

GEOMETRA DOMENICO ZANELLO

33100 UDINE - I VIALE VENEZIA, 300
COD. FISCALE ZNL DNC 55M31 L039K
E-MAIL DOMENICO.ZANELLO@GMAIL.COM

NOTA INTEGRATIVA al RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE Asseverato il 02/03/2022 - Rep. n. 11702 del Notaio Alberto PICCININI di Udine

Su incarico del Dott. ██████████ – legale rappresentante, e liquidatore, della BOB MARTIN S.r.l. di Milano (MI) - Cod. fisc. 09234110964 – il sottoscritto Geometra Domenico ZANELLO – regolarmente e continuamente iscritto dal 1985 al n. 2494 dell'Albo del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Udine ed al n. 145 dell'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Udine – ha redatto il Rapporto di Valutazione Immobiliare (RVI), relativo al compendio produttivo di proprietà della suddetta società, situato ad Udine (UD), Via San Osvaldo 43, 45, 47 e 49. Asseverato come riportato in epigrafe.

In tale documento si evidenziava (pag. 6 del predetto RVI) di non aver potuto eseguire l'Audit documentale (finalizzato a stabilire, attraverso la comparazione tra la documentazione autorizzata e lo stato di fatto, la corrispondenza degli immobili ai requisiti normativi e qualitativi), nonché la Due diligence (verifica sulla regolarità urbanistico-edilizia dei fabbricati, in relazione ai documenti autorizzativi rilasciati), prima dell'Asseverazione del citato RVI, a causa del ritardo causato sia dal Covid-19 che dalle incombenze correlate al Superbonus del 110% che aveva rallentato l'attività dello sportello comunale preposto. Questo nonostante che la richiesta di Accesso atti, all'Ufficio Relazioni con il Pubblico (URP) del Comune di Udine, fosse stata fatta a tempo debito (il 16/02/2022 - Prot. 21085/2022).

Per questi motivi, nelle considerazioni finali sul valore dell'immobile, si era prudenzialmente tenuto conto – mediante un consistente abbattimento espresso in percentuale (-40%) – di una decurtazione capace di costituire un ragionevole accantonamento per gli eventuali costi delle sanatorie immobiliari.

L'URP ha messo a disposizione le pratiche, per la consultazione, solamente il 15 marzo c.a. Dall'esame delle stesse è emerso che l'URP, per svariati motivi, non era ancora in grado di esibire una parte delle pratiche edilizie antecedenti al 1° settembre 1967 (entrata in vigore della cosiddetta "Legge Ponte" L. n. 765/1967 che istituiva per tutto il territorio dei comuni - qualora si dovessero "eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare o demolire quelle esistenti ovvero procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione del terreno" - l'obbligo di premunirsi della licenza edilizia). Prima di tale data, come testimoniato dal Foglio di mappa d'impianto (catastale), del 1954 oltre che dalle planimetrie depositate in Comune, circa i ⅓ dello stabilimento già esisteva. Anteriormente (al 1967) era necessario munirsi di licenza per edificare solo per gli immobili situati all'interno dei centri urbani: obbligo previsto dall'art. 31 della Legge n. 1150 del 1942.

Pertanto, in data 15/03/2022, è stata chiesta un'integrazione, al precedente Accesso atti, per visionare

TELEFONO +39 0432 530533 CELLULARE +39 335 103 2169
ALBO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI UDINE, N. 2494
PARTITA IVA 03035060304

gli atti mancanti e/o non esibiti. Le copie degli elaborati (autorizzativi e tecnici) selezionati durante l'ispezione, sono state consegnate il 31 marzo.

Unitamente/contestualmente all'ultimo accesso atti del 05/04/2022, si è fatta richiesta di avere la Certificazione di commerciabilità (dell'immobile) secondo gli articoli nn. 40-41 della Legge 28/02/1985, n. 47 (Condono edilizio) e successive integrazioni e modificazioni. Che ha prodotto l'elencazione della maggior parte degli atti autorizzativi - ma non quelli che avrebbero consentito l'impianto iniziale dello stabilimento. Il Certificato è allegato in fondo al presente elaborato: PG/E 46123/2022 - Cod. VR/131/2022 - rilasciato il 10/05/2022, Prot. N. 0065488-2022.

Un elenco di tutte le pratiche che sono state reperite, relative all'intero compendio immobiliare è riportato di seguito, integrato dalle Licenze d'uso e le Certificazioni di abitabilità/agibilità, i relativi Collaudi statici e due annotazioni.

Una di esse riguarda la costituzione di vincolo ex art. 15 della L. n. 246/1963 - avente una durata di 15 anni - che vincolava i terreni (ricadenti sul Foglio n. 49 - Particelle nn. 78, 79, 82, 83, 37, 38/a, 40, 362/b, 1079, 2002, 2003, 2073, 2074, 2075, 2093, 39) a servizio e ampliamento della propria industria. Atto autenticato nelle firme il 15/05/1972, n. di Rep. n. 72328 del Notaio Francesco Barone di Udine, registrato a Udine in data 16/05/1972, al n. 5570 - Atti privati. Essendo trascorsi oltre 15 anni dalla sua stipula, tale asservimento (che ha soddisfatto/mantenuto le premesse) può dirsi, di fatto, cancellato.

La seconda annotazione si riferisce alla stipula dell'Atto unilaterale d'obbligo Rep. n. 48224 - Racc. n. 15605 del 18/04/1997 - del Notaio Bruno Panella di Udine - trascritto il 21/04/1997 - n. 7661 R.G. - n. 5864 R. Part., registrato a Udine il 24/04/1997 al n. 2009 - Atti pubblici, relativo all'asservimento - di una superficie di m² 230 della Particella n. 346, del Foglio n. 49 - per il raggiungimento del rapporto di copertura previsto per l'edificazione sulla Particella n. 37. Tale atto era indispensabile per conseguire l'Autorizzazione edilizia - Pratica edilizia Codice n. CE/ 57.2.96 (del 18/07/1997) - per i lavori di ampliamento dell'immobile esistente con la realizzazione di deposito per n. 12 celle da adibire a silos, rilasciata a [REDACTED]

Data	N. Protocollo	N. Pratica Edilizia	Oggetto	Note
20/12/1954		N. 590 Ediliz. 1954	Autorizzazione	Costruzione di un deposito di bidoni di liquigas
21/09/1965	24060 P.G.	N. 667 Ediliz. 1965	Autorizzazione ad ampliare il fabbricato industriale	
23/11/1965	24060 P.G.	N. 667 Ediliz. 1965	Autorizzazione della variante al progetto per l'ampliamento di fabbricato un industriale	
09/04/1966		N. 161 Ediliz. 1966	Autorizzazione	Costruzione di una cabina per la trasformazione elettrica
24/06/1966	21868 P.G.	N. 408 Ediliz.	Autorizzazione ad ampliare il fabbricato industriale	
19/07/1967			Ripartizione Tecnica	Progetto Silos metallico
28/11/1967	-	-	-	Planim. generale - Conteggi urbanistici
13/02/1968	-	-	Ripartizione Tecnica	Tavole di progetto
04/03/1968	N. 29116/25 SAN. 1966		Dichiarazione di abitabilità	Tre capannoni ad un piano ad uso industriale e l'edificio di piani due ad uso uffici
04/03/1968	N. 38379/50 SAN. 1966		Dichiarazione di abitabilità	Due capannoni (prolungamento) ad uso industriale
08/03/1968	4495 P.G.	N. 96/1968 Ediliz.	Autorizzazione ad ampliare il fabbr. to ind.le	Ampliamento di fabbricato industriale
05/04/1968	N. 1189/1 C. SAN.		Dichiarazione di abitabilità	Due capannoni di nuova costruzione
30/07/1968		N. 96 Ed./1968	Nomina Collaudatore opere in cem. arm.	Ampliamento fabbricato e costruzione capannone ed uffici

Data	N. Protocollo	N. Pratica Edilizia	Oggetto	Note
04/03/1969	N. 32584/AA.EE.		Licenza d'uso ampliamento capannoni	Prefetto; silos su campate n. 10-11
21/03/1969	N. 20841/966/ AA.EE.		Rilascio licenza d'uso	Fabbricato ampliato da adibire a capannone ed uffici
07/05/1969	4172 P.G.	N. 167/1969 Ediliz.	Autorizzazione ad ampliare il complesso industriale	Ampliamento complesso industriale mediante la costruzione di altri fabbricati per il deposito e la lavorazione di sementi Campate n. 10-11
03/06/1969	N. 29807/29/San.		Dichiarazione di abitabilità	Non menzionate campate n. 1-2 (ma già esistenti)
15/04/1970	32921 P.G.	N. 1311 Ediliz. 1969	Autorizz.ne a costruire fabbricato uso laboratori e uffici	
13/10/1971			Dichiarazione di abitabilità	
04/04/1972	914 P.G.	N. 796 Ediliz. 1971	Autorizzazione a ampliare capannoni industriali	Parte posteriore campate n. 1-8
15/05/1972	Rep. 72328	Notaio F. Barone	Costituzione vincolo ex art. 15 L. n. 246/1963 per anni 15 sui terreni del f. 49 particelle: 78, 79, 82, 83, 37, 38/a, 40, 362/b, 1079, 2002, 2003, 2073, 2074, 2075, 2093, 39	
26/02/1974	16339 P.G.	N. 450 Ediliz. 1973	Autorizz.ne costruire tettoia in ampliamento capannoni	Lungo il fronte strada
06/05/1974	N. 7063	n. 2016 23/8/72 e 12/9/72	Collaudo tecnico opere in cem. armato e precomprese	Intero complesso
20/08/1974			Costruzione uffici antistanti fronte strada	
26/11/1974		Prat. ed. cod. ED 450/1973	Lavori di costruzione di un corpo di fabbrica in ampliamento ai capannoni esistenti, da adibirsi a uso uffici	
03/04/1975	N. 4840	n. 6535 24/474 e 1310/74	Collaudo statico opere in cem. armato e precomprese	
26/08/1975	N. 3872 P.G.	N. 450 Ediliz. 73	Variante Aut.ne per costruire in ampliamento il corpo uffici	
15/12/1975			Richiesta di abitabilità all'Ufficiale Sanitario rilasciata il 10/02/1976	
09/02/1982		ED. n. 287/1981	Concessione edilizia	Ampliamento di locale a uso disinfestazione mangimi
19/04/1984		ED. n. 287/1981	Variante alla Concessione edilizia ED. n. 287/1981	
14/12/1988	P.G. n. 32958/88	ED. n. 1359/88	Concessione edilizia per l'ampliamento del fabbricato industriale	
13/01/1989			Denuncia di inizio lavori	
07/12/1990		N. G.C. 1075	Autorizzazione edilizia in Sanatoria ai sensi della Legge n. 47/1985 (Condono edilizio)	Sanatoria per opere abusive consistenti in interventi di ampliamento e opere non valutabili
10/09/1991	P.G. n. 5871/91	ED. n. 124/91	Concessione edilizia per l'ampliamento dei capannoni, costruzione silos e demolizione tettoia	
08/02/1993		N. 2277/91	Collaudo statico ampliamento capannoni e silos di stoccaggio merci	
17/02/1993	N. 35805/92	ED. N. 124/91	Variante alla Concessione edilizia per l'ampliamento dei capannoni, costruzione silos e demolizione tettoia	
30/12/1994	N.46-81963/93 P.G.	ED. n. 124/91	Dichiarazione di agibilità	

Data	N. Protocollo	N. Pratica Edilizia	Oggetto	Note
18/04/1997	Rep. n. 48224	Racc. n. 15605	Atto unilaterale d'obbligo per vincolare una superficie di mq. 230 della particella n. 37 (di sup. cat.le di mq. 9.600) del Foglio n. 49	
18/07/1997	P.G. n. 18522	CE/57.2.96	Concessione edilizia per ampliamento dell'immobile esistente con realizzazione di deposito per n. 12 celle da adibire a silos	
17/10/1997	P.G. n. 76322	VA/186.2.97	Variante alla Concessione edilizia per ampliamento dell'impianto tecnologico consistente nell'installazione di un silos formato da 18 celle	
21/04/1998		N. 2138/97	Collaudo statico ampliamento di deposito per n. 12 celle silos	
17/12/1998	P.G. n. 85420 N. 768-114903	Cod. CE/57.2.96 - VA/186.2.97	Dichiarazione di agibilità	
24/11/2005	P.G. n. PG/E 0130683/2005	Cod. DIA/942.1.2005	Denuncia di Inizio Attività per manutenzione straordinaria per la realizzazione di volumi tecnici interrati a seguito installazione di impianti tecnologici	
21/09/2006	P.G. n. PG/U 0090146/2006	Cod. AE/197.4.2006	Autorizzazione edilizia per opere interne al corpo uffici e modifica dell'accesso carraio e pedonale	
30/10/2008	P.G. n. PG/E 0130362/2008	Cod. DIA/794.1.2008	Denuncia di Inizio Attività per opere interne (sistemazione servizi igienici nello scantinato del corpo uffici)	
09/10/2013	P.G. n. PG/E 0137215/2013	Cod. DE/567.1.2013	Denuncia di Inizio Attività per manutenzione straordinaria per apertura nuovo accesso pedonale, corredato dall'Autorizzazione paesaggistico-ambientale	
13/12/2013	P.G. n. PG/E 0167507/2013	Cod. SCIA/425.4.2013	Segnalazione Certificata di Inizio Attività per installazione di parapetti a protezione delle coperture e realizzazione di una scala di accesso alle stesse	
27/03/2014	P.G. n. PG/E 0167507/2013	Cod. SVA/42.4.2014	Segnalazione Certificata di Inizio Attività per installazione di parapetti a protezione della copertura piana e scala alla marinara nel corpo uffici dello stabilimento	
29/09/2014		N. 435/14	Collaudo statico per realizzazione parapetti metallici e marinara per accessibilità manutentiva	
29/07/2015		Cod. DE/432.1.2015	Rifacimento dell'impianto di smaltimento acque meteoriche	

Come annotazione di particolare rilevanza si è trovato/recuperato (a fronte della domanda presentata l'11/03/1986 dalla [REDACTED] allora proprietaria dell'opificio) anche il Condono edilizio per il quale, in data 07/12/1990, è stata rilasciata l'Autorizzazione edilizia in sanatoria ai sensi della Legge n. 47/1985 - Pratica edilizia Codice n. G.C. 1075 avente per oggetto "l'esecuzione di opere abusive consistenti in interventi di ampliamento e opere non valutabili". Questo atto regolarizza pertanto tutte le opere costruite in precedenza.

Nel frattempo, come già riportato a pag. 4-5 del RVI asseverato, si è richiesto il rifacimento del Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) dato che conteneva una, seppur minima, imprecisione relativa alla Zonizzazione della Particella n. 6.

Il nuovo Certificato (N. CDU/14/2022, redatto in data 10/03/2022 dall'Unità Organizzativa Gestione Urbanistica del Comune di Udine - Prot. N. 0037903-2022), è sempre allegato in fondo alla presente Nota integrativa.

Verifica ipotecaria.

Dalla Dichiarazione del Notaio Fabio FRANCO di Milano, redatta in data 02/03/2022, pervenutami nel tardo pomeriggio del 04/03/2022, si evince che una porzione di m² 230 della Particella n. 346, censita sul Foglio di mappa n. 49 (della superficie catastale di m² 9.600), è stata vincolata a favore del Comune di Udine in cambio del "rilascio di Concessione edilizia per l'esecuzione di opere di ampliamento dello stabilimento". Atto del 18/04/1997, stipulato presso il Notaio Bruno Panella di Udine nn. 48.224/15.605, registrato ad Udine il 24/04/1997 al n. 2009 Serie 1.

La superficie vincolata (m² 230 della Particella n. 346) è minima rispetto all'estensione dell'intero comparto (m² 67.647) e pertanto non costituisce motivo di variazione del valore indicato nel su-richiamato RVI.

Come già menzionato nel capitolo precedente, la costituzione del vincolo ex art. 15 della L. n. 246/1963 – avente una durata di 15 anni – che vincolava i terreni (ricadenti sul Foglio n. 49 - Particelle nn. 78, 79, 82, 83, 37, 38/a, 40, 362/b, 1079, 2002, 2003, 2073, 2074, 2075, 2093, 39) a servizio e ampliamento della propria industria, tale asservimento (che ha adempiuto e rispettato le aspettative) è estinto. In calce è riportata la relativa dichiarazione notarile.

Inserimento catastale.

Si tralascia il richiamo alle rispettive particelle di proprietà, già indicate nel RVI, poiché sono da intendersi confermate.

Il raffronto fra le planimetrie catastali depositate (in Scala 1:1.000) con lo stato attuale – ai fini dell'esatta corrispondenza (secondo l'art. 19 comma 14 del D.L. 31 maggio 2010, n. 78) – evidenzia minime differenze nei vari livelli, che richiedono la ripresentazione della scheda all'Agenzia delle Entrate - Territorio.

Il costo della Denuncia di variazione, a causa dell'assenza di un puntuale rilievo – nonché del relativo elaborato grafico, trascritto su supporto informatico – comporta un costo di € 3.800,00 per i compensi tecnici (costi al netto di IVA e del Contributo alle Casse previdenziali 5%), mentre il versamento per i Diritti di variazione catastale sono pari a € 100,00.

Verifica sulla conformità urbanistico-edilizia del complesso.

Dato che si è impossibilitati a risalire, attraverso gli atti depositati in comune, agli atti concessori dell'impianto primigenio, realizzato (data la tipologia dei manufatti presenti) indubbiamente alla fine degli anni '50 si può ragionevolmente presumere che il rilascio del Condono edilizio (avvenuto il 07/12/1990, Autorizzazione edilizia in sanatoria - Pratica edilizia Codice n. G.C. 1075) attesti la regolarità dei manufatti fino a tale data e che le successive pratiche edilizie ne abbiano confermato la regolarità.

Dall'esame della documentazione fin qui messa a disposizione dall'URP ed il controllo sul posto, si conferma integralmente il contenuto del relativo capitolo asseverato precedentemente. Per eventualmente regolarizzare le piccole difformità rilevate, qualora si decidesse di conservare i fabbricati, si potrà presentare, secondo la Legge Regionale 11 novembre 2009, n. 19 una Comunicazione di Inizio Lavori, in Attività di Edilizia Libera Asseverata, ed equivale a "Istanza di riduzione a conformità dell'intervento realizzato" ai sensi dell'art. 51 - comma 3 della predetta L.R. n. 19/2009.

Corre l'obbligo di preavvertire che la gran parte delle strutture portanti, essendo state realizzate precedentemente all'ingresso in zona sismica della città di Udine (avvenuto nel 1978), ed alla susseguente Classificazione sismica di grado 2 (laddove possono verificarsi terremoti abbastanza forti - Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 rilasciata il 20 marzo 2003), dovranno, se interessate da interventi strutturali, venir nuovamente verificate secondo la vigente normativa.

Eseguite le suesposte verifiche che vanno ad integrare il precedente RVI, senza minimamente modificarne il senso (avendone dimostrata la regolarità urbanistica), si ritiene di confermare le precedenti considerazioni che hanno determinato il più probabile valore di mercato dell'intero compendio.

I valori sono qui riproposti come nella tabella finale del RVI:

TABELLA RIASSUNTIVA DEI VALORI			
Destinazione d'uso	Superficie comm.le m ²	€/m ²	Valore in €
Opificio	26.054,8	€ 176,67 (-40%)	€ 2.760.000,00
Area residuale edificabile in Zona D3	2.326,0	€ 25,00	€ 58.000,00
Area in Zona E8	13.764,0	€ 6,00	€ 82.000,00
Area in Zona B3	125,0	€ 32,00	€ 4.000,00
SOMMA:			€ 2.904.000,00

Si conferma anche che, il valore dell'intero complesso, nel caso di vendita forzata o di immediato realizzo sia pari - in cifra tonda - a € **2.030.000,00** proprio per le motivazioni indicate nel succitato RVI.

Torreano di Martignacco (UD), 20 giugno 2022

Geometra Domenico ZANELLO

Assunzioni, limiti e dichiarazioni finali.

Si precisa che il presente Rapporto di Valutazione Immobiliare è stato redatto con i seguenti limiti di mandato:

- il Valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e deontologici professionali dettati dalla Norma UNI 11558:2014 "Valutatore immobiliare - Requisiti di conoscenza, abilità e competenza" ed è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il presente rapporto rispetta la Norma UNI 11612:2015 "Stima del valore di mercato degli immobili";
- il Valutatore ha osservato personalmente gli immobili considerati, esclusi i luoghi inaccessibili, tipo i cunicoli, cavedi o le coperture, non prendendo in considerazione le parti comuni;
- non sono state eseguite verifiche sui titoli di proprietà relativi ad eventuali ipoteche (se non per quanto riportato), sulle condizioni strutturali e impiantistiche dell'edificio (se non per quanto menzionato), sulle questioni ambientali sopra e/o sottosuolo dei terreni della proprietà e di sostenibilità in genere;
- limiti legati alla rappresentatività dell'attuale scenario del mercato immobiliare delineato nella valutazione;
- la valutazione è stata effettuata in ordine ai contenuti degli strumenti urbanistici sovraordinati;
- non è stata effettuata la Due Diligence e l'Audit documentale degli immobili;
- il contenuto della presente relazione, ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003, è da considerarsi riservato.



C O M U N E D I U D I N E

Servizio Edilizia Privata e Urbanistica
U.O. Amministrativa



PG/E 46123/2022
Cod. VR/131/2022

Imposta di bollo assolta con marca da € 16
identificativo 01200509131960 del 5/4/2022

Udine, 10/5/2022

Al dott. [REDACTED]
liquidatore Bob Martin s.r.l.
Milano
PEC: domenico.zanello@geopec.it

OGGETTO: Certificazione di commerciabilità: articoli 40-41 della legge 28.2.1985, n. 47 e successive integrazioni e modificazioni.

IL DIRIGENTE

Vista la richiesta del dott. [REDACTED] liquidatore della Bob Martin s.r.l. di Milano, presentata in data 5.4.2022, PG/E 46123, integrata in data 28.4.2022 PG/E 59173, relativamente all'immobile sito in:

via S. Osvaldo nn. 43, 45, 47 e 49

N.C.E.U. Foglio Mappale
49 37 (ex 40, 1079, 2073, 2074, 2075, 2093, 2002, 2003);

Visti gli atti esistenti presso l'ufficio;

Visto l'art. 40 del D.P.R. n. 445/2000 che approva il T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, come modificato dall'art. 15, comma 1, della L. n. 183/2011;

Vista la circolare n. 5 datata 23.05.2012 del Ministro per la pubblica amministrazione e la semplificazione, in ordine all'ambito di applicazione dell'art. 40, comma 02, del D.P.R. n. 445/2000,

CERTIFICA

- che la costruzione dell'immobile sopraindicato è antecedente all'1.9.1967;
- che in data 20.12.1954 è stata rilasciata a [REDACTED] concessionaria [REDACTED] di Udine l'autorizzazione in linea di Polizia Edile – pratica edilizia codice n. ED 490/54 - per la costruzione di un deposito di bidoni di liquigas (F. 49 m. 40/b);
- che in data 21.9.1965 è stata rilasciata a [REDACTED] di [REDACTED] l'autorizzazione in linea di Polizia Edile – pratica edilizia codice n. ED 667/65 - per i lavori di ampliamento di fabbricato industriale (F. 49 m. 1079/a, 1079/b);

U

Comune di Udine

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N. 0065488/2022 del 10/05/2022

Firmatario: EDDI DALLA BETTA

che in data 23.11.1965 è stata rilasciata a [REDACTED] l'autorizzazione in linea di Polizia Edile – pratica edilizia codice n. ED 667/65 - per i lavori di variante al progetto per l'ampliamento di un fabbricato industriale (F. 49 m. 1079/a, 1079/b);

- che in data 9.4.1966 è stata rilasciata a [REDACTED] l'autorizzazione in linea di Polizia Edile – pratica edilizia codice n. ED 161/66 - per la costruzione di una cabina per la trasformazione elettrica (F. 49 m. 40-1079/a, m. 1079/b, m. 37/c);

- che in data 24.6.1966 è stata rilasciata a [REDACTED] l'autorizzazione in linea di Polizia Edile – pratica edilizia codice n. ED 408/66 - per i lavori di ampliamento del fabbricato industriale (F. 49 m. 1079/a, 1079/b);

- che in data 8.3.1968 è stata rilasciata a [REDACTED] l'autorizzazione in linea di Polizia Edile – pratica edilizia codice n. ED 96/1968 - per i lavori di ampliamento di fabbricato industriale;

- che in data 7.5.1969 è stata rilasciata a [REDACTED] l'autorizzazione in linea di Polizia Edile – pratica edilizia codice n. ED 167/1969 - per i lavori di ampliamento del complesso industriale mediante la costruzione di altri fabbricati per il deposito e la lavorazione di sementi ;

- che in data 15.4.1970 è stata rilasciata a [REDACTED] l'autorizzazione in linea di Polizia Edile – pratica edilizia codice n. ED 1311/1969 - per i lavori di costruzione di un fabbricato a uso laboratori e uffici;

- che in data 4.4.1972 è stata rilasciata a [REDACTED] l'autorizzazione in linea di Polizia Edile – pratica edilizia codice n. ED 796/1971 - per i lavori di ampliamento dei capannoni industriali;

-che veniva sottoscritto dal sig. [REDACTED] presidente della [REDACTED] l'atto di costituzione di vincolo ex art. 15 L. n. 246/1963 per la durata di 15 anni vincolando i terreni (f. 49 m. 78, 79, 82, 83, 37, 38/a, 40, 362/b, 1079, 2002, 2003, 2073, 2074, 2075, 2093, 39) a servizio e ampliamento della propria industria, autenticato nelle firme il 15.5.1972, n. di rep. 72328 notaio Francesco Barone in Udine, registrato a Udine in data 16.5.1972 al n. 5570 – Atti privati;

- che in data 26.2.1974 è stata rilasciata a [REDACTED] l'autorizzazione in linea di Polizia Edile – pratica edilizia codice n. ED 450/1973 - per i lavori di costruzione di una tettoia in ampliamento ai capannoni esistenti,

- che in data 26.11.1974 è stata rilasciata a [REDACTED] l'autorizzazione in linea di Polizia Edile – pratica edilizia codice n. ED 450/1973 - per i lavori di costruzione di un corpo di fabbrica in ampliamento ai capannoni esistenti, da adibirsi a uso uffici;

- che in data 26.8.1975 è stata rilasciata a [REDACTED] l'autorizzazione in linea di Polizia Edile — pratica edilizia codice n. ED 450/1973 - per i lavori di variante ai lavori di cui sopra;

- che in data 9.2.1982 è stata rilasciata a [REDACTED] la concessione edilizia – pratica edilizia codice n. ED 287/81 - per i lavori di ampliamento di locale a uso disinfestazione mangimi;

- che in data 19.4.1984 è stata rilasciata a [REDACTED] la concessione edilizia — pratica edilizia codice n. ED 287/81 - per i lavori di variante al progetto in corso d'opera di cui sopra;

- che in data 14.12.1988 è stata rilasciata a [REDACTED] la concessione edilizia – pratica edilizia codice n. ED 1359/88 - per i lavori di ampliamento di fabbricato industriale;

- che in data 10.9.1991 è stata rilasciata a [REDACTED] la concessione edilizia – pratica edilizia codice n. ED 124/91 - per i lavori di ampliamento dei capannoni, per la costruzione di un silos e per la demolizione di una tettoia;
- che in data 17.2.1993 è stata rilasciata a [REDACTED] la concessione edilizia -- pratica edilizia codice n. ED 124/91 – in variante ai lavori di cui sopra;
- che in data 18.7.1997 è stata rilasciata a [REDACTED] l'autorizzazione edilizia – pratica edilizia codice n. CE/57.2.96 - per i lavori di ampliamento dell'immobile esistente con realizzazione di deposito per n. 12 celle da adibire a silos, previa stipula di atto unilaterale d'obbligo rep. N. 48224 – Racc. n. 15605 in data 18.4.1997 – rogito notaio Bruno Pannella in Udine – trascr. 21.4.1997 – n. 7661 R.G. – n. 5864 R.Part., registrato a Udine il 24.4.1997 al n. 2009 – A.p pubbl. relativo all'asservimento di superficie per il raggiungimento del rapporto di copertura previsto per l'edificazione del mappale 37 F. 49 NCT del Comune di Udine;
- che in data 17.10.1997 è stata rilasciata a [REDACTED] l'autorizzazione edilizia in variante -- pratica edilizia codice n. CE/57.2.96 - per i lavori sopraindicati;
- che in data 24.11.2005 la [REDACTED] ha inoltrato una Denuncia di Inizio Attività - pratica edilizia codice n. DIA/942.1.2005 - per la realizzazione di opere di manutenzione straordinaria riguardanti la realizzazione di volumi tecnici interrati necessari a seguito installazione impianti tecnologici. La Denuncia ha conseguito gli effetti previsti dalla legge in data 11.4.2006;
- che in data 17.11.2006 è stata rilasciata a [REDACTED] l'autorizzazione edilizia – pratica edilizia codice n. AE/197.4.2006 - per i lavori di opere interne al corpo uffici e modifica dell'accesso carraio e pedonale;
- che in data 30.10.2008 la [REDACTED] ha inoltrato una Denuncia di Inizio Attività - pratica edilizia codice n. DIA/794.1.2008 - per la realizzazione di opere di manutenzione straordinaria. La Denuncia ha conseguito gli effetti previsti dalla legge in data 18.11.2008;
- che in data 9.10.2013 la [REDACTED] ha inoltrato una comunicazione di attività edilizia libera - pratica edilizia codice n. DE/567.1.2013 - per il rifacimento dell'impianto elettrico al primo piano del corpo uffici. La Comunicazione ha conseguito gli effetti previsti dalla legge in data 23.10.2013;
- che in data 13.12.2013 la [REDACTED] ha inoltrato una Segnalazione certificata di inizio attività - pratica edilizia codice n. SCIA/425.4.2013 – per l'installazione di parapetti a protezione delle coperture e realizzazione di una scala di accesso alle stesse. La SCIA ha conseguito gli effetti previsti dalla legge in data 13.1.2014;
- che in data 27.3.2014 la [REDACTED] ha inoltrato una Segnalazione certificata di inizio attività - pratica edilizia codice n. SVA/42.4.2014 – in variante all'installazione di parapetti a protezione delle coperture e realizzazione di una scala di accesso alle stesse. La SVA ha conseguito gli effetti previsti dalla legge in data 9.4.2014;
- che in data 29.7.2015 la [REDACTED] ha inoltrato una comunicazione di attività edilizia libera - pratica edilizia codice n. DE/432.1.2015 - per il rifacimento dell'impianto di smaltimento acque meteoriche. La Comunicazione ha conseguito gli effetti previsti dalla legge in data 25.8.2015;
- che i 3 capannoni a 1 piano a uso industriale e l'edificio di piani 2 e vani 2 a uso uffici, tutti di nuova costruzione sono stati dichiarati agibili in data 4.3.1968 con decorrenza dal 1.8.1966;

- che i 2 capannoni (prolungamento) a uso industriale col solo pianoterra sono stati dichiarati agibili in data 4.3.1968 con decorrenza dal 28.11.1966;
- che i 2 capannoni di nuova costruzione a uso industriale (piani 1 e vani 2) sono stati dichiarati abitabili in data 5.4.1968 con decorrenza dal 25.3.1968;
- che il fabbricato di nuova costruzione (ampliamento) di piani 1 e vani 2 a uso industriale è stato dichiarato agibile in data 3.6.1969 con decorrenza dal 21.4.1969;
- che il capannone di nuova costruzione di piani 1 e vani 1 a uso deposito e lavorazione sementi è stato dichiarato abitabile in data 13.10.1971 con decorrenza dal 6.9.1971;
- che il fabbricato di nuova costruzione (ampliamento) di piani 2 e vani 58 è stato dichiarato agibile in data 10.2.1976 con decorrenza dal 15.12.1975;
- che l'edificio costituito da 1 piano fuori terra e 1 piano entro terra è stato dichiarato agibile in data 30.12.1994;
- che l'ampliamento dell'immobile esistente con realizzazione di deposito per n. 12 celle da adibire a silos è stato dichiarato agibile in data 17.12.1998;
- che in data 7.12.1990 (a fronte della domanda presentata in data 11.3.1986 dalla ██████████ ██████████) è stata rilasciata l'autorizzazione edilizia in sanatoria ai sensi della Legge n. 47/85 - pratica edilizia codice n. G.C. 1075, per l'esecuzione di opere abusive consistenti in interventi di ampliamento e opere non valutabili;
- che per l'immobile sopra indicato non sono stati adottati i provvedimenti sanzionatori richiamati dall'art. 41 della legge 28.2.1985, n. 47 e successive integrazioni e modificazioni;
- che per l'immobile sopra indicato non sono in corso i procedimenti sanzionatori richiamati dall'art. 41 della legge 28.2.1985, n. 47 e successive integrazioni e modificazioni;
- che da quanto agli atti delle pratiche edilizie sopra indicate non risultano esistere convenzioni, vincoli, oneri gravanti sull'immobile sopraindicato, ulteriori a quelli sopracitati;

Ai sensi dell'art. 40 del D.P.R. n. 445/2000 che approva il T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, come modificato dall'art. 15, comma 1, della Legge n. 183/2011, il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.
Si rilascia in carta resa legale.

Il Dirigente del Servizio Edilizia Privata e Urbanistica
(arch. Eddi DALLA BETTA)

Atto sottoscritto digitalmente ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.

COMUNE DI UDINE

SERVIZIO Edilizia Privata e Urbanistica

DIRIGENTE DEL SERVIZIO: Arch. Eddi Dalla Betta

U.O. Amministrativa

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: dott. Stefano Tata tel. 0432-1272434 e-mail: stefano.tata@comune.udine.it

ASPETTI AMMINISTRATIVI: dott. Stefano Tata tel. 0432-1272434 e-mail: stefano.tata@comune.udine.it



33100 Udine
Via Lionello, 1
TEL. 0432.1271111
FAX 0432.1270366

<https://www.comune.udine.it>
C.F. e P. IVA 00168650307
protocollo@pec.comune.udine.it



COMUNE DI UDINE
 Servizio Edilizia Privata e Urbanistica
 Unità Organizzativa Gestione Urbanistica



Imposta di bollo assolta con marca da Euro 16,00
 Identificativo n. 01200509140697 del 10.01.2022

Diritti di segreteria pari a Euro 51,60 versati con
 bonifico bancario del 10.01.2022 Banca Unicredit
 Udine, li 10.03.2022

N. CDU/14/2022

OGGETTO: Certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380.

IL RESPONSABILE DELL'UNITA' ORGANIZZATIVA

come da richiesta del geom. **ZANELLO Domenico** presentata in data 11.01.2022, effettuati gli accertamenti del caso, ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380,

CERTIFICA

che gli immobili siti nel Comune di Udine per i quali è stata presentata la richiesta di C.D.U., secondo il vigente Piano Regolatore Generale Comunale, approvato in data 03.09.2012, in vigore dal 10.01.2013, hanno la seguente destinazione urbanistica:

FOGLIO - PARTICELLA		ZONA	ART. NORME DI ATTUAZIONE
49	37	ZONA PRODUTTIVA "D", Sottozona D3 - insediamenti industriali e artigianali esistenti o loro completamento	Artt. 42, 45 delle NdA del PRGC
49	2124		
49	2383		
49	346	porzione sud ZONA PRODUTTIVA "D", Sottozona D3 - insediamenti industriali e artigianali esistenti o loro completamento	Artt. 42, 45 delle NdA del PRGC
49	362	porzione nord ZONA AGRICOLA "E", Sottozona E8 - Ambiti agricoli soggetti a strategie di piano	Artt. 9-17 delle NdA del PRGC
49	5	ZONA AGRICOLA "E", Sottozona E8 - Ambiti agricoli soggetti a strategie di piano	Artt. 9-17 delle NdA del PRGC
49	2122		
49	6	ZONA AGRICOLA "E", Sottozona E8 - Ambiti agricoli soggetti a strategie di piano	Artt. 9-17 delle NdA del PRGC
		tranne porzione sud/est: ZONA PRODUTTIVA "D", Sottozona D3 - insediamenti industriali e artigianali esistenti o loro completamento modesta porzione nord: ZONA RESIDENZIALE "B", Sottozona B3 - Residenziale estensiva	Artt. 42, 45 delle NdA del PRGC Artt. 20, 24 delle NdA del PRGC

Inoltre, le particelle catastali sotto riportate risultano assoggettate ai seguenti vincoli normativi:

FOGLIO - PARTICELLA		VINCOLO	ART. NORME DI ATTUAZIONE
49	37	VINCOLI E FASCE DI RISPETTO, BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI	Art. 60 delle NdA del PRGC
49	3383		

Il presente certificato conserva validità per un anno dalla data del rilascio, a meno che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti, la cui adozione /approvazione viene regolarmente resa nota mediante pubblicazione sul sito Internet del Comune di Udine <http://www.comune.udine.gov.it>.

U
 Comune di Udine
 U.O. Archivio e Protocollo
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
 Protocollo N.0037903/2022 del 21/03/2022
 Firmatario: ALESSANDRO BERTOLI

Le norme di attuazione dello strumento urbanistico comunale e, in particolare, quelle contenute negli articoli sopra indicati, sono pubblicate e quindi direttamente consultabili sul sito Internet menzionato al precedente capoverso.

Il presente certificato non garantisce l'eventuale edificabilità dei beni immobili oggetto della certificazione essendo possibile che gli stessi, ancorché dichiarati edificabili, costituiscano pertinenza di edifici esistenti o che su di essi siano attive servitù o vincoli di altro genere non elencabili nel certificato.

Il presente certificato sostituisce ed annulla il precedente certificato di destinazione urbanistica di data 14.01.2022 sottoscritto digitalmente cod. CDU/14/2022 prot. PG/U 0007675 del 20.01.2022.

Si rilascia la presente certificazione in carta resa legale per gli usi consentiti dalla legge.

IL RESPONSABILE DELL'U. ORG.
GESTIONE URBANISTICA
(arch. Alessandro BERTOLI)

Atto sottoscritto digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 e s.m.i.

Dirigente del Servizio: arch. Eddi Dalla Betta

Responsabile del procedimento: arch. Bertoli Alessandro – tel. 0432-1272245 - alessandro.bertoli@comune.udine.it

Responsabile dell'istruttoria: geom. Renzo Girardello – tel. 0432-1272423 – renzo.girardello@comune.udine.it



U.O. Gestione Piani
Attuativi

33100 Udine
Via Lionello, 1
tel. 0432.1272459

<https://www.comune.udine.it>
C.F. e P. IVA 00168650307
protocollo@pec.comune.udine.it