

TRIBUNALE di PORDENONE

N.47/2018 R.G. FALLIMENTO

Sentenza n.52/2018

Giudice Delegato dott.ssa Roberta Bolzoni

Curatore dott.ssa Maura Chiarot

FALLIMENTO EMA S.P.A. in liquidazione

(già

in liquidazione)

sede legale in San Quirino (PN) – Via Maniago 21/A

codice fiscale 00073410938;

INVENTARIO E STIMA ATTREZZATURE E MINUTERIE

Capannoni e officina in Sesto al Reghena - località Ramuscello

Capannoni in San Quirino – Via Maniago

INCARICO

Il sottoscritto geometra Antonio TAIARIOL, con studio professionale in Comune di Fontanafredda, Via Pastrengo nr.11/4, telefono 0434.565110, iscritto all'albo del Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Pordenone e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Pordenone, è incaricato di *“assistere la curatela nelle operazione di inventario, determinare il valore fallimentare dei beni mobili, verificando la conformità alla normativa vigente al fine del realizzo dei beni stessi e collaborare con la curatela al fine di favorire il realizzo dei beni mobili fallimentari, fornendo tutte le informazioni tecniche e rendendosi, altresì, disponibile a far visionare i beni stessi ai potenziali acquirenti”*.

SOPRALLUOGO

Lo scrivente perito ha eseguito i sopralluoghi presso i capannoni e l'officina posti in Sesto al Reghena PN - località Ramuscello e in San Quirino - Via Maniago, per inventariare e stimare i beni dell'azienda.

Gli accessi sono stati eseguiti sempre alla presenza della proprietà o suoi incaricati.

CRITERI DI STIMA

Nella valorizzazione si è cercato di individuare i valori commerciali più probabili riscontrabili sul mercato nell'ipotesi di vendita in tempi brevi considerando le seguenti variabili:

- a. stato di conservazione;
- b. fattori di svalutazione;
- c. richiesta del mercato;
- d. possibilità di reimpiego/riutilizzo;
- e. costi relativi a trasporto, smontaggio-rimontaggio e affini;
- f. costi per la custodia;
- g. vendita nella condizione del "visto e piaciuto" senza garanzia per mancanze, difetti o malfunzionamenti;

Si evidenzia che:

-Per la maggior parte delle attrezzature e di macchinari non sono stati consegnati allo scrivente i libretti e le verifiche periodiche di sicurezza, se presenti, sono scadute.

-Per gli arredi presenti in alcuni locali e per i corpi illuminanti a soffitto, anche se inventariati, per la vetustà e lo stato di degrado in cui si trovano (nel caso non sia previsto lo smaltimento) è stato attribuito un valore del tutto simbolico.

-Per l'assenza dell'energia elettrica non è stato possibile verificare il funzionamento dei macchinari e delle attrezzature.

Sono anche esclusi dalla presente valutazione eventuali software, licenze d'uso, brevetti, diritti e altri beni non rinvenuti in fase di rilievo e d'inventario.

Per i motivi sopra esposti lo scrivente prevede che per i beni stimati vi sarà una difficile commerciabilità e che buona parte di questi rimarrà invenduta.

Le valutazioni sono state elaborate sulla base delle informazioni desunte da grossisti commercianti specializzati nella compravendita di beni analoghi a quelli in oggetto.

I macchinari, le attrezzature e gli arredi andranno preventivamente visionati poiché la vendita dei beni, è fatta nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano; eventuali differenze o manchevolezze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi anche se occulti, e non conoscibili, gli oneri per la messa a norma e sicurezza, la mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Di tutto ciò si è tenuto conto nella formulazione del valore di stima.

E' sempre preferibile eseguire l'alienazione dei beni in blocco suddividendoli per tipologia poiché non è consigliabile ipotizzare singole vendite per i tempi lunghi che abbisognano oltre al fatto che, sicuramente, buona parte degli stessi rimarrebbe invenduta.

Ai valori rilevati sul corrente mercato, è applicata una decurtazione del 30% in considerazione che trattasi di vendita giudiziaria nella condizione del "visto e piaciuto" senza garanzia per vizi e difetti.

Al primo sopralluogo, effettuato assieme alla curatela, si è rilevato che nelle aree esterne e all'interno dei capannoni del complesso industriale, vi è la presenza e sono accatastati in grande quantità gli scarti delle lavorazioni, diversi materiali edili, tubazioni in pvc, manufatti e travi in calcestruzzo, frammenti di pannelli in fibrocemento (eternit), materiali ferrosi, vecchi arredi, copertoni per veicoli e autotreni, computer, stampanti, monitor, hardware in generale fuori uso, bidoni contenenti vernici/carburanti e rifiuti speciali (questi ultimi non sempre identificabili). I materiali che non sono più utilizzabili e i rifiuti speciali dovranno essere smaltiti presso le discariche autorizzate.

STABILIMENTO DI SESTO AL REGHENA

CAPANNONE 1

CAPANNONE

- N. 1 Cassaforma variabile per pannelli OLMET matricola 022080/2002, lunghezza 41 m completa di sponda a cerniera, sponda variabile sagomata, carrelli porta sponde, dispositivo automatico selezionatore larghezze e impianto oleodinamico.



Stima €.25.000

- N. 2 Carroponti DEMAG matricole PN-I-2490 e PN-I-2491 produzione circa anno 1969, portata 10 tonnellate, costituiti da ponte principale, carrello e argano di sollevamento. Ultima verifica nel 2010.

Stima €.8.000

Stima €.8.000

- N. 2 Carroponti DEMAG matricola PN-I-2651 e PN-I-2652 circa anno 1970, portata 15 tonnellate, costituiti da ponte principale, carrello e argano di sollevamento. Ultima verifica nel 2010.

Stima €.10.000

Stima €.10.000



- N. 4 Tramoggia carico e scarico calcestruzzo compreso impianti e accessori. Nessun libretto e documentazione conformità rinvenuti.



Stima €5.000

- N. 6 Martinetti idraulici. Nessun libretto e documentazione conformità rinvenuti.



Stima €2.000

- N. 1 Betoniera interna. Nessun libretto e documentazione conformità rinvenuti.



Stima €4.000

- Impianto di betonaggio compresa stazione di comando per la produzione del calcestruzzo, il quadro elettrico e ogni altro accessorio. Nessun documentazione di conformità rinvenuta.

Stima €5.000





UFFICIO

- N.2 Tavoli, N.2 scrivanie, sedie e armadi (da smaltire a rifiuto);



Stima €. 00,00

SPOGLIATOI

- Spogliatoi compresi di armadi e sedie (da smaltire a rifiuto);



Stima €. 00,00

CAPANNONE 2

MEZZI

- Carrello elevatore tipo 30 C, matricola 5103081003, anno 1980, portata 3000 kg.
Nessun libretto o manuale e delle manutenzioni.



Stima €.200

- Mercedes C230 K cambio manuale - Alimentazione Benzina, Anno 2001 targa BW077VM.
Inutilizzata e priva di tagliando con batteria e pneumatici da sostituire non è stato possibile verificare il chilometraggio. La parte riferisce che ha percorso circa Km.350.000.



Stima €.2.000

- Mercedes Benz 126044 CC 4973- Cambio Automatico – Alimentazione Benzina, Anno 1992 - targa . Inutilizzata e priva di tagliando con batteria e pneumatici da sostituire. Non è stato possibile verificare il chilometraggio.

Stima €.4.000



AUTORIMESSA E OFFICINA

- N. 8 Lampade;
- N. 1 Estintore;
- N. 1 Estintore a ruote;
- N. 1 Compressore;
- Minuteria varia compresi scaffali;
- N. 30 circa - Filtri carburante FF105C;
- N. 50 circa - Filtri olio/aria;
- N. 200 circa - Filtri vari;
- Vari pneumatici per autovettura inutilizzabili (smaltire a rifiuto)

Stima €1.800





CAPANNONE 3

CAPANNONE

- N. 2 Carroponte - matricole PN-I-874 e PN-I-875 aventi le seguenti caratteristiche:
portata 2 tonnellate, costituiti da ponte principale, carrello e argano di sollevamento.
Anno costruzione circa 1960. Ultima verifica anno 2010.



Stima €1.000

Stima €1.000

- N. 1 Carroponte - matricole PN-I-509 avente le seguenti caratteristiche:
portata 3 tonnellate, costituiti da ponte principale, carrello e argano di sollevamento.
Anno costruzione circa 1960. Ultima verifica anno 2010.

Stima €1.500

ARCHIVIO ESTERNO

ARCHIVIO ESTERNO

- N. 3 Neon;
- N. 2 Scaffalatura metallica 30x200 cm;
- N. 1 Scaffalatura metallica 30x100 cm;
- N. 2 Scaffalatura metallica 30x300 cm;
- N. 4 Armadi metallici 45x120 cm;
- N. 2 Armadi 45x200 cm;
- N. 1 Armadio scorrevole 45x180 cm;
- N. 1 Armadio scorrevole 45x120 cm;
- N. 1 Tavolo 150x200 cm;
- N. 2 Tavolo 170x70 cm;
- N. 2 Portalucidi 50x125 cm

Stima €300

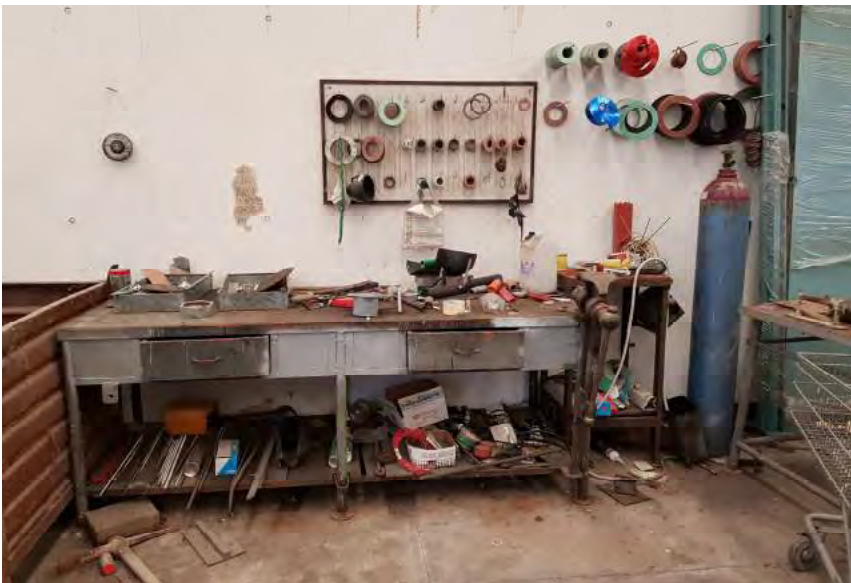


CAPANNONE 4

CAPANNONE 4

- N. 20 Neon;
- N. 1 Banco lavoro con minuteria;
- N. 2 Bancali con pompa;
- N. 2 Filettrici tubi geberit;
- N. 1 Saldatrice tubi geberit;
- N. 1 Scaldatubi geberit;
- N. 1 Bancale tubi geberit di varie dimensioni;
- N. 2 Contenitori metallici di vari raccordi geberit;
- N. 1 Scaffalatura metallica 60x600 cm con minuteria varia;
- N. 1 Scaffalatura metallica 60x600 cm con raccordi di varie dimensioni;
- N. 1 Scaffale di varie curve e raccordi geberit;
- N. 1 Soppalco;
- N. 1 Scaffale con vari materiali;
- N. 1 PC/plotter/stampanti/ monitor (da smaltire a rifiuto);
- N. 1 Motore (da smaltire a rifiuto);

Stima €3.000





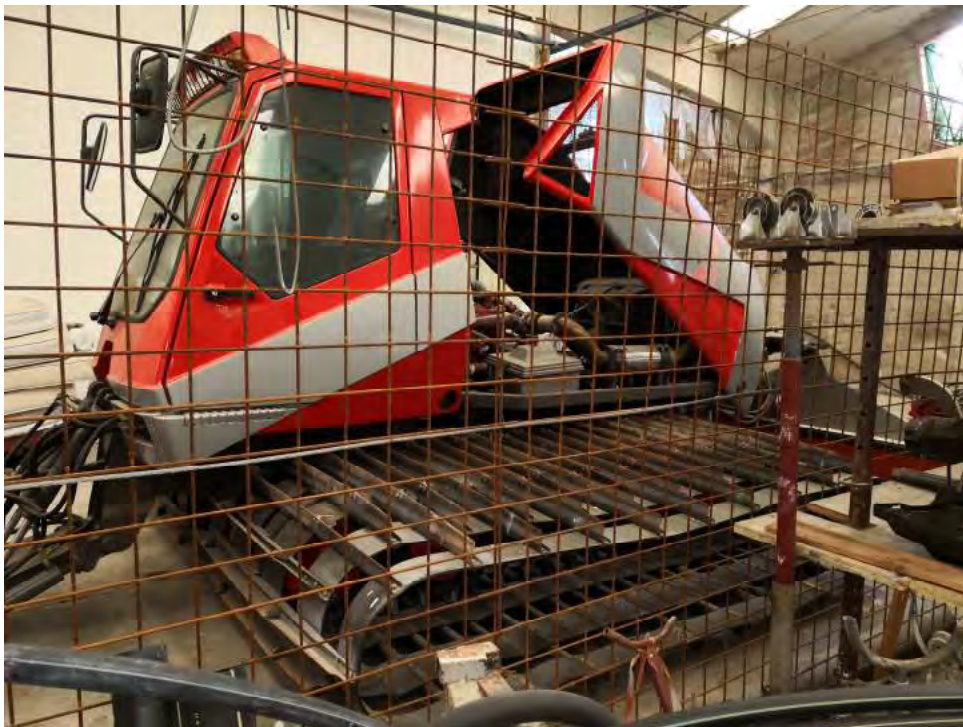






- N. 1 Gatto da neve LEITNER H 400D Turbo;
Nessuna documentazione e/o libretto rinvenuto.

Stima €.6.500



- N. 1 Gatto da neve LEITNER LH 360;

Nessuna documentazione e/o libretto rinvenuto.

Stima €4.000



EX UFFICI

- N.4 Piatti doccia.
- N.4 Sanitari.
- N. 7 Radiatori.
- N. 1 Scaffale con varia minuteria.
- N. 1 Varie attrezzature da idraulico prive di manuali e certificazioni.
(rivettatrice, pinze, saldatori, martello pneumatico, trapano con sostegno e varie).
- N.1 Pompa di circolazione Wilo 400/230V 50HZ
- Scrivania con sedie (da smaltire a rifiuto).
- Cassa con vecchia minuteria (da smaltire a rifiuto)
- Rifiuti vari (da smaltire a rifiuto)

Stima €300

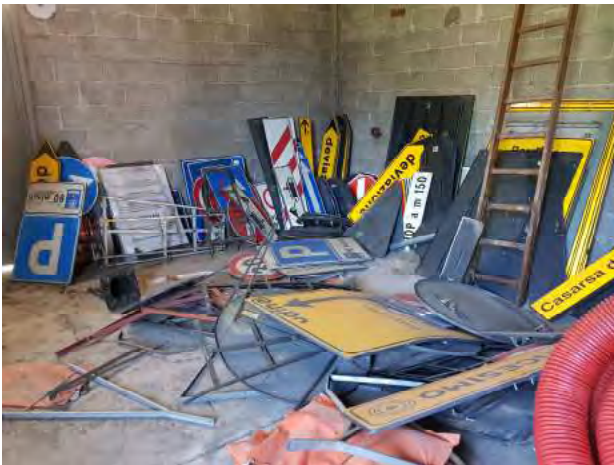




MAGAZZINO

- N. 100 circa - Cartelli stradali di varie dimensioni;
- N. 10 -Barriera Jersey;
- Impianto semaforico;
- Tubo per scarico materiale di risulta;
- Vari Rotoli di Tubo corrugato in Pvc;
- Vecchi motori (da smaltire a rifiuto);
- Varie -Porte interne e pannelli di legno (da smaltire a rifiuto);
- Vario materiale inutilizzabile (da smaltire a rifiuto);

Stima €.200





STABILIMENTO DI SAN QUIRINO

CAPANNONE 1

- N. 2 Carroponti portata 15tonnellate DEMAG, costituiti da ponte principale, carrello e argano di sollevamento. Privo di documentazioni libretto e verifiche.

Stima €.8.000

Stima €.8.000



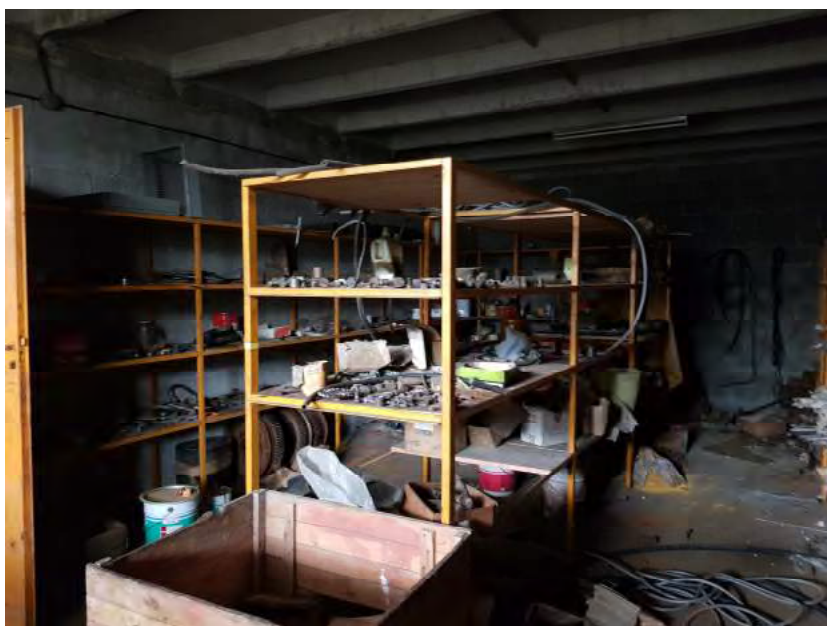
- N.1 Carroponte DEMAG portata 10tonnellate, costituiti da ponte principale, carrello e argano di sollevamento. Privo di documentazioni libretto e verifiche.

Stima €. 3.000



- Minuteria varia inutilizzabile e rifiuti vari (da smaltire in discarica autorizzata);

Stima € . 000



STABILIMENTO DI SESTO AL REGHENA

VALORE DI STIMA COMPLESSIVO

€.102.800,00

(Centoduemilaottocentoeuro)

STABILIMENTO DI SAN QUIRINO

VALORE DI STIMA COMPLESSIVO

€.19.000,00

(Diciannovemilaeuro)

Fontanafredda, li 05.06.2019

Il perito



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

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

ALTAN PREFABBRICATI S.P.A. IN LIQUIDAZIONE

CONSULENZA TECNICA n. 2

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



Dott. Paolo Berti

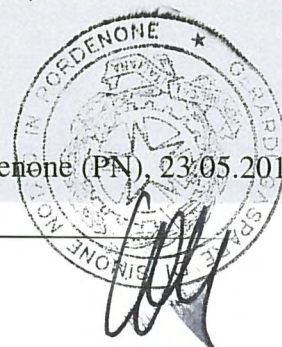
COMMITTENTE:

IN LIQUIDAZIONE*

con sede in San Quirino (PN), via Maniago n. 21/A,

Codice Fiscale n. 00073410938

Pordenone (PN), 23/05.2018



SOMMARIO

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



5.1 Analisi del mercato locale 68

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

5.3 Valutazione delle unità agibili..... 76

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

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

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

6.0 RIEPILOGO VALUTAZIONI IMMOBILIARI 83

ALLEGATI ALLA CONSULENZA TECNICA n. 2 85



PREMESSA

A) INCARICO ed OGGETTO DELLA PRESENTE VALUTAZIONE

E' stato ricevuto l'incarico dalla società
nella persona del liquidatore dott. Davide Altan, di procedere alla valutazione del compendio di
proprietà articolato in n. 5 lotti, come di seguito catastalmente identificati:

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

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

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

B) ACCERTAMENTI ESEGUITI

Sono state svolte le seguenti attività:

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



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

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

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

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

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



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

e) allo smaltimento dei rifiuti esistenti.

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



1.0 IDENTIFICAZIONE IMMOBILIARE

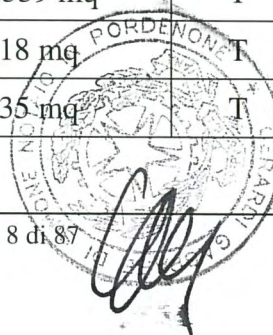
Trattasi di un parco commerciale articolato in n. 2 fabbricati (denominati I° e II° stralcio), con ricavo di n. 18 unità ancora in capo alla committente, di cui solo n. 7 attualmente agibili.

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

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

Comune di Concordia Sagittaria (VE) – Catasto fabbricati

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



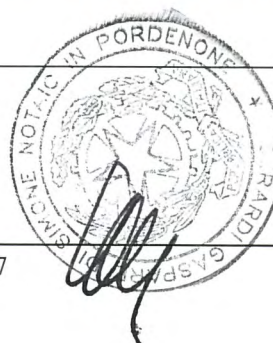
Comune di Concordia Sagittaria (VE) – Catasto terreni

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

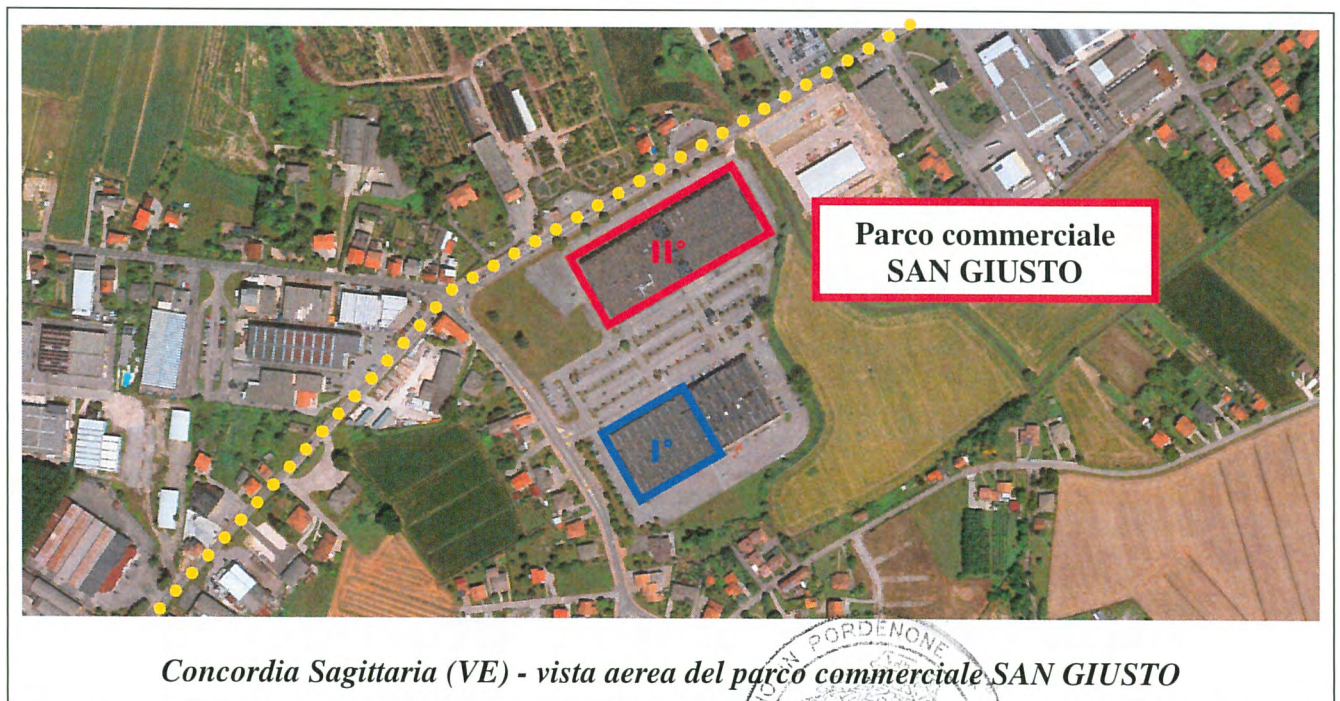
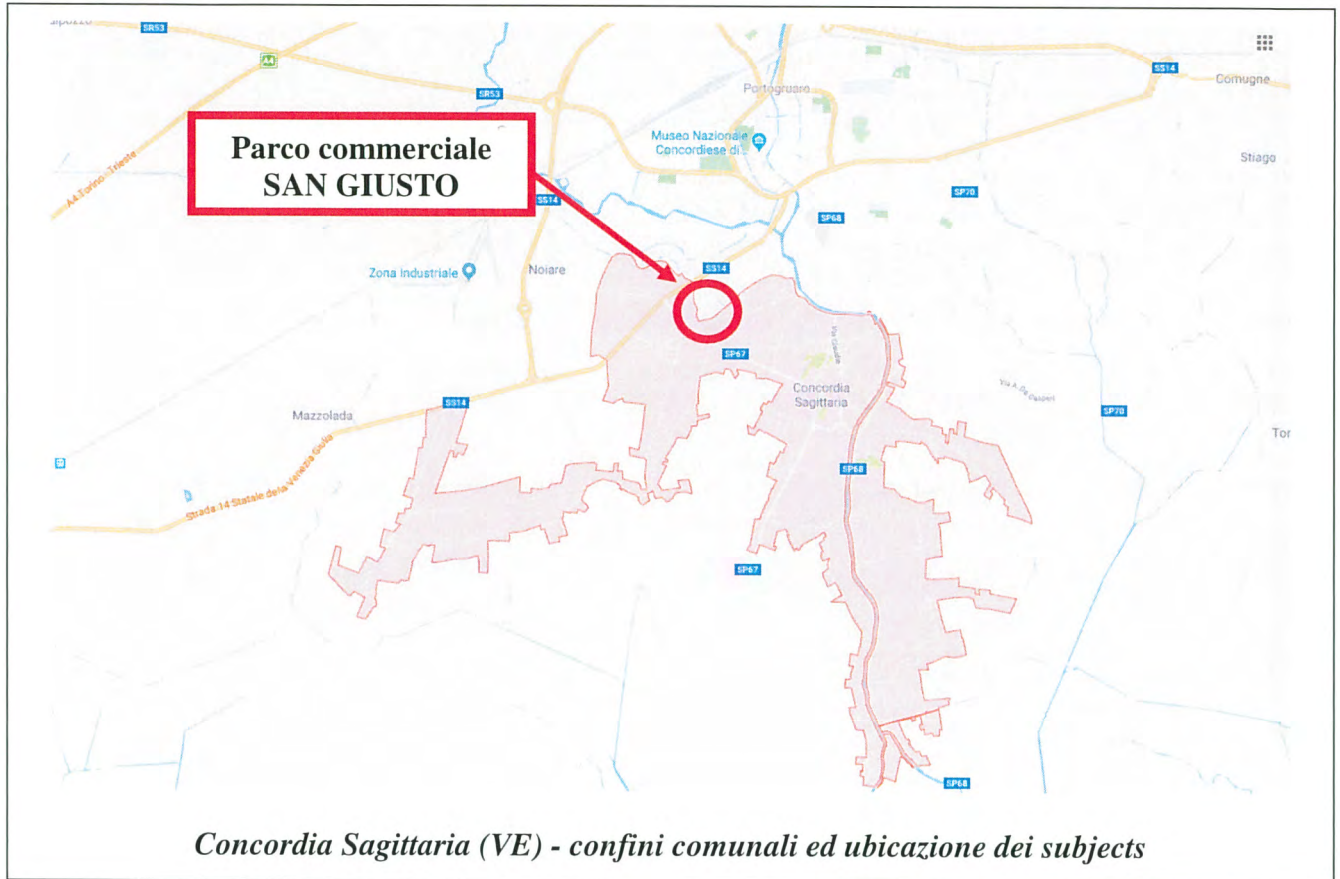
Note relative agli immobili oggetto di valutazione:

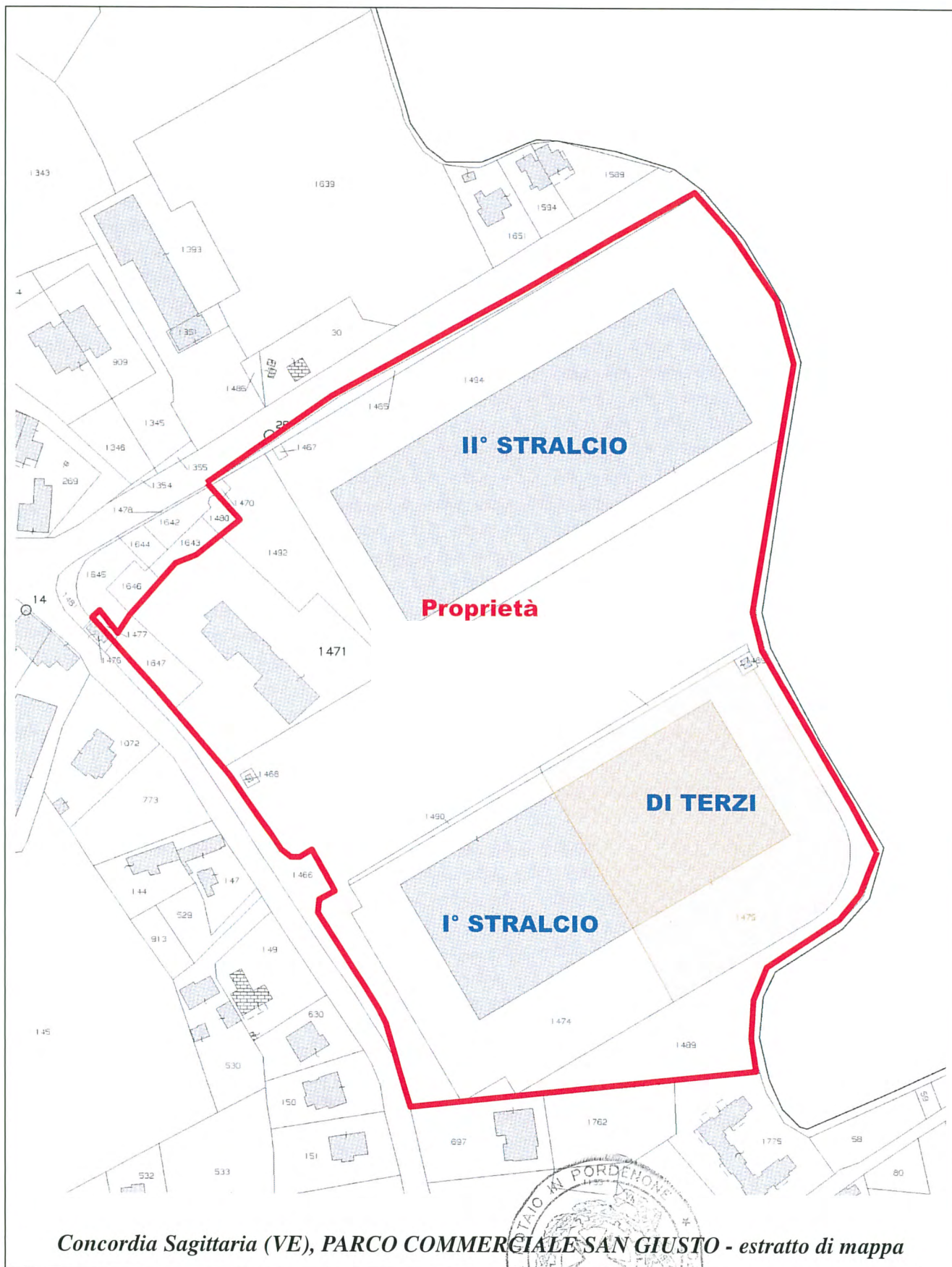
- l'immobile F. 1 M. 1466 **non risulta più nelle disponibilità della committente**, in quanto ceduto al Comune di Concordia Sagittaria. L'identificazione catastale attuale deriva da un errore in sede di volturazione automatica del mappale a seguito dell'atto del 27 luglio 2016 rep. 2184/2 Segretario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

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

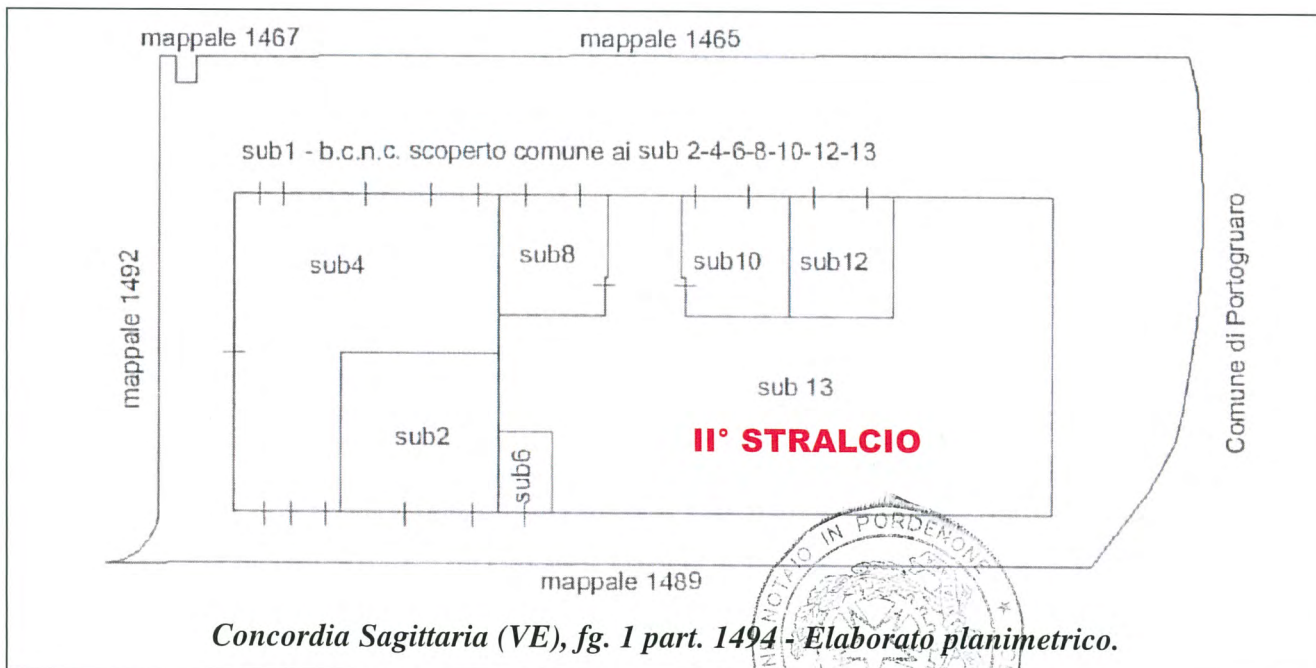
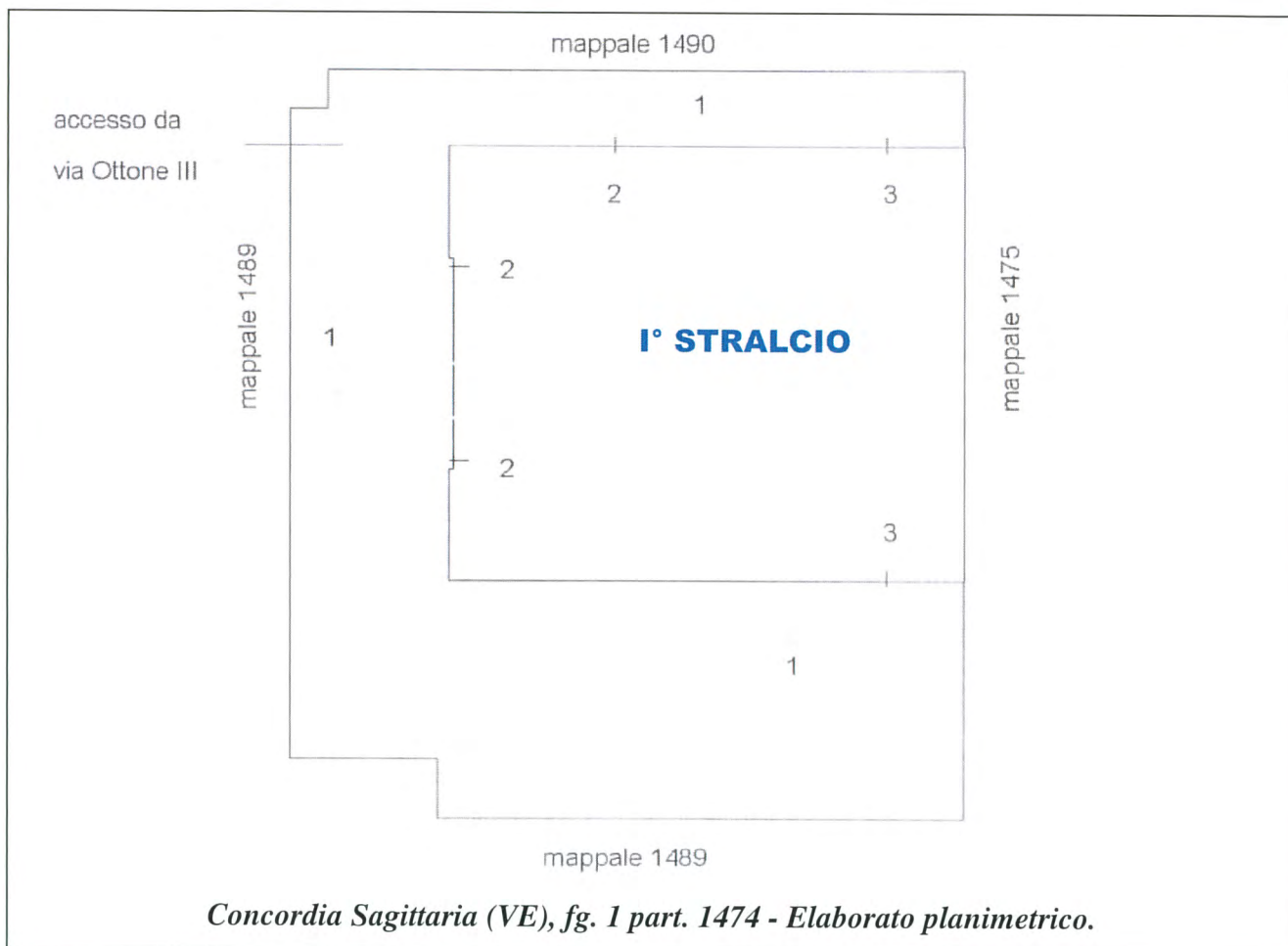


Di seguito si riportano viste aeree ed estratto di mappa catastale con perimetrazione del complesso de quo, al fine di una migliore individuazione del lotto oggetto di valutazione.



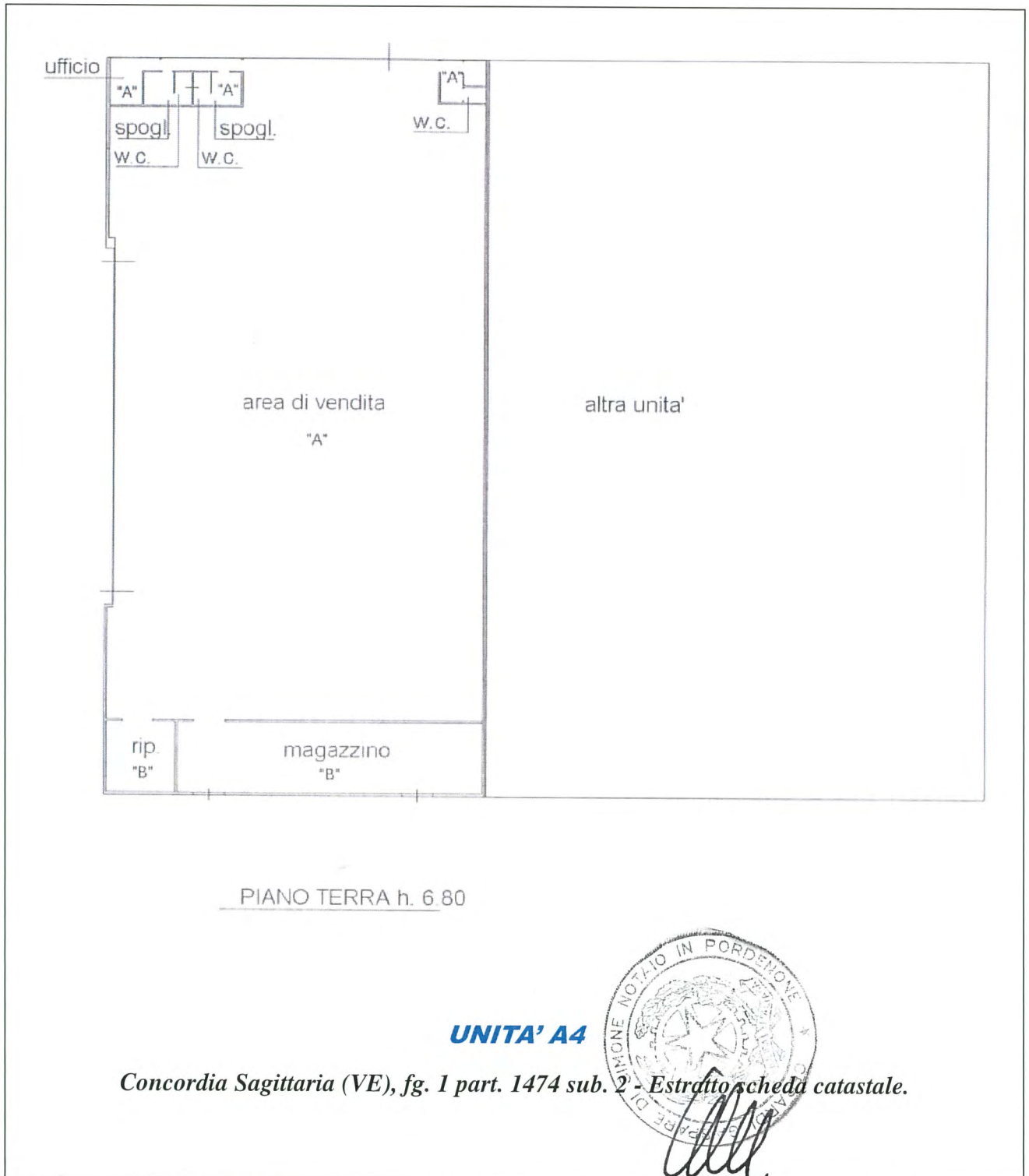


Segue estratto dell'elaborato planimetrico delle partt. 1494 e 1474 di proprietà della committente.



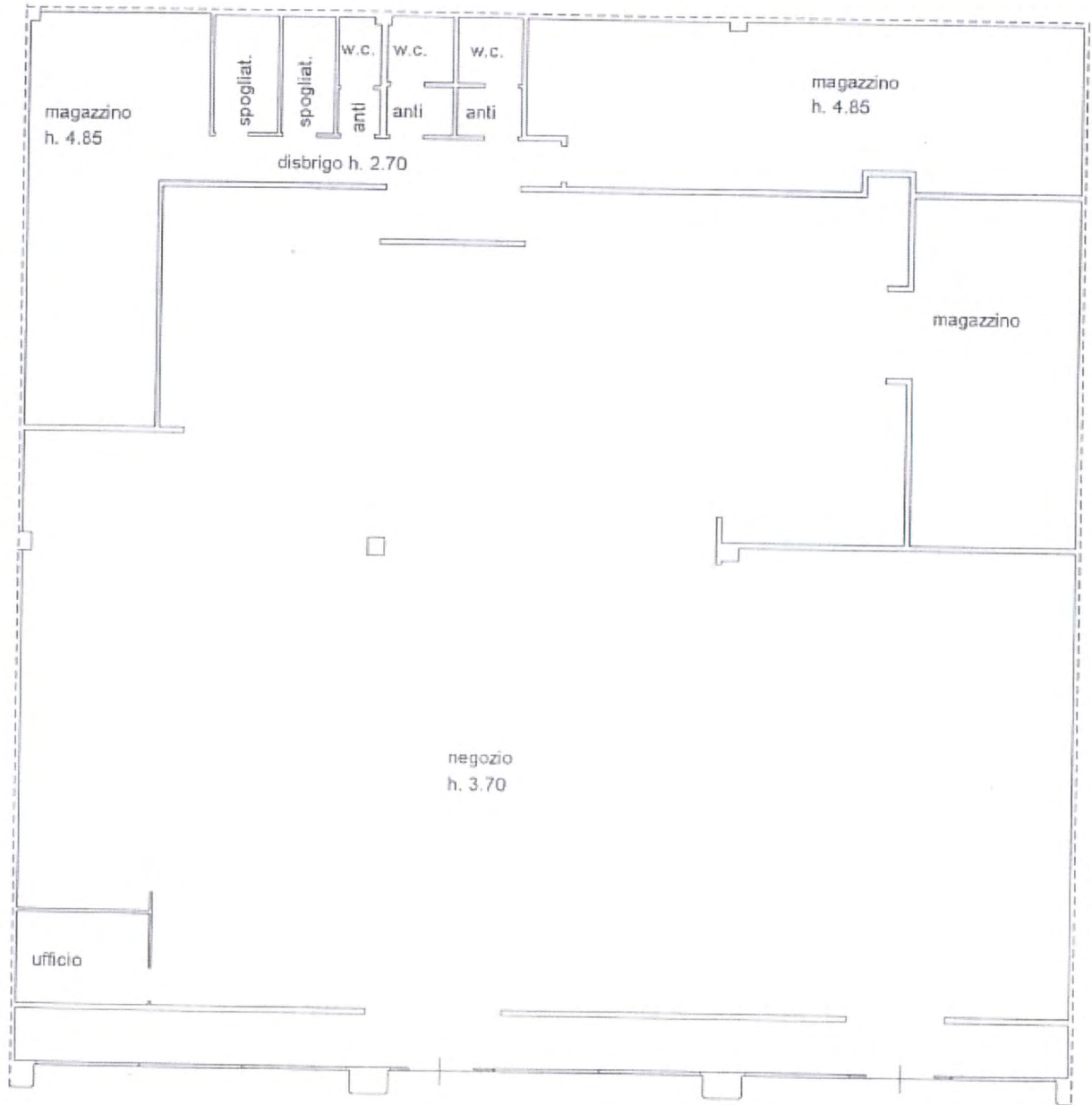
Seguono estratti delle schede catastali degli immobili oggetto di valutazione.

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



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

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)
Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

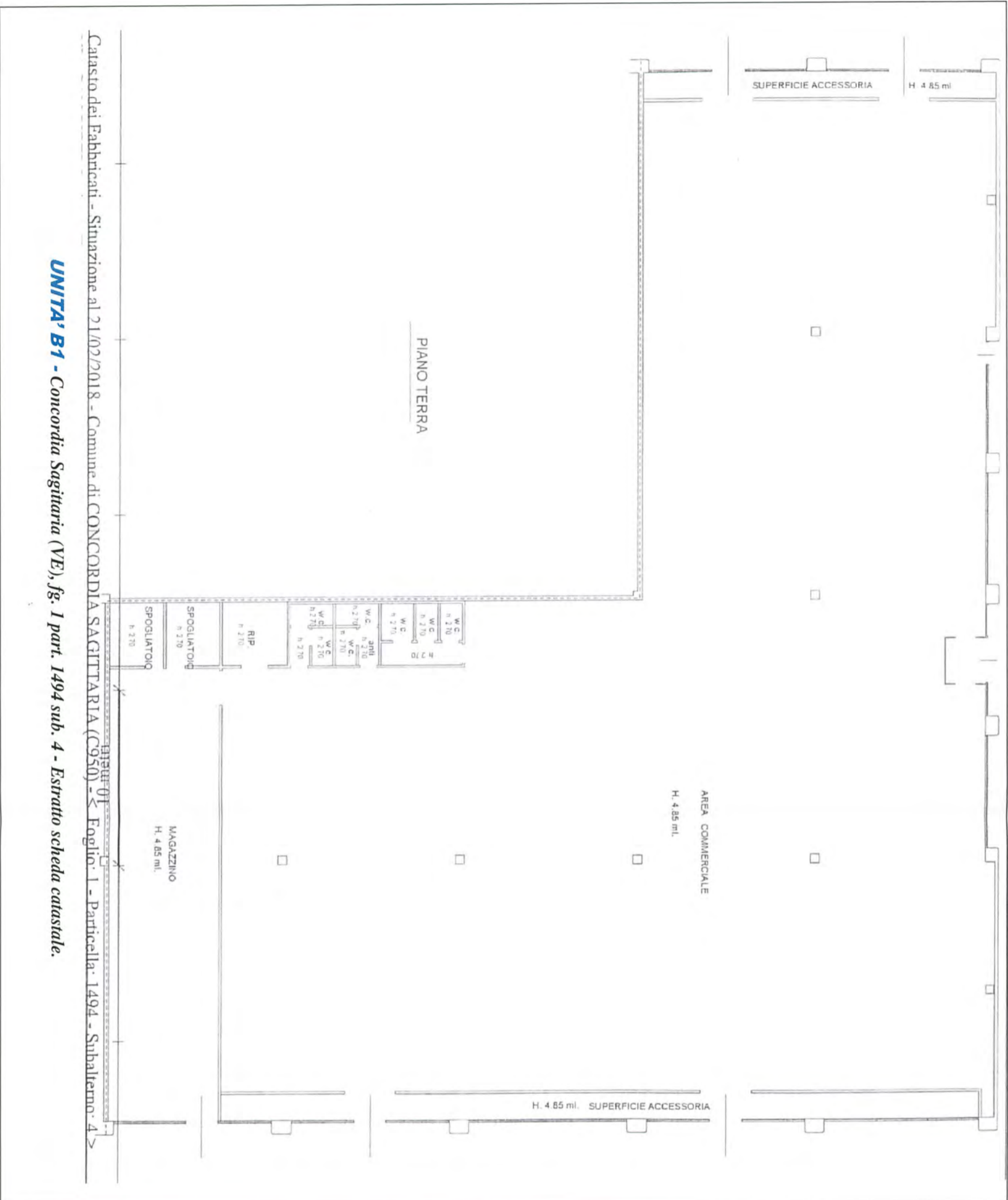


PIANO TERRA

UNITA' B2

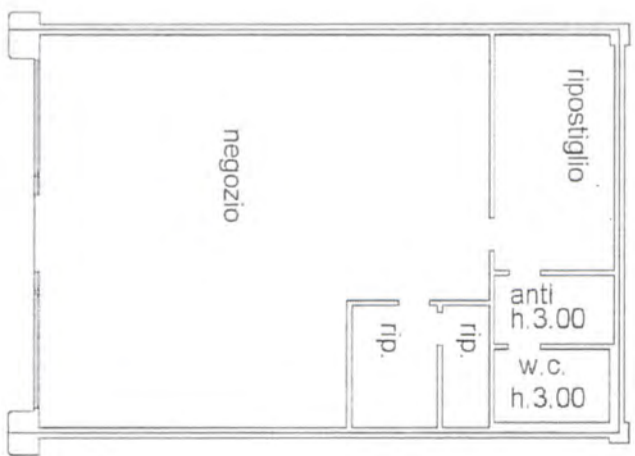
Concordia Sagittaria (VE), fg. 1 part. 1494 sub. 2 - Estratto scheda catastale.





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

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



PIANO TERRA
h. 3.95

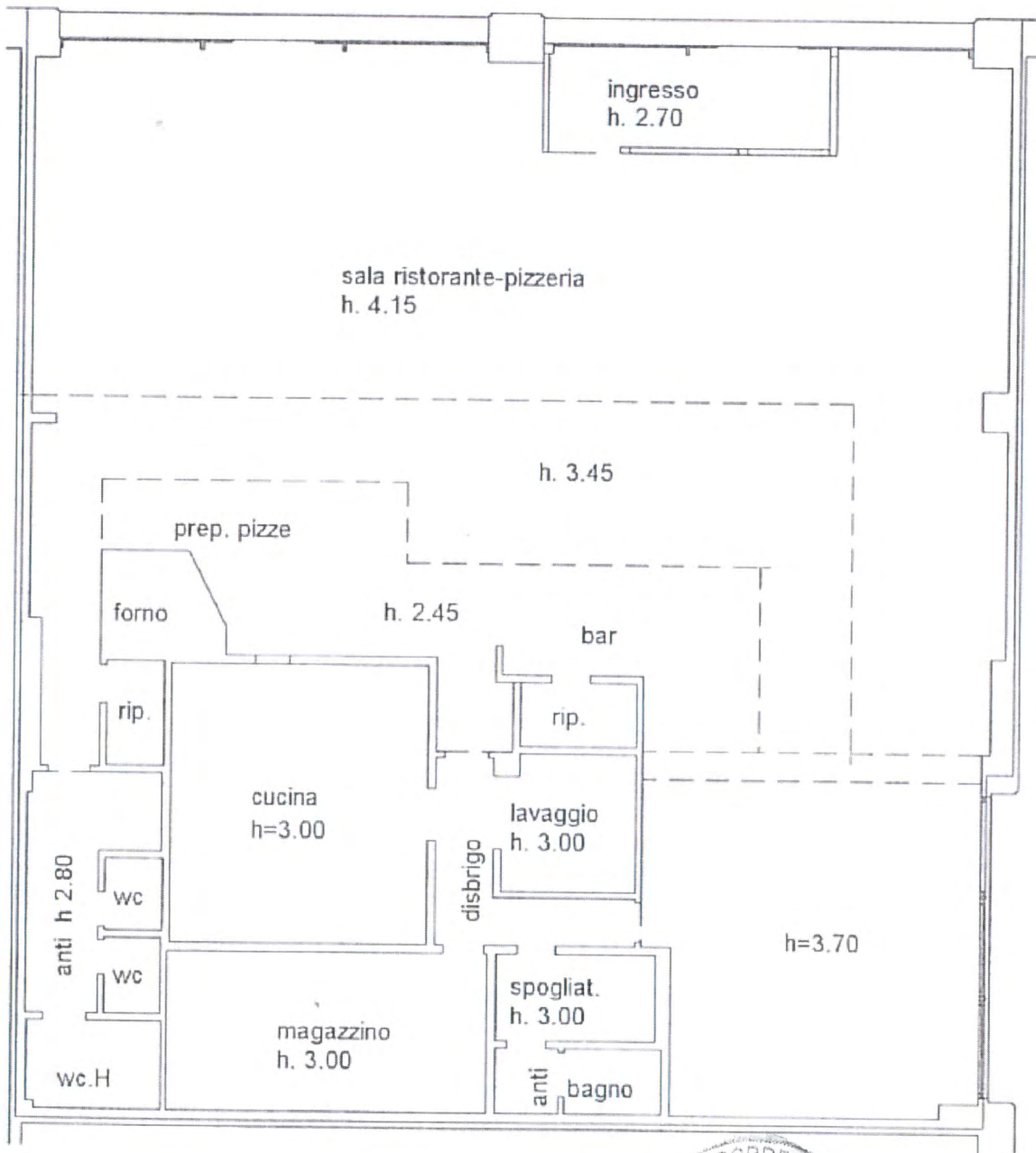


**UNITA' P5 - Concordia Sagittaria (VE), fg. 1 part. 1494
sub. 6 - Estratto scheda catastale.**

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

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

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

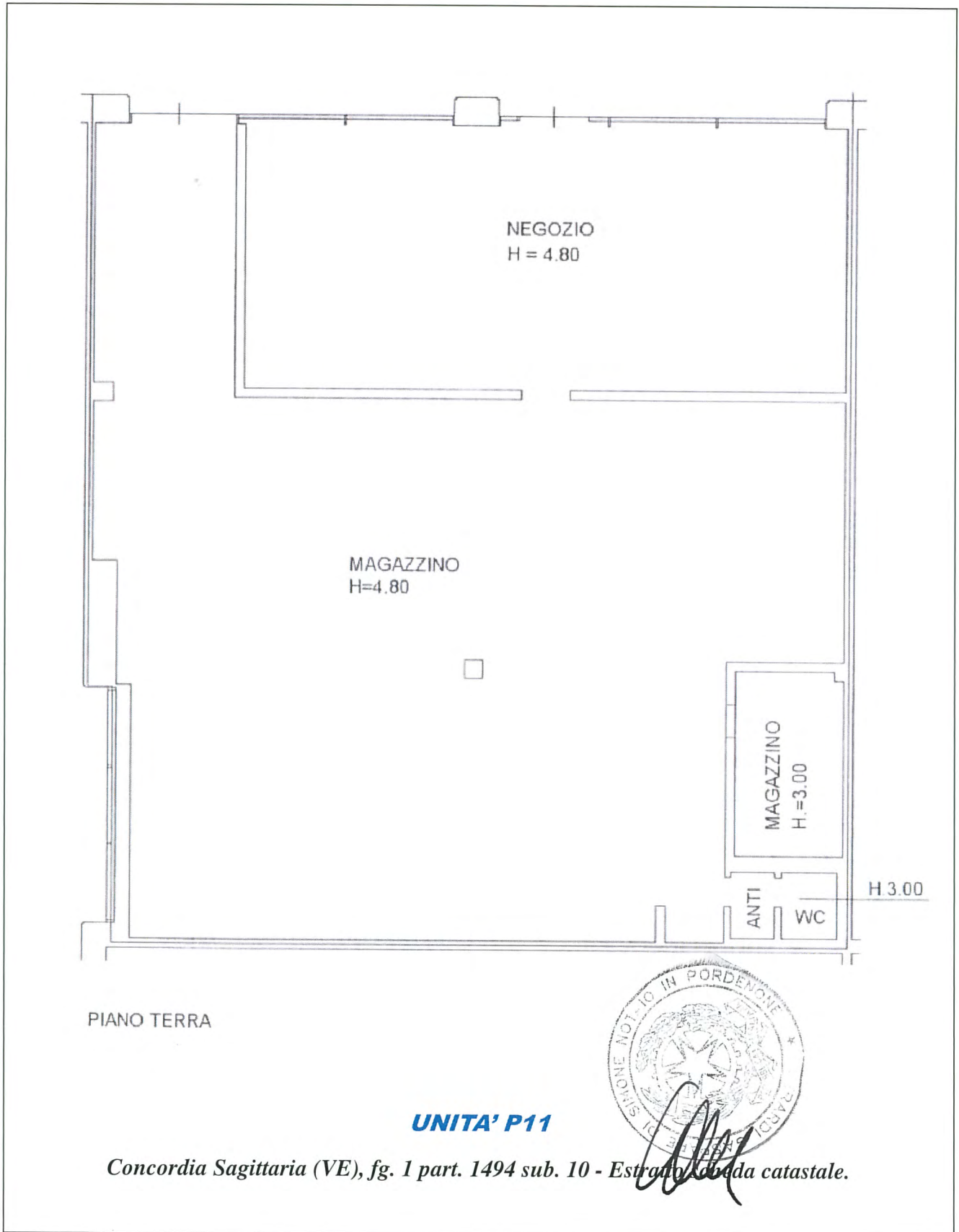


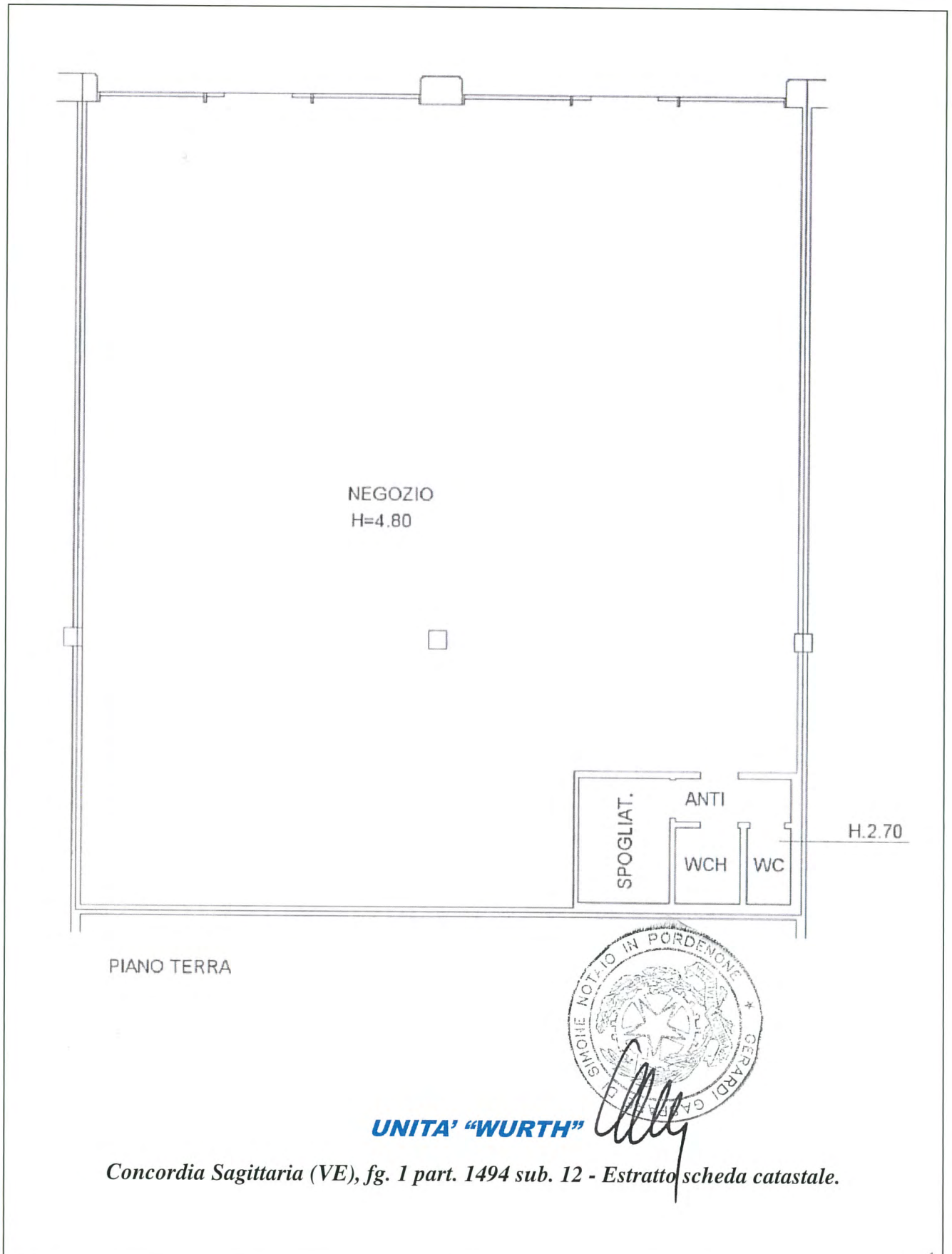
PIANO TERRA

UNITA' P1

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







PIANO TERRA

UNITA' "WURTH"

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

1.1 Regolarità catastale

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

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

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



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



1.2 Proprietà

In base alla relazione notarile redatta dal dott. Gaspare Gerardi, notaio in Pordenone, alla data del 31 gennaio 2018 gli immobili sopra descritti risultavano **di proprietà della società**

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

ad essa pervenuti in forza dei seguenti titoli:

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

Sono seguite le seguenti variazioni catastali:

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



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



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

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

C. cessione di diritti reali a titolo oneroso giusta atto di data 11 ottobre 2016 rep. 7725 Notaio Valmasoni di Selvazzano Dentro (PD), trascritto a Venezia il 20 ottobre 2016 ai n.ri 33351/22287 di formalità, la società

con sede in San Quirino (PN) vendeva alla società

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

Sono seguite le seguenti variazioni catastali:

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

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

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



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

Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

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

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

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



1.3 Stato di possesso

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

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

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

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

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

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

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

Ulteriori clausole:

8.5. La _____ si riserva il diritto di cedere il contratto a terzi, sostituendo pertanto a sé enti o persone fisiche o giuridiche nei rapporti derivanti dal presente contratto.



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

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

Sono seguite le seguenti modifiche:

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

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

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

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

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

Ulteriori clausole:

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



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

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

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

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

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

Corrispettivo della locazione:

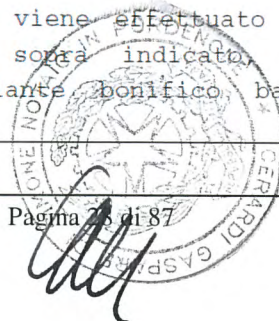
ARTICOLO 4 - In ragione dell'interesse dell'Affittante ad agevolare l'avvio dell'attività commerciale, le parti convengono un canone di affitto crescente e per l'effetto il canone sarà:

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

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

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

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



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

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)
Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

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

Ulteriori clausole:

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

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



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

Contratto di locazione di immobile ad uso commerciale del 05.07.2017 tra le società
in Liquidazione Volontaria (locatore) e
dei dott. Rosanna Slepai e Filippo Gabriele Daglio (conduttrice) relativamente all'unità P5,
catastalmente censita con Fg. 1 mapp. 1494 sub. 6 in Concordia Sagittaria (*allegato n. 10.4*).

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

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

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



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

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

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

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

Ulteriori clausole:

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



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

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

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

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

Ulteriori clausole:

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

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

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

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

1.4 Formalità pregiudizievoli

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

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

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

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

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



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

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



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

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

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

favore del COMUNE DI CONCORDIA SAGITTARIA contro, fra l'altro, la società

immobili in ditta

Concordia

Sagittaria catasto terreni F. 1 M. 1477, M. 1465, M. 1467, M. 1468, M. 1470, M. 1469, M.
1471, M. 1472, M. 1473, M. 1474, M. 1490, M. 1491, M. 1492, M. 1493 e M. 1489.



2.0 UBICAZIONE e DESTINAZIONE URBANISTICA

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

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



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

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

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

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

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

Segue estratto del Certificato di Destinazione Urbanistica.

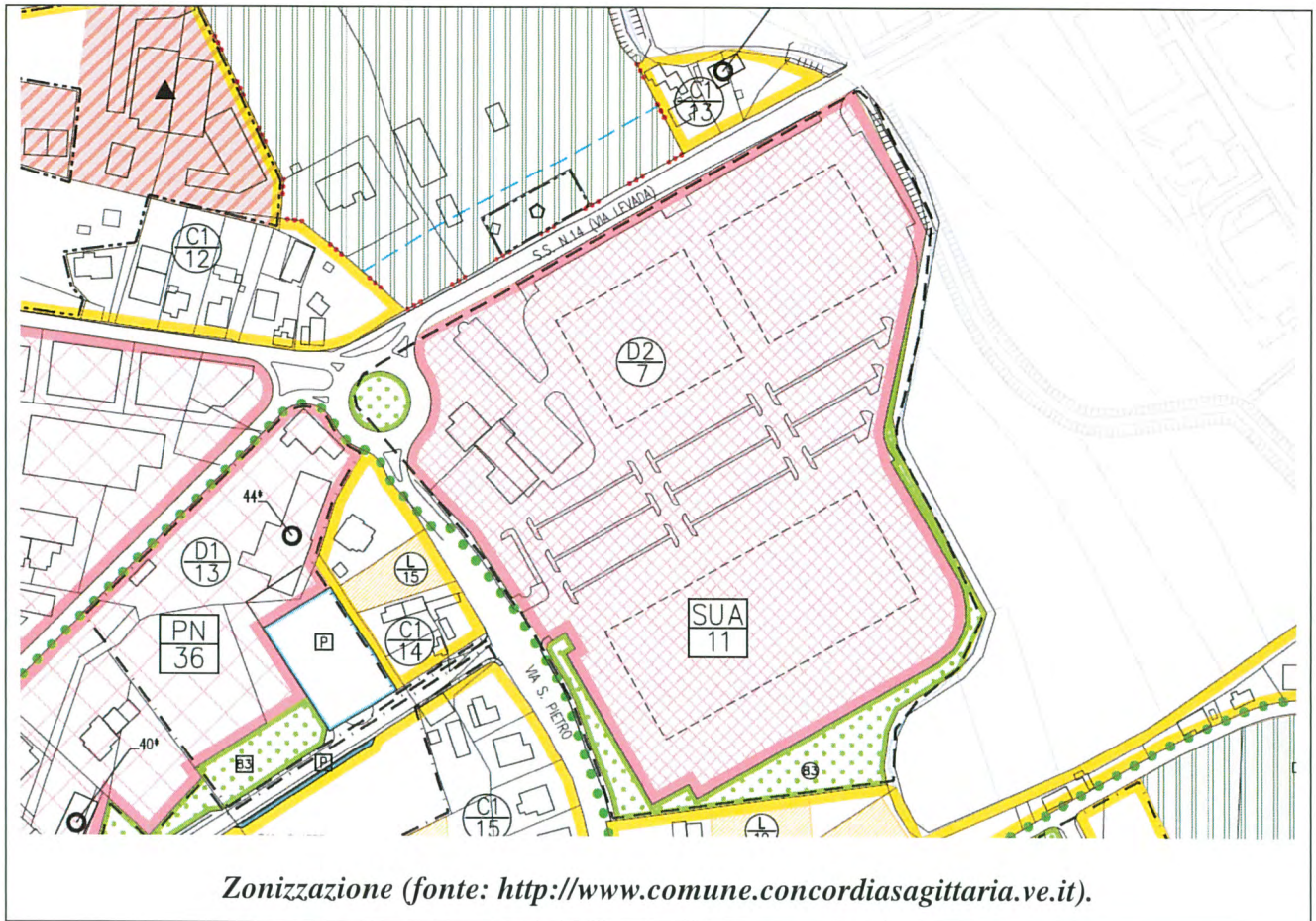
- che l'area censita in catasto e contraddistinta al Foglio 1 mappali 1477sub.4-1465-1466-1470-1467-1469-1468-1471-1489-1490-1491-1474sub.2-3-1494sub.2-4-6-810-12-13 è classificata **ZONA D – SOTTOZONA D2- Perimetro Strumento Attuativo Vigente SUA/11** dagli art. 9 e 43 delle Norme Tecniche di Attuazione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

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

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

Di seguito un estratto della planimetria di piano.





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

Il piano prevedeva la realizzazione di n. 3 stralci:

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

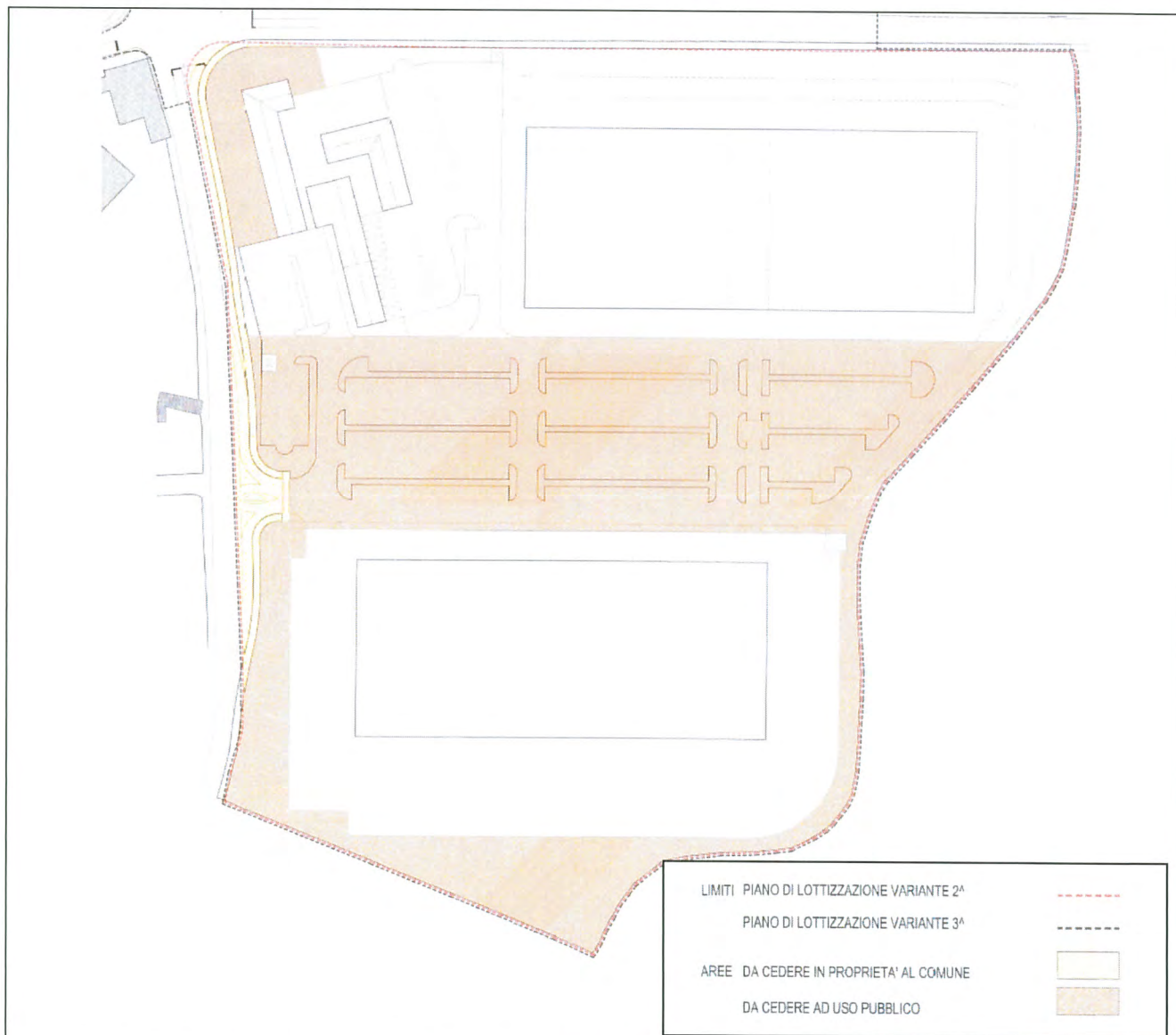
Le opere di urbanizzazione, i parcheggi e le aree a verde di cui al che circondano i due fabbricati del Parco Commerciale San Giusto sono state realizzate in forza dei seguenti titoli autorizzativi:

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



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

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



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

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



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

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

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



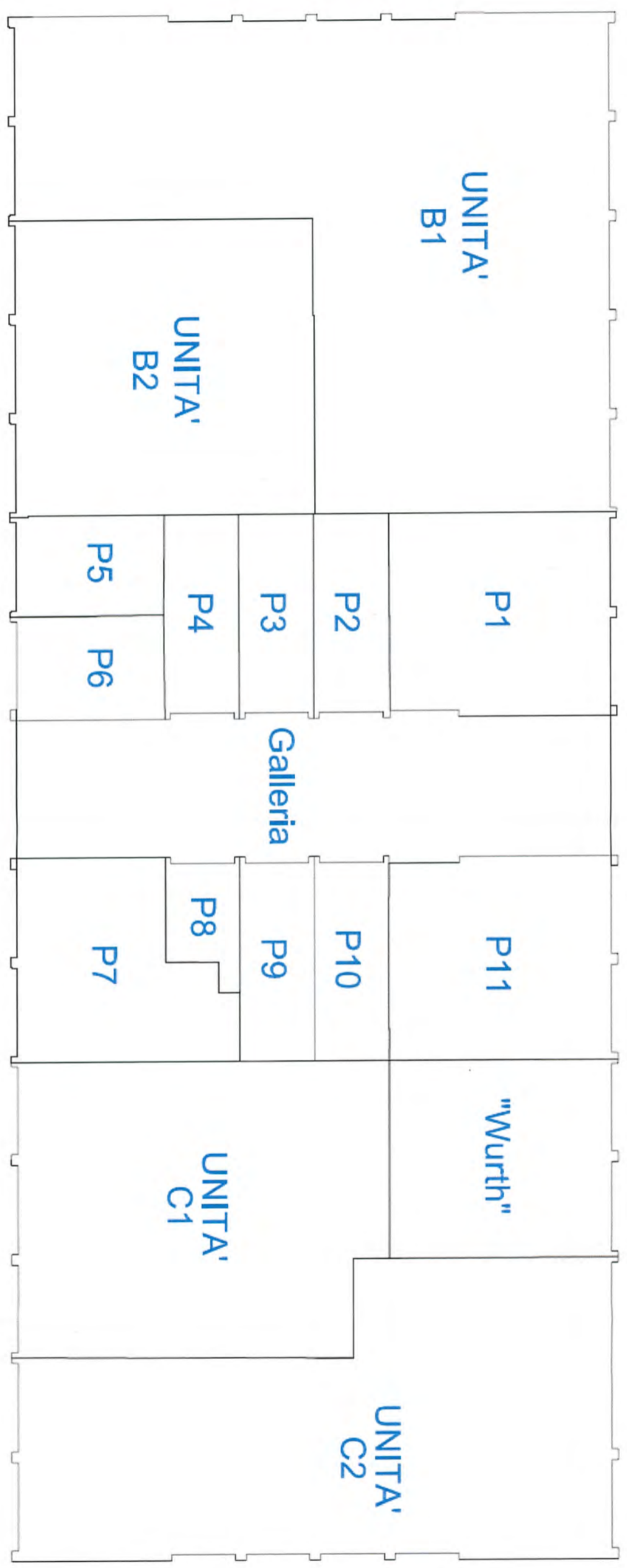
Il complesso commerciale una volta completato ospiterà complessivamente n. 25 unità, di cui:

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

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



II° STRALCIO - Fabbricati B, C e galleria centrale





3.1 - Unità A3

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

Ubicazione: I° stralcio, fabbricato A.

Consistenze:

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

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





3.2 - Unità A4

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

Ubicazione: I° stralcio, fabbricato A.

Consistenze:

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

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



3.3 - Unità B1

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

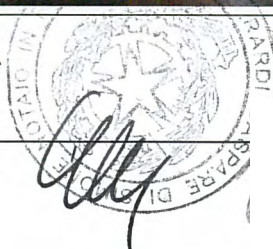
Ubicazione: II° stralcio, fabbricato B.

Consistenze:

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

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





3.4 - Unità B2

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

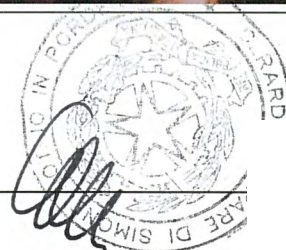
Ubicazione: II° stralcio, fabbricato B.

Consistenze:

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

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





3.5 - Unità P1

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

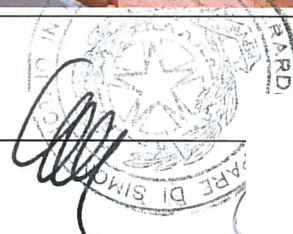
Ubicazione: II° stralcio, fabbricato B.

Consistenze:

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

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





3.6 - Unità P5

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

Ubicazione: II° stralcio, fabbricato B.

Consistenze:

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

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





3.7 - Unità P11

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

Ubicazione: II° stralcio, fabbricato C.

Consistenze:

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

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





3.8 - Unità "Würth"

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

Ubicazione: II° stralcio, fabbricato C.

Consistenze:

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

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



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

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

Ubicazione: II° stralcio, fabbricati B e C.

Consistenze:

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

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



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

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

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

Ubicazione: II° stralcio, galleria.

Consistenze di progetto:

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

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

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





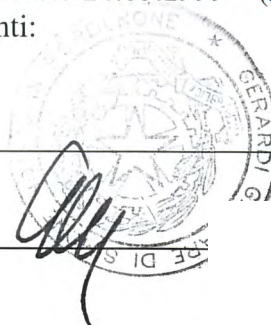
4.0 REGOLARITA' EDILIZIA

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

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

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

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

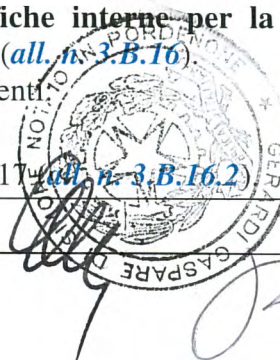


Pratiche inerenti la realizzazione delle unità di cui II° STRALCIO - Fg. 1 part. 1494	
Allegati	Titoli autorizzativi
AII. 3.B.3 Pratica edilizia n. 73/03	<p>Concessione edilizia per l'esecuzione di opere n. 73 del 13.03.2003 rilasciata dal Comune di Concordia Sagittaria alla ditta _____ per lavori di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

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



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



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

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



Paolo Berti

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

Sono state, altresì, acquisite copie delle seguenti documentazioni:

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

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



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

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



[Handwritten signature]

4.1 Difformità edilizie

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

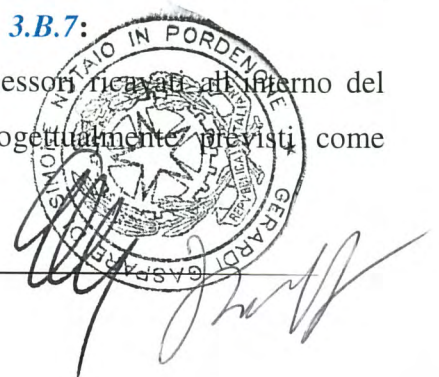
- ❖ mancata realizzazione delle unità da P12 a P17 previste nella galleria commerciale interna al II° stralcio;
- ❖ **con riferimento all'unità A3, catastalmente censita con il sub. 3 della part. 1474 fg. 1 in Concordia Sagittaria (VE) - rif. pratica edilizia n. 191/2009, all. n. 3.A.7:**
 - mancata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

L'unità risulta ancora incompleta e sprovvista di agibilità.

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

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

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



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

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

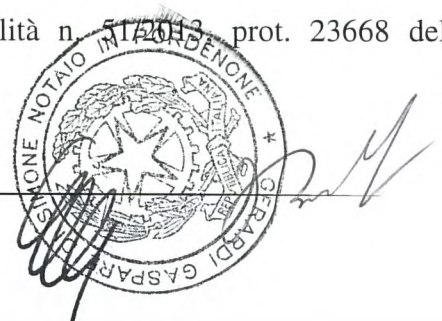
- sostanziali difformità in termini di partizioni interne, con contestuale modifica forometrica e cambio di destinazione d'uso in corrispondenza dell'originario magazzino a nord-ovest;
- presenza di molteplici pareti interne e camerini non oggetto di autorizzazione edilizia;
- difformità in pianta del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

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

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

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

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



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

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

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

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

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



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

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

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

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



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

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

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

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



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

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

NOTA RELATIVA ALLA PRESENZA DI MATERIALE DA SMALTIRE

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

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

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



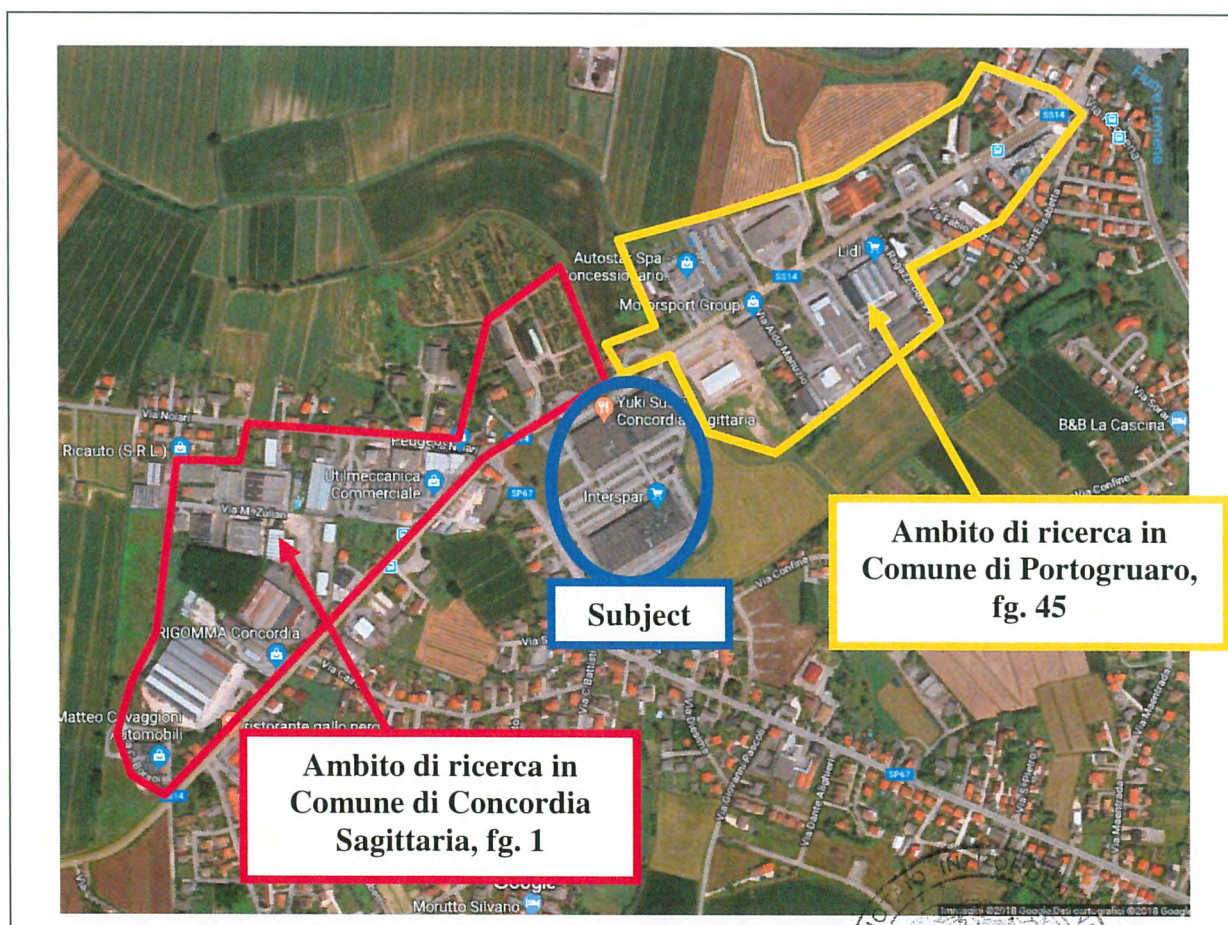
5.0 VALUTAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

5.1 Analisi del mercato locale

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

La ricerca di mercato si è articolata nelle seguenti fasi:

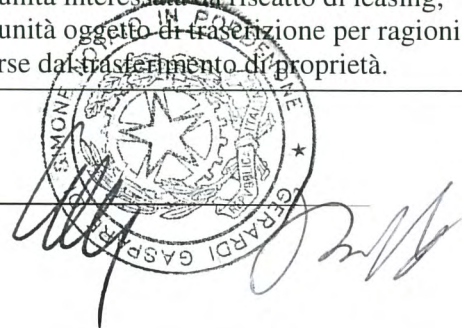
- ⇒ individuazione catastale dell'ambito di ricerca assunto a riferimento per le unità oggetto della presente relazione. Acquisita la vista aerea della SS 14 "della Venezia-Giulia" a cavallo tra i Comuni di Concordia Sagittaria e Portogruaro, lo scrivente ha delimitato su base catastale l'ambito di ricerca,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



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

Di seguito una sintesi della ricerca condotta:

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



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

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

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

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

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

Tale aspetto, peraltro, risultava già evidente dalla considerazione che la committente

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

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

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

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

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

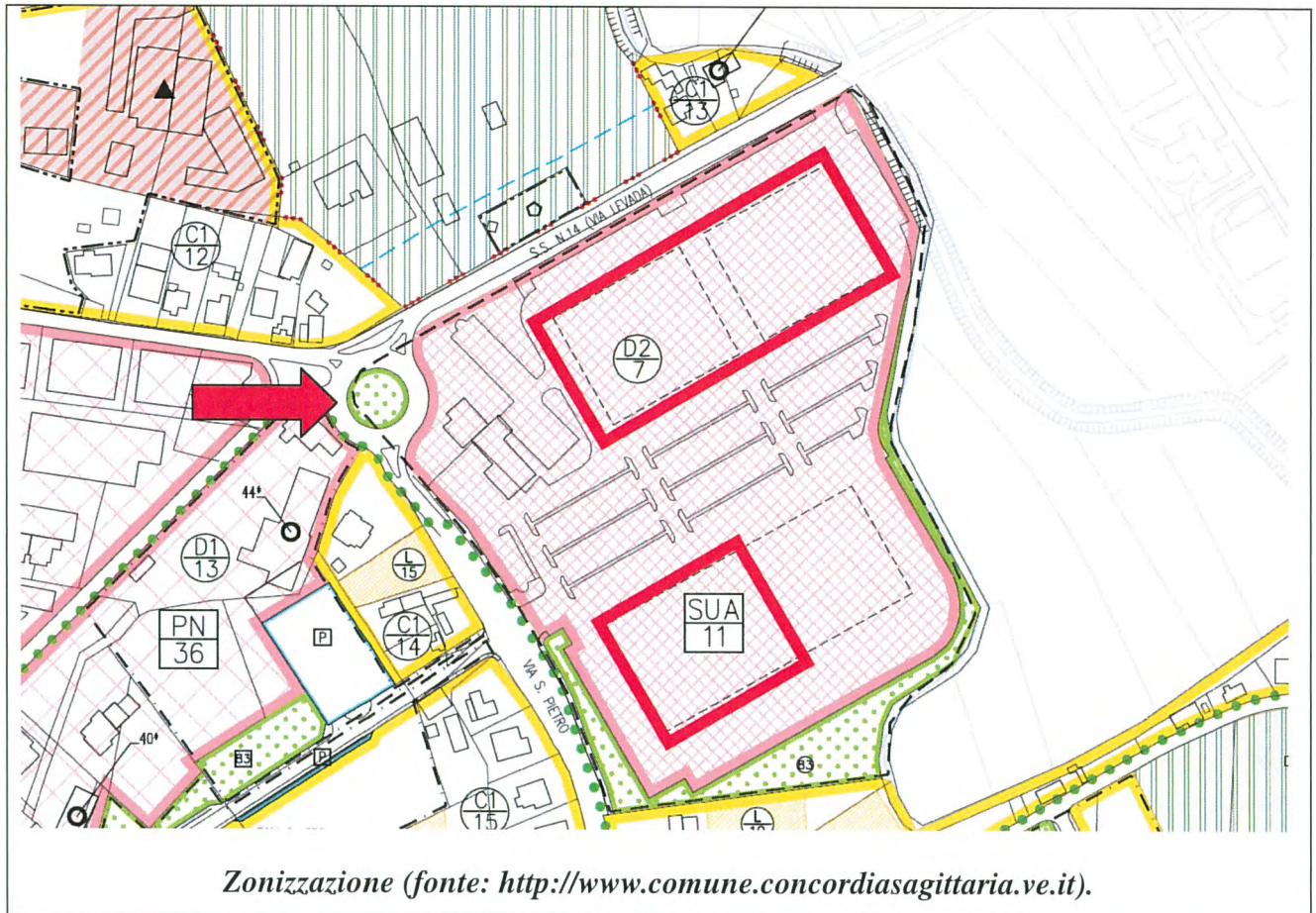
- **tutti i costi di completamento delle unità**, con l'esecuzione dell'intera fase impiantistica, realizzazione delle finiture e delle eventuali personalizzazioni in funzione delle destinazioni commerciali per le quali si opterà;
- **tutti i costi tecnico-amministrativi connessi al rilascio del certificato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

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

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

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





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Handwritten signature

5.3 Valutazione delle unità agibili

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

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

5.3.1 Valutazione dell'unità A4 sfitta

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

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

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

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

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

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



The image shows a circular notary seal for Paolo Berti, a member of the CTU (Consiglio Tecnico Unificato) of the Pordenone Court. The seal contains the text 'NOTAIO IN CARICA' and 'C.P. RDI G.A.S.P. PORDENONE'. Below the seal, there are two handwritten signatures in black ink.

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

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

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

Tale importo lordo viene successivamente implementato nella nota formula

Valore di capitalizzazione =	Rendimento netto ordinario annuo
	saggio di capitalizzazione

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

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

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

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



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

↪ **rendimento ordinario lordo annuo: € 33.000,00 arr.** come da modifica contrattuale del 2016;

↪ **costi incidenti per un 30%** (comprensiva di manutenzione, imposte a carico della proprietà, inesigibilità dei canoni, sfitti, quota di reintegra, ecc.);

↪ **rendimento ordinario netto annuo: € 23.000,00**, come di seguito determinato
[€ 33.000,00] - 30%*(€ 33.000,00) = € 23.100,00, **arr ad € 23.000,00.**

↪ **saggio di sconto nominale: 8%** (= 0,08) per il settore commerciale nell'areale considerato.

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

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

↪ **rendimento ordinario lordo annuo: € 60.000,00 arr.;**

↪ **costi incidenti per un 30%** (comprensiva di manutenzione, imposte a carico della proprietà, inesigibilità dei canoni, sfitti, quota di reintegra, ecc.);

↪ **rendimento ordinario netto annuo: € 42.000,00**, come di seguito determinato
[€ 60.000,00] - 30%*(€ 60.000,00) = **€ 42.000,00.**

↪ **saggio di sconto nominale: 8%** (= 0,08) per il settore commerciale nell'areale considerato.

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

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



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

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

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

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



5.3.3 Valutazione delle unità in locazione immobiliare

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

NOTA A SUPPORTO DELLA METODOLOGIA DI STIMA ADOTTATA

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

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

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



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

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

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

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



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

6.0 RIEPILOGO VALUTAZIONI IMMOBILIARI

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

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



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

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

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

Pordenone (PN), 23.05.2018

Il tecnico incaricato

dott. Paolo Berti



ALLEGATI ALLA CONSULENZA TECNICA n. 2

Allegato n. 1	Elaborati grafici di rilievo degli immobili in Concordia Sagittaria (VE): <ul style="list-style-type: none">• piante I° stralcio - CF fg. 1 part. 1474 subb. 2-3 (<i>allegato n. 1.1</i>);• piante II° stralcio - CF fg. 1 part. 1494 (<i>allegato n. 1.2</i>).
Allegato n. 2	Relazione notarile del 28.02.2018 a firma del notaio dott. Gaspare Gerardi di Pordenone inerente la proprietà e la verifica delle formalità pregiudizievoli gravanti sul compendio de quo.
Allegato n. 3	Documentazione edilizia: <ul style="list-style-type: none">• pratica edilizia n. 215/98 (<i>all. n. 3.A.1</i>);• pratica edilizia n. 44/01 (<i>all. n. 3.A.2</i>);• pratica edilizia n. 89/02 (<i>all. n. 3.A.3</i>);• DIA 2002 per modifiche interne e forometriche al fabbricato A (<i>all. n. 3.A.4</i>);• pratica edilizia n. 332/2004 (<i>all. n. 3.A.5</i>);• pratica edilizia n. 171/2009 (<i>all. n. 3.A.6</i>);• pratica edilizia n. 191/2009 (<i>all. n. 3.A.7</i>);• pratica edilizia n. 62/99 (<i>all. n. 3.B.1</i>);• pratica edilizia n. 152/02 (<i>all. n. 3.B.2</i>);• pratica edilizia n. 73/03 (<i>all. n. 3.B.3</i>);• DIA in sanatoria per armadietti contatori (<i>all. n. 3.B.4</i>);• pratica edilizia n. 231/07 (<i>all. n. 3.B.5</i>);• pratica edilizia n. 153/10 (<i>all. n. 3.B.6</i>);• pratica edilizia n. 171/10 (<i>all. n. 3.B.7</i>);• pratica edilizia n. 125/11 (<i>all. n. 3.B.8</i>);• pratica edilizia n. 152/11 (<i>all. n. 3.B.9</i>);• comunicazione preventiva per interventi eseguibili senza alcun titolo abilitativo prot. n. 23002 del 12.11.2012 (<i>all. n. 3.B.10</i>);• pratica edilizia n. 109/13 (<i>all. n. 3.B.11</i>);



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



Handwritten signature in blue ink.

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

Pordenone (PN), 23.05.2018

Il tecnico incaricato

Dott. Paolo Berti



Repertorio n.

69352

**VERBALE DI ASSEVERAZIONE
REPUBBLICA ITALIANA**

Il giorno ventitré maggio duemiladiciotto in Pordenone (PN), viale Trento n. 44.

Addì 23 maggio 2018

Avanti a me, **dottor GASPARE GERARDI**, notaio in Pordenone, iscritto al Collegio Notarile di Pordenone,

è presente il signor:

- **BERTI dr. PAOLO**,

e con studio in Pordenone, Piazzetta Abramo Freschi n. 4/1, della cui identità personale io notaio sono certo, il quale mi esibisce la relazione peritale che precede, chiedendo di asseverarla con giuramento.

Aderendo alla richiesta ammonisco ai sensi di legge il Comparente il quale presta quindi il giuramento di rito ripetendo la formula: "Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto le funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità".

Sulle generalità dichiara: **BERTI dr. PAOLO**,

e con studio in Pordenone, Piazzetta Abramo Freschi n. 4/1, Codice Fiscale n. BRT PLA 68H15 G888A, iscritto al n. 152 dell'Ordine dei Dottori Agr. del Friuli Venezia Giulia, iscritto al n. 391 dell'Albo CTU del Tribunale di Pordenone.

Si dà atto che la suddetta perizia conta n. 87 (ottantasette) fogli su carta intestata dott. Paolo Berti, oltre all'elencazione degli allegati separati.

Inizia con le parole "REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA - PROVINCE DI PORDENONE ed UDINE - Comuni di LIGNANO SABBIAADORO (UD), UDINE (UD), SAN QUIRINO (PN) e SESTO AL REGHENA (PN) e termina con "Il tecnico incaricato Dott. Paolo Berti".



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

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

ALTAN PREFABBRICATI S.P.A. IN LIQUIDAZIONE
CONSULENZA TECNICA n. 4

**Capannone per la prefabbricazione con terreni circostanti sito
in Zona Industriale di San Quirino (PN), via Maniago 21/A**



Dott. Paolo Berti

COMMITTENTE:

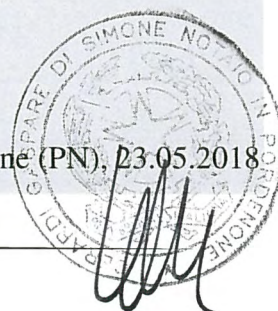


IN LIQUIDAZIONE

con sede in San Quirino (PN), via Maniago n. 21/A,

Codice Fiscale n. 00073410938

Pordenone (PN), 23.05.2018



SOMMARIO

PREMESSA	3
A) INCARICO ed OGGETTO DELLA PRESENTE VALUTAZIONE	3
B) ACCERTAMENTI ESEGUITI	5
C) NOTE INERENTI GLI ACCERTAMENTI ESEGUITI E CARATTERISTICHE DELLA VENDITA CONCORDATARIA	6
1.0 IDENTIFICAZIONE IMMOBILIARE	8
1.1 Regolarità catastale.....	12
1.2 Proprietà.....	14
1.3 Stato di possesso	15
1.4 Formalità pregiudizievoli.....	16
2.0 UBICAZIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA	17
3.0 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.....	22
3.1 Consistenze immobiliari del LOTTO n. 4 di proprietà Altan Prefabbricati	27
4.0 REGOLARITA' EDILIZIA.....	28
5.0 MATERIALE DA SMALTIRE	37
6.0 VALUTAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE	38
6.1 Analisi del mercato locale	38
6.2 Valutazioni immobiliari.....	46
6.3 Sintesi delle valutazioni	51
ALLEGATI ALLA CONSULENZA TECNICA n. 4.....	52



PREMESSA

A) INCARICO ed OGGETTO DELLA PRESENTE VALUTAZIONE

E' stato ricevuto l'incarico dalla società IN LIQUIDAZIONE,
 nella persona del liquidatore dott. Davide Altan, di procedere alla valutazione del compendio di
 proprietà articolato in n. 5 lotti, come di seguito catastalmente identificati:

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



Oggetto della presente relazione (**consulenza tecnica n. 4**) è la valutazione del **capannone per la prefabbricazione con terreni circostanti sito in Zona Industriale di San Quirino (PN)**, come di seguito catastalmente censito:

<u>Consulenza tecnica n. 4</u>	LOTTO n. 4 Capannone in San Quirino (PN)	LOTTO 4: capannone e terreni circostanti in San Quirino (PN): <ul style="list-style-type: none"> • CF fg. 38 partt. 7, 152; • CT fg. 38 partt. 7, 152, 183, 213; • CT fg. 61 part. 38.
---------------------------------------	---	--






B) ACCERTAMENTI ESEGUITI

Sono state svolte le seguenti attività:

1. sopralluogo in loco per il rilievo metrico strumentale e fotografico del compendio immobiliare oggetto di valutazione (elaborato grafico in *allegato n. 1*);
2. acquisizione della relazione notarile del 28.02.2018 a firma del notaio dott. Gaspare Gerardi di Pordenone inerente la proprietà e la verifica delle formalità pregiudizievoli gravanti sul compendio de quo (*all. n. 2*);
3. accessi presso l'ufficio tecnico del Comune di San Quirino (PN) per la presa visione ed acquisizione di copia della documentazione edilizia inerente lo stabilimento de quo reperita dai tecnici comunali (*allegati da n. 3.1 a n. 6*). **La verifica della regolarità edilizio-urbanistica del compendio de quo è stata redatta unicamente con riferimento alla documentazione prodotta dagli uffici comunali, sulla scorta della quale sono state riscontrate significative difformità rispetto al layout assentito;**
4. in data 19.04.2018, ulteriore incontro con l'Ufficio Tecnico Comunale al fine di un confronto sulle criticità edilizio-urbanistiche emerse dall'analisi della documentazione pervenuta allo scrivente. A seguito del colloquio con il geom. Menotto è emersa l'esigenza di procedere ad una sanatoria integrale del compendio, posto che:
 - la pratica di condono edilizio ex L.49/85 non risulta perfezionata mediante rilascio di uno specifico titolo di sanatoria;
 - non vi è corrispondenza tra la geometria del capannone concessionato nel 1966 e l'immobile che viene qualificato come "esistente" nella successiva pratica 497/68. A norma di legge, pur trattandosi di un'attività edilizia ante 1.09.1967 fuori dall'abitato cittadino, la difformità ad una concessione edilizia specificatamente rilasciata costituisce per sua stessa natura abuso edilizio per il quale si rende oggi necessaria la sanatoria, previa dimostrazione della doppia conformità urbanistica;
5. acquisizione del Certificato di destinazione urbanistica prot. DEST_001/18 rilasciato dal Comune di San Quirino in data 15.01.2018 (*allegato n. 7*);
6. analisi del mercato locale mediante ricerca di atti di compravendita stipulati tra il 01.01.2014 ed il 10.04.2018 per capannoni e terreni industriali collocati nell'ambito della medesima zona produttiva ove si situa il subject (*allegato n. 8*).



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

1. Tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione.
2. È stato eseguito un rilievo topografico del lotto, nonché quello architettonico del fabbricato con le principali distanze dai limiti fisici del lotto (recinzioni, cancelli, ecc.), restituendo il tutto nel file PDF allegato. *I file DWG dello schema grafico di rilievo di cui all'allegato n. 1 sono di proprietà esclusiva dello scrivente e non riproducibili.*
3. Sulle aree, alla data della presente perizia, non sono state eseguite analisi chimiche e/o verifiche del suolo/sottosuolo né indagini di tipo ambientale. In particolare, non sono stati verificati i componenti edilizi in opera, procedendo ad un'analisi puramente visiva. In considerazione della tipologia edilizia riscontrata, dell'epoca di realizzazione e del rinvenimento di alcuni pannelli al suolo, non è escludibile la possibilità che siano installati in loco elementi contenenti fibre d'amianto, seppur non chiaramente visibili dall'esterno. Tale aspetto è stato debitamente considerato in sede di formulazione del valore a base d'asta concordataria.
4. E' stata allegata al presente elaborato la relazione notarile del 28.02.2018 a firma del notaio dott. Gaspare Gerardi di Pordenone inerente la proprietà e le ispezioni ipotecarie gravanti sul compendio de quo (**allegato n. 2**).
5. La vendita è a corpo per cui qualche differenza di consistenza non darà luogo ad alcuna variazione di prezzo. Compete alla futura proprietà ogni onere per lo smaltimento dei semilavorati di prefabbricazione stoccati presso il compendio de quo, nonché la pulizia di tutti i locali dall'arredo fatiscente e dal materiale residuale ivi presente.
6. La vendita sarà **forzata** (art. 2919 e ss codice civile) per cui l'acquisto avverrà visto e piaciuto nello stato in cui si troverà l'immobile, senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità. Non è stata reperita la documentazione inerente alla parte strutturale ed impiantistica dello stabilimento. Competerà alla futura proprietà ogni onere in materia, **con la precisazione che la valutazione del compendio è avvenuta nell'assunto che una sola superficie di 1.248 mq del capannone sia regolare, così come emerso dall'analisi della documentazione edilizia pervenuta.**



7. Si precisa che la verifica della regolarità edilizio-urbanistica del compendio de quo è stata redatta unicamente con riferimento alla documentazione prodotta dagli uffici comunale (*allegati da n. 3.1 a n. 6*), sulla scorta della quale sono state riscontrate significative difformità rispetto al layout assentito. Ogni ulteriore attività di verifica del bene, anche di tipo edilizio-urbanistico, compete all'aggiudicatario che avrà l'obbligo di visionare preventivamente il bene.

8. Sull'immobile in Comune di San Quirino F. 38 M. 183 fabbricato urbano d'accertare sembrerebbe insistere parte del fabbricato eretto sull'adiacente M. 214, anch'esso fabbricato urbano d'accertare non censito al catasto fabbricati e intestato ad altra ditta.

9. Risulteranno a totale carico dell'aggiudicatario tutti gli "oneri" relativi:

- a) alla predisposizione dell'attestato di Prestazione Energetica dell'intero compendio immobiliare, prima del rogito notarile;
- b) all'aggiornamento della documentazione catastale, prima del rogito notarile;
- c) alla regolarizzazione delle difformità edilizie (con specifiche verifiche ed adeguamenti di carattere strutturale), considerate tutte le criticità emerse dai colloqui avuti con i tecnici Comunali, meglio precisate al **paragrafo 4.0**. E' fatta salva la facoltà di procedere a rimozione di tutti i manufatti e le porzioni di capannone non assentite, i cui costi di demolizione saranno a carico della futura proprietà;
- d) all'approntamento eventuale di una nuova pratica di prevenzione incendi, comprensiva dei relativi adeguamenti della struttura/impianti, in relazione all'attività che vi si insedierà;
- e) al controllo ed adeguamento dell'intera impiantistica e degli aspetti strutturali prima dell'eventuale riutilizzo dell'immobile, con riguardo anche all'attività che vi si svolgerà in futuro;
- f) allo smaltimento dei rifiuti esistenti;
- g) alla bonifica di materiali in eternit, qualora questi risultassero a seguito di specifiche analisi chimiche.

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



A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.

1.0 IDENTIFICAZIONE IMMOBILIARE

Trattasi di un capannone industriale per la prefabbricazione con annesso blocco uffici e cabina elettrica, sito al civico 21/A di via Maniago nella zona industriale di San Quirino (PN). I beni immobili risultano come di seguito catastalmente censiti (*all. n. 2*):

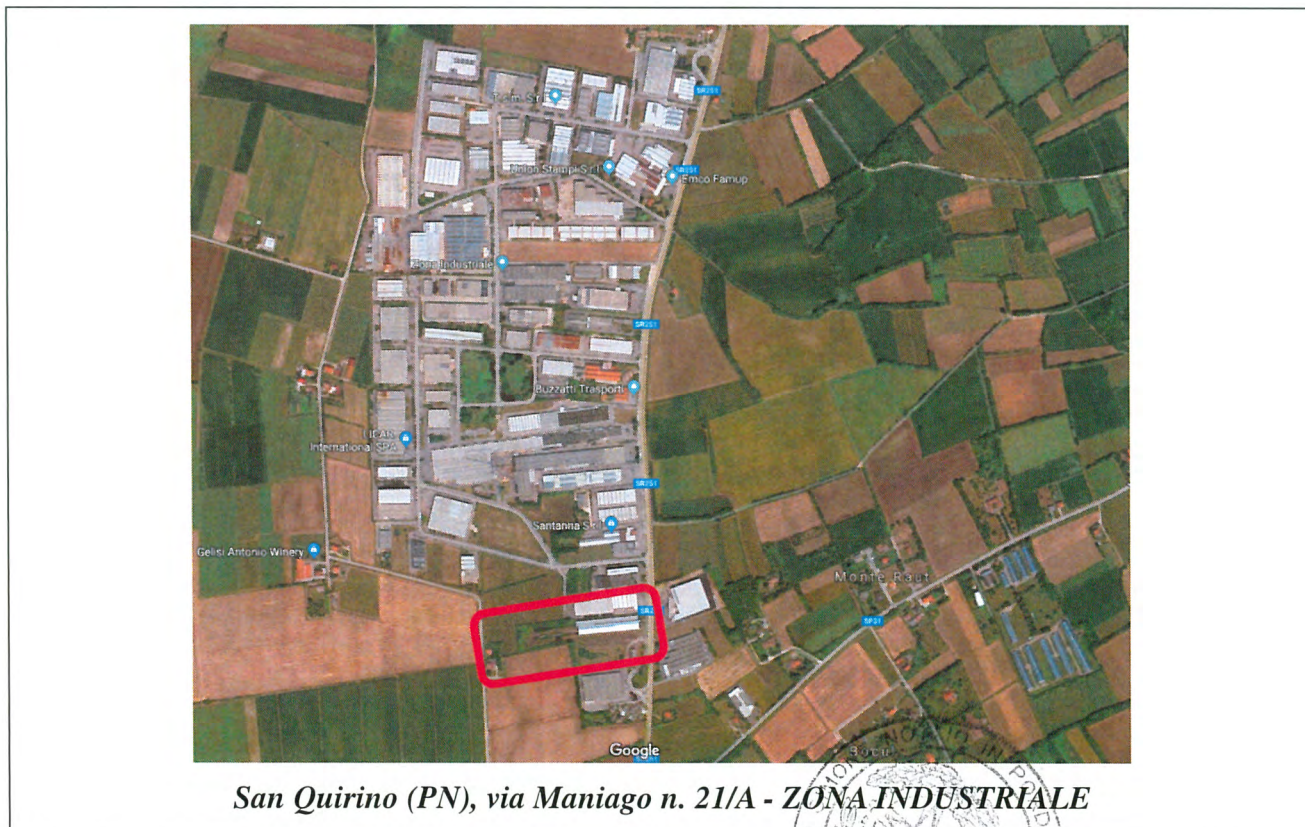
Comune di San Quirino (PN) – Catasto fabbricati

Fg.	Part.	Sub.	Cat.	Cons. / Sup.	Piano	Rendita catastale
38	7 graff. 152	---	D/7	---	T-1	€ 17.560,00

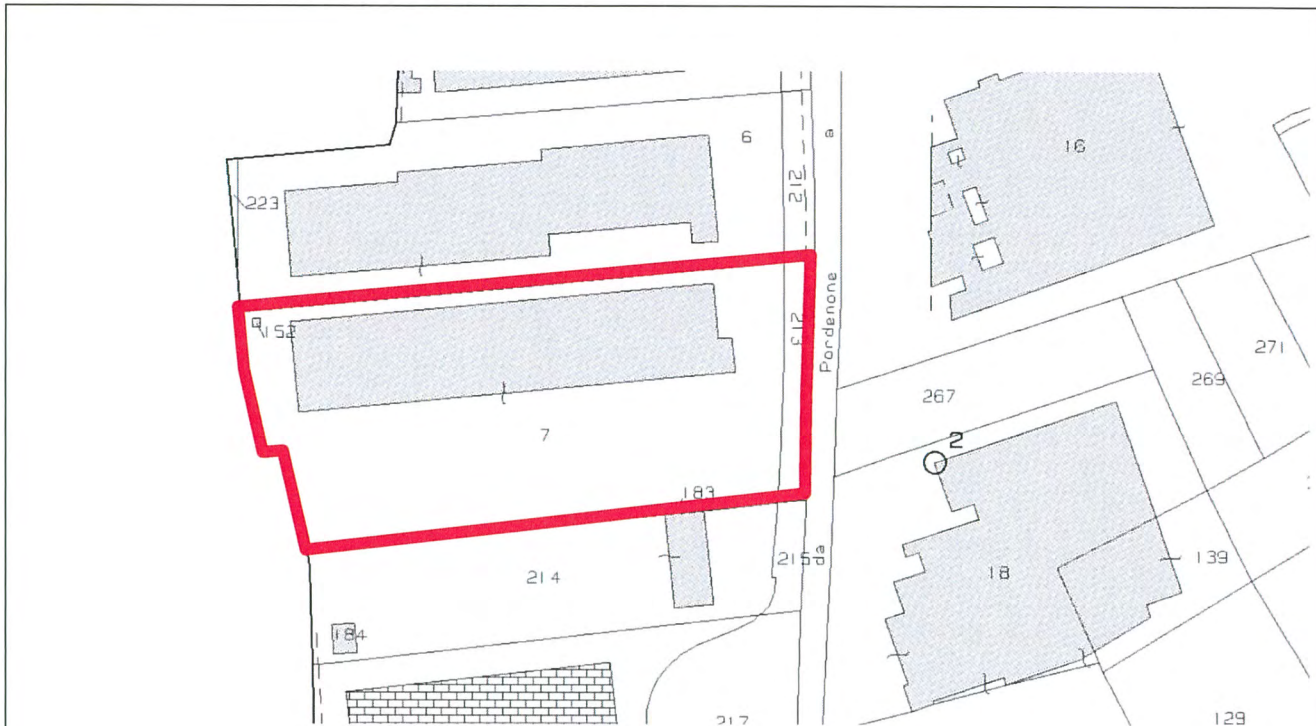
Comune di San Quirino (PN) – Catasto terreni

Fg.	Part.	Qual - Cl.	Superficie	Reddito dominicale / agricolo
38	7	ente urbano	15.574 mq	---
38	152	ente urbano	10 mq	---
38	183	fabbricato urbano da accertare	25 mq	---
38	213	incolto sterile	861 mq	
61	38	seminativo cl. 2	4.890 mq	€ 37,88 / € 25,25

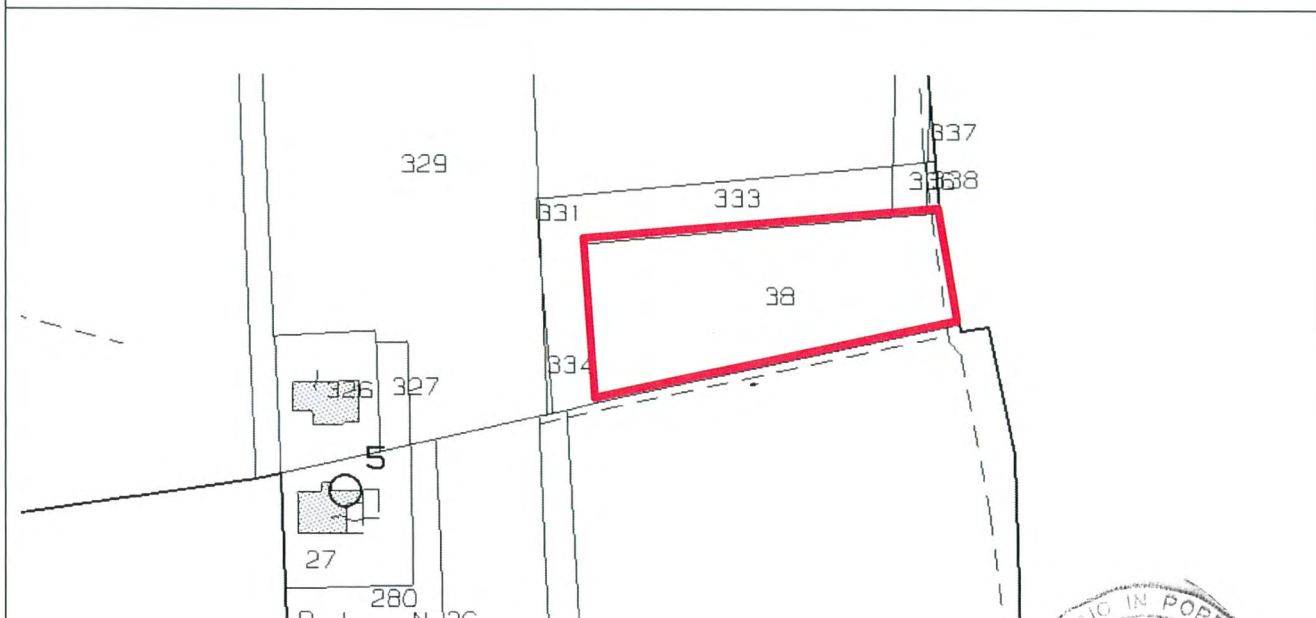
Segue vista aerea del compendio in Comune di San Quirino.



Seguono estratti di mappa dei fogli nn. 38 e 61 in Comune di San Quirino.



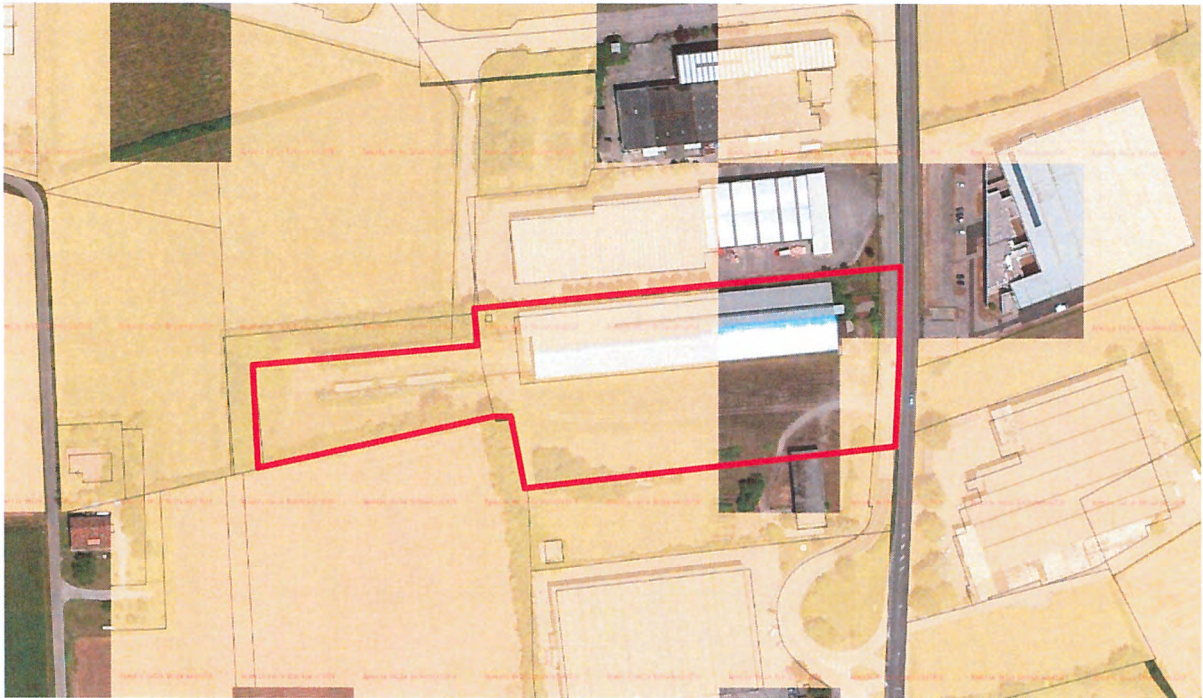
San Quirino (PN), Fig. 38 partt. 7-152-183-213 - estratto di mappa



San Quirino (PN), Fig. 61 part. 38 - estratto di mappa



Segue quadro di unione dei fogli nn. 38 e 61 in Comune di San Quirino.

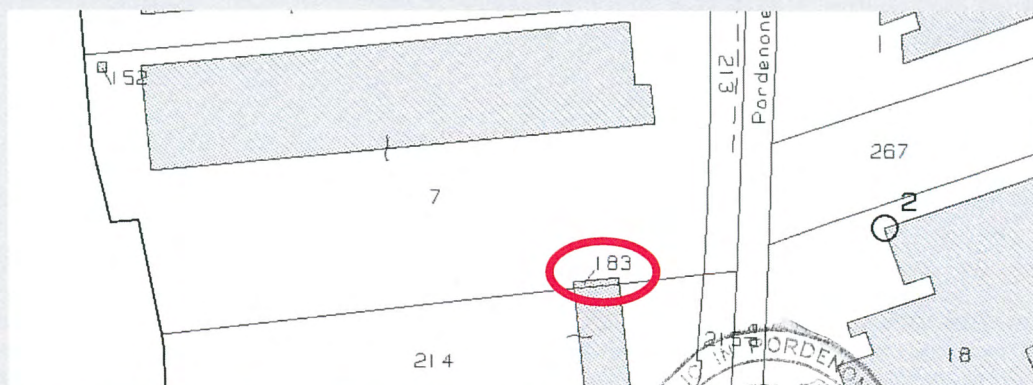


San Quirino (PN), Fg. 38 partt. 7-152-183-213 e fg. 61 part. 38

fonte: <http://www.geolive.org/mappe/>

NOTA CATASTALE

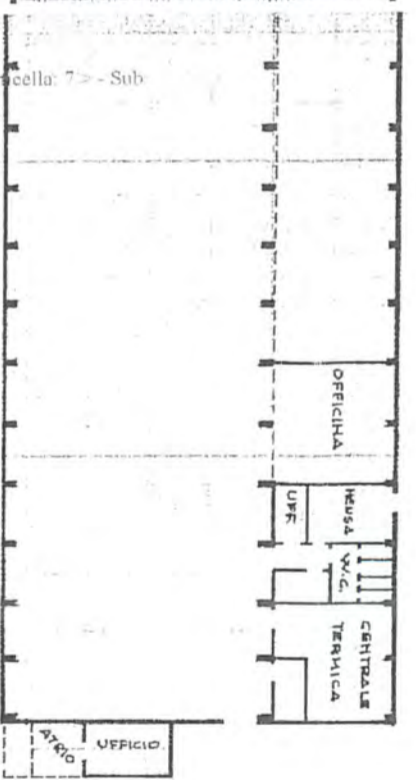
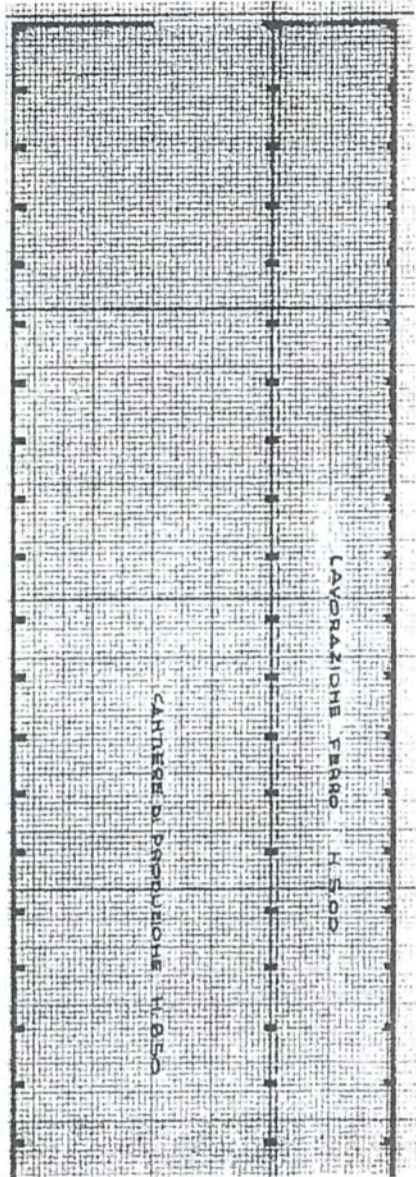
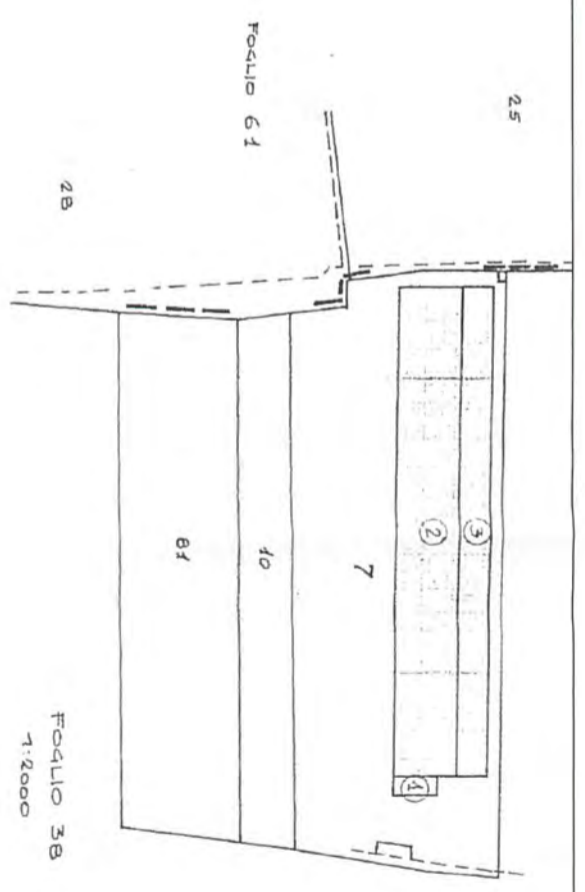
A) Sull'immobile in Comune di San Quirino F. 38 M. 183 fabbricato urbano d'accertare sembrerebbe insistere parte del fabbricato eretto sull'adiacente M. 214, anch'esso fabbricato urbano d'accertare non censito al catasto fabbricati e intestato ad altra ditta.



B) La part. 213 fg. 38 costituisce di fatto sedime della viabilità interna alla zona industriale di San Quirino (PN).

Segue estratto della scheda catastale del fg. 38 part. 7 in San Quirino.

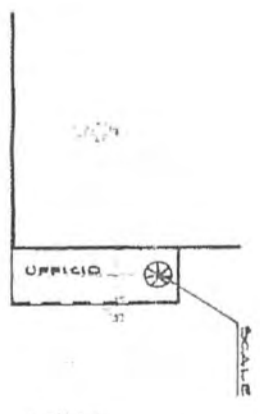




PIANO TERRA

8 - Comune di SAN QUIRINO(I136) - < Foglio 38 Parcella: 7V - Sub

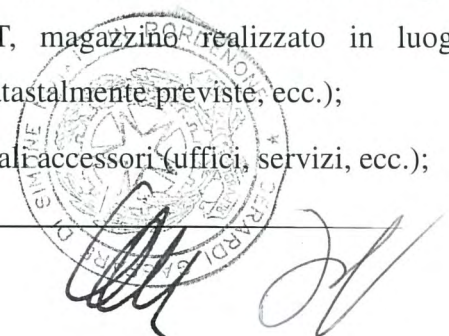
San Quirino (PN), Jg. 38 part. 7 - Estratto scheda catastale.



1.1 Regolarità catastale

Dal confronto tra l'elaborato grafico rappresentativo dello stato dei luoghi prodotto dallo scrivente a seguito dell'attività di rilievo (*allegato n. 1*) e la documentazione catastale acquisita vedasi relazione notarile dott. Gerardi in *allegato n. 2*), si evidenziano le seguenti **principali** difformità:

- ⇒ mancata rappresentazione planimetrica delle strutture di movimentazione pezzi poste a ovest del fabbricato principale, in continuità con lo stesso. **Si rende necessario l'approntamento di una pratica DocFa per l'aggiornamento della planimetria associata alla part. 7 fg. 38 in San Quirino (PN);**
- ⇒ mancata rappresentazione al catasto fabbricati delle strutture di movimentazione pezzi poste a ovest del fabbricato principale, in continuità con lo stesso e gravanti sulla part. 38 fg. 61 in San Quirino (PN). La particella suddetta risulta censita unicamente al catasto terreni (qualità: seminativo cl. 2): **si rende necessario l'approntamento di un "tipo mappale per scarico a partita 1" della particella con successivo DocFa per l'inserimento di una planimetria catastale raffigurante le pilastrature insistenti sull'area di 4.890 mq;**
- ⇒ errata rappresentazione planimetrica della part. 152 fg. 38 in San Quirino: in luogo della cabina elettrica di arr. 9 mq, la planimetria acquisibile telematicamente (vedasi relazione notarile dott. Gerardi in *allegato n. 2*) rappresenta una porzione del capannone industriale. **Si renderà necessario l'approntamento di una pratica DocFa per la rettifica della rappresentazione planimetrica con indicazione della cabina elettrica effettivamente insistente sulla part. 152 fg. 38 in San Quirino (PN);**
- ⇒ con riferimento alla scheda catastale della part. 7 fg. 38 in San Quirino (CAPANNONE):
 - a. mancata rappresentazione in scheda delle sottostazioni esterne e della vasca inerti;
 - b. mancata rappresentazione della porzione delle vie di corsa dei carriponte insistenti sul fg. 38 part. 7 di San Quirino, in continuità al prospetto ovest del capannone;
 - c. significative difformità in termini di distribuzione interna, forometria e destinazione d'uso dei locali interni (terrazzino catastalmente non previsto con dimensioni reali dell'ufficio al p.1 inferiori a quelle catastali, mancata realizzazione dell'atrio al p.T, mancata realizzazione del vano interno alla CT, magazzino realizzato in luogo dell'officina con dimensioni reali inferiori a quelle catastalmente previste, ecc.);
 - d. mancata indicazione delle altezze utili interne dei locali accessori (uffici, servizi, ecc.);



e. difformità in termini di altezze utili dell'area produttiva (avuto particolare riferimento al volume indicato quale area "lavorazione ferri);

Stante il formato telematico della planimetria, nulla è possibile riferire in merito alla corrispondenza in termini di lunghezza complessiva del capannone. Trattasi di aspetto secondario, dovendo già procedere ad un completo aggiornamento DocFa in ragione delle difformità sopra menzionate.

In ragione delle numerose difformità riscontrate, si renderà necessario l'approntamento di specifiche pratiche di aggiornamento della documentazione catastale, e nello specifico:

- ⇒ **pratica DocFa per l'aggiornamento della planimetria associata alla part. 7 fg. 38 in San Quirino (PN);**
- ⇒ **"tipo mappale per scarico a partita 1" della part. 38 fg. 61 in San Quirino al catasto fabbricati con successivo DocFa per l'inserimento di una planimetria catastale raffigurante le pilastrature insistenti sull'area di 4.890 mq;**
- ⇒ **pratica DocFa per la rettifica della rappresentazione planimetrica con indicazione della cabina elettrica effettivamente insistente sulla part. 152 fg. 38 in San Quirino (PN).**

Tutti gli oneri di aggiornamento catastale sono posti a carico della futura proprietà che vi dovrà provvedere entro e non oltre il rogito notarile, essendo tali aspetti stati debitamente considerati in sede di definizione della base d'asta concordataria.



1.2 Proprietà

In base alla relazione notarile redatta dal dott. Gaspare Gerardi, notaio in Pordenone, alla data del 31 gennaio 2018 gli immobili sopra descritti risultavano **di proprietà della società**

IN LIQUIDAZIONE per la quota di 1/1 in forza dei seguenti titoli:

- A. **compravendita giusta atto di data 31 maggio 1966 rep. 25173 Notaio E. Sartori, registrato a Conegliano il 20 giugno 1966 al n. 1608, trascritto a Udine l'1 luglio 1966 ai n.ri 13964/12620 di formalità**, con cui la società

ACCOMANDITA SEMPLICE DI

acquistava gli immobili identificati al catasto terreni del Comune di San Quirino F. 38 M. 7 ha 1.26.20 e M. 10 ha 0.38.50;

- B. **atto di trasformazione di società in data 3 gennaio 1974 rep. 151536 Notaio Ferruccio Sartori di Borgoricco, trascritto a Pordenone il 21 gennaio 1974 ai n.ri 985/931 di formalità**, con cui la società

IN ACCOMANDITA

, con sede in San Quirino, si trasformava in ‘

, con sede in San Quirino, già proprietaria degli immobili identificati al catasto terreni F. 38 M. 7 ha 1.26.20 e M. 10 ha 0.38.50;

- C. **permuta giusta atto di data 29 dicembre 1976 rep. 105202 Notaio Giuseppe Salice, trascritto a Pordenone il 24 gennaio 1977 ai n.ri 680/613 di formalità**, la società

, con sede in San Quirino (PN), acquistava l'immobile identificato al catasto terreni F. 61 M. 38 (ex 25/b) ha 0.48.90.

Sono seguite le seguenti variazioni catastali:

- 24 marzo 1983 nota di variazione n. 2: nel catasto terreni la fusione di F. 38 M. 7 ha 1.26.20 e M. 10 ha 0.38.50 originava il F. 38 M. 7 ha 1.64.70, successivamente frazionato nei F. 38 M. 7 ha 1.64.35, M. 152 ha 0.00.10 e M. 183 ha 0.00.25;
- 16 novembre 1984 nuovo accatastamento n. 19310/81: nel catasto fabbricati si costituiva il F. 38 M. 7 graffato con M. 152;
- 22 giugno 1994 frazionamento n. 419: catasto terreni dal frazionamento del F. 38 M. 7 ha 1.64.35 derivavano M. 7 ha 1.55.74 e M. 213 ha 0.08.61;
- 8 giugno 2009 e 10 giugno 2009 variazione n. 19310 – bonifica identificativo catastale: catasto terreni F. 38 M. 7 ha 1.55.74 e M. 152 ha 0.00.10 variati da fu d'accert ad ente



urbano;

- o 21 settembre 2011 variazione n. 3314 – variazione d’ufficio attività A/04: catasto terreni F. 38 M. 213 ha 0.08.61 variato da fu d’acert a incolt ster.

1.3 Stato di possesso

L’immobile risulta oggi in stato di abbandono, con interessamento di parte dello scoperto dal proliferare di vegetazione infestante.



1.4 Formalità pregiudizievoli

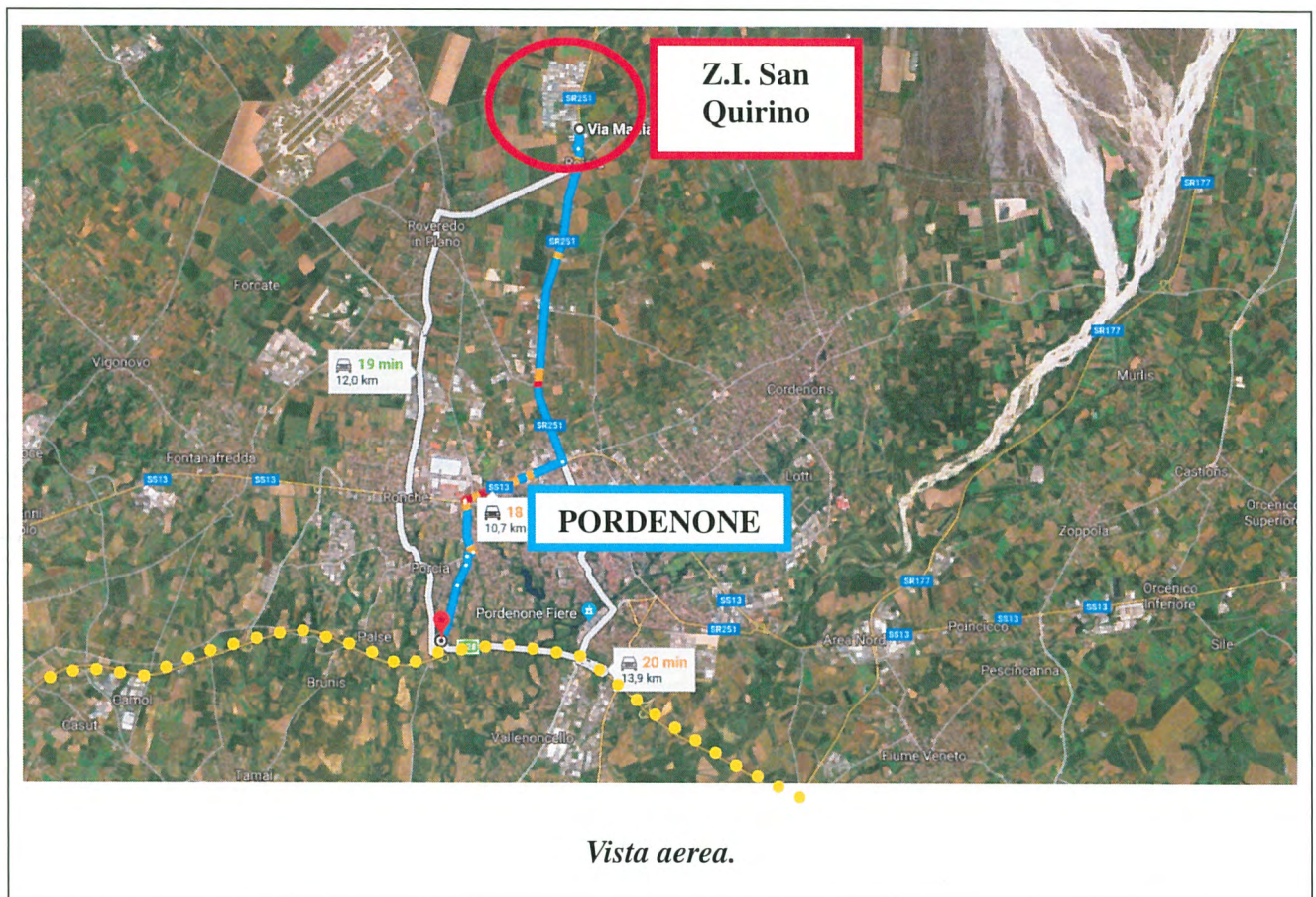
Dalle ispezioni ipotecarie effettuate per conto della richiedente dal notaio Gaspare Gerardi di Pordenone (*allegato n. 2*), sono state rilevate le seguenti formalità gravanti sul compendio di cui alla presente valutazione:

- 1) ipoteca volontaria di Euro 53.603.762,14 iscritta a Pordenone il 16 settembre 2009 ai n.ri 13196/2472 di formalità**, a favore di BANCA MEDIOCREDITO DEL FRIULI VENEZIA GIULIA S.P.A. con sede in Udine Codice fiscale n. 00269390308, gravante gli immobili in Comune di Sesto al Reghena catasto fabbricati F. 10 M. 129, M. 130, M. 137, M. 141 graffato con M. 147 graffato con M. 500 graffato con M. 601, M. 372, M. 374 graffato con M. 384, catasto terreni F. 10 M. 129 ha 0.03.90, M. 130 ha 0.10.60, M. 131 ha 68.60, M. 136 ha 0.01.60, M. 137 ha 1.61.90, M. 139 ha 9.40, M. 141 ha 0.15.50, M. 147 ha 1.30.95, M. 372 ha 0.01.90, M. 374 ha 0.55.60, M. 376 ha 0.24.90, M 378 ha 0.18.20, M. 384 ha 0.00.40, M. 500 ha 0.08.00, M. 501 ha 0.01.75 ; **ed in Comune di San Quirino catasto fabbricati F. 38 M. 7 graffato con M. 152, catasto terreni F. 37. M. 7 ha 1.55.74, M. 183 ha 0.00.25 e F. 61 M. 38 ha 0.48.90;**
- 2) ipoteca volontaria di Euro 8.000.000,00 iscritta a Pordenone il 10 gennaio 2012 ai n.ri 381/45 di formalità**, a favore di BANCA MEDIOCREDITO DEL FRIULI VENEZIA - GIULIA S.P.A. con sede in Udine Codice fiscale n. 00269390308, gravante gli immobili in Comune di Sesto al Reghena catasto fabbricati F. 10 M. 129, M. 130, M. 372, M. 137, M. 374 graffato con M. 384, M. 141 graffato con M. 147 graffato con M. 500 graffato con M. 601, ed al catasto terreni F. 10 M. 129 ha 0.03.90, M. 130 ha 0.10.60, M. 372 ha 0.01.90, M. 137 ha 1.61.90, M. 384 ha 0.00.40, M. 374 ha 0.55.60, M. 501 ha 0.01.75, M. 500 ha 0.08.00, M. 147 ha 1.30.95, M. 141 ha 0.15.50, M. 131 ha 0.68.60, M. 136 ha 0.01.60, M. 139 ha 0.09.40, M. 376 ha 0.24.90, M. 378 ha 0.18.20, M. 140 ha 0.09.00, M. 650 ha 0.00.60, **ed in Comune di San Quirino catasto fabbricati F. 38 M. 7 graffato con M. 152, ed al catasto terreni F. 38 M. 152 ha 0.00.10, M. 7 ha 1.55.74, F. 61 M. 38 ha 0.48.90, F. 38 M. 183 ha 0.00.25;**
- 3) atto di delimitazione di confini di data 19 aprile 1979 rep. 135428 ed di data 11 luglio 1979 rep. 138445 autenticato dal Notaio Giuseppe Salice, trascritto a Pordenone il 27 luglio 1979 ai n.ri 6067/5194 di formalità**, relativo all'immobile in Comune di San Quirino F. 38 M. 7.

2.0 UBICAZIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA

Il compendio è sito nell'ambito della zona industriale di San Quirino, collocata lungo la SR 251 di collegamento della pedemontana pordenonese con il capoluogo.

Trattasi di un insediamento produttivo che ha subito nel corso degli anni ed a partire dal dopoguerra un progressivo sviluppo, sino ad addivenire all'attuale layout. Sotto un profilo infrastrutturale, il sito si colloca a circa 10-12 km dagli svincoli autostradali di Porcia e Pordenone ovest sulla A28.



Sotto un profilo urbanistico, la destinazione del compendio di proprietà

è stata oggetto del certificato prot. DEST_001/18 rilasciato dal Comune di San Quirino in data 15.01.2018.

Dal documento, per la cui consultazione integrale si rinvia all'allegato n. 7, il compendio di cui alle partt. 152-183-7 (gran parte) fg. 38 e part. 38 fg. 61 in Comune di San Quirino ricade in zona territoriale omogenea "D.2 - I Ambito, zona industriale". L'ambito I della zona D2 rappresenta un'area già urbanizzata in forza di piano attuativo revocato con DCC n. 21 del 27.04.2017.

La porzione ad est del mapp. 7 e l'intero mapp. 213 fg. 38 in San Quirino ricadono in zona per la viabilità.

Segue estratto del Certificato di Destinazione Urbanistica.

CERTIFICA

I mappali di cui al **Fg. 38 Mapp. 7-152-183-213, Fg. 61 Mapp. 38** ricadono in **ZONA OMOGENA D2** (l'Ambito Zona Industriale), si allegano le Norme Tecniche di Attuazione

1) che per l'area sopradescritta le norme sono :

a) - quelle contenute nel Regolamento Edilizio vigente, approvato il 22.11.1971 con D.P.G.R. n° 139/71 URB. entrato in vigore il 29.12.1971; e quelle previste dalle Norme Tecniche di Attuazione allegato al P.R.G. adottate e successive varianti al Piano.

2) Le aree distinte catastalmente al **Fg. 38 Mapp. 213 -7 porzione**, ricadono all'interno "Fascia di rispetto stradale" - **ZONA PER LA VIABILITA'** di cui si allegano le Norme Tecniche di Attuazione

3) L'area sopradescritta:

a) - ricade in zona sismica e quindi soggetto alle prescrizioni della Legge n° 64 del 02.02.1974;

b) - a salvaguardia delle falde acquifere sotterranee, l'insediamento di qualsiasi attività potenzialmente inquinante è obbligatoriamente subordinato alla presentazione della relazione geologica della zona interessata, nonché della realizzazione di idonee opere di impermeabilizzazione e/o depurazione a protezione della circolazione idrica sotterranea. Il presente certificato è compilato nei seguenti punti: 1a) - 2) - 3a) - 3b) ed è valido per un anno dalla data di rilascio, sempreché non intervengano modificazioni agli strumenti urbanistici vigenti e adottati dal Comune di San Quirino. In presenza di una variante adottata prevale la previsione urbanistica più restrittiva.

Si evidenzia che sui mappali 7-152-183 del Fg. 38 insistono degli edifici.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Dalla Residenza Municipale, li 15 GEN 2018

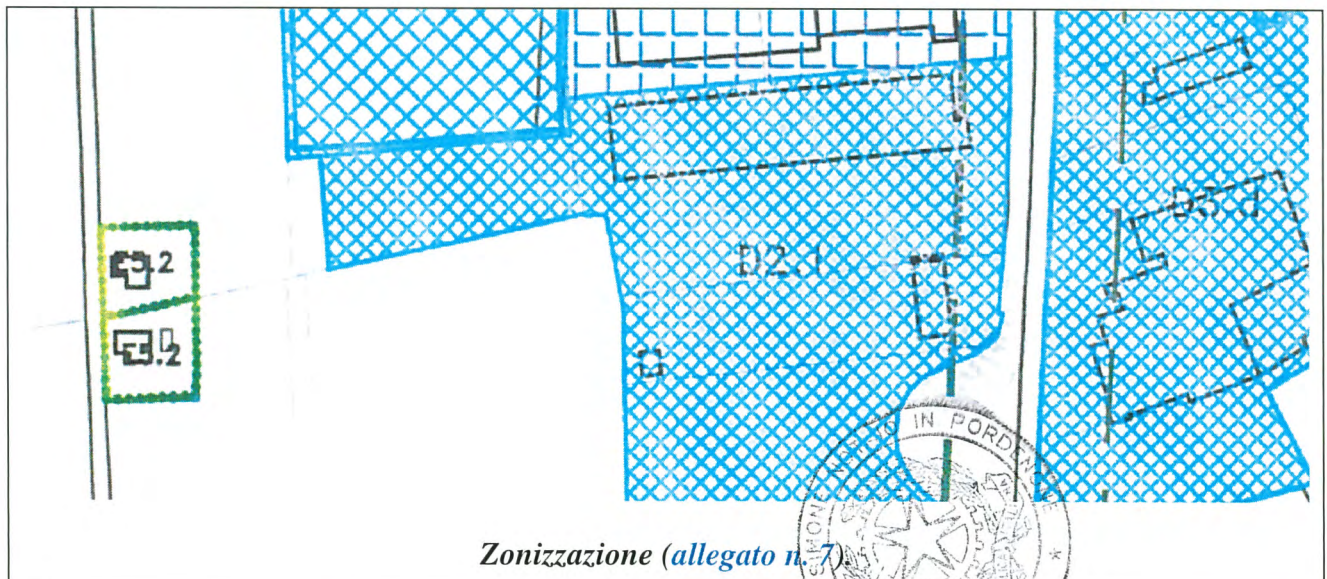
LA RESPONSABILE
EDILIZIA PRIVATA - URBANISTICA
Geom. Lucia Menotti

1



Certificato di destinazione urbanistica prot. DEST_001/18 rilasciato dal Comune di San Quirino in data 15.01.2018 (allegato n. 7).

Di seguito un estratto della planimetria di piano.



Zonizzazione (allegato n. 7).

Le norme tecniche di attuazione del PRGC aggiornate alla variante n. 68 (approvata con DCC n. 76 del 20.12.2016 ed entrata in vigore il 12.01.2017) prevedono per il compendio in zona D.2 le seguenti prescrizioni urbanistiche:

ART. 30 - SOTTOZONA D 2

Comprende la zona per insediamenti produttivi industriale di interesse comunale corrispondente alla zona industriale in località Roiata lungo la SS. 251.

DESTINAZIONE D'USO

Le destinazioni consentite sono le seguenti:

- attività industriali di modeste dimensioni producenti beni di base, di consumo finali e/o intermedi, con esclusione di quelle nocive;
- attività artigianali;
- servizi tecnici ed amministrativi delle attività industriali ed artigianali;
- depositi e magazzini anche a carattere commerciale;
- area privata d'uso pubblico (passaggi pedonali).

ATTUAZIONE

Mediante piano attuativo P.R.P.C. nel rispetto degli indici e parametri sottoriportati:

Sc = per i magazzini: massima 30% della superficie del lotto purchè funzionalmente contiguo e accorpato; (Var. n° 46)

Sc = 50% massima

E' consentito coprire un ulteriore 10% della superficie del lotto per esigenze di sviluppo dell'attività produttiva.

E' consentita altresì la realizzazione di edifici accorpato all'attività produttiva ad uso residenziale per il custode o il proprietario, nella misura massima di un solo alloggio della dimensione non superiore a 150 mq. di superficie utile maggiorati del 50% per garage, cantine, centrale termica se fuori terra.

E' consentita la costruzione a confine tra edifici situati in lotti distinti, previa presentazione di un atto privato di assenso della proprietà confinante regolarmente registrato nel solo caso di intervento unitario su entrambi i lotti.

H = massima mt. 10,00 ;
massima mt. 15,00 per i soli magazzini (Var. n° 46) sono ammesse altezze superiori per i volumi tecnici per attrezzature tecnologiche speciali;

Dz = minimo mt. 20,00 quando le aree contigue appartengono a zone residenziali;

mt. 10,00 in tutti gli altri casi;

Dc = minimo mt. 10,00

Ds = minimo mt. 30,00 (con esclusione della viabilità di servizio interna alla zona);

Per i soli magazzini:

minimo mt. 100,00 dalla ss.251;

Dsi = minimo mt. 10,00 (dalla viabilità di servizio interna alla zona) (Var. n° 46)

Il numero degli addetti da considerare per il dimensionamento dovrà essere pari a 25 addetti/Ha.

Parcheggi in aree di pertinenza ovvero in prossimità dell'immobile: in misura non inferiore al 10% della superficie utile degli edifici.



Lungo il limite ovest della zona D2 dovrà ~~potrà~~ essere prevista una fascia della larghezza di mt. 13.00 da destinare a viabilità di servizio e/o a verde con funzione di schermatura e riduzione dell'impatto ambientale degli insediamenti produttivi, con obbligo di messa a dimora di alberature di ~~alto fusto autoctone~~ (VARIANTE 64)

La larghezza di tale fascia verde, indicata nella cartografia di piano, dovrà essere pari almeno a mt.5.00. (Var. n° 46)

Una porzione non inferiore al 20% della superficie di pertinenza del lotto dovrà essere sistemata a verde e impianto di almeno n. 2 piante d'alto fusto ogni 100 mq. di superficie a verde.

Recinzioni: altezza massima mt. 1,80; potranno essere realizzate con cancellate in ferro rete metallica, getto in cls, elementi prefabbricati in cls., siepi sempreverdi e simili.

E' consentita l'attuazione mediante P.R.P.C. riferiti ai comparti di intervento così come specificati nella zonizzazione del Piano.

PARAMETRI PER IL P.R.P.C.

Spazi per verde pubblico, attività collettive e di servizio, parcheggi: minimo 15 mq./addetto.

SI SPECIFICA CHE LA ZONA INDUSTRIALE I AMBITO E' UN 'AREA GIA' URBANIZZATA CON PIANO ATTUATIVO REVOCATO CON D.C.C. N° 21 DEL 27.04.2017

Relativamente alla **zona di viabilità**, di seguito un estratto delle NTA:

ART. 47 - ZONA PER LA VIABILITA'

Le zone destinate alla viabilità sono utilizzate per la conservazione o protezione della viabilità esistente e per la formazione di nuovi tracciati o adeguamento di tracciati esistenti.

Essi comprendono:

- viabilità meccanica esistente e di previsione con i relativi manufatti (ponti ed opere connesse);
- nodi della viabilità meccanica;
- parcheggi.

In queste zone è costituito il vincolo di inedificabilità. Al loro interno l'indicazione grafica di eventuali nuovi interventi ha valore indicativo fino all'approvazione, da parte dell'Amministrazione Comunale, dei progetti esecutivi delle opere; sono pertanto ammesse variazioni di tracciato, nonché la previsione di manufatti ed opere idrauliche pertinenti gli stessi.

Ha comunque valore prescrittivo, nei confronti dei privati interessati ad interventi di qualsiasi genere da operarsi in contiguità alle aree per la viabilità.

VIABILITA' MECCANICA

Il P.R.G.C. individua la rete stradale (suddivisa in strade statali, provinciali, comunali) esistente e di progetto, articolata dal punto di vista funzionale in:

- 1 - Viabilità primaria (SS.251);
- 2 - Viabilità di interesse provinciale (strade provinciali);
- 3 - Viabilità locale (tutte le altre strade);

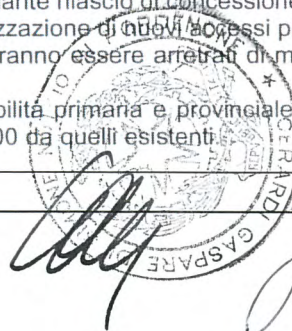
I nuovi accessi alla viabilità come pure le variazioni agli stessi devono essere autorizzati dall'ente proprietario e sono regolati dalle norme del codice della strada

I nodi stradali ed aree di servizio possono essere realizzati in base a progetti esecutivi preventivamente autorizzati dall'Amministrazione Comunale, mediante rilascio di concessione.

Lungo le principali vie di comunicazione è vietata la realizzazione di nuovi accessi privati.

In fase di ristrutturazione di accessi esistenti questi dovranno essere arretrati di minimo m. 5,00 dal filo stradale in modo idoneo alla sosta di un autoveicolo.

Nelle zone agricole E e relative sottozone lungo la viabilità primaria e provinciale non possono essere autorizzati nuovi accessi ad una distanza inferiore a mt. 300 da quelli esistenti.



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

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

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

Per quanto riguarda i limiti di distanza da osservarsi a protezione del nastro stradale gli stessi sono fissati in:

- | | |
|--------------------------------------|-----------|
| 1) viabilità di grande comunicazione | m. 40,00; |
| 2) viabilità di interesse regionale | m. 30,00; |
| 3) viabilità locale | m. 20,00. |

Ferme restando le indicazioni grafiche delle tavole del Piano regolatore generale, tali limiti si applicano nelle zone agricole o dove non espressamente indicato.

Le zone comprese entro i limiti di rispetto possono concorrere a determinare la superficie dei lotti, sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità stabilito nello strumento urbanistico.

Le distanze da osservarsi rispetto alla viabilità stradale vanno misurate in proiezione orizzontale dal ciglio della strada.

E' ammessa nelle fasce di rispetto la concessione edilizia per l'installazione di distributori di carburante e dei relativi servizi, mentre le attrezzature di servizio aggiuntive (officine, depositi ...) devono essere poste al di fuori della fascia di rispetto.

La superficie coperta non potrà essere superiore a 100 mq. e l'altezza massima a 4,50 ml.

ARRETRAMENTI IN CORRISPONDENZA DEGLI INCROCI

Agli incroci e biforcazioni le fasce di rispetto sono incrementate dall'area determinata dal triangolo così ottenuto: dal punto di incontro degli allineamenti di arretramento si porta a ciascun allineamento una distanza pari al doppio dell'arretramento imposto; il triangolo ottenuto congiungendo i tre vertici costituisce area non edificabile.

Sulle strade interne ai centri abitati gli sbocchi di vie secondarie dovranno essere limitati, per quanto possibile, a quelli già esistenti.

L'apertura di nuovi accessi sarà consentita esclusivamente in esecuzione di un Piano di attuazione; gli innesti andranno razionalmente studiati con aiuole spartitraffico e comunque rispettando il limite di 300,00 ml. da altri accessi esistenti.



3.0 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di un capannone prefabbricato di fine anni '60 articolato nei seguenti blocchi:

- area produttiva principale con copertura a due falde in tegoli su trave reticolare;
- area lavorazione ferri a nord con copertura ad una falda su travi semplici;
- palazzina uffici su due piani antistante, il prospetto est del fabbricato principale;
- strutture di corsa per carriponte;
- cabina elettrica;
- area scoperta con deposito di numerosi manufatti da smaltire.

Complessivamente il fabbricato ha un grado di finitura mediocre.

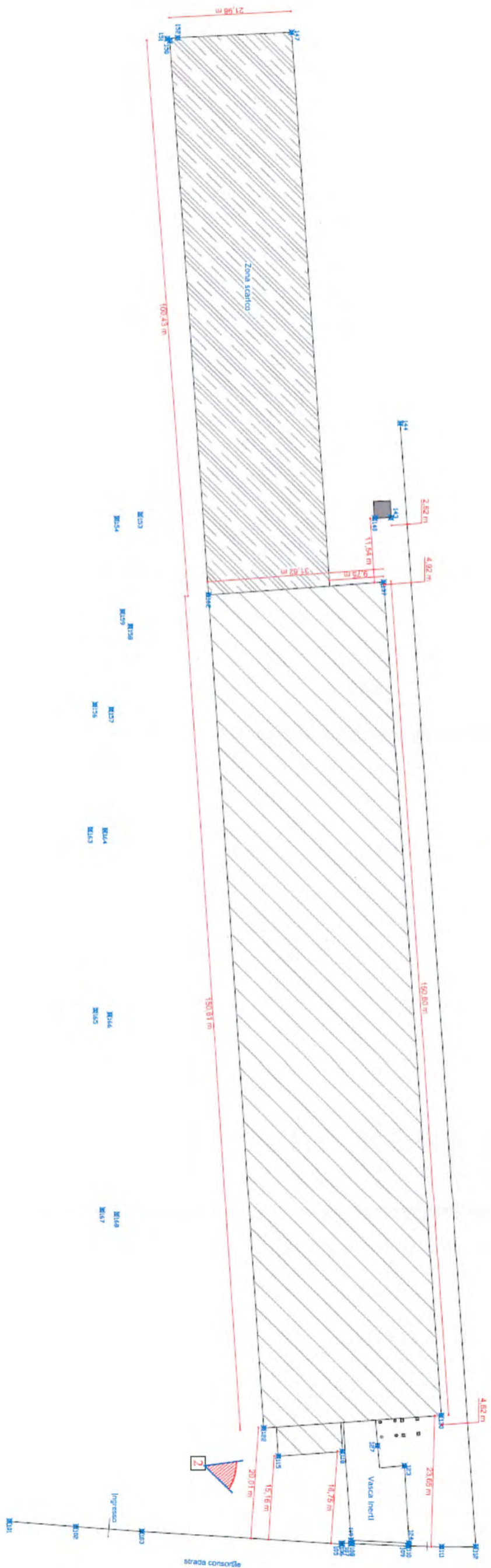
NOTE RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE

- ❖ *Sull'immobile in Comune di San Quirino F. 38 M. 183 fabbricato urbano d'accertare sembrerebbe insistere parte del fabbricato eretto sull'adiacente M. 214, anch'esso fabbricato urbano d'accertare non censito al catasto fabbricati e intestato ad altra ditta.*
- ❖ *La part. 213 fg. 38 costituisce di fatto sedime della viabilità interna alla zona industriale di San Quirino (PN).*

Sulle aree, alla data della presente perizia, non sono state eseguite analisi chimiche e/o verifiche del suolo/sottosuolo né indagini di tipo ambientale. In particolare, non sono stati verificati i componenti edilizi in opera, procedendo ad un'analisi puramente visiva. **In considerazione della tipologia edilizia riscontrata, dell'epoca di realizzazione e del rinvenimento di alcuni pannelli al suolo, non è escludibile la possibilità che siano installati in loco elementi contenenti fibre d'amianto, seppur non chiaramente visibili dall'esterno.** Tale aspetto è stato debitamente considerato in sede di formulazione del valore a base d'asta concordataria.



ESTRATTO DELLA TAVOLA GRAFICA n. 1 - RILIEVO TOPOGRAFICO DEL SITO



PLANIMETRIA GENERALE, scala 1:500
 CF - Fg. 38 part. 7-152-183-213; Fg. 61 part. 38



Handwritten signature of the surveyor.

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



Prospetto est.



Prospetto ovest.



Prospetto nord.



Prospetto sud.



Strutture scarico pezzi a servizio del carroponete.



Cabina elettrica.



Accesso carraio.



Interno area produzione.



Interno area produzione.



Particolare copertura.



Area lavorazione ferri.



Particolare copertura.



Blocco uffici p. T.



Blocco uffici p. 1.



Blocco servizi interno.



Blocco servizi interno.



Strutture silos.



Vasca per inerti.



3.1 Consistenze immobiliari

Di seguito si riportano le consistenze immobiliari desunte dall'attività di rilievo strumentale condotta in loco (*allegato n. 1*):

Capannone in San Quirino (PN) via Maniago n. 21/A	
CF fg. 38 partt. 7-152 - CT fg. 61 part 38	
DESCRIZIONE	SEL (superficie esterna lorda)
Blocco uffici - porzione al p. T	59 mq arr.
Blocco uffici - porzione al p. 1	59 mq arr.
Terrazzino blocco uffici - p. 1	12,5 mq arr.
Area produzione	4.460 mq arr.
Strutture movimentazione pezzi	2.321 mq
Magazzino	51 mq arr.
Centrale termica	102 mq arr.
Blocco uffici + spogliatoio + mensa e servizi interno all'area produttiva	100 mq arr.
Sottostazioni (superficie coperta)	20 mq arr.
Sottostazioni e vasca inerti (superfici scoperte)	178 mq arr.
Cabina elettrica	9 mq arr.
Area complessiva di pertinenza del lotto (*)	
20.474 mq cat.	
Porzione di manufatto soprastante REGOLARMENTE ASSENTITA	
1.248 mq (= 60 m x 20,8 m)	

Nella determinazione dell'area complessiva del lotto non sono state considerate le partt. 183 (di 25 mq) e 213 (di 861 mq) del fg. 38 in San Quirino, trattandosi:

- dell'area di sedime di un fabbricato di terzi (part. 183 fg. 38);
- dell'area di sedime della viabilità interna alla zona industriale realizzata dal Comune (fg. 38 part. 213).



4.0 REGOLARITA' EDILIZIA

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

Allegati	Titoli autorizzativi	Abitabilità/agibilità	Certificati di collaudo
<p>All. 3.1 Pratica di costruzione edile n. 380/66</p>	<p>Nulla osta per esecuzione lavori edili del 15.11.1966 prat. 380 rilasciato dal Comune di S. Quirino alla società per i lavori di "costruzione capannone industriale" (all. n. 3.1).</p> <p>Sono stati, altresì, acquisiti i seguenti documenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> denuncia di opere edili del 13.11.1966 (all. n. 3.1.1); n. 1 planimetria di progetto (all. n. 3.1.2). 	<p>Autorizzazione di agibilità prat. 380 del 02.04.1969 rilasciata dal Comune di S. Quirino relativamente alle opere di cui al permesso di costruzione n. 380 rilasciato in data 15.11.1966, con allegata autorizzazione prefettizia all'utilizzazione delle opere c.a. prot. 5194002/52571/A.E. (all. n. 4.1).</p>	<p>Autorizzazione prefettizia all'utilizzazione delle opere c.a. prot. 5194002/52571/A.E. (all. n. 4.1).</p>
<p>All. 3.2 Pratica di costruzione edile n. 497/68</p>	<p>Nulla osta per esecuzione lavori edili del 31.08.1968 prat. 497 rilasciato dal Comune di S. Quirino alla società ALTAN Prefabbricati S.a.s. per i lavori di "ampliamento capannone e costruzione uffici" (all. n. 3.2).</p> <p>Sono stati, altresì, acquisiti i seguenti documenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> estratto di foglio mappale (all. n. 3.2.1); n. 4 tavole grafiche di progetto (all. n. 3.2.2); denuncia di opere edili del 05.08.1968 (all. n. 3.2.3). 	<p>Autorizzazione di agibilità prat. 497 del 11.08.1969 rilasciata dal Comune di S. Quirino relativamente alle opere di cui al permesso di costruzione n. 497 rilasciato in data 31.08.1968 (all. n. 4.2).</p>	<p>Certificato di collaudo statico del 08.08.1969 a firma dell'ing. Cesare Gri, con allegata specifica del trefolo per precompressione impiegato (all. n. 6). TRATTASI DI DOCUMENTO RELATIVO AD UN CAPANNONE TERZO (dimensioni 5 x 21 m).</p>
<p>All. 3.3 Pratica di costruzione edile n. 5/1975</p>	<p>Licenza edilizia n. 2 del 20.02.1975 per successivo ampliamento SCADUTA in data 24.02.1976. E' seguita la richiesta di rinnovo prot. 147, al quale il Comune di S. Quirino a risposto con il DINIEGO del 23.02.1977, prot. 269 (all. n. 3.3).</p>	<p>Trattasi di autorizzazione edilizia scaduta con rinnovo diniegato.</p>	<p>Trattasi di autorizzazione edilizia scaduta con rinnovo diniegato.</p>
<p>All. 3.4 Pratica di costruzione edile n. 112/1996</p>	<p>Trattasi di procedimento edilizio avente ad oggetto "modifica della recinzione e vasche interraste" per il quale non è risultato in atti alcun rilascio di titoli edilizi autorizzativi. Con accesso agli atti presso il Comune di S. Quirino è stata estratta unicamente la comunicazione di avvio del procedimento prot. 6160 del 08.07.1996 (all. n. 3.4).</p>	<p>Trattasi di procedimento edilizio che non ha avuto seguito.</p>	<p>Trattasi di procedimento edilizio che non ha avuto seguito.</p>
<p>All. n. 3.5 Richiesta di condono ex L. 49/85 del 1986 NON PERFEZIONATA</p>	<p>Richiesta di condono edilizio ex L. 49/85 prot. 1814 del 01.04.1986 presentato da S.p.a. per interventi in difformità alle prat. 497/68 (capannone industriale ed abitazione del custode) e prat. 5/75 (area stoccaggio). LA RICHIESTA DI CONDONO NON RISULTA PERFEZIONATA.</p> <p>Sono stati, altresì, acquisiti i seguenti documenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> dichiarazione sostitutiva di atto notorio (all. n. 3.5.1); n. 2 tavole grafiche dimostrative delle aree oggetto di richiesta di condono (all. n. 3.5.2); n. 3 relazioni illustrative (all. n. 3.5.3); richiesta di integrazione documentale e degli oneri prot. 1814/86 del 21.03.1989 del Comune di S. Quirino inerente mai evasa dalla proprietà (all. n. 3.5.4). 	<p>Trattasi di condono non perfezionato.</p>	<p>Trattasi di condono non perfezionato.</p>

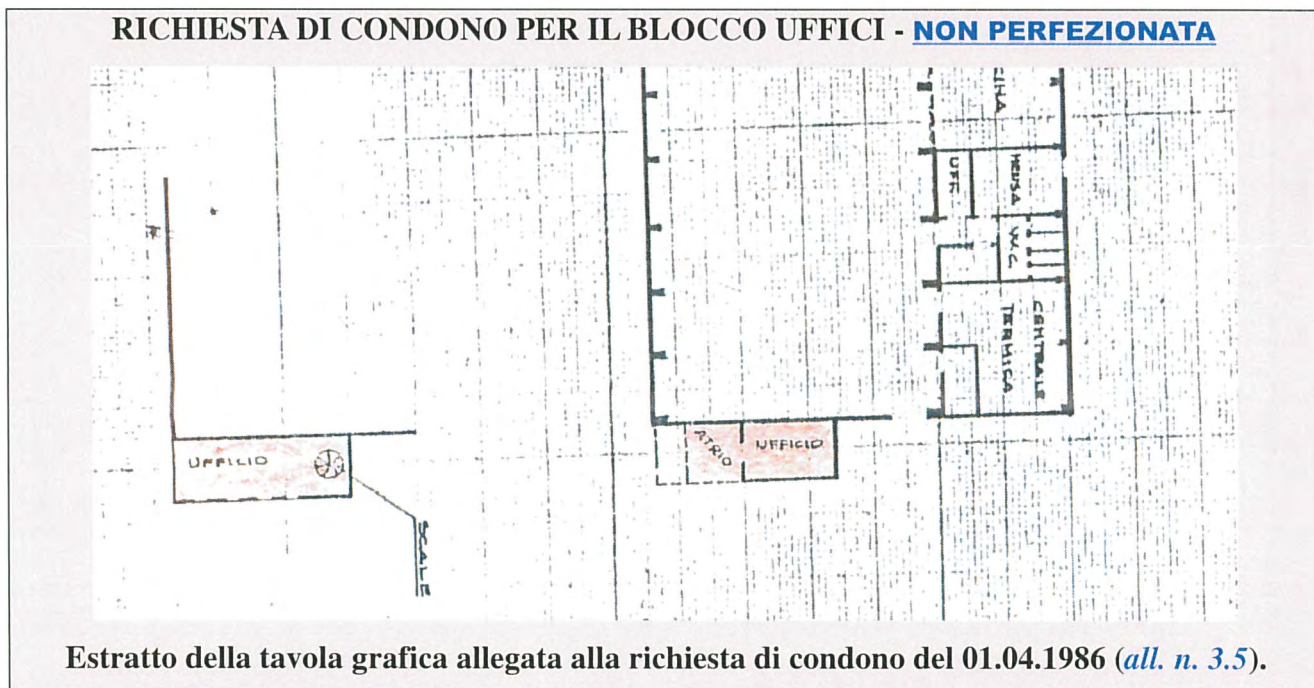


In allegato alla presente relazione è, altresì, riportato il certificato di prevenzione incendi prot. 1573/2702 del 07.06.1968 e certificato di collaudo fabbricati ai fini antincendio (*all. n. 5*).

❖ **DIFFORMITA' EDILIZIE**

La pratica di condono edilizio ex L. 49/85 presentata dalla proprietà in data 01.04.1986, assunta dal Comune di San Quirino con prot. 1814 (*allegato n. 3.5*), non risulta essere mai stata perfezionata. alcuna integrazione documentale e degli oneri, infatti, risulta a seguito della specifica richiesta prot. 1814/86 del 21.03.1989 del Comune di S. Quirino.

La domanda aveva ad oggetto, limitatamente alle porzioni di complesso di proprietà
, la realizzazione del blocco uffici a ovest e le strutture di scarico pezzi ad
est:



RICHIESTA DI CONDONO PER LE STRUTTURE DI SCARICO - NON PERFEZIONATA

Come indicato nella concessione sopra citata l'autorizzazione riguarda la zona inerente lo stoccaggio degli elementi prefabbricati.

Era stata chiesta ed ottenuta l'autorizzazione per la posa in opera di n. 7 pilastri e relative travi per le vie

di corda del carroponete ed invece ne sono stati posti in opera n. 11 e relative travi.
Tale opera non risulta valutabile ne in termini di superficie coperta ne in termini di volume trattandosi unicamente di vie di corsa, per un carroponete e pertanto è stato valutato un abuso del tipo 7.

Estratto della relazione allegata alla richiesta di condono del 01.04.1986 (all. n. 3.5).

Si precisa, nella fattispecie, che **la pratica edilizia n. 5/75 avente ad oggetto proprio l'installazione delle pilastrature per il carroponete sulla porzione occidentale del compendio non ha mai dato seguito ad un titolo concessorio efficace**, essendo stato negato il rinnovo della prima licenza (scaduta) giusta comunicazione del 23.02.1977, prot. 269 (all. n. 3.3).

Assunta, pertanto, a riferimento l'ultima concessione edilizia efficace (prat. n. 497/68 - **allegato n. 3.2**), il rilievo dello stato dei luoghi di cui all'**allegato n. 1** evidenzia le seguenti **principali difformità**:

- ⇒ blocco uffici ad est privo di concessione edilizia ed agibilità;
- ⇒ mancata realizzazione dell'ampliamento del capannone produttivo previsto dalla pratica 5/75;
- ⇒ strutture a servizio del carroponete ad ovest prive di autorizzazione edilizia (e, conseguentemente, di certificazioni strutturali ed agibilità);
- ⇒ difformità in termini di altezze utili interne dell'area produttiva;
- ⇒ difformità forometriche in corrispondenza dell'area produttiva. In particolare, si segnala la mancata realizzazione delle pareti ad ovest del capannone raffigurate nella tavola grafica di progetto, nonché l'interruzione delle pareti perimetrali (l'ambiente di lavorazione dispone oggi di un'ampia fascia sotto-copertura priva di serramento/tamponatura);
- ⇒ sottostazioni e vasca di raccolta inerti prive di autorizzazione edilizia;
- ⇒ difformità in termini di distribuzione interna del blocco servizi interno all'area produttiva. Non sono riportate le destinazioni d'uso dei diversi locali;
- ⇒ cabina elettrica priva di concessione edilizia ed agibilità.

Le distanze rispetto all'accesso carraio del fabbricato qualificato come "esistente" nell'ambito della pratica 497/68 risultano inferiori rispetto a quanto progettualmente raffigurato, "presumibilmente"

in relazione al ricavo della viabilità interna alla zona industriale (parallela a SS 251) ad opera del Comune di San Quirino.

Si segnala, altresì, che non sussiste una piena congruità tra lo stato di progetto della pratica 380/66 (*allegato n. 3.1*) e lo stato di fatto della successiva pratica 497/68 (*all. n. 3.2*). Il volume qualificato come “esistente” nella pratica del 1968 risulta, infatti, avere dimensioni (150 m x 31 m) eccedenti quelle previste dal nulla osta del 1966 (60 m x 20,8 m). Ciò con contestuale realizzazione del blocco servizi interno e dell’area lavorazione ferri non oggetto di specifica concessione. L’agibilità n. 380 del 02.04.1969 attiene esclusivamente alle opere di cui al nulla osta n. 380 del 15.11.1966 (*allegato n. 4.1*), con la conseguenza che alcun titolo risulta rilasciato dal Comune per la porzione eccedente (sviluppo di circa 90 m lineari dell’area produttiva, intera area lavorazione ferri e blocco servizi interno).

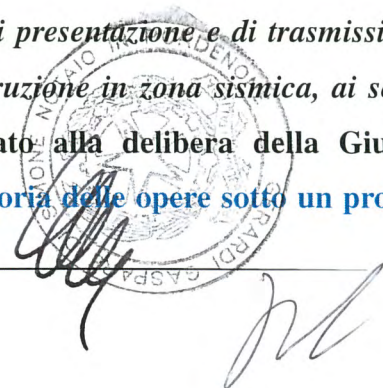
In assenza di specifica concessione edilizia, risultano non rispettate, anche, le distanze dal confine nord del lotto (5 m arr. in luogo dei 20 di cui alla pratica 380/66).

In data 19.04.2018, lo scrivente ha condotto un ulteriore incontro con i tecnici dell’Ufficio Tecnico Comunale di San Quirino, al fine di un confronto sulle criticità edilizio-urbanistiche emerse dall’analisi della documentazione pervenuta allo scrivente.

A seguito del colloquio con il geom. Menotto è emersa l’esigenza di procedere ad una sanatoria integrale del compendio, posto che:

- la pratica di condono edilizio ex L.49/85 non risulta perfezionata mediante rilascio di uno specifico titolo di sanatoria;
- non vi è corrispondenza tra la geometria del capannone concessionato nel 1966 e l’immobile che viene qualificato come “esistente” nella successiva pratica 497/68. A norma di legge, pur trattandosi di un’attività edilizia ante 1.09.1967 fuori dall’abitato cittadino, la difformità ad una concessione edilizia specificatamente rilasciata costituisce per sua stessa natura abuso edilizio, per il quale si rende oggi necessaria la sanatoria, previa dimostrazione della doppia conformità urbanistica.

Sul punto, si segnala il *Regolamento concernente le modalità di presentazione e di trasmissione dei progetti nell’ambito di procedimenti di vigilanza sulla costruzione in zona sismica, ai sensi dell’articolo 3 comma 3 lettera b) della LR 16/2009* allegato alla delibera della Giunta Regionale FVG n. 477 del 09.03.2018, in base al quale **la sanatoria delle opere sotto un profilo**



strutturale dovrà avvenire secondo in nuovi criteri definiti dal regolamento stesso per qualsiasi opera o intervento “realizzato o in corso di realizzazione in violazione degli adempimenti necessari al momento della loro esecuzione, anche anteriormente al 23 gennaio 1985, data di entrata in vigore della LR 3/85”.

Segue estratto delle nuove disposizioni regionali:

art. 2 ambito di applicazione

1. Le disposizioni del presente regolamento si applicano ai procedimenti di vigilanza relativi alle opere o interventi da realizzare, fatte salve le disposizioni del regolamento attuativo approvato con decreto del Presidente della Regione 27 luglio 2011, n. 0176/Pres. “Regolamento concernente le definizioni previste dall’articolo 3, comma 3, lettera a) (tipologia

di opere e di edifici di interesse strategico e di quelli che possono assumere rilevanza per le conseguenze di un eventuale collasso), lettera c) (interventi di nuova costruzione, su costruzioni esistenti e di variante in corso d’opera che assolvono una funzione di limitata importanza statica) e lettera c ter) (variazioni strutturali e interventi diversi) della legge regionale 16/2009”, di seguito denominato Regolamento.

2. Le disposizioni del presente regolamento si applicano altresì ai procedimenti di vigilanza relativi alle opere o interventi realizzati o in corso di realizzazione in violazione degli adempimenti necessari al momento della loro esecuzione, anche anteriormente al 23 gennaio 1985, data di entrata in vigore della legge regionale 7 gennaio 1985, n. 3 (Norme sull’osservanza delle disposizioni sismiche ed attuazione dell’articolo 20 della legge 10 dicembre 1981, n. 741).

3. Restano escluse dalla disciplina del presente regolamento le casistiche di violazioni normative riconducibili alla fattispecie del condono edilizio.

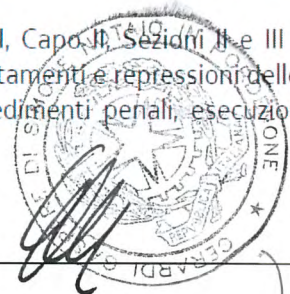
4. La presenza di licenza d’uso o di abitabilità e/o certificato di agibilità non presuppone casistiche di violazioni normative trattate dal presente regolamento.

Capo III DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE OPERE REALIZZATE E/O IN CORSO DI REALIZZAZIONE

art. 15 violazioni e vigilanza

1. Le disposizioni contenute nel presente capo disciplinano le opere o gli interventi realizzati o in corso di realizzazione in assenza o in difformità dal titolo abilitativo strutturale, ove necessario al momento dell’esecuzione, o difformemente dalla normativa tecnica vigente alla stessa epoca, in violazione degli adempimenti previsti dalla Parte II, Capo I e Capo II, Sezione I nonché Capo IV, Sezioni II e IV del Testo unico.

2. Restano salve le disposizioni previste dalla Parte II, Capo II, Sezioni II e III e Capo IV, Sezioni III e IV del Testo unico in merito a controlli, accertamenti e repressioni delle violazioni, sospensioni dei lavori, responsabilità, sanzioni e procedimenti penali, esecuzioni d’ufficio, competenze, comunicazioni, vigilanza, sussidi statali.



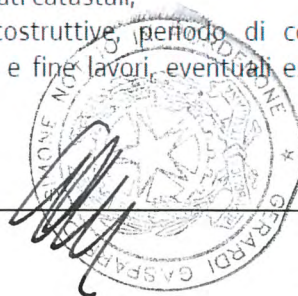
Capo III DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE OPERE REALIZZATE E/O IN CORSO DI REALIZZAZIONE

art. 15 violazioni e vigilanza

1. Le disposizioni contenute nel presente capo disciplinano le opere o gli interventi realizzati o in corso di realizzazione in assenza o in difformità dal titolo abilitativo strutturale, ove necessario al momento dell'esecuzione, o difformemente dalla normativa tecnica vigente alla stessa epoca, in violazione degli adempimenti previsti dalla Parte II, Capo I e Capo II, Sezione I nonché Capo IV, Sezioni II e IV del Testo unico.
2. Restano salve le disposizioni previste dalla Parte II, Capo II, Sezioni II e III e Capo IV, Sezioni III e IV del Testo unico in merito a controlli, accertamenti e repressioni delle violazioni, sospensioni dei lavori, responsabilità, sanzioni e procedimenti penali, esecuzioni d'ufficio, competenze, comunicazioni, vigilanza, sussidi statali.
3. Resta salva altresì la risoluzione di demolizione volontaria da parte del responsabile dell'abuso o dell'attuale proprietario dell'immobile, successivamente all'accertamento delle violazioni. In tal caso, la demolizione interessante parti di strutture deve essere preceduta dalla verifica delle strutture rimanenti e dall'autorizzazione e/o deposito del progetto degli eventuali rinforzi e/o elementi strutturali aggiuntivi redatto secondo le Norme tecniche.

art. 16 accertamenti

1. Le violazioni sono accertate secondo le disposizioni previste dalla Parte II, Capo II, Sezioni II e III e Capo IV, Sezioni III e IV del Testo unico.
2. Le opere o gli interventi di cui al presente capo, qualora risultassero non più reperibili e/o mancanti il progetto delle opere, il progetto delle eventuali varianti, la relazione a strutture ultimate, il certificato di collaudo statico, sono assoggettate, a seconda delle informazioni e/o atti mancanti e in ragione della tipologia e dell'entità delle opere stesse, alle seguenti attività:
 - a) conoscitiva di raccolta dati, per comporre l'anagrafica dei soggetti coinvolti e riunire le informazioni generali dell'opera;
 - b) conoscitiva di rilievo, per definire architettonicamente l'opera, identificare l'organismo strutturale, gli elementi strutturali e i collegamenti, gli eventuali difetti, l'eventuale quadro fessurativo e deformativo;
 - c) conoscitiva di prova, per identificare i materiali strutturali effettivamente impiegati, gli eventuali loro difetti locali, la geologia del sito, la geotecnica;
 - d) verificativa, per conseguire il giudizio sulla conformità dell'opera alla classificazione sismica e alla normativa tecnica di riferimento;
 - e) certificativa, per conseguire il giudizio sulla sicurezza strutturale.
3. La raccolta dati, di cui alla lettera a) del comma 2, deve essere datata, timbrata e firmata in originale dal tecnico verificatore. Essa deve comprendere:
 - a) i dati anagrafici dei soggetti originariamente coinvolti Committente, Costruttore, Progettista Strutturale, Direttore dei Lavori Strutturali, Collaudatore Strutturale;
 - b) i dati identificativi del fabbricato, ubicazione, dati catastali;
 - c) l'iter costruttivo del fabbricato, modalità costruttive, periodo di costruzione delle strutture con indicazione delle date di inizio e fine lavori, eventuali estremi del titolo



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

abilitativo edilizio e del provvedimento di licenza d'uso o agibilità, eventuali documenti di deposito delle strutture, eventuali provvedimenti di autorizzazione.

4. Il rilievo, di cui alla lettera b) del comma 2, deve essere datato, timbrato e firmato in originale dal tecnico verificatore. Esso deve comprendere:

- a) gli elaborati grafici di as-built architettonico;
- b) gli elaborati grafici di as-built ed i particolari costruttivi delle strutture;
- c) gli eventuali difetti;
- d) l'eventuale quadro fessurativo e deformativo;
- e) il rilievo fotografico dello stato più rappresentativo e significativo delle strutture.

5. Le prove, di cui alla lettera c) del comma 2, devono essere datate, timbrate e firmate in originale dal tecnico verificatore e dal geologo, per quanto di rispettiva competenza. Esse devono comprendere:

- a) la tipologia e le proprietà meccaniche dei materiali strutturali effettivamente impiegati, gli eventuali loro difetti locali, allegando certificati delle prove sui materiali o documentazione equivalente, eventuali verbali delle prove di carico sugli elementi strutturali e del monitoraggio programmato di grandezze significative del comportamento dell'opera;
- b) la caratterizzazione e la modellazione geologica del sito, allegando eventuali rapporti di prova;
- c) la caratterizzazione e la modellazione geotecnica, allegando eventuali rapporti di prova.

6. La verifica post-operam, di cui alla lettera d) del comma 2, deve essere datata, timbrata e firmata in originale dal tecnico verificatore. Essa deve contenere:

- a) la classificazione sismica e la normativa tecnica di riferimento ad inizio e fine lavori strutturali, incluso il valore delle eventuali azioni sismiche di progetto;
- b) i criteri e i requisiti di resistenza meccanica e di stabilità dell'opera in ragione della destinazione d'uso e della natura dell'intervento strutturale;
- c) l'analisi dei carichi, con particolare riferimento ai sovraccarichi variabili in funzione della destinazione d'uso;
- d) la modellazione strutturale;
- e) le verifiche di resistenza meccanica e di stabilità dell'opera, con l'indicazione del tipo di analisi svolta e, nel caso di analisi strutturale e relative verifiche condotte con l'ausilio di

codici di calcolo automatico, dell'origine e caratteristiche dei codici di calcolo, dell'affidabilità dei codici utilizzati, della validazione dei codici, delle modalità di presentazione dei risultati, delle informazioni generali sull'elaborazione e del giudizio motivato di accettabilità dei risultati;

f) il giudizio sulla conformità dell'opera alla classificazione sismica e alla normativa tecnica di riferimento.

7. Il certificato di collaudo statico, di cui alla lettera e) del comma 2, deve essere datato, timbrato e firmato in originale dal tecnico collaudatore, che ne rilascia, sotto la propria responsabilità, tre esemplari, di cui due bollati secondo la vigente normativa in materia di imposta di bollo. Esso deve contenere:

- a) l'anagrafica dei soggetti coinvolti (dati anagrafici dei soggetti originariamente coinvolti Committente, Costruttore, Progettista Strutturale, Direttore dei Lavori Strutturali, Collaudatore Strutturale, Committente dell'accertamento di conformità, Tecnico Verificatore, Tecnico Collaudatore);
- b) le informazioni generali dell'opera (dati identificativi del fabbricato, ubicazione, dati catastali, iter costruttivo del fabbricato, modalità costruttive, periodo di costruzione delle strutture con indicazione delle date di inizio e fine lavori, eventuali estremi del titolo



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

- abilitativo edilizio e del provvedimento di licenza d'uso o agibilità, eventuali documenti di deposito delle strutture, eventuali provvedimenti di autorizzazione);
- c) le caratteristiche geometriche e meccaniche dell'opera (relazioni geologiche, geotecniche e strutturali ed elaborati grafici strutturali; eventuale documentazione acquisita in tempi successivi alla costruzione; rilievo strutturale geometrico e dei dettagli esecutivi; prove in situ ed in laboratorio);
- d) criteri, verifiche e valutazioni di sicurezza strutturale (classificazione sismica e normativa tecnica applicate nel progetto originario o adottate nella verifica post-operam, incluso il valore delle eventuali azioni sismiche di progetto; analisi dei carichi, con particolare riferimento ai sovraccarichi variabili in funzione della destinazione d'uso; modellazione strutturale adottata nel progetto originario o nella verifica post-operam; verifica della compatibilità e congruenza dei criteri e dei principi adottati nella verifica post-operam, nei riguardi delle prestazioni richieste in termini di requisiti essenziali di resistenza meccanica e stabilità dell'opera, anche in relazione alla destinazione d'uso e alla natura dell'intervento strutturale);
- e) ulteriori indagini, rilievi, prove (esiti delle ulteriori indagini, rilievi, prove per formarsi il convincimento della sicurezza, durabilità e collaudabilità dell'opera);
- f) ispezioni (risultanze delle ispezioni dell'opera, anche con riferimento alla natura ed entità di eventuali danni subiti in precedenza e sulle riparazioni effettuate e alla presenza di elementi non strutturali ad elevata vulnerabilità o criticità sotto il profilo della sicurezza strutturale);
- g) il giudizio sulla sicurezza strutturale e sulla rispondenza delle opere realizzate alla normativa tecnica, ai sensi dell'articolo 67 e ai fini dell'articolo 62 del Testo unico.

art. 3 definizioni

1. Ai fini del presente regolamento si applicano le definizioni che seguono:
- a) Classificazione sismica è la classificazione delle zone sismiche del territorio regionale di cui alla deliberazione della Giunta regionale 6 maggio 2010, n. 845 (Legge regionale 16/2009, articolo 3, comma 2, lettera a). Classificazione delle zone sismiche e indicazione delle aree di alta e bassa sismicità);
- b) Norme tecniche sono le norme tecniche per le costruzioni approvate con decreto del Ministro delle Infrastrutture 14 gennaio 2008 (Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni) e successive modificazioni ed integrazioni;
- c) normativa tecnica è la normativa tecnica per le costruzioni relativa al materiale impiegato e al sistema costruttivo adottato previgente alle Norme tecniche;

Alla luce delle nuove disposizioni di legge, **si rende necessario sottoporre l'intero complesso ad una selettiva procedura di verifica del comportamento strutturale e delle caratteristiche meccaniche residue degli elementi in opera, con nomina di un progettista, un direttore ai lavori ed un collaudatore ad opere ultimate.**



Qualora gli esiti della caratterizzazione meccanica della struttura non dovessero risultare tali da consentire la redazione di un giudizio sulla sicurezza strutturale e sulla rispondenza delle opere realizzate alla normativa tecnica (vedasi art. 3 comma c), si dovrà necessariamente procedere ad un adeguamento strutturale integrale del capannone secondo i requisiti delle Norme Tecniche attuali (vedasi art. 3 comma b).

Stanti le problematiche di natura strutturale e quelle di sanatoria architettonica con doppia conformità, allo stato attuale si propende per l'ipotesi estimativa della demolizione della porzione di fabbricato non assentita.

Saranno, pertanto, oggetto di valutazione le seguenti consistenze immobiliari:

Area complessiva di pertinenza del lotto (*)	20.474 mq cat.
Porzione di manufatto soprastante REGOLARMENTE ASSENTITA	1.248 mq (= 60 m x 20,8 m)

Nella determinazione dell'area complessiva del lotto non sono state considerate le part. 183 (di 25 mq) e 213 (di 861 mq) del fg. 38 in San Quirino, trattandosi:

- > dell'area di sedime di un fabbricato di terzi (part. 183 fg. 38);
- > dell'area di sedime della viabilità interna alla zona industriale realizzata dal Comune (fg. 38 part. 213).



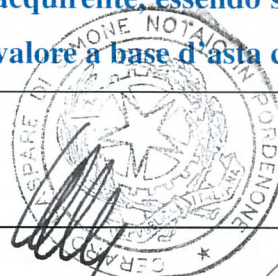
5.0 MATERIALE DA SMALTIRE

Nel corso dei molteplici sopralluoghi condotti presso gli immobili di San Quirino (PN) è stata rinvenuta una significativa quantità di materiale da smaltire, previa caratterizzazione chimica, quale:

- prodotti del ciclo di lavorazione (tegoli, ecc.) stoccati presso le aree di pertinenza dello stabilimento;
- scarti da procedure di lavorazione e giacenze di magazzino obsolete;
- attrezzature obsolete, arredo fatiscente e materiale residuale collocato all'interno dei diversi manufatti;
- rifiuti vari;
- ecc.



Ogni onere per lo smaltimento a mezzo di idonea ditta specializzata e secondo le prescrizioni di legge dei rifiuti è posto interamente in capo al futuro acquirente, essendo stato tale aspetto specificatamente considerato in sede di formulazione del valore a base d'asta concordataria.



6.0 VALUTAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

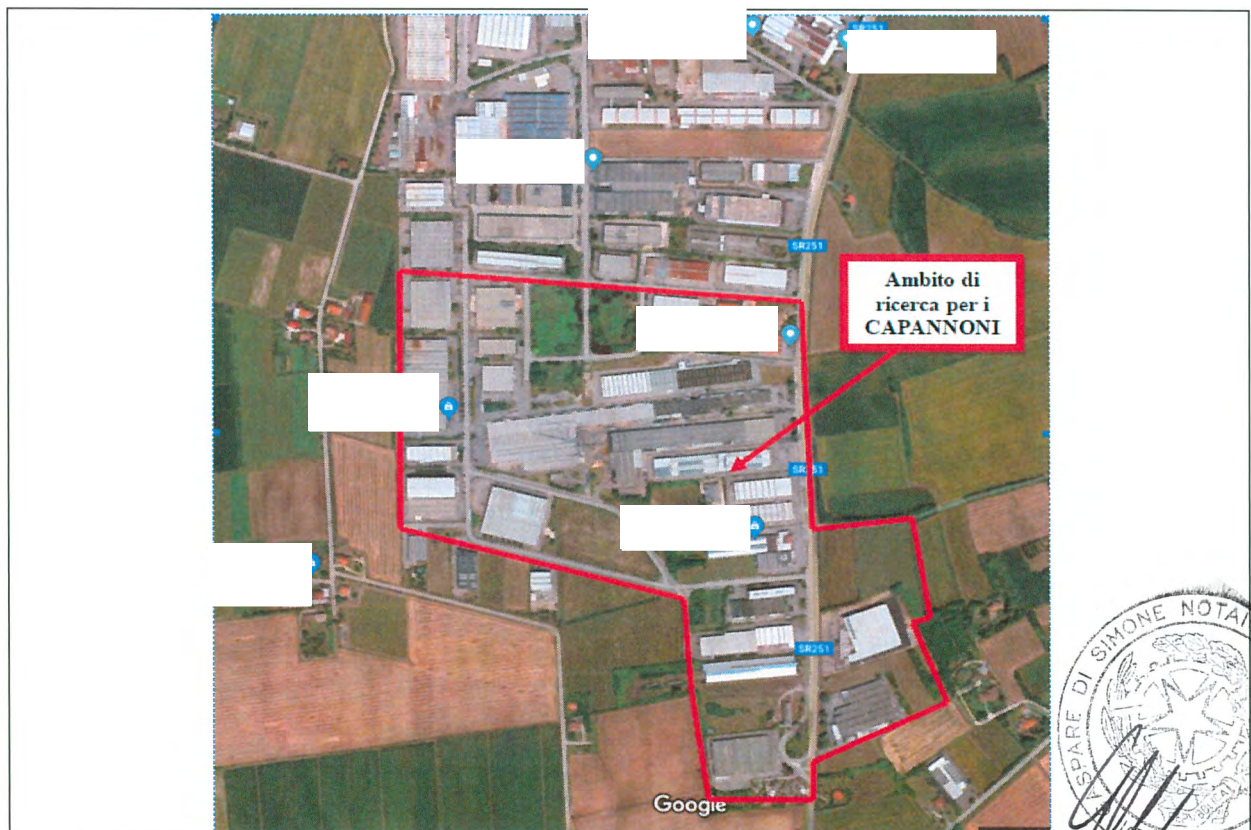
6.1 Analisi del mercato locale

Ai fini dell'accertamento del valore di mercato corrente per stabilimenti produttivi nell'areale di San Quirino, lo scrivente ha condotto **un'analisi del mercato locale** ricercando atti di compravendita stipulati tra il 2014 e l'attualità per capannoni e terreni industriali collocati nell'ambito della medesima zona produttiva ove si situa il subject.

A) RICERCA DI ATTI COMPARABILI PER FABBRICATI INDUSTRIALI

La ricerca di mercato si è articolata nelle seguenti fasi:

⇒ individuazione catastale dell'ambito di ricerca assunto a riferimento per lo stabilimento de quo. Considerato lo sviluppo storico da sud a nord della zona industriale di San Quirino (PN), lo scrivente ha ritenuto di confinare la ricerca all'ambito meridionale dell'area produttiva, ritenuto maggiormente comparabile al subject in termini di età media dei fabbricati e di vicinanza, trattandosi anche del comparto che ospita lo stabilimento '

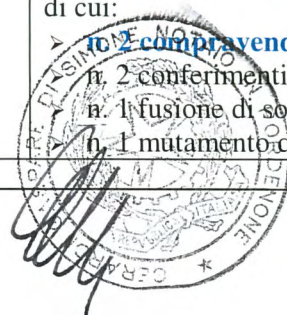


L'area sopra-delimitata corrisponde a porzioni dei fogli nn. 30, 38 e 61 in San Quirino;

- ⇒ ispezione presso la Conservatoria dei RR. II. di Pordenone di tutte le trascrizioni registrate sui fogli catastali come sopra determinati nel periodo intercorso tra lo 01.07.2014 e il 10.04.2018. L'indagine di mercato è stata condotta assumendo un periodo di 45 mesi, eccedente le prescrizioni degli Standards Internazionali di Valutazione (IVS - che prevedono una ricerca annuale), stante la forte crisi del mercato immobiliare venuta ad acuirsi dal 2008 ad oggi;
- ⇒ estrapolazione dall'elenco conservatorile delle sole unità oggetto di trascrizione ricadenti all'interno dell'ambito di ricerca assunto a riferimento;
- ⇒ ulteriore scrematura mediante determinazione presso l'Agenzia del Territorio delle categorie catastali delle diverse unità oggetto di trascrizione conservatorile, allo scopo di cassare tutte quelle aventi un impiego diverso dall'artigianato/industria (categorie catastali D/1 - D/7). Nel complesso, sono state considerate complessivamente n. 12 unità oggetto di trascrizione ricadenti all'interno dei confini di ricerca;
- ⇒ ricerca storica di tutte le unità immobiliari riscontrate, allo scopo di verificare **gli atti di compravendita degli immobili ad uso industriale negli ultimi 45 mesi**, con esclusione di quelle unità oggetto di trascrizione per ragioni diverse dal trasferimento di proprietà (conferimenti in società, fusione di società, mutamento di ragione sociale, ecc.), identificando nel complesso n. 4 atti di compravendita registrati negli ultimi 45 mesi nell'ambito dell'areale indagato.

Di seguito una sintesi della ricerca condotta:

Comune	Fogli catastali indagati	N. di trascrizioni rinvenute	N. di trascrizioni relative alle cat. catastali D/1 - D/7.	N. di atti notarili acquisiti (= n. trasferimenti di proprietà)
San Quirino (PN)	PORZ. CT Fg. 30	56	4	1 ➤ n. 1 compravendita ➤ n. 2 atto di conferimento in società.
	PORZ. CT Fg. 38	17	2	1 ➤ n. 1 compravendita
	PORZ. CT Fg. 61	24	6	2 di cui: ➤ n. 2 compravendite; ➤ n. 2 conferimenti in società; ➤ n. 1 fusione di società; ➤ n. 1 mutamento di ragione sociale.



⇒ acquisizione, presso gli studi notarili o presso l'ufficio conservatorile di Pordenone, di tutte le copie degli atti di compravendita sopra determinati;

⇒ **elaborazione tecnica degli atti notarili con predisposizione della tabella di sintesi seguente, in termini di:**

- ❖ data del rogito;
- ❖ estremi dell'atto;
- ❖ localizzazione;
- ❖ età apparente delle unità compravendute con riferimento alle pratiche edilizie assentite;
- ❖ identificazione e consistenza su base catastale (ove possibile, utilizzando le planimetrie catastali allegate agli atti. Diversamente, si è ricorsi ad una determinazione della superficie coperta procedendo ad elaborazione grafica dell'estratto di mappa/elaborato planimetrico dell'unità trasferita);
- ❖ prezzo di compravendita.

Segue tabella di analisi degli atti di compravendita desunti dalla ricerca condotta.



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

N.	Data dell'atto	Estremi dell'atto	Oggetto del trasferimento	Immagine	Identificazione catastale dell'unità compravenduta	Epoca di ultimazione dell'unità (come desunta dall'atto)	Superficie complessiva	Prezzo di compravendita
All. 8.1	21.04.2016	Rep. 65.668, racc. 29.237 notaio Gaspare Gerardi	Complesso industriale/artigianale in corso di costruzione/ampliamento con finiture ancora da completare. San Quirino (PN) via Maniago. ACQUISTO A MEZZO LEASING.		San Quirino (PN) fg. 38 part. 16 sub. 1 San Quirino (PN) fg.38 part. 16 sub. 2 San Quirino (PN) fg. 38 part. 16 sub. 3	Fabbricato originario del 1976 con agibilità del 1977. + Fabbricato in corso di ampliamento/costruzione privo di agibilità con impianti tecnologici incompleti e non funzionanti.	600 mq arr. per il fabbricato originario; 5.030 per l'ampliamento in corso di completamento (estrapolato graficamente). 20.684 mq di area.	€ 1.250.000,00
All. 8.2	28.07.2016	Rep. 49033, fasc. 36245 notaio Guido Bevilacqua	Complesso industriale, in San Quirino, via Dei Longobardi. VENDITA IN AMBITO FALLIMENTARE		San Quirino (PN) fg. 61 part. 91	Fabbricato del 1998. Agibilità richiesta nel 2000.	7.260 mq arr. di manufatto (estrapolata graficamente su base mappa catastale). 14.055 mq di area.	€ 1.500.000,00
All. 8.3	21.12.2015	Rep. 3.289, racc. 2.441, notaio Anna Milan	Porzione di opificio industriale in San Quirino (PN) via Dei Longobardi. ACQUISTO A MEZZO LEASING.		San Quirino (PN) fg. 61 part. 216 San Quirino (PN) fg. 61 part. 213 (terreno) esteso mq 835 per la quota di 300/1000.	Fabbricato del 2000/2001. Agibilità del 2013.	700 mq arr. di manufatto (estrapolata graficamente). 1.075 mq di area	€ 150.000,00
All. 8.4	07.07.2017	Rep. 40.695, racc. 16.845 notaio Michele Palumbo	Complesso immobiliare industriale in San Quirino (PN) via Maniago. ACQUISTO A MEZZO LEASING.		San Quirino (PN) fg. 30 part. 65. San Quirino (PN) fg. 30 part. 228 (area urbana) mq 442.	Fabbricato del 1976 con modifiche fino al 2011. Agibilità del 1978-1982-1981-1984 e 2017.	8.700 mq arr. di manufatto (estrapolata graficamente). 21.384 mq di area. 442 mq di area urbana.	€ 890.000,00 <u>di cui</u> a) € 885.000,00 per la part. 65 b) € 5.000,00 per l'area urbana di 442 mq.



Handwritten signature

Dott. Paolo Berti

Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.

Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

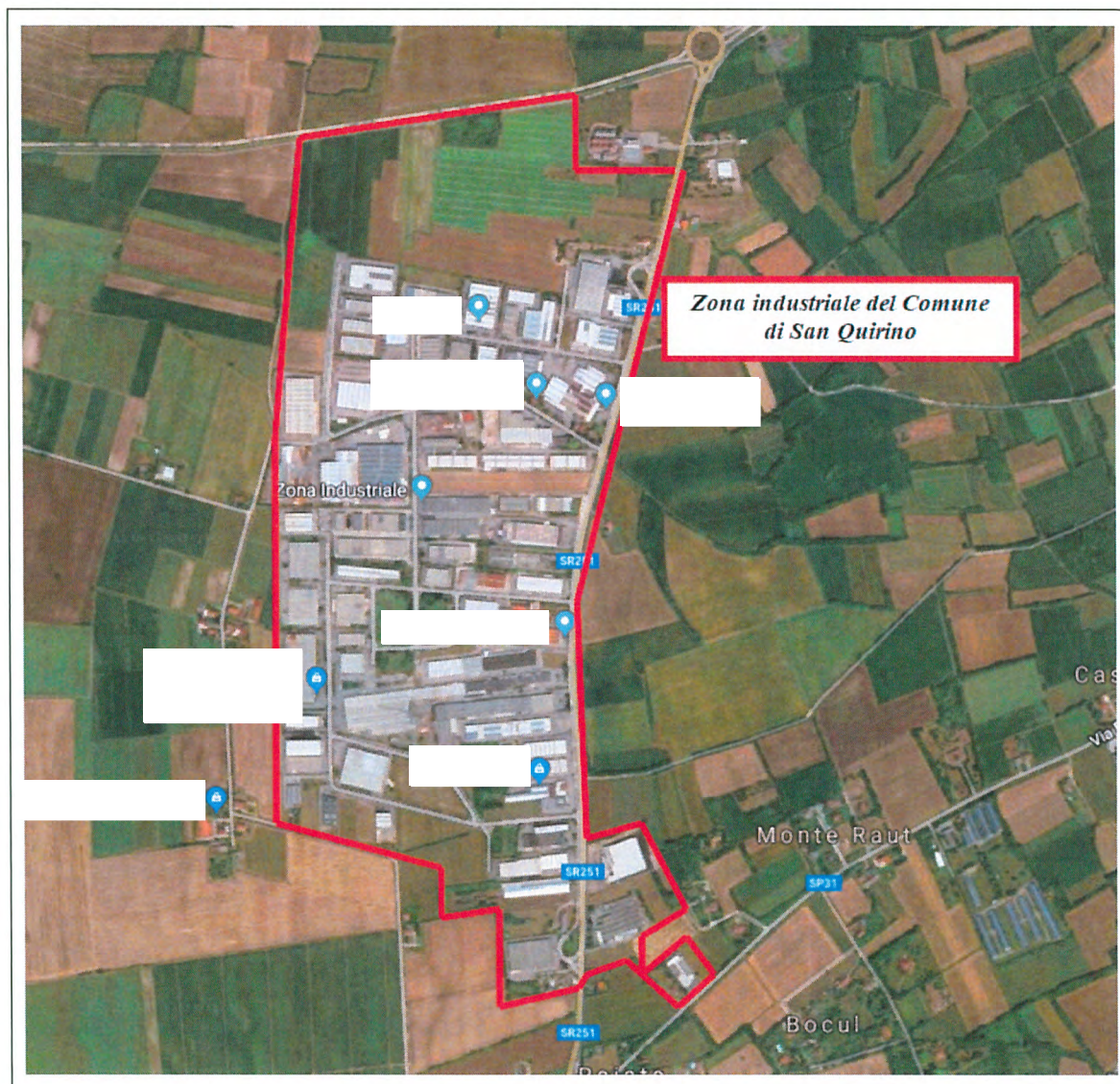
Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

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

B) RICERCA DI ATTI COMPARABILI PER TERRENI INDUSTRIALI

La ricerca di mercato si è articolata nelle seguenti fasi:

- A.** acquisizione dal sito istituzionale del Comune di San Quirino (PN) della tavola di zonizzazione urbanistica vigente, al fine di individuare i confini della zona industriale ove si colloca il lotto oggetto di valutazione;



- B.** delimitazione su base catastale di detta area a destinazione artigianale/industriale (zona omogenea D), con acquisizione dei seguenti fogli catastali:

- Comune di San Quirino (PN) - CT Foglio n. 20;
- Comune di San Quirino (PN) - CT Foglio n. 30;
- Comune di San Quirino (PN) - CT Foglio n. 38;



- Comune di San Quirino (PN) - CT Foglio n. 61;
- C. ispezione presso la Conservatoria dei RR. II. di Pordenone di tutte le trascrizioni registrate sui fogli catastali come sopra determinati nel periodo intercorso tra lo 01.01.2014 e il 10.04.2018. L'indagine di mercato è stata condotta assumendo un periodo di 52 mesi, eccedente le prescrizioni degli Standards Internazionali di Valutazione (IVS - che prevedono una ricerca annuale), stante la forte crisi del mercato immobiliare venuta ad acuirsi dal 2008 ad oggi;
- D. estrapolazione dall'elenco conservatorile delle sole unità oggetto di trascrizione ricadenti all'interno dell'ambito di ricerca assunto a riferimento;
- E. ulteriore scrematura mediante determinazione presso l'Agazia del Territorio delle particelle censite anche ai fabbricati, allo scopo di cassare tutte quelle aree con soprastante capannone il cui eventuale prezzo di compravendita sarebbe stato rappresentativo del valore di mercato del fabbricato e non dell'area (quale oggetto della specifica ricerca condotta). Sono state, altresì, trascurate tutte le particelle costituenti sedime di viabilità, sulla scorta di quanto reso evidente dall'individuazione delle stesse sulla mappa catastale;
- F. ricerca storica di tutte le unità immobiliari riscontrate, allo scopo di verificare **gli atti di compravendita delle aree a destinazione produttiva in zona industriale di San Quirino negli ultimi 52 mesi**, con esclusione di quelle unità oggetto di trascrizione per ragioni diverse dal trasferimento di proprietà (conferimenti in società, fusione di società, mutamento di ragione sociale, ecc.). Nel complesso è stato rinvenuto un solo atto di compravendita, a dimostrazione della grave stagnazione in cui versa ancora oggi il mercato delle aree industriali in Comune di San Quirino.

Di seguito si riepilogano i numeri dell'indagine condotta:



Comune	Fogli catastali indagati	N. di trascrizioni rinvenute	N. di trascrizioni e numero delle particelle ricadenti all'interno della zona industriale che si sono movimentate	N. di atti notarili acquisiti (= n. trasferimenti di proprietà)
San Quirino (PN)	PORZ. CT Fg. 20	130	29	<ul style="list-style-type: none">➤ n. 1 compravendita;➤ n. 15 atto di conferimento in società/fusioni/incorporazioni.➤ n. 2 per successione.
	PORZ. CT Fg. 38	24	-	-
	PORZ. CT Fg. 30	45	10 (tutte escluse in quanto strade o enti urbani).	-
	PORZ. CT Fg. 61	31	-	-

G. accesso agli atti cartacei della Conservatoria di Pordenone per la lettura dell'unico atto reperito, stante l'impossibilità di acquisire lo stesso a mezzo del portale telematico dell'Agenzia delle Entrate;

H. elaborazione tecnica dell'atto notarile con predisposizione della tabella di sintesi seguente in termini di:

- estremi dell'atto;
- parte venditrice;
- parte acquirente;
- oggetto della compravendita;
- prezzo della compravendita;
- incidenza media complessiva.

Segue una sintesi dei dati emersi dalla lettura dell'unico atto reperito con riferimento ai terreni industriali.



ATTO ALL. 8.5 - COMPRAVENDITA DI TERRENI INDUSTRIALI

- o **ESTREMI DELL'ATTO**: compravendita del 21.05.2015, rep. 289.674, racc. 25.831 a rogito notaio Giorgio Pertegato di Pordenone, ivi trascritto in data 06.06.2015 ai nn. 7821/5611.
- o **PARTE VENDITRICE**: _____, nella persona del presidente CdA e legale rappresentante, geom. Roberto Cimolai.
- o **PARTE ACQUIRENTE**: _____ nella persona dell'amministratore unico e legale rappresentante cav. Poles Albina in Cimolai.
- o **OGGETTO DELLA COMPRAVENDITA**:
 - A. rudere di fabbricato ai piani T-1-2, inagibile e privo di impianto, utenze e serramenti "privo di valore commerciale" siti in via Maniago di San Quirino (PN) e come di seguito censiti:
 - CT fg. 20 mapp. 543 - ente urbano di 1.456 mq;
 - CF fg. 20 mapp. 543 subb. 1-2;
 - B. area urbana ricadente in zona D, sottozona D2 di 65 mq:
 - CT/CF fg. 20 part. 431;
 - C. appezzamento di terreno ricadente in zona D, sottozona D2 di 57.877 mq oltre porzione in zona di viabilità:
 - CT fg. 20 partt. 36, 41, 58, 84, 136, 233, 382, 383, 463;
 - D. terreno ricadente in zona D, sottozona D2 di 2.700 mq:
 - CT fg. 20 part. 59 porzz. AA e AB;
 - E. terreno ricadente in zona D, sottozona D2 di 2.580 mq:
 - CT fg. 20 part. 203 porzz. AA e AB;
 - F. terreno ricadente in zona D, sottozona D2 di 3.076 mq:
 - CT fg. 20 part. 348 porzz. AA e AB;
 - G. terreno ricadente in zona D, sottozona D2 di 1.988 mq:
 - CT fg. 20 part. 349 porzz. AA e AB;

Totale superficie catastale compravenduta: 69.742 mq (per la quasi totalità in zona D2 industriale ai sensi della Var. 61 al PRGC, CDU prot. DST_024/15 del 22.04.2015).
- o **PREZZO della COMPRAVENDITA**: € 1.160.000,00 oltre IVA al 22%.

INCIDENZA MEDIA COMPLESSIVA: € 16,63/mq (= € 1.160.000,00 / 69.742 mq)



6.2 Valutazioni immobiliari

Oggetto di valutazione è uno stabilimento produttivo per la prefabbricazione di fine anni '60 insistente su un'area in zona urbanistica industriale D.2, per il quale sono state riscontate numerose e significative difformità edilizie urbanistiche, con ampie porzioni di fabbricato (ampliamento, linee di corsa a servizio dei carriponte, palazzina uffici, ecc.) prive di specifica autorizzazione edilizia.

Stanti le conseguenti problematiche di natura strutturale e quelle di sanatoria architettonica con doppia conformità, allo stato attuale si propende per l'ipotesi estimativa della demolizione della porzione di fabbricato non assentita.

Saranno, pertanto, oggetto di valutazione le seguenti consistenze immobiliari:

Area complessiva di pertinenza del lotto (*)	20.474 mq cat.
Porzione di manufatto soprastante REGOLARMENTE ASSENTITA	1.248 mq (= 60 m x 20,8 m)

Nella determinazione dell'area complessiva del lotto non sono state considerate le part. 183 (di 25 mq) e 213 (di 861 mq) del fg. 38 in San Quirino, trattandosi:

- > dell'area di sedime di un fabbricato di terzi (part. 183 fg. 38);
- > dell'area di sedime della viabilità interna alla zona industriale realizzata dal Comune (fg. 38 part. 213).

Il valore di mercato dell'immobile de quo risulterà dalla somma del valore dell'area e di quello del capannone nella parte regolarmente assentita.

A) Valutazione dell'area di 20.474 mq

L'analisi del mercato locale per terreni industriali dal 2014 ad oggi ha restituito una fotografia dello scarsissimo dinamismo in cui versa il comparto produttivo di San Quirino, con un solo atto registrato per consistenti superfici in zona D.2 negli ultimi 52 mesi.

Trattasi di un trasferimento di proprietà tra due società riconducibili ad un medesimo gruppo industriale (Cimolai) che ha riguardato oltre 6 ettari di terreno, in larghissima parte edificabile agli scopi industriali. Considerate le particolarità della compravendita rinvenuta (*allegato n. 8.5*), si rende necessario correggere l'incidenza espressa dall'atto notarile (pari ad arr. € 16,63/mq) al fine di apprezzare come:

- la superficie oggetto della presente valutazione (pari a 20.474 mq catastali) sia considerevolmente inferiore rispetto a quella di cui alla compravendita del maggio 2015. In



base alla nota legge di mercato, all'aumentare delle consistenze i prezzi unitari (= incidenza €/mq) tendono progressivamente a diminuire sino ad un valore asintotico minimo riconosciuto dal mercato;

- i soggetti che sono intervenuti nell'atto reperito sono riconducibili al medesimo gruppo, con la conseguenza che il valore pattuito potrebbe non costituire il prezzo pieno di mercato per la superficie trasferita.

In ragione di quanto sopra, si ritiene di correggere il prezzo espresso dall'*allegato n. 8.5* con un coefficiente di 1,3 (incremento del 30%), pervenendo ad un primo valore di mercato di riferimento di € 21,62/mq, **arr. ad € 22,00/mq.**

Un secondo parametro può essere desunto dall'aggiornamento dei valori di mercato ante crisi per terreni edificabili in zona industriale di San Quirino. In base all'esperienza diretta dello scrivente, nel periodo 2006-2008 terreni di dimensioni comparabili a quelle del subject venivano ordinariamente compravenduti ad arr. € 40,00/mq. Su tali importi, a partire dall'autunno 2008, ha iniziato a gravare una crisi economica che non trova eguali negli ultimi decenni, connessa ad una gravissima perdita di produttività del comparto artigianale/industriale con contestuale perdita di potere d'acquisto e fiducia da parte dei potenziali investitori.

Negli ultimi trimestri i principali indicatori macroeconomici iniziano a fornire elementi di una debole ripresa, che a tutt'oggi risulta ben lontana dall'essere strutturale ed in grado di riassorbire la pesante svalutazione subita del mercato immobiliare tra il 2008 ed il 2016.

Applicando un coefficiente di attualizzazione del -30% al prezzo ante-crisi di € 40,00/mq, si perviene ad un **secondo valore di riferimento nel mercato di € 28,00/mq (= € 40,00/mq-30%)**.

In ragione delle elaborazioni sopraesposte, e considerato un mercato assolutamente stagnante con un solo atto di compravendita per ampie superfici industriali negli ultimi 52 mesi, **si ritiene di adottare un valore di mercato per l'area di 20.474 mq pari ad € 25,00/mq, quale media tra le due indicazioni di riferimento di € 22,00/mq e di € 28,00/mq.**

VALORE DI MERCATO AREA:

€ 511.850,00 (= € 25,00/mq * 20.474 mq cat.), arr. ad € 510.000,00

Adottando una decurtazione del 40% per l'ambito giudiziario della presente valutazione, si perviene ad un valore a base d'asta concordataria dell'area in zona D2 di € 306.000,00.

VALORE A BASE D'ASTA CONCORDATARIA AREA:

€ 306.000,00 (= € 510.000,00 arr. * 0,6)

B) Valutazione della porzione regolarmente assentita del fabbricato soprastante

Di seguito si riporta una tabella di sintesi delle evidenze dell'analisi di mercato condotta tra il 01.07.2014 e l'attualità per capannoni industriali nelle immediate vicinanze del subject. Nella fattispecie, estrapolando l'aliquota legata al trasferimento dell'area industriale (valutata € 25,00/mq come da paragrafo precedente), lo scrivente ha provveduto a desumere da ciascun atto l'incidenza €/mq di fabbricato soprastante:

Rif.	Importo compravendita	Superficie commerciale	Incidenza del fabbricato, <u>decurtata preventivamente l'area</u>
8.1	<p>€ 1.250.000</p> <p>Assumendo € 25/mq per l'area di sedime e pertinenza compravenduta, l'aliquota per il fabbricato soprastante è determinabile in € 732.900,00</p> <p>(= € 1.250.000 - 25*20.684)</p>	<p>3.498 mq arr.</p> <p>Sub. 1 (fabbricato del 1976 da decurtarsi del 20% in ragione della vetustà) = 600 mq * 0,8 = 480 mq arr.</p> <p>Sub. 2 (fabbricato in corso di completamento privo di impianti ed agibilità) = 5.030 * 0,6 = 3.018 mq arr.</p>	<p>€ 209,52/mq, arr. ad € 210/mq</p> <p><u>per un fabbricato nuovo</u></p>
8.2	<p>€ 1.500.000</p> <p>Assumendo € 25/mq per l'area di sedime e pertinenza compravenduta, l'aliquota per il fabbricato soprastante è determinabile in € 1.148.625,00</p> <p>(= € 1.500.000 - 25*14.055)</p>	<p>7.260 mq arr.</p>	<p>€ 158,21/mq, arr. ad € 160/mq</p> <p><u>per un fabbricato del 1998/2000 IN AMBITO FALLIMENTARE</u></p>
8.3	<p>€ 150.000</p> <p>Assumendo € 25/mq per l'area di sedime e pertinenza compravenduta, l'aliquota per il fabbricato soprastante è determinabile in € 123.125,00</p> <p>(= € 150.000 - 25*1.075)</p>	<p>700 mq arr.</p>	<p>€ 175,89/mq, arr. ad € 175/mq</p> <p><u>per un fabbricato di piccole dimensioni del 2000</u></p>
8.4	<p>€ 885.000</p> <p>Assumendo € 25/mq per l'area di sedime e pertinenza compravenduta, l'aliquota per il fabbricato soprastante è determinabile in € 350.400,00</p> <p>(= € 885.000 - 25*21.384)</p>	<p>8.700 mq arr.</p>	<p>€ 40,27/mq, arr. ad € 40/mq</p> <p><u>per un fabbricato di considerevoli dimensioni del 1976 con modifiche sino al 2011</u></p>



Handwritten signature

Dall'analisi della tabella soprariportata emerge che:

- l'atto di cui all'**allegato n. 8.3** riguarda un'unità artigianale dei primi anni 2000 di piccole dimensioni, costituente una porzione di 700 mq di un più ampio fabbricato. Trattasi di una tipologia edilizia non comparabile con il subject;
- l'atto di cui all'**allegato n. 8.4** esprime un valore unitario di € 40,00/mq arr., assolutamente anomalo per il mercato di San Quirino. E' verosimile che nella definizione del prezzo di compravendita abbiano influito elementi non chiaramente desumibili dalla lettura dell'atto notarile.

In ragione di ciò, i soli **atti nn. 8.1 ed 8.2** possono essere adottati a riferimento nell'ambito della presente valutazione, considerato che:

⇒ l'elaborazione dei dati di cui all'**atto 8.1** hanno portato ad un valore di € 210/mq per un fabbricato nuovo pronto all'uso (è stato adottato un coefficiente correttivo al fine di considerare la percentuale di completamento del capannone effettivamente compravenduto, stimata pari al 60% mancando lo stesso degli impianti e dell'agibilità). Considerata la qualità effettiva della porzione regolarmente assentita del fabbricato ALTAN (per una superficie coperta di 1.248 mq), che rappresenta un manufatto prefabbricato di fine anni '60 aperto su un lato, si ritiene che nel libero mercato lo stesso possa equivalere ad una percentuale non superiore al 33% del fabbricato di cui all'**atto 8.1**, con un prezzo corrispondente di € 70,00/mq:

= € 210,00/mq * 0,33 = € 70,00/mq - primo riferimento nel libero mercato.

Applicando una seconda decurtazione del 40% per l'ambito giudiziario ove avviene la vendita, si perviene ad un valore a base d'asta di riferimento di € 42,00/mq:

= € 70,00/mq * (1 - 0,40) = € 42,00/mq - **primo riferimento nel mercato giudiziario;**

⇒ il capannone di cui all'**atto 8.2** rappresenta un'unità del 2000 venduta in ambito fallimentare ad un prezzo unitario di aggiudicazione di € 160,00/mq arr. Posto che non deve assumersi alcuna correzione per l'ambito giudiziario di vendita (così come il subject, anche l'oggetto della **compravendita 8.2** viene trasferito in ambito di vendita concorsuale), le correzioni da applicarsi sono in questo caso specifico unicamente attinenti alla diversa tipologia di fabbricato ed all'età.



Considerato che il subject è un capannone per la prefabbricazione (aperto su un lato e con dotazioni impiantistiche inferiori rispetto allo stabilimento industriale), si ritiene di applicare al prezzo di cui all'**atto 8.2** una decurtazione del 50%.

Analoga decurtazione viene, altresì, applicata al comparabile in ragione della diversa epoca di realizzazione dei due fabbricati, con il subject (di fine anni '60) assolutamente più obsoleto rispetto al capannone di cui alla compravendita acquisita.

Si perviene, pertanto, ad un secondo riferimento nel mercato giudiziario di € 40,00/mq, come di seguito determinato:

= € 160,00/mq * 0,50 * 0,50 = € 40,00 - **secondo riferimento nel mercato giudiziario.**

Alla luce di quanto sopra, si ritiene di poter attribuire alla porzione di fabbricato di proprietà ALTAN regolarmente assentita un valore a base d'asta concordataria di € 40,00/mq, per un importo complessivo di € 49.920,00, arr. ad € 50.000,00:

**VALORE A BASE D'ASTA CONCORDATARIA FABBRICATO SOPRASTANTE
REGOLARMENTE ASSENTITO:**

€ 50.000,00 arr. (= 1.248 mq * € 40,00/mq = € 49.920,00, arr. ad € 50.000,00)



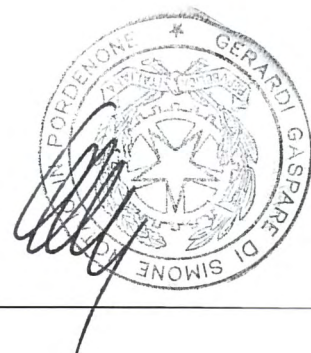
6.3 Sintesi delle valutazioni

Di seguito si riepilogano le valutazioni a base d'asta concordataria per il complesso di San Quirino (PN):

VALORE A BASE D'ASTA CONCORDATARIA	
Capannone per la prefabbricazione con terreni circostanti sito in Zona Industriale di San Quirino (PN), via Maniago 21/A	
Terreno edificabile in zona D.2 industriale di catastali 20.474 mq in Comune di San Quirino (PN): <ul style="list-style-type: none">> CT fg. 38 partt. 7-152> CT fg. 61 part. 38	€ 306.000,00 arr.
Porzione di manufatto soprastante <u>regolarmente assentita per 1.248 mq</u>	€ 50.000,00 arr.
Altre particelle catastali: <ul style="list-style-type: none">> area di sedime di un fabbricato di terzi (part. 183 fg. 38);> area di sedime della viabilità interna alla zona industriale realizzata dal Comune (fg. 38 part. 213).	priva di una significativa commerciabilità
VALORE A BASE D'ASTA CONCORDATARIA dello stabilimento in San Quirino (PN)	€ 356.000,00 arr. ad € 350.000,00

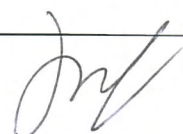
Pordenone (PN), 23.05.2018

Il tecnico incaricato
dott. Paolo Berti



ALLEGATI ALLA CONSULENZA TECNICA n. 4

Allegato n. 1	Elaborato grafico di rilievo dello stabilimento di via Maniago in San Quirino.
Allegato n. 2	Relazione notarile del 28.02.2018 a firma del notaio dott. Gaspare Gerardi di Pordenone inerente la proprietà e la verifica delle formalità pregiudizievoli gravanti sul compendio de quo.
Allegato n. 3	Documentazione edilizia: <ul style="list-style-type: none">• pratica di costruzione edile n. 380/66 (<i>all. n. 3.1</i>).• pratica di costruzione edile n. 497/68 (<i>all. n. 3.2</i>).• pratica di costruzione edile n. 5/1975 (<i>all. n. 3.3</i>).• pratica di costruzione edile n. 112/1996 (<i>all. n. 3.4</i>);• richiesta di condono ex L. 49/85 del 1986 NON PERFEZIONATA (<i>all. n. 3.5</i>).
Allegato n. 4	Agibilità: <ul style="list-style-type: none">• autorizzazione di agibilità prat. 380 del 02.04.1969 (<i>all. n. 4.1</i>);• autorizzazione di agibilità prat. 497 del 11.08.1969 (<i>all. n. 4.2</i>).
Allegato n. 5	Certificato di prevenzione incendi prot. 1573/2702 del 07.06.1968 e certificato di collaudo fabbricati ai fini antincendio.
Allegato n. 6	Documentazione strutturale acquisita (quale riferimento per gli accertamenti futuri): certificato di collaudo statico del 08.08.1969 a firma dell'ing. Cesare Gri, con allegata specifica del trefolo per precompressione impiegato. TRATTASI DI DOCUMENTO RELATIVO AD UN CAPANNONE TERZO (dimensioni 5 x 21 m).
Allegato n. 7	Certificato di destinazione urbanistica prot. DEST_001/18 rilasciato dal Comune di San Quirino in data 15.01.2018.
Allegato n. 8	Ricerca di mercato: <ul style="list-style-type: none">• atto del 21.04.2016, rep. 65.668, racc. 29.237 notaio Gaspare Gerardi (<i>allegato n. 8.1</i>);



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

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

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

	<ul style="list-style-type: none">• atto del 28.07.2016, rep. 49033, fasc. 36245 notaio Guido Bevilacqua <i>(allegato n. 8.2);</i>• atto del 21.12.2015, rep. 3.289, racc. 2.441, notaio Anna Milan <i>(allegato n. 8.3);</i>• atto del 07.07.2017, rep. 40.695, racc. 16.845 notaio Michele Palumbo <i>(allegato n. 8.4).</i>
--	---

Pordenone (PN), 23.05.2018

Il tecnico incaricato

Dott. Paolo Berti



Repertorio n. 69354

===== VERBALE DI ASSEVERAZIONE =====

===== REPUBBLICA ITALIANA =====

Il giorno ventitré maggio duemiladiciotto in Pordenone (PN), viale Trento n. 44.

===== **Addì 23 maggio 2018** =====

Avanti a me, **dottor GASPARE GERARDI**, notaio in Pordenone, iscritto al Collegio
Notarile di Pordenone, =====

===== è presente il signor: =====

- **BERTI dr. PAOLO**,

e con studio in Pordenone, Piazzetta Abramo Freschi n. 4/1, della cui identità personale io notaio sono certo, il quale mi esibisce la relazione peritale che precede, chiedendo di asseverarla con giuramento. =====

Aderendo alla richiesta ammonisco ai sensi di legge il Comparente il quale presta quindi il giuramento di rito ripetendo la formula: "Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto le funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità". =====

Sulle generalità dichiara: **BERTI dr. PAOLO**,

e con studio in Pordenone, Piazzetta Abramo Freschi n. 4/1, , iscritto

al n. 152 dell'Ordine dei Dottori Agr. del Friuli Venezia Giulia, iscritto al n. 391 dell'Albo CTU del Tribunale di Pordenone. =====

Si dà atto che la suddetta perizia conta n. 53 (cinquantatré) fogli su carta intestata dott. Paolo Berti, compresa l'elencazione degli allegati separatamente prodotti. =====

Inizia con le parole "REGIONE FRIULI - VENEZIA GIULIA - PROVINCE DI PORDENONE ed UDINE - Comuni di Lignano Sabbiadoro (UD), Udine (UD), San Quirino (PN) e Sesto al Reghena (PN)" e termina con "Il tecnico incaricato Dott. Paolo Berti". =====

