

STUDIO TECNICO
Dr. Giovanni Alberti

Agronomo – Geometra
Via Mario Angeloni n. 80/B
06124 Perugia

1

STUDIO TECNICO
Massimiliano Tonzani

Geometra
Via delle Caravelle n. 1/B
06127 Perugia

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

SEZIONE FALLIMENTARE

All'Ill.mo Giudice Delegato **Dr.ssa Arianna De Martino**

Concordato Preventivo n. 9/2017

DESMO IMMOBILIARE S.R.L.

Commissario Giudiziale: **Dr. Andrea Pedetta**

* * * * *

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Con propria ordinanza, conseguente ad istanza del Commissario Giudiziale del 08.11.2017, il Giudice Delegato del Tribunale civile di Perugia, Dr.ssa Arianna De Martino, nominava quali periti stimatori della procedura in epigrafe i sottoscritti tecnici Dr. Giovanni Alberti e Geom. Massimiliano Tonzani, entrambi iscritti all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Perugia ed ai rispettivi ordini e collegi professionali.

In data 17.11.2017 i tecnici nominati prestavano il Giuramento di rito avanti il Giudice il quale assegnava ai medesimi il seguente incarico: ***“previo esame della perizia in atti dell'Ing. Falchetti, determinino il più probabile valore di mercato delle aree di servizio all'attualità ed in prospettiva, ricostruendo e verificando il metodo estimativo ed i dati di riferimento della suddetta perizia”.***

Il G.D. concedeva ai tecnici termine di 75-, poi prorogati di

ulteriori giorno 30, giorni per rispondere ai quesiti con relazione scritta.

Ricevuto l'incarico i C.T.U. acquisivano presso la competente cancelleria la relazione asseverata a firma dell'Ing. Sergio Falchetti datata 4.7.2017.

Dopo una attenta analisi di quanto reperito presso la Cancelleria del Tribunale, dopo aver acquisito la necessaria documentazione catastale e dopo aver effettuato una prima indagine di mercato, nei giorni 16 e 17 gennaio 2018 i tecnici si sono recati nelle province di Venezia e Udine per prendere visione dei beni. In particolare si sono visitati i seguenti distributori di carburante e le seguenti aree per le quali è stata rilasciata l'autorizzazione alla realizzazione:

A. area di servizio in esercizio con locale bar in Comune di Concordia Sagittaria (VE);

B. area di servizio in esercizio in Comune di Latisana (UD);

C. terreno con autorizzazione alla realizzazione di una stazione di servizio con alcune opere già realizzate in Comune di Cervignano del Friuli (UD);

D. terreno con autorizzazione alla realizzazione di una stazione di servizio con opere non ancora avviate in Comune di Remanzacco (UD);

Nelle stesse due giornate, previo appuntamento precedentemente acquisito a mezzo telefono, i C.T.U. si sono recati presso gli uffici tecnici dei 4 comuni sopra elencati per acquisire la

necessaria documentazione urbanistica delle strutture in essere ed autorizzate, verificare la destinazione delle aree ed acquisire le necessarie informazioni tecniche e normative.

Alla luce delle attività svolte, della documentazione acquisita e di quanto accertato durante gli accessi effettuati i sottoscritti tecnici sono in grado di rispondere al quesito assegnato.

DESCRIZIONE SINTETICA DELLE STRUTTURE

OGGETTO DI VALUTAZIONE

A. area di servizio in esercizio con locale bar in Comune di Concordia Sagittaria (VE)

L'area di servizio in questione è sita in Comune di Concordia Sagittaria (VE) lungo la Strada Statale n. 14 in via Levada, loc. Tesonno.

Catastralmente l'area è come di seguito individuata:

COMUNE CONCORDIA SAGITTARIA (VE)

CATASTO DEI FABBRICATI

INTESTATO:

Desmo Immobiliare srl – CF 02961050545 – proprietà per 1/1.

Fg	Part.	Sub	Categoria	Classe	Cons.	Sup. catastale	Rendita €
4	599	1	E/3				15.948,00
4	599	2	C/1	4	Mq. 117	Mq. 117	1.220,59
4	598		D/1				248,00

Ad integrazione della sopra riportata individuazione si veda

visura catastale (allegato n. A.1), planimetrie catastali urbane (allegato n. A.2), planimetria vax scala 1:2.000 (allegato n. A.3), foto aerea con sovrapposizione del reticolo catastale (allegato n. A.4).

L'impianto si compone di una struttura ad uso bar/negozio con antistante veranda, locale preparazione cibi e dispensa oltre servizi igienici e locali accessori al distributore. L'edificio avente struttura prefabbricata in pannelli sandwich, ha dimensioni in pianta di m. 10 x m. 18 e superficie di mq. 180 oltre la pergola esterna. Nell'area esterna pertinenziale insiste una tettoia al di sotto della quale si trovano tre pompe multiprodotto bifacciale per erogazione di carburanti, oltre ad una riservata al metano. Tutte le pompe sono collegate a due dispositivi accettatori per l'erogazione self-service. Alla data del sopralluogo quella per l'erogazione del metano risultava non funzionante.

L'impianto è dotato delle seguenti cisterne:

- Cisterna 1 per gasolio da mc. 25 (non in uso);
- Cisterna 2 per benzina verde da mc. 25;
- Cisterne 3-4 da mc. 25 compartimentata in due settori da mc. 15 per gasolio e mc. 10 attualmente vuota.

L'area di proprietà ha una superficie catastale di mq. 10.040 in gran parte destinata a distributore e spazi tecnici accessori ed una restante porzione, ancora a prato di circa mq. 1.890, sulla quale è prevista la realizzazione di un impianto per il lavaggio automatico di autovetture.

B. area di servizio in esercizio in Comune di Latisana (UD);

L'impianto in questione è sito in Comune di Latisana (UD) lungo

la Strada Regionale n. 354 in via Lignano Nord.

Catastralmente l'area è come di seguito individuata:

COMUNE LATISANA (UD)

CATASTO DEI FABBRICATI

INTESTATO:

Desmo Immobiliare srl – CF 02961050545 – proprietà per 1/1.

Fg	Part.	Sub	Categoria	Classe	Cons.	Sup. catastale	Rendita €
16	226	1	C/1	4	Mq. 39	Mq. 40	487,43
16	226	2	E/3				3.656,67

Ad integrazione della sopra riportata individuazione si veda visura catastale (allegato n. B.1), planimetrie catastali urbane (allegato n. B.2), planimetria vax scala 1:2.000 (allegato n. B.3), foto aerea con sovrapposizione del reticolo catastale (allegato n. B.4).

L'impianto si compone di una struttura ad uso ufficio distributore, locali accessori al distributore stesso e relativi servizi igienici con accesso dall'esterno. L'edificio avente struttura prefabbricata in pannelli sandwich, ha dimensioni in pianta di m. 7 x m. 7,20 e superficie di mq. 50,40. Nell'area esterna pertinenziale insistono due tettoie al di sotto delle quali si trovano rispettivamente due pompe multiprodotto bifacciali per erogazione di carburanti e una per l'erogazione di GPL. Le

pompe della prima tettoia sono collegate a due dispositivi accettatori per l'erogazione self-service di benzina e gasolio.

L'impianto è dotato delle seguenti cisterne:

- Cisterna 1 per gasolio da mc. 25;
- Cisterna 2 per gasolio da mc. 25;
- Cisterne 3 per benzina verde da mc. 25;
- Cisterne 4 per benzina verde da mc. 25;
- Cisterna per GPL da mc. 30.

L'area di proprietà ha una superficie catastale di mq. 6.610 destinata a distributore e spazi tecnici accessori ed una restante porzione a prato di circa mq. 4.160.

C. terreno con autorizzazione alla realizzazione di una stazione di servizio con alcune opere già realizzate in Comune di Cervignano del Friuli (UD);

L'area in questione è sita in Comune di Cervignano del Friuli, via Carnia, lungo la Strada Statale n. 352.

Catastralmente l'area è come di seguito individuata:

COMUNE CERVIGNANO DEL FRIULI (UD)

CATASTO TERRENI

INTESTATO:

Desmo Immobiliare srl – CF 02961050545 – proprietà per 1/1.

Fg	Part.	Qualità	Classe	Sup.	Rd	Ra
13	629/4	Seminativo	4	0.04.00	39,25	18,59

Ad integrazione della sopra riportata individuazione si veda

visura catastale (allegato n. C.1), planimetria vax scala 1:2.000

(allegato n. C.2), foto aerea con sovrapposizione del reticolo

catastale (allegato n. C.3).

Il terreno in questione presenta un ampio fronte strada sulla Statale n. 352, con giacitura pressoché pianeggiante e prossimo a insediamenti residenziali.

Allo stato attuale si rileva che l'impianto in progetto appare non ultimato ed in particolare sono state realizzate solamente le seguenti opere:

- recinzione di cantiere in rete metallica e rete plastificata con paletti in legno controventati;
- posizionamento di n. 4 cisterne interrate con sfiati e collegamenti tecnologici;
- realizzazione di piattaforma per posizionamento locale a servizio dell'impianto con massicciata e posa in opera ferri di armatura pronti per il getto con casse forme.

Altre opere alla data del sopralluogo non risultavano visibili e si segnala che la contabilità redatta dall'impresa costruttrice, allegato n. 33 alla perizia dell'Ing. Falchetti, non è leggibile.

D. terreno con autorizzazione alla realizzazione di una stazione di servizio con opere non ancora avviate Comune di Remanzacco (UD);

L'area in questione è sita in Comune di Remanzacco, via A. De Gasperi, lungo la Strada Statale n. 54.

Catastalmente l'area è come di seguito individuata:

COMUNE REMANZACCO (UD)

CATASTO TERRENI

INTESTATO:

Desmo Immobiliare srl – CF 02961050545 – proprietà per 1/1.

Fg	Part.	Qualità	Classe	Sup.	Rd	Ra
15	463	Seminativo	2	0.00.55	0,44	0,24
15	462	Seminativo	2	0.46.15	36,94	20,26

Ad integrazione della sopra riportata individuazione si veda visura catastale (allegato n. D.1), planimetria vax scala 1:2.000 (allegato n. D.2), foto aerea con sovrapposizione del reticolo catastale (allegato n. D.3).

Alla data del sopralluogo l'area appariva incolta e priva di ogni intervento finalizzato alla realizzazione del previsto distributore.

Anche in questo caso l'area di proprietà presenta ampio fronte strada sulla Statale n. 54, giacitura perfettamente pianeggiante ed in aderenza con lotti edificati. L'area è prossima ad una rotatoria stradale, elemento utile per un'area ad uso stazione di servizio, in quanto rallentando il traffico ne favorisce l'accesso.

RISULTATI DELLE VERIFICHE URBANISTICHE EFFETTUATE

A. area di servizio in esercizio con locale bar in Comune di Concordia Sagittaria (VE)

Sulla base delle informazioni assunte presso gli uffici tecnici del competente Comune, risulta che il distributore di carburanti in

questione è stato realizzato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire n. 256 del 20.11.2009 (*allegato n. 15 alla perizia Ing. Falchetti*);
- Permesso a costruire in variante n. 140 del 26.07.2010 non presente nella perizia dell'ing. Falchetti (*allegato n. A.5 con relativi grafici di progetto*).

Per l'impianto risultano anche le seguenti certificazioni/autorizzazioni:

- Certificato di agibilità n. 63/2010 del 06.10.2010 (*allegato n. A.6*);
- Verbale di collaudo (benzina, gasolio) di impianto di distribuzione carburanti del 04.11.2010 (*allegato n. 18 alla perizia dell'Ing. Falchetti*).
- Verbale di collaudo (metano) di impianto di distribuzione carburanti del 23.06.2011 (*allegato n. A.7*).

B. area di servizio in esercizio in Comune di Latisana (UD);

Sulla base delle informazioni assunte presso gli uffici tecnici del competente Comune, risulta che il distributore di carburanti in questione è stato realizzato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire n. 4537 del 22.10.2009 (*allegato n. 5 alla perizia dell'Ing. Falchetti*);
- Permesso di Costruire in variante n. 4664 del 04.10.2009, non presente nella perizia dell'ing. Falchetti, in variante al precedente (*allegato n. B.5 con relativi grafici di progetto*).

Per l'impianto risultano anche le seguenti

certificazioni/autorizzazioni:

- Certificato di Agibilità n. 2584 del 27.06.2011 (allegato n. B.6)

- Verbale di Collaudo del 25.01.2012 (allegato n. B.7).

C. terreno con autorizzazione alla realizzazione di una stazione di servizio con alcune opere già realizzate in Comune di Cervignano del Friuli (UD);

Sulla base delle informazioni assunte presso gli uffici tecnici del competente Comune, risulta che le opere in corso di realizzazione sono state autorizzate in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire n. 16567 del 15.06.2011 (*allegato n. 31 alla perizia dell'Ing. Falchetti*);
- Permesso a Costruire n. 16704 del 17.07.2015, non presente nella perizia dell'ing. Falchetti, per completamento delle opere realizzate con il precedente P.d.C. (allegato n. C.4 con relativi grafici di progetto);
- S.C.I.A. prot. 2333/1 del 11.09.2015 per diversa distribuzione degli impianti nell'area.

Dalle indagini effettuate e dalla lettura della normativa urbanistica vigente emerge che l'art. 40 Comma 2 Legge Regionale della Regione n. 19/2012 della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia si evidenzia che: *“nei casi in cui lo strumento urbanistico comunale non disciplini, ai sensi del comma 1, la realizzazione degli impianti di distribuzione di carburanti, ovvero nei casi in cui il progetto dell'impianto non*

risulti compatibile con le previsioni dello strumento urbanistico stesso ed in sede di conferenza di servizi il rappresentante del Comune abbia espresso il suo assenso sulla base del previo parere favorevole espresso dal Consiglio Comunale, (omissis) l'approvazione unica costituisce approvazione di variante allo strumento urbanistico stesso senza necessità di esperire la relativa procedura di adozione".

L'area in questione risulta insistere in area a destinazione urbanistica agricola e ricadente all'interno della fascia di rispetto stradale. Nel prossimo mese di luglio 2018 il Permesso di Costruire di cui sopra andrà a scadere, salvo il rilascio della proroga prevista al punto 2) del citato Permesso di Costruire n. 16704/2015. Tale proroga dovrà essere richiesta prima della scadenza e debitamente motivata. Una volta scaduto il Permesso di Costruire, per avere un rinnovo, si dovrà ottenere il parere favorevole del Consiglio Comunale alla luce della sopra riportata normativa.

La possibilità, dal punto vista commerciale, di realizzazione dell'impianto consegue al "c.d. Decreto Bersani", citato anche dall'Ing. Falchetti (Legge 133 del 6.8.2008), come anche modificato dal "c.d. Decreto Monti" (Legge 1 del 24.1.2012). Così si legge all'art. 83/bis, comma 17: "Ai fini di garantire il pieno rispetto delle disposizioni dell'ordinamento comunitario in materia di tutela della concorrenza e di assicurare il corretto e uniforme funzionamento del mercato,

l'installazione e l'esercizio di un impianto di distribuzione di carburanti non possono essere subordinati alla chiusura di impianti esistenti né al rispetto di vincoli, con finalità commerciali, relativi a contingentamenti numerici, distanze minime tra impianti e tra impianti ed esercizi o superfici minime commerciali o che pongono restrizioni od obblighi circa la possibilità di offrire, nel medesimo impianto o nella stessa area, attività e servizi integrativi".

D. terreno con autorizzazione alla realizzazione di una stazione di servizio con opere non ancora avviate Comune di Remanzacco (UD);

Sulla base delle informazioni assunte presso gli uffici tecnici del competente Comune, risulta che le opere in corso di realizzazione sono state autorizzate in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire n. 26 del 25.10.2010 (*allegato n. 24 alla perizia dell'Ing. Falchetti*); si producono i relativi grafici non presenti nella perizia dell'Ing. Falchetti (allegato n. D.4).

Detto permesso risulta già spirato in quanto le relative opere non hanno avuto inizio nel termine di un anno dal rilascio come da lettera del Comune di Remanzacco del 11.06.2015 (allegato n. D.5). Inoltre il Comune di Remanzacco ha anche approvato nuove norme tecniche di attuazione (allegato n. D.6) nelle quali si esclude la possibilità di realizzare distributori di carburante nell'ambito delle fasce di rispetto stradale. Sulla base

di quanto sopra illustrato per il Comune di Cervignano del Friuli in merito alla Legge Regionale 19/2012, anche in questo caso il rilascio di una nuova autorizzazione dovrà preventivamente ottenere il parere favorevole del Consiglio Comunale che costituisce approvazione di variante allo strumento urbanistico senza necessità di esperire la relativa procedura di adozione.

Si conferma anche quanto precedentemente affermato in merito al “decreto Bersani”.

**ANALISI DELLA METODOLOGIA ESTIMATIVA
DELL'ING. SERGIO FALCHETTI**

A seguito di attenta analisi dell'elaborato dell'Ing. Sergio Falchetti del 4.7.2017 si notano due diversi approcci estimativi per i due distributori in esercizio e per le due aree con distributori da realizzare o in corso di realizzazione.

Per i distributori in esercizio l'ing. Falchetti adotta un metodo valutativo per capitalizzazione dei redditi futuri attraverso estrapolazione di dati di bilancio ed acquisizione di parametri mercantili.

Per la valutazione dei distributori ancora da realizzare o in fase di realizzazione utilizza il metodo sintetico comparativo mediando quello di un terreno agricolo con quello di un terreno edificabile.

Commento al metodo di stima per i distributori in esercizio:

La valutazione per capitalizzazione dei redditi futuri si estrinseca essenzialmente nella individuazione del reddito netto aziendale da capitalizzare e nella assunzione di un congruo tasso

di capitalizzazione.

Analizzando la metodologia estimativa di capitalizzazione dei redditi messa in atto dall'Ing. Falchetti si nota quanto segue:

a) Ricavo lordo: l'ing. Falchetti determina il ricavo lordo da dati di bilancio. Gli scriventi hanno verificato tali dati dalla documentazione contabile in atti riscontrando anche corrette considerazioni sulle prospettive di vendita derivanti da analisi di dati storici aziendali;

b) Spese: l'Ing. Falchetti determina le spese, con la sola eccezione dei costi di personale dell'impianto di Latisana, con un importo percentuale sul ricavo lordo derivante da letteratura manualistica. Le percentuali adottate non sembrano in grado di rappresentare a pieno la realtà dei costi aziendali, anche alla luce del fatto che sembrano completamente omessi i costi di ammortamento. Si tenga inoltre presente che si dispone di una ampia documentazione contabile aziendale rappresentata dal bilancio 2016 (*allegato n. 39 alla perizia Ing. Falchetti*) dal quale è possibile estrapolare costi storici di realizzazione degli impianti, costi assicurativi, imposte sugli immobili ed altro. Gli scriventi hanno quindi ritenuto corretto rielaborare i calcoli fornendo nuovi conteggi;

c) Tasso di capitalizzazione: per quanto riguarda il tasso di capitalizzazione, questo viene assunto dall'Ing. Falchetti senza alcuna specifica o appoggio su dati finanziari. Anche tale determinazione sarà quindi oggetto di rivalutazione da

parte dei C.T.U..

Commento al metodo di stima per i distributori ancora da realizzare o in fase di realizzazione

L'Ing. Falchetti valuta tali aree mediante applicazione del metodo di stima sintetico comparativo. Tale metodo è univocamente riconosciuto adatto alla individuazione del più probabile valore di mercato di beni immobili. Pertanto i tecnico concordano sul metodo e sulle valutazioni espresse. A queste però successivamente sarà apportata una detrazione conseguente a valutazioni in merito alla possibilità legale ed effettiva di realizzazione delle opere.

STIMA DEI BENI IMMOBILI

Si procede di seguito alle richieste valutazioni.

A.B. Stima dei distributori in esercizio:

Si procede di seguito alla valutazione dell'impianto di Concordia Sagittaria, del locale bar del medesimo impianto e dell'impianto di Latisana. Tali valutazioni vengono formulate con metodo di capitalizzazione dei redditi futuri, ricalcando il metodo dell'Ing. Falchetti, ma con rivalutazione dei parametri estimativi (calcolo reddito da capitalizzare e tasso di capitalizzazione) sulla base di dati certi di bilancio e tassi di reddito ufficiali:

A) IMPIANTO CONCORDIA SAGITTARIA

RIF	DESCRIZIONE VOCE	IMPORTO
1	Ricavo lordo (RicL)	87.455,49
	spese	

2	servizio Power	12.650,16
3	ammortamenti (3% su costo storico)	32.702,85
4	assicurazioni (da bilancio)	1.508,54
5	manutenzione (0,3 % su costo storico)	3.270,29
6	servizi 1,5% RicL	1.311,83
7	amministrazione 4% RicL	3.498,22
8	totale spese	54.941,89
9	reddito lordo (RedL)	32.513,60
10	imposte sul reddito 25% (RedL)	8.128,40
11	imu tasi pro quota	1.390,67
12	reddito netto (RN=9-10-11)	22.994,54
13	tasso capitalizzazione	2,42%
14	valore impianto	950.678,48
15	valore area lavaggio auto	45.500,00
16	TOTALE GENERALE	996.178,48
TABELLA DETERMINAZIONE TASSO		
17	btp tasso fisso a 30 anni	3,45%
18	imposta sul reddito 12,5%	0,43%
19	imposta patrimoniale sulle obbligazioni 0,2%	0,20%
20	tasso netto	2,82%
21	componente inflazionistica serie storica 10 anni	-1,40%
22	rischio di attività e di smobilizzo (stimato)	1,00%
	tasso da applicare	2,42%

* * * * *

A) LOCALE BAR CONCORDIA SAGITTARIA

RIF.	DESCRIZIONE VOCE	IMPORTO
1	Ricavo lordo (RicL)	27.780,00
	spese	
3	ammortamenti (3% su costo storico)	6.635,24
4	assicurazioni (da bilancio)	1.508,54
5	manutenzione (0,3 % su costo storico)	663,52
6	servizi 1,5% RicL	416,70
7	amministrazione 4% RicL	1.111,20
8	totale spese	10.335,21
9	reddito lordo (RedL)	17.444,79
10	imposte sul reddito 25% (RedL)	4.361,20
11	imu tasi pro quota	1.390,67
12	reddito netto (RN=9-10-11)	11.692,93
13	tasso capitalizzazione	2,42%
14	valore impianto	483.428,56
TABELLA DETERMINAZIONE TASSO		
17	btp tasso fisso a 30 anni	3,45%
18	imposta sul reddito 12,5%	0,43%
19	imposta patrimoniale sulle obbligazioni 0,2%	0,20%
20	tasso netto	2,82%
21	componente inflazionistica serie storica 10 anni	-1,40%
22	rischio di attività e di smobilizzo (stimato)	1,00%
	tasso da applicare	2,42%

* * * * *

B) IMPIANTO LATISANA

RIF.	DESCRIZIONE VOCE	IMPORTO
1	Ricavo lordo (RicL)	109.122,51
	spese	
2	Spese personale	47.251,00
3	ammortamenti (3% su costo storico)	28.450,12
4	assicurazioni (da bilancio)	1.508,54
5	manutenzione (0,3 % su costo storico)	2.845,01
6	servizi 1,5% RicL	1.636,84
7	amministrazione 4% RicL	4.364,90
8	totale spese	86.056,41
9	reddito lordo (RedL)	23.066,10
10	imposte sul reddito 25% (RedL)	5.766,53
11	imu tasi pro quota	1.390,67
12	reddito netto (RN=9-10-11)	15.908,91
13	tasso capitalizzazione	2,42%
14	valore impianto	657.732,75
TABELLA DETERMINAZIONE TASSO		
17	btp tasso fisso a 30 anni	3,45%
18	imposta sul reddito 12,5%	0,43%
19	imposta patrimoniale sulle obbligazioni 0,2%	0,20%
20	tasso netto	2,82%
21	componente inflazionistica serie storica 10 anni	-1,40%
22	rischio di attività e di smobilizzo (stimato)	1,00%
	tasso da applicare	2,42%

Si formulano di seguito le seguenti precisazioni sui vari

valori assunti facendo riferimento alla numerazione della colonna

di sinistra (RIF.):

RIF. 1 - tale dato rappresenta il Ricavo Lordo ed è desunto dalla

relazione dell'Ing. Falchetti. Nel caso del solo bar della struttura

di Concordia Sagittaria questo è rappresentato da un canone di

locazione.

RIF. 2 – tale spesa è rappresentata nel caso di Concordia

Sagittaria dal costo del servizio alla vendita carburanti fornito

dalla ditta che gestisce il locale bar; nel caso dell'impianto di

Latisana è rappresentato dal costo del personale come indicato

nella perizia dell'Ing. Falchetti.

RIF. 3 – in questa riga viene calcolato l'ammortamento delle

strutture alla percentuale del 3% del costo storico indicato in

bilancio.

RIF. 4 – Il costo di assicurazione indicato in bilancio è stato

ripartito paritariamente in tre parti tra i due distributori ed il

locale bar.

RIF. 5 – il costo di manutenzione è stato calcolato nella

percentuale dello 0,3% sul costo storico da bilancio. Non si sono

apportate differenziazioni tra strutture condotte direttamente e

strutture locate stante il fatto che la voce preponderante è

rappresentata da manutenzioni straordinarie comunque a carico

della proprietà. La percentuale assunta tiene conto che parte della

impiantistica può essere di proprietà della ditta fornitrice dei

carburanti.

RIF. 6 – i servizi sono stati calcolati nella percentuale del 1,5 %

del Ricavo lordo.

RIF. 7 – i costi di amministrazione sono stati calcolati nella

misura del 4 % del ricavo lordo.

RIF. 10 – le imposte sul reddito sono state calcolate nella misura

del 25% del reddito lordo.

RIF. 11 – i costi di IMU e TASI sono stati desunti dai dati di

bilancio e ripartiti paritariamente tra le tre strutture rappresentate

dai due distributori e dal locale bar.

RIF. 17 – al fine della determinazione del tasso risk-free, da

utilizzare come parametro base, si è assunto l'attuale reddito dei

Buoni del Tesoro Poliennali (BTP) a 30 anni, aventi un

rendimento del 3,45%.

RIF. 18 – in tale riga viene detratto dal tasso di cui sopra la

imposta sul reddito pari al 12,5%.

RIF. 19 – in tale riga si detrae l'imposta patrimoniale sulle

obbligazioni pari allo 0,20 %.

RIF. 20 – viene qui calcolato il tasso netto detraendo dal tasso dei

BTP le percentuali delle righe RIF. 18 e 19 sopra specificati.

RIF. 21 – viene qui considerata la componente dell'inflazione

sulla base della serie storica decennale pari al 1,40%.

RIF. 22 – a tale riga si aggiunge una componente stimata derivata

da fattori di rischio e di smobilizzo dell'attività.

C.D. Stima dei distributori ancora da realizzare o in fase di

realizzazione***C. terreno con autorizzazione alla realizzazione di una stazione di servizio con alcune opere già realizzate in Comune di Cervignano del Friuli (UD);***

La valutazione di tale area è strettamente connessa con la possibilità legale ed effettiva di ultimazione dell'impianto, possibilità condizionata dai seguenti fattori:

- l'opera è stata già parzialmente realizzata e questo rappresenta un fattore favorevole al rilascio da parte del Comune di una proroga/rinnovo del Permesso a Costruire per l'ultimazione delle opere in scadenza al mese luglio 2018. L'area è di fatto già compromessa con rischio di costi di ripristino a carico dell'amministrazione comunale;
- la nuova normativa regionale, precedentemente citata (L.R. Friuli n. 19/2012), condiziona la realizzazione del distributore ad un positivo parere del Consiglio Comunale;
- il c.d. Decreto Bersani, precedentemente illustrato, liberalizza, dal punto di vista commerciale, la possibilità di realizzare tali strutture.

Quanto sopra illustrato genera un fattore di aleatorietà alla possibilità legale ed effettiva di ultimazione dell'opera, aleatorietà che potrebbe sfociare anche in un contenzioso amministrativo incentrato su due norme, di fatto in contrasto, ed in particolare la normativa regionale e quella nazionale.

Tutto quanto sopra può generare problematiche inerenti un

eventuale contezioso giudiziario, ritardi nel rilascio delle ulteriori autorizzazioni necessarie e connessi costi aggiuntivi.

Gli scriventi tecnici apprezzano tali elementi di aleatorietà e potenziali costi aggiuntivi nella misura del 25% della valutazione formulata dall'Ing. Falchetti, valutazione per gli altri aspetti ritenuta congrua. Tale deprezzamento è da estendere anche alle opere già realizzate, le quali subiscono comunque gli elementi di aleatorietà precedentemente esposti e negli anni intercorsi dalla loro realizzazione possono aver subito un degrado potenzialmente da ripristinare; per cui si ha:

$$€ 274.262,17 - 25\% = \mathbf{€ 205.696,63}$$

D. terreno con autorizzazione alla realizzazione di una stazione di servizio con opere non ancora avviate Comune di Remanzacco (UD);

Gli elementi di aleatorietà sopra esposti sono certamente da confermare anche nella valutazione della possibilità legale ed effettiva di realizzazione dell'impianto previsto nel comune di Remanzacco. Nel caso in esame la situazione è diversa rispetto al caso precedente. Se nel Comune di Cervignano del Friuli l'opera è già stata iniziata e l'autorizzazione non è ancora scaduta, a Remanzacco il permesso è spirato da tempo. Va comunque considerato che nell'area in oggetto è già stato autorizzato un impianto e che questa gode di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche per il collocamento di una struttura di distribuzione di carburante. Ci troviamo infatti in prossimità di

un importante centro abitato, nelle vicinanze di centri commerciali ed accessi autostradali. Tutto questo garantisce un flusso di traffico importante che nel sito in questione è anche rallentato dalla vicinanza di una rotatoria stradale che quindi favorisce la visibilità di una futura struttura e l'accesso a questa in sicurezza.

Gli scriventi tecnici apprezzano tali elementi di aleatorietà al rilascio di una nuova autorizzazione nella misura del 65% della valutazione formulata dall'Ing. Falchetti, valutazione per gli altri aspetti ritenuta congrua; per cui si ha:

$$€ 163.450,00 - 65\% = \mathbf{€ 57.207,50}$$

STIMA BENI MOBILI

I tecnici, in occasione degli accessi effettuati, hanno verificato la presenza, le caratteristiche ed il valore dei beni indicati nella perizia dell'Ing. Falchetti. I riscontri effettuati sono tutti risultati positivi e quindi si conferma il valore dei beni sia per il sito di Concordia Sagittaria che per quello di Latisana, valori che di seguito si riportano:

- Concordia Sagittaria € **14.331,00**
- Latisana € **1.770,00**

STIMA SCORTE CARBURANTE

In occasione degli accessi effettuati i tecnici hanno proceduto a rilevare le effettive quantità di carburanti presenti all'interno dei due impianti di Concordia Sagittaria e Latisana. Queste scorte vengono valutate in base al prezzo medio di

acquisto dell'anno 2016, indicato nella perizia dell'Ing. Falchetti.

Il valore di tali scorte, separate per i due siti, è il seguente:

A) Concordia Sagittaria

Benzina verde litri 970 x €/litro 1,136 = € 1.101,92

Gasolio litri 4.413 x €/litro 1,018 = € 4.492,43

Totale Concordia Sagittaria € 5.594,35

B) Latisana

Benzina verde litri 5.169 x €/litro 1,109 = € 5.732,42

Gasolio litri 7.090 x €/litro 0,992 = € 7.033,28

GPL Kg. 2.421 x €/litro 0,382 = € 924,82

Totale Latisana € 13.690,52

CONCLUSIONI E RIEPILOGO VALUTAZIONI

Si riepilogano di seguito i valori espressi:

A) Distributori in esercizio

Concordia Sagittaria € 996.178,48

Locale bar Concordia Sagittaria € 483.428,56

Latisana € 657.732,75

B) Distributori in corso di realizzazione/da realizzare

Cervignano del Friuli € 205.696,63

Remanzacco € 57.207,50

C) Beni mobili

Concordia Sagittaria € 14.331,00

Latisana € 1.770,00

D) Scorte carburante

Concordia Sagittaria € 5.594,35

Latisana	€	<u>13.690,52</u>
----------	---	------------------

TOTALE GENERALE	€	2.435.629,79
------------------------	----------	---------------------

ELENCO ALLEGATI

A.1 – visura Catastale;

A.2 – planimetrie catastali urbane;

A.3 – planimetria catastale vax scala 1:2.000;
--

A.4 – foto aerea;

A.5 – Permesso di Costruire in variante n. 140/2010;
--

A.6 – Certificato agibilità n. 63/2010;

A.7 - Verbale di collaudo (metano) del 23.06.2011;
--

B.1 – visura Catastale;

B.2 – planimetrie catastali urbane;

B.3 – planimetria catastale vax scala 1:2.000;
--

B.4 – foto aerea;

B.5 - Permesso di Costruire in variante n. 4664/2009;

B.6 – Certificato di agibilità n. 2584/2011;
--

B.7 – Verbale di Collaudo del 25.01.2012;

C.1 – visura Catastale;

C.2 – planimetria catastale vax scala 1:2.000;
--

C.3 – foto aerea;

C.4 - Permesso a Costruire n. 16704/2015,

C.5 – S.C.I.A. prot. 2333/1 del 11.09.2015;

D.1 – visura Catastale;

D.2 – planimetria catastale vax scala 1:2.000;
--

D.3 – foto aerea;

D – grafici Permesso di Costruire n. 26/2010;

D.5 – lettera Comune di Remanzacco del 11.06.2015;

D.6 – N.T.A. Comune di Remanzacco;

* * * * *

Perugia, 5 marzo 2018

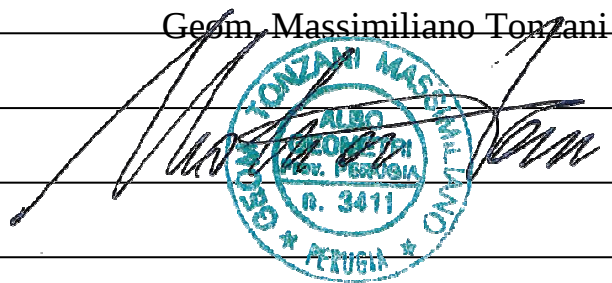
Con osservanza

I C.T.U.

Dr. Agr. Giovanni Alberti



Geom. Massimiliano Tonzani



PERIZIA DI STIMA DI UN COMPENDIO IMMOBILIARE DI PROPRIETA'

DELLA DESMO IMMOBILIARE S.R.L.

1. Premessa

Io sottoscritto Dott. Ing. Sergio Falchetti, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n. A998, C.F. FLC SRG 63L01 C745P, domiciliato in Perugia – Castel del Piano – via A. Angelini, n. 11, in adempimento all'incarico conferitomi dalla Dott.ssa Catia Ravanelli, in qualità di Legale rappresentante della società DESMO IMMOBILIARE s.r.l., redigo la presente perizia relativa al compendio immobiliare di proprietà della stessa società DESMO IMMOBILIARE s.r.l.

Tale compendio è costituito da:

- Stazione di servizio di rifornimento carburanti in località Latisana (UD);
- Stazione di servizio di rifornimento carburanti in località Concordia Sagittaria (VE);
- Terreno con opere parzialmente eseguite per la realizzazione di una stazione di servizio per rifornimento carburanti in località Cevignano (UD);
- Terreno in località Remanzacco (UD).

E' richiesta, separatamente, la stima del più probabile valore di mercato dei beni immobili nel loro complesso, dei soli terreni dove insistono tali beni immobili, dei beni mobili di proprietà della suddetta Desmo Immobiliare in essi contenuti, e delle rimanenze.

L'incarico è stato svolto sulla scorta di sopralluoghi e ricognizioni fatti sui beni da periziare, oltre che in base ai rilievi concernenti le cartografie allegate; è stata inoltre messa a disposizione del sottoscritto una precedente perizia redatta sui medesimi beni dal Geom. Michele Brunetti di Bastia Umbra nel gennaio 2017.

2. Descrizione dei Beni

Di seguito le descrizioni dei quattro siti che compongono il compendio da stimare:

2.1 Impianto di distribuzione in località Latisana

L'impianto di distribuzione carburanti si trova nel Comune di Latisana (UD) in Via Lignano Nord, lungo la S.R. 354 che collega la zona industriale di Latisana all'Auto - strada A4 Torino-Trieste (vedi All. 1).

2.1.1 Descrizione

L'impianto è identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Latisana al foglio n. 16, particella n. 226, sub. 1 (locale cassa e servizi igienici), sub. 2 (im - pianto di distribuzione e terreno circostante) e sub. 3 (locale tecnico identificato come Bene Comune Non Censibile) (vedi All.2 e All.3).

Il terreno di proprietà, occupato in parte dall'impianto, è pervenuto alla Desmo Im - mobiliare S.r.l. tramite atto di compravendita a Rogito Notaio Spanò di San Giuliano, repertorio n. 66.991 del 03/02/2010, registrato a Latisana il 05/02/2010 al n. 181-1T (vedi All.4).

L'impianto è stato realizzato con Permesso di Costruire n. 4.537 del 22/10/2009 (vedi All.5,)

La consistenza elettromeccanica dell'impianto è:

1) Serbatoi:

- n. 2 serbatoi interrati della capacità di 25 mc per gasolio;
- n. 2 serbatoi interrati della capacità di 25 mc per benzina;
- n. 1 serbatoio interrato della capacità di 30 mc per GPL, con cabina di misura e compressori.

2) Erogatori e accettatori:

- n. 3 impianti di erogazione multiprodotto per benzina e gasolio;
- n. 1 impianto di erogazione per GPL;

	• n. 1 dispositivo self-service pre-pagamento collegato agli erogatori;	
	• n. 1 lettore di tessere per il carburante agevolato per i residenti in Friuli Ve -	
	nezia Giulia.	
	3) Accessori:	
	• n. 1 punto aria-acqua.	
	4) Pensiline:	
	• n. 2 pensiline metalliche: una di dimensioni 14,40 x 7,50 a protezione dei di -	
	stributori di carburanti liquidi, una di dimensioni 7,50x 7,20 a protezione del	
	distributore di GPL.	
	L'impianto ha le seguenti autorizzazioni:	
	1) C.P.I.:	
	• rinnovo periodico di conformità antincendio richiesto al Comando del VVF	
	di Udine con prot. 5094 del 03/03/2017, con scadenza 03/03/2022 (vedi	
	All.6).	
	2) U.T.F.:	
	• autorizzazione petrolifera rilasciata dal Comune di Latisana con prot. n.	
	19979/19982 del 11/07/2011 (vedi All.7).	
	3) Collaudo impianto:	
	• è stato rilasciato con prot. 13299 del 18/05/2012 il collaudo dell'impianto	
	con esito positivo, necessario per lo svolgimento dell'attività di distribuzione	
	(vedi All.8).	
	L'impianto è dotato di un manufatto prefabbricato con struttura portante metallica,	
	comprendente il locale per il servizio cassa con annesso servizio igienico, un magaz -	
	zino, un locale tecnico ed un servizio igienico per la clientela.	
	Internamente i locali sono pavimentati con piastrelle in gres porcellanato, le pareti	
	- 3 -	

sono costituite da pannellature metalliche prefabbricate, gli infissi sono del tipo metallico dotati di vetrocamera; tutta la superficie è controsoffittata con quadrotti in fibra minerale alloggiati su struttura metallica a vista.

L'impiantistica elettrica risulta di buon livello ed adeguata alle normative vigenti in materia. Il riscaldamento e raffrescamento è assicurato da un sistema ad alimentazione elettrica (pompa di calore) con unità fan-coil.

L'attuale disposizione degli impianti lascia libera una fascia di terreno adatta a realizzare un impianto di lavaggio a più corsie: tale possibilità è già stata oggetto di studio preliminare e di verifica di fattibilità discussa con tutti gli enti interessati, con esito positivo.

2.1.2 Consistenza catastale dei beni

In base alle visure (All.2) ed alle planimetrie catastali reperite (All.3) ed ai sopralluoghi effettuati sul posto per verificare la corretta corrispondenza rispetto allo stato dei luoghi, si elencano di seguito le caratteristiche catastali e la consistenza dei beni oggetto di stima.

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
VI							
foglio	particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza (mq)	Superficie Catastale (mq)	Rendita (Euro)
16	226	1	C/1	4	39	40	487,43
16	226	2	E/3				3'656,67
16	226	3					BCNC

2.1.3 Ispezioni ipotecarie

Si è provveduto ad eseguire ispezione ipotecaria che, alla data della ricerca, ha fornito gli esiti riportati nell'allegato n. 9.

2.1.4 Situazione urbanistica e destinazione d'uso

Il vigente P.R.G.C. individua il terreno come area SV – Zona per impianti del Servizio Stradale (vedi All. 10). Le Norme Tecniche d'Attuazione, all'art. 55, citano quanto riportato nell'Allegato 44.

2.2 Impianto distribuzione carburanti e locale bar in località Concordia Sagittaria

L'impianto di distribuzione carburanti si trova nel Comune di Concordia Sagittaria (VE) in Via Levada, lungo la S.S. 14, arteria principale di collegamento per Proseguaro e per l'Autostrada A4 Torino-Trieste (All. 12).

2.2.1 Descrizione dei beni

L'impianto è identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Concordia Sagittaria al foglio n. 4, particella n. 599, sub. 1 (area di servizio, impianto di distribuzione carburante, magazzini e servizi igienici), sub. 2 (bar/negozio con relativi locali accessori), inoltre la cabina elettrica a servizio dell'impianto di distribuzione e del bar è censita al foglio n. 4, particella n. 598 (vedi All.2, All.13).

Il terreno sul quale insiste l'impianto è pervenuto alla Desmo Immobiliare S.r.l. con atto di compravendita a Rogito Notaio Acconcia di Treviso repertorio n. 106894 del 30/07/2009, registrato a Treviso il 07/08/2009 al n. 15297-1T (vedi All. 14).

L'impianto è stato realizzato con Permesso di Costruire n. 256 del 20/11/2009 (vedi All. 15).

La consistenza elettromeccanica dell'impianto è:

1) Serbatoi:

	- n. 1 serbatoio interrato della capacità di 25 mc per gasolio;	
	- n. 1 serbatoio interrati della capacità di 25 mc per benzina;	
	- n. 1 serbatoio interrato compartimentato della capacità complessiva di 25 mc,	
	di cui 10 mc per benzina VP e 15 mc per gasolio;	
	- rete metano, con cabina di misura e compressori.	
	2) Erogatori e accettatori:	
	- n. 2 erogatore multiprodotto da 8 pistole ciascuno;	
	- n. 1 erogatore multiprodotto da 8 pistole ciascuno con tasto alternatore di	
	portata 70 litri;	
	- n. 1 erogatore doppio per metano;	
	- n. 2 dispositivi self-service pre-pagamento collegati agli erogatori;	
	3) Accessori:	
	- n. 1 punto aria-acqua.	
	4) Pensiline:	
	- n. 1 pensilina metallica di dimensioni in pianta 33,60 x 9,00 metri a protezio -	
	ne degli impianti di erogazione.	
	L'impianto ha le seguenti autorizzazioni:	
	1) C.P.I.:	
	- rinnovo periodico di conformità antincendio richiesto al Comando VVF di	
	Venezia tramite PEC il 10/10/2016, riferimento pratica P/5491, con scadenza	
	24/10/2021 (vedi All.16).	
	2) U.T.F.:	
	- autorizzazione petrolifera rilasciata dal Comune di Concordia Sagittaria con	
	prot. n. 20210 del 30/08/2010 (vedi All.17).	
	3) Collaudo impianto:	
	- 6 -	

- è stato rilasciato con prot. 25891 del 04/11/2010 il collaudo dell'impianto con esito positivo, necessario per lo svolgimento dell'attività di distribuzione (vedi All.18).

A servizio dell'impianto vi è un bar, con licenza per somministrazione alimenti e bevande / edicola / esercizio commerciale di vicinato, con servizi igienici e accessori.

Internamente i locali sono pavimentati con piastrelle in gres porcellanato, le pareti sono costituite da pannellature metalliche prefabbricate, gli infissi sono del tipo metallico dotati di vetrocamera; tutta la superficie è controsoffittata con quadrotti metallici alloggiati su struttura metallica a vista.

Nello stesso immobile sono presenti un magazzino e l'ufficio del gestore.

L'impiantistica elettrica risulta di buon livello ed adeguata alle normative vigenti in materia. Il riscaldamento e raffrescamento è assicurato da un sistema ad alimentazione elettrica (pompa di calore) con unità fan-coil; nei locali accessori dei piccoli termococonvettori elettrici assicurano il solo riscaldamento invernale. Ogni WC è assistito da un boiler, pure alimentato elettricamente, per la produzione di acqua calda.

Esternamente un marciapiede pavimentato con elementi in cemento stampato circonda l'intero fabbricato e, in corrispondenza del lato corto prospiciente la strada, si allarga a formare uno spazio, coperto da un pergolato in legno, al disotto del quale durante la bella stagione sono alloggiati alcuni tavolini.

2.2.2. Consistenza catastale dei beni

In base alle visure (All.2) ed alle planimetrie catastali reperite (All.13) ed ai sopralluoghi effettuati sul posto per verificare la corretta corrispondenza rispetto allo stato dei luoghi, si elencano di seguito le caratteristiche catastali e la consistenza dei beni oggetto di stima.

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
VI							
foglio	particella	Sub.	Catego- ria	Classe	Consisten. (mq)	Sup. Catasta- le (mq)	Rendita (Euro)
4	599	1	E/3				15'948,00
4	599	2	C/1				1'220,59
5	598		D/1				248

2.2.3 Ispezioni ipotecarie

Si è provveduto ad eseguire ispezione ipotecaria che, alla data della ricerca, ha fornito gli esiti riportati nell'allegato n. 9.

2.2.4 Situazione urbanistica e destinazione d'uso

Il vigente P.R.G. individua il terreno come zona agricola E3 – Aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario e forte dispersione insediativa (vedi All. 19). Il cosiddetto “Decreto Bersani” ha reso possibile la realizzazione di tale tipo di impianti in zone con qualunque destinazione urbanistica, quindi anche agricola, a condizione che ne venga riscontrata la necessità dal punto di vista del servizio al territorio e che vengano rispettati i dettami del Codice della strada per quanto attiene la localizzazione, e gli ingressi.

Le Norme Tecniche d'Attuazione, per la destinazione d'uso prevista per l'area in questione, all'art. 13 riportano quanto indicato all'Allegato 45.

2.3 Terreno in località Remanzacco

Il terreno è ubicato nel Comune di Remanzacco (UD) in Via De Gasperi, lungo la S.S. 54, arteria principale di collegamento per tra la zona commerciale e industriale,

il centro di Remanzacco e l'Autostrada A4 Torino-Trieste (All. 21)

2.3.1 Descrizione dei beni

Il terreno ha una superficie complessiva di 4.670 mq ed è identificato al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Remanzacco al foglio n. 15, particelle n. 462 e 463. (All. 2, All. 22).

Il terreno è pervenuto alla Desmo Immobiliare S.r.l. con atto di compravendita a R rogito Notaio Spanò di San Giuliano repertorio n. 67.936 del 02/12/2010, registrato a Latisana il 06/12/2010 al n. 1671-1T (vedi All.23).

Sul terreno è già stato approvato il progetto per la realizzazione di un impianto di distribuzione carburanti, con Permesso di Costruire n. 26/2010 del 25/10/2010 (All. 24), ed è stato rilasciato il permesso unico edilizio e petrolifero con prot. n. PG/E0034689/2010 del 29/10/2010 (vedi All. 25).

I lavori di realizzazione dell'impianto non sono stati mai iniziati e il Permesso di Costruire deve essere riattivato per poter dar luogo alla realizzazione dell'opera.

2.3.2 Consistenza catastale dei beni

In base alle visure (All.2) ed alle planimetrie catastali reperite (All.22) ed ai sopralluoghi effettuati sul posto per verificare la corretta corrispondenza rispetto allo stato dei luoghi, si elencano di seguito le caratteristiche catastali e la consistenza dei beni oggetto di stima.

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO				
foglio	particella	Qualità	Classe	Sup. (mq)	Reddito dom. (Euro)	Reddito agrario (Euro)
15	463	SEMINATIVO	2	55	0,44	0,24

15	462	SEMINATIVO	2	4615	36,94	20,26
----	-----	------------	---	------	-------	-------

2.3.3 Ispezioni ipotecarie

Si è provveduto ad eseguire ispezione ipotecaria che, alla data della ricerca, ha fornito gli esiti riportati nell'allegato n. 9.

2.3.4 Situazione urbanistica e destinazione d'uso

Il vigente P.R.G. individua il terreno come area E6.2 – Ambito agricolo di rispetto e protezione delle aree insediate (vedi All. 26). La realizzazione dell'impianto in questione è resa possibile dal cosiddetto “decreto Bersani” che ha reso possibile la realizzazione di tale tipo di impianti in zone con qualunque destinazione urbanistica, a condizione che ne venga riscontrata la necessità dal punto di vista del servizio al territorio e che vengano rispettati i dettami del Codice della strada per quanto attiene la localizzazione, e gli ingressi.

Per la destinazione d'uso prevista per l'area in questione, la Relazione di Struttura, Allegato 3 al P.R.G., cita quanto riportato nell'Allegato 46.

La tavola dei vincoli (Tav. A2) individua sul confine opposto a quello lungo la S.S. 54 una fascia con prescrizione idrauliche, in quanto area di accumulo d'acqua o a scolo carente.

2.4 Terreno con opere parzialmente realizzate in località Cervignano del Friuli

Il terreno è ubicato nel Comune di Cervignano del Friuli – sezione di Muscoli (UD), in Via Carnia, lungo la S.S. 352, che conduce al centro abitato (All. 28).

2.4.1 Descrizione dei beni

Il terreno ha una superficie complessiva di 4.000 mq ed è identificato al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Cervignano del Friuli al foglio n. 13, particella n. 629/4 (All. 2, All. 29).

Il terreno è pervenuto alla Desmo Immobiliare S.r.l. con atto di compravendita a Ro -

gito Notaio Spanò di San Giuliano repertorio n. 67.264 del 27/04/2010, registrato a Latisana il 05/05/2010 al n. 518-1T (vedi All. 30).

Sul terreno è stato approvato il progetto per la realizzazione di un impianto di distribuzione carburanti, con Permesso di Costruire n. 16567 del 15/06/2011 (All. 31), ed è stata rilasciata l'autorizzazione all'installazione di un nuovo impianto di distribuzione carburanti prot. 12119/ut1042 del 02/04/2010 e successiva prot. 18140 del 14/06/2012, di rinnovo della precedente (vedi All. 32).

I lavori di realizzazione dell'impianto non sono stati portati a compimento, ma sono state realizzate solo opere di movimento terra, realizzazione massicciate, opere in cemento armato di fondazione, posa di pozzetti e tubazioni, posa di alcuni serbatoi, così come dettagliato nella contabilità dei lavori redatta dall'impresa costruttrice (vedi All. 33).

Al momento del sopralluogo si è riscontrato, per la sola parte visibile, la rispondenza delle opere realizzate a quanto contabilizzato. Per le opere non accessibili o non più visibili, la Direzione dei Lavori ha dichiarato l'esatta rispondenza rispetto a quanto contabilizzato.

2.4.2 Consistenza catastale dei beni

In base alle visure (All. 2) ed alle planimetrie catastali reperite (All. 29) ed ai sopralluoghi effettuati sul posto per verificare la corretta corrispondenza rispetto allo stato dei luoghi, si elencano di seguito le caratteristiche catastali e la consistenza dei beni oggetto di stima.

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO				
foglio	particella	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	Reddito agrario

					to	
					dom.	
				(mq)	(Euro)	
					(Eur	
					o)	
					39,2	
13	629/4	SEMINATIVO	4	4'000	5	18,59

2.4.3 Ispezioni ipotecarie

A seguito di specifica richiesta di estratto tavolare inoltrata all'Ufficio Tavolare di Cervignano del Friuli, si sono ottenute le risultanze riportate nell'allegato 34.

2.4.4 Situazione urbanistica e destinazione d'uso

Il vigente P.R.G.C. individua il terreno come area E6 – Zona di interesse agricolo (vedi All. 35). La realizzazione dell'impianto in questione è resa possibile dal cosiddetto “decreto Bersani” che ha reso possibile la realizzazione di tale tipo di impianti in zone con qualunque destinazione urbanistica, a condizione che ne venga riscontrata la necessità dal punto di vista del servizio al territorio e che vengano rispettati i dettami del Codice della strada per quanto attiene la localizzazione e gli ingressi.

Le Norme Tecniche di Attuazione, all'art. 16, citano quanto all'Allegato 47.

3. Valutazione dei beni e criteri di stima

Come detto in premessa, il quesito posto chiede diversi tipi di valorizzazione dei beni, di cui si darà puntualmente conto.

3.1 Criteri di stima

Per quanto attiene ai criteri di stima, essi sono differenti per le varie parti di cui la stima si compone.

3.1.1 Terreni

Per i terreni, il metodo di stima che appare più adatto è quello sintetico – comparati -

vo: sulla base dei dati di recenti compravendite di terreni simili si evince un valore medio a metro quadrato degli stessi, in forza del quale si valuta il valore del terreno considerato.

Dato che per realizzare un impianto di distribuzione dei carburanti non è necessaria, in base alle norme vigenti, una particolare destinazione urbanistica dell'area (vedi considerazioni espresse al precedente capitolo 2), il parametro considerato è stato ottenuto mediando quello di un terreno agricolo con quello di un terreno edificabile per la zona considerata.

3.1.2 Beni mobili

Per i beni mobili, è stato redatti un puntuale inventario e, sulla base di questo, sentiti produttori e rivenditori del settore, è stato formulato un prezzo per ogni singolo pezzo inventariato.

3.1.3 Opere parzialmente realizzate

La parte di opere realizzate sul terreno di Cervignano sono invece state valutate sulla base delle quantità eseguite per le singole lavorazioni, moltiplicate per i prezzi unitari di appalto.

3.1.4 Stazione di Servizio e Bar

Le stazioni di distribuzione carburanti ed il bar sono state valutate sulla base della loro redditività, con il sistema di capitalizzazione di redditi futuri.

Per quanto attiene il Bar dell'impianto di Concordia Sagittaria, esso è affittato con contratto di affitto di ramo di azienda (All. 37) alla [REDACTED]

[REDACTED] che, per i sei anni di durata del contratto, prevede un canone di affitto paria ad Euro 166.680,00 al netto di IVA. Da tale cifra andranno dedotte le quote dovute a spese, quali:

- manutenzione

- servizi

- assicurazioni

- amministrazione

- imposte e anticipazioni

ottenendo così il reddito netto da capitalizzare.

Per quanto attiene invece la redditività dei distributori, questa sarà valutata sulla base dei ricavi provenienti dalla vendita dei carburanti, da cui, sottraendo la quota dovuta a spese come sopra rappresentate, si otterrà, anche in questo caso, il reddito netto da capitalizzare.

A base dei calcoli sono presi i dati di vendita per i vari carburanti, sia per quanto attiene i volumi erogati, sia per quanto attiene la redditività degli stessi, riferiti all'anno 2016, che si ritengono i più attendibili.

E' infatti evidente che sia fattori esogeni (le variazioni delle condizioni di mercato sia della domanda che dei costi di approvvigionamento), sia endogeni (politiche di sconnessione sui prezzi applicati) possono indurre variazioni sensibili sia per i volumi venduti che per i ricavi a litro erogato. Tuttavia, si ritiene corretto riferirsi a dati storici certi, che si ritengono i più rispondenti a rispondere al criterio di "ordinarietà" che è richiesto alla stima del più probabile valore di mercato.

3.1.5 Rimanenze

Siccome nel citato contratto di affitto di ramo d'azienda del Bar di Concordia Sagittaria è espressamente detto che *"le parti si danno reciprocamente atto che nel compendio aziendale non è compreso alcun tipo di merce..."*, la stima delle rimanenze ha riguardato esclusivamente le giacenze di carburante rilevate al momento del sopralluogo. Data la natura dell'attività, è evidente che tale stima ha valore pressoché istantaneo sia in ordine alle quantità che al valore unitario, ed andrà eventualmente ripetuta

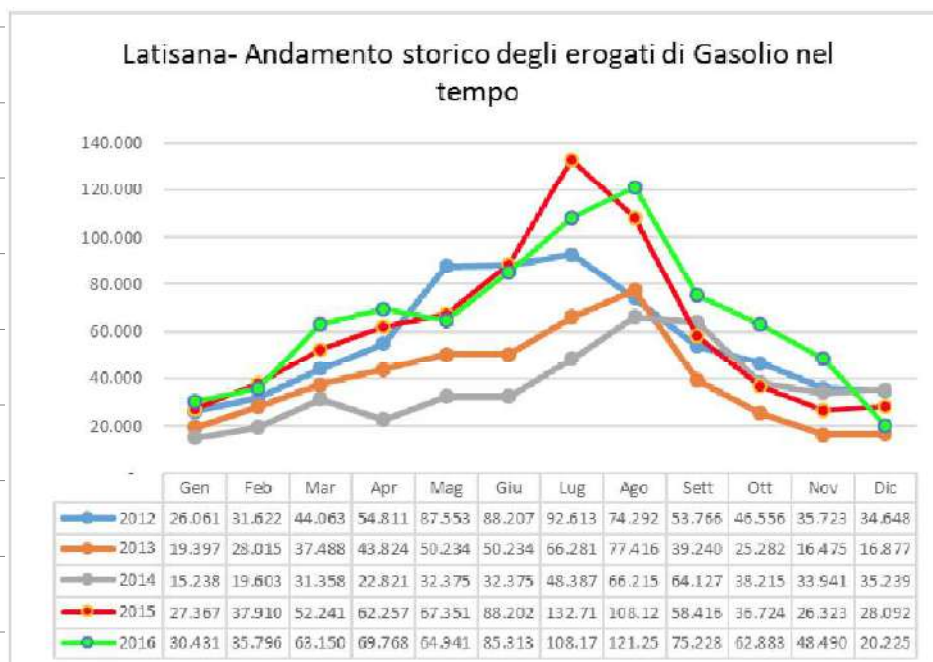
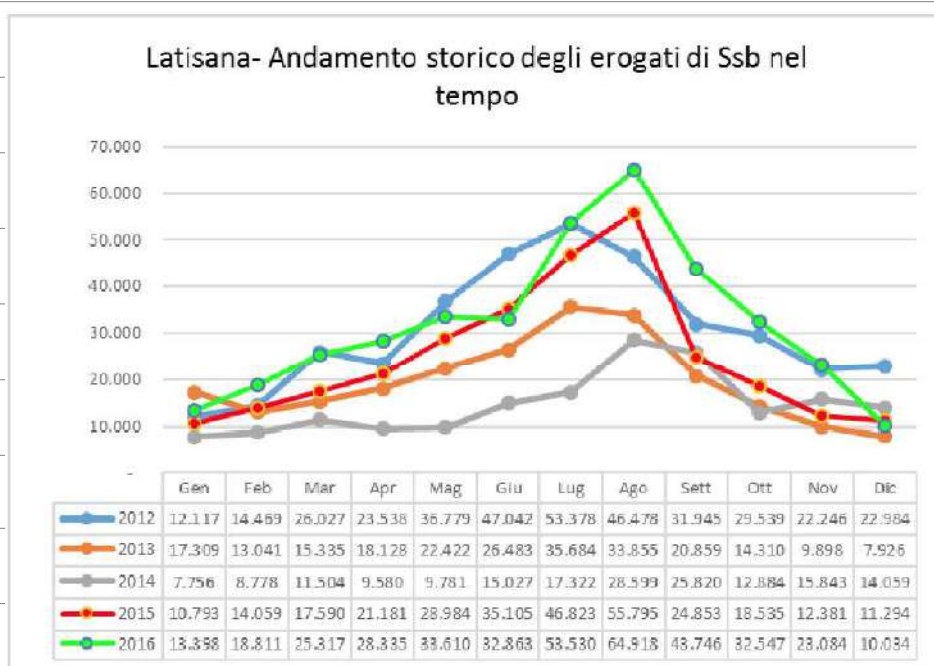
ta in maniera puntuale al momento dell'alienazione dei beni.

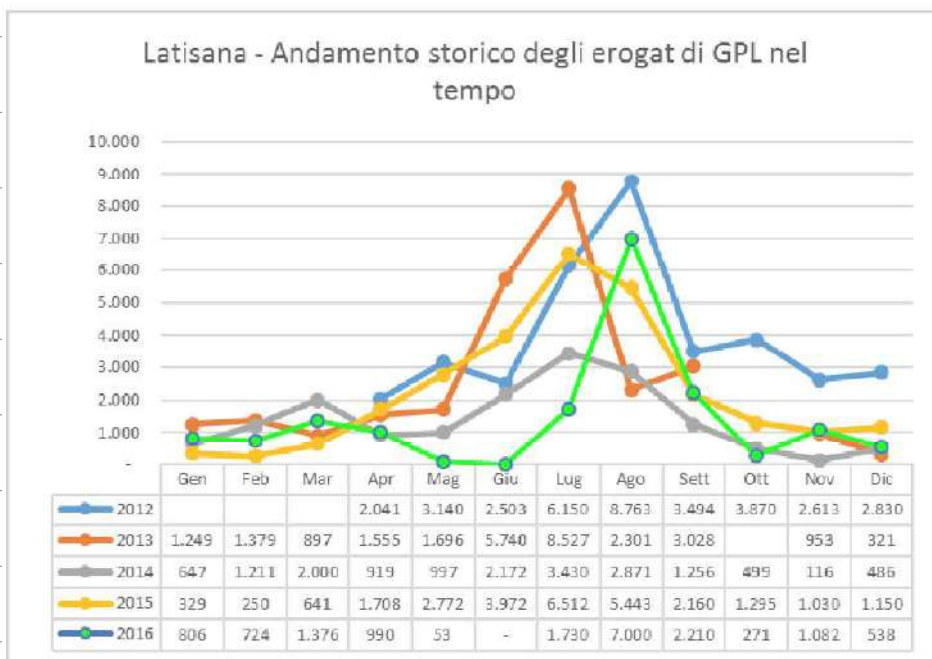
4. Stima del più probabile valore di mercato dei beni

Sulla base dei criteri sopra espressi si passa a formulare la stima del più probabile valore di mercato dei beni in questione.

4.1 Stazione di Servizio di rifornimento carburanti in località Latisana

La stazione di Servizio di Latisana presenta i valori storici di vendita dei carburanti rappresentati nei seguenti grafici, che si riferiscono al 15 dicembre 2016.





I dati definitivi di vendita a tutto il 2016 che si possono evincere dal bilancio (All.

39) sono i seguenti:

Benzina verde Acquisti 411.435,19 € Vendita 455.022,58 €

Gasolio Acquisti 757.266,90 € Vendita 828.469,49 €

Metano Acquisti 6.569,63 € Vendita 7.727,17 €

Spese trasporto carburanti 6.825,01€

Da cui un ricavo lordo pari a:

$$R = (455.022,58 + 828.469,49 + 7.727,17) - (411.435,19 + 757.266,90 +$$

$$6.569,63) - 6.825,01 = \mathbf{109.122,51 \text{ Euro}}$$

Il distributore è gestito tramite due dipendenti diretti con contratto di 32 ore settimana -

nali i cui costi annui, ricavati dai bilanci della società, sono pari a 47.251,00 Euro

Ai ricavi lordi, vanno poi detratte spese per le seguenti voci:

- manutenzione

- servizi

	- assicurazioni	
	- amministrazione	
	- imposte e anticipazioni	
	la cui incidenza percentuale è dedotta da letteratura, manualistica (All.48) ed altre sti -	
	me redatte da colleghi per analoghi settori, e valutata in un importo complessivo del	
	21,9%	
	$Sp = 109.122,51 \times 0,219 = 23.862,18 \text{ Euro}$	
	Il Reddito netto è quindi paria a	
	$Rn = 109.122,51 - 47.251,00 - 23.862,18 = 38.009,33 \text{ Euro}$	
	Per gli immobili, il saggio di capitalizzazione utilizzato di solito varia tra il 3% ed il	
	5%.	
	Data la particolarità del bene da stimare, ed il rischio connesso alla redditività stima -	
	ta, si ritiene corretto utilizzare il parametro del 4,5%. Da cui	
	$Vdist = 38.009,33 / 0,045 = 844.651,78 \text{ Euro}$	
	L'impianto del distributore non occupa l'intera superficie dell'appezzamento di pro -	
	prietà: in una porzione residua è possibile realizzare un impianto di autolavaggio che	
	ricaverebbe positive sinergie dalla vicinanza della stazione di servizio. Tale terreno	
	da destinare a questa nuova funzione può essere stimato con una superficie di circa	
	1.300 mq. Dalle considerazioni cui al precedente punto 4.1.1, il valore di tale terreno	
	può essere stimato in 35 €/mq, per cui:	
	$Vlav = 1.300 \times 35 = 45.500 \text{ Euro}$	
	Per cui, il totale valore del distributore, compresa la potenziale presenza di autola -	
	vaggio, è stimabile in	
	$Vtdist = 844.651,78 + 45.500 = 890.151,78 \text{ Euro}$	
	4.1.1 Valore dei beni mobili	
	- 17 -	

Il valore dei beni mobili è quello desumibile dallo schema allegato (All. 40) ed ammonta a:

$$V_m = 1.770 \text{ Euro}$$

4.1.2 Rimanenze

Il giorno 25 maggio 2017, data del sopralluogo, all'orario di apertura risultavano essere presenti le seguenti rimanenze di carburante nei serbatoi dell'impianto:

- Gasolio 3.168 litri
- Benzina 3.274 litri
- GPL 6.611 Kg

Valorizzando tali rimanenze con i prezzi di acquisto medi al litro riscontrati nel 2016, si ha:

- Gasolio $3.168 \times 0,9917 = 3.141,71 \text{ Euro}$
- Benzina $2.152 \times 1,1091 = 2.386,78 \text{ Euro}$
- GPL $6611 \times 0,382 = \underline{2.525,40 \text{ Euro}}$

$$\text{TOTALE RIMANENZE} = 8.053,89 \text{ Euro}$$

4.1.3 Valore del solo terreno

Il valore del solo terreno (che va quindi detratto dalla cifra cui al punto 4.1 sopra riportata) è stimabile sulla base delle considerazioni di cui al precedente punto 3.1.1, con un parametro di 35 Euro/mq, per cui, considerata la superficie di 6.610 mq

$$V_t = 6.610 \times 35 = 231.350,00 \text{ Euro}$$

4.2 Stazione di Servizio di rifornimento carburanti in località Concordia Sagittaria

La stazione di Servizio di Concordia Sagittaria gode di un contratto di Convenzionamento con la [REDACTED] recentemente stipulato (All. 42).

Con questa forma contrattuale, [REDACTED] assume in proprio costi e rischi della ge-

sione dell'Area di Servizio: a DESMO s.r.l., in qualità di proprietaria, viene ricono -
sciuto un canone annuale pari a 60.000,00 Euro (Cfr. art.9 All. 42).

Inoltre, dato che l'attività di vendita non è svolta direttamente da [REDACTED] con ulte -
riore contratto è riconosciuto al venditore (che nel caso in questione è la stessa DE -
SMO) un compenso desunto dall'accordo pro-tempore tra [REDACTED] e le organizzazio -
ni di categoria sottoscritto in data 6 luglio 2015, pari a 32 Euro per ogni mc di carbu -
rante venduto (Cfr. Art. 1, All. 43).

D'altra parte, [REDACTED] chiede 15 Euro per ogni mc di carburante venduto e pagato
con carte [REDACTED] o di marchi affiliati: si tratta di carte di credito riconducibili alla
suddetta compagnia petrolifera, grazie alle quali l'utente può accedere a servizi parti -
colari.

Tale contratto di Convenzionamento riguarda solo i prodotti liquidi; per la parte ri -
guardante l'erogazione di gas metano vale l'accordo con [REDACTED] regolato da
un contratto di locazione (Allegato 38) in forza del quale la suddetta società corri -
sponde a DESMO s.r.l. una somma di locazione annua paria ad Euro 5.000, oltre ad
un importo aggiuntivo considerato rispetto ai Kg di prodotto erogato, sulla base del
seguente schema:

Fascia 1				
Erogato Kg/anno	da Kg	0	a Kg	200.000,00
Corrispettivo per Kg	€ 0,035			

Fascia 2				
Erogato Kg/anno	da Kg	200.001,00	a Kg	400.000,00
Corrispettivo per Kg	€ 0,040			

Fascia 3				
Erogato Kg/anno	da Kg	400.001,00	a Kg	600.000,00
Corrispettivo per Kg	€ 0,045			

Fascia 4				
Erogato Kg/anno	da Kg	600.001,00	a Kg	oltre
Corrispettivo per Kg	€ 0,050			

Dai dati di bilancio (All.39) per il 2016 si evincono i seguenti dati:

Metano - locazioni attive con [REDACTED] 5.217,12 €

Metano - quota proventi riconosciuta da [REDACTED] sul venduto 2.203,46 €

I dati di vendita per i carburanti liquidi relativi al 2016 comunicati da DESMO s.r.l. riportano 678.529 litri venduti, a fronte dei quali circa 111.871 litri da ricondurre a pagamenti con carte [REDACTED]

Per ottenere il più probabile reddito annuo dell'impianto in questione, per quanto riguarda i carburanti liquidi si considereranno i dati di vendita del 2016, applicando a questi i parametri previsti per il contratto di convenzionamento (all. 42), mentre per quanto riguarda il metano ci si riferirà direttamente ai dati consuntivi del bilancio 2016 come sopra esposti.

Il ricavo lordo è quindi valutabile come segue:

$$Rc = 60.000,00 + 32 \times 678,53 - 15 \times 111,87 + 5.217,12 + 2.203,46$$

$$Rc = 87.455,49 \text{ Euro}$$

Ai ricavi lordi, vanno quindi detratte spese per le seguenti voci:

- manutenzione

- servizi

- assicurazioni

- amministrazione

- imposte e anticipazioni

la cui incidenza percentuale è dedotta da letteratura, manualistica (All.48) ed altre stime redatte da colleghi per analoghi settori, e valutata in un importo complessivo del 28,5%. Tale percentuale è superiore a quella considerata per l'impianto di Latisana per tenere conto della maggiore superficie e complessità dell'impianto.

$$Sp = 87.455,49 \times 0,285 = 24.924,81 \text{ Euro}$$

Il distributore è gestito solo per le riscossioni tramite un contratto stipulato con la stessa società [REDACTED] Azienda che gestisce il bar, a cui per tale servizio, viene riconosciuta una quota rispetto all'erogato. Nel 2016, l'importo riconosciuto a detta società per il servizio svolto è stato pari a 12.650,16 Euro.

Il Reddito netto è quindi paria a

$$R_n = 87.455,49 - 24.924,81 - 12.650,16 = \mathbf{49.880,52 \text{ Euro}}$$

Per gli immobili, il saggio di capitalizzazione utilizzato di solito varia tra il 3% ed il 5%.

Data la particolarità del bene da stimare, ed il rischio connesso alla redditività stimata, si ritiene corretto utilizzare il parametro del 4,5%. Da cui

$$V_{dist} = 49.880,52 / 0,045 = \mathbf{1.108.456,00 \text{ Euro}}$$

La disposizione dell'impianto del distributore permette di realizzare un impianto di autolavaggio che ricaverebbe positive sinergie dalla vicinanza della stazione di servizio. La rata di terreno da destinare a questa nuova funzione può essere stimata con una superficie di circa 1.300 mq. Dalle considerazioni cui al precedente punto 4.1.1, il valore di tale terreno può essere stimato in 35 €/mq, per cui:

$$V_{lav} = 1.300 \times 35 = \mathbf{45.500 \text{ Euro}}$$

Per cui, il totale valore del distributore, compresa la potenziale presenza di autolavaggio, è stimabile in

$$V_{tdist} = 1.108.456,00 + 45.500 = \mathbf{1.153.956,00 \text{ Euro}}$$

4.2.1 Valore esercizio Bar

Come detto, all'interno dell'area di servizio viene svolta attività di Bar, la cui gestione, attraverso un contratto di affitto di ramo di azienda (All. 37), è affidata alla [REDACTED]

[REDACTED] Il valore annuale del contratto di affitto di ramo di azienda vale 27.780, 00 Euro, a cui vanno detratte le seguenti percentuali per spese per le seguenti voci:

- manutenzione

- servizi

- assicurazioni

- amministrazione

- imposte e anticipazioni

la cui incidenza percentuale è dedotta da letteratura, manualistica (All.48) ed altre stime redatte da colleghi per analoghi settori, e valutata in un importo complessivo del 31,5%, per cui le spese annuali sono stimabili in

$$Sp = 27.780 \times 0,315 = \mathbf{8.750,70 \text{ Euro}}$$

Dato che l'affitto di ramo di azienda ha scadenza nel 2021, per tenere conto dei rischi legati al rinnovo ed alle condizioni dello stesso si ritiene corretto adottare il saggio del 5,0 %:

$$Vbar = (27.780,00 - 8.750,70) / 0,05 = \mathbf{380.586,00 \text{ Euro}}$$

4.2.2 Valore dei beni mobili

Dato che, come detto, il contratto di affitto di ramo d'azienda comprende anche i beni mobili, il valore di questi ultimi andrà eventualmente detratto da quello del bar come sopra rappresentato; come si evince dall'allegato (All. 41) il valore dei soli mobili ammonta a:

$$Vm = \mathbf{14.331 \text{ Euro}}$$

Come specificato, tale valore va detratto da quello sopra indicato per il bar

4.2.3 Rimanenze

Il giorno 25 maggio 2017, data del sopralluogo, all'orario di apertura risultavano essere presenti le seguenti rimanenze di carburante nei serbatoi dell'impianto:

- Gasolio 7.272 litri
- Gasolio (miscelata) 10.259 litri (cisterna bloccata)

- Benzina 2.152 litri

Valorizzando tali rimanenze con i prezzi di acquisto denunciati, si ha:

- Gasolio $7.272 \times 1,0179 = 7.402,17$ Euro
- Gasolio (miscelata) $10.259 \times 1,0179 = 10.442,64$ Euro
- Benzina $2.152 \times 1,13570 = \underline{2.444,03}$ Euro

TOTALE RIMANENZE **20.288,84 Euro**

Ovviamente non compaiono le rimanenze di gas metano che sono di competenza di Matanauto (cfr. All. 38).

4.2.4 Valore del solo terreno

Il valore del solo terreno (che va quindi detratto dalla stima al punto 4.2 sopra riportata) è stimabile sulla base delle considerazioni di cui al precedente punto 3.1.1, con un parametro di 35 Euro/mq, per cui, considerata la superficie di 6.380 mq

$$V_t = 6.380 \times 35 = \mathbf{223.300,00 \text{ Euro}}$$

4.3 Terreno in località Remanzacco

Il valore del solo terreno è stimabile, sulla base delle considerazioni di cui al precedente punto 4.1.1, con un parametro di 35 Euro/mq, per cui, considerata la superficie di 6.610 mq

$$V_t = 4.670 \times 35 = \mathbf{163.450,00 \text{ Euro}}$$

4.4 Terreno con opere parzialmente eseguite per la realizzazione di una stazione di servizio per rifornimento carburanti in località Cervignano

Il valore del solo terreno è stimabile, sulla base delle considerazioni di cui al precedente punto 4.1.1, con un parametro di 35 Euro/mq, per cui, considerata la superficie di 6.610 mq

$$V_t = 4.040 \times 35 = \mathbf{141.400,00 \text{ Euro}}$$

A tale valore va aggiunto il valore delle opere sin qui realizzate che, sulla base della

contabilità di cantiere (All. 33) valgono

$$V_{\text{cont}} = 156.308,43 \text{ Euro}$$

Il cantiere risulta abbandonato da tempo, per cui saranno necessarie opere di ripristi -
no del cantiere oltre che di verifica ed eventuale demolizione e ricostruzione di quan -
to realizzato. Si ritiene corretto stimare tali opere con una detrazione del 15% rispet -
to alla cifra sopra esposta

$$V_{\text{lavori}} = 156.308,43 \times 0,85 = \mathbf{132.862,17 \text{ Euro}}$$

5. Conclusioni

In definitiva, in base a quanto esposto al precedente capitolo 4, i valori del compen -
dio immobiliare di cui mi è stata richiesta la stima sono i seguenti:

Impianto di Latisana

Valore distributore **890.151,78 Euro**

Valore beni mobili **1.770,00 Euro**

Rimanenze al 25/5/2017 **8.053,89 Euro**

di cui terreno 231.350,00 Euro

Impianto di Concordia Sagittaria

Valore distributore **1.153.956,00 Euro**

Valore Bar **380.586,00 Euro**

di cui beni mobili 14.331,00 Euro

Rimanenze al 25/5/2017 **20.288,84 Euro**

di cui terreno 223.300,00 Euro

Terreno in località Remanzacco

Valore terreno **163.450,00 Euro**

Terreno con opere parzialmente realizzate in località Cervignano

Valore terreno **141.400,00 Euro**

valore opere realizzate **132.862,17 Euro**

Perugia, 4 luglio 2017

Studio Falchetti Associati

(Ing. Sergio Falchetti)



Sergio Falchetti

Allegati:

- 1) Scheda riepilogativa impianto di distribuzione Latisana
- 2) Visure catastali
- 3) Planimetrie catastali Latisana
- 4) Atto compravendita Latisana
- 5) Permesso di Costruire Latisana
- 6) C.P.I. Latisana
- 7) U.T.F. Latisana
- 8) Collaudo impianto Latisana
- 9) Ispezioni ipotecarie Latisana, Concordia Sagittaria e Remanzacco
- 10) Estratto P.R.G.C. Latisana
- 11) Documentazione fotografica Latisana
- 12) Scheda riepilogativa impianto di distribuzione Concordia Sagittaria
- 13) Planimetrie catastali Concordia Sagittaria
- 14) Atto compravendita Concordia Sagittaria
- 15) Permesso di Costruire Concordia Sagittaria
- 16) C.P.I. Concordia Sagittaria
- 17) U.T.F. Concordia Sagittaria
- 18) Collaudo impianto Concordia Sagittaria
- 19) Estratto P.R.G. Concordia Sagittaria
- 20) Documentazione fotografica Concordia Sagittaria
- 21) Scheda riepilogativa terreno Remanzacco
- 22) Estratto catastale Remanzacco
- 23) Atto compravendita Remanzacco
- 24) Permesso di Costruire Remanzacco

	25) Permesso Unico Edilizio e Petrolifero Remanzacco	
	26) Estratto P.R.G. Remanzacco	
	27) Documentazione fotografica Remanzacco	
	28) Scheda riepilogativa terreno Cervignano del Friuli	
	29) Estratto catastale Cervignano del Friuli	
	30) Atto compravendita Cervignano del Friuli	
	31) Permesso di Costruire Cervignano del Friuli	
	32) Rinnovo Autorizzazione all'Installazione nuovo impianto carburanti Cervi-	
	gnano del Friuli	
	33) Contabilità Stato di Avanzamento Lavori Cervignano del Friuli	
	34) Estratto tavolare Cervignano del Friuli	
	35) Estratto P.R.G.C. Cervignano del Friuli	
	36) Documentazione fotografica Cervignano del Friuli	
	37) Contratto di affitto ramo d'azienda Concordia Sagittaria	
	38) Contratto locazione [REDACTED] impianto Concordia Sagittaria	
	39) Bilancio Desmo Immobiliare S.r.l. anno 2016	
	40) Stima beni mobili impianto Latisana	
	41) Stima beni mobili impianto Concordia Sagittaria	
	42) Contratto di Convenzionamento con la Soc. TotalErg Concordia Sagittaria	
	43) Allegato al Contratto di Convenzionamento con la Soc. [REDACTED]	
	[REDACTED]	
	44) Estratto N.T.A. Comune di Latisana	
	45) Estratto N.T.A. Comune di Concordia Sagittaria	
	46) Estratto N.T.A. Comune di Remanzacco	
	47) Estratto N.T.A. Comune di Cervignano del Friuli	
	- 27 -	

