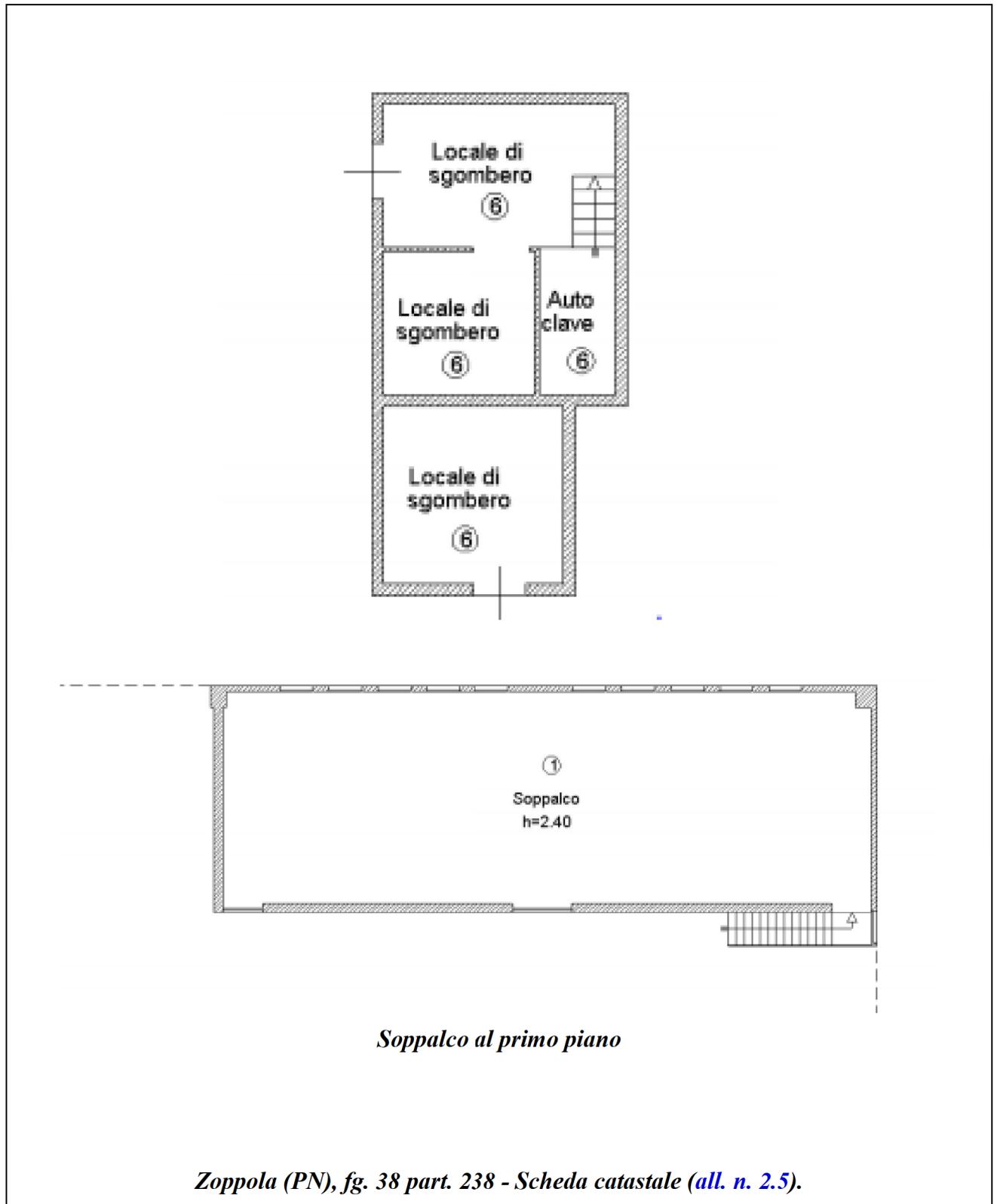
Segue estratto della scheda catastale del capannone oggetto di vendita (all. n. 2.5).



PLANIMETRIA B



Zoppola (PN), fg. 38 part. 238 - Scheda catastale (all. n. 2.5).



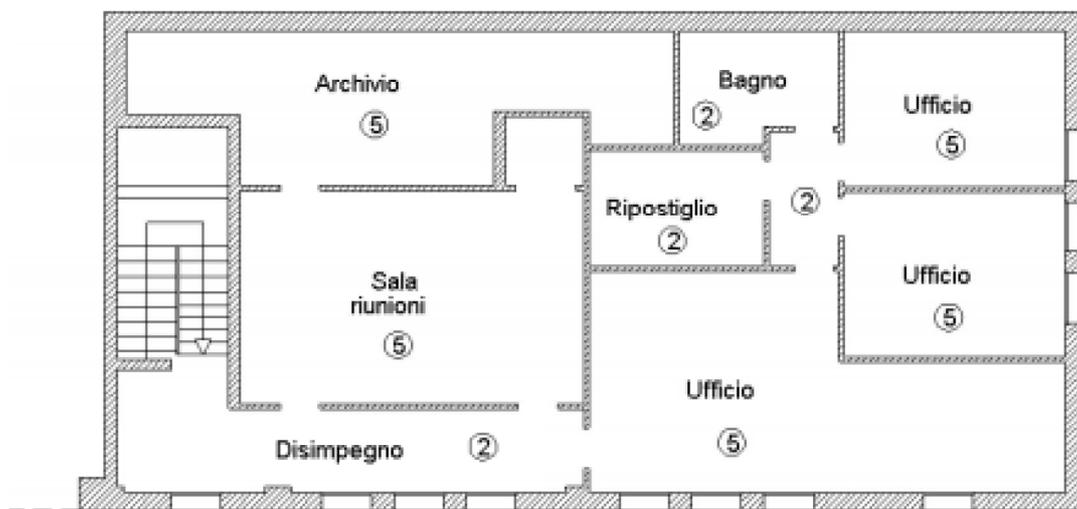
Dott. Paolo Berti

Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.

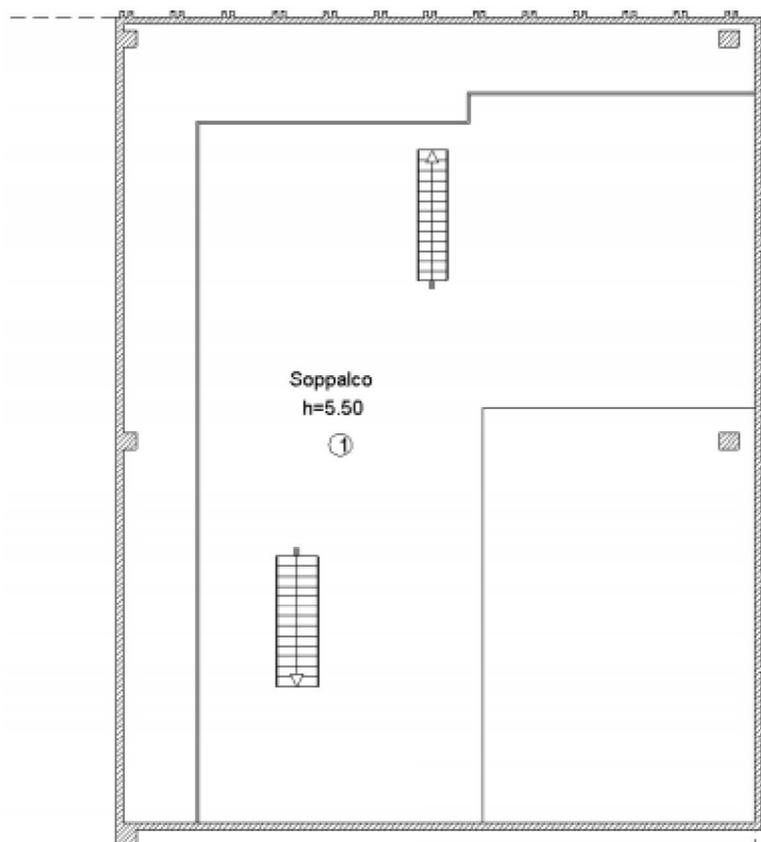
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

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

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

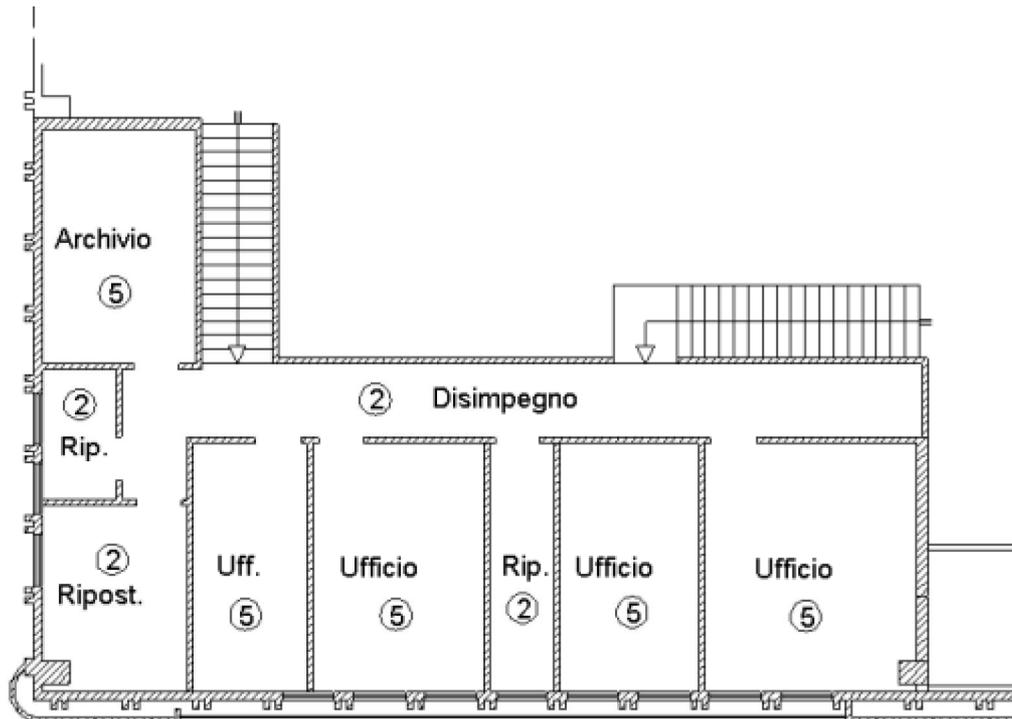


Uffici al primo piano. H = 280 cm



Soppalco al primo piano

Zoppola (PN), fg. 38 part. 238 - Scheda catastale (all. n. 2.5).



Uffici al primo piano. H = 270 cm

Zoppola (PN), fg. 38 part. 238 - Scheda catastale (all. n. 2.5).

1.1 Regolarità catastale

Dal confronto tra l'elaborato grafico rappresentativo dello stato dei luoghi prodotto dallo scrivente a seguito dell'attività di rilievo (*allegato n. 1*) e le schede catastali del compendio acquisite telematicamente (*all. n. 2.5*), si evidenziano le seguenti **principali** difformità:

CORPO "A" (= originario)

- difformità in termini di diversa distribuzione interna dei servizi al piano terra;
- mancata rappresentazione del pilastro al piano terra nel porticato d'ingresso;
- diversa conformazione della porta d'ingresso lungo il prospetto principale;
- parete divisoria tra gli ambienti officina e magazzino in posizione diversa rispetto a quanto assentito;
- soppalco al primo piano assente (di conseguenza, anche, le scale non sono presenti);
- uffici al primo piano in numero minore rispetto a quanto assentito (rimozione di pareti divisorie);
- difformità in termini di forometria;
- presenza di una sola scala di accesso al primo piano (zona uffici) in luogo delle due assentite.

CORPO "B" (= ampliamento)

- assenza di un piccolo ufficio al piano terra, così come quello nell'officina;
- presenza di un piccolo ufficio nella zona dell'officina a ridosso della parete divisoria tra l'accettazione e l'officina;
- nella zona servizi rilevati n. 7 wc, in luogo di 5 wc e due docce di fatto esistenti;
- mancata rappresentazione del sottoscala al piano terra (accesso al primo piano);
- difformità in termini di dimensione delle pareti interne;
- nei locali posti a nord assenti alcuni muri divisorii (unico ambiente in luogo di tre assentiti - bruciatore e forno verniciatura);
- difformità in termini di forometria nonché pareti di forma e dimensioni diverse negli uffici al primo piano.

ESTERNI

- mancata rappresentazione in mappa e quindi mancanza della scheda relativa alla pensilina lungo il confine Ovest del lotto;
- mancata indicazione dell'altezza nei locali di sgombero (ex cabina elettrica).

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

In ragione delle difformità riscontrate, si renderà necessario l'approntamento di due specifiche pratiche di aggiornamento (tipo mappale e docfa) della documentazione catastale prima del rogito notarile, il cui onere è posto integralmente in capo all'aggiudicatario.

1.2 Proprietà e possesso

Il bene attualmente censito in Comune di Zoppola (PN) con il fg. 38 part. 238 è pervenuto alla fallita attraverso i seguenti atti notarili:

- **compravendita del 06.10.1970** per atto del notaio Giuseppe Salice di Pordenone, rep. 61865 e n. 6712 di fascicolo, registrato a Pordenone (PN) il 14.10.1970 al n. 3471 vol. 230 mod I. Trascritta presso la conservatoria dei RR.II. di Udine in data 16.10.1970 al n. 24842 di RG e n. 21940 di RP.

Parte acquirente:

Parte alienante:

Oggetto: terreno in Zoppola (PN) distinto in catasto al fg. 38 mapp. 34/A sem.arb. 1° di mq 9.400 (*all. n. 3.1.1*);

- **compravendita del 08.10.1970** per atto del notaio Giuseppe Salice di Pordenone, rep. 61910 e n. 6714 di fascicolo, registrato a Pordenone (PN) il 15.10.1970 al n. 3481 vol. 230 mod. II. Trascritta presso la conservatoria dei RR.II. di Udine in data 16.10.1970 al n. 24843 di RG e n. 21941 di RP.

Parte acquirente

Parte alienante:

Oggetto: terreni in Zoppola (PN) distinti in catasto al fg. 38 mapp. 32/B, 33 e 34/B di complessivi mq 8.610. Il mapp. 33 era un fabbricato rurale censito, anche, al catasto fabbricati con i seguenti dati catastali: Comune di Zoppola (PN) fg. 38 mapp. 33. (*all. n. 3.1.2*);

- **atto di cessione quote e modifica del 01.07.1985**, per atto del notaio Giuseppe Salice di Pordenone (PN) n. 241137 di rep. e n. 19918 di fascicolo, registrato a Pordenone (PN) in data 10.07.1985 al n. 1875 mod. II.

Trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Pordenone (PN) in data 27.07.1985 al n. 5560 di RP e al n. 6775 di RG. *“Il signor _____ cede parte della propria partecipazione nella _____*

pari al 50%, come segue:

- alla ‘ _____

- al sig. _____, (all. n. 3.1.3);

- **atto di cessione quote e modifica del 08.07.1985**, per atto del notaio Giuseppe Salice di Pordenone (PN) n. 241380 di rep. e n. 19928 di fascicolo, registrato a Pordenone (PN) in data 10.07.1985 al n. 4314 mod. I. Trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Pordenone (PN) in data 19.07.1985 n. 1830 di RG al n. 3446 di RP.. **“I signori cedono la loro partecipazione pari al 50% alla ‘**
(all. n. 3.1.4).

Sono stati acquisiti i seguenti ulteriori documenti:

- nota di trascrizione del 15.01.1988, RP. 565, RG. 634 a rogito del notaio Gerardi Simone rep. 86396 del 13.11.1987, avente ad oggetto **“Trasformazione di Società.”**(**all. n. 3.1.5**).
- nota di trascrizione del 18.05.1992, RP. 4448, RG. 5843 a rogito del notaio Gerardi Simone rep. 86396 del 13.11.1987, **quale rettifica della trascrizione precedentemente elencata n. 565 del 1988** (**all. n. 3.1.6**).
- nota di trascrizione del 26.01.2002 RP. 1215 RG. 1575 a rogito del notaio Comelli Pierluigi rep. 27835 del 18.10.2001 a favore di _____ e contro _____
(all. n. 3.1.7).
- nota di trascrizione del 19.02.2003 RP. 1918, RG 2809 a rogito del notaio Comelli Pierluigi rep. 29269 del 10.12.2002 a favore di _____ contro _____
(all. n. 3.1.8).
- atto di trasformazione di società per rogito del Notaio Giorgio Pertegato del 10.07.2017 rep. 295589 e fascicolo 29837, registrato a Pordenone (PN) il 27.07.2017 al n. 10.471 serie 1T.

La società _____ viene trasformata in _____

(all. n. 3.1.9).

Esaminando i dati desunti dagli atti di acquisto dei terreni (**all. n. 3.1.1 e 3.1.2**) si riscontra che la superficie di terreno compravenduta è **pari a mq 18.010**. Ad oggi, la superficie di terreno di proprietà della _____ **su cui è edificato il capannone è di mq 17.680**.

La differenza di mq 330 (= mq 18.010 – mq. 17.680) scaturisce dal fatto che nel 1991 è stato redatto un frazionamento (n. 480/1991) con il quale si sono generati i mappali n. 358 e 357 (rispettivamente di mq 175 e di mq 155) che, a seguito di una verifica straordinaria del 17.02.1992 con registrazione mod. 29 n. 1/92 (n. 10.3/1992), sono stati trasferiti al Demanio Pubblico dello Stato (**all. n. 2.6 e n 2.7**)

Contratto di locazione

Dal 28.01.2018 l'intero compendio identificato con il mappale 238 del foglio 38 del Comune di Zoppola (PN) è stato ceduto in locazione alla ditta [REDACTED]

Il contratto (*all. n. 3.3*) è stato registrato in data 06.02.2018 presso l'Agenzia delle Entrate di Pordenone al n. 000971 - serie 3T e codice identificativo [REDACTED]

La scadenza del contratto è fissata al 27.01.2024 ed il canone annuale è stabilito in € 90.000,00.

Nel citato contratto (*all. n. 3.3*) il conduttore è autorizzato dal locatore ad eseguire delle migliorie e modifiche. Tali modifiche e/o migliorie, a fine locazione, resteranno a favore del locatore.

Segue estratto del contratto di locazione:

11. Modifiche – Miglioramenti – Addizioni

11.1 Il locatore acconsente che il conduttore apporti le seguenti modifiche e/o migliorie:

- Adeguamenti strutturali in base alle prescrizioni e funzionali al rinnovo C.P.I in scadenza al 19/10/2018;
- Revisione dell'impianto di illuminazione di emergenza;
- Revisione dell'impianto elettrico al fine di ottenere la dichiarazione di conformità;
- Impianto di riscaldamento e raffrescamento da adeguare ed efficientare;
- Sostituzione in toto dell'impianto di lavaggio con uno di nuova generazione che tenga conto delle normative vigenti, così pure il sistema di filtraggio delle acque;
- Portoni sezionali: da elettrificare se possibile e/o comunque da adeguare alle normative vigenti;
- Sostituzione delle barriere stradali automatiche in quanto sono tutte fuori uso;
- Cancelli di ingresso principale: sostituzione dell'impianto automatico esistente in quanto fuori uso.

Trattasi di opere di miglioria, essenziali alla prosecuzione funzionale dell'esercizio dell'attività d'impresa che costituiscono espletamento dell'oggetto sociale del conduttore, con riferimento alle quali le relative spese saranno a carico del conduttore.

11.2 Nel caso in cui il conduttore apporti le predette modifiche e/o migliore all'immobile e ai relativi impianti, lo stesso fornirà senza ritardo al locatore, a propria cura e spese, copia dei relativi progetti e una planimetria aggiornata dell'immobile e dei relativi impianti.

11.3 Se per le modifiche e/o migliorie che il conduttore apporta all'immobile sono richieste autorizzazioni pubbliche o simili, tali autorizzazioni sono richieste a cura e spese del conduttore, che manleverà e terrà indenne il locatore da ogni relativa conseguenza. Il conduttore, tra le cose, sarà tenuto a effettuare tutte le comunicazioni necessarie od opportune, ivi incluse le comunicazioni agli Enti Locali e al catasto, ove richiesto.

11.4 Al termine, comunque intervenuto, della locazione, tutti i miglioramenti e tutte le addizioni eseguiti dal conduttore resteranno a favore del locatore, senza che il conduttore abbia diritto ad alcun compenso o indennità, anche se tali miglioramenti e

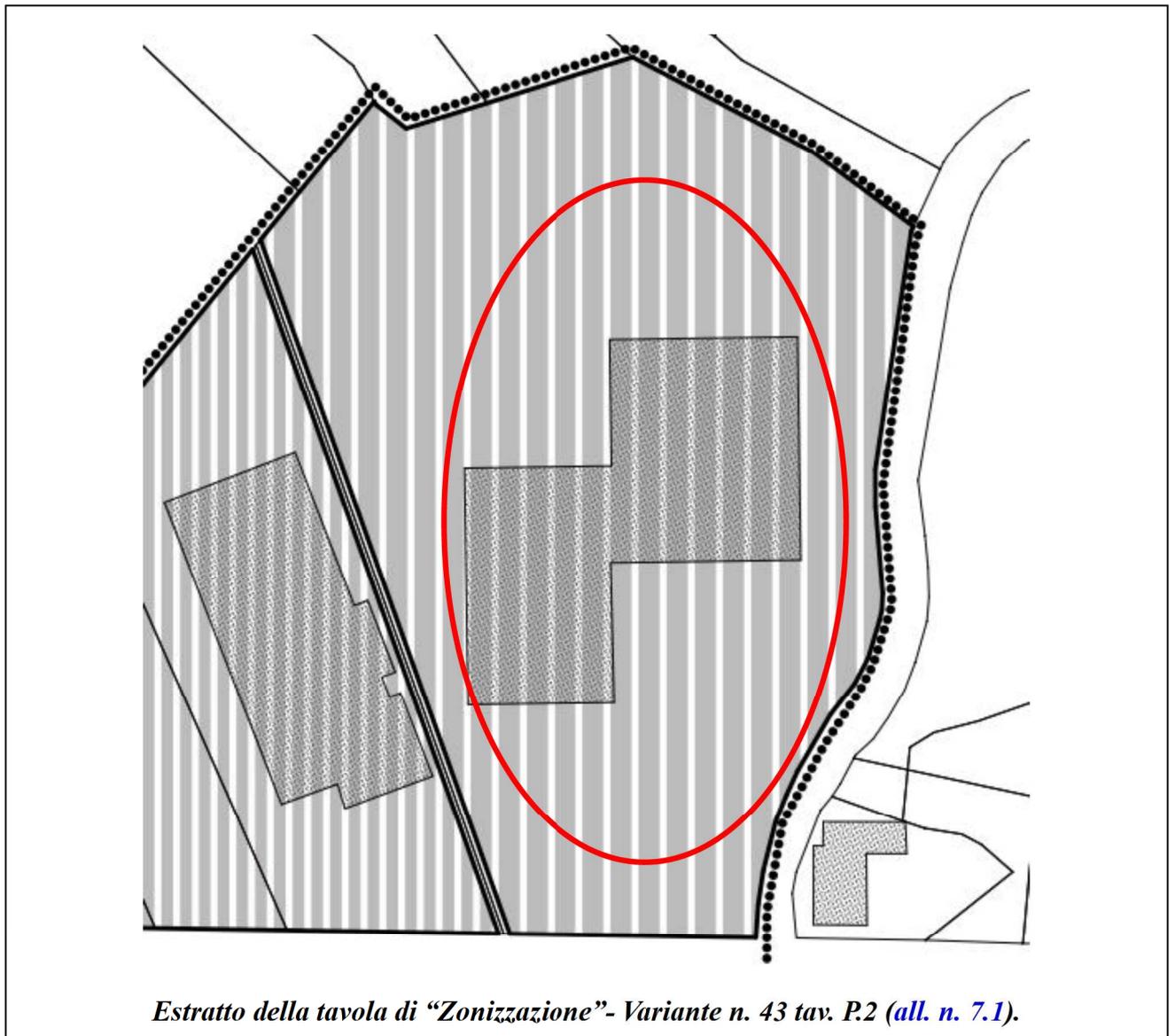
addizioni sono stati autorizzati dal locatore, e ciò in deroga a quanto previsto dagli artt. 1592 e 1593 c.c., salva in ogni caso la facoltà del locatore di pretendere la restituzione dell'immobile e degli impianti nello stato pristino, a spese del conduttore. In nessun caso il conduttore potrà compensare i deterioramenti che si sono verificati con il valore di eventuali miglioramenti.

2.0 INQUADRAMENTO URBANISTICO

In base all'ultima variante urbanistica pubblicata sul sito istituzionale del Comune di Zoppola (PN) (*variante n. 46 al PRGC*, <http://www.comune.zoppola.pn.it/index.php?id=49697>, *adottata con delibera di C.C: n. 43 del 14.12.2016, in salvaguardia dal 14.12.2016, approvata con delibera di C.C. n 4 del 28.03.2017 in vigore dal 25.05.2017 - B.U.R. n. 21 del 24.05.2017*), **il compendio de quo risulta urbanisticamente qualificato come zona territoriale omogenea "O" - zona per attrezzature polifunzionali - [istituita con la variante n. 43 al P.R.G.C.]**.

La cartografia di riferimento è quella della variante n. 43 mentre per le norme di attuazione si da riferimento alla variante n. 46 di cui sopra.

Segue estratto tavola P.2 della variante n. 43





COMUNE DI ZOPPOLA

Piano regolatore generale Variante n. 43

Piano delle aree progetto

P.2

scala 1/2000

PROGETTISTA: arch. Giovanni Vallar, p.zza d. Vittoria 37, Cordenons (PN) tel 0434 933132

LEGENDA

Aree di intervento unitario

Aree residenziali o a dominante residenziale da confermare



Aree commerciali



Aree produttive



Aree miste produttivo/commerciali da assoggettare a nuova disciplina di trasformazione



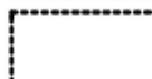
Aree defunzionalizzate/degradate da assoggettare a ricomposizione



Aree libere non edificabili

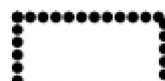


Aree produttive/commerciali da sopprimere



Limiti

Di area progetto



Aree soggette a PAC da approvare



Aree soggette a PAC vigente approvato



Aree soggette a PAC decaduto



Estratto della tavola di "Zonizzazione"- Variante n. 43 tav. P.2 (all. n. 7.1).

Segue estratto delle norme tecniche di attuazione:

Art. 49 Zona O - Zona per attrezzature produttive polifunzionali (AGGIORNATO CON LA VARIANTE 46)

49.01 Definizione.

E' uno specifico ambito urbano a funzione mista, interessato da interventi conservazione e riuso del tessuto insediativo dove si persegue il raggiungimento di obiettivi quantitativi e qualitativi relativi alla riorganizzazione tipologica e funzionale delle attività insediate.

49.02 Finalità

Le zone omogenee comprendono aree edificate urbane collocate nel contesto conurbato strutturato sulla SS 13 e sono proposte quali elementi di riorganizzazione e completamento del tessuto insediativo di carattere produttivo.

49.03 Attuazione

Le aree di trasformazione facenti parte della presente zona sono soggette a attuazione diretta salvo diversa indicazione contenuta nella cartografia del PRG.

49.04 Destinazioni d'uso

- A2 Residence, abitazioni collettive, pensioni e affittacamere
- B1 Artigianato di servizio alla famiglia: acconciatori, lavanderie, attività tecnico-sanitarie, prodotti da forno e alimentari, abbigliamento, riparatori, copisterie, artigianato artistico, ecc.
- B2 Artigianato di servizio all'auto, ecc.
- C1 Alberghi e motel
- C2 Centri congressuali
- D1 Terziario diffuso: uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario collegato alla ricerca, magazzini e depositi di servizio strettamente legati alla funzione terziaria, laboratori per lavoro a domicilio
- D2 Attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative
- D3 Banche, sportelli bancari e uffici postali
- D4 Attrezzature socio-sanitarie
- D5 Attrezzature per il tempo libero, lo spettacolo e le fiere
- D7 Complessi direzionali: gli edifici interamente destinati ad attività terziario-direzionali
- E1 Esercizi commerciali di vicinato con Sv fino a 250 mq.
- E2 Medie strutture di vendita minori con Sv fino a 400 mq,
- E3 Medie strutture di vendita maggiori con Sv fino a 1.500 mq.
- E4 Pubblici esercizi
- F1 Commercio all'ingrosso, mostre ed esposizioni
- G1 Impianti di distribuzione carburanti e relativi accessori: bar, lavaggio, ecc.
- H1 Artigianato produttivo
- I1 Depositi e magazzini

49.05 Parametri edificatori

- Q 40%
- H 9,50 ml
- Dc 5,00 ml
- Ds da viabilità provinciale: 20,00 ml
da viabilità locale: 10,00 ml
dalle strade interne: stabilite dal piano
- De 10,00 ml

49.06 Dotazione minima di parcheggi

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

All'interno dell'ambito delle superfici asservite, debbono essere ricavate le seguenti quote di parcheggi:

<u>Funzione ammessa</u>	<u>Parcheggi stanziali</u>	<u>Parcheggi relazione</u>
A2	1mq / 3,5mq SI	1mq / 5mq SI
B1	1mq / 3,5mq SI	1mq / 3,5mq SI
B2	1mq / 3,5mq SI	1mq / 3,5mq SI
C1	1mq / 3,5mq SI	1mq / 2,5 mq SI
C2	1mq / 3,5mq SI	1mq / 2,5 mq SI
D1	1mq / 3,5mq SI	1mq / 5mq SI
D2	1mq / 3,5mq SI	1mq / 5mq SI
D3	1posto macchina/2addetti	1mq / 2,5mq SI
D4	1mq / 3,5mq SI	1mq / 2mq SI
D5	1mq / 3,5mq SI	1mq / 1mq SI
D7	1posto macchina/2addetti	1mq / 1,25mq SI
E1	1posto macchina/2addetti	1mq / 1mq Sv
E2	1posto macchina/2addetti	1mq / 1mq Sv
E3	1posto macchina/2addetti	1,5mq / 1mq Sv
E4	1mq / 3,5mq SI	1mq / 1,75mq SI
F1	1mq / 3,5mq SI	1mq / 10mq SI
G1	1posto macchina/2addetti	1mq / 10 mq SI
H1	1posto macchina/2addetti	1mq / 10 mq SI
I1	1posto macchina/2addetti	1mq / 10 mq SI

49.07

Altri elementi normativi

Per gli edifici residenziali esistenti eventualmente ricompresi all'interno del tessuto che non risultino collegati ad attività produttive, è consentito il mantenimento dell'uso residenziale (A1), con un ampliamento di 150 mc. Nel limite dei 150 mc è inoltre consentita la realizzazione di pertinenze degli edifici stessi, nel rispetto delle distanze e delle altezze stabilite dal presente articolo.

Le aree scoperte andranno opportunamente sistemate con la pavimentazione delle zone destinate alla sosta dei mezzi pesanti e alla movimentazione delle merci. Le aree rimanenti dovranno essere sistemate a verde e/o pavimentate con materiali che permettono la permeabilità dell'acqua.

In sede di valutazione tecnico amministrativa delle eventuali attività edilizie e nei casi in cui siano presenti particolari condizioni di congestione e/o potenziali punti di conflitto con la viabilità esistente o in previsione, l'amministrazione comunale potrà impartire specifiche prescrizioni in ordine all'adeguamento e/o nuovo posizionamento degli accessi esistenti e, ai sensi dell'art. 5.04 delle presenti Norme, la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria mancanti, così come individuate dalla normativa vigente.

Negli interventi di nuova realizzazione tutti gli spazi scoperti della Sf, debbono:

essere convenientemente e decorosamente recintati mediante la posa in opera di cancellate in ferro, non superiore all'altezza di m. 3,00, caratterizzate da particolare semplicità di disegno e ancorate a basamenti continui in calcestruzzo, di altezza superiore a m. 1,00 dalla quota stradale;

essere nelle parti non corrispondenti ai piazzali di movimentazione e ai parcheggi, corredati di superfici prative permeabili e di essenze arbustive ed arboree locali, preferibilmente a foglia caduca, in misura non inferiore al 10% della Sf;

essere alberati sul perimetro dei parcheggi, adottando il minimo intervallo tra le essenze, tale

cioè da non impedirne la crescita ma, al contempo, non diradando un'adeguata dotazione vegetale e scegliendo essenze locali ad alto fusto e a foglia caduca.

Per gli accessi ai lotti edificati e da completare affacciati sulle strade statali, provinciale e comunali, l'Amministrazione Comunale potrà richiedere l'adeguamento degli accessi e l'uso coordinato delle aree di pertinenza di ciascuna azienda al fine di ridurre il numero e la pericolosità degli innesti.

Tra gli elaborati tecnici prescritti per l'ottenimento della concessione edilizia, devono anche essere allegate tavole in scala appropriata dove siano localizzati e specificati per qualità e quantità i tipi di essenze arbustive e arboree adottati; il Sindaco, sentita la Commissione edilizia, può eccepire sulle soluzioni proposte e richiederne la variazione.

Tutti gli spazi destinati alla viabilità, compresi i parcheggi di relazione, debbono essere alberati a cura e spese dei concessionari; tra gli elaborati tecnici richiesti per il rilascio della concessione, devono anche essere allegate tavole in scala appropriata dove siano localizzati e specificati per qualità e quantità i tipi di essenze arbustive e arboree adottati, nonché l'organizzazione planimetrica di tutti gli spazi scoperti, compresa la superficie prativa; il Sindaco, sentita la Commissione edilizia, può eccepire sulle soluzioni proposte e richiederne la variazione.

49.08 Disposizioni particolari per i fabbricati commerciali esistenti.

I fabbricati a funzione commerciale, esistenti alla data di adozione della variante 43, possono mantenere le superfici in essere indipendentemente dai limiti posti al comma 04 - Destinazioni d'uso - del presente articolo.

Estratto NTA relative alla zona O (all. n. 7.2).

Vincolo legge Galasso

Il compendio de quo ricade nel vincolo della legge Galasso in quanto la particella 238 del fg. 38 del Comune di Zoppola (PN) confina lungo il lato Est con la roggia “**Zoppoletta**”, lungo la quale esiste un vincolo assoluto di inedificabilità per una fascia di 10 m (all. n.7.3).

Segue estratto della tavola dei vincoli del Comune di Zoppola (PN).

Legenda

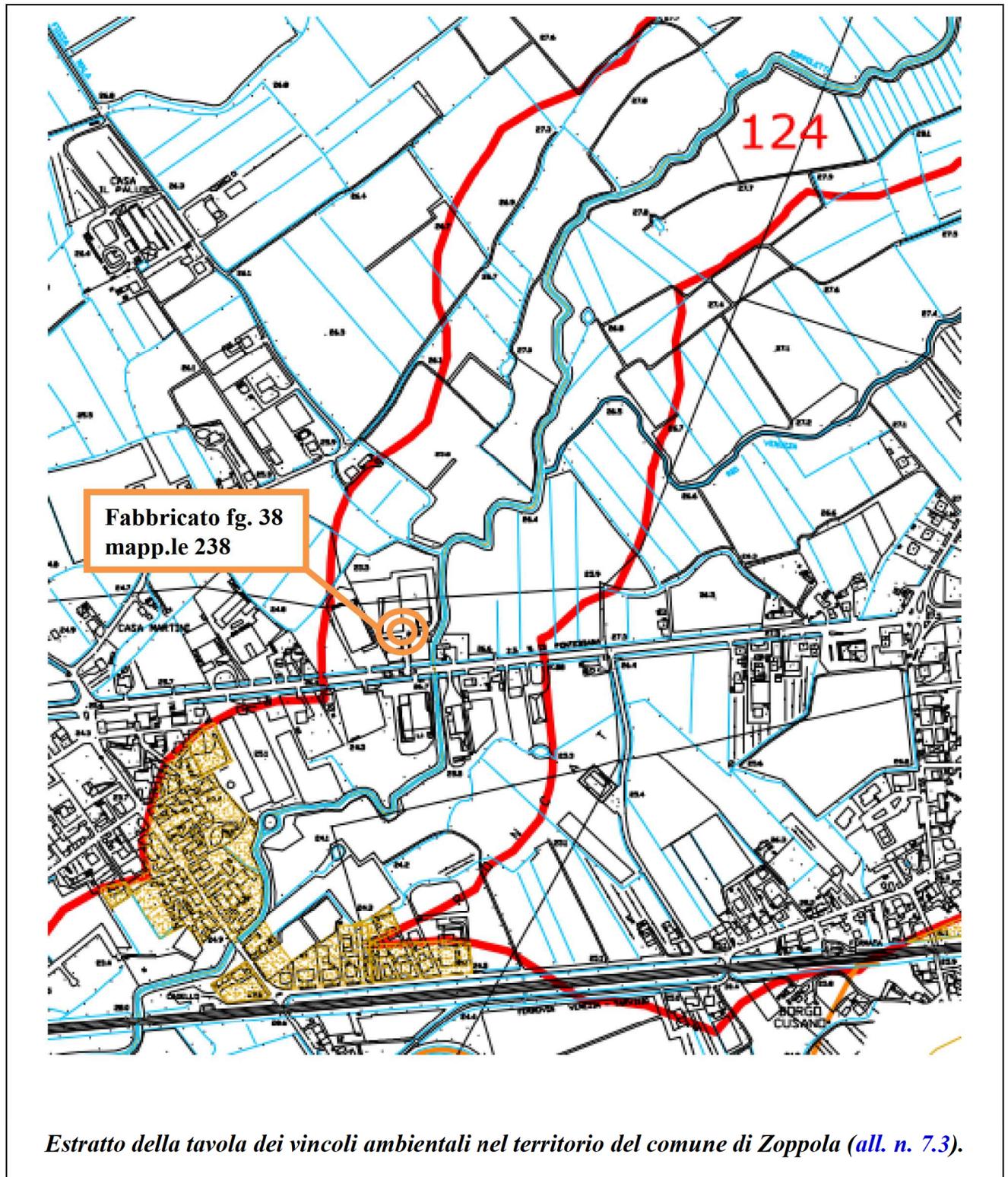
acque pubbliche:

 **n** Corsi d'acqua soggetti a vincolo paesaggistico e relativa fascia di rispetto (m. 150)

 Laghi soggetti a vincolo paesaggistico e relativa fascia di rispetto (m. 300)

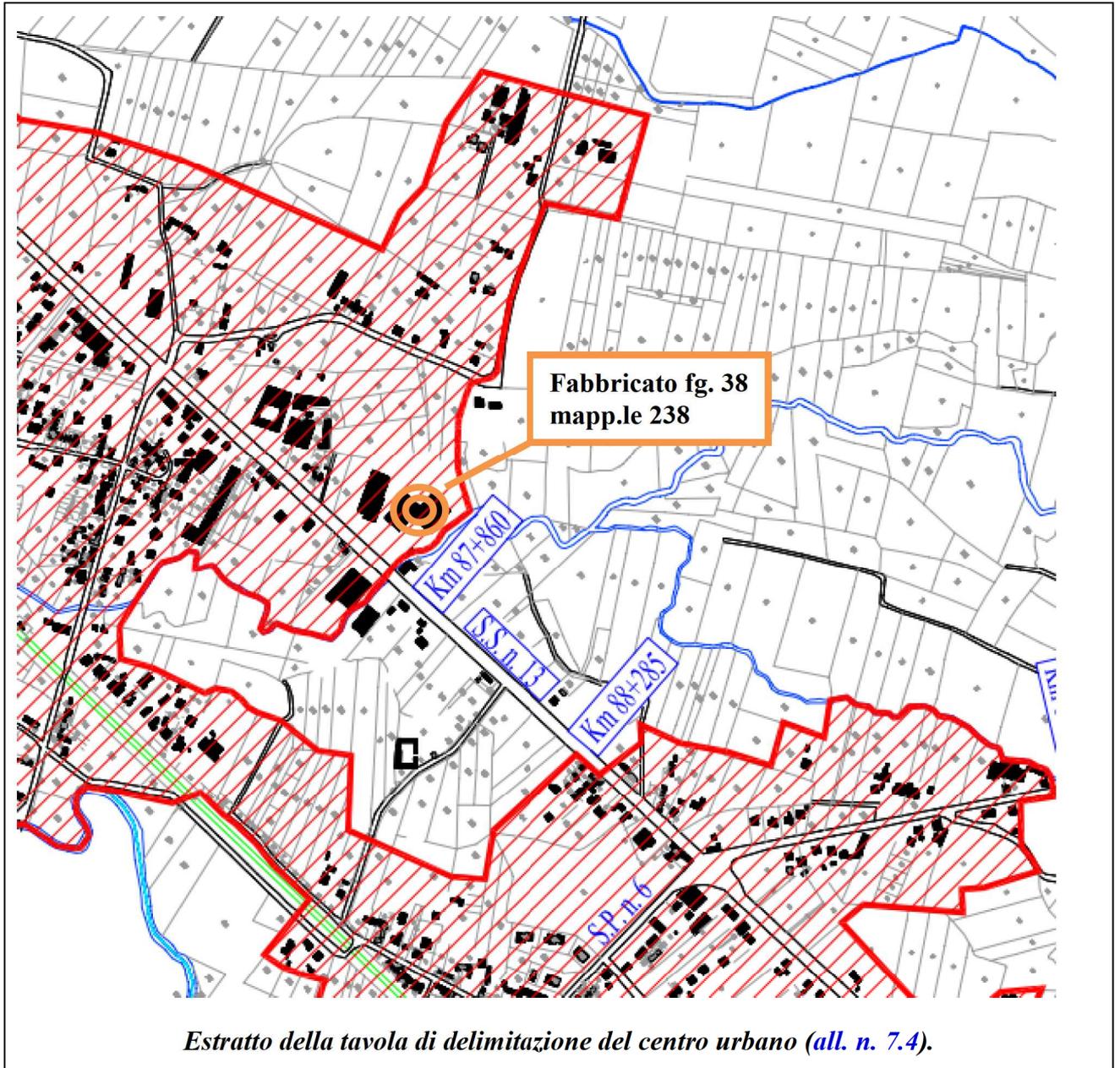
 Aree di cui all'art. 131 comma 12° L.R. 19.11.1992 n. 52 e s.m.i. e art. 142, comma 1° Decreto Legislativo 22.01.2004 n. 42. (non soggetti autorizzazione paesaggistica)

124 Roggia Zoppoletta



Il lotto su cui è edificato il fabbricato oggetto della presente consulenza, ricade all'interno del centro abitato - frazione Poincico - e pertanto non soggetto a vincoli di rispetto stradali.

Segue estratto della tavola della “Delimitazione centri abitati” del Comune di Zoppola (PN)



3.0 DESCRIZIONE IMMOBILIARE

Oggetto della presente valutazione è un **capannone commerciale (con ex officina)** sito al civico n. 19 di via Cusano di Zoppola (PN) con ampia area scoperta, oggi adibita a deposito automezzi - centro logistico.

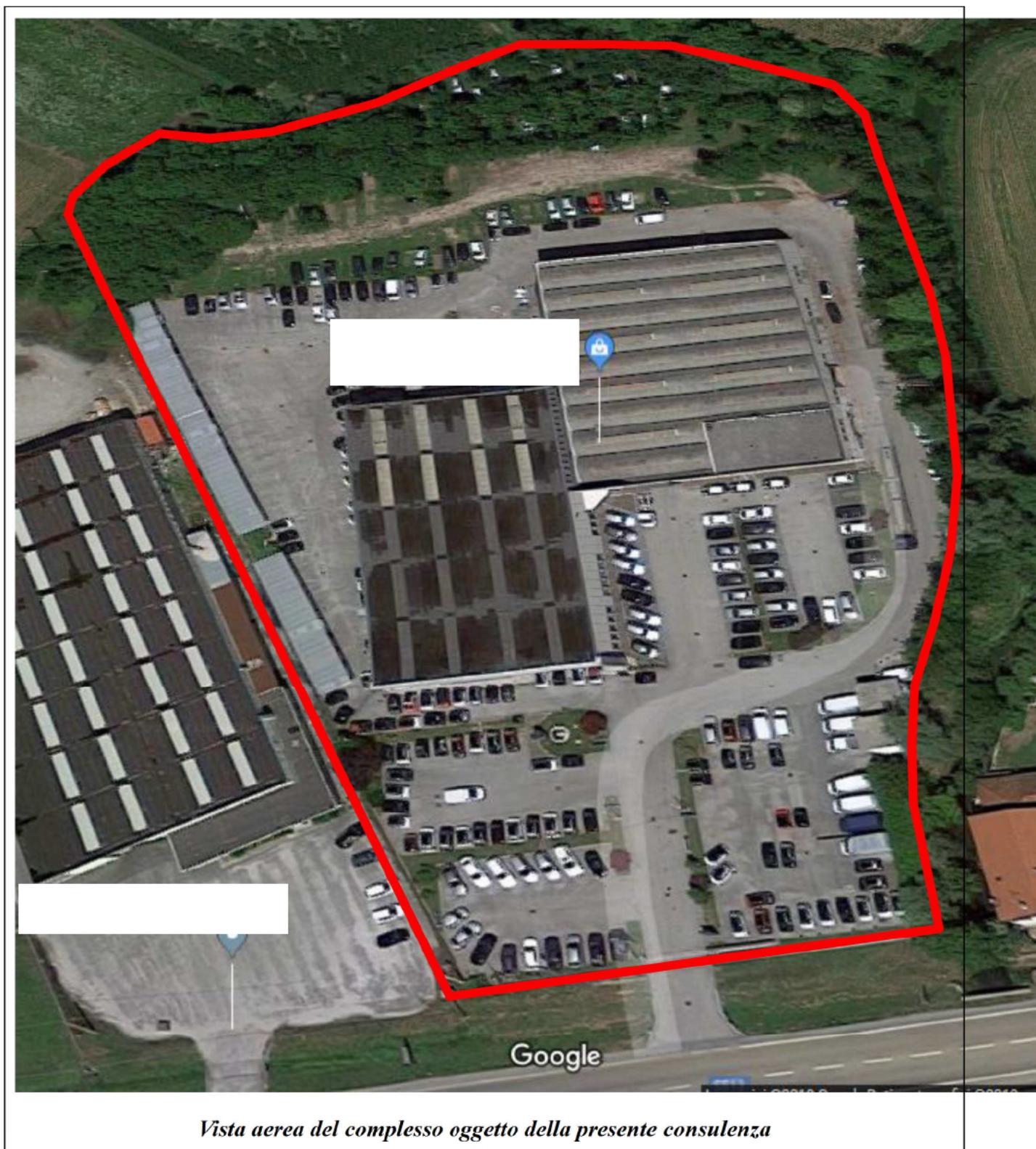
Il complesso sorge in una zona periferica rispetto al centro abitato di Zoppola (PN), in frazione Poincicco, in fregio alla S.S. n. 13 "Pontebbana".

La zona è caratterizzata da una molteplicità di edifici industriali e commerciali, nonché di aree residenziali a tipologia uni o bifamiliare.

Il complesso è costituito da due corpi di fabbrica collegati ed edificati in epoche diverse tra il 1972 e il 1996 con presenza di manufatti accessori (ex cabina elettrica e pensilina per ricovero autovetture).

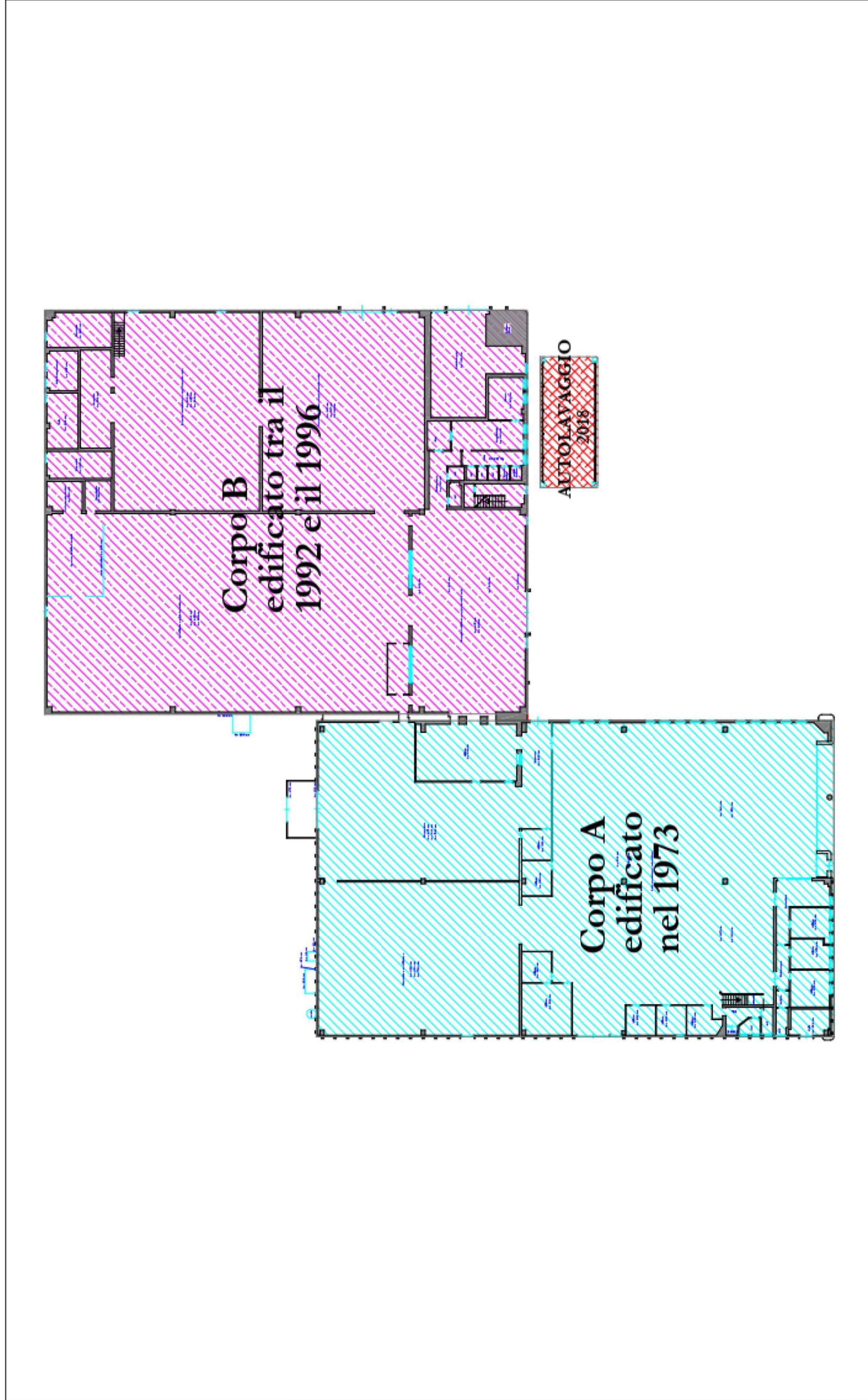
Il compendio confina a est con il **rio Zoppoletta** inserito nell'elenco delle acque pubbliche di cui al regio decreto del 11.12.1933, n. 1775 (*all. n. 7.5*)





Vista aerea del complesso oggetto della presente consulenza

Segue planimetria con indicazione delle varie epoche di costruzione del complesso.



Per una maggiore chiarezza espositiva, si indentifica con la lettera “A” la porzione immobiliare originaria e con quella “B” quella ottenuta in ampliamento.

Descrizione porzione immobiliare “A”

La porzione A è quella più datata e risale ai primi anni ‘70 (pratica edilizia n.203/72 - *all. n.4.2*) con sviluppo prevalente al piano terra, eccezion fatta, una piccola parte dove è presente, anche, il primo piano.

Il piano terra è oggi prevalentemente utilizzato come salone per l’esposizione di auto, nonché quale deposito, uffici e servizi.

Al primo piano sono ubicati degli uffici con servizi, archivio nonché un ripostiglio.

L’accesso avviene attraverso più porte e portoni che danno apertura verso il piazzale.

Il corpo A ha un’altezza interna minima (sotto trave) di m. 7,21.

La zona esposizione ha varie altezze, tutte misurate sotto la controsoffittatura, che oscillano in un range compreso tra i m. 3,24 e m. 5,85.

La parte retrostante la zona esposizione è utilizzata come deposito di automobili.

Descrizione porzione immobiliare “B”

Il corpo B costruito in ampliamento negli anni 1992-1996 si sviluppa anch’esso tra il piano terra e il primo piano.

Al piano terra sono ubicati i servizi per gli addetti (mensa, spogliatoi ecc) e l’area un tempo utilizzata come accettazione delle autovetture e l’officina meccanica con tutti i locali accessori.

Al piano primo è sito l’ex alloggio del custode oggi utilizzato come uffici, mentre un’altra porzione del piano primo è utilizzata come archivio.

L’immobile, nel complesso, si caratterizza per una struttura a travi, pilastri e pannellature in c.a.p.

La tettoia/pensilina lungo il lato ovest del lotto ha un struttura portate in ferro con copertura in telo di nylon di colore verde (rete antigrandine).

La copertura del complesso è piana ed ha un manto in guaina, realizzata in tegoli intervallati da lucernari a nastro di cui alcuni apribili elettricamente.

Principali caratteristiche strutturali:

- struttura portante in c.a. prefabbricato con tetto piano;
- lucernai in parte fissi e in parte mobili, a nastro;
- pareti divisorie interne (delimitazione interna dell’originario capannone) in blocchi di laterizio;
- parete principale frontestrada rivestita con paramento in alluminio;

- pareti interne divisorie con pannelli prefabbricati con parte cieca e parte finestrata;
- presenza di controsoffitto nella zona destinata all'esposizione e negli uffici (piano terra e primo);
- pavimentazione della zona esposizione/vendita in piastrelle di gres porcellanato lucide;
- pavimentazione della restante zona in cemento del tipo industriale;
- pavimentazione uffici al primo piano con doghe in legno mentre il corridoio ha una pavimentazione in gomma (corpo ad Ovest);
- le pareti della zona vendita/esposizione sono tinteggiate, nella restante parte intonacate e tinteggiate;
- infissi in alluminio anodizzato con doppio vetro per la parte più vetusta del complesso, mentre in alluminio elettro-colorato nero con doppio vetro per la parte più recente (lato Est);
- la zona dei servizi: pavimento in piastrelle, pareti intonacate e tinteggiate, presenza di controsoffitto;
- vari portoni di ingresso/uscita sezionali di tipo industriale.

Dall'esame della documentazione acquisita presso il Comune di Zoppola (PN), sono stati acquisiti n. 2 certificati di collaudo relativo alle opere eseguite:

- collaudo tecnico del 10.12.1973 a firma dell'ing. Antonio Sandrin, depositato presso il Ministero dei Lavori Pubblici - Ufficio del Genio Civile di Pordenone - in data 10.12.1973 prot. n. 9510, ed inerente alle opere denunciate in data 04.05.1973 con il n. 3188 di pratica e n. 1573 di archivio. Si collaudano le opere in conglomerato cementizio armato industriale costruito sul mappale n. 34/a e 32/b del foglio 38 del Comune di Zoppola (riferimento alla concessione edilizia n. 72 del 11.12.1972 e successiva variante) (*all. n. 6.1*);
- collaudo statico del 26.09.1994 a firma dell'ing. Cesare Ruzzene, depositato presso la Direzione Provinciale dei Servizi Tecnici di Pordenone in data 26.09.1994 al n. 12.405 dell'apposito archivio, relativo alle opere di cui alla C.E. n. 91/087 del 30.12.1991 e successive varianti. Deposito pratica strutturale presso i Servizi Tecnici di Pordenone: n. 12.405 in data 24.06.1992 (*all. n. 6.2*).

Il pergolo esistente lungo il confine Ovest del lotto (mapp. 238 del fg. 38 del Comune di Zoppola) è stato realizzato in assenza di un qualsivoglia titolo autorizzativo (presente solo l'autorizzazione ambientale). Competerà al futuro aggiudicatario ogni onere per la loro regolarizzazione sotto un profilo edilizio ed statico, fatta salva la possibilità della demolizione.

Principali caratteristiche impiantistiche

- Illuminazione con lampade al neon;
- impianto elettrico di tipo industriale nella zona vendita/esposizione/deposito e del tipo civile negli uffici con vari armadi di sezionatura;
- impianto di riscaldamento costituito da n. 2 caldaie con generatori alimentati a gas metano (funzionalità da verificare):
 - ✓ caldaia ubicata nel vano al p. T. della zona Ovest marca Tecnoclima modello TC 300 E;
 - ✓ caldaia ubicata nel vano al piano terra zona a Nord Est del complesso marca Viessman mod. Paromat-Triplex alimentata a gas.
- Sono presenti altre due caldaie del tipo civile ubicate una nella zona uffici al primo piano (corpo principale, esposizione) e l'altra al piano primo (ex appartamento custode) la cui funzionalità è da verificare;
- terminali dell'impianto di riscaldamento di varie tipologie (ventilconvettori, elementi radianti, pannelli del tipo ITP-Frenger);
- impianto di approvvigionamento idrico - acqua potabile - da due pozzi artesiani regolarmente autorizzati con decreto di concessione n. 1653/AMB del 08.04.2019 **emesso dalla Regione Friuli Venezia Giulia - Direzione Centrale Ambiente ed Energia in data 08.04.2019 (all. n.9.2)**.
- impianto antincendio con estintori dislocati in vari punti del complesso ed anello idrico antincendio allacciato a stazione di sollevamento, riserva idrica, n. 6 idranti soprassuolo DN70 con due attacchi DN45;
- impianto ad aria compressa alimentato da compressore marca Mark modello RF10YD da 10 Bar.

E' presente, altresì, un impianto di autolavaggio di recente installazione (**eseguita dal conduttore con l'autorizzazione della proprietà**). L'adduzione dell'acqua per l'autolavaggio avviene dal limitrofo **Rio Zoppoletta** tramite elettropompa.

La presa è stata autorizzata dalla Regione Friuli Venezia Giulia con decreto di rinnovo fino al 16.03.2049, rif. pratica PN/IPD/2966/2, prot. 0028269/p del 07.06.2019 (**all. n. 9.1**).

L'immobile è dotato di certificato di prevenzione incendi (rinnovo) rilasciato dal comando provinciale dei Vigili del Fuoco di Pordenone (PN) **con scadenza al 19.10.2023 (all. n. 9.4)**.

Il fabbricato *de quo* è in classe energetica "F" così come riportato nell'allegato attestato di prestazione energetica (**all. n. 9.3**) del 22.01.2014 con scadenza al 22.01.2024 a firma dell'ing.

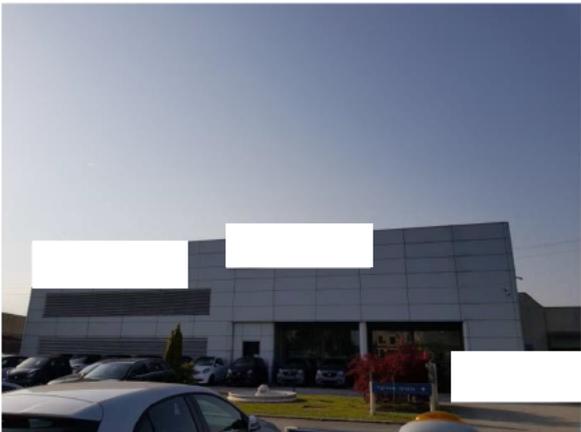
Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

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

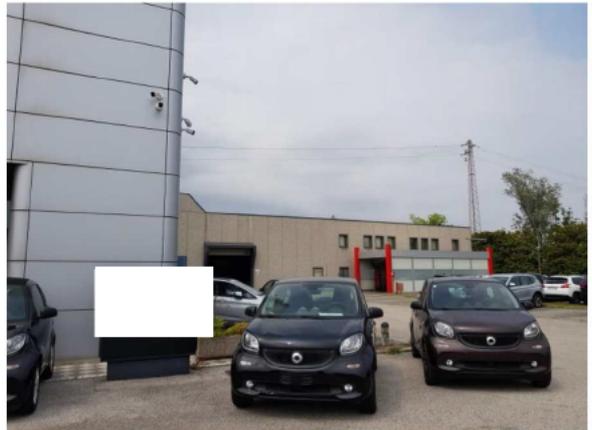
Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

Marco Piva da Pordenone (PN). Sono stati redatti n. 3 attestati divisi per zone di cui non si dispongono i dati circa il deposito presso i competenti uffici.

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



*Prospetto principale lungo la S.S. n. 13
"Pontebbana"*



Impianto di videosorveglianza



Prospetto lato Est - Corpo A



Prospetto lato Est - Corpo A



Prospetto lato Nord Corpo B



Prospetto lato Nord - Corpo 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



Prospetto lato Ovest Corpo A



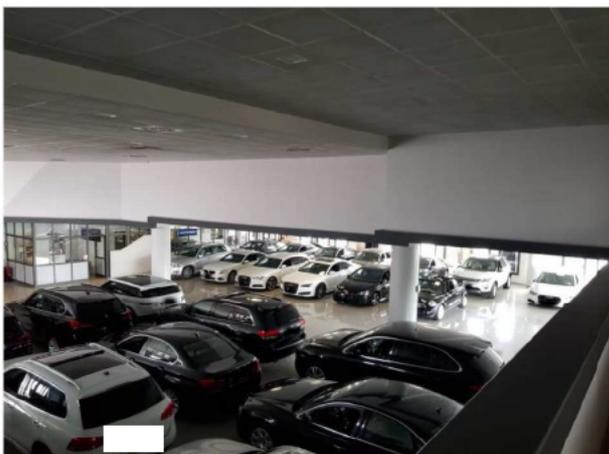
Prospetto lato Sud - Corpo A



Impianto autolavaggio di recente impianto



Prospetto principale sulla S.S. n. 13 Pontebbana



Esposizione/Autosalone - corpo A



Uffici al primo piano - corpo 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



Locale accettazione e ufficio - corpo B



Particolare pavimentazione - corpo B



Uffici al piano terra - corpo A



Uffici al piano terra - corpo A



Controsoffitto zona esposizione - corpo A



*Uffici al primo piano prospicienti la S.S. n. 13 -
corpo A*



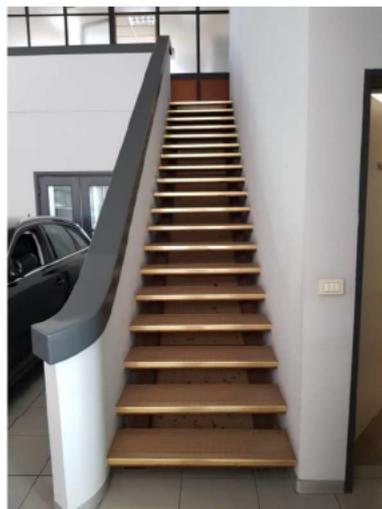
Soffitto - corpo A



Zona deposito - corpo A



Caldaia al primo piano - corpo A



Scale accesso al primo piano - corpo A



Zona uffici al piano terra - corpo A



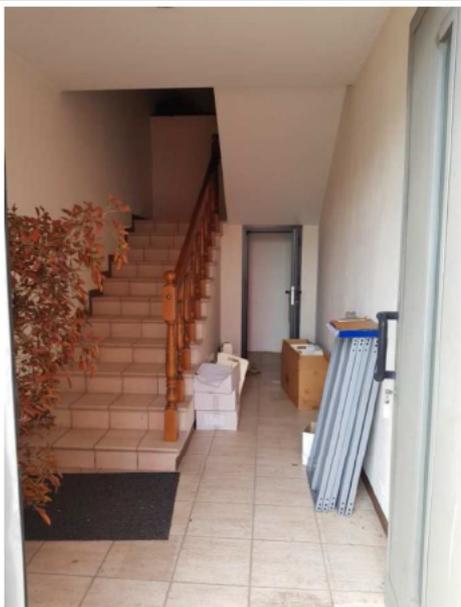
Divisione tra zona esposizione e deposito - corpo A



*Particolari impianto riscaldamento zona servizi -
corpo B -*



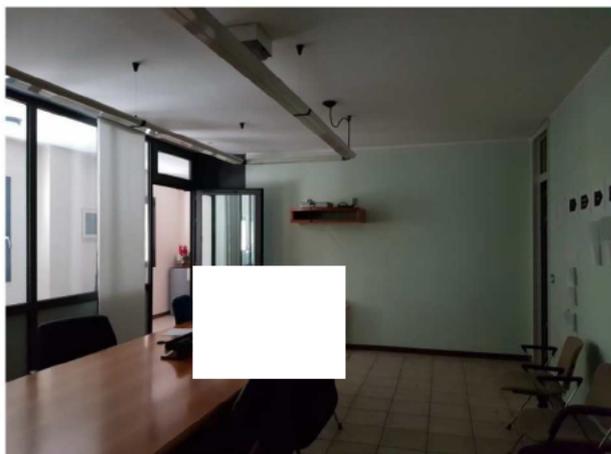
Mensa - corpo B -



Scala di accesso al piano primo -corpo B-



Corridoio uffici al primo piano - corpo B -



Uffici al primo piano - corpo B -



Uffici al primo piano - corpo B -

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)

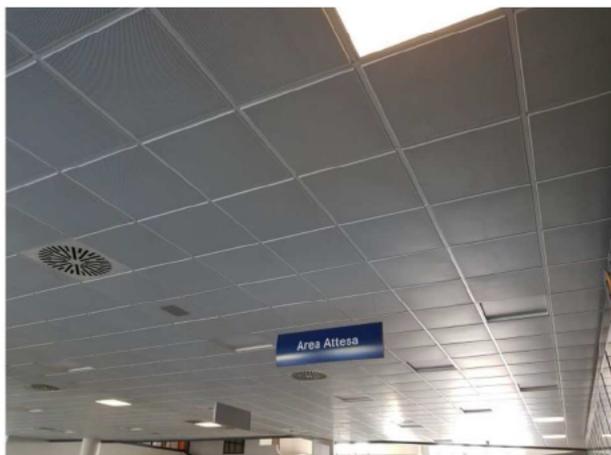
Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it



Magazzino - Corpo B



Particolare impianto di riscaldamento - Corpo B



Controsoffitto zona esposizione - Corpo A



Ufficio al piano terra - Corpo A



Portoni Sezionali - Corpo B



Set fotografico - Corpo B



Bruciatore e caldaia - Corpo B



Caldaia e bruciatore - Corpo B



Compressore aria compressa - Corpo B



Serbatoio - Corpo -B



Ex cabina elettrica

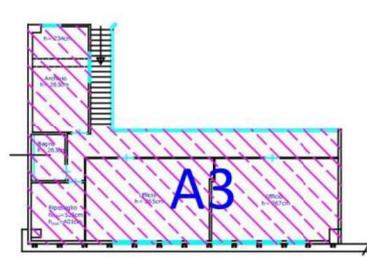
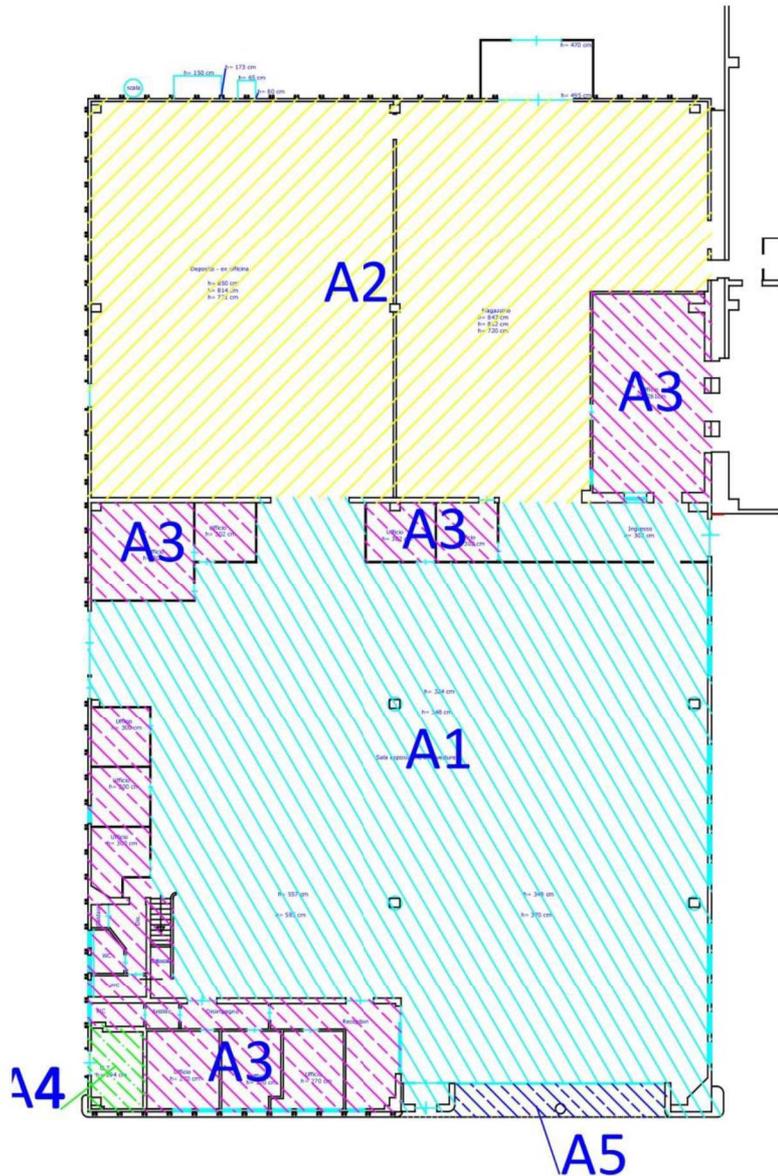


Ex cabina elettrica

3.1 Consistenze immobiliari

Di seguito si riportano le consistenze immobiliari desunte dall'attività di rilievo metrico condotto in loco (*allegati nn. 1.1 e 1.2*):

Capannone commerciale sito in via Cusano, 19, Zoppola (PN)					
CF -Fg. 38 part. 238.					
DESCRIZIONE		RIF. PLAN.	S.E.L. MQ	COE FF.	SUP. COMM.LE MQ
CORPO A	ZONA ESPOSIZIONE	A1	752	1	752,00
	DEPOSITI	A2	570	0,5	285,00
	UFFICI P.T - 1	A3	357	1	357,00
	PORTICO INGRESSO	A4	17	0,1	1,70
	CENTRALE TERMICA	A5	12	0,5	6,00
TOTALE CORPO "A"					1.401,70
CORPO B	OFFICINA	B1	1942	1	1942,00
	UFFICI	B2	208	1	208,00
	ZONA SERVIZI	B3	92	1	92,00
TOTALE CORPO "B"					2.242,00
MANUFATTI IN CORPO STACCATO	EX CABINA ELETTRICA		51	0,5	25,50
	PENSILINA		406	0,1	40,60
TOTALE MANUFATTI IN CORPO STACCATO					66,1
AREA ESTERNA	PIAZZALE ASFALTATO (comprensivo dell'impianto di autola- vaggio)		9.000	0,07	630,00
	AREA VERDE E PARCHEGGIO IN BRECCIAMME		4.640	0,03	139,20
TOTALE AREA ESTERNA					769,20
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ					4.479,00



Primo Piano

Planimetria con indicazione delle varie zone - CORPO A -

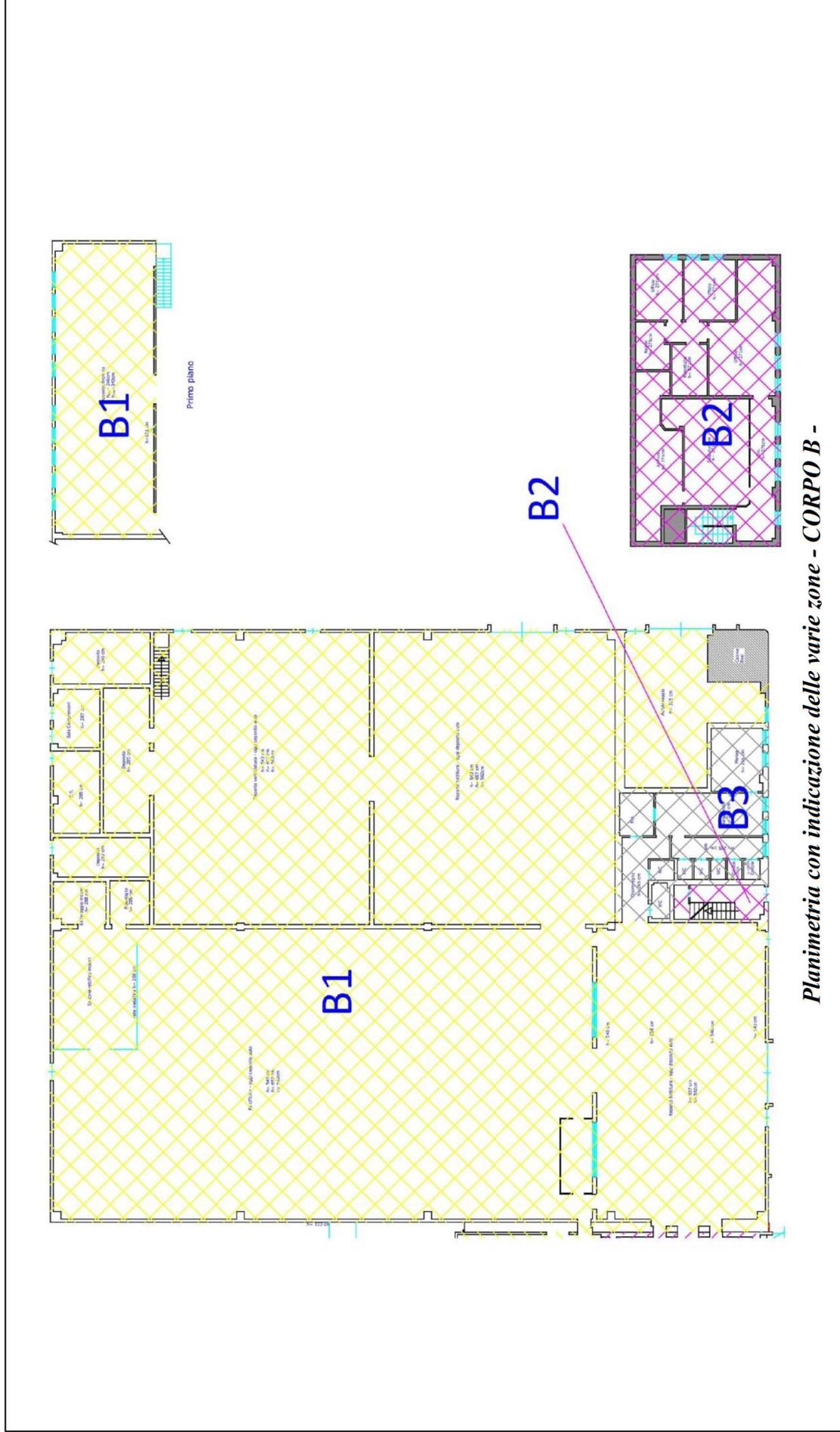
Dott. Paolo Berti

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@dotpaoloberti.it



Planimetria con indicazione delle varie zone - CORPO B -

4.0 REGOLARITA' EDILIZIA

Con accesso presso l'ufficio tecnico comunale di Zoppola (PN), sono state acquisite dallo scrivente ed analizzate n. 17 pratiche edilizie inerenti il compendio di cui trattasi, come di seguito riportato.

Allegati	Titoli autorizzativi	Abitabilità /agibilità	Certificati di collaudo
<p style="text-align: center;">All. n. 4.1</p> <p style="text-align: center;">Pratica Edilizia n. 70/149BIS</p> <p style="text-align: center;">Officina costruzione elettromeccaniche</p>	<p>Nulla osta per l'esecuzione di lavori edili del 21.05.1969 pratica n. 118/198/196 avente ad oggetto lavori di "officina costruzione elettromeccaniche" (all. n. 4.1).</p> <p><u><i>N.B: le opere di cui al presente nulla osta di fatto non sono mai state realizzate, pur essendo stata rilasciata un'autorizzazione di abitabilità.</i></u></p>	<p>Autorizzazione di abitabilità rilasciata il 27.12.1973, pratica n. 203/72 (all. n. 5.1) relativo alla costruzione di un capannone ad uso industriale.</p> <p><u><i>N.b. l'agibilità rilasciata fa riferimento ai grafici approvati in data 21.05.1969: .</i></u></p>	<p style="text-align: center;">-</p>
<p style="text-align: center;">All. n. 4.2</p> <p style="text-align: center;">Pratica Edilizia n. 72/203</p> <p style="text-align: center;">Variante alla costruzione officina elettromeccaniche</p>	<p>Assenza di titolo edilizio (all. n. 4.2).</p> <p><u><i>N.B: i grafici presenti all'interno della pratica edilizia riportano un data di approvazione del 15.12.1972, inoltre è presente un'altra tavola grafica riportante la scritta "stato attuato".</i></u></p> <p><u><i>Le opere di fatto realizzate sono quelle riportate sui grafici per non avendo un riscontro con titolo edilizio.</i></u></p>	<p><u><i>N.b. l'agibilità rilasciata fa riferimento ai grafici approvati in data 21.05.1969: .</i></u></p>	<p>Collaudo tecnico redatto dall' ing. Antonio Sandrin il 10.12.1973 e depositato presso il Genio Civile sede di Pordenone il 10.12.1973 prot. n. 9510 (all. n. 6.1).</p>
<p style="text-align: center;">All. n. 4.3</p> <p style="text-align: center;">Pratica Edilizia n. 73/202</p> <p style="text-align: center;">Costruzione di una cabina di trasformazione Enel</p>	<p>Nulla osta per l'esecuzione di lavori edili del 18.10.1973 pratica n. 202/73 avente ad oggetto lavori di "costruzione di una cabina di trasformazione ENEL" (all. n. 4.3).</p>		

Allegati	Titoli autorizzativi	Abitabilità /agibilità	Certificati di collaudo
<p style="text-align: center;">All. n. 4.4</p> <p>Pratica Edilizia n. 111/83</p> <p>Costruzione di una recinzione</p>	<p>Concessione per l'esecuzione di opere n. 70 del 10.05.1983 pratica n. 111/83 avente ad oggetto lavori di "costruzione di una recinzione" (all. n. 4.4).</p>		
<p style="text-align: center;">All. n. 4.5</p> <p>Pratica Edilizia n. 191/85</p> <p>Ristrutturazione interna di un capannone con parziale cambiamento di destinazione d'uso, formazione di nuovo portone e vetrate; sistemazione aree esterne</p>	<p>Concessione per l'esecuzione di opere n. 58 del 12.06.1986 pratica n. 191/85 (precedentemente concessione n. 27/86 poi annullata) avente ad oggetto lavori di "ristrutturazione interna di un capannone con parziale cambiamento di destinazione d'uso, formazione di nuovo portone e vetrate; sistemazione aree esterne" (all. n. 4.5).</p>	<p>Autorizzazione di abitabilità o uso rilasciata il 11.07.1986, pratica n. 191/85 (all. n. 5.2).</p>	<p>Dichiarazione del progettista/direttore dei lavori datata 25.06.1986 che i lavori non hanno interessato elementi strutturali portanti del preesistente edificio e che pertanto risulta inalterata la staticità del manufatto.</p>
<p style="text-align: center;">All. n. 4.6</p> <p>Pratica Edilizia n. 130/91:</p> <p>Modifiche interne per ricavare nuova zona uffici e sala d'attesa</p>	<p>Autorizzazione per la esecuzione di opere n. 130/91 del 16.07.1991 avente ad oggetto lavori di "modifiche interne per ricavare nuova zona uffici e sala d'attesa" (all. n. 4.6).</p>		

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

Allegati	Titoli autorizzativi	Abitabilità /agibilità	Certificati di collaudo
<p style="text-align: center;">All. n. 4.7</p> <p>Pratica Edilizia n. 91/197:</p> <p>Per ampliamento di attività commerciale per ricavare nuovo corpo uso autofficina, carrozzeria, mensa, uffici, servizi, ecc.</p>	<p>Concessione n. 91/087 del 30.12.1991, pratica n. 91/197 per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia avente ad oggetto lavori di "per ampliamento di attività commerciale per ricavare nuovo corpo uso autofficina, carrozzeria, mensa, uffici, servizi, ecc." (all. n. 4.7).</p>	<p>Licenza di agibilità, licenza n. 91/197/L1 prot. n. 6903 del 06.07.2001, pratica edilizia n. 91/197/V2 e collegate (all. n. 5.3).</p>	<p>Certificato di collaudo statico redatto dall' ing. Cerase Ruzzene il 26.09.1994 e depositato presso i Servizi Tecnici della Regione Friuli Venezia Giulia sede di Pordenone con deposito n. 12405 il 26.09.1994 (all. n. 6.2).</p>
<p style="text-align: center;">All. n. 4.8</p> <p>Pratica Edilizia n. 94/133:</p> <p>Autorizzazione edilizia per realizzazione di nuova recinzione</p>	<p>Autorizzazione edilizia n. 94/197 del 22.08.1994, pratica edilizia n, 94/133 prot. n. 7330 per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia avente ad oggetto lavori di "realizzazione di nuova recinzione" (all. n. 4.8).</p> <p><u><i>N.B: all'interno della pratica è riportato il nulla osta (n. 3908 del 09.02.1995) dell'A.N.A.S. - compartimento regionale della viabilità per il Friuli Venezia Giulia - per la traslazione del passo carraio esistente. Km 87+814. Inoltre si comunica che dovrà essere demolito l'accesso esistente al Km 87+852 con ripristino del fossato e della banchina.</i></u></p>		

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

Allegati	Titoli autorizzativi	Abitabilità /agibilità	Certificati di collaudo
<p style="text-align: center;">All. n. 4.9</p> <p>Pratica Edilizia n. 91/197/V1:</p> <p>Per ampliamento di attività commerciale per ricavare nuovo corpo uso autofficina, carrozzeria, mensa, uffici, servizi, ecc.</p>	<p>Concessione n. 95/182 prot. n. 2098/UT del 26.06.1995, pratica n. 91/197/V1 per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia avente ad oggetto lavori di "per ampliamento di attività commerciale per ricavare nuovo corpo uso autofficina, carrozzeria, mensa, uffici, servizi, ecc. (VARIANTE 1)" (all. n. 4.9).</p>	<p>Licenza di agibilità, licenza n. 91/197/L1 prot. n. 6903 del 06.07.2001, pratica edilizia n. 91/197/V2 (all. n. 5.3).</p>	<p>Certificato di collaudo statico redatto dall' ing. Cerase Ruzzene il 26.09.1994 e depositato presso i Servizi Tecnici della Regione Friuli Venezia Giulia sede di Pordenone con deposito n. 12405 il 26.09.1994 (all. n. 6.2).</p>
<p style="text-align: center;">All. n. 4.10</p> <p>Pratica Edilizia n. 91/197/RN1:</p> <p>Per ampliamento di attività commerciale per ricavare nuovo corpo uso autofficina, carrozzeria, mensa, uffici, servizi, ecc.</p>	<p>Concessione n. 95/189 prot. n. 7619/UT del 03.07.1995, pratica n. 91/197/RN1 per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia avente ad oggetto lavori di " ampliamento di attività commerciale per ricavare nuovo corpo uso autofficina, carrozzeria, mensa, uffici, servizi, ecc. (RINNOVO 1)" (all. n. 4.10).</p>		
<p style="text-align: center;">All. n. 4.11</p> <p>Pratica Edilizia n. 95/163:</p> <p>Richiesta di installazione n. 3 insegne luminose e n. 5 cartelli non luminosi</p>	<p>Autorizzazione edilizia n. 95/212, prot. n. 6816/UT del 21.07.1995, pratica n. 95/163 per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia avente ad oggetto lavori di "richiesta di installazione n. 3 insegne luminose e n. 5 cartelli non luminosi" (all. n. 4.11).</p>		

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

Allegati	Titoli autorizzativi	Abitabilità /agibilità	Certificati di collaudo
<p style="text-align: center;">All. n. 4.12</p> <p>Pratica Edilizia n. 91/197/V2:</p> <p>Per ampliamento di attività commerciale per ricavare nuovo corpo uso autofficina, carrozzeria, mensa, uffici, servizi, ecc.</p>	<p>Concessione n. 96/225, prot. n. 4772/UT del 07.10.1996, pratica n. 91/197/V2 per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia avente ad oggetto lavori di <i>“ampliamento di attività commerciale per ricavare nuovo corpo uso autofficina, carrozzeria, mensa, uffici, servizi, ecc. (VARIANTE 2)”</i> (all. n. 4.12).</p>	<p>Licenza di agibilità, licenza n. 91/197/L1 prot. n. 6903 del 06.07.2001, pratica edilizia n. 91/197/V2 (all. n. 5.3).</p>	<p>Certificato di collaudo statico redatto dall'ing. Cerase Ruzzene il 26.09.1994 e depositato presso i Servizi Tecnici della Regione Friuli Venezia Giulia sede di Pordenone con deposito n. 12405 il 26.09.1994 (all. n. 6.2).</p>
<p style="text-align: center;">All. n. 4.13</p> <p>Pratica Edilizia n. 00/204</p> <p>Modifiche interne varie (aggiunta ed eliminazione di pareti divisorie - box, ecc.)</p>	<p>D.I.A , pratica edilizia n. 00/204, prot. n. 18044 del 09.11.2000 per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia avente ad oggetto lavori di <i>“modifiche interne varie (aggiunta ed eliminazione di pareti divisorie - box, ecc.)”</i> (all. n. 4.13).</p>	<p>Licenza di agibilità, licenza n. 00/204/L1 prot. n. 11585 del 03.07.2001, pratica edilizia n. 96/098 (all. n. 5.4).</p>	
<p style="text-align: center;">All. n. 4.14</p> <p>Pratica Edilizia n. 03/038</p> <p>Installazione di un nuovo cancello di chiusura passo carraio</p>	<p>D.I.A , pratica edilizia n. 03/038, prot. n. 4738 del 06.03.2003 per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia avente ad oggetto lavori di <i>“installazione di un nuovo cancello di chiusura passo carraio”</i> (all. n. 4.14).</p>		

Allegati	Titoli autorizzativi	Abitabilità /agibilità	Certificati di collaudo
<p style="text-align: center;">All. n. 4.15</p> <p>Pratica Edilizia n. 04/026</p> <p>Installazione di insegne luminose</p>	<p>D.I.A , pratica edilizia n. 04/026, prot. n. 2446 del 12.02.2004 per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia avente ad oggetto lavori di "installazione di insegne luminose" (all. n. 4.15).</p>		
<p>Prot. n. 16292/A</p> <p>Richiesta del permesso di costruire, ordinario per "realizzazione di pergola per riparo autoveicoli"</p>	<p>Richiesta del permesso di costruire prot. n. 16292/A del 12.08.2008 per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia avente ad oggetto lavori di "realizzazione pergola per riparo autoveicoli"</p>	ARCHIVIATA	
<p style="text-align: center;">All. n. 4.16</p> <p>Pratica Edilizia n. 11/024/AMB</p> <p>Realizzazione di manufatto (pergola per riparo autoveicoli)</p>	<p>Autorizzazione paesaggistica n. 11/027 del 30.05.2011 pratica edilizia n. 11/024/AMB prot. n. 4591 per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia avente ad oggetto lavori di "realizzazione di manufatto (pergola per riparo autoveicoli)" (all. n. 4.16).</p> <p><u>N.B. all'interno della pratica è presente l'autorizzazione paesaggistica.</u></p>		
<p style="text-align: center;">All. n. 4.17</p> <p>Pratica Edilizia n. 18/026/SUAP</p> <p>Restauro e risanamento conservativo avente rilevanza strutturale, per la realizzazione di autolavaggio esterno, non coperto</p>	<p>S.C.I.A. prot SUAP n. 21843 del 20.03.2018 pratica edilizia n. 18/026/SUAP per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia avente ad oggetto lavori di "restauro e risanamento conservativo avente rilevanza strutturale, per la realizzazione di autolavaggio esterno, non coperto" (all. n. 4.17).</p>		

4.1 Principali difformità edilizie

Dal confronto degli elaborati grafici acquisiti presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Zoppola (PN) con il rilievo dello stato dei luoghi di cui all'*allegati nn. 1.1 e 1.2*, si sono riscontrate le seguenti **principali** difformità edilizie.

Ex cabina elettrica: confronto rispetto al progetto di cui al Nulla Osta n. 202/73 del 18.10.1973 (all. n. 4.3):

- altezza interna inferiore rispetto a quella concessionata;
- diversa distribuzione interna con la realizzazione di pareti divisorie, rampa di scala;
- difformità in termini di forometria;
- non è riscontrabile la posizione rispetto ai confini in quanto nei grafici assentiti non sono riportate quote.

Pergolo esterno:

Non è stato riscontrato un titolo autorizzativo per la realizzazione del manufatto.

Piano primo corpo B): ex alloggio custode (all. nn. 4.7, 4.9, 4.10, 4.12, 4.13):

- diverse difformità in termini di forma di alcune pareti divisorie;
- difformità in termini di dimensione di alcuni uffici;
- difformità forometriche (posizione sulle pareti).

Piano terra corpo B): (all. nn. 4.7, 4.9, 4.10, 4.12, 4.13):

- difformità in termini di forometria interna ed esterna (traslazione di porte, finestre);
- scala di accesso al piano primo di dimensioni diverse e relativo sottoscala;
- bagno e ripostiglio, nella zona servizi, con forme e dimensioni diverse;
- presenza di un box al ridosso della parete divisoria tra zona accettazione automobili e l'officina.

Piano terra corpo A): (all. nn. 4.7, 4.9, 4.10, 4.12, 4.13):

- la parete divisoria tra i due ambienti (ex officina e magazzino) risulta traslata rispetto a quanto assentito;
- presenza di tensostruttura lungo la parete nord;
- diversa distribuzione interna dei servizi nella zona uffici;
- non risultano assentiti alcuni ambienti sottoscala;

- diversa conformazione della porta di ingresso sulla facciata principale;
- mancato riscontro nei grafici della pensilina (a sbalzo con sostegno di un pilastro) in corrispondenza dell'ingresso posto lungo il lato est.

Autolavaggio esterno realizzato a totale cura e spese dall'attuale conduttore (all. n. 4.17):

- **alla data attuale i lavori di cui alla pratica SUAP P.E. N. 18/026/SUAP - SCIA - risultano ancora “aperti” pertanto non si è proceduto con la verifica edilizia delle opere in progetto.**

Risultano a totale carico dell'aggiudicatario tutti gli “oneri” relativi alla regolarizzazione delle difformità edilizie evidenziate nell'ambito della presente relazione, nonché a quelle che dovessero emergere da ulteriori ed autonomi accertamenti.

Nota su autorizzazione ambientale

Le pratiche edilizie ante il gennaio 1993 sono state rilasciate senza autorizzazione ambientale in riferimento alla legge Galasso, n. 431 del 08.08.1985.

Prima del 1 gennaio 1993 non era richiesta tale autorizzazione in quanto il Comune di Zoppola non aveva individuato i vincoli nel proprio territorio.

5.0 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI E GRAVAMI

Formalità

Dall' ispezione ipotecaria del 10.06.2019 (*allegato n. 3.1*) presso la Conservatoria dei RR.II. di Pordenone sono emerse le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ✓ nota di iscrizione a ipoteca volontaria, concessione a garanzia di apertura di credito, per atto del notaio Giorgio Pertegato di Pordenone datato 23.02.2007 rep. n. 49.405 racc. 16.491 e trascritta a Pordenone (PN) in data 26.02.2007 R.G. 3.568 R.P. 819. Capitale € 2.000.000,00 (*allegato n. 3.2*).

Gravami

Dall'attento esame della documentazione acquisita si evince inoltre a carico del mappale n. 238 - al catasto terreni - (originariamente mapp. 237 e 238) del fg. 38 del Comune di Zoppola (PN) una servitù di elettrodotto costituita con atto notarile del 07.07.1994 a rogito del Notaio Giuseppe Salice di Pordenone, rep. n. 448246, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Pordenone (PN) in data 25.07.1994 ai nn. 8007/6047 di RG/RP.

Con lo stesso atto viene concesso in servitù all'Enel S.p.a. un fabbricato da adibire a cabina elettrica delle dimensioni interne di m. 3,66 x 3,00 e un'altezza di m. 3,00. (all. 3.4)

Segue estratto della nota di trascrizione

QUADRO D
DESCRIZIONE DEI PATTI E/O CONDIZIONI, RAPPORTO DI PARENTELA CON IL DE CUIUS (per atti mortis causa), OVVERO ALTRI ASPETTI DELL'ATTO CHE SI RITIENE UTILE PUBBLICARE
LA CEDE IN SERVITU' ALL'"ENEL - SOCIETA' PER AZIONI" UN FABBRICATO DA ADIBIRE A CABINA ELETTRICA, DELLE DIMENSIONI INTERNE DI METRI 3,66 (TRE E SESSANTASEI CENTIMETRI) X 3,00 (TRE) E DELL'ALTEZZA DI METRI 3,00 (TRE), ED IL SOTTOSTANTE TERRENO, UBICATO IN MAPPA DEL COMUNE DI ZOPPOLA AL F. 38 N. 237 IL LOCALE E IL SOTTOSTANTE TERRENO SONO INDICATI CON COLORE ROSSO NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA SUB "B" AL TRASCRIVENDO ATTO. PER L'ACCESSO A DETTA CABINA VIENE COSTITUITA SERVITU' DI TRANSITO PER PERSONALE E MEZZI D'OPERA DELL'"ENEL - SOCIETA' PER AZIONI" IN QUALSIASI ORA DEL GIORNO E DELLA NOTTE, LUNGO LA STRISCIA DI TERRENO DELLA LARGHEZZA DI METRI 3,00 (TRE) INDIVIDUATA CON COLORE VERDE NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA, ATTRAVERSO IMAPPALI F. 38 N. 237 E 238, DIRETTAMENTE DALLA STRADA STATALE 13. VIENE COSTITUITA SERVITU' DI ELETTRODOTTO A CARICO DEGLI IMMOBILI DISTINTI IN MAPPA DEL COMUNE DI ZOPPOLA AL F. 38 N. 237 E 238 ED A FAVORE DEL FONDI FINITIMI, SECONDO QUANTO DISTINTO NELL'ALLEGATA PLANIMETRIA: A) IN ROSSO PER ELETTRODOTTO A MEDIA TENSIONE IN CAVO INTERRATO PER UNA LARGHEZZA DI METRI 1 (UNO); B) IN BLEU PER ELETTRODOTTO IN BASSA TENSIONE IN CAVO INTERRATO. DETTE CONDUTTURE FARANNO CAPO ALLA CABINA STESSA, PER LA FORNITURA DI ENERGIA ELETTRICA ALLE UTENZE CIRCOSTANTI.

QUADRO D - ALLEGATO DI CONTINUAZIONE

DESCRIZIONE DEI PATTI E/O CONDIZIONI, RAPPORTO DI PARENTELA CON IL DE CUIUS (per atti mortis causa),
OVVERO ALTRI ASPETTI DELL'ATTO CHE SI RITIENE UTILE PUBBLICARE

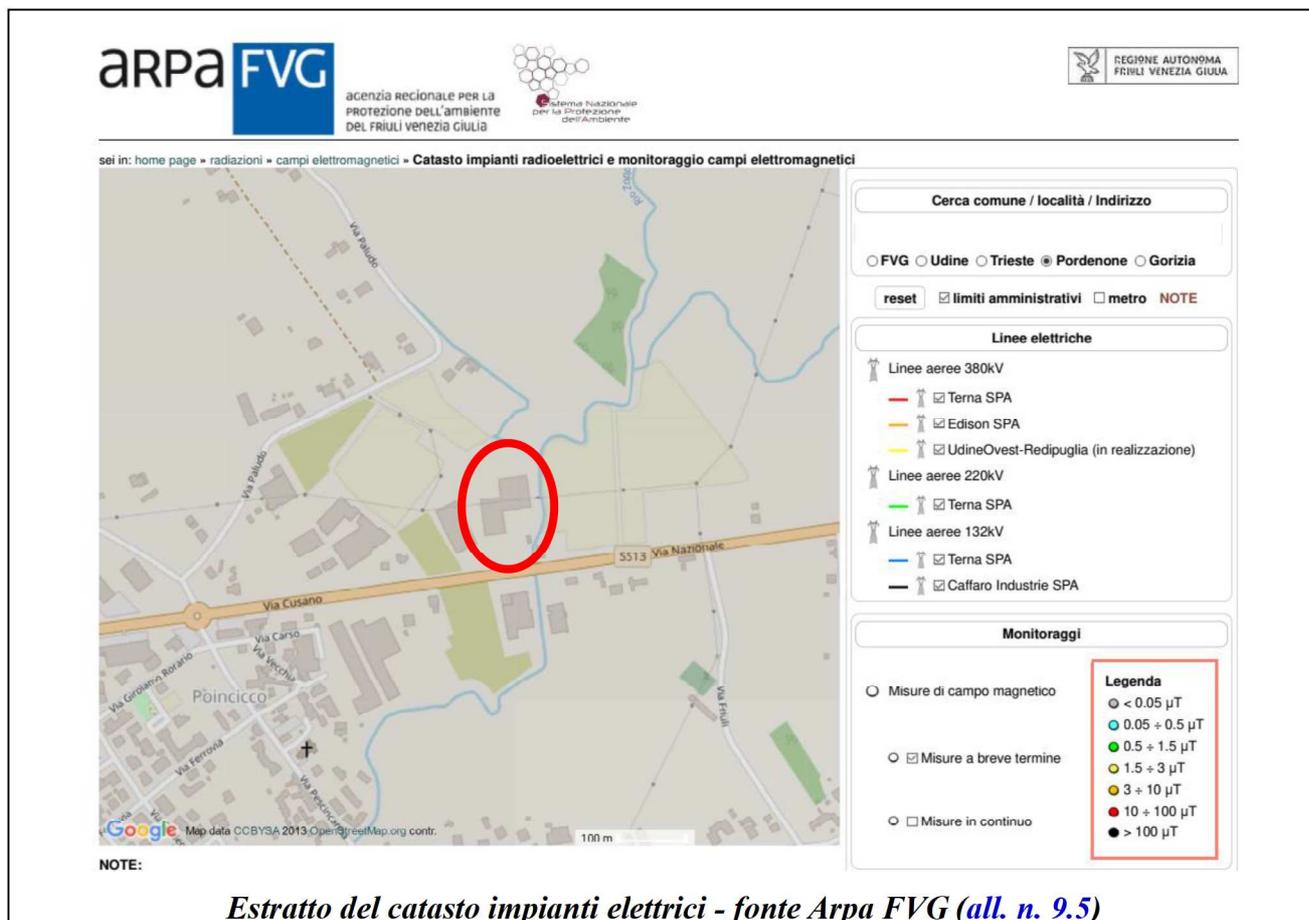
LA PARTE CONCEDENTE CONSENTE CHE L'"ENEL - SOCIETA' PERAZIONI", APRA F
ORI NEI MURI PERIMETRALI DELLA CABINA PER

LA SUA AERAZIONE E PER L'INGRESSO E L'USCITA DEI CONDUTTORI, E CHE NEL
LOCALE STESSO ESEGUA TUTTI I LAVORI NECESSARI PER L'INSTALLAZIONE DEL
LE APPARECCHIATURE IDONEE, CON FACOLTA'
DI METTERE IN ATTO SOSTITUZIONI E VARIANTI.

Nel corso dei vari accessi presso il compendio de quo si è notata la presenza di un traliccio posto sul confine est del lotto a ridosso del Rio Zoppoletta. L'elettrodotto sorretto dal traliccio attraversa il capannone lungo tutta la direttrice Est-Ovest.

Dalle ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente non sono emersi atti con cui si possa risalire alla servitù in parola che presumibilmente risultano datati.

Segue estratto cartografico.



6.0 VALUTAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Per la valutazione del compendio immobiliare caduto in Fallimento, lo scrivente ha eseguito una specifica ricerca di mercato immobiliare dal 2015 all'attualità, allo scopo di rinvenire un numero accettabile di dati comparativi per una più precisa stima secondo il postulato della comparazione alla base di un qualsiasi giudizio di tipo economico-estimativo.

Il segmento di mercato cui appartiene l'immobile in oggetto è definibile in base ai seguenti elementi.

• Localizzazione	Lungo la SS 13 Pontebbana – in Comune di Zoppola (PN) nel tratto da UCI Cinema (in Fiume Veneto) sino in Zoppola
• Tipo di contratto	Compravendita
• Destinazione	Commerciale
• Tipologia immobiliare	Usato con classe energetica: F.
• Tipologia edilizia	Capannone con sala esposizione auto ed ampio spazio scoperto
• Dimensione	Media
• Caratteri della domanda e dell'offerta	Lato acquirente: impresa Lato venditore: impresa Motivo acquisto: commerciale ambito auto.
• Forma di mercato	Concorrenza monopolistica
• Livello di prezzo	Non superiore a € 300,00/mq
• Fase del mercato immobiliare	Stagnazione.

L'indagine ha riguardato il tratto della SS n. 13 compreso tra il ponte sul fiume Meduna (Zoppola) fino alla zona industriale di Casarsa della Delizia (PN) per una estensione di circa 13 km.

Per un miglior inquadramento della stima, **si riassumono le caratteristiche principali del subject (= immobile oggetto di stima):**

- utilizzo del capannone quale sede logistica all'interno **del comparto auto**, con l'evidenza che il tratto di strada della SS 13 "Pontebbana" dall'UCI cinema in Fiume Veneto sino a Zoppola, è **sempre stato caratterizzato** da una valenza commerciale inferiore al tratto di strada dall'UCI cinema verso il Ponte del Meduna, come si evince anche dalla tipologia delle attività insediate;
- discreto grado di conservazione frutto dell'edificazione di un primo corpo di fabbrica nei primi anni settanta e di un ampliamento a metà degli anni novanta. **Non si è tenuto conto dell'impianto di lavaggio e impianto antifurto esterno realizzati dal conduttore;**
- presenza di alcune difformità edilizie che richiedono la predisposizione di una pratica di sanatoria a cure e spese dell'aggiudicatario (difformità, in ogni caso, non di significativo valore);
- presenza di difformità catastali per la quale occorre presentare una variazione catastale, il cui costo graverà interamente sull'aggiudicatario;
- inquadramento energetico dell'intero compendio in classe F sulla base dei 3 attestati di prestazione energetica (*all. n. 9.3*) redatti in data 22.01.2014 dall'ing. Marco Piva di Porcia (PN);
- stagnazione economica attuale che segue alla ripresa del mercato registratasi negli anni 2016-2017 a livello macroeconomico, dopo una crisi economico-finanziaria-immobiliare senza eguali protrattasi dal 2008 al 2016, mentre l'ambito immobiliare delle piccole e medie imprese è stato costantemente caratterizzato da stagnazione;
- le vendite, oggi registrabili a livello produttivo, riguardano prevalentemente capannoni usati, a valori nettamente inferiori ai costi di realizzazione ed il mercato fallimentare ha fortemente condizionato quello del libero mercato;
- l'acquisto avviene a corpo nonché visto e piaciuto, senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità. **Si fa riferimento espresso a tutte le note riportate a pagina 6 della presente relazione, quali elementi di cui si è tenuto conto nella formulazione del prezzo a base d'asta fallimentare.**

Si formuleranno, in ogni caso, tre valori di cui il primo riguardante quello di mercato, il secondo quello di liquidazione (non fallimentare) ed il terzo quello fallimentare.

Per la definizione **del valore di mercato** si fa riferimento all'art. 4 comma 1 del punto 76) del Regolamento 575/2013/UE, di cui segue estratto:

«importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni». La valutazione avviene all'attualità con un orizzonte di **10-12 mesi.**

Nelle linee guida ABI del dicembre 2015, per *“Importo stimato...”* ci si riferisce a un prezzo in termini monetari pagabile per il bene in un'operazione alle normali condizioni di mercato. Il valore di mercato si misura come il prezzo più vantaggioso che si può ragionevolmente ottenere sul mercato alla data della valutazione; in altri termini, è il miglior prezzo che il venditore può ragionevolmente ottenere e quello più vantaggioso che l'acquirente possa sostenere.

La determinazione del valore di mercato presuppone un'analisi tecnica delle normali condizioni mercantili, secondo una logica di razionalità economica, in cui i soggetti venditore ed acquirente agiscono con cognizione di causa, con prudenza e senza essere sottoposti a costrizioni.

Il valore di liquidazione (non fallimentare) corrisponde de facto al valore di mercato prudenziale, ottenibile con una detrazione di un 10%-20% al valore di cui sopra.

Il valore fallimentare è stimabile intorno al 40% in meno rispetto al valore di mercato.

FONTI INDIRETTE

Si riportano di seguito i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate quale punto di partenza per un ragionamento estimativo.

Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: PORDENONE **Comune:** ZOPPOLA

Fascia/zona: E1/Suburbana/FRAZIONI CUSANO, ORCENICO INFERIORE, POINCICCO

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conserva- tivo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capanno ni industriali	NORMALE	150	300	L	1	2	L
Centri com- merciali	NORMALE	800	1150	L	5	8	L
Negozi	NORMALE	850	1200	L	5	7,5	L

E' stata riportata la fonte indiretta dell'OMI, solo ai fini di una completezza espositiva evidenziando che la stessa non risulta applicabile all'immobile oggetto di stima, in quanto il subject non è assimilabile a un negozio - centro commerciale e la sua trasformazione edilizia risulterebbe onerosa né risulta ascrivibile ai capannoni industriali.

Si riporta di seguito, anche, il borsino Fimaa 2018-2019



Borsino immobiliare Provincia di Pordenone 2018-2019 • F.I.M.A.A.

Zoppola

VENDITA

CAPANNONI senza impianti							
VENDITA - Euro al mq		NUOVO				USATO	
Capannoni industriali ed artigianali		Da	€ 350,00	a	€ 400,00	Da	€ 100,00 a € 200,00
Negozi grande distribuzione		Da	€ 1600,00	a	€ 1.700,00	Da	€ 800,00 a € 1.100,00
AFFITTO - Euro / mq al mese							
Capannoni industriali ed artigianali		Da	€ 0,50	a	€ 1,50		
Negozi grande distribuzione		Da	€ 4,00	a	€ 8,00		

Anche in questo caso, l'immobile de quo non risulta assimilabile né ad un capannone uso industriale/artigianale né a un negozio o centro commerciale.

6.1 Analisi di mercato

Ai fini dell'accertamento del valore di mercato per unità commerciali ed industriali simili con accesso diretto alla SS 13 Pontebbana nei Comuni di Casarsa della Delizia (PN), Zoppola (PN) e Fiume Veneto (PN), in un tratto lungo circa 13 km dal gennaio 2015 all'attualità, sono state svolte le seguenti verifiche:

1. individuazione di circa n. 1516 fabbricati con accesso diretto alla SS 13 lungo i territori comunali di Fiume Veneto (PN), Zoppola (PN) e Casarsa della Delizia (PN);
2. estrapolazione dall'elenco dei 516 fabbricati individuati (**all. 8.2**) di tutti gli immobili ricadenti nella categoria catastale D/1, D/7 e D/8 nei fogli nn. 33, 34, 37, 38, 39, 40, 42, 43 **del Comune di Zoppola (PN)**, al fine di evidenziare le unità ricadenti nelle suddette categorie catastali;
3. estrapolazione dall'elenco dei 722 fabbricati individuati (**all. 8.1**) di tutti gli immobili ricadenti nella categoria catastale D/1, D/7 e D/8 e nei fogli nn. 5, 6, 7 **del Comune di Casarsa della Delizia (PN)**, al fine di evidenziare le unità ricadenti nelle suddette categorie catastali;
4. estrapolazione dall'elenco dei n. 278 fabbricati individuati (**all. 8.3**) di tutti gli immobili ricadenti nella categoria catastale D/1, D/7 e D/8 e nei fogli nn. 1 e 2 **del Comune di Fiume Veneto (PN)**, al fine di evidenziare le unità ricadenti nelle suddette categorie catastali;
5. ispezione presso la Conservatoria dei RR. II. di Pordenone (PN) (**all. 8.2.2**) aventi ad oggetto tutte le movimentazioni delle unità immobiliari dei fogli 39 e 40 **del Comune di Zoppola (PN)** avvenute a partire dalla data di 01.01.2015 sino al 04.06.2019, eccedente le prescrizioni degli *Standards Internazionali di Valutazione* (IVS - che prevedono una ricerca annuale);
6. ispezione presso la Conservatoria dei RR. II. di Pordenone (PN) (**all. 8.3.2**) aventi ad oggetto tutte le movimentazioni delle unità immobiliari dei fogli 1 e 2 **del Comune di Fiume Veneto (PN)** avvenute data di 01.01.2015 sino al 04.06.2019, eccedente le prescrizioni degli *Standards Internazionali di Valutazione* (IVS - che prevedono una ricerca annuale);
7. ricerca storica di tutte le unità immobiliari individuate nelle categoria catastale D/1, D/7 e D/8 nel **Comune di Zoppola (PN)** (**all. 8.2.1**), con acquisizione di visura storica presso l'Agenzia delle Entrate di Pordenone (PN) ricadenti nella categoria catastale D/1, D/7 e D/8, (si sono indagate n. 33 unità) riscontrate, allo scopo di verificare **gli atti di compravendita degli immobili ad uso punto vendita/capannone negli ultimi 53 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.).

Nel complesso sono stati identificati n. 1 atto di compravendita nel libero mercato e n. 1 atto di compravendita in ambito liquidatorio ricadenti nelle cat. catastali D/7 e D/8;

8. ricerca storica di tutte le unità immobiliari individuate nelle categoria catastale D/1, D/7 e D/8 nel Comune di Casarsa della Delizia (PN) (*all. 8.1.1*), con acquisizione di visura storica presso l’Agenzia delle Entrate di Pordenone (PN) ricadenti nella categoria catastale D/1, D/7 e D/8, (si sono indagate n. 12 unità) riscontrate, allo scopo di verificare **gli atti di compravendita degli immobili ad uso punto vendita/capannone negli ultimi 53 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.). **Nel complesso non sono stati identificati atti di compravendita;**
9. ricerca storica di tutte le unità immobiliari individuate nelle categoria catastale D/1, D/7 e D/8 nel Comune di Fiume Veneto (PN) (*all. 8.3.1*), con acquisizione di visura storica presso l’Agenzia delle Entrate di Pordenone (PN) ricadenti nella categoria catastale D/1, D/7 e D/8, (si sono indagate n. 18 unità) riscontrate, allo scopo di verificare **gli atti di compravendita degli immobili ad uso punto vendita/capannone negli ultimi 53 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.). **Nel complesso è stato identificato n. 1 atto di compravendita in ambito fallimentare e n. 1 atto di compravendita in ambito liquidatorio ricadente nella categoria catastale D/7;**
10. **acquisizione della copia dell’atto di compravendita in ambito fallimentare di un terreno commerciale in Zoppola (PN) (*all. 8.2.5*);**
11. dall’elenco delle trascrizioni si sono estrapolate le sole unità censite nelle categorie catastali D/1, D/7 e D/8 con conseguente individuazione sulla mappa catastale al fine di poter valutare la distanza dal *subjects*;
12. acquisizione di copia degli atti di trasferimento come sopra rintracciati, presso l’Agenzia delle Entrate;
13. **elaborazione degli atti notarili acquisiti, con calcolo delle consistenze su base catastale e predisposizione di tabelle di sintesi di ciascuna compravendita.**

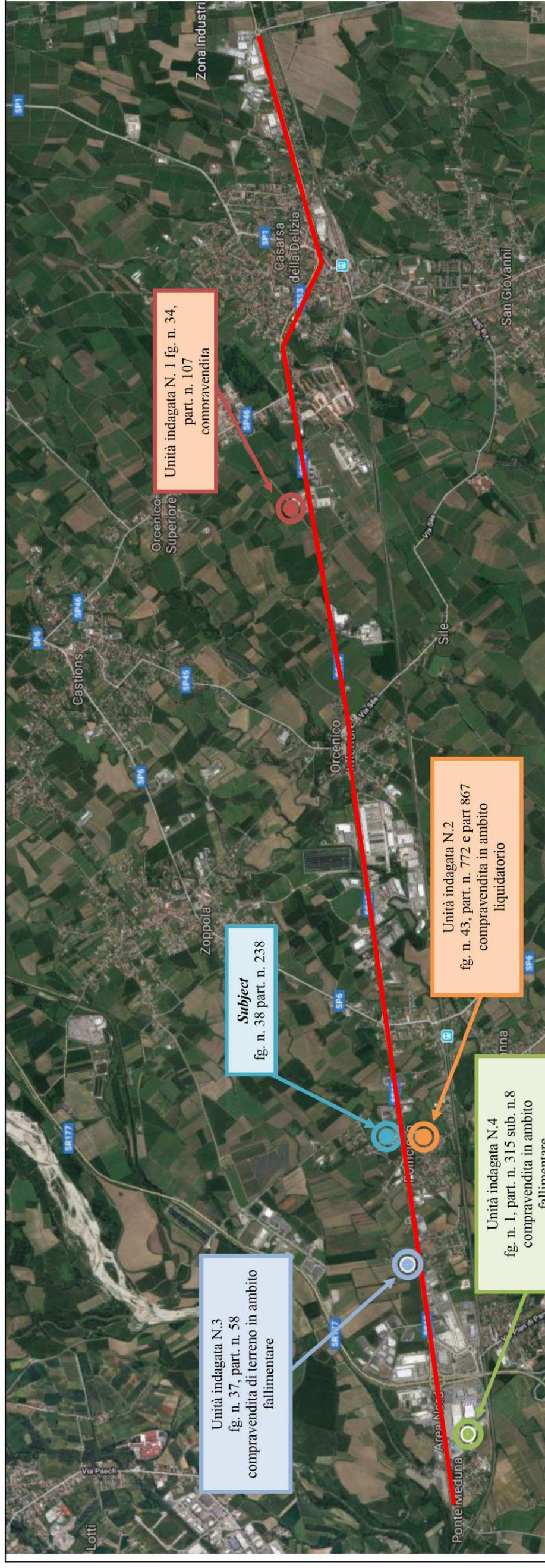
Di seguito si riepilogano i dati quantitativi dell’indagine condotta.

Comune	Foglio catastale indagato	Unità immobiliari indagate nelle categorie catastali D/1 - D/7 - D/8 (evidenziate in blu le unità immobiliari di cui si è analizzato l'atto notarile)	N. unità movimentate/indagate	N. unità compravendute di cui alla cat. catastale D/1	N. unità compravendute di cui alla cat. catastale D/7	N. unità compravendute di cui alla cat. catastale D/8	N. di atti notarili acquisiti (evidenziate in blu le unità immobiliari di cui si è successivamente analizzato l'atto notarile)
Zoppola (PN)	33	Catasto Fabbricati foglio 33: -	0	0	0	0	Nessuno
Zoppola (PN)	34	Catasto Fabbricati foglio 34: part. 330, part. 468 sub. 2, part. 388, part. 107 sub. 4, part. 325	5	0	1	1	<ul style="list-style-type: none"> n. 1 atto di compravendita a seguito dell'esercizio di riscatto derivante da locazione finanziaria ricadente nella categoria catastale D/8 n. 1 atto di compravendita ricadente nella categoria catastale D/7
Zoppola (PN)	37	Catasto Fabbricati foglio 37: part. 242, part. 202 sub. 5, part. 453, part. 231 sub. 3, part. 95, part. 749 Catasto Terreni foglio 37: part. 58	7	0	0	0	N. 1 atto di compravendita di terreni in abito fallimentare
Zoppola (PN)	38	Catasto Fabbricati foglio 38: part. 32, part. 490, part. 226 subb. 4-5-6, part.38 subb. 5-6, part. 238, part. 18 subb. 3-4-9-10-11	13	0	0	0	Nessuno

Comune	Foglio catastale indagato	Unità immobiliari indagate nelle categorie catastali D/1 - D/7 - D/8 (evidenziate in blu le unità immobiliari di cui si è analizzato l'atto notarile)	N. unità movimentate/indagate	N. unità compravendute di cui alla cat. catastale D/1	N. unità compravendute di cui alla cat. catastale D/7	N. unità compravendute di cui alla cat. catastale D/8	N. di atti notarili acquisiti (evidenziate in blu le unità immobiliari di cui si è successivamente analizzato l'atto notarile)
Zoppola (PN)	39	Catasto Fabbricati foglio 39: part. 258, part. 318, part. 173, part. 240, part. 72, part. 88, part. 92 sub. 1, part. 97, part. 117, part. 162 sub. 1, part. 237, part. 262	12	0	0	0	Nessuno
Zoppola (PN)	40	Catasto Fabbricati foglio 40: part. 382 subb. 1-2, part. 130, part. 99 sub. 1, part. 15 sub. 6, part. 767 sub. 4, part. 745, part. 384 sub. 1	8	0	0	0	Nessuno
Zoppola (PN)	41	Catasto Fabbricati foglio 41: -	0	0	0	0	Nessuno
Zoppola (PN)	43	Catasto Fabbricati foglio 43: part. 946, part. 288 sub. 6, part. 425 sub 4, part. 866 subb. 6-7, part. 867 , part. 367, part. 471, part. 612,	9	1	0	0	N. 1 atto di compravendita in ambito fallimentare ricadente nella categoria catastale D/1
Casarsa della Delizia (PN)	5	Catasto Fabbricati foglio 5: part. 192 sub. 2, part. 67 sub. 1, part. 528, part. 646, part. 58, part. 627,	6	0	0	0	Nessuno

Comune	Foglio catastale indagato	Unità immobiliari indagate nelle categorie catastali D/1 - D/7 - D/8 (evidenziate in blu le unità immobiliari di cui si è analizzato l'atto notarile)	N. unità movimentate/indagate	N. unità compravendute di cui alla cat. catastale D/1	N. unità compravendute di cui alla cat. catastale D/7	N. unità compravendute di cui alla cat. catastale D/8	N. di atti notarili acquisiti (evidenziate in blu le unità immobiliari di cui si è successivamente analizzato l'atto notarile)
Casarsa della Delizia (PN)	6	Catasto Fabbricati foglio 6: part. 1730, part. 1360 sub. 1, part. 700, sub. 47,	4	0	0	0	Nessuno
Casarsa della Delizia (PN)	7	Catasto Fabbricati foglio 7: part. 40 sub. 1, part. 624 sub. 1, part. 663 sub. 2, part. 45 sub. 8	4	0	0	0	Nessuno
Fiume Veneto (PN)	1	Catasto Fabbricati foglio 1: part. 615 subb. 2-3-4-5-6, part. 675 subb. 1-2-3-4-5-6-7-9-13, part. 183 subb. 1-2, part. 186 subb. 4-5, part. 188 subb. 1-3-4-5-6-7-9-10, part. 234, part. 74, part. 328 subb. 2-3-6, part. 73, part. 35 subb. 7-8-10-12-13-14-15-16, part. 303, part. 679 subb. 2-3-7, part., part. 482, part. 236, part. 315 sub. 8 , part. 464, part. 484 sub. 2, part. 687 subb. 1-2	51	1	0	0	N. 1 atto di compravendita ricadente nella categoria catastale D/1

Comune	Foglio catastale indagato	Unità immobiliari indagate nelle categorie catastali D/1 - D/7 - D/8 (evidenziate in blu le unità immobiliari di cui si è analizzato l'atto notarile)	N. unità movimentate/indagate	N. unità compravendute di cui alla cat. catastale D/1	N. unità compravendute di cui alla cat. catastale D/7	N. unità compravendute di cui alla cat. catastale D/8	N. di atti notarili acquisiti (evidenziate in blu le unità immobiliari di cui si è successivamente analizzato l'atto notarile)
Fiume Veneto (PN)	2	Catasto Fabbricati foglio 2: part. 696, part. 762 subb. 3-68-80-81, part. 320 sub. 1, part. 451 sub. 2, part. 324 sub. 1, part. 304 sub. 5 , part. 887, part. 459, part. 114 subb. 1-4, part. 440 , part. 113 sub. 1, part. 31 subb. 6-7-8-9-10-12-13, part. 168 sub. 3, part. 307 subb. 5-6-7 , part. 438 , part. 439 , part. 458 subb. 1-2-4, part. 716 subb. 1-2	33	0	6	1	<ul style="list-style-type: none"> n. 1 atto di compravendita ricadente nella categoria catastale D/7 n. 1 atto di compravendita in ambito fallimentare ricadente nella categoria catastale D/8

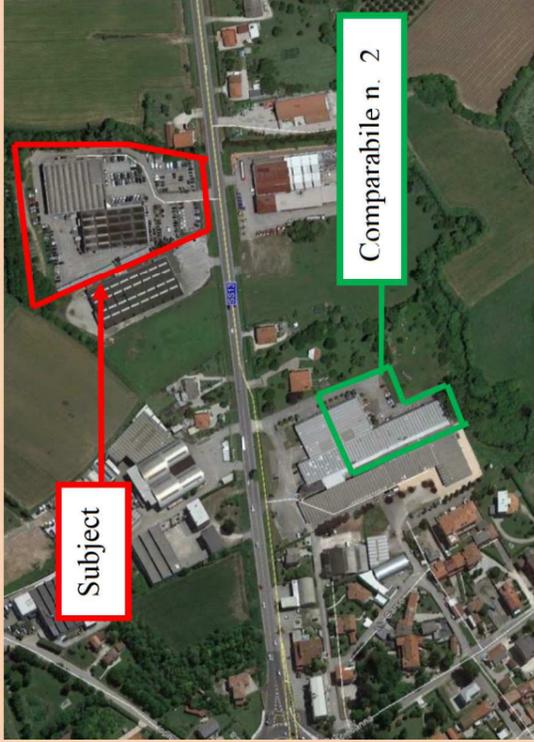


Vista satellitare con individuazione dei comparabili e subjects.

COMPRAVENDITA N. 1 IN ZOPPOLA (PN) (all. 8.2.3)

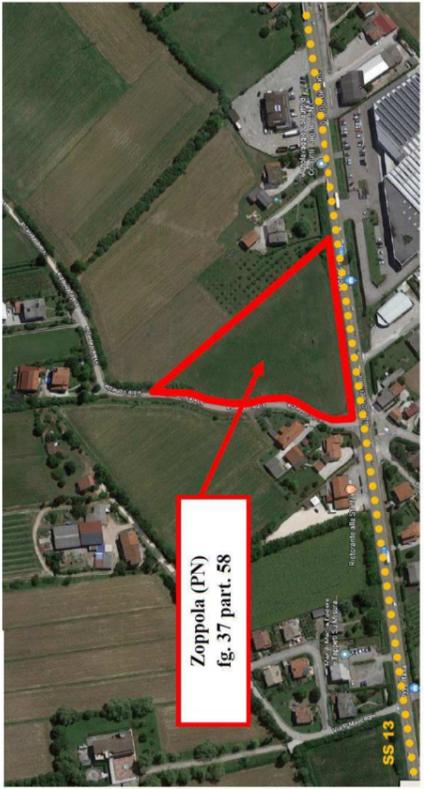
Cron.	Data atto	Foto	Dati immobile	Identificazione catastale	Prezzo dichiarato	Incidenza €/mq
Comp-1)	<p style="text-align: center;"><u>30.10.2017</u> (Notaio Romano Jus, rep. n. 144.422, racc. n. 37.286)</p> <p style="text-align: center;">Compravendita nel libero mercato</p>	 <p style="text-align: center;">Zoppola (PN) - via Pontebbana</p> <p style="text-align: center;">Localizzazione: Zoppola (PN), via Pontebbana, - Distanza dal subject 5,4 km. Il complesso risulta articolato in n. 4 fabbricati. Il sub. 2 è distribuito su n. 2 livelli con magazzino al p.t. e deposito, ufficio e WC al piano secondo. Il sub. 4 si articola su n. 2 livelli e comprende al p.t. officina, ufficio WC e deposito, mentre al piano superiore trova posto il magazzino, sub. 5 con distributori carburanti e cassa con WC. Il subalterno 2 risulta essere classificato in classe energetica "G" Il subalterno 4 risulta essere classificato in classe energetica "F" Servitù: servitù di transito ed elettrodotto Uffici.</p>	<p style="text-align: center;">Età: Edificio edificato a seguito di: ➤ Licenza edilizia n. 34/69 del 22.04.1969; ➤ Agibilità n. 34/69 del 23.05.1972; ➤ Autorizzazione ad eseguire opere edili n. 300/88 del 01.02.1989; ➤ Concessione in variante n. 93/045, prot. n. 1912, pratica n. 90/150/V del 15.03.1993; ➤ Agibilità rilasciata il 17.01.1994 n. 90/150/L1, pratica 90/150/V1; ➤ Concessione in sanatoria del 05.09.2003 n. 03/094, prot. n. 3534/UTC, pratica n. 03/024.</p>	Unità immobiliare oggetto di compravendita CT fg 34 part. 107 ente urbano di 3.784 mq CF fg 34 part 107 sub 2, pt-1 (cat D/7, RC. € 3.188,10, p.t-1); fg 34 part 107 sub 4, pt-1 (cat D/7, RC. € 1.927,50, p.t-1); fg 34 part 107 sub 5, pt-1 (cat E/3, RC. € 1.771,50, p.t);	<p style="text-align: center;">€ 246.000,00 per la compravendita del bene</p>	<p style="text-align: center;">€ 400,00/mq arr. (= € 246.000,00/611 mq arr.)</p>
			<p style="text-align: center;">Superficie commerciale totale mq arr. 611: ➤ officina: 152 mq * 0,5 = 76 mq; ➤ deposito: 194 mq * 0,5 = 97 mq ➤ deposito : 54 mq * 0,5 = 27 mq ➤ magazzino: 245mq * 0,5 = 122,50 mq ➤ ufficio: 35 mq * 1 = 35 mq ➤ portico: 100 mq * 0,1 = 10 mq ➤ cassa: 17 mq * 1 = 17 mq ➤ pompe carburante: 154 mq * 0,07 = 10,8 mq ➤ area scoperta: 3078 mq * 0,07 = 215,5 mq</p> <p style="text-align: center;">Dati desunti dagli elaborati catastali allegati all'atto notarile.</p>			

COMPRAVENDITA N. 2 IN ZOPPOLA (PN) (all. 8.2.4)

Cron.	Data atto	Foto	Dati immobile	Identificazione catastale	Prezzo dichiarato	Incidenza €/mq
	<p style="text-align: center;"><u>16.01.2017</u> (Notaio Gaspare Gerardi, rep. n. 66934, racc. 30230) Comppravendita in ambito di concordato preventivo.</p>		<p>Edificio edificato a seguito di:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ C.E. n. 94/204, pratica n. 93/275 del 12.09.1994; ➤ concessione di voltura n. 95/324 prat. ed. n. 93/275/VL1 prot. n. 7326/UT del 16.11.1995; ➤ concessione in variante n. UNO n. 96/136 n. 93/275/V1 prot. gen. n. 15029/UT del 01.07.1996; ➤ concessione in variante n. DUE n. 96/265 prat. n. 93/275/V2, prot. gen. n. 9640/UT del 25.11.1996; ➤ concessione n. 98/008, prat. ed. n. 97/295 del 19.01.1998; ➤ concessione n. 98/044, prat. ed. n. 97/296 del 16.03.1998; ➤ concessione di voltura n. 98/060 prat. edilizia n. 97/296/VL1 prot. n. 4874/UT del 27.04.1998; ➤ D.I.A del 14.07.1998 n. 10772, prat. ed. n. 97/296/V1; ➤ D.I.A. del 05.10.1998 n. 15546 pratica ed. n. 97/296/V2; ➤ autorizzazione ed. n. 99/027, prat. ed. n. 99/025, prot. n. 1942/UTC del 15.03.1999; ➤ D.I.A. del 07.06.1999 n. 99/101; ➤ D.I.A. del 25.06.2001 pratica edilizia n. 1/129; ➤ C.E. n. 01/165 prat. n. 01/082 prot. n. 5842/16129/21592-2001-UTC del 18.12.2001; ➤ concessione in voltura n. 02/040, prot. n. 4331/UT prat. ed. n. 01/082/VL1 del 13.03.2002; ➤ D.I.A. in variante prot. n. 5352 in data 14.03.2003; ➤ D.I.A. prot. n. 9988 in data 22.05.2003; ➤ D.I.A. prot. n. 10674 del 29.05.2003; ➤ aut. edilizia n. 06/05, prat. edilizia n. 06/096 del 	<p>Unità immobiliare oggetto di compravendita</p> <p>CT fg 43 part 772 ente urbano 2.416 mq</p> <p>CF fg 43 part 772 (cat D/I, RC. € 5.538,00, p.t.-1);</p> <p>CF fg 43 part 867 (cat D/I, RC. € 9.350,00, pt.-1).</p> <p>CT fg 43 part 867 ente urbano 2.825 mq</p>	<p style="text-align: center;">€ 451.000,00 per la compravendita in ambito di concordato preventivo.</p>	<p style="text-align: center;">€ 250,00/mq arr. (= € 451.000,00/1800 mq arr.)</p>
		 <p style="text-align: center;">Zoppola (PN) - via Cusano</p> <p style="text-align: center;">Localizzazione: Zoppola (PN), via Carso e via Cusano 18/A, - Distanza dal subject 260 m.</p> <p>Il complesso diviso su n. 2 mappali formante un unico corpo si sviluppa su n. 2 piani ed è composto da laboratorio, uffici, area</p>				

<p>produttiva, magazzino.</p> <p>Complesso sito sulla part. 772 risulta essere classificato in classe energetica "D". Complesso sito sulla part. 867 risulta essere classificato in classe energetica "E".</p> <p style="text-align: center;">Laboratorio, magazzini ed uffici.</p>	<p>05.06.2006;</p> <ul style="list-style-type: none"> > voltura di aut. n. 07.072, prot. n. 11990/UTC, prat ed. n. 06/096/VL1 del 02.07.2007; > 21.07.1997 licenza di agibilità prot. n.15706, prat. n. 93/275/V2 licenza n. 93/275/L1; > 19.05.1998 agibilità prot. n. 3583, prat. n. 97/295 licenza n. 97/295/L1; > 07.01.1999 agibilità prot. n.12353, pratica n. 97/296 - licenza n. 97/296/L1; > 09.08.1999 agibilità prot. n. 12849, prat. n. 99/025 licenza n. 99/025/L1; > 20.03.2003 agibilità prot. n. 5454, pratica n. 01/082. 		
	<p>Superficie commerciale totale mq arr. 1800:</p> <ul style="list-style-type: none"> > ufficio pt part. 772: 123 * 1 = 123 mq; > tettoia part. 772: 96 * 0,1 = 9,6 mq; > laboratorio part. 772: 673 * 0,5 = 336,5 mq; > scoperto part. 772: 1585 * 0,07 = 111 mq; > ufficio pt part. 867: 392 * 1 = 392 mq; > tettoia part. 867: 108 * 0,1 = 10,8 mq > laboratorio part. 867: 661 * 0,5 = 330,5 mq > magazzino part. 867: 831 * 0,5 = 415,5 mq > scoperto part. 867: 1028 * 0,07 = 71,7 mq <p style="text-align: center;">NOTE</p> <p>Dati desunti dagli elaborati catastali allegati all'atto notarile.</p>		

COMPRAVENDITA N. 3 IN ZOPPOLA (PN) (all. 8.2.5)

Cron.	Data atto	Foto	Dati immobile	Identificazione catastale	Prezzo dichiarato	Incidenza €/mq
	<p><u>03.06.2019</u> (Notaio Guido Bevilacqua, rep. n. 54614, racc. 40419) Compravendita di terreno in ambito fallimentare.</p>	 <p>Zoppola (PN) - via Pontebbana</p> <p>Localizzazione: Zoppola (PN), via Pontebbana, - Distanza dal subject 1,1 km. Terreno ricadente nella ZTO H2-8 "Zona di espansione per attrezzature commerciali e terziarie soggetta a piano particolareggiato.</p> <p style="text-align: center;">Terreno.</p>	<p>Superficie mq arr. 9690:</p> <p style="text-align: center;">NOTE</p> <p>Dati desunti dagli elaborati catastali allegati all'atto notarile.</p>	<p>Terreno oggetto di compravendita</p> <p>CT fg.37 part.58 ente urbano 9690 mq RD. € 100,90 RA € 67,56</p>	<p>€ 162.000,00 per la compravendita in ambito fallimentare</p>	<p>€ 16,72/mq arr. (= € 162.000,00/9690 mq arr.)</p>

COMPRAVENDITA N. 3 IN FIUME VENETO (PN) (all. 8.3.3)

Cron.	Data atto	Foto	Dati immobile	Identificazione catastale	Prezzo dichiarato	Incidenza €/mq
	<p><u>03.10.2018</u> (Notaio Romano Jus, rep. n. 145.991, racc. 38.212)</p> <p>Comp-4) Comppravendita in ambito fallimentare.</p>	  <p style="text-align: center;">Fiume Veneto (PN) - via Pontebbana</p> <p style="text-align: center;">Localizzazione:</p> <p>Fiume Veneto (PN), via Pontebbana, - Distanza dal subject 2,9 km. Capannone composto al piano terra da laboratorio artigianale, ufficio, ripostiglio, tre bagni e vano scale, al piano primo da disimpegno e n. 2 uffici. Complesso risulta essere classificato in classe energetica "E". Servizi di elettrodotto e passaggio a favore di Enel S.p.A. e servizi nei confronti del Comune di Fiume Veneto.</p> <p style="text-align: center;">Laboratorio ed uffici.</p>	<p>Età: Edificio edificato a seguito di:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ realizzata in forza di concessione edilizia rilasciata dal Comune di Fiume Veneto in data 14 dicembre 1994 n.109/94 e successiva variante in data 28 settembre 1995 n. 109v/94; ➤ agibilità in data 28 dicembre 1996 n. 94/109; ➤ DIA presentata in data 14 dicembre 1998 prot. n. 15681 (fine lavori 13 gennaio 1999) e concessione edilizia rilasciata in data 22 gennaio 1999 n. 99/012; <p style="text-align: center;">Superficie commerciale totale mq arr. 512:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ uffici : 165 * 1 = 165 mq; ➤ laboratorio: 632 * 0,5 = 316 mq; ➤ scoperto: 440 mq * 0,07 = 30,8 mq; <p style="text-align: center;">NOTE</p> <p style="text-align: center;">Dati desunti dagli elaborati catastali allegati all'atto notarile.</p>	<p>Unità immobiliare oggetto di compravendita</p> <p>CT fg 1 part 315 ente urbano 1.154 mq</p> <p>CF fg 1 part 315 sub. 8 (cat D/1, RC. € 4.753,99, p.t.);</p>	<p>€ 142.000,00 per la compravendita in ambito fallimentare</p>	<p>€ 280,00/mq arr. (= € 142.000,00/512 mq arr.)</p>

TABELLA DI SINTESI RICERCA IMMOBILIARE DAL 2015 ad OGGI

Atti	Officina/ magazzino/ laboratorio Mq	Ragg	Sup. Comm. mq	Sup. tettoie mq	Ragguaglio tettoie	Sup. Comm.le tettoie mq	Sup. uffici mq	Ragguaglio uffici	Sup. Comm.le uffici mq	Sup. Area Scoperta mq	Ragguaglio aree scoperte	Sup. Comm.le Area Scoperta mq	Totale superficie commerciale mq	Prezzo totale	Incidenza €/mq	Epoca di realizzazione	Classe Energetica
C.1 Libero mercato	152	0,5	76	100	0,1	10	35	1	35	3232	0,07	226	611	€ 246.000,00	€ 400,00	1969	F/G
C.2 Concordato preventivo	2164	0,5	1082	204	0,1	20,4	515	1	515	2613	0,07	182,7	1800	€ 451.000,00	€ 250,00	1994	D/E
C.3 TERRENO Fallimento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9690	€ 162.000,00	€ 16,72	-	-
C.4 Fallimento	632	0,5	316	-	-	-	165	1	165	440	0,07	30,8	512	€ 142.000,00	€ 280,00	1994	E

6.2 Elaborazione delle fonti e valutazione immobiliare

Le vendite assunte durante la ricerca di mercato in un intervallo **temporale che va dal 2015 ad oggi, in un tratto di 13 km** lungo la Strada Statale 13 “Pontebbana” nei territori comunali di Fiume Veneto (PN), Zoppola (PN) e Casarsa della Delizia (PN), **hanno evidenziato come non esista un mercato dinamico** per i beni immobili ricadenti nelle categorie D/1, D/7 e D/8.

Infatti, sono stati reperiti n. 4 atti **in 53 mesi**, di cui n. 3 sono compravendite in ambito fallimentare/concordatario.

La compravendita n. 1 è stata esclusa in quanto le caratteristiche del complesso (= distributore di benzina) differiscono dal subject sia per destinazione d’uso del fabbricato, sia per le dimensioni notevolmente inferiori.

E’ stata esclusa, anche, la compravendita n. 4 in quanto le caratteristiche dimensionali dell’immobile oltre che la posizione arretrata rispetto alla SS 13 comportano la non comparabilità, ossia l’appartenenza a segmenti di mercato differenti.

La compravendita n. 3 riguarda un terreno edificabile commerciale (soggetto a piano attuativo) con affaccio sulla Pontebbana ed è indicativa di un mercato stagnante a fronte della recente vendita in ambito fallimentare ad arr. 17,00 €/mq, quale termometro della reale commerciabilità.

Infine, la compravendita n. 2 non rappresenta un’unità immobiliare direttamente confrontabile con l’immobile da stimarsi, seppur come dimensione sia il capannone che più vi si avvicina.

Il mercato è statico con un numero di transazioni decisamente esiguo in ben 53 mesi, il che impone una riflessione in ordine al procedimento più consono da utilizzare nel caso in specie.

Segue una disamina dei tre macro-procedimenti per la stima del compendio immobiliare in oggetto.

Gli International Valuation Standards (IVS) considerano tre approcci possibili per la stima del valore di mercato di un immobile (prof. Simonotti, “*Valutazione immobiliare standard*”, Stimatrix, Mantova):

- 1) **il sales comparison approach** o metodo del confronto di mercato (o *market approach*);
- 2) **l’income capitalization approach** o metodo della capitalizzazione del reddito (*income approach*);
- 3) **il cost approach** o metodo del costo (di **ricostruzione deprezzato**).

Nella fattispecie, si enucleano i tre procedimenti utilizzabili in ordine cronologico.

1) MARKET APPROACH

*“...Il metodo del confronto di mercato è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili scambiati di recente e di prezzo o di canone noti. Il metodo consiste in una procedura di comparazione sistematica che prende come termine di paragone le caratteristiche tecnico-economiche degli immobili. Il metodo si basa dunque sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili...” [M. Simonotti, *Valutazione immobiliare standard*].*

L'applicazione di una simile metodologia prevede la raccolta di dati comparabili, ossia rilevazioni di compravendite avvenute per beni consimili (per caratteristiche e target di mercato) a quello indagato (detto *subject*) e in un intervallo temporale prossimo a quello oggetto di stima. Nel caso in specie, è stata condotta un'analisi del mercato locale che ha evidenziato una scarsità di comparabili nell'arco di un periodo di 53 mesi, ossia di beni appartenenti al medesimo segmento di mercato. Tale procedimento non è perseguibile per assenza di un congruo numero di comparabili.

2) INCOME CAPITALIZATION APPROACH

*“...Il procedimento di stima per capitalizzazione del reddito comprende i metodi che giungono al valore di mercato considerando la capacità degli immobili di generare un reddito. Questo procedimento si basa sulla trasformazione del reddito di un immobile in valore capitale attraverso il saggio di capitalizzazione... Il procedimento di stima per capitalizzazione del reddito si applica quando in un segmento di mercato non esistono immobili simili a quello da stimare, oppure quando pur essendovi immobili simili non si sono verificati scambi e conseguentemente non possono essere rilevati i prezzi di mercato. In queste circostanze il procedimento di stima per capitalizzazione del reddito mira a simulare il mercato, che avviene attraverso la costruzione della serie dei redditi e la ricerca del saggio di capitalizzazione...” [M. Simonotti, *Valutazione immobiliare standard*].*

Nel caso in specie, mancando un mercato dinamico delle compravendite e risultando il capannone specifico nell'ambito del settore auto (= centro logistico), **l'approccio “finanziario” della capitalizzazione del canone ordinario di locazione fornisce un dato di riferimento immobiliare importante**, in quanto l'affitto rappresenta oggi una soluzione accessibile da un qualsiasi imprenditore, ancor più in una fase di mercato caratterizzata da una perdurante stagnazione economico-finanziaria.

3) COST APPROACH

*“... Il metodo del costo (di ricostruzione deprezzato) è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore di mercato del suolo e del costo di ricostruzione dell’edificio, eventualmente deprezzato. L’impiego del metodo del costo è spesso suggerito nella stima degli immobili strumentali (agricoli, artigianali, industriali, ecc.), di immobili speciali, di immobili secondari e di parti di immobili complessi... Il metodo del costo è impiegato per stimare il valore di mercato di una costruzione destinata a utilizzi speciali o di un immobile speciale, quando gli altri immobili dello stesso segmento di mercato non sono scambiati frequentemente...” [M. Simonotti, *Valutazione immobiliare standard*].*

Non applicabile in quanto, nell’attuale congiuntura economica, si sta assistendo ad una forte asimmetria nel mercato tra i prezzi di vendita ed i costi di costruzione, dove i primi sono sistematicamente inferiori ai secondi. **Tale approccio è residuale rispetto sia a quello del market approach sia a quello dell’income approach, per cui nel caso in specie non adottabile.**

VALORE DI MERCATO

Nel caso in specie, per i motivi sopra esposti, è stato adottato il procedimento **dell’INCOME CAPITALIZATION APPROACH**, tenuto conto, anche, del contratto di locazione sottoscritto in data 28.01.2018 **per un canone annuo di € 90.000,00.**

Ai fini della stima per capitalizzazione diretta del valore di mercato, si applica il seguente algoritmo:

Valore di capitalizzazione =	Rendimento netto ordinario annuo
	Saggio di capitalizzazione

Per il reddito netto ordinario annuo s’intende il prezzo d’uso del capitale fondiario che spetta alla figura del proprietario e viene determinato con la seguente formula generale:

$$\underline{RN = RL - (Sv + Qr + Qa + Qm + Qs + Imp-cont + I)}$$

Dove:

- **RN** = Reddito netto
- **RL** = Ricavo medio annuo lordo

- **Sv** = spese di amministrazione del capitale (stesura e registrazione contratto, spese di sorveglianza ecc.)
- **Qr** = quota di reintegra
- **Qa** = quota di assicurazione
- **Qm** = manutenzione ordinaria e straordinaria
- **Qs** = sfitto e inesigibilità
- **Imp - cont** = imposte e contributi
- **I** = interessi sul capitale di anticipazione

L'incidenza di tali costi è stimabile in un range di circa € 30.000,00 - € 40.000,00/anno, attesa l'elevata elevata incidenza dell'IMU.

Ai fini del calcolo del valore di mercato attraverso la capitalizzazione dei redditi, si è adottato un approccio a più scenari modulando le principali variabili, come di seguito rappresentato:

- A. **Scenario 1):** affitto annuo di € 90.000,00 (come da locazione del 28.01.2018), con un'incidenza dei costi del 30% (= 0,7) e un saggio di capitalizzazione variabile dal 6% al 9%, quale range di riferimento per immobili quali quello in oggetto;
- B. **Scenario 2):** affitto annuo di € 90.000,00 (come da locazione del 28.01.2018), con un'incidenza dei costi del 40% (= 0,6) e un saggio di capitalizzazione variabile dal 6% al 9%, quale range di riferimento per immobili quali quello in oggetto;
- C. **Scenario 3):** affitto annuo di € 100.000,00 (maggiorato di € 10.000,00 rispetto al canone di locazione in essere), con un'incidenza dei costi del 30% (= 0,7) e un saggio di capitalizzazione variabile dal 6% al 9%, quale range di riferimento per immobili quali quello in oggetto;
- D. **Scenario 4):** affitto annuo di € 100.000,00 (maggiorato di € 10.000,00 rispetto al canone di locazione in essere), con un'incidenza dei costi del 40% (= 0,6) e un saggio di capitalizzazione variabile dal 6% al 9%, quale range di riferimento per immobili quali quello in oggetto.

Con questo modello per scenari, si possono analizzare i valori medi complessivi quale riferimento per la valutazione del compendio.

Si riporta di seguito il quadro complessivo degli scenari possibili.

VALORE MEDIO DI CAPITALIZZAZIONE						
	Affitto annuo	Inci- denza costi	Reddito netto	Saggio capitalizzazione	Valore di capitalizzazione	
SCENARIO 1	€ 90.000,00	0,7	€ 63.000,00	0,09	€ 700.000,00	€ 859.375,00
			€ 63.000,00	0,08	€ 787.500,00	
			€ 63.000,00	0,07	€ 900.000,00	
			€ 63.000,00	0,06	€ 1.050.000,00	
SCENARIO 2	€ 90.000,00	0,6	€ 54.000,00	0,09	€ 600.000,00	€ 736.607,14
			€ 54.000,00	0,08	€ 675.000,00	
			€ 54.000,00	0,07	€ 771.428,57	
			€ 54.000,00	0,06	€ 900.000,00	
SCENARIO 3	€ 100.000,00	0,7	€ 70.000,00	0,09	€ 777.777,78	€ 954.861,11
			€ 70.000,00	0,08	€ 875.000,00	
			€ 70.000,00	0,07	€ 1.000.000,00	
			€ 70.000,00	0,06	€ 1.166.666,67	
SCENARIO 4	€ 100.000,00	0,6	€ 60.000,00	0,09	€ 666.666,67	€ 818.452,38
			€ 60.000,00	0,08	€ 750.000,00	
			€ 60.000,00	0,07	€ 857.142,86	
			€ 60.000,00	0,06	€ 1.000.000,00	

VALORE DI MERCATO

Dei diversi scenari, si ritiene più attendibile il terzo scenario in quanto considera un canone annuo di € 100.000,00 (maggiorato di € 10.000,00 rispetto al canone di affitto in essere) e un'incidenza media dei costi del 30%, pervenendo a un valore medio di € 954.861,11, **arr. a € 960.000,00 (Valore di libero mercato).**

VALORE DI LIQUIDAZIONE NON FALLIMENTARE

Si sconta una riduzione media del 15% (= 0,85) in un range del 10%-20%:
= € 960.000,00 * 0,85 = € 816.000,00, **arr. a € 820.000,00.**

VALORE FALLIMENTARE

Il valore fallimentare è stimabile in almeno un 30% in meno del valore di mercato soprariportato, tenuto conto della locazione in essere:

= € 960.000,00 * 0,70 = € 672.000,00, **arr. a € 670.000,00.**

La valutazione non ha riguardato la componente mobiliare di proprietà di terzi e non ha considerato l'impianto di lavaggio e quello antifurto eseguiti dal conduttore.

Pordenone (PN), 04 luglio 2019.

Il tecnico della Procedura Fallimentare
dott. Paolo Berti



TRIBUNALE DI PORDENONE

- SEZIONE FALLIMENTARE -

FALLIMENTO N. 15/2019 del 30.05.2019

ALLEGATI ALLA CONSULENZA TECNICA

Allegato n. 1	Elaborati grafici di rilievo del capannone industriale sito in Zoppola (PN), via Cusano n. 19 (<i>all. nn. 1.1, 1.2</i>).
Allegato n. 2	Documentazione catastale: <ul style="list-style-type: none">• visura catastale per soggetto (<i>all. n. 2.1</i>);• estratto di mappa (<i>all. n. 2.2</i>);• elaborato planimetrico (<i>all. n. 2.3</i>);• elenco subalterni (<i>all. n. 2.4</i>);• scheda catastale (<i>all. n. 2.5</i>).• visure storiche mappali 237 e 357 fg. 38 (<i>all. n. 2.6</i>);• visure storiche mappali 238 e 358 fg. 38 (<i>all. n. 2.7</i>).
Allegato n. 3	Verifiche conservatorili, proprietà e possesso: <ul style="list-style-type: none">• ispezione presso la Conservatoria dei RR. II. di Pordenone (PN) del 10.06.2018 (<i>all. n. 3.1</i>);• atto di compravendita del 06.10.1970 a rogito del Notaio Giuseppe Salice, rep. 61865 , fasc. 6712 (<i>all. n. 3.1.1</i>);• atto di compravendita del 08.10.1970 a rogito del Notaio Giuseppe Salice, rep. 61910, fasc. 6714 (<i>all. n. 3.1.2</i>);• atto di cessione quote datato 01.07.1985 a rogito del Notaio Giuseppe Salice, rep. 241137, fasc. 19918 (<i>all. n. 3.1.3</i>);• atto di cessione quote e modifica datato 08.07.1985 a rogito del Notaio Giuseppe Salice, rep. 241380, fasc. 19928 (<i>all. n. 3.1.4</i>);• nota di trascrizione atto di trasformazione in società del 13.11.1987 a

	<p>rogito del Notaio Simone Gerardi, rep. 86396 (all. 3.1.5);</p> <ul style="list-style-type: none">• nota di trascrizione atto di trasformazione di società - rettifica d'ufficio - del 13.11.1987 a rogito del Notaio Simone Gerardi, rep. 86396 (all. n. 3.1.6);• nota di iscrizione: atto di “mutamento di denominazione o ragione sociale” del 18.10.2001 a rogito del Notaio Pierluigi Comelli rep. 27835 (all. n. 3.1.7);• nota di iscrizione: atto di “trasformazione di società” del 10.12.2002 a rogito del Notaio Pierluigi Comelli rep. 29269 (all. n. 3.1.8);• verbale di assemblea del 10.07.2017 per trasformazione di denominazione e cambio sede rogito del Notaio Giorgio Pertegato, rep. 295589 racc. 29837 (all. n. 3.1.9);• visura ipotecaria del 12.06.2019 relativa all'atto di “Concessione a garanzia di mutuo” RG 3568 RP 819 del 26.02.2007 (all. n. 3.2);• contratto di locazione di immobile ad uso diverso (all. n. 3.3);• nota di trascrizione n. 8007 di RG del 25.07.1994, scrittura privata con sottoscrizione autenticata “costituzione di diritti reali” del 07.07.1994 per Notaio Giuseppe Salice rep. 448246 (all. 3.4).
<p>Allegato n. 4</p>	<p>Documentazione edilizia:</p> <ul style="list-style-type: none">• pratica edilizia n. 70/149BIS (all. n. 4.1);• pratica edilizia n. 72/203 (all. n. 4.2);• pratica edilizia n. 73/202 (all. n. 4.3);• pratica edilizia n. 83/111 (all. n. 4.4);• pratica edilizia n. 191/85 (all. n. 4.5);• pratica edilizia n. 130/91 (all. n. 4.6);• pratica edilizia n. 91/197 (all. n. 4.7);• pratica edilizia n. 94/133 (all. n. 4.8);• pratica edilizia n. 91/197/V1 (all. n. 4.9);• pratica edilizia n. 91/197/RN1 (all. n. 4.10);• pratica edilizia n. 95/163 (all. n. 4.11);• pratica edilizia n. 91/197/V2 (all. n. 4.12);

	<ul style="list-style-type: none">• pratica edilizia n. 00/204 (<i>all. n. 4.13</i>);• pratica edilizia n. 03/038 (<i>all. n. 4.14</i>);• pratica edilizia n. 04/026 (<i>all. n. 4.15</i>);• pratica edilizia n. 11/024/AMB (<i>all. n. 4.16</i>);• pratica edilizia n. 18/026/SUAP (<i>all. n. 4.17</i>).
Allegato n. 5	<p>Documentazione riguardante l'agibilità:</p> <ul style="list-style-type: none">• autorizzazione di abitabilità rilasciata il 27.12.1973, pratica n. 203/72 (<i>all. n. 5.1</i>);• autorizzazione di abitabilità o uso rilasciata il 11.07.1986, pratica n. 191/85 (<i>all. n. 5.2</i>);• licenza di agibilità, licenza n. 91/197/L1 prot. n. 6903 del 06.07.2001, pratica edilizia n. 91/197/V2 (<i>all. n. 5.3</i>);• licenza di agibilità, licenza n. 00/204/L1 prot. n. 11585 del 03.07.2001, pratica edilizia n. 96/098 (<i>all. n. 5.4</i>).
Allegato n. 6	<p>Certificati di collaudo:</p> <ul style="list-style-type: none">• collaudo tecnico redatto dall'ing. Antonio Sandrin il 10.12.1973 e depositato presso il Genio Civile sede di Pordenone con prot. n. 9510 il 10.12.1973 (<i>all. n. 6.1</i>);• certificato di collaudo statico redatto dall'ing. Cerase Ruzzene il 26.09.1994 e depositato presso i Servizi Tecnici della Regione Friuli Venezia Giulia sede di Pordenone con deposito n. 12405 il 26.09.1994 (<i>all. n. 6.2</i>).
Allegato n. 7	<p>Documentazione urbanistica P.R.G.:</p> <ul style="list-style-type: none">• estratto del P.R.G.C. del Comune di Zoppola (PN), variante n. 43 (<i>all. n. 7.1</i>);• norme tecniche di attuazione - variante n. 46 - (<i>all. n. 7.2</i>);• tavola della delimitazione aree con vincoli ambientali nel territorio comunale (<i>all. n. 7.3</i>);• tavola della delimitazione dei centri abitati (<i>all. n. 7.4</i>);• estratto dell'elenco dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua di cui al Regio

	decreto del 11.12.1933 n. 1775 (<i>all. n. 7.5</i>).
Allegato n. 8	<p>Ricerca di mercato:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ elenco fabbricati lungo la SS 13 Pontebbana nel Comune di Casarsa della Delizia (PN) (<i>all. 8.1</i>); ○ visure storiche immobili ricadenti nelle categorie catastali D/1, D/7 e D/8 lungo la SS 13 Pontebbana nel Comune di Casarsa della Delizia (PN) (<i>all. 8.1.1</i>); ○ elenco fabbricati lungo la SS 13 Pontebbana nel Comune di Zoppola (PN) (<i>all. 8.2</i>); ○ visure storiche immobili ricadenti nelle categorie catastali D/1, D/7 e D/8 lungo la SS 13 Pontebbana nel Comune di Zoppola (PN) (<i>all. 8.2.1</i>); ○ ispezione Ipotecaria sulle particelle movimentate nel Comune di Zoppola (PN) nei fg. 39 e 40 nel periodo tra il 01.01.2015 ed il 05.06.2019 (<i>all. 8.2.2</i>); ○ comparabile n. 1: compravendita del 30.10.2017 rep. 144.422 racc. 37.286 del Notaio Romano Jus (<i>all. 8.2.3</i>); ○ comparabile n. 2: compravendita del 16.01.2017 rep. 66935 racc. 30230 del Notaio Gaspare Gerardi (<i>all. 8.2.4</i>); ○ comparabile n. 3: compravendita del 03.06.2019 rep. 54614 racc. 40419 del Notaio Guido Bevilacqua (<i>all. 8.2.5</i>); ○ elenco fabbricati lungo la SS 13 Pontebbana nel Comune di Fiume Veneto (PN) (<i>all. 8.3</i>); ○ Visure storiche immobili ricadenti nelle categorie catastali D/1, D/7 e D/8 lungo la SS 13 Pontebbana nel Comune di Fiume Veneto (PN) (<i>all. 8.3.1</i>); ○ ispezione Ipotecaria sulle particelle movimentate nel Comune di Fiume Veneto (PN) sui fg. 1 e 2 nel periodo compreso tra il 01.01.2015 ed il 05.06.2019 (<i>all. 8.3.2</i>); ○ comparabile n. 3: compravendita del 03.10.2018 rep. 145991 racc. 38212 del Notaio Gaspare Gerardi (<i>all. 8.3.3</i>).
Allegato n. 9	<p>Documentazione varia:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ decreto di rinnovo concessione di derivazione acqua uso igienico assimilati - lavaggio auto - (<i>all. 9.1</i>); ○ decreto di rinnovo della concessione di derivazione di acqua pubblica

	<p>ad uso potabile (all. n. 9.2).</p> <ul style="list-style-type: none">○ n. 3 attestati di prestazione energetica a firma dell'ing. Marco Piva (all. n. 9.3);○ rinnovo pratica prevenzioni incendi (all. n. 9.4);○ estratto cartografia del catasto impianti radioelettrici (all. n. 9.5).
--	---

Pordenone (PN), 04 luglio 2019.

Il tecnico della Procedura Fallimentare

Dott. Paolo Berti

