



Studio Tecnico Dr. Giovanni Alberti

Agronomo - Geometra

**CONSULENZA TECNICA
DI VERIFICA ED AGGIORNAMENTO
DEL VALORE DI UN DISTRIBUTORE DI
CARBURANTI IN COSTRUZIONE
IN CERVIGNANO DEL FRIULI**

2018



2025



**REDATTA SU INCARICO DI
DESMO IMMOBILIARE S.R.L.**

Perugia, 12 maggio 2025

IL TECNICO
Dr. Agr. Giovanni Alberti



Nel mese di febbraio 2025, la Sig.ra Catia Ravanelli, nella sua qualità di Amministratore Unico e Liquidatrice della Desmo Immobiliare s.r.l., conferiva al sottoscritto tecnico, Dr. Giovanni Alberti, Agronomo e Geometra libero professionista con studio in Perugia, via Mario Angeloni n. 80/B, l'incarico *di aggiornare ad oggi la valutazione già espressa per un distributore di carburante in costruzione in Cervignano del Friuli*. Nel conferire l'incarico veniva precisato che tale aggiornamento di valori avrebbe dovuto anche tenere conto dell'esito del contenzioso amministrativo recentemente conclusosi con sentenza del Consiglio di Stato n. 07750/2024 Reg. Prov. Coll. (allegato n. 1), nell'ambito del giudizio n. 08804/2020 Reg. Ric..

Si riferisce che tale bene era già stato valutato dallo scrivente, come C.T.U., nell'ambito della Procedura di Concordato Preventivo n. 9/2017 del Tribunale di Perugia con Consulenza datata 5.3.2018.

Alla luce delle indagini svolte, di quanto visto ed accertato all'epoca, del contenuto della perizia del 5.3.2018 e della citata sentenza del Consiglio di Stato, lo scrivente tecnico è in grado di dare risposta all'incarico ricevuto.

STATO ATTUALE DEL BENE

Lo scrivente tecnico, stante la distanza dei beni da valutare dalla propria residenza, ha ritenuto sufficiente effettuare la verifica dello stato attuale dei beni attraverso fotografie fornite da un proprio collega residente in zona. In questo modo è stato possibile

effettuare comunque una sufficiente analisi dello stato attuale del bene senza gravare eccessivamente di costi l'azienda.

Da tali fotografie (allegato n. 2) è stato possibile verificare che le opere presenti sul posto sono ancora in essere. Si allegano anche le fotografie dell'anno 2018 (allegato n. 3) dalle quali è più facile desumere che tali opere consistevano in alcuni manufatti utili all'alloggiamento dell'impianto di distribuzione carburanti ed alcune dotazioni connesse. Si evidenzia comunque che in questi anni si è manifestato un significativo sviluppo di arbusti e alberi conseguenti all'abbandono dell'area nel suo complesso. Questi non possono aver danneggiato quanto all'epoca realizzato, ma rappresentano comunque un costo per la loro rimozione.

Nella perizia del 5.3.2018, il bene oggi oggetto di stima veniva descritto come segue (per facilità di lettura il testo della perizia del 2018 viene evidenziato in colore **blu scuro**):

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.

ESITO DEL CONTENZIOSO AMMINISTRATIVO

Il contenzioso amministrativo segnalato dalla committente ha riguardato il provvedimento del 1.10.2018 del Responsabile del Servizio Urbanistica, Edilizia Privata ed Ambiente del Comune di Cervignano del Friuli che ha respinto l'istanza di proroga del

Permesso di Costruire del 17.7.2015. Infatti la Desmo Immobiliare S.r.l. aveva ottenuto dal Comune di Cervignano del Friuli il Permesso di Costruire n. 16339 del 2.3.2010 per la realizzazione del distributore di carburanti in questione. Stante il non avvenuto inizio lavori nei termini concessi, veniva rilasciato un nuovo permesso di costruire che prevedeva la fine lavori entro l'anno 2014. Un ulteriore permesso di costruire veniva concesso con atto del 17.7.2015 a condizione che i lavori fossero ultimati entro il 18.10.2015, atteso che in tale data entrava in vigore la Legge Regionale 19/2009 che non consentiva la realizzazione di distributori di carburante con permesso a costruire, diventando necessaria l'Autorizzazione Unica prevista da detta Legge.

Già alla data di redazione della Consulenza Tecnica d'Ufficio nell'ambito del Concordato Preventivo, si evidenziava la problematica della scadenza delle autorizzazioni comunali e della entrata in vigore della normativa regionale (L.R. 19/2009), cosa che avrebbe certamente aggravato le possibilità di autorizzazione dell'opera. Così si legge pagina 21 della C.T.U. del 5.3.2018 per quanto riguarda la metodologia di stima adottata e l'aleatorietà della ultimazione dell'opera (per facilità di lettura il testo della perizia del 2018 viene evidenziato in colore **blu scuro**):

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 contenzioso 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% = € 205.696,63

Ad oggi gli elementi di aleatorietà, già segnalati, sono certamente da considerare incrementati rispetto all'anno 2018. Il Permesso di Costruire è da tempo scaduto e l'impugnativa amministrativa rispetto alla mancata concessione della proroga non ha avuto successo. Di fatto oggi è necessario avviare un nuovo iter autorizzativo sulla base delle norme oggi vigenti.

CONSIDERAZIONI ESTIMATIVE E VALUTAZIONE DEL BENE

Lo scrivente, stante la portata dell'incarico assegnatogli, non può predisporre una progettazione da sottoporre agli enti competenti per l'approvazione, né garantire che questa avrà esito positivo stante le numerose verifiche necessarie ed i numerosi pareri da ottenere.

Resta il fatto che sull'area esistono delle opere, all'epoca legittimamente realizzate, che hanno un proprio valore se sarà possibile ottenere un'autorizzazione per il loro completamento.

Tali opere, essendo rimaste abbandonate per quasi 10 anni hanno certamente subito un qualche deprezzamento, per le parti deteriorabili. Va anche però valutato che, stante l'importante incremento dei costi dei materiali necessari per le opere edili di questi ultimi anni, la loro realizzazione attuale avrebbe certamente un costo superiore a quanto contabilizzato dall'Ing.

Falchetti a suo tempo.

Ala luce di tutto quanto sopra, si ritiene di aggiornare la valutazione del bene applicando alla valutazione dell'anno 2018 degli indici di adeguamento percentuale sul valore.

I fattori sopravvenuti dal 2018 ad oggi in grado di influenzare il valore del bene sono i seguenti con le seguenti incidenze:

- costo decespugliamento e ripristino del sito - 3%
- ottenimento di nuova autorizzazione - 30 %
- danneggiamenti alle opere già realizzate - 15 %
- incremento dei costi dei materiali + 10 %
- Totale - 38%

Sulla base del metodo sopra esplicitato si ha la seguente valutazione ad oggi del distributore di carburanti in costruzione di Cervignano del Friuli (UD):

€ 205.696,63 – 38% = € 127.531,76

CONCLUSIONI

Lo scrivente tecnico, a seguito dell'incarico ricevuto dalla Sig.ra Catia Ravanelli, nella sua qualità di Amministratore Unico e Liquidatrice della Desmo Immobiliare s.r.l., ha determinato all'attualità in **€ 127.531,76** il valore di mercato del distributore di carburanti in costruzione, e relativa area, sito in Cervignano del Friuli (UD).

Tale valutazione tiene conto, rispetto alla precedente stima di:

- costo decespugliamento e ripristino del sito;
- ottenimento di nuova autorizzazione;

- danneggiamenti alle opere già realizzate;
- incremento dei costi dei materiali.

ELENCO ALLEGATI

1. sentenza del Consiglio di Stato n. 07750/2024 Reg. Prov. Coll.;
2. documentazione fotografica 2025;
3. documentazione fotografica 2018.

* * * * *

Tanto si doveva riferire a seguito dell’incarico ricevuto.
Perugia, 12 maggio 2025

Il tecnico
Dr. Giovanni Alberti

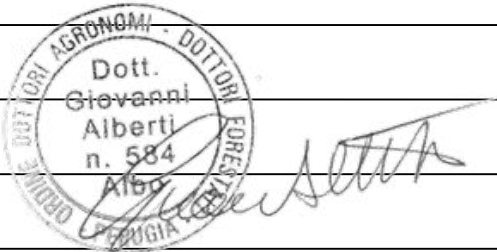




Foto n. 1



Foto n. 2

DESMO IMMOBILIARE S.R.L.
Documentazione fotografica anno 2025



Foto n. 3

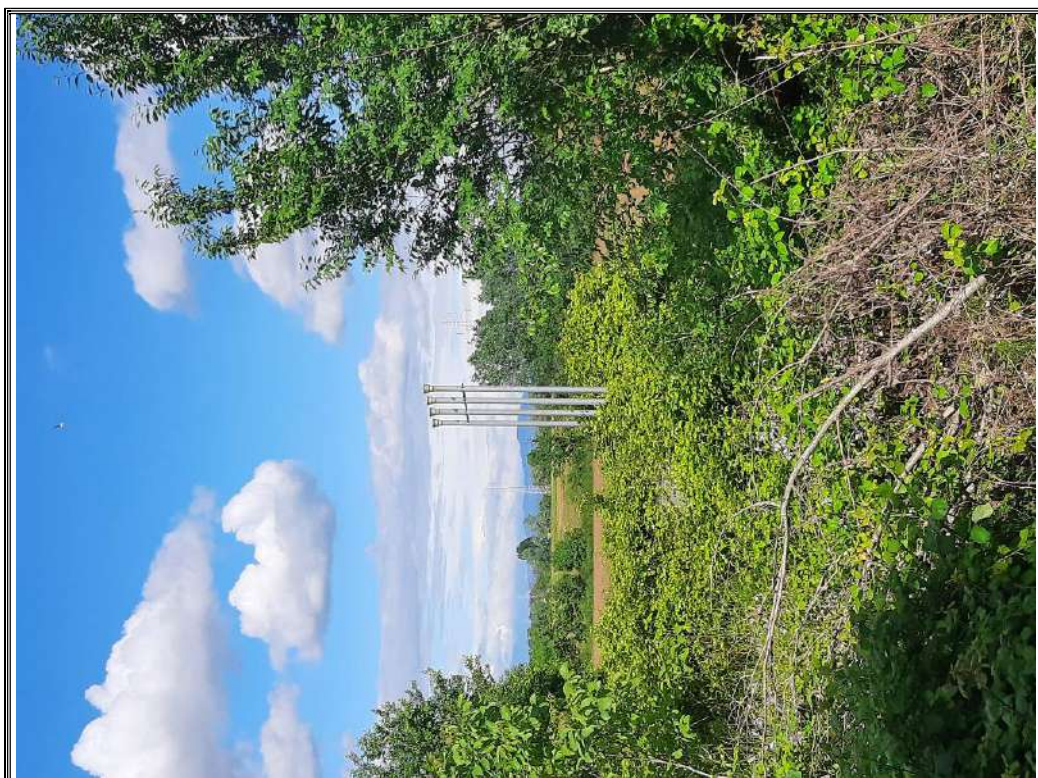


Foto n. 4

Tribunale di Perugia
Concordato Preventivo n. 9/2017
DESMO IMMOBILIARE S.R.L.



Foto n. 23
Impianto in
corso di
costruzione in
Comune di
Cervignano del
Friuli



Foto n. 24
Impianto in
corso di
costruzione in
Comune di
Cervignano del
Friuli

Tribunale di Perugia
Concordato Preventivo n. 9/2017
DESMO IMMOBILIARE S.R.L.



Foto n. 25
Impianto in corso
di costruzione in
Comune di
Cervignano del
Friuli



Foto n. 26
Impianto in
corso di
costruzione in
Comune di
Cervignano del
Friuli

Tribunale di Perugia
Concordato Preventivo n. 9/2017
DESMO IMMOBILIARE S.R.L.



Foto n. 27
Impianto in
corso di
costruzione in
Comune di
Cervignano del
Friuli



Foto n. 28
Impianto in
corso di
costruzione in
Comune di
Cervignano del
Friuli