

ANALISI VALUTATIVA

Unità Immobiliare Commerciale

Immobile Commerciale

Piazza della Libertà, 3

Via 2 Giugno, 8

Terzo di Aquileia (UD)

Committente:



Executive Summary

Indirizzo	<i>Piazza della Libertà, 3 Via 2 giugno, 8 Terzo di Aquileia (UD)</i>
Descrizione	<i>Tipologia immobile: unità immobiliare anno di costruzione del fabbricato: anni 1971 destinazione d'uso: Commerciale piani entro terra: 1 piani fuori terra: 3 stato di manutenzione: scarso</i>
Consistenze	<i>Superficie sviluppata mq: 767,00 Superficie parametrata mq: 588,00</i>
Proprietà	
Profilo acquirente	<i>Investitore privato/locale</i>
Open Market Value	<i>€ 115.000,00</i>
Data Valutazione	<i>30 aprile 2014</i>

Il presente executive summary deve essere letto congiuntamente al report valutativo con cui forma parte integrante ed è soggetto alle assumption, limiti e condizioni espressi nell'ambito della valutazione e quindi non deve essere letto come documento a se stante.

INDICE

1.0	Introduzione	5
2.0	Localizzazione.....	9
3.0	Descrizione	10
4.0	Consistenze.....	12
5.0	Situazione locativa	13
6.0	Problemi ambientali.....	14
7.0	Situazione urbanistica, catastale e vincoli	15
8.0	Analisi del mercato di riferimento.....	16
9.0	Analisi Valutativa	17
10.0	Sviluppo valutazione	17
11.0	Conclusioni.....	20

ALLEGATI

1	Lettera d'incarico	22
2	Principi Generali Utilizzati.....	28
3	Mappe ubicazionali e stradali	36
4	Fotografie	39
5	Comparables.....	38
6	Documentazione urbanistica e catastale.....	40

Spettabile

Curatore Fallimentare

Ill.mo Prof.

Roma, 30 aprile 2014

Oggetto: Unità immobiliare commerciale sita in piazza della Libertà, 3 angolo via 2 Giugno, 8 di Terzo di Aquileia (UD), di proprietà

1.0 Introduzione

La presente relazione di stima e' stata redatta dalla a seguito dell'incarico ricevuto dal , quale proprietaria dell'unità immobiliare situata in piazza della Libertà, 3 angolo via 2 Giugno, 8 di Terzo di Aquileia (UD). Lo sviluppo e' stato realizzato sulla base dei colloqui intervenuti con il committente, delle documentazioni trasmesse, del sopralluogo effettuato e di tutti quei dati che sono stati assunti durante il processo valutativo e che vengono riportati nel corpo della stima.

1.a. Incarico

L'incarico di valutazione è stato conferito dal , di seguito "committente" in forza di un incarico sottoscritto tra le parti .

è interessata alla definizione del valore commerciale del bene in esame, nella lore qualità di esperti indipendenti.

L'incarico è stato confermato, in forma scritta, dal Prof.

in qualita' di Curatore del

La procedura è la richiedente della valutazione commerciale dell'immobile in oggetto.

1.b. Scopo della valutazione

Scopo della valutazione è quello di determinare il più probabile valore di liquidazione del bene in esame, come espressamente richiesto dalla procedura.

Secondo gli standard internazionali, per "valore di liquidazione", si intende il "(...) valore che considera una situazione nella quale un gruppo di beni, costituenti il patrimonio di un'impresa, sono offerti separatamente per la vendita, in genere in seguito ad una cessazione dell'attività dell'impresa. (...) e comunque in ipotesi di non continuità aziendale. I singoli beni possono essere ceduti con una regolare vendita che segue un marketing appropriato". (IVS 2, 6.9.2).

Tale ipotesi, prevede un arco temporale limitato, in cui le vendite devono essere concluse per estinguere un debito entro una determinata data. Per tali premesse, i valori di riferimento proposti, saranno scelti nella fascia bassa dei valori di mercato per agevolarne l'assorbimento dallo stesso.

1.c. Oggetto della valutazione

La proprietà oggetto della presente relazione di stima è sita in piazza della Libertà, 3 angolo via 2 Giugno, 8 di Terzo di Aquileia (UD).

Trattasi di unità immobiliari ad uso commerciale, "negoziato", oltre ufficio al piano terra e magazzino al piano interrato, di un fabbricato che si sviluppa per quattro piani fuori terra oltre uno interrato.

1.d. Standard di valutazione

La proprietà viene valutata sulla base del Valore di Mercato, sia nella logica della attuale situazione locativa che nell'ipotesi di immobile libero, in accordo con i disposti del manuale RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) "Appraisal and Valuation Standards" 6ª edizione.

La valutazione viene approntata sulla base dei Principi Generali Utilizzati da [REDACTED] - Settore Valuation, "Allegato 2".

La presente valutazione è stata eseguita sotto il controllo e supervisione del Responsabile Appraisals, [REDACTED] MRICS.

1.e. Sopralluoghi

Il sopralluogo all'esterno ed interno dell'immobile è stato effettuato il giorno 30 aprile 2014.

La descrizione degli interni riportata nel paragrafo 3.c della presente relazione è stata rilevata in sede di sopralluogo.

1.f. Data della valutazione

La data di riferimento della valutazione è quella della stesura del presente report valutativo ovvero il 30 aprile 2014.

1.g. Documentazioni

L'analisi valutativa viene effettuata sulla base delle documentazioni e delle dichiarazioni rilasciate dal committente.

1.h. Esclusioni

Con accordo tra il committente e la scrivente, nell'esecuzione della relazione non sono state effettuate attività di due diligence per verificare i seguenti elementi:

- Atti di provenienza
- Ricerche urbanistico - catastali
- Condoni edilizi e/o D.I.A.
- Concessioni edilizie
- Agibilita'
- Esame dello stato manutentivo edile ed impiantistico
- Stato d'inquinamento aereo e del suolo
- Regolarità, liceità ed adeguamento dell'immobile alle normative vigenti.

Le attività svolte si limitano all'analisi delle caratteristiche della porzione del complesso immobiliare e all'esame del mercato di riferimento, finalizzate alla determinazione del valore commerciale.

1.i. Responsabilità

Per tutti gli elementi sopra descritti sono state assunte informazioni direttamente dal committente per cui si declina ogni responsabilità relativamente alla natura ed all'esattezza delle informazioni fattecì pervenire, anche per quanto le stesse possano influenzare la valutazione finale.

1.j. Indipendenza

██████████ non ravvisa, nell'acquisizione ed esecuzione del presente incarico, nessun elemento di conflitto di interessi che possa pregiudicare la sua natura di consulente indipendente.

1.k. Copyright

La presente relazione è stata effettuata esclusivamente per uso interno del committente e del cliente e non potrà essere divulgata a terzi senza nostra preventiva approvazione e consenso anche relativamente a singole parti o stralci.

1.l. Assumptions

Nell'esecuzione della presente relazione di stima, sono state ipotizzate le seguenti situazioni:

- Regolarità, adeguamento alle normative vigenti e certificazione degli impianti esistenti.
- Insussistenza di qualunque limite e/o vincolo non espressi che limitino la vendibilità e la piena fungibilità del bene quali ipoteche, servitù, evizioni, contratti e/o asservimenti di qualsiasi titolo e specie.
- Immobile libero da persone e/o cose ed immediatamente disponibile.

1.m. Limiti della valutazione

- Costanza del momento di mercato.
- Qualità delle informazioni.
- Forte motivazione alla vendita.

2.0 Localizzazione

Ad implementazione della seguente parte descrittiva, vengono unite una serie di mappe identificative dell'ubicazione del bene, come "Allegato 3".

2.a. Inquadramento generale

La proprietà, oggetto della presente relazione di stima, è ubicata nel territorio comunale di Terzo di Aquileia, facente parte della provincia di Udine, posto a Sud-Ovest del capoluogo da cui dista circa 40 km. Il territorio di Terzo di Aquileia si trova nel cuore della Bassa Friulana Orientale, tra i comuni di Cervignano del Friuli e Aquileia; dista circa 10 km dalla cittadina di Palmanova, da cui si può immettere sull'Autostrada Udine - Venezia.

Terzo di Aquileia è attraversato dalla Strada Statale 352 e bagnato dall'omonimo fiume Terzo.

2.b. Inquadramento di zona

La proprietà ricade in zona semicentrale, in piazza della Libertà, £ angolo via 2 Giugno, 8; il nucleo storico di Terzo di Aquileia, con servizi commerciali e pubblici, è situato a poco meno di 500mt.. L'area, a carattere prevalentemente residenziale, si sviluppa in prossimità della Strada Statale 352. Per le sue caratteristiche risulta essere particolarmente appetibile per investitori locali.

2.c. Collegamenti

La cittadina è ben collegata e facilmente raggiungibile sia da un punto di vista stradale che di mezzi pubblici:

- Strada Statale 352 (Udine - Grado);
- Autostrada A4 dista circa 15 km;
- Aeroporto Trieste "Ronchi dei Legionari" dista circa 13 km ed è raggiungibile attraverso la Strada Statale 14 e autobus ATP.

2.d. Trasporti pubblici

La zona dove ricade l'edificio è servita con i seguenti mezzi pubblici quali:

- Mezzi pubblici di superficie: bus extra-urbani.

3.0 Descrizione

Ad implementazione della seguente parte descrittiva, viene unito un servizio fotografico del bene, come "Allegato 4".

3.a. Esterni

La proprietà in esame è costituita da una porzione di fabbricato commerciale che si sviluppa su tre piani, uno seminterrato e due fuori terra, coperto da tetto a falde.

3.b. Caratteristiche costruttive

L'edificio, realizzato presumibilmente agli inizi del 1970, costruito con struttura portante in cemento armato, travi e pilastri e solai in laterocemento. Il fabbricato è di tipo civile, esternamente si presenta in sufficienti condizioni di conservazione, con le facciate principali verso la piazza caratterizzate da poche finestre e ampie superfici in muratura intonacata e tinteggiata, oltre a porzioni in Cemento Armato faccia a vista, serramenti in legno, tapparelle in pvc grigio chiaro, tetto a falde. Il tutto ben inserito nel tessuto urbano della microzona.

3.c. Destinazione

La destinazione dell'unità immobiliare, oggetto della presente relazione, è:

- Commerciale.

La distribuzione funzionale degli spazi all'interno dell'unità immobiliare è così ripartita:

- Ampio locale al piano rialzato, un locale al piano seminterrato, ampie sale situate sia al piano rialzato che al primo piano, e un magazzino al piano secondo.

Le finiture interne sono di tipo civile, con pavimenti in ceramica e marmette, rivestimento e pavimento in ceramica nei servizi e nella cucina, gli infissi esterni in alluminio e legno, i serramenti interni in legno, con pareti e plafoni intonacati e tinteggiati.

3.d. Impianti

Non è stata fornita dal committente alcuna documentazione circa l'impiantistica, pertanto con riferimento a quanto riportato nel precedente punto 1.h, si considera l'immobile corredato della seguente dotazione impiantistica:

- Impianto idrico;
- Impianto di smaltimento acque reflue;
- Impianto elettrico;
- Impianto di riscaldamento.

3.e. Stato manutentivo

Dal sopralluogo effettuato sull'immobile è emerso che lo stato conservativo risulta scarso, ma soprattutto carente e non adeguato alle normative igienico-sanitarie, comunali, impiantistiche. Pertanto si rende necessario un intervento di adeguamento normativo generale.

4.0 Consistenze

Come specificato nella fase di introduzione, non abbiamo effettuato misurazioni dirette delle superfici del bene, ma ci siamo limitati ad utilizzare le superfici commerciali determinate dal committente.

La superficie sviluppata risulta così ripartita:

Superficie Sviluppata: mq. 767,00

Superficie Totale parametrata arrot.: mq. 588,00

Piano	Destinazione	Sup. mq	Parametro	Sup. param. mq
PT e P1	Commerciale	528,00	100,00%	528,00
PT	Locali Tecnici	67,00	25,00%	16,75
PT	Area esterna comune	172,00	25,00%	43,00
		767,00		587,75

La superficie commerciale è stata rilevata dalla documentazione tecnica fornita dal Committente.

5.0 **Situazione locativa**

La proprietà in esame e' attualmente occupata (con probabile corresponsione di indennità o canone) da un'associazione locale.

6.0 Problemi ambientali

Come menzionato nei "Principi Generali Utilizzati da [REDACTED] - Settore "Valuation", la nostra società non è qualificata per fornire consulenze o fare investigazioni sullo stato ambientale di un sito.

In particolare, con relazione all'immobile in esame:

- non abbiamo effettuato investigazioni o ispezioni sull'utilizzo fatto nel tempo del terreno finalizzate a rilevare l'esistenza di possibili inquinamenti ambientali;
- non siamo in grado di indicare o prevedere eventuali stati di inquinamento del suolo o aereo esistenti o potenziali.

7.0 Situazione urbanistica, catastale e vincoli

7.a. Situazione urbanistica

Dalla documentazione fornita dal Committente per l'immobile risulta quanto segue:

- Nulla Osta per Esecuzione Lavori edili prot. n° 1853 pratica 505 del 1971;
- Concessione Edilizia n° 591/EM del 1983;
- Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n° 4483 del 1996;
- Permesso di Abitabilità o d'Uso n° 505 del 1973.

7.b. Situazione catastale

Dalla documentazione fornita dal Committente l'immobile risulta accatastato come segue:

foglio	particella	Sub.	Categ.	Classe	Consist. mq	Rendita
13	901/2	1	C/1	7	451	6.894,49

7.c. Vincoli

Non è stata fornita dal committente alcuna documentazione inerente la presenza di vincoli, pertanto con riferimento a quanto riportato nel precedente punto 1.h, si considera l'immobile non essere gravato da vincoli di nessun genere.

8.0 Analisi del mercato di riferimento

8.a. Locale e nazionale

Il mercato degli investitori privati/locali

Gli investitori sono coloro che acquistano i beni immobiliari per averne un ritorno in termini percentuali di reddito.

- Offerta: unità immobiliari ad uso direzionale, commerciale industriale.
- Domanda: riguarda prevalentemente unità con un cap-rate tra il 7 ed il 9%.
- Vacancy: in zona si è riscontrato un tasso di sfritto che può essere identificato in un range che va dal 15% al 20%.
- Assorbimento: i tempi medi di assorbimento oscillano dai 18 ai 24 mesi.

9.0 Analisi Valutativa

9.a. Criterio di valutazione (Open Market Value)

(N.B. Vedi paragrafo 1.B Scopo della Valutazione)

Il concetto di valore di libero mercato (Open Market Value) è volto a determinare il più probabile valore di scambio ottenibile dalla vendita del bene immobile, alla data della stima, assumendo le seguenti situazioni:

- che il proprietario sia fortemente motivato alla vendita;
- che l'acquirente sia motivato ma non obbligato all'acquisto;
- che le parti abbiano una buona conoscenza del mercato, effettuino una normale trattativa sul prezzo, agiscano in piena libertà, senza forzature e non siano tra loro legate o correlate;
- che la ricerca degli acquirenti sia protratta per un tempo medio di commercializzazione di zona per quel prodotto e adeguatamente sostenuta da mirate azioni di marketing;
- che il momento e l'andamento del mercato immobiliare rimangano costanti.

9.b. Profilo di acquirente

In funzione delle caratteristiche intrinseche, potenziali ed ubicazionali del bene in esame riteniamo che il più probabile profilo di acquirente sia l'investitore *Privato/Locale*.

Il valore di vendita viene ricercato utilizzando il metodo reddituale.

9.c. Criterio di Valutazione (Rent Value) – per uso direzionale e commerciale

Il concetto di valore da affitto è volto a determinare il più probabile valore di scambio ottenibile dalla vendita del bene immobile, alla data della stima, assumendo le seguenti situazioni:

- che il proprietario sia fortemente motivato alla vendita;
- che l'acquirente sia motivato ma non obbligato all'acquisto;
- che le parti abbiano una buona conoscenza del mercato, effettuino una normale trattativa sul prezzo, agiscano in piena libertà, senza forzature e non siano tra loro legate o correlate;

-
- che la ricerca degli acquirenti sia protratta per un tempo medio di commercializzazione di zona per quel prodotto e adeguatamente sostenuta da mirate azioni di marketing;
 - che il momento e l'andamento del mercato immobiliare rimangano costanti;
 - che il contratto di locazione abbia gli standard di legge;
 - che il tenant sia in regola con il pagamento dei canoni di locazione.

9.d. Il metodo reddituale

Il metodo reddituale o per capitalizzazione dei redditi, è ottenuto capitalizzando il reddito lordo effettivo derivante dal contratto di locazione in essere, secondo un cap-rate adeguato al profilo dell'investitore e delle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare stessa, oltre che a quelle ubicazionali.

10.0 Sviluppo valutazione

10.a. Locale

Investitore privato/locale

La valutazione è stata effettuata ipotizzando la vendita a un investitore privato/locale che acquista l'immobile già locato.

L'ipotesi valutativa qui di seguito espressa rappresenta il valore che un investitore sarebbe oggi disposto a pagare per il bene in esame.

Il valore su base statica viene determinato mediante la capitalizzazione del canone, effettivo corrisposto, al tasso di rendimento lordo atteso dall'investitore e rapportato al rischio proprio dell'investimento.

Per immobili analoghi il cap-rate riscontrato è direttamente proporzionale al rischio che l'operatore assume con l'acquisto dell'immobile e principalmente dipendente da due fattori:

- Rischio di minor reddito (derivante da canoni a condizioni economiche più penalizzanti rispetto al valore stimato ovvero rilasci anticipati e periodi di sfritto per la ricerca di nuovi conduttori);
- Rischio di minor valore (interventi di manutenzione straordinaria ovvero minore prezzo di realizzo a fine periodo).

Per l'immobile in oggetto lo stesso varia dal 3,5% al 5,5%; il delta è principalmente imputabile alle caratteristiche di aggressività del potenziale investitore acquirente.

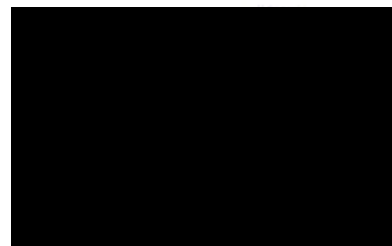
Il canone locativo annuo ad oggi è pari a € 9.000,00; il cap-rate applicato è il 4,00%; il canone annuo viene quindi capitalizzato al 8,00% e si perviene ad un valore di mercato per capitalizzazione pari a € 112.500,00.



11.0 Conclusioni

Dalla analisi effettuata si determina che i beni hanno un valore complessivo arrotondato di:

Euro 115.000,00 (euro centoquindicimila/00)





ALLEGATI



Allegato 1

Ill.mo Prof. [REDACTED]
[REDACTED]

Roma li 18 settembre 2013

Offerta servizi di Valutazione e Due Diligence documentale per procedura [REDACTED]

Gentile Professore, facendo seguito ai colloqui intercorsi, siamo di seguito ad offrire i servizi di Valutazione e Due Diligence documentale la procedura [REDACTED] in qualità di "Esperti Indipendenti".

PREMESSO CHE:

- (a) [REDACTED] vanta una consolidata esperienza nel settore della valutazione, gestione e commercializzazione di patrimoni immobiliari secondo gli standard internazionali RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), richiesti anche da ABI e Banca d'Italia per gli esperti indipendenti;
- (b) la Procedura è proprietaria o detiene partecipazione nei veicoli proprietari degli immobili (di seguito l'"Immobile") siti in Italia, così come meglio identificati successivamente nel presente incarico professionale di valuation e Due Diligence documentale (di seguito gli Immobili);
- (c) la procedura intende conferire a [REDACTED] incarico professionale a svolgere i servizi di cui sopra in relazione gli Immobili, alle condizioni stabilite nel presente incarico di Valuation e Due Diligence documentale (di seguito "incarico");
- (d) [REDACTED] si è dichiarata disponibile a fornire alla Società i servizi di Valuation e Due Diligence documentale, come meglio specificati nell'art. 2.

1. Oggetto del Mandato

1.1 La Società conferisce a [REDACTED] che accetta, l'incarico professionale, senza rappresentanza ai sensi del successivo Articolo 8, per svolgere i servizi di Valuation e Due Diligence documentale, relativamente agli immobili indicati successivamente.

1.2 La Società si impegna a fornire a [REDACTED] tutte le informazioni, i dati necessari e la relativa documentazione (compresa quella locativa, urbanistica e catastale attualmente in possesso) idonea a consentire a quest'ultima l'esatta individuazione delle unità da porre in vendita, la predisposizione del listino di vendita e quant'altro possa occorrere per lo svolgimento del Mandato.

2. Individuazione delle Attività

[REDACTED] si obbliga, per effetto della sottoscrizione del presente incarico professionale, a fornire alla Società tutti i servizi necessari ed opportuni per l'esecuzione dell'incarico stesso, e precisamente:

- Analisi della documentazione inerente il singolo progetto/asset;
- Inquadramento territoriale del progetto/asset;
- Inquadramento del mercato di riferimento (market analysis);
- Individuazione del profilo acquirente;
- Scelta del criterio valutativo (open market value, passing rent, discounted cash-flow);
- Update valutazioni già svolte in proprio o da altri professionisti da Voi già incaricati;
- Sviluppo della valutazione secondo il criterio adottato (RICS);
- Market Scenario con ipotesi di valorizzazione;
- Strategia di valorizzazione nel medio periodo finalizzato a massimizzare i ricavi e favorire la vendita;
- Piano vendite e conclusioni.

I criteri Valutativi adottati saranno i seguenti:

Valore di Mercato (OMV - Open Market Value)

Il concetto di valore di libero mercato (Open Market Value) è volto a determinare il più probabile valore di scambio ottenibile dalla vendita del bene immobile, alla data della stima, assumendo le seguenti situazioni:

- che il proprietario sia fortemente motivato alla vendita;
- che l'acquirente sia motivato ma non obbligato all'acquisto;
- che le parti abbiano una buona conoscenza del mercato, effettuino una normale trattativa sul prezzo, agiscano in piena libertà, senza forzature e non siano tra loro legate o correlate;
- che la ricerca degli acquirenti sia protratta per un tempo medio di commercializzazione di zona per quel prodotto e adeguatamente sostenuta da mirate azioni di marketing;
- che il momento e l'andamento del mercato immobiliare rimangano costanti.

Valore di Pronto Realizzo (ERV - Estimated Realization Value)

Il concetto di valore di pronto realizzo è volto a determinare il più probabile valore di scambio ottenibile in un periodo molto breve e limitato del tempo, fermo restando i presupposti dell'OMV.

Il contenuto dei report valutativi saranno corredati delle seguenti sezioni:

- o Executive Summary
- o Parte introduttiva
 - Introduzione;
 - Principi generali;
 - Basi della valutazione
- o Rapporto di valutazione
 - Descrizione della localizzazione;
 - Dettagli identificativi della proprietà e breve;
 - Tabella riassuntiva delle consistenze;
 - Dati catastali ed urbanistici;
 - Costi operativi non trasferibili a carico della Proprietà;
 - Situazione locativa;
 - Assunzioni formulate;
 - Market Overview;
 - Scelta del mercato di riferimento e tipologia acquirente;
 - Cenni di inquadramento sul mercato immobiliare di riferimento;
 - Approccio valutativo;
 - Esplicitazione del metodo di valutazione utilizzato con indicazione di determinazione dei tassi di attualizzazione;
 - Valutazioni e considerazioni;
 - Valore di mercato;
 - Allegati (Planimetrie, Documentazione grafica, Elaborati di Calcolo).

Relativamente ai criteri di valutazione saranno utilizzati uno dei seguenti metodi:

- o Trasformazione;
- o Costo di costruzione;
- o Valore residuale;
- o Valore di mercato;
- o Reddittuale;
- o Passing rent;

Relativamente alla Due Diligence, saranno analizzati i documenti in possesso e verrà segnalato quanto necessario, sia dal punto di vista documentale che di attività tecnico, urbanistico, catastale ed amministrativo, per la messa in vendita dei cespiti analizzati (preparazione del fascicolo per la vendita).

3. Modalità di esecuzione del Mandato

3.1 Per l'esecuzione del presente Mandato, [REDACTED] si impegna inoltre a fornire assistenza da Suoi incaricati, per tutte le singole unità.

3.2 [REDACTED] avrà la facoltà di conferire, a sue spese e responsabilità, a terzi, persone fisiche o giuridiche, e previo ed espresso consenso scritto della Società, sub-incarichi per lo svolgimento di tutte o di parte delle attività oggetto del presente Mandato, e si obbliga a tenere indenne e manlevata la Società da qualsiasi pretesa di detti terzi e da qualsiasi danno sofferto dalla Società quale conseguenza diretta dello svolgimento di tali sub-incarichi da parte dei terzi incaricati.

4. Compensi

Relativamente al punto 2, il compenso (di seguito il "Compenso") viene stabilito:

[REDACTED]	Valutazione full con visita	Immobili e terreni sino a mq 500	[REDACTED]
[REDACTED]	Valutazione full con visita	Immobili e terreni oltre a mq 500	[REDACTED]
[REDACTED]	Due Diligence documentale	Immobili e terreni sino a mq 500	[REDACTED]
[REDACTED]	Due Diligence documentale	Immobili e terreni oltre a mq 500	[REDACTED]

Gli importi indicati nella precedente tabella, sono la netto del rimborso delle spese di trasporto ed alloggio (qualora necessario) rendicontate a piè di lista.

Il pagamento del corrispettivo dovrà avvenire entro 15 giorni di calendario, dalla consegna del lavoro finito a mezzo bonifico o assegno bancario.

Qualora [REDACTED] venisse incaricata della vendita degli immobili in oggetto, sia in blocco o frazionatamente, l'importo di cui sopra verrà totalmente decurtato dalle eventuali commissioni maturate al momento della vendita e che verranno, eventualmente, regolamentate da successivo formale incarico di vendita.

5. Costi

Sono ad esclusivo carico di [REDACTED]

a) tutti i costi e le spese inerenti al personale ed alle attività o agli interventi necessari per il puntuale adempimento degli obblighi contrattuali di cui al presente Mandato;

b) tutti i costi e le spese generali sostenuti da [REDACTED] nell'espletamento delle attività dirette a fornire i Servizi;

Sono ad esclusivo carico della Società:

gli onorari dei professionisti che saranno incaricati dalla Società per la fornitura di servizi e consulenze in relazione alla sola regolarizzazione degli Immobili, quali a titolo esemplificativo, avvocati, notai, geometri e tecnici, per renderli vendibili.

6. Consegna del lavoro

Da concordare tra le parti.

7. Responsabilità di [REDACTED]

7.1 [REDACTED] si impegna ad eseguire il presente incarico secondo i migliori standard di mercato e con la peculiare diligenza, correttezza e professionalità richieste dall'esercizio imprenditoriale delle singole attività oggetto del incarico.

7.2 [REDACTED] dichiara che alla data odierna non esistono conflitti di interesse potenziali o effettivi per lo svolgimento delle Attività e che la società che lo stesso rappresenta ha definito un'adeguata politica di gestione dei conflitti di interesse in cui possa incorrere nel corso della propria operatività, impegnandosi a comunicare tempestivamente tutte le

situazioni future che possano configurare l'insorgenza di potenziali conflitti di interesse nei confronti della Società.

8. Poteri di rappresentanza

Il presente incarico non conferisce a [redacted] alcun tipo di rappresentanza della Società.

9. Obbligo di riservatezza

9.1 Ciascuna Parte dichiara, per sé e per i propri rispettivi amministratori, dirigenti, impiegati e consulenti che, in considerazione della messa a disposizione di Informazioni Riservate:

- (a) le Informazioni Riservate, in qualsiasi forma rivelate, non verranno in alcun modo divulgate, neppure parzialmente, a terzi;
- (b) le Informazioni Riservate non verranno utilizzate per altri scopi che non siano solo ed esclusivamente quelli relativi all'esecuzione del presente Contratto.

9.2 Le Informazioni Riservate potranno essere rivelate solamente a quegli amministratori, dirigenti, impiegati o consulenti della Parte ricevente che abbiano ragionevole necessità di conoscerle ai fini dell'esecuzione del presente Incarico.

9.3 Le precedenti restrizioni non saranno applicate nei casi in cui le Informazioni Riservate:

- (a) siano o diventino di pubblico dominio non per fatto addebitabile alla Parte ricevente. A tal fine, le Informazioni Riservate non potranno essere considerate di pubblico dominio per il solo fatto di essere conosciute da alcuni soggetti per i quali le stesse possano essere di interesse commerciale;
- (b) la Parte ricevente dimostri in modo inconfutabile di essere già legittimamente in possesso delle Informazioni Riservate al tempo della messa a disposizione delle stesse;
- (c) siano state fornite alla Parte ricevente da un soggetto terzo agente in buona fede, non legato da alcun obbligo di confidenzialità e laddove la Parte ricevente non abbia alcun motivo di dubitare della buona fede dello stesso;
- (d) debbano essere rivelate in forza di una inderogabile previsione della Legge Applicabile. In tali casi, la Parte che ha l'obbligo di rendere note le Informazioni Riservate dovrà informare immediatamente l'altra Parte di tale necessità prima che la rivelazione avvenga e, in ogni caso, si obbliga a collaborare con la Parte cui l'informazione pertiene, al fine di evitare la rivelazione o mitigarne gli effetti.

9.4 Ad eccezione dell'ipotesi indicata al precedente Paragrafo 9.3 (c), nessuna Parte potrà fare dichiarazioni, annunci a terzi o alla stampa o in generale ai media, in relazione all'Incarico, senza previo consenso scritto dell'altra Parte.

9.5 Le disposizioni contenute nel presente Articolo 9 saranno efficaci a partire dalla data di stipulazione del presente Incarico o dalla data della prima comunicazione di alcuna Informazione Riservata e resteranno in vigore anche dopo che l'Incarico avrà perso efficacia per un periodo di due anni.

10. Comunicazioni

Ogni avviso, comunicazione o documento da inviarsi ad ognuna delle Parti del presente Mandato dovrà essere inviato via fax confermato con lettera raccomandata con avviso di ritorno, alla parte interessata, all'indirizzo indicato qui di seguito o ad ogni altro indirizzo successivamente comunicato per iscritto da ognuna delle Parti all'altra.

Se a [redacted]

Via [redacted]

[redacted]

All'attenzione del dott. [redacted]

Fax: [redacted]

Tel.: [redacted]

e-mail [redacted]

Le comunicazioni di cui sopra saranno efficaci dal momento della loro ricezione da parte del destinatario, certificata dall'avviso di ricevimento, dalla lettera di conferma nel caso del fax.

11. **Varie**

Il presente Mandato non potrà essere emendato o modificato che per atto scritto, sottoscritto dalle Parti.

12. **Foro competente**

Per qualsiasi controversia comunque derivante dal presente Mandato sarà esclusivamente competente il Foro di Roma.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Allegato 2

**Principi Generali Utilizzati da [REDACTED]
Settore Valuation**

Il nostro obiettivo è assicurare un servizio professionale ed efficiente a tutti i nostri clienti. Allo scopo di stabilire chiare condizioni di consulenza per i potenziali clienti, riteniamo sia importante per noi condividere i fini e i propositi delle consulenze commissionate e per i clienti le comuni limitazioni del servizio offerto.

Siamo disponibili a discutere variazioni, ove appropriate, e a definire le forniture di servizi addizionali e/o estesi, quali ad esempio la due diligence completa.

I principi generali che seguono sono applicabili a tutte le valutazioni e incarichi sottoscritti da [REDACTED] salvo che siano specificatamente presi accordi diversi con incarichi scritti e allegati al report.

I principi generali sono normalmente inclusi quali appendici al report e ne costituiscono una parte integrante.

1. Valutazioni Standard

Le valutazioni saranno realizzate secondo gli standard professionali e quelli normati nel manuale ("The Red Book") edito da The Royal Institution of Chartered Surveyors ("RICS") e validate da personale che risponde ai requisiti richiesti da RICS, con riguardo al suo statuto ed ai suoi regolamenti. Le relazioni di stima, effettuate in accordo con le norme disciplinate dal Red Book garantiscono elevati standard del servizio prestato e tutelano il Cliente.

2. Conferma degli incarichi

In ottemperanza alle disposizioni del Red Book, gli incarichi devono essere confermati per iscritto dai Clienti. Oltre ai contenuti specificati sotto anche lo scopo, la tempistica e i limiti del servizio di valutazione dovranno essere oggetto dell'accordo.

3. Basi delle valutazioni

Le Proprietà saranno valutate individualmente, le valutazioni saranno realizzate su una base appropriata allo scopo concordato ed in accordo con le definizioni e le assunzioni contenute nel Red Book.

I criteri e le basi delle valutazioni saranno contenuti nel corpo della relazione e le legende di riferimento.

4. Atti di provenienza e Gravami

Non analizzeremo gli atti di provenienza sebbene, ove forniti, prenderemo in considerazione le relazioni, fornite dai legali del Cliente, relativamente alla provenienza del bene. Si assume, se non specificato diversamente, che ogni proprietà ha titoli di provenienza validi, che ne permettono la vendita e che tutta la documentazione relativa al bene è corretta, esaurientemente, priva di irregolarità, modificazioni pianificate o previste, restrizioni onerose o soggette a limitazioni da parte delle autorità locali o cause pendenti sulla proprietà.

5. Costi di vendita

Nella stesura della valutazione non verranno inseriti costi di vendita e tassazioni relative che possono incidere in caso di commercializzazione del bene. La nostra valutazione sarà espressa al netto di IVA o altre imposte applicabili alla vendita. Le proprietà saranno valutate non considerando l'incidenza di eventuali mutui o altre tipologie di finanziamento.

6. Fonti e informazioni

Sulla base delle informazioni fornite ed inserite in relazione, verranno relazionate le fonti utilizzate, così come sui dettagli relativi al possesso, godimento e situazioni locatative, corrispettivi di locazione o altro e altre materie rilevanti, come riassunte nel nostro report. Noi garantiremo che queste informazioni saranno complete e corrette.

7. Limitazioni

Le mappe allegate ai report hanno unicamente scopi identificativi e non possono essere utilizzate per stabilire limitazioni, provenienze, oneri o servitù di altro genere. L'estensione del bene è delimitata in base alle informazioni fornite e/o la nostra deduzione dei confini.

8. Urbanistica, Viabilità e prescrizioni di legge

Le informazioni in merito all'assetto urbanistico e alle vie primarie di comunicazione in considerazione di quanto relativo alla proprietà in oggetto, quando considerate appropriate, saranno ottenibili unicamente in forma verbale. Queste informazioni ci saranno fornite e quindi accolte in considerazione del fatto che nessuna relazione sarà realizzata in merito. L'ottenimento di informazioni scritte potrebbe infatti richiedere parecchie settimane per le repliche e determinare cambiamenti. Qualora siano richieste conferme in termini urbanistici, si raccomanda che siano gli avvocati

dei clienti a sottoscrivere i documenti inerenti, che potranno anche confermare il quadro di riferimento utilizzato nel nostro report.

Nella valutazione assumiamo che le proprietà sono state costruite, o sono in costruzione, sono occupate o utilizzate in conformità con le corrette autorizzazioni di legge.

Si stabilisce che quanto premesso è conforme ai termini di legge anche in riferimento alla normativa di sicurezza.

9. Aree edificabili & Età

Dove richiesto, saranno relazionate le aree identificate da una mappa quotata, altrimenti dimensioni e aree misurate in loco o determinate dalle planimetrie saranno calcolate sulla base degli standard o le pratiche di misurazione locali e saranno quindi quotate con una approssimazione ragionevole, sempre in considerazione della affidabilità delle mappe fornite. Dove l'età della costruzione è stata stimata, il dato sarà unicamente indicativo.

10. Condizioni strutturali

Le stime relative agli edifici, alle strutture e alle condizioni del suolo derivano da indagini dettagliate condotte sulle costruzioni, sulla struttura, sui servizi tecnici e ancora sulle condizioni del terreno e più specificatamente del suolo, sviluppate da specialisti edili o ingegneri e non sono compresi nel costo normale della valutazione. Nel caso in cui non si riceva l'incarico per realizzare la stima di cui sopra ci si troverà nell'impossibilità di escludere, sulla proprietà in oggetto, qualsiasi pendenza strutturale, deterioramento, infestazione, o difetti di qualsiasi altra natura incluso danneggiamenti dovuti all'uso di materiali nocivi in corso d'opera. Riporteremo i contenuti di tutte le indagini edili a noi consegnate così come qualunque difetto o imperfezione di cui saremo a conoscenza o che riscontreremo in corso di ispezioni valutative, in caso contrario le proprietà saranno considerate libere da imperfezioni e difetti.

11. Condizioni del suolo

Stabiliremo non esserci suolo o condizioni di sottosuolo avverse e che le principali caratteristiche del sito di ciascuna proprietà sono sufficienti a sostenere la costruzione edificata o da costruire.

12. Investigazioni ambientali

Le investigazioni ambientali dovranno essere commissionate a specialisti qualificati direttamente dai committenti o dai proprietari dei beni nei casi in cui si sospetta contaminazione del suolo o possibili sopravvenienze passive, per identificare gli eventuali rischi e quantificarli prima di un eventuale acquisto. Nel caso in cui ci venissero consegnati i risultati conclusivi di tali indagini, sui quali relazionare, questi saranno riportati nelle valutazioni citando le fonti e la natura delle indagini. Sarà nostra cura sottolineare qualunque dato anche ovvio rilevato o evento di contaminazione dannosa identificato in corso di valutazione.

Non essendo, tuttavia, specialisti ambientali non sviluppiamo a tal proposito alcuna investigazione scientifica del sito o dell'area edificabile per individuare l'esistenza di qualsiasi contaminazione ambientale e non svolgiamo nemmeno ricerche presso gli archivi pubblici per individuare attività passate che potrebbero risolversi in potenziali future contaminazioni.

In assenza di indagini appropriate e dove non vi sia ragione di sospettare rischi di contaminazione, la nostra valutazione si fonderà sull'assunto che la proprietà è libera da inquinamenti. Qualora invece si dovesse sospettare o si avesse la certezza di inquinamento, ma non ci fossero state fornite indagini al riguardo, nella valutazione sarà data evidenza di questa situazione e verrà raccomandata una ispezione ambientale.

13. Locazioni

La richiesta di lettura e analisi dei contratti di locazione dovrebbe essere confermata in forma scritta. Nel caso, si raccomanda che la nostra interpretazione non sia fine a se stessa bensì confermata da studi legali, in particolare dove sia coinvolta la sicurezza della proprietà, relativamente a operazioni di acquisto o all'attività creditizia in generale.

14. Convenzione

Imposteremo la nostra stima generale dei potenziali acquirenti sulla base delle assunzioni circa la situazione finanziaria dei locatari. Tuttavia non saranno realizzate indagini dettagliate sulla situazione stessa, salvo venga espressamente richiesto, e si suppone, salvo eccezione, che in tutti i casi in cui non si riscontrano arretrati significativi dei pagamenti e vi sia disponibilità a coprire le obbligazioni nei termini dei contratti e accordi presi.

15. Prestito garantito

Nei casi in cui ci viene richiesto di commentare la garanzia della proprietà relativamente ad un prestito ipotecario, siamo unicamente in grado di definire l'entità del valore commerciale del bene. La definizione del livello e dell'adeguatezza del capitale e la copertura per i prestiti è responsabilità del prestatore in considerazione dei termini del prestito.

16. Ripristino delle stime

Un incarico di ripristino delle stime a scopi assicurativi costituisce un servizio specialistico pertanto ci raccomandiamo che vengano definiti termini specifici. Qualora sia richiesta una consultazione a verifica dell'adeguatezza della copertura esistente, questa dovrebbe essere specificata nelle istruzioni dichiarate alla commissione della valutazione e, una volta realizzata, costituirebbe unicamente una guida e non dovrebbe essere usata quale termine base per la copertura assicurativa.

17. Comparables

Quando l'analisi dei comparables è inclusa nel nostro report, questa informazione è per lo più basata sulle nostre indagini orali e la sua accuratezza non può essere garantita o potrebbe essere soggetta a patti di confidenzialità. Ad ogni modo tali informazioni saranno fornite unicamente se ritenute affidabili o qualora vengano espressamente richieste. In aggiunta, non abbiamo ispezionato le proprietà comparabili.

18. Responsabilità

La nostra valutazione è confidenziale rispetto al committente, e nessuna responsabilità sarà accettata nei confronti di terzi per la valutazione nel suo complesso e tanto meno per stralci della stessa. Tale responsabilità non verrà estesa conseguentemente a nessuna altra parte salvo che accordi scritti stabiliscano diversamente; questa condizione potrebbe comportare una richiesta di un compenso addizionale.

19. Divulgazione & Pubblicazione

Qualora la nostra valutazione dovesse essere divulgata ad altri rispetto ai committenti del report, le basi su cui è stata formulata la valutazione stessa dovranno essere dichiarate. Né il report nel complesso né alcuna sua parte né gli

allegati potranno essere inclusi in documenti pubblicati, circolari o comunicati senza previa autorizzazione scritta.

Basi della valutazione

1. Valore del Mercato (MV):

Il valore del mercato è definito come segue:

Per valore di mercato si intende l'ammontare stimato a cui una proprietà dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente entrambi interessati alla transazione, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, con cautela e senza coercizioni.

2. Valore d'Uso Attuale (EUUV)

L'EUUV è la base idonea per redigere i report finanziari ed è definito come segue:

La cifra stimata per cui una proprietà può essere transata al momento della valutazione, tra un acquirente ed un venditore, entrambi motivati, nel corso di trattativa ed a seguito di promozione commerciale in un ambito in cui entrambe le parti hanno agito con cognitio causa, prudentemente e senza obbligo, considerando che all'acquirente è garantito il possesso di tutte le parti libere della proprietà così come richiesto dalla trattativa e ignorando qualsiasi uso potenziale alternativo e ogni altra caratteristica della proprietà che possa determinare il suo valore immobiliare da una diversa analisi che passi attraverso la ricostruzione e il management nei costi di ripristino.


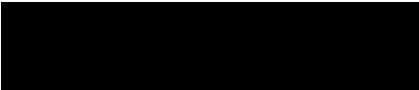
3. Quota di affitto di mercato (MR):

La quota di affitto di mercato è stabilita come segue:

Una consulenza relativa alla miglior cifra di affitto riconoscibile dal mercato al tempo della valutazione assumendo quanto segue: l'ammontare stimato a cui una proprietà, o uno spazio all'interno di essa, dovrebbe essere locata, alla data di valutazione, da un locatore a un conduttore, entrambi interessati alla transazione, sulla base di termini contrattuali adeguati e a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, con cautela e senza coercizioni.

4. Valore di mercato progettato (PMV)

Il Valore di mercato progettato è definito come segue:

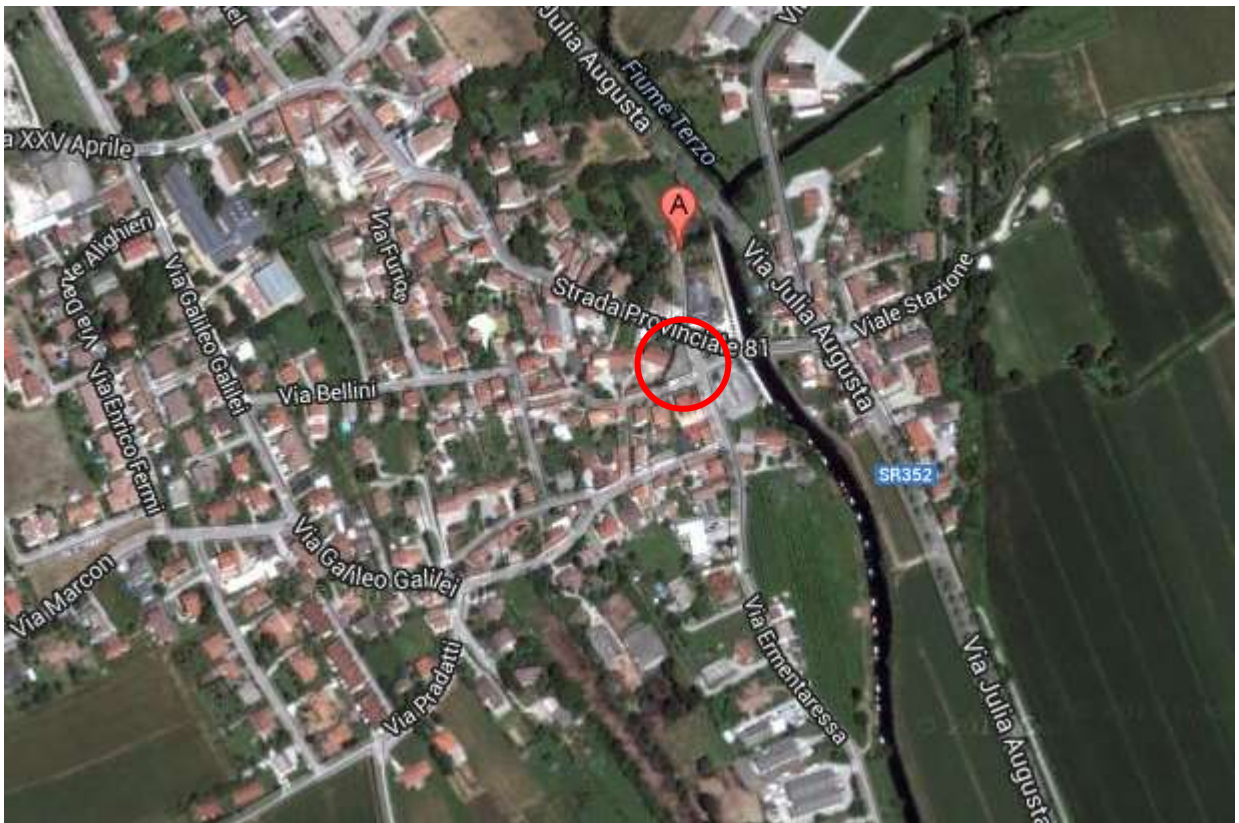
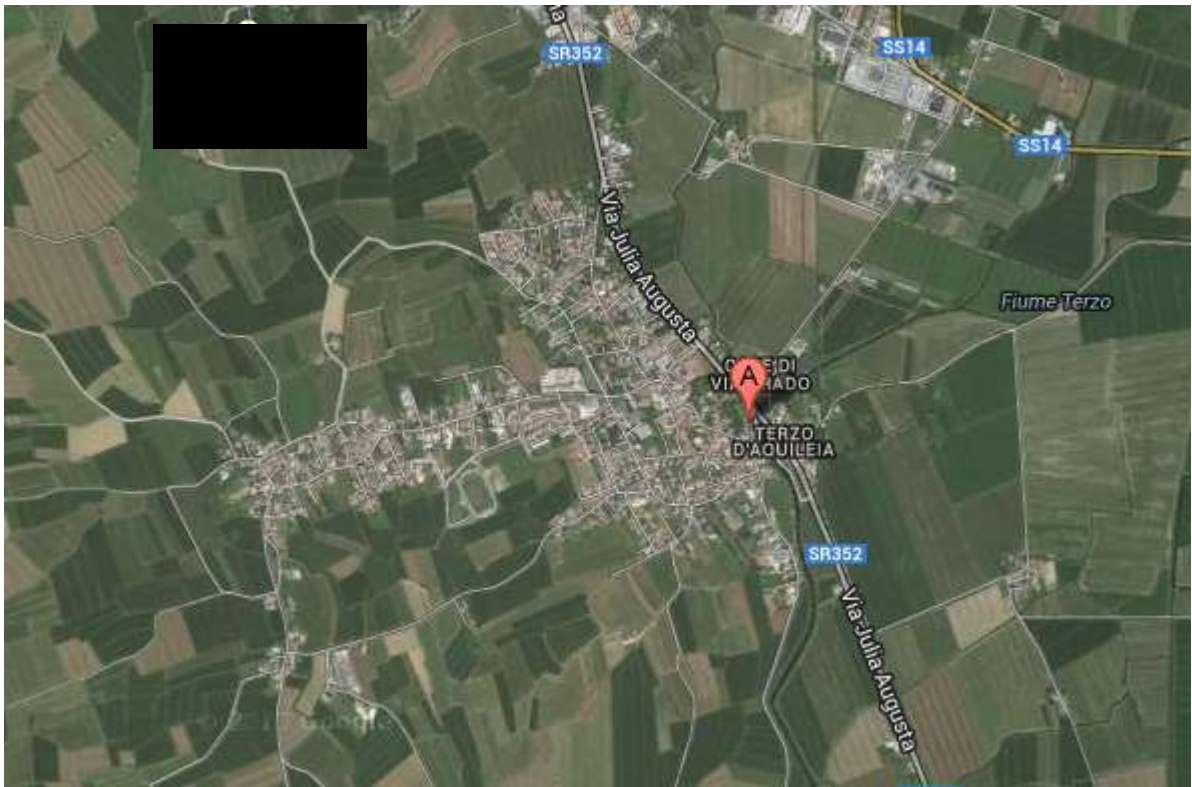


Il valore stimato per la quale ci si aspetta che una proprietà venga venduta, ad una data successiva a quella della valutazione e specificata dal valutatore, a seguito di trattativa tra un venditore ed un acquirente, entrambi motivati, nel corso di trattativa ed a seguito di promozione commerciale, in un ambito in cui entrambe le parti hanno agito con cognitio causa, prudentemente e senza obbligo.

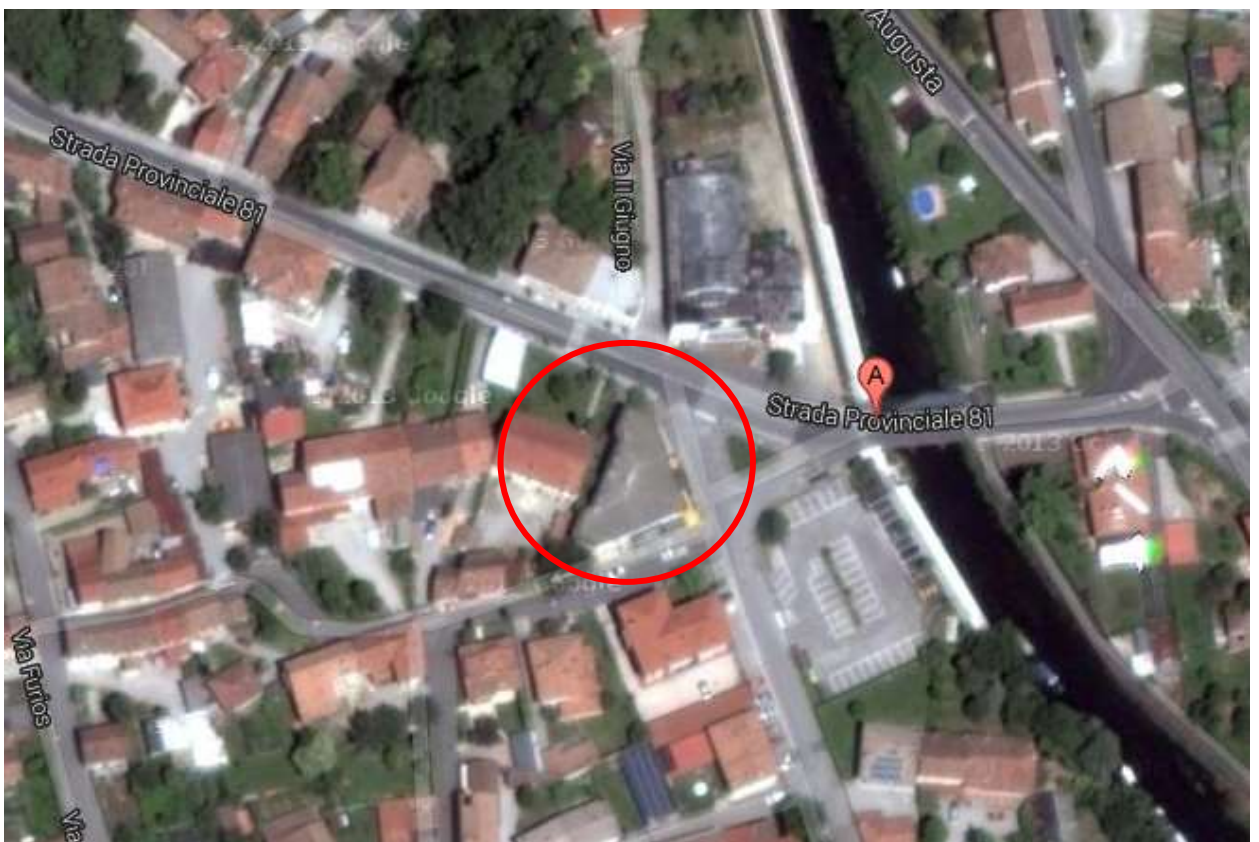


Allegato 3

Inquadramento generale



Inquadramento di zona





Allegato 4

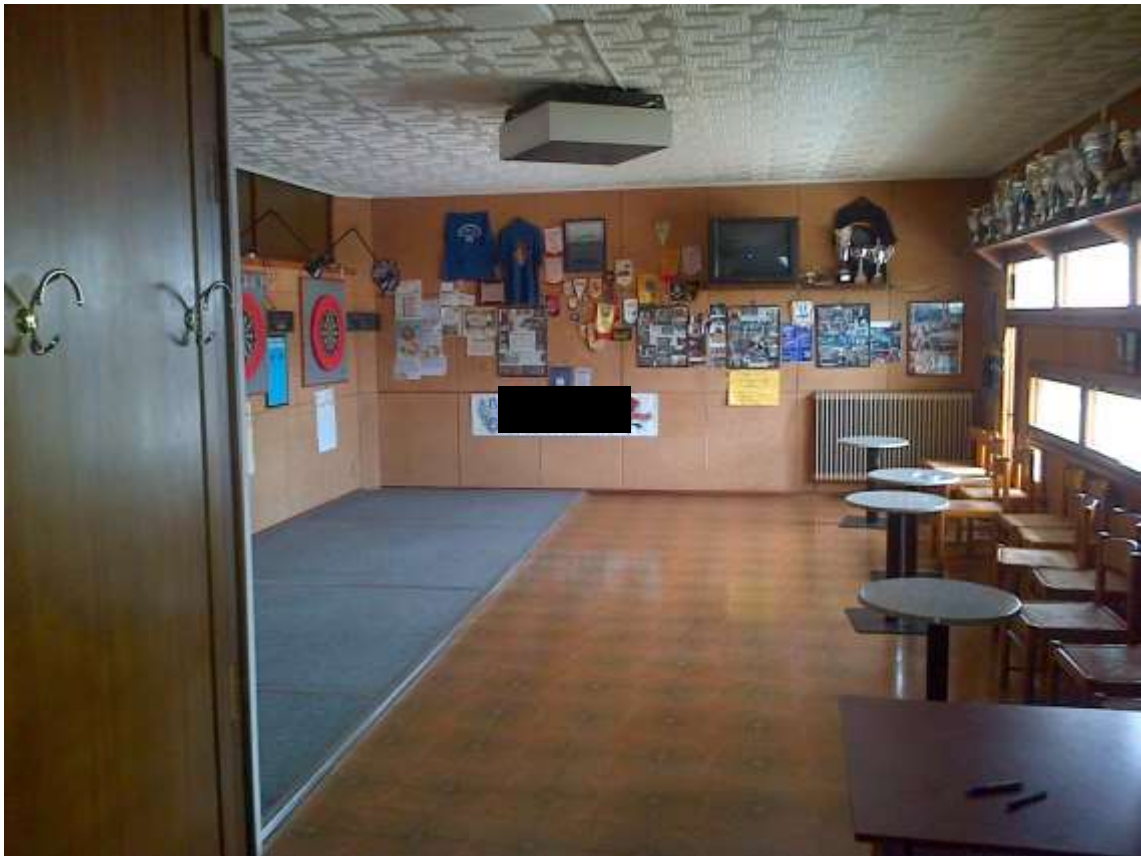


















Allegato 5

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2013 - Semestre 2

Provincia: UDINE

Comune: TERZO DI AQUILEIA

Fascia/zona: Centrale/ZONA CENTRALE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

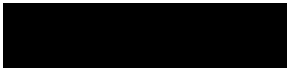
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (C/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (C/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	360	490	L	1,8	2,7	L
Negozi	NORMALE	920	1350	L	4,9	7,4	L

VALORI DI VENDITA (COMPARABLES)

	1	2	3
Indirizzo	Nimis UD	Fiumicello UD	S. Giorgio di Nogara UD
Agenzia/Privato			
Uso	Trattoria e dancing	Commerciale	Albergo
Richiesta €	160.000,00	160.000,00	900.000,00
Mq.	360,00	167,00	700,00
Richiesta/mq. (€/mq)	444,00	958,00	1.286,00



Allegato 6



COMUNE DI TERZO D' AQUILEIA

NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI

IL SINDACO

Vista la domanda del Sig. [REDACTED]
 nato a _____ il _____;
 residente a _____
 tendente ad ottenere l'autorizzazione a costruire _____
 in questo Comune: catasto foglio _____ mappale N. _____ in località Terzo d'Aquileia
 Via 2 giugno N. _____;

Visti i disegni, il tipo di frazionamento e le planimetrie allegate alla domanda stessa;

Sentito il parere favorevole della Commissione Edilizia in data 7.6.1971;

Udito il referto dell'Ufficio Tecnico Comunale in data 7.6.1971;

Visto il parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario in data 7.6.1971.

(1)

Visti i regolamenti comunali di edilizia, igiene, polizia locale e tutela delle strade comunali;
 Vista la legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche e integrazioni;
 Vista la denuncia relativa alle imposte di consumo sul materiale da costruzione edilizia che verrà impiegato;

Vista la legge comunale e provinciale, T.U. 3 marzo 1934, n. 383;

Visto le disposizioni sancite dal Codice Civile, libro terzo, in materia di proprietà edilizia;

Viste le leggi sulla prevenzione infortuni 27 aprile 1955, n. 547; 7 gennaio 1956, n. 164; 19 marzo 1956, n. 302;

Visto che copia del progetto e relativi calcoli statici delle opere in conglomerato cementizio semplice ed armato è stato depositato presso la Prefettura per gli adempimenti di cui alla legge 16 novembre 1939, n. 2229;

Visto le norme di cui alla legge 25 novembre 1962, n. 1684, recante provvedimenti per l'edilizia con particolari prescrizioni per le zone sismiche;

Concede il proprio

NULLA OSTA

a Signor [REDACTED]
 per l'esecuzione dei lavori di cui trattasi, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia, di igiene e di polizia locale in conformità al progetto presentato e secondo le migliori regole d'arte, perchè riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati quanto per il sistema costruttivo adottato, nonché sotto l'osservanza delle prescrizioni di seguito riportate:

- 1) - Restano salvi, riservati e rispettati i diritti di terzi;
- 2) - Col presente permesso, non s'intende acquisto da parte del richiedente alcun diritto per opporsi o pretendere alcuna indennità in qualunque caso e in qualsivoglia tempo contro le disposizioni che al Comune piacesse di adottare per migliorare le condizioni delle strade o piazze adiacenti, intendendosi che il concessionario rinuncia ora per allora a qualsiasi pretesa legale o consuetudinaria.
- 3) - Chi fabbrica non deve mai ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti e deve osservare tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose e ridurre per quanto è possibile gli inconvenienti che i terzi possono risentire dall'esecuzione di tali opere.

COMUNE DI TERZO DI AQUILEIA

7-12-1983

PROVINCIA DI UDINE

Prot. n. 5633
Li 01 GEN. 1984

PRATICA EDILIZIA N. 591/EM
ANNO 1983



CONCESSIONE EDILIZIA

IL SINDACO

Vista la domanda di concessione presentata in data 12.12.1983

da: [redacted]
codice fiscale [redacted] con allegato progetto, elaborato dal tecnico

cod. fisc. _____
per (?) Modifiche alle pareti interne del primo piano.

plani _____ vani _____ utili _____ accessori _____
destinazione Uffici

ubicato in Terzo di Aquileia via Piazza Libertà 3 sede [redacted] n. _____
sull'area identificata nel catasto comunale; foglio _____ p.c. _____

Accertato che il richiedente ha titolo per richiedere la suddetta concessione nella qualità di
Presidente _____ come risulta dalla documentazione esibita

Viste le altre caratteristiche del progetto:

— Superficie coperta esistente	mq. _____	} Totale _____
— Superficie coperta di progetto	mq. _____	
— Altezza massima	ml. _____	} Totale _____
— Volume esistente	mc. _____	
— Volume di progetto	mc. _____	
— Arretramento dal ciglio stradale	ml. _____	
— Arretramento dai confini interni di proprietà	ml. _____	

Sentito il parere dell'Ufficiale Sanitario espresso a norma dell'art. 220 del T.U. delle Leggi sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265;

Sentito il parere della Commissione Edilizia Comunale in data 12.12.1983

(1) Redigere l'attestato per la quale si rilascia la concessione urbanistica o edilizia.

Preso atto del benessere (1) _____

Visti: - il Regolamento edilizio comunale vigente;

- gli strumenti urbanistici comunali;
- la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;
- la legge 28 gennaio 1977, n. 10;
- le vigenti leggi regionali;

Dato atto che l'opera di cui alla presente concessione ^{risale} ~~risale~~ nel caso di concessione gratuita perchè ai sensi dell'art. 9 legge 10/77.

Vista la ^{concessione} ~~concessione~~ registrata a _____ il _____
n. _____ vol. _____ e trascritta nella Conservatoria dei Registri Immobiliari
di _____ il _____ n. _____ art. _____

Accertato che gli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 5 della legge n. 10, stabiliti in base alla deliberazione del Consiglio comunale n. _____ del _____ sono stati determinati in L. _____ e versati con bolletta n. _____ del _____
(?) _____

e che il contributo commisurato al costo della costruzione è stato determinato in L. _____;
Fatti salvi tutti i diritti dei terzi;

CONCEDE

1) a _____

di eseguire le opere indicate nel progetto di cui in premessa alle condizioni seguenti:

- a) inizio lavori: entro un anno dalla data della presente concessione.
- b) termine di ultimazione: entro tre anni dalla data della presente concessione.
- c) versamento al Comune degli oneri commisurati al costo (2) ammontanti a L. _____

in _____ rate, come di seguito:

L. _____	entro _____
L. _____	entro _____
L. _____	entro _____
L. _____	entro _____

(1) Indicare il benessere riferito dall'Ufficio del Ciro Circa per l'esecuzione di opere in zona sismica (Legge 2 febbraio 1974, n. 64) o altra autorizzazione particolare.

(2) Ovvero sono stati avviati tentativi o parzialmente mediante esecuzione diretta della opera da parte dell'interessato, sono risulta da concessione.

(3) Da sanzionare la caso di concessione gratuita o di edifici convenzionati.



COMUNE DI TERZO DI AQUILEIA
Provincia di Udine

Ent. Fisc. 2301610007
Part. IVA 0054150007



tel. 0432/32114
fax 0432/35387

Prot. n° 4483

11. 25 GIU. 1996

Oggetto : *Certificato di destinazione urbanistica, sensi dell'art.18 Legge 28.02.85 n°47.*

IL SINDACO

VISTA la domanda del sig. [redacted] in qualità di Presidente della [redacted]

[redacted] n°4483/Prot. con la quale viene richiesto il rilascio del certificato di destinazione urbanistica previsto dall'art.18 della Legge n°47/85 per l'area distinta al catasto con la p.e. 901/2, del C.C. di Terzo di Aquileia.

VISTI gli strumenti urbanistici vigenti,

certifica

che la particella catastale indicata in premessa ricade totalmente in zona che il vigente P.R.G.C. classifica come "zone S - Attrezzature e servizi di scala comunale" S2.2, di cui si riportano le prescrizioni urbanistiche :

- ZONA S (art.17a)

La zona coprende le aree destinate alla riserva di servizi ed attrezzature pubbliche comunali divise in :

1. Viabilità e trasporti

- 31.1 - parcheggi per la residenza
- 31.2 - parcheggi di interscambio

2. Culto e vite associative

- 32.1 - edifici per il culto e attrezzature parrocchiali
- 32.2 - edifici per i diritti democratici e la vita associativa

.... omisiss

I servizi e le attrezzature non previste nella tabella 2 del P.U.R. ed inserite nel presente piano sono assimilabili alle categorie stabilite dal P.U.R. e pertanto seguono le stesse prescrizioni.

I "pontili di ormeggio" (36.5) permettono la realizzazione di ormeggi per imbarcazioni da diporto, accessi e percorsi minori di collegamento in una zona che non interferisce con la navigabilità del fiume ma valorizza un ramo morto dell'Assise-torzo conseguentemente alle opere di ratiifica del tracciato del fiume.

Tali servizi ed attrezzature dovranno garantire, attraverso uso di materiali idonei e tecniche costruttive, caratteristiche di equilibrio, massima affidabilità e nel contesto un armonico inserimento nel contesto ambientale.

Il sovrappeso pedonale dell'argine dovrà essere limitato ad un solo punto. E' previsto il numero massimo di 100 natanti.

Le caratteristiche dei servizi e delle attrezzature di "Regione fluviale 36.5" verranno stabilite da un piano unitario di parco urbano così come previsto dalla normativa regionale in materia. In assenza di tale piano saranno vietati tutti gli interventi atti a modificare l'attuale habitat.

Nelle zone 33.4 "sala da ballo" saranno consentiti interventi di ampliamento fino ad un aumento della superficie coperta del 10% max. e ciò solamente per comprovati motivi di ordine igienico-edilizio e ristrutturazione tendenti ad un miglioramento funzionale del servizio sia per migliorare le sue condizioni di sicurezza.



La zona 55.7 comprende la fascia di protezione del fiume Teco e Massa ricadente all'interno del territorio comunale ed individuata sulle planimetrie di zona.

- Gli interventi sono soggetti a pianificazione attuativa estesa all'intera zona, che dovrà prevedere:
- La ricostruzione del paesaggio nel tratto extraurbano, attraverso la piantagione di siepi e fasce del boschi pianificati e la realizzazione di percorsi pedonali e/o ciclabili e/o cavestrini;
 - La riqualificazione del tratto urbano con piante ed arredi adeguati all'habitat;
 - Il divieto di edificazione per una profondità di m.50 dal confine esterno dell'area pianificata o alluvionale e lungo il corso dei canali artificiali per una profondità di m.25 dal confine esterno degli argini.

Gli interventi di manutenzione e adeguamento infrastrutturale ed in particolare le opere atte ad un miglioramento delle sedi stradali e dell'accessibilità di centri non sono soggetti a piano attuativo.

Si rilascia la presente in carta semplice / resa legale su richiesta dell'interessato per gli usi consentiti dalla legge.

IL SINDACO


no/detti-ur/cviti.1

COMUNE DI TERZO DI AQUILEIA
PROVINCIA DI UDINE

PERMESSO D'ABITABILITÀ O D'USO N. 505

Prot. N. 1853

IL SINDACO

Visto il verbale d'ispezione in data 3.6.1972
dell'Ufficiale sanitario, dal quale risulta che il fabbricato di proprietà
della Ditta 

sito in Terzo d'Aquileia Via 2 Giugno n.
(p. c. di), composto di vani
n. 7 (3 utili + 3 accessori).


la cui costruzione venne autorizzata con licenza edilizia n. 505
in data 15.6.1971 è conforme al progetto approvato;
i muri sono convenientemente prosciugati e non sussistono altre cause
di insalubrità:

Visto l'art. 231 del T. U. Leggi sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265;
Visto l'art. 24 del Regolamento comunale d'igiene 20 maggio 1933;

CONCEDE LICENZA

per l'occupazione dell'edificio e delle parti di esso in premessa indicata.

TERZO DI AQUILEIA ^{II} 3 maggio 1973

IL SINDACO


Situazione degli atti informatizzati al 05/10/2010

Dati della richiesta	Denominazione: [REDACTED]
Soggetto individuato	Fabbricati siti nel comune di TERZO DI AQUILEIA (Codice: L144) Provincia di UDINE

1. Unità Immobiliari site nel Comune di TERZO DI AQUILEIA(Codice L144) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbani	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Miscro Zona	Categoria	Class.	Consistenza		Rendita	Indirizzo Dati derivati da	Dati ulteriori
1		43	801/2	1			C/1	7	451 mq		Euro 4.894,45	VIA IL GIUGNO n. 8 piano T -1; Variante del 28/05/2008 n. 25274 J/2008 in atti dal 29/07/2008 (protocollo n. UD0034790) BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE	Riserve

Immobile 1: Riserve: 1 Atti di passaggio intermedi non esistenti

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

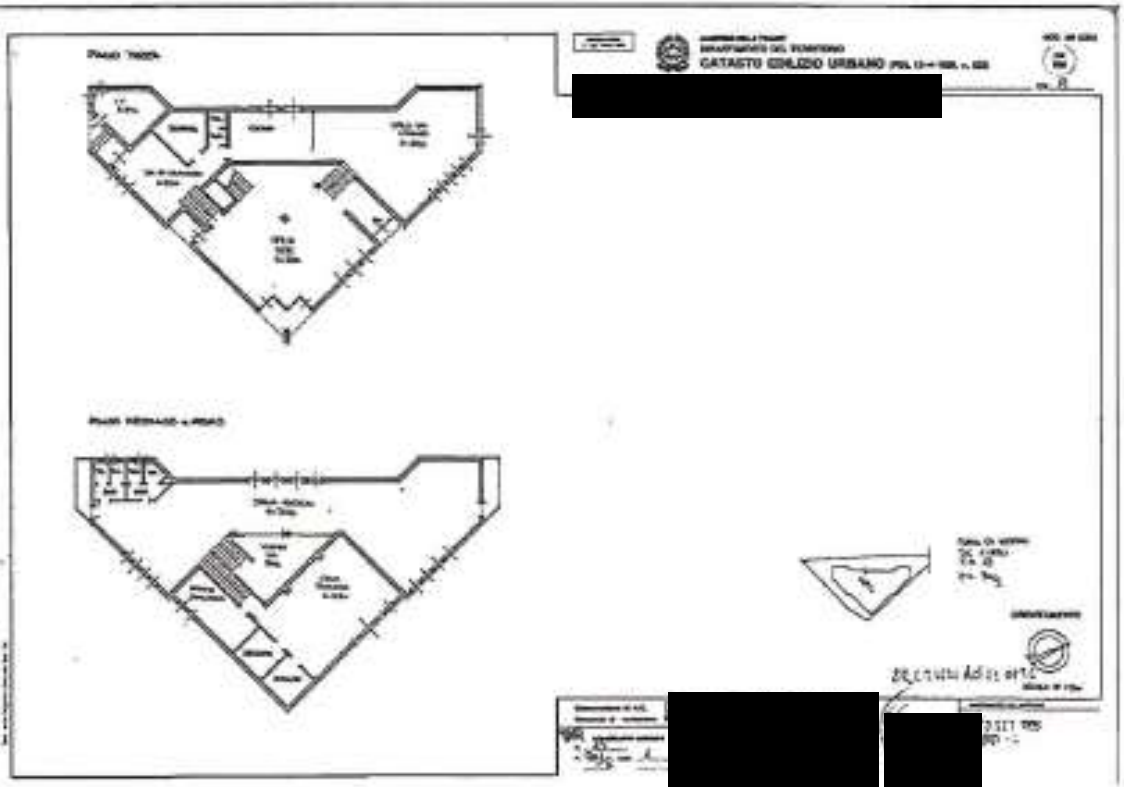
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Pratiche per I/1
DATI DERIVANTI DA: RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 11/07/2008 n. 13498 L/2008 in atti dal 11/07/2008 (protocollo n. UD0046951) RETTIFICA D'UFFICIO			

Rilasciata da: Servizio Telematico

Catogo dei fabbricati - Situazione al 26/02/2010 - Comune di TERZO DI AQUILEIA (L.144) - < Foglio: 13 - Particella: 901/2 - Subalterno: 1 >
VIA IL GIUONO n. 8 piano: T-1;

Data presentazione: 23/09/1996 - Data: 20/10/2010 - n. T217137 - R404editee
Tondo architet: 1 - Formate di acquisizione: A429746209 (acq258X420) - Formata stampa file: A42104297)

Data presentazione: 23/09/1996 - Data: 20/10/2010 - n. T217137 - R404editee



10 metri

UFFICIO TAVOLARE REGIONALE DI CERVIGNANO DEL FRIULI .

G.T.617/87

Il Pretore di Udine, sezione distaccata di Cervignano del Friuli,

quale Giudice Tavolare, letta la domanda della [REDACTED]

[REDACTED] per

costituzione di condominio;

esaminati gli atti che concernono con lo stato tavolare;

visto l'art. 94 e segg. del R.D. 409/1929 e successive modificazioni ed integrazioni;

In base al piano tavolare tipo 280/96 del geom. P. Pavietti e della bolletta dell'UFF. del Registro di Cervignano del Friuli

del 8.5.1997;

d e c r e t a

presso il C.C. DI TERZO DI AQUILINA:

- l'escorporazione dal ct.1° della P.T. 1117 della pc. 901/2 ed il suo trasporto quale ct.1° della P.T. 2120;

- l'annotazione che sulla pc. 901/2 viene eretto un edificio in condominio, dal quale vengono escorporati i seguenti enti indipendenti:

ENTE 1 - costituito da sala bar, e annessi al pianoterra, ufficio e sala riunioni al piano mezzano e primo, colorato nel piano in giallo, ed il suo trasporto quale ct.1° della P.T. 2121;

ENTE 2 - costituito da ripostiglio, ufficio al primo piano e colorato nel piano in blu, ed il suo trasporto quale ct.1° della P.T. 2122;

ENTE 3 - costituito da atrio e sala riunioni al piano secondo,



colorato nel piano in arancione, ed il suo trasporto quale
ct.1^a della P.T. 2123;

l'intavolazione del diritto di proprietà del ct.1^a-po. —
501/2 della P.T. 2120, a nome di proprietari protespore degli
enti sottelencati:

ENTE IND.	1	CT.1 ^a	P.T. 2121	CON 740/1000;
ENTE IND.	2	CT.1 ^a	P.T. 2122	CON 150/1000;
ENTE IND.	3	CT. 1	P.T.2123	CON 110/1000;

- l'intavolazione del diritto di proprietà del ct.1^a delle
PP.TT. 2121. 2122. 2123 a nome di:

[REDACTED] con sede in Terzo

di AQUILEIA ;

- l'annotazione che gli stessi enti come sopra formati sono
inscindibili ed indivisibili delle parti di uso comune loro attri-
buite e che non potranno gravarsi o alienarsi separatamente
dalla stesse. =

CERVIGNANO

17 OTT. 1997

IL CONS.TAV.

IL PRETORE



UFFICIO TAVOLARE REGIONALE DI UDINE

SEZIONE DISTACCATA DI CERVIGNANO DEL FRIULI

ESTRATTO TAVOLARE GENERALE DELLA P.T. 1117 DI TERZO DI
AQUILEIA

P.T. 1117

CONSISTENZA: A in parte

1° Corpo Tavolare - pp.cc. 801/2 fabbricato e corte -
901/3 arativo

A IIa parte: negativo

PROPRIETA': P. 2 - Pres. 08.05.1981 G.T. 887/81

In base all'atto di fusione dd. 07.05.1981 rep. 20889
not. [redacted] s'intavola il diritto di proprietà del c.t.

1° a nona di:

[redacted] con sede
in Terzo d'Aquileia

PASSIVI: P. 1 - Pres. 23.03.1993 G.T. 354/93

In base all'atto di mutuo dd. 26.02.1993 rep. 28127 not.
Gorvanzo, s'intavola il diritto d'ipoteca a favore della

[redacted] spese

ed accessori come meglio specificati all'art. 8) a peso
del c.t. 1°

Cervignano, 11 4 settembre 1996

[redacted signature]

RE

UFFICIO TAVOLARE REGIONALE DI UDINE

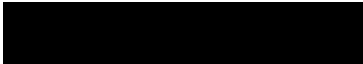
SEZIONE DISTACCATA DI CERVIGNANO DEL FRIULI

DIRITTI TAVOLARI

PROPRIETA'	L. []
IPOTECA	L. []
PROSCRIZIONE	L. []
AUTENTICAZIONE	L. []
URGENZA	L. []
TOTALE	L. []

UFFICIO TAVOLARE REGIONALE DI UDINE

[redacted]




 Ministero delle Finanze
 DIREZIONE REGIONALE DELLE FINANZE
 Servizio cartario tributarie

10008-1996
 UFFICIO TRIBUTARIO
 TRIESTE
 88

DIRETTORI DI BOLLO:

PARTITE TAVOLARI

C.C.: TERZO D'AQUILEIA P. I.
 U.T.: UDINE - Sezione di CONFIGNANO



p.c.n. 901/2
 p.c.n. 901/3

Foglio A

Foglio B

QUOTA: 1/1
 SOCIETA'
 MITATA
 con sede in TERZO D'AQUILEIA

***** FINE *****
 NOTA:
 I dati sopra esposti corrispondono allo stato tabolare aggiornato al
 08.05.1996. Peraltro la presenza stessa delle quali presenzia in pres-
 senza di risultanze tavolari incomplete e non puo' essere utilizzata
 quale documento sostitutivo dell'estratto cavolare.

MOD. SANI 1/1/97 - 201E - 62L - 62L N

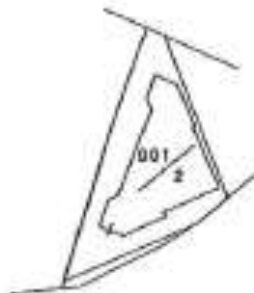


PIANO TAVOLARE
DI DIVISIONE CONDOMINIALE

COPIA DI MAPPA

C.C. TERZO D'AQUILEA

p.c. 901/2 F.M. 13 folto. e cart. usq. 665
superficie rilevata dal G.T. 15/02/91
SCALA 1:1000
Bozza 2156 del 3/9/96



PIANO TAVOLARE DI DIVISIONE CONDOMINIALE

Per la formazione di n.3 (tre) Enti Indipendenti costituenti il complesso edilizio ubicato sulle p.c. 901/2 della P.T. 1117 c.t.1 foglio di mappa n.13 del comune censuario di Terzo d'Aquileia, sito in via 2 Giugno n.8 di proprietà [REDACTED]

ENTE INDIPENDENTE 1 colorato in giallo costituito da :
- n.1 sala bar, n.1 sala da pranzo, n.1 cucina, n.1 w.c., n.1 dispensa, n.1 locale di sgombero e n.1 c.t. al Piano Terra ;
- n.1 sala giochi, n.2 anti w.c., n.4 w.c., n.1 ufficio direzione, n.2 archivi n.1 sala riunioni e n.2 ballatoi al Piano Mezzano e Primo .

ENTE INDIPENDENTE 2 colorato in blu costituito da :
- n.1 ingresso, n.1 ufficio, n.1 ripostiglio, n.1 w.c. n.1 ballatoio e n.1 sala riunioni al Piano Secondo.

ENTE INDIPENDENTE 3 colorato in arancione costituito da :
- n.1 atrio, n.1 w.c., n.1 sala riunioni e n.1 ballatoio al Piano Secondo.

ENTE O BENE COMUNE NON CENSIBILE

Si fa presente che tutte le parti d'uso comune quali: fondazioni, muri maestri, solai, tetto, l'area coperta, la corte, il terrazzino gli spazi di manovra, le strutture portanti dell' edificio, i muri di divisione tra i singoli alloggi, la rete di fognatura e canali di scarico, gli allacciamenti idrici, elettrici e del gas, nonché quant'altro previsto dall'art. 1117 e seguenti del C.C., formano la proprietà indivisa in condominio, che viene attribuita, ai proprietari protempore delle singole proprietà immobiliari sopra descritte, con le quote millesimali indicate affianco di ciascuna di esse.

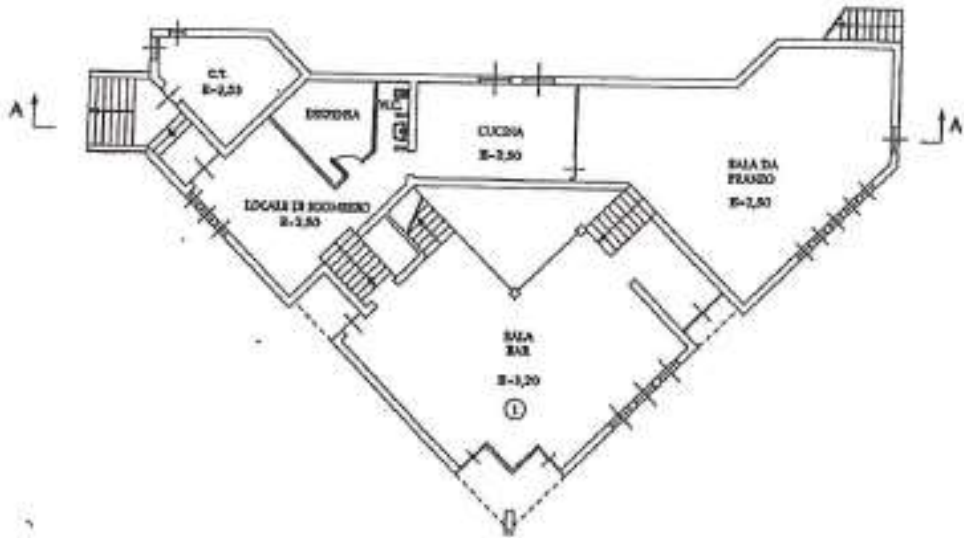
TABELLA MILLESIMALE

ENTE INDIPENDENTE 1	millesimi	740/1000
ENTE INDIPENDENTE 2	millesimi	150/1000
ENTE INDIPENDENTE 3	millesimi	110/1000

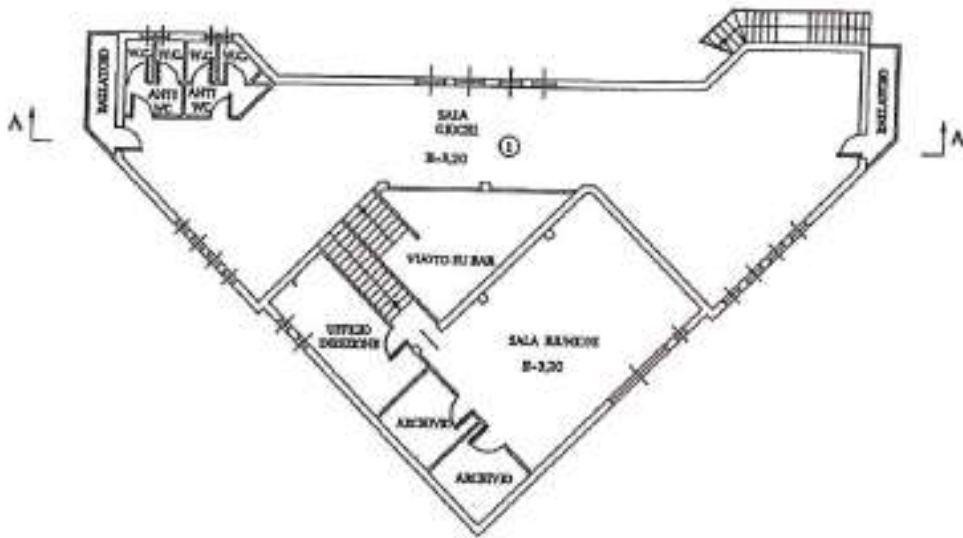
sommano 1000/1000

[REDACTED] IL TECNICO

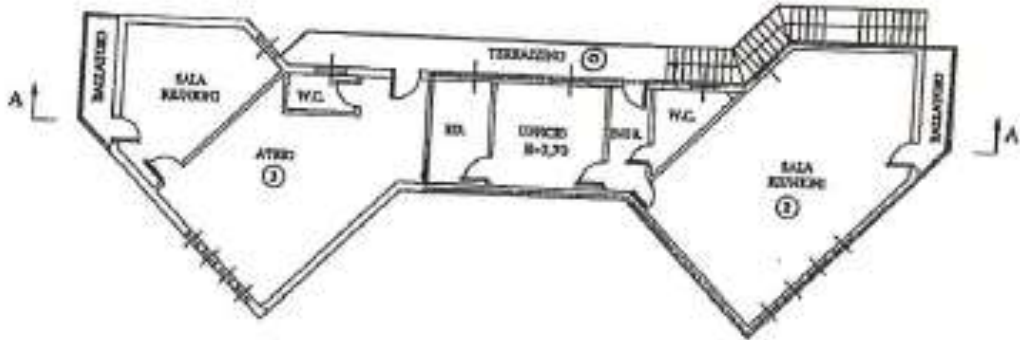
PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO MEZZANO E PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO



SEZIONE A-A

