

Fallimento n.	85/2015 R.G.
Sentenza n.	89/15 del 10.11.2015
Giudice delegato:	dott. Francesco PEDOJA
Curatore fallimentare:	dott.ssa Lorena ANDRETTA
Ditta:	

PERIZIA DI STIMA

I N G | STUDIO

ING. NATALE GATTI
Studio Ingegneria Civile
Via Roma, 123 - Codogné (TV)
Tel. +39 0438 795972 - Mail: info@ing-studio.com

1. INCARICO

A seguito dell'incarico ricevuto dal Curatore Fallimentare - dott.ssa **Lorena ANDREETTA** con studio in via Buse n. 1/3 a 31020 San Fior (TV) - di determinare **la consistenza e il più probabile valore di mercato** degli immobili di proprietà del

, il sottoscritto **ing. Natale GATTI**,

libero professionista con studio in Via Roma n. 123 a Codognè (TV), regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso alla sez. **A** con posizione n. **1509** dal 05.05.1992, effettuati gli opportuni sopralluoghi presso i beni in oggetto e presso gli Uffici Comunali, eseguite le opportune indagini relative alle condizioni intrinseche ed estrinseche degli immobili e del mercato locale si è posto nelle condizioni di redigere la seguente perizia di stima.

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili in proprietà della ditta che formano oggetto della presente valutazione sono così censiti all'Agenzia del Territorio della Provincia di Venezia (vedi anche allegati 2 "visura catastale", 3 "estratto di mappa" e 5 "certificato Notarile"):

COMUNE DI CONCORDIA SAGITTARIA (VE)

CATASTO FABBRICATI – sez. -

Foglio 1°	mapp. n. 1827	sub. 24	cat. C/6	cl. 6	cons.	13 m²
Foglio 1°	mapp. n. 1827	sub. 25	cat. C/6	cl. 6	cons.	12 m²

CATASTO FABBRICATI – sez. -

Foglio 1°	mapp. n. 1706		area urbana	cons.	249 m²
Foglio 1°	mapp. n. 1707		area urbana	cons.	534 m²
Foglio 1°	mapp. n. 1709		area urbana	cons.	450 m²
Foglio 1°	mapp. n. 1710		area urbana	cons.	915 m²
Foglio 1°	mapp. n. 1713		area urbana	cons.	1 m²
Foglio 1°	mapp. n. 1714		area urbana	cons.	4 m²

TOTALE AREE URBANE

2.153 m²

CATASTO TERRENI

Foglio 1°	mapp. n. 1718	q.tà	sem.arb.	Cl. 1°	sup. Ha 00.00.59
Foglio 1°	mapp. n. 1724	q.tà	sem.arb.	Cl. 1°	sup. Ha 00.09.12

Foglio 1°	mapp. n. 1725	q.tà	sem.arb.	Cl. 1°	sup.	Ha 00.09.45
Foglio 1°	mapp. n. 1726	q.tà	sem.arb.	Cl. 1°	sup.	Ha 00.04.92
Foglio 1°	mapp. n. 1727	q.tà	sem.arb.	Cl. 1°	sup.	Ha 00.30.07
Foglio 1°	mapp. n. 1728	q.tà	sem.arb.	Cl. 1°	sup.	Ha 00.09.09
Foglio 1°	mapp. n. 1729	q.tà	sem.arb.	Cl. 1°	sup.	Ha 00.09.27
Foglio 1°	mapp. n. 1730	q.tà	sem.arb.	Cl. 1°	sup.	Ha 00.15.81
Foglio 1°	mapp. n. 1731	q.tà	sem.arb.	Cl. 1°	sup.	Ha 00.11.01
Foglio 1°	mapp. n. 1732	q.tà	sem.arb.	Cl. 1°	sup.	Ha 00.00.60
Foglio 1°	mapp. n. 1733	q.tà	sem.arb.	Cl. 1°	sup.	Ha 00.01.72
Foglio 1°	mapp. n. 1734	q.tà	sem.arb.	Cl. 1°	sup.	Ha 00.00.16
Foglio 1°	mapp. n. 1735	q.tà	sem.arb.	Cl. 1°	sup.	Ha 00.00.01
Foglio 1°	mapp. n. 1736	q.tà	sem.arb.	Cl. 1°	sup.	Ha 00.01.20
Foglio 1°	mapp. n. 1737	q.tà	sem.arb.	Cl. 1°	sup.	Ha 00.11.50
Foglio 1°	mapp. n. 1738	q.tà	sem.arb.	Cl. 1°	sup.	Ha 00.03.49
Foglio 1°	mapp. n. 1739	q.tà	sem.arb.	Cl. 1°	sup.	Ha 00.33.51
Foglio 1°	mapp. n. 1740	q.tà	sem.arb.	Cl. 1°	sup.	Ha 00.19.51
Foglio 1°	mapp. n. 1741	q.tà	sem.arb.	Cl. 1°	sup.	Ha 00.03.06
Foglio 1°	mapp. n. 1742	q.tà	sem.arb.	Cl. 1°	sup.	Ha 00.00.23
Foglio 1°	mapp. n. 1745	q.tà	sem.	Cl. 1°	sup.	Ha 00.11.26
Foglio 1°	mapp. n. 1746	q.tà	sem.arb.	Cl. 1°	sup.	Ha 00.00.09
Foglio 1°	mapp. n. 1747	q.tà	sem.arb.	Cl. 1°	sup.	Ha 00.01.66
Foglio 1°	mapp. n. 1749	q.tà	vigneto	Cl. 1°	sup.	Ha 00.00.01
Foglio 1°	mapp. n. 1750	q.tà	vigneto	Cl. 1°	sup.	Ha 00.22.77
Foglio 1°	mapp. n. 1823	q.tà	sem.	Cl. 1°	sup.	Ha 00.23.17
Foglio 1°	mapp. n. 1825	q.tà	sem.arb.	Cl. 1°	sup.	Ha 00.00.05

TOTALE CATASTO TERRENI

sup. Ha **02.33.33**

TOTALE AREE URBANE	2.153 m ²
TOTALE AREE CATASTO TERRENI	23.333 m ²
TOTALE GENERALE	25.486 m²

3. PROPRIETA'- PROVENIENZA

Gli immobili sopra elencati sono in **piena proprietà per l'intero** della società

con sede in _____ a _____ – P.ta IVA, Cod. Fisc. e numero d'iscrizione presso la Sezione Ordinaria del Registro delle Imprese di _____, numero di iscrizione al R.E.A. _____, capitale sociale € _____ interamente versato.

La società è stata messa in **liquidazione volontaria** in data _____ con atto rep. n. _____ ai rogiti della dott.ssa _____ notaio in _____, trascritto presso il competente Registro delle Imprese in data _____.

Gli immobili sopra elencati sono pervenuti alla società in forza di (vedi anche allegato 5 "certificato Notarile"):

- quanto ai mapp. nn. **1709-1710-1713-1714-1718-1724-1725-1726-1727-1728-1729-1730-1731-1732-1733-1734-1735-1825** (con diversa consistenza) – **Atto di compravendita** del **21.06.1993** rep. n. _____ ai rogiti del dott. Renato Pirolo notaio in Cervignano del Friuli (trascritto a Venezia in data 06.07.1993 ai nn.ri _____ Reg. Gen. e _____ Reg. Part.) seguito **da atto di trasformazione di società** in data **22.02.2007** rep. n. _____ ai rogiti del dott. Guido Spano' di San Giuliano notaio in Latisana (trascritto presso il competente Registro delle Imprese in data 14.03.2007).
- quanto ai mapp. n. **1706-1707** (con diversa consistenza) – **Atto di compravendita** del **01.09.1977** rep. n. _____ ai rogiti del dott. Antonio Carlo Scalettaris notaio in Noale (trascritto a Venezia in data 22.09.1997 ai nn.ri _____ Reg. Gen. e _____ Reg. Part.) seguito **da atto di trasformazione di società** in data **22.02.2007** rep. n. _____ ai rogiti del dott. Guido Spano' di San Giuliano notaio in Latisana (trascritto presso il competente Registro delle Imprese in data 14.03.2007).
- quanto ai mapp. n. **1738-1739** (con diversa consistenza) – **Atto di compravendita** del **10.05.2007** rep. n. _____ ai rogiti del dott. Guido Spano' di San Giuliano notaio in Latisana (trascritto a Venezia in data 23.05.2007 ai nn.ri _____ Reg. Gen. e _____ Reg. Part.)
- quanto ai mapp. n. **1740-1741-1742** (con diversa consistenza) – **Atto di compravendita** del **06.06.2007** rep. n. _____ ai rogiti del dott. Guido Spano' di San Giuliano notaio in Latisana (trascritto a Venezia in data 18.06.2007 ai nn.ri _____ Reg. Gen. e _____ Reg. Part.)

- quanto ai mapp. n. **1736-1737** (con diversa consistenza) – **Atto di compravendita** del **11.12.2007** rep. n. ai rogiti del dott. Guido Spano' di San Giuliano notaio in Latisana (trascritto a Venezia in data 14.12.2007 ai nn.ri Reg. Gen. e Reg. Part.)
- quanto ai mapp. n. **1745-1823** (mapp. 1823 con diversa consistenza) – **Atto di compravendita** del **26.06.2008** rep. n. ai rogiti del dott. Guido Spano' di San Giuliano notaio in Latisana (trascritto a Venezia in data 30.06.2008 ai nn.ri Reg. Gen. e Reg. Part.)
- quanto ai mapp. n. **1746-1747-1749-1750** – **Atto di compravendita** del **26.06.2008** rep. n. ai rogiti del dott. Guido Spano' di San Giuliano notaio in Latisana (trascritto a Venezia in data 30.06.2008 ai nn.ri Reg. Gen. e Reg. Part.)
- unità immobiliari (posti auto) mapp. n. **1827 sub. 24 e 25** – Il mapp. 1827 (ente urbano di 1.770 m²) deriva dalla fusione dei mapp.li n. 1716-1783-1824-1826 mediante tipo mappale del 12.12.2012 n. in atti in pari data con prot. n. Tali mappali sono stati acquistati con tre diversi **atti notarili: compravendita** del **26.06.2008** rep. n. ai rogiti del dott. Guido Spano' di San Giuliano notaio in Latisana (trascritto a Venezia Territorio in data 30.06.2008 ai nn.ri Reg. Gen. e Reg. Part.), **compravendita** del **26.06.2008** rep. n. ai rogiti del dott. Guido Spano' di San Giuliano (già citata sopra) e **compravendita** del **21.06.1993** rep. n. ai rogiti del dott. Renato Pirolo (già citata sopra).

4. VINCOLI – IPOTECHE – SERVITU'

Gli immobili in oggetto sono gravati dai seguenti vincoli (vedi anche allegato 5 "certificato Notarile"):

1) I sotto elencati mappali del Foglio 1° del Comune di Concordia Sagittaria:

n. 1706	n. 1707	n. 1709	n. 1710	n. 1713	n. 1714	n. 1718
n. 1726	n. 1727	n. 1728	n. 1729	n. 1730	n. 1731	n. 1732
n. 1734	n. 1735	n. 1736	n. 1738	n. 1739	n. 1740	n. 1741
n. 1742	n. 1745	n. 1746	n. 1747	n. 1749	n. 1750	n. 1823
n. 1825						

sono gravati da ipoteca volontaria iscritta a Venezia in data 15.09.2008 ai nn.ri Reg. gen. e Reg. Part. in forza del contratto di mutuo fondiario in data 10.09.2008 rep. n. ai rogiti del dott. Guido Spano' di San Giuliano notaio in Latisana a favore della con sede a per la somma di € 18.000.000,00

(capitale € 9.000.000,00) successivamente diminuita a € 17.770.000,00.- (capitale 7.567.500,00) con atto di riduzione di somme e frazionamento in quota in data 08.08.2011 rep. n. ai rogiti del dott. Spano' di San Giuliano notaio in Latisana annotato a margine della predetta iscrizione in data 09.09.2011 ai nn.ri Reg. Gen e Reg. Part. e Reg. Gen. e Reg. Part.;

2) I mappali n. 1724 e n. 1725 del Foglio 1° del Comune di Concordia Sagittaria **sono gravati**:

a) da **ipoteca volontaria** iscritta a Venezia ai nn.ri Reg. Gen. e Reg. Part. in data 19.11.2013 in forza dell'atto di concessione a garanzia di apertura di credito in data 12.11.2013 rep. n. ai rogiti del dott. Guido Spano' di San Giuliano notaio in Latisana a favore della con sede a per la somma di € 180.000,00 (capitale € 120.000,00)

b) con altri **da vincolo limitativo a costruire** di cui all'atto autenticato nella firma in data 21.12.1987 rep. N. del dott. Pietro Sirignano notaio all'epoca in Santo Stino di Livenza (trascritto a Venezia in data 12.01.1988 ai nn.ri Reg. Gen. e Reg. Part.)

c) **dagli obblighi ed i vincoli di cui alla convenzione** autenticata nella firma in data 21.12.1987 rep. n. del dott. Pietro Sirignano notaio all'epoca in Santo Stino di Livenza (trascritto a Venezia in data 18.01.1988 ai nn.ri Reg. Gen. e Reg. Part.) non comportante peraltro limiti alla alienabilità o a prezzi di vendita, ovvero di diritti di prelazione a favore del Comune o di terzi.

3) Sempre i suddetti mappali n. 1724 e n. 1725 del Foglio 1° del Comune di Concordia Sagittaria **godono** (vedi anche allegato 16 "atto di permuta):

a) della **ulteriore capacità edificatoria per complessivi 145,44 m³** spettante ai limitrofi mapp. n. 1752-1753 del medesimo Comune e Foglio in forza dell'atto di costituzione di diritto edificatorio stipulato in data 12.11.2013 con repertorio n. ai rogiti del dott. Guido Spano' di San Giuliano notaio in Latisana (trascritto a Venezia in data 19.11.2013 ai nn.ri Reg. Gen. e Reg. Part.).

b) **della servitù di deroga a distanze legali** costituita con medesimo atto di cui al precedente punto (trascritto a Venezia in data 19.11.2013 ai nn.ri Reg. Gen. e Reg. Part.).

4) Il mappale n. 1724 del Foglio 1° del Comune di Concordia Sagittaria **gode capacità edificatoria** spettante al limitrofo mapp. n. 1717 del medesimo Comune e Foglio in forza dell'atto di costituzione di diritto edificatorio sopra citato.

5) I sotto elencati mappali del Foglio 1° del Comune di Concordia Sagittaria:

n. 1706	n. 1707	n. 1709	n. 1710	n. 1713	n. 1714	n. 1718
n. 1724	n. 1725	n. 1726	n. 1727	n. 1728	n. 1729	n. 1730
n. 1731	n. 1732	n. 1733	n. 1734	n. 1735	n. 1736	n. 1737
n. 1738	n. 1739	n. 1740	n. 1741	n. 1742	n.1825	n. 1827

con altri sono stati oggetto della **convenzione** per lottizzare con il Comune di Concordia Sagittaria stipulata in data 14.01.2008 rep. n. ai rogiti del dott. Guido Spano' di San Giuliano notaio in Latisana (trascritta a Venezia in data 23.01.2008 ai nn.ri Reg. Gen. e Reg. Part.)

6) I mappali n. **1738-1739** del Foglio 1° del Comune di Concordia Sagittaria **sono gravati servitù di passaggio** costituita con atto in data 20.09.1960 rep. n. ai rogiti del notaio dott. Antonio Pasqualis (trascritta a Venezia in data 05.10.1960 ai nn.ri Reg. Gen. e Reg. Part.).

7) Le unità immobiliari (posti auto scoperti) individuate al sub. 24 e 25 del mappale n. 1827 **sono gravate dagli obblighi e vincoli derivanti dal rapporto condominiale.**

5. DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI

5.1 GENERALITA'

Gli immobili oggetto di stima si trovano nella prima periferia Nord Ovest del centro abitato di Concordia Sagittaria (VE) lungo via San Pietro (vedi allegato 1 "foto aerea"). Si tratta essenzialmente di lotti liberi edificabili, opere di urbanizzazione ed aree a destinazione agricola quasi interamente ricomprese, come sarà meglio specificato nel seguito, nel piano di Lottizzazione di iniziativa privata denominato "**progetto Norma n. 7 del PRG**" (vedi anche allegato 7 "estratto del P.R.G."). La viabilità della nuova urbanizzazione è caratterizzata dalla presenza di due tronchi di strada di penetrazione, perpendicolari tra di loro, che si attestano su tre diverse strade comunali (Via San Pietro, Via Alte e via Giovanni Pascoli). Lungo la nuova viabilità sono dislocati i lotti edificabili, i parcheggi pubblici e le aree a verde.

5.2 PIANO DI LOTTIZZAZIONE – ITER AMMINISTRATIVO

La domanda di approvazione dello strumento urbanistico attuativo, conforme a quanto previsto dal vigente P.R.G., è stata inoltrata dalla ditta lottizzante al Comune di Concordia Sagittaria in data **30.07.2007** con prot. n.

Il piano di lottizzazione è stato approvato con delibera del Commissario con poteri del Consiglio Comunale n. del **07.12.2007** (successivamente rettificata con delibera n. del 20.12.2007). La prima variante, adottata con delibera di Giunta Comunale n. del 08.08.2008, è stata definitivamente approvata dal Consiglio Comunale con propria delibera n. del **29.09.2008**.

La convenzione urbanistica (vedi allegato 8 "convenzione urbanistica") è stata stipulata in data **14.01.2008** con rep. n. ai rogiti del dott. Guido Spano' di San Giuliano notaio in Latisana (registrata a Latisana in data 22.01.2008 al n. e trascritta a Venezia il 23.01.2008 ai nn.ri Reg. Gen. e Reg. Part.)

A seguito di apposita istanza il Comune ha rilasciato quindi alla ditta lottizzante in data **05.02.2008** il **Permesso di Costruire n.** per eseguire i lavori di "*realizzazione opere di urbanizzazione primaria, demolizione fabbricati esistenti – Piano di Lottizzazione privata "Ponte Romano" P.N. 7'.*

I lavori sono iniziati in data **11.02.2008** a cura dell'Impresa con sede in via n. a sotto la Direzione dei Lavori dell'arch. con studio in via a

In data 21.07.2009 il DD.LL. ha depositato il certificato di regolare esecuzione parziale dichiarando che in data **01.06.2009** sono stati ultimati i lavori relativi al primo stralcio per uno stato di avanzamento pari a € 537.151,33 (vedi allegato 9 "certificato di regolare esecuzione parziale – prospetto aree da cedere")

In data **07.10.2009** il collaudatore (arch. nominato ai sensi dell'art.10 della Convenzione in data 10.06.2008 con determinazione n. del Responsabile del Servizio Lavori Pubblici e gestione del patrimonio del Comune di Concordia Sagittaria) ha certificato la corretta esecuzione dei lavori del primo stralcio (vedi allegato 10 "collaudo parziale").

5.3 PIANO DI LOTTIZZAZIONE – CONSISTENZA

Complessivamente la lottizzazione ha i seguenti paramenti dimensionali (**superfici reali**):

Superficie a viabilità	5.242 m ²
Superficie a verde pubblico	1.963 m ²
Superficie a parcheggio	773 m ²
<hr/>	
Totale superficie da cedere	7.978 m²
Totale Superficie lotti	23.602 m²

Totale Superficie territoriale

31.580 m²

Nella tabella seguente vengono riportati i principali dati urbanistici dei lotti (vedi allegato 11 "tav. 4 variante n. 1 "parametri urbanistici").

LOTTO	sup. reale	S.N.P. max	Libero edificato	S.N.P. da realizzare	S.N.P. ris. E.R.P.	Prop .	note
1-B	1.426 m²	466 m²	edificato	---- m ²		no	
2-B	2.260 m²	400 m²	edificato	---- m ²		no	
3-B	2.123 m²	515 m²	libero	515 m²		si	
1-C1	1.556 m²	264 m²	edificato	---- m ²		no	
2-C1	1.637 m²	272 m²	edificato	---- m ²		no	
3-C1	1.213 m²	154 m²	libero	154 m²		parz.	912 m² (*)
4-C1	1.165 m²	154 m²	libero	154 m²		parz.	945 m² (*)
5-C1	944 m²	183 m²	libero	183 m²		parz.	
6-C1	2.191 m²	793 m²	libero		793 m²	si	
7-C1	913 m²	188 m²	libero	188 m²		si	
8-C1	928 m²	251 m²	libero	251 m²		si	
9-C1	1.411 m²	296 m²	libero	296 m²		si	
10-C1	2.743 m²	793 m²	libero		793 m²	si	
1-C2	1.460 m²	370 m²	libero	370 m²		si	
2-C2	1.298 m²	188 m²	libero	188 m²		si	
0-C1	334 m²	---- m ²	libero	---- m ²		no	
TOT.	23.602 m²	5.287 m²		2.299 m²	1.586 m²		

(*) sup. catastale in proprietà

Dalla tabella sopra si posso ricavare i seguenti indici significativi:

% di S.N.P. ancora da realizzare = $(2.299+1.586)/5.287 * 100 \approx$ **73 %**

% di S.N.P. riservata a Edilizia Residenziale Pubblica di piano = $1.586/5.287 * 100 =$ **30 %**

% di S.N.P. riservata a E.R.P attuale su SNP residua = $1.586/(1.586+2.299) * 100 =$ **41 %**

Dal computo metrico estimativo allegato al progetto di lottizzazione si evince che l'importo delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare assomma a complessivi **€ 568.260,09.-**

A garanzia della corretta esecuzione delle opere la Ditta lottizzante ha stipulato in data 16.01.2008 a favore del Comune di Concordia Sagittaria idonea polizza fideiussoria di pari importo.

5.4 STATO DEI LAVORI ALLA DATA DEL COLLAUDO

Come risulta dal verbale di sopralluogo di collaudo alla data del 01.10.2009 le opere di lottizzazione risultavano praticamente concluse con la sola esclusione dei lavori indicati con la lettera A e C delle "Risultanze della Visita" (vedi allegato 10 "collaudo parziale"):

A) *"La sede stradale ... manca il conglomerato bituminoso chiuso (tappeto) e la segnaletica verticale ed orizzontale"*

C) *"non è stata eseguita la messa a dimora di alberi ed arbusti di varietà indicata dal Comune e la semina di prato erboso"*

Allegati al certificato di Collaudo sono tutte le certificazioni/dichiarazioni che attestano la regolarità dell'esecuzione dei sottoservizi; in particolare i gestori dei pubblici servizi () hanno dichiarato idonee allo scopo le linee realizzate.

Sempre dal certificato di Collaudo e relativi allegati si ricava che le opere già eseguite ammontano a € 537.151,33.- e che pertanto restano da eseguire, per il completamento delle opere di urbanizzazione ai prezzi del capitolato allegato al progetto di lottizzazione, lavori per totali **€ 31.108,76.-** (vedi allegato 10 "collaudo parziale" e allegato 9 "certificato di regolare esecuzione parziale – prospetto aree da cedere").

Il collaudatore concludeva la sua relazione ponendo, tra l'altro, le seguenti prescrizioni: vista la mancanza del tappeto e della segnaletica *"... va impedito qualsiasi traffico ..."* e relativamente al

tratto di strada che collega via San Pietro con i lotti già edificati (1-C1, 2-C1, 1-B e 2b) " ... va comunque messo in sicurezza ... completando la sede stradale, la segnaletica ed eliminando i manufatti estranei alla lottizzazione ..." . Inoltre al completamento delle opere di urbanizzazione le aree "... dovranno essere libere da manufatti non previsti dal progetto di lottizzazione ..." .

Le aree da cedere al Comune per opere di urbanizzazione primaria, come da presa d'atto del collaudatore, sono tutte in proprietà della e sono state individuate mediante frazionamento protocollo del 11.06.2008 ed assommano a complessivi 7.977 m² di superficie catastale (8.055 m² di superficie reale) (vedi allegato 9 "certificato di regolare esecuzione parziale – prospetto aree da cedere").

5.5 STATO DEI LUOGHI ALLA DATA ODIERNA

Alla data dei sopralluoghi eseguiti per la redazione della seguente perizia lo stato dei lavori è sostanzialmente quello descritto nel Collaudo con la precisazione che il primo tratto della strada di lottizzazione ed il relativo innesto da via San Pietro (circa 150 m) è stato completata (vedi foto n. 13-14 allegato 14 "documentazione fotografica") in maniera che i residenti dei fabbricati già realizzati e resi agibili possano accedere alle loro proprietà in sicurezza.

Questo tratto di viabilità risulta quindi in buono stato di manutenzione mentre nel resto della lottizzazione, stante lo stato di abbandono dell'ultimo periodo, la vegetazione ha invaso parzialmente marciapiedi e la sede stradale (vedi foto n. 6-9-10 allegato 14 "documentazione fotografica").

Permangono inoltre alcuni manufatti incongruenti (ufficio vendite, manufatti in lamiera, box ufficio e baracca cantiere) che dovranno essere smantellati e/o rimossi (vedi foto n. 7-9-17-18 allegato 14 "documentazione fotografica").

Inoltre sul lotto 3-B, per cui era già stato ottenuto un Permesso di Costruire (poi ritirato) sono presenti materiali edili vari (mattoni, pignatte, ecc.) (vedi foto n. 3-4 allegato 14 "documentazione fotografica") .

Per la ripresa e la conclusione dei lavori (collaudo finale e cessione delle aree all'Amministrazione Comunale) sarà necessario quindi:

- provvedere ad una pulizia generale delle aree urbanizzate e dei lotti liberi mediante diserbo dei cigli delle strade e marciapiedi parzialmente invasi dalle vegetazione;
- verificare la funzionalità dei sottoservizi;
- eseguire i lavori mancanti (asfaltatura, aree verdi, segnaletica, ecc.);
- demolire i manufatti presenti sui lotti e rimuovere dalle aree da cedere i fabbricati provvisori e baracche di cantiere;

- smaltire in discarica i materiali da costruzione non recuperabili presenti nel lotto 3-B;

Si segnala infine che l'area a margine della strada di lottizzazione in corrispondenza dell'innesto su via Alta, una area di circa 1.200 m², è completamente occupata da materiali edili, baracche di cantiere, attrezzature varie, materiali di risulta che appartengono a terzi (vedi foto n. 12-16 allegato 14 "documentazione fotografica").

5.6 DESCRIZIONE DEI BENI

Gli immobili oggetto della presente valutazione possono essere così individuati e descritti:

VIABILITA' E PARCHEGGI

I seguenti mappali costituiscono l'intera viabilità interna e gli spazi di parcheggio della lottizzazione (vedi allegato 9 "certificato di regolare esecuzione parziale – prospetto aree da cedere").

Foglio 1°	mapp. n.	1707	m ²	534	
Foglio 1°	mapp. n.	1710	m ²	915	
Foglio 1°	mapp. n.	1718	m ²	59	
Foglio 1°	mapp. n.	1727	m ²	3.007	
Foglio 1°	mapp. n.	1735	m ²	1	
Foglio 1°	mapp. n.	1741	m ²	306	
Foglio 1°	mapp. n.	1745	m ²	1.126	
Foglio 1°	mapp. n.	1746	m ²	9	
Foglio 1°	mapp. n.	1749	m ²	1	
Foglio 1°	mapp. n.	1825	m ²	5	(*)
Foglio 1°	mapp. n.	1713	m ²	1	(**)
Foglio 1°	mapp. n.	1714	m ²	4	(**)
TOTALE VIABILITA' E PARCHEGGI			m²	5.968	

(*) questo mappale è stato ottenuto da un frazionamento successivo al collaudo.

(**) questi due mappali, presenti nel frazionamento all'epoca del collaudo, non sono stati indicati come da cedere ma di fatto risultano sede stradale (vedi allegato 6 "Certificato di Destinazione Urbanistica")

Le strade di penetrazione della lottizzazione hanno una larghezza complessiva di circa 9,50 m così suddivisi: carreggiata a due sensi di marcia della larghezza di 6,50 m (2,75 + 0,50 m di banchina per ogni corsia) e marciapiedi da ambo i lati (ognuno della larghezza di 1,50 m).

Lungo la viabilità si dispiegano anche le linee interrato dei sottoservizi (acque bianche, nere, energia elettrica, gas metano, telefono, acquedotto ed illuminazione pubblica) realizzate secondo il progetto approvato e le indicazioni degli enti gestori.

VERDE PUBBLICO

I seguenti mappali costituiscono il verde pubblico della lottizzazione (vedi allegato 9 "certificato di regolare esecuzione parziale – prospetto aree da cedere").:

Foglio 1°	mapp. n. 1706	m ²	249
Foglio 1°	mapp. n. 1709	m ²	450
Foglio 1°	mapp. n. 1731	m ²	1.101
Foglio 1°	mapp. n. 1732	m ²	60
Foglio 1°	mapp. n. 1734	m ²	16
Foglio 1°	mapp. n. 1736	m ²	120
Foglio 1°	mapp. n. 1742	m ²	23

TOTALE VERDE PUBBLICO **m² 2.019**

Il verde pubblico è localizzato essenzialmente in due tratti lungo le strade di lottizzazione. Come sopra ricordato non è ancora stata eseguita la semina e la piantumazione delle essenze ad alto fusto.

LOTTE EDIFICABILI (vedi allegato 11 "tav. 4 variante n. 1 "parametri urbanistici" – e allegato 12 "tav. 5 variante n. 1 "opere di urbanizzazione")

LOTTO 3-B Questo appezzamento si trova lungo la strada che conduce verso lo sbocco di via Pascoli. E' prevista la realizzazione di due edifici a schiera ognuno di tre unità. Il lotto 3-B è identificato dal mappale:

Foglio 1° mapp. n. 1823 m² 2.317

TOTALE LOTTE 3-B **m² 2.317**

LOTTO	Sup. cat.	sup. reale lotto	S.N.P. max	tipologia	n. alloggi
3-B		2.123 m²	515 m²	schiera	6
TOTALI	2.317 m²	2.123 m²	515 m²		

LOTTI 1-C2 / 2-C2 - Questi due lotti, ad oggi ancora non ancora frazionati, hanno complessivamente forma trapezoidale e sono posti al margine ovest della lottizzazione lungo via Pascoli. L'accesso ad entrambi infatti è previsto dalla viabilità pubblica. L'individuazione catastale è la seguente:

Foglio 1°	mapp. n. 1747	m ² 166
Foglio 1°	mapp. n. 1750	m ² 2.277
TOTALE LOTTI 1-C2/2-C2		m² 2.443

I parametri urbanistici caratteristici sono i seguenti

LOTTO	Sup. cat.	sup. reale lotto	S.N.P. max	tipologia	n. alloggi
1-C2		1.460 m²	370 m²	bifamiliare	2
2-C2		1.298 m²	188 m²	in linea	12
TOTALI	2.443 m²	2.758 m²	558 m²		

Negli elaborati allegati al Piano di Lottizzazione c'è una incongruenza relativamente alla tipologia ed al n. di alloggi tra la tabella riassuntiva, la rappresentazione grafica (vedi allegato 11 "tav. 4 variante n. 1 "parametri urbanistici") e le Norme Tecniche d'Attuazione (vedi allegato 13) che si riassume nella seguente tabella:

	LOTTO 1-C2		LOTTO 2-C2	
	Tipologia	n. alloggi	Tipologia	n. alloggi
Rapp. Grafica	In linea	5	bifamiliare	2
Tabella tav. 4	Bifamiliare	2	In linea	12
N.T.A	Schiera	5	Bifamiliare	2

Si ritiene corretta l'indicazione evidenziata in tabella congruente con N.T.A. e rappresentazione grafica.

LOTTE 3-C1 / 4-C1 / 5-C1 / 7-C1 / 8-C1 Questi 5 lotti hanno forma pressoché rettangolare e costituiscono la parte centrale interna della lottizzazione essendo posti in prossimità dell'incrocio tra le due strade di penetrazione ed in corrispondenza di un piccolo parcheggio. I lotti sono così catastalmente censiti:

Foglio 1°	mapp. n.	1724	m ²	912
TOTALE LOTTO 3-C1			m ²	912
Foglio 1°	mapp. n.	1725	m ²	945
TOTALE LOTTO 4-C1			m ²	945
Foglio 1°	mapp. n.	1726	m ²	492
Foglio 1°	mapp. n.	1738	m ²	349
TOTALE LOTTO 5-C1			m ²	841
Foglio 1°	mapp. n.	1728	m ²	909
TOTALE LOTTO 7-C1			m ²	909
Foglio 1°	mapp. n.	1729	m ²	927
TOTALE LOTTO 8-C1			m ²	927

I parametri urbanistici caratteristici sono riassunti nella seguente tabella:

LOTTO	Sup. cat.	sup. reale lotto	S.N.P. max	tipologia	n. alloggi
3-C1	912 m²	1.213 m²	154 m²	unifamiliare	1
4-C1	945m²	1.165 m²	154 m²	unifamiliare	1
5-C1	841 m²	944 m²	183 m²	bifamiliare	2
7-C1	909 m²	913 m²	188 m²	bifamiliare	2
8-C1	927 m²	928 m²	251 m²	bifamiliare	2
TOTALI	4.534 m²	5.163 m²	930 m²		

Per i lotti **7-C1** e **8-C1** c'è corrispondenza tra superficie catastale e reale ed entrambi i lotti hanno buona sfruttabilità data la conformazione regolare e la presenza di un doppio accesso.

Per quanto riguarda la consistenza dei lotti **3-C1**, **4-C1** e **5-C1** evidenzio invece quanto segue:

- 1) la **non è l'esclusiva proprietaria dei tre lotti** come individuati negli elaborati del Piano di Lottizzazione infatti:
 - a. il lotto **3-C1** è formato, oltre che dal mappale 1724 anche dai mappali n. 1717 (168 m²) e 1752 (101 m²);
 - b. il lotto **4-C1** è formato, oltre che dal mappale 1725 anche dal mappale n. 1753 di (198 m²);
 - c. per completare il lotto **5-C1** manca il mappale n. 1754 di 133 m².
- 2) i suddetti mappali (1717-1752-1753-1754 di complessivi 600 m²) sono stati oggetto di permuta e risultano pertanto alla data odierna intestati ad un'altra ditta (proprietaria dell'adiacente fabbricato residenziale);
- 3) nell'atto di permuta la **;**
 - a. si è riservata capacità edificatoria di **145,44 m³** spettante ai mappali n. 1752-1753 vincolandola a favore del proprio fondo individuato dai mappali n. 1724-1725;
 - b. si è riservata capacità edificatoria spettante al mappale n. 1717 vincolandola a favore del proprio fondo individuato dal mappale n. 1724;

4) nel medesimo atto di permuta la _____ ha costituito a peso del proprio fondo individuato dai mappali n. 1717-1752-1753 ed a favore dei limitrofi mappali n. 1724-1725 servitù di costruire sul fondo dominante a distanza a confine inferiore a quella minima consentita dalla Legge e dai Regolamenti Comunali fino a confine tra i due fondi.

In sostanza la _____ possiede buona parte dei 3 lotti 3-C1 4-C1 5-C1 e dispone dell'intera cubatura assegnata dal Piano di Lottizzazione alle aree e inoltre può, in due dei tre lotti (3-C1 e 4-C1), anche costruire a confine.

La richiesta di un Permesso di Costruire presuppone però la piena titolarità dell'area del lotto così come definita dal P. di L.

Ne consegue che oggi la _____ non ha titolo per chiedere autonomamente il Permesso di Costruire per i tre lotti in parola.

Questa condizione fortemente limitativa può essere superata nei seguenti modi:

- a) acquisizione onerosa delle aree mancanti per completare i tre lotti così come individuati dal P. di L.;
- b) ripermimetrazione del P. di L. con esclusione delle aree non in proprietà della _____ previo accordo con tutte le Ditte Lottizzanti e l'Amministrazione Comunale;
- c) accordo col terzo confinante (estraneo al fallimento) per la richiesta congiunta del P. di C.

E' evidente che tutte le tre le possibilità sono oggi solo ipotetiche in quanto condizionate dalla disponibilità di terzi (ditte Lottizzanti, viciniati, Amministrazione Comunale) ad addivenire ad un accordo e/o cessione delle aree.

Per il lotto 5-C1 inoltre, anche nei casi b) e c), la forma e dimensione della porzione di area non in proprietà e il fatto che non è stato dato l'assenso per la costruzione in deroga ai confini rappresenta un grossa limitazione alla possibilità edificatoria del lotto.

LOTTE 6-C1 / 9-C1 / 10-C1 Questi tre lotti, ancora catastalmente indivisi, hanno complessivamente forma pressoché trapezoidale e sono posti lungo la parte finale della strada di lottizzazione verso lo sbocco in via Alte. In questa area è prevista la realizzazione di 3 edifici: 2 a blocco ognuno di 12 unità, ed uno in linea per 4 case a schiera. L'identificazione catastale di quest'area è la seguente:

Foglio 1°	mapp. n.	1730	m ²	1.581
Foglio 1°	mapp. n.	1739	m ²	3.351
Foglio 1°	mapp. n.	1740	m ²	1.951

TOTALE LOTTO 6-C1 9-C1 10-C1 m² 6.883

I parametri urbanistici caratteristici sono riassunti nella seguente tabella:

LOTTO	Sup. cat.	sup. reale lotto	S.N.P. max	tipologia	n. alloggi
6-C1		2.191 m²	793 m²	in linea	12
9-C1		1.411 m²	296 m²	schiera	4
10-C1		2.743 m²	793 m²	in linea	12
TOTALI	6.883 m²	6.345 m²	1.882 m²		

Anche in questo caso c'è una incongruenza negli elaborati allegati al Piano di Lottizzazione relativamente alla tipologia ed al n. di alloggi del lotto 10-C1 e anche in questo frangente, essendoci corrispondenza tra N.T.A. e rappresentazione grafica, si ritiene che la corretta indicazione sia edificio "in linea" con 12 unità e non abitazione unifamiliare con 1 unità.

Nei lotti **6-C1** e **10-C1** l'intera edificabilità è riservata ad **Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.)**. Infatti la somma delle superfici netta di pavimento realizzabile in questi due lotti pari $2 \times 793 \text{ m}^2 = 1.586 \text{ m}^2$ rappresentava il 30 % dell'intera capacità edificatoria del "Progetto Norma n. 7" (5.287 m^2) come previsto dalla scheda di PRG.

Le "Norme tecniche d'Attuazione" (allegato 3 del P. di L.) prevedono al punto 11 del capitolo "Progetti Norma" che i proprietari si "... impegnano a cedere al Comune ... gratuitamente le aree di loro proprietà relative alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ivi previste, nonché ai sensi delle vigenti norme sull'esproprio, secondo la procedura della cessione volontaria, a prezzi che dovranno corrispondere ai criteri di Legge, si impegnano a cedere al Comune ovvero a soggetti che devono possedere i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni statali e regionali in materia di E.R.P., indicati dall'Amministrazione Comunale sulla base di un apposito Avviso Pubblico, le aree di loro proprietà relative alla quota di superficie fondiaria corrispondente alla superficie netta di pavimento destinata a Edilizia Residenziale Pubblica, come individuate negli elaborati di Piano...."

TOTALI AREE EDIFICABILI

Si riporta una **tabella riassuntiva** con i parametri delle aree in proprietà con destinazione edificabile:

LOTTE	Sup. catastale – m ²	S.N.P. – m ²
3-B	2.317	515
1/2-C2	2.443	558
3/4/5/7/8-C1	4.534	930
6/9/10-C1	6.883	1.882
TOTALI	16.177	3.885

AREA AGRICOLA – AREA A VERDE NON PREVISTA IN CESSIONE.

I seguenti mappali identificano una area a forma triangolare posta in corrispondenza dello sblocco della strada di lottizzazione su via Alte con destinazione parzialmente agricola (parte del mapp. 1737) e parzialmente ad uso pubblico come "Aree attrezzate a Parco Gioco e Sport di progetto" (restante parte del mapp. 1737 e mapp. 1733).

I due mappali però non risultano tra quelli da cedere al Comune di Concordia Sagittaria lottizzazione (vedi allegato 9 "certificato di regolare esecuzione parziale – prospetto aree da cedere").

Foglio 1° mapp. n. **1733** m² **172**

Foglio 1° mapp. n. **1737** m² **1.150**

TOTALE AREA EXTRA LOTT. m² **1.322**

POSTI AUTO SCOPERTI

I seguenti mappali identificano due distinti posti auto scoperti posti all'interno del lotto **2-B** (già completamente edificato) (vedi allegato 4 "elaborato planimetrico mapp. n. 1827"):

CATASTO FABBRICATI – sez. -

Foglio 1° mapp. n. **1827** sub **24**cat. **C/6** cl. **6** cons. **13** m²

Foglio 1° mapp. n. 1827 sub 25cat. C/6 cl. 6 cons. 12 m²

I parcheggi, posti all'interno di un area recintata e provvista di cancelli automatizzati, sono pavimentati con mattonelle in calcestruzzo colorate e delimitati da una greca. I due posti auto sono posti all'ingresso carrabile dell'area condominiale e sono disposti parallelamente alla recinzione con dimensioni di circa 5,00 x2,50 m. (vedi foto n. 15 allegato 14 "documentazione fotografica")

TOTALE GENERALE AREE

Destinazione	Sup. catastale – m ²
VIABILITA'	5.968
VERDE	2.019
EDIFICABILI	16.177
AGRICOLA – AREA VERDE NON IN CESSIONE	1.322
TOTALE	25.486

6. DESTINAZIONE URBANISTICA

Le aree oggetto della presente relazione ricadono in zone così classificate dal vigente P.R.G. (vedi allegato 6 "Certificato di Destinazione Urbanistica" e allegato 7 "estratto del P.R.G.")

Tutti i mappali in proprietà con esclusione di una porzione del n. 1737 **sono ricompresi nel perimetro di progetto norma PN 7.**

La restante **porzione del mapp. n. 1737** è classificata come **ZONA E - SOTTOZONA E3.**

I seguenti mappali ricadono in zona Zona "Sc Aree attrezzate a parco Gioco Sport di progetto":

Foglio 1° mapp. n. 1706
Foglio 1° mapp. n. 1709
Foglio 1° mapp. n. 1731
Foglio 1° mapp. n. 1732

Foglio 1°	mapp. n.	1734	
Foglio 1°	mapp. n.	1735	
Foglio 1°	mapp. n.	1736	
Foglio 1°	mapp. n.	1742	
Foglio 1°	mapp. n.	1733	
Foglio 1°	mapp. n.	1737	(porzione)

I seguenti mappali ricadono in zona Zona **"viabilità esistente e di progetto"** :

Foglio 1°	mapp. n.	1707	
Foglio 1°	mapp. n.	1710	
Foglio 1°	mapp. n.	1713	
Foglio 1°	mapp. n.	1714	
Foglio 1°	mapp. n.	1727	(porzione)
Foglio 1°	mapp. n.	1741	
Foglio 1°	mapp. n.	1745	
Foglio 1°	mapp. n.	1746	
Foglio 1°	mapp. n.	1825	

I seguenti mappali ricadono in zona Zona **"area per parcheggi esistente"** :

Foglio 1°	mapp. n.	1727	(porzione)
-----------	----------	-------------	------------

I seguenti mappali ricadono in zona Zona **C – SOTTOZONA C2:**

Foglio 1°	mapp. n.	1747
Foglio 1°	mapp. n.	1749
Foglio 1°	mapp. n.	1750

Il seguente mappale ricade in zona Zona **B:**

Foglio 1°	mapp. n.	1823	m ²
-----------	----------	-------------	----------------

Le norme specifiche delle tre zone edificabili (B, C1 e C2) sono riportate nell'elaborato 3 *"Norme tecniche di attuazione"* allegato del Piano di Lottizzazione approvato (vedi allegato 13). Il parametro

fondamentale che cambia nelle tre zone è la superficie coperta massima che varia dal 35 % delle zone B, al 30% per le zone C1 per arrivare al 25% nelle zone C2.

7. STIMA IMMOBILI

7.1 CRITERI DI STIMA

Lo scopo della stima, in base all'incarico ricevuto, è di determinare, sul principio dell'ordinarietà, il più probabile valore di mercato dei beni sopradescritti.

Stante la situazione urbanistica dell'intera proprietà e la destinazione e destinazione d'uso dei diversi gruppi di aree sopra elencate la stima viene espressa come somma delle singole valutazioni dei vari beni come di seguito esplicitate.

7.2 AREA EDIFICABILE

Vista la situazione del mercato immobiliare, la consistenza del bene, la presenza di una significativa quota di E.R.P. (circa 40%) si ritiene di ricavare il probabile valori di mercato applicando e confrontando i seguenti metodi:

- 1) **metodo del costo:** si basa sul principio di sostituzione secondo il quale un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del valore di mercato di un'intera area edificabile e del costo di costruzione di un nuovo immobile che presenta la stessa utilità tecnico-funzionale dell'immobile esistente. In questo caso l'immobile è costituito dalle opere di urbanizzazione.
- 2) **metodo comparativo:** mediante raffronto con beni immobili aventi caratteristiche simili e che abbiano formato oggetto di recente compravendita e/o stima. Nonostante la stagnazione del mercato è stato possibile reperire alcune informazioni su immobili simili oggetto di valutazioni e/o richieste recenti.

METODO DEL COSTO. Nel caso specifico si ritiene di valutare il valori dell'immobile mediante il "*costo di ricostruzione*" dell'opera esistente mediante la somma delle spese che, alla data odierna, un'impresa edilizia dovrebbe sostenere per realizzare un eguale o equivalente fabbricato od opera (lottizzazione) attraverso un certo processo edilizio riferito ad un dato luogo.

I costi da computare sono quelli relativi a:

- acquisto dei terreni;
- spese tecniche, oneri urbanizzazione;
- costi per la realizzazione delle opere.

Dall'analisi dei documenti agli atti del progetto di lottizzazione è stato possibile desumere il costo complessivo della lottizzazione:

acquisto terreni da terzi (circa 15.733 m ²)	€ 614.000,00
valore terreni in proprietà (stima) - 16.227 m ² x 15 €/m ² =	€ 243.405,00
costi di lottizzazione – da convenzione	€ 568.260,09
spese tecniche, imprevisti, arrotondamento	€ 74.334,91
TOTALE	€ 1.500.000,00

Ne consegue che il valore a m² della superficie vendibile (lotti edificabili) pari a:

$$€ 1.500.000,00 / 23.602 \text{ m}^2 \approx \mathbf{65 \text{ €/m}^2}$$

Pertanto il valore della porzione di lottizzazione ancora in proprietà è pari a:

$$16.177 \text{ m}^2 \times 65 \text{ €/m}^2 = € 1.051.505,00$$

METODO COMPARATIVO. Da una ricerca nel mercato immobiliare locale è stato possibile trovare alcuni immobili aventi caratteristiche simili oggetto di recenti perizie di stima e/o annunci immobiliari. Ovviamente questi dati non possono sostituire la valutazione sulla base degli effettivi valori di scambio ma costituiscono comunque un base su cui fondare la valutazione in un momento di sostanziale stagnazione del mercato immobiliare.

Il criterio viene esplicitato assumendo quale parametro tecnico la volumetria realizzabile e con la risoluzione della seguente proporzione:

$$\Sigma S_u : \Sigma P_s = s_u : V_m$$

dove:

ΣS_u = sommatoria delle volumetrie utilizzate per il raffronto;

ΣP_s = sommatoria dei prezzi realmente applicati e/o stimati ai beni immobili presi in esame;

s_u = volumetria dell'immobile oggetto della presente stima;

V_m = esprime il più probabile valore sul mercato ordinario attribuito all'immobile.

Fatte tutte le dovute valutazioni relativamente ai fattori che poi incrementano/diminuiscono il valore dell'area e più precisamente:

- posizione – leggermente periferica - ma ben collegata col centro abitato;
- conformazione planimetrica e possibilità di sfruttamento dei singoli lotti;

si ritiene congrua, per il parametro di stima scelto (volumetria) la seguente valutazioni:

Volume edificabile **€/m³ 70,00**

che corrisponde ad un valore della

Superficie Netta di Pavimento = €/m³ 70,00 x (h) 3.65 m = €/m² 255,00.-

Pertanto il valore della porzione di lottizzazione ancora in proprietà è pari a:

$$3.885 \text{ m}^2 \times 255,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 990.675,00$$

Facendo la media tra questi due valori ottengo che il più probabile valore di mercato delle aree edificabili di proprietà della comprese nel Piano di Lottizzazione **al lordo delle detrazioni e svalutazioni del paragrafo successivo** assomma a:

$$V_m = (1.051.505,00 + 990.675,00) / 2 = 1.021.090,00 \approx \text{€ } 1.000.000,00$$

DETRAZIONE PER COMPLETAMENTO DELLE OPERE.

La lottizzazione non è ancora stata collaudata definitivamente in quanto mancano ancora alcune opere di finitura (tappettino, piantumazioni, ecc.); l'importo di tale opere mancanti è già stato valutato in fase di collaudo parziale.

Dato il periodo trascorso dal collaudo parziale è ipotizzabile che oltre alle pulizia generale e allo sfalcio e diserbo sia necessario eseguire anche qualche ripristino (eventuali sottoservizi danneggiati e/o da rimettere in funzione, ecc.) pertanto dal valore sopra ricavato vanno detratti i costi per:

- completare le opere di urbanizzazione;
- demolire e rimuovere le opere incongrue (lotto 3/4-C1);
- smaltire materiali edili e di risulta (lotto 3-B e area parcheggio interna);
- pulizia generale da erbacce, rifiuti, materiali vari, ecc;
- eventuali verifiche e ripristini danni o rotture sottoservizi, ecc.

- spese tecniche per la DD.LL., frazionamenti mancanti, collaudo finale, ecc..

che assommano complessivamente a:

costi per il completamento delle opere (arrotond. da collaudo)	€ 35.000,00
demolizioni, ripristini, smaltimento rifiuti (stima)	€ 30.000,00
spese tecniche, imprevisti, arrotondamento (stima)	€ 15.000,00

TOTALE

€ 80.000,00

DETRAZIONI PER PROPRIETA' PARZIALE LOTTI 3/4/5-C1.

Come sopra evidenziato nei lotti 3-C1, 4-C1 E 5-C1 non è possibile presentare richiesta di permesso di Costruire senza il preventivo assenso di un terzo estraneo al fallimento.

Per tali aree quindi in via prudenziale, non potendo acquisire in questa fase alcun impegno da parte di terzi, bisogna apportare una significativa riduzione del valore.

Cautelativamente per la valutazione si assume l'ipotesi che, non essendo possibile ottenere l'autorizzazione alla costruzione della volumetria prevista, i tre lotti siano destinati a giardino o verde privato al servizio delle limitrofi aree. In tale ipotesi le aree mantengono un valore residuo pari a **€/m² 15,00**.

La detrazione da apportare al valore sopra determinato risulta quindi pari a:

$$\text{€/m}^2 (65,00-15,00) = \text{€/m}^2 50,00 \times \text{m}^2 2.698 \approx \text{€ } 135.000,00$$

DETRAZIONE PER LA PRESENZA DI SUPERFICI DESTINATE A E.R.P.

La lottizzazione riservava al proprio interno, come previsto dalle norme di PRG, una quota del 30% di S.N.P. riservata ad Edilizia Residenziale Pubblica, tale quota ora incide il 40% sull'intera potenzialità edificatoria residua essendo già stati edificati alcuni lotti.

Poiché l'attività pubblica degli enti preposti alla realizzazione di interventi di nuova costruzione di E.R.P. è, nella zona, praticamente inesistente da molti anni non è ipotizzabile pensare ad una cessione delle aree " ... a prezzi che dovranno corrispondere ai criteri di Legge ... " ma all'intervento di Soggetti privati aventi le necessarie caratteristiche ed individuati tramite bando dall'Amministrazione Pubblica.

Tutto questo costituisce motivo di deprezzamento del bene in quanto la parte di E.R.P. non risulta appetibile per un investitore privato in quanto sottomessa alla rigidità della regolamentazione pubblica.

Si ritiene congrua quindi una svalutazione del al **15 %** del valore totale delle aree edificabili tenuto conto della notevole incidenza della quota di E.R.P. sul totale (41 %),

$$€ 1.000.000,00 \times 15 \% = € 150.000,00$$

VALUTAZIONE AREA EDIFICABILE

In base a quanto sopra esplicitato il più probabile valore di mercato dei lotti liberi di proprietà della ricompresi nella lottizzazione diviene:

valore area edificabile al lordo delle detrazioni	€ 1.000.000,00
detrazione per completamento opere	- € 80.000,00
detrazione per proprietà parziale n. 3 lotti	- € 135.000,00
detrazione per presenza aree per E.R.P.	- € 150.000,00
	<hr/>
TOTALE	€ 635.000,00

7.3 VIABILITA E VERDE PUBBLICO

Queste aree **sono da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale di Concordia Sagittaria** come previsto dall'art. 6 della Convenzione Urbanistica stipulata dalla Ditta Lottizzante per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e **pertanto a tali aree sarà attribuito valore nullo.**

7.4 POSTI AUTO

La _____ è proprietaria anche di due posti auto scoperti la cui valutazione, basata su beni simili presenti nelle vicinanze, è la seguente:

$$n. 2 \text{ posti auto} \times € 1.250,00 = € 2.500,00$$

7.5 AREA AGRICOLA E3 – AREA VERDE NON PREVISTA IN CESSIONE

Per quanto riguarda questa area marginale identificata coi mapp. 1737 e 1733 della superficie complessiva di 1.322 m² si procede ad una stima cautelativa considerando l'intera area

interamente in zona agricola e valutandola sulla base dei valori Agricoli medi della Provincia di Venezia per la Regione - Agraria n. 1 (vedi allegato 15 "valori agricoli medi della Provincia"):

$$\text{m}^2 1.322 \times \text{€}/\text{m}^2 6,60 \approx \text{€ } 8.500,00$$

8 VENDITA IN UN UNICO LOTTO

Nel caso di vendita in un unico lotto il valore complessivo dei beni oggetto di stima, stante le loro diverse destinazioni, è dato dalla somma delle singole valutazioni e pertanto abbiamo:

valore area edificabile al netto delle detrazioni	€ 635.000,00
aree da cedere al Comune	-----,00
posti auto scoperti	€ 2.500,00
area agricola – verde non previsto in cessione	€ 8.500,00
<hr/>	
TOTALE	€ 646.000,00

9 VENDITA IN PIU' LOTTI

La possibilità di suddividere in lotti le aree che costituiscono la Lottizzazione si scontra con le difficoltà operative derivanti dal fatto che l'urbanizzazione non è ancora completata.

Sebbene l'art. 13 della Convenzione preveda che è possibile rilasciare l'agibilità dei singoli fabbricati anche in presenza solo del collaudo parziale " ... *salvo che manchino le sole opere di finitura* ..." dai colloqui con l'Ufficio tecnico Comunale e sulla base della linea tenuta dall'Amministrazione Comunale per i fabbricati già realizzati e viste le prescrizioni del Collaudatore risulta necessario, per l'ottenimento dell'agibilità, completare, almeno parzialmente, le opere affinché non ci siano situazioni di pericolo per gli utenti (es. chiusini sporgenti o segnaletica mancante).

Quindi un ipotetico acquirente di un lotto posto all'interno della Lottizzazione, nel caso in cui non fossero venduti poi altri lotti, si troverebbe ad affrontare, prima del rilascio dell'agibilità, i costi per completare l'asfaltatura e la segnaletica orizzontale/verticale di un buon tratto di strada.

L'unico appezzamento per cui si potrebbe ipotizzare la vendita separata è quello costituito dai due lotti **1-C2 2-C2**. In questo caso infatti l'accesso carrabile ai lotti è posto sulla

viabilità pubblica e quindi le eventuali opere di completamento della lottizzazione a carico del privato si ridurrebbero al minimo (piccolo tratto di marciapiede e/o di viabilità).

Possono essere considerati lotti vendibili separatamente anche i due posti auto scoperti.

Per l'area agricola ed ad uso pubblico a margine della lottizzazione invece si ritiene che data la conformazione (forma triangolare), l'estensione (poco più di 1.200 m²) e la destinazione d'uso (agricola ed ad uso pubblico) debba essere considerata di fatto come parte integrante della lottizzazione.

Nell'ipotesi di vendere autonomamente i due posti auto e i lotti 1-C2 E 2-C2 svincolandoli dagli adempimenti per il completamento della lottizzazione (asfaltatura, piantumazioni, cessioni aree ad uso pubblico, ecc.) abbiamo la seguente valorizzazione:

lotti 1-C2 E 2 C2	€ 143.500,00	(*)
lottizzazione + area agricola + verde non in cessione	€ 500.000,00	
posti auto scoperti	€ 2.500,00	
	<hr/>	
TOTALE	€ 646.00,00	

(*) il valore del lotto è stato opportunamente deprezzato per tenere conto delle spese di completamento della strada di lottizzazione e/o marciapiede che dovranno essere poste a carico dell'acquirente per l'ottenimento dell'agibilità dei fabbricati.

10 CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto si esprime in **€ 646'000,00.-** (seicentoquarantaseimila/00 euro) il più probabile valore di mercato alla data odierna degli immobili siti nel Comune di Concordia Sagittaria (VE) di proprietà della società _____ come sopra meglio identificati **nel caso di vendita in un unico lotto.**

Nel caso di vendita frazionata in più lotti come sopra individuati la valorizzazione dei singoli beni è la seguente:

PRIMO LOTTO : area edificabile denominata **1-C2 e 2-C2** così catastalmente censita:

COMUNE DI CONCORDIA SAGITTARIA (VE)

CATASTO TERRENI

Foglio 1°	mapp. n. 1750	q.tà vigneto	Cl. 1°	sup.	Ha 00.22.77
Foglio 1°	mapp. n. 1747	q.tà sem.arb.	Cl. 1°	sup.	Ha 00.01.66

valutazione comprensiva anche delle spese che l'acquirente dovrà sostenere per eseguire le opere di completamento della strada di lottizzazione e/o del marciapiede necessarie per ottenere l'agibilità degli immobili:

PRIMO LOTTO **€ 143.500,00.-**

SECONDO LOTTO : aree edificabili denominata 3-B, 3-C1, 4-C1, 5-C1, 6-C1, 7-C1, 8-C1, 9-C1 e 10-C1, aree destinate a viabilità e verde pubblico, area fuori dal comparto a destinazione agricola e uso pubblico così censite:

COMUNE DI CONCORDIA SAGITTARIA (VE)

CATASTO FABBRICATI – sez. -

Foglio 1°	mapp. n. 1706	area urbana	cons.	249 m ²
Foglio 1°	mapp. n. 1707	area urbana	cons.	534 m ²
Foglio 1°	mapp. n. 1709	area urbana	cons.	450 m ²
Foglio 1°	mapp. n. 1710	area urbana	cons.	915 m ²
Foglio 1°	mapp. n. 1713	area urbana	cons.	1 m ²
Foglio 1°	mapp. n. 1714	area urbana	cons.	4 m ²

CATASTO TERRENI

Foglio 1°	mapp. n. 1718	q.tà sem.arb.	Cl. 1°	sup.	Ha 00.00.59
Foglio 1°	mapp. n. 1724	q.tà sem.arb.	Cl. 1°	sup.	Ha 00.09.12
Foglio 1°	mapp. n. 1725	q.tà sem.arb.	Cl. 1°	sup.	Ha 00.09.45
Foglio 1°	mapp. n. 1726	q.tà sem.arb.	Cl. 1°	sup.	Ha 00.04.92
Foglio 1°	mapp. n. 1727	q.tà sem.arb.	Cl. 1°	sup.	Ha 00.30.07
Foglio 1°	mapp. n. 1728	q.tà sem.arb.	Cl. 1°	sup.	Ha 00.09.09
Foglio 1°	mapp. n. 1729	q.tà sem.arb.	Cl. 1°	sup.	Ha 00.09.27
Foglio 1°	mapp. n. 1730	q.tà sem.arb.	Cl. 1°	sup.	Ha 00.15.81
Foglio 1°	mapp. n. 1731	q.tà sem.arb.	Cl. 1°	sup.	Ha 00.11.01

Foglio 1°	mapp. n. 1732	q.tà	sem.arb.	Cl. 1°	sup.	Ha 00.00.60
Foglio 1°	mapp. n. 1733	q.tà	sem.arb.	Cl. 1°	sup.	Ha 00.01.72
Foglio 1°	mapp. n. 1734	q.tà	sem.arb.	Cl. 1°	sup.	Ha 00.00.16
Foglio 1°	mapp. n. 1735	q.tà	sem.arb.	Cl. 1°	sup.	Ha 00.00.01
Foglio 1°	mapp. n. 1736	q.tà	sem.arb.	Cl. 1°	sup.	Ha 00.01.20
Foglio 1°	mapp. n. 1737	q.tà	sem.arb.	Cl. 1°	sup.	Ha 00.11.50
Foglio 1°	mapp. n. 1738	q.tà	sem.arb.	Cl. 1°	sup.	Ha 00.03.49
Foglio 1°	mapp. n. 1739	q.tà	sem.arb.	Cl. 1°	sup.	Ha 00.33.51
Foglio 1°	mapp. n. 1740	q.tà	sem.arb.	Cl. 1°	sup.	Ha 00.19.51
Foglio 1°	mapp. n. 1741	q.tà	sem.arb.	Cl. 1°	sup.	Ha 00.03.06
Foglio 1°	mapp. n. 1742	q.tà	sem.arb.	Cl. 1°	sup.	Ha 00.00.23
Foglio 1°	mapp. n. 1745	q.tà	sem.	Cl. 1°	sup.	Ha 00.11.26
Foglio 1°	mapp. n. 1746	q.tà	sem.arb.	Cl. 1°	sup.	Ha 00.00.09
Foglio 1°	mapp. n. 1749	q.tà	vigneto	Cl. 1°	sup.	Ha 00.00.01
Foglio 1°	mapp. n. 1823	q.tà	sem.	Cl. 1°	sup.	Ha 00.23.17
Foglio 1°	mapp. n. 1825	q.tà	sem.arb.	Cl. 1°	sup.	Ha 00.00.05

SECONDO LOTTO € 500.000,00.-

TERZO LOTTO n. 2 posti auto scoperti così individuati all'Agenzia del territorio della provincia di Venezia:

COMUNE DI CONCORDIA SAGITTARIA (VE)

CATASTO FABBRICATI – sez. -

Foglio 1°	mapp. n. 1827	sub. 24	cat. C/6	cl. 6	cons.	13 m ²
Foglio 1°	mapp. n. 1827	sub. 25	cat. C/6	cl. 6	cons.	12 m ²

TERZO LOTTO € 2.500,00.-

Codognè, li 29/06/2016

IL PERITO

INDICE

1. INCARICO	2
2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI	2
3. PROPRIETA'- PROVENIENZA.....	4
4. VINCOLI – IPOTECHE – SERVITU'	5
5. DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI.....	7
5.1 GENERALITA'	7
5.2 PIANO DI LOTTIZZAZIONE – ITER AMMINISTRATIVO	7
5.3 PIANO DI LOTTIZZAZIONE – CONSISTENZA.....	8
5.4 STATO DEI LAVORI ALLA DATA DEL COLLAUDO	10
5.5 STATO DEI LUOGHI ALLA DATA ODIERNA.....	11
5.6 DESCRIZIONE DEI BENI.....	12
6. DESTINAZIONE URBANISTICA.....	20
7. STIMA IMMOBILI.....	22
7.1 CRITERI DI STIMA.....	22
7.2 AREA EDIFICABILE	22
7.3 VIABILITA E VERDE PUBBLICO	26
7.4 POSTI AUTO	26
7.5 AREA AGRICOLA E3 – AREA VERDE NON PREVISTA IN CESSIONE.....	26
8 VENDITA IN UN UNICO LOTTO.....	27
9 VENDITA IN PIU' LOTTI	27
10 CONCLUSIONI	28
11 ALLEGATI.....	32

11 ALLEGATI

ALLEGATO 1 – foto aerea

ALLEGATO 2 – visura catastale

ALLEGATO 3 – estratto di mappa

ALLEGATO 4 – elaborato planimetrico mapp. 1827

ALLEGATO 5 – certificato Notarile

ALLEGATO 6 – certificato di destinazione urbanistica

ALLEGATO 7 – estratto del P.R.G.

ALLEGATO 8 – convenzione urbanistica

ALLEGATO 9 – certificato di regolare esecuzione - prospetto aree da cedere

ALLEGATO 10 – collaudo parziale

ALLEGATO 11 – tav. 4 variante n. 1 “parametri urbanistici”

ALLEGATO 12 – tav. 5 variante n. 1 “opere di urbanizzazione”

ALLEGATO 13 – norme tecniche d’attuazione

ALLEGATO 14 – documentazione fotografica

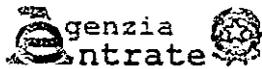
ALLEGATO 15 – valori agricoli medi della Provincia

ALLEGATO 16 – atto di permuta



FALLIMENTO
ALLEGATO 1

IN LIQUIDAZIONE



Ufficio Provinciale di Venezia - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 11/12/2015

Data: 11/12/2015 - Ora: 19.21.46

Segue

Visura n.: T308722 Pag: 1

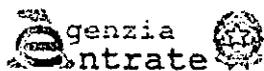
Dati della richiesta	Denominazione: Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di VENEZIA
Soggetto individuato	<u>con sede in</u> <u>C.F.:</u> _____

I. Unità Immobiliari site nel Comune di CONCORDIA SAGITTARIA(Codice C950) - Catasto del Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		1	1709				area urbana		450 m ²			VIA SAN PIETRO piano: T; DIVISIONE del 31/07/2008 n. 19456.1/2008 in atti dal 31/07/2008 (protocollo n. VE0159053) DIVISIONE	
2		1	1710				area urbana		915 m ²			VIA SAN PIETRO piano: T; DIVISIONE del 31/07/2008 n. 19456.1/2008 in atti dal 31/07/2008 (protocollo n. VE0159053) DIVISIONE	
3		1	1713				area urbana		1 m ²			VIA SAN PIETRO piano: T; DIVISIONE del 31/07/2008 n. 19456.1/2008 in atti dal 31/07/2008 (protocollo n. VE0159053) DIVISIONE	
4		1	1714				area urbana		4 m ²			VIA SAN PIETRO piano: T; DIVISIONE del 31/07/2008 n. 19456.1/2008 in atti dal 31/07/2008 (protocollo n. VE0159053) DIVISIONE	

Totale: m² 1370 Rendita:

FALLIMENTO	IN LIQUIDAZIONE
ALLEGATO 2	



Ufficio Provinciale di Venezia - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 11/12/2015

Data: 11/12/2015 - Ora: 19.21.46

Segue

Visura n.: T308722 Pag: 2

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	con sede in		(1) Proprietà per 1/1

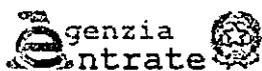
1. Unità immobiliari site nel Comune di CONCORDIA SAGITTARIA(Codice C950) - Catasto del Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		1	1706				area urbana		249 m ²			VIA SAN PIETRO piano: T; DIVISIONE del 01-08-2008 n. 19506.1/2008 in am dal 01-08-2008 (protocollo n. VE0159673) DIVISIONE	
2		1	1707				area urbana		534 m ²			VIA SAN PIETRO piano: T; DIVISIONE del 01-08-2008 n. 19506.1/2008 in am dal 01-08-2008 (protocollo n. VE0159673) DIVISIONE	

Totale: m² 783 Rendita:

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	con sede in		(1) Proprietà per 1/1



Ufficio Provinciale di Venezia - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 11/12/2015

Data: 11/12/2015 - Ora: 19.21.46

Segue

Visura n.: T308723 Pag: 3

3. Unità Immobiliari site nel Comune di CONCORDIA SAGITTARIA(Codice C950) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		1	1827	24			C/6	6	13 m ²	Totale: 13 m ²	Euro 20,14	VIA SAN PIETRO piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
2		1	1827	25			C/6	6	13 m ²	Totale: 13 m ²	Euro 18,59	VIA SAN PIETRO piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Immobile 2: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Totale: m² 25 Rendita: Euro 38,73

Intestazione degli Immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	_____ con sede in _____	_____	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA _____ COSTITUZIONE del 14/12/2012 n. 5499.1/2012 in atti dal 14/12/2012 (protocollo n. VE0202113) Registrazione: COSTITUZIONE.			

4. Immobili siti nel Comune di CONCORDIA SAGITTARIA(Codice C950) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²)		Decluz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
						ha are ca			Dominicale	Agrario		
1	1	1718		-	SEMIN ARBOR	1	00 59	A42	Euro 0,65	Euro 0,37	FRAZIONAMENTO del 16/06/2008 n. 122021.1/2008 in atti dal 16/06/2008 (protocollo n. VE0123021)	

Visura per soggetto
 Situazione degli atti informatizzati al 11/12/2015

Data: 11/12/2015 - Ora: 19.21.46 Segue
 Visura n.: T308722 Pag: 4

Intestazione degli immobili indicati al n. 4

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	con sede in		(1) Proprietà per 1/1

5. Immobili siti nel Comune di CONCORDIA SAGITTARIA(Codice C950) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Parz.	Qualità	Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori	
							ha	mq	ca		Dominicale	Agrario		
1	1	1724		-	SEMIN ARBOR	1	09	12	A42	Euro 10,03	Euro 5,65	FRAZIONAMENTO del 16/06/2008 n. 122021.1/2008 in atti dal 16/06/2008 (protocollo n. VE0122021)		
2	1	1725		-	SEMIN ARBOR	1	09	45	A42	Euro 10,39	Euro 5,86	FRAZIONAMENTO del 16/06/2008 n. 122021.1/2008 in atti dal 16/06/2008 (protocollo n. VE0122021)		
3	1	1726		-	SEMIN ARBOR	1	04	92	A42	Euro 5,41	Euro 3,05	FRAZIONAMENTO del 16/06/2008 n. 122021.1/2008 in atti dal 16/06/2008 (protocollo n. VE0122021)		
4	1	1727		-	SEMIN ARBOR	1	30	07	A42	Euro 33,06	Euro 18,64	FRAZIONAMENTO del 16/06/2008 n. 122021.1/2008 in atti dal 16/06/2008 (protocollo n. VE0122021)		
5	1	1728		-	SEMIN ARBOR	1	09	09	A42	Euro 9,99	Euro 5,63	FRAZIONAMENTO del 16/06/2008 n. 122021.1/2008 in atti dal 16/06/2008 (protocollo n. VE0122021)	Annotazione	
6	1	1729		-	SEMIN ARBOR	1	09	27	A42	Euro 10,19	Euro 5,75	FRAZIONAMENTO del 16/06/2008 n. 122021.1/2008 in atti dal 16/06/2008 (protocollo n. VE0122021)	Annotazione	

Visura per soggetto
 Situazione degli atti informatizzati al 11/12/2015

Data: 11/12/2015 - Ora: 19.21.46 Segue
 Visura n.: T308722 Pag: 5

7	1	1730	-	SEMIN ARBOR	1	15	81	A42	Euro 17,38	Euro 9,80	FRAZIONAMENTO del 16/06/2008 n. 122021.1/2008 in atti dal 16/06/2008 (protocollo n. VE0122021)
8	1	1731	-	SEMIN ARBOR	1	11	01	A42	Euro 12,10	Euro 6,82	FRAZIONAMENTO del 16/06/2008 n. 122021.1/2008 in atti dal 16/06/2008 (protocollo n. VE0122021)
9	1	1732	-	SEMIN ARBOR	1	00	60	A42	Euro 0,66	Euro 0,37	FRAZIONAMENTO del 16/06/2008 n. 122021.1/2008 in atti dal 16/06/2008 (protocollo n. VE0122021)
10	1	1733	-	SEMIN ARBOR	1	01	72	A42	Euro 1,89	Euro 1,07	FRAZIONAMENTO del 16/06/2008 n. 122021.1/2008 in atti dal 16/06/2008 (protocollo n. VE0122021)
11	1	1734	-	SEMIN ARBOR	1	00	16	A42	Euro 0,18	Euro 0,10	FRAZIONAMENTO del 16/06/2008 n. 122021.1/2008 in atti dal 16/06/2008 (protocollo n. VE0122021)
12	1	1735	-	SEMIN ARBOR	1	00	01	A42	Euro 0,01	Euro 0,01	FRAZIONAMENTO del 16/06/2008 n. 122021.1/2008 in atti dal 16/06/2008 (protocollo n. VE0122021)

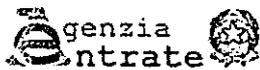
Immobile 5: Annotazione: sr

Immobile 6: Annotazione: sr

Totale: Superficie 01.01.23 Redditi: Dominicale Euro 111,29 Agrario Euro 62,75

Intestazione degli immobili indicati al n. 5

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	con sede in		(1) Proprieta' per 1/1



Ufficio Provinciale di Venezia - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 11/12/2015

Data: 11/12/2015 - Ora: 19.21.47

Segue

Visura n.: T308722 Pag: 6

6. Immobili siti nel Comune di CONCORDIA SAGITTARIA(Codice C950) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Parz.	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori	
						ha	are ca		Dominicale	Agrario			
1	1	1736		-	SEMIN ARBOR	1	01	28	A42	Euro 1,32	Euro 0,74	FRAZIONAMENTO del 16/06/2008 n. 122021.1/2008 in atti dal 16/06/2008 (protocollo n. VE0122021)	
2	1	1737		-	SEMIN ARBOR	1	11	50	A42	Euro 12,64	Euro 7,13	FRAZIONAMENTO del 16/06/2008 n. 122021.1/2008 in atti dal 16/06/2008 (protocollo n. VE0122021)	

Totale: Superficie 12,70 Redditi: Dominicale Euro 13,96 Agrario Euro 7,87

Intestazione degli Immobili indicati al n. 6

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	_____ con sede in _____	_____	(1) Proprietà per l/1

7. Immobili siti nel Comune di CONCORDIA SAGITTARIA(Codice C950) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Parz.	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori	
						ha	are ca		Dominicale	Agrario			
1	1	1738		-	SEMIN ARBOR	1	03	49	A42	Euro 3,84	Euro 3,16	FRAZIONAMENTO del 16/06/2008 n. 122021.1/2008 in atti dal 16/06/2008 (protocollo n. VE0122021)	
2	1	1739		-	SEMIN ARBOR	1	33	51	A42	Euro 36,84	Euro 20,77	FRAZIONAMENTO del 16/06/2008 n. 122021.1/2008 in atti dal 16/06/2008 (protocollo n. VE0122021)	

Visura per soggetto

 Situazione degli atti informatizzati al 11/12/2015

Data: 11/12/2015 - Ora: 19.21.47

Segue

Visura n.: T308722 Pag: 7

Totale: Superficie 37,00 Redditi: Dominicale Euro 40,68 Agrario Euro 22,93

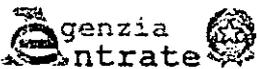
Intestazione degli immobili indicati al n. 7

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	con sede in		(1) Proprietà per 1/1

8. Immobili siti nel Comune di CONCORDIA SAGITTARIA(Codice C950) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Panicella	Sub	Parz.	Qualità	Classe	Superficie(m²)		Decluz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	1	1740		-	SEMIN ARBOR	1	19	51	A42	Euro 21,45	Euro 12,09	FRAZIONAMENTO del 16/06/2008 n. 122021.1/2008 in atti dal 16/06/2008 (protocollo n. VE0123021)	
2	1	1741		-	SEMIN ARBOR	1	03	06	A42	Euro 3,36	Euro 1,90	FRAZIONAMENTO del 16/06/2008 n. 122021.1/2008 in atti dal 16/06/2008 (protocollo n. VE0123021)	
3	1	1742		-	SEMIN ARBOR	1	00	23	A42	Euro 0,25	Euro 0,14	FRAZIONAMENTO del 16/06/2008 n. 122021.1/2008 in atti dal 16/06/2008 (protocollo n. VE0123021)	

Totale: Superficie 22,80 Redditi: Dominicale Euro 25,06 Agrario Euro 14,13



Ufficio Provinciale di Venezia - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 11/12/2015

Data: 11/12/2015 - Ora: 19.21.47

Segue

Visura n.: T308722 Pag: 8

Intestazione degli Immobili indicati al n. 8

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	con sede in		(1) Proprietà per 1/1

9. Immobili siti nel Comune di CONCORDIA SAGITTARIA(Codice C950) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)		Dolz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori			
1	1	1745			SEMINAT IVO	1	ha	are ca	11	16	A42	Dominicale Euro 12,38	Agrario Euro 6,69	FRAZIONAMENTO del 16/06/2008 n. 121021.1/2008 in atti dal 16/06/2008 (protocollo n. VE0122021)	

Intestazione degli immobili indicati al n. 9

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	con sede in		(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/06/2008 Nota presentata con Modello Unico n. 14308.1/2008 in atti dal 30/06/2008 Repertorio n.: 65117 Rogante: SPANÒ DI SAN GIULIANO GU Sede: LATISANA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA	

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 11/12/2015

Data: 11/12/2015 - Ora: 19.21.47

Segue

Visura n.: T308723 Pag: 9

10. Immobili siti nel Comune di CONCORDIA SAGITTARIA (Codice C950) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Decluz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
						ha	are	ca	Dominicale	Agrario		
1	1	1746		-	SEMIN ARBOR	1	00	09	A42	Euro 0,10	Euro 0,06	FRAZIONAMENTO del 16/06/2008 n. 121021.1/2008 in atti dal 16/06/2008 (protocollo n. VE0122021)
2	1	1747		-	SEMIN ARBOR	1	01	66	A42	Euro 1,82	Euro 1,03	FRAZIONAMENTO del 16/06/2008 n. 122021.1/2008 in atti dal 16/06/2008 (protocollo n. VE0122021)
3	1	1749		-	VICNETO	1	00	01	A42	Euro 0,02	Euro 0,01	FRAZIONAMENTO del 16/06/2008 n. 121021.1/2008 in atti dal 16/06/2008 (protocollo n. VE0122021)
4	1	1750		-	VICNETO	1	11	77	A42	Euro 34,93	Euro 13,52	FRAZIONAMENTO del 16/06/2008 n. 122021.1/2008 in atti dal 16/06/2008 (protocollo n. VE0122021)

Totale: Superficie 24,53 Redditi: Dominicale Euro 36,87 Agrario Euro 14,62

Intestazione degli Immobili indicati al n. 10

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	con sede in		(11 Proprietà per 1/1)
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/06/2008 Nota presentata con Modello Unico n. 14309.1/2008 in atti dal 30/06/2008 Repertorio n.: 63118 Rogante: SPANO' DI SAN GIULIANO GU Sede: LATISANA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA		



Ufficio Provinciale di Venezia - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 11/12/2015

Data: 11/12/2015 - Ora: 19.21.47

Segue

Visura n.: T308722 Pag: 10

11. Immobili siti nel Comune di CONCORDIA SAGITTARIA(Codice C950) - Catasto dei Terreni

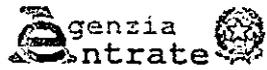
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Parz.	Qualità Classe	Superficie(m ²)		Debit.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori	
						ha arc ca			Dominicale	Agrario			
1	1	1823			SEMINAT IVO	1	23	17	A42	Euro 25,47	Euro 13,76	FRAZIONAMENTO del 12/12/2012 n. 198841.1/2012 in atti dal 12/12/2012 (protocollo n. VE0198841) presentato il 11/12/2012	

Intestazione degli Immobili indicati al n. 11

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	con sede in		(1) Proprietà per 1/1

12. Immobili siti nel Comune di CONCORDIA SAGITTARIA(Codice C950) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Parz.	Qualità Classe	Superficie(m ²)		Debit.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori	
						ha arc ca			Dominicale	Agrario			
1	1	1825			SEMIN ARBOR	1	00	05	A42	Euro 0,05	Euro 0,03	FRAZIONAMENTO del 12/12/2012 n. 198841.1/2012 in atti dal 12/12/2012 (protocollo n. VE0198841) presentato il 11/12/2012	



Ufficio Provinciale di Venezia - Territorio
Servizi Catastali

Intestazione degli immobili indicati al n. 12

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 11/12/2015

Data: 11/12/2015 - Ora: 19.21.47 Fine
Visura n.: T308722 Pag: 11

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	con sede in		(1) Proprietà per 1/1

Totale Generale: m² 2178 Rendita: Euro 38,73

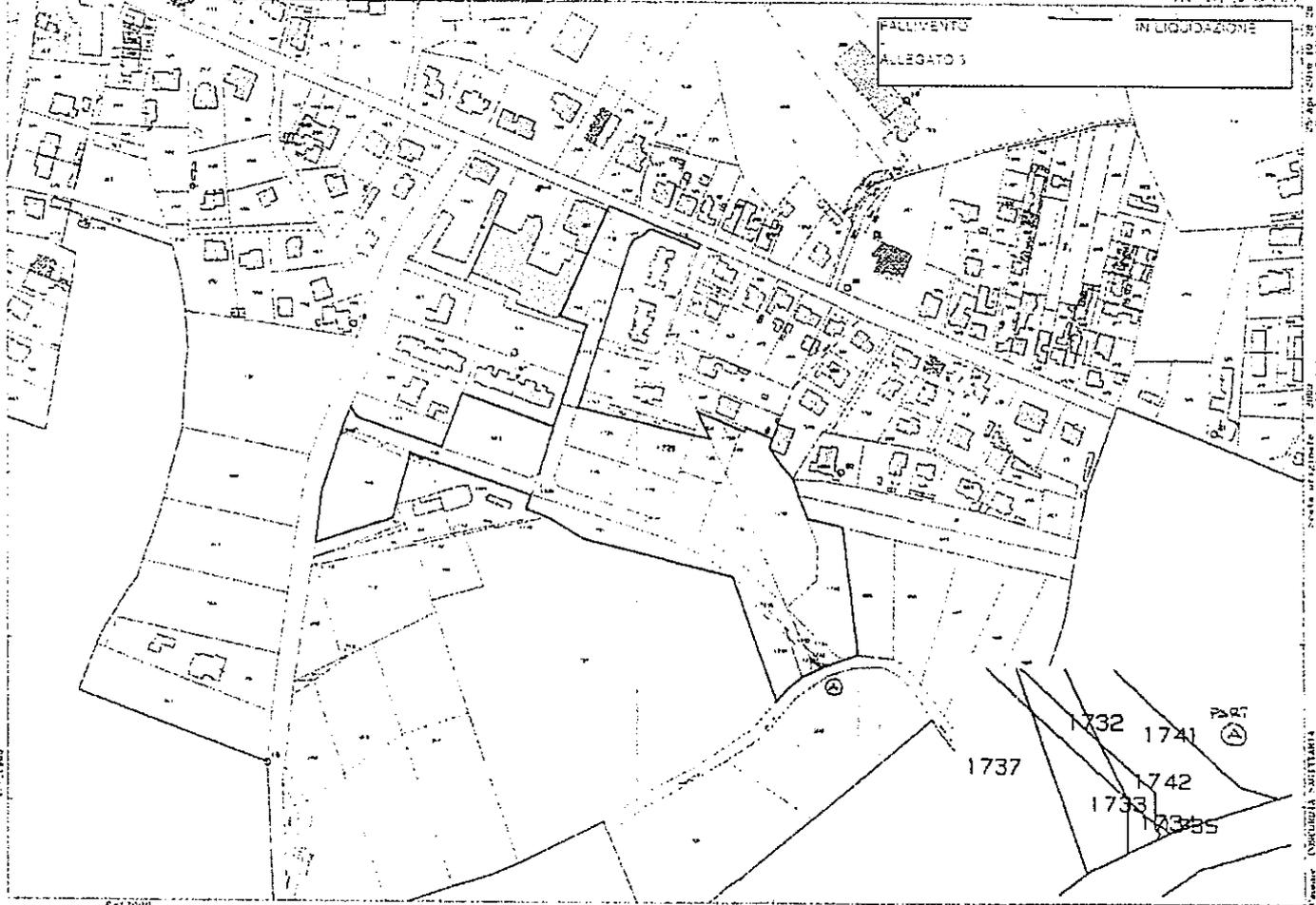
Totale Generale: Superficie 02.33.33 Redditi: Dominicale Euro 266,41 Agrario Euro 143,15
Unità immobiliari n. 33 Tributi erariali: Euro 3,60

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

FALLIVENTO
ALLEGATO 5
IN LIQUIDAZIONE

PROV. TORINO
PUB. N. 1002/2014



Dimensione massima: 1:500 (100 metri)

Scale: 1:50000
1:50000
1:50000

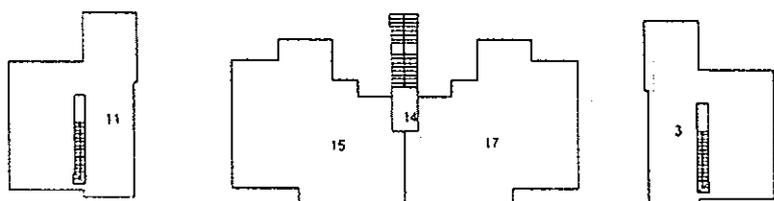
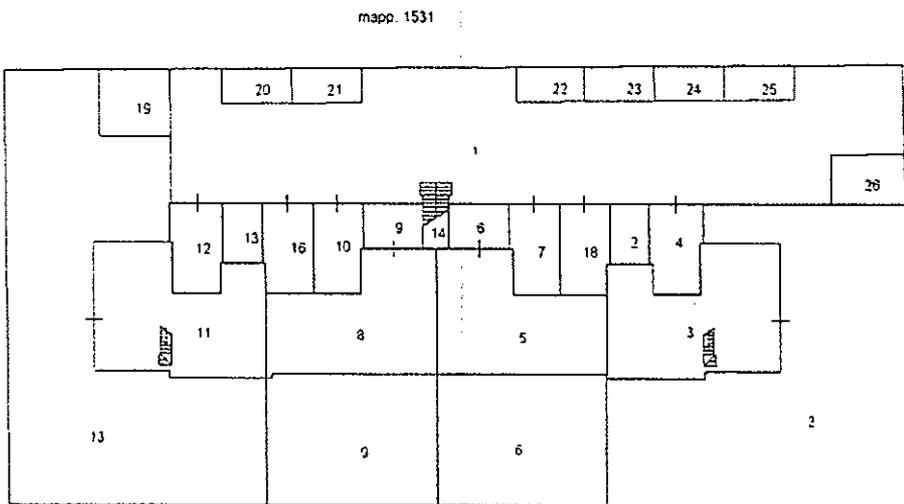
ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov.:	N. 1782

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Venezia

Comune di Concordia Sagittaria	Protocollo n. VE0134538 del 24/10/2013
Sezione: Foglio: 1 Particella: 1827	Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500

Catasto dei fabbricati - Situazione al 07/04/2016 - Comune di CONCORDIA SAGITTARIA (C950) - Foglio: 1 - Particella: 1827 - Elaborato planimetrico



PIANO PRIMO

FALLIMENTO	IN LIQUIDAZIONE
ALLEGATO 4		

Ultima planimetria in atti



Stefano Manzan
Notario

FALLIMENTO F. IN LIQUIDAZIONE
ALLEGATO 5

Motta di Livenza, 23 marzo 2016

CERTIFICATO NOTARILE

Tribunale di Pordenone
Sentenza dichiarativa di fallimento in data 10 novembre 2015 n. 89/15 Sent. - n. 85/2015
della società in liquidazione, con sede in
..... codice fiscale e numero di iscrizione presso il
Registro delle Imprese di

Io sottoscritto Notaio in Motta di Livenza, con studio in Via
....., esaminati i Registri Immobiliari, nonché i registri catastali, al fine della
descrizione dei beni e delle necessarie corrispondenze fra i vari titoli di provenienza,

attesto

quanto segue.

- 1 -

Beni immobili di proprietà della società dichiarata fallita

Descrizione dei beni (secondo le attuali risultanze dei registri catastali):

COMUNE DI CONCORDIA SAGITTARIA
Foglio 1 (uno)

Catasto Fabbricati

- M.N. 1709 in Via San Pietro piano T, Cat. area urbana, Cons. mq. 450
(quattrocentocinquanta),
M.N. 1710 in Via San Pietro piano T; Cat. area urbana, Cons. mq. 915
(novecentoquindici),
M.N. 1713 in Via San Pietro piano T, Cat. area urbana, Cons. mq. 1 (uno),
M.N. 1714 in Via San Pietro piano T, Cat. area urbana, Cons. mq. 4 (quattro),
M.N. 1706 in Via San Pietro piano T, Cat. area urbana, Cons. mq. 249
(duecentoquarantanove),
M.N. 1707 in Via San Pietro piano T, Cat. area urbana, Cons. mq. 534
(cinquecentotrentaquattro),
M.N. 1827 sub. 24 in Via San Pietro piano T, Cat. C/6 Cl. 6[^] Cons. mq. 13, Superficie
Catastale Totale: mq. 13, R.E. 20,14,
M.N. 1827 sub. 25 in Via San Pietro piano T; Cat. C/6, Cl. 6[^] Cons. mq. 12, Superficie
Catastale Totale: mq. 12, R.E. 18,59,

Catasto Terreni

- M.N. 1718 semin.arbor. 1[^] Ha. 0.00.59 RDE. 0,65 RAE. 0,37
M.N. 1724 semin.arbor. 1[^] Ha. 0.09.12 RDE. 10,03 RAE. 5,65
M.N. 1725 semin.arbor. 1[^] Ha. 0.09.45 RDE. 10,39 RAE. 5,86

1

2





Stefano Manzan
Notaio

M.N. 1726	semin.arbor.	1^	Ha. 0.04.92	RDE. 5,41	RAE. 3,05
M.N. 1727	semin.arbor.	1^	Ha. 0.30.07	RDE. 33,06	RAE. 18,64
M.N. 1728	semin.arbor.	1^	Ha. 0.09.09	RDE. 9,99	RAE. 5,63
M.N. 1729	semin.arbor.	1^	Ha. 0.09.27	RDE. 10,19	RAE. 5,75
M.N. 1730	semin.arbor.	1^	Ha. 0.15.81	RDE. 17,38	RAE. 9,80
M.N. 1731	semin.arbor.	1^	Ha. 0.11.01	RDE. 12,10	RAE. 6,82
M.N. 1732	semin.arbor.	1^	Ha. 0.00.60	RDE. 0,66	RAE. 0,37
M.N. 1733	semin.arbor.	1^	Ha. 0.01.72	RDE. 1,89	RAE. 1,07
M.N. 1734	semin.arbor.	1^	Ha. 0.00.16	RDE. 0,18	RAE. 0,10
M.N. 1735	semin.arbor.	1^	Ha. 0.00.01	RDE. 0,01	RAE. 0,01
M.N. 1736	semin.arbor.	1^	Ha. 0.01.20	RDE. 1,32	RAE. 0,74
M.N. 1737	semin.arbor.	1^	Ha. 0.11.50	RDE. 12,64	RAE. 7,13
M.N. 1738	semin.arbor.	1^	Ha. 0.03.49	RDE. 3,84	RAE. 2,16
M.N. 1739	semin.arbor.	1^	Ha. 0.33.51	RDE. 36,84	RAE. 20,77
M.N. 1740	semin.arbor.	1^	Ha. 0.19.51	RDE. 21,45	RAE. 12,09
M.N. 1741	semin.arbor.	1^	Ha. 0.03.06	RDE. 3,36	RAE. 1,90
M.N. 1742	semin.arbor.	1^	Ha. 0.00.23	RDE. 0,25	RAE. 0,14
M.N. 1745	seminativo	1^	Ha. 0.11.26	RDE. 12,38	RAE. 6,69
M.N. 1746	semin.arbor.	1^	Ha. 0.00.09	RDE. 0,10	RAE. 0,06
M.N. 1747	semin.arbor.	1^	Ha. 0.01.66	RDE. 1,82	RAE. 1,03
M.N. 1749	vigneto	1^	Ha. 0.00.01	RDE. 0,02	RAE. 0,01
M.N. 1750	vigneto	1^	Ha. 0.22.77	RDE. 34,93	RAE. 13,52
M.N. 1823	seminativo	1^	Ha. 0.23.17	RDE. 25,47	RAE. 13,76
M.N. 1825	semin.arbor.	1^	Ha. 0.00.05	RDE. 0,05	RAE. 0,03
Totali			Ha. 2.33.33	RDE. 266,41	RAE. 143,15

(effari due, are trentatré e centiare trentatré),
precisandosi:

= che alle unità immobiliari al sopradescritto M.N. 1827 subb. 24 e 25 corrisponde, anche in conformità al disposto dell'art. 1117 del C.C., la comproprietà degli enti comuni del complesso immobiliare cui appartengono,

= che le medesime unità immobiliari confinano col M.N. 1531 della mappa terreni e col M.N. 1827 subb. 1 e 23 della mappa fabbricati,

= che tutti i restanti beni sopradescritti confinano con strada, coi M.N. 892, 1720, 1770, 1712, 1715, 1717, 1752, 1753, 1754, 892, 1631, 465, 544, 102, 683 e 685 della mappa terreni, con strada, coi M.N. 707, 1145, 1083, 1748 e 1751 della mappa terreni, con strada e coi M.N. 1743, 1065, 1827, 1531, 741 e 457 della mappa terreni.

- 2 -

Storia ipotecaria

Al 23 (ventitré) marzo 2016 (duemilasedici), esaminati i registri Immobiliari fino al primo atto di provenienza anteriore al ventennio, gli immobili sopradescritti risultano di piena proprietà per l'intero della società

certificata: _____ in liquidazione, con sede in _____ indirizzo pubblico di posta elettronica
di Euro _____, capitale sociale interamente versato _____
delle imprese di _____ numero di iscrizione presso la Sezione Ordinaria del Registro _____ di codice fiscale e di partita Iva _____
_____ , numero di iscrizione nel Repertorio Economico Amministrativo _____

12



Stefano Manzan
Notaio

- a) per quanto attiene ai sopradescritti M.N. 1709, 1710, 1713, 1714, 1718, 1724, 1725, 1726, 1727, 1728, 1729, 1730, 1731, 1732, 1733, 1734, 1735 e 1825, con diversa consistenza, in forza di compravendita 21 giugno 1993 n. 88589 di rep. Notaio Renato Pirolo, già di Cervignano del Friuli, trascritta a Venezia il 6 luglio 1993 ai nn.ri 12808/9118, seguita da atto di trasformazione di società 22 febbraio 2007 n. 63086 di rep. Notaio Guido Spanò di San Giuliano, di Latisana, iscritto presso il competente Registro delle Imprese in data 14 marzo 2007,
- b) per quanto attiene ai sopradescritti M.N. 1706 e 1707, con diversa consistenza, in forza di compravendita autenticata nelle firme in data 1 settembre 1997 al n. 80370 di rep. Notaio Antonio Carlo Scalettaris, già di Noale, trascritta a Venezia il 22 settembre 1997 ai nn.ri 22156/15325, seguita da atto di trasformazione di società n. 63086 di rep. Notaio Guido Spanò di San Giuliano sopracitato,
- c) per quanto attiene ai sopradescritti M.N. 1738 e 1739, con diversa consistenza, in forza di compravendita autenticata nelle firme in data 10 maggio 2007 al n. 63427 di rep. Notaio Guido Spanò di San Giuliano, di Latisana, trascritta a Venezia il 23 maggio 2007 ai nn.ri 21345/12254,
- d) per quanto attiene ai sopradescritti M.N. 1740, 1741 e 1742, con diversa consistenza, in forza di compravendita autenticata nelle firme in data 6 giugno 2007 al n. 63588 di rep. Notaio Guido Spanò di San Giuliano, di Latisana, trascritta a Venezia il 18 giugno 2007 ai nn.ri 25432/14644,
- e) per quanto attiene ai sopradescritti M.N. 1736 e 1737, con diversa consistenza, in forza di compravendita autenticata nelle firme in data 11 dicembre 2007 al n. 64246 di rep. Notaio Guido Spanò di San Giuliano, di Latisana, trascritta a Venezia il 14 dicembre 2007 ai nn.ri 51638/29120,
- f) per quanto attiene ai sopradescritti M.N. 1745 e 1823, quest'ultimo con diversa consistenza, in forza di compravendita autenticata nelle firme in data 26 giugno 2008 al n. 65117 di rep. Notaio Guido Spanò di San Giuliano, di Latisana, trascritta a Venezia il 30 giugno 2008 ai nn.ri 23038/14308,
- g) per quanto attiene ai sopradescritti M.N. 1746, 1747, 1749 e 1750, in forza di compravendita autenticata nelle firme in data 26 giugno 2008 al n. 65118 di rep. Notaio Guido Spanò di San Giuliano, di Latisana, trascritta a Venezia il 30 giugno 2008 ai nn.ri 23039/14309,
- h) per quanto attiene alle unità immobiliari al sopradescritto M.N. 1827 subb. 24 e 25, realizzate sul M.N. 1827 del Foglio 1 (uno) del Catasto Terreni del Comune di Concordia Sagittaria, ente urbano, della superficie catastale di complessivi mq. 1.770 (millesettecentosettanta) - derivante dalla fusione dei M.N. 1716, di mq. 2 (due), 1783, di mq. 1.526 (millecinquecentoventisei), 1824, di mq. 240 (duecentoquaranta) e 1826, di mq. 2 (due), giusta tipo mappale 12 dicembre 2012 n. 198841.2/2012, in atti catastali da pari data con protocollo n. VE0198841 - in forza di compravendita autenticata nelle firme in data 26 giugno 2008 al n. 65119 di rep. Notaio Guido Spanò di San Giuliano, di Latisana, trascritta a Venezia il 30 giugno 2008 ai nn.ri 23040/14310, dell'atto n. 65117 di rep. stesso Notaio e dell'atto n. 88589 di rep. Notaio Renato Pirolo, entrambi sopracitati,
- il tutto seguito da verbale di scioglimento e messa in liquidazione volontaria della predetta Società in data 25 agosto 2015 n. 64998 di rep. Notaio Maria Luisa Sperandeo, di Azzano Decimo, debitamente iscritto presso il competente Registro delle Imprese in data 2 settembre 2015.

1

2



Stefano Manzan
Notaio

- 3 -

Formalità pregiudizievoli

1. I sopradescritti M.N. 1709, 1710, 1713, 1714, 1706, 1707, 1718, 1726, 1727, 1728, 1729, 1730, 1731, 1732, 1734, 1735, 1736, 1738, 1739, 1740, 1741, 1742, 1745, 1746, 1747, 1749, 1750, 1823 e 1825 sono gravati dall'ipoteca volontaria iscritta a Venezia in data 15 (quindici) settembre 2008 (duemilaotto) ai nn.ri 32857/7209, in forza del contratto di mutuo fondiario in data 10 settembre 2008 n. 65289 di rep. Notaio Guido Spanò di San Giuliano, di Latisana, a favore della "BANCA POPOLARE DI VICENZA - Società Cooperativa per azioni", con sede in Vicenza, per la complessiva somma di Euro 18.000.000 (diciottomilioni) - Capitale Euro 9.000.000 (novemilioni), durata di anni 9 (nove), mesi 9 (nove) e giorni 20 (venti), seguito da atto di riduzione di somma e frazionamento in quota in data 8 agosto 2011 n. 68779 di rep. Notaio Guido Spanò di San Giuliano, di Latisana, annotato a margine della suindicata iscrizione in data 9 settembre 2011 ai nn.ri 29672/4749 e 29674/4751, per complessivi Capitali Euro 7.567.500 (settemilioni cinquecentosessantasettemilacinquecento), Ipoteca Euro 17.770.000 (diciassettemilioneisettecentosettantamila).

2. I pure sopradescritti M.N. 1724 e 1725 sono gravati dall'ipoteca volontaria iscritta a Venezia in data 19 (diciannove) novembre 2013 (duemilatredici) ai nn.ri 30248/447 1, in forza dell'atto di concessione a garanzia di apertura di credito in data 12 novembre 2013 n. 70834 di rep. Notaio Guido Spanò di San Giuliano, di Latisana, a favore della nominata "BANCA POPOLARE DI VICENZA - Società Cooperativa per azioni", per la complessiva somma di Euro 180.000 (centoottantamila) - Capitale Euro 120.000 (centoventimila), durata di anni 1 (uno), mesi 7 (sette) e giorni 18 (diciotto).

Osservazioni

Si precisa:

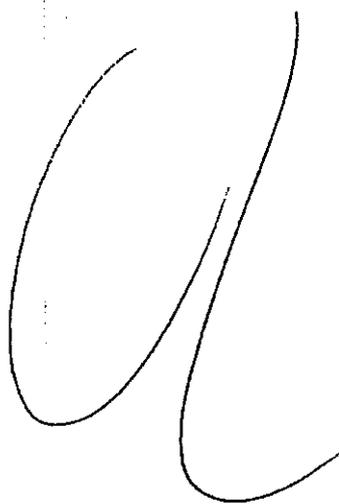
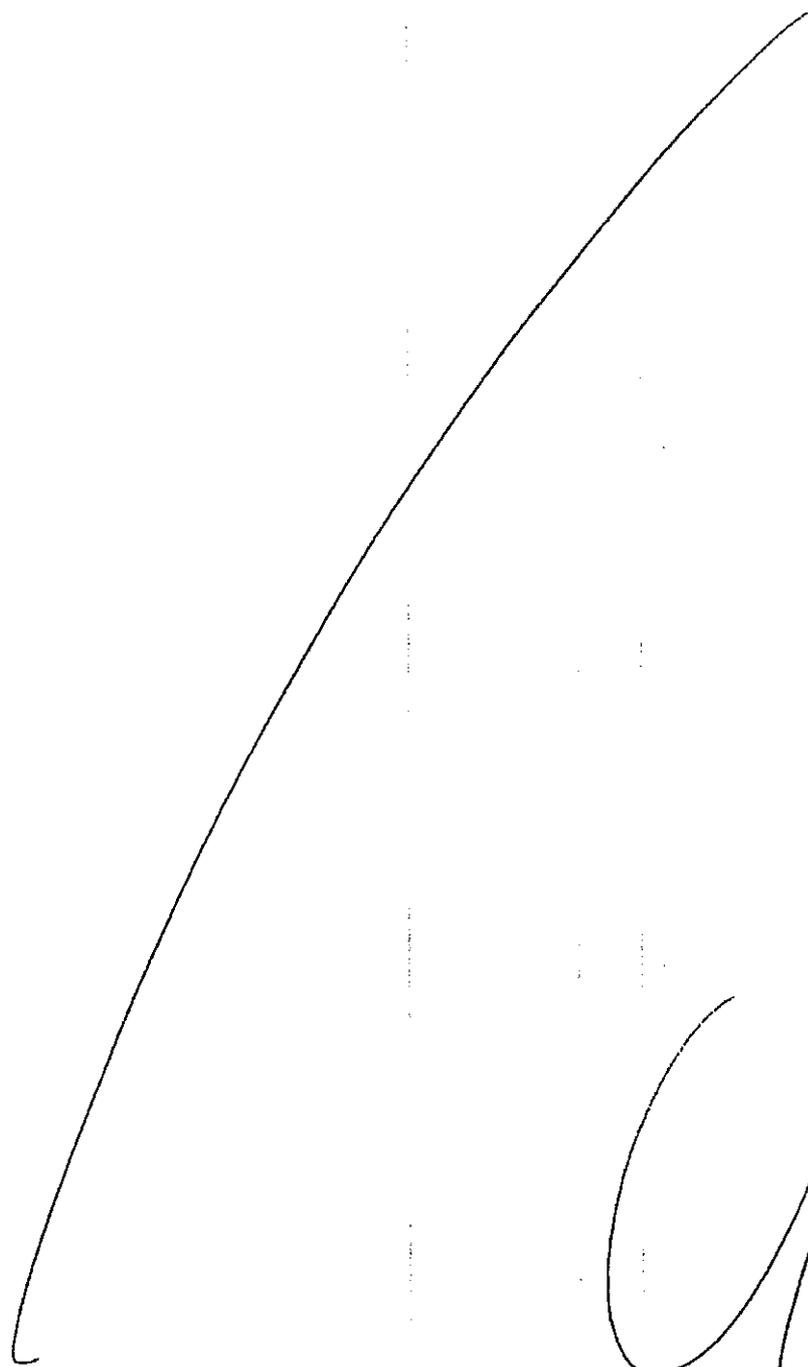
= che i sopradescritti M.N. 1709, 1710, 1713, 1714, 1706, 1707, 1718, 1724, 1725, 1726, 1727, 1728, 1729, 1730, 1731, 1732, 1733, 1734, 1735, 1736, 1737, 1738, 1739, 1740, 1741, 1742, 1825 e 1827, con altri, sono stati oggetto della convenzione amministrativa in data 14 gennaio 2008 n. 64372 di rep. Notaio Guido Spanò di San Giuliano, di Latisana, trascritta a Venezia in data 23 gennaio 2008 ai nn.ri 2714/1626, non comportante, peraltro, limiti alla alienabilità o ai prezzi di vendita, ovvero diritti di prelazione a favore del Comune o di terzi,

= che le unità immobiliari al sopradescritto M.N. 1827 subb. 24 e 25 sono gravate dagli obblighi e vincoli derivanti dal rapporto condominiale,

= che i sopradescritti M.N. 1738 e 1739 sono gravati dalla servitù di passaggio costituita con atto 20 settembre 1960 n. 5329 di rep. Notaio Antonio Pasqualis, trascritto a Venezia il 5 ottobre 1960 ai nn.ri 10404/8688,

= che i sopradescritti M.N. 1724 e 1725:

- sono gravati, con altri, dal vincolo limitativo a costruire di cui all'atto autenticato nella firma in data 21 dicembre 1987 al n. 5520 di rep. Notaio Pietro Sirignano, allora di Santo Stino di Livenza, trascritto (ancorchè erroneamente a favore del Comune di Portogruaro) a Venezia il 12 gennaio 1988 ai nn.ri 1005/786, nonchè dagli obblighi e vincoli derivanti dalla convenzione autenticata nelle firme in data 21 dicembre 1987 al n. 5521 di rep. stesso Notaio, trascritta a Venezia il 18 gennaio 1988 ai nn.ri 1539/1218, non comportante, peraltro, limiti alla alienabilità o ai prezzi di vendita, ovvero diritti di

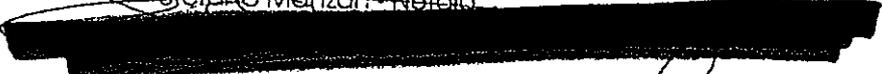




Stefano Manzan
Notaio

prelazione a favore del Comune o di terzi,
- godono della ulteriore capacità edificatoria per complessivi metri cubi 145,44 (centoquarantacinque virgola quarantaquattro), spettante ai limitrofi M.N. 1752 e 1753 dei medesimi Comune e Foglio, in forza dell'atto di costituzione di diritto edificatorio 12 novembre 2013 n. 70831 di rep. Notaio Guido Spanò di San Giuliano, di Latisana, trascritto a Venezia il 19 novembre 2013 ai nn.ri 30243/20910, e della servitù di deroga a distanze legali costituita con il medesimo atto, trascritto a Venezia il 19 novembre 2013 ai nn.ri 30245/20912.

Stefano Manzan - Notaio





COMUNE DI CONCORDIA SAGITTARIA

Città Metropolitana di Venezia*

SETTORE TECNICO

P.zza G. Matteotti n.19, 30023 Concordia Sagittaria (VE) - Tel. 0421/270360 / Fax 0421/75364

www.comune.concordiasagittaria.ve.it - pec: comune.concordiasagittaria.ve@pecveneto.it



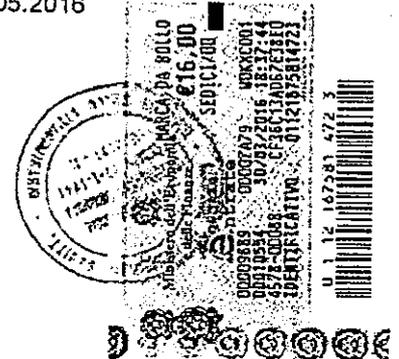
Prot. n. **9093**
Rif. prot. n. 8432/2016

FALLIMENTO:
IN LIQUIDAZIONE
-
ALLEGATO 6

li, 05.05.2016

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (art. 30 del D.P.R. n. 380/2001)

IL RESPONSABILE DEL SETTORE



- Vista la richiesta formulata dall'ing. GATTI NATALE, in qualità di tecnico incaricato dalla dott.ssa Lorena Andreetta curatore fallimentare della Società in liquidazione, in data 29.04.2016 prot. n. 8432 con la quale veniva richiesto il certificato di destinazione urbanistica ai sensi del D.P.R. 06.06.2001, n. 380, dell'area così individuata:

Foglio 1 mappali 1706-1707-1709-1710-1713-1714-1718-1724-1725-1726-1727-1728-1729-1730-1731-1732-1733-1734-1735-1736-1737-1738-1739-1740-1741-1742-1745-1746-1747-1749-1750-1823-1825;

- Visto il vigente Regolamento Edilizio con annesso Piano Regolatore Generale;
- visto il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) approvato dalla conferenza dei Servizi Decisoria in data 12.05.2014 come ratificata con Deliberazione di Giunta Provinciale n. 57/2014 del 04.06.2014;
- Visto il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (P.T.R.C.);
- Visto il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale adottato con deliberazione Provinciale n. 2008/00104 del 05.12.2008;
- Vista la strumentazione urbanistica attuativa vigente;
- Visti il 2° e 3° comma dell'art. 30 del D.P.R. n. 380/2001,

C E R T I F I C A secondo il P.R.G. vigente

- che l'area censita in catasto e contraddistinta al Foglio 1 mappali 1706-1707-1709-1710-1713-1714-1718-1724-1725-1726-1727-1728-1729-1730-1731-1732-1733-1734-1735-1736-1738-1739-1740-1741-1742-1745-1746-1747-1749-1750-1823-1825-porz.1737 è compresa in un **perimetro di progetto norma PN 7** ai sensi dell'art. 12 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente, Primo P.I. del PAT;
- che l'area contraddistinta al Foglio 1 mappale porz.1737 è classificata **ZONA E -SOTTOZONA E3** dall'art. 13 delle NTA del PRG vigente, Primo P.I. del PAT;
- che l'area contraddistinta al Foglio 1 mappali 1706-1709-1731-1736-1732-1742-1733-1737 porz.-1735-1734 è individuata **Sc Aree attrezzate a Parco Gioco e Sport di progetto** dagli art. 39-40 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente, Primo P.I. del PAT;
- che l'area contraddistinta al Foglio 1 mappali 1707-1710-1825-1727 porz.-1741-1745-1746-1713-1714 è classificata **viabilità esistente e di progetto** dall'art. 45 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente, Primo P.I. del PAT;
- che l'area contraddistinta al Foglio 1 mappale 1727 porz. è classificata **aree per parcheggi esistente** dagli art. 39-40 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente, Primo P.I. del PAT;

- che l'area contraddistinta al Foglio 1 mappali 1750-1747-1749 è classificata ZONA C -- SOTTOZONA C2 dall'art. 38 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente, Primo P.I. del PAT;

- che l'area contraddistinta al Foglio 1 mappale 1823 è classificata ZONA B dall'art. 36 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente, Primo P.I. del PAT .

Si rilascia il presente certificato in carta resa legale, su richiesta della Ditta interessata per gli usi consentiti dalla legge.

Il presente certificato conserva la validità di anni uno dalla data di rilascio salvo che nello stesso periodo non intervengano modificazioni agli strumenti urbanistici, riguardanti l'area interessata.-

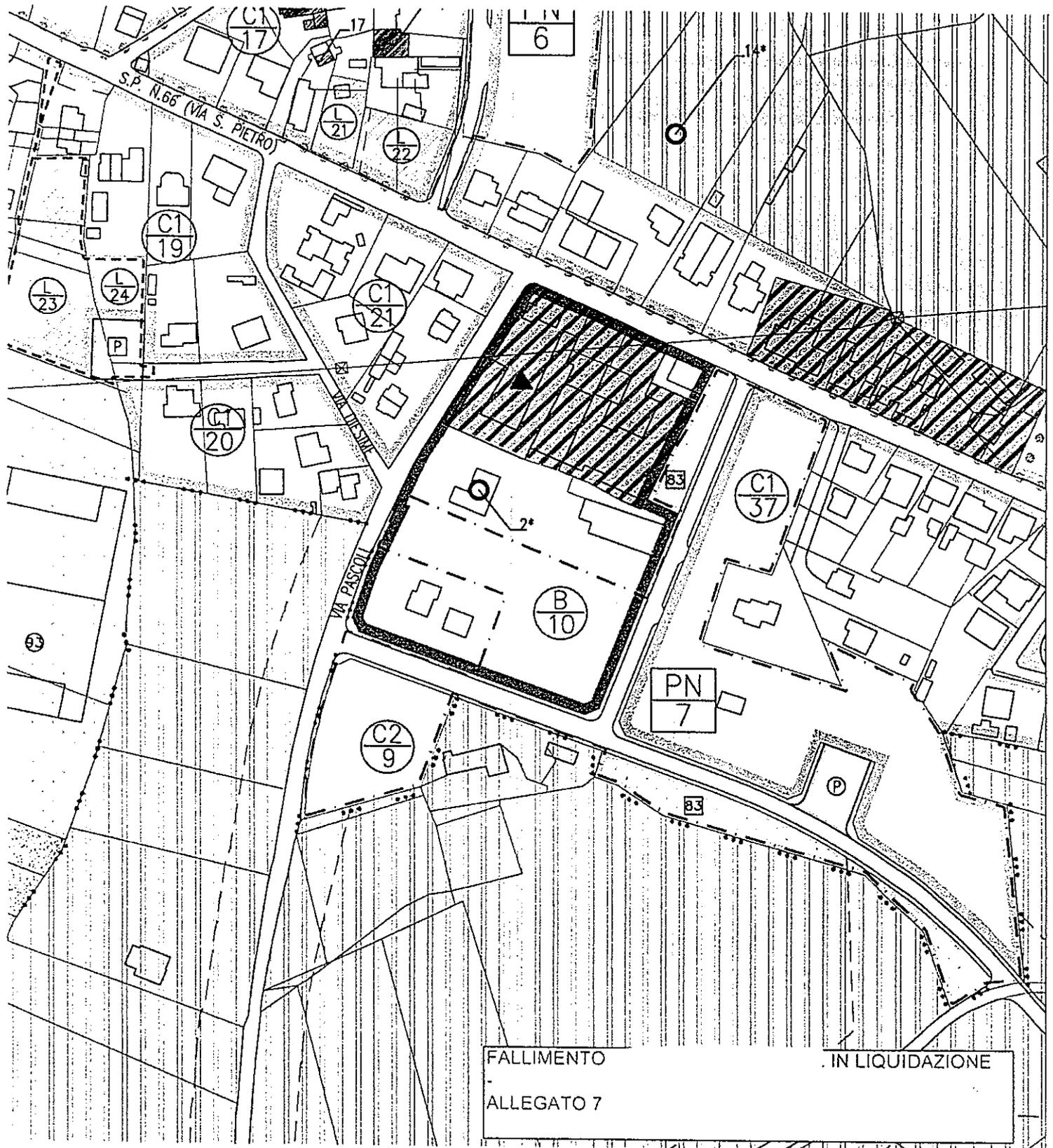
IL RESPONSABILE DEL SETTORE
- Arch. Riccardo Piccolo -



UT/ML

Il Responsabile del Procedimento: arch. Riccardo Piccolo
Il Responsabile dell'Istruttoria: dott. arch. Maurizio Laura





REPERTORIO N. 64372

RACCOLTA N. 16.971

CONVENZIONE

per lottizzare l'area di nuova edificazione individuata dal Progetto Norma n. 7 - Concordia, di tipo Z.T.O.B C1 e C2, (lotti 1-2-3 zona B, ubicati lungo via Pascoli, 1 e 2 zona C2 ubicati lungo via Pascoli, e 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 zona C1 ubicati lungo la via San Pietro e via Pascoli)

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno 14 (quattordici) gennaio 2008 (duemilaotto)
In Latisana, nel mio studio, in Piazza Indipendenza, n. 40.
Avanti me dottor GUIDO SPANO' di SAN GIULIANO, Notaio in Latisana, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Udine e Tolmezzo,

sono presenti:

- _____, nato a _____ il _____
, domiciliato a _____, in _____
n. _____ il quale interviene al presente atto in nome, conto ed interesse del COMUNE DI CONCORDIA SAGITTARIA (Provincia di Venezia) con sede in Via Matteotti n. 19, Codice Fiscale 00576720270 a ciò autorizzato ai sensi dell'articolo 8 CCNL 31 marzo 1999 lettera a), dello statuto Comunale, e degli articoli 107 e 109, comma 2° del Dlgs. 18 agosto 2000 n°267, autorizzazione confermata con decreto prefettizio di data 18 maggio 2007, il quale agisce in qualità di funzionario responsabile del Settore Urbanistico III Settore, delegato ad intervenire alla stipulazione della presente convenzione con deliberazione del Consiglio Comunale n° 13 del 7 dicembre 2007, rettificata con deliberazione n. 16 del 20 dicembre 2007, esecutive ai sensi di legge;

- _____, nato a _____ il _____
, residente a _____, in _____
, codice fiscale _____, coniugato in regime di separazione dei beni, che interviene al presente atto nella qualità di amministratore unico e come tale in rappresentanza della società _____
con sede legale in _____, in _____, n. _____ capitale sociale di _____ euro, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di _____ e codice fiscale _____, iscritta al n. _____ del R.E.A. presso la C.C.I.A.A. di Venezia, che a sua volta è procuratrice speciale dei signori:

- _____, nato a _____ il _____
, residente a _____, in _____
n. _____, codice fiscale _____, che dichiara di essere coniugato comunione legale dei beni;

- _____, nato a _____ il _____
residente a _____
n. _____, codice fiscale _____, che dichiara di essere di stato libero;

- _____, nata a _____ il _____

REGISTRATO
A LATISANA

IL 22.01.08
AL N. 126/08
ESATTE € 323,00
DI CUI PER IMP. BOLLO
€ 155,00
E PER IMP. IPOTECARIA
€

residente a
n. , codice fiscale , che dichiara di
essere coniugata in regime di comunione legale di beni;
- , nata a il
, residente a
n. , codice fiscale , che
dichiara di essere vedova;
- , nato a il
, residente a in
n. . . codice fiscale che
dichiara di essere coniugato in comunione legale dei beni;
- nato a il
residente a in
n. . . codice fiscale /, che
dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale
dei beni.

- , nato a il
, residente a i, in
n. , codice fiscale BZZ GRG 45023 C950X, che
dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale
dei beni;

e ciò in forza della procura speciale di data 5 dicembre
2007, mio repertorio n. 64.223/19.554, registrata a
Latisana il 13 dicembre 2007 al n. 2163/1T, nella raccolta
dei miei atti;

- , nata a il
, residente a , in
n. . codice fiscale , che
dichiara di essere coniugata in regime di separazione dei
beni;

tutti nel corso del presente atto indicati anche con
l'espressione "ditta proprietaria".

Detti comparanti della cui identità personale io Notaio sono
certo mi richiedono di ricevere il presente atto col quale:

premessi che:

1. - La società è proprietaria degli
immobili in Comune di Concordia Sagittaria, così individuati:

a) unità immobiliari costituenti un fabbricato, eretto su
area distinta nel Catasto Terreni del detto Comune al foglio
1 (uno), mappale 195 (centonovantacinque) di are 33.00 (are
trentatré), e così censite nel Catasto dei Fabbricati del

COMUNE DI CONCORDIA SAGITTARIA

- foglio 1, mappale 195 subalterno 2, Via San Pietro n. 487,
P.T. categoria C/1, classe 6, mq. 110, R.C. euro 1.727,03;
- foglio 1, mappale 195 subalterno 3, Via San Pietro n. 487,
P.T. categoria C/1, classe 6, mq. 190, R.C. euro 2.026,05;
- foglio 1, mappale 195 subalterno 4, Via San Pietro n. 487,
P.T. categoria C/2, classe 6, mq. 340, R.C. euro 421,43;
- foglio 1, mappale 195 subalterno 5, Via San Pietro n. 487,
P.T. categoria C/1, classe 7, mq. 61, R.C. euro 1.115,24;

b) unità immobiliare eretta su area distinta nel Catasto Terreni del detto Comune al foglio 1 (uno), mappale 194 (centonovantaquattro) di are 9.20 (are nove e metriquadrati venti), e così censita nel Catasto dei Fabbricati del

COMUNE DI CONCORDIA SAGITTARIA

- foglio 1, mappale 194, Via San Pietro n. 489, P.T-1-2, categoria A/7, classe 2, vani 10.5, R.C. euro 732,08;

c) appezzamento di terreno sito in Comune di Concordia Sagittaria, con sopra costruito fabbricato rurale esteso complessivamente ha. 1.77.50 (ettari uno, are settantasette e metriquadrati cinquanta), così censito nel Catasto Terreni del

COMUNE DI CONCORDIA SAGITTARIA

- foglio 1, mappale 1035, di are 0.20, fabbricato rurale senza rendita;

- foglio 1, mappale 1036, di are 2.90, semin. arbor. di 1°, R.D. euro 3,19, R.A. euro 1,80;

- foglio 1, mappale 1037, di ha. 1.01.30, semin. arbor. di 1°, R.D. euro 111,36, R.A. euro 62,78 (porzione);

- foglio 1, mappale 1033 (ex 460), di are 13.00, seminativo arborato di 1°, R.D. euro 14,29, R.A. euro 8,06;

- foglio 1, mappale 1034, di are 0.30, seminativo arb. di 1°, R.D. euro 0,33, R.A. euro 0,19;

- foglio 1, mappale 684, di are 22.80, semin. arbor. di 1°, R.D. euro 25,06, R.A. euro 14,13;

- foglio 1, mappale 1630, di are 37.00, semin. arbor. di 1°, R.D. euro 40,67, R.A. euro 22,93.

- foglio 1, mappale 961, semin. arbor. di 1a, di are 12.70, R.D. Euro 13,96, R.A. Euro 7,87 (porzione);

- la signora è proprietaria dell'appezzamento di terreno in Comune di Concordia Sagittaria esteso are 23.50 (are ventitre e metriquadrati cinquanta), così censito nel Catasto Terreni del

COMUNE DI CONCORDIA SAGITTARIA

foglio 1, mappale 892, ente urbano, di are 23.50, senza rendite (porzione);

- il signor è proprietario dell'appezzamento di terreno in Comune di Concordia Sagittaria esteso complessivamente are 44.40 (are quarantaquattro e metriquadrati quaranta), così censito nel Catasto dei Terreni del

COMUNE DI CONCORDIA SAGITTARIA

foglio 1, mappale 704, porz. AA, seminativo di 1a, di are 27.00, R.D. Euro 29,68, R.A. Euro 16,04 - porz. AB, semin. arbor. di 1a, di are 17.40, R.D. Euro 19,13, R.A. Euro 10,78 (porzione);

- i signori

..... e
....., quest'ultima per l'usufrutto di 2/3, sono proprietari del terreno sito in Comune di Concordia Sagittaria, esteso are 34.70 (are trentaquattro e metriquadrati settanta), così censito nel Catasto Terreni del

COMUNE DI CONCORDIA SAGITTARIA

foglio 1, mappale 198, vigneto di 1a, di are 32.30, R.D.Euro 49,54, R.A. Euro 19,18 (porzione);

foglio 1, mappale 705, sem. arb. c di 1a, di are 2.40, R.D.Euro 2,64, R.A. Euro 1,49 (porzione);

- i signori

sono proprietari del seguente appezzamento di terreno sito in Comune di Concordia Sagittaria, Via Pascoli, esteso are 29.60, così censito nel Catasto dei Terreni del

COMUNE DI CONCORDIA SAGITTARIA

foglio 1, mappale 658, semin. arbor. 1', di are 29,60, R.D. Euro 32,54, R.A. Euro 18,34.

2. Tale area è stata perimetrata dal vigente PRG quale Progetto Norma n. 7 - Concordia, sottozona B, C1, C2 (art. 38 N.T.A.), e confina a Nord con via San Pietro, ad Est con proprietà private e via Alte, a Sud con proprietà private, ad Est con proprietà private e via Pascoli;

3. Che la "ditta proprietaria" in data 30 luglio 2007 prot. 17923 ha richiesto l'autorizzazione a Lottizzare l'area riservandosi di richiedere successivamente i permessi per le singole costruzioni sulle quali verrà fatto valere lo scomputo per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

4. Che il Comune di Concordia Sagittaria, con la presente, convenziona la realizzazione delle opere di urbanizzazione riportate negli elaborati di progetto, nel computo metrico estimativo e capitolato speciale proposto dalla "ditta proprietaria" che, previa sottoscrizione delle parti, è stato depositato nella sede municipale, quali opere primarie a scomputo oneri di urbanizzazione;

tutto ciò premesso,

si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1 - Premesse ed elaborati

1. Le premesse su esposte costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto e gli elaborati progettuali sopra e di seguito richiamati, che le parti dichiarano di conoscere e di approvare e sui quali hanno apposto il proprio visto, vengono depositati e conservati agli atti del Comune.

Art. 2 - Attuazione della convenzione

1. La "ditta proprietaria", che presta al Comune di Concordia Sagittaria (VE) la più ampia ed illimitata garanzia per la proprietà e la libertà da qualsiasi vincolo degli immobili di proprietà siti nel Comune di Concordia Sagittaria (VE), catastalmente identificati come in premessa, si obbliga a lottizzare e dare esecuzione all'urbanizzazione di cui alla presente convenzione secondo gli elaborati di progetto allegati alla richiesta di urbanizzazione presentata in data 30 luglio 2007 prot. 17923 integrati con nota del 16 ottobre 2007 prot. 23872, che

vengono interamente ed espressamente richiamati nella presente convenzione:

- Allegato 1 Relazione tecnico - illustrativa con piano finanziario;
- Allegato 2 Atto costitutivo della società - Visure catastali particellari - Preliminari d'acquisto;
- Allegato 3 Norme tecniche d'attuazione;
- Allegato 4 Capitolato speciale d'appalto;
- Allegato 5 Computo metrico estimativo;
- Allegato 6 Pareri e preventivi enti fornitori di servizi;
- Allegato 7 Relazione calcoli illuminotecnici e fognature;
- Allegato 8 Relazione geologica tecnica;
- Allegato 9 Schema di convenzione;
- Allegato 10 Documentazione fotografica.
- Tavola 1 Corografia, C.T.R., estratto di mappa, P.R.G., Immagine satellitare;
- Tavola 2 Esistente: Rilievo, Altimetria, Infrastrutture, Inserimento su C.T.R.;
- Tavola 3 Esistente: Modifiche ambito SUA;
- Tavola 4 Progetto: Planivolumetrico, Verifiche Standards, Indici edilizi;
- Tavola 5 Opere di urbanizzazione: viabilità, parcheggi, verde pubblico, segnaletica;
- Tavola 6 Particolari esecutivi, barriere architettoniche L.13/89;
- Tavola 7 Progetto: fognatura acque bianche e nere;
- Tavola 8 Progetto: fognatura acque bianche e nere - particolari esecutivi;
- Tavola 9 Progetto: Sezioni e profili;
- Tavola 10 Opere di urbanizzazione: illuminazione pubblica;
- Tavola 11 Opere di urbanizzazione: rete energia elettrica;
- Tavola 12 Opere di urbanizzazione: rete telefonica;
- Tavola 13 Opere di urbanizzazione: rete acquedotto;
- Tavola 14 Opere di urbanizzazione: rete Metano.

e che si trovano regolarmente depositati negli atti del Comune, nonché secondo il progetto esecutivo per le opere di urbanizzazione elaborati a cura della "ditta proprietaria" in conformità alle norme del P.R.G. e della presente convenzione, assumendo in modo esplicito e formale gli impegni e gli obblighi previsti da questo articolo e dagli articoli seguenti, per sé stessa, per i successori e gli aventi causa a qualsiasi titolo.

Art. 3 - Scopo della convenzione

1. La presente convenzione è stipulata al fine di soddisfare quanto previsto dal 2° comma dell'art. 16 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e dall'art. 63 della L.R. 61/85 in relazione all'attuazione della richiesta di autorizzazione a Lottizzare con esecuzione opere a scomputo degli oneri primari e parte di oneri secondari così come previsto dal vigente P.R.G..

La realizzazione di tale progetto comporta:
l'impegno alla realizzazione degli interventi di nuova edificazione previsti e le relative opere di urbanizzazione primaria.

La cessione della proprietà al Comune delle opere di urbanizzazione e delle aree in conto standard, in conformità a quanto previsto dal P.R.G., dall'art. 16 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e dall'art. 86 della L. R. 61/95, così come meglio individuato nel progetto posto agli atti del Comune.

Art. 4 - Dichiarazione

1. La "ditta proprietaria" si impegna a non trasferire a terzi, senza il previo consenso del Comune, gli oneri per l'attuazione delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione, dichiarandosi fin d'ora quale unica responsabile per l'adempimento nei termini e per la buona esecuzione di tutte le opere e di tutti gli obblighi e gli impegni assunti.

La "ditta proprietaria" dichiara che le comunicazioni inerenti al Piano di Lottizzazione andranno indirizzate all

n. ,
impegnandosi fin d'ora a comunicare tempestivamente eventuali variazioni.

2. La "ditta proprietaria" dichiara di essere proprietaria e/o di avere la disponibilità delle aree interessate alla realizzazione delle opere in oggetto della presente convenzione, escluse le parti di proprietà comunale sulle quali vengono estese le opere di urbanizzazione, come da documentazione agli atti del Comune.

Art. 5 - Sistemazione degli spazi scoperti

1. In relazione a quanto previsto dal 2° comma dell'art. 16 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e dall'art. 63 della L. R. 61/85 la "ditta proprietaria" si impegna ad attuare la sistemazione degli spazi scoperti così come da progetto approvato, realizzandone integralmente le opere previste e nel rispetto, comunque, delle Norme Tecniche di Attuazione del P. R. G. e del regolamento edilizio, nonché delle Norme Tecniche di Attuazione del presente Piano di Lottizzazione.

Art. 6 - Cessione delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria

1. In relazione a quanto previsto dall'art. 16 del DPR 06 giugno 2001, N. 380 e dell'art. 86 della Legge Regionale 27 giugno 1985, n. 61 la "ditta proprietaria", si impegna a cedere gratuitamente al Comune di Concordia Sagittaria, le

aree corrispondenti alla viabilità, ai parcheggi pubblici, al verde pubblico, come previsto dal progetto esecutivo per opere di urbanizzazione.

2. Dette superfici sono individuate puntualmente negli elaborati relativi al progetto esecutivo, con la seguente destinazione:

a. aree a strade e marciapiedi, per una superficie complessiva di mq. 5.230 (cinquemiladucentotrenta);

b. aree a parcheggi pubblici, per una superficie complessiva di mq. 773 (settecentosettantatré);

c. aree a verde pubblico, per una superficie complessiva di mq. 1.963 (mille novecentosessantatré)

3. Le superfici sopra riportate sono stimate su base catastale, ferma restando la reale definizione al momento della cessione al Comune.

4. Le superfici a standard previste in cessione, pari complessivamente a mq. 7.966 (settemilanovecentosessantasei) sono conformi agli standard minimi previsti dall'art. 25 della L.R. 61/85;

5. Il comune di Concordia Sagittaria, dopo l'esito favorevole del collaudo delle opere di urbanizzazione, e la loro successiva consegna, ne curerà la manutenzione.

Art. 7 - Esecuzione opere di urbanizzazione

1. In relazione a quanto previsto dall'art. 16 del DPR 6 giugno 2001, N. 380 e dell'art. 86 della Legge Regionale 27 giugno 1995, n. 61 e a quanto previsto dall'art. 63 della L. R. 61/85 in merito all'assunzione degli oneri di urbanizzazione primaria, la "ditta proprietaria" si obbliga ad eseguire le opere di urbanizzazione primaria come previsto dalla vigente legislazione e in particolare dalla Legge 29 settembre 1964 n. 847, come modificata dall'art. 44 della Legge 22 ottobre 1971 n. 965.

2. Le caratteristiche tecniche ed esecutive di tali opere sono definite negli elaborati di cui al progetto esecutivo per opere di urbanizzazione, posti agli atti del Comune, e relativo Capitolato tecnico per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria a firma di tecnico abilitato, che sono vincolanti per la "ditta proprietaria" ed alle quali potranno essere apportati in sede di esecuzione solo quegli aggiustamenti utili alla loro migliore realizzazione, previa presentazione di variante da approvare secondo le modalità previste dal Regolamento Edilizio.

3. La "ditta proprietaria" si impegna ad assumersi l'onere, senza diritto di scomputo dell'ammontare dei contributi dovuti, per l'esecuzione delle opere necessarie per allacciare ai pubblici servizi, presenti su via San Pietro, via Pascoli e via Alte l'area oggetto urbanizzazione, in conformità al progetto esecutivo citato e alle prescrizioni degli Enti erogatori dei servizi e dell'ufficio tecnico comunale, richiamate dalla presente convenzione, nonché

secondo le prescrizioni del citato Capitolato tecnico per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

4. Gli allacciamenti riguardano i seguenti servizi:

strade;

marciapiedi e spazi pedonali o ciclabili;

fognature;

approvvigionamento idrico;

energie elettrica;

rete di distribuzione gas;

rete telefonica;

pubblica illuminazione.

5. Le parti si danno reciprocamente atto e convengono:

a) che il valore delle opere di urbanizzazione primaria contemplate nel presente articolo (quale risulta dagli allegati richiamati dal comma 2.) ammonta complessivamente a Euro 568.260,09 (cinquecentosessantottomiladuecentosessanta e nove) secondo computo metrico controllato dall'Ufficio Tecnico Comunale;

b) che il valore delle opere primarie da realizzare è superiore agli oneri di urbanizzazione primaria che sarebbero dovuti al Comune in forza delle delibere del C.C. n. 53 in data 13 ottobre 1993 ed aggiornati con delibera della Giunta comunale n. 225 del 18 dicembre 2001.

c) che, ai sensi della normativa vigente nessun conguaglio a carico del Comune per oneri di urbanizzazione primaria risulta dovuto, resta inteso che al momento del rilascio delle singole concessioni edilizie la "ditta proprietaria" provvederà al pagamento di una somma pari all'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria in base alle tariffe allora in vigore.

6. Gli importi di cui al precedente comma saranno versati dalla "ditta proprietaria" al momento del rilascio del permesso di costruire. Il loro pagamento potrà tuttavia essere rateizzato, su richiesta della "ditta proprietaria" stessa entro i limiti di cui all'art. 81, comma 4° della L. R. 61/85.

7. Resta fermo l'obbligo del pagamento della quota di contributo commisurata al costo di costruzione a carico della "ditta proprietaria", da determinarsi al momento del rilascio del detto permesso di costruire edilizio, non essendosi la stessa impegnata ad applicare prezzi di vendita o canoni di locazione in conformità alla convenzione tipo cui agli art. 7 e 8 della Legge 10/77.

Art. 8 - Garanzie

1. In relazione a quanto previsto dall'art. 16 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e dall'art. 86 della Legge Regionale 27 giugno 1985, n. 61, nella veste risultante dall'art. 8 della Legge 6 agosto 1967 n. 765, le parti si danno atto che gli obblighi nascenti a carico della "ditta proprietaria" sono assistiti dalla seguente garanzia a favore del creditore

comune.

Per l'esatta e piena esecuzione dei lavori e delle opere indicate all'art. 7 verranno consegnate al Comune di Concordia Sagittaria fideiussioni bancarie o assicurative per un importo complessivo pari al valore delle opere da eseguire, quale indicato alla lettera a) del comma 5 dell'art. 7 della presente convenzione.

Dette polizze fidejussorie saranno consegnate dalla "ditta proprietaria" al Comune di Concordia Sagittaria entro e non oltre il 20 (venti) gennaio 2008 (duemilaotto).

Sin tanto che dette polizze non verranno consegnate al Comune di Concordia Sagittaria, non potrà essere ritirato dalla "ditta proprietaria" il permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione e l'efficacia della presente convenzione rimane sospesa.

2. In caso di inadempimento o di ritardo nell'adempimento di ciascuna delle obbligazioni di cui al precedente articolo 7 e al successivo art. 9, il Comune è autorizzato a disporre delle rispettive cauzioni nel modo più ampio con esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo.

Le fideiussioni di cui al precedente comma potranno essere fatte valere, entro i limiti di importo in ciascuna di esse indicati, senza beneficio della divisione e senza obbligo di preventiva escussione di debitori principali, per qualsivoglia inadempimento agli obblighi di cui agli art. 7 e 9 della presente convenzione, ivi compreso il pagamento della penale, previa messa in mora della stessa per un periodo di 60 giorni; esse inoltre assistono il credito anche presso l'eventuale cessionario e rimangono valide ed efficaci fino al rilascio della quietanza di cui all'ultimo comma del successivo art. 10 anche in deroga all'art. 1957 C.C. dandosi qui atto che i fideiussori le hanno prestate in conformità a tutti i sopraindicati patti.

Art. 9 - Tempi di esecuzione del progetto esecutivo per opere di urbanizzazione

1. I lavori previsti dalla presente convenzione, come definiti nel secondo comma del precedente art. 7, dovranno essere iniziati entro dodici mesi dalla data del rilascio del permesso di costruire concernente le opere di urbanizzazione e dovranno essere completati entro tre anni dal loro inizio, ferma restando la facoltà dell'Amministrazione Comunale di prorogare tale termine, prima della sua definitiva scadenza, per altri tre anni.

2. In tale occasione la "ditta proprietaria" dovrà recintare l'area del cantiere relativo alle opere di urbanizzazione, apponendo il cartello di cantiere ai sensi di legge e dovrà garantire, fino alla definitiva cessione delle aree e opere al comune, un ulteriore Cartello che identifichi tali aree e opere di proprietà privata.

3. La "ditta proprietaria" ha altresì l'obbligo di

comunicare entro 6 (sei) giorni la data di inizio e di ultimazione lavori con dichiarazione scritta del Direttore Lavori che potranno anche essere determinati mediante verbale redatto in contraddittorio tra il Comune e la "ditta proprietaria" stessa.

4. In ogni caso la "ditta proprietaria" si impegna ad ultimare le opere di urbanizzazione in correlazione con la fasi edificatorie propriamente dette, e comunque, prima del rilascio del permesso di abitabilità.

Art. 10 - Collaudo delle opere di urbanizzazione

1. Il Comune su richiesta della "ditta proprietaria", sottopone a collaudo, anche parziale, ma purché si tratti di un'opera integralmente funzionale all'interno del piano attuativo come da dichiarazione della "ditta proprietaria", le opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo 7, non oltre 90 giorni dalla data di ultimazione delle stesse, previa presentazione di tutta la documentazione tecnica inerente i lavori eseguiti: planimetrie, piante, sezioni, particolari costruttivi, computo metrico, tipi di frazionamento, corredati dai collaudi dei rispettivi Enti erogatori.

2. Per tale collaudo, l'Amministrazione Comunale si avvarrà degli uffici comunali o di liberi professionisti esterni all'Amministrazione Comunale.

3. Tutte le spese di collaudo sono a carico della "ditta proprietaria". Al fine di garantire il pagamento delle prestazioni professionali dei collaudatori lo svincolo delle fidejussioni previste dall'articolo 8 sarà subordinato alla dichiarazione scritta del collaudatore sulla regolare liquidazione delle competenze professionali spettanti.

4. In caso di disaccordo sulle risultanze del collaudo, la controversia sarà deferita al giudice ordinario.

5. La "ditta proprietaria" si impegna inoltre a fornire, prima del collaudo, gli elaborati grafici di tutte le opere eseguite comprese le reti tecnologiche, con i relativi tracciati dei sottoservizi, con particolare riguardo alla rete di fognatura nera (che dovrà essere eseguita secondo le prescrizioni data dall'Ente erogatore e ben specificandone il recapito finale), alla rete della pubblica illuminazione della quale dovrà essere prodotto lo schema con l'indicazione dei punti luce, dimensionamento delle linee, lo schema del quadro elettrico, la denuncia di messa a terra e quanto altro previsto dalla normativa CEI, nonché i collaudi definitivi degli enti gestori.

6. Il certificato di collaudo, munito del visto dell'Ufficio Tecnico Comunale, dopo l'avvenuta approvazione da parte della Giunta Comunale, avrà validità di consegna provvisoria delle opere fino alla successiva cessione definitiva delle aree.

7. La "ditta proprietaria", prima dell'emissione dell'atto

di collaudo, elimina tutte le eventuali imperfezioni ovvero completa le opere non ultimate, secondo le prescrizioni del collaudatore e ciò entro il termine stabilito dal collaudatore.

8. Scaduto tale termine, ed in caso di persistente inadempienza della "ditta proprietaria", l'Amministrazione Comunale, su indicazione fornita dal collaudatore, provvederà d'ufficio, con spese a carico della "ditta proprietaria" medesima, utilizzando la cauzione di cui all'art. 8.

9. Gli atti di collaudo, una volta definite le controversie e assolti tutti gli adempimenti prescritti, saranno sottoposti alla approvazione della Giunta Comunale. In sede di approvazione degli atti di collaudo, si provvedere altresì, alla verifica dell'adempimento di tutti gli oneri o impegni contemplati dalla presente convenzione.

10. Con l'approvazione degli atti di collaudo da parte della Giunta Comunale e con il pagamento delle competenze agli eventuali collaudatori Liberi Professionisti il Comune provvederà a dare quietanza, alla "ditta proprietaria", dell'esatto adempimento dell'obbligo previsto dal comma 1. del precedente articolo 7, salve le responsabilità per vizi occulti, nonché a liberare le garanzie costituite come indicato al precedente art. 8, e si intenderanno definiti e risolti i rapporti tra la "ditta proprietaria" e il Comune di Concordia Sagittaria considerati dalla presente convenzione.

Art. 11 - Manutenzione delle opere

1. Durante l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dal Piano di urbanizzazione e fino alla consegna delle stesse, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale inerente alla realizzazione delle opere e al loro uso, sono a totale ed esclusiva carico della "ditta proprietaria".

2. Qualora all'atto della consegna, successiva al collaudo, le opere di urbanizzazione non avessero a risultare in perfette condizioni di manutenzione e funzionalità, e affette da vizi occulti, la "ditta proprietaria" dovrà provvedere a eliminare i vizi rilevati entro il termine perentorio di 30 (trenta) giorni dall'avvenuta contestazione.

3. Scaduto tale termine, ed in caso di persistente inadempienza della "ditta proprietaria" proprietaria, l'Amministrazione Comunale provvederà d'ufficio, con spese a carico della "ditta proprietaria" medesima utilizzando la cauzione di cui all'art. 8.

Art. 12 Consegna delle aree e delle opere

1. La cessione delle aree di cui all'articolo 6, delle opere destinate all'urbanizzazione primaria e degli allacciamenti e pubblici servizi, di cui all'articolo 7 avviene su richiesta del Comune, e comunque dopo il collaudo con esito

favorevole della opere ed entro 90 giorni dallo stesso.

2. La "ditta proprietaria" si impegna (e l'Amministrazione Comunale accetta e si impegna a sua volta) a stipulare, a completa propria cura e spese, il contratto e la sua trascrizione, per il trasferimento della proprietà delle aree e delle opere di cui sopra, e la costituzione di eventuali servitù, entro tre mesi dalla comunicazione dell'intervenuto collaudo favorevole.

3. In tale occasione la "ditta proprietaria" fornirà i seguenti documenti:

Tipi di frazionamento

Certificati di attuale intestazione.

Art. 13 - Concessioni edilizie

1. L'amministrazione comunale, rilascerà le concessioni edilizie, nel rispetto della vigente normativa urbanistica, di quanto previsto dai PRG e di quanto previsto dal piano attuativo, dopo la stipula della presente convenzione e dopo la costituzione delle apposite cauzioni, nonché dopo l'avvenuta ultimazione delle principali opere di urbanizzazione primaria, al grezzo, comprensive della realizzazione delle infrastrutture interrato, accertata mediante idoneo verbale.

2. Il rilascio delle singole abitabilità potrà avvenire solo dopo l'approvazione del collaudo parziale o finale di cui all'art. 10, salvo che manchino solamente quelle opere di finitura che possono, presumibilmente, essere danneggiate nel corso dei lavori di costruzione dei singoli edifici, come il tappeto d'usura d'asfalto, la posa delle lastre di pietra naturale, ecc. In caso di collaudo parziale, l'abitabilità verrà rilasciata esclusivamente agli edifici relativi allo stralcio di cui è stato eseguito il collaudo parziale stesso.

3. In ogni caso il certificato di agibilità dei fabbricati dovrà essere rilasciato esclusivamente dopo l'approvazione del collaudo, parziale o finale, della opere di urbanizzazione previste nel Piano di urbanizzazione, con le precisazioni di cui al comma precedente, e a tale scopo la "ditta proprietaria" si riterrà diretta responsabile nei confronti del Comune e nei confronti di eventuali terzi acquirenti. La "ditta proprietaria" si impegna a inserire tale clausola in forma esplicita ed evidente nei contratti di compravendita dei lotti edificabili.

Art. 14 - Servitù Pubbliche

(Ipotesi che non ricorre)

Art 15 - Esecuzione per stralci

1. La "ditta proprietaria" intende realizzare l'urbanizzazione per singoli stralci, e di conseguenza, necessiterà di collaudi parziali delle opere di urbanizzazione.

Art. 16 - Vigilanza

1. L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di vigilare sulla esecuzione delle opere di urbanizzazione, per assicurarne la rispondenza al progetto esecutivo approvato ed al Capitolato tecnico per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, sia a mezzo dei propri uffici, per quanto di competenza, sia a mezzo del collaudatore che sarà nominato in corso d'opera. Qualora siano riscontrate difformità, l'amministrazione comunale diffida la "ditta proprietaria" ad adeguarsi agli obblighi contrattuali entro i termini di ultimazione di cui al precedente art. 9.

Art. 17 - Trasferimento a terzi delle obbligazioni

1. Ogni obbligazione assunta dai proprietari e da ciascuno di essi con il presente atto si intende assunta anche per i loro aventi causa a qualsiasi titolo e per i loro eventuali successori nella proprietà del rispettivo lotto o di parte di esso.

Art. 18 - Regime fiscale

1. Tutte le spese, imposte e tasse relative e conseguenti alla presente convenzione saranno a totale carico della "ditta proprietaria" che si riserva di chiedere tutte le agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione ed in particolare dei benefici di cui all'articolo 20 della legge 20 gennaio 1977 n. 10.

Art. 19 - Rinuncia all'ipoteca legale

1. Le parti contraenti autorizzano la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari, con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Art 20 - Validità della convenzione

1. La presente convenzione, mentre è fin d'ora impegnativa per la "ditta proprietaria", diverrà tale per il Comune di Concordia Sagittaria (VE) non appena la presente convenzione avrà ottenuto l'esecutività ai sensi di Legge.

2. La presente convenzione ha validità dalla data della sua sottoscrizione sino all'esaurimento di tutte le obbligazioni nella stessa contenute, fermi restando i termini temporali previsti per la realizzazione del Piano di Lottizzazione.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto, scritto parte da me e parte da persona di mia fiducia, e da me letto ai comparenti che, trovandolo conforme alla loro volontà, lo approvano e con me notaio lo sottoscrivono.

Consta di quattro fogli per tredici pagine fin qui.

Sottoscritto essendo le ore 12.00 (dodici).

F.to: _____

F.to:

F.to:

F.to: GUIDO SPANO' di SAN GIULIAMO - Notaio (L.S.)

COPIA AUTENTICA CONFORME AL SUO ORIGINALE.
LATISANA,

FALLIMENTO

IN LIQUIDAZIONE

ALLEGATO 9

ARCHITETTO

(Aut. 1)

Concordia Sagittaria 01/06/2009

OGGETTO: Piano di Lottizzazione di iniziativa privata – Progetto Norma n. 7 del P.R.G.
 Comune di Concordia Sagittaria – via San Pietro, foglio 1 mappali 658, 1706, 1707, 1709, 1710, 1712, 1713, 1714, 1715, 1716, 1717, 1718, 1720, 1722, 1723, 1724, 1725, 1726, 1727, 1728, 1729, 1730, 1731, 1732, 1734, 1735, 1736, 1738, 1739, 1740, 1741, 1742, 1744, 1745, 1746, 1747, 1749, 1750, 1752, 1753, 1754, 1770.
Ditta:
COLLAUDO PARZIALE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA
OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA – STATO D'AVANZAMENTO AL
01/06/2009

- COMMITTENTE: .
- IMPRESA: . CON SEDE A . IN
(C.FISC. .)
- IMPORTO DELLE OPERE DI PROGETTO: . (escluso IVA)
- IMPORTO STATO D'AVANZAMENTO AL 01/06/2009: .
- IMPORTO DELLE OPERE DA COMPLETARE: . (escluso IVA)

Comune di Concordia Sagittaria
 Protocollo ARRIVO

21 LUG 2009

CERTIFICATO DI REGOLARE ESECUZIONE

Prot. N°

L'anno 2009 il giorno 01 del mese di giugno il sottoscritto, Direttore dei Lavori suddetti,

VISTO:

- 1) - il progetto approvato con permesso di costruire n. 27 del 05/02/2008;
- 2) - il certificato di inizio lavori in data 11/02/2008;
- 3) - la relazione finale e la contabilità dei lavori dello stato d'avanzamento al 01/06/2009;

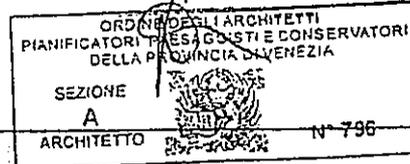
CONSIDERATO CHE:

- a) - i lavori sono stati eseguiti a regola d'arte, secondo le prescrizioni della Direzione;
- b) - gli elementi di contabilità corrispondono a realtà e sono quelli del preventivo di spesa allegato alla Convenzione urbanistica stipulata in data 14/01/2008 rep. n. 64372 e racc. n. 16.971 del Notaio Giuliano Spanò di San Giuliano di Latisana;
- c) - i lavori sono stati iniziati il di 11/02/2008;
- d) - i lavori relativi allo stato d'avanzamento al 01/06/2009 sono stati ultimati il di 01/06/2009;

CERTIFICA

che i lavori in oggetto sono stati regolarmente eseguiti per un ammontare di euro (escluso IVA), in conformità e sulla base dei prezzi del preventivo di spesa allegato alla Convenzione urbanistica stipulata in data 14/01/2008 rep. n. 64372 e racc. n. 16.971 del Notaio Giuliano Spanò di San Giuliano di Latisana.

IL DIRETTORE DEI LAVORI: Daniele Odorico architetto



(AL 14)

PROSPETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE E AREE DA ACQUISIRE

DATI GENERALI							
DITTA:							
UBICAZIONE OPERE E AREE		via S. Pietro	Foglio 1	mapp. 658, 1706, 1707, 1709, 1710, 1712, 1713, 1714, 1715, 1716, 1717, 1718, 1720, 1722, 1723, 1724, 1725, 1726, 1727, 1728, 1729, 1730, 1731, 1732, 1734, 1735, 1736, 1738, 1739, 1740, 1741, 1742, 1744, 1745, 1746, 1747, 1749, 1750, 1752, 1753, 1754, 1770.			
ATTO DI COLLAUDO:		Delibera C.C. n. 13 del 07/12/2007 e n. 16 del 20/12/2007, var. G.C. n. 43 del 08/08/2008, conv. del 14/01/2008/ e P.d.C n. 27 del 05/02/2008.					
OPERE DI URBANIZZAZIONE - CATEGORIE DI ACQUISIZIONE - PROSPETTO DI RAFFRONTO							
CAT.	TIPO	DESCRIZIONE BREVE	UNITA' DI MISURA	QUANTITA' PREVISTE	EURO	QUANTITA' ESEGUITE	EURO
1	STRADE	Sbancamento - sottofondo ghiaia - stabilizzato- strato bymder - (esclusi tappeto usura e segnalatica v.e o.)	MQ.	4578,34		4578,34	
2	FOGNATURA BIANCA	Scavo - Tubi in cls diam. 80/100 cm - collegamenti in pvc cm 16 - 44 caditoia - 20 pozzetti di collegam.	ML.	640,00		640,00	
3	FOGNATURA NERA *	Tubi in pvc diam. 20 - 19 pozzetti in cls con chiusini	ML.	492,84		492,84	
4	MARCIAPIEDI	Sbancamento - sottofondo ghiaia - sottofondo cls - rete Fe- stabilizzato- masselli- cordol cls	MQ.	1816,25		1816,25	
5	ILLUMINAZIONE PUBBLICA	cavidotti -20 pozzetti con chiusino - 20 lampioni - quadro distribuzione	P.LUCE	20,00		20,00	
6	RETE	cavidotti 3x - 10 pozzetti con chiusino- 4 predisposiz. Colonnine	ML.	1536,99		1536,99	
7	RETE TELECOM	cavidotti 1x e2x - 13 pozzetti con chiusino- 4 predisposiz. Colonnine	ML.	1608,80		1608,80	
8	SISTEMAZIONI A VERDE	Prato erboso - 20 alberi	MQ.	1963,00		0,00	
9	RETE ACQUEDOTTO	a corpo	ML.	398,00		398,00	
10	RETE GAS METANO	a corpo	ML.	568,30		568,30	
				TOTALE		TOTALE	
AREE DA ACQUISIRE (Superfici catastali - Superfici reali)							
	Foglio	mappa		Catast.	Reale	Attuale intestazione	
verde	1	1706	MQ.	249	214		
strada	1	1707	MQ.	534	458		
verde	1	1709	MQ.	450	473		
strada	1	1710	MQ.	915	961		
strada	1	1718	MQ.	59	62		
strada	1	1727	MQ.	3007	3046		
verde	1	1731	MQ.	1101	1115		
verde	1	1732	MQ.	60	61		
verde	1	1734	MQ.	16	16		
strada	1	1735	MQ.	1	1		
verde	1	1736	MQ.	120	135		
strada	1	1741	MQ.	306	290		
verde	1	1742	MQ.	23	22		
strada	1	1745	MQ.	1126	1190		
strada	1	1746	MQ.	9	10		
strada	1	1749	MQ.	1	1		
				TOT. MQ.	7977	8055	

Il D. L. arch.

ARCHITETTO

COMUNE DI CONCORDIA SAGITTARIA

- Provincia di Venezia -

ATTO DI COLLAUDO PARZIALE RELATIVO ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE
COMPRESSE NEL PROGETTO NORMA N.7, DITTA

PREMESSA:

Il Comune di Concordia Sagittaria ha approvato con deliberazione consiliare n.13 del 07-12-2007 e successiva rettifica con delibera del Commissario Straordinario con poteri di Consiglio Comunale n. 16 del 20.12.2007 e variante adottata con delibera G.C. n. 43 del 08-08-2008, la convenzione urbanistica stipulata in data 14.01.2008 ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/01 e art. 86 della L.R. 61/85 con atto notarile pubblico n. rep. 64372 del Notaio Guido Spanò di San Giuliano in Latisana (UD) per l'intervento di lottizzazione dell'area individuata dal progetto norma n. 7 - in via Pascoli e via San Pietro.

Visto l'art. 10 della convenzione urbanistica che stabilisce che il Comune può nominare un tecnico di sua fiducia per l'effettuazione delle opere di collaudo; accertato che attualmente non è possibile far fronte alle operazioni di collaudo delle opere di urbanizzazione in parola attraverso il personale dipendente del Comune, essendo attualmente impegnato in diverse attività di progettazione, direzione lavori ed altre di natura tecnico amministrativa connesse alla programmazione e alla progettazione, e che pertanto si rende necessario procedere all'affidamento dell'incarico ad un tecnico esterno.

Visto l'elenco dei prestatori di servizi per il conferimento di incarichi fiduciari di progettazione, direzione lavori ed altre attività accessorie di importo inferiore a _____ sentita la disponibilità dell' arch. _____ con sede a _____ a compiere le operazioni di collaudo dei lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie descritti. Ritenuto di nominare quale collaudatore l'arch. _____ con studio a _____

Dato atto che secondo il medesimo articolo 3 della Convenzione tutte le spese di collaudo sono a carico della ditta lottizzante, con determina n. 672 del 10-06-2008 si nomina quale collaudatore delle opere per l'intervento di lottizzazione dell'area individuata dal progetto norma n. 7 - in via Pascoli e via San Pietro come in premessa individuato l'arch _____ con studio a _____ in _____

SITUAZIONE URBANISTICA DI RIFERIMENTO.

Il Comune di Concordia Sagittaria è dotato di Piano Regolatore Generale adottato con deliberazione consiliare n. 49/1 del 07-03-1990 e approvato con modifiche d'ufficio con deliberazione della Giunta Regionale n. 3692 del 19-06-1992 ai sensi dell'art. 45 della Legge regionale 27-06-1985 n.61.

Con deliberazione della Giunta Regionale n. 589 del 3.3.1998 è stata approvata con modifiche d'ufficio ai sensi dell'art. 45 della Legge Regionale 27.06.1985, n. 61 la variante al Piano Regolatore Generale adottata con deliberazione consiliare n. 97 del 27.11.1995.

Con deliberazione della Giunta Regionale n. 1430 del 17.5.2006 è stata approvata con modifiche d'ufficio e proposte di modifica ai sensi degli artt. 45 e 46 della Legge Regionale 27.06.1985, n. 61 la variante generale al Piano Regolatore Generale adottata con deliberazione consiliare n. 59 del 28.10.2003;

Con deliberazioni della Giunta Regionale n. 313 del 13.2.2007 la suddetta variante generale è stata approvata in via definitiva ai sensi dell'art. 46 della Legge Regionale 27.06.1985, n. 61 ;

STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO

In data 30.7.2007, con nota prot. 17923, il Sig. _____, legale rappresentante della ditta _____ con sede in _____ n. _____, proprietaria dei terreni contraddistinti catastalmente al Foglio 1, mappali 194, 1035, 460, 195, 1036, 1034, 1037, 1630, 684, 68, nonché di porzione dei mappali 704, 705, 198 e 892 ha presentato la domanda di approvazione dello strumento urbanistico attuativo del progetto norma n. 7 del piano regolatore generale;

FALLIMENTO

IN LIQUIDAZIONE

ALLEGATO 10

Con delibera del Consiglio Comunale n. 13 del 7.12.2007 è stato approvato lo strumento urbanistico attuativo del progetto norma n. 7 del Piano Regolatore Generale - Ditta: e successiva rettifica con delibera del Commissario Straordinario con poteri di Consiglio Comunale n. 16 del 20-12-2007

PERMESSO A COSTRUIRE

Il Comune di Concordia Sagittaria, vista l'istanza in data 08/01/2008 presentata dalla ditta - acquisita al protocollo generale n. 690/2008, con la quale viene richiesto il permesso di costruire di cui all'art. 10 del D P R 06 GIUGNO 2001, N. 380 per la REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E DEMOLIZIONE FABBRICATI ESISTENTI - PIANO DI LOTTIZZAZIONE PRIVATA "PONTE ROMANO" P.N. 7 sull'immobile ubicato in VIA SAN PIETRO posto in località CAPOLUOGO, distinto al catasto al foglio 1 - mappali 1033; 1034; 1035; 1036; 1037/por; 1630-194- 195- 198/oorz- 658-684; 704/porz; 705/porz; 892/porz; 961/porz. ha rilasciato alla ditta il permesso di costruire n. 27 del 05-02-2008 alle condizioni appresso indicate e fatti salvi i diritti di terzi, per eseguire lavori di REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E DEMOLIZIONE FABBRICATI ESISTENTI - PIANO DI LOTTIZZAZIONE PRIVATA P.N. 7 sul foglio 1 - mappali 1033; 1034; 1035; 1036; 1037/por 1630- 194- 195-198/porz; 658; 684; 704/porz; 705/porz; 892/porz; 961/porz., in località CAPOLUOGO secondo i disegni di progetto che si allegano quale parte integrante del presente permesso e a condizione che l'area pubblica in prossimità del nuovo incrocio di via San Pietro venga mantenuta così come indicato nelle tavole del piano urbanistico e a condizione che prima dell'esecuzione dell'incrocio medesimo venga presentato elaborato specifico con raggi di curvatura e ogni altra grandezza geometrica necessaria alla costruzione della strada;

CONVENZIONE

Il Comune di Concordia Sagittaria ha approvato con deliberazione consiliare n.13 del 07-12-2007 e successiva rettifica con delibera del Commissario Straordinario con poteri di Consiglio Comunale n. 16 del 20.12.2007 e variante adottata con delibera G.C. n. 43 del 08-08-2008, la convenzione urbanistica stipulata in data 14.01.2008 ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/01 e art. 86 della L.R. 61/85 con atto notarile pubblico n. rep. 64372 del Notaio Guido Spanò di San Giuliano in Latisana (UD).

La convenzione è stipulata al fine di soddisfare quanto previsto dal 2° comma dell'art. 16 del DPR 06 giugno 2001, n. 380 e dall'art. 63 della L.R. 61/85 in relazione all'attuazione della richiesta di autorizzazione a lottizzare con esecuzione opere a scomputo degli oneri primari e parte di oneri secondari così come previsto dal vigente P. R. G.. La realizzazione di tale progetto comporta:

- l'impegno alla realizzazione degli interventi di nuova edificazione previsti e le relative opere di urbanizzazione primaria come di seguito meglio individuato nel progetto posto agli atti del Comune:

a. aree a strade e marciapiedi, per una superficie complessiva di mq. 5.230;

b. aree a parcheggi pubblici, per una superficie complessiva di mq. 773;

c. aree a verde pubblico, per una superficie complessiva di mq. 1.963

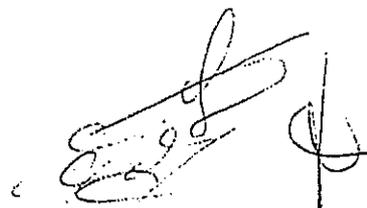
- la cessione della proprietà al Comune delle opere di urbanizzazione e delle aree in conto standard, in conformità a quanto previsto dal P. R. G., dall'art. 16 del DPR 06 giugno 2001, n. 380 e dall'art. 86 della L. R. 61/185, come di seguito meglio individuato nel progetto posto agli atti del Comune:

a. superfici a standard previste in cessione, pari complessivamente a mq. 7.966.

- che il valore delle opere di urbanizzazione primaria contemplate nel presente articolo ammonta complessivamente a Euro secondo computo metrico controllato dall'Ufficio Tecnico Comunale.

CAUZIONE DEFINITIVA

In relazione a quanto previsto dall'art. 16 del DPR 06 giugno 2001, N. 380 e dell'art. 86 della Legge Regionale 27.6.1985, n. 61, nella veste risultante dall'ari. 8 della Legge 6.08.1967 n. 765, le parti si danno atto che gli obblighi nascenti a carico della Ditta sono assistiti dalla seguente garanzia a favore del creditore comune. Per l'esatta e piena esecuzione dei lavori e delle opere indicate all'art. 7 della convenzione sopracitata viene consegnata al Comune di Concordia Sagittaria fideiussione assicurativa che si allega, per un importo complessivo pari al valore delle opere da eseguire, (euro) quale indicato alla lettera a) del comma 5 dell'ari. 7 della sopracitata convenzione.

Handwritten signature and stamp, likely representing the official approval or signature of the relevant authority.

DIREZIONE DEI LAVORI

La direzione dei lavori relativamente al presente collaudo parziale è stata assunta dall'architetto

INIZIO LAVORI

I lavori relativi alla costruzione delle opere di urbanizzazione sono stati affidati alla ditta _____ con sede in _____ I lavori sono consegnati ed iniziati il 11-02-2008.

FINE LAVORI e CERTIFICATO DI REGOLARE ESECUZIONE

Con il certificato di regolare esecuzione allegato (All. 1) il Direttore dei Lavori e l'Impresa dichiarano l'ultimazione dei lavori relativi al presente stato di avanzamento avvenuta il giorno 01-06-2009 senza interventi di proroghe e/o sospensioni entro il termine fissato all'art. 5 del permesso di costruzione n. 27 del 05-02-2008 e certificano che i lavori sono stati regolarmente eseguiti per un ammontare di euro 537.151,33

INGARICO DI COLLAUDO

Con determina del responsabile del servizio lavori pubblici e gestione del patrimonio n. 42 del 05-06-2008 è stato affidato l'incarico al sottoscritto architetto Ermes Drigo con studio in Fossalta di Portogruaro frazione Alvisopoli via Ai Molini n. 10 di procedere al collaudo delle opere per l'intervento di lottizzazione dell'area individuata dal progetto norma n.7 in via Pascoli e via San Pietro.

DATA DELLA VISITA ED INTERVENUTI

Previo avviso del sottoscritto e comunicazione del Comune _____, sono intervenuti alla visita di collaudo il giorno _____ alle ore _____ presso il cantiere sito in località Capoluogo i signori:

- _____ amministratore unico della ditta _____ del comune di _____
- _____ in rappresentanza della ditta _____ per l'impresa esecutrice;
- _____ direttore dei lavori;
- _____ collaudatore;

Con la scorta dei progetti esecutivi dell'opera e degli scritti contabili ed amministrativi e con l'assistenza degli intervenuti alla visita, il sottoscritto ha proceduto alla ricognizione generale delle opere al fine di poter redigere il presente collaudo.

DESCRIZIONE GENERALE DELLE OPERE

Le opere previste dalla convenzione sopracitata e meglio descritte nei relativi progetti allegati in particolare nella relazione tecnica illustrativa del progettista _____ datata 14-07-2008, riguardano:

1) OPERE STRADALI

- Sbiancamento, spianamento di terreno vegetale, scavo, tombamento, formazione di sottofondo, fornitura, stendimento, cilindatura di misto granulare e conglomerato bituminoso semiaperto (bynder);

Non è stato eseguito il conglomerato bituminoso chiuso (tappeto) e la segnaletica orizzontale e verticale;

2) FOGNATURA BIANCA

- Tubi in CLS, tubi in PVC e pozzetti di ispezione tipo Padova con chiusino e bocca di lupo e pozzetti di raccordo tubazioni con chiusino in ghisa;

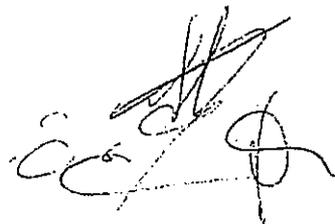
3) FOGNATURA NERA

- Pozzetti circolari vibrocompressi in cls o PVC, con chiusino in ghisa, tubazioni, principali e derivazioni di allacciamento, in PVC rigido, pozzetti prefabbricati per allacciamenti con chiusino in ghisa e fornitura e posa di impianto di sollevamento.

4) ILLUMINAZIONE PUBBLICA

- Plinti di fondazione e pozzetto, pali conici per illuminazione pubblica, armature stradale di tipo chiuso, tubazioni per linee elettriche, cavi conduttori di rame, collegamento equipotenziale fra i punti luce, dispersore di terra e quadro elettrico di comando;

5) PAVIMENTAZIONE MARCIAPIEDI



- Sottofondo, cordonate prefabbricate in CLS e pavimentazione in masselli di CLS.

6) SISTEMAZIONI A VERDE

- Non è stata eseguita la messa a dimora di alberi e arbusti di varietà indicata dal Comune e la semina di prato erboso.

7) RETE

- Cavidotti in PVC fornitura , pozzetti in CLS per ispezione linea

8) RETE

- Tubi in PVC fornitura pozzetti per linea

9) RETE ACQUEDOTTO

- In conformità al progetto dell'Ente fornitore

10) RETE METANO

- In conformità al progetto dell'Ente fornitore

RISULTANZE DELLA VISITA

Durante la visita il sottoscritto collaudatore ha accertato la consistenza dell'opera eseguita rilevando oltre a piccole variazioni non sostanziali rispetto al progetto approvato, quanto sottoscritto:

A) La sede stradale corrisponde planimetricamente a quanto previsto dal progetto. Manca il conglomerato bituminoso chiuso (tappeto) e la segnaletica orizzontale e verticale. Sono state rispettate le prescrizioni dell'ufficio tecnico. Il tratto stradale iniziale che si innesta su sarà utilizzata da residenze che prospettano su tale strada. Vengono allegati inoltre le 3 prove di carico su piastra eseguite sullo stabilizzato calcareo che forma l'attuale sede stradale (All.2). E' stata rispettata la legge 09-01-1989 n. 13 e il D.M. 14-06-1989 n.236 relativamente alle barriere architettoniche come da dichiarazione del direttore dei lavori architetto che si allega. (All.3)

B) E' stato verificato il posizionamento della rete di smaltimento acque bianche e nere e la loro esecuzione scopercchiando alcuni pozzetti di ispezione, per verificare lo stato di deflusso, il diametro ed il materiale delle tubazioni. Sono stati verificati, a compendio della videoispezione del 27-02-2009, (All.4), i tratti della linea fognatura acque nere contraddistinti con i pozzetti AN12, AN13, AN14, AN15 che presentavano ostacoli al regolare deflusso delle acque nere. E' stata fatta un'immissione di acqua che è stata regolarmente smaltita così come rappresentato dalle fotografie allegate (All.5). E' stata fatta da parte della ditta una prova di tenuta a pressione in tre tratte della fognatura. Le prove hanno dato esito positivo. E' stata rispettata la prescrizione richiesta dal relativamente alla capacità di smaltimento della rete acque bianche come riportato nel parere tecnico dello stesso che si allega (All.6).

C) Non è stata eseguita la messa a dimora di alberi e arbusti di varietà indicata dal Comune e la semina di prato erboso.

D) La costruzione dell'impianto d'illuminazione pubblica è stato eseguito come indicato nella tavola di progetto a firma dell'ing. che si allega. E' stato verificato il numero dei pali e si allega il certificato di regolare esecuzione e della messa a terra eseguiti dalla ditta e terra eseguiti dalla ditta (All.7). E' stata rispettata la prescrizione dell'ufficio tecnico comunale relativamente al risparmio energetico e relativa efficienza dell'impianto come dimostrato dalla relazione dell'ing. (All.8)

E) La rete idrica, è stata regolarmente eseguita e si allega comunicazione del 26-01-2009 di collaudo c

F) Relativamente alla rete di distribuzione dell'energia elettrica, è stato dato parere di benestare ai lavori eseguiti da parte del responsabile di zona di con comunicazione del 20-03-2009 che si allega (All.10)

G) E' stata controllata la linea telefonica che risulta conforme come da dichiarazione della del 08-04-2009 che si allega (All.11).

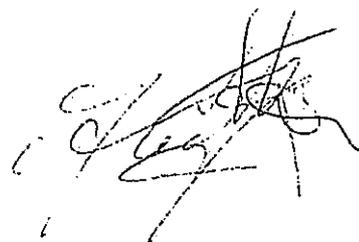
H) Relativamente alla linea del gas metano è stato emesso da parte dello chief technology officer della ditta certificato di regolare esecuzione dei lavori di metanizzazione della lottizzazione datato 23-12-2008 che si allega (All.12).

Le aree che verranno cedute al comune di sono così identificate nel frazionamento eseguito dal direttore dei lavori architetto in data 11-06-2008 (All. 13) e dal prospetto opere di urbanizzazione, aree da acquisire e rattronto (All.14).

Per quanto non è stato ispezionato o non è stato possibile ispezionare per difficoltà o impossibilità di accesso, il Direttore dei Lavori, con la firma del presente atto, dichiara al sottoscritto la perfetta rispondenza degli scritti progettuali esaminati.

STATO CONTABILE FINALE

Dato atto che Il Comune di ha approvato con deliberazione consiliare n.13 del 07-12-2007 e successiva rettifica con delibera del Commissario Straordinario con poteri di Consiglio Comunale n. 16 del 20.12.2007 e variante adottata con delibera G.C. n. 43 del 08-08-2008, la convenzione urbanistica stipulata in



data 14.01.2008 ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/01 e art. 86 della L.R. 61/85 con atto notarile pubblico n. rep. 64372 del Notaio Guido Spanò di San Giuliano in Latisana (UD).
Il piano finanziario relativo alle opere di urbanizzazione è così riportato:

Somme per lavori a base d'asta

Opere stradali
Fognature acque bianche
Fognature acque nere
Marciapiedi
Impianto illuminazione pubblica
Rete
Rete
Sistemazioni a verde
Rete acquedotto
Rete metano

Sommano

Considerato che non è stato eseguito il conglomerato bituminoso chiuso (tappeto), la segnaletica orizzontale e verticale e non è stata eseguita la messa a dimora di alberi e arbusti di varietà indicata dal Comune e la semina di prato erboso il piano finanziario viene così modificato come da prospetto allegato a firma del direttore dei lavori arch. Daniele Odorico:

Somme per lavori a base d'asta

Opere stradali
Fognature acque bianche
Fognature acque nere
Marciapiedi
Impianto illuminazione pubblica
Rete
Rete
Sistemazioni a verde
Rete acquedotto
Rete metano

Sommano

Si da atto che il costo dei lavori eseguiti è di euro

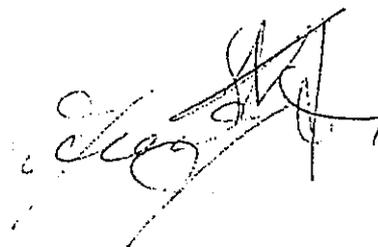
CERTIFICATO DI COLLAUDO

Premesso quanto sopra e considerato:

- che il piano urbanistico attuativo del progetto norma n. 7 del Piano Regolatore Comunale Generale in località Capoluogo, è stato approvato dagli organi comunali come citato nell'atto di convenzione;
- che i lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, piano di lottizzazione privata "P.N.7 sopra indicati, sono stati eseguiti secondo le previsioni progettuali e contrattuali;
- che il Direttore dei Lavori, le Imprese esecutrici, con la firma del presente certificato e confermano al sottoscritto l'esatta rispondenza fra le opere previste e quelle realizzate;
- che resta importante per un uso ottimale e sicuro della zona oggetto del presente collaudo il completamento delle opere di urbanizzazione previste, escluse dal presente collaudo. Fino a tale completamento va assolutamente impedito qualsiasi traffico;
- che va comunque messo in sicurezza il tratto di strada, all'interno della lottizzazione, di innesto con prospiciente alle abitazioni realizzate, completando la sede stradale, la segnaletica ed eliminando i manufatti estranei alla lottizzazione;
- che vanno inseriti apposite protezioni per i collegamenti già predisposti;
- che al completamento delle opere di urbanizzazione esse dovranno essere libere da manufatti non previsti dal progetto di lottizzazione;

tutto ciò premesso il sottoscritto collaudatore

DICHIARA



- CHE i lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, piano di lottizzazione privata " P.N.7, ad esclusione delle opere di cui ai punti A e C del verbale di visita, eseguiti dall'Ingegnere, sono collaudabili, come in effetti li collauda con il presente atto.

Si allega:

- 1- Certificato di regolare esecuzione;
- 2- N. 3 prove di carico su piastra dello stabilizzato calcareo relativo alla sede stradale della lottizzazione eseguite dalla _____
- 3- Dichiarazione l.13/89
- 4- Relazione della videoispezione del collettore fognario acque nere della lottizzazione _____ prodotta dalla _____ con data di prot. _____
- 5- Allegato fotografico ispezione tratto finale pozzetti AN12-13-14-15 _____ con sede in _____
- 6- Parere tecnico del _____ relativamente alla capacità di smaltimento della rete acque bianche del Piano di Lottizzazione Privato _____ rilasciato dallo stesso _____ in data _____
- 7- Dichiarazione di conformità dell'impianto di illuminazione pubblica della ditta _____ con data _____
- 8- Planimetria e relazione tecnica illustrativa integrativa dell'impianto di illuminazione pubblica _____ con studio in _____ con protocollo del _____ in _____
- 9- Collaudo tecnico positivo delle tubazioni eseguito dai _____ in _____ data _____
- 10- Documento di benessere per i lavori relativi alla lottizzazione privata denominata _____ rilasciato da _____ in data _____
- 11- Dichiarazione positiva di possibile predisposizione dei cavi da parte della _____ in data _____
- 12- Certificato di regolare esecuzione dei lavori di metanizzazione rilasciato dalla _____ in data _____
- 13- Tipo di frazionamento;
- 14- Prospetto opere di urbanizzazione, aree da acquisire e raffronto;
- 15- Rilievo celerimetrico delle opere di urbanizzazione eseguite;
- 16- Copia degli elaborati di progetto (_____) aggiornati al rilievo celerimetrico.

IL COLLAUDATORE

71
E
2

IL DIRETTORE DEI LAVORI

71
E

LA DITTA LOTTIZZANTE

L'IMPRESA ESECUTRICE

Codice Fiscale/Partita IVA

C.F.
Partita IVA

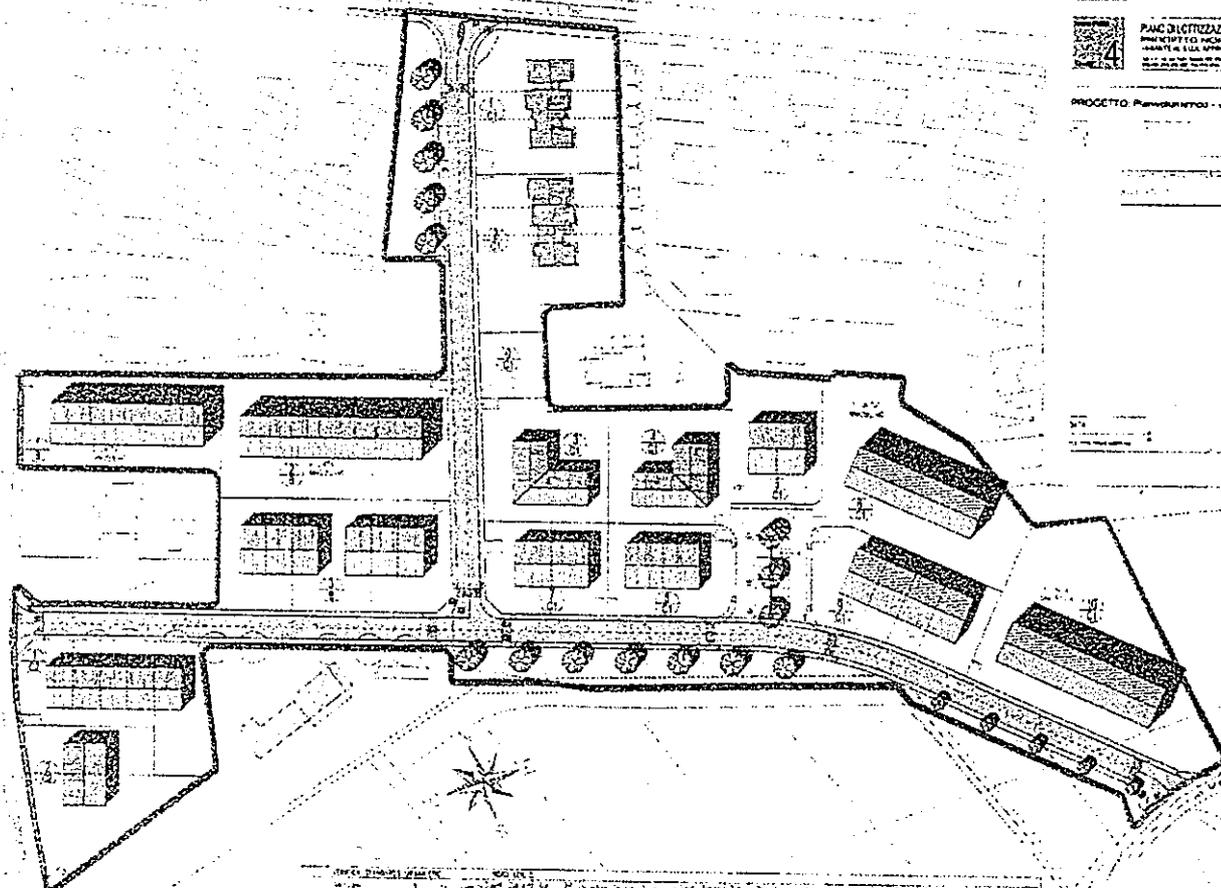
CONTAZ D.7

PROVINCIA C



PANCOLOTTEZZAZIONE RESIDATIVA PRIVATA
PROGETTO ARCHITETTURA RESIDENZIALE N. 7 DELL' A. L. L. C.
CANTIERE DI S. ANTONIO 2012/13 A. 72 IN SPEDIZIONE N. 14 N. 10/11/12

PROGETTO: Pianificazione - servizi standardi urbanistici - impiantistica



LEGENDA	
1	Area di parcheggio
2	Area di parcheggio
3	Area di parcheggio
4	Area di parcheggio
5	Area di parcheggio
6	Area di parcheggio
7	Area di parcheggio
8	Area di parcheggio
9	Area di parcheggio
10	Area di parcheggio
11	Area di parcheggio
12	Area di parcheggio
13	Area di parcheggio
14	Area di parcheggio
15	Area di parcheggio
16	Area di parcheggio
17	Area di parcheggio
18	Area di parcheggio
19	Area di parcheggio
20	Area di parcheggio
21	Area di parcheggio
22	Area di parcheggio
23	Area di parcheggio
24	Area di parcheggio
25	Area di parcheggio
26	Area di parcheggio
27	Area di parcheggio
28	Area di parcheggio
29	Area di parcheggio
30	Area di parcheggio
31	Area di parcheggio
32	Area di parcheggio
33	Area di parcheggio
34	Area di parcheggio
35	Area di parcheggio
36	Area di parcheggio
37	Area di parcheggio
38	Area di parcheggio
39	Area di parcheggio
40	Area di parcheggio
41	Area di parcheggio
42	Area di parcheggio
43	Area di parcheggio
44	Area di parcheggio
45	Area di parcheggio
46	Area di parcheggio
47	Area di parcheggio
48	Area di parcheggio
49	Area di parcheggio
50	Area di parcheggio
51	Area di parcheggio
52	Area di parcheggio
53	Area di parcheggio
54	Area di parcheggio
55	Area di parcheggio
56	Area di parcheggio
57	Area di parcheggio
58	Area di parcheggio
59	Area di parcheggio
60	Area di parcheggio
61	Area di parcheggio
62	Area di parcheggio
63	Area di parcheggio
64	Area di parcheggio
65	Area di parcheggio
66	Area di parcheggio
67	Area di parcheggio
68	Area di parcheggio
69	Area di parcheggio
70	Area di parcheggio
71	Area di parcheggio
72	Area di parcheggio
73	Area di parcheggio
74	Area di parcheggio
75	Area di parcheggio
76	Area di parcheggio
77	Area di parcheggio
78	Area di parcheggio
79	Area di parcheggio
80	Area di parcheggio
81	Area di parcheggio
82	Area di parcheggio
83	Area di parcheggio
84	Area di parcheggio
85	Area di parcheggio
86	Area di parcheggio
87	Area di parcheggio
88	Area di parcheggio
89	Area di parcheggio
90	Area di parcheggio
91	Area di parcheggio
92	Area di parcheggio
93	Area di parcheggio
94	Area di parcheggio
95	Area di parcheggio
96	Area di parcheggio
97	Area di parcheggio
98	Area di parcheggio
99	Area di parcheggio
100	Area di parcheggio

COMUNE DI

PROVINCIA DI

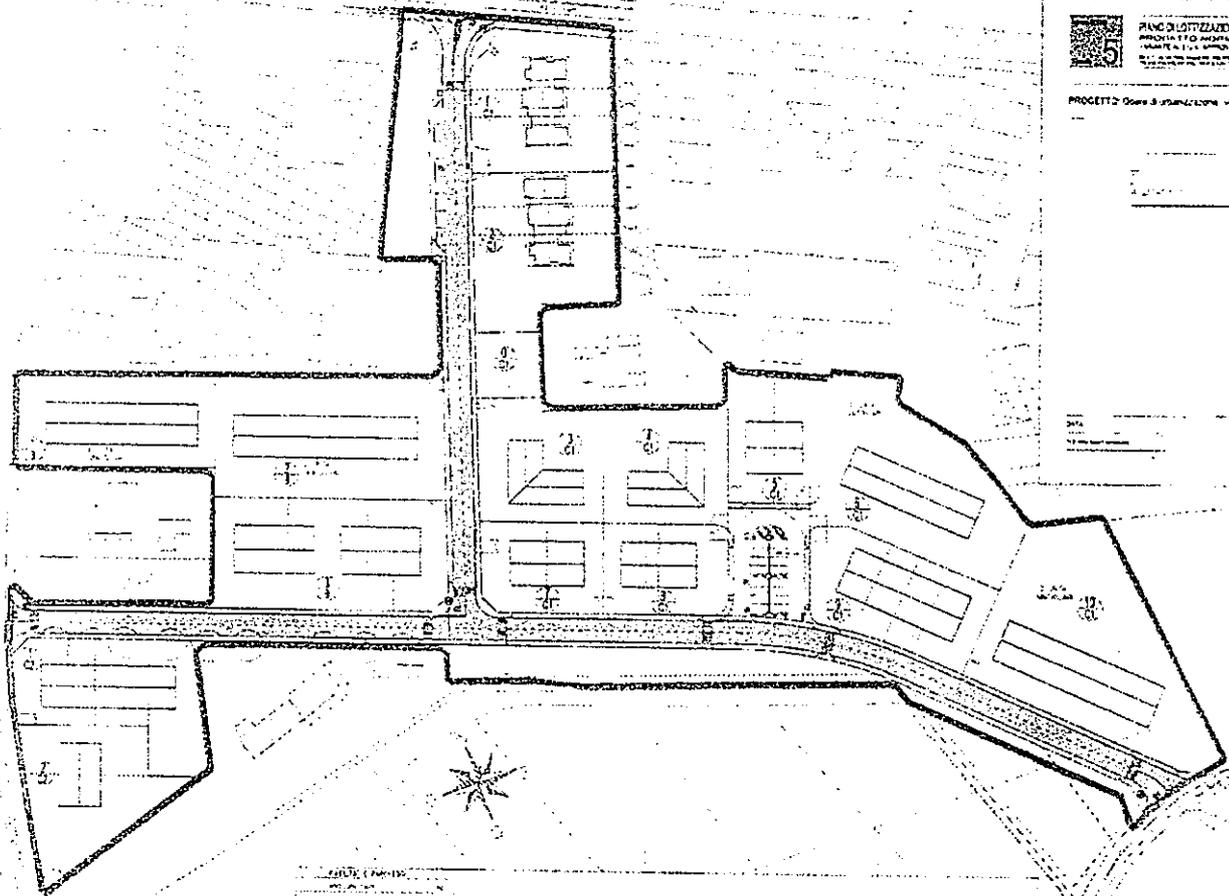


PIANO D'OTTIMIZZAZIONE D'AZIENDA SPA
PROGETTO DI AMPLIAMENTO RESIDENZIALE
VALUTE A FINE SOSTITUZIONE DI UN IMPIANTO IN NECESSITÀ DI
RISTRUTTURAZIONE PER IL RECUPERO DEL TERRENO ADIBITO

PROGETTO: Opere di SOSTITUZIONE - VIGILI, SOSTITUZIONE, LAVORI DI SOSTITUZIONE

DATA

SCALE



LEGENDA	
_____	Linea di confine del terreno
_____	Linea di confine dell'edificio
_____	Linea di confine dell'area di parcheggio
_____	Linea di confine dell'area di verde
_____	Linea di confine dell'area di servizio
_____	Linea di confine dell'area di parcheggio
_____	Linea di confine dell'area di verde
_____	Linea di confine dell'area di servizio

COMUNE DI _____

PROVINCIA DI _____

Allegato

3

PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA",
PROGETTO NORMA RESIDENZIALE N. 7 DEL P. R. G.

PROGETTO : Norme Tecniche d' attuazione

ditta: _____ - c.f. privat

tel. _____ via _____

FALLIMENTO I _____ IN LIQUIDAZIONE
ALLEGATO 13

DATA: _____

COMMITTENTE: _____

FILE: _____

Tel. Fax _____

Cod. Fisc./Part. IVA _____



**PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI
INIZIATIVA PRIVATA**

“.....”

**PROGETTO NORMA RESIDENZIALE
N. DEL P. R. G.**

DITTA:

I

.....

c. f. e p. Iva

**NORME TECNICHE DI
ATTUAZIONE**

“.....”

- Modalità di attuazione del piano.

Il presente piano attuativo ha la validità massima, ai sensi dell'art. 28 della legge urbanistica n. 1150/1942 e successive modificazioni, di anni 10 dalla sua piena operatività; dovrà essere attuato in conformità agli elaborati di progetto ed alle presenti norme di attuazione e nel rispetto dei parametri e definizioni edilizi previsti nelle N.T. A. della Variante al P. R. G. e nel R. E..

Il piano potrà attuarsi anche per singole costruzioni, purché l'edificazione avvenga in modo coordinato con la realizzazione delle opere di urbanizzazione ed entro il termine massimo di 10 anni.

L'edificazione all'interno dell'ambito di intervento potrà avvenire nel rispetto dei parametri edilizi di seguito riportati:

Tab. 3 Repertorio dei Progetti Norma Residenziali.

Località	Parametri indicativi				Parametri prescrittivi						
	PN n.	Sup. territ. mq.	Sup. fond. mq.	Sup. viaria tot.mq	Sup. verde pubbl. mq.	Sup. parch. tot. mq.	Sup. verde priv. mq.	Sup. darsena mq.	Snp Resi. Max. mq.	Snp min. ERP mq.	E.R.P. %
Concordia	7	32.161	11.696	5.993	1.930	643	11.900	-	5.287	-	30%

Rispetto alla tabella suddetta, tenuto conto della differenza rispetto ai dati dimensionali reali e come previsto all'art. 9 delle N. T. A. del P. R. G., sono previste le seguenti carature urbanistiche:

Tab. 3 Repertorio dei Progetti Norma Residenziali (adeguato).

Località	Parametri indicativi				Parametri prescrittivi						
	PN n.	Sup. territ. mq.	Sup. fond. mq.	Sup. viaria tot.mq	Sup. verde pubbl. mq.	Sup. parch. tot. mq.	Sup. verde priv. mq.	Sup. darsena mq.	Snp Resi. Max. mq.	Snp min. ERP mq.	E.R.P. %
Concordia	7	31.580	11.702	5.242	1.963	773	11.900	-	5.287	-	30%

- Norme Tecniche di Attuazione.

INDIVIDUAZIONE DEI MACROLOTTI ED INDICI EDILIZI

Lotto-Zt	Superficie del lotto	Sup. fondiari. (indic.)	Sup. verde privato	S. n. p. max	Superficie coperta	Tipologia edilizia	n. alloggi
1-B	1426	717	709	400	499 (35%)	In linea	6
2-B	2260	1137	1123	400	791 (35%)	In linea	6
3-B	2123	1068	1055	518	743 (35%)	Schiera	7
1-C1	1556	782	774	260	467 (30%)	Schiera	3
2-C1	1637	823	814	348	491 (30%)	Schiera	4
3-C1	1213	610	603	145	364 (30%)	Unifam.	1
4-C1	1165	586	579	145	350 (30%)	Unifam.	1

5-C1	944	475	469	183	283 (30%)	Bifam	2
*6-C1	2191	1102	1089	793	657 (30%)	In linea	12
7-C1	913	459	454	188	274 (30%)	Bifam	2
8-C1	928	467	461	260	278 (30%)	Schiera	3
9-C1	1411	710	701	296	423 (30%)	Schiera	4
*10-C1	2743	1379	1364	793	823 (30%)	In linea	12
1-C2	1460	734	726	370	370 (25%)	Schiera	5
2-C2	1298	653	645	188	325 (25%)	Bifam	2
0-C1	334	0	334	0	0		
Totali	23.602	11.702	11.900	5.287	7.133		70
*E.R.P.	4.934			1.586(30%)			

- Piano dei colori

L'area oggetto dell'intervento non presenta al suo intorno edifici di pregio architettonico od ambientale che possano orientare o vincolare le scelte cromatiche delle tinteggiature dei nuovi edifici.

Si prescrive una tavolozza dei colori tipici dei luoghi, correlata alle caratteristiche ambientali del contesto.

Abaco dei colori di facciata:

terre gialle, in tonalità piene e scalate;

rossi, in tonalità piene e scalate;

bianco, in tonalità scalate con il grigio chiaro.

Abaco dei colori dei serramenti:

verdi e tinte composte in tonalità piene e scalate;

rossi e tinte composte in tonalità piene e scalate.

Per il trattamento degli strati superficiali esterni è ammesso l'uso di finiture di tipo sintetico e l'uso di rivestimenti plastici, purché atti ad ottenere superfici simili a quelle tradizionali; è ammesso l'uso di murature faccia a vista.

I colori sono da ritenersi solamente indicativi.

TITOLO II° DEFINIZIONE DEI TERMINI E DEI PARAMETRI

Art. 4 Definizioni urbanistiche

1. Si riportano di seguito le principali definizioni urbanistiche, utili ai fini della gestione della V. P. R. G.:

a) *Superficie territoriale (S. T.):* è la superficie complessiva dell'area interessata dai vari interventi di attuazione della V. P. R. G. ed è comprensiva di tutte le aree fondiarie destinate all'edificazione e di quelle necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria; la S.T. è misurata al lordo delle strade eventualmente esistenti o che saranno previste internamente all'area.

b) *Superficie fondiaria (S. F.):* è la superficie reale del lotto, derivante da rilievo topografico, al netto delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, esistenti o previste (strade, piazze, fossi e scarpate relative, etc.), pubbliche o su cui gravi una servitù di uso pubblico.

c) *Superficie coperta (S.C.):* è la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne dei muri perimetrali, con esclusione degli elementi edilizi in aggetto senza sovrastanti corpi chiusi fino ad uno sbalzo di ml. 2,50 (tettoia, portico,

terrazza, balcone, sporti di gronda): oltre sono interamente computati; non concorrono alla formazione della superficie coperta:

- i bersò, pompeiane, pergolati e gazebo con superficie massima lorda di pianta mq. 25,00 altezza massima mt. 3,50, privi sia di qualsiasi elemento impermeabile di copertura che di tamponatura perimetrale, oltre sono interamente computati;

- le bussole d'ingresso ricavate in aggetto rispetto alla sagoma degli edifici fino ad un massimo di mq. 4,00;

- le scale aperte, le vasche antincendio, le piscine scoperte;

- le legnaie e le casette in legno per ricovero degli attrezzi da giardinaggio liberamente appoggiate al suolo, prive di allacciamento ai pubblici servizi, con altezza massima non superiore a ml. 2,50 e per una superficie lorda massima di mq 6,00 per unità abitativa che comprenda uno scoperto di proprietà o esclusivo: oltre sono interamente computate.

d) *Superficie lorda (S. l.):* si intende la superficie coperta di ogni piano edificato fuori terra.

e) *Superficie netta di pavimento (S. n. p.):* per superficie netta di pavimento (S. n. p.) si intende la superficie di pavimento dell'edificio, comprese le parti interrato e seminterrate, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre; la superficie netta di pavimento non comprende:

- la superficie strettamente destinata a corsie e corridoi d'accesso e di distribuzione ad autorimesse o posti macchina coperti nelle tipologie condominiali, nonché la superficie destinata a posto macchina o garage fino ad un massimo di mq 18 per alloggio.

- La superficie dei seguenti elementi edilizi in aggetto, fino ad una profondità massima di ml. 2,50: tettoia, terrazza, balcone, logge con due o tre lati chiusi: oltre sono interamente computati.

- i bersò, pompeiane, pergolati e gazebo con superficie massima lorda di pianta mq. 25,00 altezza massima mt. 3,50, privi di qualsiasi elemento impermeabile di copertura che di tamponatura perimetrale, oltre sono interamente computati;

- I portici pubblici e condominiali, nonché quelli ad uso dei singoli alloggi la cui superficie complessiva sia inferiore al 15% della S.n.p. dell'alloggio di pertinenza: oltre sono computati per la parte eccedente.

- Le superfici tecniche come definite dall'art. 77 del Regolamento Edilizio, i sottotetti non praticabili né agibili (in ogni caso il punto più basso non deve essere superiore a ml. 0,50 e l'altezza media non deve essere superiore a ml. 1,60, e non devono essere raggiungibili con scale fisse), nonché i sottotetti esistenti alla data del 31 dicembre 1998, ai sensi della L. R. 6 aprile 1999 n. 12.

- Gli ingressi condominiali fino a 6,00 mq (oltre si computa la differenza), le scale condominiali compresi i pianerottoli di sbarco sul piano fino a 6,00 mq ciascuno (oltre si computa la differenza), gli ascensori.

- Nelle tipologie con più piani di calpestio la superficie destinata alla scala interna del singolo alloggio, compreso il relativo sottoscala fino ad un'altezza massima di ml. 1,90, se praticabile, nonché i pianerottoli di collegamento delle diverse rampe, esclusi i pianerottoli di sbarco sul piano.

- Le coperture a terrazzo, in quanto elemento strutturale, anche se praticabili.

- Le vasche antincendio.

- Le legnaie e le casette in legno per ricovero degli attrezzi da giardinaggio liberamente appoggiate al suolo, prive di allacciamento ai pubblici servizi, con altezza massima non superiore a ml. 2,50 e per una superficie lorda massima di mq 6,00: oltre sono interamente computate.

f) *Altezza dei fabbricati (H):* è la differenza tra la quota zero e la quota media dell'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile o agibile. All'esterno della zona A, la quota zero è riferita di norma alla quota + 30 rispetto al colmo della strada prospiciente (esistente o di progetto) ovvero,

dove non esiste la strada o nel caso di strade prospicienti in rilevato, è riferita alla quota + 50 rispetto alla media del piano campagna. Nel caso di terreno in pendenza, fatta salva l'eventuale quota fissata in sede di rilascio del permesso di costruire, la quota zero è costituita dal valore medio ponderale delle diverse quote misurate sul perimetro del fabbricato o dei corpi di fabbrica. I piani interrati e seminterrati non sono computati ai fini della determinazione del numero massimo consentito di piani fuori terra.

g) *Volume delle costruzioni (V)*: per volume delle costruzioni si intende lo spazio determinato dalla S. n. p. moltiplicata per l'altezza di ogni vano del fabbricato, misurata come differenza tra la quota della superficie di calpestio del piano stesso e la quota media dell'intradosso del solaio soprastante, senza considerare eventuali travature a vista.

h) *Indice di fabbricabilità territoriale (I.T.)*: è la superficie netta di pavimento massima o minima costruibile per mq. o ha. di superficie territoriale (S. t.) interessata dall'intervento.

i) *Indice di fabbricabilità fondiaria (I.F.)*: è la superficie netta di pavimento massima o minima costruibile per mq. o ha. di superficie fondiaria (s. f.) interessata dall'intervento.

j) *Rapporto di copertura (R.C.)*: è il rapporto misurato in percentuale fra la superficie coperta (s.c.) e la superficie fondiaria (s. f.).

k) *Indice di utilizzo (I. U.)*: è la superficie lorda massima costruibile per mq. o ha. di superficie fondiaria (s. f.) interessata dall'intervento.

l) *Limite di inviluppo*: per limite di inviluppo si intende quella figura geometrica semplice e/o quadrangolare in cui è inscritta la proiezione orizzontale degli edifici.

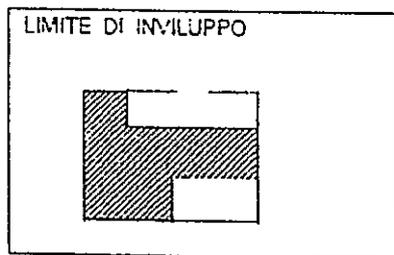
m) *Distanza dai confini (D.C.)*: per distanza dal confine si intende la distanza minima che intercorre tra il vertice della proiezione orizzontale dell'edificio ed il confine misurato ortogonalmente rispetto al confine stesso.

n) *Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (D.F.)*: per distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti si intende la distanza minima che intercorre tra i vertici della proiezione orizzontale delle pareti finestrate e le pareti degli edifici che si fronteggiano.

o) *Raggio minimo (R.M.)*: è la distanza tra i fabbricati, intesa come raggio minimo che intercorre tra i vertici della proiezione orizzontale degli edifici contermini.

p) *Distanza dalle strade (D. S.)*: è la distanza minima, che intercorre tra il vertice della proiezione orizzontale dell'edificio e la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili); a tale distanza minima fuori del perimetro dei centri abitati va aggiunta la lunghezza dovuta alla proiezione di eventuali scarpate o fossi e di fasce di espropriazione risultanti da progetti approvati.

l) *Limite di inviluppo*: per limite di inviluppo si intende quella figura geometrica semplice e/o quadrangolare in cui è inscritta la proiezione orizzontale degli edifici.



q) *Aree a parcheggio*: si intende l'area di sosta, compreso lo spazio di manovra, escluse le sedi viarie di accesso, ma comprese quelle di distribuzione; ai fini dei rapporti di cui al successivo art. 40; in ogni caso lo spazio di manovra ovvero le sedi viarie di distribuzione non potranno essere superiori all'area di sosta, convenzionalmente pari a mq 12,50.

r) *Unità edilizia*: per unità edilizia si intende un organismo architettonico individuale per il suo impianto distributivo completo e autonomo. L'autonomia è data dalla divisione, da cielo a terra, da altre unità anche contigue, come ad esempio nel caso di edifici in linea o a schiera.

s) *Organismo edilizio*: per organismo edilizio si intende un insieme organico anche di più unità edilizie facenti parte della stessa tipologia edilizia.

t) *Parete finestrata*: si intende la parete sulla quale presiste un foro con caratteristiche di veduta.

u) *Pertinenze di aree o edifici*: sono pertinenze le aree e gli edifici destinati in modo durevole a servizio ed ornamento di altre aree o edifici, anche se spazialmente non contigui. La distanza minima tra dette pertinenze e gli edifici principali è di ml. 5,00.

2. Per le definizioni stradali si fa riferimento all'art. 3 del Nuovo Codice della strada.

3. Per le definizioni proprie delle zone agricole si fa riferimento all'art. 2 della L. R. 24/85.

4. Per le definizioni degli interventi edilizi si fa riferimento all'art. 3 del Regolamento Edilizio.

5. Ai fini delle modalità di calcolo delle volumetrie edilizie, dei rapporti di copertura, delle altezze e delle distanze, limitatamente ai casi di aumento degli spessori dei tamponamenti perimetrali ed orizzontali, per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termo-acustica o di inerzia termica si applica quanto previsto dalla L. R. 21/96.

Art. 9 Contenuti e procedure degli S.U.A.

1. Gli strumenti urbanistici attuativi devono rispettare i caratteri, i contenuti e le procedure di approvazione stabilite dalle relative leggi.

2. La convenzione "tipo" per gli strumenti attuativi di iniziativa privata di cui all'art. 63 della L. R. 61/85 e successive modifiche e integrazioni, oltre a quanto prescritto dalla legge regionale stessa, dovrà contenere la determinazione dei termini temporali per la realizzazione delle opere in esso previste, non superiori a 10 anni, scaduti i quali si farà automaticamente riferimento alle destinazioni di zona ed alle modalità di edificazione previste dal P.R.G. vigente in quel momento; prima della scadenza dei termini temporali il Consiglio Comunale può prorogare la validità e l'efficacia degli S. U. A. di iniziativa privata per un periodo non superiore a 5 anni.

3. Sono stati individuati nelle tavole di progetto di cui alla lettera f) del precedente art. 1 i perimetri degli S.U.A. vigenti; entro il periodo di validità di tali piani urbanistici attuativi, ai sensi degli artt. 58, 59 e 60 della L. R. 61/85 le destinazioni d'uso e i tipi di intervento previsti sono quelli disciplinati dalle norme di attuazione dei singoli piani attuativi e dalle convenzioni allegate. Entro il periodo di validità di tali piani urbanistici attuativi sono ammesse altresì varianti di adeguamento alla presente Variante Generale al P.R.G. ferme restando le originarie carature urbanistiche contenute nel Piano urbanistico attuativo.

4. Decorso il termine stabilito per l'esecuzione dei piani urbanistici attuativi le destinazioni d'uso, i tipi di intervento previsti nonché le carature urbanistiche sono quelle previste dalla disciplina urbanistica di cui al presente P. R. G., che potranno essere realizzate, nelle parti residue, secondo le disposizioni di cui ai successivi commi.

5. Se entro il termine stabilito per l'esecuzione dei piani urbanistici attuativi sono state interamente realizzate le opere di urbanizzazione primaria e secondaria ivi previste, secondo le modalità contenute nella convenzione allegata, lo strumento di intervento indicato sarà quello diretto

(permesso di costruire, denuncia inizio attività), altrimenti gli interventi di nuova edificazione, nella parte rimasta inattuata, sono subordinati all'approvazione di un nuovo strumento urbanistico attuativo.

6. Per alcuni Strumenti Urbanistici Attuativi a prevalente destinazione residenziale, le cui opere di urbanizzazione non sono state ancora completamente realizzate, ovvero in cui la maggior parte degli edifici non è stata ancora completata, nella tabella 2 dell'Allegato 2b alle N. T. A. (*Repertorio degli Strumenti Urbanistici Attuativi vigenti*) sono indicate le carature urbanistiche attribuite, con valori prescrittivi, a cui far riferimento per la parte rimasta inattuata, decorso il termine previsto per l'attuazione degli S.U.A. medesimi (superficie a verde attrezzato, superficie a parcheggio, S. n. p. massima, S. n. p. minima destinata ad E. R. P.). Gli interventi dovranno in ogni caso assicurare la dotazione minima di spazi pubblici o a uso pubblico di cui al successivo art. 40, con le modalità ivi previste, sulla base della S. n. p. effettivamente prevista in sede attuativa.

Comparti edificatori

1. Quando sia opportuna una previsione coordinata degli interventi edilizi è consentita la formazione di Comparti edificatori come strumento di coordinamento dell'intervento diretto, ai sensi dell'art. 18 della L. R. 61/85.

2. Gli interventi mediante Comparti edificatori non possono essere in variante al P. R. G..

3. Il P.R.G. individua nelle tavole di progetto di cui alla lettera f) dell'art. 1 le aree assoggettate ad intervento unitario attraverso la formazione del Comparto edificatorio obbligatorio (perimetro di comparto edificatorio obbligatorio); ulteriori delimitazioni potranno essere stabilite o variate da uno Strumento Urbanistico Attuativo, da un Programma Pluriennale di Attuazione o con provvedimento del Consiglio Comunale. Con la stessa procedura potranno essere apportate modifiche al perimetro

dei Comparti obbligatori individuati dal P. R. G., ferma restando l'attribuzione in quota parte delle carature urbanistiche relative alle aree destinate a servizi pubblici ed alla Superficie netta di Pavimento massima.

4. I progetti di Comparto, sia di iniziativa pubblica che di iniziativa privata, sono approvati con deliberazione del Consiglio comunale, quando riguardino la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria o secondaria, che sono a carico del soggetto attuatore secondo quanto previsto dall'art. 86 della L.R. 61/85, e sono corredati da apposita convenzione, ai sensi dell'art. 63 della L. R. 61/85.

5. Le aree a servizi pubblici indicate nella cartografia di progetto rappresentano la quantità minima localizzabile all'interno dell'ambito di ciascun intervento, tuttavia gli interventi dovranno in ogni caso assicurare la dotazione minima di spazi pubblici o a uso pubblico di cui al successivo art. 40, con le modalità ivi previste, sulla base della S.n.p. effettivamente prevista in sede attuativa.

6. All'interno degli ambiti di comparto si applicano le norme relative al credito edilizio di cui ai successivi artt. 23 e 50

Intervento diretto

-Omissis

Progetti norma

1. Negli elaborati grafici di progetto di cui alla lettera f) del precedente art. 1 sono stati individuati i perimetri dei Progetti norma all'interno dei quali gli interventi previsti sono subordinati alla redazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo (S.U.A) di iniziativa pubblica o privata, secondo le carature urbanistiche e le prescrizioni contenute nelle tabelle 3 e 4 dell'allegato 2c alle N.T.A di cui alla lettera e) del precedente art. 1 (repertorio dei progetti norma residenziali e produttivi: *parametri prescrittivi* - Superficie totale a verde pubblico, Superficie a parcheggio totale, Superficie totale

destinata a piazza pubblica, Superficie netta di pavimento massima, Superficie netta di pavimento destinata ad Edilizia Residenziale Pubblica).

2. Nella generalità dei Piani Attuativi relativi ai Progetti norma, è prevista la cessione al Demanio Comunale delle aree destinate alle urbanizzazioni primarie e secondarie quantificate nei Progetti norma stessi (superficie viaria, parcheggio, verde, aree attrezzate pubbliche, ecc.) nonché la realizzazione a carico dei soggetti attuatori di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria ivi contenute o funzionalmente connesse con l'intervento, purché in adiacenza ovvero esplicitamente previste dal Progetto norma stesso. Il valore delle opere di urbanizzazione sarà scomputato con la procedura ed ai sensi del primo comma dell'art. 86 della L.R. 27.6.1985 n° 61. Relativamente al verde pubblico attrezzato, il valore delle opere di urbanizzazione primaria realizzate, eccedenti alla quota minima di 27,5 mq/abitante (comprensiva di verde e parcheggio) potrà essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione secondaria fino ad un massimo del 40% degli stessi.

3. Fino ad un terzo del verde pubblico attrezzato previsto all'interno dei Progetti Norma e che non comporti una riduzione complessiva della quota minima di aree a standard di mq 27,5 mq/abitante, potrà essere monetizzato a prezzi reali e gestito direttamente dai soggetti privati mantenendo la destinazione a verde.

4. Dati i dimensionamenti individuati nei Progetti Norma delle aree destinate a standard urbanistici ed il particolare meccanismo di cessione previsto si considerano preventivamente soddisfatte le disposizioni di cui al 6° comma dell'art. 25 ed al 5° comma dell'art. 26 della L.R. 27.6.1985 n° 61 relativamente ai progetti norma residenziali, nonché le disposizioni di cui al punto II del 10° comma dell'art. 25 della L. R. 27.6.1985 n. 61, relativamente ai progetti norma produttivi. In presenza di destinazioni d'uso miste, lo strumento urbanistico attuativo dovrà indicare la quantità massima di superficie netta di pavimento, ovvero di superficie lorda commerciale o direzionale prevista in relazione alle aree a servizi pubblici contenute nello S.U.A. medesimo, ed attribuite (anche in quota parte) alle diverse superfici fondiari, oltre la quale la localizzazione di ulteriori superfici commerciali o direzionali sarà subordinata alla realizzazione delle corrispondenti aree standard di cui al successivo art. 40.

5. Per gli edifici residenziali esistenti all'interno dei perimetri dei Progetti Norma in assenza di Strumento Urbanistico Attuativo sono sempre ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978 n. 457.

6. (stralciato, Dgr 1430 17 maggio 2006)

7. Gli Strumenti Urbanistici Attuativi relativi ai Progetti norma di cui al presente articolo, redatti dagli aventi titolo all'interno dei rispettivi ambiti territoriali, sono adottati dalla Giunta Comunale, se di iniziativa pubblica, ed approvati dal Consiglio Comunale, con la procedura di cui agli artt. 52 e 60 della L.R. 61/85, come modificato dall'art. 4 della L. R. 47/93.

8. Gli Strumenti Urbanistici Attuativi hanno i contenuti di cui all'art. 12 della L. R. 61/85; all'interno degli stessi, quando prescritto dalle norme relative a ciascun Progetto norma, devono essere individuate le aree in cui viene localizzata la volumetria destinata ai programmi costruttivi di Edilizia Residenziale Pubblica ai sensi dell'art. 51 della L. 865/71.

9. Ciascuna proprietà delle aree comprese nell'ambito territoriale dello Strumento Urbanistico Attuativo partecipa, proporzionalmente alla superficie territoriale posseduta, all'edificabilità complessiva, unitamente al Comune, il quale agisce per garantire l'attuazione dei programmi e progetti di pubblica utilità e di interesse collettivo (programmi di E. R. P., opere di urbanizzazione primaria e secondaria, permute di aree nell'ambito di procedure espropriative, ecc.).

10. La quota di Superficie netta di pavimento attribuita a tutti i proprietari delle aree comprese nell'ambito territoriale dei rispettivi Strumenti Urbanistici Attuativi corrisponde alla Superficie netta di

pavimento residenziale massima al netto della quota destinata ad edilizia residenziale pubblica, quando prescritta, ed è utilizzabile secondo le modalità attuative previste dagli Strumenti Urbanistici Attuativi stessi.

11. Con l'approvazione degli Strumenti Urbanistici Attuativi i proprietari si impegnano a cedere al Comune sulla base della convenzione di cui all'art. 63 della L. R. 61/85, con le procedure di scomputo di cui al primo comma dell'art. 86 della L. R. 27.6.1985 n° 61, gratuitamente le aree di loro proprietà relative alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ivi previste, nonché ai sensi delle vigenti norme sull'esproprio, secondo la procedura della cessione volontaria, a prezzi che dovranno corrispondere a criteri di legge, si impegnano a cedere al Comune ovvero a soggetti che devono possedere i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni statali e regionali in materia di E. R. P., indicati dall'Amministrazione Comunale sulla base di un apposito Avviso Pubblico, le aree di loro proprietà relative alla quota di superficie fondiaria corrispondente alla Superficie netta di pavimento destinata ad Edilizia Residenziale Pubblica, come individuate negli elaborati di piano. Si impegnano inoltre a partecipare per la loro quota Superficie netta di pavimento edificabile alle spese per le opere di urbanizzazione.

12. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria saranno progettate ed eseguite, ai sensi della convenzione di cui all'art. 63 della L. R. 61/85, dai proprietari singoli o associati, presentatori dello Strumento Urbanistico Attuativo, ovvero dai soggetti attuatori indicati nella convenzione medesima.

13. Il costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria sarà sostenuto dai privati e dal soggetto attuatore dell'E. R. P. in proporzione Superficie netta di pavimento edificabile attribuita a ciascuno di essi.

14. All'interno degli ambiti dei Progetti norma si applicano le norme relative al credito edilizio di cui ai successivi artt. 23 e 50

CAPO II° Il sistema insediativo

Sezione I^a Zonizzazione

Art. 36 Zone "B"

1. Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate. Si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% della superficie fondiaria della zona, e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq.

2. Destinazioni d'uso previste: residenza, terziario diffuso, strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere, servizi ed attività di interesse comune.

3. Le attività artigianali di servizio ammesse nelle zone residenziali devono in ogni caso rispettare le seguenti condizioni:

a) il volume occupato dall'attività sia inferiore a 1001 mc. e la S. n. p. minore di 251 mq., con un rapporto di copertura inferiore a 0,50 mq/mq;

b) le caratteristiche tipologiche e costruttivo-edilizie non siano contrastanti con il contesto edilizio;

4. Omissis.

5. Omissis..

6. Omissis.7. Deve in ogni caso essere rispettata la seguente disciplina di zona:

Lotto minimo (nel caso di nuovi interventi) = mq 600

-
- Rapporto di copertura massimo = 35 %*
Altezza massima dei fabbricati = ml. 10,00
Raggio minimo = ml. 3,00
Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti = ml. 10,00
Distanza minima dai confini del lotto = ml. 5,00 o a distanza inferiore con il consenso del confinante, dichiarato con idoneo atto.
Distanza minima dalle strade di larghezza inferiore a ml. 7,00 = ml. 5,00
Distanza minima dalle strade di larghezza superiore a ml. 7,00 = ml. 7,50
8. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel precedente comma, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Strumenti Urbanistici Attuativi con previsioni planivolumetriche.
9. Omissis.
10. Omissis.
11. In tutte le zone "B" il *raggio minimo*, di cui alla lettera o) del primo comma del precedente art. 4, in caso di costruzioni non in aderenza, è pari a ml. 3,00.
12. Omissis.
13. Per le aree comprese all'interno dei perimetri di Strumenti Urbanistici Attuativi vigenti, dei Comparti obbligatori nonché dei Progetti norma si applicano le disposizioni di cui ai precedenti articoli 9, 10 e 12.
14. All'interno delle zone B, è ammesso l'utilizzo dei crediti edilizi di cui al successivo art. 50, con le modalità ivi precisate.

Art. 37 Sottozone "C1"

1. Sono le parti di territorio dove la superficie coperta degli edifici esistenti è compresa tra il 7,5% e il 12,5% della superficie fondiaria della zona, e la densità territoriale è compresa tra 0,50 e 1,50 mc/mq.
2. Destinazioni d'uso previste: residenza, terziario diffuso, strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere, servizi ed attività di interesse comune.
3. Le attività artigianali ammesse nelle zone residenziali devono in ogni caso rispettare le prescrizioni di cui al comma 3° del precedente art. 36.
4. Omissis..
5. Omissis..
6. Omissis.
7. Deve in ogni caso essere rispettata la seguente disciplina di zona:
Lotto minimo (nel caso di nuovi interventi) = mq 600
Rapporto di copertura massimo = 30 %
Altezza massima dei fabbricati = ml. 10,00
Raggio minimo = ml. 6,00
Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti = ml. 10,00
Distanza minima dai confini del lotto = ml. 5,00 o a distanza inferiore con il consenso del confinante, dichiarato con idoneo atto. È fatto salvo quanto previsto dal Codice Civile relativamente alle costruzioni in aderenza.
Distanza minima dalle strade di larghezza inferiore a ml. 7,00 = ml. 5,00
Distanza minima dalle strade di larghezza superiore a ml. 7,00 = ml. 7,50
8. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel precedente comma, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Strumenti Urbanistici Attuativi.
9. Omissis.

-
10. Omissis.
11. In tutte le zone "C1" il *raggio minimo*, di cui alla lettera o) del primo comma del precedente art. 4, in caso di costruzioni non in aderenza, è pari a ml. 6,00.
12. Omissis.
13. Omissis.
14. Per le aree comprese all'interno dei perimetri di Strumenti Urbanistici Attuativi vigenti, dei Comparti obbligatori nonché dei Progetti norma si applicano le disposizioni di cui ai precedenti articoli 9, 10 e 12.
15. All'interno delle zone C1, ad esclusione degli ambiti di integrità ambientale di cui al precedente comma 13, è ammesso l'utilizzo dei crediti edilizi di cui al successivo art. 50, con le modalità ivi precisate.

Art. 38 Sottozone "C2"

1. Sono le parti di territorio inedificate o dove la superficie coperta degli edifici esistenti è inferiore al 7,5% della superficie fondiaria della zona, e la densità territoriale è inferiore a 0,50 mc/mq.
2. Destinazioni d'uso previste: residenza, terziario diffuso, strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere, servizi ed attività di interesse comune.
3. Le attività artigianali ammesse nelle zone residenziali devono in ogni caso rispettare le prescrizioni di cui al comma 3° del precedente art. 36.
4. Omissis.
5. Omissis.
6. Omissis.
7. Deve in ogni caso essere rispettata la seguente disciplina di zona:
Lotto minimo (nel caso di nuovi interventi) = mq 600
Rapporto di copertura massimo = 25 %
Altezza massima dei fabbricati = ml. 10,00
Raggio minimo = ml. 10,00
Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti = ml. 10,00
Distanza minima dai confini del lotto = ml. 5,00 o a distanza inferiore con il consenso del confinante, dichiarato con idoneo atto.
Distanza minima dalle strade di larghezza inferiore a ml. 7,00 = ml. 5,00
Distanza minima dalle strade di larghezza superiore a ml. 7,00 = ml. 7,50
8. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel precedente comma, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Strumenti Urbanistici Attuativi.
9. In tutte le zone "C2" il *raggio minimo*, di cui alla lettera o) del primo comma del precedente art. 4, in caso di costruzioni non in aderenza, è pari a ml. 10,00.
10. Omissis.
11. Per le aree comprese all'interno dei perimetri di Strumenti Urbanistici Attuativi vigenti, dei Comparti obbligatori nonché dei Progetti norma si applicano le disposizioni di cui ai precedenti articoli 9, 10 e 12.
12. All'interno delle zone C2, è ammesso l'utilizzo dei crediti edilizi di cui al successivo art. 50, con le modalità ivi precisate.

Regolamento Edilizio (estratto)

Art. 46 Apertura di accessi e strade private

1. Gli accessi e le strade private devono essere realizzati e mantenuti in condizioni tali da non risultare pregiudizievoli per il decoro, l'incolumità l'igiene pubblica.
2. Essi devono altresì essere muniti di sistema autonomo per lo smaltimento delle acque ed illuminati convenientemente.
3. Il Dirigente può disporre che dette opere vengano separate dagli spazi pubblici.
4. Ogni lotto di norma può disporre di un solo accesso carrabile e pedonale sulla pubblica via e all'esterno del lotto (ad eccezione delle tipologie a schiera), separato dalla via, deve essere ricavato uno spazio da adibire a piazzola d'ingresso, dimensionata in base alla consistenza dell'intervento edilizio. La piazzola di sosta ricavata all'ingresso del lotto è computata ai fini del calcolo della superficie a parcheggio obbligatoria, di cui alla L. 122/89. La piazzola dovrà essere perpendicolare alla pubblica via e avere una superficie minima di mq. 15,00.
5. Per ogni accesso carrabile e pedonale deve essere garantito un idoneo deflusso delle acque, tale da evitare lo sversamento delle stesse sulla pubblica via.
6. L'accesso carrabile deve essere realizzato osservando le seguenti condizioni:
 - a) avere distanza minima di ml. 12,00 dalle intersezioni;
 - b) consentire l'accesso ad un'area idonea allo stazionamento o alla circolazione dei veicoli;
 - c) mantenere separata l'entrata carrabile da quella pedonale qualora l'accesso sia interessato da notevole traffico pedonale;
7. L'accesso carrabile deve essere realizzato in modo da favorire la rapida immissione dei veicoli nelle proprietà laterali. L'eventuale cancello a protezione della proprietà laterale dovrà essere arretrato allo scopo di consentire la realizzazione della piazzola di sosta, fuori della carreggiata, di un veicolo in attesa di ingresso. Nel caso in cui, per obiettive impossibilità costruttive o per gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata, non sia possibile arretrare gli accessi e realizzare la piazzola di sosta, possono essere autorizzati sistemi di apertura automatica dei cancelli o delle serrande che delimitano gli accessi. È consentito derogare dall'arretramento degli accessi e dall'utilizzo dei sistemi alternativi nel caso in cui le immissioni stesse avvengano da strade senza uscita o comunque con traffico estremamente limitato, per cui le immissioni stesse non possono determinare condizioni di intralcio alla fluidità della circolazione.
8. È consentita l'apertura di passi carrabili provvisori per motivi temporanei quali l'apertura di cantieri o simili.
9. Lo strumento urbanistico attuativo, in alternativa all'arretramento del cancello d'ingresso e alla realizzazione di sistemi di apertura automatica indicato al precedente comma 7, può prevedere soluzioni diverse per l'accessibilità ai lotti laterali che nel rispetto dei principi e dei requisiti dei commi precedenti, organizzati in maniera alternativa ed in modo puntuale e dettagliato gli accessi ai medesimi.



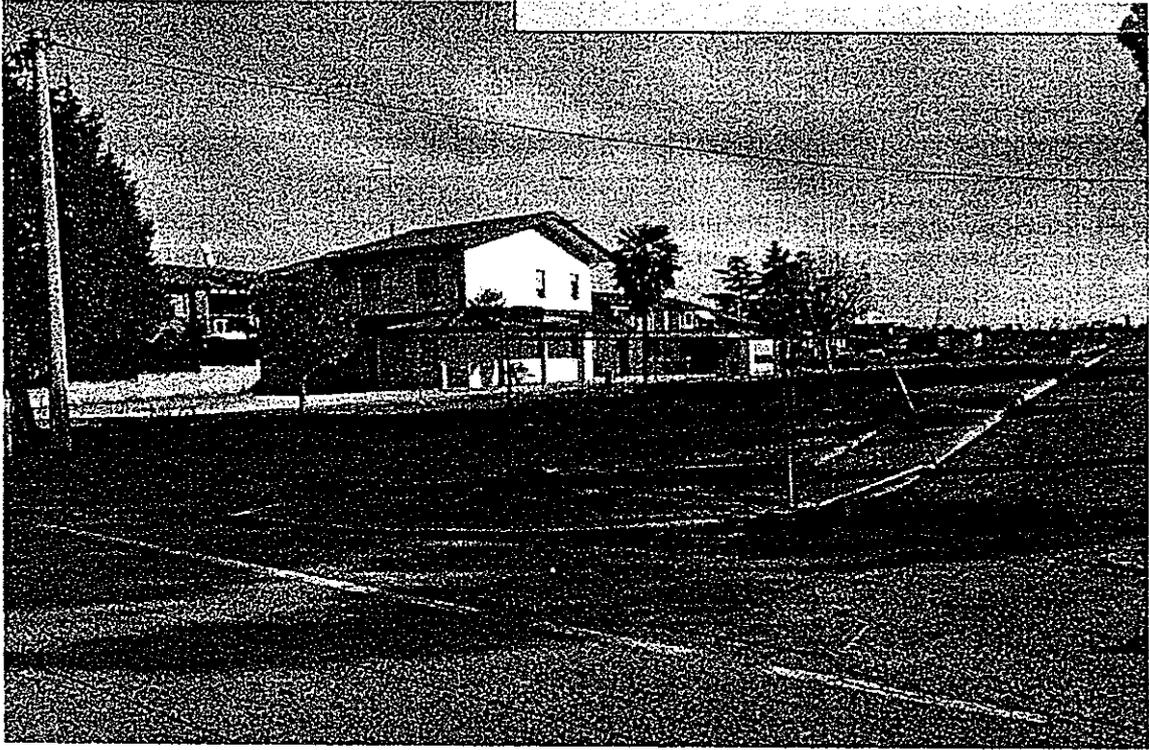


FOTO N.1



FOTO N. 2

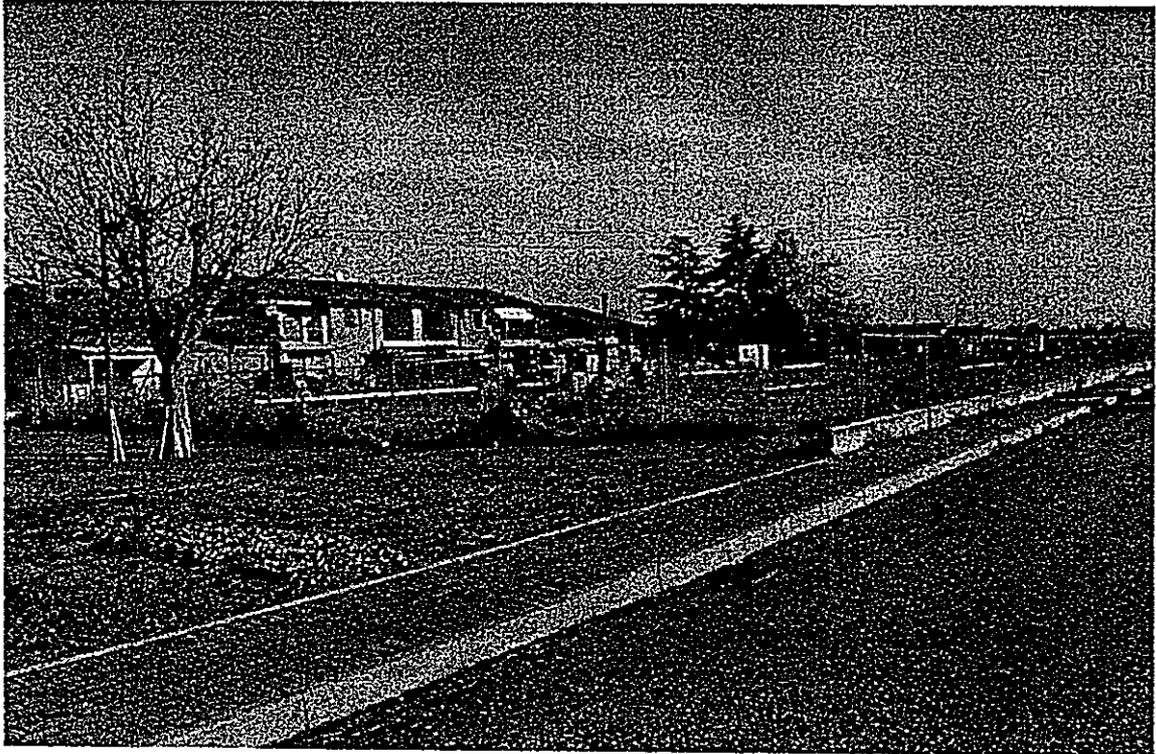


FOTO N.3

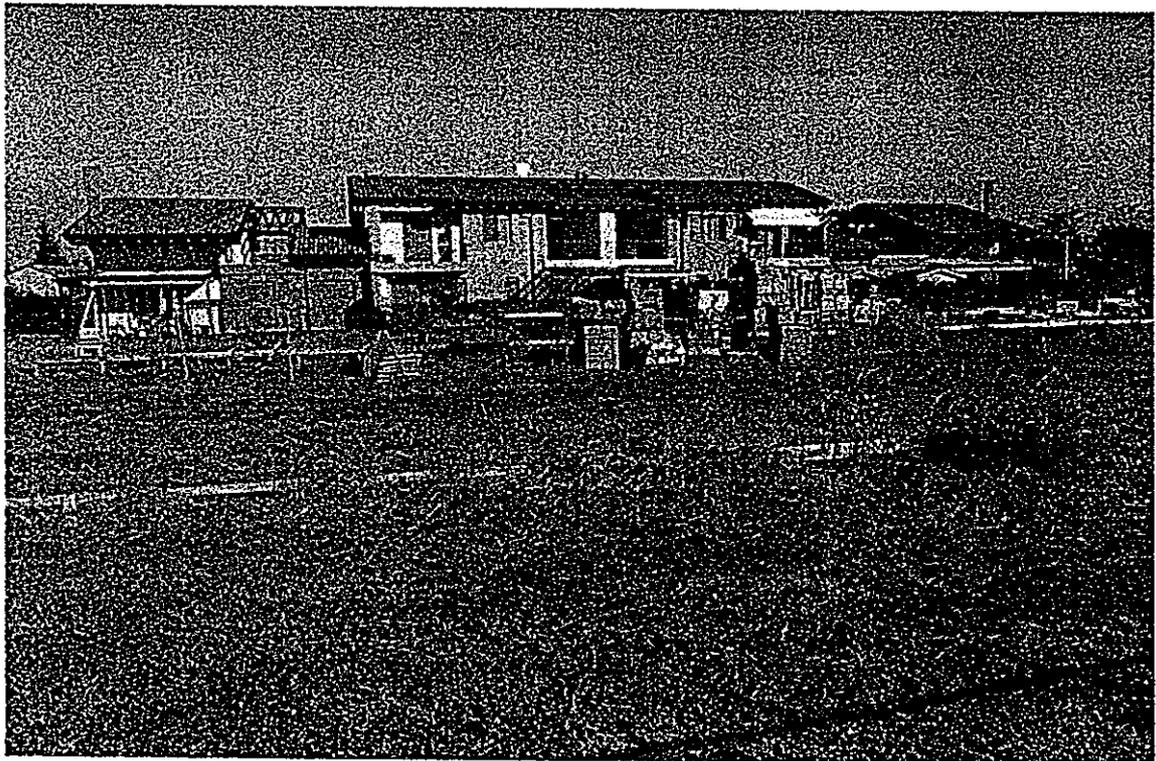


FOTO N.4

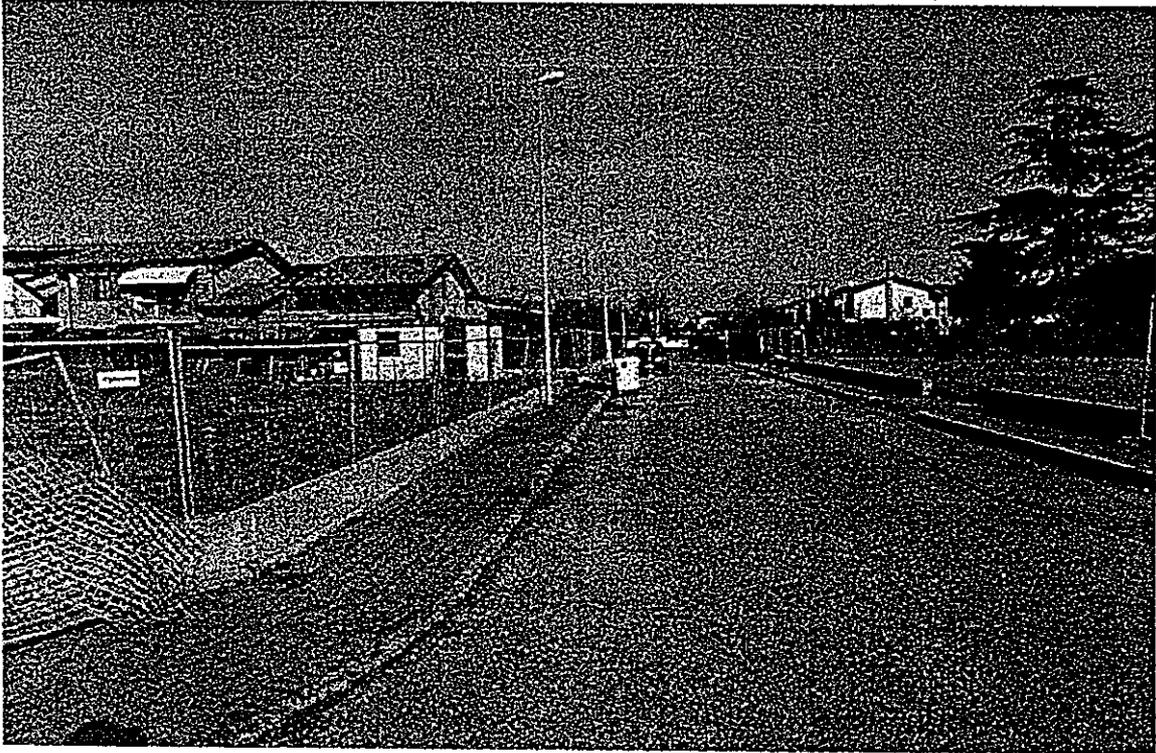


FOTO N.5



FOTO N.6

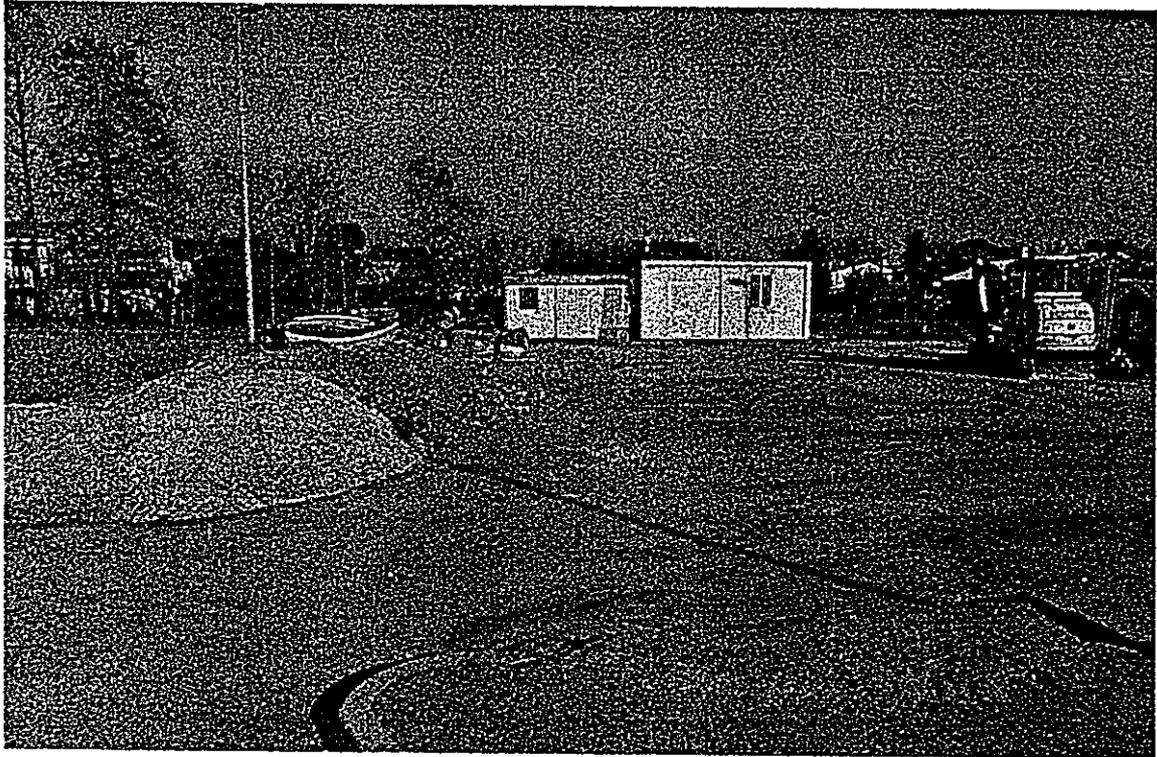


FOTO N.7

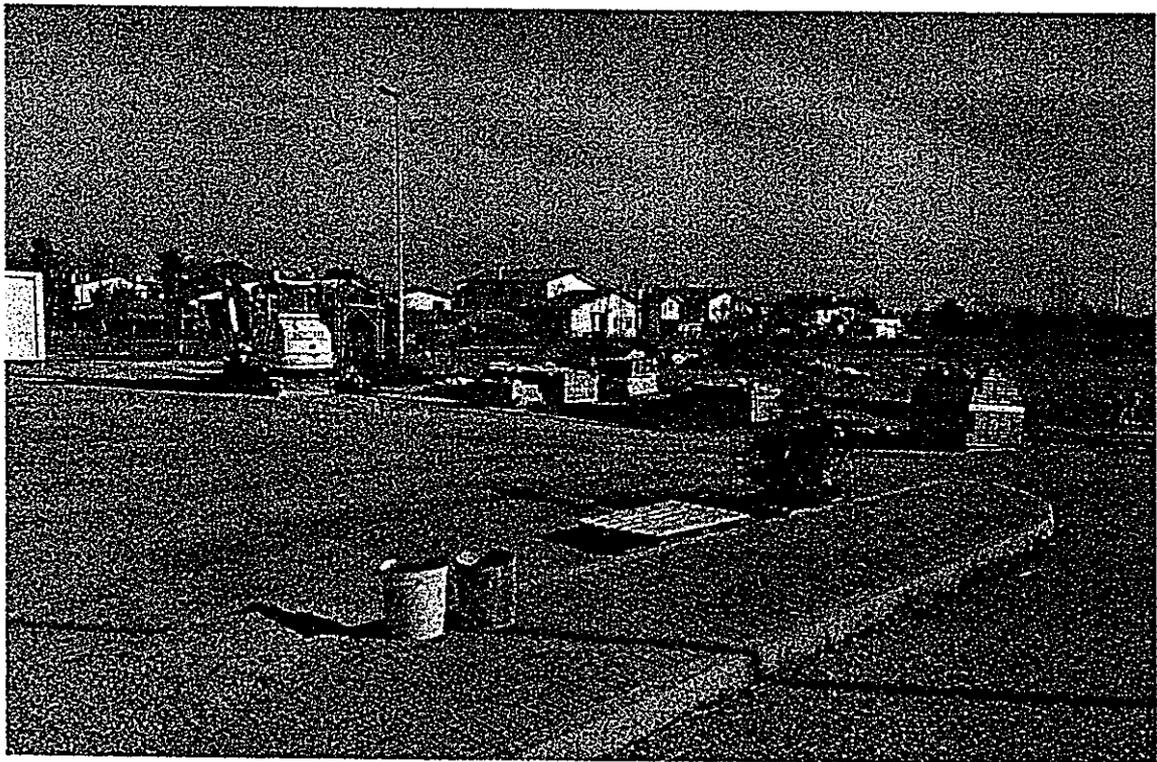


FOTO N.8

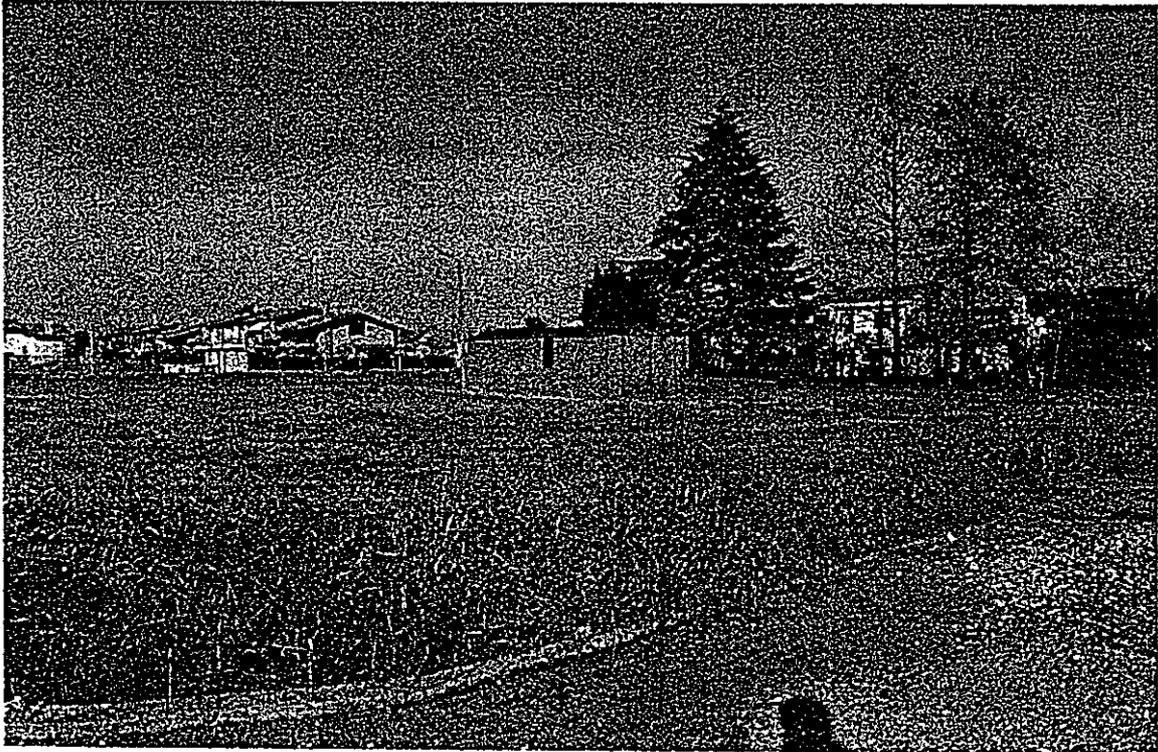


FOTO N.9



FOTO N.10



FOTO N.11

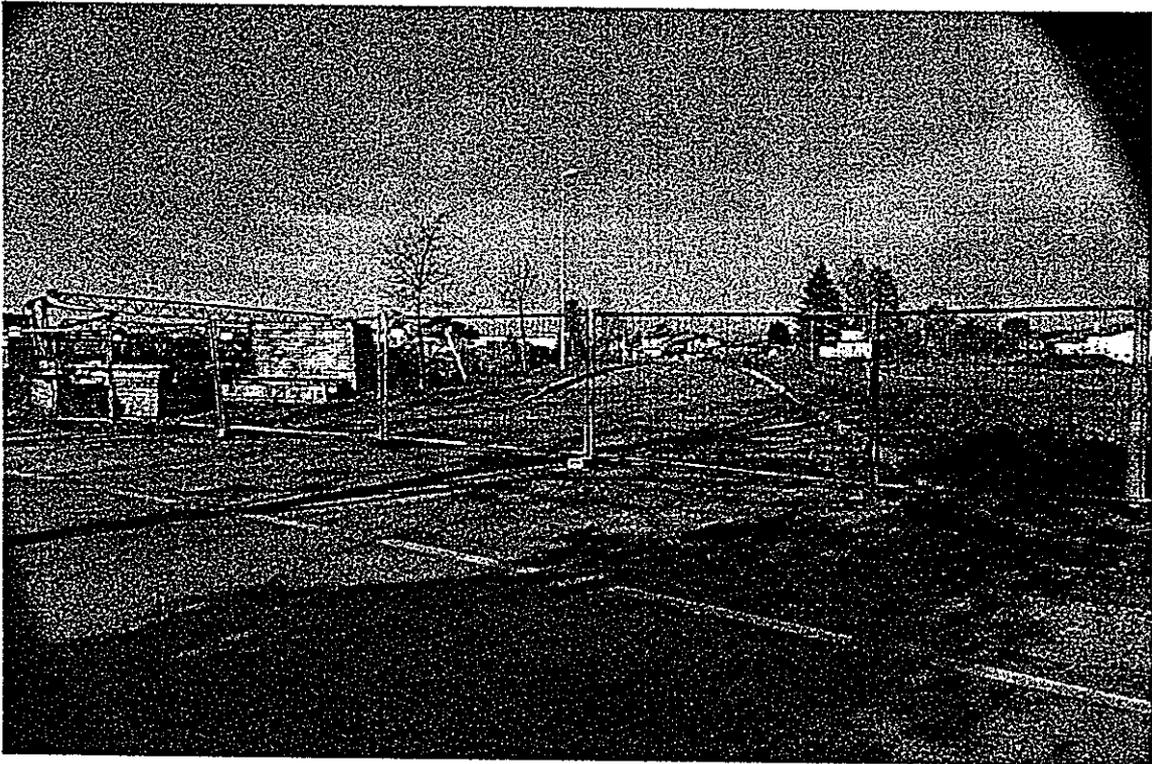


FOTO N.12

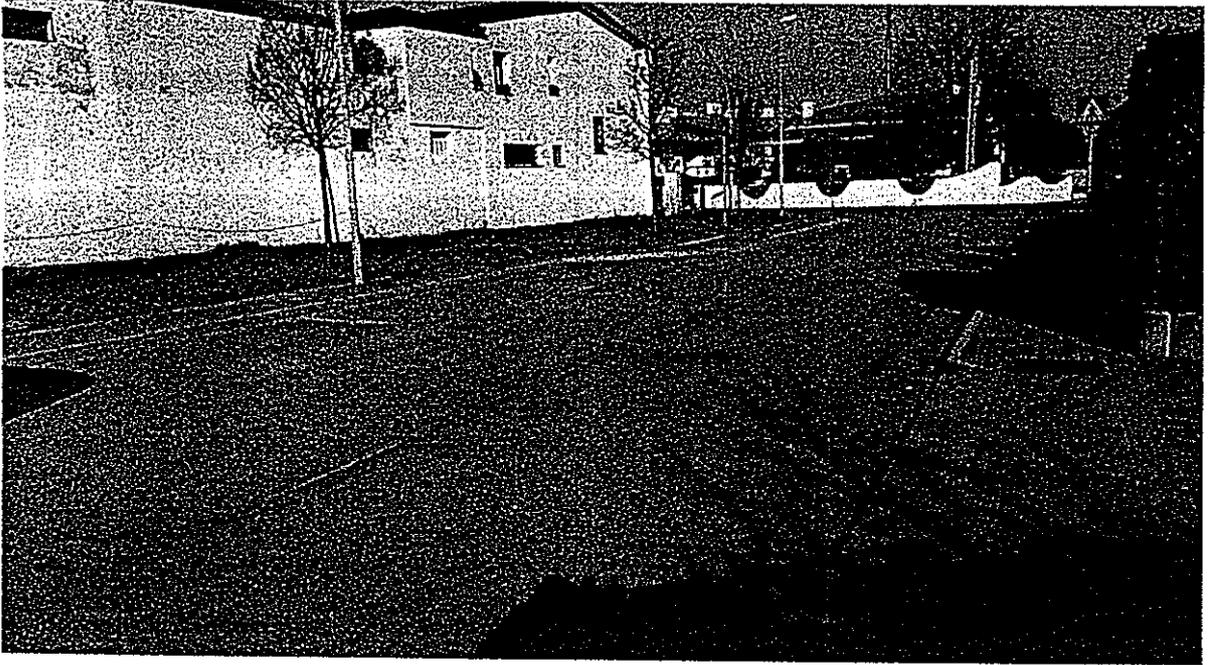


FOTO N.13

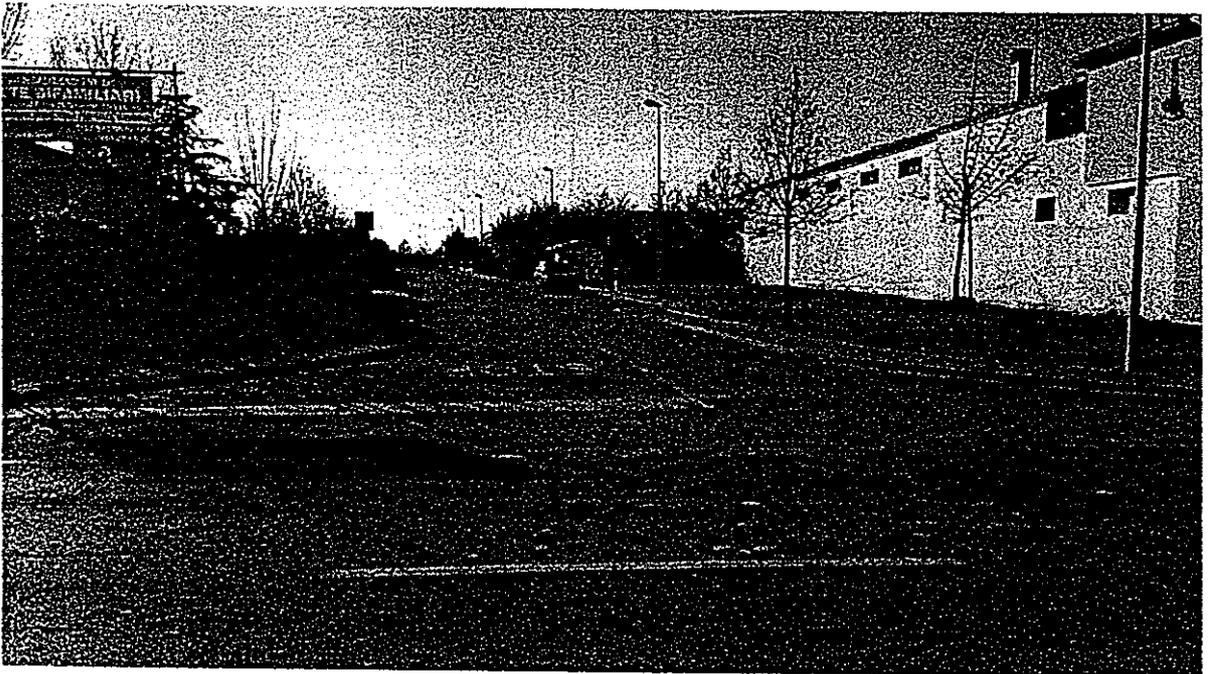


FOTO N.14



FOTO N.15

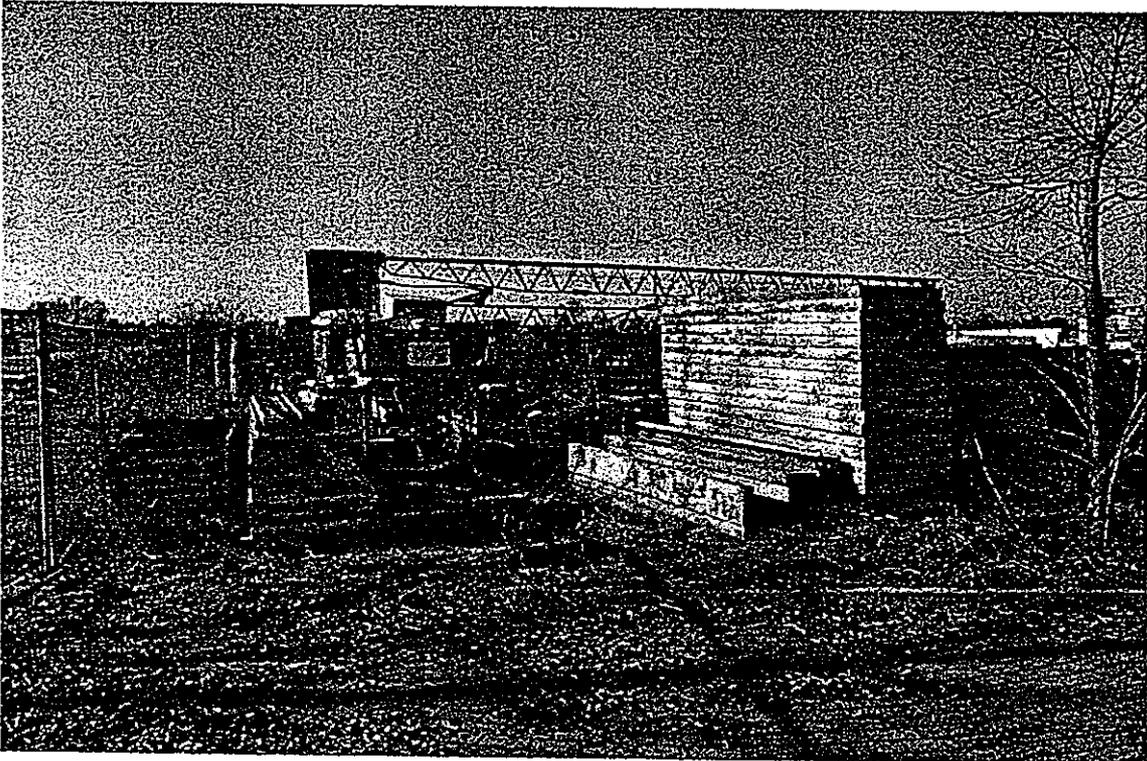


FOTO N.16

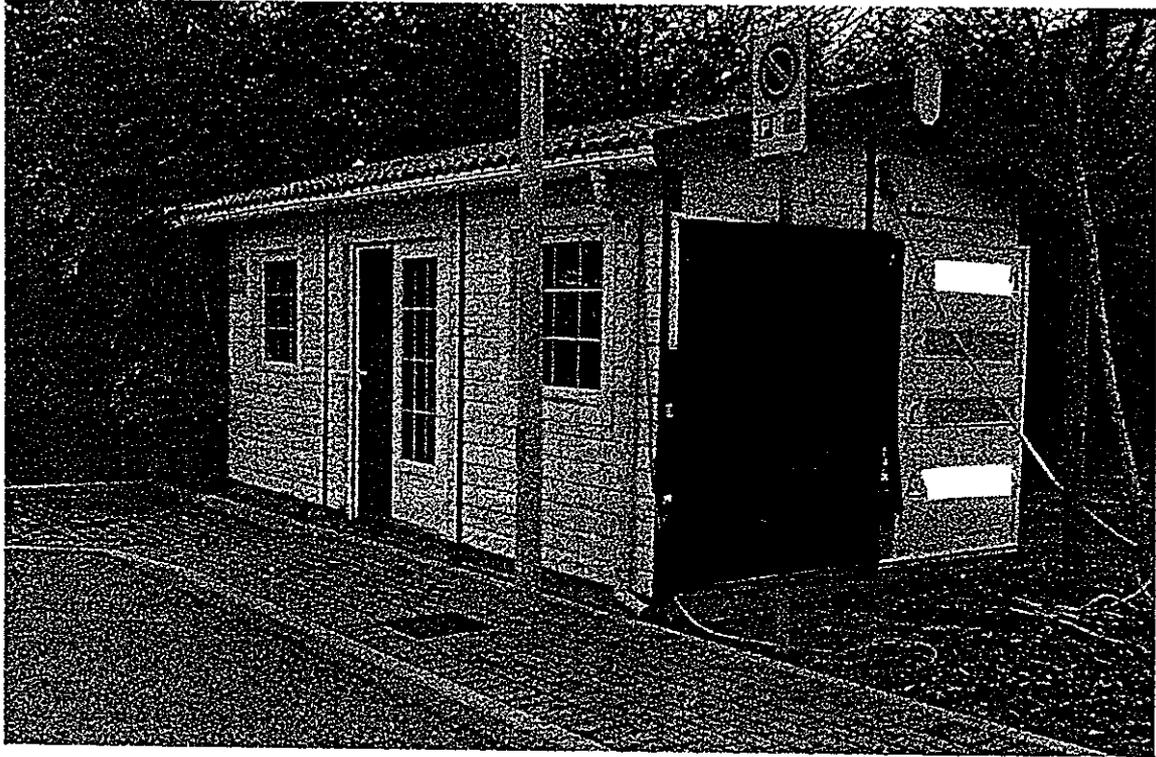


FOTO N.17

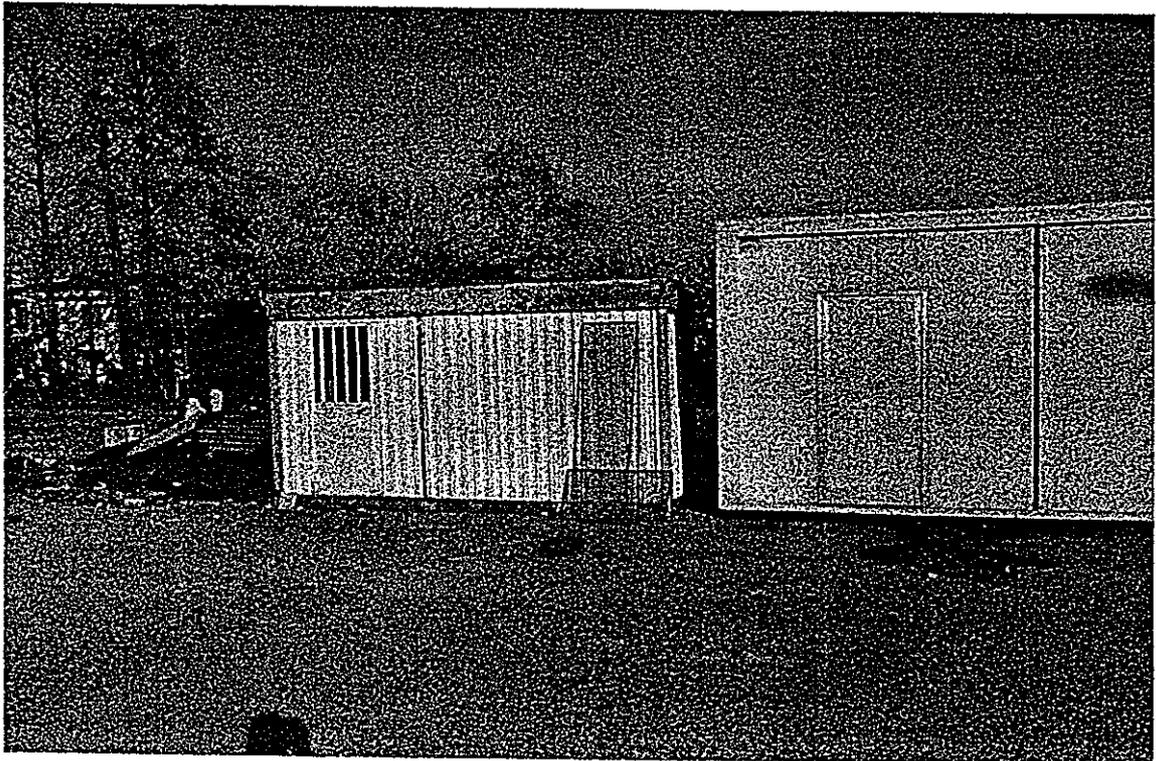


FOTO N.18

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2014

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n. - del 29/01/2014

n. - del -

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 1				REGIONE AGRARIA N°: 2			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO MISTO	33000,00			3-BOSCHI COME DEFINITI DALLA L.R. 13/09/78 N. 52)	33000,00			3-BOSCHI COME DEFINITI DALLA L.R. 13/09/78 N. 52)
BOSCO D'ALTO FUSTO	38000,00			3-BOSCHI COME DEFINITI DALLA L.R. 13/09/78 N. 52)	38000,00			3-BOSCHI COME DEFINITI DALLA L.R. 13/09/78 N. 52)
FRUTTETO (PIANTE COMPRESI)	83000,00				83000,00			
INCOLTO PRODUTTIVO	33000,00				33000,00			
ORTO IRRIGUO	78000,00							
PRATO	40000,00				40000,00			
SEMINATIVO	66000,00				67000,00			
SEMINATIVO ARBORATO	66000,00				67000,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	66000,00							
VIGNETO D.O.C. (PIANTE COMPRESI)	118000,00	SI	SI		113000,00	SI	SI	
VIGNETO (PIANTE COMPRESI)	81000,00				77000,00			
VIVAIO (SOLO TERRENO)	77000,00				77000,00			

Pagina: 1 di 3

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2014

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n. - del 19/01/2014

n. - del -

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 3				REGIONE AGRARIA N°: 4			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO MISTO	33000,00			3-BOSCHI COME DEFINITI DALLA L.R. 13/09/78 N. 52)	33000,00			3-BOSCHI COME DEFINITI DALLA L.R. 13/09/78 N. 52)
FRUTTETO (PIANTE COMPRESI)	83000,00				93000,00			
INCOLTO PRODUTTIVO	33000,00				33000,00			
ORTO	84000,00				102000,00			
PRATO	40000,00				40000,00			
SEMINATIVO	67000,00				77000,00			
SEMINATIVO ARBORATO	67000,00				77000,00			
VIGNETO D.O.C. (PIANTE COMPRESI)	113000,00	SI	SI		113000,00	SI	SI	
VIGNETO (PIANTE COMPRESI)	77000,00				80000,00			
VIVAIO (SOLO TERRENO)	77000,00				77000,00			

FALLIMENTO ... IN LIQUIDAZIONE

ALLEGATO 15

Pagina: 2 di 3

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2014

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n. - del 29/01/2014

n. - del -

		REGIONE AGRARIA N°: 5 LA REGIONE AGRARIA N. 5 COMPRENDE ANCHE IL COMUNE DI CAVALLINO TREPONTI Comuni di: CAMPAGNA LUPIA, CHIOGGIA, MIRA, VENEZIA				REGIONE AGRARIA N°: 6 Comuni di: CAVARZERE, CONA			
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	
BOSCO CEDUO MISTO	33000,00			3-BOSCHI COME DEFINITI DALLA L.R. 13/09/78 N. 52)	32000,00			3-BOSCHI COME DEFINITI DALLA L.R. 13/09/78 N. 52)	
FRUTTETO (PIANTE COMPRESI)	93000,00				76000,00				
INCOLTO PRODUTTIVO	33000,00				32000,00				
ORTO	101000,00								
ORTO IRRIGUO					76000,00				
ORTO PEZZA E FOSSA	74000,00								
PRAIO	40000,00				35000,00				
SEMINATIVO	77000,00				53000,00				
SEMINATIVO ARBORATO	77000,00				53000,00				
VIGNETO D.O.C. (PIANTE COMPRESI)	112000,00	SI	SI		100000,00	SI	SI		
VIGNETO (PIANTE COMPRESI)	80000,00				65000,00				
VITVAIO (SOLO TERRENO)	77000,00				75000,00				



GUIDO SPANO' di SAN GIULIANO
 NOTAIO

REPERTORIO N. RACCOLTA N.

PERMUTA DI TERRENI E
 CAPACITA' EDIFICATORIA
 E COSTITUZIONE DI SERVITU'

12 novembre 2013

Tra i sottoscritti:

- nata a il
 domiciliato in in
 n. che interviene al presente atto nella qualità
 di amministratore unico e come tale in rappresentanza della
 società

- ".....", con sede legale in
 in via n. capitale sociale di
 euro numero di iscrizione nel Registro delle
 Imprese di e codice fiscale iscritta al
 n. presso la

- nata a il
 residente a in
 codice fiscale che
 dichiara di essere coniugata in regime di separazione dei
 beni;

premessi

- che la società "....." è proprietaria
 esclusiva:

1. - del lotto di terreno sito in Comune di
 esteso complessivamente are 18.57 (are diciotto e
 metriquadrati cinquantasette), ricadente in "....."
 del
 COMUNE DI

* foglio 1, mappale 1724 di are 9.12, semin. arbor. di 1°,
 R.D. euro R.A. euro

* foglio 1, mappale 1725 di are 9.45, semin. arbor. di 1°,
 R.D. euro R.A. euro

tra confini: mappali nn. 1717, 1752, 1753, 1754, 1726 e 1727
 tutti del foglio 1;

2. - del lotto di terreno sito in Comune di Concordia
 Sagittaria esteso complessivamente are 9.61 (are nove e
 metriquadrati sessantuno), ricadente anch'esso in "....."
 così censito:

nel del
 COMUNE DI

* foglio 1, mappale 1712, di are 2.49, ente urbano, senza
 rendite;

* foglio 1, mappale 1715, di are 4.45, ente urbano, senza
 rendite;

* foglio 1, mappale 1717 di are 1.68, ente urbano, senza
 rendite;

* foglio 1, mappale 1720, di are 0.92, semin. arbor di 1,
 R.D. euro 1,01, R.A. euro 0,57;

* foglio 1, mappale 1722, di are 0.07, semin. arbor di 1,

Registrato a
 il 19.11.2013
 al n. 1386/IT
 Esatti € :
 di cui per Imp. Bollo
 €
 e per Imp. Ipotecaria
 €

Trascritto
 a
 il 19.11.2013
 al n. 30243 d'ord.
 e al n. 20910 part.
 Esatti €

Trascritto
 a
 il 19.11.2013
 al n. 30244 d'ord.
 e al n. 20911 part.
 Esatti €
 di cui €
 per diritti di voltura.

Trascritto
 a
 il 19.11.2013
 al n. 30245 d'ord.
 e al n. 20912 part.
 Esatti €

R.D. euro 0,08, R.A. euro . . . ;
nel . . . del

COMUNE DI -----

- * foglio 1, mappale 1712, Via San Pietro P.T, area urbana di mq. 249, senza rendita;
- * foglio 1, mappale 1715, Via San Pietro P.T, area urbana di mq. 445, senza rendita;
- * foglio 1, mappale 1717, Via San Pietro P.T, area urbana di mq. 168, senza rendita;

tra confini: mappali nn. 892, 1752, 1724, 1710, e 1770 tutti del foglio 1;

- che la signora . . . è proprietaria del lotto di terreno sito in Comune di . . . esteso complessivamente are 2.99 (are due e metriquadrati novantanove), ricadente nella medesima "", così censito:

nel . . . del

COMUNE DI

- * foglio 1, mappale 1752, di are 1.01, ente urbano, senza rendite;
- * foglio 1, mappale 1753, di are 1.98, ente urbano, senza rendite;

nel . . . del

COMUNE DI

- * foglio 1, mappale 1752, via San Pietro P.T, area urbana di mq. 101, senza rendita;
- * foglio 1, mappale 1753, via San Pietro P.T, area urbana di mq. 198, senza rendita;

tra confini: mappali nn. 1717, 892, 1754, 1725 e 1724 tutti del foglio 1;

- che gli immobili in oggetto sono pervenuti: alla società "", per atto di vendita di data 21 giugno 1993 repertorio n. 88.589/11.863 Notaio

., registrato a il 12 luglio 1993 al n. 572/II e trascritto a il 6 luglio 1993 ai nn. 12808/9118;

* alla signora, per atto di donazione di data 11 febbraio 1982 repertorio n. 14.219/3.120 Notaio Dott.

. di :, registrato a il 19 febbraio 1982 al n. 41 vol. 135/I e trascritto a il 25 febbraio 1982 ai nn. 3516/2996;

- che gli immobili anzidetti ricadono nella "";

- che le parti intendono permutare la capacità edificatoria attribuita dagli strumenti urbanistici ai mappali 1752 e 1753 di proprietà della signora con il diritto di proprietà dei mappali nn. 1712, 1715, 1720, 1722 e 1717, della società "", che tuttavia intende riservarsi la capacità edificatoria attribuita dagli strumenti urbanistici al mappale 1717 a favore del mappale

1724, sempre di sua proprietà;

- che è altresì intenzione delle parti costituire a carico dei terreni distinti al foglio 1, mappali 1752 e 1753 di proprietà della signora _____ ed a carico del mappale 1717 che verrà a quest'ultima trasferito, ed a favore dei terreni distinti al foglio 1, mappali 1724 e 1725 di proprietà della società "_____", una servitù di costruire sul fondo dominante a distanza dal confine tra i due fondi inferiore a quella minima consentita dalla legge e dai regolamenti edilizi comunali e comunque fino al confine tra due lotti.

Tutto ciò premesso, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto

si conviene e stipula quanto segue:

PARTE PRIMA - PERMUTA

OGGETTO

- A -

La signora _____, asserve e trasferisce a titolo di permuta alla società "_____" che allo stesso titolo accetta ed acquista, l'intera capacità edificatoria (cubatura) stimata in mc. 145,44 (centoquarantacinque e quarantaquattro) spettante al lotto di terreno sito in Comune di Concordia Sagittaria esteso complessivamente are 2.99 (are due e metriquadrati novantanove), ricadente in "_____" e censito: nel _____ del

COMUNE DI _____

* foglio 1, mappale 1752, di are 1.01, ente urbano, senza rendite;

* foglio 1, mappale 1753, di are 1.98, ente urbano, senza rendite;

nel _____ del

COMUNE DI _____

* foglio 1, mappale 1752, via San Pietro P.T, area urbana di mq. 101, senza rendita;

* foglio 1, mappale 1753, via San Pietro P.T, area urbana di mq. 198, senza rendita;

tra confini: mappali nn. 1717, 892, 1754, 1725 e 1724 tutti del foglio 1;

il tutto a favore del lotto di terreno di proprietà della società "_____" e distinto nel Catasto Terreni del

COMUNE DI _____

* foglio 1, mappale 1724 di are 9.12, semin. arbor. di 1°, R.D. euro _____, R.A. euro _____

* foglio 1, mappale 1725 di are 9.45, semin. arbor. di 1°, R.D. euro _____, R.A. euro _____;

tra confini: mappali nn. 1717, 1752, 1753, 1754, 1726 e 1727 tutti del foglio 1.

- B -

La società "", con la riserva di cui appresso, cede e trasferisce a titolo di permuta alla signora .., che allo stesso titolo accetta ed acquista, il seguente lotto di terreno sito in Comune di Concordia Sagittaria esteso complessivamente are 9.61 (are nove e metriquadrati sessantuno), ricadente in " .. - .. 1" così censito nel .. del

COMUNE DI

- * foglio 1, mappale 1712, di are 2.49, ente urbano, senza rendite;
 - * foglio 1, mappale 1715, di are 4.45, ente urbano, senza rendite;
 - * foglio 1, mappale 1717 di are 1.68, ente urbano, senza rendite;
 - * foglio 1, mappale 1720, di are 0.92, semin. arbor di 1, R.D. euro 1,01, R.A. euro 0,57;
 - * foglio 1, mappale 1722, di are 0.07, semin. arbor di 1, R.D. euro 0,08, R.A. euro 0,04;
- nel .. del

COMUNE DI

- * foglio 1, mappale 1712, Via San Pietro P.T, area urbana di mq. 249, senza rendita;
 - * foglio 1, mappale 1715, Via San Pietro P.T, area urbana di mq. 445, senza rendita;
 - * foglio 1, mappale 1717, Via San Pietro P.T, area urbana di mq. 168, senza rendita;
- tra confini: mappali nn. 892, 1752, 1724, 1710, e 1770 tutti del foglio 1.

Le parti precisano che i terreni mappali 1712, 1715, 1720 e 1722 sono privi di capacità edificatoria essendo gli stessi situati al di fuori del piano "Progetto Norma (PN7)" e che la società "" si riserva la capacità edificatoria inerente al terreno mappale 1717 del foglio 1 a favore del limitrofo suo terreno mappale 1724 del foglio 1, sopra meglio descritto, talchè anche il terreno mappale 1717 del foglio 1 viene trasferito privo di ogni capacità edificatoria.

PERTINENZE - DIRITTI AFFERENTI

Quanto in oggetto viene permutato e trasferito, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ben noto a ciascuna parte permutante, con tutti quei diritti, comunità, dipendenze, pertinenze, accessioni, accessori e servitù attive e passive che legittimamente vi sono afferenti, sia per l'ubicazione che per i titoli di provenienza, nulla escluso o eccettuato.

GARANZIE

Ciascuna parte permutante dichiara quindi che quanto permutato, ad eccezione di quanto nel presente atto riportato, è libero da pesi, vincoli, ipoteche, trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli, privilegi fiscali e diritti a

terzi spettanti, volendo rispondere in caso contrario della evizione ed emenda dei danni come per legge.

VALORI

Ai fini fiscali dichiarano le parti permutanti che i diritti sugli immobili da esse permutati hanno l'egual valore di euro ().

In quanto occorra ciascuna parte permutante rinuncia a qualsiasi ipoteca legale comunque nascente dal presente atto.

EFFETTI

La permuta ha effetto da oggi, da oggi pertanto vantaggi ed oneri andranno rispettivamente a profitto e carico di ciascuna parte acquirente.

SPESE DI MEDIAZIONE

Con riferimento all'articolo 35, comma 22 del decreto legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni dalla L. 4 agosto 2006, n. 248, e modificato dal comma 48 dell'art. 1 della L. 27 dicembre 2006, n. 296, le parti del presente atto dichiarano, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del D.P.R. 445/2000, e consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, che la presente cessione di immobile è stata conclusa senza l'intervento di mediatori e quindi senza alcuna spesa di mediazione ai sensi degli artt. 1754 e ss. del codice civile.

PARTE SECONDA - COSTITUZIONE DI SERVITÙ

OGGETTO

La signora costituisce a peso del fondo di sua proprietà in Comune di , distinto nel Catasto Terreni al foglio 1, mappali 1717, 1752 e 1753, sopra meglio descritti, ed a favore del limitrofo fondo sempre in Comune e distinto nel Catasto Terreni al foglio 1 mappali 1724 e 1725, pure sopra meglio descritti, di proprietà della società " ", che accetta, servitù di costruire sul fondo dominante a distanza dal confine tra i due fondi inferiore a quella minima consentita dalla legge e dai regolamenti edilizi comunali e comunque fino al confine tra due lotti.

Detta servitù viene costituita, a titolo permanente.

Le parti precisano di non aver attribuito alcun autonomo valore economico alla servitù, risiedendo la sua causa negoziale nella permuta di cui alla prima parte del presente atto.

Ai soli fini fiscali le parti attribuiscono alla superiore servitù un valore pari ad eur(0)).

PARTE TERZA

DICHIARAZIONI E PATTUZIONI COMUNI ALLA PERMUTA ED ALLA

COSTITUZIONE DI SERVITÙ

DICHIARAZIONE SULLA CONFORMITA' CATASTALE

FOGLIO 1, MAPPALE 1712, 1715, 1717, 1752 e 1753

Le parti dichiarano che non sussistono i presupposti per l'applicazione, al presente atto, delle previsioni di cui all'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, in quanto si tratta di area urbana per cui non è previsto l'obbligo di denuncia al catasto dei fabbricati, non è prevista l'iscrizione nel medesimo catasto con attribuzione di rendita, e non sussiste, quindi, allo stato attuale l'obbligo di presentazione di planimetria, ai sensi della vigente normativa, ed in particolare a norma dell'art. 3, comma 2, del D.M. 2 gennaio 1998, n. 28.

FORMALITA'

Precisano le parti:

1. che i lotti di terreno in oggetto rientrano nell'ambito della Convenzione per lottizzazione dell'area di nuova edificazione individuata dal Progetto Norma n. 7 - , di cui all'atto Notaio di di di data 14 gennaio 2008 repertorio n. 64.372/19.671, registrato a il al n. 126-1T e trascritto a il ai nn. 2714/1626.

2. - che i mappali nn. 1712, 1715, 1717, 1720, 1722, 1724 e 1725 sono altresì gravati dalle seguenti formalità:

* trascrizione di data ai nn. 1005/786 a favore del Comune di in forza del vincolo limitativo a costruire di data repertorio n. 5.520 Notaio di

Si precisa che della nota di trascrizione sopra indicata è stato indicato erroneamente il Comune di anziché il Comune esatto di , mentre nel titolo pure sopra indicato è stato indicato il giusto Comune di

* trascrizione di data ai nn. 1.539/1.218 a favore del Comune di , in forza della Convenzione stipulata con atto di data repertorio n. 5.521 Notaio di

DICHIARAZIONI URBANISTICHE

Ai sensi e per gli effetti delle vigenti norme di legge in materia urbanistica ed edilizia le parti permutanti esibiscono i certificati di destinazione urbanistica relativo ai terreni in contratto, rilasciati dal Comune di

§ in data , ed in data

che in originale si allegano al presente atto rispettivamente sotto le lettere "A" e "B", e dichiarano che da detta data non sono ad oggi intervenute modifiche degli strumenti urbanistici vigenti.

SPESE

Le spese del presente atto e dipendenti sono a carico della società "

CONSERVAZIONE DELL'ORIGINALE

Il Notaio autenticante conserverà nella sua raccolta il presente atto ed avrà facoltà di rilasciarne copia.

F.to: _____

F.to:

REPERTORIO N. 70.831

RACCOLTA N. 24.589

A U T E N T I C A

Il giorno _____ (_____) nov _____ 3 (_____), alle ore _____ (_____) (_____).

In _____ nel mio studio in _____
Io sottoscritto dottor GIULIO _____ di _____, Notaio in _____, iscritto nel Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Udine e Tolmezzo,

certifico che

_____ file
7, domiciliato in _____ San
_____ n. 475;

_____)
_____ 9, residente a _____, in
_____ n. 475;

della cui identità personale e per i menzionati rappresentanti anche qualifica e poteri io Notaio sono certo, hanno apposto alla mia presenza la loro firma in calce alla scrittura che precede e sull'altro foglio della stessa.

Della suestesa scrittura io Notaio ho dato lettura alle parti.
Io sottoscritto Notaio

a t t e s t o

inoltre che i predetti signori, anche nella summenzionata veste, previo richiamo delle responsabilità penali previste dall'art 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, per il rilascio di dichiarazioni mendaci, hanno reso e sottoscritto alla mia presenza le dichiarazioni sostitutive dell'atto di notorietà contenute nell'atto che precede.

F.to: _____ di SAN GIULIANO Notaio (L.S.)