

Ing. Carlo Sega

Albo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone

Studio: Piazzetta Ottoboni n. 9 int.3 - 33170 Pordenone
cell. +39 338.90.33.468 / e-mail: sega.carlo@gmail.com / PEC: carlo.sega@ingpec.eu

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA FALLIMENTARE N. N. 17/2022 R.G. FALL.
N. 18/2022 SENT. FALL

“ ”

C.F. e Numero di iscrizione al Registro Imprese

Udienza di verifica crediti: 11.10.2022

Giudice delegato: **Dott.ssa Roberta Bolzoni**
Curatore Fallimentare: **Dott. Norberto Paronuzzi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Lotto 001

Capannone artigianale con alloggio e con terreno di pertinenza
Foglio **28** Particella **1621** Subalterni **4-5-6**(in **Portogruaro**)

Lotto 002-a-b-c

Terreni a destinazione Agricola/Residenziale/ Industriale-Artigianale
Foglio **28** mappali **2616-2617-2618** (in **Portogruaro**)
Foglio **14** mappali **655-657** (in **Gruario**)
Foglio **5** mappali **211-506-526-527** (in **Concordia Sagittaria**)

Lotto 003

Unità immobiliare F/3
Foglio **20** Particella **1934** Subalterno **165** (in **Pordenone**)

Lotto 004

Unità immobiliare C/3
Foglio **20** Particella **1934** Subalterno **166** (in **Pordenone**)

Lotto 005

Unità immobiliare F/1
Sez. Urb. **E** Foglio **3** Particella **241/1** Subalterno **135** (in **Trieste**)

Esperto alla stima: **ing. Carlo Sega**
Codice fiscale: **SGECRL44A22L736L**

Pordenone, 09/12/2022



Ing. Carlo Sega

Albo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone

Studio: Piazzetta Ottoboni n. 9 int.3 - 33170 Pordenone
cell. +39 338.90.33.468 / e-mail: sega.carlo@gmail.com / PEC: carlo.sega@ingpec.eu

PREMESSE

Con istanza n.2 del 19/07/2022, lo scrivente professionista ing. Carlo Sega, con studio in Pordenone Piazzetta Ottoboni nr. 9, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Pordenone al nr. 177, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone, ha ricevuto - da parte del **dottor Norberto Paronuzzi**, con studio in 33170 Pordenone (PN), in qualità di Curatore Fallimentare della ditta citata in epigrafe - il seguente incarico (sintesi):

- 1. Redigere perizia di stima dei beni immobili in capo al fallimento, come di seguito meglio precisati:**
 - **Lotto 001:** Capannone artigianale, uffici e alloggio e con terreno di pertinenza (cat. D/5, D/7 e A/3) in Comune di Portogruaro in Viale Trieste n. 127 e Via Giotto n. 8
 - **Lotto 002a-b-c:** Terreni edificabili ed agricoli nei comuni di:
Portogruaro, Gruaro, Concordia Sagittaria (VE)
 - **Lotto 003:** Unità immobiliare (cat. F/3) nel comune di Pordenone(PN) Corso Giuseppe Garibaldi n. 65.
 - **Lotto 004:** Unità immobiliare (cat. C/3) nel comune di Pordenone (PN) Corso Giuseppe Garibaldi n. 67.
 - **Lotto 005:** Unità Immobiliare (cat. F/1) nel comune di Trieste (Ts) via Italo Svevo n. 14 e 16.

A seguito di ciò, si è proceduto ad acquisire la necessaria documentazione (a mero titolo esemplificativo, tavole tecniche, dichiarazioni di conformità, planimetrie, estratti di mappa, visure catastali, documentazione tecnica di vario genere, ecc.) presso gli intestatari, enti preposti e/o fascicoli di procedura.

Inoltre si sono acquisite ulteriori informazioni utili all'espletamento dell'incarico assegnato (analisi del mercato, annunci di vendita, ecc.) con il fine di procedere alla stesura della seguente relazione.

Il sottoscritto ha provveduto:

- in luglio 2022 ad un primo sopralluogo presso i siti in oggetto, per effettuare:
 - rilievo visivo, metrico e fotografico dei beni e verifica della conformità rispetto le planimetrie catastali;
 - prendere visione delle caratteristiche e dello stato di manutenzione dei beni oggetto di valutazione;



Ing. Carlo SegàAlbo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di PordenoneStudio: Piazzetta Ottoboni n. 9 int.3 - 33170 Pordenone
cell. +39 338.90.33.468 / e-mail: sega.carlo@gmail.com / PEC: carlo.sega@ingpec.eu**PRECISAZIONI ed ESCLUSIONI**

Il presente elaborato è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di liquidazione o vendita forzata ("VF") dei beni immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si sono rilevati alla data del **31.07.2022**.

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

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

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

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

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

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

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

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



Ing. Carlo Sega

Albo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone

Studio: Piazzetta Ottoboni n. 9 int.3 - 33170 Pordenone
cell. +39 338.90.33.468 / e-mail: sega.carlo@gmail.com / PEC: carlo.sega@ingpec.eu

ACCERTAMENTI

Considerato anche il tempo a disposizione il sottoscritto perito, nell'ambito del mandato ricevuto, ha provveduto ad effettuare:

- i sopralluoghi di rito al fine di effettuare le rilevazioni e le verifiche atte a determinare la consistenza e lo stato dei beni oggetto di valutazione;
- acquisire la necessaria documentazione (planimetrie, estratti di mappa, visure, autorizzazioni, atti di compravendita, ecc.) presso l'azienda, enti preposti e le ulteriori informazioni utili all'espletamento dell'incarico assegnato (analisi di mercato, andamento valori immobiliari, ecc.) con il fine di procedere alla stesura della seguente relazione peritale.
- in merito alle aree oggetto di stima si precisa che non è stata effettuata nessuna indagine chimica (analisi chimica soprassuolo, analisi chimica sottosuolo, carotaggio esplorativo, campionamento chimico delle acque, ecc.)

In generale, nel caso vengano eseguite verifiche relative a regolarizzazioni catastali ed urbanistiche o necessità di sanatorie dello stato di fatto, il sottoscritto perito precisa che gli eventuali costi, sanzioni, onere, spese, ecc. vengono ipotizzate in via orientativa e prudenziale ai fini della decurtazione del valore finale dei beni oggetto della presente relazione.

Infatti, in sede peritale il tecnico non può sostituirsi agli uffici deputati per legge alla determinazione degli adempimenti amministrativi, degli oneri, delle sanzioni, dei costi accessori, della documentazione da fornire, dei tempi di espletamento della pratica, delle normative a cui attenersi in vigore al momento dell'avvio di pratica e/o quant'altro, poiché essi scaturiscono da un iter amministrativo e dalle istruttorie che gli uffici competenti eseguiranno una volta preso atto dello stato di fatto e delle attività in variazione, modifica o riconferma dello stesso.



Ing. Carlo SegàAlbo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di PordenoneStudio: Piazzetta Ottoboni n. 9 int.3 - 33170 Pordenone
cell. +39 338.90.33.468 / e-mail: sega.carlo@gmail.com / PEC: carlo.sega@ingpec.eu

SVOLGIMENTO PERIZIA ESTIMATIVA

SITUAZIONE ATTUALE DELL'AZIENDA e BREVI CENNI STORICI

All'atto del sopralluogo nonché della redazione del presente elaborato, la società risulta **non essere** in attività.

CRITERI DI VALUTAZIONE

I principali criteri di stima adottati ed universalmente riconosciuti, a cui la presente relazione si riconduce nei limiti dello scopo dell'incarico, (Basilea 3, I.V.S. - International Valuation Standard, Codice delle Valutazioni Immobiliari, PIV-OIV ecc.) sono i seguenti:

VALORE DI MERCATO

Procedimento n.1:

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO

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

Procedimento n.2:

METODO FINANZIARIO

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

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

Procedimento n.3:

METODO DEI COSTI

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



Ing. Carlo SegaAlbo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di PordenoneStudio: Piazzetta Ottoboni n. 9 int.3 - 33170 Pordenone
cell. +39 338.90.33.468 / e-mail: sega.carlo@gmail.com / PEC: carlo.sega@ingpec.eu

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

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

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

Procedimento n.4:**METODO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE**

E' un criterio di stima che valuta un bene suscettibile di una trasformazione attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato e il costo di trasformazione.

Il costo di trasformazione si connota come costo di costruzione, di ricostruzione, di demolizione, di intervento, di recupero, di riqualificazione, ecc., a seconda della costruzione, dell'opera e dell'intervento previsti dalla trasformazione medesima.

Il valore di trasformazione di un immobile si fonda sui seguenti requisiti teorici:

- l'immobile oggetto di stima può essere trasformato e/o variato nella destinazione e nell'uso;
- le trasformazioni e le "ridestinzioni" sono reputate più proficue rispetto alle condizioni di fatto al momento di stima, una volta soddisfatti i vincoli di natura fisica, tecnologica, legale, istituzionale e finanziaria;
- la trasformazione e la ridestinazione comportano un costo non nullo relativo al processo di trasformazione.

Il valore di trasformazione trova pratica applicazione nella stima di aree edificabili (quando non si dispone dei prezzi di mercato di aree simili di prezzo noto cedute di recente), degli immobili suscettibili di recupero edilizio e urbano (immobili di cui si prevede la demolizione e la successiva costruzione di nuovi edifici).

Si evidenzia che in caso di realizzazione di un'opera il processo di trasformazione è diacronico (costi e ricavi sono distribuiti nel tempo).

COEFFICIENTE DI OBSOLESCENZA (ASSIMILABILE AL DEPREZZAMENTO)

L'obsolescenza è dovuta sia al:

- **Deterioramento fisico** e cioè quota parte di deprezzamento del bene immobiliare, dovuta al deperimento dei suoi componenti edilizi e cioè struttura, finiture, impianti, per effetto del tempo e dell'usura (vetustà). Tale



Ing. Carlo Segà

Albo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone

Studio: Piazzetta Ottoboni n. 9 int.3 - 33170 Pordenone
cell. +39 338.90.33.468 / e-mail: sega.carlo@gmail.com / PEC: carlo.sega@ingpec.eu

deterioramento può essere curabile con interventi di ristrutturazione e/o manutenzione straordinaria oppure incurabile quando i costi di intervento per eliminare il deterioramento sono superiori all'incremento di valore che ne consegue;

- **Obsolescenza funzionale** e cioè perdita di valore dell'immobile determinata dalla ridotta capacità di assolvere alle proprie funzione in maniera efficace ed efficiente per cause variabili quali ridotta fruibilità oppure modifiche di carattere normativo; anche in questo case si possono verificare le ipotesi di obsolescenza funzionale incurabile e curabile.
- **Obsolescenza economica** derivante da cause esterne all'immobile relativa alla localizzazione (area industriale in decadenza irreversibile o impianti inquinanti realizzati in prossimità), o alle condizioni del mercato immobiliare all'epoca della stima (ad esempio in piena recessione, stagnazione, ecc.).

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

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

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

Bibliografia:

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

Nel caso in esame si sono adottati i seguenti criteri di valutazione:

, essendo ormai consolidato l'uso di prendere a riferimento immobili offerti in vendita in zona, il metodo di valutazione assunto è il metodo del

CONFRONTO DI MERCATO

Ing. Carlo Sega

Albo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone

Studio: Piazzetta Ottoboni n. 9 int.3 - 33170 Pordenone
cell. +39 338.90.33.468 / e-mail: sega.carlo@gmail.com / PEC: carlo.sega@ingpec.eu

con i seguenti

LIMITI ED ASSUNZIONI

Lotto 001:

Capannone artigianale, uffici e alloggio e con terreno di pertinenza (cat. D/5, D/7 e A/3) in Comune di Portogruaro in Viale Trieste n. 127 e Via Giotto n. 8

Nel caso in esame, mancando i presupposti dei comparabili e non essendo ipotizzabile ricorrere al "Metodo Finanziario" per assenza in zona di immobili acquistati e venduti sulla base della loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito e quindi in assenza di prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi, l'unico metodo di valutazione assumibile è il

METODO DEI COSTI

con i seguenti

LIMITI ED ASSUNZIONI

1. La pubblicazione edita dalla DEI - Tipografia del Genio Civile relativa ai "Prezzi ed alle tipologie edilizie" a cura del Collegio Ingegneri ed Architetti di Milano, anno 2019 (ultima disponibile, riporta a consuntivo per:

- Capannone con copertura piana della superficie di 1.688 mq., con altezza pari a 4,00 mt. un costo dell'opera pari a: euro 393,00 (unità con destinazione D/7);
- Palazzina uffici con copertura piana della superficie di 2.070 mq. un costo dell'opera pari a euro 912,00 (unità con destinazione D/5);
- Edificio unifamiliare standardizzato con copertura a doppia falda della superficie di 798,00 mq. un costo dell'opera pari a euro 1.107,00 (unità con destinazione A/3).

A tale valore (costo diretto) debbono essere sommati i seguenti costi aggiuntivi:

- Oneri di concessione
- Spese Tecniche
- Oneri di urbanizzazione e allacciamento
- Spese generali
- Costi di commercializzazione
- Oneri finanziari
- Imprevisti

Nel nostro caso il costo totale di costruzione risulta essere il seguente:



Ing. Carlo Sega

Albo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone

Studio: Piazzetta Ottoboni n. 9 int.3 - 33170 Pordenone
cell. +39 338.90.33.468 / e-mail: sega.carlo@gmail.com / PEC: carlo.sega@ingpec.eu

Capannone con altezza H=4,00mt	Rif. Scheda D.E.I.	E3
Costo di costruzione base	€393,00	Euro
Oneri di concessione	0,020	€7,86
Spese tecniche	0,080	€31,44
Oneri di urbanizzazione e allacciamento	0,010	€3,93
Spese generali	0,030	€11,79
Costi di commercializzazione	0,005	€1,97
Oneri finanziari	0,050	€19,65
Imprevisti	0,050	€19,65
Costo di costruzione TOTALE:	€489,29	

Uffici D/5	Rif. Scheda D.E.I.	E7
Costo di costruzione base	€ 912,00	Euro
Oneri di concessione	0,020	€ 18,24
Spese tecniche	0,080	€ 72,96
Oneri di urbanizzazione e allacciamento	0,010	€ 9,12
Spese generali	0,030	€ 27,36
Costi di commercializzazione	0,005	€ 4,56
Oneri finanziari	0,050	€ 45,60
Imprevisti	0,050	€ 45,60
Costo di costruzione TOTALE:	€ 1.135,44	

Civile Abitazione	Rif. Scheda D.E.I.	A2
Costo di costruzione base	€1.107,00	Euro
Oneri di concessione	0,020	€22,14
Spese tecniche	0,080	€88,56
Oneri di urbanizzazione e allacciamento	0,010	€11,07
Spese generali	0,030	€33,21
Costi di commercializzazione	0,005	€5,54
Oneri finanziari	0,050	€55,35
Imprevisti	0,050	€55,35
Costo di costruzione TOTALE:	€1.378,22	

Per pervenire al costo totale dell'intervento si deve inoltre aggiungere il costo di acquisto dell'area da trasformare e delle sistemazioni esterne.



Ing. Carlo Segà

Albo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone

Studio: Piazzetta Ottoboni n. 9 int.3 - 33170 Pordenone
cell. +39 338.90.33.468 / e-mail: sega.carlo@gmail.com / PEC: carlo.sega@ingpec.eu

Lotto 002:

Terreni edificabili ed agricoli nei comuni di Portogruaro, Guaro, Concordia Sagittaria (VE)

Lotto 002-a

Per i terreni edificabili in Portogruaro (inedificati e contigui al Lotto 001) si adotta il criterio del **VALORE DI TRASFORMAZIONE**

Lotto 002-b

Per i terreni edificabili in Guaro (inedificati) si adotta il criterio del **Valore di Mercato**

Lotto 002-c

Per i terreni agricoli in Concordia Sagittaria si adotta il criterio del **Valore di Mercato**

Lotto 003:

Unità immobiliare (cat. F/3) nel comune di Pordenone(PN) Corso Giuseppe Garibaldi n. 65.

e

Lotto 004:

Unità immobiliare (cat. C/3) nel comune di Pordenone (PN) Corso Giuseppe Garibaldi n. 67.

Nel caso in esame si è adottato il seguente criterio di valutazione: essendo ormai consolidato l'uso di prendere a riferimento immobili offerti in vendita in zona, il metodo di valutazione assunto è il metodo del

CONFRONTO DI MERCATO

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

Tali elementi conoscitivi sono riferiti alla data della stima.

I dati di ingresso vengono analizzati, per quanto reperibile, sulla base di caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile (zona, dimensioni, piano,



Ing. Carlo Segà

Albo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone

Studio: Piazzetta Ottoboni n. 9 int.3 - 33170 Pordenone
cell. +39 338.90.33.468 / e-mail: sega.carlo@gmail.com / PEC: carlo.sega@ingpec.eu

finiture, ecc), viene calcolata la media dei valori rilevati ed applicato un abbattimento pari al 30% in quanto i negozi in esame sono allo stato di grezzo avanzato (vedasi descrizione)

Pertanto si assume un valore di mercato pari ad arrotondati **euro 700,00/ al mq.**

Lotto 005:

Unità Immobiliare (cat. F/1) nel comune di Trieste (Ts) via Italo Svevo n. 14 e 16.

Nel caso in esame si è adottato il seguente criterio di valutazione: essendo ormai consolidato l'uso di prendere a riferimento immobili offerti in vendita in zona, il metodo di valutazione assunto è il metodo del

CONFRONTO DI MERCATO

Vengono esaminate n.8 offerte immobiliari di immobili consimili posti in vendita nello stesso complesso del subject, che si ritengono sufficienti. Le offerte sono state reperite attraverso i portali di maggior diffusione nazionale, operatori del settore e conoscenza diretta.

Tali elementi conoscitivi sono riferiti alla data della stima.

I dati di ingresso vengono analizzati, per quanto reperibile, sulla base di caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile (zona, dimensioni, piano, finiture, ecc), viene calcolata la media dei valori rilevati ed applicato un abbattimento pari al 30% in quanto il locale in esame è allo stato di grezzo avanzato (vedasi descrizione)

Pertanto si assume un valore di mercato pari ad arrotondati euro 926,00/ al mq.

Considerato inoltre che trattasi di locale d'affari (dove non è possibile ottenere una licenza di vendita), si ritiene di applicare un ulteriore abbattimento del 35% il che porta ad arrotondati euro 600,00/mq.

Inoltre, poiché l'immobile si trova allo stato di grezzo avanzato, tale importo va ridotto di un ulteriore 25% il che porta ad un valore di mercato attribuito pari ad euro 450,00/mq commerciale.

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

IPOTESI "A"

Ipotesi di Società funzionante in situazione pertanto di libero mercato e quindi senza necessità di alienazione in tempi brevi ed in situazione di stato



Ing. Carlo Sega

Albo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone

Studio: Piazzetta Ottoboni n. 9 int.3 - 33170 Pordenone
cell. +39 338.90.33.468 / **e-mail:** sega.carlo@gmail.com / **PEC:** carlo.sega@ingpec.eu

fallimentare. Ciò comporta l'individuazione dei valori massimi, a giudizio del sottoscritto, ritraibili dal mercato per il complesso dei beni in esame.

IIPOTESI "B"

Ipotesi di cessazione dell'attività, con alienazione, anche frazionata, dei beni in esame sul mercato. In tal caso vi è un ulteriore abbattimento dei valori, in funzione della commerciabilità dei beni stessi.



Ing. Carlo Sega

Albo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone

Studio: Piazzetta Ottoboni n. 9 int.3 - 33170 Pordenone
cell. +39 338.90.33.468 / **e-mail:** sega.carlo@gmail.com / **PEC:** carlo.sega@ingpec.eu

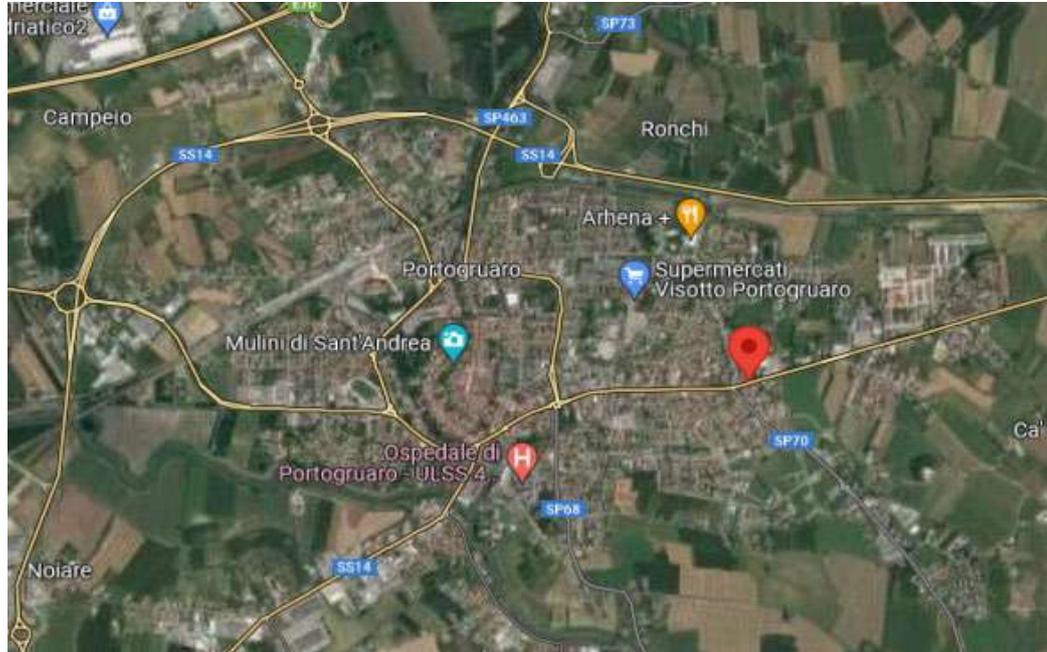
Lotto 001

Capannone artigianale, uffici e alloggio con terreno di pertinenza (cat. D/5, D/7 e A/3) in Comune di Portogruaro in Viale Trieste n. 127 e Via Giotto n. 8



Ing. Carlo SegaAlbo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di PordenoneStudio: Piazzetta Ottoboni n. 9 int.3 - 33170 Pordenone
cell. +39 338.90.33.468 / e-mail: sega.carlo@gmail.com / PEC: carlo.sega@ingpec.eu**LOCALIZZAZIONE DEI BENI**

I beni che costituiscono quanto oggetto di perizia sono localizzati in Comune di Portogruaro Viale Trieste n. 127 e Via Giotto n. 8 come di seguito evidenziato:



1. Ortofoto: - Aerofoto generale



2. Ortofoto: - Aerofoto particolare



Ing. Carlo Sega

Albo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone

Studio: Piazzetta Ottoboni n. 9 int.3 - 33170 Pordenone
cell. +39 338.90.33.468 / e-mail: sega.carlo@gmail.com / PEC: carlo.sega@ingpec.eu

DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE**Intestazione degli immobili:**

Intestatario:

C.F.:

Proprietà per 1/1

DATI CENSUARICATASTO TERRENI (N.C.T.) – C.C. di PORTOGRUARO

Dati identificativi		Dati Classamento			
Foglio	Particella	Qualità/Classe	Superficie (m ²)	Domenicale	Agrario
28	1621	EU	1.426		

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

Dati identificativi			Dati di classamento				Altre informazioni	
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Consistenza (m ² -vani)	Superficie Catastale (m ²)	Rendita (Euro)	Indirizzo	Piano
28	1621	4	D/5			1918,00	Viale Trieste 127	T-1
28	1621	5	D/7			946,00	Viale Trieste 127	T
28	1621	6	A/3	5 vani	149 mq.	322,79	Via Giotto 8	T

N.B.

La categoria D5 corrisponde a: istituti di credito, cambio ed assicurazione.

La categoria D7 corrisponde a: fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.

COERENZE

Mappali 1621:

NORD:	mappali 2617, 2616
EST:	mappali 2615, 2605, 2606
SUD:	mappale 403
OVEST:	mappale 154



Ing. Carlo Segà

Albo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone

Studio: Piazzetta Ottoboni n. 9 int.3 - 33170 Pordenone
cell. +39 338.90.33.468 / e-mail: sega.carlo@gmail.com / PEC: carlo.sega@ingpec.eu

PROVENIENZA

Estremi atto di provenienza:

- Atto di compravendita dd. 12 maggio 1993 notaio Paolo Pasqualis in Santo Stino di Livenza rep. N. 7830 racc. n. 2687 registrato a Portogruaro il 01.06.1993 al n. 138, Trascritto a Venezia il 27.05.93 ai nn.ri 9951/7108.

ZONA

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

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Zona semicentrale del Comune di Portogruaro, caratterizzata dalla presenza di numerosi insediamenti a destinazione residenziale e terziaria, prevalentemente di dimensioni medio/piccole.

COLLEGAMENTO VIARIO

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

- Km. 4,00 dai raccordi autostradali della A28 e della A4.

DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI IMMOBILI**Terreni:**

Terreno di sedime e pertinenza di complessivi catastali mq. 1.426,00, piano di forma irregolare, completamente sistemato ed attrezzato (rete di smaltimento delle acque meteoriche, piazzali asfaltati, marciapiedi in c.a. e bentonella, recinzione in muretto in c.a. con sovrastante cancellata metallica; nr. 1 cancello d'accesso carraio in metallo scorrevole su guide comandato elettricamente a distanza, ecc.).

Fabbricati (per una razionale descrizione dei luoghi si è fatto anche riferimento alla planimetria

relativa alla distribuzione dei subalterni):

Sul terreno sopradescritto insiste un fabbricato a 2 piani fuori terra avente in sintesi le seguenti caratteristiche dimensionali:



Ing. Carlo Sega

Albo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone

Studio: Piazzetta Ottoboni n. 9 int.3 - 33170 Pordenone
cell. +39 338.90.33.468 / e-mail: sega.carlo@gmail.com / PEC: carlo.sega@ingpec.eu

Descrizione	ID. Suk	Piano	h	Mq. (LRD)	cr	Mq. (COM)
Abitazione del custode	1261 6	T	3,50	149	1,0	149
Laboratorio e magazzino	1261 5	T	3,50	399	1,0	399
Uffici e magazzino	1261 4	T	3,50	319	1,0	319
Uffici e magazzino	1261 4	1	3,50	319	1,0	319
						0
Totali mq (LRD e COM):				1.186		1.186
di cui coperti:				867		

- **Indicazioni sulla eventuale frazionabilità dell'immobile e sulla possibilità di insediarvi attività produttive diversificate:** l'immobile è già articolato in tre unità non ulteriormente frazionabili. La funzionalità dell'immobile si ritiene bassa anche per lo stato di degrado conservativo delle due unità a destinazione terziaria.

CONSISTENZA COMMERCIALE E CARATTERISTICHE

Caratteristiche costruttive e di finitura	
Fondazioni	Fondazioni in cemento armato
Struttura portante	Pilastri e travi in cemento armato gettato in opera, muratura di laterizio;
Tamponamenti	Muratura di laterizio intonacata
Copertura	Parte piana con struttura in laterocemento ed a doppia falda
Manto di copertura	Guaina impermeabilizzante e coppi di laterizio
Serramenti interni	tamburati
Serramenti esterni	metallo e vetro, metallo e vetrocamera
Solai	Laterocemento
Pavimenti	piastrelle di ceramica
Pavimenti e rivestimenti servizi:	piastrelle di ceramica
Rivestimenti pareti produzione	piastrelle di ceramica
Divisioni interne	muratura di laterizio intonacata



Ing. Carlo Segà

Albo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone

Studio: Piazzetta Ottoboni n. 9 int.3 - 33170 Pordenone
cell. +39 338.90.33.468 / e-mail: sega.carlo@gmail.com / PEC: carlo.sega@ingpec.eu

Caratteristiche costruttive e di finitura	
Controsoffitti	lastre in cartongesso
Lattonomie	Lamiera preverniciata
Portoncini d'ingresso	Metallo e vetro, legno
Presenza di materiale tossico nocivo (dall'esame a vista effettuato):	SI

STATO MANUTENTIVO GENERALE

Nell'esame visivo l'immobile si presentava in cattive condizioni.
Si rilevano delle infiltrazioni relative alla parte a destinazione terziaria e caduta di lastre del controsoffitto visibili dal piano terra.

Pericolo di crollo: NO.

DOTAZIONE IMPIANTISTICA

Descrizione/tipologia impianto
Impianto elettrico
Impianto di terra
Impianto di illuminazione
Riscaldamento abitazione
Riscaldamento unità a destinazione laboratorio
Condizionamento o climatizzazione (uffici)
Impianto idrico-sanitario
Impianto telefonico
Impianto citofonico

CONFORMITA' IMPIANTI

In sede di richiesta di agibilità sono state fornite le prescritte dichiarazioni ed attestazioni previste dall'art. 25 DPR 380/01 e dalla normativa vigente.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Per le unità in esame **non vi è** documentazione relativa alla certificazione energetica degli edifici.

Si precisa che, in sede di rogito notarile, tale certificazione dovrà essere fornita in originale allegando ricevuta di deposito rilasciata all'atto del deposito dall'Ente Regionale competente.



Qualora non sia reperibile l'originale, dovrà essere rielaborata certificazione energetica in linea con la normativa vigente.

In ultimo, essendo variate le norme ed il sistema di deposito e controllo della certificazione è indispensabile che l'APE **venga richiesta almeno 45 giorni prima del rogito notarile al fine di consentire la redazione ed il calcolo del certificato**, partendo dal rilievo tecnico (obbligatorio per legge) ed reperimento dei dati ed i **documenti obbligatori, quali:**

- **libretto di impianto** (riscaldamento/climatizzazione/acqua calda sanitaria);
- **RCEE** – Rapporto di controllo efficienza energetica;
(documenti cui punti 1 e 2 devono essere prodotti da tecnico caldaista o manutentore specializzato. Essi possono non essere prodotti se l'impianto è assente o scollegato dalla rete di alimentazione. In tal caso è necessaria una dichiarazione del soggetto che richiede l'APE)
- **Informativa** ai sensi del D.M. 26.06.2015 – attuazione del D.Lgs. n.192/05 – Allegato 1 punto 7.1.1.

CONFORMITA' RISPETTO ALLE PLANIMETRIE CATASTALI

Durante il sopralluogo effettuato **si è riscontrato** corrispondenza con le planimetrie catastali.

REGOLARITA' URBANISTICA

Le 3 unità immobiliari in esame risultano in possesso delle seguenti autorizzazioni:

Anno	Tipologia autorizzazione/atto/dichiarazione
	Porzione originaria costruita ante 01 settembre 1967
1969	Licenza edilizia n. 8349 del 16.06.1969 (<i>ampliamento officina meccanica</i>)
1983	Autorizzazione allo spostamento accesso stradale, del 06.12.1983 prot. 26879
1984	Concessione edilizia prot. 19451/83 del 16.05.1984 (<i>Modifiche interne ed ampliamento in sanatoria di un fabbricato ad uso artigianale</i>)
1985	Concessione edilizia in variante, prot. 24976 del 11.06.1985, rif. a concessione nr. 19451/83 del 16.05.1984 (<i>diversa distribuzione interna e tamponamento con muratura del porticato lato est ed ampliamento</i>)
1986	Concessione edilizia n. 34400/85 del 23.09.1986



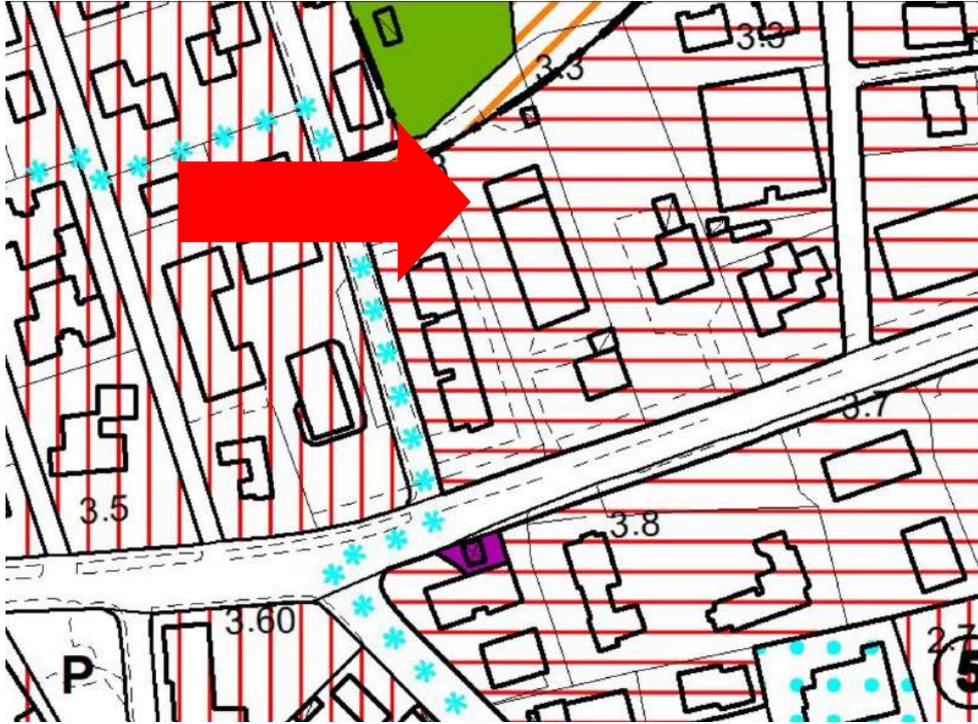
Anno	Tipologia autorizzazione/atto/dichiarazione
	<i>(esecuzione dei lavori di ampliamento e sopraelevazione di un fabbricato con destinazione artigianale-commerciale di piani 2, appartamenti, vani 24, di cui stanze di abitazione)</i>
1986	Domanda di sanatoria prot. n. 20 del 02.01.1986
1988	Concessione edilizia di variante n. 34/87 del 05.02.1988, rif. concessione ed. 34400/85 <i>(esecuzione di modifiche distributive dei locali, modifica dei fori esterni)</i>
1992	Concessione edilizia di variante in corso d'opera n. 1193 del 14.01.1992 <i>(Modifiche interne, distributive, apertura di una porta al piano primo)</i>
1992	Autorizzazione di agibilità prot. n. 17817/P del 31 agosto 1992
1994	Concessione edilizia in sanatoria nr. 656 del 04.06.1994 <i>(costruzione di magazzino ad uso artigianale)</i>
2002	DIA prot. 0052950, del 08.11.2002 <i>(modifiche al distributivo interno della porzione di fabbricato produttiva a destinazione uffici)</i>
2002	Comunicazione di cambio d'uso senza opere della porzione di fabbricato da adibire a residenza, prot. n. 0054067 del 14.11.2002
2003	DIA prot. 0035224 del 23.07.2003 <i>(modifiche al distributivo interno e cambio di destinazione d'uso di una porzione di fabbricato attualmente utilizzata ad attività produttiva per trasformazione direzionale)</i>
2003	DIA prot. 0049056 del 14.10.2003 <i>(modifiche al distributivo interno e cambio di destinazione d'uso di una porzione di fabbricato attualmente utilizzata ad attività produttiva per trasformazione direzionale)</i>
2004	Certificato di Agibilità prot. 0015360 del 26.03.2004 <i>(porzione di fabbricato ad uso direzionale)</i>
2012	Certificato di Agibilità prot. 0014296 del 04.04.2012 <i>(unità immobiliare ad uso residenziale oggetto di cambio di destinazione d'uso)</i>
2022	SCIA del 03.02.2002 <i>(chiusura foro di accesso esterno ed apertura foro accesso interno)</i>



Ing. Carlo Sega

Albo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di PordenoneStudio: Piazzetta Ottoboni n. 9 int.3 - 33170 Pordenone
cell. +39 338.90.33.468 / e-mail: sega.carlo@gmail.com / PEC: carlo.sega@ingpec.eu

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



SISTEMA RESIDENZIALE	
Art. 19	zona A1 centro storico di Portogruaro
Art. 20	zona A2 centro storico minore
Art. 21	zona B1 residenziale di completamento
Art. 21	zona B2 residenziale di completamento
Art. 21	ambito di ricomposizione edilizia
Art. 22	zona C1 residenziale di nuova formazione
Art. 22	zona C1/s residenziale di nuova formazione
Art. 23	zona C1/a residenziale di edificazione diffusa
Art. 23	zona C1/a residenziale di edificazione diffusa
Art. 24	zona C2 residenziale di nuova formazione
Art. 21	Prescrizione particolare zona B2
Art. 22	Prescrizione particolare zona C1

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

Zona C1: residenziale di nuova formazione

A maggior supporto si riportano le norme di attuazione (NTO, reperite mediante il portale web del comune) in estratto:



Ing. Carlo Sega

Albo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone

Studio: Piazzetta Ottoboni n. 9 int.3 - 33170 Pordenone
cell. +39 338.90.33.468 / e-mail: sega.carlo@gmail.com / PEC: carlo.sega@ingpec.eu

C1 Art. 22, pag. 39 e seguenti delle NTO

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

7. Per le ZTO C1, alle nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti, si applicano, fatto salvo quanto previsto negli

elaborati di progetto, i seguenti parametri:

- If mc/mq 1,00 (a seguito dell'entrata in vigore del regolamento edilizio di cui alla DGR 669/2018 i parametri edilizi riferiti alle volumetrie di tipo residenziale sono aumentati del 30%, l'entrata in vigore del REC ha efficacia per le definizioni tecniche uniformi a seguito dell'approvazione della variante specifica al PI)

- Rc non superiore al 25%

- H m 9,50

se l'altezza dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di demolizione con ricostruzione,

ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potrà rimanere inalterata

- Dc H/2 con un minimo di m 5,00

- Df H del fabbricato più alto, con un minimo di m 10,00

- Ds<7m minimo di m 5,00

- Ds>7m minimo di m 7,50

8. Per le ZTO C1/s, alle nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti, si applicano, fatto salvo quanto previsto negli

elaborati di progetto, i seguenti parametri:

Nuova edificazione

- Sf min mq 800

- V mc 600 ed un numero massimo di due unità abitative

- H m 9,00

se l'altezza dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di demolizione con ricostruzione,

ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potrà rimanere inalterata

- Dc H/2 con un minimo di m 5,00

- Df H del fabbricato più alto, con un minimo di m 10,00

- Ds<7m minimo di m 5,00

- Ds>7m minimo di m 7,50

Edifici esistenti

- Interventi ammessi Art. 3 del DPR 380/2001

- Ampliamento fino a mc 800, compreso l'esistente, per gli edifici esistenti alla data di adozione del PI ed

un numero massimo di tre unità abitative

- H m 9,00

se l'altezza dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di demolizione con ricostruzione,

ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potrà rimanere inalterata

- Dc H/2 con un minimo di m 5,00

- Df H del fabbricato più alto, con un minimo di m 10,00

- Ds<7m minimo di m 5,00

- Ds>7m minimo di m 7,50



Ing. Carlo Sega

Albo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone

Studio: Piazzetta Ottoboni n. 9 int.3 - 33170 Pordenone
cell. +39 338.90.33.468 / e-mail: sega.carlo@gmail.com / PEC: carlo.sega@ingpec.eu

VINCOLI (Prelazioni, vincoli storici, ecc.)

Dalla documentazione fornita e agli atti non si rilevano vincoli.

CONVENZIONI URBANISTICHE

Non si rilevano convenzioni urbanistiche in essere.

ELEMENTI LIMITANTI LA COMMERCIALIZZABILITÀ DELL'IMMOBILE

- Le dimensioni e la destinazione d'uso del fabbricato in esame
- Lo scadente stato di conservazione.

CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI (Catasto-Conservatoria)

Dalla documentazione in atti, si evince la **CONTINUITA'** delle trascrizioni.



Ing. Carlo Sega

Albo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone

Studio: Piazzetta Ottoboni n. 9 int.3 - 33170 Pordenone
cell. +39 338.90.33.468 / **e-mail:** sega.carlo@gmail.com / **PEC:** carlo.sega@ingpec.eu

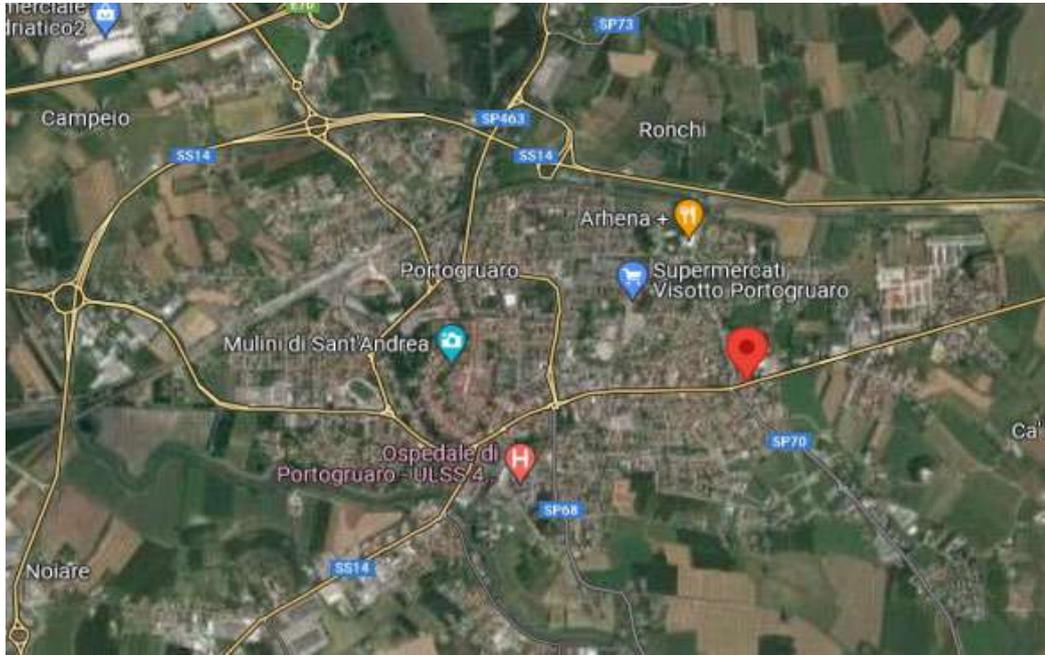
Lotto 002-a-b-c

Terreni a destinazione Agricola/Residenziale
Fg.28 mappali 2616-2617-2618 (in Portogruaro)
Fg.14 mappali 655-657 (in Gruaro)
Fg.5 mappali 211-506-526-527 (in Concordia Sagittaria)



Ing. Carlo SegaAlbo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di PordenoneStudio: Piazzetta Ottoboni n. 9 int.3 - 33170 Pordenone
cell. +39 338.90.33.468 / e-mail: sega.carlo@gmail.com / PEC: carlo.sega@ingpec.eu**LOCALIZZAZIONE DEI BENI**

I beni che costituiscono quanto oggetto di perizia sono localizzati nei Comuni di Portogruaro , Guaro e Concordia Sagittaria come di seguito evidenziato:

Portogruaro

1. Ortofoto: - Aerofoto generale



2. Ortofoto: - Aerofoto particolare



Ing. Carlo Sega

Albo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone

Studio: Piazzetta Ottoboni n. 9 int.3 - 33170 Pordenone
cell. +39 338.90.33.468 / e-mail: sega.carlo@gmail.com / PEC: carlo.sega@ingpec.eu



3. Estratto mappa catastale.

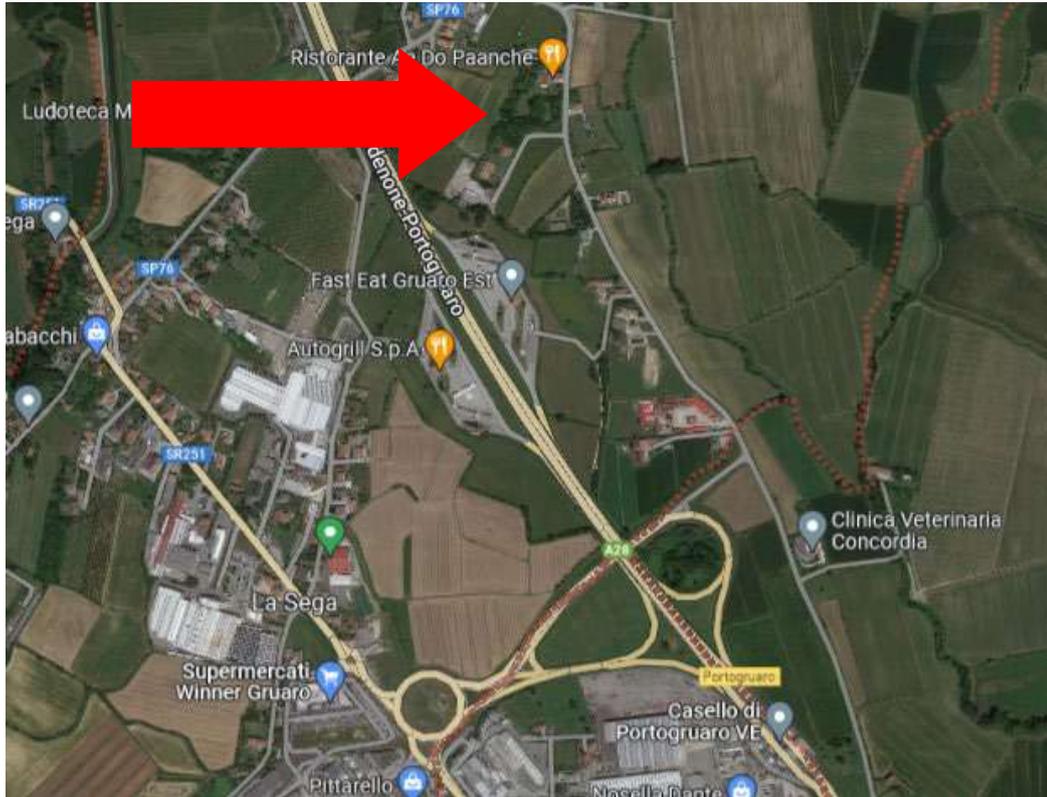


Ing. Carlo Sega

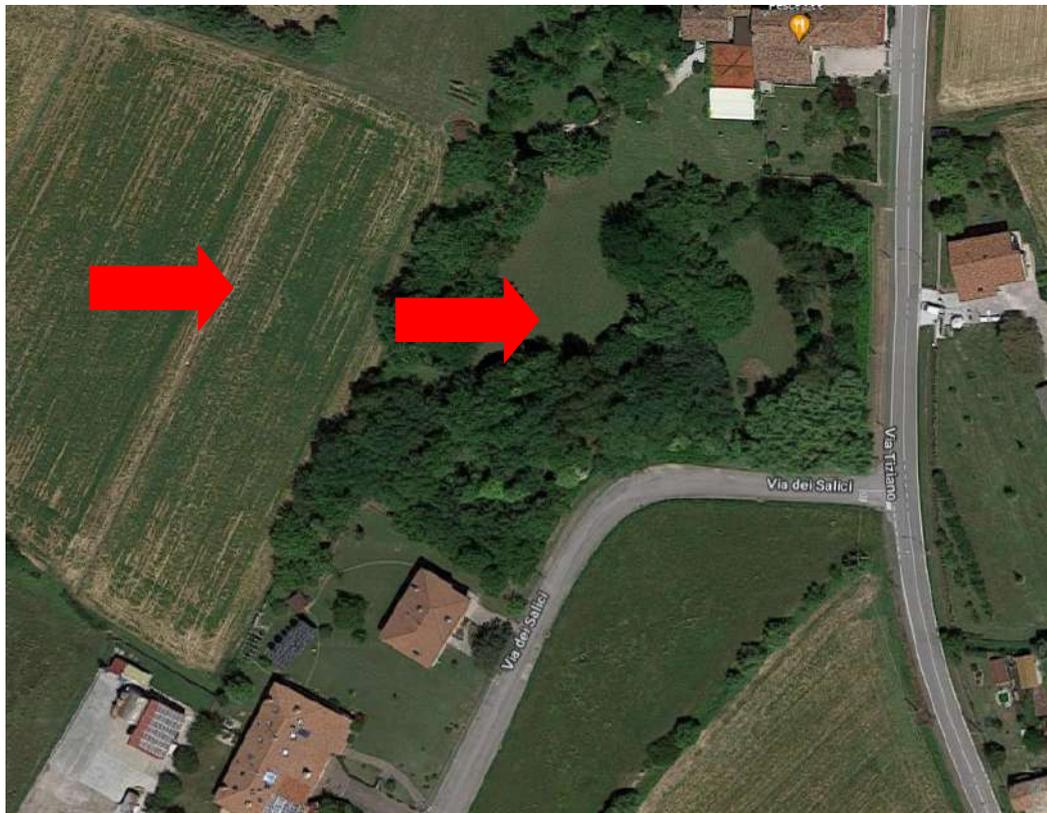
Albo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone

Studio: Piazzetta Ottoboni n. 9 int.3 - 33170 Pordenone
cell. +39 338.90.33.468 / e-mail: sega.carlo@gmail.com / PEC: carlo.sega@ingpec.eu

Gruaro



1. Ortofoto: - Aerofoto generale



2. Ortofoto: Aerofoto particolare



Ing. Carlo Sega

Albo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone

Studio: Piazzetta Ottoboni n. 9 int.3 - 33170 Pordenone
cell. +39 338.90.33.468 / e-mail: sega.carlo@gmail.com / PEC: carlo.sega@ingpec.eu



3. Estratto mappa catastale.



Ing. Carlo Sega

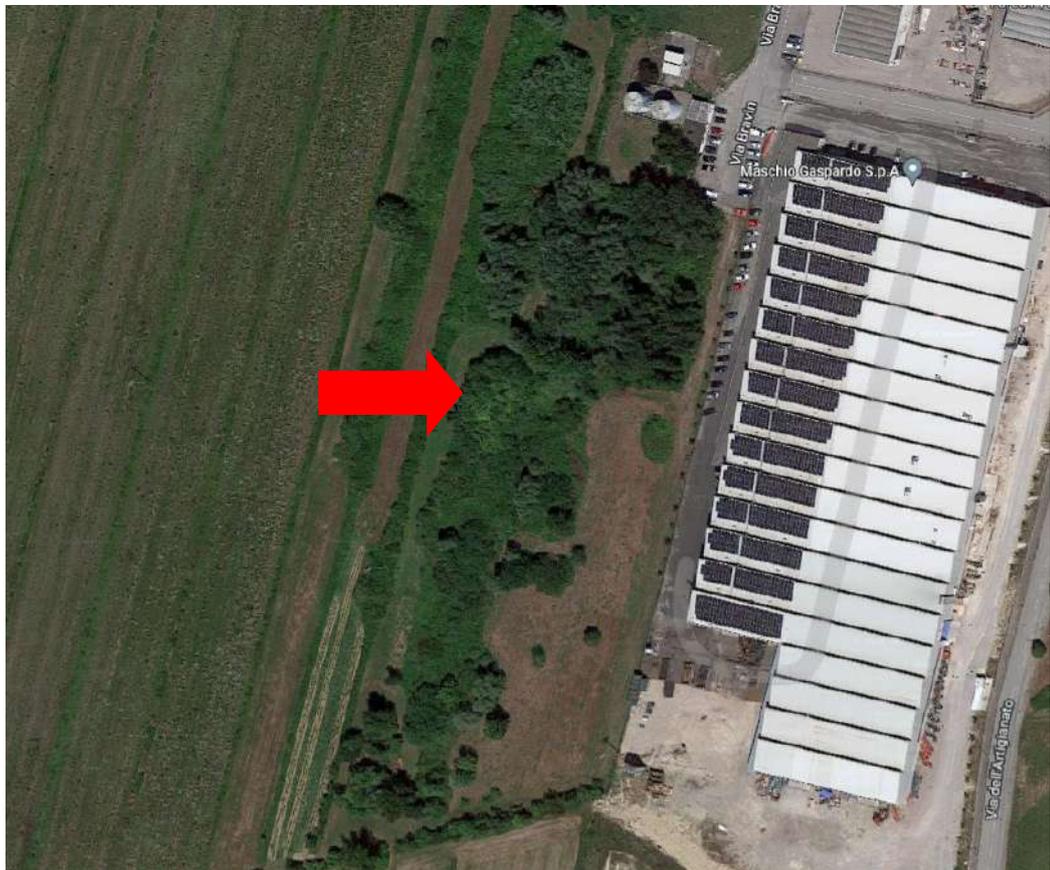
Albo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone

Studio: Piazzetta Ottoboni n. 9 int.3 - 33170 Pordenone
cell. +39 338.90.33.468 / e-mail: sega.carlo@gmail.com / PEC: carlo.sega@ingpec.eu

Concordia Sagittaria



1. Ortofoto: - Aerofoto generale



2. Ortofoto: Aerofoto particolare



Ing. Carlo Sega

Albo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone

Studio: Piazzetta Ottoboni n. 9 int.3 - 33170 Pordenone
cell. +39 338.90.33.468 / e-mail: sega.carlo@gmail.com / PEC: carlo.sega@ingpec.eu



3. Estratto mappa catastale.



Ing. Carlo Segà

Albo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di PordenoneStudio: Piazzetta Ottoboni n. 9 int.3 - 33170 Pordenone
cell. +39 338.90.33.468 / e-mail: sega.carlo@gmail.com / PEC: carlo.sega@ingpec.eu**DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE**

Intestazione degli immobili:

Intestatario:

C.F.:

Proprietà per 1/1

DATI CENSUARI**TERRENI IN PORTOGRUARO**

CATASTO TERRENI (N.C.T.) – C.C. di PORTOGRUARO

Dati identificativi		Dati Classamento			
Foglio	Particella	Qualità/Classe	Superficie (m ²)	Domenicale	Agrario
28	2616	Semin arbor 3	411	2,63	1,49
28	2617	Semin arbor 3	573	3,66	2,07
28	2618	Semin arbor 3	546	3,49	1,97
TOTALI			1.530		

TERRENI IN GRUARO

CATASTO TERRENI (N.C.T.) – C.C. di GRUARO

Dati identificativi		Dati Classamento			
Foglio	Particella	Qualità/Classe	Superficie (m ²)	Domenicale	Agrario
14	655	Semin arbor 1	4980	52,20	28,29
14	657	Vigneto 1	8117	132,81	50,30
TOTALI			13.097		

TERRENI IN CONCORDIA SAGITTARIA

CATASTO TERRENI (N.C.T.) – C.C. di CONCORDIA SAGITTARIA

Dati identificativi		Dati Classamento			
Foglio	Particella	Qualità/Classe	Superficie (m ²)	Domenicale	Agrario
5	211	Semin arbor 2	5400	46,94	26,49
5	506	Semin arbor 2	7370	64,06	36,16
5	526	Semin arbor 2	8730	75,88	42,83
5	527	Semin arbor	2750	23,90	13,49
TOTALI			24.250		



Ing. Carlo Sega

Albo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone

Studio: Piazzetta Ottoboni n. 9 int.3 - 33170 Pordenone
cell. +39 338.90.33.468 / e-mail: sega.carlo@gmail.com / PEC: carlo.sega@ingpec.eu

COERENZE

Mappali 2616-2617-2618 (**Portogruaro**):

NORD:	Mappali 2279-136-2566;
EST:	Mappale 2566;
SUD:	Mappali 1621-2615-154;
OVEST:	Mappali 154-2279;

Mappali 655-657 (**Gruaro**):

NORD:	Mappali 166-654-656-565-171; via comunale Portogruaro
EST:	Via comunale Portogruaro; mappale 656
SUD:	Mappali 349-25
OVEST:	Mappali 168-349

Mappali 211-506-526-527 (**Concordia Sagittaria**):

NORD:	Mappali 914-928;
EST:	Mappali 976-927-993-1015-281-928-505;
SUD:	Mappali 976-977-993;
OVEST:	Mappali 934-936;

PROVENIENZA

Estremi atto di provenienza:

TERRENI IN PORTOGRUARO

- Atto del 12/12/2006 Pubblico ufficiale GUIDO BEVILACQUA Sede PORDENONE (PN) Repertorio n. 29434 registrato in data - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE Trascrizione n. 863.1/2007 Reparto PI di VENEZIA in atti dal 11/01/2007;

TERRENI IN GRUARO

- Atto di compravendita dd. 23 luglio 2007 notaio Paolo Pasqualis in Portogruaro rep. N. 20270 racc. n. 8009 registrato a Portogruaro il 06.08.2007 al n. 1669;

TERRENI IN CONCORDIA SAGITTARIA

- Atto di compravendita dd. 29 settembre 2006 notaio Paolo Pasqualis in Portogruaro rep. N. 19427 racc. n. 7599 registrato a Portogruaro il 06.10.2006 al n. 1746,



Ing. Carlo Segà

Albo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone

Studio: Piazzetta Ottoboni n. 9 int.3 - 33170 Pordenone
cell. +39 338.90.33.468 / e-mail: sega.carlo@gmail.com / PEC: carlo.sega@ingpec.eu

TERRENI IN PORTOGRUARO**ZONA**

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

N.B. I TERRENI IN PORTOGRUARO SONO ADIACENTI AL LOTTO 001**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

Zona semicentrale del Comune di Portogruaro, caratterizzata dalla presenza di numerosi insediamenti a destinazione residenziale e terziaria, prevalentemente di dimensioni medio/piccole.

COLLEGAMENTO VIARIO

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

- Km. 4,00 dai raccordi autostradali della A28 e della A4.

DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI IMMOBILI**Terreni:**

lotti di terreno di complessivi catastali mq. 1.530,00 a destinazione residenziale, piano di forma irregolare, urbanizzato.



Ing. Carlo Sega

Albo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di PordenoneStudio: Piazzetta Ottoboni n. 9 int.3 - 33170 Pordenone
cell. +39 338.90.33.468 / e-mail: sega.carlo@gmail.com / PEC: carlo.sega@ingpec.eu**DESTINAZIONE URBANISTICA** (in base alle norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale - P.R.G.)**SISTEMA RESIDENZIALE**

Art. 19		zona A1 centro storico di Portogruaro		
Art. 20		zona A2 centro storico minore		
Art. 21		zona B1 residenziale di completamento		
Art. 21		zona B2 residenziale di completamento	Art. 21	
Art. 21		ambito di ricomposizione edilizia		
Art. 22		zona C1 residenziale di nuova formazione	Art. 22	
Art. 22		zona C1/s residenziale di nuova formazione		
Art. 23		zona C1/a residenziale di edificazione diffusa		
Art. 23		zona C1/a residenziale di edificazione diffusa		
Art. 24		zona C2 residenziale di nuova formazione		

Estratto PRG



Ing. Carlo Sega

Albo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di PordenoneStudio: Piazzetta Ottoboni n. 9 int.3 - 33170 Pordenone
cell. +39 338.90.33.468 / e-mail: sega.carlo@gmail.com / PEC: carlo.sega@ingpec.eu

Per maggior chiarezza di seguito si riporta il Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Portogruaro:

**Città di Portogruaro**

Città Metropolitana di Venezia

AREA TECNICA

Servizio Pianificazione e Gestione Territoriale

Imposta di bollo esente

GPE L22/140

Dirigente dell'Area Tecnica: arch. Damiano Scapin
Responsabile dell'istruttoria: Pianif. Francesca Partis

PROTOCOLLO GENERALE

Tipo: **U**protocollo del documento generato automaticamente
dal sistema all'atto dell'invio**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

(art. 30, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)

Vista la richiesta pervenuta con prot. n°40114 del 13/09/2022, diretta a ottenere il rilascio del certificato di destinazione urbanistica del terreno catastalmente distinto al NCT con il foglio 28 mappali 1621, 2616, 2617, 2618;

Visto l'art. 30, commi 2 e 3 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e l'art. 1.2.3 del Regolamento Edilizio Comunale;

Visto il vigente Regolamento Edilizio Comunale vigente;

Visto il Piano di Assetto del Territorio (PAT) approvato in conferenza dei servizi in data 16.12.2013 e la cui delibera di presa d'atto e ratifica da parte della Giunta Provinciale n. 4 del 17.01.2014 è stata pubblicata sul BUR n. 21 del 21.02.2014;

Visto il Piano degli Interventi (PI) - Variante n. 5 ai sensi dell'art. 18 della LR 11/2004, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 02.03.2015;

Visto il Piano degli interventi (PI) - Variante n. 11 ai sensi dell'art. 18 della LR 11/2004, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 46 del 24.07.2020, per l'individuazione degli ambiti conseguenti alla legge sul consumo di suolo, modifiche puntuali anche ai sensi della legge per le varianti verdi ed istituzione del RECRE - riscontro alle osservazioni pervenute ed approvazione;

Visto il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC) approvato con DGR n. 250 del 13.12.1991 e n. 382 del 28.05.1992 e pubblicato nel supplemento al BUR n. 93 del 24/09/1992;

Visto il PTRC approvato con DGR n. 62 del 30 giugno 2020 e pubblicato al BUR n. 107 del 17 luglio 2020;

Visto il Parco regionale di interesse locale dei fiumi Reghena, Lemene e dei Laghi di Cinto istituito con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 2003/56/0001 del 20.03.2003;

Visto il Progetto di Piano per l'Assetto Idrogeologico del bacino del fiume Lemene (PAI), adottato con deliberazione n. 1 del 26.11.2002 da parte del Comitato istituzionale dell'Autorità di bacino del fiume Lemene, pubblicato sul BUR n. 10, 3 del 31.10.2003 e sulla GU n. 254 del 31.10.2003 e la deliberazione della Giunta Regionale Veneto n. 170 del 28.12.2007;

Visto il Piano di Gestione del Rischio Alluvione (aggiornamento 2021-2027) adottato con Deliberazione della Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di Bacino distrettuale delle Alpi Orientali n°3 del 21/12/2021 pubblicata sulla G.U. n°29 del 04/02/2022;

Visto il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Venezia approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 3359 del 30.12.2010 e successiva Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 47 del 05.06.2012;

Visto il Piano delle Acque approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 98 del 17.11.2014;

SI CERTIFICA

che il terreno come sopra catastalmente censito ed evidenziato nella planimetria allegata all'istanza, sito in questo Comune, risulta interessato dalle seguenti prescrizioni urbanistiche:

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

- Compatibilità geologica: Aree idonee a condizione F di cui all'art. 5.2.6 delle NTA del PAT, esondabili o con ristagno idrico di cui all'art. 5.4 delle stesse Norme;
- aree di urbanizzazione consolidata - Residenza e servizi per la residenza: Art. 7.1 delle NTA del PAT;
- parte del mappale 2618 all'interno di aree di trasformazione da PRG approvato e confermate di cui all'art. 7.2 delle NTA del PAT, con linee preferenziali di sviluppo insediativo di cui all'art. 7.7 delle stesse Norme;

Piazza della Repubblica, 1 - C.A.P. 30026 - C.F. 00271750275 - Tel. 0421 277211 - Fax 0421 71217

Sito Internet <http://www.comune.portogruaro.ve.it>e-mail: urp@comune.portogruaro.ve.it PEC: comune.portogruaro.ve@pecveneto.it

800-016079

U
 COMUNE DI PORTOGRUARO
 Comune di Portogruaro
 COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
 Protocollo N. 0045125/2022 del 12/10/2022
 Firmatario: Damiano Scapin

Ing. Carlo SegaAlbo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di PordenoneStudio: Piazzetta Ottoboni n. 9 int.3 - 33170 Pordenone
cell. +39 338.90.33.468 / e-mail: sega.carlo@gmail.com / PEC: carlo.sega@ingpec.eu**PIANO DEGLI INTERVENTI**

- Ambiti di urbanizzazione consolidata. Legge Regionale 14/2017 e della DGR 668/2018: art. 4bis delle NTO del PI;
- Zona Territoriale Omogenea C1 Residenziale di Nuova Formazione: art. 22 delle NTO del PI.
- Parte del mappale 2618 in zona Zona Territoriale Omogenea C2 Residenziale di Nuova Formazione di cui all'art. 24 delle NTO del PI all'interno dell'ambito oggetto di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) n.23 San Giacomo di cui agli artt. 1 e 2 - allegato A alle NTO del PI.

PREVISIONI ADOTTATE IN SALVAGUARDIA

- Piano di Gestione del Rischio Alluvione (aggiornamento 2021-2027) adottato con Deliberazione della Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di Bacino distrettuale delle Alpi Orientali n°3 del 21/12/2021 pubblicata sulla G.U. n°29 del 04/02/2022 (maggiori informazioni sulle cartografie e sulla specifica NTA nel sito www.alpiorientali.it).

ALTRO

- Rischio sismico: Secondo quanto disposto dall'O.P.C.M. 3274/2003 "Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per la costruzione in zona sismica", e successive integrazioni, il territorio del Comune di Portogruaro, è classificato in zona sismica 3 (Art. 3.5 delle NTA del PAT).
- Con Deliberazione della Giunta Regionale 21 febbraio 2003, n. 448; 21 febbraio 2003, n. 449; 6 agosto 2004, n. 2673 e con successivo Decreto da parte del Presidente della Giunta Regionale 18 maggio 2005, nr. 241 sono stati individuati nel territorio Comunale di Portogruaro alcuni Siti di Importanza Comunitaria (SIC IT325006 Bosco di Lison e IT3250044 Fiumi Reghena e Lemene - Canale Taglio e rogge Limitrofe - Cave di Cinto Caomaggiore) e le Zone di Protezione Speciale (ZPS IT3250006 Bosco di Lison e IT3250012 Ambiti fluviali del Reghena e del Lemene - Cave di Cinto Caomaggiore).

Si evidenzia infine che in base alla normativa vigente, art. 18.7 della LR 11/2004, decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del Piano degli Interventi decadono i vincoli preordinati all'esproprio.

Si precisa inoltre che attualmente, relativamente all'area citata in premessa, non è in corso alcun provvedimento di cui all'art. 30 commi 7, 8 e 9 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380.

Il presente certificato, conserva validità di anni uno dalla data del rilascio, salvo che nello stesso periodo non intervengano modificazioni allo strumento urbanistico generale riguardanti l'area interessata e ai sensi della legge 12 novembre 2011, n. 183, non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di servizi pubblici.

IL DIRIGENTE DELL'AREA TECNICA

Arch. Damiano Scapin

firmato digitalmente in formato pdf *

(artt. 20, 21, 24 D. Lgs. 07/03/2005 n.82 e s.m.i)

La versione integrale delle Norme del P.R.G. e del Regolamento Edilizio Comunale sono disponibili sul sito del Comune di Portogruaro all'indirizzo <http://www.comune.portogruaro.ve.it>

* Il presente documento è firmato digitalmente ai sensi del C.A.D. D.Lgs 82/2005 e s.m.i. ed è conservato nel sistema di gestione documentale del Comune di Portogruaro. L'eventuale copia del presente documento informatico viene resa ai sensi degli artt. 22, 23, e 23 ter D.Lgs 7/3/2005 n. 82.

Piazza della Repubblica, 1 - C.A.P. 30026 - C.F. 00271750275 - Tel. 0421 277211 - Fax 0421 71217

Sito Internet <http://www.comune.portogruaro.ve.it>

800-016079

e-mail: urp@comune.portogruaro.ve.it PEC: comune.portogruaro.ve@pecveneto.it

Ing. Carlo Sega

Albo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone

Studio: Piazzetta Ottoboni n. 9 int.3 - 33170 Pordenone
cell. +39 338.90.33.468 / e-mail: sega.carlo@gmail.com / PEC: carlo.sega@ingpec.eu

Di seguito si riportano le NTO – Norme di attuazione:

C1 Art. 22, pag. 39 e seguenti delle NTO

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

7. Per le ZTO C1, alle nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti, si applicano, fatto salvo quanto previsto negli

elaborati di progetto, i seguenti parametri:

- If mc/mq 1,00 (a seguito dell'entrata in vigore del regolamento edilizio di cui alla DGR 669/2018 i parametri edilizi riferiti alle volumetrie di tipo residenziale sono aumentati del 30%, l'entrata in vigore del REC ha efficacia per le definizioni tecniche uniformi a seguito dell'approvazione della variante specifica al PI)

- Rc non superiore al 25%

- H m 9,50

se l'altezza dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di demolizione con ricostruzione,

ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potrà rimanere inalterata

- Dc H/2 con un minimo di m 5,00

- Df H del fabbricato più alto, con un minimo di m 10,00

- Ds<7m minimo di m 5,00

- Ds>7m minimo di m 7,50

8. Per le ZTO C1/s, alle nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti, si applicano, fatto salvo quanto previsto negli

elaborati di progetto, i seguenti parametri:

Nuova edificazione

- Sf min mq 800

- V mc 600 ed un numero massimo di due unità abitative

- H m 9,00

se l'altezza dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di demolizione con ricostruzione,

ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potrà rimanere inalterata

- Dc H/2 con un minimo di m 5,00

- Df H del fabbricato più alto, con un minimo di m 10,00

- Ds<7m minimo di m 5,00

- Ds>7m minimo di m 7,50

Edifici esistenti

- Interventi ammessi Art. 3 del DPR 380/2001

- Ampliamento fino a mc 800, compreso l'esistente, per gli edifici esistenti alla data di adozione del PI ed

un numero massimo di tre unità abitative

- H m 9,00

se l'altezza dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di demolizione con ricostruzione,

ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potrà rimanere inalterata

- Dc H/2 con un minimo di m 5,00

- Df H del fabbricato più alto, con un minimo di m 10,00

- Ds<7m minimo di m 5,00

- Ds>7m minimo di m 7,50



Ing. Carlo Sega

Albo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone

Studio: Piazzetta Ottoboni n. 9 int.3 - 33170 Pordenone
cell. +39 338.90.33.468 / e-mail: sega.carlo@gmail.com / PEC: carlo.sega@ingpec.eu

ART. 24 – ZTO C2 RESIDENZIALI DI NUOVA FORMAZIONE**INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA**

- Tav. 1.1 Zoning 5000. Pradipozzo
- Tav. 1.2 Zoning 5000. Lison e Mazzolada
- Tav. 1.3 Zoning 5000. Portogruaro Nord-Ovest e Portovecchio
- Tav. 1.4 Zoning 5000. Portogruaro Sud-Ovest e Summaga
- Tav. 1.5 Zoning 5000. Portogruaro Nord-Est
- Tav. 1.6 Zoning 5000. Portogruaro Sud-Est
- Tav. 1.7 Zoning 5000. Lugugnana Ovest
- Tav. 1.8 Zoning 5000. Giussago
- Tav. 1.9 Zoning 5000. Lugugnana

DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi di tipo residenziale, inedificate.

DESTINAZIONI D'USO

2. Sono ammesse le destinazioni di cui all'Art. 17 delle presenti NTO.

MODALITÀ DI INTERVENTO

3. In queste zone il PI si attua attraverso un PUA esteso all'intero ambito o per stralci funzionali, fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PI.
4. Negli elaborati di progetto del PI sono individuati gli ambiti dei PUA vigenti, nei quali si applicano le norme di cui al PUA e/o richiamate nelle singole convenzioni.
5. Sono ammessi, nel rispetto degli indici fondiari di zona, gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'Art. 3 lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001.
6. È consentito l'ampliamento degli edifici esistenti nella misura di 50 mc per ogni singolo edificio, anche se composto da più unità immobiliari, per documentate esigenze igieniche e/o necessità abitative, nel rispetto delle distanze dalle strade, dai confini e dai fabbricati. Tale ampliamento potrà essere realizzato per una sola volta, solo in aderenza al fabbricato di proprietà.

CARATTERI TIPOLOGICI DEGLI INTERVENTI

7. È ammessa la tipologia edilizia isolata, abbinata, a schiera, in linea e a blocco.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

8. Alle nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti, si applicano, fatto salvo quanto previsto negli elaborati di progetto, i seguenti parametri:
 - **It** mc/mq 1,00 (a seguito dell'entrata in vigore del regolamento edilizio di cui alla DGR 669/2018 i parametri edilizi riferiti alle volumetrie di tipo residenziale sono aumentati del 30%, l'entrata in vigore del REC ha efficacia per le definizioni tecniche uniformi a seguito dell'approvazione della variante specifica al PI)
 - **H** m 12,50
 - **Dc** H diminuita di m 5,00, con un minimo di m 5,00
 - **Df** H del fabbricato più alto, con un minimo di m 10,00
 - **Ds<7m** minimo di m 5,00
 - **Ds>7m** minimo di m 7,50

DISPOSIZIONI PARTICOLARI

9. Per le aree comprese nella zona C2 lungo via Vespucci, parzialmente gravate da fascia di rispetto di elettrodotto, individuate in cartografia a seguito di specifica variante di cui all'art. 7 della Legge regionale 16 Marzo 2015, n. 4, con apposito simbolo **6**, risultano private dell'edificabilità e non vengono computate al fine del calcolo della volumetria edificabile dell'ambito.



Ing. Carlo Sega

Albo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone

Studio: Piazzetta Ottoboni n. 9 int.3 - 33170 Pordenone
cell. +39 338.90.33.468 / e-mail: sega.carlo@gmail.com / PEC: carlo.sega@ingpec.eu

TERRENI IN GRUARO**ZONA**

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

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Zona periferica del Comune di Guaro, caratterizzata dalla presenza di insediamenti a destinazione residenziale, agricola e terziaria.

COLLEGAMENTO VIARIO

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

- Km. 1,5 dai raccordi autostradali della A28 e della A4.

DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI IMMOBILI**Terreni:**

lotti di terreno di complessivi catastali mq. 13.097,00 a destinazione agricola, piano di forma irregolare, con facile accesso da via Tiziano e da via dei Salici.



Ing. Carlo Sega

Albo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di PordenoneStudio: Piazzetta Ottoboni n. 9 int.3 - 33170 Pordenone
cell. +39 338.90.33.468 / e-mail: sega.carlo@gmail.com / PEC: carlo.sega@ingpec.eu

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



DISCIPLINA DELLE ZONE AGRICOLE

	Zona agricola	Art. 37
	Ambiti di integrità fondiaria, paesistica e ambientale	Art. 37
	Allevamenti zootecnici intensivi	Art. 37
	Ambiti di edificazione diffusa	Art. 38
	Nuclei residenziali in zona agricola	Art. 38
	Aree agricole di pertinenza	Art. 38

Estratto PRG con legenda

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Graro (VE), disponibile on-line, ricomprende i lotti in esame in: **Zona Agricola art.37.**

A maggior supporto si riportano le norme di attuazione (NTA, reperite mediante il portale web del comune) in estratto:



Ing. Carlo Sega

Albo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di PordenoneStudio: Piazzetta Ottoboni n. 9 int.3 - 33170 Pordenone
cell. +39 338.90.33.468 / e-mail: sega.carlo@gmail.com / PEC: carlo.sega@ingpec.eu

TITOLO IV - DISCIPLINA DEL TERRITORIO

- Eliminare o ridurre i fattori di degrado e detrattori della qualità ambientale e insediativa;
- Favorire il mantenimento delle attività agricole con particolare riguardo per quelle tipiche e tradizionali, incentivando gli orti urbani e periurbani;
- Integrare il verde urbano con le componenti rurali di maggior pregio ambientale e gli insediamenti con il sistema degli spazi pubblici che connettono le aree di bordo con quelle centrali;
- Integrare le funzioni rurali e urbane con servizi pubblici ed attività finalizzate alla ricreazione, al tempo libero, allo sport, all'agriturismo.

4. Nelle aree a verde agricolo periurbano è ammessa la realizzazione di aree per attrezzature a parco, per il gioco e lo sport di cui al successivo Art. 40 con l'esclusione dell'indice di fabbricabilità, con le modalità precisate ai commi 8 e 9 del medesimo articolo. Fino alla realizzazione degli interventi di cui al presente comma le zone a verde agricolo periurbano sono assimilate agli ambiti di integrità fondiaria, paesistica e ambientale delle zone agricole di cui al successivo Art. 37 comma 18.

5. Sugli immobili esistenti ricadenti in tali aree, non sono ammissibili interventi diversi da quelli di cui alle lettere a), b), c), d) comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., modifica delle destinazioni d'uso e aumento del numero delle unità immobiliari, fatti salvi gli interventi di mantenimento, adeguamento e/o messa a norma delle attività esistenti alla data di adozione della presente Variante al P.I. nel rispetto delle N.T.O.

Art. 35. Insediamenti produttivi in zona impropria

1. All'interno delle Zone Territoriali Omogenee di cui al presente Titolo IV sono stati individuati degli insediamenti produttivi esterni alle zone omogenee di tipo "D", disciplinati mediante specifiche schede urbanistiche, contenute nell'allegato 3 alle N.T.O. (Interventi edilizi su insediamenti produttivi).

2. Per gli interventi sugli insediamenti produttivi di cui al comma precedente si applicano le disposizioni di cui all'articolo 8 del DPR 160/2010, integrato dalle disposizioni dell'art. 4 della LR 55/2012, fatto salvo quanto previsto dagli art. 2 e 3 della medesima LR 55/2012

Art. 36. Opere incongrue

1. Negli elaborati grafici di progetto di cui all'Art. 1 primo comma, lettera f) sono state individuate altresì le opere incongrue che presentano motivi di turbativa ambientale o gravi problemi ineliminabili di inquinamento del territorio. Per tali opere incongrue non sono ammissibili interventi edilizi specifici, se non finalizzati alla rimozione delle stesse e alla riqualificazione dei siti. I volumi degli edifici legittimi esistenti possono essere usufruiti nei limiti delle carature definite per la singola zona territoriale omogenea specifica. La trasformazione urbanistica potrà avvenire anche mediante la redazione di un PUA esteso all'intero ambito. In tal caso, gli edifici esistenti potranno altresì essere demoliti ed il loro volume legittimo corrispondente potrà essere utilizzato come credito edilizio dai soggetti aventi titolo secondo quanto previsto dallo specifico PUA, in conformità al precedente Art. 11.

Art. 37. Disciplina delle zone agricole

1. Il PI disciplina la parte di territorio comunale destinata all'uso agricolo e ne regola gli interventi che comportano trasformazioni urbanistiche e/o edilizie incidenti sul patrimonio dei beni naturali, ambientali e antropici del territorio in conformità agli art. 43, 44 e 45 della LR 11/2004 e alla disciplina del PAT vigente.

2. Il PI individua negli elaborati di progetto in scala 1:5.000 e in scala 1:2.000, con apposita grafia, le seguenti parti del territorio agricolo:

- Zone agricole;
- Ambiti di integrità fondiaria, paesaggistica e ambientale;



Ing. Carlo Sega

Albo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di PordenoneStudio: Piazzetta Ottoboni n. 9 int.3 - 33170 Pordenone
cell. +39 338.90.33.468 / e-mail: sega.carlo@gmail.com / PEC: carlo.sega@ingpec.eu

TITOLO IV - DISCIPLINA DEL TERRITORIO

3. Il PI per le aree individuate al comma precedente disciplina le destinazioni rivolte, all'esercizio dell'attività agricola e zootecnica, agli insediamenti abitativi rurali, alla tutela delle risorse paesaggistiche, ambientali e naturalistiche.

4. Tutte le zone agricole sono considerate ambiti territoriali a sensibilità ambientale e paesaggistica, che rappresentano un quieto paesaggio agrario che placa il contrasto con la più intensa frammentazione degli spazi urbanizzati disposti lungo il CORRIDOIO V.

5. Ai fini della tutela delle caratteristiche del paesaggio agrario devono essere conservati e valorizzati, i seguenti elementi:

- a) la rete dei fossi, dei canali di irrigazione e di scolo, dei collettori, nonché le loro arginature;
- b) l'assetto viario podereale ed interpodereale: la viabilità carraia podereale ed interpodereale deve essere mantenuta avendo riguardo al divieto relativo di impermeabilizzazione permanente del suolo;
- c) le emergenze naturalistiche lungo i corsi d'acqua;
- d) le formazioni boscate puntuali;
- e) le recinzioni ovvero le delimitazioni, nonché le opere di protezione, le arginature ed i marginamenti, realizzati con materiali ed in forme tradizionali;
- f) le steli, le edicole, le cappellette, i capitelli e simili;
- g) i grandi alberi, le alberate formali ed informali;

6. Di norma nelle zone agricole non sono ammessi movimenti di terra che producano alterazioni permanenti del profilo dei suoli, fatti salvi quelli strettamente funzionali agli interventi consentiti ai sensi delle presenti norme e alle necessità derivanti dalla coltivazione dei fondi relative alla realizzazione di sistemazioni idraulico-agrarie più efficienti.

7. In tutto il territorio agricolo gli interventi di miglioria fondiaria non devono produrre significative alterazioni del profilo dei suoli, né modificare le peculiari caratteristiche morfologiche e idrauliche del territorio. Gli *interventi di trasformazione fondiaria*, compresi gli interventi di sistemazione idraulica agraria con drenaggio tubolare sotterraneo, devono assicurare il mantenimento del precedente volume d'invaso mediante il rizezionamento dei fossi a partire da quelli di seconda raccolta, ovvero creando nuovi volumi d'invaso (vasche, stagni, ecc.) e devono assicurare un'adeguata compensazione ambientale mediante interventi di piantumazione degli assi interpoderali, dei fossi comuni, la formazione di fasce tampone o macchie boscate, non inferiore alla superficie delle scoline soppresse, e fino al raggiungimento della soglia minima del 4,5% della superficie territoriale (corrispondenti a 10 unità arboree equivalenti per ettaro, considerando 45 mq per unità arborea) considerando anche le dotazioni esistenti, secondo i parametri definiti nei *Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro paesistico e ambientale* di cui all'Allegato 2 alle NTO. Nel caso di superamento della soglia minima è ammessa la riduzione fino al 50% della parte eccedente.

8. In tutto il territorio agricolo gli interventi di ristrutturazione edilizia anche parziale, ampliamento, nuova costruzione devono assicurare una dotazione minima di essenze arboree e/o arbustive pari a **tre** volte la superficie coperta oggetto d'intervento, fino al raggiungimento della soglia minima del 4,5% (corrispondenti a 10 unità arboree equivalenti per ettaro, considerando 45 mq per unità arborea) della superficie territoriale di intervento, considerando anche le dotazioni esistenti, determinate secondo le modalità previste nel Prospetto n.1: parametri di ricostruzione del verde agrario dell'Allegato 2 alle N.T.O: *Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro paesistico e ambientale*. Nel caso di superamento della soglia minima è ammessa la riduzione fino al 50% della parte eccedente.

9. Le essenze arboree e arbustive di cui ai precedenti commi dovranno essere scelte di norma tra quelle previste nei *Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro paesistico e ambientale*, ovvero contenute in un piano di recupero ambientale, e messe a dimora in relazione alle Unità Morfologiche ed alle Strutture Verdi tipiche del paesaggio locale. In particolare dovranno essere rispettate le indicazioni contenute nel Prospetto n. 2 (Unità morfologiche), nonché nel Prospetto n. 3



Ing. Carlo Sega

Albo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di PordenoneStudio: Piazzetta Ottoboni n. 9 int.3 - 33170 Pordenone
cell. +39 338.90.33.468 / e-mail: sega.carlo@gmail.com / PEC: carlo.sega@ingpec.eu

TITOLO IV - DISCIPLINA DEL TERRITORIO

(schemi tecnici di riferimento per la realizzazione delle strutture verdi), dell'Allegato 2 alle N.T.O.: *Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro paesistico e ambientale.*

10. La piantumazione delle essenze arboree e arbustive dovrà essere effettuata entro i termini di validità del titolo edilizio anche utilizzando le aree in fregio a viabilità o a percorsi rurali, ovvero le aree messe a disposizione dal comune. Per gli interventi di trasformazione edilizia o fondiaria, localizzati in terreni con superficie maggiore di dieci ettari, è ammessa la piantumazione delle essenze arboree e/o arbustive secondo una successione temporale prevista in un piano di sistemazione aziendale. In ogni caso il completamento dell'opera di piantumazione dovrà avvenire entro tre anni dal rilascio del titolo autorizzativo e comunque prima del rilascio del certificato d'abitabilità/agibilità.

11. Entro le zone agricole non è consentita l'installazione di insegne, cartelli e cartelloni pubblicitari, impianti di pubblicità o propaganda, con esclusione dei segnali turistici e di territorio di cui all'art. 134 del regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada, nonché delle insegne di esercizio, che dovranno essere installate in corrispondenza dell'accesso carraio alla proprietà e/o al fabbricato, con dimensioni massime di mq. 1,50.

EDIFICABILITÀ IN ZONA AGRICOLA

12. Nella zona agricola sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal PAT e dal PI, esclusivamente gli interventi edilizi previsti dall'Art. 44 della LR 11/2004 e quelli ammessi ai sensi della LR 10 agosto 2012, n. 28 – *Disciplina delle attività turistiche connesse al settore primario*, e s.m.i.

13. All'atto del rilascio del permesso di costruire delle nuove edificazioni ad uso abitativo è istituito, a cura del richiedente, sul fondo di pertinenza un vincolo di non edificazione trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari, ai sensi dell'Art. 45 della LR 11/2004.

14. Le nuove edificazioni dovranno essere collocate in aree contigue a edifici preesistenti e comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del suolo agricolo. In tal senso, l'edificazione ricadente all'interno dei corridoi ecologici, dovrà essere posta nel raggio massimo di 50 m. da edifici esistenti, e disposte preferenzialmente secondo il tessuto storico dell'edificato esistente (per collocazione, esposizione, ecc.).

15. L'edificazione delle nuove abitazioni, nonché l'ampliamento di quelle esistenti deve essere realizzata secondo le prescrizioni contenute nella classe 10 dell'abaco dei tipi edilizi (abitazione rurale).

16. La costruzione di nuovi annessi rustici, nonché l'ampliamento di quelli esistenti deve essere realizzata secondo le prescrizioni contenute nella classe tipologica 11 dell'abaco dei tipi edilizi (annesso rustico).

17. Al fine di garantire completezza all'offerta turistica nel territorio agricolo è sempre consentita la realizzazione di piscine da parte delle aziende agrituristiche, da parte delle attività ricettive a conduzione familiare - bed & breakfast e delle unità abitative ammobiliate ad uso turistico.

AMBITI DI INTEGRITÀ FONDIARIA, PAESISTICA E AMBIENTALE

18. Il PI, sulla base dell'analisi delle caratteristiche tecnico-agronomiche dei suoli, della localizzazione degli ambiti delle aziende agricole, nonché degli ambiti di tutela ambientale e paesaggistica e dei contesti figurativi appartenenti ai coni visuali, definisce il perimetro degli «Ambiti di integrità fondiaria, paesistica e ambientale» specificando l'esatta definizione degli ambiti inedificabili e di quelli destinati al fabbisogno delle aziende agricole. All'interno degli «Ambiti di integrità fondiaria, paesistica e ambientale» definiti ai sensi dell'art. 43 comma 1 della LR 11/2004 non sono consentite nuove edificazioni. Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. È ammessa la trasformazione in credito edilizio dello *jus edificandi* corrispondente agli edifici o alle loro superfetazioni destinati alla demolizione senza ricostruzione ai sensi del precedente Art. 11. Non è ammessa la realizzazione di discariche o di depositi di materiali non agricoli.



Ing. Carlo Sega

Albo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di PordenoneStudio: Piazzetta Ottoboni n. 9 int.3 - 33170 Pordenone
cell. +39 338.90.33.468 / e-mail: sega.carlo@gmail.com / PEC: carlo.sega@ingpec.eu

TITOLO IV - DISCIPLINA DEL TERRITORIO

ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INTENSIVI

19. Gli allevamenti zootecnico intensivi sono individuati negli elaborati grafici di progetto di cui alla lettera f) del primo comma dell'Art. 1 e disciplinati in conformità alla D.G.R.V. n. 856 del 15 maggio 2012.

20. Per la determinazione delle distanze minime reciproche degli insediamenti zootecnici dai limiti della zona agricola, delle distanze minime da residenze singole sparse e concentrate (centri abitati), ai sensi dell'Allegato A alla DGR n. 856 del 15 maggio 2012 si richiamano le specifiche disposizioni vigenti in merito alle distanze di cui all'Allegato A alla DGR n. 856 del 15 maggio 2012 che individua, per le diverse categorie di animali allevabili, i relativi indici parametrici cui fare riferimento per il riconoscimento della sussistenza del nesso funzionale tra l'allevamento e l'azienda agricola, adeguando gli indici parametrici al limite massimo annuo ammesso di kg di azoto per ettaro.

21. La costruzione di nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi, nonché l'ampliamento di quelli esistenti, deve essere realizzata secondo le prescrizioni contenute nella classe 12 dell'abaco dei tipi edilizi (fabbricati per l'allevamento zootecnico-intensivo).

22. L'Atlante delle fasce di rispetto dagli allevamenti zootecnici intensivi, allegato alla Relazione sul settore primario ha valore ricognitivo, poiché gli allevamenti individuati in tale allegato sono da intendersi come elementi generatori di vincolo dinamico, che dovrà essere aggiornato d'intesa con gli altri Enti pubblici preposti, con i soggetti interessati e/o con le associazioni di categoria (ULSS, ARPAV, AVEPA, Associazioni Agricole).

23. Non sono ammessi nuovi allevamenti intensivi all'interno delle aree vincolate ai sensi dell'art. 142 del D.L.gs. 42/2004.

SERRE FISSE

24. Nelle zone agricole è consentita la realizzazione di serre e insediamenti orto-floricoli in conformità all'articolo 44 comma 6 della L.R. 11/2004, secondo le regole costruttive definite dalla D.G.R. n. 172 del 3 febbraio 2010 e dai corrispondenti allegati, con le limitazioni di cui ai successivi commi e rispettando le seguenti distanze minime:

- m. 5 dai confini di proprietà;
- m. 10 dai fabbricati appartenenti ad altro fondo.

25. Le serre fisse senza strutture murarie fuori terra possono essere realizzate senza limitazione del rapporto di copertura.

26. Le serre fisse caratterizzate da strutture murarie fuori terra possono raggiungere il limite di copertura pari al 50% della superficie fondiaria.

MANUFATTI PER IL RICOVERO DI PICCOLI ANIMALI

27. È ammessa la realizzazione di modesti manufatti realizzati in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese rimovibilità, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo, nella quantità massima di un edificio per lotto di proprietà anche se composto da più mappali, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:



Ing. Carlo Sega

Albo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di PordenoneStudio: Piazzetta Ottoboni n. 9 int.3 - 33170 Pordenone
cell. +39 338.90.33.468 / e-mail: sega.carlo@gmail.com / PEC: carlo.sega@ingpec.eu

TITOLO IV - DISCIPLINA DEL TERRITORIO

- Superficie lorda non superiore a mq 15,00.
- Altezza massima di gronda non superiore a ml. 2,50.
- Forma planivolumetrica compatta, preferibilmente rettangolare, evitando volumetrie articolate.
- Copertura a falde inclinate tipo «capanna», con pendenza massima del 30%, evitando altre forme di coperture.
- Le aperture dei fronti esterni devono riproporre forme, dimensioni e rapporti dimensionali tra larghezza e altezza, analoghi a quelli già presenti nella architettura rurale della zona.
- Distanza dai confini non inferiore a ml 5,00.
- Distanza dagli edifici non inferiore a ml. 6,00.
- Non sono ammesse tettoie, pompeiane e altre pertinenze annesse.

Art. 38. Edificabilità negli ambiti di Edificazione Diffusa

1. Gli ambiti di edificazione diffusa comprendono le aggregazioni edilizie in contesto periurbano e rurale caratterizzate da:

- riconoscibilità dei limiti fisici dell'aggregato rispetto al territorio agricolo produttivo circostante;
- adeguata viabilità già dotata delle principali opere di urbanizzazione;
- frammentazione fondiaria con presenza di edifici prevalentemente residenziali non funzionali all'attività agricola di imprenditori a titolo principale.

2. Gli interventi ammessi dai successivi commi all'interno degli ambiti di edificazione diffusa devono assicurare, anche mediante permesso di costruire convenzionato o atto unilaterale d'obbligo:

- l'integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti;
- l'integrazione degli insediamenti con aree per parcheggi pubblici e/o privati ad uso pubblico;
- l'individuazione di soluzioni per migliorare le condizioni di sicurezza della viabilità, con particolare riferimento agli accessi carrai con sbocco diretto sulla strada, favorendo le condizioni per la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali;
- il riordino morfologico e percettivo dell'edificato e delle aree scoperte anche mediante la formazione di apparati vegetali quali filari alberati, siepi e macchie arbustive e arboree.

3. Destinazioni d'uso previste: residenza.

4. Per gli edifici esistenti compresi entro gli ambiti di edificazione diffusa, ma esterni ai lotti liberi non edificati, sono ammessi i seguenti tipi di intervento: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, demolizione con recupero e ricostruzione del volume esistente, adeguamento igienico-sanitario, ampliamento della Superficie netta di Pavimento esistente fino ad un massimo di 220 mq di S.n.p. compreso l'esistente, a prescindere dalle dimensioni della superficie fondiaria, in conformità ai parametri contenuti nella classe 2 dell'abaco dei tipi edilizi: *case singole*, con l'esclusione dell'indice di edificabilità fondiaria.

5. Entro gli ambiti di edificazione diffusa sono stati individuati i «nuclei residenziali» di cui all'art. 13 comma 10 delle Norme di Attuazione del PAT. All'interno dei nuclei residenziali sono stati individuati dei «lotti liberi non edificati» in cui sono consentiti interventi di nuova edificazione secondo le seguenti carature edilizie per ciascun lotto:

- R1 = classe 1 dell'abaco dei tipi edilizi: ville;
- R2 = classe 2 dell'abaco dei tipi edilizi: case singole;

6. Gli interventi nei «lotti liberi non edificati» individuati dalla presente Variante n. 5 al PI sono soggetti alla corresponsione al comune da parte del soggetto attuatore del contributo straordinario di cui all'art. 16 comma 4 lettera d-ter del DPR 380/01 con le modalità e nella misura stabilita con idonea Delibera di Consiglio Comunale.

7. Entro cinque anni dall'entrata in vigore della Variante n. 5 devono essere iniziati i lavori relativi alla costruzione degli edifici relativi a tutti i «lotti liberi non edificati». L'inutile decorso di



Ing. Carlo Sega

Albo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone

Studio: Piazzetta Ottoboni n. 9 int.3 - 33170 Pordenone
cell. +39 338.90.33.468 / e-mail: sega.carlo@gmail.com / PEC: carlo.sega@ingpec.eu

TERRENI IN CONCORDIA SAGITTARIA**ZONA**

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

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Zona semicentrale del Comune di Concordia, caratterizzata dalla presenza di radi insediamenti a destinazione residenziale agricola e terziaria , prevalentemente di dimensioni medio/piccole.

COLLEGAMENTO VIARIO

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

- Km. 8,00 dai raccordi autostradali della A28 e della A4;

DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI IMMOBILI**Terreni:**

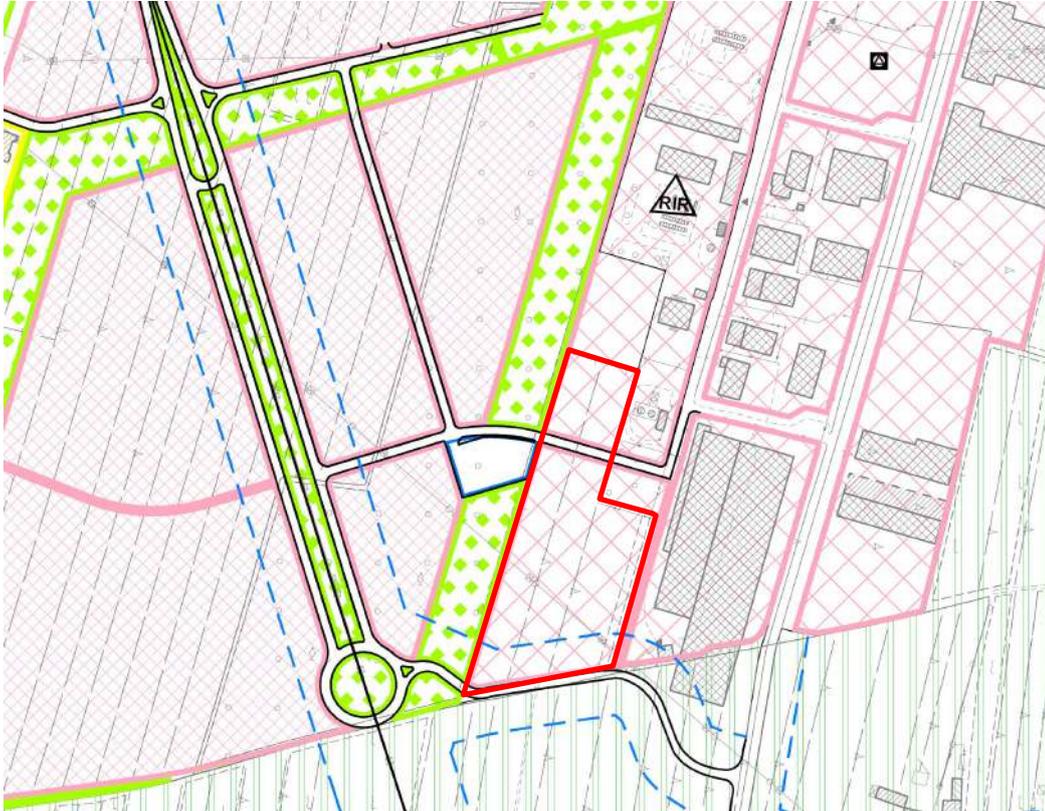
Terreno di complessivi catastali mq. 24.250,00 a destinazione industriale, piano di forma irregolare, urbanizzato posto a ridosso del complesso industriale ex-Acco attualmente Maschio Gaspardo



Ing. Carlo Sega

Albo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di PordenoneStudio: Piazzetta Ottoboni n. 9 int.3 - 33170 Pordenone
cell. +39 338.90.33.468 / e-mail: sega.carlo@gmail.com / PEC: carlo.sega@ingpec.eu

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



Sistema produttivo

Art. 26		Zone "D1"
Art. 27		Zone "D2"
Art. 28		Aree degradate ai fini commerciali

Insedimenti produttivi in sede impropria

Estratto PRG con legenda

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

Zona D1: Comprendono le parti di territorio destinate parzialmente o totalmente a insediamenti esistenti o di nuova formazione assimilati a quelli produttivi.



Ing. Carlo Sega

Albo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone

Studio: Piazzetta Ottoboni n. 9 int.3 - 33170 Pordenone
cell. +39 338.90.33.468 / e-mail: sega.carlo@gmail.com / PEC: carlo.sega@ingpec.eu

A maggior supporto si riportano le norme di attuazione (NTA, reperite mediante il portale web del comune) in estratto:



Piano degli Interventi (PI)
Comune di Concordia Sagittaria (VE)

Norme Tecniche Operative (NTO)
PI approvato con DCC n. 3 del 09/02/2018

ART. 26 – ZONE “D1”**INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA**

- Tav. 1.1	Zonizzazione. CONCORDIA SAGITTARIA	scala 1:5.000
- Tav. 2.1	Zonizzazione. TESON	scala 1:2.000
- Tav. 2.2	Zonizzazione. SAN GIUSTO	scala 1:2.000
- Tav. 2.3	Zonizzazione. CONCORDIA SAGITTARIA	scala 1:2.000
- Sk. 2	Schede Progetti Norma produttivi	

DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti di territorio destinate parzialmente o totalmente a insediamenti esistenti o di nuova formazione assimilati a quelli produttivi.

DESTINAZIONI D'USO

2. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
- l'eventuale piano interrato è destinato a garage o posti macchina coperti, o magazzini e depositi;
 - il piano terra e gli eventuali piani superiori sono destinati all'artigianato di produzione ed alle industrie, nonché al terziario diffuso.
- È prevista inoltre, per le attività destinate all'artigianato di produzione ed alle industrie, la possibilità di ricavare un alloggio per il proprietario o custode, con un massimo di 140 mq di Snp per ogni lotto fondiario; l'ingresso alla residenza all'interno dell'edificio deve essere separato da quello delle altre attività.

MODALITÀ DI INTERVENTO

3. In queste zone il PI si attua attraverso:
- PUA esteso all'intero ambito o per stralci funzionali, nel rispetto delle Schede Progetti Norma produttivi;
 - IED;
- fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PI.
4. Sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'Art. 7 delle presenti NTO nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi di cui al successivo comma 7 del presente Articolo.
5. Sugli edifici residenziali esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia come definiti dall'Art. 3, comma 1, lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001, ad esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione.
6. Per le aree comprese all'interno dei perimetri di Piani Urbanistici Attuativi (PUA) vigenti, dei Comparti obbligatori nonché dei Progetti Norma si applicano le disposizioni di cui ai precedenti Artt. 11, 12 e 14.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

7. Alle nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti, si applicano i seguenti parametri:
- **Lotto min** mq 1.500
 - **Rc** non superiore al 50%
nel caso la superficie coperta esistente superasse tale rapporto essa potrà rimanere inalterata pari alla superficie fondiaria del lotto
 - **lu** ml 12,00
 - **H** l'altezza massima potrà essere derogata solo nel caso di esigenze tecnologiche legate alla realizzazione di attrezzature a servizio diretto della produzione o dell'attività di logistica e di stoccaggio
 - **Rm** ml 10,00
 - **Dc** minimo di ml 5,00 o a distanza inferiore con il consenso del confinante, dichiarato con idoneo atto.
 - **Ds** minimo di ml 10,00

DISPOSIZIONI PARTICOLARI

8. Gli accatastamenti dei materiali sono consentiti solo nelle zone produttive D1 e devono rispettare una distanza minima di 5,00 ml dalla strada e di 3,00 ml dai confini. L'altezza massima non potrà superare i 6,00 ml.
9. ZTO D1/15 (Via Fratelli Bandiera, 77)



Ing. Carlo Sega

Albo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone

Studio: Piazzetta Ottoboni n. 9 int.3 - 33170 Pordenone
cell. +39 338.90.33.468 / **e-mail:** sega.carlo@gmail.com / **PEC:** carlo.sega@ingpec.eu



Piano degli Interventi (PI)
Comune di Concordia Sagittaria (VE)

Norme Tecniche Operative (NTO)
PI approvato con DCC n. 3 del 09/02/2018

La realizzazione degli interventi previsti nella porzione nord-orientale della ZTO D1/15 (Fg 7, mappali 1405, 290, 291, 292) è subordinata alla realizzazione di una fascia arborea e arbustiva lungo i confini con la zona agricola, con funzione di mascheramento ambientale e paesaggistico.

VINCOLI (Prelazioni, vincoli storici, ecc.)

Per i terreni di Gruario, trattandosi di terreni agricoli, esiste possibilità di prelazione da confinanti se coltivatori diretti.

CONVENZIONI URBANISTICHE

Non si rilevano convenzioni urbanistiche.

ELEMENTI LIMITANTI LA COMMERCIALIZZABILITÀ DELL'IMMOBILE

- La nota situazione del mercato immobiliare;
- Le destinazioni previste di cui al PRGC.

CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI (Catasto-Conservatoria)

Dalla documentazione in atti, si evince la **CONTINUITA'** delle trascrizioni.



Ing. Carlo Sega

Albo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone

Studio: Piazzetta Ottoboni n. 9 int.3 - 33170 Pordenone
cell. +39 338.90.33.468 / **e-mail:** sega.carlo@gmail.com / **PEC:** carlo.sega@ingpec.eu

Lotto 003

Unità immobiliare (cat. F/3) nel comune di Pordenone(PN) Corso Giuseppe Garibaldi n. 65.

Lotto 004

Unità immobiliare (cat. C/3) nel comune di Pordenone (PN) Corso Giuseppe Garibaldi n. 67.

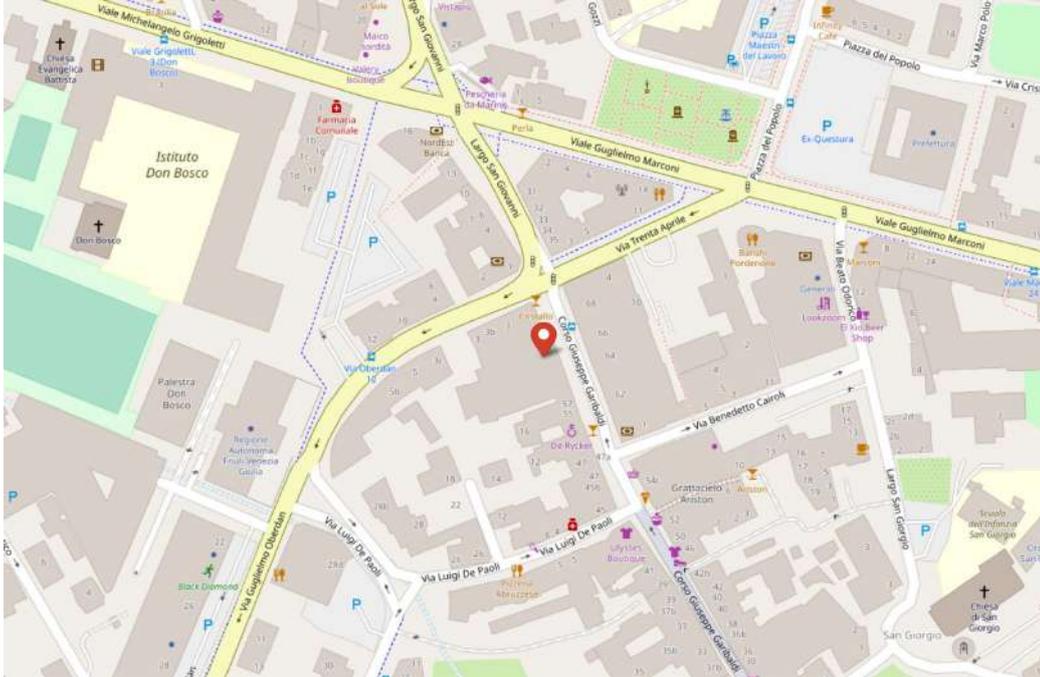


Ing. Carlo Sega

Albo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di PordenoneStudio: Piazzetta Ottoboni n. 9 int.3 - 33170 Pordenone
cell. +39 338.90.33.468 / e-mail: sega.carlo@gmail.com / PEC: carlo.sega@ingpec.eu

LOCALIZZAZIONE DEI BENI

I beni che costituiscono quanto oggetto di perizia sono localizzati in Comune di Pordenone Corso Giuseppe Garibaldi n. 65 e 67 come di seguito evidenziato:



1. Mappa di Pordenone con indicazione dell'immobile



2. Ortofoto: – Aerofoto particolare



Ing. Carlo Sega

Albo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone

Studio: Piazzetta Ottoboni n. 9 int.3 - 33170 Pordenone
cell. +39 338.90.33.468 / e-mail: sega.carlo@gmail.com / PEC: carlo.sega@ingpec.eu



Ing. Carlo Sega

Albo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone

Studio: Piazzetta Ottoboni n. 9 int.3 - 33170 Pordenone
cell. +39 338.90.33.468 / e-mail: sega.carlo@gmail.com / PEC: carlo.sega@ingpec.eu

DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE

Intestazione degli immobili:

Intestatario:

C.F.:

Proprietà per 1/1

DATI CENSUARI

CATASTO TERRENI (N.C.T.) – C.C. di PORDENONE

Area di sedime e pertinenza Condominiale

Dati identificativi		Dati Classamento			
Foglio	Particella	Qualità/Classe	Superficie (m ²)	Domenicale	Agrario
20	1934	EU	/	/	/

CATASTO FABBRICATI (N.C.E.U.) - C.C. di PORDENONE

Dati identificativi			Dati di classamento				Altre informazioni	
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Consistenza (m ² -vani)	Superficie Catastale (m ²)	Rendita (Euro)	Indirizzo	Piano
20	1934	165	F/1				Corso Garibaldi 65	T
20	1934	166	C/3	160 mq	200 mq	826,33	Corso Garibaldi 67	T

COERENZE

Mappale 1934:

NORD:	Mappale 30; Corso Garibaldi;
EST:	Mappali 1927-35; Corso Garibaldi;
SUD:	Mappali 1927-35; Via De Paoli;
OVEST:	Mappali 30-2353; Via De Paoli

PROVENIENZA

Estremi atto di provenienza:

Atto del 30/11/2009 Pubblico ufficiale PASQUALIS PAOLO
Sede PORTOGRUARO (VE) Repertorio n. 22410 registrato in data -
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 12053.1/2009 Reparto
PI di PORDENONE in atti dal 18/12/2009.



Ing. Carlo Segà

Albo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone

Studio: Piazzetta Ottoboni n. 9 int.3 - 33170 Pordenone
cell. +39 338.90.33.468 / e-mail: sega.carlo@gmail.com / PEC: carlo.sega@ingpec.eu

ZONA

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

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Zona centrale del Comune di Pordenone, caratterizzata dalla presenza di numerosi edifici anche storici a destinazione residenziale e terziaria.

COLLEGAMENTO VIARIO

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

- Km.4,00 da raccordo autostradale della A28;
- Km. 1,00 dalla SS13 Pontebbana;
- Mt. 500 dalla Stazione FFSS.

DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI IMMOBILI**Terreni:**

Terreno di sedime e pertinenza condominiale di complessivi catastali mq. , piano di forma irregolare, completamente sistemato ed attrezzato (rete di smaltimento delle acque meteoriche etc.)

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

Sul terreno sopradescritti insiste un complesso residenziale articolato su di 3 piani interrati e 7 piani fuori terra di cui fanno parte al piano terra le 2 unità in esame aventi in sintesi le seguenti caratteristiche dimensionali:

Descrizione	Consistenza			Altezza
Sub 165 (laboratorio)	mq.	209	mt.	2,70-3,00
Sub 166 (unità in orso di costruzione)	mq.	82	mt.	3,00

- **Indicazioni sulla eventuale frazionabilità dell'immobile e sulla possibilità di insediarvi attività diversificate:** Non ulteriormente frazionabili,



Ing. Carlo Sega

Albo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone

Studio: Piazzetta Ottoboni n. 9 int.3 - 33170 Pordenone
cell. +39 338.90.33.468 / e-mail: sega.carlo@gmail.com / PEC: carlo.sega@ingpec.eu

Dall'esame delle norme urbanistiche vigenti non si ritiene possibile una destinazione diversa da uffici e/o laboratori.

CARATTERISTICHE

Caratteristiche costruttive e di finitura	
Fondazioni	Plinti a bicchiere in c.a. con cordolature di collegamento su strato di fondazione in magrone; fondazioni in cemento armato
Struttura portante	pilastri e travi in cemento armato gettato in opera
Solai	Laterocemento
Tamponamenti	Muratura di laterizio intonacato
Copertura	piana con struttura in laterocemento
Manto di copertura	Guaina il poliestere e Aluzinc 6/10
Scale interne condominiali	In cemento armato con rivestimento in marmo
Serramenti interni	Tamburati solo bagno
Serramenti esterni (generale)	metallo e vetrocamera
Pavimenti uffici	Solo sottofondo
Pavimenti e rivestimenti servizi:	piastrelle di ceramica
Divisioni interne	muratura di laterizio intonacata, solo su servizi
Controsoffitti	inesistenti
Lattonomie	lamiere d'acciaio
Portoncini d'ingresso	Di sicurezza con struttura metallica e vetro
Uscite di sicurezza	in alluminio e vetro con maniglione antipanicco
Ascensori condominiali	N. 2
Presenza di materiale tossico nocivo (dall'esame a vista effettuato):	No

STATO MANUTENTIVO GENERALE

Nell'esame visivo l'immobile si presenta in buone condizioni.

DOTAZIONE IMPIANTISTICA

Descrizione/tipologia impianto
Impianto elettrico
Protezione scariche atmosferiche
Impianto di terra
Impianto di illuminazione
Riscaldamento



Ing. Carlo Segà

Albo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone

Studio: Piazzetta Ottoboni n. 9 int.3 - 33170 Pordenone
cell. +39 338.90.33.468 / e-mail: sega.carlo@gmail.com / PEC: carlo.sega@ingpec.eu

Descrizione/tipologia impianto
Riscaldamento (uffici)
Condizionamento o climatizzazione (uffici)
Impianto idrico-sanitario
Impianto citofonico

CONFORMITA' IMPIANTI

La conformità impianti è requisito obbligatorio ai fini del rilascio dell'agibilità. Il sub 166 ha ottenuto l'agibilità il 07.06.2000.

Il sub. 165 quale unità in corso di costruzione, risulta privo di impianti ultimati.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Per le unità in esame **non è stata fornita ne riscontrata nel database CENED** documentazione relativa alla certificazione energetica degli edifici, probabilmente perché scaduta (essendo nell'atto di compravendita citata).

Si precisa che, in sede di rogito notarile, tale certificazione dovrà essere fornita in originale allegando ricevuta di deposito rilasciata all'atto del deposito dall'Ente Regionale competente.

Qualora non sia reperibile l'originale, dovrà essere rielaborata certificazione energetica in linea con la normativa vigente.

In ultimo, essendo variate le norme ed il sistema di deposito e controllo della certificazione è indispensabile che l'APE **venga richiesta almeno 45 giorni prima del rogito notarile al fine di consentire la redazione ed il calcolo del certificato**, partendo dal rilievo tecnico (obbligatorio per legge) ed reperimento dei dati ed i **documenti obbligatori, quali:**

- **libretto di impianto** (riscaldamento/climatizzazione/acqua calda sanitaria);
- **RCEE** – Rapporto di controllo efficienza energetica;
(documenti cui punti 1 e 2 devono essere prodotti da tecnico caldaista o manutentore specializzato. Essi possono non essere prodotti se l'impianto è assente o scollegato dalla rete di alimentazione. In tal caso è necessaria una dichiarazione del soggetto che richiede l'APE)
- **Informativa** ai sensi del D.M. 26.06.2015 – attuazione del D.Lgs. n.192/05 – Allegato 1 punto 7.1.1.



CONFORMITA' RISPETTO ALLE PLANIMETRIE CATASTALI

Durante il sopralluogo effettuato **non si è riscontrata** la corrispondenza con le planimetrie catastali del **sub 166** in quanto ad eccezione del magazzino e del servizio non risulta la partizione interna riportata nella planimetria catastale. Allo stato attuale sono state demolite tutte le divisioni interne, i pavimenti ed i controsoffitti e gli utilizzi degli impianti generali. Il sub 165 (unità in corso di costruzione) risulta allo stato di grezzo.

REGOLARITA' URBANISTICA

Il complesso industriale risulta in possesso delle seguenti autorizzazioni:

Anno	Tipologia autorizzazione/atto/dichiarazione
	Costruzione originaria ante 01 settembre 1967
1995	Concessione Edilizia n. 50781/93/33096 del 10 gennaio 1995
1997	Concessione edilizia di variante n. 96/61762 del 15 ottobre 1997
1999	Concessione edilizia di variante n. 98/28510 del 09 febbraio 1999
1999	Concessione edilizia di variante n. 99/28175 del 27 settembre 1999
1999	CIA per alcune unità immobiliari tra cui i mappali 1934 sub 50 e 51
2000	Concessione edilizia n. 00/16644 dell' 11 maggio 2000 (ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso da commerciale ad artigianale di servizio)
2000	Autorizzazione di agibilità parziale (per mapp. 1934 sub 166) n. 00/22423 del 07 giugno 2000



Ing. Carlo Sega

Albo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di PordenoneStudio: Piazzetta Ottoboni n. 9 int.3 - 33170 Pordenone
cell. +39 338.90.33.468 / e-mail: sega.carlo@gmail.com / PEC: carlo.sega@ingpec.eu

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



Estratto PRG

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Pordenone (PN), disponibile online, ricomprende i lotti in esame in:

ZONE OMOGENEE A (PR6). zone residenziali comprendenti le parti del territorio interessate da agglomerati urbani, nuclei edilizi ed aree di interesse storico, artistico o di particolare pregio ambientale.

Piano di recupero 6 (PIANI DI RECUPERO Legge n. 457/1978 e L.R. 18/1986).

VINCOLI (Prelazioni, vincoli storici, ecc.)

Si rileva:

- Atto d'obbligo a favore del Comune di Pordenone di cui all'atto 19 luglio 1994 n. 46468 rep. Notaio Bianconi;
- Patti, clausole e servitù di cui all'atto 16 febbraio 1998 n. 5034 di rep. Notaio Pertegato

Ing. Carlo Segà

Albo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone

Studio: Piazzetta Ottoboni n. 9 int.3 - 33170 Pordenone
cell. +39 338.90.33.468 / e-mail: sega.carlo@gmail.com / PEC: carlo.sega@ingpec.eu

ANNOTAZIONI PER BENI CONDOMINIALI

Si rileva:

- regolamento condominiale allegato all'atto del 21 aprile 1999 rep. 80777, Notaio Pertegato, Registrato a Pordenone il 29 aprile 1999 al nr. 1714 ed ivi trascritto il 05.05.1999 ai nn. 6160/4398

Inoltre, per le parti comuni:

- 787,02 /10.000 di proprietà sulle parti comuni dei fabbricati.

Si allega atto di provenienza.

CONVENZIONI URBANISTICHE

Non si rilevano convenzioni urbanistiche.

ELEMENTI LIMITANTI LA COMMERCIALIZZABILITÀ DELL'IMMOBILE

- La nota situazione del mercato immobiliare;
- Lo stato cdi grezzo delle 2 unità

Eventuali ulteriori note sulla commerciabilità dell'immobile: -----

CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI (Catasto-Conservatoria)

Dalla documentazione in atti, si evince la **CONTINUITA'** delle trascrizioni.



Ing. Carlo Sega

Albo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone

Studio: Piazzetta Ottoboni n. 9 int.3 - 33170 Pordenone
cell. +39 338.90.33.468 / **e-mail:** sega.carlo@gmail.com / **PEC:** carlo.sega@ingpec.eu

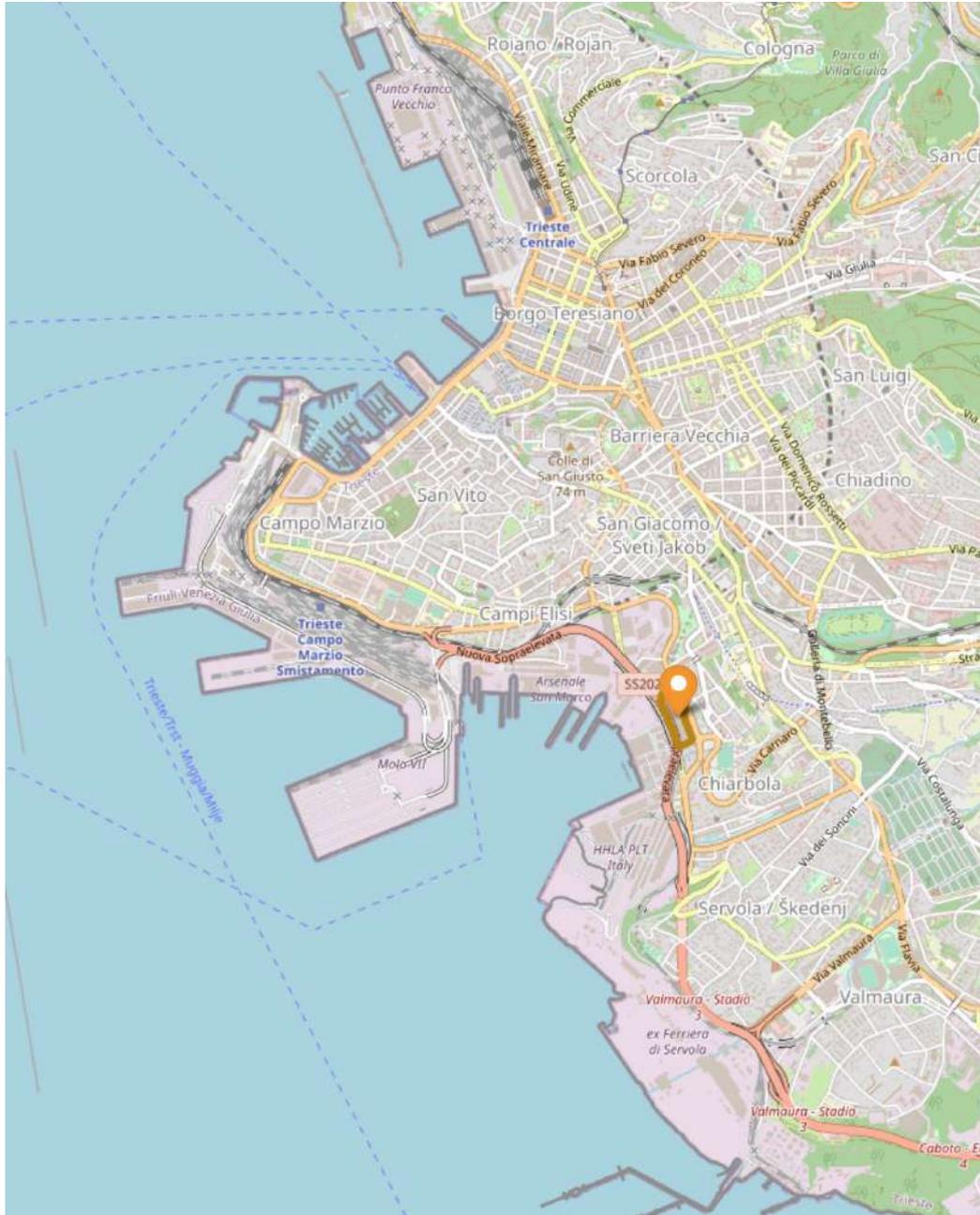
Lotto 005

Unità Immobiliare (cat. F/1) nel comune di Trieste (Ts) via Italo Svevo n. 14 e 16.



Ing. Carlo SegaAlbo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di PordenoneStudio: Piazzetta Ottoboni n. 9 int.3 - 33170 Pordenone
cell. +39 338.90.33.468 / e-mail: sega.carlo@gmail.com / PEC: carlo.sega@ingpec.eu**LOCALIZZAZIONE DEI BENI**

Il bene che costituisce quanto oggetto di perizia è localizzato in Comune di Trieste in Via Italo Svevo n. 14 e 16 come di seguito evidenziato:



1. **Mappa:** localizzazione dell'immobile



Ing. Carlo Sega

Albo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone

Studio: Piazzetta Ottoboni n. 9 int.3 - 33170 Pordenone
cell. +39 338.90.33.468 / e-mail: sega.carlo@gmail.com / PEC: carlo.sega@ingpec.eu



2 - 3. Ortofoto: - Aerofoto particolare



Ing. Carlo Sega

Albo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone

Studio: Piazzetta Ottoboni n. 9 int.3 - 33170 Pordenone
cell. +39 338.90.33.468 / e-mail: sega.carlo@gmail.com / PEC: carlo.sega@ingpec.eu

DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE

Intestazione degli immobili:

Intestatario:

C.F.:

Proprietà per 1/1

DATI CENSUARI

CATASTO TERRENI (N.C.T.) – C.C. di TRIESTE

Dati identificativi		Dati Classamento (area condominiale)			
Foglio	Particella	Qualità/Classe	Superficie (m ²)	Domenicale	Agrario
3	241/1	EU			

CATASTO FABBRICATI (N.C.E.U.) - C.C. di TRIESTE

Sez.	Dati identificativi			Dati di classamento				Altre informazioni	
	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Consistenza (m ² -vani)	Superficie Catastale (m ²)	Rendita (Euro)	Indirizzo	Piano
E	3	241/1	136	F/1	63 mq.			Via Italo Svevo 14 e 16	S2
E	3	241/1	135	F/1	173 mq			Via Italo Svevo 14 e 16	S2
E	3	241/1	120	C/1	133 mq	144 mq	4286,18	Via Italo Svevo 14 e 16	S2

Si riporta di seguito estratto dall'atto di acquisto (comunque allegato) per le particelle in esame:

DATI TAVOLARI

C.T. 1° della P.T. 9626 di Chiarbola Superiore (fondo e parti comuni dell'edificio)
Ente indipendente costituito da locale di affari sito al secondo piano del fabbricato via Italo Svevo n. 14 e 16 e via Bartolomeo d'Alviano n. 23, costruito sulla p.c.n. 241/1 in P.T. 102 c.t. 1°, subalterno "120" orlato in linee oblique nel piano archiviato sub G.N. 15582/02 con le congiunte 4,27/1000 parti indivise della particella catastale 241/1 censita nel corpo tavolare primo della Partita Tavolare 102 di Chiarbola Superiore (fondo e parti comuni dell'edificio).



Ing. Carlo Sega

Albo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone

Studio: Piazzetta Ottoboni n. 9 int.3 - 33170 Pordenone
cell. +39 338.90.33.468 / e-mail: sega.carlo@gmail.com / PEC: carlo.sega@ingpec.eu

COERENZE**Subalterno 120:**

NORD:	Sub. 121
EST:	corridoio Comune
SUD:	Sub. 119
OVEST:	Sub. 119

PROVENIENZA

Estremi atto di provenienza:

SUB 135 :

VOLTURA D'UFFICIO del 01/10/2019 registrato in data - ISTANZA DI RETTIFICA QUOTE INTESAZIONE Voltura n. 246.1/2020 - Pratica n. TS0002676 in atti dal 20/01/2020

SUB 136:

VOLTURA D'UFFICIO del 01/10/2019 registrato in data - ISTANZA DI RETTIFICA QUOTE INTESAZIONE Voltura n. 246.1/2020 - Pratica n. TS0002676 in atti dal 20/01/2020

SUB 120:

- Atto del 22/06/2011 Pubblico ufficiale PASQUALIS PAOLO Sede PORTOGRUARO (VE) Repertorio n. 23645 registrato in data – COMPRAVENDITA (Registrazione ai soli fini fiscali, in attesa di decreto tavolare) ditta confermata con decreto tavolare n. 9196/11 dd. 11/07/11 in atti dal 30/10/12 Nota presentata con Modello Unico n. 26835.1/2011 - Pratica n. TS0090203 in atti dal 06/07/2011

ZONA

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

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Zona semiperiferica del Comune di Trieste, caratterizzata dalla presenza di numerosi insediamenti a destinazione civile e terziaria , prevalentemente di dimensioni medio/piccole .



Ing. Carlo Sega

Albo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone

Studio: Piazzetta Ottoboni n. 9 int.3 - 33170 Pordenone
cell. +39 338.90.33.468 / e-mail: sega.carlo@gmail.com / PEC: carlo.sega@ingpec.eu

COLLEGAMENTO VIARIO

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

- Mt./Km 1,6 dalla grande viabilità di Trieste.

DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI IMMOBILI**Fabbricati :**

Nel centro commerciale polivalente denominato "Le Torri d'Europa" articolato su n. piani fuori terra e n. piani entroterra di cui fa parte l'ente in esame, posto al piano secondo che ha in sintesi le seguenti caratteristiche dimensionali:

Descrizione	Consistenza		Altezza	
Locale d'affari 219	mq.	151	mt.	4,75

- **Indicazioni sulla eventuale frazionabilità dell'immobile e sulla possibilità di insediarvi attività produttive diversificate:** L'unità immobiliare può essere frazionato in almeno due unità indipendenti. La funzionalità dell'immobile si ritiene bassa in quanto non è pensabile ipotizzare una destinazione commerciale all'unità immobiliare in esame.

CARATTERISTICHE

Caratteristiche costruttive e di finitura	
Fondazioni	Plinti a bicchiere in c.a. con cordolature di collegamento su strato di fondazione in magrone; fondazioni in cemento armato
Struttura portante	Pilastri e travi in cemento armato gettato in opera
Tamponamenti	pannelli c.a.v. spessore cm.20 finiti con ghiaio lavato
Copertura	Piana con struttura in c.a.p.
Manto di copertura	lastre di fibrocemento con guaina il poliestere e Aluzinc 6/10
Serramenti interni (uffici)	tamburati
Serramenti esterni (generale)	metallo e vetrocamera
Pavimenti uffici	piastrelle di ceramica
Pavimenti e rivestimenti servizi:	piastrelle di ceramica



Ing. Carlo SegaAlbo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di PordenoneStudio: Piazzetta Ottoboni n. 9 int.3 - 33170 Pordenone
cell. +39 338.90.33.468 / e-mail: sega.carlo@gmail.com / PEC: carlo.sega@ingpec.eu

Caratteristiche costruttive e di finitura	
Solai	laterocemento
Scale interne	Mobili ed in cemento armato con rivestimento in marmo
Divisioni interne	muratura di laterizio intonacata, parete sul corridoio in acciaio e vetro antisfondamento
Controsoffitti	lastre in cartongesso
Lattonomie	lamiere d'acciaio
Portoni	struttura metallica e vetro di sicurezza
Uscite di sicurezza	in alluminio e vetro con maniglione antipanico
Presenza di materiale tossico nocivo (dall'esame a vista effettuato):	No

STATO MANUTENTIVO GENERALE

Dall'esame visivo l'immobile si presenta in buone condizioni.

DOTAZIONE IMPIANTISTICA

Descrizione/tipologia impianto
Impianto elettrico
Protezione scariche atmosferiche
Impianto di terra
Impianto di illuminazione
Riscaldamento Caldaia a metano da kW 25,6
Impianto idrico-sanitario
Impianto antincendio
Estintori

CONFORMITA' IMPIANTI

Nell'atto di compravendita la venditrice dichiara di non essere a conoscenza se gli impianti tecnologici esistenti a servizio dell'unità immobiliare sono conformi o meno alla normativa vigente.,



Ing. Carlo Sega

Albo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di PordenoneStudio: Piazzetta Ottoboni n. 9 int.3 - 33170 Pordenone
cell. +39 338.90.33.468 / e-mail: sega.carlo@gmail.com / PEC: carlo.sega@ingpec.eu**CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Per l'unità in esame **è stata fornita** documentazione relativa alla certificazione energetica degli edifici, con attribuzione della **classe C** con un indice energetico EP gl,nren pari a 23.22 kW/mq. anno **già scaduta**

Si precisa che, in sede di rogito notarile, tale certificazione dovrà essere fornita in originale allegando ricevuta di deposito rilasciata all'atto del deposito dall'Ente Regionale competente.

Qualora non sia reperibile l'originale, dovrà essere rielaborata certificazione energetica in linea con la normativa vigente.

In ultimo, essendo variate le norme ed il sistema di deposito e controllo della certificazione è indispensabile che l'APE **venga richiesta almeno 45 giorni prima del rogito notarile al fine di consentire la redazione ed il calcolo del certificato**, partendo dal rilievo tecnico (obbligatorio per legge) ed reperimento dei dati ed i **documenti obbligatori, quali:**

- **libretto di impianto** (riscaldamento/climatizzazione/acqua calda sanitaria);
- **RCEE** – Rapporto di controllo efficienza energetica;
(documenti cui punti 1 e 2 devono essere prodotti da tecnico caldaista o manutentore specializzato. Essi possono non essere prodotti se l'impianto è assente o scollegato dalla rete di alimentazione. In tal caso è necessaria una dichiarazione del soggetto che richiede l'APE)
- **Informativa** ai sensi del D.M. 26.06.2015 – attuazione del D.Lgs. n.192/05 – Allegato 1 punto 7.1.1.

CONFORMITA' RISPETTO ALLE PLANIMETRIE CATASTALI

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

REGOLARITA' URBANISTICA

Il complesso industriale risulta in possesso delle seguenti autorizzazioni:

Anno	Tipologia autorizzazione/atto/dichiarazione
2000	Concessione Edilizia n. 81704 prot. gen.n. 00-10694/11/99/487 del 24 marzo 2000
2002	Concessione Edilizia di Variante n. 124420 prot. gen.n. 02-27567/11/99/487 del 30 settembre 2002



Ing. Carlo Sega

Albo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone

Studio: Piazzetta Ottoboni n. 9 int.3 - 33170 Pordenone
cell. +39 338.90.33.468 / e-mail: sega.carlo@gmail.com / PEC: carlo.sega@ingpec.eu

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

Zona HC: commerciale destinate a grandi strutture di vendita.

A maggior supporto si riportano le norme di attuazione (NTA, reperite mediante il portale web del comune) in estratto:

**COMUNE DI TRIESTE****Art. 64 - Disposizioni generali**

Interventi ammessi per ville e palazzi di pregio storico-architettonico e ville ed edifici di interesse storico-testimoniale

Gli interventi su tali edifici sono disciplinati dagli articoli 19, 20 e 21 delle presenti norme.

Siti riproducibili e corridoi ecologici

Nei siti riproducibili puntuali contrassegnati con il simbolo "★" e nelle zone contrassegnate con il simbolo "※", individuati negli elaborati PO2 - zonizzazione, valgono le prescrizioni contenute nell'articolo 56.

Interventi su edifici esistenti

Sugli edifici residenziali esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia ed ampliamenti fino ad un massimo di 100 mc nel rispetto dell'altezza massima di zona.

Parametri di natura urbanistico - ecologica

I parametri di natura urbanistico - ecologica si applicano esclusivamente per le nuove costruzioni, intese come interventi rivolti alla trasformazione edilizia di aree libere, con riferimento alla superficie fondiaria di pertinenza della nuova edificazione.

Art. 73 - Zone Hc - Commerciali destinate a grandi strutture di vendita

Comprendono le aree già attuate e classificate a suo tempo come Hc a seguito di autorizzazione regionale.

Destinazioni d'uso

- commerciale al dettaglio
- direzionali
- servizi e attrezzature collettive
- alberghiera

Modalità d'attuazione e interventi ammessi

Sono ammessi interventi di rilevanza edilizia, di ristrutturazione edilizia e ampliamenti solo per limitate modifiche agli impianti tecnologici.



Ing. Carlo SegaAlbo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di PordenoneStudio: Piazzetta Ottoboni n. 9 int.3 - 33170 Pordenone
cell. +39 338.90.33.468 / e-mail: sega.carlo@gmail.com / PEC: carlo.sega@ingpec.eu**VINCOLI** (Prelazioni, vincoli storici, ecc.)

Si rileva.

- Regolamento condominiale

ANNOTAZIONI PER BENI CONDOMINIALI

Si rileva:

che, come sopra rappresentata, accetta ed acquista,
- per la piena proprietà esclusiva -
l'unità immobiliare adibita a solarium-centro abbronzatura,
facente parte del Centro Commerciale polivalente denominato
"Le Torri d'Europa", sito in Trieste, così intavolata:
P.T. 9626 di Chiarbola Superiore - c.t. 1°
ente indipendente costituito da locale d'affari sito al secon-
do piano del fabbricato via Italo Svevo n. 14 e 16 e via Bar-
tolomeo D'Alviano n. 23, costruita sulla p.c.n. 241/1 in P.T.
102 c.t. 1°, subalterno "120" orlato in linee oblique nel pia-
no archiviato sub G.N. 15582/02
con le congiunte 4,27/1000 (quattro virgola ventisette mille-
sime) parti indivise della particella catastale 241/1 censita
nel corpo tavolare primo della Partita Tavolare 102 di Chiar-
bola Superiore (fondo e parti comuni dell'edificio);
unità censita in Catasto Fabbricati come segue (e così ivi in-
testata alla parte venditrice in conformità alle risultanze
dei registri immobiliari):
Comune di Trieste - Sezione Urbana E - Foglio 3
mappale n. 241/1 sub. 120, via Italo Svevo n. 14 n. 16, piano
secondo, cat. C/1, cl. 12, mq. 133, r.c.euro 4.286,18;
come da ultimo risultante giusta denuncia di variazione di da-
ta 6 dicembre 2002 n. 140452 di prot., che confina da Nord in
senso orario con altra unità (sub. 121), corridoio comune, e
altra unità (sub. 119) sui restanti due lati;
nonché
- per la quota di 427/99471 (quattrocentoventisette novantano-
vemila quattrocentosettantunesime) parti indivise -
le porzioni di area scoperta di pertinenza del complesso così
intavolate:
P.T. 9641 di Chiarbola Superiore - c.t. 1°



Ing. Carlo Sega

Albo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di PordenoneStudio: Piazzetta Ottoboni n. 9 int.3 - 33170 Pordenone
cell. +39 338.90.33.468 / e-mail: sega.carlo@gmail.com / PEC: carlo.sega@ingpec.eu

ente indipendente costituito dall'area scoperta sita al piano stradale sulla via Svevo del fabbricato via Italo Svevo n. 14 e 16 e via Bartolomeo D'Alviano n. 23, costruita sulla p.c.n. 241/1 in P.T. 102, subalterno "135" orlato in esagoni nel piano archiviato sub G.N. 15582/02

con le congiunte 0,01/1000 (zero virgola zero uno millesime) parti indivise della sopra citata p.c.n. 241/1 censita nel c.t. 1° della P.T. 102 di Chiarbola Superiore;

area censita in Catasto Fabbricati come segue (e così ivi intestata, pro quota, alla parte venditrice in conformità alle risultanze dei registri immobiliari):

Comune di Trieste - Sezione Urbana E - Foglio 3

mappale n. 241/1 sub. 135, via Italo Svevo n. 14 n. 16, piano S2, cat. area urbana di mq. 173 (centosettantatre);

P.T. 9642 di Chiarbola Superiore - c.t. 1°

ente indipendente costituito dall'area scoperta sita al piano stradale sulla via D'Alviano del fabbricato via Italo Svevo n. 14 e 16 e via Bartolomeo D'Alviano n. 23, costruita sulla p.c.n. 241/1 in P.T. 102, subalterno "136" orlato in freccette nel piano archiviato sub G.N. 15582/02

con le congiunte 0,01/1000 (zero virgola zero uno millesime) parti indivise della sopra citata p.c.n. 241/1 censita nel c.t. 1° della P.T. 102 di Chiarbola Superiore;

area censita in Catasto Fabbricati come segue (e così ivi intestata, pro quota, alla parte venditrice in conformità alle risultanze dei registri immobiliari):

Comune di Trieste - Sezione Urbana E - Foglio 3

mappale n. 241/1 sub. 136, via Italo Svevo n. 14 n. 16, piano 2, cat. area urbana di mq. 63 (sessantatre).

Le parti allegano al presente atto sotto la lettera "B" la planimetria che meglio identifica l'unità immobiliare in oggetto, trovandola rispondente alla reale consistenza e configurazione del bene stesso.

CONVENZIONI URBANISTICHE

Si rileva:

In data 27 maggio 1999 giustò l'atto n. 51815 di repertorio SegretRI Generale Comunale, registrato a Trieste il 2 giugno 1999 al n. 1428 serie 1° ed annotato in atti tavolari sub G.N. 7433/1999, è stata stipulata con il Comune di Trieste apposita convenzione urbanistica, successivamente modificata ed integrata con gli atti aggiuntivi di data 19 ottobre 2000 n. 59206 di rep. Segretario Generale Comunale



ELEMENTI LIMITANTI LA COMMERCIALIZZABILITÀ DELL'IMMOBILE

- La nota situazione del mercato immobiliare;
- Il fatto che per l'ente in questione non è possibile l'ottenimento di un licenza di vendita:

Eventuali ulteriori note sulla commerciabilità dell'immobile: -----

CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI (Catasto-Conservatoria)

Dalla documentazione in atti, si evince la **CONTINUITA'** delle trascrizioni.

GRAVAMI RELATIVI A TUTTI GLI IMMOBILI SOPRA DESCRITTI

Si riporta elenco sintetico delle formalità CONTRO (gravami ed oneri pendenti, obblighi, servitù, ipoteche, ecc.) Per le specifiche delle note si rimanda agli allegati alla presente relazione che costituiscono parte integrante e sostanziale della stessa (rif. IPOTECARIA):

CONSERVATORIA DI PORDENONE:

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 18/12/2009 - Registro Particolare 3772 Registro Generale 18613 Pubblico ufficiale PASQUALIS PAOLO Repertorio 22411/8888 del 30/11/2009 **IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO** Immobili siti in PORDENONE (PN) FOGLIO 20, PARTICELLA 1934, SUBALTERNI 165, 166, 117, 118; **EURO 950.000,00 DI CAPITALE, 1.710.000,00 TOTALE a favore di VENETO BANCA SPA.**

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 2408 del 29/11/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) relativa solo ai subalterni 117, 118.



CONSERVATORIA DI VENEZIA:

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 10/10/2007 - Registro Particolare 10468 Registro Generale 41005 Pubblico ufficiale MICHIELAN ANTONIO Repertorio 25105/10115 del 03/10/2007 **IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** Immobili siti in GRUARO (VE) Foglio 13 particella 60, 58; foglio 14 particella 191, 655, 657; **EURO 694.000,00 DI CAPITALE, 1.249.200,00 TOTALE a favore di VENETO BANCA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI**

Documenti successivi correlati:

- 1 - Annotazione n. 722 del 14/02/2012 (RESTRIZIONE DI BENI) foglio 13 particelle 58, 60; foglio 14 particella 191.
- 2 - Annotazione n. 3563 del 05/09/2012 (SURROGAZIONE AI SENSI DELL'ART.120-QUATER, COMMA 3 DEL D.LGS N.385/1993)
- 3 - Annotazione n. 41 del 08/01/2015 (MODIFICA TERMINI ESIGIBILITA' DEL CREDITO)

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 10/10/2007 - Registro Particolare 10469 Registro Generale 41006 Pubblico ufficiale MICHIELAN ANTONIO Repertorio 25106/10116 del 03/10/2007 **IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO** Immobili siti in CONCORDIA SAGITTARIA (VE), foglio 5 particelle 211, 506, 526, 527; GRUARO (VE) foglio 13 particelle 60, 58; foglio 14 particelle 191, 655, 657. **EURO 1.320.000,00 DI CAPITALE, 2.376.000,00 TOTALE a favore di VENETO BANCA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI**

Documenti successivi correlati:

- 1 - Annotazione n. 775 del 29/01/2010 (ATTO DI RISTRUTTURAZIONE DI DEBITO)
- 2 - Annotazione n. 723 del 14/02/2012 (RESTRIZIONE DI BENI) foglio 13 particelle 58, 60; foglio 14 particella 19.
- 3 - Annotazione n. 3564 del 05/09/2012 (SURROGAZIONE AI SENSI DELL'ART.120-QUATER, COMMA 3 DEL D.LGS N.385/1993)
- 4 - Annotazione n. 42 del 08/01/2015 (MODIFICA TERMINI ESIGIBILITA' DEL CREDITO)



Studio: Piazzetta Ottoboni n. 9 int.3 - 33170 Pordenone
cell. +39 338.90.33.468 / e-mail: sega.carlo@gmail.com / PEC: carlo.sega@ingpec.eu

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 17/12/2009 - Registro Particolare 9617 Registro Generale 43311 Pubblico ufficiale PASQUALIS PAOLO Repertorio 22411/8888 del 30/11/2009 **IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO** Immobili siti in CONCORDIA SAGITTARIA (VE), foglio 5 particelle 211, 506, 526, 527; GRUARO (VE) foglio 13 particelle 60, 58; foglio 14 particelle 191, 655, 657.

Documenti successivi correlati:

- 1 - Annotazione n. 724 del 14/02/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 2 - Annotazione n. 3622 del 17/09/2012 (MODIFICA TERMINI ESIGIBILITA' DEL CREDITO)
- 3 - Annotazione n. 40 del 08/01/2015 (MODIFICA TERMINI ESIGIBILITA' DEL CREDITO)

- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 08/08/2016 - Registro Particolare 17683 Registro Generale 26182 Pubblico ufficiale PASQUALIS PAOLO Repertorio 1433/659 del 05/08/2016 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO Immobili siti in PORTOGRUARO (VE)



Ing. Carlo Sega

Albo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone

Studio: Piazzetta Ottoboni n. 9 int.3 - 33170 Pordenone
cell. +39 338.90.33.468 / e-mail: sega.carlo@gmail.com / PEC: carlo.sega@ingpec.eu

OBSOLESCENZA

Di seguito vengono riportate le tabelle sintetiche di calcolo dell'obsolescenza assegnata:

Calcolo sintetico coefficiente obsolescenza		
Immobili in Portogruaro		
Deterioramento fisico (k)		40,52
Categoria	(%)	Necessità di intervento (%)
Scavi e rinterrati	5,46	0,00
Fondazioni	4,85	0,00
Pavimento	9,36	4,68
Fognature	6,40	0,00
Struttura	31,02	12,41
Pannelli (tamponamenti)	9,32	3,73
Copertura	19,66	7,86
Serramenti	2,99	0,90
Impianto elettrico uffici e c.t.	0,14	0,14
Impianto di riscaldamento capannone	7,33	7,33
Impianto idro-termo-sanitario uffici e c.t.	0,76	0,76
Impianto elettrico capannone	2,71	2,71
	100,00	
Obsolescenza funzionale (Of)		14,00
Descrizione	(%)	Rilevato
Spese per adeguamenti funzionali		5,00
Limitazioni per altezza		5,00
Distribuzione e/o conformazione degli spazi		3,00
Limitazioni per strutture di supporto all'immobile		0,00
Necessità di adeguamenti di energetici		1,00
Obsolescenza economica (Oe)		25,00
Descrizione		Rilevato
Situazione attuale di mercato		25,00
Perdita di reddito		0,00
Altri fattori		0,00
Totale coefficiente di obsolescenza (k+Of+Oe) (arr.to)		
80,00		



Ing. Carlo Sega

Albo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di PordenoneStudio: Piazzetta Ottoboni n. 9 int.3 - 33170 Pordenone
cell. +39 338.90.33.468 / e-mail: sega.carlo@gmail.com / PEC: carlo.sega@ingpec.eu**VALUTAZIONE**

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

Lotto 001**Capannone artigianale con alloggio e con terreno di pertinenza
Foglio 28 Particella 1621 Subalterni 4-5-6(in Portogruaro)**

Descrizione e valutazione dei TERRENI e delle SISTEMAZIONI ESTERNE	Consistenza (mq)	Euro/mq.	VM
Terreni e sistemazioni esterne f. m. (vedasi apposito capitolo in perizia)	1.426,00	€ 60,00	€ 85.560,00
Totali:	1.426,00	SubTotale (A):	€ 85.560,00

Descrizione sintetica e valutazione del costruito - IMMOBILI (vedasi apposito capitolo in perizia)										
ID. = identificativo se presente su elaborato planimetrico o Sub.= subalterno catastale; h=altezza piano; Mq. LRD=metri quadri lordi; cr=coefficiente di raccordo da superficie lorda a commerciale; Mq. COM=metri quadri commerciali; OBSL.=somma obsolescenza Fisica (K) Funzionale (Of) Economica (Oe).										
Descrizione	ID. Sub.	Piano	h	Mq. (LRD)	cr	Mq. (COM)	Costo di Costr. (€/mq)	Coef. OBSL. (K+Of+Oe)	€/mq	VM
Abitazione del custode	1261 6	T	3,50	149	1,0	149	€ 1.378,22	0,80	€ 275,64	€ 41.021,34
Laboratorio e magazzino	1261 5	T	3,50	399	1,0	399	€ 489,29	0,80	€ 97,86	€ 39.086,44
Uffici e magazzino	1261 4	T	3,50	319	1,0	319	€ 489,29	0,80	€ 97,86	€ 31.222,57
Uffici e magazzino	1261 4	1	3,50	319	1,0	319	€ 489,29	0,80	€ 97,86	€ 31.216,70
						0			€ -	€ -
Totali mq (LRD e COM):				1.186		1.186			SubTotale (B):	€ 142.547,06
<i>di cui coperti:</i>				867						

Valore di MERCATO - TOTALE (A)+(B)	€	228.107,06	ARR.TO	€	228.000,00
---	---	------------	---------------	---	-------------------

Applicazione coefficiente di abbattimento % discrezionale per Liquidazione (VL) o vendita forzata (VF):					
Determinazione basate su elementi di mercato o particolari indicazioni per vendite da Procedura.	Terreni e sistemazioni	€	85.560,00	0,70	€ 60.000,00
	Fabbricati e accessori (costruito)	€	142.547,06	0,70	€ 100.000,00
Valore di liquidazione o vendita forzata:				Totale:	€ 160.000,00



Ing. Carlo SegàAlbo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di PordenoneStudio: Piazzetta Ottoboni n. 9 int.3 - 33170 Pordenone
cell. +39 338.90.33.468 / e-mail: sega.carlo@gmail.com / PEC: carlo.sega@ingpec.eu**Lotto 002**

Terreni a destinazione Agricola/Residenziale/ Industriale-Artigianale

Lotto 002aFoglio **28** mappali **2616-2617-2618 (in Portogruaro)**

Portogruaro: lotti edificabili

Terreno	1530
Indice cubatura (Uf - mc/mq)	1
Cubatura (mc)	1530
Rapporto di cubatura	3,1
Superficie comm.le (mq.)	494
€/mq. sup.comm.le	€ 1.600,00
Incidenza terreno	0,12
Valore di Mercato	€ 94.761,29
arr.to	€ 95.000,00
€/mq	61,94 €
Valore di Realizzo	66.500,00 €
€/mq	43,46 €

NB: vista la contiguità del Lotto 001 con il lotto 002a, si suggerisce la vendita in blocco degli stessi.**Lotto 002b**Foglio **14** mappali **655-657 (in Gruaro)**

Valutazione dei TERRENI	Consistenza (mq)	Euro/mq.	VM	VR
Gruaro: terreno Agricolo	13.097,00	€ 5,00	€ 65.485,00	€ 45.839,50

Lotto 002cFoglio **5** mappali **211-506-526-527 (in Concordia Sagittaria)**

Valutazione dei TERRENI	Consistenza (mq)	Euro/mq.	VM	VR
Concordia Sagittaria: terreno industriale	24.250,00	€ 12,00	€ 291.000,00	€ 174.600,00



Ing. Carlo Sega

Albo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di PordenoneStudio: Piazzetta Ottoboni n. 9 int.3 - 33170 Pordenone
cell. +39 338.90.33.468 / e-mail: sega.carlo@gmail.com / PEC: carlo.sega@ingpec.eu

Lotto 003

Unità immobiliare F/3

Foglio 20 Particella 1934 Subalterno 165 (in Pordenone)

Descrizione sintetica e valutazione del costruito - IMMOBILI (vedasi apposito capitolo in perizia)										
Descrizione	ID. Sub.	Piano	h	Mq. (LRD)	cr	Mq. (COM)	(€/mq)	Coef. OBSL. (K+Of+Oe)	€/mq	VM
Negozio cat. F3	165	T		82	1,0	82	€ 700,00		€ 700,00	€ 57.400,00
Totali mq (LRD e COM):				82		82			SubTotale (B):	€ 57.400,00
di cui coperti:				82						

Valore di MERCATO - TOTALE (A)+(B)	€	57.400,00	ARR.TO	€	57.000,00
------------------------------------	---	-----------	--------	---	-----------

Applicazione coefficiente di abbattimento % discrezionale per Liquidazione (VL) o vendita forzata (VF):					
Determinazione basate su elementi di mercato o particolari indicazioni per vendite da Procedura.	Terreni e sistemazioni	€	-	0,90	€ -
	Fabbricati e accessori (costruito)	€	57.400,00	0,70	€ 40.000,00
Valore di liquidazione o vendita forzata:				Totale:	€ 40.000,00

Lotto 004

Unità immobiliare C/3

Foglio 20 Particella 1934 Subalterno 166 (in Pordenone)

Descrizione sintetica e valutazione del costruito - IMMOBILI (vedasi apposito capitolo in perizia)										
ID. = identificativo se presente su elaborato planimetrico o Sub.= subalterno catastale; h=altezza piano; Mq. LRD=metri quadri lordi; cr=coefficiente di raccordo da superficie lorda a commerciale; Mq. COM=metri quadri commerciali; OBSL.=somma obsolescenza Fisica (K) Funzionale (Of) Economica (Oe).										
Descrizione	ID. Sub.	Piano	h	Mq. (LRD)	cr	Mq. (COM)	(€/mq)	Coef. OBSL. (K+Of+Oe)	€/mq	VM
Negozio grande	166	T	3,00 2,00	209	1,0	209	€ 700,00		€ 700,00	€ 146.300,00
Totali mq (LRD e COM):				209		209			SubTotale (B):	€ 146.300,00
di cui coperti:				209						

Valore di MERCATO - TOTALE (A)+(B)	€	146.300,00	ARR.TO	€	146.000,00
------------------------------------	---	------------	--------	---	------------

Applicazione coefficiente di abbattimento % discrezionale per Liquidazione (VL) o vendita forzata (VF):					
Determinazione basate su elementi di mercato o particolari indicazioni per vendite da Procedura.	Terreni e sistemazioni	€	-	0,90	€ -
	Fabbricati e accessori (costruito)	€	146.300,00	0,70	€ 102.000,00
Valore di liquidazione o vendita forzata:				Totale:	€ 102.000,00



Ing. Carlo Segà

Albo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di PordenoneStudio: Piazzetta Ottoboni n. 9 int.3 - 33170 Pordenone
cell. +39 338.90.33.468 / e-mail: sega.carlo@gmail.com / PEC: carlo.sega@ingpec.eu

Lotto 005

Unità immobiliare F/1

Sez. Urb. E Foglio 3 Particella 241/1 Subalterno 135 (in Trieste)

Descrizione sintetica e valutazione del costruito - IMMOBILI (vedasi apposito capitolo in perizia)										
ID. = identificativo se presente su elaborato planimetrico o Sub.= subalterno catastale; h=altezza piano; Mq. LRD=metri quadri lordi; cr=coefficiente di raccordo da superficie lorda a commerciale; Mq. COM=metri quadri commerciali; OBSL.=somma obsolescenza Fisica (K) Funzionale (Of) Economica (Oe).										
Descrizione	ID. Sub.	Piano	h	Mq. (LRD)	cr	Mq. (COM)	(€/mq)	Coef. OBSL. (K+Of+Oe)	€/mq	VM
Locale d'affari	120	2	4,75	151	1,0	151	€ 450,00		€ 450,00	€ 67.950,00
							0		€ -	€ -
Totali mq (LRD e COM):				151		151			SubTotale (B):	€ 67.950,00
di cui coperti:				0						
Valore di MERCATO - TOTALE (A)+(B)							€ 67.950,00	ARR.TO	€	68.000,00

Applicazione coefficiente di abbattimento % discrezionale per Liquidazione (VL) o vendita forzata (VF):				
Determinazione basate su elementi di mercato o particolari indicazioni per vendite da Procedura.	Terreni e sistemazioni	€ -	0,90	€ -
	Fabbricati e accessori (costruito)	€ 67.950,00	0,70	€ 48.000,00
Valore di liquidazione o vendita forzata:			Totale:	€ 48.000,00

CDU E INESISTENZA PROVVEDIMENTI SANZIONATORI

Stante le finalità della presente relazione, ed avendo validità di un anno, non sono stati richiesti i certificati CDU e IPS. Qualora vi sia necessità da parte della committenza dovranno essere richiesti almeno 45 giorni prima della stipula dell'eventuale atto traslativo.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica consiste in un documento rilasciato dalla pubblica amministrazione che contiene le indicazioni urbanistiche che riguardano gli immobili, più precisamente il fabbricato o il terreno interessato dal certificato.

Qualunque atto notarile avente a oggetto trasferimento di terreno, chiede obbligatoriamente (pena nullità dell'atto stesso) l'allegazione del CDU contenente le prescrizioni urbanistiche ed edilizie. Se il trasferimento immobiliare riguarda un terreno di pertinenza inferiore a 5.000 metri quadrati, non è obbligatoria l'allegazione all'atto notarile.

Certificato inesistenza provvedimenti sanzionatori viene richiesto per la stipula di atti aventi per oggetto diritti reali relativi ad immobili la cui costruzione sia stata iniziata successivamente al 1° settembre 1967° ve debba essere esibita idonea certificazione attestante l'avvenuto integrale adempimento delle prescrizioni di eventuali provvedimenti sanzionatori adottati.



Ing. Carlo SegàAlbo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di PordenoneStudio: Piazzetta Ottoboni n. 9 int.3 - 33170 Pordenone
cell. +39 338.90.33.468 / e-mail: sega.carlo@gmail.com / PEC: carlo.sega@ingpec.eu**CONCLUSIONI**

Si ribadisce che i valori attribuiti tengono conto della evidente situazione di crisi del mercato immobiliare che sovente obbliga ad una alienazione degli elencati beni nella loro universalità in tempi brevi.

A tal proposito si precisa che, vista l'instabilità ed il continuo evolversi del mercato immobiliare, **la presente stima ha un periodo di validità di circa 12 mesi.**

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

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

Il Perito Estimatore.

(Ing. Carlo Segà)

firmato digitalmente**ALLEGATI – in CD consegnato alla Curatela**

1.	Visure catastali
2.	Estratti di mappa
3.	Planimetrie catastali
4.	Elaborati planimetrici con distribuzione unità
5.	Titoli di provenienza
6.	CDU – Certificato Destinazione Urbanistica
7.	Autorizzazioni / Agibilità
8.	APE (scaduta)
9.	Rilievo fotografico

