

# TRIBUNALE di UDINE

Fall. 32/2020

Sent.37/2020

Ditta [REDACTED]

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE dei terreni in AIELLO del FRIULI e VISCO adiacenti al Palmanova Outlet Village



Sito: Ipotesi di realizzazione sui terreni di Aiello del Friuli e Visco (UD)

Giudice Delegato:

Curatore:

**DOTT.SSA ANNALISA BARZAZI**

**DOTT. ANDREA BONFINI**

# INDICE

PREMESSA, ASSUNZIONI e LIMITI DELLA PERIZIA .....	1
1 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE e TAVOLARE .....	3
2 – DESTINAZIONE URBANISTICA AIELLO del FRIULI .....	8
3 – DESTINAZIONE URBANISTICA VISCO.....	16
4 – ESPROPRIO DI PARTE DELLE PARTICELLE .....	28
5 – UBICAZIONE .....	32
6 – DESCRIZIONE .....	34
6 – CERTIFICATO NOTARILE .....	35
7 – VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI .....	46
7.1 – PREMESSA SULL’AREA OGGETTO DI PIANO ATTUATIVO COMUNALE .....	46
7.2 – ASSUNZIONI E IPOTESI DI VALUTAZIONE .....	47
7.3 – METODO DI STIMA .....	48
7.4 – STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELL’AREA EDIFICABILE .....	49
7.5 – SCELTA DELL’ORIZZONTE TEMPORALE .....	50
7.6 – DETERMINAZIONE DEI RICAVI .....	50
7.7 – LA STIMA DEI COSTI .....	51
7.8 – STIMA DEI SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE PER LA STIMA DI USCITA .....	51
7.9 – STIMA DEL SAGGIO DI ATTUALIZZAZIONE .....	53
7.10 – STIMA DEL VALORE DEI TERRENI OGGETTO PAC .....	53
7.11 – STIMA DEI TERRENI NON RIENTRANTI NEL PAC .....	53
8 – LOTTI PROPOSTI .....	54

## PREMESSA

Il presente rapporto di valutazione viene redatto dal tecnico geom. Marco Peresson di Udine (UD) regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri di Udine al n.2863, a quello dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Udine su incarico del Curatore della procedura.

## ASSUNZIONI E LIMITI DELLA PERIZIA

Assunzioni e limiti della perizia: - sugli immobili sono stati fatti diversi sopralluoghi tra gennaio, febbraio e aprile 2021; - le visure catastali sono state effettuate a dicembre 2020; - le superfici degli immobili sono desunte dalle visure catastali e di conseguenza devono ritenersi puramente indicative in quanto la vendita è a corpo e non a misura. Non sono stati effettuati rilievi strumentali per rilevare le superfici. Di conseguenza il valore proposto è l'unico elemento valutativo a prescindere dalla superficie e destinazione dello stesso; - i dati riportati in perizia in ordine alla situazione urbanistica derivano dai certificati di destinazione urbanistica rilasciati dai Comuni di Aiello del Friuli e Visco; - non sono state fatte analisi sui terreni: qualora emergessero problemi ambientali, lo scrivente si riserva di rivalutare gli immobili tenendo in considerazione le eventuali passività. Da informazioni verbali la parte verso nord est, ovvero verso Visco, sarebbe stata oggetto di riporto di terreno o ritombata.

## DEFINIZIONE DEL RAPPORTO DI VENDITA FORZATA

Per rapporto di valutazione si definisce il documento conclusivo del processo di valutazione e ha il compito di comunicare i valori stimati e di riportare le finalità, il metodo, le eventuali assunzioni e le condizioni limitanti alla base della valutazione (*International Valuation Standards, IVS 3*).

### **Valore di vendita forzata**

- *"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione di valore di mercato."*
- *"La vendita forzata implica un prezzo derivante da una vendita avvenuta in circostanze straordinarie. Generalmente riflette un periodo di commercializzazione inadeguata, durante il quale i beni non sono stati esposti nel mercato a sufficienza."*
- *"Il prezzo di vendita forzata si fa dipendere dal periodo di esposizione correlato alle condizioni soggettive delle parti contraenti, alle condizioni degli immobili e allo svolgimento della trattativa."*
- *"Una vendita immobiliare nell'ambito di una procedura di vendita forzata il valore "è atteso essere minore del prezzo di mercato."*

# I – IDENTIFICAZIONE CATASTALE e TAVOLARE

## Catasto terreni di Aiello del Friuli in C.C. di IOANNIS

### particelle che rientrano prevalentemente nel Piano Attuativo Comunale – PAC

	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie (m <sup>2</sup> )			Reddito		COMUNE CENSUARIO	PARTITA WEB	DA PARTITA TAVOLARE	GN
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario				
1	1	646/5	seminativi	6			30	€ 0,22	€ 0,11	C.C. IOANNIS	PT WEB 69 ct.1	PT 548 ct.3	GN 2313/2005
2	1	572/10	seminativi	6		20	50	€ 14,82	€ 7,41	C.C. IOANNIS	PT WEB 69 ct.1	PT 548 ct.3	GN 2313/2005
3	1	580/5	seminativi	6		26	85	€ 19,41	€ 9,71	C.C. IOANNIS	PT WEB 69 ct.1	PT 548 ct.3	GN 2313/2005
4	1	580/4	seminativi	6		1	37	€ 0,99	€ 0,50	C.C. IOANNIS	PT WEB 69 ct.1	PT 548 ct.3	GN 2313/2005
5	1	578/2	seminativi	6		10	92	€ 7,90	€ 3,95	C.C. IOANNIS	PT WEB 69 ct.1	PT 548 ct.3	GN 2313/2005
6	1	579/1	seminativi	6		23	95	€ 17,32	€ 8,66	C.C. IOANNIS	PT WEB 69 ct.1	PT 548 ct.3	GN 2313/2005
7	1	572/23	seminativi	6		8	60	€ 6,22	€ 3,11	C.C. IOANNIS	PT WEB 69 ct.1	PT 548 ct.3	GN 2313/2005
8	1	572/17	seminativi	6		2	30	€ 1,66	€ 0,83	C.C. IOANNIS	PT WEB 70 ct.1	PT 549 ct.2	GN 1008/2007
9	1	572/18	seminativi	6		78	70	€ 56,90	€ 28,45	C.C. IOANNIS	PT WEB 70 ct.1	PT 549 ct.2	GN 1008/2007
10	1	572/19	seminativi	6		3	50	€ 2,53	€ 1,27	C.C. IOANNIS	PT WEB 70 ct.1	PT 549 ct.2	GN 1008/2007
11	1	572/20	seminativi	6		45	0	€ 32,54	€ 16,27	C.C. IOANNIS	PT WEB 70 ct.1	PT 549 ct.2	GN 1008/2007
12	1	572/22	seminativi	6		53	35	€ 38,57	€ 19,29	C.C. IOANNIS	PT WEB 70 ct.1	PT 549 ct.2	GN 1008/2007
13	1	569/1	seminativi	6		2	20	€ 1,59	€ 0,80	C.C. IOANNIS	PT WEB 66 ct.1	PT 620 ct.1	GN 750/2007
14	1	570/1	seminativi	6		4	30	€ 3,11	€ 1,55	C.C. IOANNIS	PT WEB 66 ct.1	PT 620 ct.1	GN 750/2007
15	1	571/1	seminativi	6	1	65	10	€ 119,37	€ 59,69	C.C. IOANNIS	PT WEB 66 ct.1	PT 29 ct.1	GN 750/2007
16	1	571/3	seminativi	6		2	54	€ 1,84	€ 0,92	C.C. IOANNIS	PT WEB 66 ct.1	PT 29 ct.2	GN 750/2007
17	1	571/2	seminativi	6		2	25	€ 1,63	€ 0,81	C.C. IOANNIS	PT WEB 66 ct.1	PT 29 ct.1	GN 750/2007
18	1	571/16	seminativi	6		10	80	€ 7,81	€ 3,90	C.C. IOANNIS	PT WEB 66 ct.1	PT 29 ct.2	GN 750/2007
19	1	572/43	seminativi	6		2	85	€ 2,06	€ 1,03	C.C. IOANNIS	PT WEB 68 ct.1	PT 548 ct.2	GN 2313/2005
20	1	580/21	seminativi	6			30	€ 0,22	€ 0,11	C.C. IOANNIS	PT WEB 68 ct.1	PT 548 ct.1	GN 2313/2005
21	1	580/23	seminativi	6		5	22	€ 3,77	€ 1,89	C.C. IOANNIS	PT WEB 68 ct.1	PT 548 ct.1	GN 2313/2005
22	1	572/55	seminativi	6		1	65	€ 1,12	€ 0,60	C.C. IOANNIS	PT WEB 68 ct.1	PT 548 ct.1	GN 2313/2005
23	1	572/59	seminativi	6		3	15	€ 2,28	€ 1,14	C.C. IOANNIS	PT WEB 68 ct.1	PT 548 ct.2	GN 2313/2005
24	1	572/1	seminativi	6			30	€ 0,22	€ 0,11	C.C. IOANNIS	PT WEB 61 ct.1	PT 799 ct.1	GN 937/2007
25	1	572/2	seminativi	6		7	0	€ 5,06	€ 2,53	C.C. IOANNIS	PT WEB 61 ct.1	PT 799 ct.1	GN 937/2007
26	1	572/3	seminativi	6			28	€ 0,20	€ 0,10	C.C. IOANNIS	PT WEB 61 ct.1	PT 799 ct.1	GN 937/2007
27	1	572/4	seminativi	6		5	70	€ 4,12	€ 2,06	C.C. IOANNIS	PT WEB 61 ct.1	PT 799 ct.1	GN 937/2007
28	1	580/20	seminativi	6			20	€ 0,14	€ 0,07	IOANNIS	PT WEB 68 ct.1	PT 548 ct.1	GN 2313/2005
29	1	580/22	seminativi	6		1	37	€ 0,99	€ 0,50	IOANNIS	PT WEB 68 ct.1	PT 548 ct.1	GN 2313/2005
					<b>Superficie catastale 39055mq</b>								

Delle porzioni di alcune particelle sopra riportate, come rilevabile dal certificato di destinazione urbanistica allegato al punto 2 della presente perizia, hanno una diversa destinazione rispetto al PAC.

### Catasto terreni di Visco in C.C. di VISCO – particelle che rientrano nel PAC

	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie (m <sup>2</sup> )			Reddito		COMUNE CENSUARIO	PARTITA WEB	DA PARTITA TAVOLARE	GN
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario				
1	5	206/15	seminativi	6		45	0	€ 32,54	€ 16,27	C.C. VISCO	PT WEB 80 ct.1	PT 935 ct.1	GN 2313/2005
2	5	206/7	seminativi	6		9	38	€ 6,78	€ 3,39	C.C. VISCO	PT WEB 81 ct.1	PT 958 ct.1	GN 1008/2007
3	5	206/6	seminativi	6		34	0	€ 24,58	€ 12,29	C.C. VISCO	PT WEB 81 ct.1	PT 958 ct.1	GN 1008/2007
4	5	206/14	seminativi	6		4	75	€ 3,43	€ 1,72	C.C. VISCO	PT WEB 79 ct.1	PT 412 ct.1	GN 750/2007
5	5	195	seminativi	6		38	84	€ 28,08	€ 14,04	C.C. VISCO	PT WEB 78 ct.1	PT 269 ct.3	GN 37/2005
6	5	196	seminativi	6		43	9	€ 31,16	€ 15,58	C.C. VISCO	PT WEB 78 ct.1	PT 269 ct.1	GN 37/2005
7	5	197	seminativi	6		40	28	€ 29,12	€ 14,56	C.C. VISCO	PT WEB 78 ct.1	PT 269 ct.3	GN 37/2005
8	5	199	boschi	3		36	83	€ 5,71	€ 1,52	C.C. VISCO	PT WEB 78 ct.1	PT 269 ct.3	GN 37/2005
9	5	198/2	seminativi	6		33	96	€ 24,55	€ 12,28	C.C. VISCO	PT WEB 78 ct.1	PT 269 ct.3	GN 37/2005
<b>Superficie catastale 28.613mq</b>													

### Catasto terreni di Aiello del Friuli in C.C. di IOANNIS – fuori dal PAC

	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie (m <sup>2</sup> )			Reddito		COMUNE CENSUARIO	PARTITA WEB	DA PARTITA TAVOLARE	GN
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario				
1	1	571/14	seminativi	6			50	€ 0,36	€ 0,18	IOANNIS	PT WEB 66 ct.1	PT 29 ct.1	GN 750/2007
2	1	571/17	seminativi	6		2	85	€ 2,06	€ 1,03	IOANNIS	PT WEB 66 ct.1	PT 29 ct.2	GN 750/2007
3	1	572/42	seminativi	6			5	€ 0,04	€ 0,02	IOANNIS	PT WEB 68 ct.1	PT 548 ct.2	GN 2313/2005
4	1	572/54	seminativi	6		3	25	€ 2,35	€ 1,17	IOANNIS	PT WEB 68 ct.1	PT 548 ct.1	GN 2313/2005
5	1	572/58	seminativi	6			5	€ 0,04	€ 0,02	IOANNIS	PT WEB 68 ct.1	PT 548 ct.2	GN 2313/2005
<b>Superficie catastale 670mq</b>													

Le particelle sopra riportate, come rilevabile dal certificato di destinazione urbanistica allegato al punto 2 della presente perizia, ricadono in zona agricola o di viabilità e quindi non farebbero parte del PAC.

## Catasto terreni di Aiello del Friuli in C.C. di IOANNIS

intestati alla Immobiliare Selva Amena e **da cedere** al Comune di Aiello del Friuli

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie (m <sup>2</sup> )			Reddito		COMUNE CENSUARIO	PARTITA WEB	DA PARTITA TAVOLARE	GN
				ha	are	ca	Dominicale	Agrario				
1	<b>1 578/7</b>	seminativi	6			18	€ 0,13	€ 0,07	C.C. IOANNIS	PT WEB 69 ct.1	PT 548 ct.3	GN 2313/2005
2	<b>1 646/6</b>	seminativi	6		1	30	€ 0,94	€ 0,47	C.C. IOANNIS	PT WEB 69 ct.1	PT 548 ct.3	GN 2313/2005

In base alle particelle richiamate nel PAC depositato il 27.03.2019 prot. 1545 in Comune di Aiello del Friuli e NON approvato, si indicano tutte le particelle che rientrerebbero nel PAC. Prevalentemente sono di proprietà della società fallita [REDACTED] (società anch'essa soggetta a procedura concorsuale fallimentare) per una superficie di 117.236mq e altre particelle per una superficie di circa 863mq – particelle 572/45, 572/47, 572/49, 572/57, 572/52, 578/9, 579/7, 580/15, 580/19, 580/25 - risultano di proprietà del Comune di Aiello del Friuli e altre particelle ancora per 3294 mq – particelle 816, 793, 794 del foglio 5 di Visco - risultano dei beni pubblici, strade.

Per la realizzazione della viabilità di raccordo delle attività progettate nel PAC con il sistema di livello territoriale generale devono essere interessati terreni esterni ai perimetri di PAC dei due Comuni, collocati tutti in Comune di Aiello del Friuli, necessari alla realizzazione delle due rotonde, sulle SP 108 e SP 126, e delle relative bretelle di collegamento.

Il tutto è facilmente verificabile dalla visione del Piano Regolatore Generale Comunale di Aiello del Friuli e Visco.

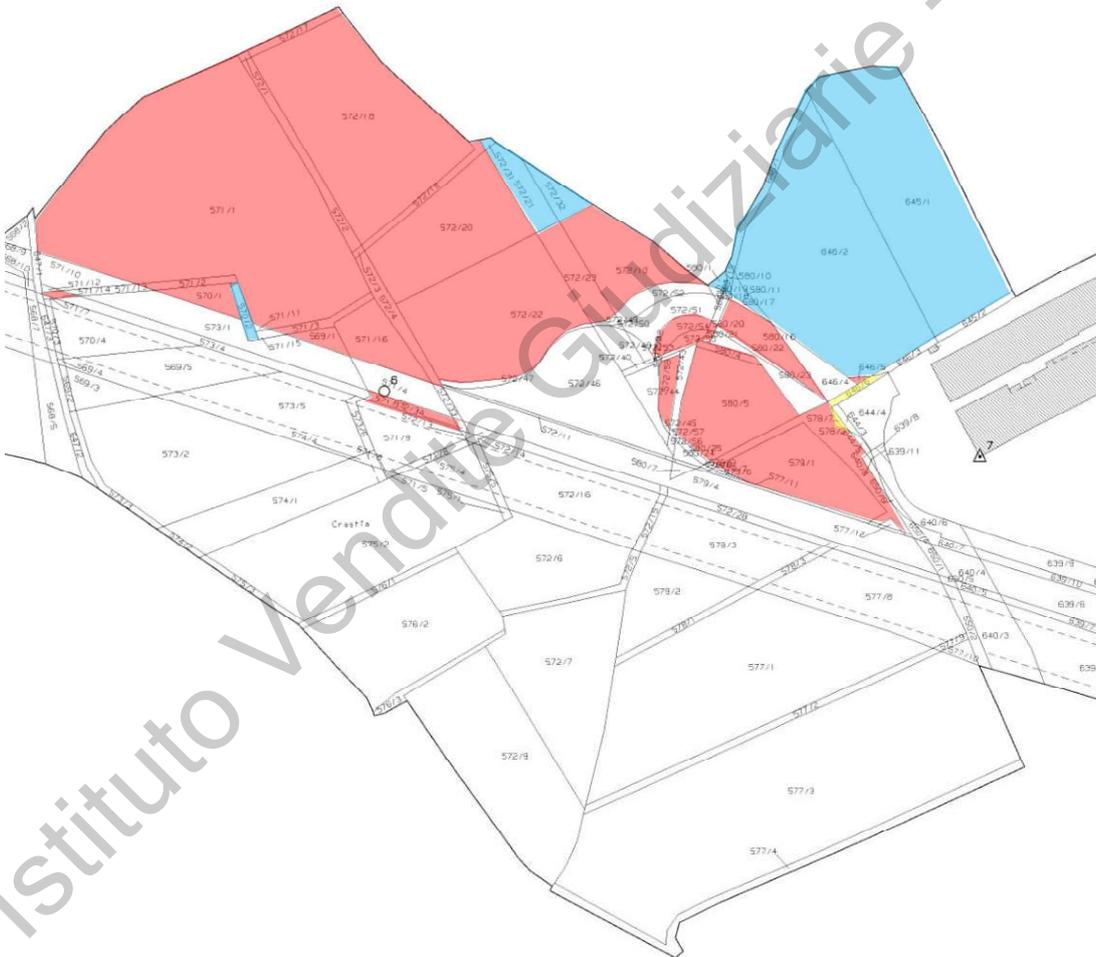
## Copia mappa NON in scala di AIELLO DEL FRIULI

Si riporta solo per visione le particelle che costituiscono l'area commerciale vicino all'outlet in Aiello del Friuli

**IN ROSSO IMMOBILIARE SELVA AMENA**

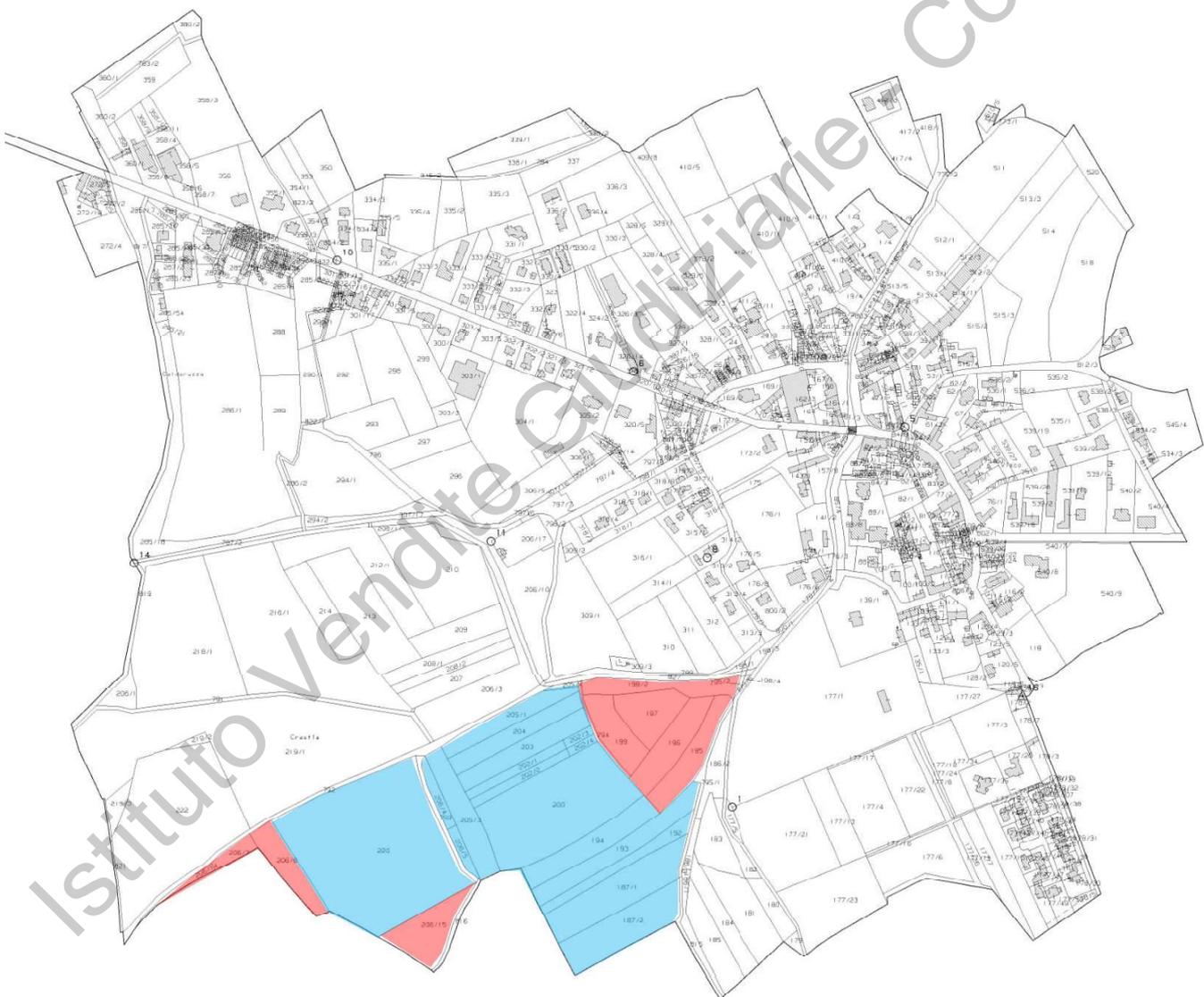
**IN BLU ORSO BUILDING**

**In giallo le due piccole particelle 578/7 e 646/6 da cedere gratuitamente al Comune di Aiello**



**Copia mappa NON in scala di VISCO**  
**IN ROSSO IMMOBILIARE SELVA AMENA**  
**IN BLU ORSO BUILDING**

Si riporta solo per visione le particelle che costituiscono l'area commerciale vicino all'outlet in VISCO.



## 2 – DESTINAZIONE URBANISTICA di AIELLO del FRIULI

In base al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal **Comune di Aiello del Friuli** Prot. n. 5740 datato 24.12.2020 si riporta:

...omissis...

### **C.C. di IOANNIS - F. 1**

**p.c. 578/7** ricade in:

-Zona H2.1 per le attività commerciali esistenti (ex zona HC), secondo il PRGC Vigente e ricadente nell'ambito di PRPC della Lottizzazione "ARCO" e soggetto a cessione in base alle relative convenzioni rep. n. 1068 dd. 17.10.2002, rep. n. 1113 dd. 21.02.2006 e rep. n. 1123 dd.13.10.2006;

**p.c. 646/5** ricade in:

-"viabilità di progetto" secondo il PRGC Vigente e ricadente nell'ambito di PRPC della Lottizzazione "ARCO";

**p.c. 646/6** ricade in:

-mappale quasi interamente ricadente in "viabilità di progetto", porzione Ovest del mappale in zona H2.1 per le attività commerciali esistenti (ex zona HC), secondo il PRGC Vigente e ricadente nell'ambito di PRPC della Lottizzazione "ARCO" e soggetto a cessione in base alle relative convenzioni rep. n. 1068 dd. 17.10.2002, rep. n. 1113 dd. 21.02.2006 e rep. n. 1123 dd.13.10.2006;

**pp. cc. 572/10 - 580/4 - 572/17 - 572/18 - 572/19 - 572/20 - 580/21 - 580/23 - 572/2 - 572/3** ricadono in:

- Zona HG "Zona per attività commerciali soggetta a piano attuativo" secondo il PRGC Vigente,

**pp.cc. 580/5 - 571/1 - 572/4** ricadono in:

- Zona HG "Zona per attività commerciali soggetta a piano attuativo" e porzione Sud in fascia di vincolo autostradale, secondo il PRGC Vigente,

**p.c. 578/2** ricade in:

- porzione del mappale sul lato Ovest ricadente in Zona HG "Zona per attività commerciali soggetta a piano attuativo", porzione del mappale ricadente in zona H2.1 per le attività commerciali esistenti (ex zona HC) e porzione Sud del mappale in fascia di vincolo autostradale, secondo il PRGC Vigente,

**pp. cc. 579/1 - 569/1 - 570/1 - 571/3** ricadono in:

- Zona HG "Zona per attività commerciali soggetta a piano attuativo" e in fascia di vincolo autostradale secondo il PRGC Vigente,

**p.c. 572/23** ricade in:

- Zona HG "Zona per attività commerciali soggetta a piano attuativo", porzione del mappale sul lato Sud in "viabilità di progetto", secondo il PRGC Vigente,

**p.c. 572/22** ricade in:

- Zona HG "Zona per attività commerciali soggetta a piano attuativo" porzione del mappale sul lato Sud-Est in "viabilità di progetto" e porzione del mappale in fascia di vincolo autostradale e stradale, secondo il PRGC Vigente

**p.c. 571/2** ricade in:

- porzione del mappale ricadente in Zona HG "Zona per attività commerciali soggetta a piano attuativo", porzione del mappale in sede stradale "Strada Regionale SR UD126", porzione del mappale sul lato Ovest in zona "Zona E6 - Ambiti di interesse agricolo", mappale interamente ricadente in fascia di vincolo autostradale secondo il PRGC Vigente,

**p.c. 571/14** ricade in:

- zona "Zona E6 - Ambiti di interesse agricolo", mappale interamente ricadente in fascia di vincolo autostradale secondo il PRGC Vigente,

**p.c. 571/16** ricade in:

- Zona HG "Zona per attività commerciali soggetta a piano attuativo", porzione Sud del mappale in fascia stradale "Strada Regionale SR UD126" mappale interamente in fascia di vincolo autostradale secondo il PRGC Vigente,

**p.c. 571/17** ricade in:

- zona "Zona E6 - Ambiti di interesse agricolo", mappale interamente ricadente in fascia di vincolo autostradale e vincolo stradale, secondo il PRGC Vigente,

**pp.cc. 572/42 - 572/54 - 572/58** ricadono in:

- "viabilità di progetto" secondo il PRGC Vigente,

**p.c. 572/4** ricade in:

- Zona HG "Zona per attività commerciali soggetta a piano attuativo" e in fascia di vincolo autostradale e stradale secondo il PRGC Vigente,

**p.c. 580/20** ricade in:

- porzione del mappale sul lato Sud ricadente in Zona HG "Zona per attività commerciali soggetta a piano attuativo" e porzione del mappale sul lato Nord in "viabilità di progetto", secondo il PRGC Vigente,

**p.c. 580/22** ricade in:

- Zona HG "Zona per attività commerciali soggetta a piano attuativo", piccola porzione Nord- Ovest del mappale in fascia stradale, secondo il PRGC Vigente

**pp.cc. 572/55 - 572/59** ricadono in:

- Zona HG "Zona per attività commerciali soggetta a piano attuativo" e porzione del mappale sul lato Ovest in "viabilità di progetto", secondo il PRGC Vigente,

### **C.C. di IOANNIS - F. 2**

**pp. cc. 332/13 - 316/15 - 332/15** ricadono in:

- Porzione del mappale ricadente in zona D3 "Zona per Attività Industriali ed Artigianali Esistente", secondo il PRGC Vigente, e porzione del mappale in "Viabilità esistente", secondo il PRGC Vigente e ricadente nell'ambito di PRPC della Lottizzazione "ARCO" e soggetto a cessione in base alle relative convenzioni rep. n. 1068 dd. 17.10.2002, rep. n. 1113 dd. 21.02.2006 e rep. n. 1123 dd.13.1 0.2006,

**pp.cc. 332/14 - 316/16 - 332/16 - 332/17** ricadono in:

- Porzione del mappale ricadente in zona D3 "Zona per Attività Industriali ed Artigianali Esistente", secondo il PRGC Vigente e ricadente nell'ambito di PRPC della Lottizzazione "ARCO" e soggetto a cessione in base alle relative convenzioni rep. n. 1068 dd. 17.10.2002, rep. n. 1113 dd. 21.02.2006 e rep. n. 1123 dd.13.1 0.2006,

**p.c. 334/4** ricade in:

- Porzione del mappale in Zona D2 - Zone per le attività industriali/artigianali di interesse comunale o comprensoriale - in previsione" e porzione del mappale in "viabilità di progetto", secondo il PRGC Vigente e ricadente nell'ambito di PRPC della Lottizzazione "ARCO",

**pp.cc. 334/5 - 654/11** ricadono in:

- Porzione del mappale ricadente in zona D3 "Zona per Attività Industriali ed Artigianali Esistente", secondo il PRGC Vigente, porzione del mappale in "viabilità di progetto" e porzione del mappale in "Viabilità esistente",

secondo il PRGC Vigente e ricadente nell'ambito di PRPC della Lottizzazione "ARCO" e soggetto a cessione in base alle relative convenzioni rep. n. 1068 dd. 17.10.2002, rep. n. 1113 dd. 21.02.2006 e rep. n. 1123 dd.13.10.2006,

**pp.cc. 332/2 - 332/4** ricadono in:

- Porzione del mappale ricadente in zona D3 "Zona per Attività Industriali ed Artigianali Esistente", porzione del mappale in "viabilità di progetto", secondo il PRGC Vigente e ricadente nell'ambito di PRPC della Lottizzazione "ARCO",

**p.c. 316/14** ricade in:

- Mappale ricadente in zona "Zona H2.1 per la grande distribuzione esistente - Parcheggio" secondo il PRGC Vigente e ricadente nell'ambito di PRPC della Lottizzazione "ARCO",

**p.c. 331** ricade in:

- Mappale ricadente quasi interamente in zona "E6 Ambiti di interesse agricolo", porzione sud del mappale ricadente in "viabilità di progetto" secondo il PRGC Vigente,

**p.c. 266/16** ricade in:

- Mappale ricadente in zona "H4 per insediamenti commerciali di nuovo impianto", porzione Est del mappale ricadente in "Fascia di rispetto stradale", secondo il PRGC Vigente,

**p.c. 243/5** ricade in:

- Porzione del mappale ricadente in zona "H4 per insediamenti commerciali di nuovo impianto", porzione del mappale ricadente in "viabilità di progetto", porzione del mappale ricadente in "Fascia di rispetto stradale", passaggio di linee elettriche AT/MT, secondo il PRGC Vigente,

**p.c. 243/6** ricade in:

- Mappale ricadente in zona "H4 per insediamenti commerciali di nuovo impianto", passaggio di linee elettriche AT/MT, secondo il PRGC Vigente,

**p.c. 243/7** ricade in:

- Porzione del mappale ricadente in zona "H4 per insediamenti commerciali di nuovo impianto", porzione del mappale ricadente in "viabilità di progetto", passaggio di linee elettriche AT/MT, secondo il PRGC Vigente.

#### **ATTESTA**

altresì, che per la p.c. sopracitata, le prescrizioni urbanistiche per le zona in argomento sono quelle riportate negli stralci delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale n° 19 al Piano Regolatore Generale Comunale come da allegato A) al presente certificato:

Nota per le particelle catastali rientranti nell'ambito di PRPC della Lottizzazione "ARCO" e soggetto a cessione in base alle relative convenzioni rep. n. 1068 dd. 17.10.2002, rep. n. 1113 dd. 21.02.2006 e rep. n. 1123 dd.13.10.2006 si riporta l'articolo delle convenzioni relativo al trasferimento dei lotti:

... . Nel caso in cui uno o più lottizzanti alieni tutte o parte delle aree convenzionate, gli stessi si impegnano a rendere esplicitamente edotti gli acquirenti degli oneri assunti nei riguardi del Comune di Aiello del Friuli e non ancora soddisfatti alla data di alienazione. Gli acquirenti stessi restano responsabili in solido verso il Comune di Aiello del Friuli nell'assunzione degli oneri succitati, proporzionalmente alla quota parte dell'area trasferita.

La predetta circostanza dovrà risultare dall'atto di alienazione unitamente all'impegno del nuovo proprietario che sarà così formulato: " L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella

convenzione stipulata con il Comune di Aiello del Friuli dai proprietari della "lottizzazione Arco" di data \_\_\_ registrata \_\_\_ ed intavolata \_\_\_ accettandone i relativi effetti formali e sostanziali .....

*Il presente certificato non prende in considerazione quanto previsto dall'art. 33 della L.R. 19/2009.*

*Il presente certificato non sostituisce la certificazione urbanistico - edilizia e la valutazione sull'ammissibilità dell'intervento di cui all'art. 34, commi 3 e 4 della L.R. 19/2009.*

*La presente viene rilasciata in carta resa legale a richiesta dell'interessato, per l'uso consentito dalla Legge.*

*Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della "Pubblica Amministrazione o ai Privati Gestori di Pubblici Servizi" ai sensi della Legge n° 183/2011.*

...omissis...

Lo scrivente ritiene utile riportare almeno l'Art.18.5 delle Norme tecniche di attuazione integrate alla variante n° 25 che si invita a documentarsi presso il Comune di Aiello dei Friuli.

...omissis...

#### **ART. 18.5 – Zona - HG**

*Gli strumenti attuativi per le zone HG sono i seguenti:*

- *Intervento edilizio indiretto in aree comprese entro perimetro di piano attuativo: mediante la preventiva approvazione di un Piano regolatore Particolareggiato Comunale (PAC) di iniziativa privata di cui all'art. 25 della L.R. 5/2007 e s.m.i., dal D.P.Reg. 86/2008 artt. 7, 8, 9 e 10, e dalla L.R. 12/2008 artt. 3 e 4. Il piano dovrà recepire i parametri urbanistici ed edilizi di seguito riportati.*

*Le opere e le misure viabilistiche (sistema di controllo del traffico interno al compendio commerciale di Aiello e Visco), previste dallo Studio della viabilità, integrato nel gennaio 2003, dalla "Verifica della sostenibilità delle infrastrutture stradali alla luce delle previsioni di espansione commerciale nei Comuni di Aiello del Friuli, di Visco e di Bagnaria Arsa", ed allegato al Piano di settore comunale del commercio del Comune di Aiello del Friuli avviamento degli esercizi commerciali e delle altre attività con diversa destinazione.*

*Il Piano Attuativo dovrà definire, ai sensi dell'art. 21 (Allegato D) del D.P.Reg. 069/2007, criteri, modalità e quantità delle aree da adibire a carico e scarico delle merci per le attività commerciali di grande struttura.*

#### **Definizione**

*Comprende:*

- *ambito del PAC di iniziativa privata per l'ampliamento e il completamento delle attività commerciali dell'esistente Zona H2.1 - Outlet, nell'area adiacente ad ovest; al fine di mantenere un livello di competitività commerciale adeguato ai progetti previsti, realizzati o in corso di realizzazione nei comprensori limitrofi, in recepimento a quanto previsto dalla variante al Piano di Settore del Commercio che determina la presente variante urbanistica.*

**Destinazioni d'uso**

1. Attività direzionali
2. Attività alberghiere e ricettivo complementari
3. Artigianali di servizio
4. Servizi pubblici e attrezzature di interesse pubblico
5. Commerciali al minuto e di servizio con le seguenti destinazioni:
  - a. negozi, di qualsiasi classe dimensionale (vicinato, medio e grande dettaglio)
  - b. magazzini
  - c. uffici
  - d. unità di ristoro
  - e. attrezzature tecnologiche
  - f. alloggi per il custode o il proprietario entro il limite max di 500 mq nell'ambito del lotto di pertinenza

In detta zona HG (ambito PAC) è ammessa l'apertura di superfici di vendita al dettaglio fino a un valore massimo di 9.000 mq tutti del settore merceologico non alimentare.

La superficie di vendita di 9.000mq, prevista dal Piano di Settore del Commercio è da subito autorizzabile per i 6.300mq ritenuti sostenibili dallo Studio della viabilità a supporto della revisione del Piano di Settore, mentre l'autorizzazione dei restanti 2.700mq è subordinata alla redazione di una nuova Relazione di sostenibilità, che - effettuati dopo l'apertura dei 6.300mq di superficie di vendita nuovi rilievi del traffico - dimostri la sostenibilità da parte del sistema viabilistico degli ulteriori possibili incrementi. Tale Relazione dovrà essere assentita dal Servizio Infrastrutture della Regione, dagli Enti competenti, inclusi i gestori e proprietari della viabilità autostradale, su cui l'intervento produce effetti. Detta Relazione dovrà essere condivisa e approvata dai Comuni di Aiello del Friuli, Visco e Bagnaria Arsa.

30% massimo della superficie coperta realizzabile potrà essere utilizzato per le destinazioni: 1. Attività direzionali, 2. Attività alberghiere e ricettivo complementari, 3. Artigianali di servizio, 4 Servizi pubblici e attrezzature di interesse pubblico, pertanto "residuali" rispetto alla destinazione commerciale o di servizio all'utenza diversi da quelli esclusivamente commerciali, incluse le attività di intrattenimento e svago, corrispondenti alle definizioni della LR 29/2005.

**Indici e parametri**

1. sono ammessi interventi di nuova costruzione e ampliamento.
2. parcheggi
  - o a servizio degli esercizi commerciali devono essere previsti spazi destinati ai parcheggi stanziali o di relazione pari al 200% dell'intera superficie di vendita e 1 posto auto ogni 2 addetti
  - o per servizi all'utenza devono essere previsti spazi destinati ai parcheggi stanziali o di relazione pari al 100% della superficie utile

- *per servizi pubblici e attrezzature di interesse pubblico comunale devono essere previsti spazi destinati ai parcheggi di relazione o stanziali nella misura non inferiore all'80% della superficie utile*
  - *per servizi pubblici e attrezzature di interesse sovra comunale devono essere previsti spazi destinati a parcheggi di relazione o stanziali nella misura non inferiore al 100% della superficie utile*
  - *per le attività alberghiere e ricettivo complementari devono essere previsti spazi destinati a parcheggi nella misura non inferiore a un posto auto ogni camera.*
  - *per tutte le altre attività devono essere previsti spazi per parcheggi nella misura non inferiore al 100% della superficie utile.*
3. *superficie coperta massima 40%: non costituiscono superficie coperta i percorsi pedonali e i porticati antistanti le attività commerciali.*
  4. *superficie scoperta permeabile 30%*
  5. *realizzazione fasce alberate con funzione di barriere vegetali a tutela del paesaggio agrario*
  6. *distanza edifici: normalmente ml.1 0,00 - "Nell'ambito di piani attuativi con previsioni planivolumetriche possono essere previste distanze inferiori" (art. 36 PURG FVG 1978), per le destinazioni d'uso diverse da quelle residenziali.*
  7. *distanze da confine: 0- 5ml*
  8. *altezza massima: 10mt per le destinazioni direzionale-artigianale di servizio, commerciale al minuto e di servizio, 15mt per attività alberghiero e ricettivo complementare e servizi pubblici e attrezzature di interesse pubblico.*
  9. *l'accesso alle aree HO deve avvenire tramite dispositivo di intersezione a rotatoria*

#### **Disposizioni per il risparmio energetico**

*Con riferimento al D.Lgs 192/2005, ed in coerenza con quanto espresso dal Rapporto Ambientale di VAS allegato alla Var. 19, il progetto dovrà soddisfare i requisiti di legge per la riduzione del consumo delle risorse energetiche e per l'utilizzo di fonti rinnovabili: il 50% dell'acqua calda sanitaria pertanto dovrà essere prodotta con utilizzo di pannelli solari. Andrà valutata inoltre la possibilità di produrre il restante 50% di acqua calda sanitaria con recupero del calore prodotto dagli evaporatori di eventuali gruppi frigoriferi. In sede di progetto definitivo del PAC dovranno inoltre venire recepite e tradotte in scelte progettuali, in base alle effettive quantità e tipologie di funzioni da insediare, le seguenti indicazioni per il risparmio energetico:*

1. *utilizzo di malte, pavimentazioni esterne in masselli, pitture, intonaci e rivestimenti delle facciate esposte alle radiazioni solari, con elementi contenenti sostanze fotocatalitiche con biossido di Titanio (TiO<sub>2</sub>)*
2. *impiego di isolamenti esterni del tipo a cappotto per le pareti verticali e del tipo isolato ed eventualmente ventilato per le coperture; centralizzazione - ove possibile - degli impianti di*

riscaldamento e raffrescamento, ovvero utilizzo di caldaie a condensazione

3. *assoggettamento del progetto per gli interventi edilizi a verifica dei costi/benefici per l'impiego di sistemi attivi, che captino, accumulino e utilizzino l'energia proveniente da fonti rinnovabili per soddisfare in tutto o in parte il fabbisogno energetico dell'ambito, quali: collettori solari, pompe di calore geotermiche (fino al 30% del fabbisogno, con eventuale collegamento ad anello ad acqua a 16°/20°, connesso alle pompe di calore), pannelli fotovoltaici*
  4. *previsione di una disposizione planimetrica degli edifici che tenga conto dei sistemi passivi di approvvigionamento di energia, quali lo sfruttamento dell'asse elio - termico nord-sud per l'irraggiamento ottimale dei pannelli solari e/o fotovoltaici*
  5. *utilizzazione per gli spazi liberi e/o per le coperture di pavimentazioni verdi o invasi d'acqua, per favorire brezze termiche e il raffrescamento naturale dell' aria*
  6. *ai fini della tutela del suolo e sottosuolo (falde acquifere), le aree adibite a carico e scarico con movimentazione merci e transito di mezzi pesanti, dovranno essere delimitate da recinzioni, e dovranno essere impermeabili. Le acque meteoriche di dilavamento dovranno essere intercettate e disolate prima del recapito finale dello scarico. Non sono ammessi pozzi perdenti.*
  7. *risparmio idrico con reimpiego parziale delle acque meteoriche per l'irrigazione.*
8. *lo scarico sul suolo è ammesso solo previo trattamento dello scarico stesso (pretrattamento delle acque saponate in vasche condensa grassi e chiarificazione delle acque nere in vasche IMHOFF)*
9. Disposizioni particolari:
- o *Previsione di pista ciclabile ad uso pubblico in connessione con la pista ciclabile esistente lungo la strada comunale a sud dell'area H.2.I. - Outlet*
  - o *Realizzazione delle architetture degli edifici con forme costruttive omogenee e coerenti con il contesto.*
  - o *Previsione e prescrizione di raccolta differenziata, con definizione delle modalità di trattamento ed il trasporto degli scarichi dei rifiuti previo accordi dei Proponenti con gli enti preposti*

Aree vincolate:

*Per le aree in cui non è vietata la realizzazione di vani interrati, qualora la costruzione degli stessi ricada nella fascia di profondità del terreno interessata dalla falda, nella fase storica di massimo impinguamento, così come individuata nella Relazione geologica (rif. pag 3) deve essere contestualmente garantita la sicurezza ed integrità idraulica degli stessi mediante un'adeguata impermeabilizzazione e collaudo della stessa. La progettazione di eventuali impianti di fognatura e/o scarico di acque deve tenere in debita considerazione la possibilità che si verifichino fenomeni di rigurgito al fine di garantire il regolare deflusso delle acque anche in condizioni idrauliche critiche.*

Monitoraggio

*L'attività di monitoraggio ambientale riguarda la verifica dinamica degli indicatori di cui alla seguente tabella, e sarà svolta dai proponenti di concerto con gli Enti pubblici preposti (comune, enti erogatori di servizi, ARPA*

FVG, ecc.) Le modalità e i contenuti di tale monitoraggio saranno concordati con l'Amministrazione Comunale e l'Agenzia Regionale per l'Ambiente.

Principali componenti coinvolte: MOBILITA', SUOLO, ACQUA, ARIA, RUMORE, SOCIO- ECONOMIA, ENERGIA, RIFIUTI.

#### Recepimento Indicazioni operative del Rapporto Ambientale di VAS

##### MOBILITA'

- al fine di confermare la compatibilità dello scenario infrastrutturale, si ritiene opportuno stabilire che i proponenti gli interventi dovranno predisporre a proprie spese delle verifiche ex ante ed ex post che confermino la tenuta dell'assetto infrastrutturale del modello previsionale sviluppato. Le rilevazioni dei flussi veicolari saranno effettuate di concerto con i Vigili urbani in corrispondenza degli snodi consentendo l'analisi ai punti più significativi. Dopo il primo rilievo dello scenario ex post, tale attività dovrà essere ripetuta con cadenza mensile per tre mesi. I rilievi saranno accompagnati da una relazione di commento e copia della documentazione verrà trasmessa ai Vigili Urbani. Qualora, in esito negativo alla presente azione, vi siano delle criticità imputabili direttamente alle opere previste all'interno dell'ambito HG, dovranno essere attuate dai proponenti, di concerto con l'Amministrazione comunale, opportune azioni correttive.

##### SUOLO

- realizzazione di spazi verdi come connettivo
- al fine di limitare l'impatto della perdita di suolo permeabile, dovrà essere verificato ex post con sopralluogo degli uffici comunali preposti, l'effettivo impiego ed attecchimento dei nuovi impianti vegetali, attraverso sopralluoghi mirati, al fine di constatare il corretto sviluppo della vegetazione. Andrà inoltre verificata l'effettiva realizzazione del 30% di superfici drenanti rispetto le aree scoperte. ACQUA
- vedo Disposizioni per il risparmio energetico, punti 6, 7 e 8

##### ARIA E RUMORE

- impiego di rallentatori della velocità traffico sulle direttrici in prossimità delle zone residenziali
- utilizzo di asfalti fonoassorbenti e masselli cls fotocatalitici
- filari di alberi d'alto fusto autoctoni lungo i confini con la campagna, allo scopo di costituire un'adeguata schermatura visiva ed acustica verso le aree agricole limitrofe

##### ENERGIA

- a fronte dell'aumento di fabbisogno energetico da fonte primaria, e della produzione di gas serra, si rimanda al paragrafo Disposizioni per il risparmio energetico, punti 2,3,4,5

##### RIFIUTI

- a fronte dell'aumento della produzione di rifiuti, si rimanda a quanto prescritto al paragrafo Disposizioni particolari, punto 3

##### VEGETAZIONE, FAUNA ECOSISTEMI

- andranno previsti entro le aree commerciali sistemi verdi costituenti corridoi ecologici di connessione con le aree agricole, percorribili dalla fauna

ART. 18.6 - ZONA PER LA GRANDE DISTRIBUZIONE ESISTENTE - PARCHEGGIO m.l

inedificabile a fini commerciali (contraddistinta da una P cerchiata)

... omissis ...

### 3 – DESTINAZIONE URBANISTICA di VISCO

In base al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal **Comune di Visco** Prot. n. 0176 datato 18.01.2021 si riporta:

...omissis...

VISTA la domanda di data 07.12.2020 presentata dal geom. PERESSON Marco, registrata il 09.12.2020 n. 4218 di prot. con la quale viene richiesto il rilascio del certificato di destinazione urbanistica previsto dall'art. 34 L.R. Il novembre 2009, n. 19 per le seguenti aree del C.C. di Visco: Catasto Terreni Foglio 5 particelle 195, 196, 197, 198/2, 199,206/6, 206/7,206/14,206/15.

VISTI gli atti d'Ufficio;

VISTO il Piano Regolatore Generale Comunale;

VISTO il Piano Regolatore Generale Comunale;

VISTA la Variante n. 4 al P.R.G.C.;

VISTA la Variante n. 5 al P.R.G.C.;

VISTA la Variante n. 6 al P.R.G.C.;

VISTA la Variante n. 7 al P.R.G.C.;

VISTA la Variante n. 8 al P.R.G.C.;

VISTA la Variante n. 9 al P.R.G.C.;

VISTA la Variante n.10 al P.R.G.C. adottata con deliberazione del C.c. n. 06 di data 16.02.2009;

VISTA la Variante n.11 al P.R.G.C. revocata con deliberazione del C.c. n. 49 di data 30.12.2009;

VISTA la Variante n.12 al P.R.G.C. approvata con deliberazione del C.C. n. 20 di data 02.07.2014;

VISTA la Variante n.14 al P.R.G.C. approvata con deliberazione del C.C. n. 18 di data 28.09.2011;

VISTA la Variante n.15 al P.R.G.C. approvata con deliberazione del C.C. n. 21 di data 02.07.2014;

VISTA la Variante n.16 al P.R.G.C. approvata con deliberazione del c.c. n. 2 di data 25.01.2016.

VISTA la Variante n.17 al P.R.G.C. approvata con deliberazione del c.c. n. 30 di data 30.11.2017;

VISTA la Variante n.18 al P.R.G.C. approvata con deliberazione del C.C. n. 33 di data 15.11.2019.

CERTIFICA

che le aree indicate in premessa a norma del vigente strumento urbanistico, sono soggette alle prescrizioni urbanistiche qui di seguito riportate:

Foglio	Particella	Prescrizioni urbanistiche Comune di VISCO CDU Prot.0176 del 18.01.2021
5	195	<b>Z.to. "H2.1"</b> Zona per grandi strutture di vendita con relativa viabilità di progetto in accordo tra Provincia e Comune di Aiello del Friuli (Art. 18 bis) ricadente all'interno della fascia di rispetto acque pubbliche (Art. 19 altre Zone di uso pubblico e di interesse generale).
5	196	<b>Z.to. "H2.1"</b> Zona per grandi strutture di vendita con relativa viabilità di progetto in accordo tra Provincia e Comune di Aiello del Friuli (Art. 18 bis) ricadente all'interno della fascia di rispetto acque pubbliche (Art. 19 altre Zone di uso pubblico e di interesse generale).
5	197	<b>Z.to. "H2.1"</b> Zona per grandi strutture di vendita con relativa viabilità di progetto in accordo tra Provincia e Comune di Aiello del Friuli (Art. 18 bis) ricadente all'interno della fascia di rispetto acque pubbliche (Art. 19 altre Zone di uso pubblico e di interesse generale). Zona a vincolo speciale - b Fascia di rispetto cimiteriale (Art. 20 ). Zona a vincolo speciale - g Zona ex Discarica (Art. 20 ).
5	198/2	<b>Z.to. "H2.1"</b> Zona per grandi strutture di vendita (Art.18 bis) ricadente all'interno della fascia di rispetto acque pubbliche (Art. 19 altre Zone di uso pubblico e di interesse generale). Zona a vincolo speciale - b Fascia di rispetto cimiteriale (Art. 20 ). Zona a vincolo speciale – g ( Zona ex Discarica (Art.20).
5	199	<b>Z.to. "H2.1"</b> Zona per grandi strutture di vendita (Art.18 bis) ricadente all'interno della fascia di rispetto acque pubbliche (Art. 19 altre Zone di uso pubblico e di interesse generale). Zona a vincolo speciale - b Fascia di rispetto cimiteriale (Art. 20 ). Zona a vincolo speciale – g Zona ex Discarica (Art.20).
5	206/6	<b>Z.to. "H2.1"</b> Zona per grandi strutture di vendita con relativa viabilità di progetto in accordo tra Provincia e Comune di Aiello del Friuli (Art. 18 bis)
5	206/7	<b>Z.to. "H2.1"</b> Zona per grandi strutture di vendita con relativa viabilità di progetto in accordo tra Provincia e Comune di Aiello del Friuli (Art. 18 bis)
5	206/14	<b>Z.to. "H2.1"</b> Zona per grandi strutture di vendita con relativa viabilità di progetto in accordo tra Provincia e Comune di Aiello del Friuli (Art. 18 bis)
5	206/15	<b>Z.to. "H2.1"</b> Zona per grandi strutture di vendita con relativa viabilità di progetto in accordo tra Provincia e Comune di Aiello del Friuli (Art. 18 bis)

Le norme per le singole zone omogenee sono riportate in allegato al presente certificato.

Il presente certificato ha la validità di un anno, sempreché nel frattempo non intervengano modificazioni dello strumento urbanistico.

IL T.P.O. AREA TECNICA  
Ing. MION Adriano

...omissis...

- dovrà essere previsto un idoneo sistema di raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche prevedendo caditoie in ghisa, tubazioni in PVC ed apposito pozzetto disoleatore.

AREE SOGGETTE A RISCHIO IDROGEOLOGICO

Per le aree sottoposte a pericolosità idraulica, così come perimetrare nella tavola V1 - Vincoli territoriali, in

recepimento alle disposizioni del PAIR valgono le disposizioni contenute nell'art. 29 delle presenti norme.

**ART.18 BIS: ZONA OMOGENEA H2.1 PER GRANDI STRUTTURE DI VENDITA  
FINO A 15.000 MQ DI SUPERFICIE COPERTA COMPLESSIVA**

Comprende l'ambito da assoggettare a PRPC (PAC) di iniziativa privata per l'ampliamento e il completamento dei servizi commerciali della zona al fine di mantenere per l'area un livello di competitività adeguato ai progetti realizzati o in corso nei comprensori limitrofi, in recepimento del Piano di Settore del Commercio adottato con D.C.C. n.047 d.d. 30.12.2009.

Le opere e le misure viabilistiche (sistema di controllo del traffico interno al compendio commerciale di Aiello e Visco), previste dallo Studio della viabilità, integrato nel gennaio 2013, dalla "Verifica della sostenibilità delle infrastrutture stradali alla luce delle previsioni di espansione commerciale nei Comuni di Aiello del Friuli, di Visco e di Bagnaria Arsa", ed allegato al Piano di settore comunale del commercio del Comune di Visco, dovranno essere realizzate preventivamente all'effettivo avviamento degli esercizi commerciali e delle altre attività con diversa destinazione.

Il Piano Attuativo dovrà definire, ai sensi dell'art. 21 (Allegato D) del D.P.Reg. 069/2007, criteri, modalità e quantità delle aree da adibire a carico e scarico delle merci per le attività commerciali di grande struttura.

**LIMITI DI FLESSIBILITÀ**

10% di superficie in più o meno per adeguamento di limiti di proprietà

**DESTINAZIONI D'USO**

**1 - Attività direzionali**

2 - Attività alberghiere e ricettivo complementari

3 - Artigianali di servizio

4 - Servizi pubblici e attrezzature di interesse pubblico

5 - Commerciali al minuto e di servizio con SCC max di mq 15.000 e con le seguenti destinazioni:

- negozi

- magazzini

- uffici

- unità di ristoro

- attrezzature tecnologiche

- alloggi per il custode o il proprietario entro il limite max di 500 mc nell'ambito del lotto di pertinenza

**INDICI E PARAMETRI**

1. superficie coperta complessiva mq 15.000 a destinazione commerciale

2. *superficie di vendita massima teorica mq 13.000, con le limitazioni di cui al successivo comma 12.*
3. *parcheggi*
  - o *a servizio degli esercizi commerciali devono essere previsti spazi destinati ai parcheggi stanziali o di relazione pari al 200% dell'intera superficie di vendita e 1 posto auto ogni 2 addetti*
  - o *per servizi all'utenza devono essere previsti spazi destinati ai parcheggi stanziali o di relazione pari al 100% della superficie utile*
  - o *per servizi pubblici e attrezzature di interesse pubblico comunale devono essere previsti spazi destinati ai parcheggi di relazione o stanziali nella misura non inferiore all'80% della superficie utile*
  - o *per servizi pubblici e attrezzature di interesse sovra comunale devono essere previsti spazi destinati a parcheggi di relazione o stanziali nella misura non inferiore al 100% della superficie utile*
  - o *per tutte le altre attività devono essere previsti spazi per parcheggi nella misura non inferiore al 100% della superficie utile.*
4. *superficie coperta massima 40%: non costituiscono superficie coperta i percorsi pedonali e i porticati antistanti le attività commerciali.*
5. *superficie scoperta permeabile 30%*
6. *realizzazione fasce alberate con funzione di barriere vegetali a tutela del paesaggio agrario lungo la via Oberdan, via degli Eroi, campo sportivo e cimitero. Mantenimento della fascia boschiva lungo il confine est per schermatura e con funzione fonoassorbente - eventualmente integrata da pannelli fonoassorbenti - verso le residenze di via Montello e via Zecchini*
7. *distanza edifici: nel rispetto del Codice Civile.*
8. *distanze da confine: come esistenti o secondo il Codice Civile*
9. *altezza massima: 10m per le destinazioni direzionale-artigianale di servizio, commerciale al minuto e di servizio, 15 m per attività alberghiero e ricettivo complementare e servizi pubblici e attrezzature di interesse pubblico.*
10. *sono ammessi interventi di nuova costruzione e ampliamento*
11. *l'accesso al comparto H2.1 deve avvenire con intersezione a rotatoria*
12. *La superficie di vendita di 13.000mq, prevista dal Piano di Settore del Commercio è da subito autorizzabile per i 9.100mq ritenuti sostenibili dallo Studio della viabilità a supporto della revisione del Piano di Settore del Commercio del Comune di Aiello del Friuli, allegato al Piano di Settore del Commercio del Comune di Visco, mentre l'autorizzazione dei restanti 3.900mq è subordinata alla redazione di una nuova Relazione di sostenibilità, che - effettuati dopo l'apertura dei 9.100mq di superficie di vendita nuovi rilievi del traffico - dimostri la sostenibilità da parte del sistema viabilistico degli ulteriori possibili incrementi. Tale Relazione dovrà essere assentita dal Servizio Infrastrutture della Regione, dagli Enti competenti, inclusi i gestori e proprietari della viabilità autostradale, su cui l'intervento produce effetti. Detta Relazione dovrà essere condivisa e approvata dai Comuni di Aiello del Friuli, Visco e Bagnaria Arsa.*

13. 30% massimo della superficie coperta realizzabile potrà essere utilizzato per le destinazioni: 1. Attività direzionali, 2. Attività alberghiere e ricettivo complementari, 3. Artigianali di servizio, 4 Servizi pubblici e attrezzature di interesse pubblico, pertanto "residuali" rispetto alla destinazione commerciale o di servizio all'utenza diversi da quelli esclusivamente commerciali, incluse le attività di intrattenimento e svago, corrispondenti alle definizioni della LR 29/2005.

#### DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER IL RISPARMIO ENERGETICO

Con riferimento al D.Lgs 192/2005, alle note suggerite dall'ARPA con parere dd. 13.05.2010, nonché in coerenza con quanto espresso dal Rapporto Ambientale di VAS allegato alla Var. 12, il progetto dovrà soddisfare i requisiti di legge per la riduzione del consumo delle risorse energetiche e per l'utilizzo di fonti rinnovabili: il 50% dell'acqua calda sanitaria, pertanto dovrà essere prodotta con utilizzo di pannelli solari. Andrà valutata inoltre la possibilità di produrre il restante 50% di acqua calda sanitaria con recupero del calore prodotto dagli evaporatori di eventuali gruppi frigoriferi. In sede di progetto definitivo del PRPC dovranno inoltre venire recepite e tradotte in scelte progettuali, in base alle effettive quantità e tipologie di funzioni da insediare, le seguenti indicazioni per il risparmio energetico:

- 1 Utilizzo di malte, pavimentazioni esterne in masselli, pitture, intonaci e rivestimenti delle facciate esposte alle radiazioni solari, con elementi contenenti sostanze fotocatalitiche con biossido di Titanio (TiO<sub>2</sub>)
- 2 impiego di isolamenti esterni del tipo a cappotto per le pareti verticali e del tipo isolato ed eventualmente ventilato per le coperture; centralizzazione - se possibile - degli impianti di riscaldamento e raffrescamento, ovvero utilizzo di caldaie a condensazione
- 3 assoggettamento del progetto per gli interventi edilizi a verifica dei costi/benefici per l'impiego di sistemi attivi, che captino, accumulino e utilizzino l'energia proveniente da fonti rinnovabili per soddisfare in tutto o in parte il fabbisogno energetico dell'ambito, quali: collettori solari, pompe di calore geotermiche (fino al 30% del fabbisogno, con eventuale collegamento ad anello ad acqua a 16°/20°, connesso alle pompe di calore), pannelli fotovoltaici, co/trigenerazione con gas metano, (meno inquinante rispetto agli oli combustibili), utilizzo di biomasse o biogas
- 4 previsione di una disposizione planimetrica degli edifici che tenga conto dei sistemi passivi di approvvigionamento di energia, quali lo sfruttamento dell'asse elio - termico nord-sud per l'irraggiamento ottimale dei pannelli solari e/o fotovoltaici
- 5 utilizzazione per gli spazi liberi e/o per le coperture di pavimentazioni verdi o invasi d'acqua, per favorire brezze termiche e il raffrescamento naturale dell'aria
- 6 ai fini della tutela del suolo e sottosuolo (falde acquifere), le aree adibite a carico e scarico con movimentazione merci e transito di mezzi pesanti, dovranno essere delimitate da recinzioni, e dovranno essere impermeabili. Le acque meteoriche di dilavamento dovranno essere intercettate e disoleate prima del recapito finale dello scarico. Non sono ammessi pozzi perdenti.
- 7 risparmio idrico con reimpiego parziale delle acque meteoriche per l'irrigazione.
- 8 Lo scarico sul suolo è ammesso solo previo trattamento dello scarico stesso (pretrattamento delle acque saponate in vasche condensa grassi e chiarificazione delle acque nere in vasche IMHOFF)

#### ALTRE DISPOSIZIONI

- Previsione di connessione ciclabile ad uso pubblico del centro storico di Visco con la pista esistente nel limitrofo

comune di Aiello del Friuli nella Lottizzazione Arco.

- Realizzazione delle architetture degli edifici, ricadenti all'interno del limite di vincolo paesaggistico rispetto alla Roggia Milleacque, con tipologie, forme costruttive ed elementi architettonici omogenei e compatibili con il contesto urbano di carattere rurale che contraddistingue l'abitato di Visco e gli edifici storici presenti nelle aree contermini al comparto. Gli edifici dovranno in ogni caso mantenere una distanza minima di 30 ml. dal ciglio della Roggia Mille Acque e in tal caso un'altezza di prospetto, sulla stessa, non superiore a ml. 6 per almeno 50 ml. dal ciglio stesso.
- Previsione e prescrizione di raccolta differenziata, con definizione delle modalità di trattamento ed il trasporto degli scarichi dei rifiuti previo accordi dei Proponenti con gli enti preposti.
- Realizzazione di fasce alberate con funzione di barriera vegetale a tutela del paesaggio agrario lungo la via Oberdan-via degli Eroi, campo sportivo e cimitero.

Mantenimento e integrazione della fascia boschiva lungo il confine est per schermatura e con funzione fonoassorbente - eventualmente integrata da pannelli fonoassorbenti - verso le residenze di via Montello e via Zecchini.

#### AREE VINCOLATE:

- Zona di rispetto impianti di depurazione: in tali zone si applicano le limitazioni stabilite dalla normativa di settore.
- Zona di rispetto cimiteriale: in tali zone si applicano le limitazioni stabilite dal regolamento di polizia mortuaria.
- Aree archeologiche: si fa obbligo di comunicare preventivamente alla Soprintendenza tutti gli interventi che prevedono scavo al fine di consentire verifiche della presenza di eventuali reperti archeologici. Resta inteso che in qualsiasi momento, in caso di rinvenimento dei resti archeologici, ai sensi del D.Lgs n° 42/04 artt. 90-91, si fa comunque obbligo di avvisare la Soprintendenza che procederà alle necessarie valutazioni per eventuali misure di tutela si rendessero necessarie.
- Zone dei corsi d'acqua: accanto al confine nord della presente zona omogenea esiste un corso d'acqua, "Roggia Milleacque", iscritto nell'elenco delle acque pubbliche. Ai sensi e per gli effetti della del DLgs 22 gennaio 2004 n°42 Parte III art. 142 c, tale corso d'acqua, per una fascia di m. 150 per parte, è soggetto a vincolo paesaggistico. Gli interventi, siano essi edilizi od urbanistici, da realizzarsi entro tali fasce nonché sul corso d'acqua stesso, sono soggetti al rilascio di autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del medesimo DLgs 42/2004. Per gli interventi ammessi si rimanda all'art. 19 delle presenti NTA.
- PAIR - PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO REGIONALE: nelle aree ricomprese all'interno delle zone a pericolosità idraulica, così come sono individuate nelle tavole di zonizzazione del PAIR e riportate nella tavola V1 - Vincoli territoriali, valgono le disposizioni contenute nell'art. 29 delle presenti norme.

ART. 19: AL TRE ZONE DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE Costituiscono altre zone di uso pubblico e di interesse generale:

- a - zone destinate alla viabilità stradale

*b - zone dei corsi d'acqua*

*a - ZONE DESTINATE ALLA VIABILITÀ STRADALE*

*Le zone destinate alla viabilità sono vincolate alla conservazione, all'ampliamento ed alla creazione di spazi pubblici per la circolazione e la sosta dei veicoli e delle persone.*

*Esse comprendono:*

- a. 1 - Strade e nodi stradali*
- a. 2 - Aree di parcheggio pubblico*
- a. 3 - Aree di rispetto stradale*
- a. 4 - Piste ciclabili*

*L'indicazione grafica delle strade, nodi stradali, piste ciclabili e delle aree di parcheggio ha valore indicativo di solo vincolo fino alla redazione del progetto esecutivo dell'opera che dovrà rispondere alle normative specifiche di settore.*

*a. 1 - Le strade ed i nodi stradali sono realizzati in base a progetti esecutivi i quali potranno prevedere anche l'esecuzione per fasi successive.*

*a. 2 - Parcheggi pubblici o di uso pubblico per la residenza:*

*sono aree pubbliche o private riservate al parcheggio con libero accesso; rientrano nelle opere di urbanizzazione primaria.*

*a.3 - Aree di rispetto: sono aree riservate all'ampliamento ed alla protezione delle sedi stradali. E' vietata ogni costruzione anche di carattere provvisorio ad eccezione degli impianti per la distribuzione di carburante.*

*a.4 - Le piste ciclabili sono realizzate in base a progetti esecutivi i quali potranno prevedere anche l'esecuzione per fasi successive.*

*b - ZONE DEI CORSI D'ACQUA*

*Corsi d'acqua*

*All'interno del territorio Comunale esiste un corso d'acqua, "Roggia Milleacque", iscritto nell'elenco delle acque pubbliche. Ai sensi e per gli effetti del decreto legislativo 42/2004 tale corso d'acqua, per una fascia di m. 150 per parte, è soggetto a vincolo paesaggistico. Gli interventi, siano essi edilizi od urbanistici, da realizzarsi entro tali fasce nonché sul corso d'acqua stesso, s()no soggetti al rilascio di autorizzazione paesaggistica di cui al DPCM 12.12.2005.*

*All'interno del territorio comunale grava anche il vincolo paesaggistico del laghetto di "Privano" che, pur trovandosi in Comune di Bagnaria Arsa, estende la sua fascia di vincolo, estesa per 300 metri, in territorio del Comune di Visco. Per tale evidenza si opera come precedentemente detto per il corso d'acqua pubblico.*

*I progetti ricadenti in tali zone dovranno essere composti da una documentazione esaustiva allo scopo di permettere, agli enti preposti, una comprensione degli effetti ed il grado di mitigazione delle proposte che gli interventi di progetto avranno sull'ambiente.*

Per tutti i corsi d'acqua, anche se non compresi nell'elenco delle acque pubbliche ed anche all'interno delle zone A e B, dovrà essere osservata una fascia di rispetto di m. 10,00 entro la quale sono vietate tutte le costruzioni mentre sono consentiti, oltre ai normali lavori agricoli, passaggi pedonali e carrabili, ponti, impianti, recinzioni ed opere di manutenzione dei corsi d'acqua. Lungo i corsi d'acqua dovrà comunque essere mantenuta libera da ogni opera una fascia della larghezza di m. 4,00 allo scopo di permettere la manutenzione dello stesso.

#### Obiettivi

obiettivo della presente norma è quello di salvaguardare il paesaggio fluviale in quanto rappresenta un bene ambientale ed una risorsa naturale per lo sviluppo del territorio. Il PRGC intende tutelare quindi, sia il corso d'acqua che le sue fasce di rispetto così come individuate del decreto legislativo 42/2004. La norma viene pertanto impostata in due momenti fondamentali di cui il primo riguarda gli interventi ammessi sul corso d'acqua ed il secondo quelli ammessi entro le fasce di rispetto. La norma pertanto, pur riconoscendo le diversità funzionali delle varie zone, intende conservare e ripristinare tutte le qualità ambientali riscontrabili, quali elementi vegetali, le sponde naturali, gli argini originali, ed a disincentivare la semplificazione del paesaggio per imporre una valida protezione dall'habitat naturale riconoscendo i valori storici, ambientali e sociali che le aree fluviali possiedono.

#### Interventi sul corso d'acqua

" presente paragrafo si applica, oltre che al corso d'acqua vincolato, anche a tutti gli altri corsi d'acqua presenti sul territorio comunale.

Interventi Ammessi:

Sono ammessi gli interventi di carattere idraulico e di consolidamento delle sponde sottoposte ad erosione atti a garantire il mantenimento delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio riconducibili a:

- garanzia del rispetto delle attuali portate d'acqua necessarie per evitare esondazioni;
- manutenzione di opere di difesa esistenti;
- costruzione di eventuali nuove opere di difesa da realizzarsi con i criteri dell'ingegneria naturalistica;
- manutenzione ed adeguamento della viabilità e dei ponticelli, anche carrabili, esistenti;
- previsione di nuovi percorsi di accesso all'alveo e punti di sosta da realizzarsi con i criteri dell'ingegneria naturalistica;
- realizzazione di passerelle, guadi e nuovi ponticelli;
- pulizia dell'alveo dalla vegetazione impropria e dal sottobosco, asportazione di quanto depositato dalla corrente o da elementi estranei lungo le sponde;
- scarico di acque meteoriche o provenienti da impianto di depurazione;
- continuazione e rotazione delle pratiche agricole;
- realizzazione, in sotterraneo, di impianti e reti tecnologiche;
- presidi delle sponde che prevedano possibilmente l'inerbimento;
- è vietato ridurre le attuali sezioni del corso d'acqua ed il relativo invaso;

### Fasce di rispetto dei corsi d'acqua

#### *Destinazioni d'uso:*

*Sono ammesse tutte le destinazioni d'uso consentite dalle norme relative alle diverse zone urbanistiche attraversate dal corso d'acqua e dalle relative fasce di rispetto con le seguenti limitazioni:*

#### *All'interno delle zone interessate:*

*Nelle fasce di rispetto, all'interno delle zone E6, sono assolutamente vietate le costruzioni di nuovi edifici, se non di pubblica utilità.*

*Nelle fasce di rispetto, all'interno delle zone E6/S, sono consentite le costruzioni di nuovi edifici, come previsto dalla normativa di zona.*

*In entrambe le zone è possibile procedere al recupero ed all'ampliamento, qualora ammesso, di edifici esistenti purché l'altezza attuale non venga modificata. In tali casi dovranno comunque essere adoperati materiali tradizionali e tipologie in linea con l'ambiente.*

*Dovrà inoltre essere prevista una barriera verde di rispetto verso il corso d'acqua.*

#### **AREE SOGGETTE A RISCHIO IDROGEOLOGICO**

*Per le aree sottoposte a pericolosità idraulica, così come perimetrata nella tavola V1 - Vincoli territoriali, in recepimento alle disposizioni del PAIR valgono le disposizioni contenute nell'art. 29 delle presenti norme.*

#### **ART. 20: ZONE A VINCOLO SPECIALE**

*Le zone classificate a vincolo speciale sono:*

- a1) - ambiti militari dismessi;*
- b - zone di rispetto cimiteriale;*
- c - zone di rispetto stradale;*
- d - zone di rispetto impianti di depurazione;*
- e - aree archeologiche;*
- f - zona museale "parco delle memoria".*
- g - ambito ex discarica.*

*a - ZONE PER IMPIANTI MILITARI (soppresso)*

*a1) AMBITI MILITARI DISMESSI:*

#### Caratteristiche

*L'area interessata è un vasto ambito già destinato a strutture militari ora dismesse, di proprietà pubblica.*

#### Obiettivi

*La normativa prende atto della dismissione delle funzioni militari e nella fase attuale di attuazione del P.R.G.C. non prevede finalità attuative e pertanto resta sospesa ogni decisione di programmazione delle destinazioni*

d'uso.

L'interesse primario resta pertanto la conservazione e salvaguardia del consistente patrimonio edilizio e delle aree di pertinenza.

#### Interventi ammessi

In attesa dello studio generale sulla trasformabilità del sito interessato sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria a carico dell'edificato e delle infrastrutture esistenti.

#### *b - ZONE DI RISPETTO CIMITERIALE*

In tali zone si applicano le limitazioni stabilite dal regolamento di polizia mortuaria.

#### *c - ZONE DI RISPETTO STRADALE*

Nelle aiuole spartitraffico, nelle aree intercluse dagli svincoli stradali ed in ogni altra area interclusa tra sedi stradali è vietata l'edificazione.

L'edificazione è inoltre vietata all'interno delle fasce di rispetto a protezione dei nastri stradali, così come indicate nella tavola di zonizzazione, e più precisamente:

- m. 60 dalla viabilità primaria autostradale;
- m. 30 dalla viabilità d'interesse regionale di 1° livello (S.R.252)
- m. 20 dalla viabilità locale.

#### Distanze delle siepi e recinzioni

Fuori dal centro abitato di cui all'articolo 4 del D.Lgs. 30.04.1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada) le siepi e recinzioni delle proprietà di qualsiasi natura e consistenza poste ai lati delle strade devono osservare le seguenti distanze dal confine stradale:

##### a) metri 1, per tutte le strade:

per impiantare siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad 1 m sul terreno. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 m costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo;

##### b) metri 3,00, per le strade locali di proprietà comunale con larghezza della carreggiata uguale o superiore a 5 metri:

per impiantare siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno costituite come previsto alla lettera a), e per quelle di altezza inferiore ad 1 m sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo.

##### c) metri 4,00, per le strade locali di proprietà comunale con larghezza della careggiata inferiore a 5 metri:

per impiantare siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno costituite come previsto alla lettera a), e per quelle di altezza inferiore ad 1 m sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo.

*I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici (passi carrai) sono arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale.*

#### *d-ZONE DI RISPETTO IMPIANTO DI DEPURAZIONE*

*In tali zone si applicano le limitazioni stabilite dalla normativa di settore.*

#### *e - AREE ARCHEOLOGICHE*

*Sono le parti del territorio corrispondenti alle aree ed ai siti di interesse archeologico- culturale.*

#### Disposizioni particolari

*- Sono vietati i movimenti di terra e cambi di coltura che prevedano scassi od arature con profondità superiore a 40 cm.*

*- Prima di qualsiasi intervento edilizio che ecceda la manutenzione ordinaria e straordinaria, dovranno essere esperiti tutti gli accorgimenti atti ad individuare la consistenza ed il grado di conservazione dei reperti archeologici dell'area interessata. Tali accertamenti dovranno essere concordati con la Soprintendenza ai Beni ambientali competente.*

#### *f - ZONA MUSEALE (MUS - parco della memoria) Caratteristiche*

*L'area interessata è un vasto ambito un tempo destinato a strutture militari, ora dismesse, di proprietà pubblica individuata, con proprio decreto da parte della Sovrintendenza regionale alle Belle arti quale "Area di interesse culturale" ai sensi della parte" del titolo I° del D. Legs 42/04.*

#### Obiettivi

*Istituire un parco dedicato alla memoria del campo di deportazione che in quei luoghi era stato istituito durante il secondo conflitto mondiale.*

*Salvaguardare quello che resta delle antiche strutture, realizzare un centro di documentazione, catalogazione e di ricerca dedicato a quelle specifiche vicende storiche e politiche che hanno portato a costruire in quel luogo un campo di detenzione e deportazione.*

*Utilizzare parte delle strutture edificate più recenti ed avulse dal contesto per realizzare attività di supporto quali: sale convegni, aule didattiche e locali per l'ospitalità.*

#### Interventi ammessi

*La zona si attua in modo indiretto mediante la preventiva formazione di un PRPC di promozione pubblica esteso all'intera zona.*

*Il piano particolareggiato dovrà puntare a preservare e valorizzare quello che rimane delle strutture che costituivano il "campo di deportazione" prevedendo l'utilizzo delle ex strutture militari dismesse, di epoca più recente per attività museali, di documentazione e di catalogazione oltre che per l'ospitalità e la didattica.*

*Si potrà prevedere, previo parere preventivo del Soprintendente regionale la demolizione e ricostruzione dei fabbricati che costituiscono superfetazioni o che sono privi di valore storico ed ambienta le.*

*Nelle aree scoperte dovranno essere ricavate aree di sosta sia per gli automezzi che per le autocorriere. Tali spazi di sosta dovranno essere dimensionati in ragione alla potenziale flusso di visitatori che dovrà essere*

*dimensionato in sede di redazione del piano particolareggiato.*

*g - AMBITO EX DISCARICA*

*All'interno dell'area individuata nella tavola di zonizzazione del PRGC come "ambito ex discarica", prima di avviare qualsiasi intervento a carattere edilizio o di trasformazione territoriale sarà necessario procedere ad una nuova "caratterizzazione" del sito al fine di valutare la tipologia dei materiali riportati all'interno dello stesso e se tali materiali sono compatibili con le future destinazione d'uso del terreno.*

*Rimane altresì l'obbligo di provvedere al mantenimento dei presidi ambientali quali la copertura finale per assicurare il naturale deflusso delle acque meteoriche.*

*AREE SOGGETTE A RISCHIO IDROGEOLOGICO*

*Per le aree sottoposte a pericolosità idraulica, così come perimetrare nella tavola V1 - Vincoli territoriali, in recepimento alle disposizioni del PAIR valgono le disposizioni contenute nell'art. 29 delle presenti norme.*

*...omissis...*

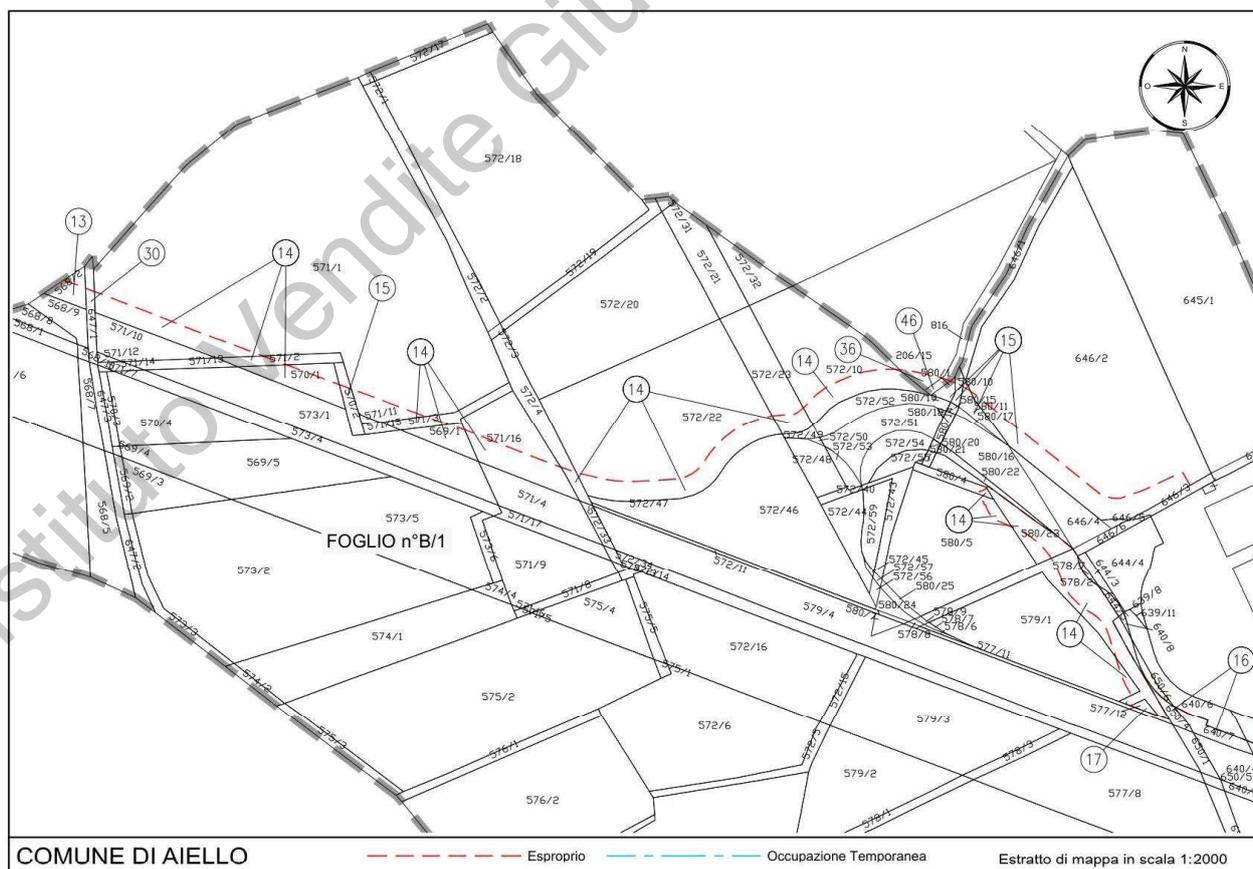
Istituto Vendite Giudiziarie - Covea Srl

## 4 – ESPROPRIO DI PARTE DELLE PARTICELLE

Il **COMMISSARIO DELEGATO PER L'EMERGENZA DELLA MOBILITA' RIGUARDANTE LA A4 (TRATTO VENEZIA-TRIESTE) ED IL RACCORDO VILLESSE-GORIZIA** con riferimento - **COMMISSARIO 29/11/2021 U/0007111 AV000194847** ha inviato come oggetto la comunicazione di avvio del procedimento di approvazione del progetto definitivo del "Collegamento stradale veloce tra l'autostrada A4 (casello di Palmanova) e l'area del triangolo della sedia in comune di Manzano (UD). 2° lotto stralcio". C.U.P. J24E16000050002 (Rif.: 14+36/PLM\_MAN 2° lotto stralcio).

Di conseguenza è stato comunicato l'avvio del procedimento diretto all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio ed all'approvazione del progetto definitivo, ai fini della dichiarazione di pubblica utilità, delle aree occorrenti ai lavori dell'opera in oggetto.

Si riporta lo stralcio dell'estratto - non in scala - del tratteggio oggetto dell'area di esproprio che attraversa gli immobili della [REDACTED]



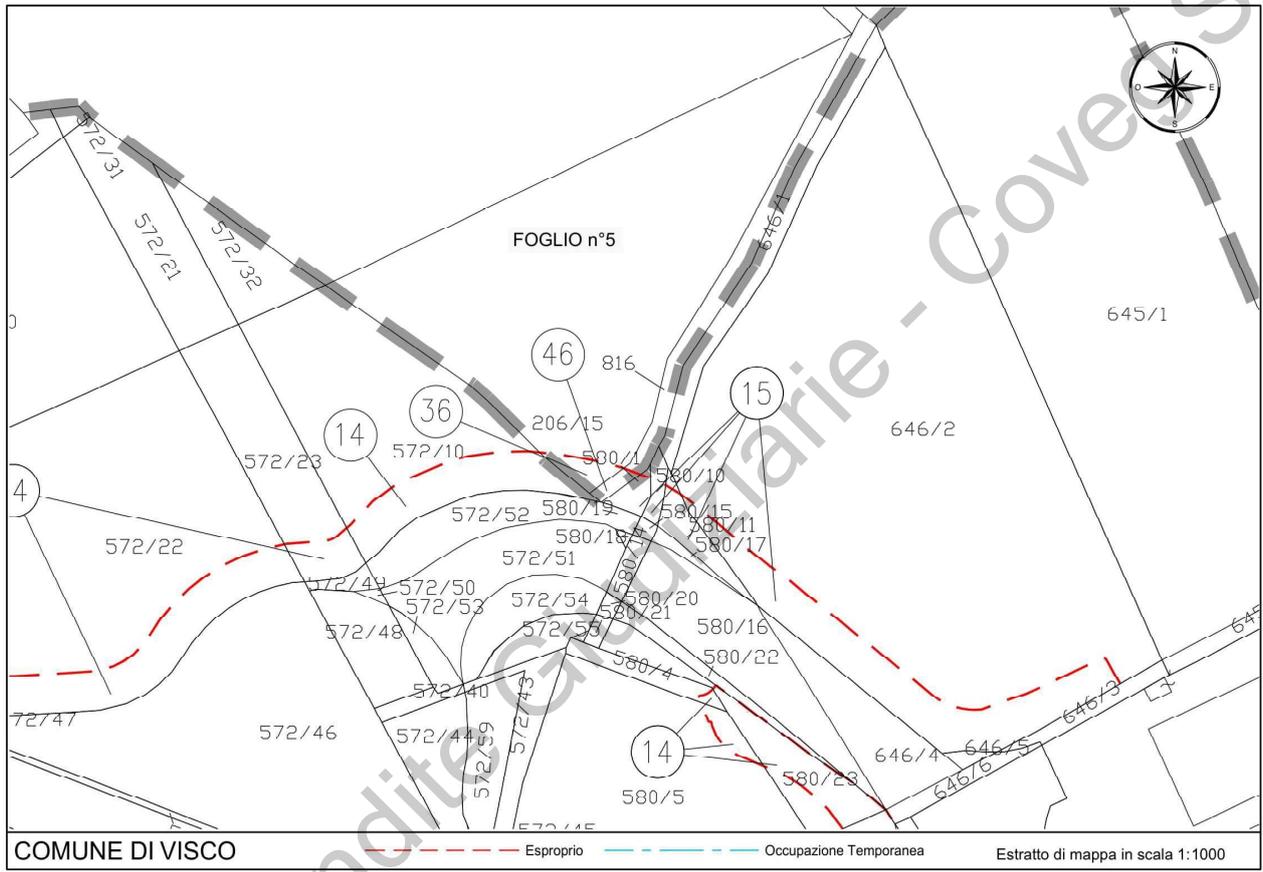


Tabella con in evidenza le superfici oggetto di esproprio

	Foglio	Particella	COMUNE CENSUARIO	PARTITA WEB	DA PARTITA TAVOLARE	SUPERFICI CATASTALI	SUPERFICI DA ESPROPRIO	SUPERFICI CATASTALE RIMANENTE
1	1	646/5	C.C. IOANNIS	PT WEB 69 ct.1	PT 548 ct.3	30		30
2	1	572/10	C.C. IOANNIS	PT WEB 69 ct.1	PT 548 ct.3	2050	490	1560
3	1	580/5	C.C. IOANNIS	PT WEB 69 ct.1	PT 548 ct.3	2685	80	2605
4	1	580/4	C.C. IOANNIS	PT WEB 69 ct.1	PT 548 ct.3	137	20	117
5	1	578/2	C.C. IOANNIS	PT WEB 69 ct.1	PT 548 ct.3	1092	700	392
6	1	579/1	C.C. IOANNIS	PT WEB 69 ct.1	PT 548 ct.3	2395	70	2325
7	1	572/23	C.C. IOANNIS	PT WEB 69 ct.1	PT 548 ct.3	860	145	715
8	1	572/17	C.C. IOANNIS	PT WEB 70 ct.1	PT 549 ct.2	230		230
9	1	572/18	C.C. IOANNIS	PT WEB 70 ct.1	PT 549 ct.2	7870		7870
10	1	572/19	C.C. IOANNIS	PT WEB 70 ct.1	PT 549 ct.2	350		350
11	1	572/20	C.C. IOANNIS	PT WEB 70 ct.1	PT 549 ct.2	4500		4500
12	1	572/22	C.C. IOANNIS	PT WEB 70 ct.1	PT 549 ct.2	5335	900	4435
13	1	569/1	C.C. IOANNIS	PT WEB 66 ct.1	PT 620 ct.1	220	220	0
14	1	570/1	C.C. IOANNIS	PT WEB 66 ct.1	PT 620 ct.1	430	370	60
15	1	571/1	C.C. IOANNIS	PT WEB 66 ct.1	PT 29 ct.1	6510	840	5670
16	1	571/3	C.C. IOANNIS	PT WEB 66 ct.1	PT 29 ct.2	254	120	134
17	1	571/2	C.C. IOANNIS	PT WEB 66 ct.1	PT 29 ct.1	225	110	115
18	1	571/16	C.C. IOANNIS	PT WEB 66 ct.1	PT 29 ct.2	1080	550	530
19	1	572/43	C.C. IOANNIS	PT WEB 68 ct.1	PT 548 ct.2	285		285
20	1	580/21	C.C. IOANNIS	PT WEB 68 ct.1	PT 548 ct.1	30		30
21	1	580/23	C.C. IOANNIS	PT WEB 68 ct.1	PT 548 ct.1	522	310	212
22	1	572/55	C.C. IOANNIS	PT WEB 68 ct.1	PT 548 ct.1	165		165
23	1	572/59	C.C. IOANNIS	PT WEB 68 ct.1	PT 548 ct.2	315		315
24	1	572/1	C.C. IOANNIS	PT WEB 61 ct.1	PT 799 ct.1	30		30
25	1	572/2	C.C. IOANNIS	PT WEB 61 ct.1	PT 799 ct.1	700		700
26	1	572/3	C.C. IOANNIS	PT WEB 61 ct.1	PT 799 ct.1	28		28
27	1	572/4	C.C. IOANNIS	PT WEB 61 ct.1	PT 799 ct.1	570	90	480
28	1	580/20	C.C. IOANNIS	PT WEB 68 ct.1	PT 548 ct.1	20		20
29	1	580/22	C.C. IOANNIS	PT WEB 68 ct.1	PT 548 ct.1	137		137
<b>SOMMANO</b>						<b>39055 m<sup>2</sup></b>	<b>5015 m<sup>2</sup></b>	<b>34040 m<sup>2</sup></b>

	Foglio	Particella	COMUNE CENSUARIO	PARTITA WEB	DA PARTITA TAVOLARE	SUPERFICI CATASTALI	SUPERFICI DA ESPROPRIO	SUPERFICI CATASTALE RIMANENTE
1	5	206/15	C.C. VISCO	PT WEB 80 ct.1	PT 935 ct.1	4500	80	4420
2	5	206/7	C.C. VISCO	PT WEB 81 ct.1	PT 958 ct.1	938		938
3	5	206/6	C.C. VISCO	PT WEB 81 ct.1	PT 958 ct.1	3400		3400
4	5	206/14	C.C. VISCO	PT WEB 79 ct.1	PT 412 ct.1	475		475
5	5	195	C.C. VISCO	PT WEB 78 ct.1	PT 269 ct.3	3884		3884
6	5	196	C.C. VISCO	PT WEB 78 ct.1	PT 269 ct.1	4309		4309
7	5	197	C.C. VISCO	PT WEB 78 ct.1	PT 269 ct.3	4028		4028
8	5	199	C.C. VISCO	PT WEB 78 ct.1	PT 269 ct.3	3683		3683
9	5	198/2	C.C. VISCO	PT WEB 78 ct.1	PT 269 ct.3	3396		3396
<b>SOMMANO</b>						<b>28613 m<sup>2</sup></b>	<b>80 m<sup>2</sup></b>	<b>28533 m<sup>2</sup></b>

Istituto Vendite Giudiziarie - Covesoni

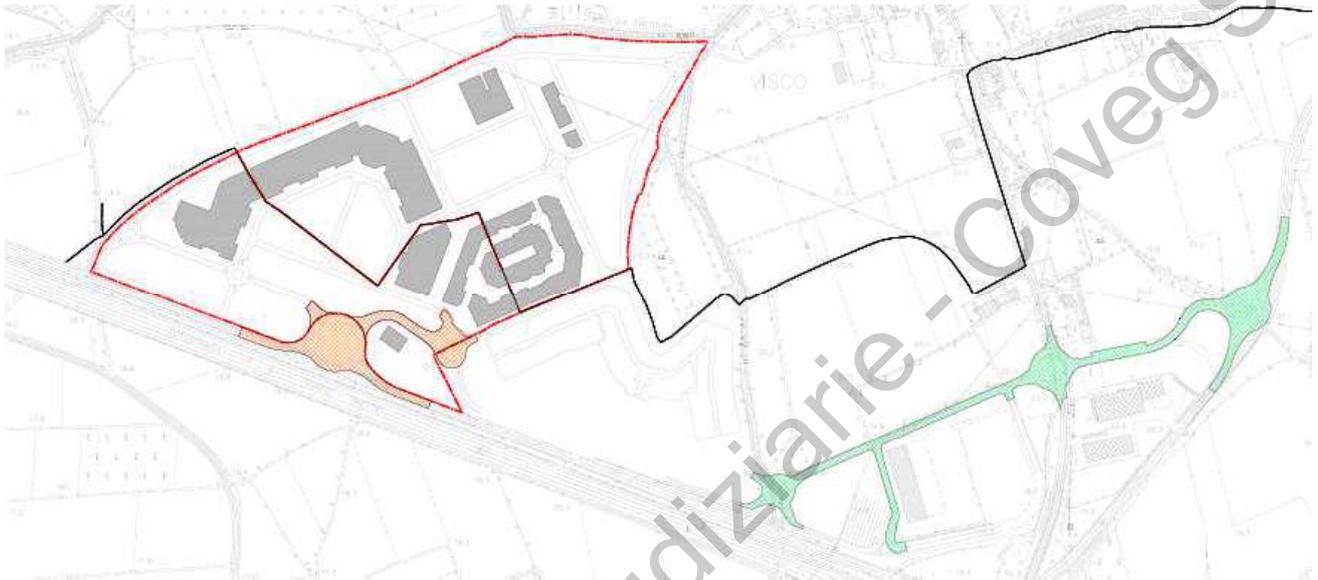
## 4 – UBICAZIONE

Trattasi di un unico appezzamento di terreno adiacente all'Outlet Village di Palmanova.

Immagine dei terreni del PAC ricavata da google maps



### Principali opere di urbanizzazione esterne al PAC



### Ipotesi di realizzazione ricavata dal PAC



## 5 – DESCRIZIONE

Trattasi di un unico appezzamento di terreno piano, poco distante dall'uscita autostradale di Palmanova e prevalentemente di proprietà della società [REDACTED]

Il terreno è attualmente coltivato senza titolo da un agricoltore. La curatela ha comunicato l'inibizione all'utilizzo.

Sulla parte nord est si trovano deli arbusti di tipo spontanei.

Il terreno è delimitato a sud dalla SP26 strada Provinciale e rotonda di collegamento all'Outlet Palmanova Village; a nord da una strada sterrata di campagna; a est da altri terreni; a sud dall'Outlet Palmanova Village.

### Fotografie



## 6 – CERTIFICATO NOTARILE

Dal certificato notarile del Notaio Margherita Gottardo si riporta quanto segue.

**UFFICIO TAVOLARE DI CERVIGNANO DEL FRIULI (UD)**

**P.T. WEB 61 DI IOANNIS**

**c.t. 1° p.c.n. 572/1 comugna (da PT 799 ct 1)**

**p.c.n. 572/2 arativo (da PT 799 ct 1)**

**p.c.n. 572/3 arativo (da PT 799 ct 1)**

**p.c.n. 572/4 arativo (da PT 799 ct 1)**

**PROVENIENZA**

alla società: [REDACTED] con sede in Bagnaria Arsa (UD) con 1/1 p.i.;  
in virtù del contratto di compravendita del 16.05.2007, Notaio Cutrupia, repertorio 89667/27076, in atti sub GN 937/2007, provenienti dalla Partita Tavolare 799 ct. 1° e trasposizione nella nuova P.T. WEB con G.N. 3627/2020 di data 17.12.2020;

dati conservati e desunti dall'Estratto Tavolare esteso rilasciato dall'Ufficio del Tavolare di Cervignano del Friuli in data 25.01.2001, R.E. N. 8/2021;

-----  
CORRISPONDENZA CATASTALE - N.C.T.

**Comune di Aiello del Friuli - sezione di Ioannis**

<b>Foglio 1</b>	<b>particella 572/1</b>	seminativi cl. 6 are 00.30	r.d. 0,22 r.a. 0,11
<b>Foglio 1</b>	<b>particella 572/2</b>	seminativi cl. 6 are 07.00	r.d. 5,06 r.a. 2,53
<b>Foglio 1</b>	<b>particella 572/3</b>	seminativi cl. 6 are 00.28	r.d. 0,20 r.a. 0,10
<b>Foglio 1</b>	<b>particella 572/4</b>	seminativi cl. 6 are 05.70	r.d. 4,12 r.a. 2,06

-----  
particelle gravate da: **G.N. 1487/2016 del 02.08.2016**  
**G.N. 2527/2019 del 03.12.2019**

**UFFICIO TAVOLARE DI CERVIGNANO DEL FRIULI (UD)****P.T. WEB 66 DI IOANNIS**

c.t. 1° p.c.n. 571/1 arativo (da PT 29 ct 1)  
 p.c.n. 571/2 arativo (da PT 29 ct 1)  
 p.c.n. 571/14 arativo (da PT 29 ct 1)  
 p.c.n. 571/3 arativo (da PT 29 ct 2)  
 p.c.n. 571/16 arativo (da PT 29 ct 2)  
 p.c.n. 571/17 arativo (da PT 29 ct 2)  
 p.c.n. 570/1 arativo (da PT 620 ct 1)  
 p.c.n. 569/1 arativo (da PT 620 ct 1)

**PROVENIENZA**

alla società [REDACTED] con sede in Bagnaria Arsa (UD) con 1/1 p.i.;  
 in virtù del contratto di compravendita del 19.04.2007, repertorio 89604/27034 del Notaio Cutrupia, in atti sub  
 GN 750/2007, provenienti dalle Partite Tavolari 29 ct. 1°, ct. 2° e 620 ct. 1°, con trasposizione nella nuova P.T.  
 WEB con G.N. 25/2021 del 12.01.2021;  
 dati conservati e desunti dall'Estratto Tavolare esteso rilasciato dall'Ufficio del Tavolare di Cervignano del Friuli  
 in data 25.01.2001, R.E. N. 9/2021;

-----  
 CORRISPONDENZA CATASTALE - N.C.T. - Comune di Aiello del Friuli - sezione di Ioannis

<b>Foglio 1</b>	<b>particella 569/1</b>	seminativi cl. 6 are 02.20	r.d. 1,59 r.a. 0,80
<b>Foglio 1</b>	<b>particella 570/1</b>	seminativi cl. 6 are 04.30	r.d. 3,11 r.a. 1,55
<b>Foglio 1</b>	<b>particella 571/1</b>	seminativi cl. 6 ha 1.65.10	r.d. 119,37 r.a. 59,69
<b>Foglio 1</b>	<b>particella 571/3</b>	seminativi cl. 6 are 02.54	r.d. 1,84 r.a. 0,92
<b>Foglio 1</b>	<b>particella 571/2</b>	seminativi cl. 6 are 02.25	r.d. 1,63 r.a. 0,81
<b>Foglio 1</b>	<b>particella 571/14</b>	seminativi cl. 6 are 00.50	r.d. 0,36 r.a. 0,18
<b>Foglio 1</b>	<b>particella 571/16</b>	seminativi cl. 6 are 10.80	r.d. 7,81 r.a. 3,90
<b>Foglio 1</b>	<b>particella 571/17</b>	seminativi cl. 6 are 02.85	r.d. 2,06 r.a. 1,03

-----  
**particelle gravate da: G.N. 1487/2016 del 02.08.2016**

**G.N. 2527/2019 del 03.12.2019**

Si annota la variazione della Partita Principale di cui alle ipoteche sub GN 1487/2016 e GN 2527/2019, da P.T. 269 a PT  
 WEB 78 di Visco, in base al Decreto Tavolare di data 25.01.2021 GN 137/2021;

**UFFICIO TAVOLARE DI CERVIGNANO DEL FRIULI (UD)****P.T. WEB 68 DI IOANNIS**

c.t. 1°	p.c.n. 572/54	seminativo	(da PT 548 ct 1)
	p.c.n. 572/55	seminativo	(da PT 548 ct 1)
	p.c.n. 580/20	seminativo	(da PT 548 ct 1)
	p.c.n. 580/21	seminativo	(da PT 548 ct 1)
	p.c.n. 580/22	seminativo	(da PT 548 ct 1)
	p.c.n. 580/23	seminativo	(da PT 548 ct 1)
	p.c.n. 572/42	seminativo	(da PT 548 ct 2)
	p.c.n. 572/43	seminativo	(da PT 548 ct 2)
	p.c.n. 572/58	seminativo	(da PT 548 ct 2)
	p.c.n. 572/59	seminativo	(da PT 548 ct 2)

in Foglio A2, presenza di servitù attiva sub GN 232/1951 di data 12.05.1951, trasportata dalla PT 548 con G.N. 25/2021 del 12.01.2021:

*Si rende evidente il diritto di servitù di passaggio a piedi, con carri, animali e veicoli di qualsiasi genere sia a trazione animale che a motore, a peso della p.c. n. 572/5 quale fondo servente ed a favore delle pp.cc. nn. 572/54 e 572/55 (ex pc. 572/10) quali fondi dominanti, in base a contratto di divisione del 29.12.1950.*

**PROVENIENZA**

alla società: [REDACTED] con sede in Bagnaria Arsa (UD) con 1/1 p.i.;

in virtù del contratto di compravendita repertorio 59342/15440 Notaio Andrioli, in atti sub GN 2313/2005, provenienti dalla Partita Tavolare 548 ct. 1° e ct. 2°, con trasposizione nella nuova P.T. WEB con G.N. 25/2021 del 12.01.2021; dati conservati e desunti dall'Estratto Tavolare esteso rilasciato dall'Ufficio del Tavolare di Cervignano del Friuli in data 25.01.2001, R.E. N. 12/2021;

-----  
**CORRISPONDENZA CATASTALE - N.C.T. - Comune di Aiello del Friuli - sezione di Ioannis**

Foglio 1particella 572/54	seminativi cl. 6	are 03.25	r.d. 2,35 r.a. 1,17
Foglio 1particella 572/55	seminativi cl. 6	are 01.65	r.d. 1,19 r.a. 0,60
Foglio 1particella 580/20	seminativi cl. 6	are 00.20	r.d. 0,14 r.a. 0,07
Foglio 1particella 580/21	seminativi cl. 6	are 00.30	r.d. 0,22 r.a. 0,11
Foglio 1particella 580/22	seminativi cl. 6	are 01.37	r.d. 0,99 r.a. 0,50
Foglio 1particella 580/23	seminativi cl. 6	are 05.22	r.d. 3,77 r.a. 1,89
Foglio 1particella 572/42	seminativi cl. 6	are 00.05	r.d. 0,04 r.a. 0,02
Foglio 1particella 572/43	seminativi cl. 6	are 02.85	r.d. 2,06 r.a. 1,03
Foglio 1particella 572/58	seminativi cl. 6	are 00.05	r.d. 0,04 r.a. 0,02
Foglio 1particella 572/59	seminativi cl. 6	are 03.15	r.d. 2,28 r.a. 1,14

-----

**particelle gravate da: G.N. 2527/2019 del 03.12.2019**

Si annota la variazione della Partita Principale di cui alla ipoteca sub GN 2527/2019, da P.T. 269 a PT WEB 78 di Visco, in base al Decreto Tavolare di data 25.01.2021 GN 137/2021;

**UFFICIO TAVOLARE DI CERVIGNANO DEL FRIULI (UD)**

**P.T. WEB 69 DI IOANNIS**

c.t. 1°	p.c.n. 572/10	arativo	(da PT 548 ct 3)
	p.c.n. 580/4	arativo	(da PT 548 ct 3)
	p.c.n. 580/5	arativo	(da PT 548 ct 3)
	p.c.n. 646/5	seminativo	(da PT 548 ct 3)
	p.c.n. 646/6	seminativo	(da PT 548 ct 3)
	p.c.n. 572/23	arativo	(da PT 548 ct 3)
	p.c.n. 578/2	seminativo	(da PT 548 ct 3)
	p.c.n. 578/7	seminativo	(da PT 548 ct 3)
	p.c.n. 579/1	arativo	(da PT 548 ct 3)

in Foglio A2, presenza di servitù attiva sub GN 232/1951 di data 12.05.1951, trasportata dalla PT 548 con G.N. 25/2021 del 12.01.2021:

si rende evidente il diritto di servitù di passaggio a piedi, con carri, animali e veicoli di qualsiasi genere sia a trazione animale che a motore, a peso della p.c. n. 572/5 quale fondo servente ed a favore delle pp.cc. nn. 572/10 (originaria pc. 572/10), quali fondi dominanti, in base a contratto di divisione del 29.12.1950;

**PROVENIENZA**

alla società: [REDACTED] con sede in Bagnaria Arsa (UD) con 1/1 p.i.;

in virtù del contratto di compravendita repertorio 59342/15440 Notaio Andrioli, in atti sub GN 2313/2005, provenienti dalla Partita Tavolare 548 ct. 3°, con trasposizione nella nuova P.T. WEB con G.N. 25/2021 del 12.01.2021;

dati conservati e desunti dall'Estratto Tavolare esteso rilasciato dall'Ufficio del Tavolare di Cervignano del Friuli in data 25.01.2001, R.E. N. 13/2021;

-----  
CORRISPONDENZA CATASTALE - N.C.T. - Comune di Aiello del Friuli - sezione di Ioannis

<b>Foglio 1</b>	<b>particella 572/10</b>	seminativi cl. 6	are 20.50	r.d. 14,82	r.a. 7,41
<b>Foglio 1</b>	<b>particella 580/5</b>	seminativi cl. 6	are 26.85	r.d. 19,41	r.a. 9,71
<b>Foglio 1</b>	<b>particella 580/4</b>	seminativi cl. 6	are 01.37	r.d. 0,99	r.a. 0,50
<b>Foglio 1</b>	<b>particella 578/7</b>	seminativi cl. 6	are 00.18	r.d. 0,13	r.a. 0,07
<b>Foglio 1</b>	<b>particella 646/5</b>	seminativi cl. 6	are 00.30	r.d. 0,22	r.a. 0,11
<b>Foglio 1</b>	<b>particella 646/6</b>	seminativi cl. 6	are 01.30	r.d. 0,94	r.a. 0,47
<b>Foglio 1</b>	<b>particella 578/2</b>	seminativi cl. 6	are 10.92	r.d. 7,90	r.a. 3,95
<b>Foglio 1</b>	<b>particella 579/1</b>	seminativi cl. 6	are 23.95	r.d. 17,32	r.a. 8,66
<b>Foglio 1</b>	<b>particella 572/23</b>	seminativi cl. 6	are 08.60	r.d. 6,22	r.a. 3,11

-----  
particelle gravate da: **G.N. 1487/2016 del 02.08.2016**  
**G.N. 2527/2019 del 03.12.2019**

Si annota la variazione della Partita Principale di cui alle ipoteche iscritte sub GN 1487/2016 e GN 2527/2019, da P.T. 269 a PT WEB 78 di Visco, in base al Decreto Tavolare di data 25.01.2021 GN 137/2021;

**UFFICIO TAVOLARE DI CERVIGNANO DEL FRIULI (UD)**

**P.T. WEB 70 DI IOANNIS**

c.t. 1°	p.c.n. 572/17	arativo	(da PT 549 ct 2)
	p.c.n. 572/18	arativo	(da PT 549 ct 2)
	p.c.n. 572/19	arativo	(da PT 549 ct 2)
	p.c.n. 572/20	arativo	(da PT 549 ct 2)
	p.c.n. 572/22	seminativo	(da PT 549 ct 2)

**PROVENIENZA**

alla società: [REDACTED] con sede in Bagnaria Arsa (UD) con 1/1 p.i.;  
in virtù del contratto di compravendita repertorio 89680/27089 Notaio Cutrupia, in atti sub GN 1008/2007, provenienti dalla Partita Tavolare 549 ct. 2°, con trasposizione nella nuova P.T. WEB con G.N. 25/2021 del 12.01.2021;

dati conservati e desunti dall'Estratto Tavolare esteso rilasciato dall'Ufficio del Tavolare di Cervignano del Friuli in data 25.01.2001, R.E. N. 14/2021;

-----  
CORRISPONDENZA CATASTALE - N.C.T.

Comune di Aiello del Friuli - sezione di Ioannis

<b>Foglio 1</b>	<b>particella 572/17</b>	seminativi cl. 6	are 02.30	r.d. 1,66	r.a. 0,83
<b>Foglio 1</b>	<b>particella 572/18</b>	seminativi cl. 6	are 78.70	r.d. 56,90	r.a. 28,45
<b>Foglio 1</b>	<b>particella 572/19</b>	seminativi cl. 6	are 03.50	r.d. 2,53	r.a. 1,27
<b>Foglio 1</b>	<b>particella 572/20</b>	seminativi cl. 6	are 45.00	r.d. 32,54	r.a. 16,27
<b>Foglio 1</b>	<b>particella 572/22</b>	seminativi cl. 6	are 53.35	r.d. 38,57	r.a. 19,29

-----  
**particelle gravate da: G.N. 1487/2016 del 02.08.2016**  
**G.N. 2527/2019 del 03.12.2019**

Si annota la variazione della Partita Principale di cui alle ipoteche iscritte sub GN 1487/2016 e GN 2527/2019, da P.T. 269 a PT WEB 78 di Visco, in base al Decreto Tavolare di data 25.01.2021 GN 137/2021;

---

**UFFICIO TAVOLARE DI CERVIGNANO DEL FRIULI (UD)****P.T. WEB 78 DI VISCO**

<b>c.t. 1°</b>	<b>p.c.n. 196 arativo</b>	<b>(da PT 269 ct 1)</b>
	<b>p.c.n. 195 arativo</b>	<b>(da PT 269 ct 3)</b>
	<b>p.c.n. 197 arativo</b>	<b>(da PT 269 ct 3)</b>
	<b>p.c.n. 198/2 arativo</b>	<b>(da PT 269 ct 3)</b>
	<b>p.c.n. 199 arativo</b>	<b>(da PT 269 ct 3)</b>

**PROVENIENZA**

alla società: [REDACTED] con sede in Bagnaria Arsa (UD) con 1/1 p.i.;  
 in virtù dell'atto di compravendita del 29.12.2014, repertorio 94807/30574 del Notaio Cutrupia, in atti sub GN 37/2015, provenienti dalla Partita Tavolare 269 in ct. 1° e ct. 3° e trasposizione nella nuova P.T. WEB con G.N. 137/2021 del 25.01.2021;

dati conservati e desunti dall'Estratto Tavolare esteso rilasciato dall'Ufficio del Tavolare di Cervignano del Friuli in data 01.02.2021 r.e. n. 40/2021;

**CORRISPONDENZA CATASTALE - N.C.T.**

Comune di Visco

<b>Foglio 5</b>	<b>particella 195</b>	seminativi cl. 6	are 38.84	r.d. 28,08	r.a. 14,04
<b>Foglio 5</b>	<b>particella 196</b>	seminativi cl. 6	are 43.09	r.d. 31,16	r.a. 15,58
<b>Foglio 5</b>	<b>particella 197</b>	seminativi cl. 6	are 40.28	r.d. 29,12	r.a. 14,56
<b>Foglio 5</b>	<b>particella 199</b>	boschi cl. 3	are 36.83	r.d. 5,71	r.a. 1,52
<b>Foglio 5</b>	<b>particella 198/2</b>	seminativi cl. 6	are 33.96	r.d. 24,55	r.a. 12,28

**particelle gravate da: G.N. 1487/2016 del 02.08.2016**

**G.N. 2527/2019 del 03.12.2019**

\* Con GN 137/2021 del 25.01.2021, si trasporta dalla PT 269 il GN 121/1952 del 14.03.1952, con il quale si intavolava il diritto di usufrutto in favore di ZUTTON Amelia vedova Scremin di Ildebrando, a peso di 1/3 della pc. 199, in base a Certificato di Eredità di data 14.3.1952;

\* Con GN 883/1983 del 09.09.1983, si intavola il diritto d'uso a favore del COMUNE DI VISCO, a peso delle p.lle 197 e 199, in base a Convenzione del 24.6.1983, repertorio 21248 Notaio Suitner;

**UFFICIO TAVOLARE DI CERVIGNANO DEL FRIULI (UD)**

**P.T. WEB 79 DI VISCO**

**c.t. 1° p.c.n. 206/14 arativo (da PT 412 ct 1)**

**PROVENIENZA**

alla società: [REDACTED] con sede [REDACTED]  
in virtù del contratto di vendita del 19.04.2007, repertorio 89604/27034 Notaio Cutrupia, in atti sub GN 750/2007, proveniente dalla Partita Tavolare 412 in ct. 1° e trasposizione nella nuova P.T. WEB con G.N. 137/2021 del 25.01.2021;

dati conservati e desunti dall'Estratto Tavolare esteso rilasciato dall'Ufficio del Tavolare di Cervignano del Friuli in data 01.02.2021 r.e. n. 41/2021;

CORRISPONDENZA CATASTALE - N.C.T.

Comune di Visco

**Foglio 5      particella 206/14      seminativi cl. 6      are 04.75      r.d. 3,43 r.a. 1,72**

**particella gravata da: G.N. 1487/2016 del 02.08.2016**

**G.N. 2527/2019 del 03.12.2019**

**UFFICIO TAVOLARE DI CERVIGNANO DEL FRIULI (UD)**  
**P.T. WEB 80 DI VISCO**  
 c.t. 1° p.c.n. 206/15 arativo (da PT 935 ct 1)

**PROVENIENZA**

alla società: [REDACTED]

in virtù del contratto di vendita del 05.12.2005, repertorio 59342/15440 Notaio Andrioli, in atti sub GN 2313/2005, proveniente dalla Partita Tavolare 935 in ct. 1° e trasposizione nella nuova P.T. WEB con G.N. 137/2021 del 25.01.2021;

dati conservati e desunti dall'Estratto Tavolare esteso rilasciato dall'Ufficio del Tavolare di Cervignano del Friuli in data 01.02.2021 r.e. n. 42/2021;

-----  
 CORRISPONDENZA CATASTALE - N.C.T.

Comune di Visco

**Foglio 5      particella 206/15      seminativi cl. 6      are 45.00      r.d. 32,54      r.a. 16,27**

-----  
**particella gravata da: G.N. 1487/2016 del 02.08.2016**  
**G.N. 2527/2019 del 03.12.2019**  
 -----

**UFFICIO TAVOLARE DI CERVIGNANO DEL FRIULI (UD)****P.T. WEB 81 DI VISCO**

c.t. 1° p.c.n. 206/7 arativo (da PT 958 ct 1)  
 p.c.n. 206/6 arativo (da PT 958 ct 1)

**PROVENIENZA**

alla società: [REDACTED]

in virtù del contratto di vendita del 24.05.2007, repertorio 896680/27089 Notaio Cutrupia, in atti sub GN 1008/2007, proveniente dalla Partita Tavolare 958 in ct. 1° e trasposizione nella nuova P.T. WEB con G.N. 137/2021 del 25.01.2021;

dati conservati e desunti dall'Estratto Tavolare esteso rilasciato dall'Ufficio del Tavolare di Cervignano del Friuli in data 01.02.2021 r.e. n. 43/2021;

-----  
 CORRISPONDENZA CATASTALE - N.C.T.

Comune di Visco

<b>Foglio 5</b>	<b>particella 206/7</b>	seminativi cl. 6 are 09,38	r.d. 6,78	r.a. 3,39
<b>Foglio 5</b>	<b>particella 206/6</b>	seminativi cl. 6 are 34,00	r.d. 24,58	r.a. 12,29

-----  
**particelle gravate da: G.N. 1487/2016 del 02.08.2016**  
**G.N. 2527/2019 del 03.12.2019**  
 -----

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI:

**IPOTECA VOLONTARIA intavolata con G.N. 1487/2016 del 02.08.2016**, sulla base dell'atto di costituzione di ipoteca del 28.7.2016, repertorio 95530/31124 Notaio Cutrupia, per la complessiva somma di euro 300.000,00 in favore della "RESTAURI & COSTRUZIONI s.r.l." con sede in Tavagnacco, contro la società "IMMOBILIARE SELVA AMENA S.R.L." con sede in Bagnaria Arsa, gravante a peso di:

- in c.c. di VISCO:

P.T. 269 ct. 1° pc. 196, ct. 3° p.lle 195, 197, 198/2, 199;

P.T. 412 ct. 1° pc. 206/14;

P.T. 935 ct. 1° pc. 206/15;

P.T. 958 ct. 1° pc. 206/6, 206/7;

- in c.c. di JOANNIS:

P.T. 548 ct. 3° pp.cc. 572/10, 580/4, 580/5, 646/5, 646/6, 572/23, 578/2, 578/7, 579/1;

P.T. 409 ct. 1° pp.cc. 243/5, 243/6, 243/7;

P.T. 867 ct. 1° pc. 266/16;

P.T. 552 ct. 1° pc. 331;

P.T. 620 ct. 1° pp.cc. 569/1, 570/1;

P.T. 29 ct. 1°, pp.cc. 571/1, 571/2, 571/14, ct. 2° pp.cc. 571/3, 571/16, 571/17;

P.T. 799 ct. 1° pp.cc. 572/1, 572/2, 572/3, 572/4;

P.T. 549 ct. 2° pp.cc. 572/17, 572/18, 572/19, 572/20, 572/22;

si annota la simultaneità dell'ipoteca con le Partite Accessorie Web 79, 80, 81 del c.c. di Visco e Partite Accessorie Web 61, 66, 67, 69, 70, 71 del c.c. di Ioannis;

**PRENOTAZIONE DIRITTO IPOTECA GIUDIZIALE intavolata con G.N. 2527/2019 del 03.12.2019**, sulla base del decreto ingiuntivo n. 1389/2019 del 7.10.2019, RG 3405/2019, rep. 2096/2019 del Tribunale di Udine, provvisoriamente esecutivo, in favore di "UNICREDIT S.P.A." con sede in Milano, contro la società [REDACTED] con sede in Bagnaria Arsa, per la complessiva somma di euro 500.000,00 a garanzia parziale della somma complessiva ingiunta di euro 3.782.285,32, oltre a interessi (in estensione ad altra iscrizione

ipotecaria presso la Conservatoria di Udine nn. 30266/4523 del 14.11.2019), gravante a peso di:

- in c.c. di VISCO:

P.T. 269 ct. 1° pc. 196, ct. 3° p.lle 195, 197, 198/2, 199;                      partita principale

P.T. 412 ct. 1° pc. 206/14;

P.T. 935 ct. 1° pc. 206/15;

P.T. 958 ct. 1° pc. 206/6, 206/7;

- in c.c. di JOANNIS:

P.T. 548 ct. 1° pp.cc. 572/54, 572/55, 580/20, 580/21, 580/22, 580/23, ct. 2° pp.cc. 572/42, 572/43, 572/58, 572/59, ct. 3° pp.cc. 572/10, 580/4, 580/5, 646/5, 646/6, 572/23, 578/2, 578/7, 579/1;

P.T. 409 ct. 1° pp.cc. 243/5, 243/6, 243/7;

P.T. 867 ct. 1° pc. 266/16;

P.T. 552 ct. 1° pc. 331;

P.T. 620 ct. 1° pp.cc. 569/1, 570/1;

P.T. 29 ct. 1°, pp.cc. 571/1, 571/2, 571/14, ct. 2° pp.cc. 571/3, 571/16, 571/17;

P.T. 799 ct. 1° pp.cc. 572/1, 572/2, 572/3, 572/4;

P.T. 549 ct. 2° pp.cc. 572/17, 572/18, 572/19, 572/20, 572/22;

P.T. 619 ct. 1° pp.cc. 332/15, 332/16, 332/17, ct. 3° p.lle 316/14, c.t. 4° p.lla 332/4;

P.T. 705 c.t. 1° pp.cc. 316/15, 316/16, c.t. 2° pp.cc. 332/13, 332/14, 334/4, 334/5, c.t. 3° pc. 332/2;

P.T. 717 c.t. 2° p.lla 654/11;

si annota la simultaneità dell'ipoteca con le Partite Accessorie Web 79, 80, 81 del c.c. di Visco e Partite Accessorie Web 61, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77 del c.c. di Ioannis;

aggiornamento tavolare di data 25.01.2021 e 01.02.2021

## 7 – VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

### 7.1 – PREMessa SULL'AREA OGGETTO DI PIANO ATTUATIVO COMUNALE (PAC)

I terreni, facenti sostanzialmente parte di un unico appezzamento, vengono per assunto valutati come se fossero di una unica proprietà e solo alla fine si valorizzerà la quota di proprietà della società Immobiliare Selva Amena.

La valutazione, per assunto, tiene in considerazione la disposizione del Piano Attuativo Comunale (PAC) anche se NON risulta approvato. Sulla base delle previsioni urbanistiche del PAC ricadente nei comuni di Aiello del Friuli e di Visco, si rilevano le aree denominate "retail park" e outlet che unitamente alla zona mista, sono soggette all'adozione e all'approvazione di un Piano Attuativo Comunale (PAC) da parte di entrambi i comuni.

L'istanza per l'approvazione del Piano Attuativo Comunale è stata presentata in data 27.03.2019 con il prot. n.1545 in Comune di Aiello del Friuli.

Il Comune di Aiello del Friuli ha richiesto una integrazione mediante PEC 2585 di data 24.05.2019.

In data 22 agosto 2019 Prot. 4024 sono stati presentati i documenti integrativi al Piano Attuativo Comunale di iniziativa privata comparto Aiello Visco.

Al momento NON è stato approvato il PAC in quanto non sono stati pagati i tributi essendo fallite le società [REDACTED]

Ad oggi abbiamo solo le disposizioni urbanistiche riportate nei certificati di destinazione urbanistiche rilasciate dai Comune di Aiello del Friuli e Visco che prevedono la realizzazione di un'ampia area commerciale.

**Per il Comune di Aiello del Friuli la zona HG (ambito PAC) è ammessa l'apertura di superfici di vendita al dettaglio fino a un valore massimo di 9.000 mq tutti del settore merceologico non alimentare.**

*La superficie di vendita di 9.000mq, prevista dal Piano di Settore del Commercio è da subito autorizzabile per i 6.300mq ritenuti sostenibili dallo Studio della viabilità a supporto della revisione del Piano di Settore, mentre l'autorizzazione dei restanti 2.700mq è subordinata alla redazione di una nuova Relazione di sostenibilità, che - effettuati dopo l'apertura dei 6.300mq di superficie di vendita nuovi rilievi del traffico - dimostri la sostenibilità da parte*

*del sistema viabilistico degli ulteriori possibili incrementi. Tale Relazione dovrà essere assentita dal Servizio Infrastrutture della Regione, dagli Enti competenti, inclusi i gestori e proprietari della viabilità autostradale, su cui l'intervento produce effetti. Detta Relazione dovrà essere condivisa e approvata dai Comuni di Aiello del Friuli, Visco e Bagnaria Arsa.*

**Per il Comune di Visco la Zona omogenea H2.1 per grandi strutture di vendita fino a 15.000mq di superficie coperta** complessiva e comprende l'ambito da assoggettare a PRPC (PAC) di iniziativa privata per l'ampliamento e il completo dei servizi commerciali della zona al fine di mantenere per l'area un livello di competitività adeguato ai progetti realizzati o in corso nei comprensori limitrofi, in recepimento del Piano di Settore del Commercio adottato con D.C.C. n.047 d.d. 30.12.2009.

*La superficie di vendita di **13.000mq**, prevista dal Piano di Settore del Commercio è da subito autorizzabile per i 9.100mq ritenuti sostenibili dallo Studio della viabilità a supporto della revisione del Piano di Settore del Commercio del Comune di Aiello del Friuli, allegato al Piano di Settore del Commercio del Comune di Visco, mentre l'autorizzazione dei restanti 3.900mq è subordinata alla redazione di una nuova Relazione di sostenibilità, che - effettuati dopo l'apertura dei 9.100mq di superficie di vendita nuovi rilievi del traffico - dimostri la sostenibilità da parte del sistema viabilistico degli ulteriori possibili incrementi. Tale Relazione dovrà essere assentita dal Servizio Infrastrutture della Regione, dagli Enti competenti, inclusi i gestori e proprietari della viabilità autostradale, su cui l'intervento produce effetti. Detta Relazione dovrà essere condivisa e approvata dai Comuni di Aiello del Friuli, Visco e Bagnaria Arsa.*

## **7.2 – ASSUNZIONI E IPOTESI DI VALUTAZIONE**

Il rapporto di valutazione dell'area si basa sul Piano Attuativo Comunale presentato nei Comuni di Aiello e Visco anche se questo non risulta approvato.

Dal Piano Attuativo Comunale si rilevano tre tipologie di complessi ricadenti nei Comuni di Aiello del Friuli e Visco – vedasi tavola P3 del PAC – e precisamente:

- 1) il comparto denominato "retail park" prevede la realizzazione di 19500 mq di superficie coperta.
- 2) Il comparto denominato "outlet" è destinato all'ampliamento dell'attuale Palmanova Outlet Village e può essere realizzato una volta completata la viabilità e le opere di urbanizzazione primaria. La superficie coperta riportata nel PAC è di circa 17214 mq.

Nel primo e secondo comparto va tenuto in considerazione il limite massimo di realizzazione di 22.000 mq di superficie di vendita.

- 3) L'area direzionale/alberghiero/ricettivo-complementare è prevista nel PAC con una superficie di 4839mq.

### 7.3 – METODOLOGIA DI STIMA

La stima del valore dell'area, in ragione della scarsità di comparativi che renderebbe aleatoria e metodologicamente fragile una stima con procedimento sintetico comparativo, ha luogo mediante la stima analitica del valore di trasformazione, che in condizioni ordinarie coincide con il valore di mercato. Per la presente stima sono stati utilizzati valori ordinari prima dell'emergenza sanitaria che può aver compromesso ulteriormente la situazione degli immobili ad uso commerciale.

Tale procedimento riconosce l'utilità indiretta dei suoli edificabili e ne stima il valore secondo l'individuazione del loro migliore utilizzo (Highest and Best Use) una volta accertata la fattibilità tecnica e giuridica dell'intervento.

Il valore di trasformazione è definito come la differenza tra il valore di mercato dell'immobile trasformato e i costi necessari per la trasformazione, dove il valore dell'area oggetto di indagine rappresenta il valore residuo.

Data la rilevanza dell'intervento di trasformazione, i costi e i ricavi del progetto di trasformazione avranno luogo in più anni e dunque i valori dovranno essere scontati attraverso gli opportuni procedimenti di sconto. Il procedimento di stima del valore di trasformazione può essere così sviluppato per mezzo di consolidati procedimenti finanziari condivisi in ambito nazionale e internazionale. In particolare, per la determinazione del valore di mercato del bene oggetto della trasformazione è stato impiegato il procedimento finanziario dell'analisi dei flussi di cassa scontati (Discounted Cash Flow Analysis).

L'assunto alla base di tale approccio considera che un acquirente razionale non sia disposto a pagare per l'acquisto di un bene un costo superiore al valore attuale dei flussi di reddito ordinari attesi che il bene sarà in grado di produrre in futuro. Il valore del cespite è funzione dei benefici economici generati in futuro e del fattore di anticipazione che lo contiene.

L'articolazione temporale dei costi e dei ricavi è riferita all'ordinarietà. Stimati i redditi per ogni anno della trasformazione, dati dalle differenze tra il totale dei ricavi e il totale dei costi, si procede all'attualizzazione di tali saldi tramite un opportuno saggio di sconto.

La somma dei ricavi scontati all'attualità, relativi a tutti gli anni dello scenario temporale considerato, corrisponde al valore attuale netto del cespite, ossia al valore di mercato del medesimo.

Sotto il profilo procedurale, lo sviluppo del procedimento di stima finanziario ricorre alla determinazione puntuale dei flussi di cassa, che corrisponde alla liquidità effettivamente prodotta in ogni periodo considerato al fine di convertire tutti i flussi futuri in un valore presente, attualizzando ogni beneficio atteso per un appropriato saggio di attualizzazione (Benedetto & Morri, 2017).

Tuttavia, nel caso di uno o più immobili, occorre considerare la vita utile degli edifici, estesa in diversi decenni, e della componente suolo, che presenta una vita utile infinita. Per tale ragione, non potendo effettuare stime di benefici economici futuri su un orizzonte temporale esteso all'infinito, si ipotizza un periodo di alcuni anni - il tempo minimo necessario a ottenere un flusso di cassa stabilizzato - e la stima di un valore di uscita - o valore finale dei beni al termine dell'arco temporale considerato - attraverso il criterio reddituale

L'attualizzazione dei ricavi netti da locazione - flussi intermedi - e il calcolo del valore di uscita costituiscono le componenti fondamentali della valutazione. Il modello finanziario impiegato tiene conto nel calcolo dei saggi dell'inflazione.

Gli step per la costruzione del modello di analisi dei flussi di cassa sono i seguenti:

- Scelta dell'orizzonte temporale;
- Determinazione dei ricavi o redditi attesi;
- Determinazione dei costi operativi;
- Stima dei saggi di capitalizzazione per la stima del valore di uscita e di attualizzazione;
- Stima del valore di mercato dei beni.

I beni che costituiscono l'ambito oggetto di stima sono stati trattati indistintamente. E' stato ipotizzata la realizzazione delle costruzioni e delle opere di urbanizzazione nei prime tre anni a partire dal 2022. Successivamente nel 2025 sono stati ipotizzati i primi incassi.

#### **7.4 – STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELL'AREA EDIFICABILE**

Ai fini della stima del valore di mercato dell'area, si è assunta l'ipotesi della realizzazione dell'intero comparto così come definito dagli elaborati del PAC presi in visione presso il Comune di Aiello del Friuli.

Unitamente alla realizzazione del centro commerciale e outlet, l'urbanistica vigente disciplina la necessità di realizzare le opportune operazioni di urbanizzazione nonché della viabilità a servizio del comparto outlet e retail park. Dal computo metrico allegato al PAC le opere di

urbanizzazione comprensive di quelle che rimarranno di proprietà privata ammontano in base al Prezziario Regionale a € 27.760.185,91.

## 7.5 – SCELTA DELL'ORIZZONTE TEMPORALE

La scelta dell'orizzonte temporale ideale rappresenta il periodo minimo entro cui il flusso di cassa si stabilizza. Nel caso in esame, il tempo minimo necessario a ottenere un flusso di cassa stabilizzato è rappresentato dalla durata dei contratti di locazione che si ipotizza di almeno 6 anni. A tal fine, è stata ipotizzata una durata temporale pari a 9 anni a partire dal 1 gennaio 2022, ipotizzando 3 anni per la costruzione e sei anni per la messa a reddito dei beni.

## 7.6 – DETERMINAZIONE DEI RICAVI

L'ipotesi progettuale per la stima del valore di mercato prevede la realizzazione degli edifici e la conseguente messa a reddito da parte del promotore/sviluppatore. Pertanto, la voce principale che compone il beneficio economico generato dagli immobili è rappresentata dal ricavo da canone di locazione lordo degli edifici una volta realizzati.

A tale scopo è stata eseguita un'indagine di mercato attraverso le fonti dirette, rappresentate dai prezzi d'offerta per il segmento in esame. La ricerca ha permesso di individuare dei centri commerciali in regione che hanno fornito dei canoni di affitto annui variabili, da un minimo di €/mq 80,00 ad un massimo di €/mq 280,00 per una media dei negozi più importanti di circa €/mq 150,00.

Per quanto riguarda l'Outlet è noto che lo stesso è stato oggetto di compravendita nel 2015 per circa 80 milioni di euro, che corrisponde a circa €/mq 3.600,00. Utilizzando un rendimento ordinario di circa 7%, si ricava un affitto in arrotondamento di circa €/mq/anno 250,00.

Dalla Tabella del Piano di Sviluppo si ricava il CANONE DI MERCATO POTEZIALE MASSIMO ANNUALE di € 7.955.000,00.

Per giungere al reddito operativo lordo, ai canoni di locazione potenziale sono state detratte le spese relative allo sfitto, alla commercializzazione dei beni e all'inesigibilità.

In merito allo sfitto, calcolato in modo progressivo, si è assunto un periodo pari a sei annualità per consolidarsi con uno sfitto minimo del 10% degli immobili.

I costi di commercializzazione sono stati assunti pari al 2% dei ricavi potenziali durante tutto il periodo considerato

## 7.7 – LA STIMA DEI COSTI

Per giungere alla stima del reddito operativo netto occorre detrarre al reddito operativo lordo gli hard costs, riferiti alle spese relative alla realizzazione dei fabbricati e urbanizzazioni, quelle operative e i costi relativi agli investimenti.

In merito agli hard costs, sono state considerate le seguenti voci:

- è stato assunto un costo unitario per la costruzione dei fabbricati pari a 800 Euro/mq, che corrisponde a circa € 33.242.000,00;
- il costo delle opere di urbanizzazioni derivano dal computo metrico allegato al PAC e sono comprensive delle opere che rimarranno di proprietà privata: le opere di urbanizzazione ammontano in base al Prezziario Regionale a € 27.760.185,91.

Gli oneri di urbanizzazione e il contributo sul costo di costruzione sono stati considerati a scomputo dei costi per la realizzazione delle urbanizzazioni.

Le imposte sugli immobili IMU e TASI sono state indicate nel 1%.

Le spese tecniche sono state stimate al 7,5% del costo di costruzione dei fabbricati e delle urbanizzazioni.

Gli imprevisti sono stati calcolati al 3% del costo di costruzione dei fabbricati e delle urbanizzazioni.

Le spese notarili stimate in € 80.000,00.

L'utile del promotore stimato al 10% del costo di costruzione dei fabbricati e delle urbanizzazioni.

## 7.8 – STIMA DEI SAGGI DI CAPITALIZZAZIONE PER LA STIMA DEL VALORE DI USCITA E DI ATTUALIZZAZIONE

Il metodo reddituale prevede la stima del valore di mercato del bene attraverso la capitalizzazione di tutti i redditi positivi e negativi legati allo sviluppo del progetto di trasformazione dell'area. Pertanto, occorre stimare l'opportuno tasso di capitalizzazione che rappresenta la remunerazione che l'investitore si aspetta di ottenere dal capitale investito sulla base di una corretta valutazione del costo opportunità e del profilo di rischio della tipologia d'investimento considerata.

La stima del saggio di capitalizzazione avviene con riferimento al costo medio ponderato del capitale o WACC (Weighted Average Cost of Capital), inteso come il costo da sostenere per raccogliere mezzi finanziari presso soci e terzi finanziatori. Nello specifico si tratta di una media ponderata tra il costo del capitale proprio ed il costo del debito, debitamente pesato

sulla base dei mezzi propri e dei debiti finanziari complessivi. Per il calcolo del WACC, la formula è la seguente:

$$\text{WACC} = \frac{E}{K} r_e + \frac{D}{K} r_d (1 - t_c)$$

**E**= ammontare di capitale proprio

**D**= ammontare di capitale a debito

**K** = capitale complessivamente investito nel progetto (E+D)

$r_e$ =tasso di rendimento richiesto/atteso per capitale proprio (costo del capitale proprio)

$r_d$ =tasso di rendimento richiesto/atteso per capitale a debito (costo del capitale debito)

$t_c$ =aliquota fiscale

La stima del costo del capitale proprio può essere effettuata a partire dalla valutazione della componente priva di rischio, che si basa sull'evidenza che nel mercato sia possibile individuare un investimento con rendimento noto e quindi privo di rischiosità.

Nella prassi, si considera l'emissione di titoli di stato Italiani e quindi il BTP a 10 anni, investimento a medio termine che ad oggi presenta un rendimento pari a 0,59%.

A questo si aggiunge prudenzialmente l'inflazione del 0,80% e le componenti rettificative legate al rischio dell'investimento intese come rischio urbanistico da 0% al 5%, rischio illiquidità e rischio settore – commerciale 12-13%, industriale 13-14%.

In merito al costo del capitale di debito sono state considerate tutte le componenti che di norma vengono impiegate dalle banche per il calcolo dei tassi di interesse. Tra queste si considera l'Euribor 2021 (-0,493%); l'inflazione (-0,80%); lo spread calcolato dagli istituti bancari che ad oggi è pari a 4,50% per un totale saggio DEBT di 3,21%.

Il saggio di capitalizzazione, ipotizzando una ripartizione paritetica tra capitale di debito e capitale proprio, è stato dunque stimato pari al 6,98%. Tale saggio è stato rapportato al reddito operativo dell'ultimo anno dei flussi di cassa per giungere alla stima del valore di uscita dei beni al termine dei 9 anni considerati. Il valore di uscita è stimato pari a 99.031.000,00 Euro, che corrisponde circa a 2.400 Euro/mq.

## 7.9 – STIMA DEL SAGGIO DI ATTUALIZZAZIONE

Al fine di poter utilizzare un prudentiale saggio di attualizzazione si è proceduti nel medesimo modo del calcolo del saggio di capitalizzazione a cui sono stati adottati degli opportuni indicatori di rischiosità che portano il saggio EQUITY al 19,79% e il WACC a 8,18%: rischiosità dell'investimento iniziale; possibilità che l'ampliamento dell'outlet non si realizzi, rischiando di perdere ogni anno numerosi clienti potenziali; maggiori rischi amministrativi, tecnico costruttivi e di mercato.

## 7.10 – STIMA DEL VALORE DEI TERRENI OGGETTO DEL PAC

I saldi ottenuti nei nove anni di sviluppo - reddito operativo netto - sono stati attualizzati mediante un fattore di sconto applicando un saggio di attualizzazione - che riflette il costo del capitale per operazioni di sviluppo immobiliare - stimato pari al 8,18%.

Complessivamente il valore di mercato dei beni intestati alla [REDACTED] è a corpo in arrotondamento di € 2.025.000,00 euro duemilioniventicinquemila/00 pari a circa €/mq 30,50.

A detto valore si applica un deprezzamento almeno del -25% per una vendita forzata: ovvero per assenza di garanzia da vizi, difetti, servitù, difformità urbanistiche, difformità di superficie: in arrotondamento il valore proposto nella presente procedura forzata risulta di **€ 1.500.00,00 (euro unmilione cinquecentomila/00) pari a circa €/mq 23,00.**

Si osservi che il valore attribuito a tale terreno considera anche come assunto la vendita congiunta delle aree con la porzione attigua di proprietà della ORSO BUILDING SRL, società come già detto, anch'essa in stato di fallimento.

## 7.11 – STIMA DEI TERRENI NON RIENTRANTI NEL PAC

### Catasto terreni di Aiello del Friuli in C.C. di IOANNIS – fuori dal PAC

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie (m <sup>2</sup> )			Reddito		COMUNE CENSUARIO	PARTITA WEB	DA PARTITA TAVOLARE	GN
				ha	are	ca	Dominicale	Agrario				
1	1	571/14	seminativi	6		50	€ 0,36	€ 0,18	IOANNIS	PT WEB 66 ct.1	PT 29 ct.1	GN 750/2007
2	1	571/17	seminativi	6	2	85	€ 2,06	€ 1,03	IOANNIS	PT WEB 66 ct.1	PT 29 ct.2	GN 750/2007
3	1	572/42	seminativi	6		5	€ 0,04	€ 0,02	IOANNIS	PT WEB 68 ct.1	PT 548 ct.2	GN 2313/2005
4	1	572/54	seminativi	6	3	25	€ 2,35	€ 1,17	IOANNIS	PT WEB 68 ct.1	PT 548 ct.1	GN 2313/2005
5	1	572/58	seminativi	6		5	€ 0,04	€ 0,02	IOANNIS	PT WEB 68 ct.1	PT 548 ct.2	GN 2313/2005
<b>Superficie catastale 670mq</b>												

i terreni NON rientranti nell'area del PAC vengono valutati a corpo in **euro 500,00.**

## 8 – LOTTI PROPOSTI

Si propongono i seguenti lotti di vendita a corpo (e non a misura) degli immobili, nello stato di fatto in cui attualmente si trovano, con le relative accessioni e pertinenze, come di fatto esistenti, con gli oneri e servitù attive e passive di qualsiasi specie (apparenti e non) e in riferimento a quanto riportato sia negli atti di provenienza e nel certificato notarile e negli estratti tavolari.

La numerazione del lotto è progressiva rispetto ai LOTTI degli immobili già indicati nelle perizie relative agli immobili del Comune di Udine, del Comune di Palmanova, del Comune di Bagnaria Arsa, dei capannoni in Comune di Aiello e degli immobili siti in Grado Viale del Sole e dei terreni di Aiello Via dell'Industria.

	Foglio	Particella	Superficie			COMUNE C.	PARTITA WEB	P.T.	GN
			ha	are	ca				
<b>LOTTO 39</b>	1	646/5			30	C.C. IOANNIS	PT WEB 69 ct.1	PT 548 ct.3	GN 2313/2005
	2	572/10		20	50	C.C. IOANNIS	PT WEB 69 ct.1	PT 548 ct.3	GN 2313/2005
	3	580/5		26	85	C.C. IOANNIS	PT WEB 69 ct.1	PT 548 ct.3	GN 2313/2005
	4	580/4		1	37	C.C. IOANNIS	PT WEB 69 ct.1	PT 548 ct.3	GN 2313/2005
	5	578/2		10	92	C.C. IOANNIS	PT WEB 69 ct.1	PT 548 ct.3	GN 2313/2005
	6	579/1		23	95	C.C. IOANNIS	PT WEB 69 ct.1	PT 548 ct.3	GN 2313/2005
	7	572/23		8	60	C.C. IOANNIS	PT WEB 69 ct.1	PT 548 ct.3	GN 2313/2005
	8	572/17		2	30	C.C. IOANNIS	PT WEB 70 ct.1	PT 549 ct.2	GN 1008/2007
	9	572/18		78	70	C.C. IOANNIS	PT WEB 70 ct.1	PT 549 ct.2	GN 1008/2007
	10	572/19		3	50	C.C. IOANNIS	PT WEB 70 ct.1	PT 549 ct.2	GN 1008/2007
	11	572/20		45	0	C.C. IOANNIS	PT WEB 70 ct.1	PT 549 ct.2	GN 1008/2007
	12	572/22		53	35	C.C. IOANNIS	PT WEB 70 ct.1	PT 549 ct.2	GN 1008/2007
	13	569/1		2	20	C.C. IOANNIS	PT WEB 66 ct.1	PT 620 ct.1	GN 750/2007
	14	570/1		4	30	C.C. IOANNIS	PT WEB 66 ct.1	PT 620 ct.1	GN 750/2007
	15	571/1	1	65	10	C.C. IOANNIS	PT WEB 66 ct.1	PT 29 ct.1	GN 750/2007
	16	571/3		2	54	C.C. IOANNIS	PT WEB 66 ct.1	PT 29 ct.2	GN 750/2007
	17	571/2		2	25	C.C. IOANNIS	PT WEB 66 ct.1	PT 29 ct.1	GN 750/2007
	18	571/16		10	80	C.C. IOANNIS	PT WEB 66 ct.1	PT 29 ct.2	GN 750/2007
	19	572/43		2	85	C.C. IOANNIS	PT WEB 68 ct.1	PT 548 ct.2	GN 2313/2005
	20	580/21			30	C.C. IOANNIS	PT WEB 68 ct.1	PT 548 ct.1	GN 2313/2005
	21	580/23		5	22	C.C. IOANNIS	PT WEB 68 ct.1	PT 548 ct.1	GN 2313/2005
	22	572/55		1	65	C.C. IOANNIS	PT WEB 68 ct.1	PT 548 ct.1	GN 2313/2005
	23	572/59		3	15	C.C. IOANNIS	PT WEB 68 ct.1	PT 548 ct.2	GN 2313/2005
	24	572/1			30	C.C. IOANNIS	PT WEB 61 ct.1	PT 799 ct.1	GN 937/2007
	25	572/2		7	0	C.C. IOANNIS	PT WEB 61 ct.1	PT 799 ct.1	GN 937/2007
	26	572/3			28	C.C. IOANNIS	PT WEB 61 ct.1	PT 799 ct.1	GN 937/2007

**LOTTO  
39**

27	1	572/4		5	70	C.C. IOANNIS	PT WEB 61 ct.1	PT 799 ct.1	GN 937/2007
28	1	580/20			20	IOANNIS	PT WEB 68 ct.1	PT 548 ct.1	GN 2313/2005
29	1	580/22		1	37	IOANNIS	PT WEB 68 ct.1	PT 548 ct.1	GN 2313/2005
30	5	206/15		45	0	C.C. VISCO	PT WEB 80 ct.1	PT 935 ct.1	GN 2313/2005
31	5	206/7		9	38	C.C. VISCO	PT WEB 81 ct.1	PT 958 ct.1	GN 1008/2007
32	5	206/6		34	0	C.C. VISCO	PT WEB 81 ct.1	PT 958 ct.1	GN 1008/2007
33	5	206/14		4	75	C.C. VISCO	PT WEB 79 ct.1	PT 412 ct.1	GN 750/2007
34	5	195		38	84	C.C. VISCO	PT WEB 78 ct.1	PT 269 ct.3	GN 37/2005
35	5	196		43	9	C.C. VISCO	PT WEB 78 ct.1	PT 269 ct.1	GN 37/2005
36	5	197		40	28	C.C. VISCO	PT WEB 78 ct.1	PT 269 ct.3	GN 37/2005
37	5	199		36	83	C.C. VISCO	PT WEB 78 ct.1	PT 269 ct.3	GN 37/2005
38	5	198/2		33	96	C.C. VISCO	PT WEB 78 ct.1	PT 269 ct.3	GN 37/2005

**Prezzo base di stima a corpo in arrotondamento di € 1.500.000,00 euro unmilione cinquecentomila/00.**

	Foglio	Particella	Superficie (m <sup>2</sup> )			COMUNE CENSUARIO	PARTITA WEB	DA PARTITA TAVOLARE	GN	
			ha	are	ca					
<b>LOTTO 40</b>	1	571/14			50	IOANNIS	PT WEB 66 ct.1	PT 29 ct.1	GN 750/2007	<b>LOTTO 40</b>
	2	571/17	2		85	IOANNIS	PT WEB 66 ct.1	PT 29 ct.2	GN 750/2007	
	3	572/42			5	IOANNIS	PT WEB 68 ct.1	PT 548 ct.2	GN 2313/2005	
	4	572/54	3		25	IOANNIS	PT WEB 68 ct.1	PT 548 ct.1	GN 2313/2005	
	5	572/58			5	IOANNIS	PT WEB 68 ct.1	PT 548 ct.2	GN 2313/2005	

**Prezzo base di stima a corpo in arrotondamento dei terreni NON rientranti nel PAC a corpo € 500,00.**

	Foglio	Particella	Superficie (m <sup>2</sup> )			COMUNE CENSUARIO	PARTITA WEB	DA PARTITA TAVOLARE	GN	
			ha	are	ca					
<b>LOTTO 41</b>	1	578/7			18	C.C. IOANNIS	PT WEB 69 ct.1	PT 548 ct.3	GN 2313/2005	<b>LOTTO 41</b>
	2	646/6	1		30	C.C. IOANNIS	PT WEB 69 ct.1	PT 548 ct.3	GN 2313/2005	

**Terreni da cedere gratuitamente al Comune di Aiello del Friuli.**

Si ringrazia ed ossequia.

Geom. Marco Peresson

## TRIBUNALE DI UDINE

### VERBALE DI GIURAMENTO DI PERIZIA

L'anno 2021 il giorno 20 del mese di dicembre avanti al G.D. ANNALISA BARZAZI il Geom. Marco Peresson nato a Udine il 24.09.1969 C.F.:PRSMRC69P24L483X residente a Pasiàn di Prato via Latisana n.22 e con studio in Udine via Anton Lazzaro Moro n.51 identificato con C.I.: CA44719GI rilasciata dal Sindaco di Pasiàn di Prato il 25.05.2020, il quale chiede di prestare il giuramento dell'allegata perizia di valutazione degli immobili di proprietà della società fallita [REDACTED] S.R.L. su incarico del dott. Andrea Bonfini in qualità di Curatore del fallimento n.32/2020.

Il Signor Giudice Delegato dott.ssa ANNALISA BARZAZI, previe le ammonizioni di legge, invita il perito al giuramento di rito, che egli presta ripetendo:

*"Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto alle funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità".*

Letto, confermato e sottoscritto.

