

Tribunale di Pordenone

PROCEDURA FALLIMENTARE N. 65/2016

"DE MUNARI COSTRUZIONI SRL"

Società con sede legale in: via Zamper civ. 12 - 30020 - Cinto Caomaggiore (VE)

Udienza di verifica crediti: 20.03.2017

Giudice delegato: **Dott. Monica Biasutti**
Curatore Fallimentare: **Dott. Marco Del Savio**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

IMMOBILI IN LATISANA (UD)

Lotto 001 e Lotto 002

Uffici in complesso residenziale-commerciale
denominato "Corte Vendramin"
fg.8 mappale 701 sub.ni 86-89

Lotti da 003 a 012

Unità residenziali
con relative pertinenze (cantina/posto auto/garage)
in complesso residenziale-commerciale
denominato "Corte Vendramin"
fg.8 mappale 701 e relativi sub.ni.

Esperto alla stima: **ing. Carlo Sega**
Codice fiscale: SGECL44A22L736L

Pordenone, 15.11.2017

PREMESSE

In data 03.02.2017, lo scrivente professionista ing. Carlo Sega, con studio in Pordenone Piazzetta Ottoboni nr. 9, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Pordenone al nr. 177, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone al nr.332/95, ha ricevuto - da parte del **dottor Marco Del Savio**, con studio in 33080 Prata di Pordenone (PN) via Cesare Battisti n.30, in qualità di Curatore Fallimentare della ditta citata in epigrafe - il seguente incarico (sintesi):

1. Redigere perizia di stima dei beni immobili in capo al fallimento, come di seguito meglio precisati:

CT	C ₂	Part.	Sub	cat.	Piano Scala	Descrizione	Lotto
F	8	701	86	A/10	1-A	Ufficio	1
F	8	701	89	A/10	1-A	Ufficio	2
F	8	701	93	A/2	2-A	Appartamento	3
			16	C/6	S1-AB	Posto auto coperto	3
			45	C/2	T	Cantina	3
F	8	701	95	A/2	2-A	Appartamento	4
			17	C/6	S1-AB	Posto auto coperto	4
			47	C/2	T	Cantina	4
F	8	701	97	A/2	2/3-A	Appartamento	5
			18	C/6	S1-AB	Posto auto coperto	5
			49	C/2	T	Cantina	5
F	8	701	102	A/2	1-B	Appartamento	6
			19	C/6	S1-AB	Posto auto coperto	6
			50	C/2	T	Cantina	6
F	8	701	103	A/2	1-B	Appartamento	7
			39	C/6	S1-AB	Posto auto coperto + ripostiglio	7
			51	C/2	T	Cantina	7
F	8	701	106	A/2	1-B	Appartamento	8
			21	C/6	S1-AB	Posto auto coperto + ripostiglio	8
			52	C/2	T	Cantina	8
F	8	701	112	A/2	2/3-B	Appartamento (p.2)	9
			22	C/6	S1-AB	Posto auto coperto	9
			23	C/6	S1-AB	Posto auto coperto	9
			42	C/2	S1-B	Cantina	9
			53	C/2	T-B	Cantina	9
F	8	701	113	A/2	2/3-B	Appartamento (p.2)	10
			26	C/6	S1-AB	Posto auto coperto	10
			27	C/6	S1-AB	Posto auto coperto	10
			55	C/2	T-B	Cantina	10
			56	C/2	T-B	Cantina	10
F	8	701	114	A/2	2/3-B	Appartamento (p.2)	11
			33	C/6	S1-AB	Posto auto coperto	11
			69	C/6	T-B	Garage	11
			63	C/2	T-B	Cantina	11
			64	C/2	T-B	Cantina	11
F	8	701	115	A/2	2/3-B	Appartamento (p.2)	12
			28	C/6	S1-AB	Posto auto coperto	12
			31	C/6	S1-AB	Posto auto coperto	12
			58	C/2	T-B	Cantina	12
			60	C/2	T-B	Cantina	12

■ ACCERTAMENTI

A seguito di ciò, si è proceduto ad acquisire la necessaria documentazione (a mero titolo esemplificativo, tavole tecniche, dichiarazioni di conformità, planimetrie, estratti di mappa, visure catastali, documentazione tecnica di vario genere, ecc.) presso gli intestatari, enti preposti e/o fascicoli di procedura. Inoltre si sono acquisite ulteriori informazioni utili all'espletamento dell'incarico assegnato (analisi del mercato, annunci di vendita, ecc.) con il fine di procedere alla stesura della seguente relazione.

Il sottoscritto ha provveduto:

- in data martedì 07.02.2017 ad un primo sopralluogo presso l'immobile in via Guglielmo Marconi in Latisana (UD) al fine di effettuare:
 - rilievo visivo, metrico e fotografico dell'immobile e verifica della conformità rispetto le planimetrie catastali;
 - prendere visione delle caratteristiche e dello stato di manutenzione dei beni oggetto di valutazione;
- in data mercoledì 08.05.2017 ad effettuare accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Latisana al fine di effettuare:
 - verifica rispondenza documentazione tecnica reperita presso l'archivio comunale;
 - verifica dei faldoni contenenti gli atti autorizzativi dell'intero complesso;
 - acquisire la documentazione tecnica necessaria per redigere la presente relazione di stima

■ PRECISAZIONI ed ESCLUSIONI

Il presente elaborato è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di liquidazione o vendita forzata ("VL" o "VF") dei beni immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si sono rilevati alla data del **07.02.2017**.

E' doveroso precisare che trattasi di vendita forzata mediante procedura competitiva ex art.107 Legge Fallimentare, con l'esclusione della garanzia dei vizi (occulti e non) e si considera che ogni onere di verifica preventiva, acquisizione o integrazione di documentazione eventualmente non completa, riscontro, accertamento e adeguamento normativo anche edilizio ed urbanistico siano a totale cura e spese dell'aggiudicatario.

Pertanto, è fatto obbligo la preventiva presa visione dei cespiti prima dell'esperimento dell'asta; per converso nulla potrà essere opposto alla Procedura.

Tutti gli elementi sopra esposti e ciò che verrà espresso nella presente relazione concorreranno alla formazione del valore finale stimato.

La valutazione dei beni si ritiene esposta senza il computo di eventuali spese ed oneri aggiuntivi (IVA, spese di intermediazione, di transazione, atto, bolli, imposte, ecc.).

Le evidenze documentali raccolte, le attività svolte (effettuate compatibilmente ai tempi della procedura vista la sovente celerità richiesta al perito nelle procedure concorsuali) nonchè gli allegati al presente

elaborato costituiscono parte integrante dello stesso e si intendono utili al preminente fine valutativo sulla base della loro concorrenza alla formazione del valore finale (o nel prezzo a base d'asta).

La determinazione della superficie (lorda) è stata eseguita con l'utilizzo di strumento informatico (Autocad) su planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio e reperito attraverso la piattaforma digitale Sister – Agenzia delle Entrate / Agenzia del Territorio.

Inoltre, qualora si ravvisassero difformità dimensionali dalle planimetrie (a causa di errato fattore di scala, vetustà delle stesse, difetti di rasterizzazione, ecc.) o vi sia semplicemente la necessità di procedere ad un controllo dello stato di fatto con conseguenti verifiche in loco, i rilievi vengono effettuati a campione con strumento laser Leica Disto.

Sempre per la formazione delle superfici, ove necessario, per il computo dimensionale, si fa anche riferimento alle linee guida espresse nel "Manuale Operativo delle Stime Immobiliari – Agenzia del Territorio" edito da Franco Angeli e secondo le linee guida riportate nel "Glossario delle Definizioni Tecniche in uso nel settore Economico Immobiliare" pubblicate dall'Agenzia del Territorio e da Tecnoborsa.

In merito alle aree oggetto di stima si precisa che non è stata effettuata nessuna indagine chimica (analisi chimica soprassuolo, analisi chimica sottosuolo, carotaggio esplorativo, campionamento chimico delle acque, ecc.)

Si precisa che, sono esclusi dalla presente valutazione gli eventuali cespiti immateriali (brevetti, diritti, marchi, licenze d'uso, knowhow, ecc...), nonché tutti i beni non riportati nella presente relazione e negli allegati alla presente. Sono, inoltre, esclusi tutti i beni per i quali non vi sia stato un diretto riscontro del sottoscritto, anche se indicati negli elenchi forniti dall'azienda e/o enumerati in altra documentazione fornita.

SITUAZIONE ATTUALE DELL'AZIENDA e BREVI CENNI STORICI

All'atto del sopralluogo nonché della redazione del presente elaborato, la società **DE MUNARI COSTRUZIONI SRL in liquidazione** risulta non essere in attività e soggetta a procedura concorsuale (fallimento) dichiarato con sentenza n. 70/16 dd. 15.12.2016 depositata in data 23.12.2016.

Prima di precipitare nello stato di insolvenza che ha determinato il fallimento ed ancor prima difficoltà economiche, la società svolgeva attività nel comparto edilizio. L'impresa De Munari Costruzioni srl aveva una storia che supera i 40 anni: nasce nel 1965 come ditta artigianale, piano piano si ingrandisce e tra gli anni settanta ed ottanta si amplia la compagine societaria. Gli anni Ottanta sono caratterizzati da una fervida attività soprattutto nel settore dell'edilizia pubblica. Nel frattempo, l'impresa cresce come organico e allarga i propri orizzonti oltre il suo abituale campo d'azione. L'operatività si estendeva dal Veneto Orientale e dal Basso Friuli fino a Mestre, a Pordenone, nel Trevigiano. Dal 1995, l'attività si sposta

sull'edilizia privata con l'acquisizione di grosse commesse nel campo dell'edilizia turistica. Poi arriva la ben nota crisi economica che si ripercuote soprattutto sul comparto edilizio crisi e lentamente la società inizia ad accusare le prime difficoltà economiche fino ad arrivare all'attuale procedura concorsuale avanti al Tribunale di Pordenone.

■ CRITERI DI VALUTAZIONE

I principali criteri di stima adottati ed universalmente riconosciuti (Basilea 3, I.V.S. - International Valuation Standard, Codice delle Valutazioni Immobiliari, PIV-OIV ecc.) sono i seguenti:

VALORE DI MERCATO

Procedimento n.1:

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO

Il metodo del confronto di mercato si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. L'immobile da valutare è confrontato con le compravendite di immobili simili (**comparables**) concluse sul libero mercato nell'arco di tempo massimo di un anno dalla data della relazione ed almeno in numero di tre, in condizioni di normale situazione di vendita.

Procedimento n.2:

METODO FINANZIARIO

Il metodo finanziario si basa sulla capitalizzazione del reddito degli immobili. Il metodo finanziario può essere utilizzato in modo affidabile solo quando sono disponibili dati di confronto pertinenti. Quando non esistono tali informazioni, questo metodo può essere utilizzato per un'analisi generale, ma non per un confronto diretto di mercato. Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base della loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito, e nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi.

Procedimento n.3:

METODO DEI COSTI

Il metodo dei costi si basa sulle stime del valore dell'area edificata e del costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza (deterioramento fisico, obsolescenza funzionale, obsolescenza economica).

Il costo di ricostruzione può essere stimato come costo di sostituzione di un nuovo immobile con pari utilità e funzioni, considerate eventualmente la vetustà e l'obsolescenza.

Il costo di ricostruzione è composto dal costo di costruzione del fabbricato e dalle altre spese (oneri di urbanizzazione, autorizzazioni, compensi professionali, ecc.).

Nel costo è compreso l'utile che si suppone entri nel processo di edificazione secondo il sistema organizzativo ipotizzato (tradizionale, con impresa di progettazione e costruzione, con impresa di gestione, ecc.).

COEFFICIENTE DI OBSOLESCENZA (ASSIMILABILE AL DEPREZZAMENTO)

L'obsolescenza è dovuta sia al:

- **Deterioramento fisico** e cioè quota parte di deprezzamento del bene immobiliare, dovuta al deperimento dei suoi componenti edilizi e cioè struttura, finiture, impianti, per effetto del tempo e dell'usura (vetustà). Tale deterioramento può essere curabile con interventi di ristrutturazione e/o manutenzione straordinaria oppure incurabile quando i costi di intervento per eliminare il deterioramento sono superiori all'incremento di valore che ne consegue;
- **Obsolescenza funzionale** e cioè perdita di valore dell'immobile determinata dalla ridotta capacità di assolvere alle proprie funzione in maniera efficace ed efficiente per cause variabili quali ridotta fruibilità oppure modifiche di carattere normativo; anche in questo case si possono verificare le ipotesi di obsolescenza funzionale incurabile e curabile.
- **Obsolescenza economica** derivante da cause esterne all'immobile relativa alla localizzazione (area industriale in decadenza irreversibile o impianti inquinanti realizzati in prossimità), oppure alle condizione del mercato immobiliare all'epoca della stima (ad esempio in piena recessione, stagnazione, ecc.).

Poiché gli edifici consimili presi in considerazioni ai fini di costi di costruzione dei singoli complessi in esame possono essere scomposti percentualmente nelle principali categorie di opere cosa normalmente riscontrabile presso le pubblicazioni specializzate quale "Prezzi e tipologie edilizie" edito dalla DEI – Tipografia del Genio Civile, il sottoscritto ritiene di procedere per individuare il coefficiente di obsolescenza da applicare come segue:

- Si fa riferimento all'incidenza percentuale delle varie categorie di opere che partecipano alla formazione del costo di costruzione;
- Per ogni singola categoria di opere si esamina e si quantifica percentualmente la necessità di intervento per riportarla allo stato di nuovo;

- Si sommano le percentuali risultanti e se tale somma non supera il 100% questa costituisce coefficiente di obsolescenza.

E' evidente che tale percentuale va eventualmente addizionata di un coefficiente che tenga conto dell'obsolescenza funzionale (ovviamente se curabile) e dell'obsolescenza economica (se presente).

Bibliografia:

- "Manuale operativo delle stime immobiliari" a cura dell'Agenzia del Territorio, edito da Franco Angeli ed. 2011, pag. 196 e ss.;
- Marco Simonotti: "Metodo di stima immobiliare – applicazione degli standard internazionali, trattato teorico pratico", p. 306 e ss.

COMPLESSO RESIDENZIALE, COMMERCIALE E UFFICI DIREZIONALI.

Nel caso in esame, essendo ormai consolidato l'uso di prendere a riferimento immobili offerti in vendita in zona, il metodo di valutazione assumibile è il

CONFRONTO DI MERCATO

con i seguenti

LIMITI ED ASSUNZIONI

Vengono esaminate n.11 offerte immobiliari di immobili consimili posti in vendita in un raggio di mt.500 dal *subject*, che si ritengono sufficienti. Le offerte sono state reperite attraverso i portali di maggior diffusione nazionale, operatori del settore e conoscenza diretta.

Tali elementi conoscitivi sono riferiti alla data della stima.

I dati di ingresso vengono analizzati, per quanto reperibile, sulla base di caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile (zona, dimensioni, piano, finiture, ecc), viene calcolata la media dei valori rilevati ed applicato un abbattimento pari al 15% che considera la trattativa fra le parti (percentuale che può arrivare anche al 20% per il residenziale usato anche se, le riviste specializzate e le fonti più autorevoli, nell'ultimo periodo ritengono che ci si possa collocare stabilmente intorno al 15%).

Pertanto si assume un valore pari ad **euro 1.100,00** arrotondati.

Visto il tipo ed il grado delle finiture, la localizzazione, il piano nonché altri elementi di confronto, si è uniformato il valore attribuito agli uffici ed alle unità residenziali.

Al fine di pervenire al più probabile Valore di Mercato (VM), al valore originario vengono poi applicati coefficienti di abbattimento legati alla obsolescenza fisica, funzionale e economica.

Successivamente, si applicherà una decurtazione prudenziale tenuto conto della situazione di fallimento che comporta l'individuazione del Valore di Liquidazione (VL).

Trattandosi di asset immobiliare acquisiti dalla procedura fallimentare e pertanto soggetti a vendita attraverso esperimento di asta competitiva, le ipotesi estimative vengono differenziate considerando la tempistica ipotizzata per la cessione ovvero i tempi di permanenza sul mercato immobiliare dei beni.

Ciò premesso, si ritiene, stante la situazione aziendale e di mercato, adottare, per pervenire ai valori del bene, le seguenti ipotesi:

IPOTESI "VM-Valore di Mercato"

Il Valore di Mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato, dopo **un'adeguata promozione commerciale**, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Nel caso in esame - pur trattandosi di procedura concorsuale, il cui scopo è chiaramente la cessione dei beni in un lasso di tempo relativamente breve con il fine di poter soddisfare le posizioni debitorie della società fallita - si ritiene comunque utile ipotizzare una vendita a valori massimi ritraibili.

Tempi di vendita dei beni in esame sono stimati nell'ordine dei 48-60 mesi.

IPOTESI "VL-Valore di Liquidazione"

Il Valore di Liquidazione descrive una situazione nella quale un gruppo di asset utilizzati congiuntamente in una attività sono offerti in vendita separatamente, usualmente a seguito della cessazione di attività.

Pertanto, nell'ipotesi citata si considera la necessità di pervenire all'alienazione dei beni in esame in tempi relativamente brevi (stimati in 12-15 mesi).

SITUAZIONE ATTUALE DEL MERCATO IMMOBILIARE (sinossi)

Nel mese di Aprile 2017 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 1.168 per metro quadro**, contro i € 1.189 registrati il mese di Aprile 2016 (con **una diminuzione del 1,80% in un anno**). Nel corso degli ultimi 24 mesi, il prezzo richiesto all'interno del comune di Latisana ha

raggiunto il suo massimo nel mese di Dicembre 2016, con un valore di € 1.233 al metro quadro.

Le Note Territoriali pubblicate dall'Agenzia delle Entrate – OMI mostrano, per l'anno 2016 (ultimo disponibile) un aumento delle transazioni normalizzate (NTN) ma una sensibile flessione dei valori transati. Ciò confermerebbe la stagnazione dei prezzi degli immobili.

Infatti, in generale, alla base di questa crescita c'è la **ritrovata agibilità del canale creditizio per accedere alla proprietà**: l'incidenza delle compravendite finanziate sul totale passa dal 44% del 2016 al 59,8% attuale.

Al rilancio dell'attività transattiva, tuttavia, non ha fatto eco un'inversione di tendenza dei prezzi, che hanno proseguito la loro dinamica recessiva, seppure con un'intensità progressivamente decrescente. Su base semestrale l'ultima variazione dei prezzi è contenuta in un range minimo che va da -1,1% a -0,6%, confermando per il terzo anno consecutivo la progressiva riduzione dell'intensità del calo dei valori immobiliari.

I valori di locazione hanno fatto registrare negli ultimi sette anni variazioni più contenute rispetto a quelle relative ai prezzi e ciò è avvenuto anche nell'ultimo semestre dell'anno 2016, con canoni di locazione diminuiti su base annua in un range compreso tra il -1,6% dei negozi e il -0,8% delle abitazioni. Un altro indicatore di mercato degno di attenzione è rappresentato dal rendimento lordo annuo da locazione. In media, negli ultimi tre anni i ritorni di un investimento nel settore immobiliare si sono attestati nell'ordine del 5% per le abitazioni e gli uffici e del 7% per i negozi.

I tempi di assorbimento degli immobili offerti sul mercato e lo sconto sui prezzi richiesti sono tra gli indicatori che più tempestivamente rappresentano le tendenze in atto sui diversi segmenti del mercato. Da alcuni semestri si assiste a una riduzione contenuta, ma costante, di tempi e sconti che descrive una migliorata condizione di liquidità degli immobili, che, a sua volta, si traduce in un aumento delle compravendite.

LOTTE da 001 a 012

Complesso Residenziale

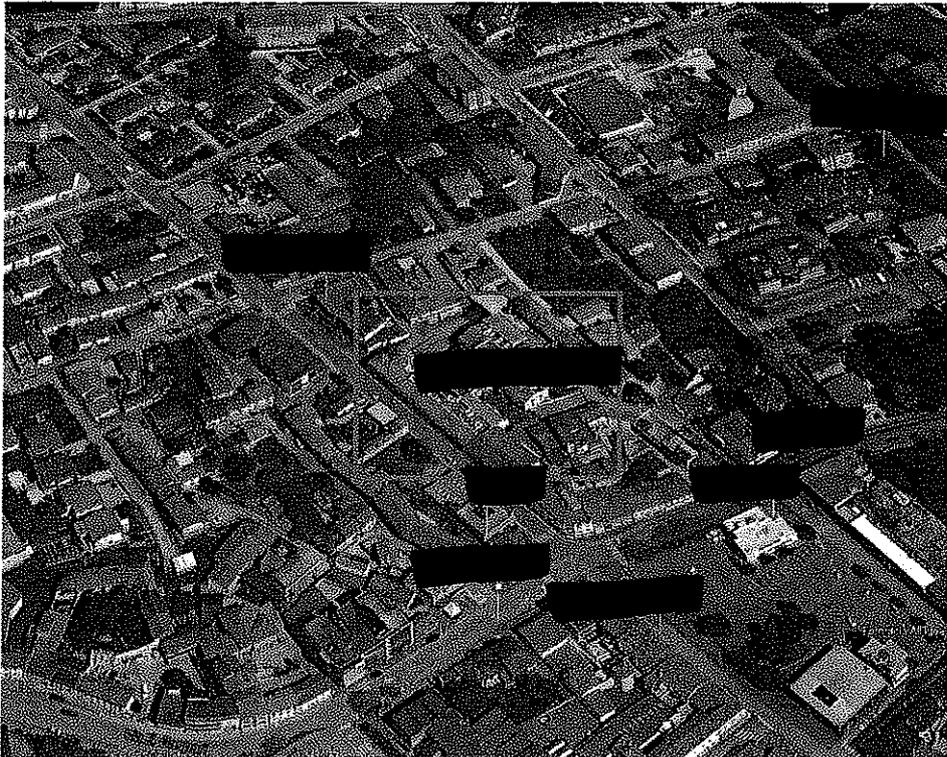
Commerciale, Direzionale

LOCALIZZAZIONE DEI BENI

I beni che costituiscono quanto oggetto di perizia sono localizzati presso il complesso residenziale/commerciale "Corte Vendramin" in Latisana (Udine), via Guglielmo Marconi, nel complesso di seguito evidenziato:



1. Ortofoto: localizzazione del complesso – Aerofoto generale



2. Ortofoto: localizzazione del complesso – Aerofoto particolare

DATI IDENTIFICATIVI DEGLI INTESTATARI

Ditta intestata (dati anagrafici)	Codice Fiscale / P.IVA	Tipologia di diritto
De Munari Costruzioni srl Sede: Cinto Caomaggiore	00659750277	Piena Proprietà e pro quota

DATI CATASTALI

CATASTO TERRENI (N.C.T.) - C.C. di Latisana - E473

Foglio	Mappale	Qualità Classe	Superficie (mq.)	RDE	RAE
8	701	E.U.	2.291	/	/
Totale:			2.291		

CATASTO FABBRICATI (N.C.E.U.) - C.C. di Latisana - E473

Fg.	Mapp.	Sub	Cat.	Vanl	Consistenza (m²)	Superficie		Indirizzo	Piano
						Catastale (m²)	RCE		
8	701	16	C/6		15	17	39.51	Via Guglielmo Marconi	S1
8	701	17	C/6		16	17	42.14	Via Guglielmo Marconi	S1
8	701	18	C/6		16	18	42.14	Via Guglielmo Marconi	S1
8	701	19	C/6		16	17	42.14	Via Guglielmo Marconi	S1
8	701	21	C/6		16	17	42.14	Via Guglielmo Marconi	S1
8	701	22	C/6		14	15	36.88	Via Guglielmo Marconi	S1
8	701	23	C/6		14	15	36.88	Via Guglielmo Marconi	S1
8	701	26	C/6		14	15	36.88	Via Guglielmo Marconi	S1
8	701	27	C/6		14	15	36.88	Via Guglielmo Marconi	S1
8	701	28	C/6		14	16	36.88	Via Guglielmo Marconi	S1
8	701	31	C/6		15	16	39.51	Via Guglielmo Marconi	S1
8	701	33	C/6		19	21	50.04	Via Guglielmo Marconi	S1
S18	701	39	C/6		21	20	55.31	Via Guglielmo Marconi	S1

8S1	701	42	C/2		7	9	15.91	Via Guglielmo Marconi	S1
8	701	45	C/2		5	6	9.55	Via Guglielmo Marconi	T
8	701	47	C/2		6	7	11.47	Via Guglielmo Marconi	T
8	701	49	C/2		5	7	9.55	Via Guglielmo Marconi	T
8	701	50	C/2		6	8	11.47	Via Guglielmo Marconi	T
8	701	51	C/2		6	6	11.47	Via Guglielmo Marconi	T
8	701	52	C/2		5	6	9.55	Via Guglielmo Marconi	T
8	701	53	C/2		6	8	11.47	Via Guglielmo Marconi	T
8	701	55	C/2		6	6	11.47	Via Guglielmo Marconi	T
8	701	56	C/2		6	6	11.47	Via Guglielmo Marconi	T
8	701	58	C/2		6	7	11.47	Via Guglielmo Marconi	T
8	701	60	C/2		7	9	13.38	Via Guglielmo Marconi	T
8	701	63	C/2		7	8	13.38	Via Guglielmo Marconi	T
8	701	64	C/2		7	8	13.38	Via Guglielmo Marconi	T
8	701	69	C/6		29	34	76.38	Via Guglielmo Marconi	T
8	701	86	A/10	3		75	836.66	Via Guglielmo Marconi	1
8	701	89	A/10	2.5		70	697.22	Via Guglielmo Marconi	1
8	701	93	A/2	3.5		68	343.44	Via Guglielmo Marconi	2
8	701	95	A/2	4.5		73	441.57	Via Guglielmo Marconi	2
8	701	97	A/2	4		75	392.51	Via Guglielmo Marconi	2-3
8	701	102	A/2	3.5		57	343.44	Via Guglielmo Marconi	1
8	701	103	A/2	2.5		52	245.32	Via Guglielmo Marconi	1
18	701	106	A/2	4.5		72	441.57	Via Guglielmo Marconi	1

8	701	112	A/2	3.5		71	343.44	Via Guglielmo Marconi	2-3
8	701	113	A/2	6.5		96	637.82	Via Guglielmo Marconi	2-3
8	701	114	A/2	6.5		100	637.82	Via Guglielmo Marconi	2-3
8	701	115	A/2	5		86	490.63	Via Guglielmo Marconi	2-3

■ COERENZE

Mappale 701

NORD:	via G. Marconi, mapp.li: 266, 691
EST:	mappali: 266, 691, 703, 702, 276, 717, 714, 720
SUD:	mappali: 702, 276, 717, 714, 720, 311
OVEST:	mappali: 311, 261, via G. Marconi

■ PROVENIENZA

Estremi atto di provenienza alla società De Munari Costruzioni srl:

- Atto di Fusione rep.n. 36813, racc.n. 9445, datato 24.10.2007, innanzi al dott. Sioni Luca Notaio in San Vito al Tagliamento, registrato a Pordenone il 29.10.2007 al n.11737 mod. 1T, con il quale [REDACTED] cede per fusione ed incorporazione i beni oggetto della presente alla società De Munari Costruzioni srl.

■ ZONA

<input type="checkbox"/>	Centro Storico	<input checked="" type="checkbox"/>	Centrale
<input type="checkbox"/>	Semicentrale	<input type="checkbox"/>	Semiperiferica
<input type="checkbox"/>	Periferica	<input type="checkbox"/>	Isolata

■ DESCRIZIONE DELLA ZONA

Zona centrale del Comune di Latisana (UD), posta a circa 500 mt. Dalla Casa Comunale ed a nord della stessa, caratterizzata dalla presenza di insediamenti a destinazione in prevalenza residenziale di dimensioni medie. In zona vi è la presenza anche di attività commerciali e direzionali.

Comuni vicini a Latisana

San Michele al Tagliamento (VE) 1,7km | Ronchis 2,7km | Precenicco 6,1km
| Fossalta di Portogruaro (VE) 7,2km | Palazzolo dello Stella 7,7km | Teglio
Veneto (VE) 9,7km | Pocenia 9,9km | Morsano al Tagliamento (PN) 10,4km
| Muzzana del Turgnano 10,9km | Rivignano Teor 11,3km | Cordovado
(PN) 11,3km | Varmo 11,7km | Portogruaro (VE) 12,6km | Concordia
Sagittaria (VE) 13,0km | Marano Lagunare 13,1km | Graro (VE) 13,2km |
Carlino 14,8km | Lignano Sabbiadoro 14,9km | Sesto al Reghena (PN)
15,9km | Camino al Tagliamento 16,7km

COLLEGAMENTO VIARIO

Il collegamento viario si ritiene **buono** in quanto la localizzazione del bene oggetto di stima dista:

- In fregio a Via Guglielmo Marconi, una delle arterie primarie del Comune;
- Circa Km. 1,00 per la SS – Strada Statale 14 per Portogruaro;
- Circa Km. 3,00 per la SR – Strada Regionale 354 per Lignano Sabbiadoro;
- Circa Km. 3,00 per la SP – Strada Provinciale 74 per Bibione;
- Circa Km. 5,00 dallo svincolo autostradale per la "A4 Torino-Trieste"

DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI IMMOBILI

Terreni: lotto di terreno di complessivi catastali mq. 2.291 a destinazione residenziale con possibilità di insediamenti di tipo commerciale e direzionale.

Il lotto è completamente sistemato ed attrezzato (accesso a scivolo all'interrato in c.a. con raccolta di acque meteoriche, recinzione in muretto in c.a. con sovrastante cancellata metallica, cancelli metallici con apertura elettrica comandata a distanza, giardino comune con sistemazione a verde mediante vegetazione di piccolo e medio fusto, ecc.) Su detto lotto è stato edificato complesso residenziale-commerciale-direzionale articolato su di un piano interrato e quattro piani fuori terra.

Fabbricati (per una razionale descrizione dei luoghi si è fatto anche riferimento alla planimetria relativa alla distribuzione dei subalterni):

Le unità oggetto di perizia sono costituite da 2 unità ad uso uffici, 10 unità ad uso residenziale (appartamenti), Garage e cantine abbinati alle unità come di seguito riportato.

Per un'individuazione immediata delle unità si riportano i dati catastali, piano e scala, l'altezza delle unità (h), la descrizione, la superficie lorda (Mq.L) e la superficie commerciale (Mq.C) ottenuta mediante l'applicazione di opportuni coefficienti di raccordo (cr).

Lotto 1

Unità ad uso ufficio open space, con servizio igienico e terrazzo.

Le finiture devono essere ancora eseguite, pertanto non vi è presenza di pavimentazione di rivestimento, battiscopa, punti luce, ecc.

CF	Fg.	Part.	Sub.	Cat.	Piano Scala	h	Descrizione	Mq.L	CR	Mq.C
F	8	701	86	A/10	1-A	2,50	Ufficio	73	1	73,00
							Terrazzo	3	0,6	1,80

Lotto 2

Unità ad uso ufficio open space, con servizio igienico e terrazzo.

Le finiture devono essere ancora eseguite, pertanto non vi è presenza di pavimentazione di rivestimento, battiscopa, punti luce, ecc.

CF	Fg.	Part.	Sub.	Cat.	Piano Scala	h	Descrizione	Mq.L	CR	Mq.C
F	8	701	89	A/10	1-A	2,50	Ufficio	70	1	70,00
							Balcone	6	0,5	3,00

Lotto 3

Unità ad uso appartamento costituita da ingresso a "S" che conduce sulla parte a sviluppo rettangolare dell'appartamento costituito da soggiorno con terrazzo, vano cottura, disimpegno, bagno e camera matrimoniale.

All'appartamento risultano abbinati un posto auto coperto ed una cantina.

CF	Fg.	Part.	Sub.	Cat.	Piano Scala	h	Descrizione	Mq.L	CR	Mq.C
F	8	701	93	A/2	2-A	2,50	Appartamento	66	1	66,00
							Terrazzo	6	0,6	3,60
			16	C/6	S1-AB	2,40	Posto auto coperto	17	0,5	8,50
			45	C/2	T	2,10	Cantina	6	0,5	3,00

Lotto 4

Unità ad uso appartamento costituita da ingresso su soggiorno con terrazzo, vano cottura, disimpegno, bagno, camera matrimoniale e cameretta singola.

All'appartamento risultano abbinati un posto auto coperto ed una cantina.

CT	Fg.	Part.	Sub.	Cat.	Piano Scala	h	Descrizione	Mq.L	CR	Mq.C
F	8	701	95	A/2	2-A	2,50	Appartamento	71	1	71,00
							Terrazzo	4	0,6	2,40
			17	C/6	S1-AB	2,40	Posto auto coperto	18	0,5	9,00
			47	C/2	T	2,10	Cantina	7	0,5	3,50

Lotto 5

Unità ad uso appartamento "duplex" costituita da ingresso su soggiorno con angolo cottura e con terrazzo, disimpegno, bagno, camera matrimoniale e cameretta singola. Salendo le scale interne si raggiunge il sottotetto dal quale si accede alla terrazza con altana.

All'appartamento risultano abbinati un posto auto coperto ed una cantina.

CT	Fg.	Part.	Sub.	Cat.	Piano Scala	h	Descrizione	Mq.L	CR	Mq.C
F	8	701	97	A/2	2/3-A	2,50	Appartamento	70	1	70,00
							Terrazzo (p.2)	6	0,5	3,00
							Terrazzo (sottotetto)	28	0,4	11,20
							Altana (tetto)	9	0,2	1,80
			18	C/6	S1-AB	2,40	Posto auto coperto	18	0,5	9,00
			49	C/2	T		Cantina	7	0,5	3,50

Lotto 6

Unità ad uso appartamento costituita da ingresso su soggiorno con terrazzo, vano cottura, disimpegno, bagno e camera matrimoniale.

All'appartamento risultano abbinati un posto auto coperto ed una cantina.

CT	Fg.	Part.	Sub.	Cat.	Piano Scala	h	Descrizione	Mq.L	CR	Mq.C
F	8	701	102	A/2	1-B	2,50	Appartamento	57	1	57,00
							Terrazzo	4	0,5	2,00
			19	C/6	S1-AB	2,40	Posto auto coperto	18	0,5	9,00
			50	C/2	T	2,10	Cantina	6	0,5	3,00

Lotto 7

Unità ad uso mini appartamento costituita da ingresso su soggiorno con angolo cottura e terrazzo, camera matrimoniale con bagno padronale. All'appartamento risultano abbinati un posto auto coperto con ripostiglio ed una cantina.

Cl	Fg	Part.	Sub.	Cat.	Piano Scala	h	Descrizione	Mq.L	CR	Mq.C
F	8	701	103	A/2	1-B	2,50	Appartamento	51	1	51,00
							Terrazzo	4	0,5	2,00
			39	C/6	S1-AB	2,40	Posto auto coperto + ripostiglio	18	0,5	9,00
			51	C/2	T	2,10	Cantina	6	0,5	3,00

Lotto 8

Unità ad uso appartamento costituita da ingresso su corridoio, vano cottura, soggiorno, disimpegno, cabina armadio - guardaroba, bagno e camera matrimoniale con terrazzo.

All'appartamento risultano abbinati un posto auto coperto ed una cantina.

Cl	Fg	Part.	Sub.	Cat.	Piano Scala	h	Descrizione	Mq.L	CR	Mq.C
F	8	701	106	A/2	1-B	2,50	Appartamento	72	1	72,00
							Terrazzo	1	0,5	0,50
			21	C/6	S1-AB	2,40	Posto auto coperto + ripostiglio	18	0,5	9,00
			52	C/2	T	2,10	Cantina	6	0,5	3,00

Lotto 9

Unità ad uso appartamento "duplex" costituita da ingresso su soggiorno con angolo cottura e con terrazzo, camera matrimoniale, con bagno padronale. Salendo le scale interne "a chiocciola" si raggiunge il sottotetto praticabile open space con servizio igienico e piccolo vano ripostiglio. Dal sottotetto si accede alla seconda terrazza.

All'appartamento risultano abbinati due posti auto coperti e due cantine.

Cl	Fg	Part.	Sub.	Cat.	Piano Scala	h	Descrizione	Mq.L	CR	Mq.C
F	8	701	112	A/2	2/3-B	2,50	Appartamento (p.2)	51	1	51,00
							Terrazzo	4	0,5	2,00
						1,83				
						2,40	Sottotetto (p.3)	54	0,5	27,00
						3,04				
							Terrazzo (p.3)	12	0,5	6,00
			22	C/6	S1-AB	2,40	Posto auto coperto	18	0,5	9,00
			23	C/6	S1-AB	2,40	Posto auto coperto	15	0,5	7,50
			42	C/2	S1-B	2,40	Cantina	8	0,5	4,00
			53	C/2	T-B	2,10	Cantina	7	0,5	3,50

Lotto 10

Unità ad uso appartamento "duplex" costituita da ingresso su soggiorno con vano cottura, disimpegno a servizio di bagno, camera singola e camera matrimoniale con terrazzo accessibile anche dal soggiorno. Salendo le scale interne "a chiocciola" si raggiunge il sottotetto praticabile open space con servizio igienico e piccolo vano ripostiglio. Dal sottotetto si accede alla seconda terrazza.

All'appartamento risultano abbinati due posti auto coperti e due cantine.

CT	Fg.	Part.	Sub.	Cat.	Piano Scala	h	Descrizione	Mq.L	CR	Mq.C
F	8	701	113	A/2	2/3-B	2,50	Appartamento (p.2)	76	1	76,00
							Terrazzo	4	0,5	2,00
							Sottotetto (p.3)	51	0,4	20,40
							Terrazzo (p.3)	14	0,5	7,00
			26	C/6	S1-AB	2,40	Posto auto coperto	15	0,5	7,50
			27	C/6	S1-AB	2,40	Posto auto coperto	15	0,5	7,50
			55	C/2	T-B	2,10	Cantina	6	0,5	3,00
			56	C/2	T-B	2,10	Cantina	6	0,5	3,00

Lotto 11

Unità ad uso appartamento "duplex" costituita da ingresso su soggiorno con terrazzo, vano cottura, disimpegno a servizio di bagno, camera singola e camera matrimoniale. Salendo le scale interne "a chiocciola" si raggiunge il sottotetto praticabile open space con servizio igienico e piccolo vano ripostiglio. Dal sottotetto si accede alla seconda terrazza.

All'appartamento risultano abbinati due posti auto coperti e due cantine.

CT	Fg.	Part.	Sub.	Cat.	Piano Scala	h	Descrizione	Mq.L	CR	Mq.C
F	8	701	114	A/2	2/3-B	2,50	Appartamento (p.2)	83	1	83,00
							Terrazzo	5	0,6	3,00
						1,15				
						1,90	Sottotetto (p.3)	53	0,3	15,90
						3,15				
							Terrazzo (p.3)	14	0,5	7,00
			33	C/6	S1-AB	2,40	Posto auto coperto	21	0,5	10,50
			69	C/6	T-B	2,10	Garage	34	0,5	17,00
			63	C/2	T-B	2,10	Cantina	8	0,5	4,00
			64	C/2	T-B	2,10	Cantina	8	0,5	4,00

Lotto 12

Unità ad uso appartamento costituita da ingresso su corridoio, vano cottura, soggiorno, disimpegno, cabina armadio - guardaroba, bagno e camera matrimoniale.

Salendo le scale interne "a chiocciola" si raggiunge il sottotetto praticabile open space con servizio igienico.

Dal sottotetto si accede alla seconda terrazza con altana.

All'appartamento risultano abbinati due posti auto coperti e due cantine.

CT	Fg	Part.	Sub.	Cat.	Piano Scala	h	Descrizione	Mq.L	CT	Mq.C
F	8	701	115	A/2	2/3-B	2,50	Appartamento (p.2)	72	1	72,00
							Terrazzo	1	0,5	0,50
						1,90	Sottotetto (p.3)	38	0,5	19,00
						3,15	Terrazzo (p.3)	14	0,5	7,00
							Altana (tetto -non rilevata)	0	0	0,00
			28	C/6	S1-AB	2,40	Posto auto coperto	15	0,5	7,50
			31	C/6	S1-AB	2,40	Posto auto coperto	17	0,5	8,50
			58	C/2	T-B	2,10	Cantina	7	0,5	3,50
			60	C/2	T-B	2,10	Cantina	8	0,5	4,00

Si precisa che non tutte le altane sono state installate.

Nelle unità ove essa è graficamente rappresentata, si è valutata la possibilità e l'autorizzazione all'utilizzo.

La valutazione tiene conto anche dello stato dei luoghi così come visionati.

- **Indicazioni sulla eventuale frazionabilità dell'immobile e sulla possibilità di insediarvi attività produttive diversificate:** le unità risultano non frazionabili vista la destinazione d'uso residenziale.

CARATTERISTICHE

Caratteristiche costruttive e di finitura:

Fondazioni	Continue in c.a.
Struttura portante	Pilastri e travi in c.a.; Solai in laterocemento
Tamponamenti	Muratura di laterizio e coibentanti
Copertura	A falde con struttura in c.a. e legno a vista
Manto di copertura	Tegole di laterizio a canale
Serramenti interni (unità)	Porte in tamburato interne. Portoncini di sicurezza per ingressi
Serramenti esterni (generale)	Legno e doppio vetro con oscuri in legno
Pavimenti (uffici)	Da posare
Pavimenti (appartamenti)	Legno e piastrelle di ceramica
Pavimenti servizi:	Piastrelle di ceramica
Divisioni interne	Murature di laterizio; cartongesso.
Controsoffitti	Non presenti
Lattonomie	Lamiera preverniciata
Portoni	Portoncini di ingresso del complesso in metallo e vetro di sicurezza

DOTAZIONE IMPIANTISTICA (Genarale)

Descrizione/tipologia impianto	Presente	Assente
Impianto elettrico	X	
Protezione scariche atmosferiche	X	
Impianto di terra	X	
Cabina di trasformazione		X
Gruppo elettrogeno		X
Impianto di illuminazione	X	
Riscaldamento - Caldaia a GAS autonome	X	
Condizionamento o climatizzazione		X
Impianto idrico-sanitario	X	
Impianto Aria compressa		X
Impianto Aspirazione		X
Illuminazione esterna	X	
Impianto antincendio		X

Impianto antintrusione		X
Impianto fotovoltaico		X
Impianto Rilevazione fumi		X
Sistemi di estinzione (manichette, vasca accumulo, ...)		X
Estintori	X	
Impianto TVCC		X
Rete EDP		X
Impianto telefonico	X	
Rete WIFI interna/esterna		X
Impianto citofonico	X	

CONFORMITA' IMPIANTI (Decreto ministeriale 37/2008, evoluzione della Legge 46/90)

In sede de richiesta del certificato di Agibilità, sono state presentate le seguenti conformità:

- Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte relativa all'impianto **di riscaldamento, idrico sanitario, ed adduzione del gas metano (pot. <35kW) a servizio di alloggi e negozi**, redatta da [REDACTED] in data 21.07.2003 (dichiarazione unica).
- Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte relativa all'impianto **elettrico di un fabbricato ad uso civile-commerciale (n.34 appartamenti e n.2 attività commerciali)**, redatta da [REDACTED] in data 21.07.2003 (dichiarazione unica).
Precisazione: vengono indistintamente citati n.34 appartamenti. Di fatto trattasi di n.28 unità residenziali, n.6 studi privati, n.2 locali commerciali (sub. 122 e sub.118).
- Dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa illo tempore vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche.

C.P.I. – CERTIFICATO PREVENZIONE INCENDI

Stante l'attività esercita l'immobile **non è in possesso** del CPI (Certificato di Prevenzione Incendi).

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Per le unità in esame non è stata fornita documentazione relativa alla certificazione energetica.

Per quanto riguarda l'Italia, con l'espressione «certificazione energetica degli edifici», o nella dizione alternativa di «certificazione di rendimento energetico dell'edificio», si intende il processo di produzione di un documento attestante la prestazione energetica ed eventualmente alcuni parametri energetici caratteristici dell'edificio. Questo documento prendeva inizialmente il nome di «attestato di certificazione energetica o di rendimento energetico dell'edificio» (punto d) art.2 Dgls 192/2005) e permette di stabilire criteri, condizioni e modalità per migliorare le prestazioni energetiche degli edifici. Il contenimento dei consumi è volto a contribuire al conseguimento degli obiettivi nazionali di limitazione delle emissioni di gas a effetto serra posti dal protocollo di Kyoto. Inoltre si vuole promuovere la competitività dei comparti più avanzati del settore attraverso lo sviluppo tecnologico conseguente.

La disciplina complessiva in tema di rendimento energetico dell'edilizia è contenuta nel D. Lgs. 19 agosto 2005, n. 192 (attuativo della direttiva 2002/91/CE) e successive modificazioni e integrazioni. L'attestato di certificazione energetica, redatto secondo le particolari norme e i criteri di cui alla relativa normativa, attestano la prestazione, l'efficienza o il rendimento energetico di un edificio e altresì contiene le raccomandazioni per il miglioramento della prestazione energetica del medesimo (art. 2, comma 3, all. A al D. Lgs. 29 dicembre 2006, n. 311).^[6] Con il D.L. n. 63 del 4 giugno 2013 la denominazione dell'attestato appena citato è stato modificato in «attestato di prestazione energetica».^[7] La 2006/32/CE (recepita in Italia dal D.Lgs. 115/2008, che introduce le UNI TS 11300) ha l'obiettivo di migliorare l'efficienza degli usi finali di energia sotto il profilo costi/benefici negli stati membri, riducendo i consumi del 9%.

Si precisa che tale certificazione dovrà essere fornita in sede di stipula dell'atto traslativo di proprietà.

CONFORMITA' RISPETTO ALLE PLANIMETRIE CATASTALI

Durante il sopralluogo effettuato si è riscontrata la sostanziale corrispondenza con le planimetrie catastali.

Si precisa che il presente accertamento, eseguito ai soli fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, non si sostituisce agli obblighi cui all' art. 19 comma 14 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78 ossia "Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, ad esclusione dei diritti reali di garanzia, devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale. La predetta dichiarazione può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale..."

REGOLARITA' URBANISTICA

Il complesso industriale risulta in possesso delle seguenti autorizzazioni:

Anno	Tipologia autorizzazione/atto/dichiarazione
Lavori di ristrutturazione e ampliamento fabbricato residenziale/commerciale/direzionale autorizzati con:	
2001	Concessione Edilizia n. 3626 dd. 29.01.2001 (Pratica n. 00/0302)
2001	DIA di Variante depositata in data 19.04.2001, prot. 6944, prat. n. 01/0155
2001	Concessione Edilizia n.3655 dd. 05.06.2001
2001	DIA di Variante d.d. 22.06.2001 prot.10680, prat.n. 01/0245
2002	Variante alla C.E. 3626/01 dd. 26.09.2002
2003	Variante alla C.E. n. 3626/01 e C.E. n. 3655/01 rilasciata in data 10.07.2003
2003	DIA in Variante alla C.E. n. 3626/01 e C.E. n. 3655/01 depositata in data 30.07.2003 prot. 13168, pratica n. 00/0305/AP
2008	Abitabilità/Agibilità dd. 07.01.2008, n.2347 , limitatamente alle unità F.8 mappale 266 sub.17, mappale 701 dal sub. 1 al sub. 15; dal sub.41 al sub. 79; dal sub. 82 al sub.97, dal sub.101 al sub.112; mappale 702.
2008	Abitabilità/Agibilità dd. 07.01.2008, n.2348 , limitatamente alle unità F.8 mappale 701 dal sub. 16 al sub. 40; dal sub.98 al sub. 100; dal sub. 103 al sub.109, dal sub.113 al sub.115.

Inoltre si rileva:

- Inizio lavori in data 19.04.2001 ed ultimati in data 29.07.2003;
- Certificato di Collaudo statico delle opere in conglomerato cementizio regolarmente depositato presso la Direzione Regionale dei LL.PP. di Udine n.986/01 del 24.04.2003.

DESTINAZIONE URBANISTICA (in base alle norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale - P.R.G.)



LEGENDA

Aree di antico Impianto

-  A0 - Residenziale - di interesse ambientale
-  A0p - Residenziale - di interesse ambientale già sottoposta a piano attuativo
-  A1 - Residenziale - di particolare pregio ambientale
-  A7 - Residenziale - destinata a parco e/o giardino

Aree residenziali di completamento

-  B0 - Residenziale - di interesse ambientale con elevato grado di trasformazione
-  B1 - Residenziale - urbanizzata intensiva di completamento
-  B2 - Residenziale - urbanizzata edificazione rada o di completamento
-  B3 - Residenziale - a verde privato del contesto urbano

Aree di espansione residenziale

-  C1 - Residenziale - di espansione di nuovo impianto
-  C2 - Residenziale - di espansione di nuovo impianto soggetta a perequazione urbanistica
-  CP - Residenziale - di espansione in atto

Estratto PRG ON-LINE comune di LATISANA (UD) con legenda.

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Latisana (UD), disponibile on-line, ricomprende i lotti in esame in:

Zona "A residenziale" - aree centrali di antico impianto / sottozona A0 residenziale - d'interesse ambientale ad attuazione diretta".

Per il lotto sopra citato sono stati approvati due PDR di iniziativa privata denominati "MICHELONI" approvato con delibera di C.C. n.31 del 26.03.1999, per il quale è stata stipulata convenzione fra la ditta proponente il PDR e il comune di Latisana in data 13.05.1999 e "TAGLIALEGNE" approvato con delibera C.C. n. 33 del 26.03.1999 per il quale è stata stipulata convenzione fra la ditta proponente il POR e il comune di Latisana in data 11.05.1999.

A maggior supporto si riportano le norme di attuazione così come rilasciate dal Comune di Latisana in estratto:

Comune di Latisana

PRGC - Mod. variante 64

Capo Secondo

Suddivisione del territorio comunale in zone - norme di zona

Art. 15 - Classificazione delle zone

Ai fini della trasformazione prevista dal PRGC il territorio comunale è suddiviso in zone così classificate:

a) Zone con prevalente destinazione residenziale:

- zona omogenea A (sottozone A1, A7, A0, ADP);
- zona omogenea B (sottozone B0, B1, B2, B3);
- zona omogenea C (sottozone CP, C1 e C2)

b) Zone con prevalente destinazione turistica

- zona omogenea G (sottozone G1 C, G1E).

c) Zone di uso pubblico servizi ed attrezzature collettive

- zona per servizi e attrezzature collettive di proprietà pubblica o di uso pubblico di livello urbano (S1);
- zona per i servizi e le attrezzature collettive di scala comprensoriale (S2);
- zona per i servizi e le attrezzature pubbliche o private d'interesse pubblico di carattere tecnologico (S3);
- zona di servizio alla viabilità, ai parcheggi e alla ferrovia;
- zona per impianti di servizio stradale;

d) Zone per insediamenti produttivi e commerciali

- zona omogenea D per insediamenti artigianali e industriali (D2, D2H2 N, D3);
- zona omogenea H per insediamenti commerciali (H, H2, H3, H/G);
- zona agricola E (sottozone, E5, E5.a, E5, ESV, ESM, E6, EQ, EV, E/Z, G/O)

e) Zone a vincolo speciale

- zona di interesse agricolo-paesaggistico E4 (sottozone E4 1, E4.2, E4.3, E4.4, E4.5, E4.6, E4-SIC);

Art. 16 - Zona A residenziale - aree centrali di antico impianto

Caratteristiche, obiettivi, elementi invariati

Le zone A sono caratterizzate, nello stato di fatto, dalla centralità rispetto agli aggregati urbani, dal configurarsi come tessuti urbani o singoli edifici che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale e comunque significativi per l'identificazione dei caratteri culturali dell'area. Le destinazioni d'uso del suolo e dei volumi edificati sono, nello stato di fatto, a carattere misto con presenza di residenze, attività connesse con attività commerciali, artigianato di servizio, terziario e direzionale.

Costituiscono obiettivi prioritari che il piano regolatore intende perseguire sia attraverso la definizione di piani attuativi che interventi edilizi diretti:

- il completamento del recupero del patrimonio edilizio esistente ed il mantenimento/incremento del livello di utilizzazione dello stesso;
- la salvaguardia delle originarie unità edilizie, relativamente agli aspetti dimensionali, tipologici e agli elementi architettonici di spicco nonché dell'impianto urbanistico originario;
- la salvaguardia e la valorizzazione delle corti e dei giardini interni, sia per quanto attiene alla vegetazione arborea ed arbustiva, che agli elementi architettonico-decorativi e di arredo esistenti;
- la tutela degli elementi ambientali e monumentali, al fine di garantire il verde strutturale per il contesto urbano;
- la salvaguardia ed il controllo dei rapporti d'uso tra residenze e attività diverse dalla residenza (commerciale, terziario, artigianale);
- la verifica dell'ammissibilità di localizzare strutture a servizio delle attività commerciali e di pubblici esercizi nell'ambito delle aree pubbliche dei centri urbani;
- il recupero dei contenitori inutilizzati o dismessi;

Comune di Latisana

PRPG - NDA variante 64

- la ridefinizione delle aree da assoggettare a pianificazione attuativa escludendo quegli ambiti già completati e quelli per cui l'attuazione può avvenire anche in modo diretto senza recare pregiudizio ad un corretto intervento di recupero.

Costituiscono elementi invariati di Piano la permanenza:

- del tessuto urbanistico, in tutte le sue componenti tipo-morfologiche sedimentatesi nel tempo (unità edilizie costituite da edificato e pertinenze scoperte) definiti dal perimetro della zona omogenea A;
- della maglia infrastrutturale comprendente il sistema strada / piazza con i percorsi e gli spazi pubblici;
- delle emergenze monumentali, architettoniche e storiche.

Destinazione d'uso

Fatte salve disposizioni più restrittive riguardanti le sottozone A1 ed A7 all'interno delle sottozone ricomprese nella zona omogenea A, con riferimento all'art. 8 delle presenti norme, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale;
- servizi;
- alberghiera;
- attività direzionali;
- attività commerciali al dettaglio nel limite di mq 400 di superficie massima di vendita;
- servizi ed attrezzature collettive.

Procedure ed attuazione

Gli strumenti attuativi per le zone "A" sono i seguenti:

- Piano Regolatore Particolareggiato Comunale (P.A.C.) o (PRPG) di iniziativa pubblica o privata di cui all'art. 25 della L.R. 5/2007 e smi, dal D.P.Reg. 88/2008 artt. 7, 8, 9 e 10, e dalla L.R. 12/2008 artt. 3 e 4. Lo strumento attuativo, dovrà essere corredato da studi atti ad individuare l'ottimale valorizzazione dell'ambito oggetto dell'intervento, considerato come unità inscindibile. Il piano dovrà inoltre recepire i parametri urbanistici ed edilizi di seguito riportati riferiti alle singole sottozone in cui la zona A è stata suddivisa.
- Permesso di costruire.
- Interventi soggetti a denuncia di inizio attività

Disposizioni per i piani attuativi

L'obiettivo dei piani attuativi è quello di promuovere il recupero del valore economico, architettonico, storico e sociale del patrimonio edilizio ed infrastrutturale esistente, nonché quello di riqualificare e/o riprogettare gli spazi pubblici e di uso pubblico in essi compresi.

I piani attuativi dovranno pertanto definire accuratamente sia le tecniche costruttive che i materiali di possibile utilizzo negli interventi di ristrutturazione ai fini della salvaguardia della omogeneità dell'edificato, nonché gli interventi necessari a riqualificare infrastrutture e gli spazi pubblici e a riconoscere la destinazione delle aree libere inedificabili.

Nella formazione dei piani attuativi potranno essere individuate all'interno della zona A delle sottozone omogenee così come definite dal PURG.

I piani attuativi potranno individuare i fabbricati non ritenuti coerenti con le caratteristiche storiche, architettoniche, paesaggistiche e ambientali, per i quali ammettere interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione totale o parziale del volume esistente e quindi concordare con il Comune il trasferimento dei diritti edificatori.

Disposizioni generali

Negli interventi di ristrutturazione edilizia volti al recupero del patrimonio edilizio esistente anche con ampliamento del volume, dove consentito dalle norme di attuazione riferite alle singole sottozone, valgono le disposizioni normative riportate agli art. 38 e 39 della L.R. 19/2009.

Area da destinare a parcheggio all'interno delle zone A

- 18 -

Comune di Lalisans

PRGC - NSA variante 64

Nell'eventualità che gli interventi edilizi proposti prevedano ampliamenti delle volumetrie esistenti o la realizzazione di unità immobiliari aggiuntive, in sede di formazione del piano attuativo dovranno essere ricavate aree destinate a parcheggi nel rispetto dei parametri definiti dalla TABELLA PARCHEGGI.

Il vincolo permanente di destinazione a parcheggio privato sarà fissato a mezzo atto pubblico da trascriversi a cura del proprietario presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Utilizzo a scopo commerciale di aree pubbliche da parte dei pubblici esercizi nell'area centrale del centro storico del Capoluogo.

All'interno del centro storico del Capoluogo è individuata l'area entro la quale i pubblici esercizi possono essere autorizzati, in deroga alle previsioni delle altre norme di PRGC e delle norme dei piani attuativi vigenti, ad ampliare la propria offerta commerciale attraverso l'installazione su aree di proprietà comunale (strade, piazze, aree pedonali e slarghi) di strutture coperte e non, nonché dei relativi arredi, previa stipula di apposita "convenzione" che costituisca "titolo" a richiedere l'atto abilitativo urbanistico-edilizio all'installazione e regolii i rapporti tra Comune e privato.

Dette installazioni, che non potranno superare, per ogni singolo pubblico esercizio, i mq 40, dovranno essere conformi alle disposizioni del relativo regolamento.

Definizione delle sottozone - Indici urbanistici ed edilizi

Salvo diverse e più specifiche disposizioni riferite alle singole sottozone, il Piano attuativo dovrà rispettare l'indice di fabbricabilità territoriale preesistente, computato senza tenere conto delle superfetazioni di epoca recente prive di valore storico-artistico.

Nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, che si attuano attraverso piano particolareggiato, le distanze tra gli edifici non potranno essere inferiori a quelle intercorrenti tra volumi preesistenti, computate senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente prive di valore storico-artistico. Nell'eventualità di ampliamenti, fatte salve le prescrizioni di PAC, per i distacchi dai confini si dovranno osservare i limiti minimi fissati dal Codice Civile.

Per le eventuali trasformazioni o ampliamenti, dove ammessi, l'altezza massima non potrà superare l'altezza dell'edificio più alto preesistente nell'isolato, senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico artistico e di pregio ambientale.

Le tecnologie costruttive ed i materiali impiegati dovranno mirare alla conservazione, alla riproposizione ed al restauro degli elementi architettonici originari.

La zona A si articola nelle sottozone A1, e A7 individuate nelle tavole di zonizzazione, nel rispetto della classificazione delle aree e degli immobili secondo le categorie elencate nell'art. 34 delle norme di attuazione del P.U.R.G.

Nelle tavole azionative sono inoltre individuate le sottozone "A0" e "A0P". La prima sottozona individua ambiti che palesano caratteristiche morfologiche e di sedime di pregio; si attua mediante intervento diretto condizionato al rispetto dei criteri di intervento e delle prescrizioni particolari successivamente definiti. La seconda sottozona corrisponde agli ambiti di zona "A" già interessati da piani attuativi regolarmente approvati alla data di adozione del presente PRGC e da questo riconfermati.

Caratteristiche della edificazione. Elementi costruttivi ed architettonici

Le seguenti prescrizioni sono di carattere generale e si applicano prioritariamente all'interno delle zone A0 e zone A0P. A tali prescrizioni si potrà derogare qualora il PRGC ne dia opportuna giustificazione.

I nuovi volumi devono armonizzarsi e rapportarsi a quelli esistenti per tipologia, caratteristiche architettoniche, materiali costruttivi di facciata e di copertura.

Non è ammessa la costruzione di villini in lotto isolato.

La costruzione di rampe di accesso è ammessa solo quando sia possibile ricavare, entro la proprietà, un tratto pianeggiante di corsia, prima dell'innesto sulla strada pubblica, lungo almeno m 4,00.

Interventi conservativi

Gli interventi conservativi (manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza demolizione con ricostruzione) dovranno essere accompagnati da una documentazione storica critica che evidenzi gli elementi di autenticità dei manufatti esistenti rispetto ai quali andranno scelte le caratteristiche formali e le finiture.

Comune di Latisana

PRGC - N.d.A variante 64

In linea di massima negli interventi saranno da osservare i seguenti criteri:

- a) mantenimento dell'allineamento dei singoli edifici e/o recinzioni;
- b) mantenimento dell'altezza di facciata con relativo sporto di gronda;
- c) mantenimento degli elementi tipologici (portali, finestre, zoccolatura, ecc.) nei loro rapporti formali;
- d) posizionamento degli elementi architettonici puntuali (portoni, androne, ecc.) sono soggetti a vincolo sulla loro forma e posizionamento, come pure pozzi, monumenti, ecc.;
- e) posizionamento, aperture e materiali dei muri di cinta di particolare interesse storico, artistico e ambientale.

Interventi trasformativi

Gli interventi trasformativi (ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, ampliamento, nuova costruzione) dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

a) Coperture.

- Le coperture ammesse sono del tipo a falda o a padiglione.
- Non sono ammesse coperture piane, neanche per gli annessi rustici.
- La pendenza della copertura rispetto al piano orizzontale non deve essere inferiore del 30% e superiore al 60%.
- E' fatto obbligo di dotare le coperture di opportuni sporti, ove essi siano presenti nella zona, sporgenti non oltre m 1,50, realizzati preferibilmente con struttura lignea a vista e sottotegola in cotto.

b) Materiali di copertura

- Le falde del tetto devono essere ricoperte con coppi tradizionali o con qualsiasi tipo di tegola in cotto o similari.

c) Intonaci e rivestimenti esterni

Sono ammessi i seguenti tipi di finitura esterna:

- pietra naturale a vista;
- intonaco liscio e fintecciato nei colori del bianco e di tutti i colori delle terre;
- non sono ammesse finiture in piastrelle di grés o ceramica anche se interessano limitate porzioni di muratura.

d) Parapetti di terrazza

Devono essere realizzati in accordo con le caratteristiche dei materiali di finitura delle murature di progetto e con quelle degli edifici tradizionali preesistenti nella zona. Salve tali premesse, è ammesso l'impiego di:

- ringhiera in ferro;
- muro fintecciato ed intonacato;
- pietra e mattoni.

Non sono ammesse coperture, strutture in metallo e vetro o in altro materiale che chiudano le superfici di terrazza, a ricavarne volumi di servizio.

e) Serramenti esterni

- Non sono ammessi serramenti metallici o in plastica. Sono ammessi i serramenti in PVC con colori bianco e testa di moro. I serramenti in legno se verniciato saranno in legno naturale o dei colori bianco o testa di moro.
- Per i piani terra destinati ad uso commerciale produttivo è ammessa la previsione di serramenti metallici purché verniciati con colori adeguati all'ambiente.
- I portoni d'ingresso affacciati su spazi pubblici dovranno essere in legno naturale o dipinto con colori adeguati all'ambiente.

f) Oscuri

- Sono obbligatori oscuri a singola o doppia anta in legno naturale o dipinto con colori cromaticamente in sintonia con quelli di facciata. Sono ammessi anche oscuri in PVC che devono presentare le medesime caratteristiche tipologiche di quelli in legno e coloriture adeguate a quelle delle facciate.

Comune di Latisana

PRGC - N3A variante 64

- Ai piani terra ad uso commerciale è ammesso l'impiego di serrande di sicurezza aventi carattere di decorosità.
- Nel caso di interventi su limitate porzioni di edificio, è ammesso l'adeguamento alle caratteristiche esistenti anche in deroga alla presente norma.

g) Elementi architettonici caratteristici

Vani porta e finestra:

si fa obbligo di conservare o di ricostruire con il reimpiego dei materiali originari i vani porta e finestra esistenti caratterizzati da:

- cornici in pietra-legno;
- portali in pietra;
- arcate;
- portici-logge.

h) Recinzioni

Si fa obbligo di conservare tutte le recinzioni in pietra a vista; sono ammesse altresì nuove recinzioni con altezza non superiore a m1,50 realizzate in:

- muretto intonacato
- pietra naturale a vista
- siepe verde
- strutture metalliche

Per quanto concerne gli interventi trasformativi, saranno comunque prescrittive e vincolanti, se presenti, le indicazioni contenute nelle schede riferite ai singoli piani particolareggiati riportate nell'Allegato AN.01 alle presenti norme.

Art. 17 - Sottozona A1 residenziale - di particolare pregio ambientale

Definizione, obiettivi, elementi invariati

La sottozona A1 comprende gli immobili e le relative aree di pertinenza che palesano valenze storico-artistiche o di particolare pregio ambientale.

Obiettivo è quello di conservare e valorizzare l'emergenza architettonica degli immobili riconosciuti come elementi di pregio storico e monumentale che si ritiene di tutelare da ogni possibile intervento di trasformazione o contaminazione.

Elemento invariante è la perimetrazione della zona così come definita nella tavole di zonizzazione del PRGC.

Destinazioni d'uso ed interventi ammessi

Non è consentito modificare la destinazione d'uso corrente.

Sono ammessi gli interventi di restauro tesi alla conservazione ed al recupero dell'organismo edilizio assicurandone la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che non alterino la morfologia esterna, gli elementi strutturali e i particolari decorativi.

Tali interventi comprendono:

- a) consolidamento, ripristino e rifacimento degli elementi costruttivi e decorativi;
- b) inserimento di impianti igienici e locali tecnologici;
- c) abbattimento di superfetazioni;
- d) rimozione di particolari decorativi estranei e non funzionali alla miglior lettura storica e formale degli edifici;
- e) sistemazione delle recinzioni e delle aree scoperte con interventi che comportino un miglioramento estetico delle stesse ed una migliore utilizzazione funzionale. Devono comunque essere recuperati e restaurati i portali esistenti sulle recinzioni.

Comune di Latisana

PRGC - NDA variante 04

Negli spazi scoperti deve essere salvaguardata la piantumazione esistente, sostituita ed incrementata dove necessario. I percorsi esterni dovranno essere inghiaiai o lastricati e non asfaltati.

In tale sottozona il PRGC si attua con intervento diretto previo prescritto parere dei competenti uffici della Soprintendenza ai beni architettonici, paesaggistici, del patrimonio storico artistico demostnoantropologico.

Art. 18 - Sottozona A7 residenziale - destinata a parco s/o giardino

Definizione, obiettivi, elementi invariati

La sottozona A7 comprende le aree sistemate a giardino o parco, pertinenze di complessi edificati di valore storico e di particolare pregio ambientale o utilizzate come aree verdi d'uso pubblico.

Obiettivo è quello di conservare e valorizzare le aree verdi sistemate a parco presenti nel tessuto urbano del capoluogo riconoscendo tali aree come importanti elementi che appartengono alla memoria collettiva e che caratterizzano in modo univoco l'ambito urbano di più antico impianto.

Elemento invariante è la perimetrazione della zona così come definita nella tavole di zonizzazione del PRGC

Disposizioni particolari

All'interno della zona non si potrà prevedere la costruzione di alcun nuovo manufatto edilizio o di attrezzature sportive e di serre. Potrà prevedere unicamente il ripristino e consolidamento delle strutture esistenti senza alterarne l'ubicazione e l'aspetto. Le essenze arboree esistenti dovranno essere conservate e non sarà ammesso il loro abbattimento senza il preventivo assenso della Soprintendenza archeologica e per i beni ambientali, architettonici, artistici e storici del Friuli Venezia Giulia nel caso di aree vincolate ai sensi della L. 1089/39. In fase di progettazione all'interno delle sottozona A7, nella scelta delle essenze arboree e della disposizione delle stesse si dovrà tenere in considerazione la necessità di mantenere la correlazione originaria tra il verde e le adiacenti parti edificate di interesse storico-ambientale.

Art. 19 - Sottozona A0P residenziale - di interesse ambientale già sottoposte a piano attuativo

Definizione, obiettivi, elementi invariati

La sottozona A0P corrisponde agli ambiti che costituiscono i nuclei di più antico impianto del capoluogo e delle frazioni con piani attuativi ancora in vigore, per i quali si ritiene di mantenere il vincolo procedurale. In sede di variante o riadozione dei piani attuativi i contenuti di detti piani dovranno essere adeguati agli obiettivi individuati dal presente articolo.

Obiettivo primario che il PRGC si propone è quello di dare totale e completa attuazione alle previsioni contenute nei piani di recupero individuati dal precedente strumento urbanistico indicando le eventuali modifiche da apportare al piano attuativo al fine di cercare di eliminare quegli elementi che ad oggi hanno di fatto bloccato la totale operatività del piano stesso. In particolare obiettivi correlati sono i seguenti:

- la corretta definizione di rapporti d'uso ammissibili tra zone residenziali e non (produttive/terziarie/commerciali)
- incentivare il recupero delle unità edilizie del tessuto urbano originari e la rivalutazione del patrimonio edilizio, attraverso la "liberazione" e "pulitura" dalle superfazioni e dagli elementi isolati diffusi nelle corti, nei contesti centrali, mescolati a contesti edilizi di rilievo e valenza;
- definire il valore dei contesti e delle pertinenze da escludere, rispetto a qualsiasi destinazione d'uso diversa dalla residenza, comprese le corti ed i giardini/parchi;
- definire le modalità, le tipologie e le dimensioni delle strutture a servizio delle attività di servizio relative ai pubblici esercizi ed altro nell'ambito delle aree pubbliche dei centri urbani.

Costituisce limite invariante di piano la perimetrazione dell'area così come definita nella tavola di zonizzazione del PRGC, il perimetro ed il numero dei piani attuativi individuati e localizzati.

Comune di Latisana

PRGC - NdIA variante 64

Procedure di attuazione
Intervento Edilizio Indiretto

Parametri edifici ed urbanistici

Il PRGC fa salve le norme e le prescrizioni contenute nei PRPC in vigore. Nel caso di varianti o riadozione del piano attuativo, la norma di riferimento per la determinazione degli indici e dei parametri edifici è quella di seguito riportata.

Prescrizioni particolari sono formulate per ogni singolo ambito di piano attuativo e raccolte nelle schede che costituiscono l'Allegato AN.01 alle presenti norme.

Le schede riguardanti i singoli ambiti soggetti a pianificazione attuativa hanno valore prescrittivo e le indicazioni in esse contenute devono essere recepite in sede di variante o riadozione dello strumento di pianificazione attuativa a cui fanno riferimento.

All'interno della sottozona ADP sono consentiti i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- conservazione tipologica e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia. La demolizione e ricostruzione totale di singoli edifici è ammessa solo in caso di documentata precarietà statica degli stessi ovvero nel caso di fabbricati privi di valore storico-architettonico ed in contrasto con le caratteristiche architettoniche significative dei luoghi. In questi casi dovrà essere garantita la reintegrazione del nuovo fabbricato nel tessuto insediativo tipico del luogo. Negli interventi di ristrutturazione edilizia saranno consentite le altezze interne dei locali in conformità alle disposizioni di cui alla L.R. n. 44 dd. 23/8/85 e successive integrazioni e modificazioni onde garantire il rispetto della morfologia delle facciate (partitura e quota delle aperture, decorazioni ecc.) e dell'insieme dell'involucro murario (altezza complessiva delle facciate, quota di imposta e pendenza delle coperture). È consentita l'edificazione di nuovi vani tecnici (es. cabine ENEL, centrali termiche, ecc.) anche disgiunti dai corpi di fabbrica esistenti, purché inseriti in modo armonico nel contesto architettonico ed ambientale d'intervento.
- nuova costruzione;
- ampliamento;
- attività edilizia libera

Entro il perimetro dei singoli piani attuativi dovranno essere rispettati i seguenti indici urbanistici ed edifici:

- **It:** 3,3 mc/mq o pari a quello previsto dal piano particolareggiato, presente sui diversi ambiti d'intervento, sia esso decaduto che ancora in vigore, qualora tale indice risulti superiore.
- **Sc:** pari all'esistente, computata senza tenere conto delle superfelazioni di epoca recente prive di valore storico artistico o fino ad un max 60% della St;
- **H:** non superiore all'altezza massima dei fabbricati di pregio storico-ambientale, presenti nell'area oggetto del singolo piano attuativo senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico artistico e di pregio ambientale. Nel caso si intenda usufruire degli ampliamenti in deroga, qualora siano ammessi, non è consentita alcuna deroga per quanto attiene alla altezza così come definita dal presente comma;
- **df:** le distanze tra edifici non potranno essere inferiori a quelle intercorrenti tra volumi preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico e di pregio ambientale. Nel caso di nuove costruzioni varranno le prescrizioni del Codice Civile. Nel caso di quinte o articolazioni volumetriche interrotte con pareti cieche è consentita la edificazione a contatto nel rispetto degli allineamenti esistenti;
- **dc:** quella preesistente ovvero secondo le prescrizioni del Codice Civile;
- **ds:** quella preesistente. È ammessa la deroga nel caso di completamento di cortine edilizie, in presenza di allineamenti esistenti;
- **standard:** per quanto attiene agli standard per servizi dovranno essere riconfermati quelli eventualmente già fissati nei piani attuativi vigenti.

Comune di Latisena

PRGC - NdIA variante 64

All'interno della zona, nella definizione dei piani attuativi o negli interventi edilizi diretti, dovranno essere recepite e rispettate le indicazioni contenute nel paragrafo "Caratteristiche della edificazione. Elementi costruttivi ed architettonici" indicati al precedente art. 10 paragrafo 9 delle presenti norme.

Per i fabbricati ricompresi all'interno dei perimetri di piano attuativo di iniziativa pubblica la cui attuazione era governata da un piano di recupero di iniziativa privata, revocato dopo l'approvazione del presente piano, fino alla approvazione di un nuovo piano attuativo di iniziativa pubblica esteso all'intero ambito nel rispetto delle indicazioni fornite dall'Allegato AN.01 alle presenti norme, sono ammessi interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia ed attività edilizia libera.

Art. 20 - Sottozona A0 residenziale - d'interesse ambientale ad attuazione diretta

Definizione, obiettivi, elementi invariati

La zona A0 comprende edifici di interesse ambientale e relative aree di pertinenza che hanno sostanzialmente conservato l'impianto volumetrico e tipologico originario e dove, per condizione di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio urbanistico ed edilizio mediante interventi diretti volti alla conservazione, al risanamento ed alla miglior utilizzazione del patrimonio edilizio stesso. All'interno della zona sono ricompresi anche quegli ambiti oggetto in passato di pianificazione attuativa che in sede di revisione del presente piano non è stato ritenuto di riconfermare per le ragioni enunciate nelle schede di cui all'Allegato AN.01 alle presenti norme.

Obiettivo correlato per la sottozona è quello di favorire ed incentivare gli interventi di recupero dei singoli edifici nel rispetto di regole formali dettate dalle preesistenze in modo da conservare una immagine dell'ambito il più fedele possibile a quella originaria. Si devono evitare interventi di sostituzione edilizia con proposizione di nuovi fabbricati che per tipologia edilizia e forma risultino avulsi dal contesto.

Procedure di attuazione

Piano attuativo di promozione pubblica o privata

Intervento edilizio diretto.

Gli interventi con piano attuativo sono sempre ammessi qualora interessino organismi edilizi plurimi con rispettive aree di pertinenza e non riguardino un singolo immobile o unità abitativa.

PIANO ATTUATIVO

Interventi ammessi

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia compreso anche gli interventi di demolizione e ricostruzione totale o parziale di singoli edifici che è ammessa solo in caso di documentata precarietà statica degli stessi garantendo comunque la reintegrazione del tessuto insediativo tipico storico, ovvero di edifici privi di valore storico-architettonico;
- ampliamento nei limiti consentiti dalle valenze volumetriche del lotto;
- nuova costruzione nei limiti consentiti dalle valenze volumetriche del lotto se non ancora saturate;
- demolizioni senza costruzione

Gli interventi di nuova edificazione, ampliamento e ristrutturazione edilizia sono comunque subordinati alla contestuale eliminazione della eventuale presenza di costruzioni accessorie in contrasto con gli elementi formali caratteristici della zona. In questo caso i volumi rimossi potranno essere riutilizzati per gli ampliamenti dell'edificio principale anche in aggiunta degli ampliamenti già concessi in deroga.

Parametri edilizi ed urbanistici

- If: 2,55 mc/mq;

Comune di Latisana

PRGC - Nda variante 54

- **Sc:** max 50% della St;
- **H:** non superiore a quello degli edifici circostanti presenti nei lotti perimetrali e comunque non superiore a m 10.00. Nel caso si intenda usufruire degli ampliamenti in deroga, qualora ammessi, non è consentita alcuna deroga per quanto attiene alla altezza così come definita dal presente comma;
- **df:** come da codice civile o pari esistente;
- **ds min.:** quando il nuovo intervento si inserisce in una cortina continua di edifici è fatto obbligo di rispettare l'allineamento esistente. Negli altri casi le nuove costruzioni e gli ampliamenti (escluse le sopraelevazioni) dovranno mantenere una ds min. pari a m 5.00;
- **dc:** come da Codice Civile, o pari ad esistente;

IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO

sono ammessi interventi intesi a migliorare le condizioni igieniche e ambientali, a razionalizzare l'uso dei fabbricati e dei suoli, secondo modi consoni alle caratteristiche compositive tradizionali.

Interventi ammessi

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia dell'edificio preesistente;
- ampliamento (solo in deroga);
- demolizioni senza costruzione;
- attività edilizia libera;

Parametri edilizi ed urbanistici

- **lf:** pari a quello esistente;
- **H:** non superiore all'altezza massima dei fabbricati di pregio storico-ambientale, presenti nelle aree perimetrali all'ambito d'intervento senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico artistico e di pregio ambientale. Nel caso si intenda usufruire degli ampliamenti in deroga, qualora ammessi, non è consentita alcuna deroga per quanto attiene alla altezza così come definita dal presente comma;
- **df:** come da codice civile o pari esistente;
- **dc-ds:** come da codice civile o pari esistente.

Per esigenze di carattere igienico e funzionale è ammesso l'ampliamento degli edifici esistenti alla data di adozione della variante 58 al PRGC e per una sola volta, fino ad un massimo 200 mc del volume utile preesistente. In ogni caso, per esigenze igieniche e di decongestionamento urbano, l'indice fondiario non potrà superare il limite massimo di 5 mc./mq, con riferimento all'ambito di proprietà, come stabilito dall'art. 34 delle norme di attuazione del P.U.R.G..

Qualora gli interventi siano rivolti ad un ampliamento della superficie coperta senza incremento volumetrico, dove consentito, l'ampliamento non potrà essere superiore al 20% della superficie coperta dell'edificio preesistente interessato all'ampliamento.

I nuovi edifici e gli ampliamenti dovranno mantenere, lungo il fronte strada, gli allineamenti dettati dalle costruzioni preesistenti. Nel caso di ampliamenti di edifici esistenti e qualora questi facciano parte di una cortina edilizia che si attesta sul fronte strada è ammesso l'allineamento agli edifici attigui.

E' sempre ammessa la conservazione ed il recupero a fini residenziali degli edifici rurali in genere, tipologicamente più adatti al recupero abitativo. Tali edifici possono anche essere recuperati per altre funzioni purché compatibili con la funzione residenziale prevalente della zona.

Art. 21 - Zona B0 residenziale - d'interesse ambientale con elevato grado di trasformazione

Caratteristiche, obiettivi, elementi invariati

La zona B0 comprende ambiti limitrofi alle aree di più antico impianto che, nonostante le trasformazioni delle destinazioni d'uso, hanno sostanzialmente conservato l'impianto volumetrico e tipologico originario.

VINCOLI

Si rileva:

- Regolamento di condominio.

CONVENZIONI (Urbanistiche e/o di altra natura giuridica)

Dall'esame della documentazione fornita dal comune di Latisana si rileva che per i PDR di iniziativa privata (approvati con delibera 31 e 33 dd.26.03.1999):

- "Micheloni" è stata stipulata convenzione fra la ditta proponente il PDR e il comune di Latisana in data 13.05.1999;
- "Taglialegne" è stata stipulata convenzione fra la ditta proponente il PDR e il comune di Latisana in data 11.05.1999.

ELEMENTI LIMITANTI LA COMMERCIALIZZABILITÀ DELL'IMMOBILE

- La nota situazione del mercato immobiliare;
- La destinazione d'uso delle unità.

GRAVAMI (gravami ed oneri pendenti, obblighi, servitù, ipoteche, ecc.)

Gli immobili soprascritti sono liberi da ipoteche fatto salvo quanto riportato di seguito:

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 24/07/2007 - Registro Particolare 5567 Registro Generale 24789 Pubblico ufficiale SIONI LUCA Repertorio 36474/9155 del 18/07/2007 **IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** Immobili siti in LATISANA(UD); **EURO 3.300.000,00 (originari EUR. 2.200.000,00) a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL VENEZIANO - SOCIETA' COOPERATIVA.**

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2238 del 19/05/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 4451 del 28/12/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 783 del 30/03/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 881 del 11/04/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)

GRAVAME CHE ORIGINARIAMENTE COLPISCE LA SOCIETA' ANTERA SRL.

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 22/06/2012 - Registro Particolare 1894 Registro Generale 14317 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VENEZIA - SEZ. DIST. PORTOGRUARO Repertorio 224/2012 del 13/06/2012 **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO** Immobili siti in LATISANA(UD), LIGNANO SABBIADORO(UD); **EURO TOTALI 370.000,00 (CAPITALE EUR. 350.910,39) a favore di BANCA SAN BIAGIO DEL VENETO ORIENTALE DI CESAROLO, FOSSALTA DI PORTOGRUARO E PERTEGADA - BANCA DI CREDITO COOPERATIVO - S.C.**

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 10/07/2012 - Registro Particolare 2134 Registro Generale 15603 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3392/2012 del 05/06/2012 **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO** Immobili siti in LATISANA(UD), LIGNANO SABBIADORO(UD); **EURO TOTALI 95.000,00 (CAPITALE EUR. 47.692,12 + EUR. 1.244,00 SPESE) a favore di** [REDACTED]

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 16/07/2012 - Registro Particolare 2191 Registro Generale 16035 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1526 del 03/07/2012 **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO** Immobili siti in LATISANA(UD), LIGNANO SABBIADORO(UD); **EURO TOTALI 24.000,00 (CAPITALE EUR. 17.493,31) a favore di** [REDACTED]

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 23/08/2012 - Registro Particolare 2683 Registro Generale 19407 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VENEZIA Repertorio 1807/2012 del 10/08/2012 **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO** Immobili siti in LATISANA(UD), LIGNANO SABBIADORO(UD); **EURO TOTALI 130.000,00 (CAPITALE EUR.93.935,04, INTERESSI EUR. 16.064,96, SPESE EUR. 20.000,00) a favore di** [REDACTED]
Domicilio ipotecario eletto C/O STUDIO LEGALE avv. LUCA SIMIONI.

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 10/09/2012 - Registro Particolare 2804 Registro Generale 20272 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VENEZIA - SEZ. DIST. PORTOGRUARO Repertorio 591 del 10/08/2012 **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO** Immobili siti in LATISANA(UD), LIGNANO SABBIADORO(UD); **EURO TOTALI 130.000,00 (CAPITALE EUR.110.393,89) a favore di** [REDACTED]

(VE) Codice fiscale 01585500273 Domicilio ipotecario eletto AVV.
 A.MATERA, PORTOGRUARO, B.GO S. AGNESE 13

- **DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO** per atto giudiziario del Tribunale di Venezia Rep. 26/2012 del 28/02/2013 trascritto a Udine il 27/03/2013 au nn.ri RP 5148 RG 6785.

VALUTAZIONE

Tenuto conto delle considerazioni sopra esposte, di seguito si riporta tabella con calcolo dei valori attribuiti ai beni oggetto di stima:

LATISANA (UD) - CORTE VENDRAMIN

CT	Rg	Part.	Sub.	Cat.	Piano Scala	Descrizione	Mq.L.	Cm	Mq.C	Lotto	Totale VM	VL		
F	8	701	86	A/10	1-A	Ufficio	73	1	73,00	1	€ 61.809,00	€ 49.447,20		
						Terrazzo	3	0,6	1,80	1				
F	8	701	89	A/10	1-A	Ufficio	70	1	70,00	2	€ 60.390,00	€ 48.312,00		
						Balcone	6	0,5	3,00	2				
F	8	701	93	A/2	2-A	Appartamento	66	1	66,00	3	€ 63.712,00	€ 50.969,60		
						Terrazzo	6	0,6	3,60	3				
			16	C/6	S1-AB	Posto auto coperto	17	0,5	8,50	3				
			45	C/2	T	Cantina	6	0,5	3,00	3				
F	8	701	95	A/2	2-A	Appartamento	71	1	71,00	4	€ 71.555,00	€ 57.244,00		
						Terrazzo	4	0,6	2,40	4				
			17	C/6	S1-AB	Posto auto coperto	18	0,5	9,00	4				
			47	C/2	T	Cantina	7	0,5	3,50	4				
F	8	701	97	A/2	2/3-A	Appartamento	70	1	70,00	5	€ 81.950,00	€ 65.560,00		
						Terrazzo (p.2)	6	0,5	3,00	5				
						Terrazzo (sottotetto)	28	0,4	11,20	5				
						Altana (tetto)	9	0,2	1,80	5				
			18	C/6	S1-AB	Posto auto coperto	18	0,5	9,00	5				
			49	C/2	T	Cantina	7	0,5	3,50	5				
F	8	701	102	A/2	1-B	Appartamento	57	1	57,00	6	€ 59.235,00	€ 47.388,00		
						Terrazzo	4	0,5	2,00	6				
			19	C/6	S1-AB	Posto auto coperto	18	0,5	9,00	6				
			50	C/2	T	Cantina	6	0,5	3,00	6				
F	8	701	103	A/2	1-B	Appartamento	51	1	51,00	7	€ 54.285,00	€ 43.428,00		
						Terrazzo	4	0,5	2,00	7				
			39	C/6	S1-AB	Posto auto coperto + ripostiglio	18	0,5	9,00	7				
			51	C/2	T	Cantina	6	0,5	3,00	7				
F	8	701	106	A/2	1-B	Appartamento	72	1	72,00	8	€ 70.372,50	€ 56.298,00		
						Terrazzo	1	0,5	0,50	8				
			21	C/6	S1-AB	Posto auto coperto + ripostiglio	18	0,5	9,00	8				
			52	C/2	T	Cantina	6	0,5	3,00	8				
F	8	701	112	A/2	2/3-B	Appartamento (p.2)	51	1	51,00	9	€ 96.800,00	€ 77.440,00		
						Terrazzo	4	0,5	2,00	9				
						Sottotetto (p.3)	54	0,5	27,00	9				
						Terrazzo (p.3)	12	0,5	6,00	9				
			22	C/6	S1-AB	Posto auto coperto	18	0,5	9,00	9				
			23	C/6	S1-AB	Posto auto coperto	15	0,5	7,50	9				
			42	C/2	S1-B	Cantina	8	0,5	4,00	9				
			53	C/2	T-B	Cantina	7	0,5	3,50	9				
F	8	701	113	A/2	2/3-B	Appartamento (p.2)	76	1	76,00	10			€ 111.232,00	€ 88.985,60
						Terrazzo	4	0,5	2,00	10				
						Sottotetto (p.3)	51	0,4	20,40	10				
						Terrazzo (p.3)	14	0,5	7,00	10				
			26	C/6	S1-AB	Posto auto coperto	15	0,5	7,50	10				
			27	C/6	S1-AB	Posto auto coperto	15	0,5	7,50	10				
			55	C/2	T-B	Cantina	6	0,5	3,00	10				
			56	C/2	T-B	Cantina	6	0,5	3,00	10				

Pr.	Pa.	Part.	Sub.	TAI	Piano Cata.	Descrizione	Val.	Sp.	MTA.C.	Lotto	Totale VM	VL
F	8	701	114	A/2	Z/3-B	Appartamento (p.2)	83	1	83,00	11		
						Terrazzo	5	0,6	3,00	11		
						Sottotetto (p.3)	53	0,3	15,90	11		
						Terrazzo (p.3)	14	0,5	7,00	11	€ 127.072,00	€ 101.657,60
		33	C/6	S1-AB		Posto auto coperto	21	0,5	10,50	11		
		69	C/6	T-B		Garage	34	0,5	17,00	11		
		63	C/2	T-B		Cantina	8	0,5	4,00	11		
		64	C/2	T-B		Cantina	8	0,5	4,00	11		
F	8	701	115	A/2	Z/3-B	Appartamento (p.2)	72	1	72,00	12		
						Terrazzo	1	0,5	0,50	12		
						Sottotetto (p.3)	38	0,5	19,00	12		
						Terrazzo (p.3)	14	0,5	7,00	12		
						Alfano (tetto - non rilevata)	0	0	0,00	12	€ 107.360,00	€ 85.888,00
		29	C/6	S1-AB		Posto auto coperto	15	0,5	7,50	12		
		31	C/6	S1-AB		Posto auto coperto	17	0,5	8,50	12		
		58	C/2	T-B		Cantina	7	0,5	3,50	12		
		60	C/2	T-B		Cantina	8	0,5	4,00	12		
TOTALE GENERALE:											€ 365.772,50	€ 272.618,00

Per lo specifico delle consistenze e la valorizzazione dettagliata si rimanda all'allegato 1.

CONCLUSIONI

Si ribadisce che i valori attribuiti tengono conto della evidente situazione di crisi del mercato immobiliare.

E' doveroso precisare che il valore complessivo sopra determinato non può considerarsi valido in assoluto ma deve essere inteso quale "valore obiettivo" determinato su basi razionali. Infatti, in caso di operazioni che riguardino unitariamente i beni oggetto di stima, il valore di scambio (prezzo) degli stessi potrebbe essere in larga misura condizionato dal particolare interesse delle parti che risulta fondato su stime soggettive e, come tali, non valutabili sul piano generale.

Con quanto sopra, il sottoscritto ritiene di aver bene e compiutamente adempiuto all'incarico affidatogli.

Il Perito Estimatore.
 (Ing. Carlo Segà)

ALLEGATI

1.	Dettaglio valutazione
2.	Visura catastale
3.	Estratto di mappa
4.	Planimetrie catastali
5.	Elaborati planimetri con distribuzione unità
6.	Titoli di provenienza
7.	Autorizzazioni / Agibilità
8.	Conformità degli impianti
9.	Visura Ipotecaria
10.	Rilievo fotografico

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine**

Dichiarazione protocollo n. 000308143 del 25/11/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Latisana

Via G. Marconi

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 8
Particella: 701
Subalterno: 86

Compilata da:
Rossi Lorenzo

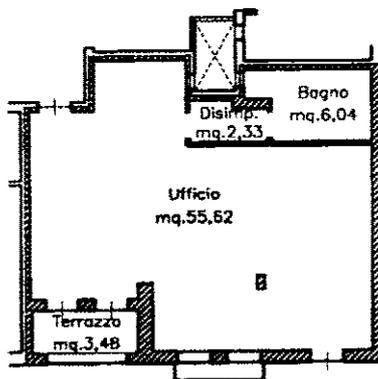
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Udine

N. 2399

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO PRIMO
H=ML.2,50



Ultima planimetria in atti

Data: 28/12/2017 - n. T142895 - Richiedente: VNDDGI78A27G888X

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/12/2017 - Comune di LATISANA (E473) - < Foglio: 8 - Particella: 701 - Subalterno: 86 >
VIA GUGLIELMO MARCONI piano: 1 scala: A;

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine**

Dichiarazione protocollo n. 000308143 del 25/11/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Latisana

Via G. Marconi

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 8

Particella: 701

Subalterno: 89

Compilata da:
Rossi Lorenzo

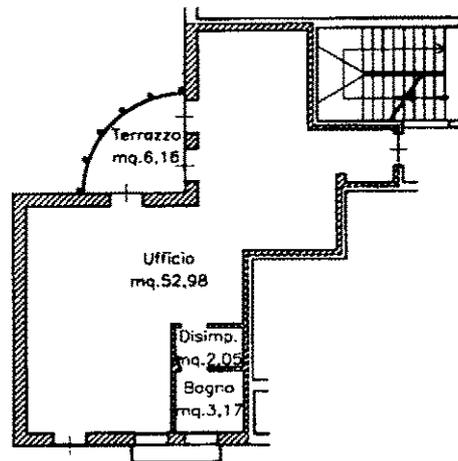
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Udine

N. 2399

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO PRIMO
H=ML2,50



Ultima planimetria in atti

Data: 28/12/2017 - n. T142896 - Richiedente: VNDDGI78A27G888X

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/12/2017 - Comune di LATISANA (E473) - < Foglio: 8 - Particella: 701 - Subalterno: 89 >
VIA GUGLIELMO MARCONI piano: 1 scala: A;

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine**

Dichiarazione protocollo n. 000308143 del 25/11/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Latisana

Via G. Marconi

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 8

Particella: 701

Subalterno: 93

Compilata da:

Rossi Lorenzo

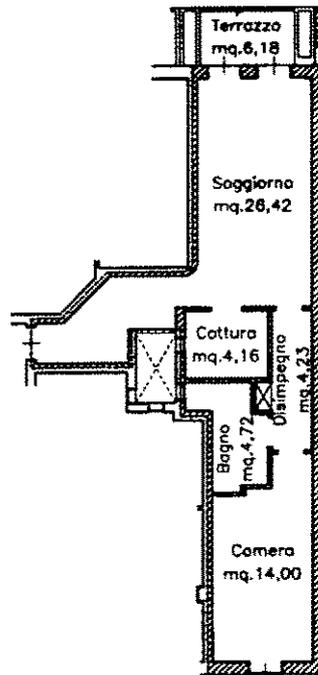
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Udine

N. 2399

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO SECONDO
H=ML.2,50



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/12/2017 - Comune di LATISANA (E473) - < Foglio: 8 - Particella: 701 - Subalterno: 93 >
VIA GUGLIELMO MARCONI piano: 2 scala: A;

Ultima planimetria in atti

Data: 28/12/2017 - n. T142897 - Richiedente: VNDDGI78A27G888X

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine**

Dichiarazione protocollata n. 000308143 del 25/11/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Latisana

Via G. Marconi

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 8

Particella: 701

Subalterno: 16

Compilata da:

Rossi Lorenzo

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Udine

N. 2399

Scheda n. 1

Scala 1:200



**PIANTA PIANO INTERRATO
H=ML.2,40**



Ultima planimetria in atti

Data: 28/12/2017 - n. T142900 - Richiedente: VNDDGI78A27G888X

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/12/2017 - Comune di LATISANA (E473) - < Foglio: 8 - Particella: 701 - Subalterno: 16 >
VIA GUGLIELMO MARCONI piano: S1;

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine**

Dichiarazione protocollo n. 000308143 del 25/11/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Latisana

Via G. Marconi

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 8

Particella: 701

Subalterno: 45

Compilata da:
Rossi Lorenzo

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Udine

N. 2399

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA
H=ML.2,10



Ultima planimetria in atti

Data: 28/12/2017 - n. T142902 - Richiedente: VNDDGI78A27G888X

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine**

Dichiarazione protocollo n. 000308143 del 25/11/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Latisana

Via G. Marconi

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 8

Particella: 701

Subalterno: 95

Compilata da:
Rossi Lorenzo

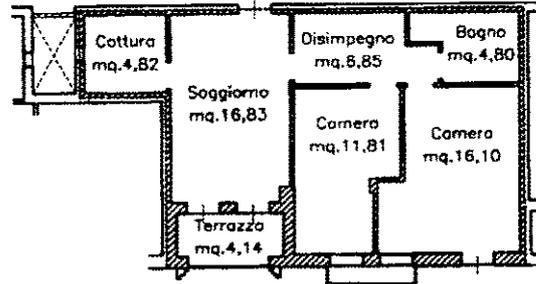
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Udine

N. 2399

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO SECONDO
H=ML.2,50



Ultima planimetria in atti

Data: 28/12/2017 - n. T142903 - Richiedente: VNDDGI78A27G888X

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/12/2017 - Comune di LATISANA (E473) - < Foglio: 8 - Particella: 701 - Subalterno: 95 >
VIA GUGLIELMO MARCONI piano: 2 scala: A;

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine**

Dichiarazione protocollo n. 000308143 del 25/11/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Latisana

Via G. Marconi

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 8

Particella: 701

Subalterno: 17

Compilata da:
Rossi Lorenzo

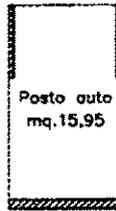
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Udine

N. 2399

Scheda n. 1

Scala 1:200



**PIANTA PIANO INTERRATO
H=ML.2,40**



Ultima planimetria in atti

Data: 28/12/2017 - n. T142983 - Richiedente: VNDDGI78A27G888X

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/12/2017 - Comune di LATISANA (E473) - < Foglio: 8 - Particella: 701 - Subalterno: 17 >
VIA GUGLIELMO MARCONI piano: S1;

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine**

Dichiarazione protocollata n. 000308143 del 25/11/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Latisana

Via G. Marconi

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 8
Particella: 701
Subalterno: 47

Compilata da:
Rossi Lorenzo

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Udine

N. 2399

Scheda n. 1

Scala 1:200

Cantina
mq.6,17

PIANTA PIANO TERRA
H=ML.2,10



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/12/2017 - Comune di LATISANA (E473) - < Foglio: 8 - Particella: 701 - Subalterno: 47 >
VIA GUGLIELMO MARCONI piano: T;

Ultima planimetria in atti

Data: 28/12/2017 - n. T142984 - Richiedente: VNDDGI78A27G888X

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine**

Dichiarazione protocollo n. 000308143 del 25/11/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Latisana

Via G. Marconi

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 8
Particella: 701
Subalterno: 97

Compilata da:
Rossi Lorenzo

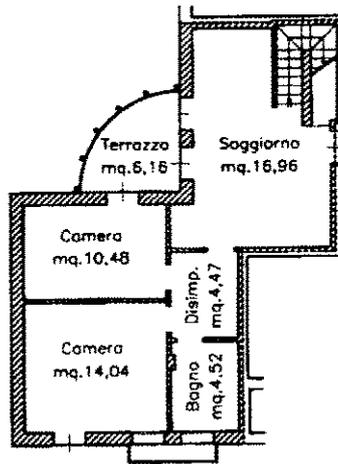
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Udine

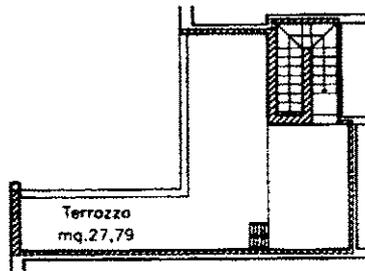
N. 2399

Scheda n. 1

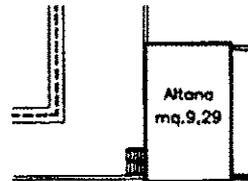
Scala 1:200



PIANTA PIANO SECONDO
H=ML.2,50



PIANTA PIANO SOTTOTETTO



PIANTA TETTO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/12/2017 - Comune di LATISANA (E473) - < Foglio: 8 - Particella: 701 - Subalterno: 97 >
VIA GUGLIELMO MARCONI piano: 2-3 scala: A;

Ultima planimetria in atti

Data: 28/12/2017 - n. T142985 - Richiedente: VNDDGI78A27G888X

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine**

Dichiarazione protocollo n. 000308143 del 25/11/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Latisana

Via G. Marconi

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 8

Particella: 701

Subalterno: 18

Compilata da:
Rossi Lorenzo

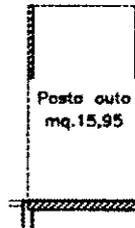
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Udine

N. 2399

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO INTERRATO
H=ML.2,40



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/12/2017 - Comune di LATISANA (E473) - < Foglio: 8 - Particella: 701 - Subalterno: 18 >
VIA GUGLIELMO MARCONI piano: S1;

Ultima planimetria in atti

Data: 28/12/2017 - n. T142987 - Richiedente: VNDDGI78A27G888X

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine**

Dichiarazione protocollo n. 000308143 del 25/11/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Latisana

Via G. Marconi

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 8
Particella: 701
Subalterno: 49

Compilata da:
Rossi Lorenzo

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Udine

N. 2399

Scheda n. 1

Scala 1:200

Contino
mq.5,44

PIANTA PIANO TERRA
H=ML.2,10



Ultima planimetria in atti

Data: 28/12/2017 - n. T142988 - Richiedente: VNDDGI78A27G888X

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/12/2017 - Comune di LATISANA (E473) - < Foglio: 8 - Particella: 701 - Subalterno: 49 >
VIA GUGLIELMO MARCONI piano: T;

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine**

Dichiarazione protocollo n. 000308143 del 25/11/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Latisana

Via G. Marconi

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 8

Particella: 701

Subalterno: 102

Compilata da:
Rossi Lorenzo

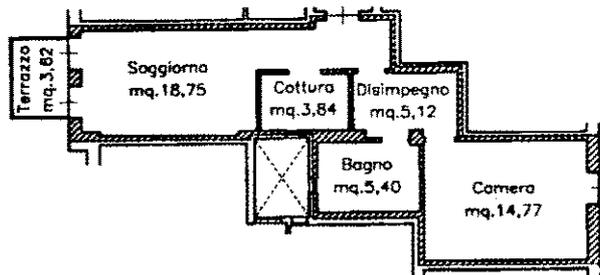
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Udine

N. 2399

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO PRIMO
H=ML.2,50



Ultima planimetria in atti

Data: 28/12/2017 - n. T142989 - Richiedente: VNDDGI78A27G888X

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/12/2017 - Comune di LATISANA (E473) - < Foglio: 8 - Particella: 701 - Subalterno: 102 >
VIA GUGLIELMO MARCONI piano: 1 scala: B;

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine**

Dichiarazione protocollo n. 000308143 del 25/11/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Latisana

Via G. Marconi

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 8

Particella: 701

Subalterno: 19

Compilata da:

Rossi Lorenzo

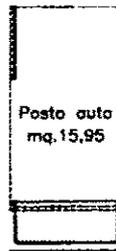
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Udine

N. 2399

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO INTERRATO
H=ML.2,40



Ultima planimetria in atti

Data: 28/12/2017 - n. T143110 - Richiedente: VNDDGI78A27G888X

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/12/2017 - Comune di LATISANA (E473) - < Foglio: 8 - Particella: 701 - Subalterno: 19 >
VIA GUGLIELMO MARCONI piano: S1;

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine**

Dichiarazione protocollo n. 000308143 del 25/11/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Latisana

Via G. Marconi

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 8

Particella: 701

Subalterno: 50

Compilata da:
Rossi Lorenzo

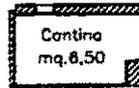
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Udine

N. 2399

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA
H=ML.2,10



Ultima planimetria in atti

Data: 28/12/2017 - n. T143112 - Richiedente: VNDDGI78A27G888X

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/12/2017 - Comune di LATISANA (E473) - < Foglio: 8 - Particella: 701 - Subalterno: 50 >
VIA GUGLIELMO MARCONI piano: T;

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine**

Dichiarazione protocollob n. 000308143 del 25/11/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Latisana

Via G. Marconi

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 8

Particella: 701

Subalterno: 103

Compilata da:
Rossi Lorenzo

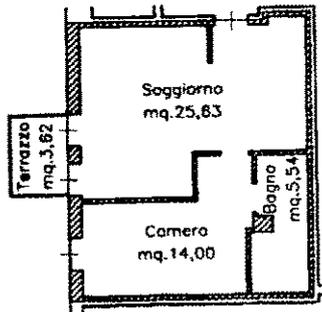
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Udine

N. 2399

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO PRIMO
H=ML.2,50



Ultima planimetria in atti

Data: 28/12/2017 - n. T143113 - Richiedente: VNDDGI78A27G888X

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/12/2017 - Comune di LATISANA (E473) - < Foglio: 8 - Particella: 701 - Subalterno: 103 >
VIA GUGLIELMO MARCONI piano: 1 scala: B;

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine**

Dichiarazione protocollo n. 000308143 del 25/11/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Latisana

Via G. Marconi

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 8

Particella: 701

Subalterno: 39

Compilata da:
Rossi Lorenzo

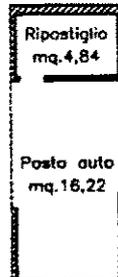
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Udine

N. 2399

Scheda n. 1

Scala 1:200



**PIANTA PIANO INTERRATO
H=ML.2,40**



Ultima planimetria in atti

Data: 28/12/2017 - n. T143115 - Richiedente: VNDDGI78A27G888X

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/12/2017 - Comune di LATISANA (E473) - < Foglio: 8 - Particella: 701 - Subalterno: 39 >
VIA GUGLIELMO MARCONI piano: S1;

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine**

Dichiarazione protocollo n. 000308143 del 25/11/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Latisana

Via G. Marconi

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 8

Particella: 701

Subalterno: 51

Compilata da:
Rossi Lorenzo

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Udine

N. 2399

Scheda n. 1

Scala 1:200

Cantina
mq.5,76

PIANTA PIANO TERRA
H=ML2,10



Ultima planimetria in atti

Data: 28/12/2017 - n. T143116 - Richiedente: VNDDGI78A27G888X

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/12/2017 - Comune di LATISANA (E473) - < Foglio: 8 - Particella: 701 - Subalterno: 51 >
VIA GUGLIELMO MARCONI piano: T.

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine**

Dichiarazione protocollo n. 000308143 del 25/11/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Latisana

Via G. Marconi

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 8

Particella: 701

Subalterno: 106

Compilata da:
Rossi Lorenzo

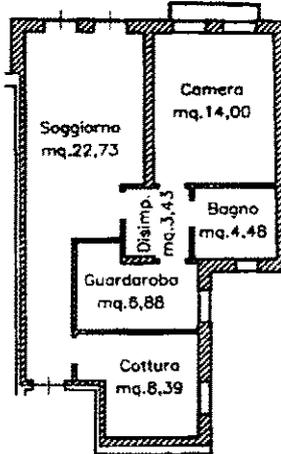
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Udine

N. 2399

Scheda n. 1

Scala 1:200



**PIANTA PIANO PRIMO
H=ML.2,50**



Ultima planimetria in atti

Data: 28/12/2017 - n. T143117 - Richiedente: VNDDGI78A27G888X

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/12/2017 - Comune di LATISANA (E473) - < Foglio: 8 - Particella: 701 - Subalterno: 106 >
VIA GUGLIELMO MARCONI piano: 1 scala: B;

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine**

Dichiarazione protocollo n. 000308143 del 25/11/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Latisana

Via G. Marconi

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 8

Particella: 701

Subalterno: 21

Compilata da:

Rossi Lorenzo

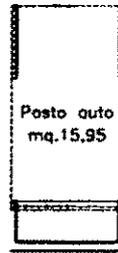
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Udine

N. 2399

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO INTERRATO
H=ML.2,40



Ultima planimetria in atti

Data: 28/12/2017 - n. T143200 - Richiedente: VNDDGI78A27G888X

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/12/2017 - Comune di LATISANA (E473) - < Foglio: 8 - Particella: 701 - Subalterno: 21 >
VIA GUGLIELMO MARCONI piano: S1;

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine**

Dichiarazione protocollo n. 000308143 del 25/11/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Latisana

Via G. Marconi

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 8

Particella: 701

Subalterno: 52

Compilata da:

Rossi Lorenzo

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Udine

N. 2399

Scheda n. 1

Scala 1:200

Cantina
mq.5,32

PIANTA PIANO TERRA
H=ML.2,10



Ultima planimetria in atti

Data: 28/12/2017 - n. T143201 - Richiedente: VNDDGI78A27G888X

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine**

Dichiarazione protocollo n. 000308143 del 25/11/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Latisana

Via G. Marconi

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 8

Particella: 701

Subalterno: 112

Compilata da:
Rossi Lorenzo

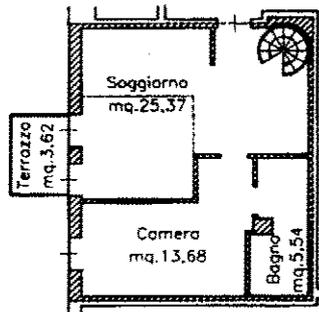
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Udine

N. 2399

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO SECONDO
H=ML.2,50



PIANTA PIANO SOTTOTETTO



Ultima planimetria in atti

Data: 28/12/2017 - n. T143203 - Richiedente: VNDDGI78A27G888X

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/12/2017 - Comune di LATISANA (E473) - < Foglio: 8 - Particella: 701 - Subalterno: 112 >
VIA GUGLIELMO MARCONI piano: 2-3 scala: B;

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine**

Dichiarazione protocollo n. 000308143 del 25/11/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Latisana

Via G. Marconi

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 8

Particella: 701

Subalterno: 22

Compilata da:
Rossi Lorenzo

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Udine

N. 2399

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO INTERRATO
H=ML.2,40



Ultima planimetria in atti

Data: 28/12/2017 - n. T143204 - Richiedente: VNDDGI78A27G888X

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/12/2017 - Comune di LATISANA (E473) - < Foglio: 8 - Particella: 701 - Subalterno: 22 >
VIA GUGLIELMO MARCONI piano: S1;

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine**

Dichiarazione protocollo n. 000308143 del 25/11/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Latisana

Via G. Marconi

oiv.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 8

Particella: 701

Subalterno: 23

Compilata da:
Rossi Lorenzo

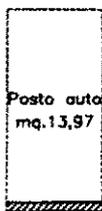
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Udine

N. 2399

Scheda n. 1

Scala 1:200



**PIANTA PIANO INTERRATO
H=ML.2,40**



Ultima planimetria in atti

Data: 28/12/2017 - n. T143205 - Richiedente: VNDDGI78A27G888X

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/12/2017 - Comune di LATISANA (E473) - < Foglio: 8 - Particella: 701 - Subalterno: 23 >
VIA GUGLIELMO MARCONI piano: S1:

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine

Dichiarazione protocollo n. 000308143 del 25/11/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Latisana

Via G. Marconi

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 8
Particella: 701
Subalterno: 42

Compilata da:
Rossi Lorenzo

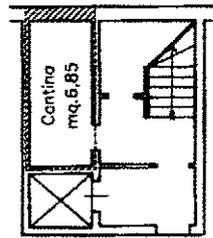
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Udine

N. 2399

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO INTERRATO
H=ML.2,40



Ultima planimetria in atti

Data: 28/12/2017 - n. T143206 - Richiedente: VNDDGI78A27G888X

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/12/2017 - Comune di LATISANA (E473) - < Foglio: 8 - Particella: 701 - Subalterno: 42 >
VIA GUGLIELMO MARCONI piano: S1 scala: B;

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine**

Dichiarazione protocollo n. 000308143 del 25/11/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Latisana

Via G. Marconi

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 8

Particella: 701

Subalterno: 53

Compilata da:
Rossi Lorenzo

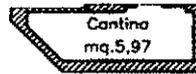
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Udine

N. 2399

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA
H=ML.2,10



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/12/2017 - Comune di LATISANA (E473) - < Foglio: 8 - Particella: 701 - Subalterno: 53 >
VIA GUGLIELMO MARCONI piano: T scala: B;

Ultima planimetria in atti

Data: 28/12/2017 - n. T143321 - Richiedente: VNDDGI78A27G888X

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine**

Dichiarazione protocollo n. 000308143 del 25/11/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Latisana

Via G. Marconi

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 8

Particella: 701

Subalterno: 113

Compilata da:

Rossi Lorenzo

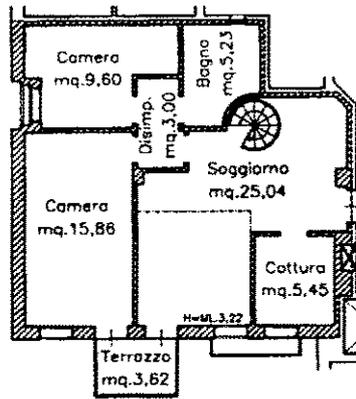
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Udine

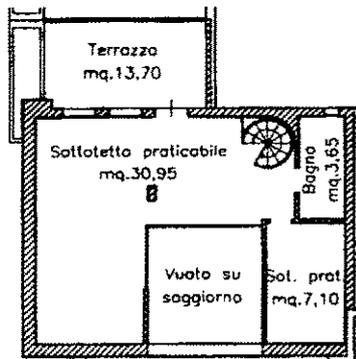
N. 2399

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO SECONDO
H=ML.2,50



PIANTA PIANO SOTTOTETTO



Ultima planimetria in atti

Data: 28/12/2017 - n. T143323 - Richiedente: VNDDGI78A27G888X

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/12/2017 - Comune di LATISANA (E473) - < Foglio: 8 - Particella: 701 - Subalterno: 113 >
VIA GUGLIELMO MARCONI piano: 2-3 scala: B;

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine**

Dichiarazione protocollo n. 000308143 del 25/11/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Latisana

Via G. Marconi

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 8

Particella: 701

Subalterno: 26

Compilata da:

Rossi Lorenzo

Iscritto all'albo:

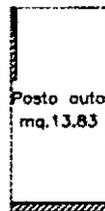
Geometri

Prov. Udine

N. 2399

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO INTERRATO
H=ML2,40



Ultima planimetria in atti

Data: 28/12/2017 - n. T143324 - Richiedente: VNDDGI78A27G888X

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine**

Dichiarazione protocollo n. 000308143 del 25/11/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Latisana

Via G. Marconi

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 8

Particella: 701

Subalterno: 27

Compilata da:
Rossi Lorenzo

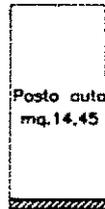
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Udine

N. 2399

Scheda n. 1

Scala 1:200



**PIANTA PIANO INTERRATO
H=ML.2,40**



Ultima planimetria in atti

Data: 28/12/2017 - n. T143326 - Richiedente: VNDDGI78A27G888X

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/12/2017 - Comune di LATISANA (E473) - < Foglio: 8 - Particella: 701 - Subalterno: 27 >
VIA GUGLIELMO MARCONI piano: S1;

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine**

Dichiarazione protocollo n. 000308143 del 25/11/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Latisana

Via G. Marconi

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 8

Particella: 701

Subalterno: 55

Compilata da:

Rossi Lorenzo

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Udine

N. 2399

Scheda n. 1

Scala 1:200

Cantina
mq.5,63

PIANTA PIANO TERRA
H=ML.2,10



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/12/2017 - Comune di LATISANA (E473) - < Foglio: 8 - Particella: 701 - Subalterno: 55 >
VIA GUGLIELMO MARCONI piano: T scala: B;

Ultima planimetria in atti

Data: 28/12/2017 - n. T143327 - Richiedente: VNDDGI78A27G888X

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine**

Dichiarazione protocollo n. 000308143 del 25/11/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Latisana

Via G. Marconi

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 8

Particella: 701

Subalterno: 56

Compilata da:
Rossi Lorenzo

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Udine

N. 2399

Scheda n. 1

Scala 1:200

Contino
mq.5,66

PIANTA PIANO TERRA
H=ML2,10



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/12/2017 - Comune di LATISANA (E473) - < Foglio: 8 - Particella: 701 - Subalterno: 56 >
VIA GUGLIELMO MARCONI piano: T scala: B;

Ultima planimetria in atti

Data: 28/12/2017 - n. T143328 - Richiedente: VNDDGI78A27G888X

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine**

Dichiarazione protocollo n. 000308143 del 25/11/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Latisana

Via G. Marconi

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 8

Particella: 701

Subalterno: 114

Compilata da:

Rossi Lorenzo

Iscritto all'albo:

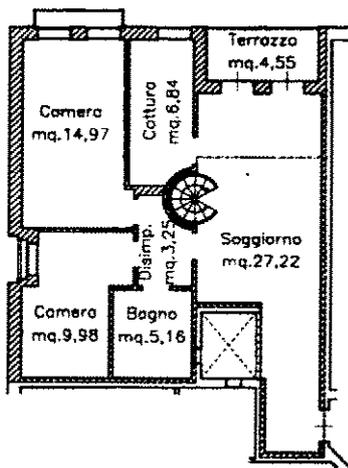
Geometri

Prov. Udine

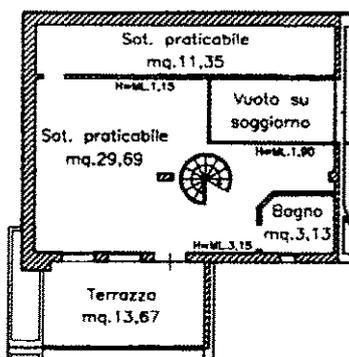
N. 2399

Scheda n. 1

Scala 1:200



**PIANTA PIANO SECONDO
H=ML2,50**



PIANTA PIANO SOTTOTETTO



Ultima planimetria in atti

Data: 28/12/2017 - n. T143400 - Richiedente: VNDDGI78A27G888X

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/12/2017 - Comune di LATISANA (E473) - < Foglio: 8 - Particella: 701 - Subalterno: 114 >
VIA GUGLIELMO MARCONI piano: 2-3 scala: B;

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine**

Dichiarazione protocollo n. 000308143 del 25/11/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Latisana

Via G. Marconi

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 8

Particella: 701

Subalterno: 33

Compilata da:
Rossi Lorenzo

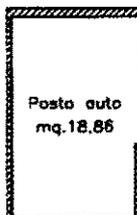
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Udine

N. 2399

Scheda n. 1

Scala 1:200



**PIANTA PIANO INTERRATO
H=ML.2,40**



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/12/2017 - Comune di LATISANA (E473) - < Foglio: 8 - Particella: 701 - Subalterno: 33 >
VIA GUGLIELMO MARCONI piano: S1;

Ultima planimetria in atti

Data: 28/12/2017 - n. T143401 - Richiedente: VNDDGI78A27G888X

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine**

Dichiarazione protocollo n. 000308143 del 25/11/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Latisana

Via G. Marconi

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 8

Particella: 701

Subalterno: 69

Compilata da:

Rossi Lorenzo

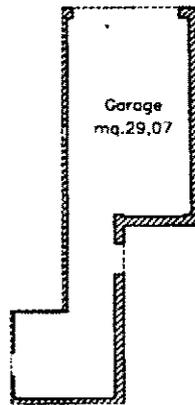
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Udine

N. 2399

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA
H=ML.2,10



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/12/2017 - Comune di LATISANA (E473) - < Foglio: 8 - Particella: 701 - Subalterno: 69 >
VIA GUGLIELMO MARCONI piano: T scala: B;

Ultima planimetria in atti

Data: 28/12/2017 - n. T143403 - Richiedente: VNDDGI78A27G888X

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine**

Dichiarazione protocollo n. 000308143 del 25/11/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Latisana

Via G. Marconi

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 8

Particella: 701

Subalterno: 63

Compilata da:

Rossi Lorenzo

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Udine

N. 2399

Scheda n. 1

Scala 1:200

Cantina
mq.6,81

PIANTA PIANO TERRA
H=ML.2,10



Ultima planimetria in atti

Data: 28/12/2017 - n. T143404 - Richiedente: VNDDGI78A27G888X

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/12/2017 - Comune di LATISANA (E473) - < Foglio: 8 - Particella: 701 - Subalterno: 63 >
VIA GUGLIELMO MARCONI piano: T scala: B;

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine**

Dichiarazione protocollo n. 000308143 del 25/11/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Latisana

Via G. Marconi

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 8

Particella: 701

Subalterno: 64

Compilata da:

Rossi Lorenzo

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Udine

N. 2399

Scheda n. 1

Scala 1:200

Contina
mq.6,93

PIANTA PIANO TERRA
H=ML.2,10



Ultima planimetria in atti

Data: 28/12/2017 - n. T143405 - Richiedente: VNDDGI78A27G888X

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/12/2017 - Comune di LATISANA (E473) - < Foglio: 8 - Particella: 701 - Subalterno: 64 >
VIA GUGLIELMO MARCONI piano: T scala: B;

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Udine

Dichiarazione protocollo n. 000308143 del 25/11/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Latisana

Via G. Marconi

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 8

Particella: 701

Subalterno: 115

Compilata da:

Rossi Lorenzo

Iscritto all'albo:

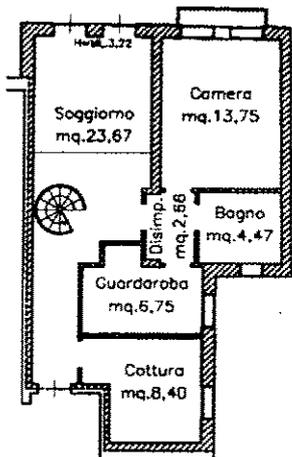
Geometri

Prov. Udine

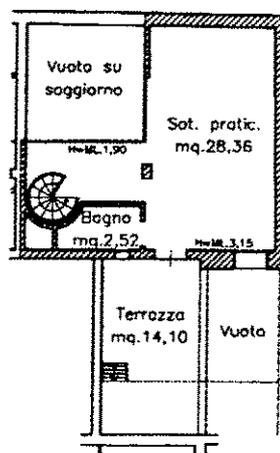
N. 2399

Scheda n. 1

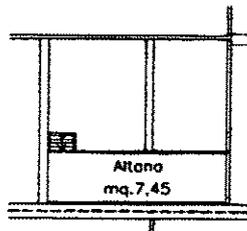
Scala 1:200



PIANTA PIANO SECONDO
 H=ML2,50



PIANTA PIANO SOTTOTETTO



PIANTA TETTO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/12/2017 - Comune di LATISANA (E473) - < Foglio: 8 - Particella: 701 - Subalterno: 115 >
 VIA GUGLIELMO MARCONI piano: 2-3 scala: B;

Ultima planimetria in atti

Data: 28/12/2017 - n. T143407 - Richiedente: VNDDGI78A27G888X

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine**

Dichiarazione protocollo n. 000308143 del 25/11/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Latisana

Via G. Marconi

oiv.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 8

Particella: 701

Subalterno: 115

Compilata da:

Rossi Lorenzo

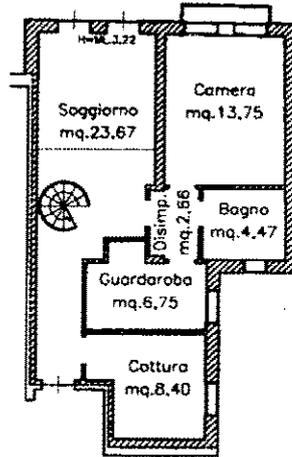
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Udine

N. 2399

Scheda n. 1

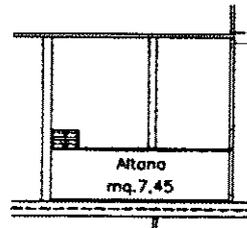
Scala 1:200



PIANTA PIANO SECONDO
H=ML2,50



PIANTA PIANO SOTTOTETTO



PIANTA TETTO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/12/2017 - Comune di LATISANA (E473) - < Foglio: 8 - Particella: 701 - Subalterno: 115 >
VIA GUGLIELMO MARCONI piano: 2-3 scala: B;

Ultima planimetria in atti

Data: 28/12/2017 - n. T143491 - Richiedente: VNDDGI78A27G888X

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine**

Dichiarazione protocollo n. 000308143 del 25/11/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Latisana

Via G. Marconi

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 8

Particella: 701

Subalterno: 28

Compilata da:

Rossi Lorenzo

Iscritto all'albo:

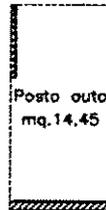
Geometri

Prov. Udine

N. 2399

Scheda n. 1

Scala 1:200



**PIANTA PIANO INTERRATO
H=ML.2,40**



Ultima planimetria in atti

Data: 28/12/2017 - n. T143492 - Richiedente: VNDDGI78A27G888X

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/12/2017 - Comune di LATISANA (E473) - < Foglio: 8 - Particella: 701 - Subalterno: 28 >
VIA GUGLIELMO MARCONI piano: S1;

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine**

Dichiarazione protocollo n. 000308143 del 25/11/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Latisana

Via G. Marconi

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 8

Particella: 701

Subalterno: 31

Compilata da:
Rossi Lorenzo

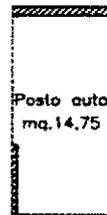
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Udine

N. 2399

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO INTERRATO
H=ML2,40



Ultima planimetria in atti

Data: 28/12/2017 - n. T143493 - Richiedente: VNDDGI78A27G888X

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/12/2017 - Comune di LATISANA (E473) - < Foglio: 8 - Particella: 701 - Subalterno: 31 >
VIA GUGLIELMO MARCONI piano: S1;

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine**

Dichiarazione protocollo n. 000308143 del 25/11/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Latisana

Via G. Marconi

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 8

Particella: 701

Subalterno: 58

Compilata da:
Rossi Lorenzo

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Udine

N. 2399

Scheda n. 1

Scala 1:200

Cantina
mq.5,97

PIANTA PIANO TERRA
H=ML.2,10



Ultima planimetria in atti

Data: 28/12/2017 - n. T143494 - Richiedente: VNDDGI78A27G888X

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/12/2017 - Comune di LATISANA (E473) - < Foglio: 8 - Particella: 701 - Subalterno: 58 >
VIA GUGLIELMO MARCONI piano: T scala: B;

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine**

Dichiarazione protocollo n. 000308143 del 25/11/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Latisana

Via G. Marconi

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 8
Particella: 701
Subalterno: 60

Compilata da:
Rossi Lorenzo

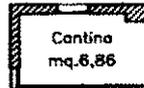
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Udine

N. 2399

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA
H=ML.2,10



Ultima planimetria in atti

Data: 28/12/2017 - n. T143496 - Richiedente: VNDDGI78A27G888X

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/12/2017 - Comune di LATISANA (E473) - < Foglio: 8 - Particella: 701 - Subalterno: 60 >
VIA GUGLIELMO MARCONI piano: T scala: B;

Tribunale di Pordenone

PROCEDURA FALLIMENTARE N. 65/2016

"DE MUNARI COSTRUZIONI SRL"

Società con sede legale in: via Zamper civ. 12 – 30020 - Cinto Caomaggiore (VE)

Udienza di verifica crediti: 20.03.2017

Giudice delegato: **Dott. Monica Biasutti**
Curatore Fallimentare: **Dott. Marco Del Savio**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

IMMOBILI IN PORTOGRUARO (VE)

Lotti ipotizzati:

Lotto 001 - libero

Ufficio al piano secondo di complesso
residenziale-commerciale-direzionale
con posto auto coperto e garage
fg.15 mappale 1569 sub.10 – sub.17 – sub.20

Lotto 002 - libero

Ufficio al piano secondo di complesso
residenziale-commerciale-direzionale
con posto auto coperto e magazzino
fg.15 mappale 1569 sub.11 – sub.18 – sub.24

Lotto 003 - libero

Ufficio al piano secondo di complesso
residenziale-commerciale-direzionale
con posto auto coperto e garage
fg.15 mappale 1569 sub.12 – sub.19– sub.21

Esperto alla stima: **Ing. Carlo Segà**
Codice fiscale: SGECL44A22L736L

Pordenone, 15.10.2017

■ PREMESSE

In data 03.02.2017, lo scrivente professionista ing. Carlo Sega, con studio in Pordenone Piazzetta Ottoboni nr. 9, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Pordenone al nr. 177, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone al nr.332/95, ha ricevuto - da parte del **dottor Marco Del Savio**, con studio in 33080 Prata di Pordenone (PN) via Cesare Battisti n.30, in qualità di Curatore Fallimentare della ditta citata in epigrafe - il seguente incarico (sintesi):

- 1. Redigere perizia di stima dei beni immobili in capo al fallimento, siti in Portogruaro, via Orazio Antinori, come di seguito meglio precisati:**
 - **Lotto 001:** Ufficio al piano secondo di complesso residenziale-commerciale-direzionale denominato "San Nicolò" con posto auto coperto e garage fg.15 mappale 1569 sub.10 (A/10) – sub.17 (C/6) – sub.20 (C/6);
 - **Lotto 002:** Ufficio al piano secondo di complesso residenziale-commerciale-direzionale denominato "San Nicolò" con posto auto coperto e garage fg.15 mappale 1569 sub.11 (A/10) – sub.18 (C/6) – sub.24 (C/2);
 - **Lotto 003:** Ufficio al piano secondo di complesso residenziale-commerciale-direzionale denominato "San Nicolò" con posto auto coperto e garage fg.15 mappale 1569 sub.12 (A/10) – sub.19 (C/6) – sub.21 (C/6);

■ ACCERTAMENTI

A seguito di ciò, si è proceduto ad acquisire la necessaria documentazione (a mero titolo esemplificativo, tavole tecniche, dichiarazioni di conformità, planimetrie, estratti di mappa, visure catastali, documentazione tecnica di vario genere, ecc.) presso gli intestatari, enti preposti e/o fascicoli di procedura. Inoltre si sono acquisite ulteriori informazioni utili all'espletamento dell'incarico assegnato (analisi del mercato, annunci di vendita, ecc.) con il fine di procedere alla stesura della seguente relazione.

Il sottoscritto ha provveduto:

- in data 07.02.2017 ad un primo sopralluogo presso l'immobile di Portogruaro, via Orazio Antinori, al fine di effettuare:
 - rilievo visivo, metrico e fotografico dell'immobile e verifica della conformità rispetto le planimetrie catastali;
 - prendere visione delle caratteristiche e dello stato di manutenzione dei beni oggetto di valutazione;
- in data 12.04.2017 ad effettuare un secondo sopralluogo presso l'unità in Portogruaro, via Orazio Antinori, al fine di effettuare:
 - verifica rispondenza documentazione tecnica;
 - verifica della corrispondenza alle planimetrie catastali;

- o prime verifiche presso l'ufficio Tecnico del Comune di Portogruaro al fine di reperire ulteriori informazioni tecniche.

■ PRECISAZIONI ed ESCLUSIONI

Il presente elaborato è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di liquidazione o vendita forzata ("VL" o "VF") dei beni immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si sono rilevati alla data del **07.02.2017**.

E' doveroso precisare che trattasi di vendita forzata mediante procedura competitiva ex art.107 Legge Fallimentare, con l'esclusione della garanzia dei vizi (occulti e non) e si considera che ogni onere di verifica preventiva, acquisizione o integrazione di documentazione eventualmente non completa, riscontro, accertamento e adeguamento normativo anche edilizio ed urbanistico siano a totale cura e spese dell'aggiudicatario.

Pertanto, è fatto obbligo la preventiva presa visione dei cespiti prima dell'esperimento dell'asta; per converso nulla potrà essere opposto alla Procedura.

Tutti gli elementi sopra esposti e ciò che verrà espresso nella presente relazione concorreranno alla formazione del valore finale stimato.

La valutazione dei beni si ritiene esposta senza il computo di eventuali spese ed oneri aggiuntivi (IVA, spese di intermediazione, di transazione, atto, bolli, imposte, ecc.).

Le evidenze documentali raccolte, le attività svolte (effettuate compatibilmente ai tempi della procedura vista la sovente celerità richiesta al perito nelle procedure concorsuali) nonchè gli allegati al presente elaborato costituiscono parte integrante dello stesso e si intendono utili al preminente fine valutativo sulla base della loro concorrenza alla formazione del valore finale (o nel prezzo a base d'asta).

La determinazione della superficie (lorda) è stata eseguita con l'utilizzo di strumento informatico (Autocad) su planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio e reperito attraverso la piattaforma digitale Sister – Agenzia delle Entrate / Agenzia del Territorio.

Inoltre, qualora si ravvisassero difformità dimensionali dalle planimetrie (a causa di errato fattore di scala, vetustà delle stesse, difetti di rasterizzazione, ecc.) o vi sia semplicemente la necessità di procedere ad un controllo dello stato di fatto con conseguenti verifiche in loco, i rilievi vengono effettuati a campione con strumento laser Leica Disto.

Sempre per la formazione delle superfici, ove necessario, per il computo dimensionale, si fa anche riferimento alle linee guida espresse nel "Manuale Operativo delle Stime Immobiliari – Agenzia del Territorio" edito da Franco Angeli e secondo le linee guida riportate nel "Glossario delle Definizioni Tecniche in uso nel settore Economico Immobiliare" pubblicate dall'Agenzia del Territorio e da Tecnoborsa.

In merito alle aree oggetto di stima si precisa che non è stata effettuata nessuna indagine chimica (analisi chimica soprassuolo, analisi chimica sottosuolo, carotaggio esplorativo, campionamento chimico delle acque, ecc.)

■ SITUAZIONE ATTUALE DELL'AZIENDA e BREVI CENNI STORICI

All'atto del sopralluogo nonché della redazione del presente elaborato, la società **DE MUNARI COSTRUZIONI SRL in liquidazione** risulta non essere in attività e soggetta a procedura concorsuale (fallimento) dichiarato con sentenza n. 70/16 dd. 15.12.2016 depositata in data 23.12.2016.

Prima di precipitare nello stato di insolvenza che ha determinato il fallimento ed ancor prima difficoltà economiche, la società svolgeva attività nel comparto edilizio. L'impresa De Munari Costruzioni srl aveva una storia che supera i 40 anni: nasce nel 1965 come ditta artigianale, piano piano si ingrandisce e tra gli anni settanta ed ottanta si amplia la compagine societaria. Gli anni Ottanta sono caratterizzati da una fervida attività soprattutto nel settore dell'edilizia pubblica. Nel frattempo, l'impresa cresce come organico e allarga i propri orizzonti oltre il suo abituale campo d'azione. L'operatività si estendeva dal Veneto Orientale e dal Basso Friuli fino a Mestre, a Pordenone, nel Trevigiano. Dal 1995, l'attività si sposta sull'edilizia privata con l'acquisizione di grosse commesse nel campo dell'edilizia turistica. Poi arriva la ben nota crisi economica che si ripercuote soprattutto sul comparto edilizio crisi e lentamente la società inizia ad accusare le prime difficoltà economiche fino ad arrivare all'attuale procedura concorsuale avanti al Tribunale di Pordenone.

■ CRITERI DI VALUTAZIONE

I principali criteri di stima adottati ed universalmente riconosciuti (Basilea 3, I.V.S. - International Valuation Standard, Codice delle Valutazioni Immobiliari, PIV-OIV ecc.) sono i seguenti:

VALORE DI MERCATO

Procedimento n.1:

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO

Il metodo del confronto di mercato si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. L'immobile da valutare è confrontato con le compravendite di immobili simili (**comparables**) concluse sul libero mercato nell'arco di tempo massimo di un anno dalla data della relazione ed almeno in numero di tre, in condizioni di normale situazione di vendita.

Procedimento n.2:

METODO FINANZIARIO

Il metodo finanziario si basa sulla capitalizzazione del reddito degli immobili.

Il metodo finanziario può essere utilizzato in modo affidabile solo quando sono disponibili dati di confronto pertinenti. Quando non esistono tali informazioni, questo metodo può essere utilizzato per un'analisi generale, ma non per un confronto diretto di mercato. Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base della loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito, e nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi.

Procedimento n.3:

METODO DEI COSTI

Il metodo dei costi si basa sulle stime del valore dell'area edificata e del costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza (deterioramento fisico, obsolescenza funzionale, obsolescenza economica).

Il costo di ricostruzione può essere stimato come costo di sostituzione di un nuovo immobile con pari utilità e funzioni, considerate eventualmente la vetustà e l'obsolescenza.

Il costo di ricostruzione è composto dal costo di costruzione del fabbricato e dalle altre spese (oneri di urbanizzazione, autorizzazioni, compensi professionali, ecc.).

Nel costo è compreso l'utile che si suppone entri nel processo di edificazione secondo il sistema organizzativo ipotizzato (tradizionale, con impresa di progettazione e costruzione, con impresa di gestione, ecc.).

COEFFICIENTE DI OBSOLESCENZA

(ASSIMILABILE AL DEPREZZAMENTO)

L'obsolescenza è dovuta sia al:

- **Deterioramento fisico** e cioè quota parte di deprezzamento del bene immobiliare, dovuta al deperimento dei suoi componenti edilizi e cioè struttura, finiture, impianti, per effetto del tempo e dell'usura (vetustà). Tale deterioramento può essere curabile con interventi di ristrutturazione e/o manutenzione straordinaria oppure incurabile quando i costi di intervento per eliminare il deterioramento sono superiori all'incremento di valore che ne consegue;
- **Obsolescenza funzionale** e cioè perdita di valore dell'immobile determinata dalla ridotta capacità di assolvere alle proprie funzione in maniera efficace ed efficiente per cause variabili quali ridotta fruibilità oppure modifiche di

carattere normativo; anche in questo caso si possono verificare le ipotesi di obsolescenza funzionale incurabile e curabile.

- **Obsolescenza economica** derivante da cause esterne all'immobile relativa alla localizzazione (area industriale in decadenza irreversibile o impianti inquinanti realizzati in prossimità), o alle condizioni del mercato immobiliare all'epoca della stima (ad esempio in piena recessione, stagnazione, ecc.).

Poiché gli edifici consimili presi in considerazione ai fini di costi di costruzione dei singoli complessi in esame possono essere scomposti percentualmente nelle principali categorie di opere cosa normalmente riscontrabile presso le pubblicazioni specializzate quale "Prezzi e tipologie edilizie" edito dalla DEI – Tipografia del Genio Civile, il sottoscritto ritiene di procedere per individuare il coefficiente di obsolescenza da applicare come segue:

- Si fa riferimento all'incidenza percentuale delle varie categorie di opere che partecipano alla formazione del costo di costruzione;
- Per ogni singola categoria di opere si esamina e si quantifica percentualmente la necessità di intervento per riportarla allo stato di nuovo;
- Si sommano le percentuali risultanti e se tale somma non supera il 100% questa costituisce coefficiente di obsolescenza.

E' evidente che tale percentuale va eventualmente addizionata di un coefficiente che tenga conto dell'obsolescenza funzionale (ovviamente se curabile) e dell'obsolescenza economica (se presente).

Bibliografia:

- "Manuale operativo delle stime immobiliari" a cura dell'Agenzia del Territorio, edito da Franco Angeli ed. 2011, pag. 196 e ss.;
- Marco Simonotti: "Metodo di stima immobiliare – applicazione degli standard internazionali, trattato teorico pratico", p. 306 e ss.

UNITA' DIREZIONALI

Nel caso in esame, essendo ormai consolidato l'uso di prendere a riferimento immobili offerti in vendita in zona, il metodo di valutazione assumibile è il

CONFRONTO DI MERCATO

con i seguenti

LIMITI ED ASSUNZIONI

Vengono esaminate n.6 offerte immobiliari di immobili consimili posti in vendita in Portogruaro, centro e periferia, ritenute sufficienti visto la limitata richiesta di tali beni.

Le offerte sono state reperite attraverso i portali di maggior diffusione nazionale, operatori del settore e conoscenza diretta.

Tali elementi conoscitivi sono riferiti alla data della stima.

I dati di ingresso vengono analizzati, per quanto reperibile, sulla base di caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile (zona, dimensioni, piano, finiture, ecc), viene calcolata la media dei valori rilevati ed applicato un abbattimento pari al 15% che considera la trattativa tra le parti.

Perfanto si assume un valore pari ad **euro 1.000,00** arrotondati.

Al fine di pervenire al più probabile Valore di Mercato (VM), al valore originario assunto a base di calcolo vengono poi applicati coefficienti di abbattimento legati alla obsolescenza fisica, funzionale ed economica.

Successivamente, si applicherà una decurtazione prudenziale tenuto conto della situazione di fallimento che comporta l'individuazione del Valore di Liquidazione (VL).

Ciò premesso, si ritiene, stante la situazione aziendale e di mercato, adottare, per pervenire ai valori del bene, le seguenti ipotesi:

Trattandosi di asset immobiliare acquisiti dalla procedura fallimentare e pertanto soggetti a vendita attraverso esperimento di asta competitiva, le ipotesi estimative vengono differenziate considerando la tempistica ipotizzata per la cessione ovvero i tempi di permanenza sul mercato immobiliare dei beni.

Ciò premesso, si ritiene, stante la situazione aziendale e di mercato, adottare, per pervenire ai valori del bene, le seguenti ipotesi:

IPOTESI "VM-Valore di Mercato"

Il Valore di Mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato, dopo **un'adeguata promozione commerciale**, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Nel caso in esame - pur trattandosi di procedura concorsuale, il cui scopo è chiaramente la cessione dei beni in un lasso di tempo relativamente breve con il fine di poter soddisfare le posizioni debitorie della società fallita - si ritiene comunque utile ipotizzare una vendita a valori massimi ritraibili.

Tempi di vendita dei beni in esame sono stimati nell'ordine dei 48-60 mesi.

IPOTESI "VL-Valore di Liquidazione"

Il Valore di Liquidazione descrive una situazione nella quale un gruppo di asset utilizzati congiuntamente in una attività sono offerti in vendita separatamente, usualmente a seguito della cessazione di attività.

Pertanto, nell'ipotesi citata si considera la necessità di pervenire all'alienazione dei beni in esame in tempi relativamente brevi (stimati in 12-15 mesi).

LOTTO 001

LOTTO 002

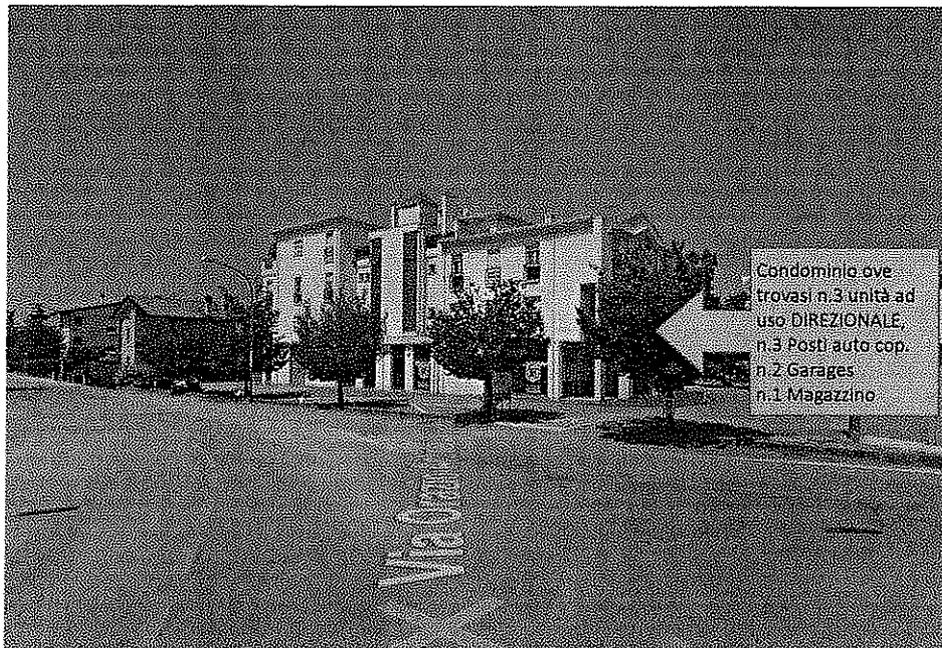
LOTTO 003

■ LOCALIZZAZIONE DEI BENI

I beni che costituiscono quanto oggetto di perizia sono localizzati in Portogruaro, in via Orazio Antinori, come di seguito evidenziato:



1. Ortofoto: localizzazione dello stabilimento – Aerofoto generale



2. Ortofoto: localizzazione dello stabilimento – Aerofoto particolare

■ DATI IDENTIFICATIVI DEGLI INTESTATARI

Ditta Intestata (dati anagrafici)	Codice Fiscale / P.IVA	Tipologia di diritto
De Munari Costruzioni srl Sede: Cinto Caomaggiore	00659750277	Piena Proprietà 1/1

■ DATI CATASTALI

CATASTO TERRENI (N.C.T.) - C.C. di PORTOGRUARO (G914)

Foglio	Mappale	Qualità Classe	Superficie (mq.)	RDE	RAC
15	1548	AREA URB.	5		
15	1550	AREA URB.	13		
15	616	Semin. Arbor.	160	1.35	0.70
15	1546	Seminativo	30	0.25	0.13
15	1569	Ente Urbano	2.125		

Note:

1. I mappali 1548 e 1550, relitti di lottizzazione/frazionamenti, al Catasto Terreni, risultano intestati al Comune di Portogruaro, proprietà 1000/1000, mentre al Catasto Fabbricati risultano ancora intestati alla Società De Munari Costruzioni;
2. I mappali 616 e 1546, di fatto strada, al Catasto Terreni, risultano intestati al alla Società De Munari Costruzioni e dovranno essere ceduti gratuitamente al Comune di Portogruaro.

CATASTO FABBRICATI (N.C.E.U.) - C.C. di PORTOGRUARO (G914)

Fg.	Mapp.	Sub	Cat.	Vani	Consistenza (mq.)	Superficie Catastale (mq.)	RCE	Indirizzo	Piano
15	1569	10	A/10	4		105	1.043,24	Via Orazio Antinori, 2	2
		11	A/10	4		111	1.043,24	Via Orazio Antinori, 2	2
		12	A/10	4		108	1.043,24	Via Orazio Antinori, 2	2
		17	C/6		24	27	71.89	Via Orazio Antinori	S1
		18	C/6		22	24	65.90	Via Orazio Antinori	S1
		19	C/6		24	26	71.89	Via Orazio Antinori	S1
		20	C/6		16	18	56.19	Via Orazio Antinori	S1
		21	C/6		17	19	59.70	Via Orazio Antinori	S1
		24	C/2		15	18	18.59	Via Orazio Antinori	S1

Parti comuni:

Le parti comuni al condominio sono identificate con il subalterno:

- 1 (area di parcheggio e manovra);
- 2 (rampa di accesso all'interrato e corsia di distribuzione)
- 3 (vano scale ed ascensore)
- 4 (portico coperto e camminamento scoperto)

**Rinvio alla documentazione allegata*

■ COERENZE

Per le coerenze, trattandosi di unità ad uso ufficio, si rinvia all'elaborato planimetrico.

■ PROVENIENZA

Estremi atto di provenienza alla società De Munari Costruzioni srl:

- Atto di compravendita repertorio n. 9254/3461 di data 09.05.1995 Notaio Paolo Pasqualis di Portogruaro, registrato a Portogruaro il 29.05.1995 al n.136 Serie 1, trascritto a Venezia in data 25.05.1995 ai nn.7773/11168. Con tale atto la società De Munari acquistava dal Comune di Portogruaro la piena proprietà del fabbricato con terreno di pertinenza allora censito al Catasto Fabbricati al fg.15 mappale 267 con superficie di mq.2.230 (lotto poi frazionato comportando la soppressione dell'originario mappale 267 ed originando i mappali 1548 di mq.5, il mappale 1569 di mq. 2.125, il mappale 1550 di mq.13, nonché i mappali 1551-1552-1553 di complessivi mq. 437 ceduti al Comune di Portogruaro in data 27/03/2001 con atto rep.n. 13939 del Notaio Paolo Pasqualis di Portogruaro, trascritto a Venezia il 09.04.2001 ai nn. RG 10330 RP 7048.
- Atto di compravendita repertorio n. 9969/3853 di data 18/06/1996 Notaio Paolo Pasqualis di San Stino di Livenza, registrato a Portogruaro il 04.07.1996 al n.272 Serie 2V, trascritto a Venezia in data 09/07/1996 ai nn.11231/16224. Con tale atto la società De Munari acquistava la piena proprietà dell'allora terreno fg.15 mappale 45 (successivamente frazionato originando il mappale 1546 di mq.30, ed altri) e mappale 616 di mq.160.

**Rinvio alla documentazione allegata*

ZONA

<input type="checkbox"/>	Centro Storico	<input type="checkbox"/>	Centrale
<input type="checkbox"/>	Semicentrale	<input type="checkbox"/>	Semiperiferica
<input checked="" type="checkbox"/>	Periferica	<input type="checkbox"/>	Isolata

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Zona periferica di Portogruaro, posta a nord della medesima località, a poca distanza dalla zona industriale e commerciale (Adriatico Due) collocata lungo strada regionale ad alto scorrimento e caratterizzata dalla presenza di insediamenti a destinazione commerciale e residenziale, prevalentemente di dimensioni medio/grandi.

COLLEGAMENTO VIARIO

Il collegamento viario si ritiene **ottimo** in quanto la localizzazione del bene oggetto di stima dista:

- In fregio alla SR 251 di collegamento con la grande viabilità di Portogruaro ed i comuni limitrofi;
- A circa km 1,00 dall'Autostrada A4 Torino-Trieste.

La zona inoltre è servita da mezzi pubblici (autobus) e la stazione di Portogruaro dista circa 2,00 km da via Antinori.

DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI IMMOBILI

Terreni:

lotti di terreno (relitti di lottizzazione, mappali costituenti strade e sedime e pertinenze del fabbricato) di complessivi catastali mq. 2.333.

Oggetto della valutazione sono tre unità ad uso direzionale (uffici) posti al piano secondo, tre posti auto coperti, due garage ed un magazzino posti al piano seminterrato dell'edificio succitato.

Il lotto di pertinenza del complesso risulta sistemato ed attrezzato, privo di recinzione sul lato fronte strada, le aree di manovra completamente asfaltate con raccolta acque meteoriche e con piantumazione di medio fusto.

Accessi carrai privi di cancelli.

L'ingresso ai garage avviene mediante scivolo con cancello.

Fabbricati (per una razionale descrizione dei luoghi si è fatto anche riferimento alla planimetria relativa alla distribuzione dei subalferni):

Si sono ipotizzati i seguenti lotti:

Lotto 1: ufficio (**sub.10**) posto al piano secondo costituito da ingresso su ampio open space. Abbinato all'unità in esame vi è n.1 garage (**sub.20**) e posto auto coperto (**sub.17**).

Sub.	Cat.	Piano Scala	h	Descrizione	Mq.L	CR	Mq.C
10	A/10	2	2,70	Ufficio (interno 4)	104,61	1	104,61
17	C/6	S1	2,50	Posto auto coperto	24,00	0	24,00
20	C/6	S1	2,50	Garage	16,00	0,5	8,00

Lotto 2: ufficio (**sub.11**) posto al piano secondo costituito da ingresso su ampio open space. Abbinato all'unità in esame vi è n.1 magazzino (**sub.24**) e posto auto coperto (**sub.18**).

Sub.	Cat.	Piano Scala	h	Descrizione	Mq.L	CR	Mq.C
11	A/10	2	2,70	Ufficio (interno 5)	109,06	1	109,06
18	C/6	S1	2,50	Posto auto coperto	22,00	0	22,00
24	C/2	S1	2,50	Magazzino	15,00	0,3	4,50

Lotto 3: ufficio (**sub.12**) posto al piano secondo costituito da ingresso su ampio open space. Abbinato all'unità in esame vi è n.1 garage (**sub.21**) e posto auto coperto (**sub.19**).

Sub.	Cat.	Piano Scala	h	Descrizione	Mq.L	CR	Mq.C
12	A/10	2	2,70	Ufficio (interno 6)	107,10	1	107,10
19	C/6	S1	2,50	Posto auto coperto	24,00	0	24,00
21	C/6	S1	2,50	Garage	17,00	0,5	8,50

La conversione delle unità da terziario a residenziale può avvenire solo nel rispetto delle prescrizioni comunali vigenti all'atto del trasferimento di proprietà e tenendo conto degli adeguamenti impiantistici da eseguirsi.

CARATTERISTICHE

Caratteristiche costruttive e di finitura del complesso e delle unità

Fondazioni	plinti in c.a. collegati da travi rovesce su strato di fondazione con magrone
Struttura portante	pilastrini e travi in c.a., struttura in elevazione in c.a.
Tamponamenti	muratura di laterizio e c.a.
Copertura	soffitto in c.a.
Manto di copertura	l'edificio nel complesso presenta manto di copertura in tegole di laterizio
Serramenti interni	porte in tamburato
Serramenti esterni	porte-finestre e finestre con struttura in alluminio e doppio vetro. Tapparelle avvolgibili in pvc
Pavimenti	piastrelle di ceramica
Pavimenti servizi:	piastrelle di ceramica
Divisioni interne	muratura di laterizio e cartongesso
Controsoffitti	non presenti
Lattinerie	lamiera preverniciata
Portoni	porta blindata d'ingresso.

DOTAZIONE IMPIANTISTICA

Descrizione/Tipologia Impianto	Presente	Assente
Impianto elettrico	X	
Protezione scariche atmosferiche	X	
Impianto di terra	X	
Cabina di trasformazione		X
Gruppo elettrogeno		X
Impianto di illuminazione	X	
Riscaldamento (autonomo) - Caldaia interna	X	
Condizionamento o climatizzazione		X
Impianto idrico-sanitario	X	
Illuminazione esterna	X	
Impianto antintrusione		X
Impianto fotovoltaico		X
Impianto Rilevazione fumi		X

Sistemi di estinzione (manichette, vasca accumulo, ...)		X
Impianto TVCC		X
Impianto telefonico	X	
Rete WIFI interna/esterna		X
Impianto citofonico	X	

C.P.I. – CERTIFICATO PREVENZIONE INCENDI

Vista la tipologia di immobile (residenziale) l'immobile **non è in possesso** del CPI (Certificato di Prevenzione Incendi).

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Per l'immobile/le unità in esame non è stata fornita documentazione relativa alla certificazione energetica.

Per quanto riguarda l'Italia, con l'espressione «certificazione energetica degli edifici», o nella dizione alternativa di «certificazione di rendimento energetico dell'edificio», si intende il processo di produzione di un documento attestante la prestazione energetica ed eventualmente alcuni parametri energetici caratteristici dell'edificio. Questo documento prendeva inizialmente il nome di «attestato di certificazione energetica o di rendimento energetico dell'edificio» (punto d) art.2 Dgls 192/2005) e permette di stabilire criteri, condizioni e modalità per migliorare le prestazioni energetiche degli edifici. Il contenimento dei consumi è volto a contribuire al conseguimento degli obiettivi nazionali di limitazione delle emissioni di gas a effetto serra posti dal protocollo di Kyoto. Inoltre si vuole promuovere la competitività dei comparti più avanzati del settore attraverso lo sviluppo tecnologico conseguente.

La disciplina complessiva in tema di rendimento energetico dell'edilizia è contenuta nel D. Lgs. 19 agosto 2005, n. 192 (attuativo della direttiva 2002/91/CE) e successive modificazioni e integrazioni. L'attestato di certificazione energetica, redatto secondo le particolari norme e i criteri di cui alla relativa normativa, attestano la prestazione, l'efficienza o il rendimento energetico di un edificio e altresì contiene le raccomandazioni per il miglioramento della prestazione energetica del medesimo (art. 2, comma 3, all. A al D. Lgs. 29 dicembre 2006, n. 311).[6] Con il D.L. n. 63 del 4 giugno 2013 la denominazione dell'attestato appena citato è stato modificato in «attestato di prestazione energetica».[7] La 2006/32/CE (recepita in Italia dal D.Lgs. 115/2008, che introduce le UNI TS 11300) ha l'obiettivo di migliorare l'efficienza degli usi finali di energia sotto il profilo costi/benefici negli stati membri, riducendo i consumi del 9%.

Si precisa che tale certificazione dovrà essere fornita in sede di stipula dell'atto traslativo di proprietà.

CONFORMITA' RISPETTO ALLE PLANIMETRIE CATASTALI

Durante il sopralluogo effettuato, pur constatando la corrispondenza tra progetto approvato e planimetrie catastali, **non si è riscontrata** la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, ovvero:

- I subalterni 10 e 11 risultano essere comunicanti tra loro;

- Il sub. 12 presenta una diversa collocazione del locale ripostiglio;
- Il sub. 10 presenta delle divisioni interne diverse da quanto rappresentato in planimetria.

Dette difformità risultano di lieve entità e agevolmente regolarizzabili.

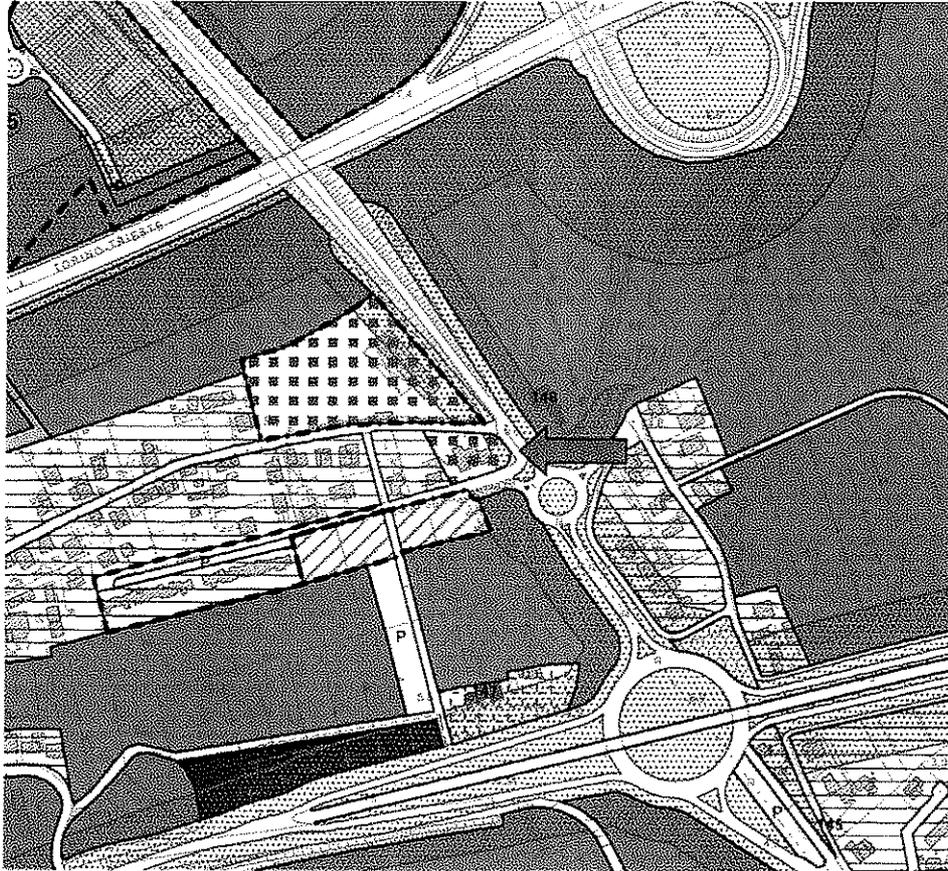
Si precisa che il presente accertamento, eseguito ai soli fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, non si sostituisce agli obblighi cui all' art. 19 comma 14 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78 ossia all'atto del trasferimento della proprietà dovrà essere eseguita apposita relazione o dichiarazione in atto di conformità catastale.

REGOLARITA' URBANISTICA

Il complesso industriale risulta in possesso delle seguenti autorizzazioni:

Anno	Tipologia autorizzazione/atto/dichiarazione
1996	Concessione Edilizia n. 1579/P del 03/10/1996 e successive varianti in data 25/02/1998 n. 3304/P ed in data 21.04.1998 n. 7289/P
1998	Agibilità dd. 16/12/1998 n. 22035/P

DESTINAZIONE URBANISTICA (in base alle norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale - P.R.G.)



SISTEMA PRODUTTIVO

- | | | |
|---------|---|---|
| Art. 26 |  | zona D1 Industriale strategica |
| Art. 27 |  | zona D2 per attività produttive e servizi di nuova formazione |
| Art. 28 |  | zona D3 per attività produttive e servizi di completamento |
| Art. 29 |  | zona D4 per attività direzionali, commerciali, miste e residenza |
| Art. 29 |  | zona D4 per attività direzionali, commerciali, miste e residenza con possibilità di recupero del volume esistente |
| Art. 30 |  | zona D5 portuale e/o turistica |
| Art. 31 |  | zona D6 per attrezzature stradali |
| Art. 33 |  | attività produttiva in zona impropria |

Estratto PRG ON-LINE comune di Portogruaro (VE) con Legenda.

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Portogruaro (VE), disponibile on-line, ricomprende i lotti in esame in: **ZONA D4 PER ATTIVITA' DIREZIONALI, COMMERCIALI, MISTE E RESIDENZA.**

A maggior supporto si riporta la scheda sintetica dei riferimenti normativi (NTA, reperite mediante il portale web del comune) in estratto:

ART. 29 – ZTO D4 PER ATTIVITÀ DIREZIONALI, COMMERCIALI MISTE E RESIDENZA

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Tav. 1.1 Zoning 5000. Pradipozzo
- Tav. 1.2 Zoning 5000. Lison e Mazzolada
- Tav. 1.3 Zoning 5000. Portogruaro Nord-Ovest e Portovecchio
- Tav. 1.4 Zoning 5000. Portogruaro Sud-Ovest e Summaga
- Tav. 1.6 Zoning 5000. Portogruaro Sud-Est
- Tav. 1.9 Zoning 5000. Lugugnana

DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio destinate a funzioni urbane e terziarie, con limitata dotazione di residenza e finalizzate alla costruzione di centri di servizio ed aggregazione sociale nei quartieri urbani e nelle frazioni.

DESTINAZIONI D'USO

2. Sono ammesse le destinazioni di cui all'Art. 16, comma 2, lett. b), c), e), f), g), h), i), m), o), s), t) delle presenti NTO, oltre alle destinazioni di cui alla lett. w) se compatibili con l'eventuale residenza, limitatamente alle zone sottoposte a PUA ed esterne al seguente perimetro:
 - Nord: linea ferroviaria VE-TS;
 - Est: Vie Michielon – Ronchi – Isonzo – Cimitero – Villastorta;
 - Sud: Viale Trieste – Vie Veneto – Lombardia – Fiume Lemene – Fiume Reghena;
 - Ovest: tratto terminale canale Versiolo – Viale Matteotti – Vie Stadio – Leopardi – Arma di Cavalleria.
3. È ammessa una quota di residenza fino al 70% del volume edificabile.

MODALITÀ DI INTERVENTO

4. In queste zone il PI si attua attraverso un PUA, esteso all'intero ambito o per stralci funzionali, con progettazione unitaria non inferiore ai 6.000 mq, fatta salva diversa previsione degli elaborati progettuali del PI. Il PUA può essere attuato per comparti ai sensi degli Artt. 19, 20 e 21 della LR 11/2004.
5. Nei casi in cui l'intervento interessi aree già in tutto o in parte edificate e non comporti un aumento della volumetria esistente non sussiste l'obbligo della presentazione di un PUA.
6. Gli interventi nelle ZTO D4 interne ai centri edificati, di superficie di intervento inferiore a 6.000 mq, sono effettuati mediante IED converzionato e con un progetto esteso all'intero ambito di intervento. In questo caso la ZTO D4 è considerata di completamento.
7. In attuazione degli interventi di cui ai precedenti commi 3, 4 e 5 del presente Articolo, devono essere garantite aree pubbliche o di uso pubblico nella misura fissata dall'Art. 7 delle presenti NTO, in riferimento a:
 - insediamenti direzionali di nuova formazione (superiori a 6.000 mq) o di completamento (inferiori ai 6.000 mq), in rapporto alla superficie lorda non residenziale prevista dall'intervento, e le aree di parcheggio di cui al RE;
 - insediamenti residenziali, in rapporto alla quota di volume residenziale previsto dall'intervento, e le aree di parcheggio di cui al RE.
8. Nel caso di ampliamento sull'esistente il solo reperimento degli standards di cui all'Art. 7 delle presenti NTO non viene richiesto se l'ampliamento stesso risulta inferiore al 10% e comunque nel limite massimo di 250 mq della superficie di calpestio complessiva esistente prima dell'intervento. Tale limite va verificato anche se realizzato con il concorso di più interventi edilizi successivi, a partire dalla data di approvazione della presente normativa.
9. Nelle zone già edificate, possono essere valutati singoli edifici o gruppi di edifici, privi di qualunque grado di valenza architettonica e dequalificanti l'aggregato urbano dimostrato da idonea documentazione, sui quali è possibile intervenire con la ristrutturazione RTE o RTU. Nei casi in cui il volume esistente superi la potenzialità edificatoria del lotto l'intervento sarà ammissibile senza alcun aumento di volume. Nei casi di ristrutturazione RTU dovrà comunque essere presentata convenzione con i contenuti tipici di quelle allegata ai PUA. L'ammissibilità dell'intervento è valutata dall'AC, in ogni caso l'intervento di RTU, con le modalità ivi previste, è ammesso solo nelle zone non soggette a PUA.
10. Possono essere comprese nel calcolo delle aree pubbliche, aree destinate a parcheggio o a verde del PI, limitrofe alla ZTO D4 purché asservite alla zona suddetta con vincolo permanente di destinazione.

Piano degli interventi (PI) - Variante n. 5
Comune di Portogruaro (VE)

Norme Tecniche Operative (N.T.O.)
Approvate con D.C.C. n. 8 del 02/03/2016

11. In sede di convenzione o di PUA, l'AC può richiedere la riserva o la concessione di quote di superficie costruita per l'attivazione di servizi pubblici.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

12. Alle nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti, si applicano, fatto salvo quanto previsto negli elaborati di progetto e nelle indicazioni dei PUA, i seguenti parametri:
- It mc/mq 3,00
 - H m 16,00, salvo diversa indicazione del PUA
 - Dc H/2 con un minimo di m 5,00
 - Df H del fabbricato più alto, con un minimo di m 10,00
 - Ds < 7m minimo di m 5,00
 - Ds > 7m minimo di m 7,50

DISPOSIZIONI PARTICOLARI

13. Nelle ZTO D4 già edificate con costruzioni industriali in abbandono o in situazione localizzativa impropria all'interno di ambiti residenziali, sono consentiti la demolizione (parziale o totale) o il riuso degli edifici esistenti, secondo le stesse modalità sopra descritte. Ai fini del dimensionamento delle aree pubbliche o di uso pubblico, gli interventi in parola sono considerati di completamento.
14. Nelle ZTO D4 individuate con apposito simbolo (asterisco) nella cartografia di piano, qualora le volumetrie esistenti eccedano i limiti massimi di zona, è consentito il recupero e la ricostruzione delle volumetrie eccedenti tali limiti, fino al limite massimo della volumetria esistente con le modalità indicate ai commi 3, 4 e 5 del presente Articolo.

■ VINCOLI

Si rileva:

- Regolamento condominiale.

■ CONVENZIONI (Urbanistiche e/o di altra natura giuridica)

Dall'esame della documentazione fornita dal comune di Venezia si rileva:

- Convenzione Edilizia rep. 10151/3941 dell'11/09/1996 del Notaio Paolo Pasqualis di Portogruaro (VE), stipulato con il Comune di Portogruaro, registrata a Portogruaro il 24/09/1996 al n. 737 Serie I, trascritta a Venezia in data 23/09/1996 ai nn.14854/21337 con la quale la Società De Munari srl si impegnava a cedere e trasferire gratuitamente al Comune di Portogruaro le aree da destinare a parcheggio e manovra per complessivi mq.437 (mappali 1551-1552-1553).

■ ELEMENTI LIMITANTI LA COMMERCIALIZZABILITÀ DELL'IMMOBILE

- La nota situazione del mercato immobiliare.

■ GRAVAMI (gravami ed oneri pendenti, obblighi, servitù, ipoteche, ecc.)

Si riporta elenco sintetico delle formalità a peso delle unità cui ai lotti 1 e 2.

Per le specifiche note si rimanda agli allegati alla sezione IPOTECARIA:

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 09/08/2011 - Registro Particolare 5488 Registro Generale 27705 Pubblico ufficiale SIONI LUCA Repertorio 42167/13795 del 05/08/2011 **IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO** Immobili siti in PORTOGRUARO(VE), VENEZIA(VE): **EURO 1.125.000,00 (capitale 750.000,00) a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA SOC. COOP. PER AZIONI.**
- **ISCRIZIONE CONTRO** del 26/06/2012 - Registro Particolare 2761 Registro Generale 18155 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VENEZIA - SEZ. DIST. PORTOGRUARO Repertorio 224/2012 del 13/06/2012 **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO** Immobili siti in CINTO CAOMAGGIORE(VE), PORTOGRUARO(VE), SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO(VE), VENEZIA(VE): **EURO 370.000 (originari €350.910,39) a favore BANCA SAN BIAGIO DEL VENETO ORIENTALE DI CESAROLO, FOSSALTA DI PORTOGRUARO E PERTEGADA - BANCA DI CREDITO COOPERATIVO - S.C.**

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 13/07/2012 - Registro Particolare 3027 Registro Generale 19997 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1526 del 03/07/2012 **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO** Immobili siti in CINTO CAOMAGGIORE(VE), PORTOGRUARO(VE), SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO(VE), VENEZIA(VE); **EURO 24.000,00 (originari €17.493,31) a favore** [REDACTED]
- **ISCRIZIONE CONTRO** del 16/08/2012 - Registro Particolare 3637 Registro Generale 24361 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VENEZIA Repertorio 1807/2012 del 10/08/2012 **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO** Immobili siti in CINTO CAOMAGGIORE(VE), PORTOGRUARO(VE), SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO(VE), VENEZIA(VE); **EURO 130.000,00 (originari €93.935,04 di capitale + 20.000,00 spese + 16.064,96 interessi) a favore** [REDACTED]
- **ISCRIZIONE CONTRO** del 04/09/2012 - Registro Particolare 3734 Registro Generale 25088 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VENEZIA - SEZ. DIST. PORTOGRUARO Repertorio 591 del 10/08/2012 **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO** Immobili siti in CINTO CAOMAGGIORE(VE), PORTOGRUARO(VE), SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO(VE), VENEZIA(VE); **EURO 130.000,00 (originari €110.393,89) a favore** [REDACTED]

La società viene successivamente ammessa al Concordato Preventivo con decreto di ammissione del Tribunale di Venezia.

In data 12.01.2017 viene poi trascritta sentenza di fallimento poi rettificata in data 20.01.2017 per erronea acquisizione.

Si rimanda alle visure in allegato per i dettagli di approfondimento.

VALUTAZIONE

Tenuto conto delle considerazioni sopra esposte, di seguito si riporta tabella con calcolo dei valori attribuiti ai beni oggetto di stima:

PORTOGRUARO - UFFICI e ACCESSORI

CT	Pr.	Cap.	AMB.	CS	Primo Piano	h.	Descrizione	Met.	q.	mq.c.	mq. (V/mq)	Cost. Cost. (Estimato)	Costo	VM	Destato	VL
F	15	1569	10	A/10	2	2,70	Ufficio (interno 4)	104,61	1	104,61	€ 1.000,00	0,25	€ 750,00	€ 78.457,50	0,75	€ 58.843,13
			17	C/6	51	2,50	Posto auto coperto	24,00	0	24,00		A CORPO	€ 2.500,00	€ 2.500,00	0,75	€ 1.875,00
			20	C/6	51	2,50	Garage	16,00	0,5	8,00	€ 1.000,00	0,25	€ 750,00	€ 6.000,00	0,75	€ 4.500,00
													Totale	€ 86.957,50		€ 65.218,13
													TOT.arr.to	€ 87.000,00		€ 65.000,00
F	15	1569	11	A/10	2	2,70	Ufficio (interno 5)	109,06	1	109,06	€ 1.000,00	0,25	€ 750,00	€ 81.785,00	0,75	€ 61.346,25
			18	C/6	51	2,50	Posto auto coperto	22,00	0	22,00		A COPRO	€ 2.500,00	€ 2.500,00	0,75	€ 1.875,00
			24	C/2	51	2,50	Magazzino	15,00	0,3	4,50	€ 1.000,00	0,25	€ 750,00	€ 3.375,00	0,75	€ 2.531,25
													Totale	€ 87.670,00		€ 65.752,50
													TOT.arr.to	€ 88.000,00		€ 66.000,00
F	15	1569	12	A/10	2	2,70	Ufficio (interno 6)	107,10	1	107,10	€ 1.000,00	0,25	€ 750,00	€ 80.325,00	0,75	€ 60.243,75
			19	C/6	51	2,50	Posto auto coperto	24,00	0	24,00		A CORPO	€ 2.500,00	€ 2.500,00	0,75	€ 1.875,00
			21	C/6	51	2,50	Garage	17,00	0,5	8,50	€ 1.000,00	0,25	€ 750,00	€ 6.375,00	0,75	€ 4.781,25
													Totale	€ 89.200,00		€ 66.900,00
													TOT.arr.to	€ 89.000,00		€ 67.000,00

PORTOGRUARO (TERRENO)

CT	Pr.	Cap.	Qualità/Cd.	Descrizione	Met.	mq.	Costo	VM	Destato	VL
T	15	1548	Area urbana	Relitto di lottizzazione	S	5	€ 35,00	€ 175,00	0,5	€ 17,50
T	15	1550	Aerea urbana	Relitto di lottizzazione		13	€ 5,00	€ 65,00	0,5	€ 32,50
T	15	616	Semin. Arbor	2 Relitto di lottizzazione		160	€ 5,00	€ 800,00	0,5	€ 400,00
T	15	1546	Seminativo	2 Relitto di lottizzazione		30	€ 5,00	€ 150,00	0,5	€ 75,00
								€ 1.040,00		€ 520,00

Per quanto attiene i terreni cui ai mappali 1548, 1550, 616, 1546 trattandosi di relitti di lottizzazione dovranno essere catastalmente regolarizzati e con conseguente cessione gratuita al Comune di Portogruaro.

CONCLUSIONI

Si ribadisce che i valori attribuiti tengono conto della evidente situazione di crisi del mercato immobiliare.

E' doveroso precisare che il valore complessivo sopra determinato non può considerarsi valido in assoluto ma deve essere inteso quale "valore obiettivo" determinato su basi razionali. Infatti, in caso di operazioni che riguardino unitariamente i beni oggetto di stima, il valore di scambio (prezzo) degli stessi potrebbe essere in larga misura condizionato dal particolare interesse delle parti che risulta fondato su stime soggettive e, come tali, non valutabili sul piano generale.

Con quanto sopra, il sottoscritto ritiene di aver bene e compiutamente adempiuto all'incarico affidatogli.

Il Perito Estimatore.
 (Ing. Carlo Segà)

ALLEGATI

1.	Visura catastale
2.	Estratto di mappa
3.	Planimetrie catastali
4.	Elaborati planimetri con distribuzione unità
5.	Titoli di provenienza
6.	Autorizzazioni / Agibilità
7.	Convenzioni
8.	Rilievo fotografico

MODULARIO
F. rig. rend. 497



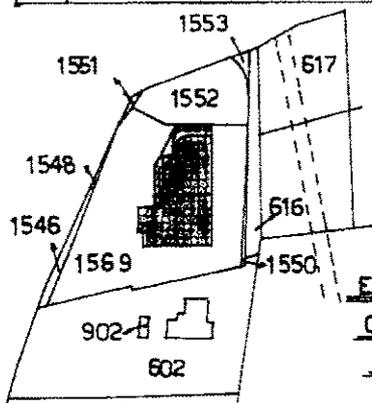
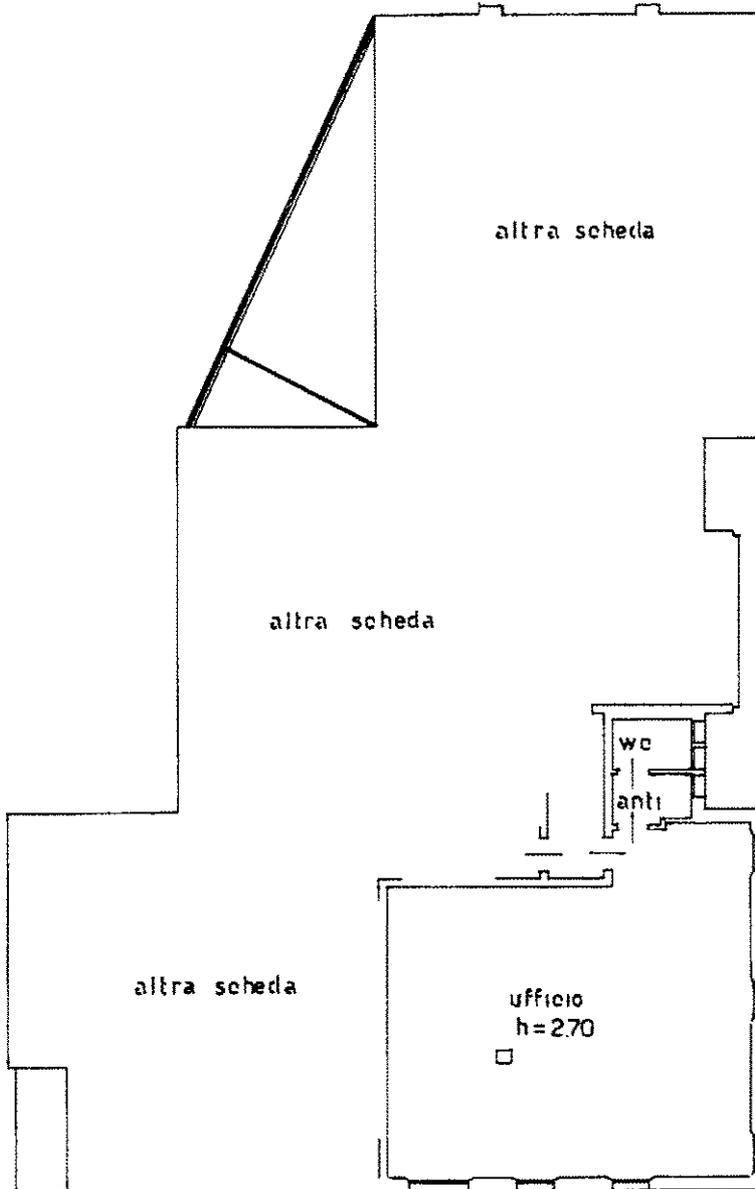
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

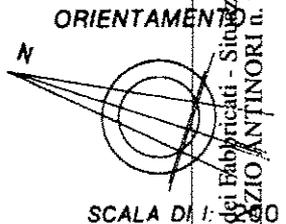
LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di PORTOGRUARO via ANTINORI civ. 2 int. 4...

PIANTA PIANO SECONDO



ESTRATTO DI MAPPA 1:2000
COMUNE DI PORTOGRUARO
F. 15 MAPP. 1569



Catalogo del Fabbricati - Situazione al 28/12/2017 - Comune di PORTOGRUARO (G914) - < Foglio: 15 - Particella: 1569 - Subalterno: 10 >
 VIA ORAZIO ANTINORI n. 2 piano: 2 interno: 4;

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
Ultima planimetria in atti

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, cognome e nome)
[Redacted]

RISERVATO ALL'UFFICIO

60793

Data presentazione: 06/11/1998 - Data: 28/12/2017 - n. T145123 - Richiedente: VNDDGI78A27G888X
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampato: A4(210x297)
 n. 1569 sub. 0
 Data: 02-11-1998 Firma: [Redacted]

MODULARIO
F. rig. rend. 497



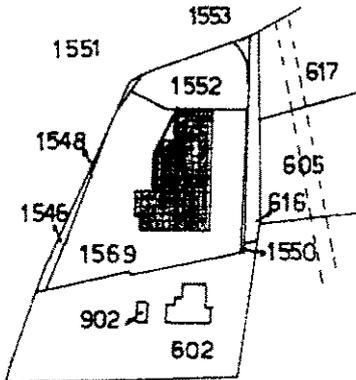
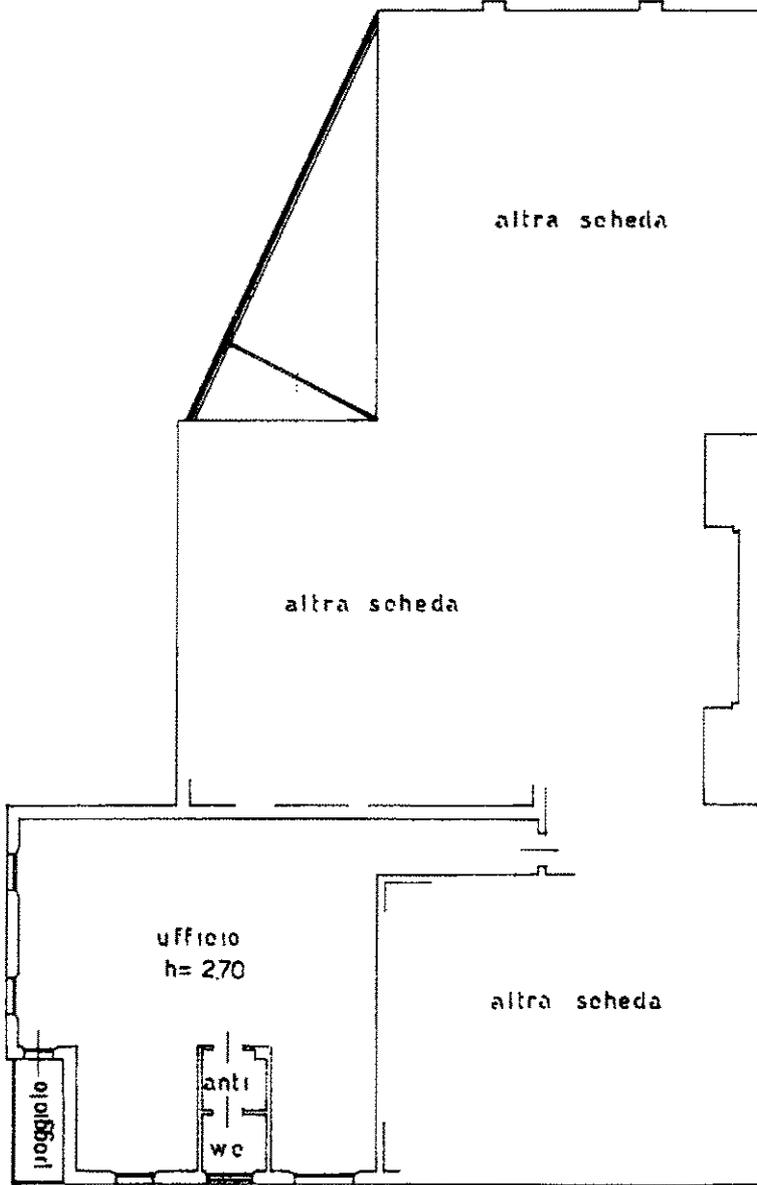
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

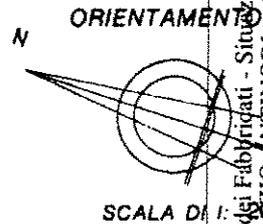
LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di PORTOGRUARO via ANTINORI civ. 2 int. 5

PIANTA PIANO SECONDO



ESTRATTO DI MAPPA 1:2000
COMUNE DI PORTOGRUARO
F. 15 MAPP 1569



SCALA DI 1:...

Catasto del Fabbricati - Singola Sezione al 28/12/2017 - Comune di PORTOGRUARO (G914) - < Foglio: 15 - Particella: 1569 - Subalterno: 11 >
VIA ORAZIO ANTINORI n. 2 piano: 2 interno: 5;

Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/> Ultima planimetria in atti Data presentazione: 06/11/1998 - Data: 28/12/2017 - n. T145124 - Richiedente: VNDDGI78A27G888X Totale schede: 1 - Formate di acquisizione: 1 (A4 210x297) - VE NE 710 - 1185 - A4 (210x297) n. 1569 sub. data 02-11-1998 Firm.	Compilata dal <u>GEOMETRA</u> [Redacted] scritto all'atto da <u>GEOMETRI</u> [Redacted]	RISERVATO ALL'UFFICIO 1074.13
---	--	----------------------------------

MODULARIO
F. rig. rend. 487



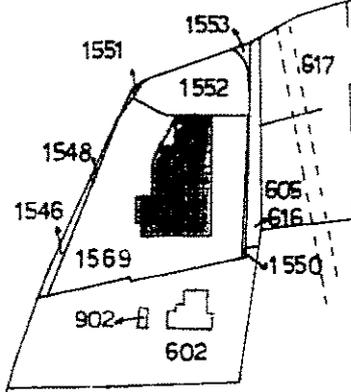
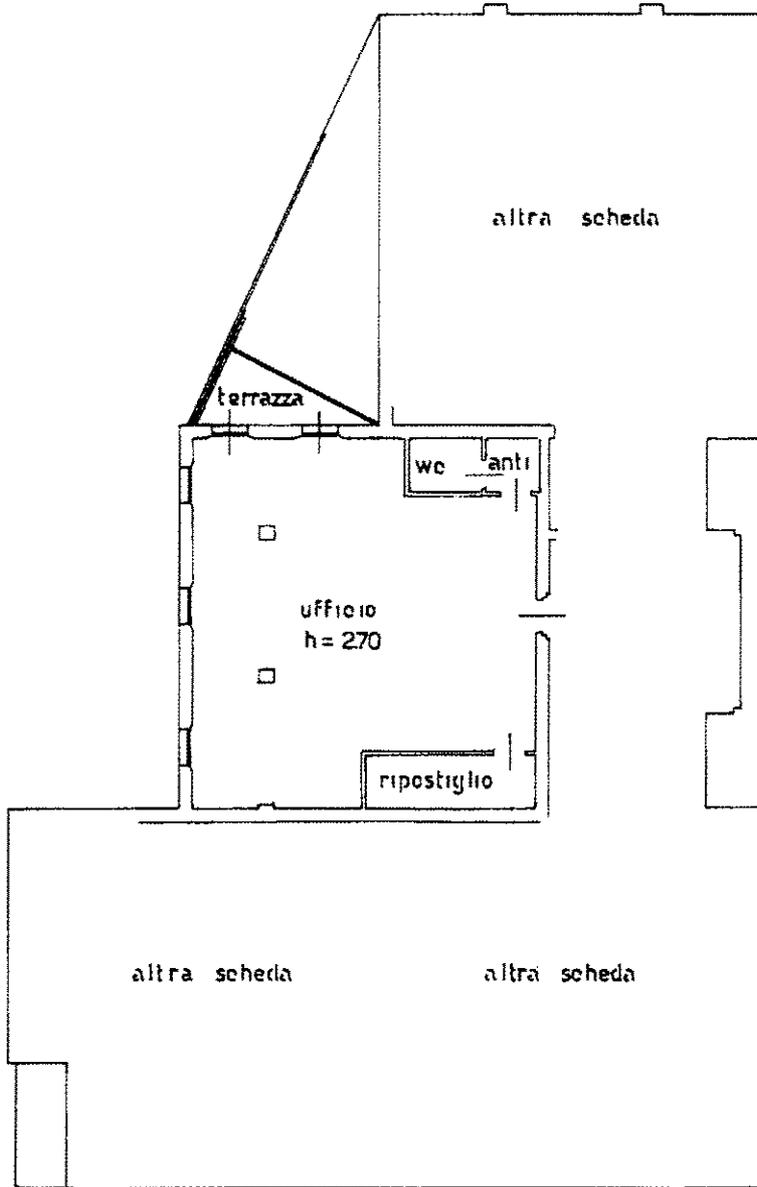
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

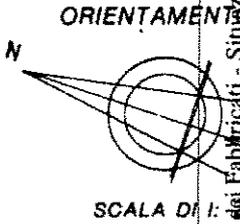
LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di PORTOGRUARO via ANTINORI civ. 2 int. 6

PIANTA PIANO SECONDO



ESTRATTO DI MAPPA 1:2000
COMUNE DI PORTOGRUARO
F. 15 MAPP. 1569



Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/> Ultima planimetria in atti	Compilata dal <u>GEOMETRA</u> (Titolo, cognome e nome) <u>[Redacted]</u>	RISERVATO ALL'UFFICIO <u>02-13</u>
Data presentazione: <u>06/11/1998</u> - Data: <u>28/12/2017</u> - n. <u>T145125</u> - Richiedente: <u>VNDDGI78A27G888X</u> Totale Schede: <u>15</u> - Formato di acquisizione: <u>A4(210x297)</u> - Formato di stampa: <u>A4(210x297)</u> n. <u>1569</u> sub <u>6</u>	Scritto all'albo dei <u>GEOMETRI</u> <u>VENETIA</u> n. <u>1188</u> data <u>02-11-1998</u> Firma <u>[Redacted]</u>	Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/12/2017 - Comune di PORTOGRUARO (G914) - < Foglio: 15 - Particella: 1569 - Subalterno: 12 > VIA ORZIO ANTINORI n. 2 piano: 2 interno: 6;

MODULARIO
F. rlg. rend. 497



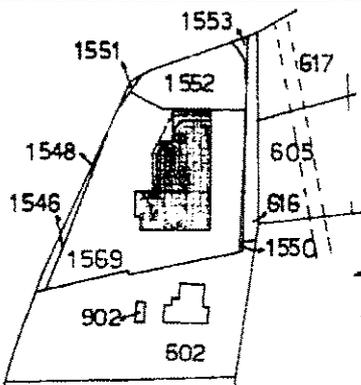
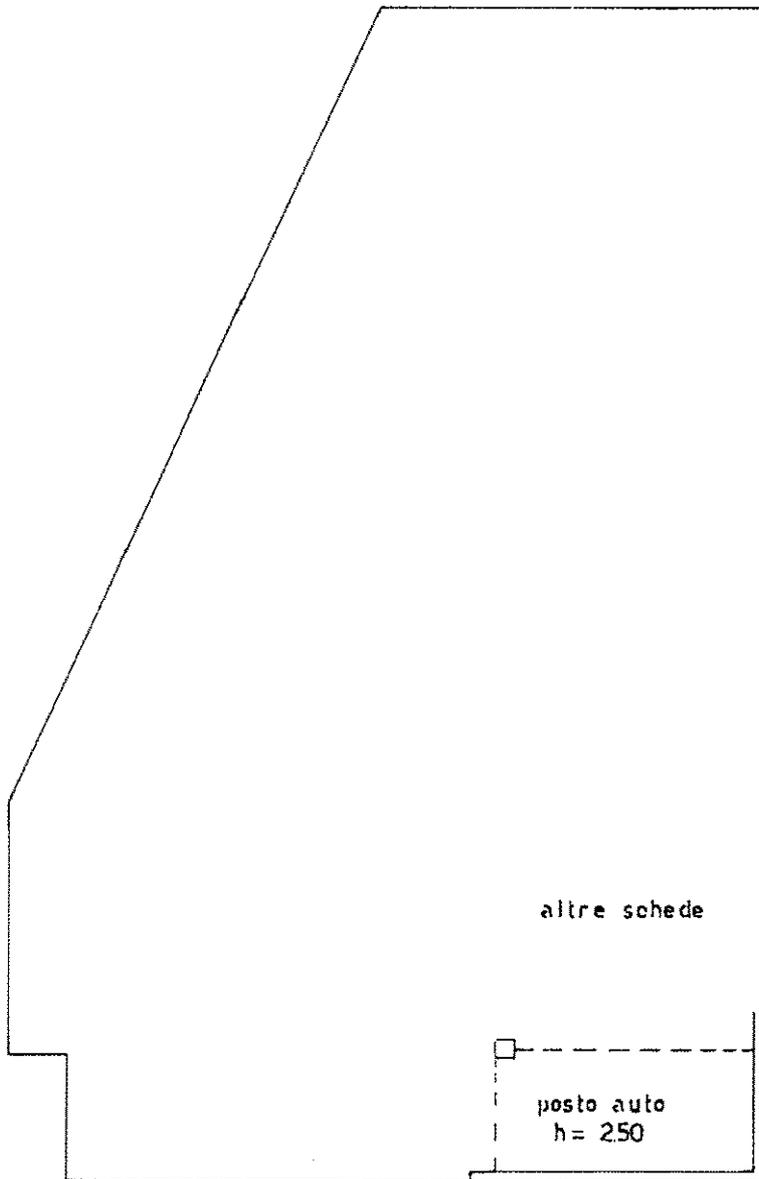
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

1192
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di PORTOGRUARO via ANTINORI civ.

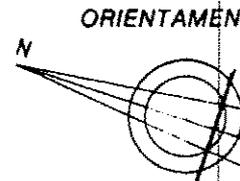
PIANTA PIANO INTERRATO



ESTRATTO DI MAPPA 1:2000

COMUNE DI PORTOGRUARO

F. 15 MAPP. 1569



SCALA DI 1:

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 06/11/1998 - Data: 28/12/2017 - n. T145127 - Richiedente: VNDDGI78A27G888X
Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)
n. 1569 sub. data 02-11-1998

G. 7173

Catasto del Fabbricati - Situazione al 28/12/2017 - Comune di PORTOGRUARO (G914) - < Foglio: 15 - Particella: 1569 - Subalterno: 17 >
VIA ORZIO ANTINORI piano: S1;

MODULARIO
F. rig. rend. 487

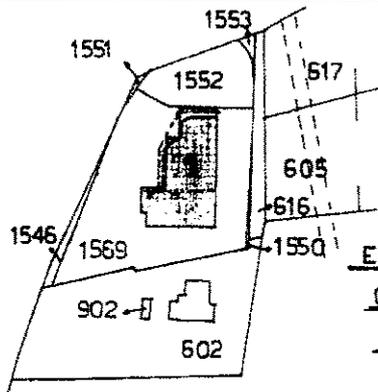
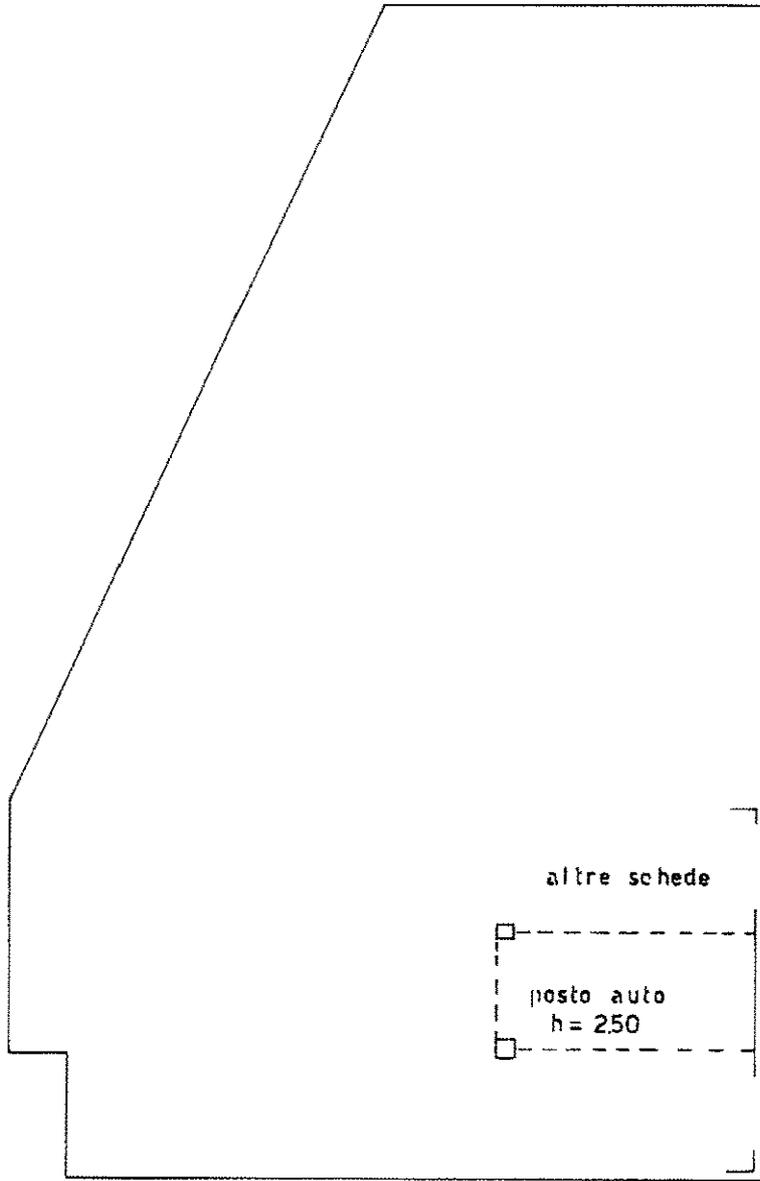


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

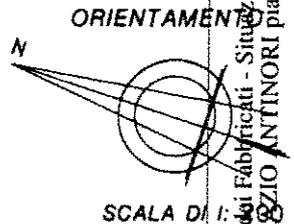
LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di PORTOGRUARO via ANTINORI civ.

PIANTA PIANO INTERRATO



ESTRATTO DI MAPPA 1:2000
COMUNE DI PORTOGRUARO
F. 15 MAPP. 1569



Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/12/2017 - Comune di PORTOGRUARO (G914) - < Foglio: 15 - Particella: 1569 - Subalterno: 18 >
VIA ORZIO ANTINORI piano: S1;

Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>	Compilata dal <u> </u> GEOMETRA	RISERVATO ALL'UFFICIO (52/13)
Ultima planimetria in atti Identificativi catastali Data presentazione: 06/11/1998 - Data: 28/12/2017 - n. T145128 - Richiedente: VNDDGI78A27G888X Totale schede: 5 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Venezia - data: 02-11-1998 - Firm. <u> </u>	Iscritto all'albo dei GEOMETRI VENEZIA	

MODULARIO
F. rig. rend 487



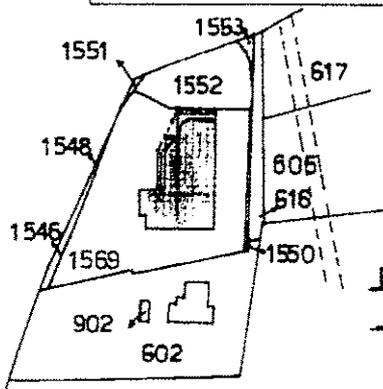
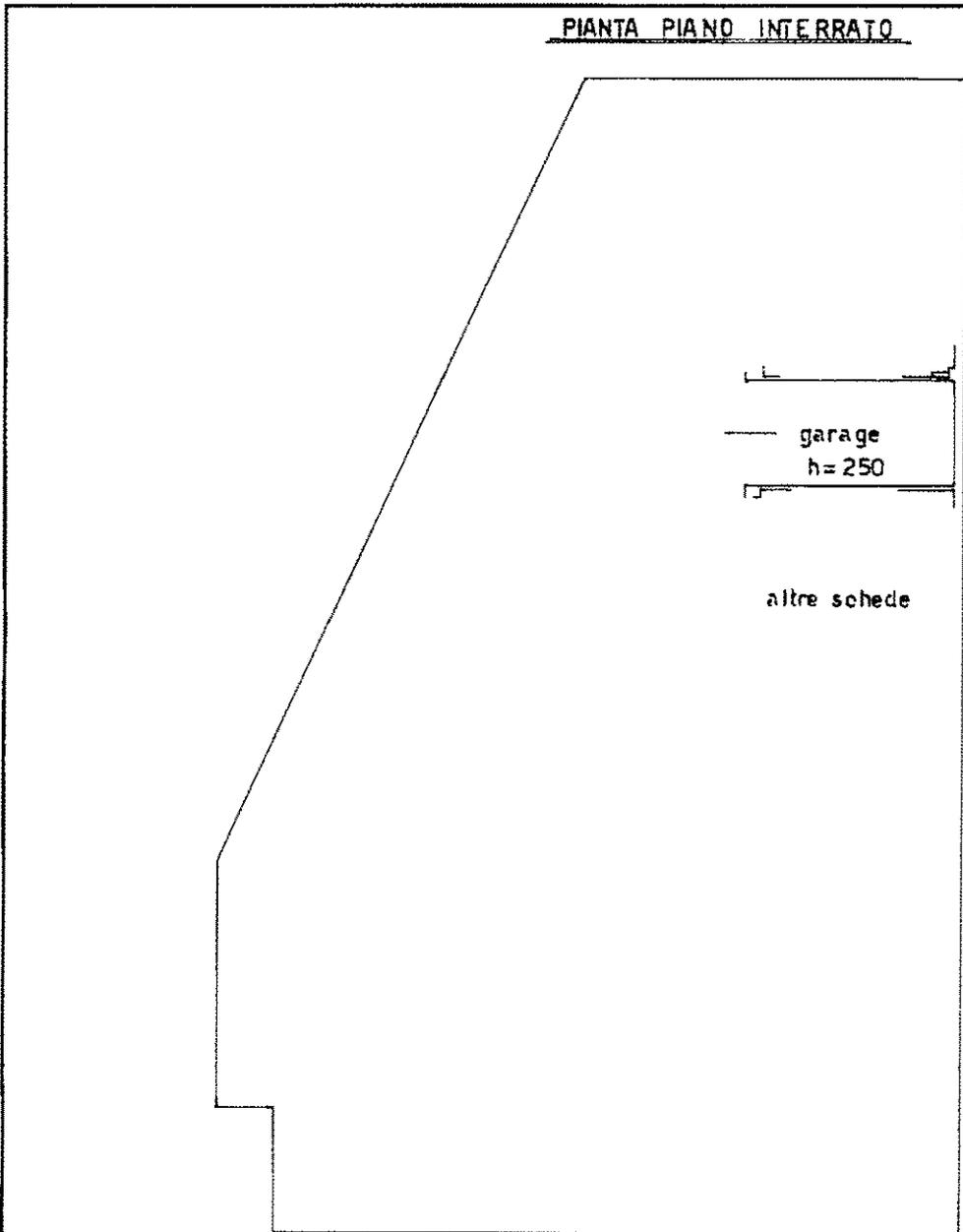
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

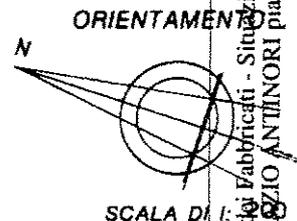
LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di PORTOGRUARO via ANTINORI civ.

PIANTA PIANO INTERRATO



ESTRATTO DI MAPPA 1:2000
COMUNE DI PORTOGRUARO
F. 15 MAPP 1569



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/12/2017 - Comune di PORTOGRUARO (G914) - < Foglio: 15 - Particella: 1569 - Subalterno: 21 >
VIA ORZIO ANTINORI piano: S1;

Nome - Indirizzo Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>	Compilata dal <u>GEOMETRA</u> <u>[REDACTED]</u>	RISERVATO ALL'UFFICIO <u>(0002143)</u>
Ultima planimetria in atti (Identificativi catastali) Data presentazione: 06/11/1998 - Data: 28/12/2017 - n. T145210 - Richiedente: VNDDGI78A27G888X Totale schede: 1569 - Formato di acquisizione: <u>AutoCAD 2007</u> - Formato: <u>PDF</u> - Foglio: <u>15</u> - Particella: <u>1569</u> - Subalterno: <u>21</u> data: <u>02-11-1998</u> Firma: <u>[REDACTED]</u>	Iscritto all'albo dei GEOMETRI <u>[REDACTED]</u>	

MODULARIO
a.r.f. n. 487

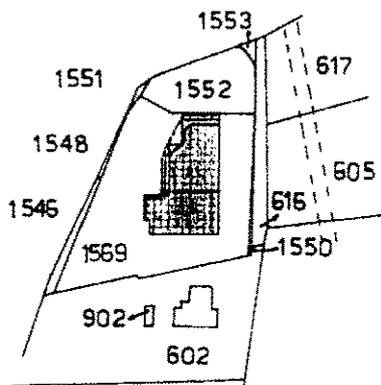
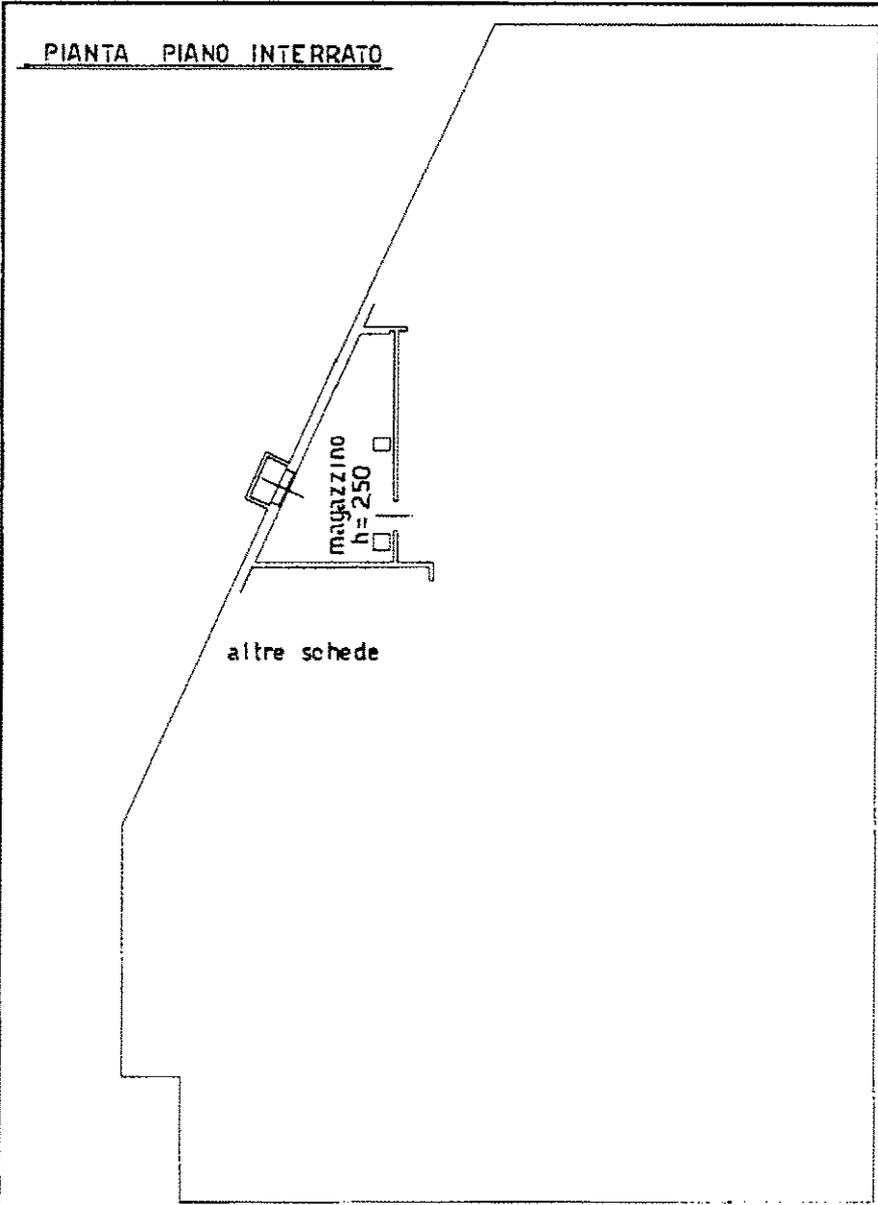


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

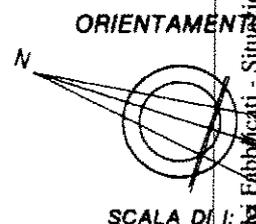
MOD. BN (CEU)

LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di PORTOGRUARO via ANTINORI civ.



ESTRATTO DI MAPPA 1:2000
COMUNE DI PORTOGRUARO
F. 15 MAPP. 1569



Catasto del Fabbricati - Situazione al 28/12/2017 - Comune di PORTOGRUARO (G914) - < Foglio: 15 - Particella: 1569 - Subalterno: 24 >
VIA CRISTOFORO ANTINORI piano: S1;

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal GEOMETRA

RISERVATO ALL'UFFICIO
602193

Ultima planimetria in atti

Identificativi catastali
Data presentazione: 06/11/1998 - Data: 28/12/2017 - n. T145211 - Richiedente: VNDDGI78A27G888X
Totale schede: 1569 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato di stampa: A4 (210x297)
n. sub. 02-11-1998 Firm. VENEZIA