

LOTTO 1

TRIBUNALE di UDINE

L.G. 4/2024

Sent. 12/2024



RAPPORTO di VALUTAZIONE abitazione di grandi dimensioni a SAN GIORGIO DI NOGARO



Foto: **Abitazione di grandi dimensioni in SAN GIORGIO DI NOGARO Via Roma n.53**

Giudice Delegato:

DOTT. GIANMARCO CALIENNO

Curatore:

DOTT. GIULIANO BIANCO

Geom. RENATO FRANZ
Geom. MARCO PERESSON

Via Roma n.73 – Gonars (UD)
Via A. L. Moro, n. 51/1 – Udine

Email: renato.franz@virgilio.it
Email: marcoperesson@gmail.com

Cell. Franz 337543044
Cell. Per. 340 7616752

INDICE

PREMESSA, ASSUNZIONI e LIMITI DELLA PERIZIA	2
1 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	4
2 – DESCRIZIONE	7
3 – FOTOGRAFIE	8
4 – ELABORATO GRAFICO DEI SUBALTERNI	9
4.1 – ELENCO DEI SUBALTERNI DELLA PARTICELLA	10
5 – PLANIMETRIE CATASTALI DEGLI IMMOBILI	11
6 – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA.....	13
7 – CERTIFICATO DI COMMERCIALIZZABILITA'	15
8 – TRASCRIZIONI e ISCRIZIONI - PROVENIENZA.....	17
9 – METODI GENERALI DI VALUTAZIONE	18
10 – LOTTO UNICO DI SAN GIORGIO DI NOGARO.....	20

PREMESSA, ASSUNZIONI e LIMITI DELLA PERIZIA

PREMESSA

Il presente rapporto di valutazione viene redatto dai tecnici geom. Renato Franz e geom. Marco Peresson di Udine (UD) regolarmente iscritti all'Albo dei Geometri di Udine e a quello dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Udine su incarico del **Signor Curatore Dott. BIANCO GIULIANO** codice fiscale BNCGLN57C09F832P con studio in Udine Via Mentana n.10 email giuliano.bianco@studiobiancoudine.it , telefono [0432 508412](tel:0432508412) in qualità di Curatore della liquidazione giudiziale L.G. 4/2004 Sent. 12/2024 del Tribunale di Udine nei confronti della società [REDACTED]

[REDACTED] con sede in [REDACTED]

ASSUNZIONI E LIMITI DELLA PERIZIA

Assunzioni e limiti della perizia:

- sugli immobili è stato effettuato il primo sopralluogo in data 27 febbraio 2024;
- le visure catastali sono state effettuate a febbraio 2024;
- le superfici degli immobili sono desunte dalle visure catastali e dalle planimetrie catastali. Si evidenzia che la valutazione finale e la vendita è comunque da considerarsi a corpo e non a misura. Di conseguenza il valore proposto è l'unico elemento valutativo dell'immobile a prescindere dalla superficie e destinazione dello stesso.
- NON sono stati effettuati rilievi strumentali per la misurazione degli immobili in quanto la vendita è a corpo;
- i dati riportati in perizia in ordine alla situazione edilizia derivano dai certificati e documentazione rilasciata dal Comune di SAN GIORGIO DI NOGARO.

SPESE CONDOMINIALI

Gli immobili in questione, sono ricompresi all'interno di un condominio, pertanto ai sensi del quarto comma dell'art. 63 disp. att. del Codice Civile vige la solidarietà tra acquirente e venditore con il limite delle spese maturate nell'ultimo anno e nell'anno precedente la vendita. L'aggiudicatario, pertanto, in seguito al trasferimento della proprietà del bene, potrebbe essere chiamato a rispondere di tali spese nella misura di quanto non già soddisfatto dalla Curatela con facoltà di rivalsa nei confronti della procedura."

DEFINIZIONE DEL RAPPORTO DI VALUTAZIONE E VENDITA FORZATA

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

Valore di vendita forzata

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

I – IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Trattasi di un'ampia abitazione con autorimesse e cortile sita in Via Roma n.53 e che arriva fino alla SS14.

Catasto fabbricati del Comune di SAN GIORGIO DI NOGARO

N.	Sez Urbana	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da
1	A	5	131	24	C/6	3	18m ²	Totale: 21 m ²	Euro44,62	VIA ROMA n. 53 Piano T
2	A	5	131	23	C/6	3	37m ²	Totale: 43 m ²	Euro 91,72	VIA ROMA n. 53 Piano T
3	A	5	130 131	3 26	A/1	u	17,5 vani	Totale: 910m ² Totale escluse aree scoperte**: 871m ²	Euro 2.756,59	VIA ROMA n. 45-53 Piano T-1 - 2-3

La particella 131 del foglio 5 del Comune di San Giorgio di Nogaro, particella comune con altre unità immobiliari di altrui proprietà, è identificata al catasto terreni come ENTE URBANO di 1796 metri quadri.

La particella 130 del foglio 5 del Comune di San Giorgio di Nogaro, particella comune con altre unità immobiliari di altrui proprietà, è identificata al catasto terreni come ENTE URBANO di 216 metri quadri.

Immagine da google dell'immobile in SAN GIORGIO DI NOGARO
NON in scala



2 – DESCRIZIONE

Trattasi di una abitazione su più piani con finiture eleganti ubicata su Via Roma, vicino al centro.

L'immobile è sviluppato al piano terra, primo, secondo e terzo.

Al piano terra è sita l'area scoperta con la corte comune, le due autorimesse, la centrale termica e il vano ingresso al primo piano.

Il primo piano è composto dal vano scale, ingresso, ripostiglio, disimpegno, tre camere, due bagni, un guardaroba, un'ampia zona soggiorno e ampia terrazza verso nord.

Il secondo piano è composto dal vano scale, ingresso, disimpegno, bagno, dispensa, vano tecnico, ampia cucina, sala da pranzo, soggiorno con una parte rettangolare di vuoto sul primo piano.

Dalle scale si accede al terzo piano con terrazza, due bagni e sottotetti del tipo mansardati.

Quasi tutti i piani sono collegati dall'ascensore e dal montacarichi.

La pavimentazione è prevalentemente in legno ad esclusione dei bagni che presentano prevalentemente finiture in marmi eleganti.

Solo in alcuni punti del vano scale e delle autorimesse si rilevano delle infiltrazioni.

Il primo piano presenta un riscaldamento a pavimento mentre il 2 e 3 piano presentano un riscaldamento a soffitto.

Per la disposizione degli impianti si ritiene non conveniente poter suddividere un'abitazione che presenta delle finiture molto curate ed eleganti unitamente all'arredamento di pregio.

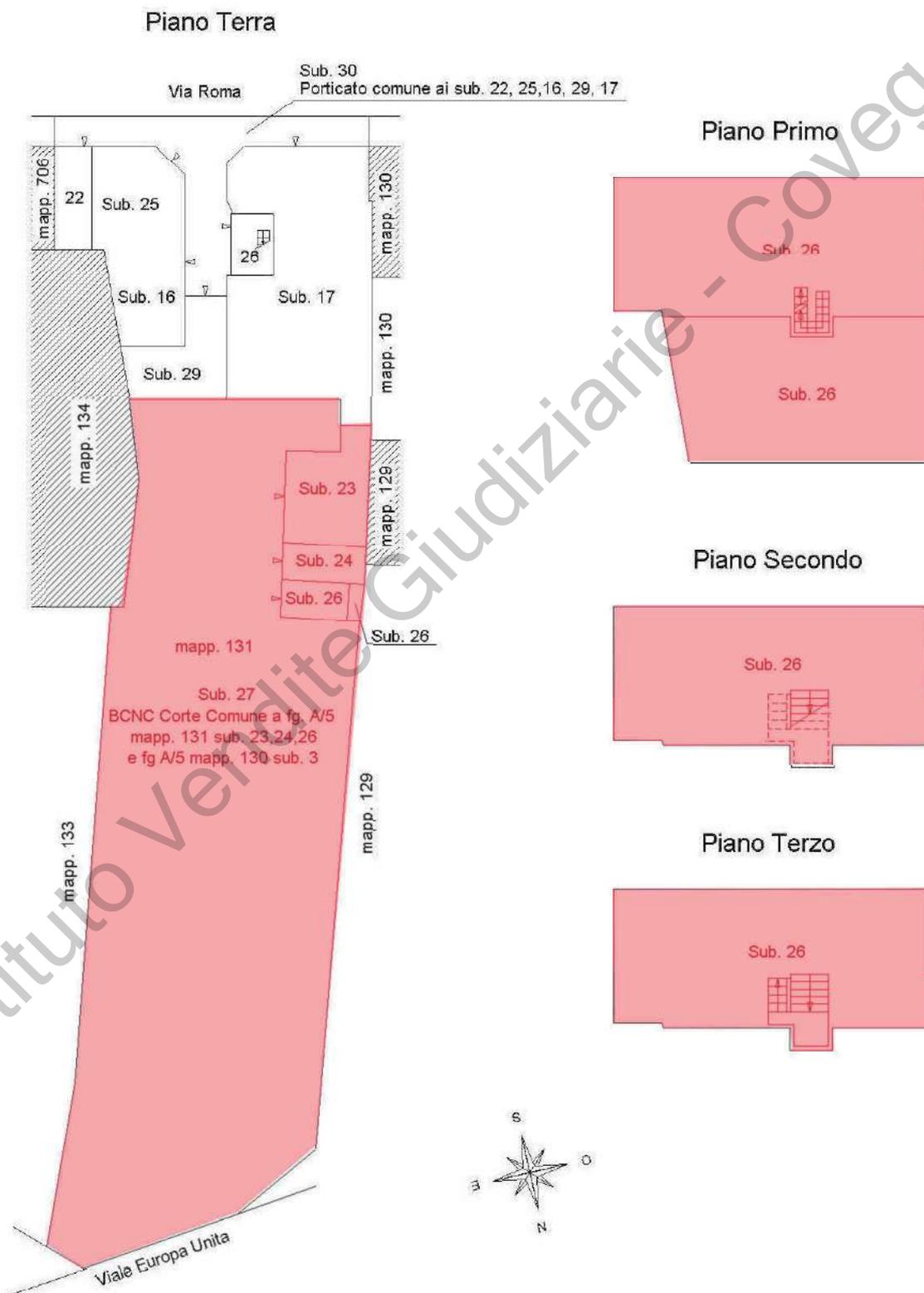
E' necessario che l'acquirente effettui gli opportuni sopralluoghi al fine di rendersi conto dell'ampiezza dei vani e dell'elegante finiture interne dell'abitazione.

Dal portale della regione FVG non risultano prese sotterranee. Di conseguenza il pozzo dovrà oggetto di richiesta di autorizzazione se autorizzabile.

3 - FOTOGRAFIE



4 – ELABORATO GRAFICO DEI SUBALTERNI non in scala

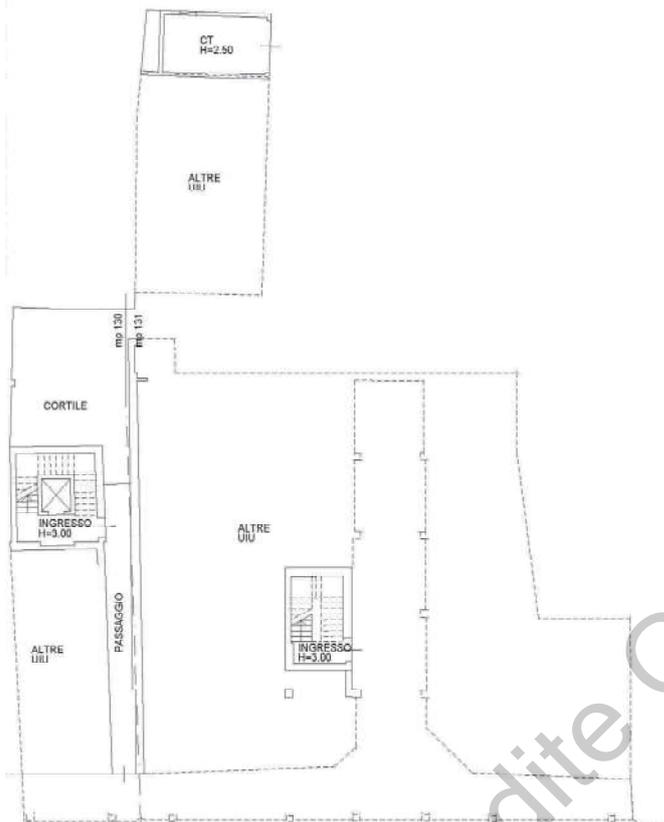


4.1 – ELENCO DEI SUBALTERNI IN GIALLO QUELLI OGGETTO DI VENDITA

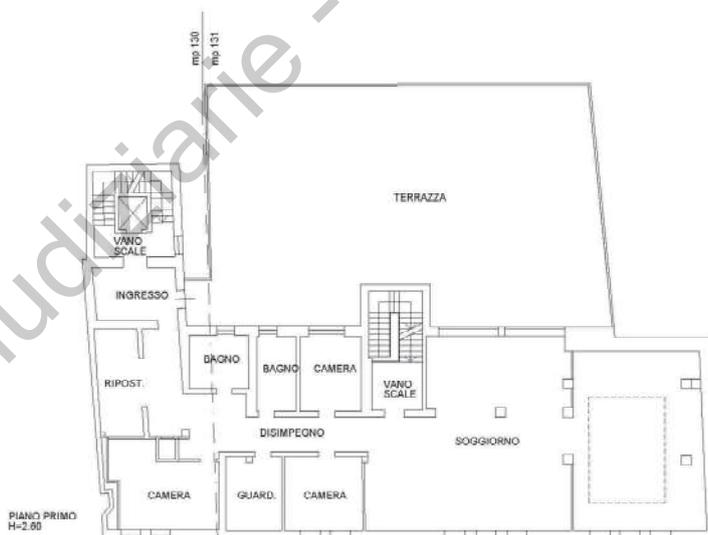
Sub	UBICAZIONE via	n.civ	Piani	DESCRIZIONE	PROPRIETA'
16	via roma	55	T	C01 NEGOZI E BOTTEGHE	ALTRA PROPRIETA'
17	via roma	49	T	C01 NEGOZI E BOTTEGHE	ALTRA PROPRIETA'
22	via roma	59	T	C01 NEGOZI E BOTTEGHE	ALTRA PROPRIETA'
23	via roma	53	T	C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE ED AUTORIMESSE	IN VENDITA
24	via roma	53	T	C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE ED AUTORIMESSE	IN VENDITA
25				C01 NEGOZI E BOTTEGHE	ALTRA PROPRIETA'
26	via roma	53	T-1-2-3	A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE E CORTE (UIU GRAFFATA CON FG A/5 MAPP. 130 SUB. 3)	IN VENDITA
27	via roma	53	T	BCNC CORTE COMUNE A FG A/5 MAPP. 131 SUB. 23-24-26 E FG A/5 MAPP. 130 SUB. 3	IN VENDITA
29	via roma	49	T	UFFICIO O STUDIO PRIVATO	ALTRA PROPRIETA'
30	via roma	49	T	BENE COMUNE NON CENSIBILE (PORTICATO) AI SUB. 22, 25, 16, 29, 17	ALTRA PROPRIETA'

5 – PLANIMETRIE non in scala

Planimetria SAN GIORGIO DI N. foglio 5 part.130 sub.3-131 sub.26 Cat. A/1



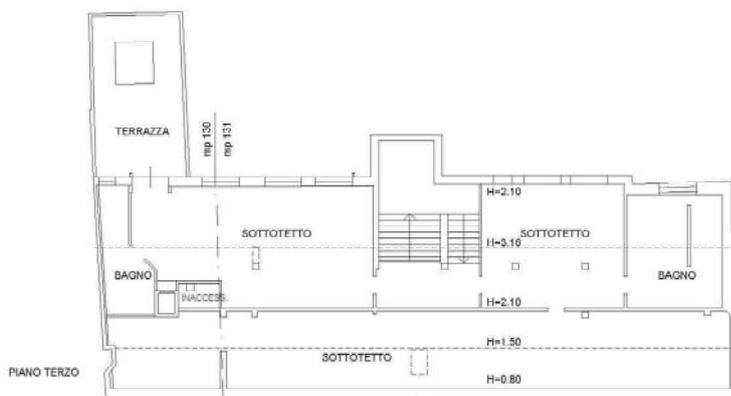
Piano Terra



Primo piano

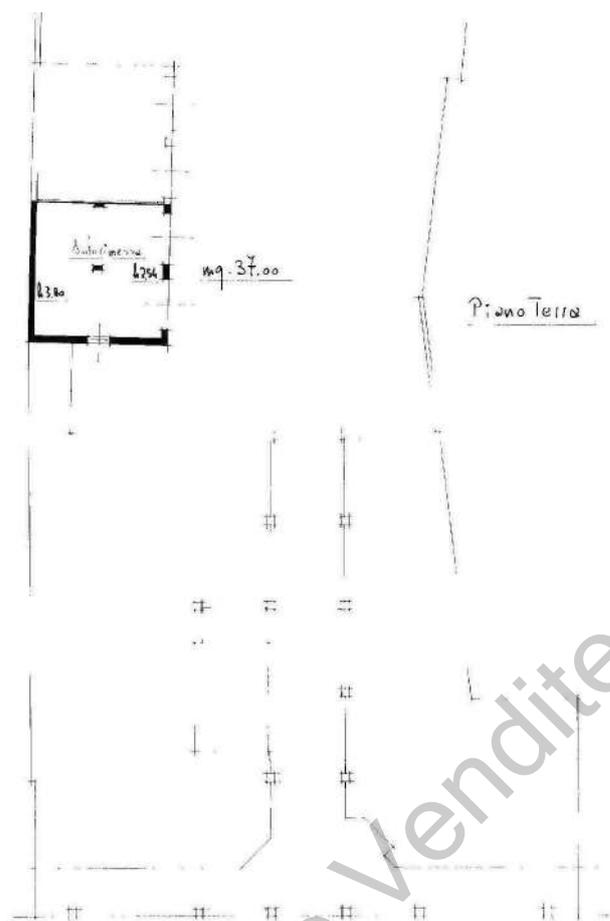


Piano Secondo

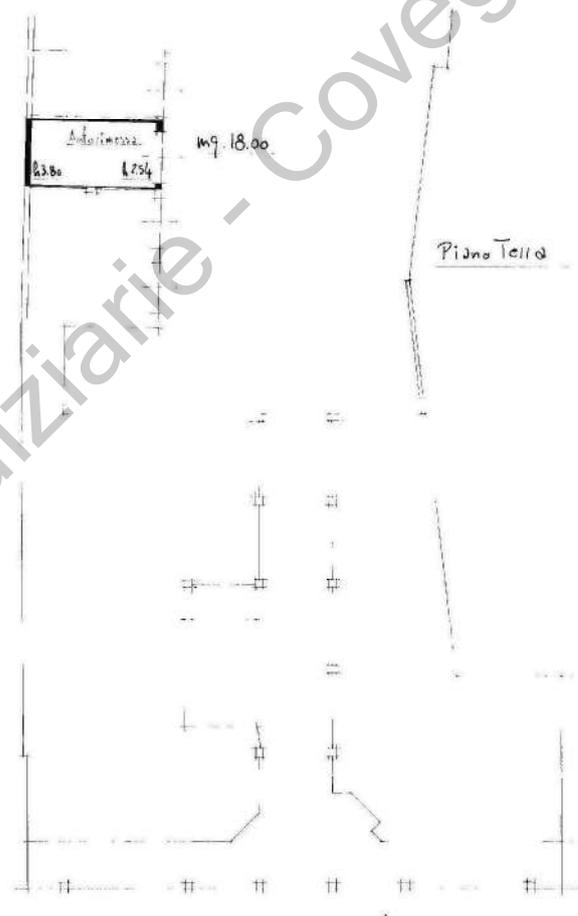


Piano Terzo

Plan. part.131 sub.23 Cat. C/6



Plan. part.131 sub.24 Cat. C/6



Istituto Vendite Giudiziarie - Coveg Srl

6 – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Dal certificato urbanistico rilasciato dal Comune di SAN GIORGIO DI NOGARO si riporta:

...omissis...

Prot. n.6113

Pratica n. **CDU 2024/16**

San Giorgio di Nogaro, lì 03.04.2024

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

(ai sensi art. art. 34 comma 1 della Legge regionale n.19 del 11/11/2009)

- Visti gli atti d'Ufficio;
- Vista la richiesta registrata al protocollo al n.6113 in data 21.03.2024 avanzata dal geom. Peresson Marco co con studio in via Latisana 22 a Pasian di Prato, in qualità di Tecnico ,

certifica

che le aree sita in Comune di San Giorgio di Nogaro distinte con i seguenti mappali hanno la destinazione urbanistica sotto indicata:

VARIANTE N. 54 AL P.O.C. DI LIVELLO COMUNALE

Approvata con del. e.e.2 del 25.01.2023 pubblicata B.U.R. n.7 del 15.02.2023

Sez.		Mapp.	Destinazione di Zona
A	5	130	<p>zona B - abitativa di completamento (rif art. 20 della N.T.A. var. 47) - SUB ZONA BO zone di conservazione e parziale trasformazione facente parte di aree centrali del Capoluogo (RIF. ART. 20.1-NTA)</p> <p><u>Piano di gestione delle acque (PGA)</u> :- non rientra in alcuna classe di pericolosità idraulica</p> <p><u>Piano di gestione delle acque (PGA)</u> :- non rientra in alcuna classe di rischio idraulico</p> <p><u>Piano Paesaggistico Regionale (PPR)</u>:- non rientra</p>
A	5	131	<p>zona B - abitativa di completamento (rif art. 20 della N.T.A. var. 47) - SUB ZONA BO zone di conservazione e parziale trasformazione facente parte di aree centrali del Capoluogo (RIF. ART. 20.1-NTA)</p> <p><u>Piano di gestione delle acque (PGA)</u> :- non rientra in alcuna classe di pericolosità idraulica</p> <p><u>Piano di gestione delle acque (PGA)</u> :- non rientra in alcuna classe di rischio idraulico</p> <p><u>Piano Paesaggistico Regionale (PPR)</u>:- non rientra</p>

La normativa di Zona è consultabile presso questo ufficio e/o sul sito ufficiale di questo Comune link <https://comune.sangiorgiodinogaro.ud.it>.

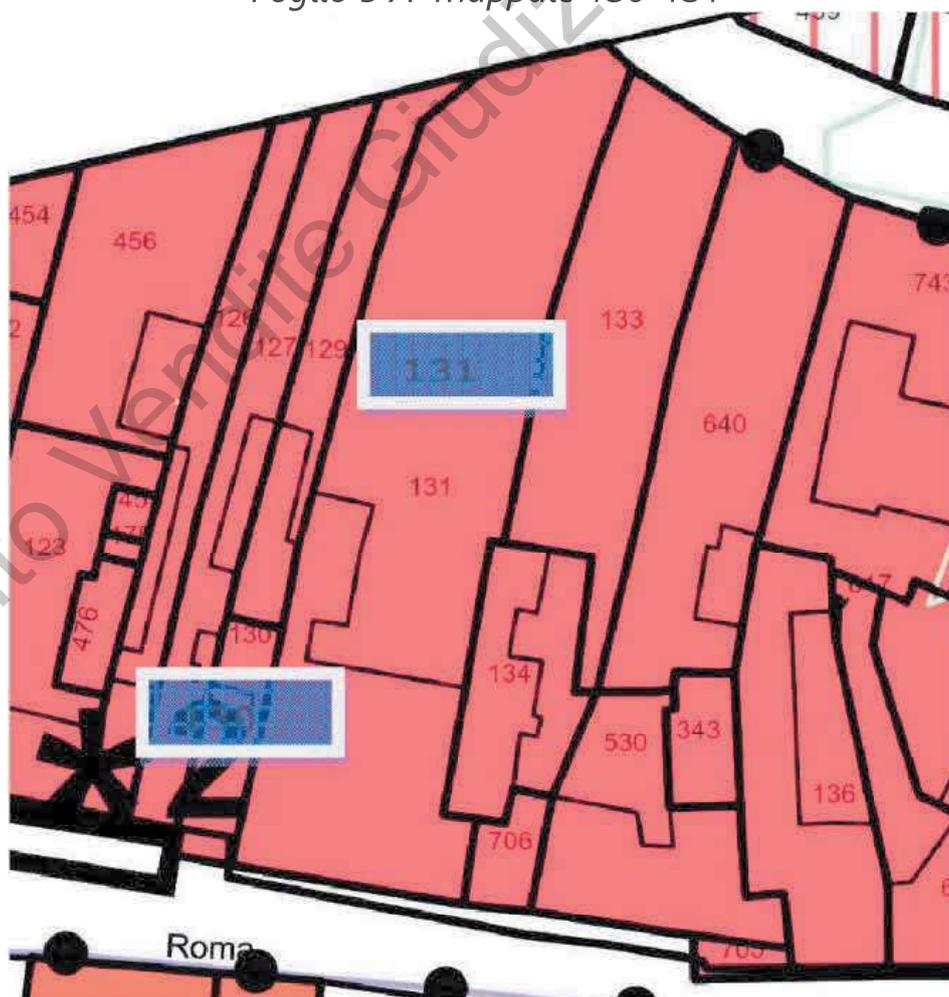
Si precisa che il Piano di gestione delle acque (PGA) è stato adottato dall'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali con Conferenza Istituzionale Permanente del 20.12.2021.

Ai sensi dell'art.34 comma 1 della Legge Regionale n.19 del 11/11/2009, il presente certificato conserva validità per un anno dalla data del rilascio a meno che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti.

VARIANTE N. 54 AL P.O.C. DI LIVELLO COMUNALE

Approvata con del. e.e.2 del 25.01.2023 pubblicata B.U.R. n.7 del 15.02.2023

Foglio 5 A mappale 130-131



7 – CERTIFICATO DI COMMERCIALIZZABILITA'

Dal certificato di commerciabilità rilasciato dal Comune di SAN GIORGIO DI NOGARO si riporta:

...omissis...

Prot. n.6179

Pratica n. COM 2024/1

San Giorgio di Nogaro, Il 03.04.2024

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

VISTA la richiesta pervenuta in data 23.03.2024 con prot.n.6179, avanzata dal geom. Marco Peresson con studio in via Anton Lazzaro Moro n. 51/1 a Udine, in qualità di tecnico incaricato nella procedura n. 4/2024 del Tribunale di Udine;

VISTI gli atti esistenti presso l'ufficio;

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

CERTIFICA

Ai sensi dell'art.41 comma 3 della 28 febbraio 1985, n.47 e ss.mm.ii., che i titoli edilizi rilasciati ai seguenti immobili:

a) immobili siti in via Roma, individuati catastalmente in questo Comune al Foglio 5 sez. A mappale 130- 131, sono:

- NULLA OSTA n. 62/1954, rilasciato in data 01.10.1954 a favore del sig. [REDACTED] per la AMPLIAMENTO DEL FABBRICATO;
- NULLA OSTA n. 83/1960, rilasciato in data 09.01.1961, a favore del sig. [REDACTED] per L'AMPLIAMENTO DELL'ABITAZIONE, su area identificata catastalmente al foglio 5 mappale 130;
- NULLA OSTA n. 17/1962, rilasciato in data 18.05.1962, a favore del sig. [REDACTED] per la TRASFORMAZIONE E AMPLIAMENTO FABBRICATO DI ABITAZIONE, su area identificata catastalmente al foglio 5 mappale 130;
- AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA del 10.05.1963, a nome del sig. [REDACTED] relativo ALL'AMPLIAMENTO DELL'ABITAZIONE oggetto del NULLA OSTA n.17/1962;

- NULLA OSTA n. 150/1962, rilasciato in data 05.03.1963 prot. n. 11259, a favore del sig. [REDACTED], per la MODIFICA DELLA FACCIATA DI ABITAZIONE E NEGOZIO;
- NULLA OSTA n. 56/1976, rilasciato in data 22.05.1976 prot. n. 2523, a favore del sig. [REDACTED] per la COSTRUZIONE DI DUE TERRAZZE, su area identificata catastalmente al foglio 5 mappale 131;
- PERMESSO DI COSTRUIRE rilasciato in data 05.04.2008 prot. 15775/6024 - pratica PC2008/2 - a nome della ditta [REDACTED] inerente la RISTRUTTURAZIONE E AMPLIAMENTO DELLA PARTE RESIDENZIALE SITA AL 1 E 2 PIANO DELL'EDIFICIO MISTO COMMERCIALE E RESIDENZIALE, su area identificata catastalmente al foglio 5 mappali 130-131;
- PERMESSO DI COSTRUIRE rilasciato in data 05.02.2009 prot. 2444_- pratica PC2008/41 - a nome della ditta [REDACTED] inerente la VARIANTE AL PC 2008/41, su area identificata catastalmente al foglio 5 mappali 130-131;
- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' assunta la prot. com. 12488 del 13.10.2009 - pratica D2009/90 - a nome della ditta [REDACTED] inerente la VARIANTE AL PC 2008/41, su area identificata catastalmente al foglio 5 mappali 130-131;
- SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' assunta al prot. com. 13305 del 09.12.2013 - pratica SCIA2013/52 - a nome della ditta [REDACTED] inerente le OPERE DI COMPLETAMENTO DI CUI AL PC 2008/41, su area identificata catastalmente al foglio 5 mappali 130-131;
- RICHIESTA DI AGIBILITA' assunta al prot. com. 6116 del 30.05.2014, a nome del sig. [REDACTED], quale legale rappresentante della [REDACTED] relativo al RISTRUTTURAZIONE E AMPLIAMENTO DELLA PARTE RESIDENZIALE SITA AL 1 E 2 PIANO DELL'EDIFICIO MISTO COMMERCIALE E RESIDENZIALE oggetto del PC 2008/2 e successive PC 2008/41, D 2009/90 e SCIA 2013/52, e successiva richiesta di integrazioni trasmessa il 06.06.2014 al prot. com. 6366;
- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' assunta al prot. com. 12222 del 08.10.2009 - pratica D2009/89 - a nome della ditta [REDACTED] inerente la TEREBRAZIONE DI UN POZZO ARTESIANO su area identificata catastalmente al foglio 5 mappali 130-131;

...omissis...

CHE per gli immobili descritti in premessa NON sono in corso provvedimenti sanzionatori ai sensi della vigente normativa urbanistica.

8 – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dall'ispezione tramite il programma Geoweb presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Udine per identificativo catastale in data 05 marzo 2024 sono emerse le seguenti formalità:

**1 - TRASCRIZIONE CONTRO del 22/03/2024 – R.P. 5476 Registro Generale 7005
ATTO GIUDIZIARIO del 15/02/2024 n. 12/2024
SENTENZA DI AMMISSIONE ALLA PROCEDURA DI APERTURA DI L.G.**

PROVENIENZA

2 - TRASCRIZIONE A FAVORE del 05.04.2007 – R.P.7903 Registro Generale 12485

3 - TRASCRIZIONE A FAVORE del 05.07.2007 – R.P.13917 Registro Generale 22771

9 - METODI GENERALI DI VALUTAZIONE

In generale i metodi di valutazione adottati a livello internazionale (International Valuation Standards IVS), in cui si rilevano in forma trasparente le finalità, il metodo, le eventuali assunzioni e le condizioni limitanti alla base della valutazione, sono i seguenti:

1 - il metodo di confronto di mercato;

2 - il metodo finanziario;

3 - il metodo dei costi.

1 - Il metodo del confronto di mercato si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Al fine di poter utilizzare il metodo di confronto di mercato è necessario avere a disposizione un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni.

2 - Il metodo finanziario si basa sulla capitalizzazione del reddito degli immobili e può essere utilizzato in modo efficace solo quando sono disponibili dati di confronto pertinenti.

3 - Il metodo dei costi (cost approach) è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo come se fosse edificabile e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato.

METODO DI COMPARAZIONE CON ALTRI IMMOBILI

Per la tipologia di stima sono state considerate le fonti dirette rappresentate dai prezzi d'offerta per il segmento in esame nell'area circostante. La ricerca ha permesso di individuare dei comparativi. A partire da tali valori, il procedimento di stima impiegato è sintetico-comparativo. Lo sviluppo di tale procedimento avviene con il metodo delle matrici normalizzate di ampia diffusione in ambito estimativo: ai valori dei beni proposti in vendita sono stati applicati dei coefficienti di ponderazione per rendere più simili tali immobili ai beni trasformati. Pertanto, vengono impiegati dei coefficienti di differenziazione allo scopo di confrontare opportunamente le diverse caratteristiche dei beni oggetto di confronto rispetto ai beni oggetto di stima.

TABELLA DEI CALCOLI

Proposte di vendita	Prezzo richiesto	Superficie commerciale dichiarata in m ²	Prezzo unitario €/m ²	Zona di riferimento	Apprezamenti/deprezzamenti rispetto al Subject (+/-%)			Prezzo medio unitario €/m ²
					posizione	dimensioni	vetustà dotazioni	
Comparabile	€ 700.000,00	916	764,19 €	Rivignano Teor	0%	0%	5%	€/m ² 802,40
Comparabile	€ 550.000,00	860	639,53 €	Rivignano Teor	0%	0%	5%	€/m ² 671,51
Comparabile	€ 205.000,00	445	460,67 €	Pozzuolo del F.	0%	5%	5%	€/m ² 506,74
Comparabile	€ 1.150.000,00	1100	1.045,45 €	Palazzolo dello S.	0%	0%	5%	€/m ² 1.097,73
MEDIA DEI VALORI UNITARI								€/m²769,00
DEPREZZAMENTO del -25% PER MANCANZA DI GARANZIA DA VIZI E DIFETTI E DIFFORMITA'								€/m²577,00
SUPERFICIE COMMERCIALE INDICATIVA - LA VENDITA E' A CORPO NON A MISURA								942m²
VALORE IN ARROTONDAMENTO								€ 550.000,00

10 – UNICO LOTTO

UNICO LOTTO

per la quota dell'intera proprietà (quota di 1/1)

Si propone un unico lotto di vendita a corpo (e non a misura) degli immobili, nello stato di fatto in cui attualmente si trovano, con le relative accessioni e pertinenze, come di fatto esistenti, con gli oneri e servitù attive e passive di qualsiasi specie (apparenti e non) e in riferimento a quanto riportato negli atti di provenienza.

Catasto fabbricati del Comune di SAN GIORGIO DI NOGARO

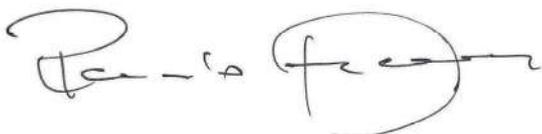
N.	Sez Urbana	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da
1	A	5	131	24	C/6	3	18m ²	Totale: 21 m ²	Euro44,62	VIA ROMA n. 53 Piano T
2	A	5	131	23	C/6	3	37m ²	Totale: 43 m ²	Euro 91,72	VIA ROMA n. 53 Piano T
3	A	5	130 131	3 26	A/1	u	17,5 vani	Totale: 910m ² Totale escluse aree scoperte**: 871m ²	Euro 2.756,59	VIA ROMA n. 45-53 Piano T-1 - 2-3

Trattasi di un'abitazione elegante dall'ampia metratura – catastale lorda 942m² - con autorimesse e cortile sita in Via Roma n.53 e che la collega fino alla SS14.

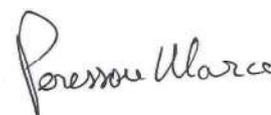
Si propone il prezzo a base d'asta di € 550.000,00 euro cinquecentocinquantamila/00

Si ringrazia ed ossequia.

Geom. Renato Franz



Geom. Marco Peresson



TRIBUNALE DI UDINE

VERBALE DI GIURAMENTO DI PERIZIA

L'anno 2024 il giorno 10 del mese di giugno 2024 avanti al **G.D. dott. GIANMARCO CALIENNO** sono presenti:

il geom. **Renato FRANZ** nato a Gonars il 30.09.1950, codice fiscale FRN RNT 50P30 E083Q; residente a Gonars in via Roma n. 73/b, con studio professionale associato in Gonars, via Roma n. 73/a, identificato con carta d'identità n. AY 7300732 rilasciata dal Comune di Gonars in data 31.10.2017;

il geom. **Marco Peresson** nato a Udine il 24.09.1969 C.F.: PRSMRC69P24L483X residente a Pasion di Prato via Latisana n.22 e con studio in Udine via Anton Lazzaro Moro n.51 identificato con C.I.: CA44719GI rilasciata dal Sindaco di Pasion di Prato il 25.05.2020,

i quali chiedono di prestare il giuramento per la stima degli immobili di proprietà della società [REDACTED]

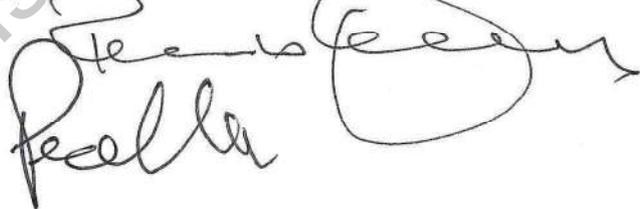
[REDACTED] con sede [REDACTED]

[REDACTED] su incarico del dott. GIULIANO BIANCO in qualità di Curatore della Liquidazione Giudiziaria nr.4/2024 Sent.12/2024 del Tribunale di Udine.

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

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

Letto, confermato e sottoscritto.



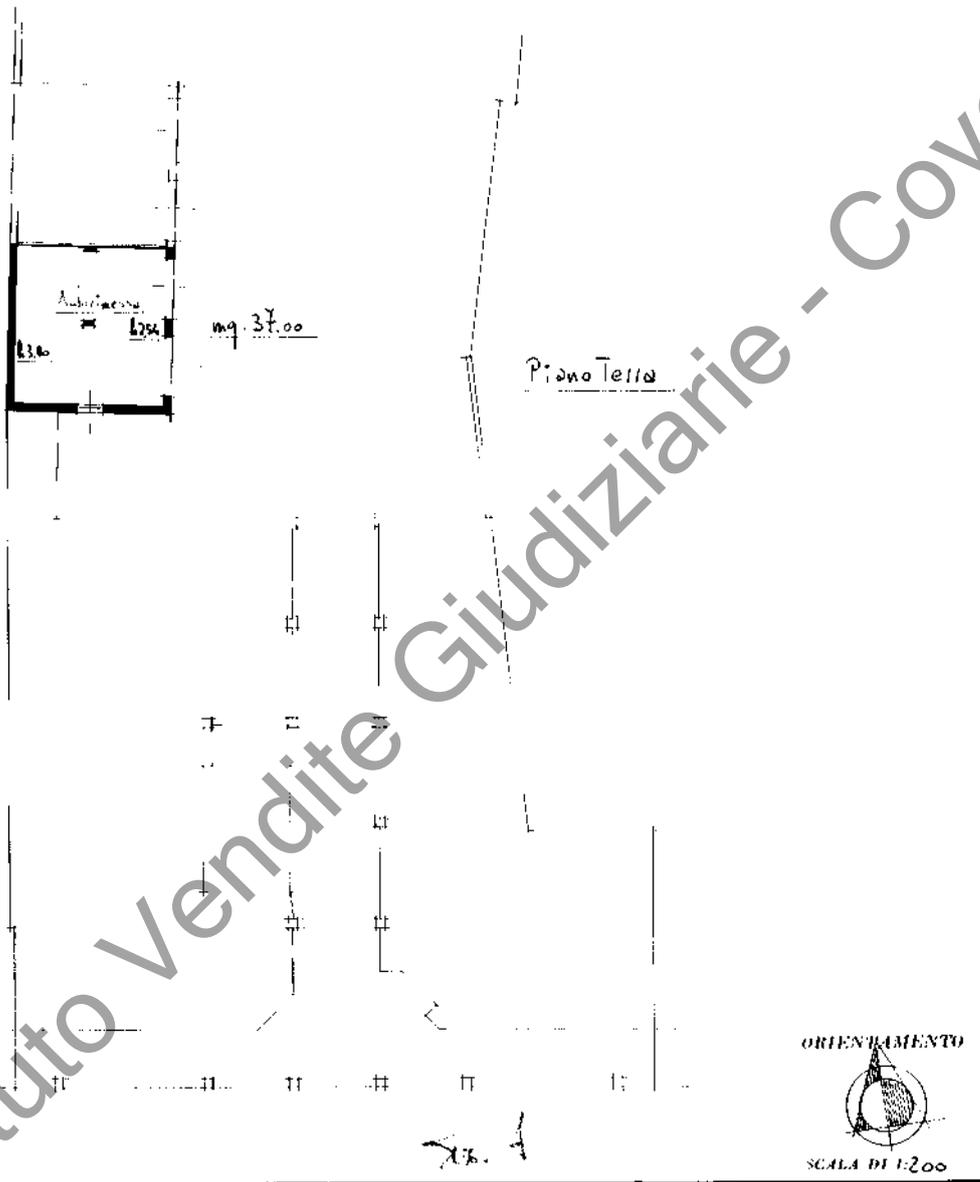


MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Mod. 3 (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

L. 200

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SAN GIORGIO DI NOGARARO Via ROMA 53
 Ditta SONEGO PIETRO A. COLLEUMBERTO (W) 10.02.1909 - CESARIN DOMENICA n. CASARSA DELIZIA (UB) 11-11-1911
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di UBINE.



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

12635/0

Sub. M.
 F. S. N.M. 131
 Foglio 5
 m. 131
 Sub. M.

Compilata dal GEOM. FRANCESCO ZARDO
 (Incarico, nome e cognome del tecnico)
 Iscritto all'Albo dei GEOMETRI della Provincia di UBINE
 data 02.02.1987
 Firma: Zardo

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/03/2024 - Comune di SAN GIORGIO DI NOGARARO (H895) - < Sez. urbana A - Foglio 5 - Particella 131 - Subalterno 23 >
 VIA ROMA n. 53 Piano T

MINISTERO DELLE FINANZE
F. 496



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

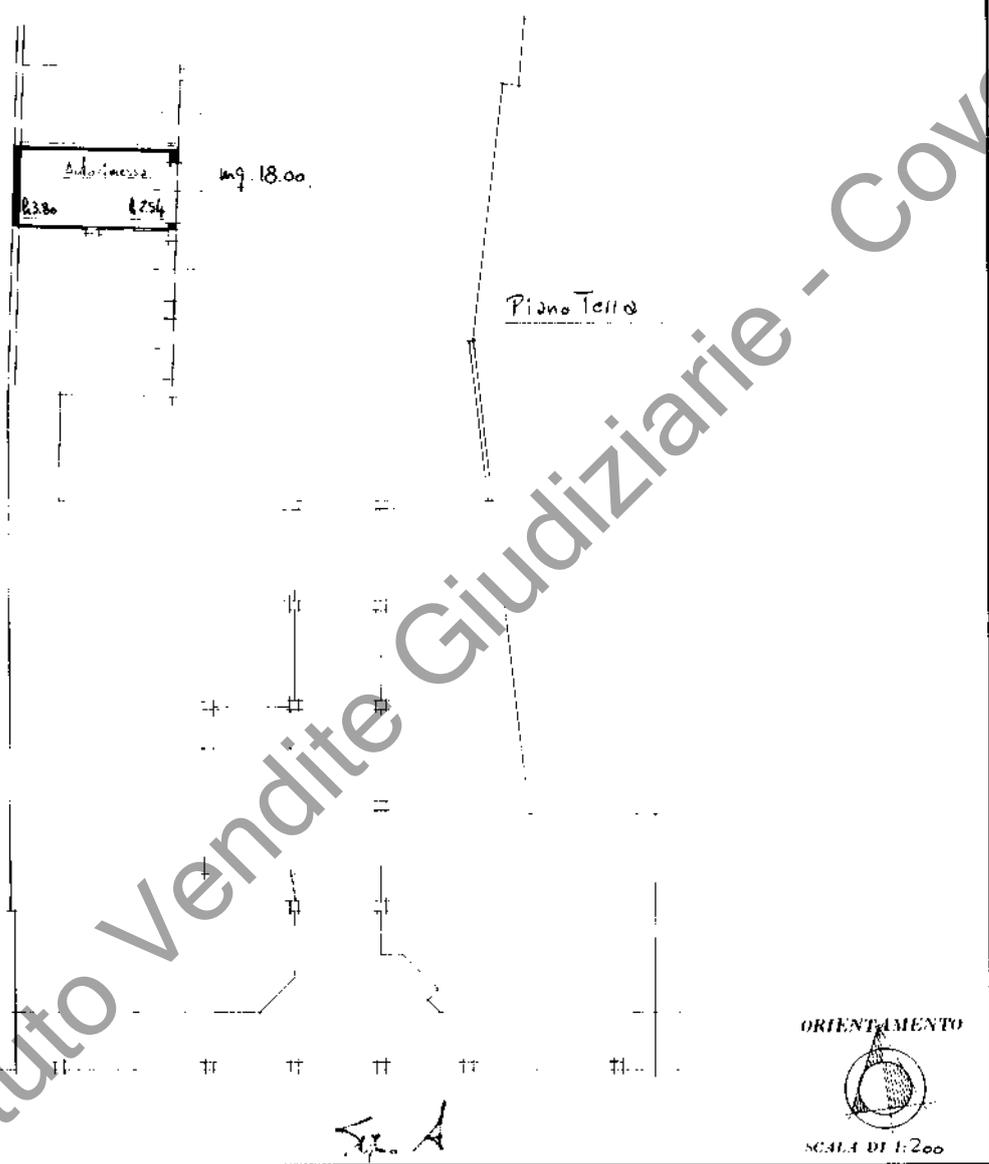
MOD. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
200

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(D. LEGGE 11/11/1987, N. 372)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SAN GIORGIO DI NOGARO in ROMA N°53
Ditta SONEGO PIETRO n. CALLE UMBERTO (IV) 10-02-1909 - CESARIN DOMENICA n. CASARSA D'ADRENIA (OB) 11-11-1911
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di UDINE



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROF. N°

19075-11

Sub 12
F. S. N.M. 131
Foglio 5
M.C. 121
Sub 12

Compilata dal GEOM. FRANCESCO
ZARDO

Iscritto all'Albo de GEOMETRI
della Provincia di UDINE
d.n.a. 02-02-1987
Firma: Zardo

Ultima planimetria in atti

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Udine

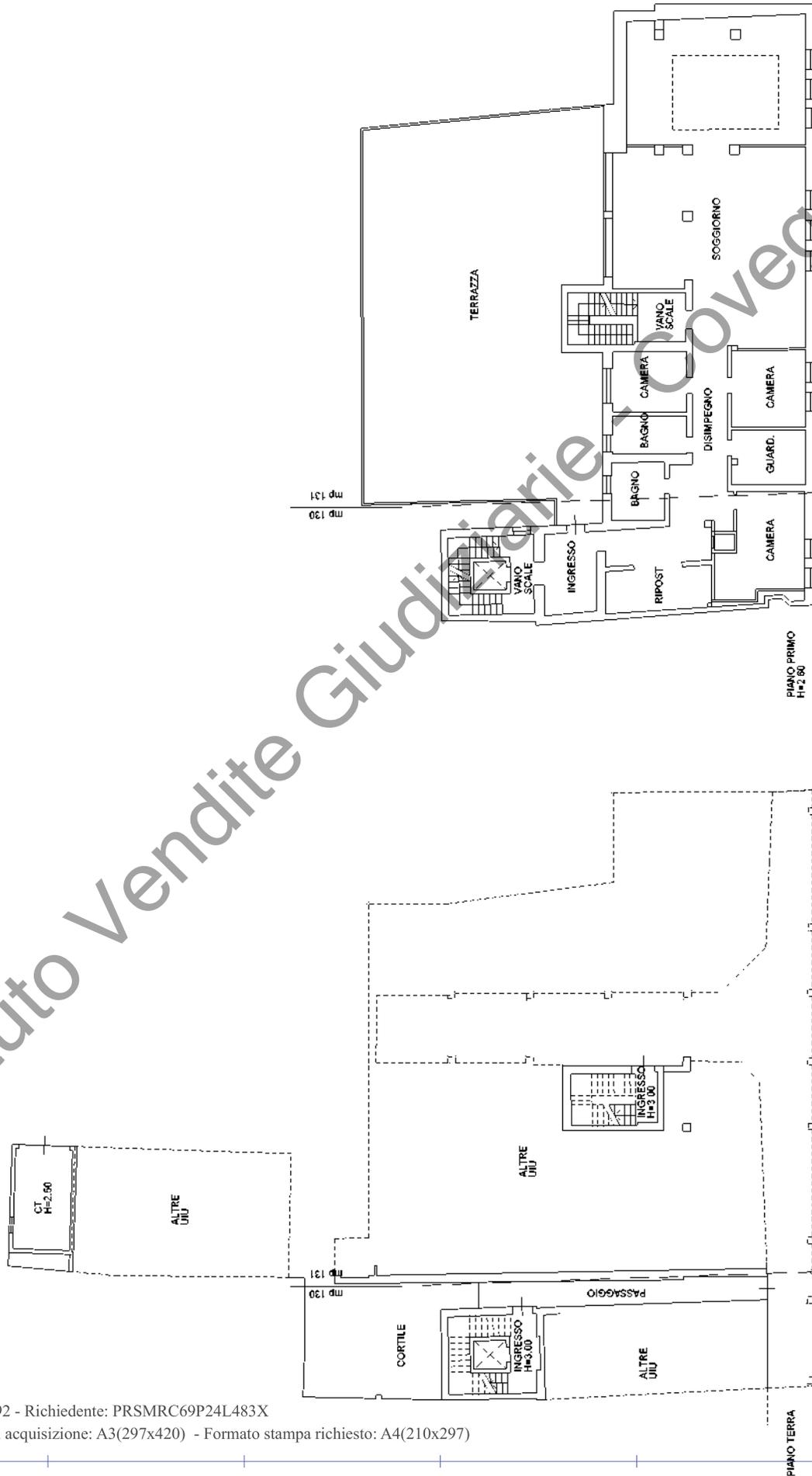
Dichiarazione protocollo n. UD0001811 del 08/01/2014
Planimetria di u.i.v. in Comune di San Giorgio di Nogaro
Via Roma civ. 53-45

Identificativi Catastali:
Sezione: A
Foglio: S
Particella: 131
Subalterno: 26

Compilata da:
SCIOSA Flavio
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Udine n. 2951

Scheda 1 Scala 1:200

Ultima planimetria in atti



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Udine

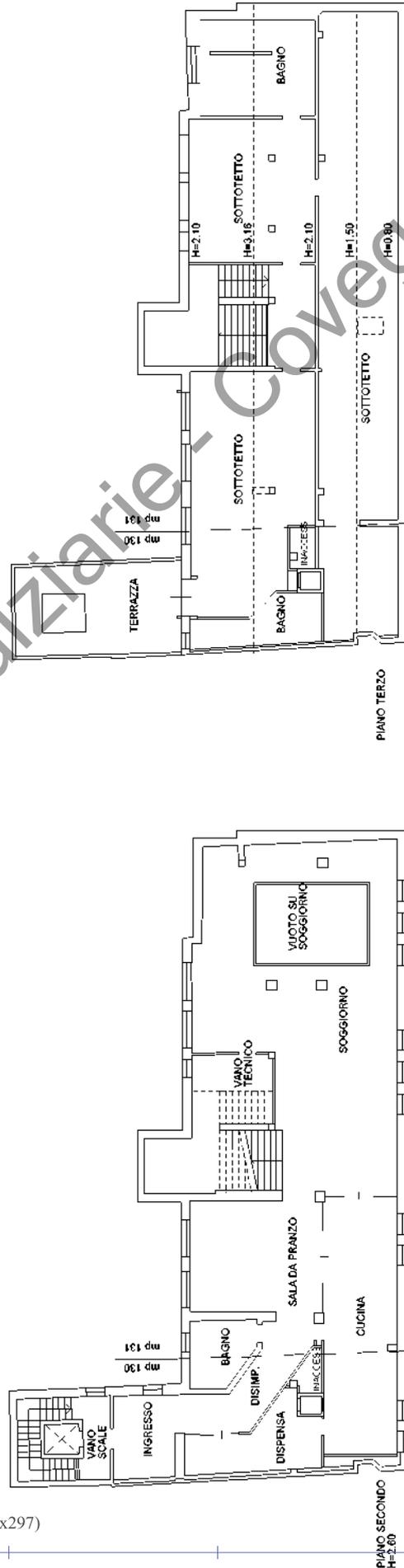
Dichiarazione protocollo n. UD0001811 del 08/01/2014
Planimetria di u.i.v. in Comune di **San Giorgio di Nogaro**
Via Roma
civ. 53-45

Identificativi Catastali:
Sezione: **A**
Foglio: **S**
Particella: **131**
Subalterno: **26**

Compilata da:
Sciosa Flavio
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Udine
n. 2951

Scheda 2 - scala 1:200

Ultima planimetria in atti

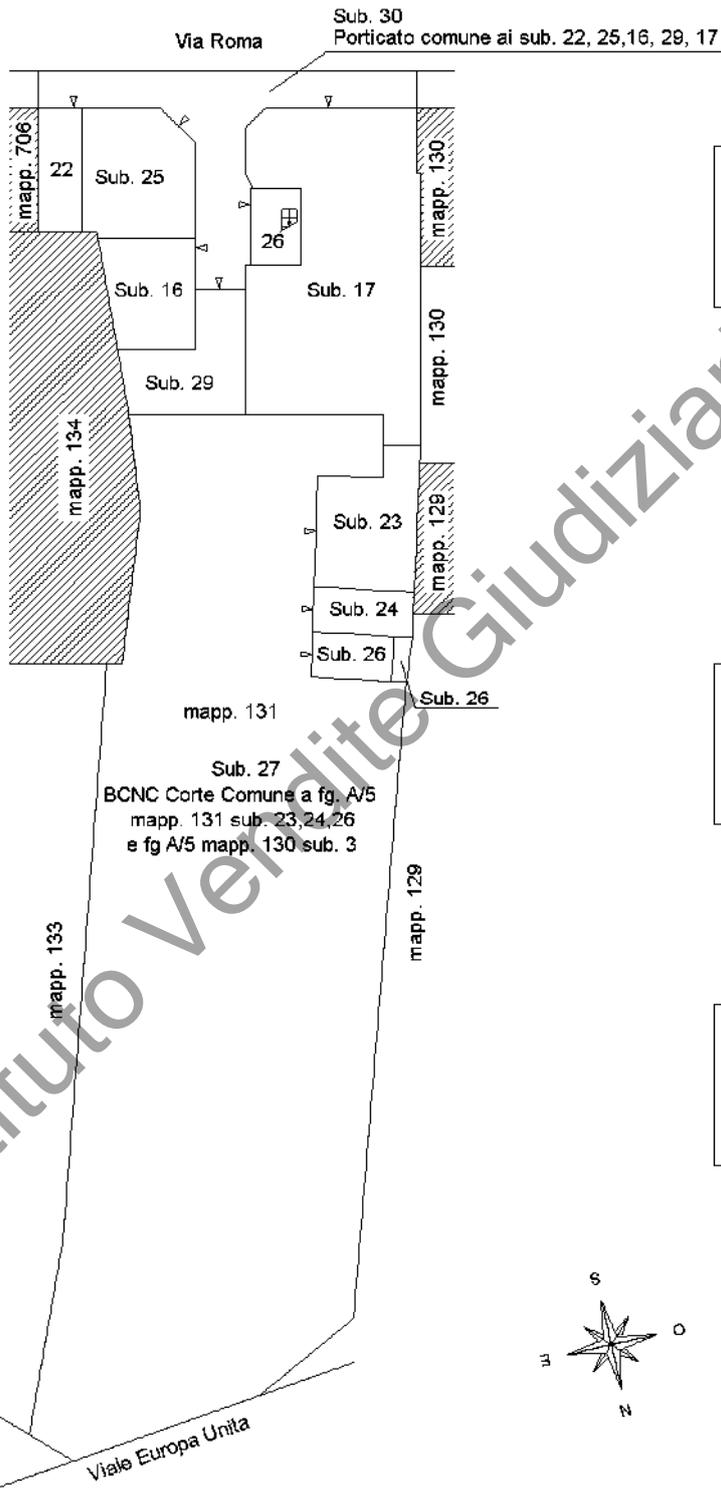


Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine

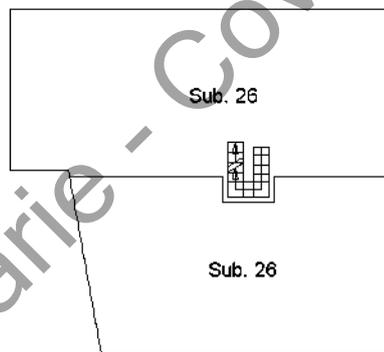
ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Ambrosio Francesco
Isritto all'albo:	Geometri
Prov. Udine	N. 02784

Comune di San Giorgio Di Nogaro	Protocollo n. UD0210448 del 23/10/2014
Sezione: A Foglio: 5 Particella: 131	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500	

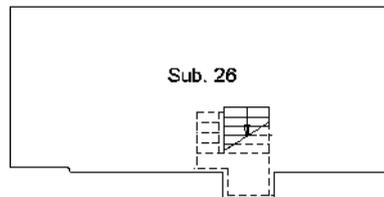
Piano Terra



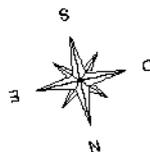
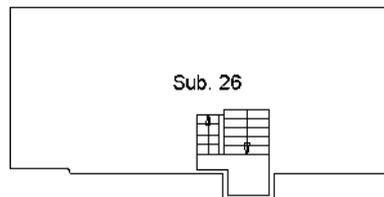
Piano Primo



Piano Secondo



Piano Terzo



Ultima planimetria in atti

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale del:	
SAN GIORGIO DI NOGARO		A	5	131		
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2						SOPPRESSO
3						SOPPRESSO
4						SOPPRESSO
5						SOPPRESSO
6						SOPPRESSO
7						SOPPRESSO
8						SOPPRESSO
9						SOPPRESSO
10						SOPPRESSO
11						SOPPRESSO
12						SOPPRESSO
16	via roma	55	T			C01 NEGOZI E BOTTEGHE
17	via roma	49	T			C01 NEGOZI E BOTTEGHE
18						SOPPRESSO
19						SOPPRESSO
20						SOPPRESSO
21						SOPPRESSO
22	via roma	59	T			C01 NEGOZI E BOTTEGHE
23	via roma	53	T			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE ED AUTORIMESSE
24	via roma	53	T			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE ED AUTORIMESSE
25						C01 NEGOZI E BOTTEGHE
26	via roma	53	T-1 - 2-3			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE E CORTE (UIU GRAFFATA CON FG A/5 MAPP. 130 SUB. 3)
27	via roma	53	T			BCNC CORTE COMUNE A FG A/5 MAPP. 131 SUB. 23-24-26 E FG A/5 MAPP. 130 SUB. 3
28						SOPPRESSO
29	via roma	49	T			UFFICIO O STUDIO PRIVATO
30	via roma	49	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE (PORTICATO) AI SUB. 22, 25, 16, 29, 17

Visura telematica

Istituto Vendite Giudiziarie - Coveg Srl

LOTTO 2

TRIBUNALE di UDINE

L.G. 4/2024

Sent. 12/2024

Ditta



RAPPORTO di VALUTAZIONE capannone dismesso a SAN GIORGIO DI NOGARO



Foto:

Capannone in SAN GIORGIO DI NOGARO Via Caldura

Giudice Delegato:

DOTT. GIANMARCO CALIENNO

Curatore:

DOTT. GIULIANO BIANCO

INDICE

PREMESSA, ASSUNZIONI e LIMITI DELLA PERIZIA	2
1 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	3
2 – DESCRIZIONE	6
3 – FOTOGRAFIE	8
4 – PLANIMETRIE CATASTALI DEGLI IMMOBILI.....	10
5 – CERTIFICATI RILASCIATI DAL COMUNE DI SAN GIORGIO DI NOGARO.....	12
6 – TRASCRIPTIONI e ISCRIZIONI	15
7 – METODI GENERALI DI VALUTAZIONE.....	21
8 – LOTTO UNICO DI SAN GIORGIO DI NOGARO.....	23

PREMESSA, ASSUNZIONI e LIMITI DELLA PERIZIA

PREMESSA

Il presente rapporto di valutazione viene redatto dai tecnici geom. Renato Franz e geom. Marco Peresson di Udine (UD) regolarmente iscritti all'Albo dei Geometri di Udine e a quello dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Udine su incarico del **Signor Curatore Dott. BIANCO GIULIANO** codice fiscale BNCGLN57C09F832P con studio in Udine Via Mentana n.10 email giuliano.bianco@studiobiancoudine.it , telefono [0432 508412](tel:0432508412) in qualità di Curatore della liquidazione giudiziale L.G. 4/2004 Sent. 12/2024 del Tribunale di Udine nei confronti della società [REDACTED]

[REDACTED] con sede in [REDACTED]

ASSUNZIONI E LIMITI DELLA PERIZIA

Assunzioni e limiti della perizia:

- sugli immobili è stato effettuato il primo sopralluogo in data 27 febbraio 2024;
- le visure catastali sono state effettuate a febbraio 2024;
- le superfici degli immobili sono desunte dalle visure catastali e dalle planimetrie catastali. Si evidenzia che la valutazione finale e la vendita è comunque da considerarsi a corpo e non a misura. Di conseguenza il valore proposto è l'unico elemento valutativo dell'immobile a prescindere dalla superficie e destinazione dello stesso.
- NON sono stati effettuati rilievi strumentali per la misurazione degli immobili in quanto la vendita è a corpo;
- i dati riportati in perizia in ordine alla situazione edilizia derivano dai certificati e documentazione rilasciata dal Comune di SAN GIORGIO DI NOGARO.

I – IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Trattasi di un capannone dismesso a SAN GIORGIO DI NOGARO Via Caldura verso la zona industriale dell'Aussa Corno.

Catasto fabbricati del Comune di SAN GIORGIO DI NOGARO

N.	Sez Urbana	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da
1	A	11	316	1	D/8				Euro 13.014,71	VIA CALDURA n.1 Piano T-1
2	A	11	316	2	A/2	2	3,5 vani	Totale: 105 m ² Totale escluse aree scoperte**: 102 m ²	Euro 271,14	VIA CALDURA n.1 Piano T-1
3	A	11	316	3	C/6	3	16m ²	Totale: 23 m ²	Euro 39,66	VIA CALDURA n. 1 Piano T

La particella 316 del foglio 11 del Comune di San Giorgio di Nogaro è identificata al catasto terreni come ENTE URBANO di 2859 metri quadri.

Immagine da google dell'immobile in SAN GIORGIO DI NOGARO
NON in scala



Mappa SAN GIORGIO DI NOGARO

NON in scala



2 – DESCRIZIONE

Trattasi di un capannone dismesso ed in cattive condizioni di manutenzione sito a SAN GIORGIO DI NOGARO Via Caldura verso la zona industriale dell'Aussa Corno.

Il capannone ex Bernardi è sostanzialmente di forma rettangolare e disposto su due piani. In aderenza al capannone è posto l'alloggio del custode con autorimessa.

Il tutto è facilmente rilevabile dalle planimetrie catastali e dalle fotografie e dal necessario sopralluogo.

Il complesso è in cattive condizioni di manutenzione al punto che non è attualmente utilizzabile. Sono numerose le infiltrazioni.

A parere dello scrivente potrebbe essere mantenuta la sagoma esterna per un utilizzo come rimessaggio o simile. Per ripristinare la destinazione precedente i costi di manutenzione straordinaria potrebbero essere maggiori del costo di demolizione e rifacimento.

Immobile da ristrutturare.

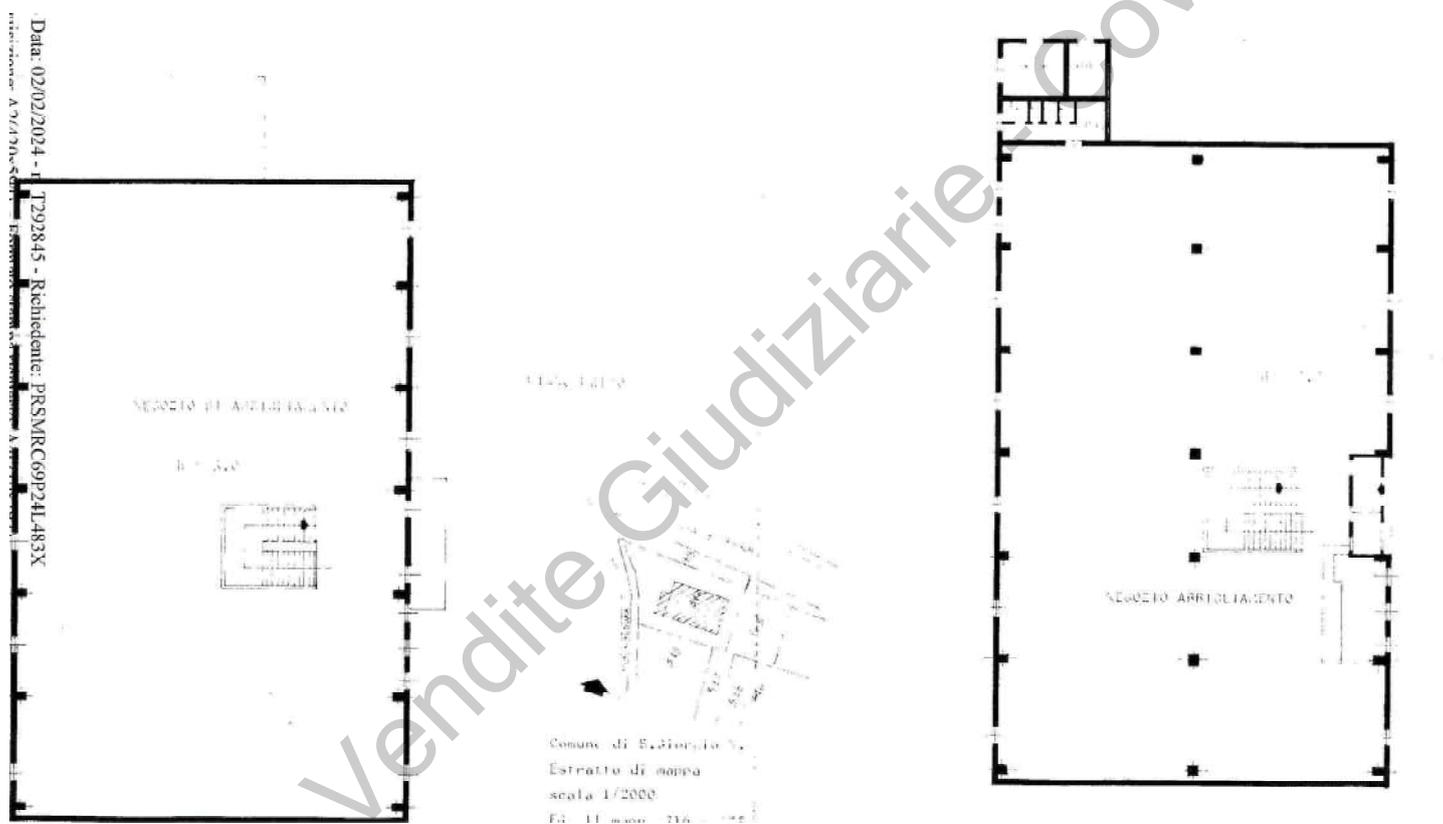
Dal portale della regione FVG non risultano prese sotterranee. Di conseguenza il pozzo dovrà oggetto di richiesta di autorizzazione se autorizzabile.

3 – FOTOGRAFIE

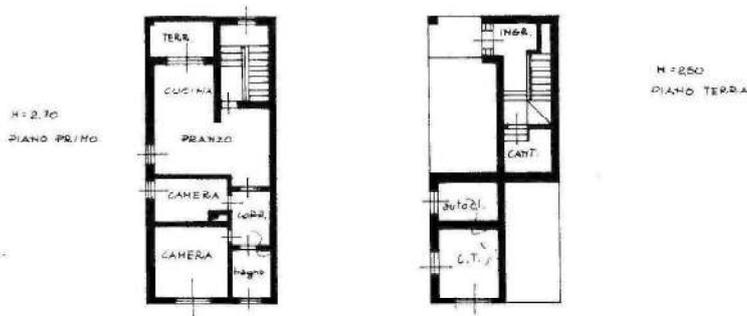


4 – PLANIMETRIE non in scala

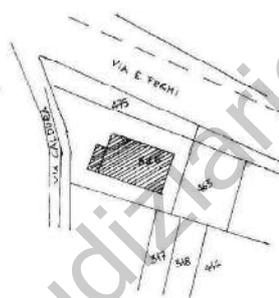
Planimetria SAN GIORGIO DI NOGARO foglio 11 part.316 sub.1 Cat. D/8



Planimetria SAN GIORGIO DI NOGARO foglio 11 part.316 sub.2 Cat. A/2



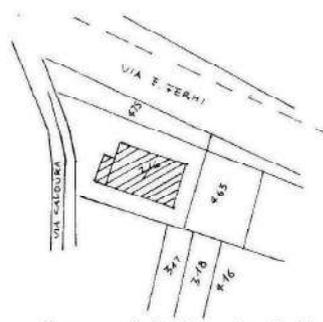
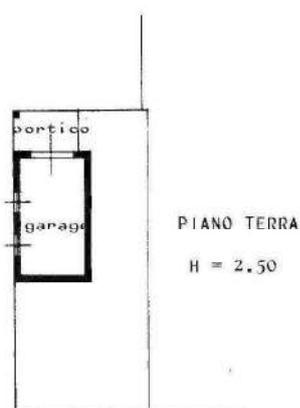
COMUNE DI S. GIORGIO di N.
ESTRATTO DI MAPPA
Pg. 11 n. 316 - 975
scala 1/200



ORIENTAMENTO



Planimetria SAN GIORGIO DI NOGARO foglio 11 part.316 sub.3 Cat. C/6



Comune di S. Giorgio di N.
Estratto di mappa
fg. 11 mappali n. 316*475
scala 1/2000

5 – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Dal certificato urbanistico rilasciato dal Comune di SAN GIORGIO DI NOGARO si riporta:

...omissis...

Prot. n.6113

Pratica n. **CDU 2024/16**

San Giorgio di Nogaro, lì 03.04.2024

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

(ai sensi art. art. 34 comma 1 della Legge regionale n.19 del 11/11/2009)

- Visti gli atti d'Ufficio;
- Vista la richiesta registrata al protocollo al n.6113 in data 21.03.2024 avanzata dal geom. Peresson Marco co con studio in via Latisana 22 a Pasian di Prato, in qualità di Tecnico ,

certifica

che le aree sita in Comune di San Giorgio di Nogaro distinte con i seguenti mappali hanno la destinazione urbanistica sotto indicata:

...omissis...

VARIANTE N. 54 AL P.O.C. DI LIVELLO COMUNALE

Approvata con del. e.e.2 del 25.01.2023 pubblicata B.U.R. n.7 del 15.02.2023

Sez.	Fg.	Mapp.	Destinazione di Zona
A	11	316	<p>Parte in zona H- Zone per attrezzature commerciali (rif art. 27. della N.T.A. var. 47) - SUB ZONA H3 attrezzature commerciali (RIF. ART. 27.2-NTA)</p> <p>Parte in zona attrezzature e servizi di scala comunale- VERDE D'ARREDO RIF. ART. 29.1-NTA) parzialmente in fascia di rispetto ferroviario, attraversato da percorso ciclopedonale di progetto</p> <p><u>Piano di gestione delle acque (PGA)</u> : - non rientra in alcuna classe di pericolosità idraulica</p> <p><u>Piano di gestione delle acque (PGA)</u> : - non rientra in alcuna classe di rischio idraulico</p> <p><u>Piano Paesaggistico Regionale (PPR)</u>: non rientra</p>

La normativa di Zona è consultabile presso questo ufficio e/o sul sito ufficiale di questo Comune link <https://comune.sangiorgiodinogaro.ud.it>.

Si precisa che il Piano di gestione delle acque (PGA) è stato adottato dall'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali con Conferenza Istituzionale

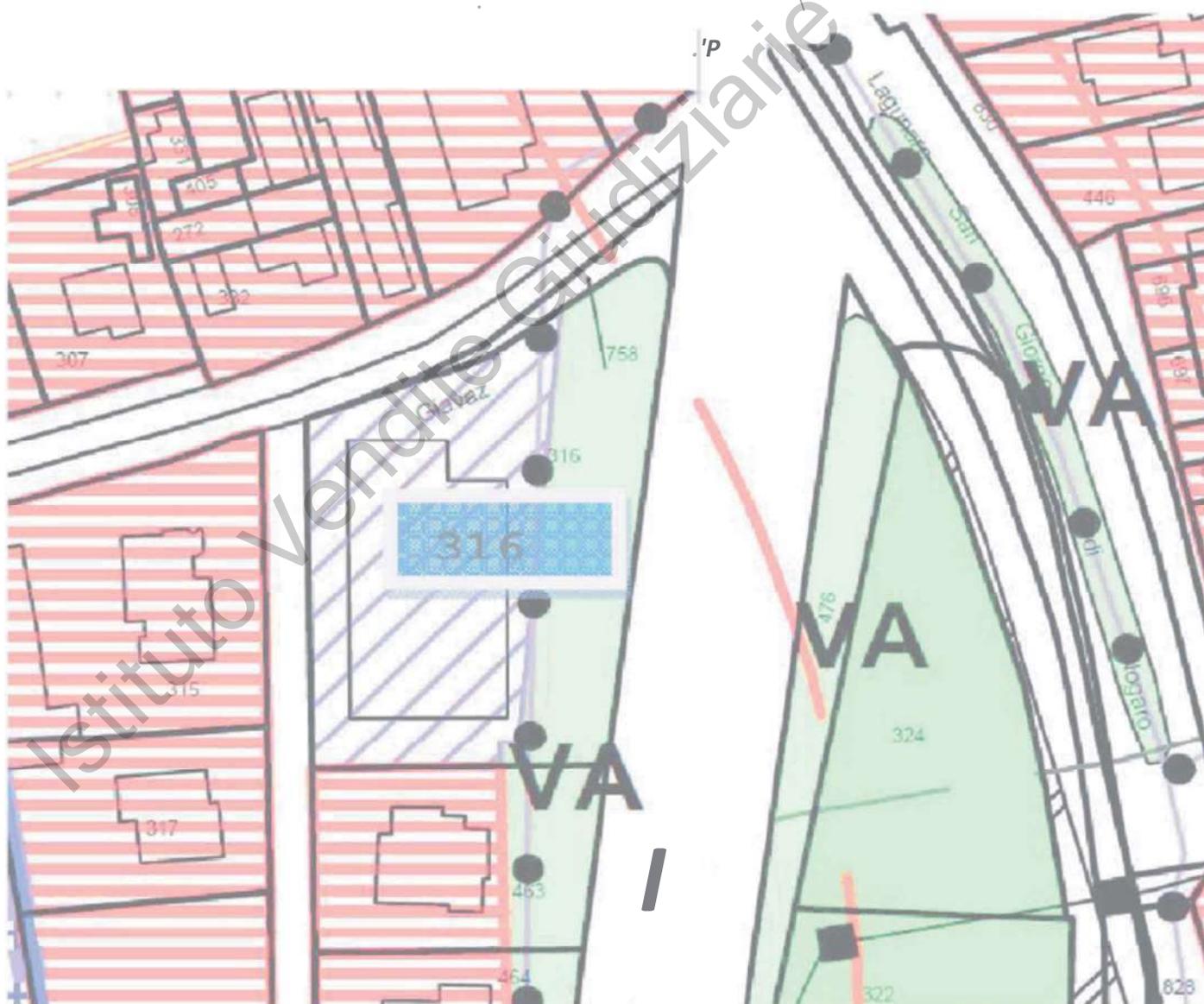
Permanente del 20.12.2021.

Ai sensi dell'art.34 comma 1 della Legge Regionale n.19 del 11/11/2009, il presente certificato conserva validità per un anno dalla data del rilascio a meno che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti.

VARIANTE N. 54 AL P.O.C. DI LIVELLO COMUNALE

Approvata con del. e.e.2 del 25.01.2023 pubblicata B.U.R. n.7 del 15.02.2023

Foglio 11 A mappale 316



6 – CERTIFICATO DI COMMERCIALIZZABILITA'

Dal certificato di commerciabilità rilasciato dal Comune di SAN GIORGIO DI NOGARO si riporta:

...omissis...

Prot. n.6179

Pratica n. COM 2024/1

San Giorgio di Nogaro, li 03.04.2024

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

VISTA la richiesta pervenuta in data 23.03.2024 con prot.n.6179, avanzata dal geom. Marco Peresson con studio in via Anton Lazzaro Moro n. 51/1 a Udine, in qualità di tecnico incaricato nella procedura n. 4/2024 del Tribunale di Udine;

VISTI gli atti esistenti presso l'ufficio;

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

CERTIFICA

Ai sensi dell'art.41 comma 3 della 28 febbraio 1985, n.47 e ss.mm.ii., che i titoli edilizi rilasciati ai seguenti immobili:

...omissis...

a) **immobile sito in via Caldura**, individuato catastalmente in questo Comune al Foglio 11 sez. A mappale 316, sono:

- CONCESSIONE EDILIZIA n.158/1979, rilasciato in data 15.10.1979 prot. 5879 - pratica 158/79 - a favore del sig. [REDACTED] quale legale rappresentante della ditta [REDACTED] per la COSTRUZIONE DI UN NEGOZIO su area identificata catastalmente al foglio 11 mappale 475-316;

- AUTORIZZAZIONE DI USO del 04.10.1980 PROT. 5934 , a nome del sig. [REDACTED] [REDACTED] relativo alla COSTRUZIONE DI UN NEGOZIO oggetto della CONCESSIONE EDILIZIA n.158/1979;

- CONCESSIONE EDILIZIA n.177/1979, rilasciato in data 20.11.1979 prot. 8242 - pratica 177/1979 - a favore del sig. [REDACTED] quale legale rappresentante della ditta EST SRL, per la TOMBINAMENTO DI UN FOSSO su area identificata catastalmente al foglio 11 mappale 475-316;

- CONCESSIONE EDILIZIA n.9/1982, rilasciato in data 10.02.1982 prot. 541 - pratica 9/82 - a favore del sig. [REDACTED], per la SISTEMAZIONE DI UN PIAZZALE su area identificata catastalmente al foglio 11 mappale 475-315;
- CONCESSIONE EDILIZIA n.116/1997, rilasciato in data 11.12.1997 prot. 14562 - pratica C0097116 - a favore della ditta [REDACTED] per la AMPLIAMENTO DI UN NEGOZIO ED ACCESSORI PER RICAVA UN NUOVO VANO SCALE CON BUSSOLA E RISTRUTTURAZIONE DEL CORPO ACCESSORI su area identificata catastalmente al foglio 11 mappale 316;
- CONCESSIONE EDILIZIA n.36/1998, rilasciato in data 27.05.1998 prot. 2116 - pratica C0098036 - a favore della ditta [REDACTED] per la VARIANTE ALLA C1997/116, riduzione degli interventi previsti;
- CONCESSIONE EDILIZIA n. 1/2002, rilasciato in data 14.01.2002 - pratica C2002/1 - a favore della ditta [REDACTED] per i lavori di COMPLETAMENTO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA C1997/116 e VARIANTE ALLA CONCESSIONE C1998/36.

...omissis...

CHE per gli immobili descritti in premessa NON sono in corso provvedimenti sanzionatori ai sensi della vigente normativa urbanistica.

7 – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dall'ispezione tramite il programma Geoweb presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Udine per identificativo catastale in data 05 marzo 2024 sono emerse le seguenti formalità:

1 - TRASCRIZIONE CONTRO del 22/03/2024 – R.P. 5476 Registro Generale 7005

Istituto Vendite Gr

8 - METODI GENERALI DI VALUTAZIONE

In generale i metodi di valutazione adottati a livello internazionale (International Valuation Standards IVS), in cui si rilevano in forma trasparente le finalità, il metodo, le eventuali assunzioni e le condizioni limitanti alla base della valutazione, sono i seguenti:

- 1 - il metodo di confronto di mercato;**
- 2 - il metodo finanziario;**
- 3 - il metodo dei costi.**

1 - Il metodo del confronto di mercato si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Al fine di poter utilizzare il metodo di confronto di mercato è necessario avere a disposizione un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni.

2 - Il metodo finanziario si basa sulla capitalizzazione del reddito degli immobili e può essere utilizzato in modo efficace solo quando sono disponibili dati di confronto pertinenti.

3 - Il metodo dei costi (cost approach) è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo come se fosse edificabile e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato.

TIPOLOGIA DI STIMA UTILIZZATA PER LA STIMA DEL CAPANNONE

Alla luce del cattivo stato di manutenzione del capannone, si ritiene di applicare la stima del costo di trasformazione. Ovvero al possibile valore del terreno si detraggono le indicative spese di demolizione dello stesso.

In base ai calcoli eseguito si propone un prezzo base d'asta già deprezzato del -25% per l'assenza di garanzia di vizi, difetti e difformità, euro 100.000,00.

Istituto Vendite Giudiziarie - Cover Srl

9 – UNICO LOTTO

UNICO LOTTO

per la quota dell'intera proprietà (quota di 1/1)

Si propone un unico lotto di vendita a corpo (e non a misura) degli immobili, nello stato di fatto in cui attualmente si trovano, con le relative accessioni e pertinenze, come di fatto esistenti, con gli oneri e servitù attive e passive di qualsiasi specie (apparenti e non) e in riferimento a quanto riportato negli atti di provenienza.

Catasto fabbricati del Comune di SAN GIORGIO DI NOGARO

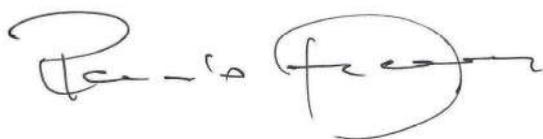
N.	Sez Urbana	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da
1	A	11	316	1	D/8				Euro 13.014,71	VIA CALDURA n. 1 Piano T-1
2	A	11	316	2	A/2	2	3,5 vani	Totale: 105 m ² Totale escluse aree scoperte**: 102 m ²	Euro 271,14	VIA CALDURA n. 1 Piano T-1
3	A	11	316	3	C/6	3	16m ²	Totale: 23 m ²	Euro 39,66	VIA CALDURA n. 1 Piano T

Trattasi di un capannone dismesso in cattive condizioni di manutenzione sito a SAN GIORGIO DI NOGARO Via Caldura verso la zona industriale dell'Aussa Corno di cui si valuta il valore dell'area dedotti i possibili costi di demolizione dello stesso.

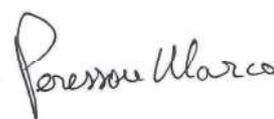
Si propone il prezzo a base d'asta di € 100.000,00 euro centomila/00

Si ringrazia ed ossequia.

Geom. Renato Franz



Geom. Marco Peresson



TRIBUNALE DI UDINE

VERBALE DI GIURAMENTO DI PERIZIA

L'anno 2024 il giorno 10 del mese di giugno 2024 avanti al **G.D. dott. GIANMARCO CALIENNO** sono presenti:

il geom. **Renato FRANZ** nato a Gonars il 30.09.1950, codice fiscale FRN RNT 50P30 E083Q; residente a Gonars in via Roma n. 73/b, con studio professionale associato in Gonars, via Roma n. 73/a, identificato con carta d'identità n. AY 7300732 rilasciata dal Comune di Gonars in data 31.10.2017;

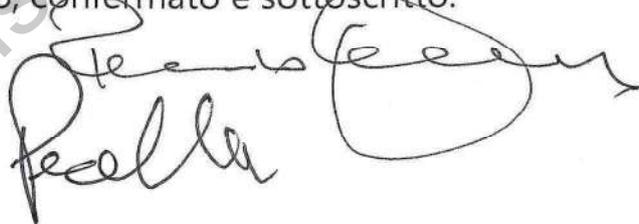
il geom. **Marco Peresson** nato a Udine il 24.09.1969 C.F.: PRSMRC69P24L483X residente a Pasian di Prato via Latisana n.22 e con studio in Udine via Anton Lazzaro Moro n.51 identificato con C.I.: CA44719GI rilasciata dal Sindaco di Pasian di Prato il 25.05.2020, i quali chiedono di prestare il giuramento per la stima degli immobili di proprietà della società " [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] su incarico del dott. GIULIANO BIANCO in qualità di Curatore della Liquidazione Giudiziaria nr.4/2024 Sent.12/2024 del Tribunale di Udine.

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

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

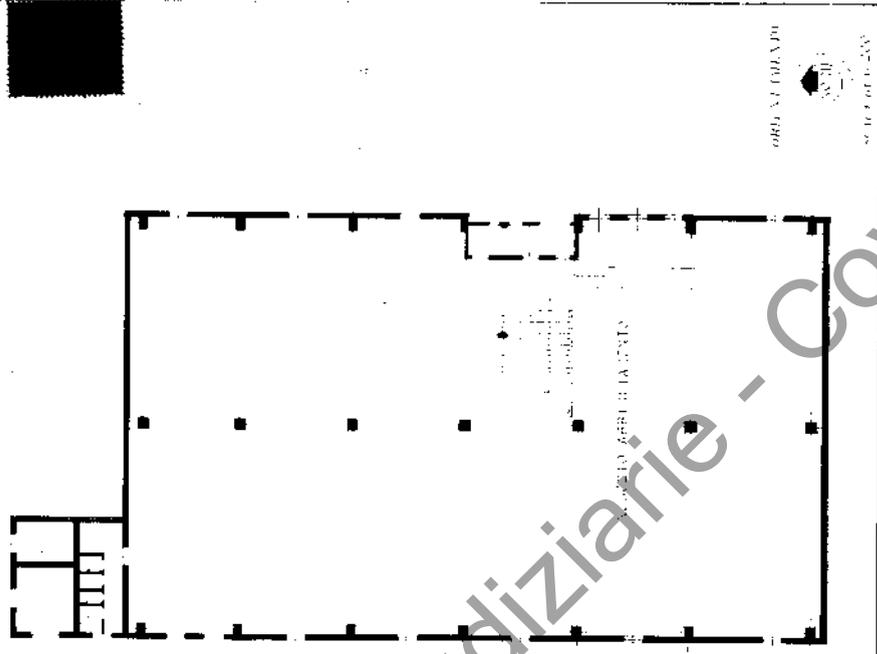
Letto, confermato e sottoscritto.







UFFICIO TECNICO COMUNALE
UFFICIO TECNICO DEI SERVIZI TECNICI FABBRICATI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO



SPAZIO ESISTENTE PER L'ANNULLAMENTO DELLA
 F. 5 SET. 1980
 A
 316
 A

Comune di San Giorgio di Nogaro
 Via Partecipazione
 scala 1:2000
 Fog. 11 foglio 316 - 475

Istituto Vendite Giudiziarie - Coleg Srl

MODULARIO
F. - Col. S. F. - 215



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
50

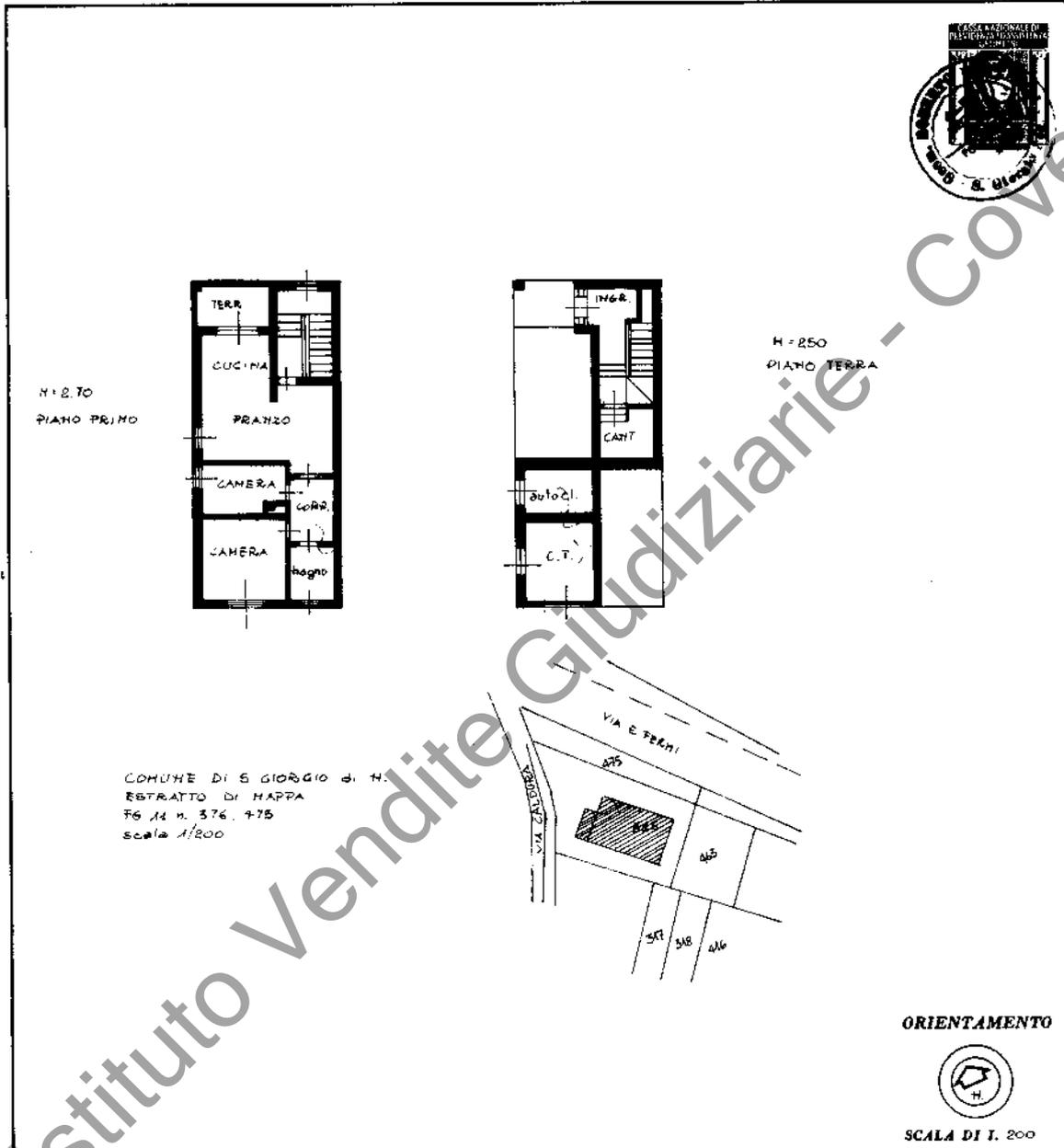
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1980, N. 649)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di S. GIORGIO DI NOGARO Via CALDURA

Ditta ESI S.p.A. via Roma, S. Giorgio di Nogaro anno di costituzione 18.5.1979

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di UDINE



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

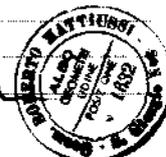
DATA PROT. N°	5 OTT. 1980 4016	A 11 346 2
------------------	---------------------	---------------------

Compilata dal geom. Roberto
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
Mattiusi

Iscritto all'Albo dei geometri
della Provincia di Udine

DATA 22.7.1980

Firma: [Signature]



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/02/2024 - Comune di SAN GIORGIO DI NOGARO(H895) - < Sez. urbana A - Foglio 11 - Particella 316 - Subalterno 2 >
Via CALDURA n. 1 Piano T-1

Ultima planimetria in atti

LOTTO 3

TRIBUNALE di UDINE

L.G. 4/2024

Sent. 12/2024

Ditta



RAPPORTO di VALUTAZIONE locale commerciale CERVIGNANO del FRIULI



Foto:

Locale commerciale al primo piano sopra il supermercato Conad a Cervignano del Friuli Via Roma 38

Giudice Delegato:

DOTT. GIANMARCO CALIENNO

Curatore:

DOTT. GIULIANO BIANCO

Geom. RENATO FRANZ
Geom. MARCO PERESSON

Via Roma n.73 – Gonars (UD)
Via A. L. Moro, n. 51/1 – Udine

Email: renato.franz@virgilio.it
Email: marcoperesson@gmail.com

Cell. Franz 337543044
Cell. Per. 340 7616752

INDICE

PREMESSA, ASSUNZIONI e LIMITI DELLA PERIZIA	2
1 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	3
2 – DESCRIZIONE	6
3 – FOTOGRAFIE	8
4 – PLANIMETRIE CATASTALI DEGLI IMMOBILI.....	10
5 – CERTIFICATI RILASCIATI DAL COMUNE DI CERVIGNANO DEL FRIULI.....	12
6 – TRASCRIZIONI e ISCRIZIONI.....	15
7 – METODI GENERALI DI VALUTAZIONE	21
8 – LOTTO UNICO DI CERVIGNANO del FRIULI.....	23

PREMESSA, ASSUNZIONI e LIMITI DELLA PERIZIA

PREMESSA

Il presente rapporto di valutazione viene redatto dai tecnici geom. Renato Franz e geom. Marco Peresson di Udine (UD) regolarmente iscritti all'Albo dei Geometri di Udine e a quello dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Udine su incarico del **Signor Curatore Dott. BIANCO GIULIANO** codice fiscale BNCGLN57C09F832P con studio in Udine Via Mentana n.10 email giuliano.bianco@studiobiancoudine.it , telefono [0432 508412](tel:0432508412) in qualità di Curatore della liquidazione giudiziale L.G. 4/2004 Sent. 12/2024 del Tribunale di Udine nei confronti della società " [REDACTED]

ASSUNZIONI E LIMITI DELLA PERIZIA

Assunzioni e limiti della perizia:

- sugli immobili è stato effettuato il primo sopralluogo in data 27 febbraio 2024;
- le visure catastali sono state effettuate a febbraio 2024;
- le superfici degli immobili sono desunte dalle visure catastali e dalle planimetrie catastali. Si evidenzia che la valutazione finale e la vendita è comunque da considerarsi a corpo e non a misura. Di conseguenza il valore proposto è l'unico elemento valutativo dell'immobile a prescindere dalla superficie e destinazione dello stesso.
- NON sono stati effettuati rilievi strumentali per la misurazione degli immobili in quanto la vendita è a corpo;
- i dati riportati in perizia in ordine alla situazione edilizia derivano dai certificati e documentazione rilasciata dal Comune di CERVIGNANO DEL FRIULI.

SPESE CONDOMINIALI

Gli immobili in questione, sono ricompresi all'interno di un condominio, pertanto ai sensi del quarto comma dell'art. 63 disp. att. del Codice Civile vige la solidarietà tra acquirente e venditore con il limite delle spese maturate nell'ultimo anno e nell'anno precedente la vendita. L'aggiudicatario, pertanto, in seguito al trasferimento della proprietà del bene, potrebbe essere chiamato a rispondere di tali spese nella misura di quanto non già soddisfatto dalla Curatela con facoltà di rivalsa nei confronti della procedura."

DEFINIZIONE DEL RAPPORTO DI VALUTAZIONE E VENDITA FORZATA

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

Valore di vendita forzata

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

I – IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Trattasi di un locale commerciale sito al primo piano, sopra al supermercato della Conad, in Cervignano del Friuli Via Roma n.38.

P.T. 4197 c.t. 1 di CERVIGNANO

Foglio A

UNITA' CONDOMINIALE

- con 2350/10000 p.i. del c.t. 1 in P.T. 230 (art. 1117 C.C.)

Foglio B

QUOTA: 1/1 GN 1652/2004

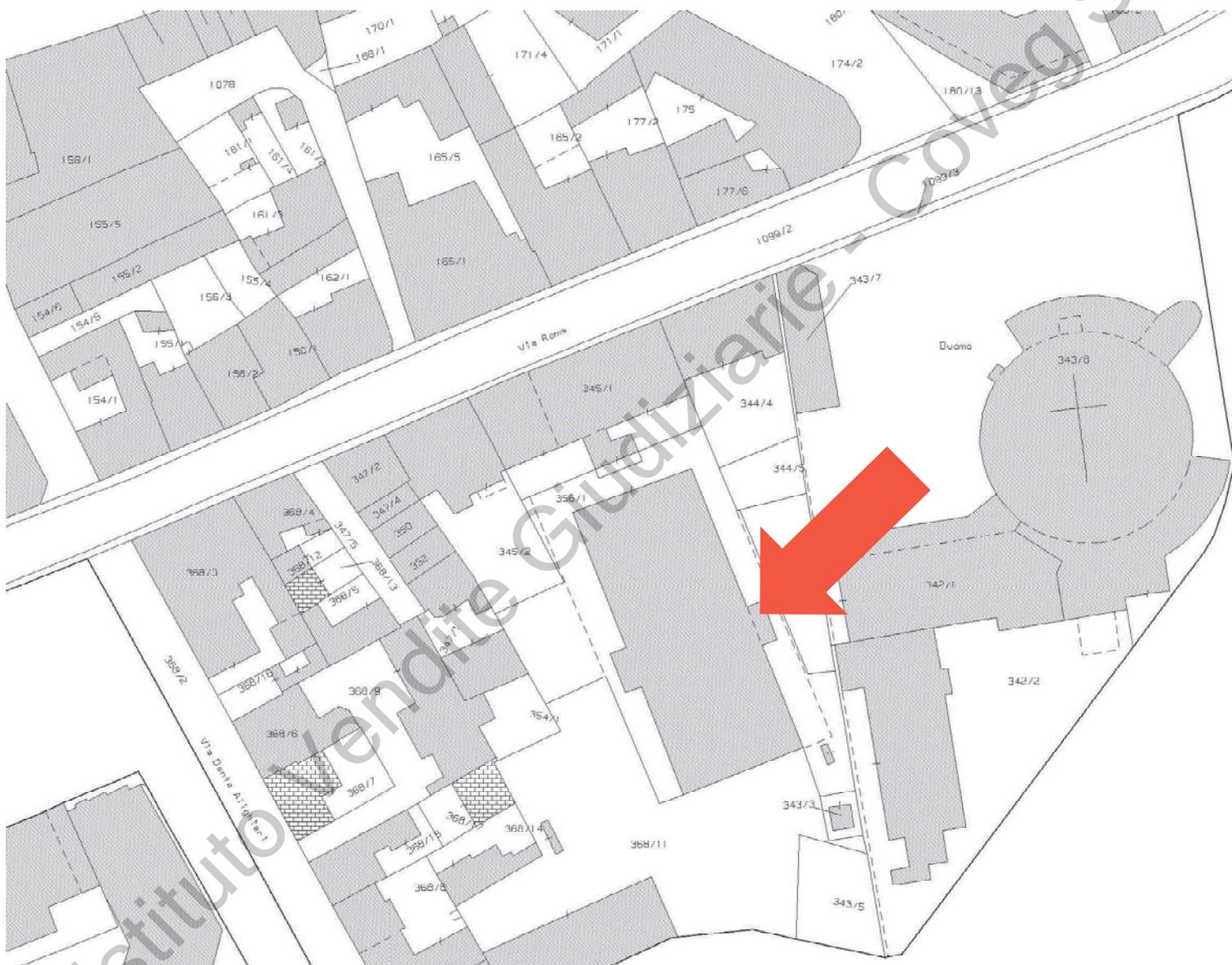
Catasto fabbricati del Comune di CERVIGNANO DEL FRIULI

Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Categoria	Rendita	Indirizzo	Quota di proprietà
A	17	356/1	2	D/8	Euro 5.286,45	VIA ROMA n.38 Piano 1	Proprietà quota 1/1
A	17	356/3		F/1 di 220m ²		VIA ROMA n.38 Piano T	Proprietà condominiale quota 235/1000

Ubicazione del locale commerciale al primo piano



Mappa Cervignano del Friuli NON in scala



2 – DESCRIZIONE

Trattasi di un locale di tipo commerciale al primo piano di un fabbricato in cui al piano terra si trova il supermercato della Conad e al piano interrato ci sono le autorimesse della Conad.

L'immobile è a sud di Via Roma, via principale del centro di Cervignano del Friuli.

Al primo piano si accede sia dalle rampe di scale esterne al fabbricato di tipo rettangolare che, dalla rampa di scale interne che collega il piano terra della Conad al piano primo, al momento tamponate.

L'interno è sostanzialmente un unico vano rettangolare con pavimentazione in piastrelle e controsoffitto in cartongesso.

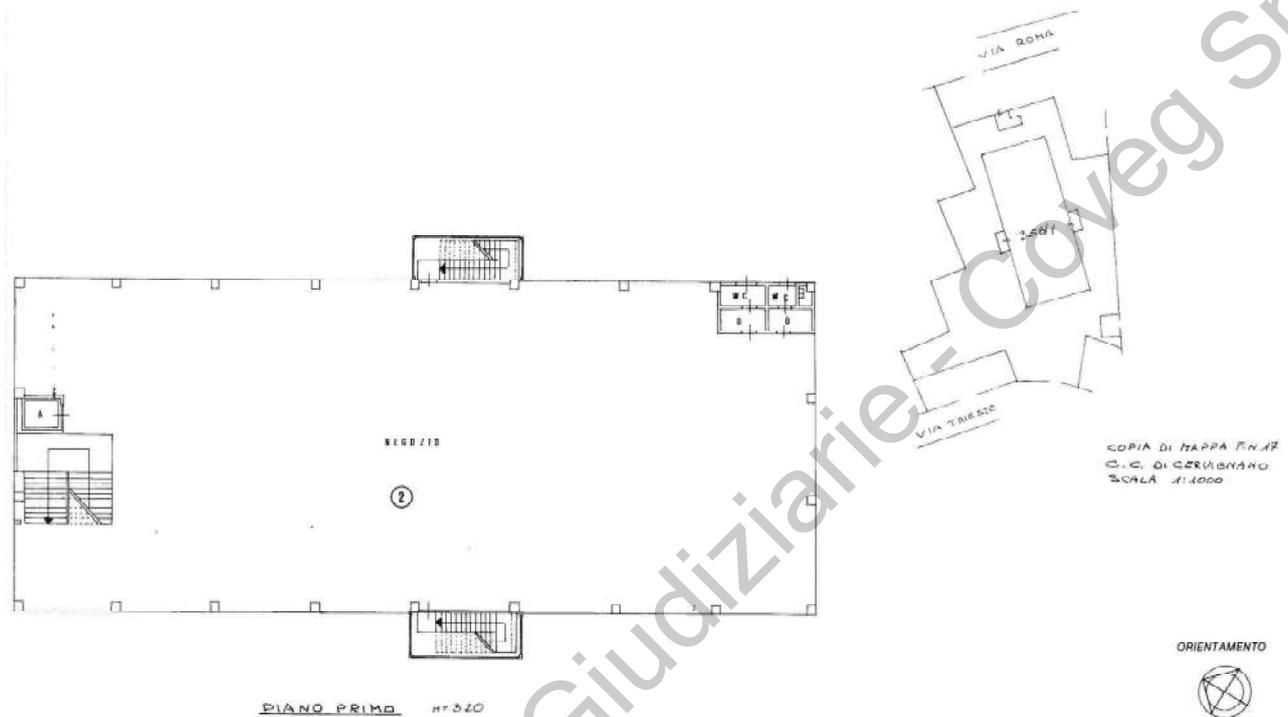
Si rilevano diverse infiltrazioni nel controsoffitto al punto che sarà da verificare l'impermeabilizzazione della copertura.

L'immobile è in cattive condizioni di manutenzione.

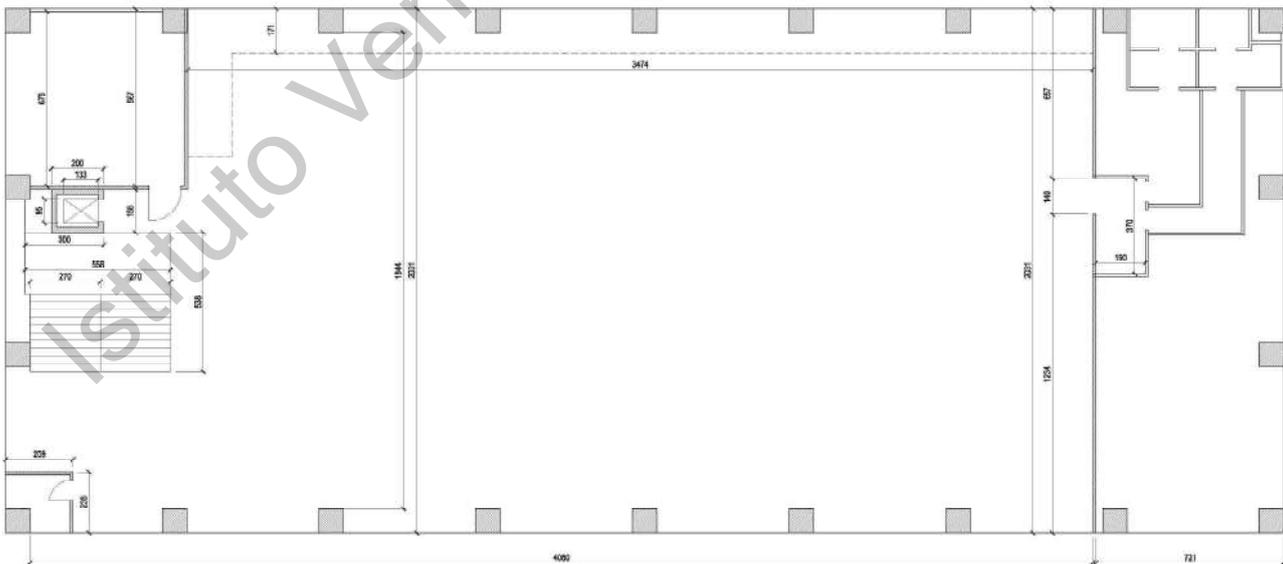
3 – FOTOGRAFIE



4 – PLANIMETRIA CATASTALE



5 – ELABORATO GRAFICO ATTUALE CHE E' DIFFORME DA QUELLO CATASTALE E COMUNALE



Pianta al 1 piano di circa 828 m²

6 – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Dal certificato urbanistico rilasciato dal Comune di Cervignano del Friuli
...omissis...

IL RESPONSABILE DEL SETTORE URBANISTICA

VISTO l'articolo 46 del vigente Statuto Comunale;
VISTO l'articolo 107 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n° 267;
VISTO l'articolo 30 del D.P.R. 06 giugno 2001, n° 380 e l'articolo 34 della Legge Regionale 11 novembre 2009, n° 19;
VISTO il vigente Piano Regolatore Generale Comunale approvato con D.P.G.R. n° 045/Pres. in data 15 febbraio 2002 e sue Varianti;
VISTO il primo aggiornamento del Piano di gestione del rischio di alluvioni (PGRA) dell'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi orientali di cui all'art. 7 della direttiva 2007/60/CE e dell'art. 7 del decreto legislativo n. 42/2010, adottato con delibera n. 3 del 21/12/2021 della Conferenza istituzionale permanente dell'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi orientali, ai sensi degli articoli 65 e 66 del decreto legislativo n. 152/2006 (avviso di adozione pubblicato sulla G.U. n. 29 del 04/02/2022);
VISTA la richiesta del geom. Marco PERESSON residente a Pasiàn di Prato in via Latisana n.22, allocata al protocollo del Comune n. 7220/2024, pervenuta mezzo portale telematico;

CERTIFICA

- **che la particella catastale n° 356/1** del Foglio di mappa n° 17, del Comune Censuario di Cervignano, ricade in una zona che il vigente P.R.G.C. classifica parte come **"abitativa A - sottozona A0"**, parte come **"zone per attrezzature e servizi di scala comunale - P con uso specifico P (parcheggio di relazione)"**. Si specifica, inoltre, che la suddetta particella catastale ricade in area classificata come "P1 (pericolosità moderata)", "R1 (rischio moderato)"- "R2

(rischio medio)", dal Piano di gestione del rischio alluvioni (PGRA) del Distretto Idrografico delle Alpi Orientali;

- **che la particella catastale n° 356/3** del Foglio di mappa n° 17, del Comune Censuario di Cervignano, ricade in una zona che il vigente P.R.G.C. classifica come **"zone per attrezzature e servizi di scala comunale - P con uso specifico C (edifici per il culto)"**. Si specifica, inoltre, che la suddetta particella catastale ricade in area classificata come "PI (pericolosità moderata)", "R1 (rischio moderato)"- "R2 (rischio medio)", dal Piano di gestione del rischio alluvioni (PGRA) del Distretto Idrografico delle Alpi Orientali.

Si allegano le relative prescrizioni urbanistiche del Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) vigente.

Ai sensi dell'art. 15 della Legge 12/11/2011 n. 183, il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi

...omissis...

7 – CERTIFICATO DI COMMERCIALIZZABILITA'

Dal certificato urbanistico rilasciato dal Comune di Cervignano del Friuli
...omissis...

Data e protocollo generati automaticamente al momento dell'invio

Rif. Ns. Prot. n. 9933 dd. 20/03/2024

Bollo id. n. 01230366847286 dd 24/02/2024 di€ 16,00 annullato in data 27/02/2024

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA - AMBIENTE

VISTO l'articolo 46 del vigente Statuto Comunale;

VISTO l'articolo 107 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n° 267;

VISTI gli articoli 40-41 della Legge 28 febbraio 1985, n° 47 e sue successive
modificazioni ed integrazioni;

VISTI gli atti d'ufficio;

VISTA la richiesta del geom. Marco PERESSON, con studio professionale a
Udine in via Anton Lazzaro Moro n. 51/1, in qualità di C.T.U. del Tribunale di
Udine, per la procedura di liquidazione giudiziaria L.G. n. 4/2024 - Sentenza n.
12/2024 nei confronti della società [REDACTED]

CERTIFICA

- Che per l'ente Indipendente sub. n. 2 sito al al 1° piano con destinazione "D/8-
negoziio", compreso nell'edificio condominiale denominato: "CONDOMINIO
CRISTALLO", ubicato in via Roma n. 38, contraddistinto al Catasto dalla
particella catastale n° 356/1 del Foglio di mappa n° 17 del Comune Censuario
di Cervignano del Friuli, nonché l'area adiacente con destinazione "F /1-
terreno" sita al piano terra, contraddistinta al Catasto dalla particella catastale
n° 356/3 del Foglio di mappa n° 17 del Comune Censuario di Cervignano del
Friuli, risultano di proprietà della società [REDACTED]

sono stati emessi i seguenti atti autorizzativi:

A)

Concessione Edilizia n° 7923 m data 18/03/1988 per i lavori di "costruzione di un complesso edilizio pluriuso";

Concessione Edilizia n. 8217 di data 25/11/1988 per la richiesta di "voltura della concessione edilizia n. 7923 dd. 18/03/1988;

Concessione Edilizia n. 8218 di data 25/11/1988 per i lavori di "variante alla concessione n. 7923 dd. 18/03/1988;

Concessione Edilizia n. 8494 di data 01/08/1989 per i lavori di "variante alle concessioni n.ri 7923 dd. 18/03/1988 e n. 8218 dd. 25/11/1988;

Abitabilità n. 2259 di data 17/12/1988 (edificio B- Condominio Cristallo);

B)

Denuncia inizio attività prot. n. 14045 di data 15/04/2008 per lavori di modifiche interne ed esterne al negozio sito al piano seminterrato e piano terra da parte della società "Cooperative Operaie di Trieste, Istria e Friuli Soc. Coop.;"

Comunicazione ultimazione lavori in data 24/12/2008 annotata nel protocollo del Comune n°843 del 12/01/2009 e relativo collaudo finale di data 24/12/2008;

Che per il suddetto immobile non sono in corso provvedimenti sanzionatori adottati ai sensi del secondo comma dell'articolo 41 della Legge 17 agosto 1942 n° 1150 e successive modifiche ed integrazioni, nonché ai sensi del Capo I della Legge 28 febbraio 1985, n° 47 e successive modifiche ed integrazioni.

Si rilascia la presente per gli usi consentiti dalla legge.

Il Responsabile del Servizio Urbanistica-Edilizia Privata-Ambiente

geom. Federico DALPASSO



8 – DIFFORMITA'

Come evidenziato sopra, l'attuale disposizione interna è diversa dalla planimetria catastale e dall'elaborato grafico comunale che rispecchia la planimetria catastale.

E' necessaria una sanatoria edilizia, variazione catastale e revisione o rifacimento degli impianti.

L'immobile non essendo utilizzato da diverso tempo avrà necessità anche di una revisione degli impianti.

Istituto Vendite Giudiziarie - Coveg Srl

9 – PROVENIENZA

UFFICIO TAVOLARE REGIONALE DI CERVIGNANO DEL FRIULI

P.T. 4197 del Comune Censuario di CERVIGNANO

c.t. 1°

UNITA' CONDOMINIALE marcata "2" costituita da NEGOZIO con due w.c. e due disimpegni e scale di accesso al 1° piano del "Condominio B" - fabbricato eretto sulla p.c. 356/1 in P.T. 230 – in colore giallo nel piano al G.T. 49/89

- All - consistenza -

Pres. 11.01.1989 G.T. 49

Si rende evidente che all'Unità Condominiale c.t. 1° sono di pertinenza 235/1000 i.p. di permanente comproprietà condominiale del c.t. 1° della P.T. 230 del C.C. di Cervignano

- B – proprietà –

Pres. 18.04.1990 G.T. 443 e Pres. 18.10.2004 G.T. 1652

- C - aggravii -

Pres. 03.01.1996 G.T. 1247 – Partita Principale – POSTA PRESCRITTA

GRAVAMI

TRASCRIZIONE DELLA L.G. N.4 DEL 2024 del Tribunale di Udine GN 650/2024

Il Giudice Tavolare accorda

In C.C. di CERVIGNANO

P.T. 4197 c.t. 1° (E.I. "2" su p.c.n. 356/1 con 235/1000 p.i. del c.t. 1° in P.T. 230)
di iscritta ragione di [REDACTED]

l'annotazione della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale nei
confronti di [REDACTED]

Dispone la trasmissione del presente decreto all'Agenzia delle Entrate per
quanto di competenza.

Udine 04/4/2024

Istituto Vendite Giudiziarie Coveg Srl

10 - METODI GENERALI DI VALUTAZIONE

In generale i metodi di valutazione adottati a livello internazionale (International Valuation Standards IVS), in cui si rilevano in forma trasparente le finalità, il metodo, le eventuali assunzioni e le condizioni limitanti alla base della valutazione, sono i seguenti:

- 1 - il metodo di confronto di mercato;**
- 2 - il metodo finanziario;**
- 3 - il metodo dei costi.**

1 - Il metodo del confronto di mercato si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Al fine di poter utilizzare il metodo di confronto di mercato è necessario avere a disposizione un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni.

2 - Il metodo finanziario si basa sulla capitalizzazione del reddito degli immobili e può essere utilizzato in modo efficace solo quando sono disponibili dati di confronto pertinenti.

3 - Il metodo dei costi (cost approach) è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo come se fosse edificabile e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato.

METODO DI COMPARAZIONE CON ALTRI IMMOBILI

Per la tipologia di stima sono state considerate le fonti dirette rappresentate dai prezzi d'offerta per il segmento in esame nell'area circostante. La ricerca ha permesso di individuare dei comparativi. A partire da tali valori, il procedimento di stima impiegato è sintetico-comparativo. Lo sviluppo di tale procedimento avviene con il metodo delle matrici normalizzate di ampia diffusione in ambito estimativo: ai valori dei beni proposti in vendita sono stati applicati dei coefficienti di ponderazione per rendere più simili tali immobili ai beni trasformati. Pertanto, vengono impiegati dei coefficienti di differenziazione allo scopo di confrontare opportunamente le diverse caratteristiche dei beni oggetto di confronto rispetto ai beni oggetto di stima.

TABELLA DEI CALCOLI

Proposte di vendita	Prezzo richiesto	Superficie commerciale dichiarata in m ²	Prezzo unitario (€/m ²)	Zona di riferimento	Apprezamenti/deprezzamenti rispetto al Subject (+/-%)			Prezzo medio unitario (€/m ²)
					posizione	dimensioni	vetustà dotazioni	
Comparabile	€ 160.000,00	187	855,61 €	Via Udine	0%	0%	0%	€/m ² 855,61
Comparabile	€ 190.000,00	320	593,75 €	Via Roma	0%	0%	0%	€/m ² 593,75
Comparabile	€ 149.000,00	260	573,08 €	Via Aquileia	0%	0%	0%	€/m ² 573,08
MEDIA DEI VALORI UNITARI								€/m²674,15
DEPREZZAMENTO del -25% PER MANCANZA DI GARANZIA DA VIZI E DIFETTI ED EVENTUALI DIFFORMITA'								€/m²505,61
SUPERFICIE COMMERCIALE INDICATIVA - LA VENDITA E' A CORPO NON A MISURA								828m²
VALORE IN ARROTONDAMENTO								€ 400.000,00

II – UNICO LOTTO DI CERVIGNANO DEL FRIULI UNICO LOTTO

per la quota dell'intera proprietà (quota di 1/1) per il 1° piano oltre alla quota dell'area condominiale

Si propone un unico lotto di vendita a corpo (e non a misura) degli immobili, nello stato di fatto in cui attualmente si trovano, con le relative accessioni e pertinenze, come di fatto esistenti, con gli oneri e servitù attive e passive di qualsiasi specie (apparenti e non) e in riferimento a quanto riportato negli atti di provenienza e nel regolamento di condominio.

P.T. 4197 c.t. 1 di CERVIGNANO

Foglio A UNITA' CONDOMINIALE - con 2350/10000 p.i. del c.t. 1 in P.T. 230 (art. 1117 C.C.)

Foglio B QUOTA: 1/1 GN 1652/2004

Catasto fabbricati del Comune di CERVIGNANO DEL FRIULI

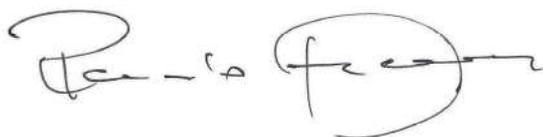
Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Categoria	Rendita	Indirizzo	Quota di proprietà
A	17	356/1	2	D/8	Euro 5.286,45	VIA ROMA n.38 Piano 1	Proprietà quota 1/1
A	17	356/3		F/1 di 220m ²		VIA ROMA n.38 Piano T	Proprietà condominiale quota 235/1000

Trattasi di un locale commerciale sito al primo piano, sopra al supermercato della Conad, in Cervignano del Friuli Via Roma n.38.

Si propone il prezzo a base d'asta di euro 400.000,00 (euro quattrocentomila/00)

Si ringrazia ed ossequia.

Geom. Renato Franz



Geom. Marco Peresson



TRIBUNALE DI UDINE

VERBALE DI GIURAMENTO DI PERIZIA

L'anno 2024 il giorno 10 del mese di giugno 2024 avanti al **G.D. dott. GIANMARCO CALIENNO** sono presenti:

il geom. **Renato FRANZ** nato a Gonars il 30.09.1950, codice fiscale FRN RNT 50P30 E083Q; residente a Gonars in via Roma n. 73/b, con studio professionale associato in Gonars, via Roma n. 73/a, identificato con carta d'identità n. AY 7300732 rilasciata dal Comune di Gonars in data 31.10.2017;

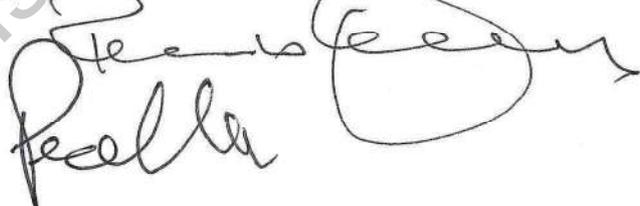
il geom. **Marco Peresson** nato a Udine il 24.09.1969 C.F.: PRSMRC69P24L483X residente a Pasian di Prato via Latisana n.22 e con studio in Udine via Anton Lazzaro Moro n.51 identificato con C.I.: CA44719GI rilasciata dal Sindaco di Pasian di Prato il 25.05.2020, i quali chiedono di prestare il giuramento per la stima degli immobili di proprietà della società [REDACTED]

[REDACTED] su incarico del dott. GIULIANO BIANCO in qualità di Curatore della Liquidazione Giudiziaria nr.4/2024 Sent.12/2024 del Tribunale di Udine.

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

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

Letto, confermato e sottoscritto.



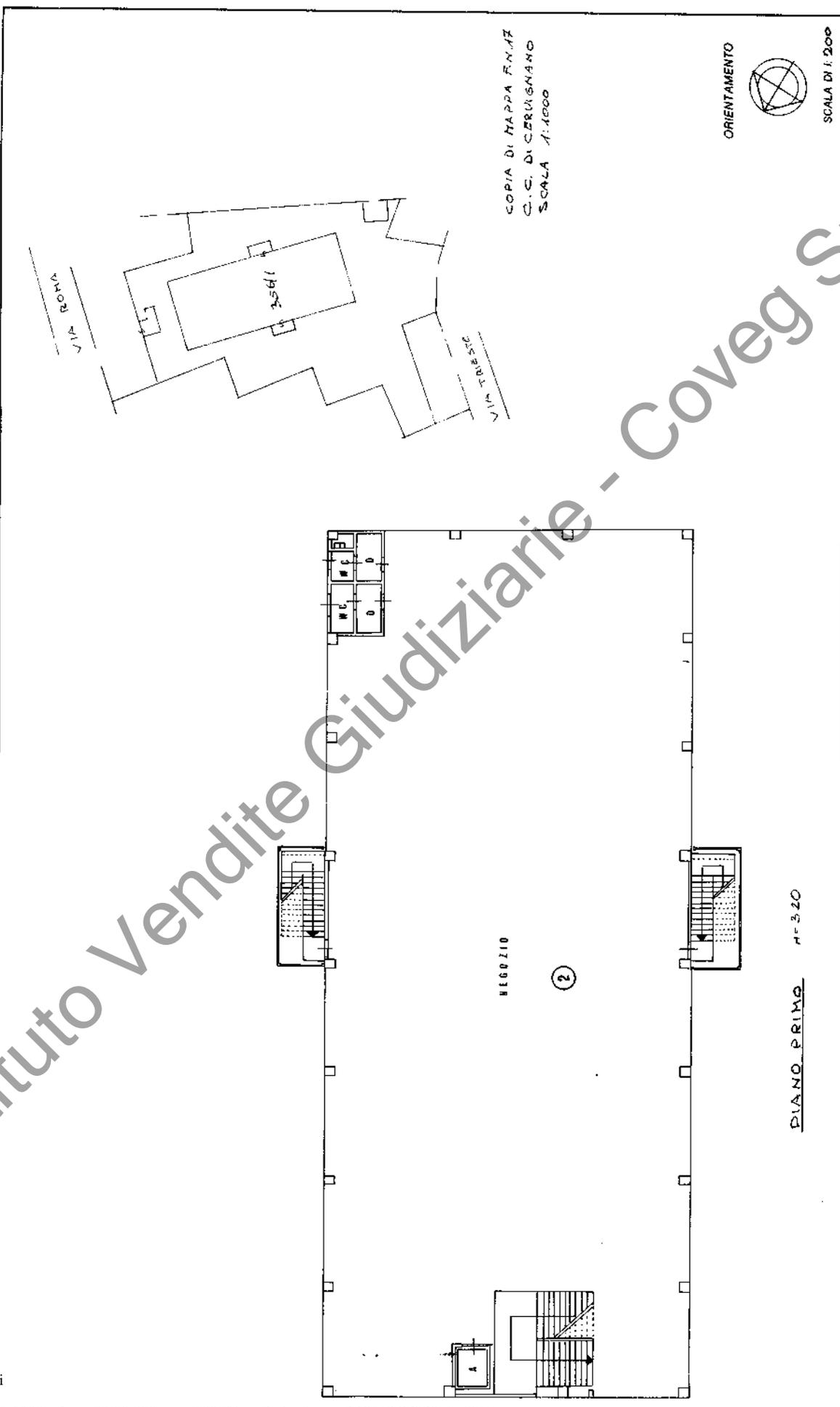
MODULARIO
P. 19 - Ed. 1988



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI
CATASTO EDILIZIO URBANO (PDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di **CERVIGNANO**, via **ROMA**

MOD. AN (CEU)
LIRE **400**
CIV. **38**



Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione		Compiuta del 1/11/88 (nome, cognome e nome)	
Identificative catastali: F. 47, sub. 2, map. 0		SREGORATO FRUTTILOSO	
n. 358/A, sub. 2, map. 0		Iscritto all'atto del 08/11/88	
della provincia di UDINE n. 1129		U.D.I.N.E. n. 1129	

Ultima planimetria in atti

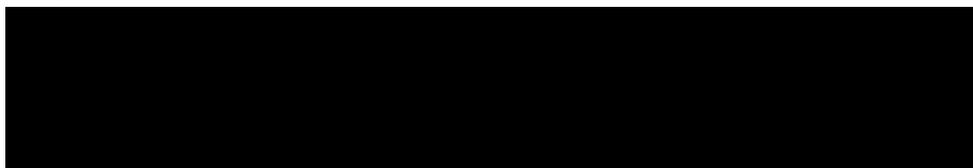
LOTTO 4

TRIBUNALE di UDINE

L.G. 4/2024

Sent. 12/2024

Ditta



INTEGRAZIONE A SOSTITUZIONE della PRECEDENTE PERIZIA

Rapporto di valutazione villa in in MORTEGLIANO



Foto:

Abitazione in MORTEGLIANO Via Gabelli
08 luglio 2024

Giudice Delegato:

DOTT. GIANMARCO CALIENNO

Curatore:

DOTT. GIULIANO BIANCO

INDICE

PREMESSA, ASSUNZIONI e LIMITI DELLA PERIZIA	2
1 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE	3
2 – DESCRIZIONE	7
3 – CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE	10
4 – FOTOGRAFIE DEGLI IMMOBILI	11
5 – CERTIFICAZIONE DI DESTINAZIONE URBANISTICA	13
6 – CERTIFICATO DI COMMERCIALIZZABILITA'	14
7 – TRASCRIZIONI e ISCRIZIONI.....	16
8 – VALUTAZIONE.....	17
9 – UNICO LOTTO	20

Istituto Vendite Giudiziarie - Coveg Srl

I – IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Trattasi di una villa sita in Comune di Mortegliano Via Gabelli n.2.

Catasto fabbricati del Comune di MORTEGLIANO

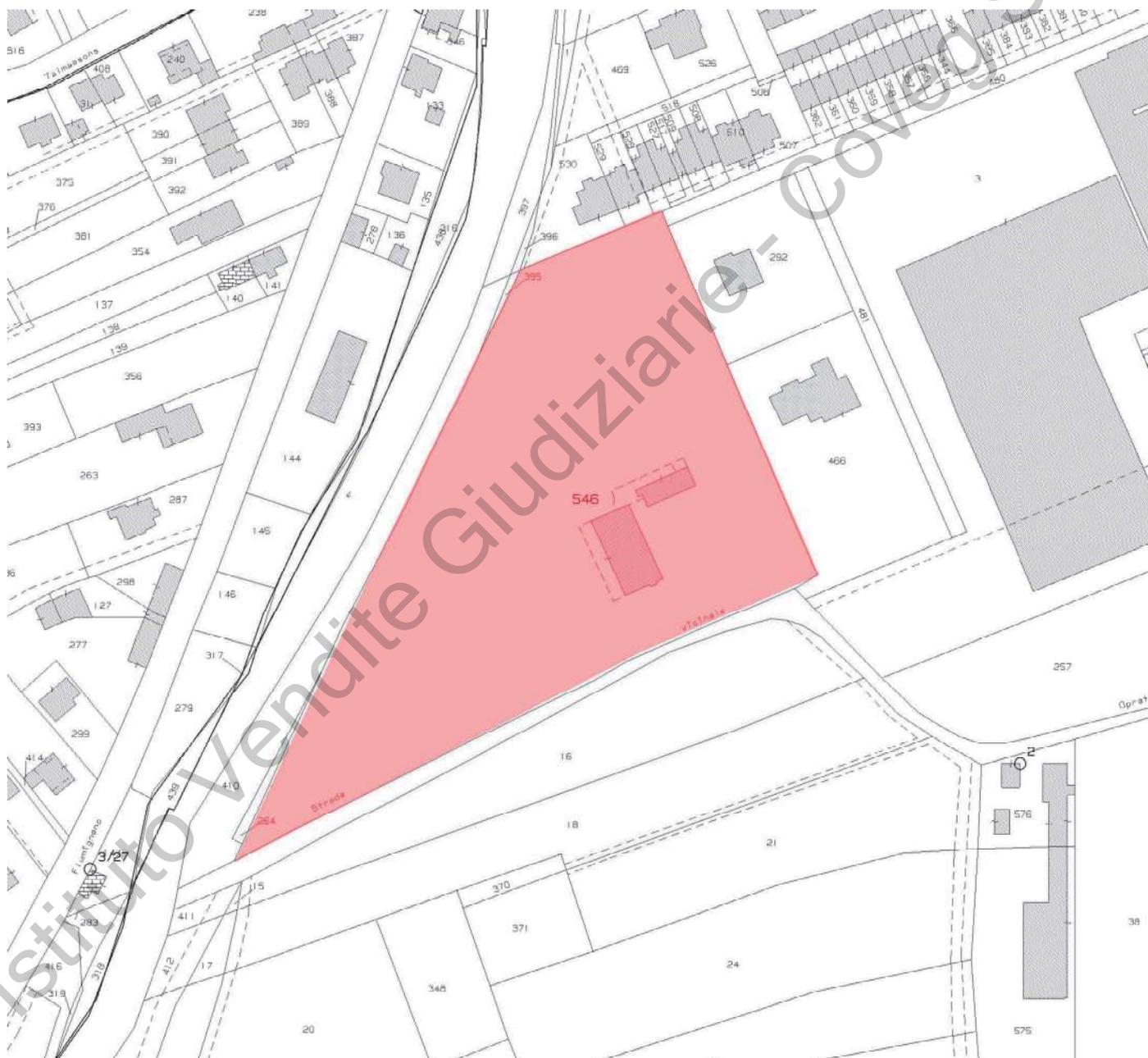
	Foglio	Numero	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da
1	28	546	4	A/8	U	23 vani	Totale: 783m ² Totale escluse aree scoperte**: 755m ²	Euro 3.207,20	VIA GABELLI n.2/A Piano S1-T-1
2	28	546	5	C/6	3	51m ²	Totale: 57m ²	Euro 115,89	VIA GABELLI n.2/A Piano T
3	28	546	6	C/2	5	26m ²	Totale: 31m ²	Euro 51,03	VIA GABELLI n.2/A Piano T

La particella 546 al catasto terreno è identificata come ENTE URBANO di 18.208 m².

**Immagine da google degli immobili in MORTEGLIANO
NON in scala**



**Immagine mappa MORTEGLIANO
NON in scala**



2 – DESCRIZIONE

Trattasi di una villa sita in Comune di Mortegliano Via Gabelli n.2.

Detta villa unifamiliare non è abitata da tempo e in più si rilevano dei danni nella copertura dovuti alla grandine che nel 2023 ha colpito in particolare la zona di Mortegliano.

L'immobile è stato costruito nel 1971 e successivamente sono stati effettuati dei lavori edili nel 2004.

Dalla planimetria catastale si rileva che l'immobile è costituito da:

- piano interrato: cantina, due vani a ripostiglio, disimpegno e scale di collegamento al piano terra;
- piano terra: atrio, due camere, due bagni, corridoio, stireria, studio e ampio soggiorno con cucina, portico chiuso con vetrata e piscina. Prima dell'atrio d'ingresso vi è un portico con deposito, doppio garage e zona centra termica;
- primo piano: corridoio che collega cinque camere; quattro disimpegni e quattro bagni e guardaroba; vi è un vuoto sul soggiorno.

Le finiture sono eleganti: i rivestimenti delle pareti al piano terra sono in spatolato e con intonaco al primo piano. La pavimentazione è prevalentemente in legno al primo piano e piastrelle al piano terra.

Il riscaldamento è del tipo tradizionale con radiatori e centrale termica a gasolio.

L'abitazione non essendo abitata da tempo ha necessità di lavori di manutenzione.

Dal portale della regione FVG non risultano prese sotterranee. Di conseguenza il pozzo dovrà oggetto di richiesta di autorizzazione se autorizzabile.

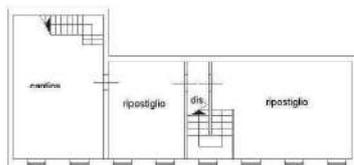
3 – FOTOGRAFIE MORTEGLIANO



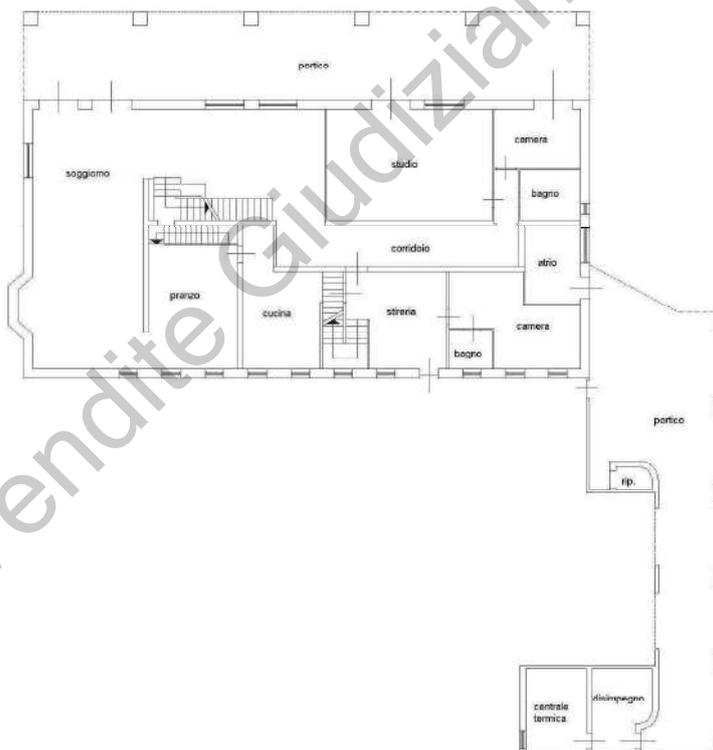
4 – PLANIMETRIE MORTEGLIANO non in scala

Planimetria foglio 28 particella 546 sub.4

PIANTA PIANO INTERRATO
H=2.30m

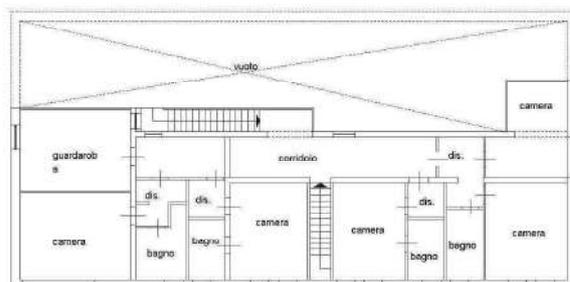


PIANTA PIANO TERRA
H=2.80m



10 metri

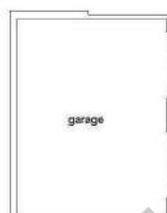
PIANTA PIANO PRIMO
H=2.70m



Istituto Vendite Giudiziarie - Coveg Srl

Planimetria foglio 28 particella 546 sub.5

PIANTA PIANO TERRA
H=3.00m



Planimetria foglio 28 particella 546 sub.6

PIANTA PIANO TERRA
H=3.00m



5 – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di MORTEGLIANO.

...omissis...

Certificato n.11
prot. 2118/risposta

Mortegliano li 04.03.2024

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

(Ai sensi dell'articolo 34 della Legge Regionale n.19 del 11.11.2009 e dell'articolo 18 della Legge n.47 del 28.02.1985 e s.m.i.)

IL RESPONSABILE DELL'ARE SERVIZI TECNICI EDILIZIA PRIVATA - URBANISTICA

VISTA la domanda presentata in data 26.02.2024 protocollo n. 2118 dal signor Peresson Marco residente in Udine **via A. L. Moro 51/1**;

VISTO il Piano Regolatore Generale Comunale vigente;

C E R T I F I C A

in regime di salvaguardia ai sensi della L.R. 21/2015

che i terreni sotto indicati, situati in Comune di Mortegliano, ricadono rispetto alla **variante n. 27** al Piano Regolatore Generale **approvata**, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. **33** del **30.08.2022** immediatamente esecutiva nelle seguenti zone urbanistiche;

Foglio	Mappale	Zona Urbanistica
28	546	Porzione Zona residenziale "B.2" di completamento, Compreso vincolo convenzione, porzione Zona "E.4 CORMOR" agricola di interesse ambientale Compreso ambito PAIR - pericolosità idraulica P1, Compreso vincolo paesaggistico acque pubbliche, porzione Compreso fascia rispetto depuratore fognario, porzione Compreso vincolo filare arboreo soggetto a tutela

Si evidenzia che:

Struttura del paesaggio agrario: Il piano vigente individua sul territorio presenza di elementi strutturali del paesaggio agrario - verde rurale soggetto a tutela (boschetto, filare arboreo, fossi e scoline, ecc.). Deliberazione Consiliare n.30 del 20.09.2002

P.A.I.R.: il Comune di Mortegliano è interessato dal progetto di Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico dei bacini Regionali (PAIR), le norme di attuazione del Progetto di Piano stralcio, con le relative cartografie, sono entrate in vigore il giorno successivo alla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione FVG (BUR n. 51 del 17 dicembre 2014) ed hanno carattere

immediatamente vincolante per le Amministrazioni ed enti pubblici, nonché per i soggetti privati.

ConSORZI: *Eventuali vincoli e relative consistenze a favore dei Consorzi dovranno essere attestati dagli stessi Consorzi;*

Prati Stabili: *Sono fatte salve le disposizioni di tutela di cui alla LR 9/2005, art.11 (Norme regionali per la tutela dei prati stabili naturali).*

Si rilascia la presente, per gli usi consentiti dalle Leggi sopra richiamate con validità annuale (salvo modifiche allo strumento urbanistico).

Dalla visualizzazione del sito Eagle della Regione FVG pare che il terreno ricada tutto in zona "E.4 CORMOR".

Istituto Vendite Giudiziarie - Coveg Srl

6 – CERTIFICATO DI COMMERCIALIZITÀ

Dal Certificato di commerciabilità rilasciato dal Comune di MORTEGLIANO si riporta:

...omissis...

Certificato commerciabilità n.01
prot. 2120/risposta

Mortegliano li 04.03.2024

IL RESPONSABILE DELL'AREA SERVIZI TECNICI EDILIZIA PRIVATA URBANISTICA

VISTA la domanda presentata in data **26.02.2024** protocollo n. **2120** dal geom. Marco Peresson, C.F. PRSMRC69P24L483X, con studio in Udine via A.L.Moro 51/1;

VISTI gli articoli 40 e 41 della Legge 47/85;

VISTA la documentazione agli atti;

ATTESTA

ai sensi della Legge 47/85 articoli 40 e 41 (esecuzione delle sanzioni ai fini della commerciabilità dei beni):

che l'immobile distinto al foglio **28** mappale **546** sub **4,5,6**, è interessato dai seguenti atti/pratiche:

- Concessione Edilizia n. 13/1971 del 28.11.1971 avente ad oggetto "abitazione"
- Concessione Edilizia n. 37/2004 del 25.03.2004 avente ad oggetto "costruzione in deroga, ai sensi dell'art.25 lett. a) delle vigenti N.T.A., di un fabbricato di servizio in ampliamento all'esistente residenza - installazione di serramenti apribili a chiusura del porticato"
- Concessione Edilizia n. 68/2004 del 02.08.2004 avente ad oggetto "variante alla Concessione Edilizia n. 37/2004 del 25.03.2004"

Si rilascia la presente, per gli usi consentiti dalle Leggi sopra richiamate.

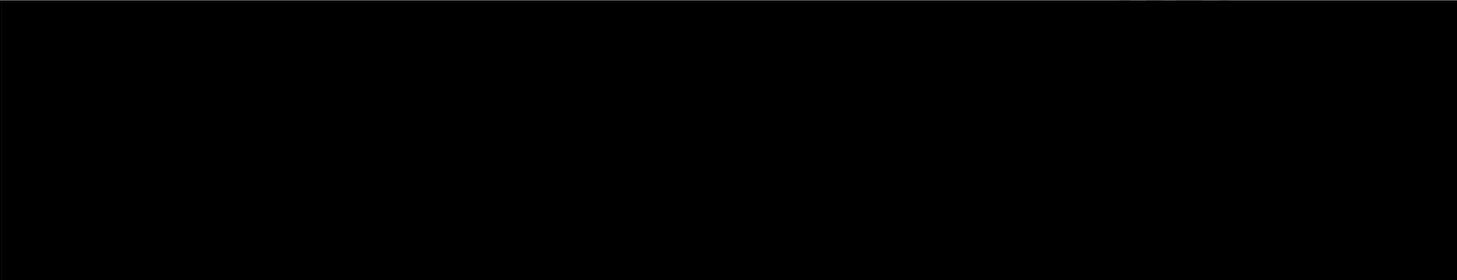
DA NOTARE: nella planimetria catastale non è riportata la piscina e il porticato chiuso che di fatto lo trasforma in veranda. Da regolarizzare se possibile o ripristinare lo stato dei luoghi autorizzati.

7 – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

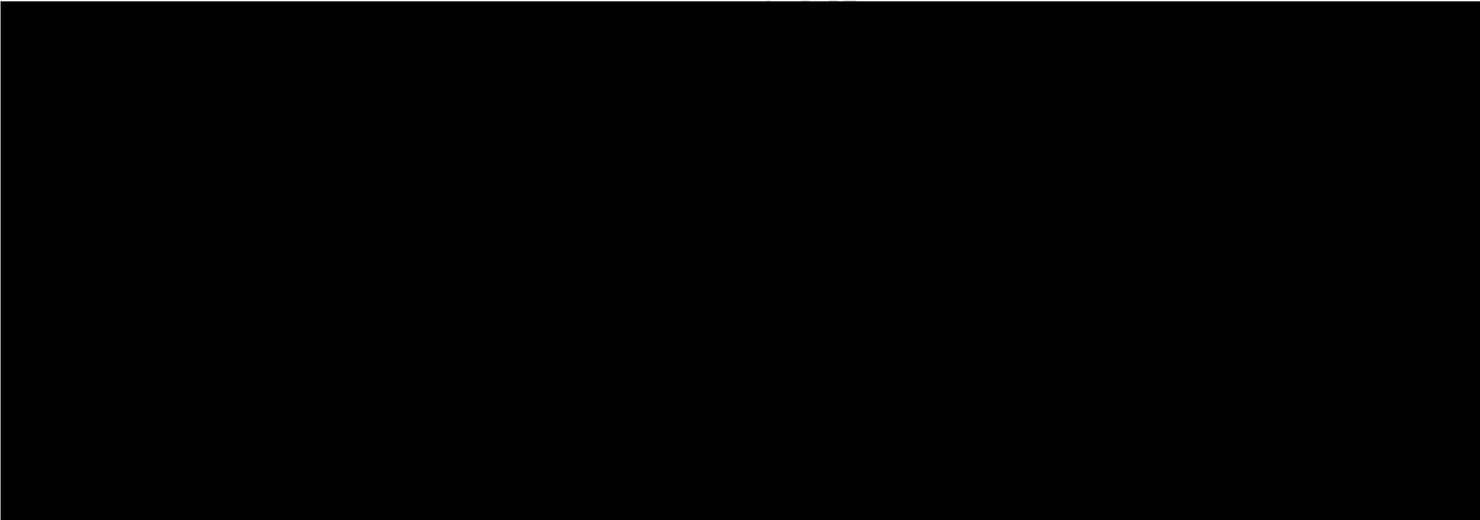
1 - TRASCRIZIONE CONTRO del 22/03/2024 – R.P. 5476 Registro Generale 7005

ATTO GIUDIZIARIO del 15/02/2024 n. 12/2024

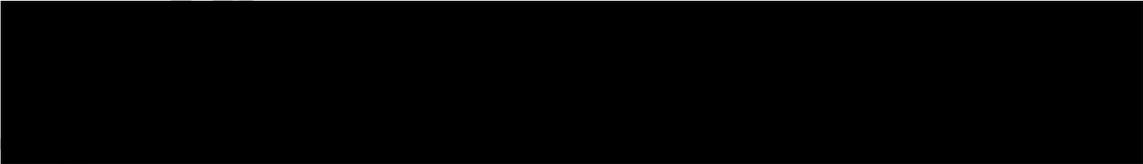
SENTENZA DI AMMISSIONE ALLA PROCEDURA DI APERTURA DI L.G.



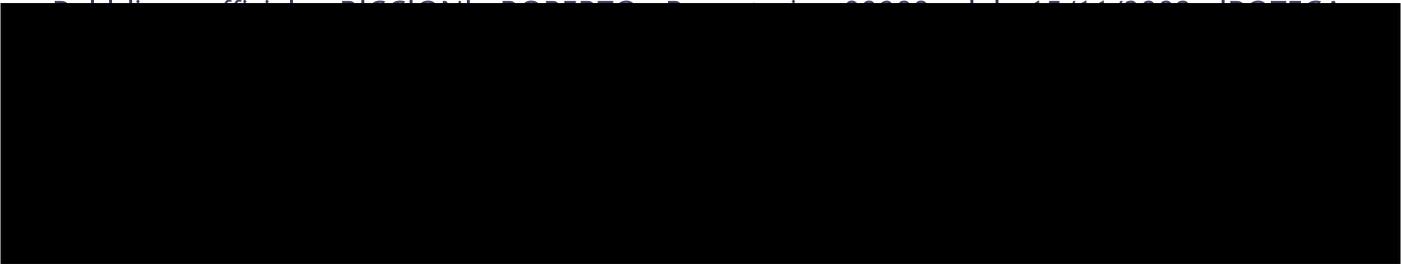
2 - TRASCRIZIONE del 12/10/2004 - Registro Particolare 22488 Registro Generale 32153



3 -TRASCRIZIONE del 19/11/2002 - Registro Particolare 24465 Registro Generale 33468



4 - ISCRIZIONE del 19/11/2002 - Registro Particolare 5464 Registro Generale 33469



8 - METODI GENERALI DI VALUTAZIONE

In generale i metodi di valutazione adottati a livello internazionale (International Valuation Standards IVS), in cui si rilevano in forma trasparente le finalità, il metodo, le eventuali assunzioni e le condizioni limitanti alla base della valutazione, sono i seguenti:

1 - il metodo di confronto di mercato;

2 - il metodo finanziario;

3 - il metodo dei costi.

1 - Il metodo del confronto di mercato si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Al fine di poter utilizzare il metodo di confronto di mercato è necessario avere a disposizione un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni.

2 - Il metodo finanziario si basa sulla capitalizzazione del reddito degli immobili e può essere utilizzato in modo efficace solo quando sono disponibili dati di confronto pertinenti.

3 - Il metodo dei costi (cost approach) è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo come se fosse edificabile e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato.

METODO DI COMPARAZIONE CON ALTRI IMMOBILI

Per la tipologia di stima sono state considerate le fonti dirette rappresentate dai prezzi d'offerta per il segmento in esame nell'area circostante. La ricerca ha permesso di individuare dei comparativi. A partire da tali valori, il procedimento di stima impiegato è sintetico-comparativo. Lo sviluppo di tale procedimento avviene con il metodo delle matrici normalizzate di ampia diffusione in ambito estimativo: ai valori dei beni proposti in vendita sono stati applicati dei coefficienti di ponderazione per rendere più simili tali immobili ai beni trasformati. Pertanto, vengono impiegati dei coefficienti di differenziazione allo scopo di confrontare opportunamente le diverse caratteristiche dei beni oggetto di confronto rispetto ai beni oggetto di stima.

TABELLA DEI CALCOLI

Proposte di vendita	Prezzo richiesto	Superficie commerciale dichiarata in m ²	Prezzo unitario €/m ²	Zona di riferimento	Apprezamenti/deprezzamenti rispetto al Subject (+/-%)			Prezzo medio unitario €/m ²
					posizione	dimensioni	vetustà dotazioni	
Comparabile	€ 700.000,00	916	764,19 €	Rivignano Teor	5%	0%	-10%	€/m ² 725,98
Comparabile	€ 550.000,00	860	639,53 €	Rivignano Teor	5%	0%	-10%	€/m ² 607,56
Comparabile	€ 205.000,00	445	460,67 €	Pozzuolo del F.	5%	-10%	-10%	€/m ² 391,57
Comparabile	€ 1.150.000,00	1100	1.045,45 €	Palazzolo dello S.	5%	10%	-10%	€/m ² 1.097,73
MEDIA DEI VALORI UNITARI								€/m²705,00
DEPREZZAMENTO del -25% PER MANCANZA DI GARANZIA DA VIZI E DIFETTI E DIFFORMITA'								€/m²529,00
SUPERFICIE COMMERCIALE INDICATIVA - LA VENDITA E' A CORPO NON A MISURA								827m²
VALORE IN ARROTONDAMENTO								€ 450.000,00

A seguito degli eventi atmosferici del 24-25 luglio 2023 è stata inoltrata la domanda al Comune di Mortegliano per il danneggiamento del manto di copertura in coppi per una superficie di circa 490mq per un importo sommariamente **stimato prudenzialmente in euro 60.000,00**. Alla domanda non è stato dato seguito. Si decurta tale importo dal valore dell'immobile.

9 – UNICO LOTTO

UNICO LOTTO

per la quota dell'intera proprietà (quota di 1/1)

Si propone un unico lotto di vendita a corpo (e non a misura) degli immobili, nello stato di fatto in cui attualmente si trovano, con le relative accessioni e pertinenze, come di fatto esistenti, con gli oneri e servitù attive e passive di qualsiasi specie (apparenti e non) e in riferimento a quanto riportato negli atti di provenienza.

Catasto fabbricati del Comune di MORTEGLIANO

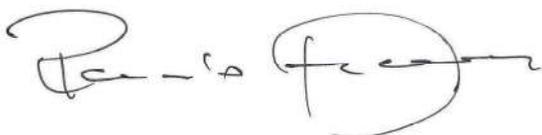
	Foglio	Numero	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da
1	28	546	4	A/8	U	23 vani	Totale: 783m ² Totale escluse aree scoperte**: 755m ²	Euro 3.207,20	VIA GABELLI n.2/A Piano S1-T-1
2	28	546	5	C/6	3	51m ²	Totale: 57m ²	Euro 115,89	VIA GABELLI n.2/A Piano T
3	28	546	6	C/2	5	26m ²	Totale: 31m ²	Euro 51,03	VIA GABELLI n.2/A Piano T

Trattasi di una villa sita in Comune di Mortegliano Via Gabelli n.2.

Si propone il prezzo a base d'asta di € 390.000,00 euro trecentonovantamila/00

Si ringrazia ed ossequia.

Geom. Renato Franz



Geom. Marco Peresson



TRIBUNALE DI UDINE

VERBALE DI GIURAMENTO DI PERIZIA

L'anno 2024 il giorno 08 del mese di luglio 2024 avanti al **G.D. dott. GIANMARCO CALIENNO** sono presenti:

il geom. **Renato FRANZ** nato a Gonars il 30.09.1950, codice fiscale FRN RNT 50P30 E083Q; residente a Gonars in via Roma n. 73/b, con studio professionale associato in Gonars, via Roma n. 73/a, identificato con carta d'identità n. AY 7300732 rilasciata dal Comune di Gonars in data 31.10.2017;

il geom. **Marco Peresson** nato a Udine il 24.09.1969 C.F.: PRSMRC69P24L483X residente a Pasian di Prato via Latisana n.22 e con studio in Udine via Anton Lazzaro Moro n.51 identificato con C.I.: CA44719GI rilasciata dal Sindaco di Pasian di Prato il 25.05.2020, i quali chiedono di prestare il giuramento per la stima degli immobili di

01050100000 su incarico del dott. GIULIANO BIANCO in qualità di Curatore della Liquidazione Giudiziaria nr.4/2024 Sent.12/2024 del Tribunale di Udine.

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

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

Letto, confermato e sottoscritto.



N=-300

E=-3400

Comune: (UD) MORTEGLIANO
Foglio: 28
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.001 metr
Protocollo pratica T81825/2024
24-Feb-2024 19:24:34

I Particella: 546

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Sclosa Flavio
Isritto all'albo:	Geometri
Prov. Udine	N. 2951

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine**

Comune di Mortegliano
Sezione: Foglio: 28 Particella: 546

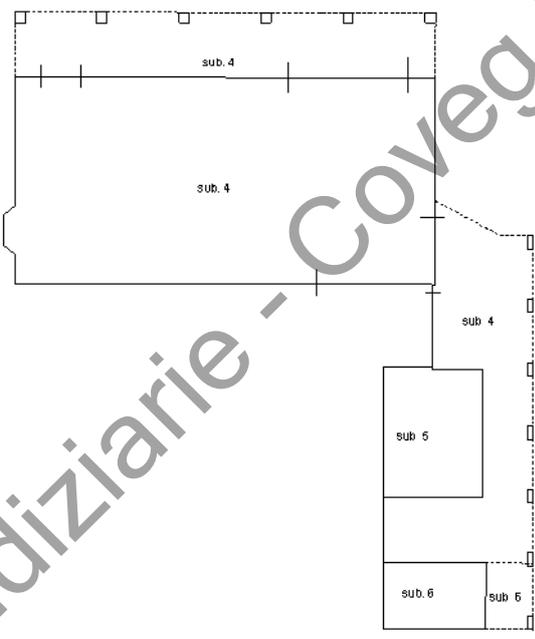
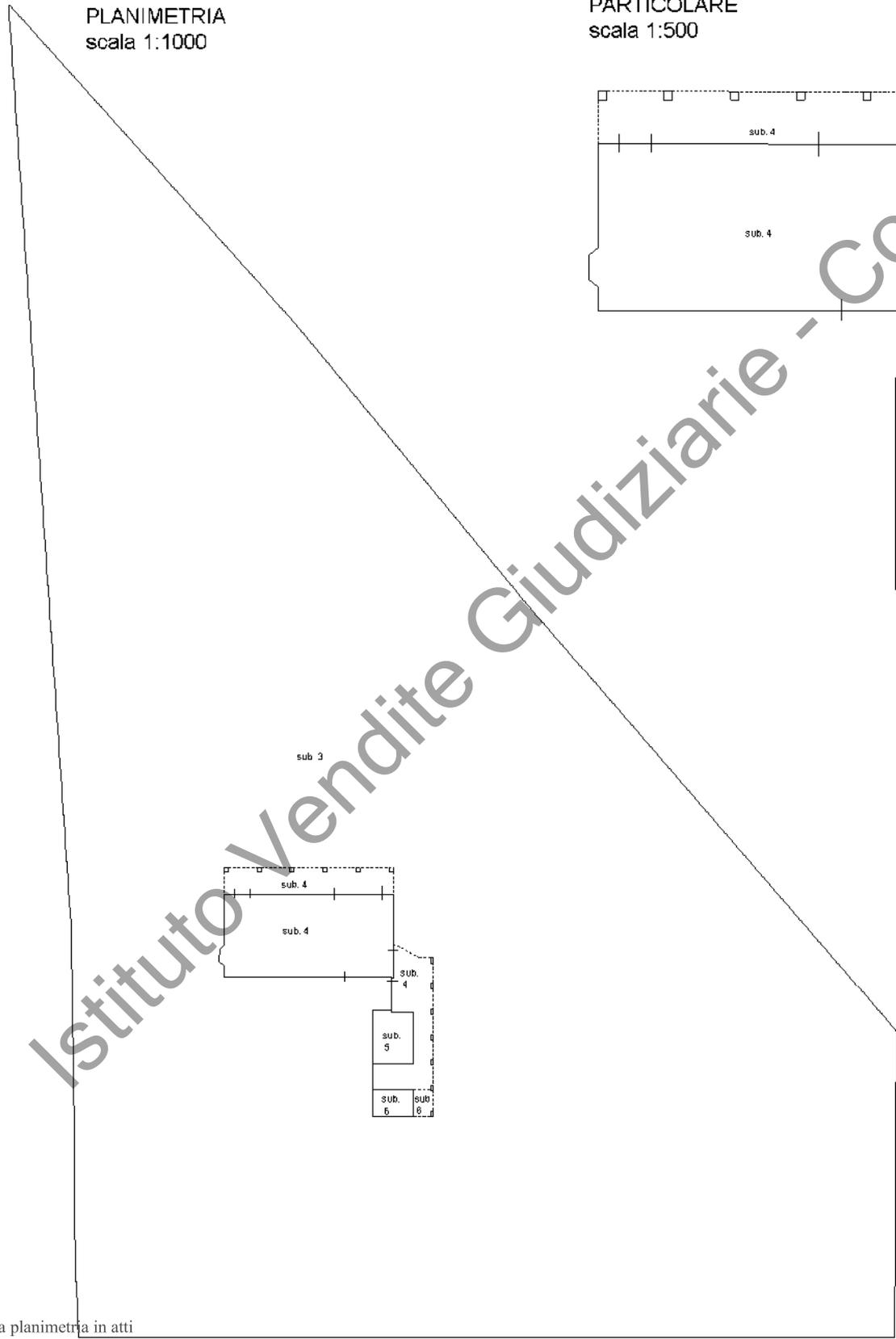
Protocollo n. UD0028314 del 02/02/2005
Tipo Mappale n. 229682 del 01/09/2004

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

PLANIMETRIA
scala 1:1000

PARTICOLARE
scala 1:500



Ultima planimetria in atti

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/04/2024 - Comune di MORTEGLIANO(F756) - < Foglio 28 Particella 546 >

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune MORTEGLIANO	Sezione	Foglio 28	Particella 459	Tipo mappale 229682	del: 01/09/2004
-----------------------	---------	--------------	-------------------	------------------------	--------------------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2						SOPPRESSO

Comune MORTEGLIANO	Sezione	Foglio 28	Particella 546	Tipo mappale 229682	del: 01/09/2004
-----------------------	---------	--------------	-------------------	------------------------	--------------------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
3	via gabelli	2A	T			BCNC
4	via gabelli	2A	S1T-1			ABITAZIONE IN VILLA
5	via gabelli	2A	T			POSTO AUTO COPERTO
6	via gabelli	2A	T			LOCALE DI DEPOSITO

Visura telematica

Istituto Vendite Giudiziarie - Coveg Srl

Compilata da:
Scola Flavio
Iscritto all'albo:
Geometra
Prev. Udine N. 2951

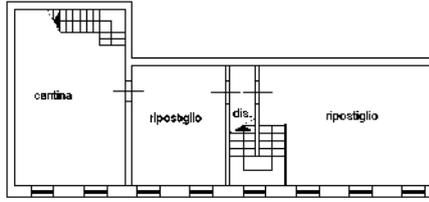
Identificativi Catastali:
Sezione: 28
Foglio: 28
Particella: 546
Subalterno: 4

Dichiarazione protocollo n. UD0028314 del 02/02/2005
Pianimetria di u.i.v. in Comune di Mortegliano
Via Gabelli civ. 2A

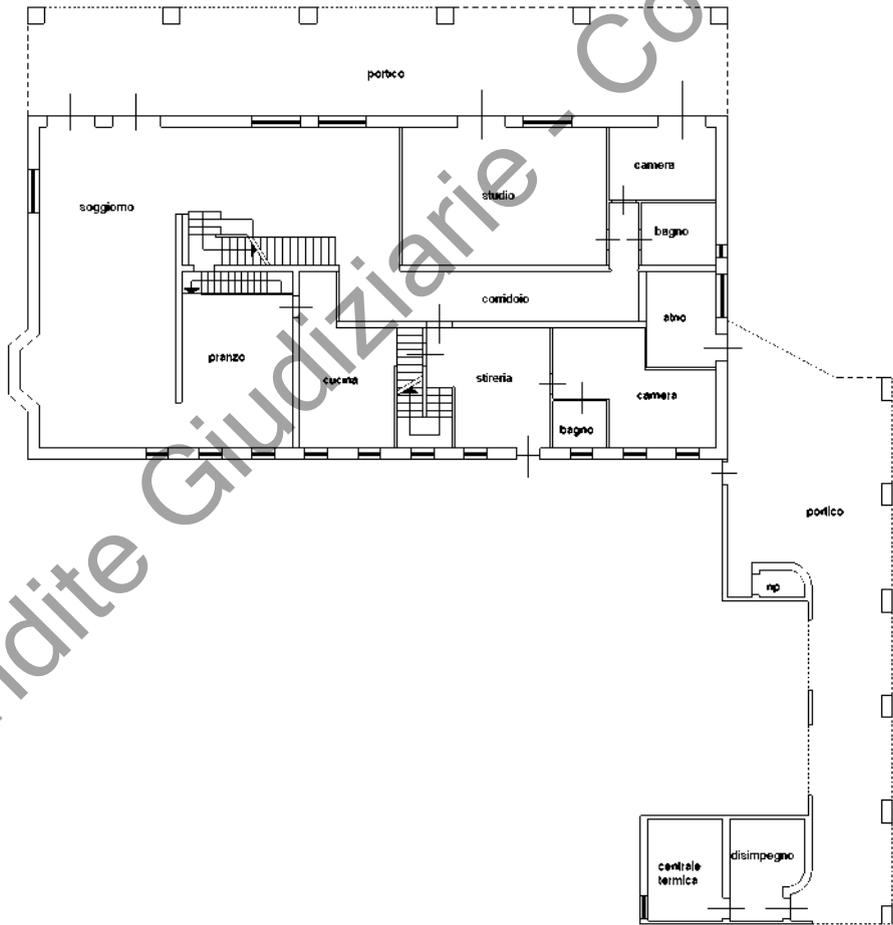
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Udine

Scala 1: 200

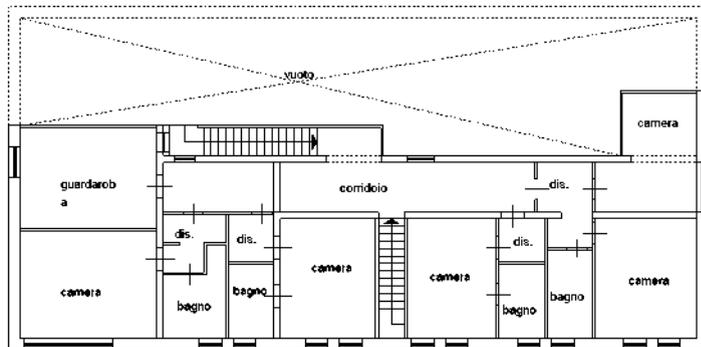
PIANTA PIANO INTERRATO
H=2.30m



PIANTA PIANO TERRA
H=2.80m



PIANTA PIANO PRIMO
H=2.70m



Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine**

Dichiarazione protocollo n. UD0028314 del 02/02/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Mortegliano

Via Gabelli

civ. 2A

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 28

Particella: 546

Subalterno: 5

Compilata da:

Sciosa Flavio

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Udine

N. 2951

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA
H=3.00m



Istituto Vendite Giudiziarie - Coveg Srl

Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine**

Dichiarazione protocollo n. UD0028314 del 02/02/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Mortegliano

Via Gabelli

civ. 2A

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 28

Particella: 546

Subalterno: 6

Compilata da:

Sciosa Flavio

Iscritto all'albo:

Geometri

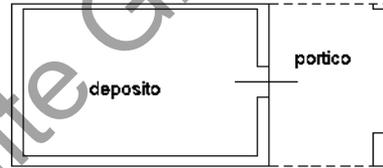
Prov. Udine

N. 2951

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA
H=3.00m



Istituto Vendite Giudiziarie - Coveg Srl

Ultima planimetria in atti

LOTTO 5

TRIBUNALE di UDINE

L.G. 4/2024

Sent. 12/2024

Ditta



RAPPORTO di VALUTAZIONE Attico a LIGNANO SABBIA DORO Punta Faro

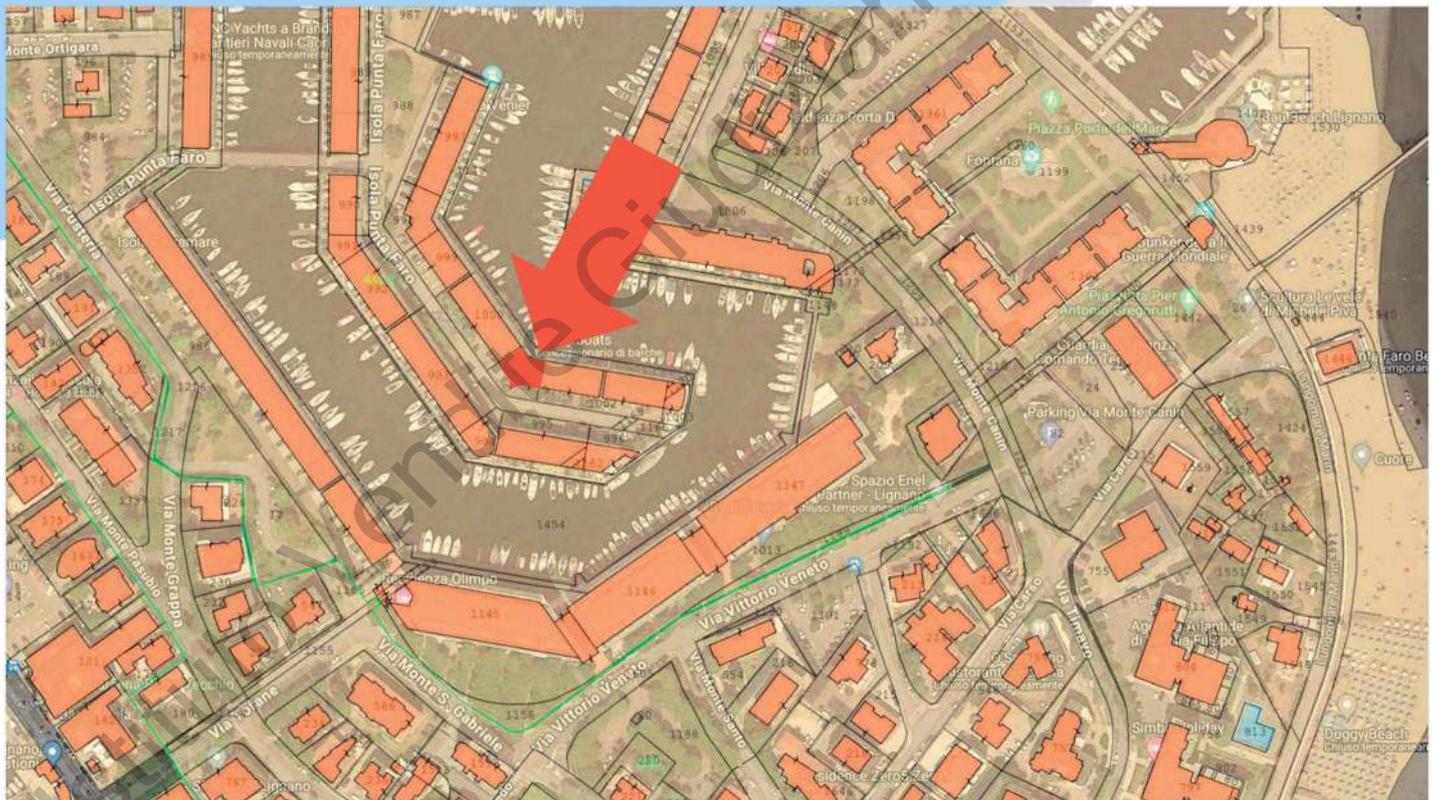


Foto:

ATTICO a LIGNANO SABBIA DORO – Punta Faro

Giudice Delegato:

DOTT. GIANMARCO CALIENNO

Curatore:

DOTT. GIULIANO BIANCO

Geom. RENATO FRANZ
Geom. MARCO PERESSON

Via Roma n.73 – Gonars (UD)
Via A. L. Moro, n. 51/1 – Udine

Email: renato.franz@virgilio.it
Email: marcoperesson@gmail.com

Cell. Franz 337543044
Cell. Per. 340 7616752

INDICE

PREMESSA, ASSUNZIONI e LIMITI DELLA PERIZIA	2
1 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	3
2 – DESCRIZIONE	6
3 – FOTOGRAFIE	8
4 – PLANIMETRIE CATASTALI DEGLI IMMOBILI.....	10
5 – CERTIFICATI RILASCIATI DAL COMUNE DI LIGNANO SABBIA DORO	12
6 – TRASCRIZIONI e ISCRIZIONI.....	15
7 – METODI GENERALI DI VALUTAZIONE	21
8 – LOTTO UNICO DI LIGNANO SABBIA DORO	23

PREMESSA, ASSUNZIONI e LIMITI DELLA PERIZIA

PREMESSA

Il presente rapporto di valutazione viene redatto dai tecnici geom. Renato Franz e geom. Marco Peresson di Udine (UD) regolarmente iscritti all'Albo dei Geometri di Udine e a quello dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Udine su incarico del **Signor Curatore Dott. BIANCO GIULIANO** codice fiscale BNCGLN57C09F832P con studio in Udine Via Mentana n.10 email giuliano.bianco@studiobiancoudine.it , telefono [0432 508412](tel:0432508412) in qualità di Curatore della liquidazione giudiziale L.G. 4/2004 Sent. 12/2024 del Tribunale di Udine nei confronti della società [REDACTED]

ASSUNZIONI E LIMITI DELLA PERIZIA

Assunzioni e limiti della perizia:

- sugli immobili è stato effettuato il primo sopralluogo in data 27 febbraio 2024;
- le visure catastali sono state effettuate a febbraio 2024;
- le superfici degli immobili sono desunte dalle visure catastali e dalle planimetrie catastali. Si evidenzia che la valutazione finale e la vendita è comunque da considerarsi a corpo e non a misura. Di conseguenza il valore proposto è l'unico elemento valutativo dell'immobile a prescindere dalla superficie e destinazione dello stesso.
- NON sono stati effettuati rilievi strumentali per la misurazione degli immobili in quanto la vendita è a corpo;
- i dati riportati in perizia in ordine alla situazione edilizia derivano dai certificati e documentazione rilasciata dal Comune di LIGNANO SABBIA D'ORO.

SPESE CONDOMINIALI

Gli immobili in questione, sono ricompresi all'interno di un condominio, pertanto ai sensi del quarto comma dell'art. 63 disp. att. del Codice Civile vige la solidarietà tra acquirente e venditore con il limite delle spese maturate nell'ultimo anno e nell'anno precedente la vendita. L'aggiudicatario, pertanto, in seguito al trasferimento della proprietà del bene, potrebbe essere chiamato a rispondere di tali spese nella misura di quanto non già soddisfatto dalla Curatela con facoltà di rivalsa nei confronti della procedura."

DEFINIZIONE DEL RAPPORTO DI VALUTAZIONE E VENDITA FORZATA

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

Valore di vendita forzata

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

I – IDENTIFICAZIONE CATASTALE

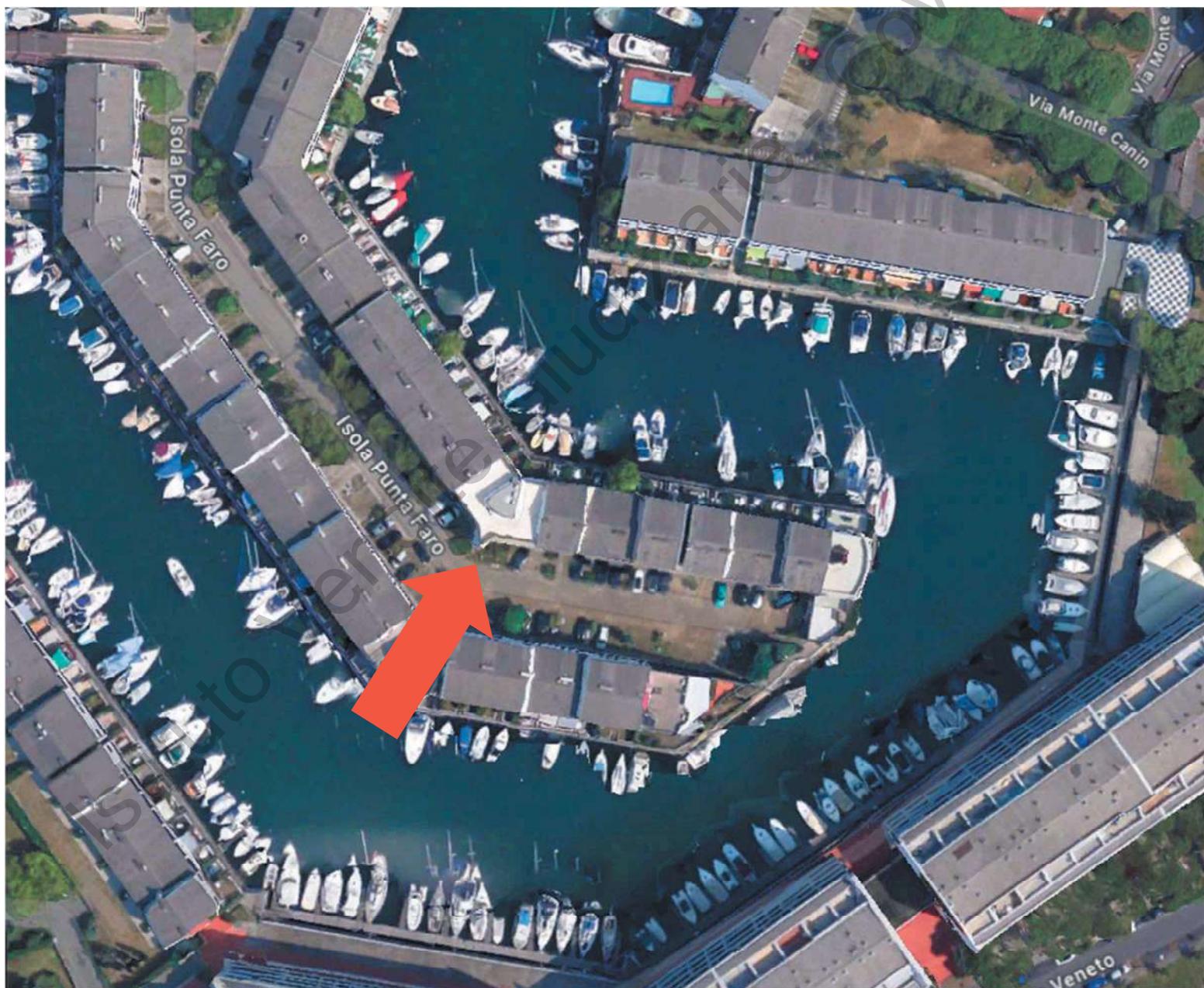
Trattasi di un attico in Lignano Sabbiadoro nella zona denominata Punta Faro il cui accesso avviene attraverso il ponte in legno.

Catasto fabbricati del Comune di LIGNANO SABBIAADORO

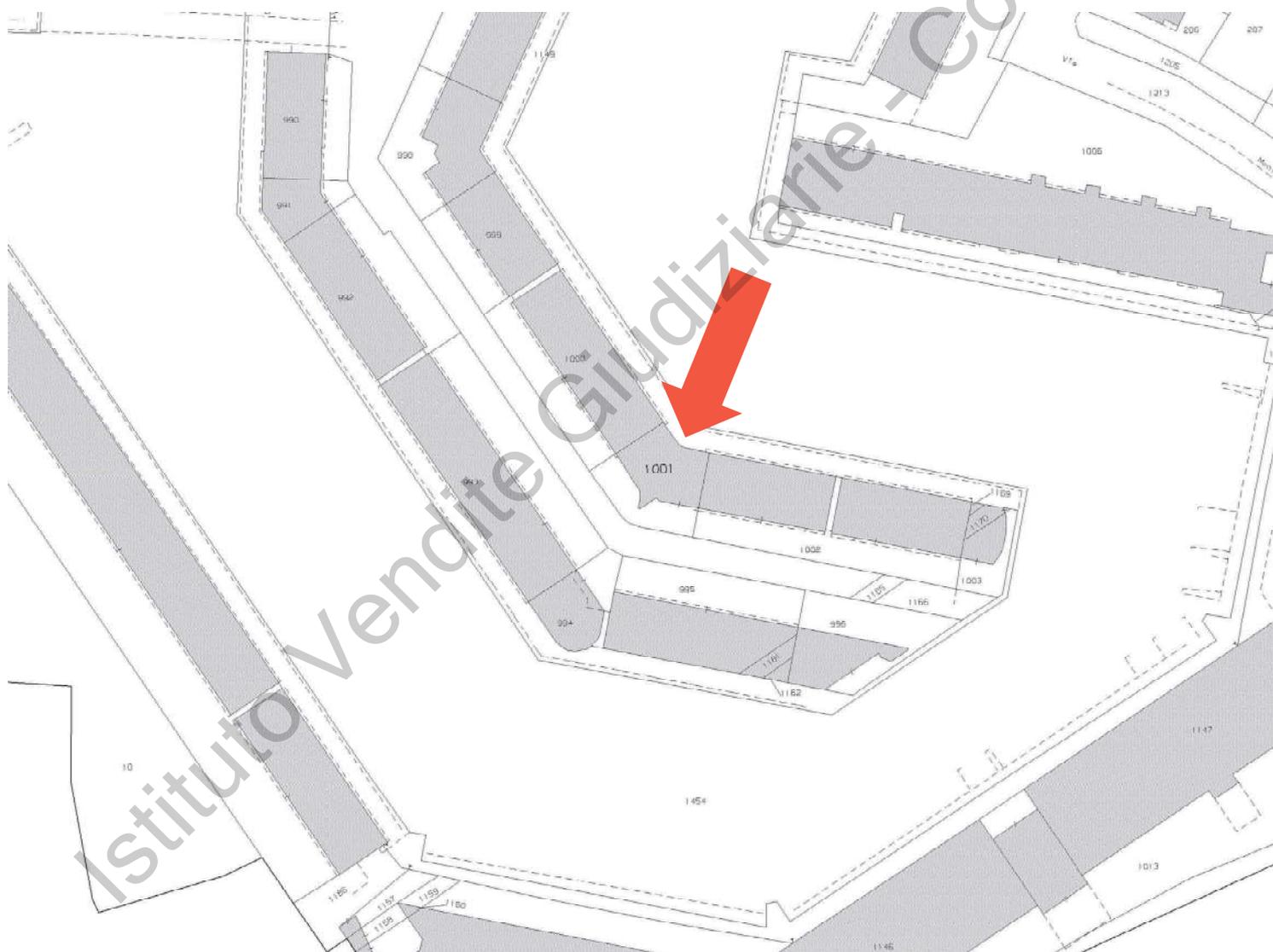
N.	Foglio	Numero	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da
1	44	1001	2	C/6	4	44m'	Totale: 44 m ²	Euro 124,98	VIA MONTE ADAMELLO n. 61 Piano T
2	44	1001	10	A/3	7	8,5 vani	Totale: 175 m ² Totale escluse aree scoperte**: 166 m ²	Euro 1031,62	VIA MONTE ADAMELLO. 61 Piano 2-3

Trattasi di un attico con autorimessa facente parte dell'ampio complesso di edifici identificati come "Terra-Mare", sito in zona Punta Faro, all'estremità della penisola di Lignano Sabbiadoro.

Immagine da google dell'immobile in LIGNANO SABBIA DORO
NON in scala



Mappa LIGNANO SABBIADORO
NON in scala



2 – DESCRIZIONE

Trattasi di un attico con autorimessa facente parte dell'ampio complesso di edifici identificati come "Terra-Mare", sito in zona Punta Faro, all'estremità della penisola di Lignano Sabbiadoro.

Il complesso immobiliare è stato realizzato nel 1975 e successivamente ha subito delle manutenzioni di cui l'ultima nel 2018.

Successivamente alla manutenzione, l'attico non è stato abitato.

L'appartamento si trova al livello secondo del blocco di "angolo" del fronte edificato, ed è caratterizzato dalla presenza di piani sfalsati, comprende una autorimessa al livello terra ed un ampio lastrico in copertura, corrispondente all'intera estensione del sottostante appartamento (per un'area totale di circa 150mq misurati al perimetro); all'edificio si accede dalla viabilità interna al complesso residenziale, da una strada carrabile/pedonale di servizio e dal ponte in legno.

Il piano secondo, dove si sviluppa l'appartamento è composto da: zona giorno, disbrigo, cucina, studio, disimpegno, due camere e due bagni; attraverso le scale si accede al lastrico di copertura costituito dalla terrazza, un ripostiglio e dal vano tecnico.

Sommariamente le principali finiture dell'appartamento sono:

pavimentazioni: prevalentemente in legno;

rivestimenti interni: prevalentemente con intonaco per interni tinteggiato sulle pareti e/o parzialmente rivestito da piastrelline in una parete della camera e nei bagni.

serramenti esterni: posti in opera recentemente del tipo in pvc color bianco con tapparelle elettriche;

impianti: l'impianto elettrico è posto sottotraccia; il vano tecnico è nel piano di copertura. Da verificare la funzionalità visto che il sopralluogo è stato solo a vista.

Al piano terra è ubicata l'autorimessa.

L'appartamento si trova in ottime condizioni di manutenzione essendo stato oggetto della recente manutenzione anche se si rilevano delle screpolature vicino al vetro divisorio dello studio con la cucina e delle macchie di umidità. Il basculante dell'autorimessa è da manutentare.

Il tutto è sostanzialmente meglio rappresentato nelle planimetrie catastali e nella documentazione fotografica allegata oltre dal necessario sopralluogo.

Istituto Vendite Giudiziarie Cover Srl

3 – FOTOGRAFIE

Immobile da cui si accede



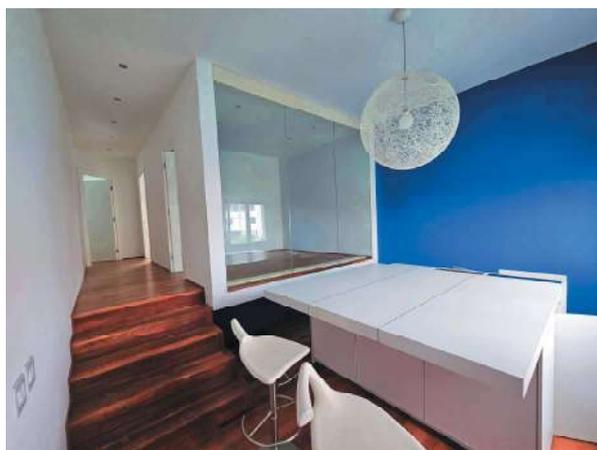
Vista dalla terrazza

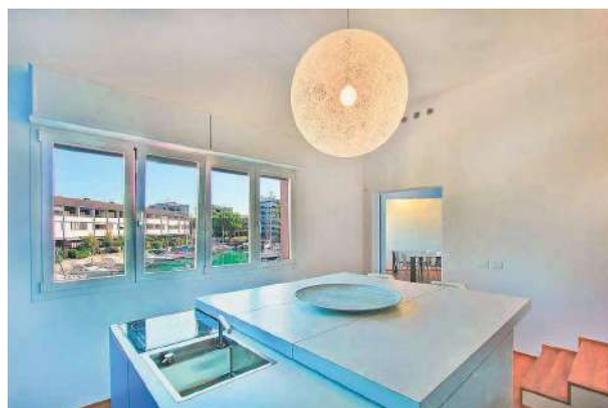


Interno



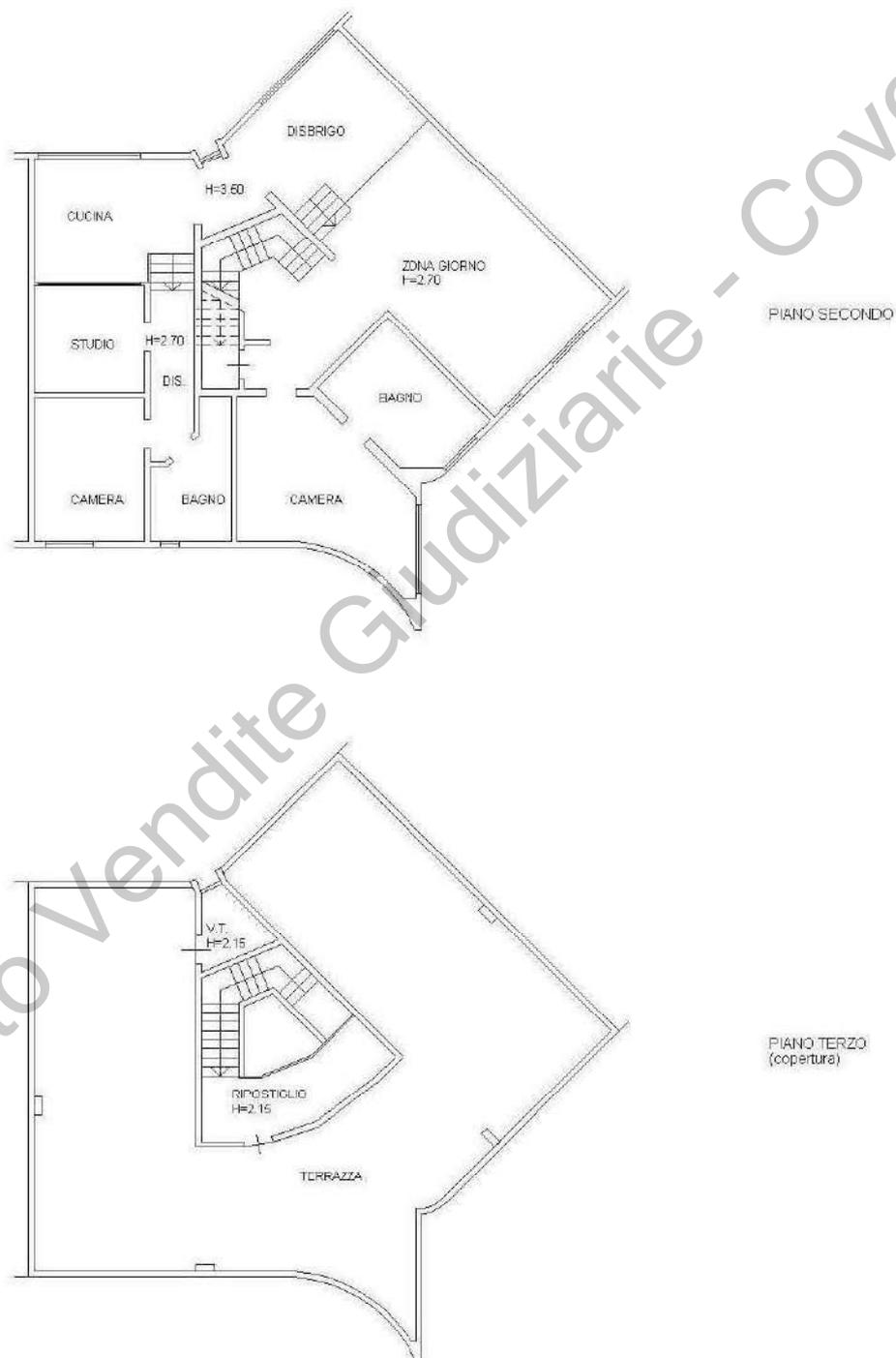
cucina con vetro da installare meglio



Terrazza**Soggiorno****Soggiorno****Bagno****Cucina****Cucina con piano cottura a scomparsa**

4 – PLANIMETRIE LIGNANO SABBIADORO non in scala

Planimetria Lignano Foglio 44 particella 1001 sub.2 Cat.A/3 – piano 2 e 3

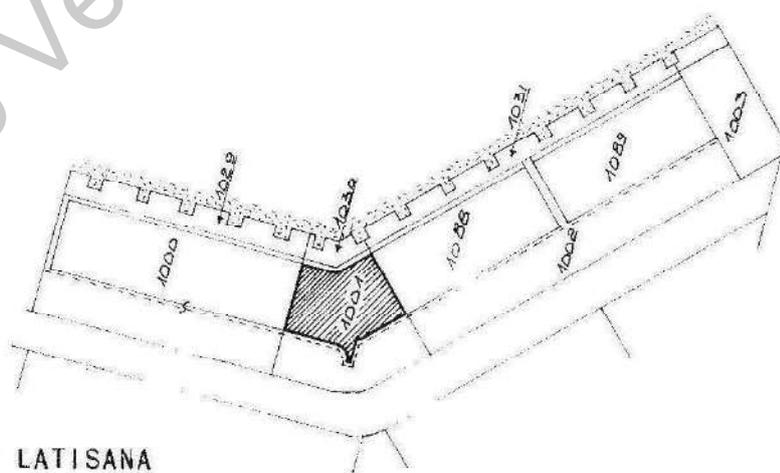
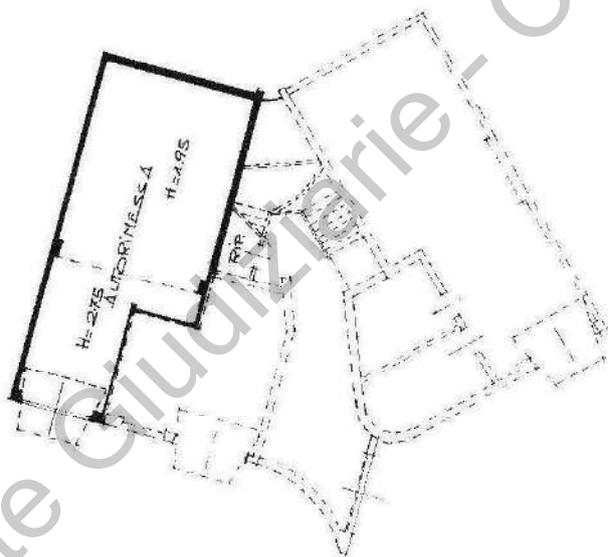


Planimetria Lignano Foglio 44 particella 1001 sub.2 Cat.C/6

Angolo G/2

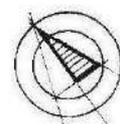
U.I. n. 2

PIANTA PIANO TERRA



COMUNE CENSUARIO DI LATISANA
LIGNANO SABBIA D'ORO
F.44 all. 5 mappale 1001

ORIENTAMENTO



5 – CERTIFICATI RILASCIATI DA LIGNANO SABBIADORO

Dal certificato urbanistico rilasciato dal Comune di LIGNANO SABBIADORO.

...omissis...

“Ns rif. 7160 del 28/02/2024

Pratica CDU-61-2024

LA RESPONSABILE DELLA U.O.

URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

Visto l'art. 30 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.;

Visto l'art. 41 della L. 47/85 e s.m.i.;

Vista l'istanza presentata in data 28/02/2024 prot. 7160 ;

Visto il vigente strumento urbanistico comunale, Var. 37 al P.R.G.C., divenuto esecutivo a seguito della sua pubblicazione sul BUR – Bollettino Ufficiale della Regione Autonoma Friuli - Venezia Giulia in data 26/01/2005;

Vista la modifica alle Norme Tecniche di Attuazione mediante, Var. 48 al P.R.G.C., divenuta esecutiva a seguito della sua pubblicazione sul BUR – Bollettino Ufficiale della Regione Autonoma Friuli- Venezia Giulia in data 22/02/2017;

Visto l'art. n. 15 della L. 183/2011 e s.m.i.,

Visti gli atti d'Ufficio;

certifica

Che l'area sita in questo Comune, prospiciente via Monte Adamello e contraddistinta catastalmente al Foglio 44 Particella 1001 della quale fanno parte i Subalterni 2 e 10, è individuata nel vigente strumento urbanistico comunale, come ***“Zona B1 di completamento, intensiva”***, con indice di edificabilità fondiaria pari a 1.00 mc/mq, in regime di permesso di costruire edilizio diretto, come disciplinato dalle disposizioni urbanistiche di cui all'art. 5 delle N.T.A. della vigente variante al P.R.G.C.;

Che la predetta area, è ricompresa nell'ambito del Piano di lottizzazione denominato ***“Terramare”*** del comprensorio di ***“Punta Faro”***, convenzionato con

atto Rep. n. 409 del 10-02-1975 a rogito del Segretario comunale; P.d.L. autorizzato dal Sindaco con provvedimento n. 3902 del 21-02-1975, successivamente revocato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 23-01-2018;

Che l'area stessa, è pertinenza urbanistica del fabbricato ad uso residenziale denominato "Blocco G2", realizzato con concessione edilizia n. 4075 del 18-11-1975 e successiva concessione in variante n. 4675 del 29-05-1979, dichiarato agibile con provvedimento n. 3469 del 02-06-1982;

Che l'area di che trattasi è classificata dal Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni, a pericolosità idraulica moderata (P1) e di rischio medio (R2), per la quale valgono le prescrizioni riportate nelle N.T.A. del predetto Piano di Gestione, adottato con delibera della Conferenza istituzionale permanente dell'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali, n. 3 del 21.12.2021, ai sensi degli artt. 65 e 66 del D. Lgs. 152 del 2006;

Rilascia la presente certificazione su richiesta del signor Peresson Marco, in carta resa legale per gli usi consentiti dalla Legge."

In base alla richiesta di accesso agli atti, l'ufficio tecnico del Comune di Lignano Sabbiadoro ha trasmesso mediante pec i seguenti documenti in formato pdf :

- **concessione edilizia n. 4075 del 18-11-1975** e successiva **concessione in variante n. 4675 del 29-05-1979**, dichiarato agibile con provvedimento n. 3469 del 02-06-1982;

- **autorizzazione n. A/ 2.229 Prot. n.5.180 del 5.3.90** per "Lavori di ristrutturazione interna consistente nella fusione di due alloggi ubicati nello stesso piano.-

-Edificio G2 Località Punta Faro.-"

- **Denuncia di Inizio Attività (DIA)** presentata il 05.3.2009 prot.8972 progetto per lavori di straordinaria manutenzione per modifiche interne di alcune pareti;
- **Comunicazione di inizio lavori per attività edilizia libera asseverata** c_e584 - Comune di Lignano Sabbiadoro REGISTRO UFFICIALE N. 0001014/I del 11/01/2018.

Il progetto è stato presentato ai sensi dell'art. 16bis punto 1 lettera a) della L.R. 19 dell'11 novembre 2009, ovvero "interventi di manutenzione straordinaria ai sensi delle leggi di settore. ivi compresi quelli di frazionamento o fusione di unità immobiliari preesistenti" quindi subordinato a Comunicazione di Attività Edilizia Libera Asseverata. in sanatoria ai sensi dell'art. 51 punto 4bis della medesima legge.

"In dettaglio i lavori constano in:

- *Il livello terra non viene interessato da interventi;*
- *L'unità al livello secondo viene pesantemente riorganizzata, aprendo un open space nell'ala del lato est, in modo tale da permettere il doppio affaccio della zona giorno e valorizzando le diverse quote dei pavimenti; la cucina viene realizzata a completare i vani con vista verso il canale, mentre un disbrigo serve a collegare lo studio, la camera più piccola ed il bagno comune. A fianco dell'ingresso principale si trova la camera matrimoniale dotata di servizio padronale;*
- *Dall'ingresso si sale, attraverso la scala, al piano soprastante, dove un ripostiglio viene demolito a favorire l'accessibilità dell'ampia terrazza dotata di vano tecnico.*
- *Tutti gli interventi sopra descritti accomunati da un generale ammodernamento dei materiali di finitura (pavimenti in legno, bagni in mosaico, arredi moderni. ..) e degli impianti tecnologici."*

Gli elaborati comunali e le planimetrie catastali risultano conformi allo stato dei luoghi.

6 – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dall'ispezione tramite il programma Geoweb presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Udine per identificativo catastale in data 05 marzo 2024 sono emerse le seguenti formalità:

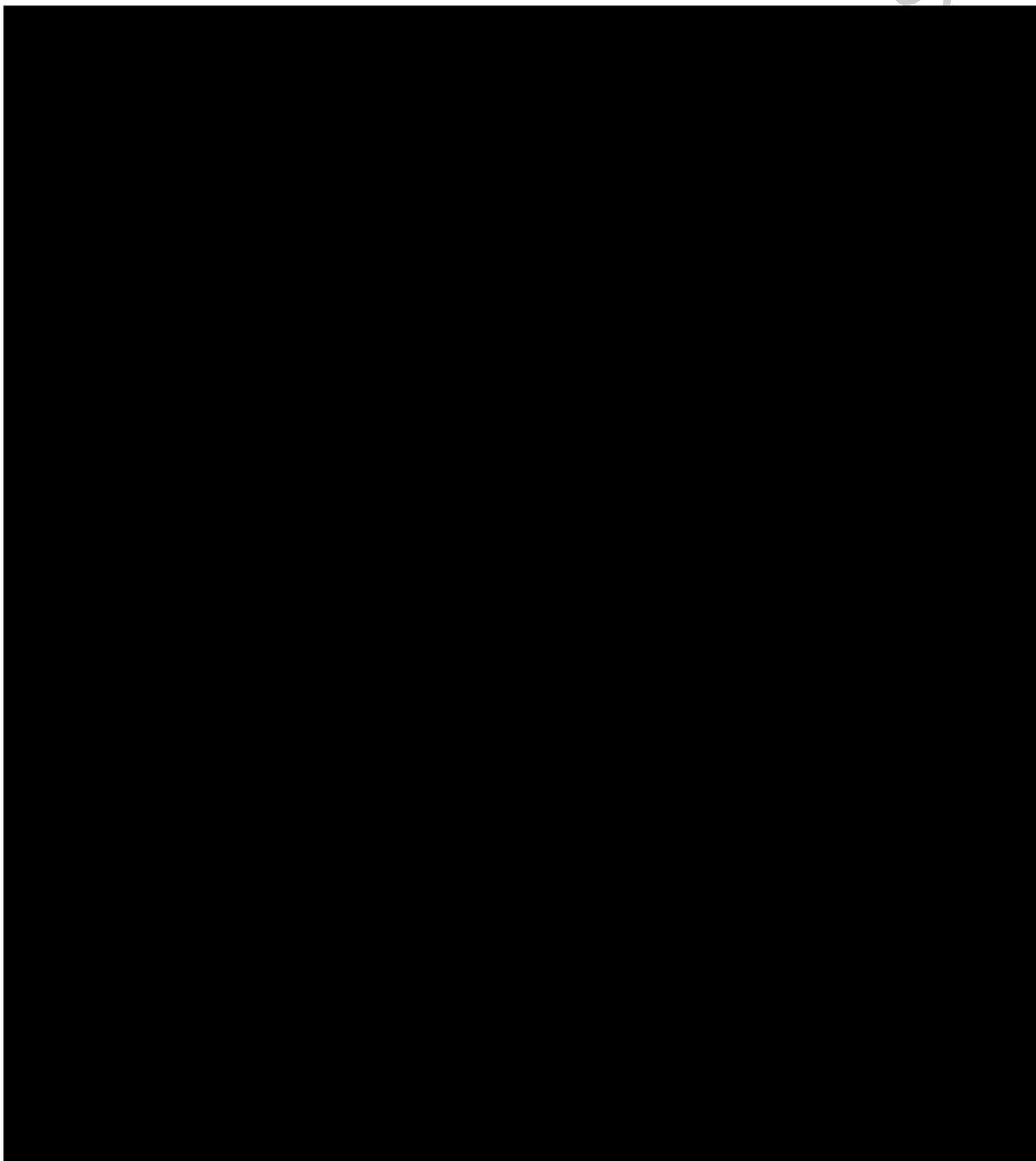
1 - ISCRIZIONE del 04/07/2006 – R.P.4493 R.G.21596

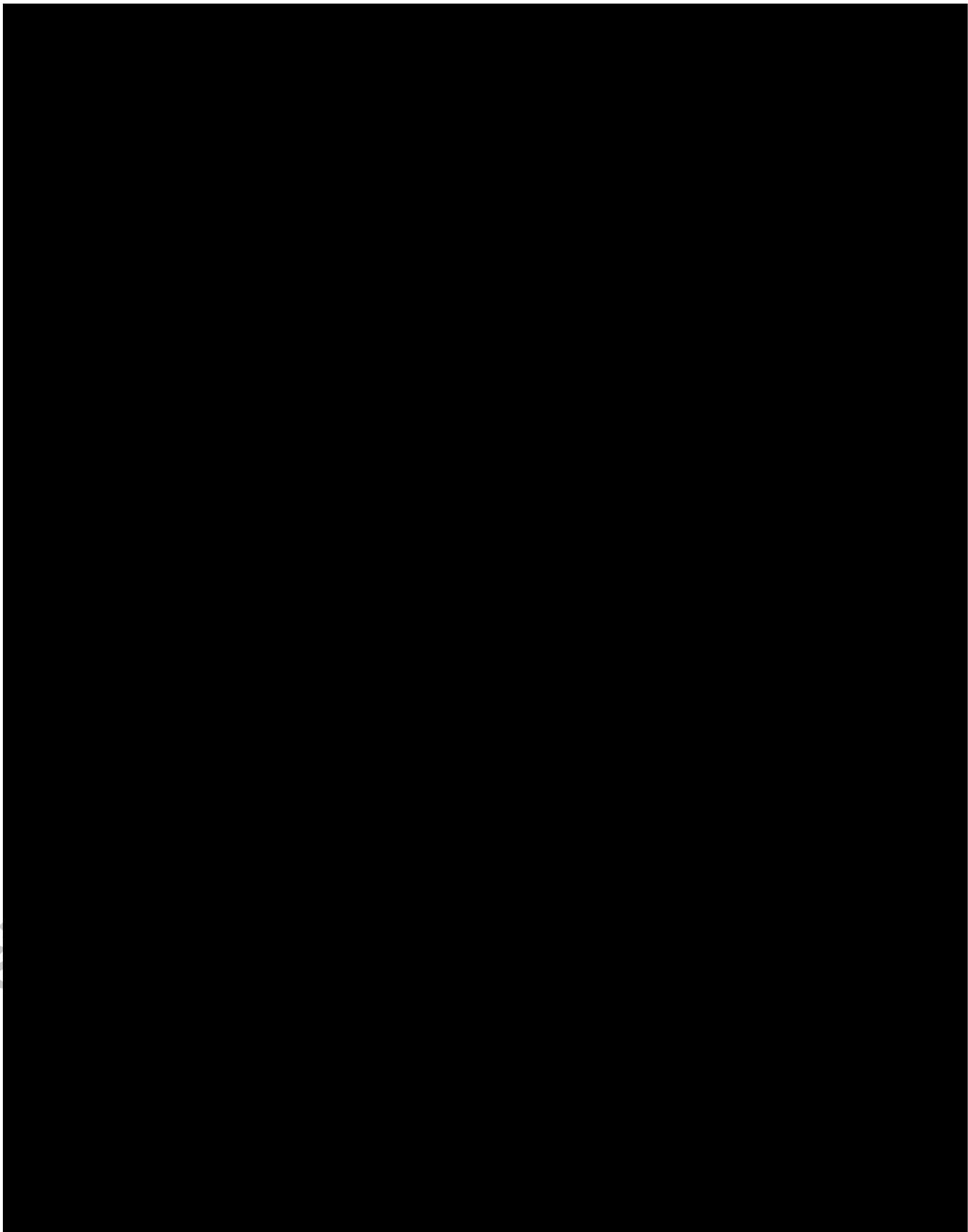
DETTA TRASCRIZIONE ANDAVA CANCELLATA CON LA VENDITA
DEGLI IMMOBILI

2 - TRASCRIZIONE del 22/01/2008 – R.P. 1266 R.G. 1875

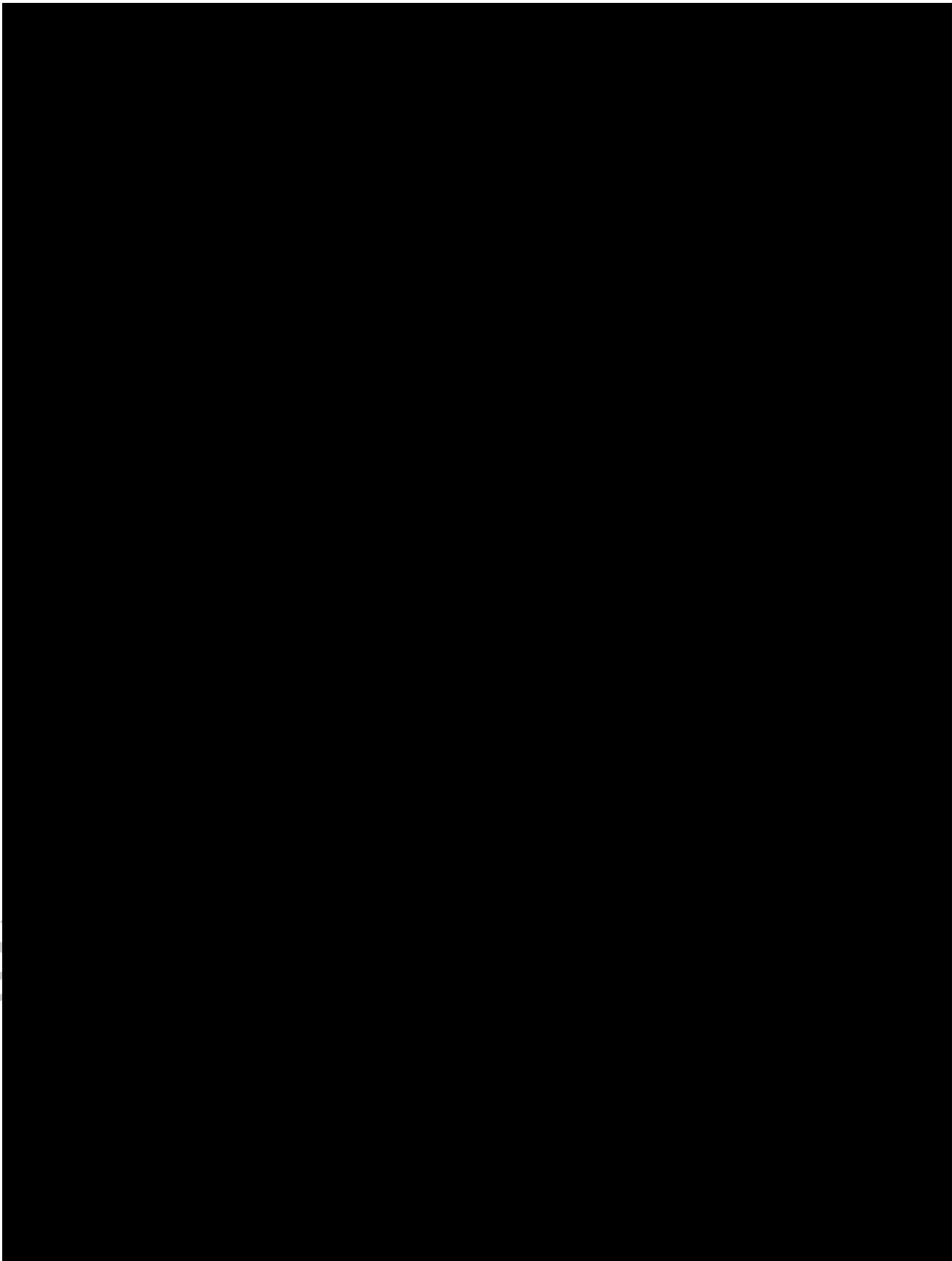
3 - TRASCRIZIONE DELL'ATTO DI PROVENIENZA
del 18/03/2008 – R.P. 5551 R.G. 8068

Srl

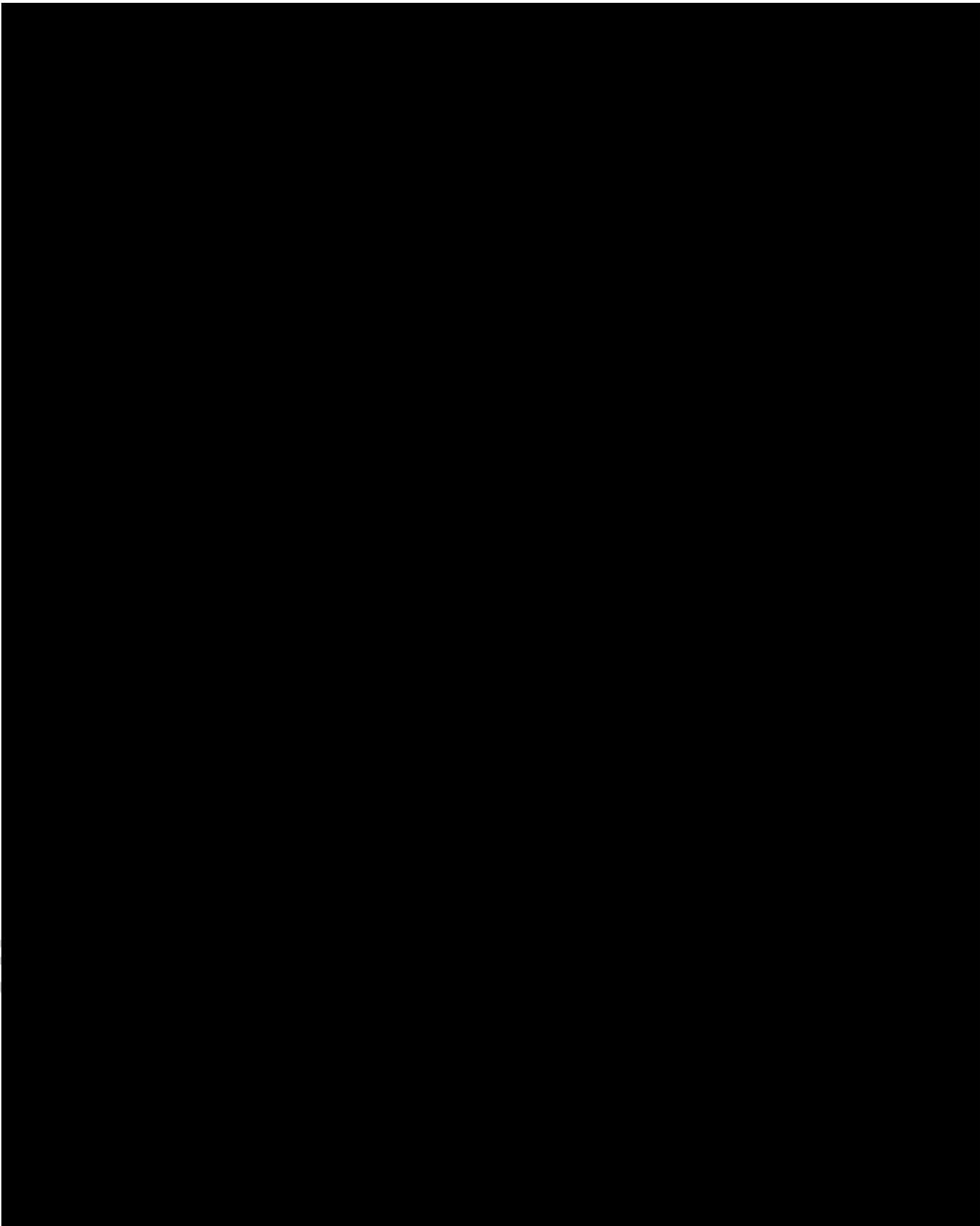




19



19



4 - TRASCRIZIONE CONTRO del 22/03/2024 – R.P. 5476 Registro Generale 7005

ATTO GIUDIZIARIO del 15/02/2024 n. 12/2024

SENTENZA DI AMMISSIONE ALLA PROCEDURA DI APERTURA DI L.G.

Istituto Vendite

7 - METODI GENERALI DI VALUTAZIONE

In generale i metodi di valutazione adottati a livello internazionale (International Valuation Standards IVS), in cui si rilevano in forma trasparente le finalità, il metodo, le eventuali assunzioni e le condizioni limitanti alla base della valutazione, sono i seguenti:

- 1 - il metodo di confronto di mercato;**
- 2 - il metodo finanziario;**
- 3 - il metodo dei costi.**

1 - Il metodo del confronto di mercato si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Al fine di poter utilizzare il metodo di confronto di mercato è necessario avere a disposizione un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni.

2 - Il metodo finanziario si basa sulla capitalizzazione del reddito degli immobili e può essere utilizzato in modo efficace solo quando sono disponibili dati di confronto pertinenti.

3 - Il metodo dei costi (cost approach) è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo come se fosse edificabile e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato.

TIPOLOGIA DI STIMA UTILIZZATA

Per la tipologia di stima sono state considerate le fonti dirette rappresentate dai prezzi d'offerta per il segmento in esame nel complesso immobiliare e la possibilità realizzativa dell'immobile derivante dai tentativi di vendita successivi alla sistemazione dell'attico. A partire da tali valori, il procedimento di stima impiegato è sintetico-comparativo. Lo sviluppo di tale procedimento avviene con il metodo delle matrici normalizzate di ampia diffusione in ambito estimativo: ai valori dei beni proposti in vendita sono stati applicati dei coefficienti di ponderazione per rendere più simili tali immobili ai beni trasformati. Pertanto, vengono impiegati dei coefficienti di differenziazione allo scopo di confrontare opportunamente le diverse caratteristiche dei beni oggetto di confronto rispetto ai beni oggetto di stima.

Si propone il prezzo di euro 600.000,00 a cui si applica l'usuale deprezzamento del 25% per l'assenza di garanzia di vizi, difformità ed altro nell'attuale vendita a corpo.

Prezzo proposto a base d'asta: euro 450.000,00 (euro quattrocentocinquantamila/00)

8 – UNICO LOTTO DI LIGNANO SABBIADORO

UNICO LOTTO

per la quota dell'intera proprietà (quota di 1/1)

Si propone un unico lotto di vendita a corpo (e non a misura) degli immobili, nello stato di fatto in cui attualmente si trovano, con le relative accessioni e pertinenze, come di fatto esistenti, con gli oneri e servitù attive e passive di qualsiasi specie (apparenti e non) e in riferimento a quanto riportato negli atti di provenienza e nel regolamento di condominio.

Catasto fabbricati del Comune di LIGNANO SABBIADORO

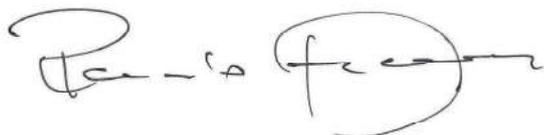
N.	Foglio	Numero	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da
1	44	1001	2	C/6	4	44m ¹	Totale: 44 m ²	Euro 124,98	Zona Punta Faro isola del complesso di Terramare n.61 Piano T
2	44	1001	10	A/3	7	8,5 vani	Totale: 175 m ² Totale escluse aree scoperte ^{**} : 166 m ²	Euro 1.0 ^{31,62}	Zona Punta Faro isola del complesso di Terramare n.61 Piano 2-3

Trattasi di un attico con autorimessa facente parte dell'ampio complesso di edifici identificati come "Terra-Mare", sito in zona Punta Faro, all'estremità della penisola di Lignano Sabbiadoro.

Si propone il prezzo a base d'asta di euro 450.000,00 (euro quattrocentocinquantamila/00)

Si ringrazia ed ossequia.

Geom. Renato Franz



Geom. Marco Peresson



TRIBUNALE DI UDINE

VERBALE DI GIURAMENTO DI PERIZIA

L'anno 2024 il giorno 10 del mese di giugno 2024 avanti al **G.D. dott. GIANMARCO CALIENNO** sono presenti:

il geom. **Renato FRANZ** nato a Gonars il 30.09.1950, codice fiscale FRN RNT 50P30 E083Q; residente a Gonars in via Roma n. 73/b, con studio professionale associato in Gonars, via Roma n. 73/a, identificato con carta d'identità n. AY 7300732 rilasciata dal Comune di Gonars in data 31.10.2017;

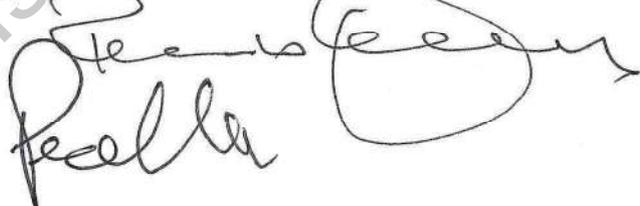
il geom. **Marco Peresson** nato a Udine il 24.09.1969 C.F.: PRSMRC69P24L483X residente a Pasian di Prato via Latisana n.22 e con studio in Udine via Anton Lazzaro Moro n.51 identificato con C.I.: CA44719GI rilasciata dal Sindaco di Pasian di Prato il 25.05.2020, i quali chiedono di prestare il giuramento per la stima degli immobili di proprietà della [REDACTED]

[REDACTED] su incarico del dott. GIULIANO BIANCO in qualità di Curatore della Liquidazione Giudiziaria nr.4/2024 Sent.12/2024 del Tribunale di Udine.

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

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

Letto, confermato e sottoscritto.



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine

Dichiarazione protocollo n. UD0024101 del 27/02/2018

Planimetria di u.i.u. in Comune di Lignano Sabbiadoro

Via Punta Faro

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 44

Particella: 1001

Subalterno: 10

Compilata da:

Vignotto Sandro

Iscritto all'albo:

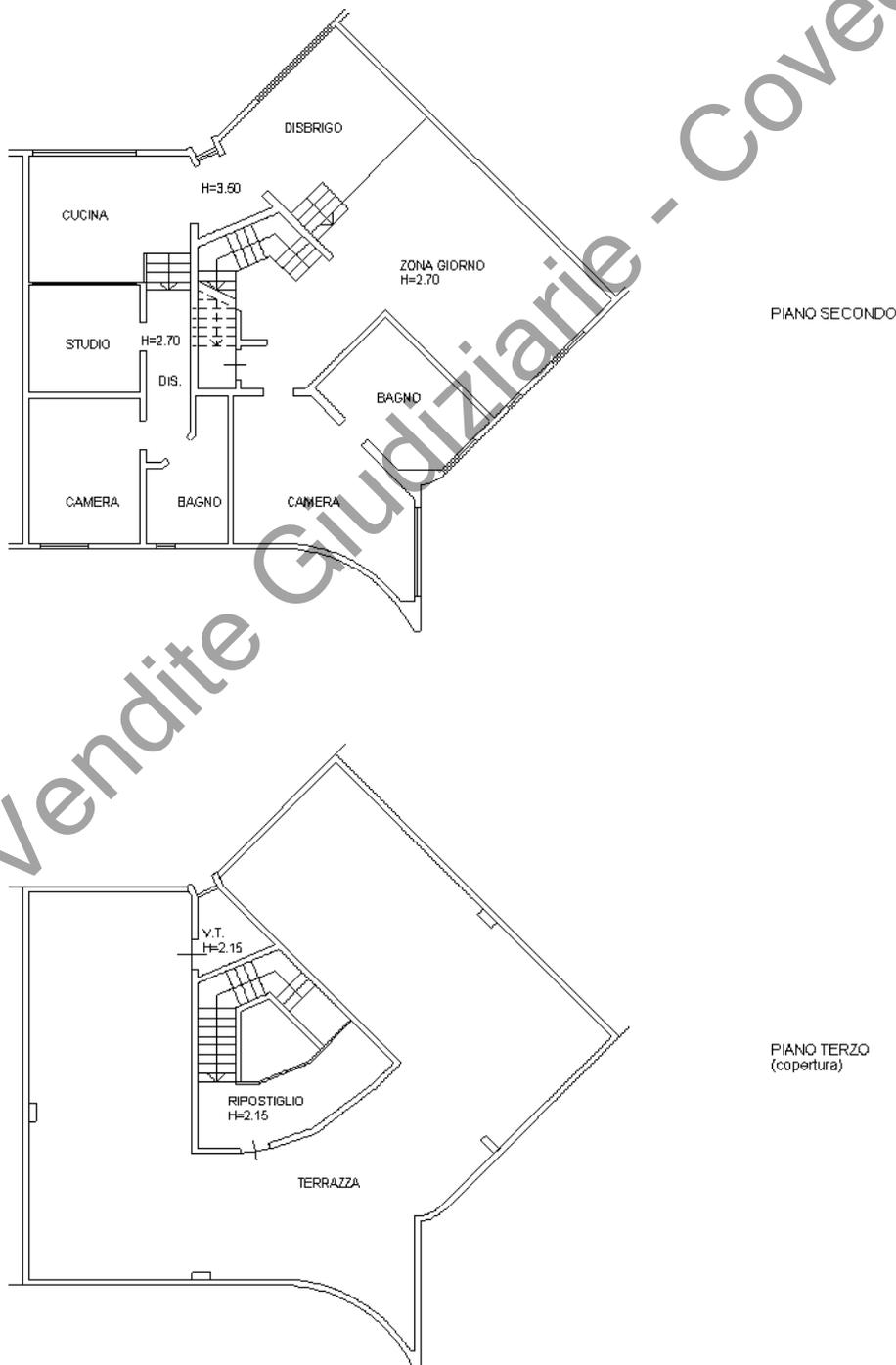
Geometri

Prov. Udine

N. 02923

Scheda n. 1

Scala 1:200



Istituto Vendite Giudiziarie - Coveg Srl

Ultima planimetria in atti



MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 311



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
50

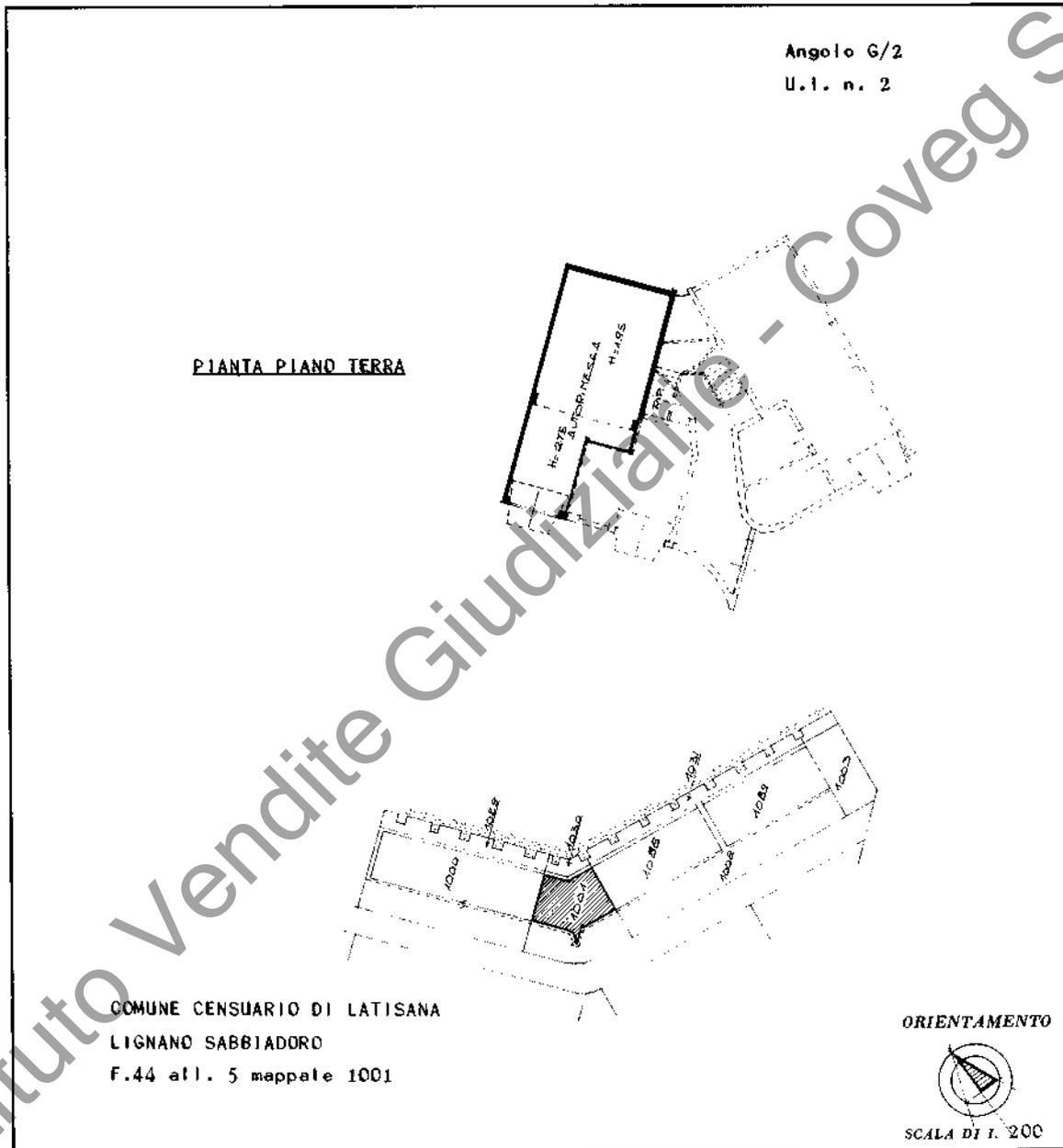
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1979, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di LIGNANO Via Loc Punafaro

Ditta ADRIATICA TURISTICA s.p.a., viale Liegi, 26 - ROMA

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di UDINE



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	F44
PROT. N°	n° 1001 sub 2
	16/1/81

Compilata dal geometra
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
Valter Mason

Iscritto all'Albo dei geometri
della Provincia di Udine

DATA 18/3/1981

Firma: Valter Mason

1981-UFFICIO C.C. ROMA

Ultima planimetria in atti

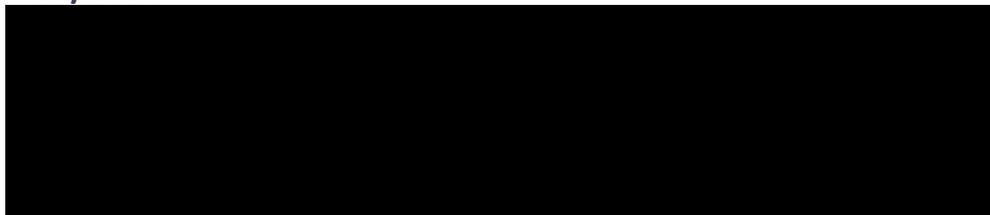
LOTTO 6

TRIBUNALE di UDINE

L.G. 4/2024

Sent. 12/2024

Ditta



RAPPORTO di VALUTAZIONE GRADO – ISOLA ORBI



Foto:

Passerella ISOLA ORBI a GRADO

Giudice Delegato:

DOTT. GIANMARCO CALIENNO

Curatore:

DOTT. GIULIANO BIANCO

INDICE

PREMESSA, ASSUNZIONI e LIMITI DELLA PERIZIA	2
1 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	3
2 – DESCRIZIONE	7
3 – FOTOGRAFIE	9
4 – PLANIMETRIE CATASTALI DELLA PARTICELLA 167/11	10
5 – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DI GRADO	13
6 – CERTIFICATO DI COMMERCIALIZZABILITA' DI GRADO	19
7 – PROVENIENZA e GRAVAME	21
8 – METODI GENERALI DI VALUTAZIONE	24
9 – LOTTO UNICO DI GRADO	26

PREMESSA, ASSUNZIONI e LIMITI DELLA PERIZIA

PREMESSA

Il presente rapporto di valutazione viene redatto dai tecnici geom. Renato Franz e geom. Marco Peresson di Udine (UD) regolarmente iscritti all'Albo dei Geometri di Udine e a quello dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Udine su incarico del **Signor Curatore Dott. BIANCO GIULIANO** codice fiscale BNCGLN57C09F832P con studio in Udine Via Mentana n.10 email giuliano.bianco@studiobiancoudine.it , telefono [0432 508412](tel:0432508412) in qualità di Curatore della liquidazione giudiziale L.G. 4/2004 Sent. 12/2024 del Tribunale di Udine nei confronti della società [REDACTED]

ASSUNZIONI E LIMITI DELLA PERIZIA

Assunzioni e limiti della perizia:

- sugli immobili è stato effettuato il primo sopralluogo in data 13 marzo 2024 con successivo rilievo dei fabbricati esistenti come da planimetrie allegate;
- le visure catastali sono state effettuate a ottobre 2024;
- è stata presentata una variazione catastale della particella 167/11 con tipo mappale del 25.09.2024 e variazione catastale all'urbano del 09 ottobre 2024 a cui dovrà seguire, a carico dell'acquirente la regolarizzazione con l'ufficio tecnico dell'edilizia privata;
- le superfici degli immobili sono desunte dalle visure catastali e dalle planimetrie catastali.

Si evidenzia che la valutazione finale e la vendita è comunque da considerarsi a corpo e non a misura. Di conseguenza il valore proposto è l'unico elemento valutativo dell'immobile a prescindere dalla superficie e destinazione dello stesso.

I – IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Trattasi di un'isola sulla quale sono presenti dei fabbricati che dovranno essere regolarizzati all'ufficio dell'edilizia privata di Grado.

P.T. 527 c.t.1 p.c.n. 167/2 – 167/10 – 167/13

P.T. 533 c.t.1 p.c.n. 167/5 – 167/11 – 167/14

Catasto terreni del Comune di GRADO

N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO					
	Foglio	Particella	Porz	Qualità Classe		Superficie in m ²	Reddito	
							Dominicale	Agrario
1	26	167/2	A B	PASCOLI IMPRODUTT	3	8.416 3.597	Euro 2,17	Euro 2,17
2	26	167/5		IMPRODUTT		13.608		
3	26	167/10		PASCOLI	3	2.093	Euro 0,54	Euro 0,54
4	26	167/13		PASCOLI	3	1.560	Euro 0,54	Euro 0,54
5	26	167/14		PASCOLI	3	4.094	Euro 1,06	Euro 1,06
6	26	167/11	ENTE URBANO			1.902		
TOTALE SUPERFICIE CATASTALE						35.270 m²		

Catasto fabbricati del Comune di GRADO

N.	Sez Urbana	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da
1	A	26	167/11	1	C/7	2	31m ²	Totale: 32 m ²	Euro 16,01	Isola degli Orbi SN Piano Terra
2	A	26	167/11	2	A/11	1	1 vano	Totale: 26 m ²	Euro 20,14	Isola degli Orbi SN Piano Terra
3	A	26	167/11	3	A/11	1	3 vani	Totale: 65 m ²	Euro 60,43	Isola degli Orbi SN Piano T-1
4	A	26	167/11	4	A/11	1	4 vani	Totale: 60 m ²	Euro 80,57	Isola degli Orbi SN Piano T-1

Bene comune non censibile

Sez Urbana	Foglio	Particella	
A	26	167/11	Piano Terra

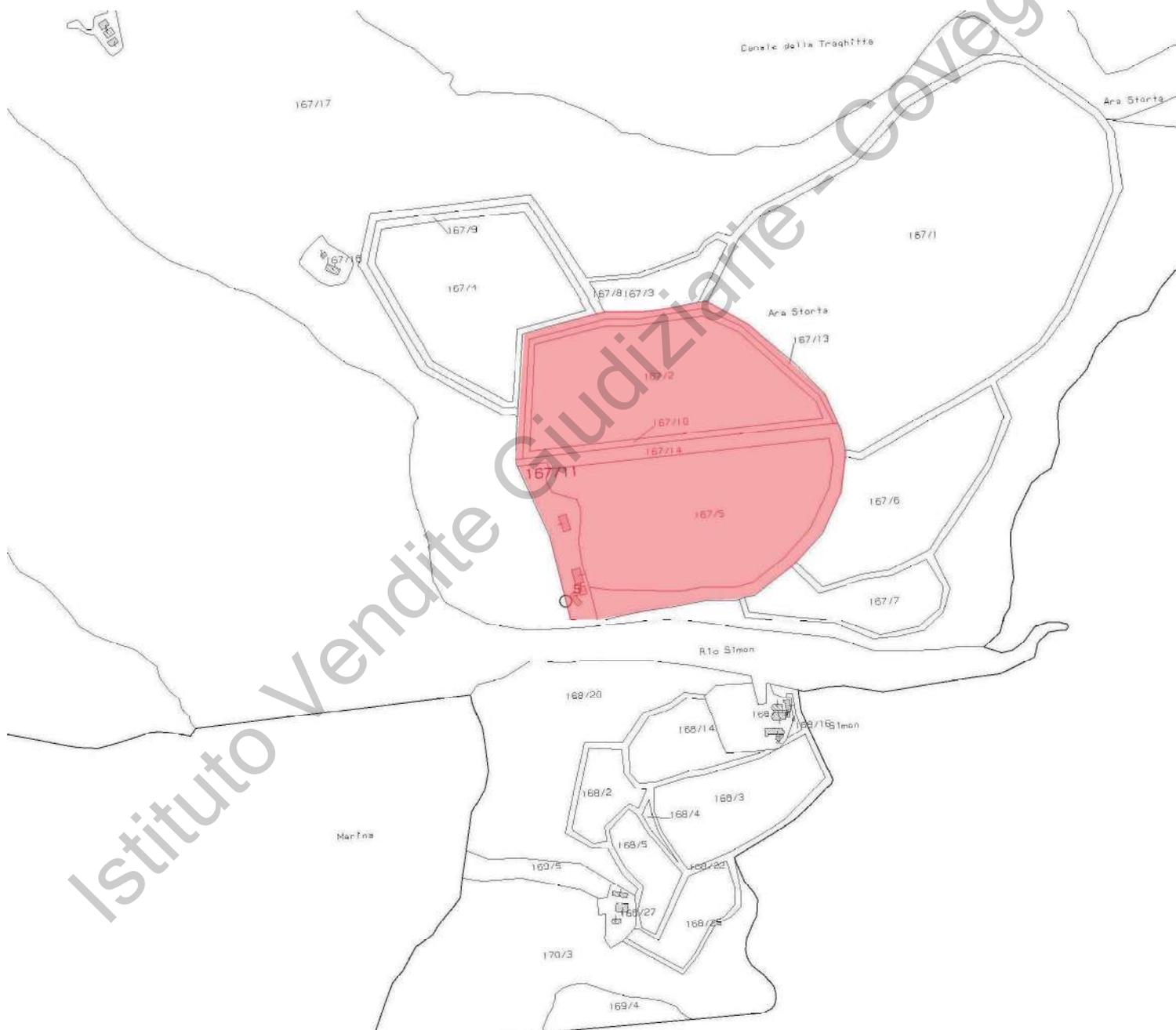
Ubicazione dell'ISOLA ORBI



Immagine da google degli immobili in GRADO - ISOLA ORBI
NON in scala



Mappa GRADO Isola Orbi NON in scala



2 – DESCRIZIONE

2.1 - La storia dell'Isola De Orbi

Dicono che quell'isola si chiami così per un fatto successo tanti e tanti anni fa. L'isola era abitata da due fratelli gemelli, i quali, come tutti gli abitanti della laguna, vivevano di *caccia* e pesca. il problema più difficile da risolvere per loro era quello di procurarsi l'acqua potabile. Quella delle sorgenti della laguna era piuttosto salmastra e per trovarne di quella buona bisognava andare fino ad Aquileia. In una di queste escursioni nel paese friulano, uno dei due fratelli conobbe una bella giovane. Se ne innamorò, la sposò, e la portò, a vivere sull'isola. Per qualche tempo le cose andarono bene; ma una notte lo sposo che era andato a levare i "saltarelli" (le reti per i cefali), essendosi alzato lo scirocco, tornò al "cason" prima del previsto. Al buio, andò a letto e trovò il fratello che dormiva con la sposa. Nacque una lite furibonda nella quale lo sposo, oltre all'onore, perse un occhio. Da quella notte, la pace sull'isola finì. Il ferito si rivolse al tribunale per avere giustizia. Il giudice, dopo aver sentito i fratelli, volle sentire anche la sposa. "Signor giudice – disse la donna – la notte era buia, piovigginava, sono gemelli, tutti e due con lo stesso odore di pesce. Non sapevo chi fosse venuto a letto con me, perché dormivo". E il giudice così sentenziò: "L'offesa deve essere ripagata!" E fece cavare un occhio anche all'altro gemello. La sposa fu condannata ad allontanarsi dall'isola. Invece i due fratelli furono condannati a vivere sull'isola "finché morte non venga". Da allora, per indicare quel posto, la gente dice: "l'ISOLA De ORBI" sul "fondale degli Orbi"; e ancora adesso si chiama così.

2.2 - Descrizione

Trattasi di un'isola poco distante da Grado, raggiungibile in barca con banchina, tettoia, 3 fabbricati come da planimetria, pozzo artesiano non regolarizzato, impianto fotovoltaico per la luce che sarà da rimuovere in quanto è a terra e non è regolarizzabile, generatore abusivo a gasolio di emergenza.

I tre fabbricati sono di recente realizzazione, anche se hanno necessità di continue manutenzioni in quanto è difficile mantenere anche la semplice copertura in canne.

Le finiture interne sono eleganti essendo in parte in piastrelle, legno a vista, pareti intonacate, servizi belli, cucine in inox.

Il tutto è meglio rilevabile dal necessario sopralluogo in loco.

2.3 - DIFFORMITA' EDILIZIE

Le opere interne e le destinazioni d'uso dei fabbricati non sono segnalate presso l'ufficio tecnico dell'edilizia privata del Comune di Grado e conseguentemente sono da regolarizzare per quanto possibile con la situazione reale in loco.

L'impianto fotovoltaico è abusivo: non è permesso avere impianti fotovoltaici a terra. Sarà da rimuovere.

Sarà necessario presentare anche una sanatoria alla sovrintendenza oltre all'ufficio tecnico dell'edilizia privata del Comune di Grado.

Dal portale della regione FVG non risultano prese sotterranee. Di conseguenza il pozzo dovrà oggetto di richiesta di autorizzazione se autorizzabile.

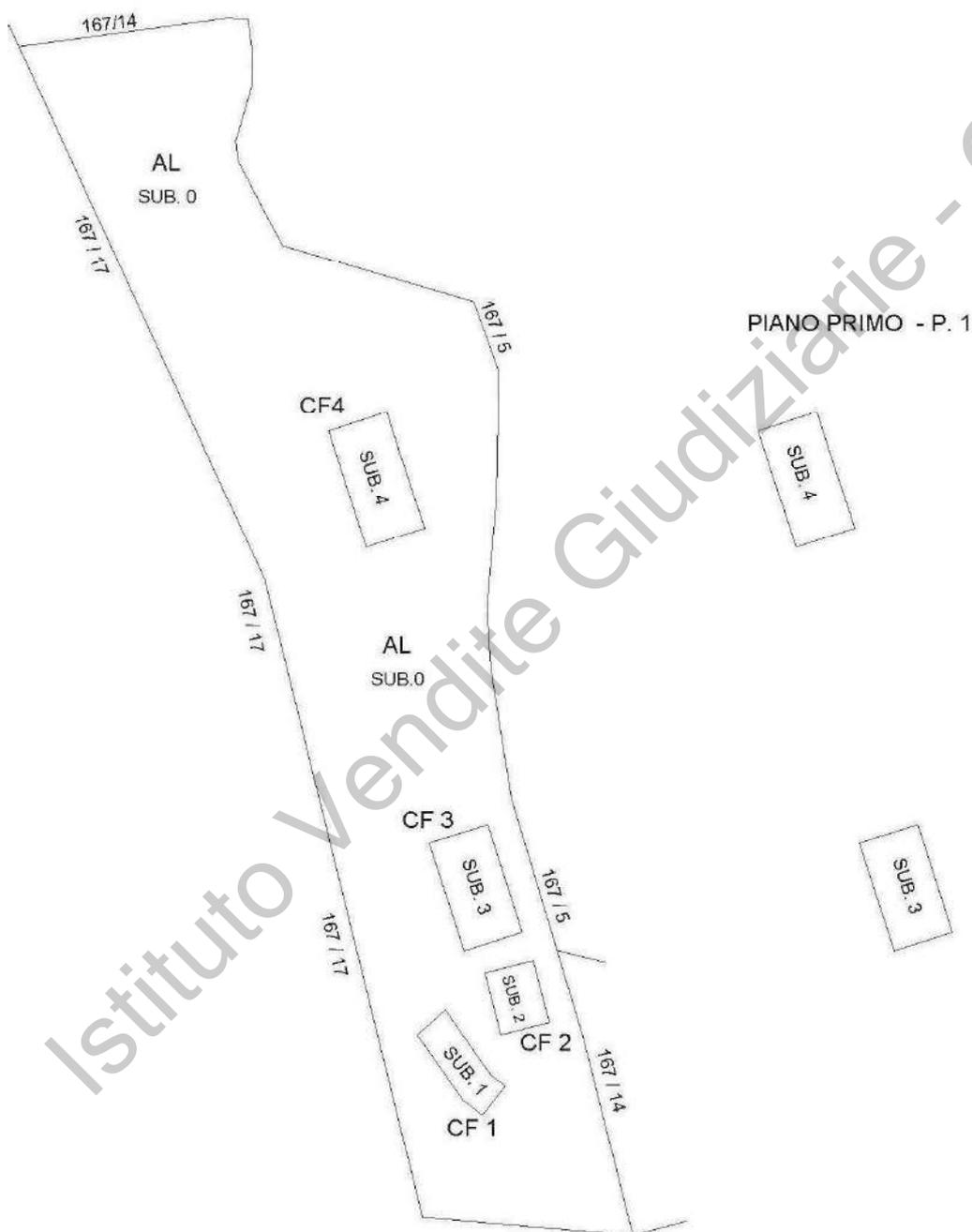
3 – FOTOGRAFIE



4 – PLANIMETRIE CATASTALI DELLA PARTICELLA 167/11

Dimostrazione grafica dei subalterni della particella 167/11

PIANO TERRA - P.T.



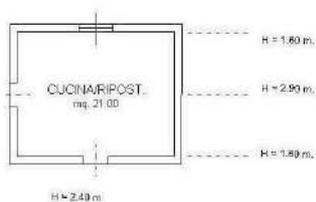
Planimetria non in scala del subalterno 1 Cat.C/7 della particella 167/11

PIANO TERRA - P.T.
H = 2.40 m

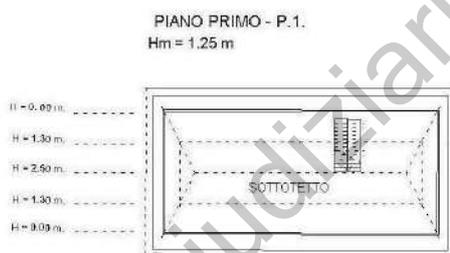


Planimetria non in scala del subalterno 2 Cat.A/11 della particella 167/11

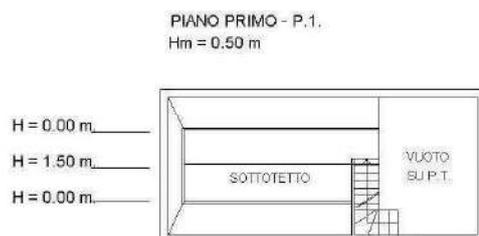
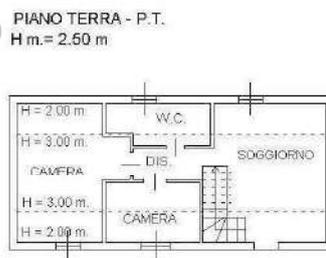
PIANO TERRA - P.T.
Hm = 2.17 m



Planimetria non in scala del subalterno 3 Cat.A/11 della particella 167/11



Planimetria non in scala del subalterno 4 Cat.A/11 della particella 167/11



5 – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Dal certificato urbanistico trasmesso dal Comune di GRADO mediante PEC in data 28 marzo 2024

...omissis...

Oggetto: Certificato di destinazione urbanistica pp.cc. 167/2, 167/5, 167/10, 167/11, 167/13, 167/14, F.M.26 del C.C. di Grado.

IL DIRIGENTE

VISTA la richiesta di data 28 febbraio 2024, pervenuta al protocollo n. 5770/UEP, bollo assolto con id n. 01230366847252 del 24/02/2024 e le successive integrazioni a nome di Marco Peresson con studio in Via Anton Lazzaro Moro 51/1 a Udine, in qualità di Consulente Tecnico Immobiliare Stimatore della liquidazione giudiziaria L.G. 4/2024 del Tribunale di Udine;

VISTA la Legge regionale 11 novembre 2009, n. 19, art. 34;

VISTO il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni adottato, dalla Conferenza Istituzionale 66 del D.lgs n.152/2006, entrato in vigore il 5 febbraio 2022 a seguito di pubblicazione sulla G.U. n.29 del 4 febbraio 2022;

VISTO il Piano Paesaggistico Regionale Friuli Venezia Giulia, approvato con Decreto del Presidente della Giunta regionale 24 aprile 2018, n.0111/Pres., pubblicato con il supplemento ordinario n.25 al BUR n.19 del 9 maggio 2018;

VISTO il vigente PRGC;

RICHIAMATO l'art.30 del D.P.R. 380/2001;

CERTIFICA

Che le pp.cc. 167/2, 167/5, 167/10, 167/11, 167/13, 167/14, F.M.26 del C.C. di Grado la seguente destinazione d'uso hanno la seguente destinazione d'uso:

Art.21 Zona territoriale omogenea F4 secondo il PURG di tutela ambientale

Questa zona è assoggettata a misure di tutela naturalistico-ambientale.

Questa zona è distinta su tre ambiti e precisamente:

In particolare le particelle in oggetto risultano:

...omissis...

ART. 21.2 ZTO F4 - Ambito della Laguna di Grado

Detta zona omogenea, corrispondente all'ambito marino di tutela E22, è caratterizzata da un'elevata valenza ambientale, per cui ogni intervento sarà finalizzato alla conservazione, recupero, sviluppo e fruizione.

L'intero ambito viene suddiviso nei suoi componenti e sotto ambiti elementari la cui normativa specifica sarà dettata dal raggiungimento di tali obiettivi.

Le barene, le velme e l'intero sistema idraulico secondario, costituito da rii e ghebbi sono sottoposti a conservazione.

In particolare sono vietati:

Interventi che comportino l'alterazione morfologica di tali aree

Interventi di sfruttamento per lo svolgimento di attività quali la mitili coltura o molluschi coltura in genere, ad eccezione di eventuali interventi finalizzati alla coltivazione della vongola verace potranno avvenire solamente sotto lo stretto controllo di laboratori scientifici specializzati in materia. Detta attività potrà essere svolta esclusivamente da cooperative o società locali.

Introduzione di specie, sia vegetali che animali non autoctone.

Interventi che comportino movimenti di terra in qualsiasi quantità, fatta eccezione per gli interventi finalizzati alla vivificazione della circolazione delle acque, nel qual caso i lavori dovranno essere preceduti da studi specializzati

e mirati a verificare gli impatti a livello avi faunistico, botanico ed a livello di ecosistema in senso ampio.

E' fatto divieto di realizzare piste di atterraggio di veivoli, anche ultraleggeri, all'interno dell'intero ambito lagunare

...omissis...

Valli da pesca:

Le valli da pesca sono aree chiuse da argini perimetrali, attrezzate per lo svolgimento di attività di itticoltura e venatoria.

Le valli da pesca, individuate nelle tavole di zonizzazione di PRGC, dovranno essere oggetto di interventi di manutenzione e di ristrutturazione, entrambi mirati, oltre che allo scopo produttivo, anche al recupero ed alla riqualificazione ambientale.

Al fine di far diminuire il carico inquinante indotto dall'apporto energetico esogeno, l'unica forma ammessa di itticoltura è quella estensiva.

All'interno di questi ambiti sono ammessi i seguenti interventi manutentivi:

- Espurgo di canali esistenti con deposito dei materiali di risulta lungo il perimetro del canale oggetto di scavo; i materiali di riporto dovranno essere piantumati con talee di piante alofite oppure inerbiti.

- Manutenzione ordinaria e straordinaria degli elementi di regimazione idraulica e di pesca quali chiaviche e lavorieri esistenti.

- Limitate ricalibrature delle arginature al fine di equilibrare fenomeni erosivi naturali o dovuti a fenomeni atmosferici esclusivamente con materiale ricavato da espurgo dei canali e dalle fosse interne al perimetro vallivo.

- Interventi di adduzione di energia elettrica da fonti esterne esclusivamente, con cavi sotterranei, oppure interne mediante sistemi che privilegino le fonti rinnovabili, con esclusione dei sistemi eolici che comportano forti impatti ambientali.

E' ammessa l'installazione di pannelli fotovoltaici, integrati o parzialmente integrati, esclusivamente su un lato delle coperture dei fabbricati solo se

aventi coperture in coppi a condizione che vengano adeguatamente isolati con una adeguata guaina ignifuga termoisolante, fino al raggiungimento della potenza effettivamente necessaria alla gestione della Valle da pesca.

E' ammessa l'installazione di pannelli per il solare termico a condizione che i serbatoi di accumulo siano posizionati all'interno dell'edificio e fatte salve le altre prescrizioni previste per i pannelli fotovoltaici.

Qualsiasi tipo di pannello installato dovrà essere di tipo non riflettente.

Gli interventi di ristrutturazione o recupero delle singole valli da pesca dovrà essere oggetto di progettazione unitaria, anche attuabile per stralci, accompagnata da studi specialistici inerenti all'ambiente, la flora e la fauna che insistono o frequentano l'area.

In particolare, la progettazione unitaria dovrà individuare tutte quelle misure di mitigazione e conservazione che valorizzano il patrimonio naturalistico esistente.

Gli interventi ammessi sono:

...omissis...

Valli da pesca esistenti.

Le valli da pesca esistenti ed in esercizio possono essere oggetto di interventi di ristrutturazione consistenti nella risagomatura e ridefinizione del sistema di regimazione idraulica interna e del sistema idraulico di pesca, adottando sistemi o modalità esecutive che ottimizzino il sistema produttivo di tipo estensivo; gli interventi dovranno operare anche l'eliminazione di eventuali vasche per l'acqua coltura intensiva, con sponde in calcestruzzo.

Le opere di regimazione idrauliche e le opere idrauliche di pesca dovranno essere oggetto di progettazione accurata, che tenda a minimizzare gli impatti visivi lungo il perimetro esterno. Le sponde esterne dovranno essere piantumate almeno per il 50% dello sviluppo in termini di lunghezza, utilizzando essenze tipiche della flora lagunare.

Eventuali tettoie a copertura delle fosse di sverno o delle cavane interne potranno essere realizzate ovvero oggetto di ristrutturazione o recupero, con il punto più alto posto ad una quota inferiore di cm. 20 rispetto alla quota minima dell'arginatura perimetrale.

Dette strutture dovranno essere realizzate in materiali non inquinanti e dovranno essere ricoperte con canna palustre.

Edifici annessi alla valle:

Gli edifici esistenti potranno essere oggetto di interventi di tipo C, D, E, F e G.

In caso di interventi di tipo C, D e E dovrà essere prevista l'eliminazione di ogni superfetazione o costruzione impropria che si discosti dalla tipologia tradizionale.

Gli edifici dovranno avere copertura a falde inclinate, con struttura lignea con copertura in coppi vecchi o anticati, le facciate dovranno essere intonacate e dipinte con colori pastello, gli scuretti ed i serramenti dovranno essere in legno; sulla copertura è ammessa la realizzazione di un'altana, mentre è fatto divieto di realizzare abbaini.

Tutte le superfici eccedenti la residenza del valligiano, fissata in mq. 90 utili, e quelle destinate a magazzino strettamente necessarie alle dimostrate esigenze derivanti dall'utilizzo e dalla condizione della valle in modo estensivo possono essere adibite ad uso turistico connesso alla fruizione naturalistica dell'ambito.

Nel caso in cui la valle non sia dotata di adeguata residenza per il valligiano, ovvero nei casi in cui ne sia del tutto sprovvista è ammesso l'ampliamento degli edifici esistenti ovvero la nuova costruzione con i limiti prescritti nel comma riguardante la valli da pesca da recuperare o dismesse.

Tutte le particelle sopra elencate risultano sottoposte a vincolo paesaggistico decretato, giusto D.M. 13 ottobre 1971 pubblicato sulla G.U. n°305 del 02

dicembre 1971, ai sensi del Decreto legislativo 42/2004, già L. 1497/1939 confermato dal Piano Paesaggistico Regionale FVG;

Le particelle ricadono all'interno del perimetro ZSC/ZPS IT3320037 LAGUNA DI MARANO E GRADO. Ogni intervento da realizzare nell'area dovrà rispettare le Misure di Conservazione dei SIC della regione biogeografica continentale del Friuli Venezia Giulia, approvate con DGR 56 del 28.03.2013.

In data 21 dicembre 2021 la Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali ha adottato il primo aggiornamento del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni ai sensi degli articoli 65 e 66 del D.lgs n.152/2006, ed è entrato in vigore il 5 febbraio 2022 a seguito di pubblicazione sulla G.U. n.29 del 4 febbraio 2022.

Visti gli elaborati del Piano si segnala in particolare che le pp.cc. 167/2, 167/10, 167/11, 167/13 e porzione delle 167/5, 167/14 ricadono in area classificata a pericolosità moderata P1 regolamentata dall'art.4 mentre porzione delle pp.cc. 167/5, 167/14 ricadono in area classificata a pericolosità elevata P3A, regolamentata dall'art.12 delle Norme Tecniche di Attuazione del PGRA; tutte le particelle classificate pericolose sono a rischio moderato R1.

I documenti relativi al succitato Piano sono visionabili e scaricabili dal sito della Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali.

La presente certificazione non fornisce attestazione alcuna in ordine alla regolarità urbanistico edilizia di qualsivoglia edificazione insistente sulle particelle catastali oggetto della richiesta

Si rilascia in bollo (vedi intestazione).

6 – CERTIFICATO DI COMMERCIALIZZABILITA' GRADO

Dal certificato di commerciabilità trasmesso dal Comune di GRADO mediante PEC in data 09 aprile 2024 Protocollo in uscita: prot gen/2024/0010401, si riporta:

...omissis...

VISTA la richiesta pervenuta al protocollo generale n. 5769 in data 28 febbraio 2024, bollo assolto con marca da e 16,00 id n.01230366847274 e le integrazioni pervenute il 6 marzo 2024 a nome del geometra Marco Peresson, con studio professionale in Udine _ via Anton Lazzaro Moro n° 51, in qualità di tecnico incaricato nella procedura di liquidazione giudiziaria L.G.4/2024 del Tribunale di Udine;

VISTI gli atti d'ufficio e gli strumenti urbanistici comunali vigenti;

VISTA la Legge 28/02/1985, n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni;

CERTIFICA

● che le unità immobiliari identificate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio

di Gorizia:

p.c. 167/2 del F.M. 26-Pascoli improduttivo;

p.c. 167/5 del F.M. 26-Improduttivo;

p.c. 167/10 del F.M. 26-Pascoli;

p.c. 167/11 del F.M. 26-Ente urbano;

p.c. 167/13 del F.M. 26-Pascoli;

p.c. 167/14 del F.M. 26-Pascoli;

fanno parte della valle da pesca denominata "Valle degli Orbi, posta a nord-est dell'isola di Grado, accessibile percorrendo il Canale di San Pietro e poi il Rio Simon.

Sulle particelle oggetto del presente Certificato risultano edificati:

- un impianto solare fotovoltaico a terra sulla p.c. 167/2;
- una piattaforma con relativo collegamento a terra che interessa la p.c. 167/5; tale manufatto concesso in sanatoria Prot. n. 9695/RT del 10 maggio 1989 è stato modificato sostituendo il piano di calpestio con Autorizzazione edilizia Prot. n. 16757/89/RT del 15 gennaio 1990; per la ricostruzione della passerella è stato rilasciato Permesso di costruire Prot.n.25803 del 19 settembre 2011;
- una serie di costruzioni presenti sulla p.c. 167/11, quali: una tettoia, due depositi, un w.c., un'abitazione, già presenti nel 1989 ed oggetto di modifiche con Autorizzazione Edilizia Prot.n. 16757/89/RT del 15 gennaio 1990. Gli stessi manufatti hanno ottenuto Permesso di Costruire Prot.n. 28436 del 2 ottobre 2009, per la fedele ricostruzione degli stessi.

Si rilascia in bollo (vedi intestazione).

Istituto Vendite Giudiziarie Cover Srl

7 – PROVENIENZA e GRAVAMI

Gli immobili sono stati acquistati con l'atto di compravendita del 04 febbraio 2005 repertorio 98.649 Racc. 14.200 a rogito del Notaio Roberto Riccioni di Tricesimo

Si ritiene utile riportare alcuni articoli dell'atto di provenienza:

...omissis...

Articolo 1) *La società "TRANSPORT-BETON TRANSPORT CONCRETE GROUP GESELLSCHAFT m.b.h." ed il signor MITTERBAUER FRANZ, ciascuno per i diritti da esso vantati, pari alla quota indivisa di un mezzo (1/2) per ciascuno di essi ed entrambi solidalmente ed indivisibilmente per l'intero, vendono alla società "MAGIC s.p.a. - GRANDI MAGAZZINI", che come sopra rappresentata accetta ed acquista, la piena proprietà dell'im-mobile sito in GRADO (GO) alla Vale de Orbi censito all'Ufficio Tavolare di Monfalcone con i seguenti dati:*

- **corpo tavolare primo della Partita Tavolare 527 di Grado**, p.c. 167/2 palude, p.c. 167/10 fosso, p.c. 167/13 argine;
- **corpo tavolare primo della Partita Tavolare 533 di Grado**, p.c. 167/5 improduttivo, p.c. 167/11 fabbricati e corte, p.c. 167/14 pascolo. Il fabbricato insistente su tale immobile non è censito al Catasto Fabbricati di Grado; l'area su cui esso insiste e l'area scoperta di cui costituisce pertinenza sono riportate nel Catasto Terreni di Grado con i seguenti dati:
 - **Fol 26, p.lla n. 167/2, porzione A, are 84.16**, pascoli 3, RDE 2.17 RAE 0,87;
 - **Fol 26, p.lla n. 167 /2, porzione B, are 35.97**, improduttivo;
 - **Fol 26, p.lla n. 167 / 10, are 20.93**, pascoli 3, RDE 0,54 RAE 0,22;
 - **Fol 26, p.lla n. 167/13, are 15.60**, pascoli 3, RDE 0,40 RAE 0.16;
 - **Fol 26, p.lla n. 167/5, ha 01.49.80**, pascoli 3, RDE 3,87 RAE 1,55;
 - **Fol 26, p.lla n. 167 / 11, are 22.84**, pascoli 3, RDE 0,59 RAE 0,24;
 - **Fol 26, p.lla n. 167 / 14, are 23.40**, pascoli 3, RDE 0,60 RAE 0,24.

...omissis...

Articolo 5) *Dichiara e garantisce la parte venditrice, come sopra rappresentata, di essere piena, assoluta ed esclusiva proprietaria di quanto con il presente atto alienato e che sullo stesso non gravano pesi, censi, canoni, iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, prestando ogni più ampia garanzia per ogni caso di molestia od evizione sia totale che parziale.*

Quanto alla provenienza la parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara che quanto con il presente atto alienato è alla stessa pervenuto per acquisto fattone con atto autentificato nelle firme dal Notaio Grimaldi di Grado in data 18 novembre 1999 (Rep. n. 31886), registrato a Monfalcone in data 3 dicembre 1999 al n. 1059, in atti tavolari su G.N. 4201/1999.

...omissis...

Articolo 7)

Ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia edilizia e urbanistica:

- i signori Asatner Johannes e Reinhard Urban, in proprio e nella qualità, ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, da me ammoniti e consapevoli delle conseguenze penali previste dall'articolo 76 della 1^{na} legge, assumendone la relativa responsabilità, dichiarano che i fabbricati oggetto del presente atto sono stati edificati in data anteriore al giorno 1 settembre 1967. Dichiarano, ancora, che tali fabbricati sono stati ristrutturati in dipendenza delle autorizzazioni rilasciate dal Sindaco del Comune di Grado in data 15 gennaio 1990 (Prot. n. 16757/89/RT) ed in data 24 febbraio 1995 (Prot. n. 26160/94/RT). Poiché, peraltro, tali fabbricati sono stati ampliati in mancanza di regolare concessione edilizia, in data 29 aprile 1986 si è provveduto a presentare al Comune di Grado domanda di concessione in sanatoria a seguito della quale il Commissario Prefettizio del predetto Comune in data 10 maggio 1989 ha rilasciato la concessione in sanatoria n. 9695/RT (Pratica n. 924 - REC. n. 59);

- si allega al presente atto con la lettera "B" il certificato di destinazione urbanistica (contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree in oggetto) rilasciato dal Comune di Grado in data 28 dicembre 2004.

Dichiara la parte venditrice, in proprio e come sopra rappresentata, che tale certificato conserva tuttora validità in quanto non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici."

...omissis...

GRAVAMI

TRASCRIZIONE DELLA L.G. N.4 DEL 2024 del Tribunale di Udine

GN 1406/2024

Il Giudice Tavolare accorda presso presso le seguenti PP.TT. 527 e 533 di Grado, di ragione di:

l'escorporazione rispettivamente delle pp.cc. 167/2, 167/10, 167/13 e delle pp.cc. 167 /5, 167 /11, 167 /14, il loro trasporto, la formazione con le stesse del c.t. 1° in P.T. Web 1013 di Grado ed ivi:

l'annotazione dell'apertura della liquidazione giudiziale con nomina quale curatore del dott. Giuliano Bianco.

Le PP.TT. 527, 533 di Grado risultano eliminate.

Gorizia 22 marzo 2024

8 - METODI GENERALI DI VALUTAZIONE

In generale i metodi di valutazione adottati a livello internazionale (International Valuation Standards IVS), in cui si rilevano in forma trasparente le finalità, il metodo, le eventuali assunzioni e le condizioni limitanti alla base della valutazione, sono i seguenti:

- 1 - il metodo di confronto di mercato;**
- 2 - il metodo finanziario;**
- 3 - il metodo dei costi.**

1 - Il metodo del confronto di mercato si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Al fine di poter utilizzare il metodo di confronto di mercato è necessario avere a disposizione un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni.

2 - Il metodo finanziario si basa sulla capitalizzazione del reddito degli immobili e può essere utilizzato in modo efficace solo quando sono disponibili dati di confronto pertinenti.

3 - Il metodo dei costi (cost approach) è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo come se fosse edificabile e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato.

TIPOLOGIA DI STIMA UTILIZZATA

Per la tipologia di stima è stata utilizzato un metodo misto che tiene in considerazione il costo delle opere realizzate, il possibile costo della singola isola e lo stato di manutenzione della stessa e della vicinanza a Grado.

Inoltre, sono stati tenuti in debita considerazione anche se di difficile applicazione alcuni costi di vendita delle stesse.

Si propone il prezzo di euro 900.000,00 a cui si applica l'usuale deprezzamento del 25% per l'assenza di garanzia di vizi, difformità ed altro nell'attuale vendita a corpo.

Prezzo proposto a base d'asta: euro 675.000,00

Istituto Vendite Giudiziarie - Coleg Srl

9 – UNICO LOTTO DI GRADO – ISOLA ORBI per l'intera proprietà I/I

Si propone un unico lotto di vendita a corpo (e non a misura) degli immobili, nello stato di fatto in cui attualmente si trovano, con le relative accessioni e pertinenze, come di fatto esistenti, con gli oneri e servitù attive e passive di qualsiasi specie (apparenti e non) e in riferimento a quanto riportato negli atti di provenienza.

P.T. 527 c.t.1 p.c.n. 167/2 – 167/10 – 167/13 - P.T. 533 c.t.1 p.c.n. 167/5 – 167/11 – 167/14

Catasto terreni del Comune di GRADO

N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO					
	Foglio	Particella	Porz	Qualità Classe		Superficie in m ²	Reddito	
							Dominicale	Agrario
1	26	167/2	A B	PASCOLI IMPRODUTT	3	8.416 3.597	Euro 2,17	Euro 2,17
2	26	167/5		IMPRODUTT		13.608		
3	26	167/10		PASCOLI	3	2.093	Euro 0,54	Euro 0,54
4	26	167/13		PASCOLI	3	1.560	Euro 0,54	Euro 0,54
5	26	167/14		PASCOLI	3	4.094	Euro 1,06	Euro 1,06
6	26	167/11		ENTE URBANO		1.902		
TOTALE SUPERFICIE CATASTALE						35.270 m²		

Catasto fabbricati del Comune di GRADO

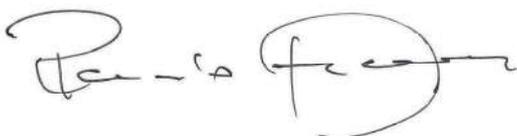
N.	Sez Urbana	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da
1	A	26	167/11	1	C/7	2	31m ²	Totale: 32 m ²	Euro 16,01	Isola degli Orbi SN Piano Terra
2	A	26	167/11	2	A/11	1	1 vano	Totale: 26 m ²	Euro 20,14	Isola degli Orbi SN Piano Terra
3	A	26	167/11	3	A/11	1	3 vani	Totale: 65 m ²	Euro 60,43	Isola degli Orbi SN Piano T-1
4	A	26	167/11	4	A/11	1	4 vani	Totale: 60 m ²	Euro 80,57	Isola degli Orbi SN Piano T-1

Trattasi di un'isola denominata Isola Orbi, poco distante da Grado, sulla quale sono presenti la banchina, una tettoia, n.3 fabbricati con belle finiture interne.

Si propone il prezzo a base d'asta di euro 675.000,00 euro seicentostantacinquemila/00

Si ringrazia ed ossequia.

Geom. Renato Franz



Geom. Marco Peresson



TRIBUNALE DI UDINE

VERBALE DI GIURAMENTO DI PERIZIA

L'anno 2024 il giorno 10 del mese di ottobre 2024 avanti al **G.D. dott. GIANMARCO CALIENNO** sono presenti:

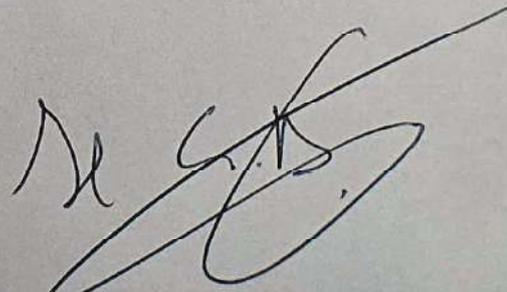
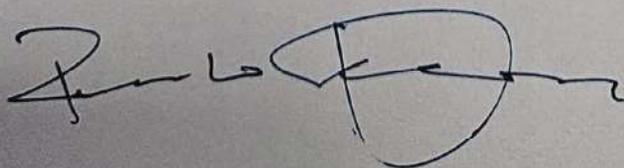
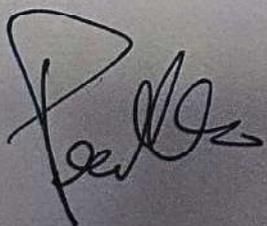
il geom. **Renato FRANZ** nato a Gonars il 30.09.1950, codice fiscale FRN RNT 50P30 E083Q; residente a Gonars in via Roma n. 73/b, con studio professionale associato in Gonars, via Roma n. 73/a, identificato con carta d'identità n. AY 7300732 rilasciata dal Comune di Gonars in data 31.10.2017;

il geom. **Marco Peresson** nato a Udine il 24.09.1969 C.F.: PRSMRC69P24L483X residente a Pasian di Prato via Latisana n.22 e con studio in Udine via Anton Lazzaro Moro n.51 identificato con C.I.: CA44719GI rilasciata dal Sindaco di Pasian di Prato il 25.05.2020, i quali chiedono di prestare il giuramento per la stima degli immobili di proprietà della società "MAGIC S.P.A. - GRANDI MAGAZZINI - IN LIQUIDAZIONE", con sede in VIA RAIMONDO D'ARONCO 1 UDINE C.F. 01858180282, su incarico del dott. GIULIANO BIANCO in qualità di Curatore della Liquidazione Giudiziarica nr.4/2024 Sent.12/2024 del Tribunale di Udine.

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

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

Letto, confermato e sottoscritto.



LOTTO 7

TRIBUNALE di UDINE

L.G. 4/2024

Sent. 12/2024

Ditta



RAPPORTO di VALUTAZIONE di un LOCALE COMMERCIALE in SAN DANIELE DEL FRIULI

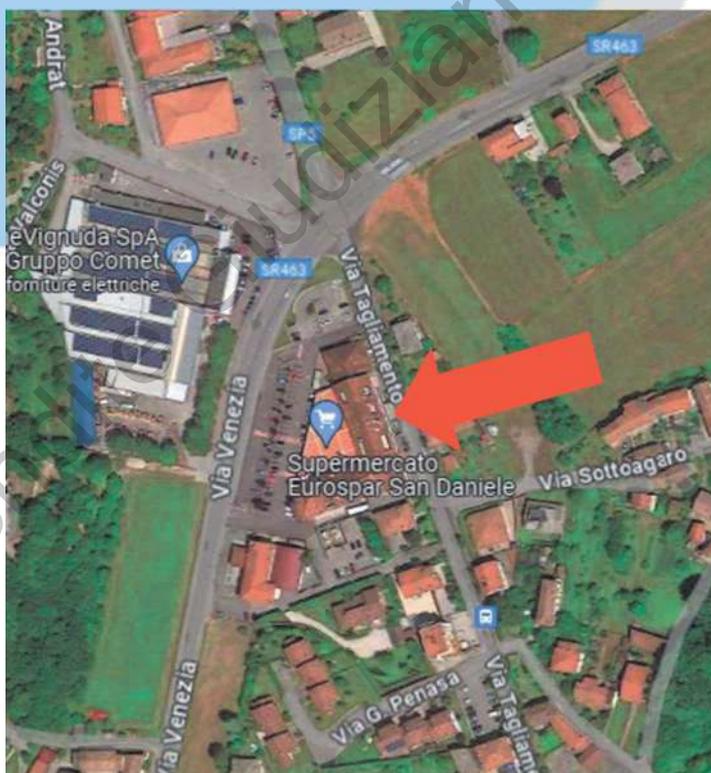


Foto:

Locale commerciale in SAN DANIELE Via Tagliamento

Giudice Delegato:

DOTT. GIANMARCO CALIENNO

Curatore:

DOTT. GIULIANO BIANCO

INDICE

PREMESSA, ASSUNZIONI e LIMITI DELLA PERIZIA	2
1 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	4
2 – DESCRIZIONE	8
3 – FOTOGRAFIE	9
4 – PLANIMETRIA CATASTALE	10
5 – CERTIFICAZIONE DI DESTINAZIONE URBANISTICA	11
6 – CERTIFICATO DI COMMERCIALITÀ'	13
7 – TRASCRIZIONI e ISCRIZIONI.....	15
8 – METODI GENERALI DI VALUTAZIONE e VALUTAZIONE.....	16
9 – UNICO LOTTO	18

Istituto Vendite Giudiziarie - Coveg Srl

PREMESSA, ASSUNZIONI e LIMITI DELLA PERIZIA

PREMESSA

Il presente rapporto di valutazione viene redatto dal tecnico geom. Marco Peresson di Udine (UD) regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri di Udine al n.2863, a quello dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Udine su incarico del **Signor Curatore Dott. BIANCO GIULIANO** codice fiscale BNCGLN57C09F832P con studio in Udine Via Mentana n.10 email giuliano.bianco@studiobiancoudine.it , telefono [0432 508412](tel:0432508412) in qualità di Curatore della liquidazione giudiziale L.G. 4/2004 Sent. 12/2024 del Tribunale di Udine nei confronti della [REDACTED]

ASSUNZIONI E LIMITI DELLA PERIZIA

Assunzioni e limiti della perizia:

- sugli immobili è stato effettuato il primo sopralluogo in data 27 febbraio 2024;
- le visure catastali sono state effettuate a febbraio 2024;
- le superfici degli immobili sono desunte dalle visure catastali e dalle planimetrie catastali. Si evidenzia che la valutazione finale e la vendita è comunque da considerarsi a corpo e non a misura. Di conseguenza il valore proposto è l'unico elemento valutativo dell'immobile a prescindere dalla superficie e destinazione dello stesso.
- NON sono stati effettuati rilievi strumentali per la misurazione degli immobili in quanto la vendita è a corpo;
- i dati riportati in perizia in ordine alla situazione edilizia derivano dal certificato di commerciabilità, e dal certificato di destinazione urbanistica, rilasciati dal Comune di SAN DANIELE DEL FRIULI.

SPESE CONDOMINIALI

Gli immobili in questione, sono ricompresi all'interno di un condominio, pertanto ai sensi del quarto comma dell'art. 63 disp. att. del Codice Civile vige la solidarietà tra acquirente e venditore con il limite delle spese maturate nell'ultimo anno e nell'anno precedente la vendita. L'aggiudicatario, pertanto, in seguito al trasferimento della proprietà del bene, potrebbe essere chiamato a rispondere di tali spese nella misura di quanto non già soddisfatto dalla Curatela con facoltà di rivalsa nei confronti della procedura."

DEFINIZIONE DEL RAPPORTO DI VALUTAZIONE E VENDITA FORZATA

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

Valore di vendita forzata

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

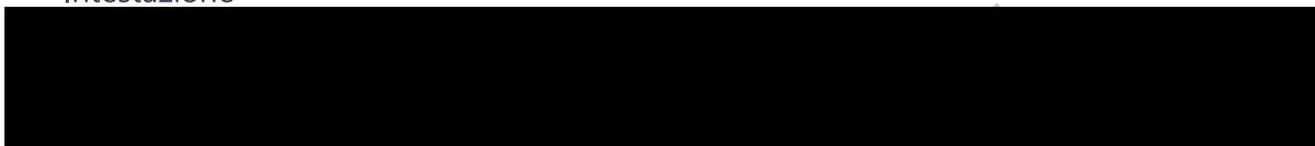
I – IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Trattasi di un locale commerciale in San Daniele del Friuli in Via Tagliamento attualmente locato alla società [REDACTED]

Catasto fabbricati del Comune di SAN DANIELE DEL FRIULI

N.	Sez.	Foglio	Numero	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da
1	A	9	118	4	D/8				Euro 4.790,00	VIA TAGLIAMENTO n.83 Piano S1-T-1-S2

Intestazione



Catasto terreni del Comune di SAN DANIELE DEL FRIULI

N.	Foglio	Numero	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da
1	9	2510				Incolto sterile	141 m ²		

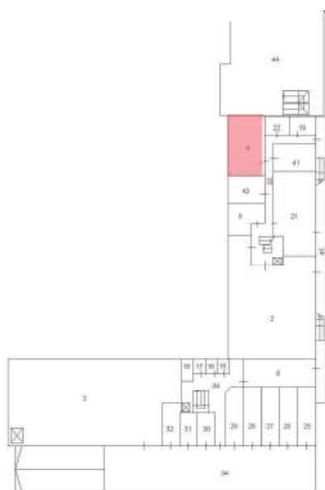
Intestazione terreno condominiale



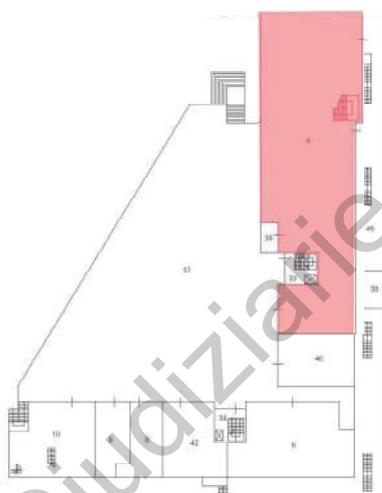
Immagine da google dell'immobile in SAN DANIELE DEL FRIULI
NON in scala



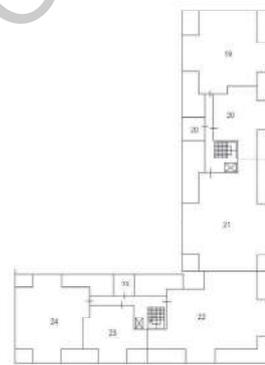
Elaborato grafico subalterni in SAN DANIELE DEL FRIULI NON in scala



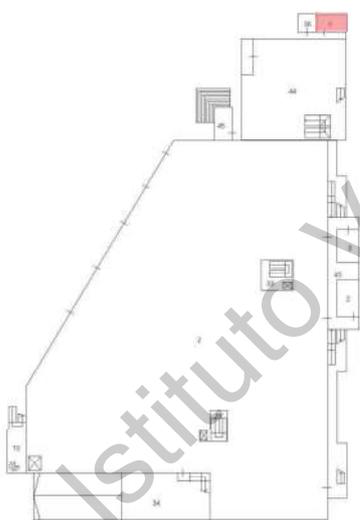
PIANO SECONDO SOTTOSTRADA



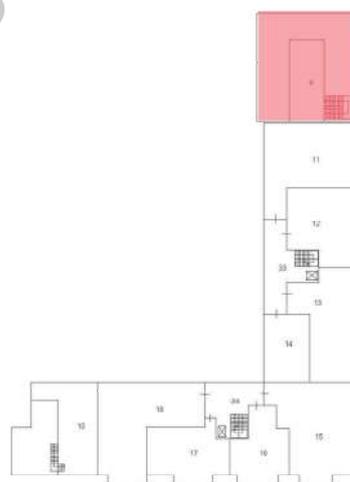
PIANO TERRA



PIANO SECONDO



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



PIANO PRIMO



Istituto Vendite Giudiziarie - Coveg Srl

2 – DESCRIZIONE

Premessa

Trattasi di un locale commerciale di circa 600m² in San Daniele del Friuli in Via Tagliamento n.63 facente parte del condominio denominato "CENTRO AFFARI SAN DANIELE DEL FRIULI" attualmente locato alla società [REDACTED]

[REDACTED] Il contratto ha la durata di 6 sei anni dal 15.07.2021 al canone annuo di euro 48.000,00 oltre IVA da pagarsi in rate mensili anticipate di € 4.000,00 – si rimanda alla lettura del contratto e del regolamento di condominio -.

Conformità catastale e urbanistica

La planimetria rappresenta correttamente l'attuale stato dell'immobile ad esclusione di una porta in più nel deposito al piano S2 mentre l'elaborato grafico dei subalterni e l'elaborato grafico presente presso l'ufficio tecnico del Comune di San Daniele del Friuli non è aggiornato alla disposizione attuale. Sarà necessario effettuare l'aggiornamento con la presentazione di una pratica edile.

Descrizione

Il negozio si sviluppa sostanzialmente al piano terra di Via Tagliamento anche se l'accesso principale avviene dal parcheggio del centro commerciale.

Il negozio ha un soppalco in legno non accessibile.

Al primo piano sottostrada vi è il locale centrale termica e al secondo piano sottostrada vi è un locale deposito.

Le principali finiture del negozio sono:

pavimentazione: in prefinito e in parte in piastrelle;

soffitto: è presente un controsoffitto ad esclusione della parte a nord, che presenta una copertura in legno e un soppalco in legno non accessibile;

pareti: le pareti sono tinteggiate di color bianco e in parte sono in cartongesso;

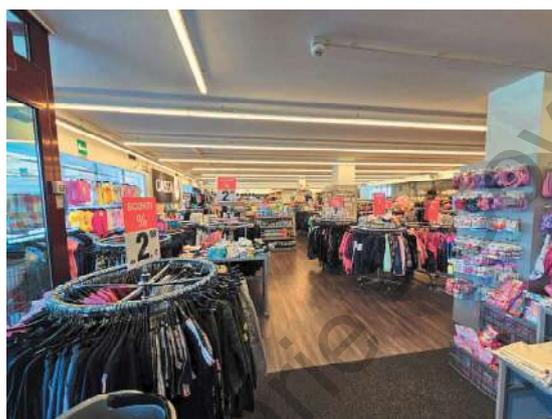
impianti: oltre gli usuali impianti elettrico e d'acqua, sono presenti dei ventilconvettori/climatizzazione;

3 – FOTOGRAFIE SAN DANIELE DEL FRIULI

Accesso al negozio



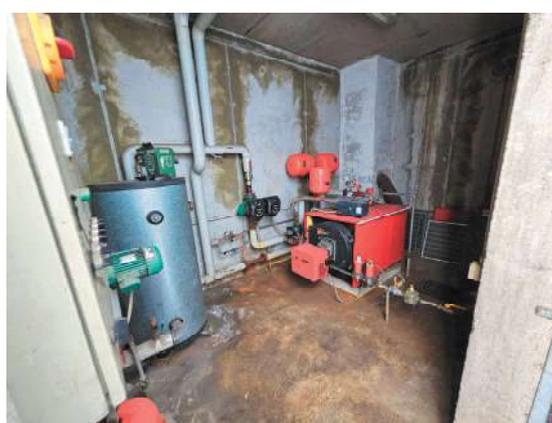
interno del negozio



Soppalco del negozio non usufruibile

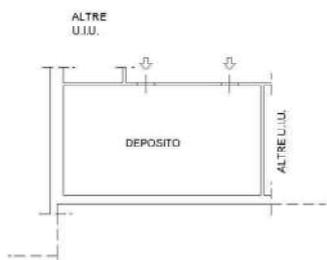


Locale centrale termica

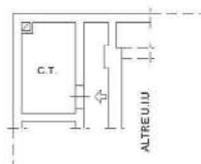


4 – PLANIMETRIA SAN DANIELE DEL FRIULI non in scala Planimetria Sez.A foglio 9 particella 118 sub.4

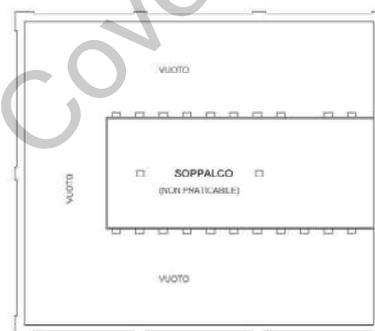
Nel deposito è presente solo una porta



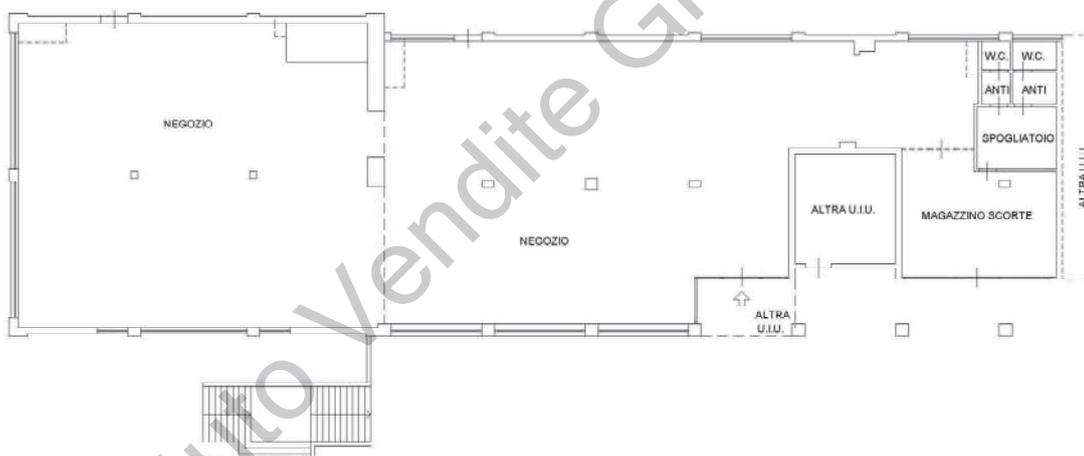
PIANO SECONDO SOTTOSTRADA (S2)
H=3,00



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA (S1)
H=3,00



PIANO PRIMO (1)
H=2,20



PIANO TERRA (T)
H=2,92



5 – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di SAN DANIELE DEL FRIULI si riporta:

...omissis...

Prot. rif.n. 3193/Prot. n.
CDU/2024/021

San Daniele del Friuli, li 26/03/2024

OGGETTO: certificato di destinazione urbanistica, ai sensi dell'art. 34 comma 1 della L.R.19/2009

IL SOSTITUTO RESPONSABILE SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

VISTA la domanda acquisita al protocollo comunale in data 26/02/2024 con n. 3193, con la quale il geom. Marco PERESSON, nato a Udine (UD) il 24/09/1969 ed ivi avente studio in via Anton Lazzaro Moro n. 51/1, ha richiesto, in qualità di tecnico incaricato dal Tribunale di Udine per procedura di Liquidazione Giudiziaria, un certificato di destinazione urbanistica inerente gli immobili sotto indicati;

VISTO l'art. 34 comma 1 della L.R. 19/2009 e ss.mm.ii.;

VISTO l'art. 30 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.;

VISTA la Variante generale n. 46 al P.R.G.C. avente i contenuti di nuovo Piano Regolatore Generale Comunale e le successive Varianti di cui l'ultima n. 93 al P.R.G.C. efficace dal 19/10/2023 a seguito di D.G.R. n. 1542 del 06/10/2023;

VISTO il Decreto Sindacale n. 9 del 04/10/2023 ed in ordine alle funzioni attribuite al geom. Walter DAL BELLO, quale sostituto del Titolare di Posizione Organizzativa dell'Ufficio Urbanistica in caso di assenza, impedimento o incompatibilità delle stesse;

Fatta salva la sovrapposizione cartografica tra catasto e P.R.G.C.;

CERTIFICA

che gli immobili siti in questo Comune e censiti in mappa di San Daniele del Friuli, secondo quanto previsto dal P.R.G.C. adeguato al P.U.R., ricadono nella seguente zona:

FOGLIO	MAPPALI	DESTINAZIONE
9	118	<ul style="list-style-type: none"> • altre zone residenziali di completamento. Norme comuni a tutte le zone B2 - B3 di cui all'art. 10 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C.; • zona residenziale estensiva (B3) di cui all'art. 12 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C.; • zone B con norme specifiche (da B4 a B23), in dettaglio B7 - <i>Via Tagliamento, via Battisti, via Venezia</i>. di cui all'art. 13 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C.; • vincoli su beni paesaggisti ed ambientali ai sensi del Decreto Legislativo 42/2004, parte terza, di cui all'art. 38 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C.; • sono fatte salve le normative sovraordinate sul rispetto delle distanze dalle strade.
	2510	<ul style="list-style-type: none"> • viabilità, di cui all'art. 34 bis delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C.; • vincoli su beni paesaggisti ed ambientali ai sensi del Decreto Legislativo 42/2004, parte terza, di cui all'art. 38 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C.; • sono fatte salve le normative sovraordinate sul rispetto delle distanze dalle strade.

Il presente certificato di destinazione urbanistica conserva validità per un anno dalla data di rilascio salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti.

Sono fatte salve le normative in materia ambientale vigenti.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (ai sensi dell'art. 15 della L. 183/2011).

Si rilascia il presente certificato, su richiesta dell'interessato, in bollo per gli usi consentiti dalla Legge.

6 – CERTIFICATO DI COMMERCIALIZZABILITÀ

Dal Certificato di commerciabilità rilasciato dal Comune di SAN DANIELE DEL FRIULI si riporta: Dal certificato di destinazione urbanistica e commerciabilità rilasciato dal Comune di SAN DANIELE DEL FRIULI si riporta:

...omissis...

Prot. rif. n. 3192/ Prot. n. CDU/2024/020

San Daniele del Friuli, lì 26/03/2024

OGGETTO: Certificazione ai sensi dell'ex art. 41 della Legge 28.02.1985 n. 47 e s.m.i.

IL SOSTITUTO RESPONSABILE SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

VISTA la richiesta presentata in data 26/02/2024 al protocollo comunale n. 3192 dal geom. Marco PERESSON, nato a Udine (UD) il 24/09/1969 ed ivi avente studio in via Anton Lazzaro Moro n. 51/1, in qualità di tecnico incaricato dal Tribunale di Udine per procedura di Liquidazione Giudiziaria, avente ad oggetto il rilascio di certificazione edilizio-urbanistica ai fini della commerciabilità relativamente immobile censito catastalmente al N.C.E.U. Foglio 9 Mappale 118 sub. 4 e sito in via Tagliamento n. 83 a San Daniele del Friuli (UD);

VISTA la Variante generale n. 46 al P.R.G.C. avente i contenuti di nuovo Piano Regolatore Generale efficace dal 19/10/2023 a seguito di D.G.R. n. 1542 del 06/10/2023;

VISTO il Decreto Sindacale n. 9 del 04/10/2023 ed in ordine alle funzioni attribuite al geom. Walter Dal Bello, quale sostituto del Titolare di Posizione Organizzativa dell'Ufficio Urbanistica in caso di assenza, impedimento o incompatibilità delle stesse;

CERTIFICA

CHE l'immobile sopraccitato, secondo quanto previsto dal P.R.G.C. adeguato al P.U.R., ricade nella seguente zona:

- altre zone residenziali di completamento. Norme comuni a tutte le zone B2 – B3 di cui all'art.10 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C.;

- zona residenziale estensiva (B3) di cui all'art.12 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C.;
- zone B con norme specifiche (da B4 a B23), in dettaglio B7 - Via Tagliamento, via Battisti, via Venezia di cui all'art.13 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C.;
- vincoli su beni paesaggisti ed ambientali ai sensi del Decreto Legislativo 42/2004, parte terza, di cui all'art.38 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C.;
- sono fatte salve le normative sovraordinate sul rispetto delle distanze dalle strade.

CHE in merito alle pratiche edilizie a carico del predetto immobile:

- in data 06/08/1990 è stata rilasciata la Concessione per la esecuzione di opere edili n. 446/1989 per interventi di "Costruzione edificio denominato Centro affari San Daniele 90"" sull'immobile censito in mappa del Comune al Foglio 9 Mappali 118, 1505, 1513 e 1795;
- in data 04/11/1991 è stata rilasciata la Concessione per la esecuzione di opere edili n. 393/1991 per
- in data 02/11/1992 è stata rilasciata la Autorizzazione di Agibilità Parziale - di cui alle sopraccitate Concessioni per la esecuzione di opere edili n. 446/1989 e n. 393/1991 facenti parte dell'immobile censito in mappa del Comune al Foglio 9 Mappale 118/1505/1513/1795;
- in data 22/08/2005 è stata rilasciata la Autorizzazione Edilizia n. A/2005/116 per interventi di "Installazione di una insegna pubblicitaria luminosa su un edificio commerciale (S.U.A.P.)" sull'immobile censito in mappa del Comune al Foglio 9 Mappale 118 Sub. 4;
- per immobile sopraccitato non sono stati adottati i provvedimenti sanzionatori richiamati dall'art.41 della Legge 28.02.1985 n. 47 e s.m.i..

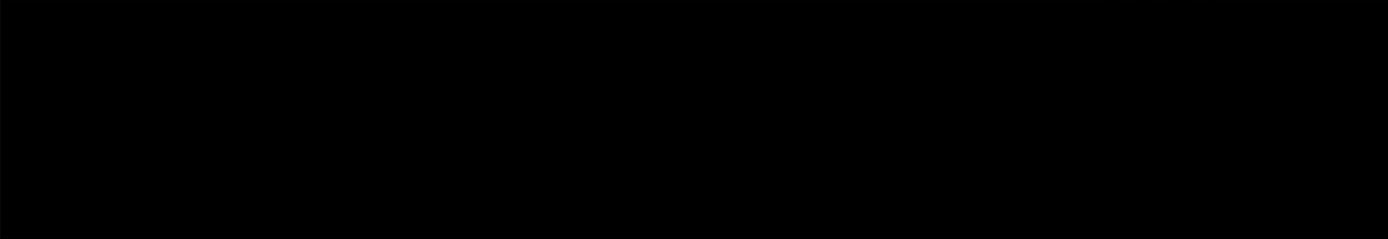
...omissis...

7 – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

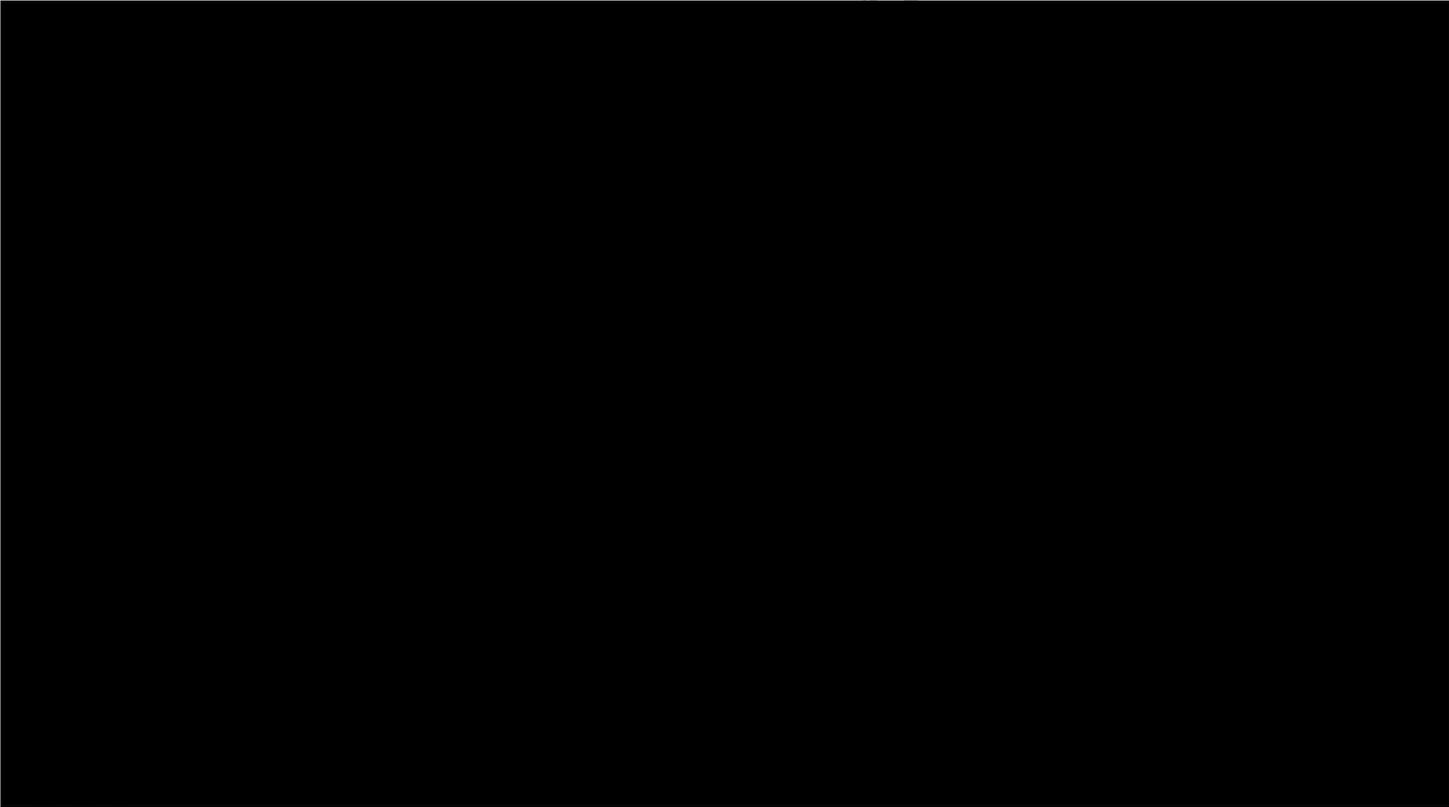
1 - TRASCRIZIONE CONTRO del 22/03/2024 – R.P. 5476 Registro Generale 7005

ATTO GIUDIZIARIO del 15/02/2024 n. 12/2024

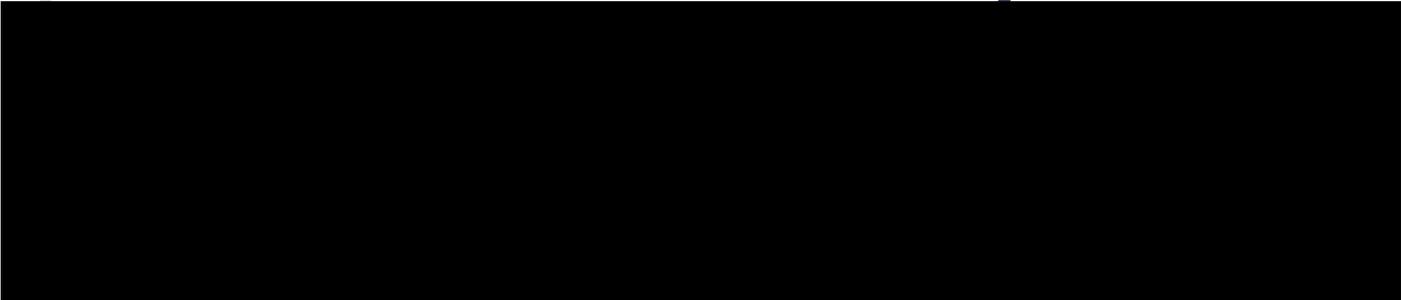
SENTENZA DI AMMISSIONE ALLA PROCEDURA DI APERTURA DI L.G.



2 - TRASCRIZIONE del 12/10/2004 - Registro Particolare 22488 Registro Generale 32153



4 - TRASCRIZIONE A FAVORE del 19/04/2001- R.P. 9143 Registro Generale 12253



8 - METODI GENERALI DI VALUTAZIONE

In generale i metodi di valutazione adottati a livello internazionale (International Valuation Standards IVS), in cui si rilevano in forma trasparente le finalità, il metodo, le eventuali assunzioni e le condizioni limitanti alla base della valutazione, sono i seguenti:

1 - il metodo di confronto di mercato;

2 - il metodo finanziario;

3 - il metodo dei costi.

1 - Il metodo del confronto di mercato si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Al fine di poter utilizzare il metodo di confronto di mercato è necessario avere a disposizione un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni.

2 - Il metodo finanziario si basa sulla capitalizzazione del reddito degli immobili e può essere utilizzato in modo efficace solo quando sono disponibili dati di confronto pertinenti.

3 - Il metodo dei costi (cost approach) è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo come se fosse edificabile e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato.

METODO DI COMPARAZIONE CON ALTRI IMMOBILI

Per la tipologia di stima sono state considerate le fonti dirette rappresentate dai prezzi d'offerta per il segmento in esame nell'area circostante. La ricerca ha permesso di individuare dei comparativi. A partire da tali valori, il procedimento di stima impiegato è sintetico-comparativo. Lo sviluppo di tale procedimento avviene con il metodo delle matrici normalizzate di ampia diffusione in ambito estimativo: ai valori dei beni proposti in vendita sono stati applicati dei coefficienti di ponderazione per rendere più simili tali immobili ai beni trasformati. Pertanto, vengono impiegati dei coefficienti di differenziazione allo scopo di confrontare opportunamente le diverse caratteristiche dei beni oggetto di confronto rispetto ai beni oggetto di stima.

TABELLA DEI CALCOLI

Proposte di vendita	Prezzo richiesto	Superficie commerciale dichiarata in m ²	Prezzo unitario €/m ²	Zona di riferimento	Apprezamenti/deprezzamenti rispetto al Subject (+/-%)			Prezzo medio unitario €/m ²
					posizione	dimensioni	vetustà dotazioni	
Comparabile	€ 140.000,00	154	909,09 €	Via Dalmazia	0%	5%	0%	€/m ² 954,55
Comparabile	€ 130.000,00	215	604,65 €	Via Nazionale	0%	5%	0%	€/m ² 634,88
Comparabile	€ 310.000,00	476	651,26 €	Spilimbergo	-5%	0%	0%	€/m ² 618,70
Comparabile	€ 120.000,00	108	1.111,11 €	San Daniele	0%	5%	0%	€/m ² 1.166,67
MEDIA DEI VALORI UNITARI								€/m²815,00
DEPREZZAMENTO del -25% PER MANCANZA DI GARANZIA DA VIZI E DIFETTI ED EVENTUALI DIFFORMITA'								€/m²611,00
SUPERFICIE COMMERCIALE INDICATIVA - LA VENDITA E' A CORPO NON A MISURA								600m²
VALORE IN ARROTONDAMENTO								€ 360.000,00

9 – UNICO LOTTO

UNICO LOTTO

Si propone un unico lotto di vendita a corpo (e non a misura) degli immobili, nello stato di fatto in cui attualmente si trovano, con le relative accessioni e pertinenze, come di fatto esistenti, con gli oneri e servitù attive e passive di qualsiasi specie (apparenti e non) e in riferimento a quanto riportato negli atti di provenienza e nel regolamento di condominio.

Catasto fabbricati del Comune di SAN DANIELE DEL FRIULI proprietà 1/1

N.	Sez.	Foglio	Numero	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da
1	A	9	118	4	D/8				Euro 4.790,00	VIA TAGLIAMENTO n.83 Piano S1-T-1-S2

Catasto terreni del Comune di SAN DANIELE DEL FRIULI quota condominiale di 26428/200000 vedasi millesimi condominiali e atto di provenienza del terreno Foglio 9 particella 2510 dalla superficie catastale di 141m²

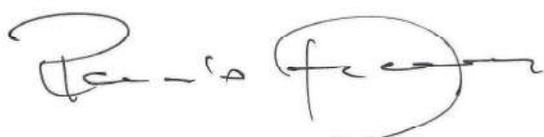
N.	Foglio	Numero	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da
1	9	2510				Incolto sterile	141 m ²		

Trattasi di un locale commerciale di circa 600m² in San Daniele del Friuli in Via Tagliamento n.63 facente parte del condominio denominato "CENTRO AFFARI SAN DANIELE DEL FRIULI" attualmente locato alla [REDACTED]

Si propone il prezzo a base d'asta di euro 360.000,00 (euro trecentosessantamila/00)

Si ringrazia ed ossequia.

Geom. Renato Franz



Geom. Marco Peresson



TRIBUNALE DI UDINE

VERBALE DI GIURAMENTO DI PERIZIA

L'anno 2024 il giorno 10 del mese di giugno 2024 avanti al **G.D. dott. GIANMARCO CALIENNO** sono presenti:

il geom. **Renato FRANZ** nato a Gonars il 30.09.1950, codice fiscale FRN RNT 50P30 E083Q; residente a Gonars in via Roma n. 73/b, con studio professionale associato in Gonars, via Roma n. 73/a, identificato con carta d'identità n. AY 7300732 rilasciata dal Comune di Gonars in data 31.10.2017;

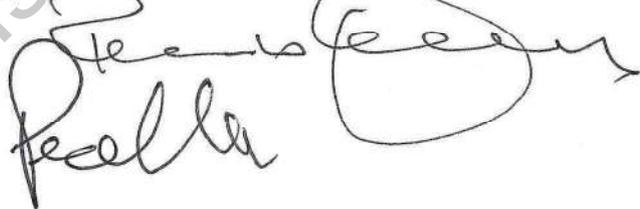
il geom. **Marco Peresson** nato a Udine il 24.09.1969 C.F.: PRSMRC69P24L483X residente a Pasion di Prato via Latisana n.22 e con studio in Udine via Anton Lazzaro Moro n.51 identificato con C.I.: CA44719GI rilasciata dal Sindaco di Pasion di Prato il 25.05.2020, i quali chiedono di prestare il giuramento per la stima degli immobili di proprietà della società [REDACTED]

[REDACTED], su incarico del dott. GIULIANO BIANCO in qualità di Curatore della Liquidazione Giudiziaria nr.4/2024 Sent.12/2024 del Tribunale di Udine.

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

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

Letto, confermato e sottoscritto.





Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Udine

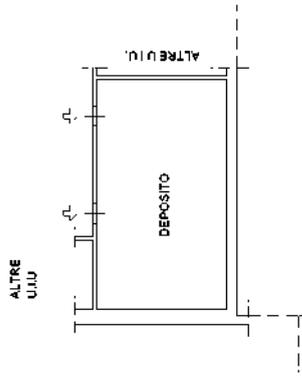
Dichiarazione protocollo n. UD0154766 del 15/12/2021
Comune di San Daniele Del Friuli
Via Tagliamento

Scala 1: 200

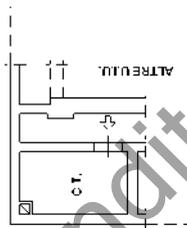
Identificativi Catastali:
Sezione: A
Foglio: 9
Particella: 118
Subalterno: 4

Compilata da:
Palla Eleonora
Iscritto all'albo:
Architetti
Prev. Udine

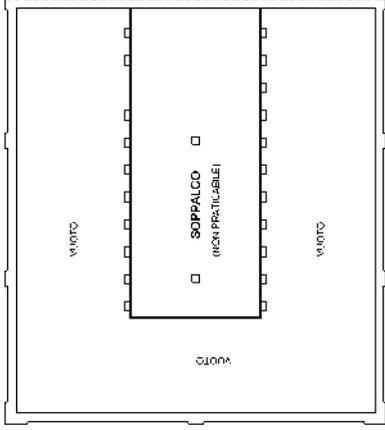
N. 1905B



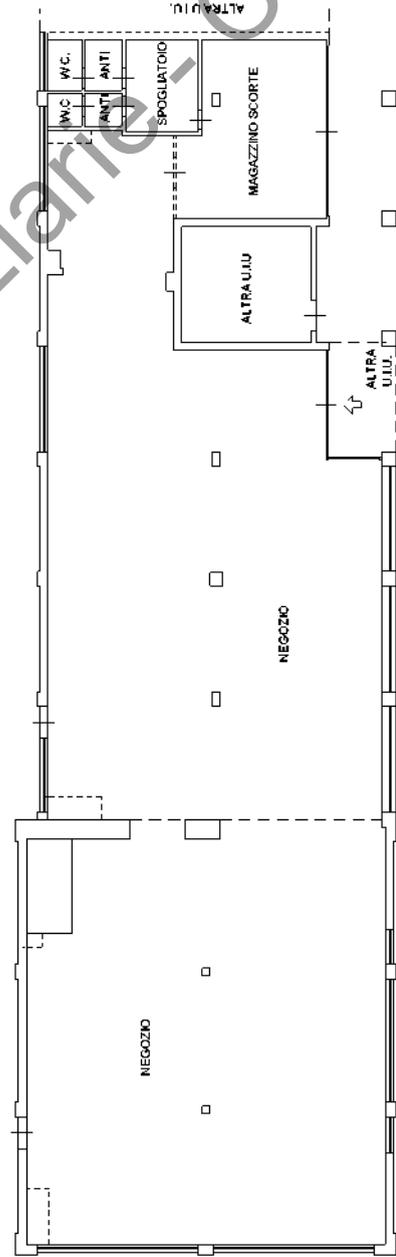
PIANO SECONDO SOTTOSTRADA (S2)
H=3,00



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA (S1)
H=3,00



PIANO PRIMO (1)
H=2,20



PIANO TERRA (T)
H=2,92



Ultima planimetria in atti

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine**

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Monte Andrea
Isritto all'albo:
Geometri
Prov. Udine N. 2579

Comune di San Daniele Del Friuli

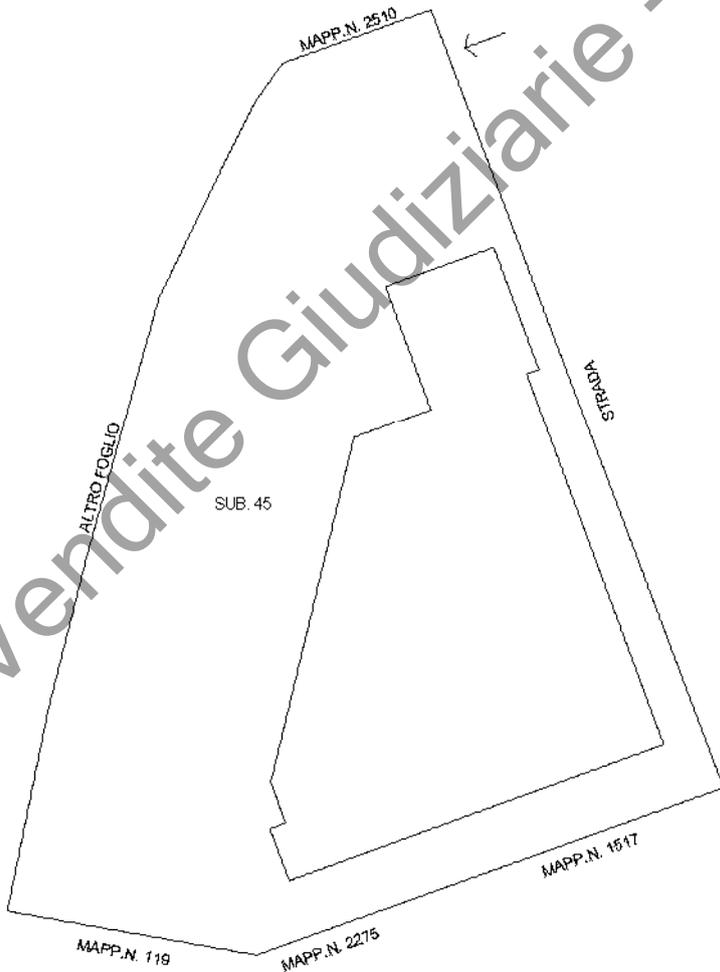
Sezione: A Foglio: 9 Particella: 118

Protocollo n. UD0154596 del 13/10/2023

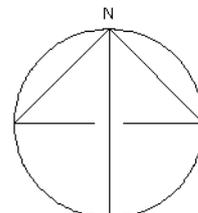
Tipo Mappale n. 150513 del 06/10/2023

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 1000



PIANO TERRA



Istituto Vendite Giudiziarie - Coveg Srl

Ultima planimetria in atti

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Udine

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da: **Monte Andrea**

Iscritto all'albo: **Geometri**

Prov. Udine

N. 2579

Comune di **San Daniele Del Friuli**

Sezione: **A**

Foglio: **9**

Progetto n. **13/10/2023**

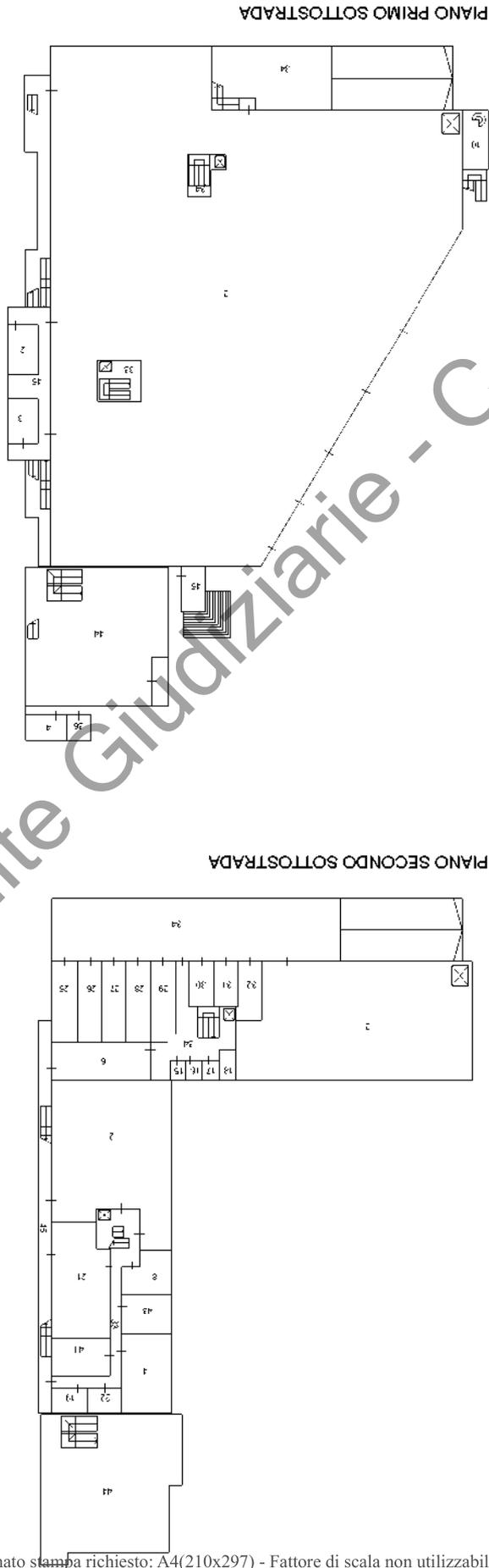
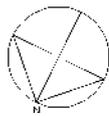
del

Dimenticavo grafico dei subaltri.

Tipo Mappale n. **150513**

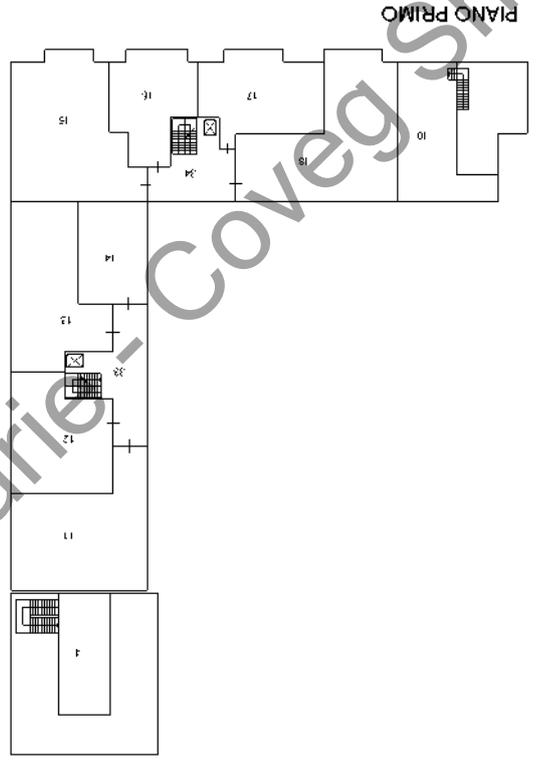
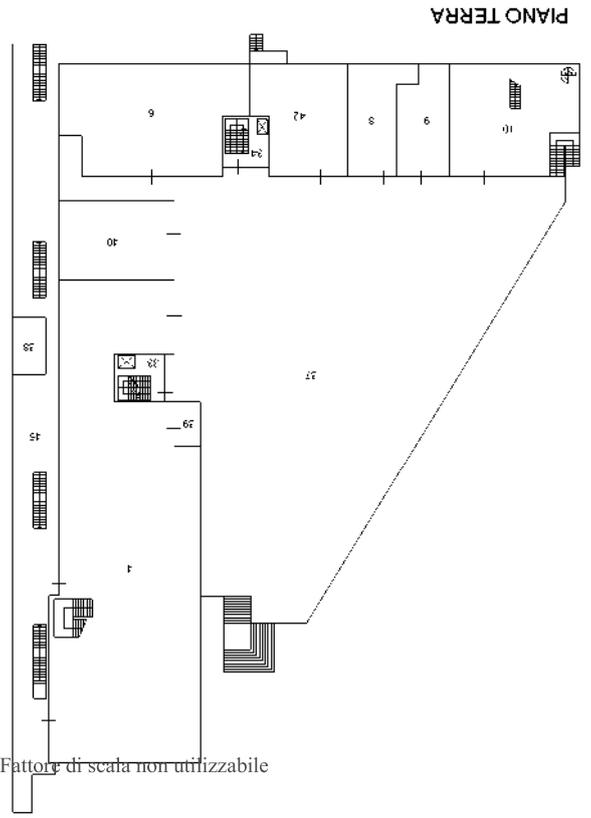
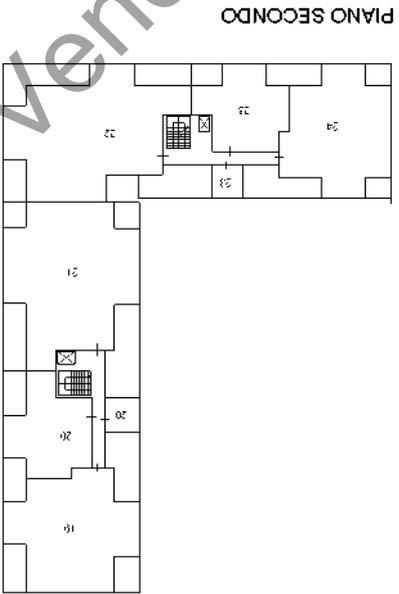
del **06/10/2023**

Scala **1 : 500**



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Udine

ELABORATO PLANIMETRICO	Compiato da: Monte Andrea	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Udine	N. 2579
Comune di San Daniele Del Friuli	Sezione: A	Foglio: 9	Progetto n. 13/10/2023	del 13/10/2023
Dimostrazione grafica dei subaltriati Tipo Mappale n. 150513 del 06/10/2023 Scala 1 : 500				



Ultima planimetria in atti

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
SAN DANIELE DEL FRIULI	A	9	118	150513	06/10/2023

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2	via tagliamento		S1 - S2			D8-ATTIVITA' COMMERCIALE
3	via tagliamento		S1			D1-OPIFICIO
4	via tagliamento		S1 - S2-T			D8-ATTIVITA' COMMERCIALE
5						SOPPRESSO
6	via tagliamento		S2-T			C1-NEGOZIO
7						SOPPRESSO
8	via tagliamento		S2-T			C1-NEGOZIO
9	via tagliamento		T			C1-NEGOZIO
10	via tagliamento		S1-T			C1-NEGOZIO
11	via tagliamento		1			A10-UFFICIO
12	via tagliamento		1			A10-UFFICIO
13	via tagliamento		1			A10-UFFICIO
14	via tagliamento		1			A10-UFFICIO
15	via tagliamento		S2-1			A2-ABITAZIONE
16	via tagliamento		S2-1			A2-ABITAZIONE
17	via tagliamento		S2-1			A2-ABITAZIONE
18	via tagliamento		S2-1			A2-ABITAZIONE
19	via tagliamento		S2-2			A2-ABITAZIONE
20	via tagliamento		2			A2-ABITAZIONE
21	via tagliamento		S2-2			A2-ABITAZIONE
22	via tagliamento		S2-2			A2-ABITAZIONE
23	via tagliamento		2			A2-ABITAZIONE
24	via tagliamento		2			A2-ABITAZIONE
25	via tagliamento		S2			C6-AUTORIMESSA
26	via tagliamento		S2			C6-AUTORIMESSA
27	via tagliamento		S2			C6-AUTORIMESSA
28	via tagliamento		S2			C6-AUTORIMESSA
29	via tagliamento		S2			C6-AUTORIMESSA
30	via tagliamento		S2			C6-AUTORIMESSA
31	via tagliamento		S2			C6-AUTORIMESSA
32	via tagliamento		S2			C6-AUTORIMESSA
33	via tagliamento		T			BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB. 2, 4, 40, 41, 42, 43, 8, 19, 21, 22, 11, 12, 13, 14, 20

34	via tagliamento		T		BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB. 2, 6, 15, 16, 17, 18, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 22, 23, 24
35					SOPPRESSO
36	via tagliamento		T		BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB. 44, 2, 4, 40, 41, 6, 42, 43, 8, 9, 10
37	via tagliamento		T		BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB. 2, 3, 4, 6, DA 8 A 32, E DA 40 A 44
38	via tagliamento		T		BENE ESCLUSIVO NON CENSIBILE DEL SUB. 2
39	via tagliamento		T		BENE ESCLUSIVO NON CENSIBILE DEL SUB. 4
40	via tagliamento		T		C1-NEGOZIO
41	via tagliamento		S2		C2-MAGAZZINO
42	via tagliamento		T		C1-NEGOZIO
43	via tagliamento		S2		C2-MAGAZZINO
44	via tagliamento		S2 - S1		C1-NEGOZIO
45	via tagliamento	SNC	S2 - S1-T		BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB. 2, 3, 4, 6, DA 8 A 32, E DA 40 A 44

Visura telematica

Istituto Vendite Giudiziarie - Coes S.p.A.

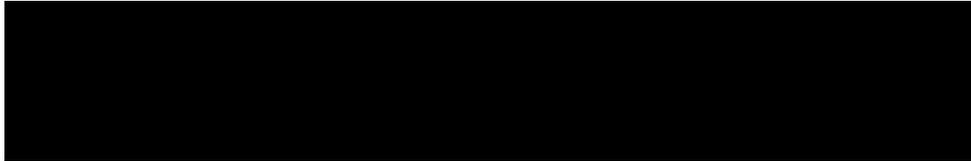
LOTTO 8

TRIBUNALE di UDINE

L.G. 4/2024

Sent. 12/2024

Ditta



RAPPORTO di VALUTAZIONE TERRENI ARTIGIANALI/INDUSTRIALI IN CASSACCO



Foto:

Terreni a destinazione artigianale in CASSACCO

Giudice Delegato:

DOTT. GIANMARCO CALIENNO

Curatore:

DOTT. GIULIANO BIANCO

INDICE

PREMESSA, ASSUNZIONI e LIMITI DELLA PERIZIA	2
1 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	3
2 – DESCRIZIONE	7
3 – FOTOGRAFIE DEGLI IMMOBILI.....	8
4 – CERTIFICAZIONE DI DESTINAZIONE URBANISTICA	9
5 – TRASCRIZIONI e ISCRIZIONI.....	17
6 – VALUTAZIONE.....	21
7 – UNICO LOTTO	23

Istituto Vendite Giudiziarie - Coveq Srl

PREMESSA, ASSUNZIONI e LIMITI DELLA PERIZIA

PREMESSA

Il presente rapporto di valutazione viene redatto dal tecnico geom. Marco Peresson di Udine (UD) regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri di Udine al n.2863, a quello dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Udine su incarico del **Signor Curatore Dott. BIANCO GIULIANO** codice fiscale BNCGLN57C09F832P con studio in Udine Via Mentana n.10 email giuliano.bianco@studiobiancoudine.it , telefono [0432 508412](tel:0432508412) in qualità di Curatore della liquidazione giudiziale L.G. 4/2004 Sent. 12/2024 del Tribunale di Udine nei confronti della [REDACTED]

ASSUNZIONI E LIMITI DELLA PERIZIA

Assunzioni e limiti della perizia:

- sugli immobili è stato effettuato il primo sopralluogo in data 14 marzo 2024 e in data 14 maggio 2024 dove si rilevava che i terreni non erano coltivati;
- le visure catastali sono state effettuate a febbraio 2024;
- le superfici dei terreni sono desunte dalle visure catastali. Si evidenzia che la valutazione finale e la vendita è comunque da considerarsi a corpo e non a misura. Di conseguenza il valore proposto è l'unico elemento valutativo dell'immobile a prescindere dalla superficie e destinazione dello stesso.
- NON sono stati effettuati rilievi strumentali per la misurazione degli immobili in quanto la vendita è a corpo;
- i dati riportati in perizia in ordine alla destinazione urbanistica derivano dal certificato di destinazione urbanistica rilasciata dal Comune di Cassacco.

I – IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Trattasi di un unico appezzamento di terreno di 79083m² ricadente in zona artigianale di fronte al centro commerciale ALPE ADRIA ad esclusione della particella 744 – vedasi CDU.

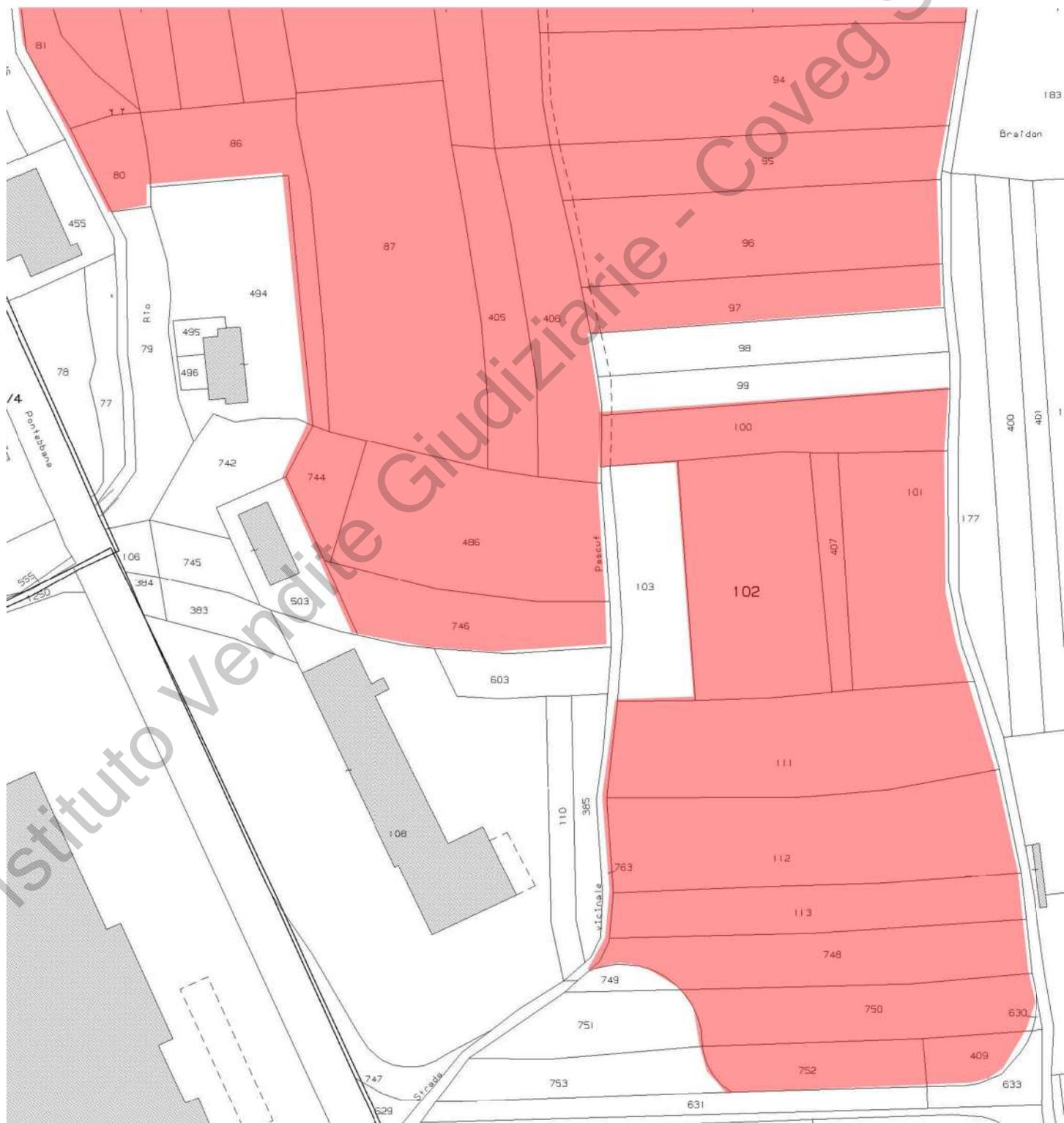
Catasto terreni del Comune di CASSACCO

	DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO					
	Foglio	Particella	Porz	Qualità Classe		Superficie in m ²	Reddito	
							Dominicale	Agrario
1	5	80	AA AB	SEMINATIVO PRATO	02 03	500 80	Euro 2,71 Euro 0,29	Euro 1,94 Euro 0,17
2	5	81	AA AB	SEMINATIVO PRATO	02 04	700 60	Euro3,80 Euro 0,14	Euro 2,71 Euro0,06
3	5	82		SEMINATIVO	03	1260	Euro 5,53	Euro 4,23
4	5	83		SEMINATIVO	03	1210	Euro 5,31	Euro4,06
5	5	85		SEMINATIVO	02	1410	Euro 7,65	Euro 5,46
6	5	86	AA AB	SEMINATIVO SEMIN ARBOR	02 03	1400 340	Euro 7,59 Euro 1,58	Euro 5,42 Euro 1,14
7	5	87		SEMINATIVO	03	6090	Euro26,73	Euro 20,44
8	5	88		SEMINATIVO	02	4480	Euro24,29	Euro 17,35
9	5	89		SEMINATIVO	02	1650	Euro 8,95	Euro6,39
10	5	90		SEMIN ARBOR	02	2105	Euro 11,96	Euro 8,15
11	5	100		SEMINATIVO	02	2070	Euro 11,23	Euro8,02
12	5	102		SEMINATIVO	02	3530	Euro 19,14	Euro 13,67
13	5	111		SEMINATIVO	02	4020	Euro 21,80	Euro 15,57
14	5	112		SEMINATIVO	03	4070	Euro 17,87	Euro 13,66
15	5	113		SEMINATIVO	03	2090	Euro 9,17	Euro 7,02
16	5	405		SEMINATIVO	02	1610	Euro 8,73	Euro6,24
17	5	406		SEMINARBOR	02	2105	Euro 11,96	Euro 8,15
18	5	407	AA AB	SEMINATIVO SEMIN ARBOR	02 03	400 210	Euro 2,17 Euro 0,98	Euro 1,55 Euro0,70
19	5	409		SEMINATIVO	02	520	Euro 2,82	Euro2,01
20	5	486		SEMINATIVO	03	3580	Euro 15,72	Euro 12,02
21	5	744		SEMINATIVO	03	650	Euro 2,85	Euro 2,18
22	5	746		SEMIN ARBOR	01	1800	Euro 12,09	Euro 7,44
23	5	748		SEMINATIVO	03	2320	Euro 10,18	Euro 7,79
24	5	750		SEMINATIVO	02	1998	Euro 10,83	Euro 7,74
25	5	752		SEMIN ARBOR	03	1265	Euro 5,88	Euro4,25
26	5	91		SEMINATIVO	03	3660	Euro 16,07	Euro 12,29
27	5	92		SEMINATIVO	02	4020	Euro 21,80	Euro 15,57
28	5	93		SEMINATIVO	02	2840	Euro 15,40	Euro 11,00
29	5	94		SEMINATIVO	02	4850	Euro 26,30	Euro 18,79
30	5	95		SEMINATIVO	02	2250	Euro 12,20	Euro8,72
31	5	96		SEMINATIVO	03	3450	Euro 15,15	Euro 11,58
32	5	97		SEMINATIVO	02	1770	Euro 9,60	Euro6,86
33	5	101		SEMINATIVO	03	2720	Euro 11,94	Euro 9,13
TOTALE SUPERFICIE CATASTALE						79083m²		

**Immagine da google dei terreni in CASSACCO
NON in scala**



Immagine mappa foglio 5 parte inferiore
NON in scala



2 – DESCRIZIONE

Trattasi di terreni posti sostanzialmente di fronte al centro commerciale ALPE ADRIA e ricadenti in "Zona omogenea D2.1 (articolo 15.1)" - Aree industriali e artigianali di interesse comprensoriale. La zona comprende la parte del territorio comunale posta lungo il lato orientale della S.S. 13, confinante a nord con la corrispondente zona industriale di Tarcento, già assoggettata a P.A.C. e di fatto già saturata – vedasi certificato di destinazione urbanistica – con i vincoli e il traliccio dell'elettrodotto.

Detti terreni costituirebbero un unico appezzamento se non ci fosse l'attraversato da una strada di campagna e le particelle 103, 98 e 99 che risultano di altrui proprietà e che sono facilmente riconoscibili in loco.

Al momento dei sopralluoghi del 14 marzo 2024 e 14 maggio 2024 i terreni non risultavano coltivati.

Si evidenzia che detti terreni erano stati dati in affitto con contratto **registrato telematicamente al n.10329 Serie 3T del 17.11.2021 ma non prorogato**. L'ART.2- del contratto riporta che *"L'affittanza ha la durata di anni 3 (tre) con decorrenza dalla sottoscrizione del presente atto e con scadenza il 01/04/2023. Il Concedente potrà esigere in qualsiasi momento la restituzione del fondo dandone avviso all'Affittuario, con lettera raccomandata A/R, in cui sarà specificato il termine di 10 giorni dalla ricezione della A/R per la riconsegna dei fondi rustici."*

Con PEC del 07 maggio 2024 la procedura ha dichiarato al presunto affittuario che non risulta alcun contratto opponibile alla procedura di liquidazione giudiziale in corso. Si diffida il presunto affittuario o chi per esso ad accedere ai terreni di proprietà della società in Comune di Cassacco e utilizzarli a qualsivoglia scopo o finalità.

3 – FOTOGRAFIE



4 – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di CASSACCO.
...omissis...

Prot. di partenza

Prot. di arrivo 1415/2024/A del 26 febbraio 2024

OGGETTO: Certificato di destinazione urbanistica

Foglio 5 mappali 80-81-82-83-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-100-101-102-111-112-113-405-406-407-409-486-744-746-748-750-752

IL RESPONSABILE D'AREA TECNICA

VISTA la richiesta di certificato di destinazione urbanistica presentata dal geom. PERESSON Marco, con studio in Udine, Via Anton Lazzaro Moro, n.51/1, pervenuta al Ns. protocollo in entrata n. 1415/2024/A in data 26 febbraio 2024;

VISTA la vigente Variante al PRGC n. 46 approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 50/2019, Conferma Esecutività con Decreto Giunta Regionale n. 171 del 07.02.2020 pubblicata sul B.U.R. n. 9 del 26.02.2020 vigente dal 27.02.2020 e le successive varianti approvate;

CERTIFICA

- Che il fondo sito e distinto in mappa nel Comune di Cassacco al Foglio 5 Mappali 80-81-82-83-85-86-87-88-89-90- 91-92-93-94-95-96-97-100-101-102-111-112-113-405-406-407-409-486-746-748-750-752

ricade in

“Zona omogenea D2.1 (articolo 15.1)” - Aree industriali e artigianali di interesse comprensoriale. La zona comprende la parte del territorio comunale posta lungo il lato orientale della S.S. 13, confinante a nord con la corrispondente zona industriale di Tarcento, già assoggettata a P.A.C. e di fatto già saturata.

Il mappale è inoltre interessato dai seguenti vincoli/limitazioni/prescrizioni:

- Limite fluviale D. Lgs. 42/04 (articolo 19) per i mappali 80-81-82-83-85-86-87-88-486-746

Aree boscate (articolo 19) per i mappali 88-89-90-91

Fascia di rispetto elettrodotto di media tensione (articolo 22 comma 6) per i mappali 80-81-82-83-85-86- 87-88-89-90-91-92-405-486-746

- Perimetro PAC per i mappali 80-81-82-83-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-100-101-102-111- 112-113-405-406-407-409-486-746-748-750-752

Area con vincolo di inedificabilità assoluta (articolo 30 lettera A) per i mappali 80-81-82-83-85-86-88

Area a edificabilità condizionata (articolo 30 lettera B) per i mappali 80-91

• Che il fondo sito e distinto in mappa nel Comune di Cassacco al Foglio 5

Mappale 744 ricade in

“Zona omogenea E4.2 (articolo 17.1)” – Ambito di interesse agricolo paesaggistico pedecollinare. Interessa l’area rurale nella quale sviluppare in maniera privilegiata l’attività agricola intensiva. La zona è destinata alle attività agricole e residenziale agricola e funzioni connesse.

Il mappale è inoltre interessato dai seguenti vincoli/limitazioni/prescrizioni:

- Limite fluviale D. Lgs. 42/04 (articolo 19)

Ciò per quanto disposto ed ai sensi dalla L.R. 19/2009 art. 34.

Il TPO Area Tecnica

Firmato digitalmente

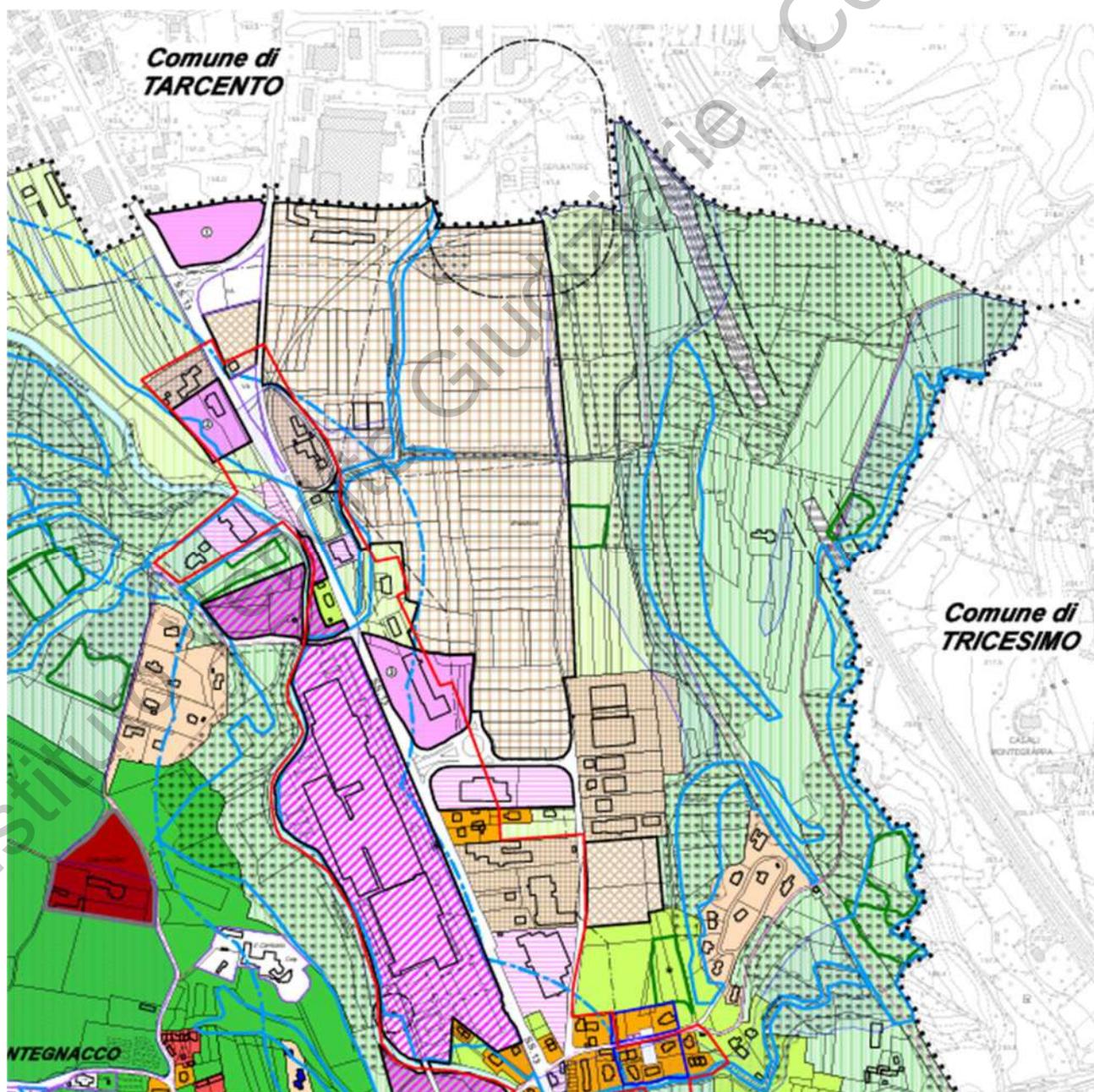
Arch. TOMASELLI Michele

PRODUZIONE

Zona omogenea D



D2.1 - Aree industriali e artigianali di interesse comprensoriale



NORME DI ATTUAZIONE

Rilevate dal sito internet del Comune di Cassacco.

ART.15 – ZONA OMOGENEA D

La Zona D si articola nelle sottozone D2.1, D2.2 e D3 e nell'Insediamento non riconosciuto in zona propria, ma classificato in Zona S-VA e posto sulla S.S. 13, in corrispondenza dello svincolo per Tarcento.

ART.15.1 – ZONA OMOGENEA D2.1

(Aree industriali e artigianali di interesse comprensoriale.)

1. CARATTERISTICHE GENERALI

La zona comprende la parte del territorio comunale posta lungo il lato orientale della S.S. 13, confinante a nord con la corrispondente zona industriale di Tarcento, già assoggettata a P.A.C. e di fatto già saturata.

2. OBIETTIVI DI PROGETTO

Il piano si propone di confermare tali aree e di organizzarle per consentire nuovi insediamenti di attività produttive ed il riposizionamento di quelle sparse nel territorio caratterizzate da sofferenza localizzativa; nel contempo si pone l'obiettivo di garantire la qualità di tutto l'intervento, sia sul piano relazionale, nei confronti della viabilità di scorrimento territoriale esistente, consentendo il collegamento diretto e protetto con la zona industriale di Tarcento e la contemporanea riorganizzazione infrastrutturale della parte di territorio posta a sud, sia anche sul piano paesaggistico.

3. DESTINAZIONI D'USO

La zona è destinata alle seguenti attività:

- *artigianale e industriale e funzioni connesse, quali:*
 - *depositi;*
 - *uffici;*
 - *servizi per il personale;*
 - *attività espositiva e di commercializzazione dei propri prodotti. È consentita anche la funzione mista industriale/artigianale e commerciale a condizione che la vendita sia limitata ai prodotti provenienti dall'insediamento produttivo connesso e a quelli di provenienza anche esterna, purché integrativi e similari del settore specifico, con superficie di vendita non superiore a 400 m²;*
 - *laboratori di ricerca;*
- *esercizi commerciali al dettaglio per la vendita di generi non alimentari a basso impatto (definiti all'Art. 2, comma 1, lett. e della L.R. 29/2005), con superficie di vendita non superiore a 400 m²;*

- autotrasporti;
- servizi e attrezzature connessi alle singole attività produttive (mensa, infermeria, attrezzature sportive, verde attrezzato, sportelli bancari, impianti tecnologici, stazioni di rifornimento carburante, parcheggi di relazione ecc.);
- viabilità pubblica e privata;
- aree di verde privato;
- attrezzature tecnologiche.

4. PROCEDURE DI ATTUAZIONE

Approvazione di un P.A.C. di iniziativa pubblica.

La scheda allegata al P.A.C. contiene in dettaglio gli elementi invariati di progetto.

5. CONTENUTI DEL P.A.C.

Il P.A.C. deve farsi carico di:

- definire l'infrastrutturazione strutturale del comparto in connessione sia con la zona produttiva di Tarcento e, compatibilmente, sia con le attività produttive in atto a sud, dove possibile;
- delineare le entità territoriali di intervento da attuare mediante convenzione, garantendo integrazione e coordinamento con gli elementi strutturali;
- garantire, ai fini della massima elasticità gestionale, che la definizione degli ambiti di intervento sia conseguente alle manifestazioni di interesse, fissando una entità necessaria e sufficiente alla funzionalità dell'area di intervento stesso ed alla razionalità dell'utilizzo delle aree nell'ambito dell'intero comparto, evitando sfridi e aree intercluse;
- stabilire che gli ambiti di intervento vengano individuati a partire dal margine sud o da quello nord, compatibilmente con il grado di infrastrutturazione nel frattempo intervenuto, ma in ogni caso non ci deve essere soluzione di continuità tra tali ambiti, per cui quelli successivi ai primi devono essere fisicamente contigui a quelli già attuati;
- prevedere che le relazioni del comparto con la viabilità territoriale siano impostate sullo svincolo da realizzare all'altezza del Centro Commerciale "Alpe Adria" o per il tramite della viabilità provinciale della Val del Torre, in Comune di Tarcento; con ciò dicendo che è vietato ogni altro accesso diretto dalla S.S. 13;
- individuare le specifiche misure da proporre per la mitigazione degli impatti ed effetti producibili dalle attività insediabili nell'area a dimostrazione della sostenibilità ambientale e paesaggistica;
- localizzare gli interventi di mitigazione paesaggistica ambientale di cui al successivo paragrafo 7.17.3, privilegiando i fronti rivolti a oriente e ad occidente.

6. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

S.C. max: 50% del lotto;

H max: 10,00 m, salvo altezze superiori motivate da esigenze tecnologiche e funzionali;

D.E. min: 10,00 o a contatto;

D.C. min: - 5,00 m o a confine con altri lotti produttivi;
- 10,00 m dal confine con zona diversa dalla Zona D;

D.S. min: - 40,00 m da viabilità regionale di 1° livello (S.S. 13);
- 15,00 m da viabilità strutturale dell'ambito.
- 10,00 m da viabilità di servizio all'ambito.

Cabine elettriche: - D.S. min secondo Codice Civile;
- D.C. min secondo Codice Civile.

Sistemazione aree scoperte del Lotto: a verde arborato min 10%.

Parcheggi stanziali e di relazione:

a) *Attività industriali - artigianali*

Parcheggi stanziali: min. 1 posto macchina/2 addetti con un minimo di 1 posto macchina, da ricavarsi all'interno delle aree di pertinenza dei lotti industriali.

Parcheggi di relazione: min. 10% della superficie utile degli edifici, da ricavarsi in aree di pertinenza ovvero in prossimità dell'immobile produttivo.

b) *Esercizi commerciali al dettaglio con sup. di vendita fino a 400 m²*

Parcheggi di relazione: min 100% della superficie di vendita, da ricavare in aree di pertinenza dell'esercizio commerciale.

c) *Parcheggi stanziali e di relazione per la quota di attività commerciale, inerenti solo la vendita di prodotti non alimentari a basso impatto (così come definiti all'Art. 2, 1° comma, lett. e, della L.R. 05.12.2005, n. 29):*

min. 30% della superficie di vendita da ricavare in aree di pertinenza dell'esercizio stesso.

7. NORME PARTICOLARI

7.1 Viabilità

La viabilità di servizio pubblica interna al P.A.C. dovrà avere una larghezza non inferiore a 7,50 m, oltre ad essere dotata di marciapiedi, almeno su un lato, di larghezza non inferiore a 1,50 m.

7.2 Unità ricettive per visitatori e addetti

Nel rispetto degli indici urbanistici ed edilizi di zona, è ammessa l'edificazione di unità ricettive con superficie pari a max il 5% della superficie coperta consentita e comunque fino al max di 350 m² lordi per ogni unità produttiva.

7.3 Mitigazione paesaggistica e ambientale

- a. *previsione di aggregazione del verde tra i vari lotti, possibilmente senza soluzione di continuità e quinte vegetali con funzione schermante, da realizzarsi almeno lungo i fronti laterali e retrostanti del lotto, mediante messa a dimora di specie arboree ed arbustive tra quelle indicate al successivo Art. 28, da reperirsi all'interno del 10% citato;*
- b. *aiuole inerbite parzialmente arborate e alberature dei parcheggi, nella misura di un albero ogni tre posti auto, realizzate con specie non imbrattanti, tra quelle indicate al successivo Art. 28.*

7.4 *Per gli interventi edilizi su fabbricati e/o aree ricadenti all'interno del limite di 150 m dai corsi d'acqua vincolati ex D.Lgs. 42/2004, come visualizzato sulla Zonizzazione, valgono le prescrizioni di cui al successivo Art. 19.*

7.5 Limiti di accettabilità delle imprese

Ferme restando tutte le disposizioni legislative nazionali e locali inerenti la protezione dei lavoratori, della salute pubblica e dell'ambiente, applicabili ad attività produttive di carattere industriale e artigianale ed alle attività di ricerca, si ritiene di escludere dall'accettazione in tutta la zona le seguenti attività:

A) Attività industriali a rischio di incidenti rilevanti

(D.Lgs. 238/2005, D.Lgs. 334/99, D.P.C.M. 31 marzo 1989 e successive modifiche.)

B) In generale

- *Per quanto attiene alle attività industriali/artigianali è vietata l'attivazione di attività rientranti nell'elenco delle industrie insalubri di I classe, di cui all'Art. 216 del Testo unico delle leggi sanitarie R.D. 1265/34 (T.U.LL.SS.) ad una distanza inferiore a 150 m da zone destinate a residenza ovvero ad opere di urbanizzazione secondaria (sia nuove edificazioni che nuove attività che si insediano in fabbricati esistenti). La distanza deve essere rispettata anche con riferimento alle zone destinate a residenza o ad opere di urbanizzazione secondaria ubicate in Comuni confinanti.*
- *Per quanto attiene alle attività industriali/artigianali è vietata l'attivazione di attività rientranti nell'elenco delle industrie insalubri di II classe, di cui all'Art.*

216 del Testo unico delle leggi sanitarie R.D. 1265/34 (T.U.LL.SS.) ad una distanza inferiore a 50 m da zone destinate a residenza ovvero ad opere di urbanizzazione secondaria (sia nuove edificazioni che nuove attività che si insediano in fabbricati esistenti). La distanza deve essere rispettata anche con riferimento alle zone destinate a residenza o ad opere di urbanizzazione secondaria ubicate in Comuni confinanti.

7.6 Adeguamento standard antinquinamento

Nella redazione dei progetti ci si dovrà attenere alle seguenti norme:

- favorire il drenaggio in loco delle acque meteoriche, pavimentando le aree dei parcheggi con elementi alveolari in calcestruzzo;
- convogliare nella rete fognaria le acque di scarico, mentre quelle di processo, se necessario, dovranno essere sottoposte a preventiva depurazione, nel rispetto delle norme di legge vigenti;
- realizzare confinamenti in muratura nel caso di depositi di polveri e particolati di possibile sollevamento da parte del vento;
- dotare di accorgimenti tecnologici in grado di contenere l'inquinamento acustico dell'ambiente esterno;
- nel caso di ammasso di rifiuti speciali in attesa di smaltimento, individuare una zona scoperta destinata esclusivamente a tale funzione all'interno di ciascuna area di insediamento. Essa dovrà essere indicata e recintata in modo da essere accessibile al solo personale addetto e ubicata a distanza dai confini;
- dotare di un bacino di contenimento i serbatoi fuori terra per residui liquidi. Esso dovrà avere la capacità pari all'intero volume del serbatoio;
- per i rifiuti allo stato semisolido e solido stoccati in cumuli, costruire un basamento resistente al loro carico. Le superfici di appoggio dovranno essere pavimentate senza vuoti e convenientemente rialzate ai bordi in modo da evitare spandimenti e dispersioni al loro esterno;
- proteggere dall'azione delle acque meteoriche i recipienti e i cumuli anche con apposite tettoie ubicate alla maggior distanza possibile dagli uffici.

5 – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

1 - TRASCRIZIONE CONTRO del 22/03/2024 – R.P. 5476 Registro Generale 7005

ATTO GIUDIZIARIO del 15/02/2024 n. 12/2024

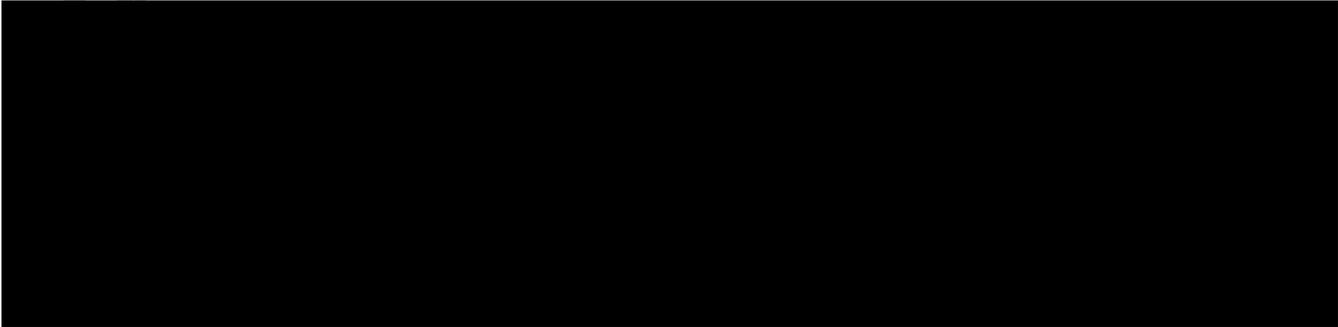
SENTENZA DI AMMISSIONE ALLA PROCEDURA DI APERTURA DI L.G.

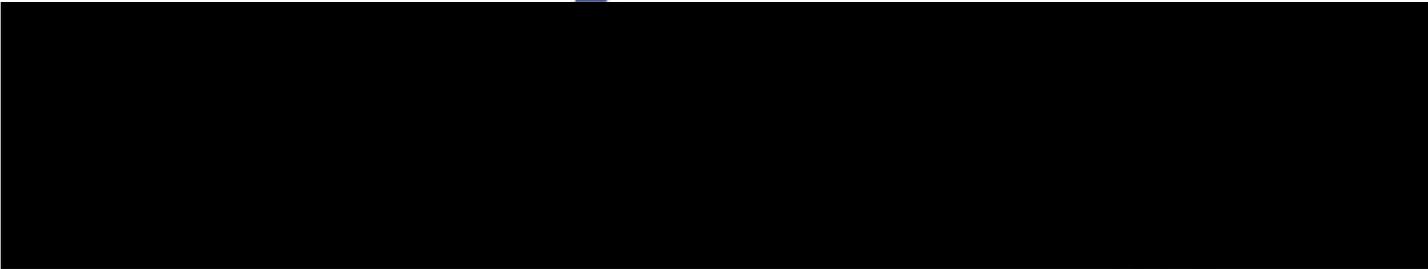


2 - ISCRIZIONE del 26/06/2006 - Registro Particolare 4252 Registro Generale 20439

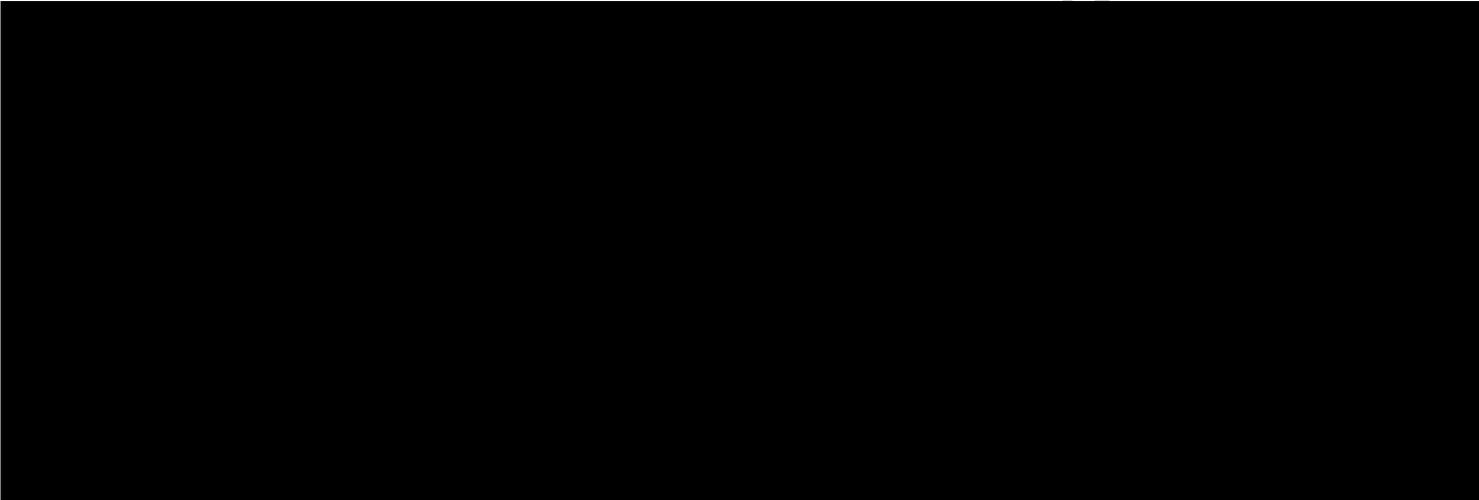


3 - TRASCRIZIONE del 12/10/2004 - Registro Particolare 22488 Registro Generale 32153

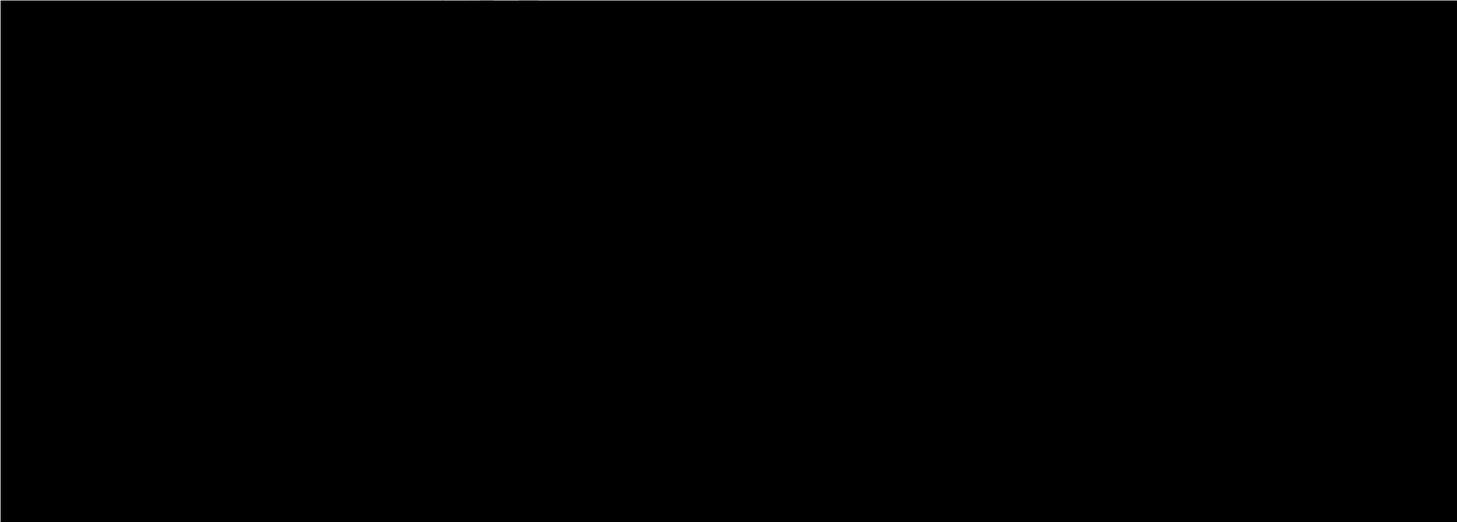




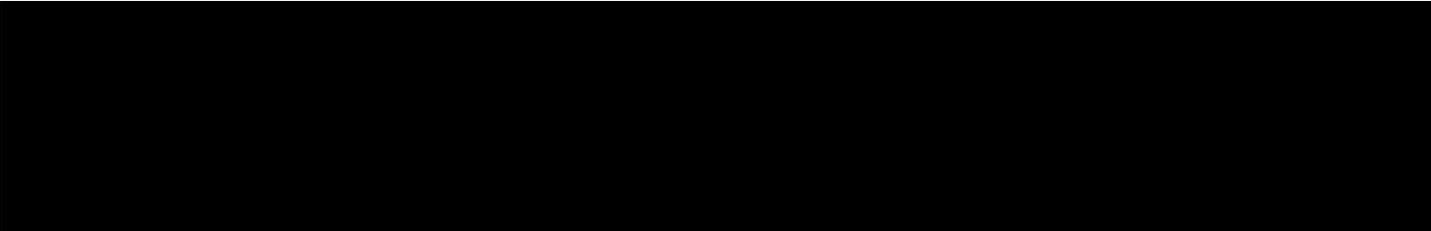
4 - ISCRIZIONE del 18/12/2001 - Registro Particolare 5468 Registro Generale 35991



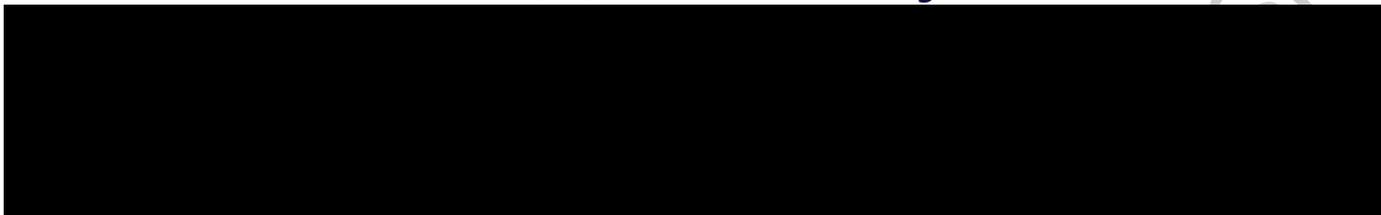
5 - TRASCRIZIONE del 05/04/2001 - Registro Particolare 8035 Registro Generale 10703



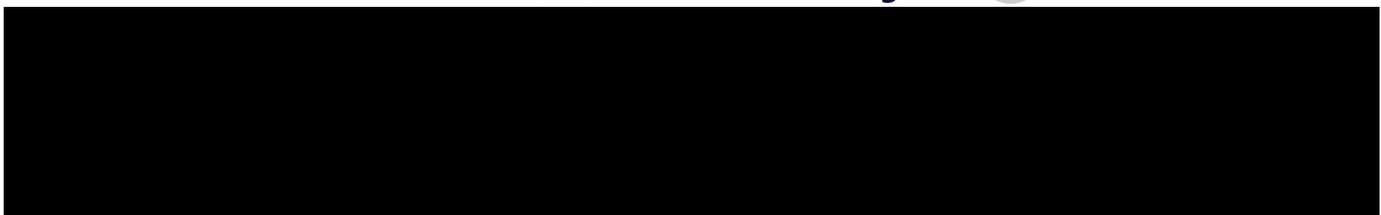
6 - TRASCRIZIONE a favore del 111/01/2002 – R.P. 781 Registro Generale 951



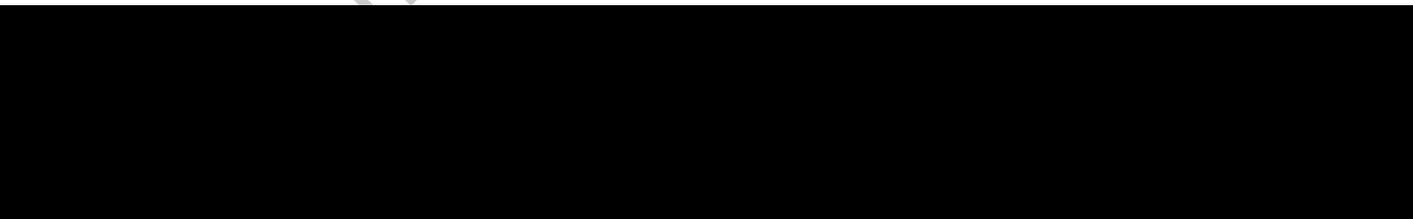
7 - TRASCRIZIONE a favore del 05/07/2000 – R.P. 14554 Registro Generale 19755



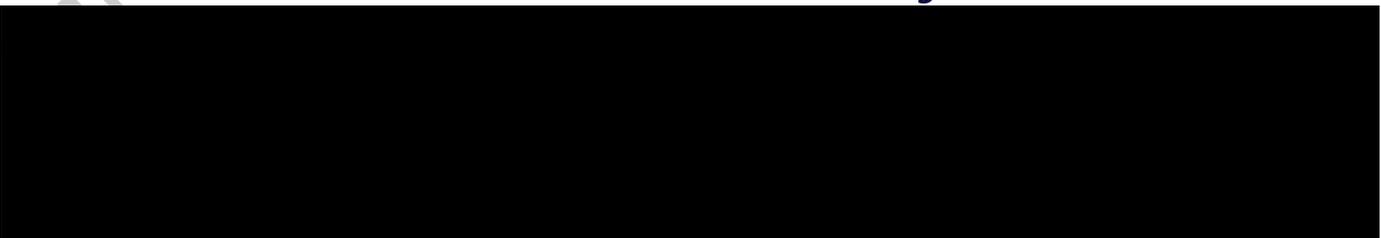
8 - TRASCRIZIONE a favore del 04/01/2000 – R.P. 238 Registro Generale 263



10 - TRASCRIZIONE a favore del 09/05/2000 – R.P. 8939 Registro Generale 12190



11 - TRASCRIZIONE a favore del 12/05/2000 – R.P. 9253 Registro Generale 12649

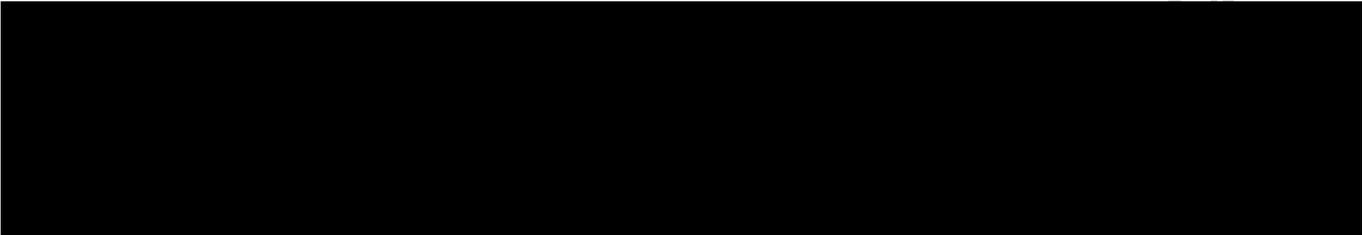


12 - TRASCRIZIONE a favore del 22/06/2000 – R.P. 12413 Registro Generale 17034

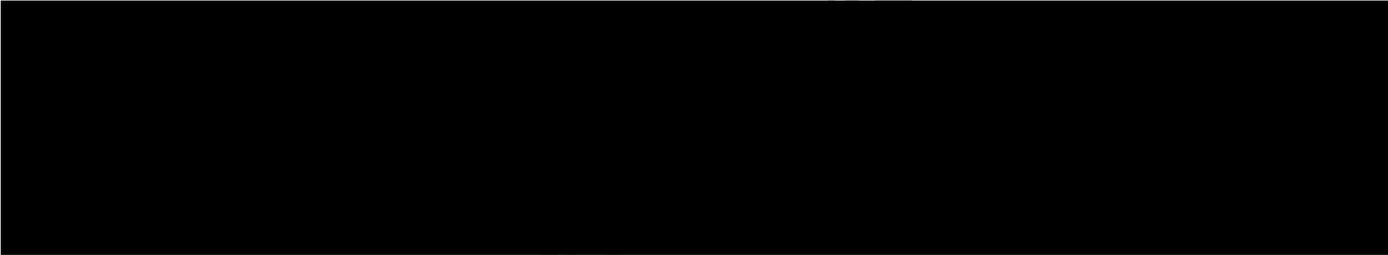




13 - TRASCRIZIONE a favore del 22/06/2000 – R.P. 12414 Registro Generale 17035



14 - TRASCRIZIONE a favore del 30/06/2000 – R.P. 12846 Registro Generale 17682



6 - METODI GENERALI DI VALUTAZIONE

In generale i metodi di valutazione adottati a livello internazionale (International Valuation Standards IVS), in cui si rilevano in forma trasparente le finalità, il metodo, le eventuali assunzioni e le condizioni limitanti alla base della valutazione, sono i seguenti:

- 1 - il metodo di confronto di mercato;**
- 2 - il metodo finanziario;**
- 3 - il metodo dei costi.**

1 - Il metodo del confronto di mercato si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Al fine di poter utilizzare il metodo di confronto di mercato è necessario avere a disposizione un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni.

2 - Il metodo finanziario si basa sulla capitalizzazione del reddito degli immobili e può essere utilizzato in modo efficace solo quando sono disponibili dati di confronto pertinenti.

3 - Il metodo dei costi (cost approach) è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo come se fosse edificabile e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato.

TIPOLOGIA DI STIMA UTILIZZATA PER LA STIMA

Per la tipologia di stima sono state considerate le fonti dirette rappresentate dai prezzi d'offerta per il segmento in esame. La ricerca ha permesso di individuare dei comparativi. A partire da tali valori, il procedimento di stima impiegato è sintetico-comparativo.

Al prezzo ricavato di €/m² 14,00 x la superficie catastale di 78.433m² = € 1.098.062,00 x il -25% per il deprezzamento per i vizi , difetti e difformità, **in arrotondamento si propone € 823.500,00.**

Il terreno della particella 744 di 650m² ricade in zona agricola e di conseguenza ha il seguente valore:

€/m² 3,00 x 650m² = € 1.950,00 x il -25% per il deprezzamento per i vizi , difetti e difformità, **in arrotondamento si propone € 1.500,00.**

TOTALE VALORE DEL LOTTO € 823.500,00 + € 1.500,00 = € 825.000,00

7 – UNICO LOTTO

UNICO LOTTO

per la quota dell'intera proprietà (quota di 1/1)

Si propone un unico lotto di vendita a corpo (e non a misura) degli immobili, nello stato di fatto in cui attualmente si trova, con le relative accessioni e pertinenze, come di fatto esistenti, con gli oneri e servitù attive e passive di qualsiasi specie (apparenti e non) e in riferimento a quanto riportato negli atti di provenienza.

Catasto terreni del Comune di CASSACCO

	DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO					
	Foglio	Particella	Porz	Qualità Classe		Superficie in m ²	Reddito	
							Dominicale	Agrario
1	5	80	AA AB	SEMINATIVO PRATO	02 03	500 80	Euro 2,71 Euro 0,29	Euro 1,94 Euro 0,17
2	5	81	AA AB	SEMINATIVO PRATO	02 04	700 60	Euro 3,80 Euro 0,14	Euro 2,71 Euro 0,06
3	5	82		SEMINATIVO	03	1260	Euro 5,53	Euro 4,23
4	5	83		SEMINATIVO	03	1210	Euro 5,31	Euro 4,06
5	5	85		SEMINATIVO	02	1410	Euro 7,65	Euro 5,46
6	5	86	AA AB	SEMINATIVO SEMIN ARBOR	02 03	1400 340	Euro 7,59 Euro 1,58	Euro 5,42 Euro 1,14
7	5	87		SEMINATIVO	03	6090	Euro 26,73	Euro 20,44
8	5	88		SEMINATIVO	02	4480	Euro 24,29	Euro 17,35
9	5	89		SEMINATIVO	02	1650	Euro 8,95	Euro 6,39
10	5	90		SEMIN ARBOR	02	2105	Euro 11,96	Euro 8,15
11	5	100		SEMINATIVO	02	2070	Euro 11,23	Euro 8,02
12	5	102		SEMINATIVO	02	3530	Euro 19,14	Euro 13,67
13	5	111		SEMINATIVO	02	4020	Euro 21,80	Euro 15,57
14	5	112		SEMINATIVO	03	4070	Euro 17,87	Euro 13,66
15	5	113		SEMINATIVO	03	2090	Euro 9,17	Euro 7,02
16	5	405		SEMINATIVO	02	1610	Euro 8,73	Euro 6,24
17	5	406		SEMIN ARBOR	02	2105	Euro 11,96	Euro 8,15
18	5	407	AA AB	SEMINATIVO SEMIN ARBOR	02 03	400 210	Euro 2,17 Euro 0,98	Euro 1,55 Euro 0,70
19	5	409		SEMINATIVO	02	520	Euro 2,82	Euro 2,01
20	5	486		SEMINATIVO	03	3580	Euro 15,72	Euro 12,02
21	5	744		SEMINATIVO	03	650	Euro 2,85	Euro 2,18
22	5	746		SEMIN ARBOR	01	1800	Euro 12,09	Euro 7,44
23	5	748		SEMINATIVO	03	2320	Euro 10,18	Euro 7,79
24	5	750		SEMINATIVO	02	1998	Euro 10,83	Euro 7,74
25	5	752		SEMIN ARBOR	03	1265	Euro 5,88	Euro 4,25
26	5	91		SEMINATIVO	03	3660	Euro 16,07	Euro 12,29

27	5	92	SEMINATIVO	02	4020	Euro 21,80	Euro 15,57
28	5	93	SEMINATIVO	02	2840	Euro 15,40	Euro 11,00
29	5	94	SEMINATIVO	02	4850	Euro 26,30	Euro 18,79
30	5	95	SEMINATIVO	02	2250	Euro 12,20	Euro 8,72
31	5	96	SEMINATIVO	03	3450	Euro 15,15	Euro 11,58
32	5	97	SEMINATIVO	02	1770	Euro 9,60	Euro 6,86
33	5	101	SEMINATIVO	03	2720	Euro 11,94	Euro 9,13
TOTALE SUPERFICIE CATASTALE					79083m²		

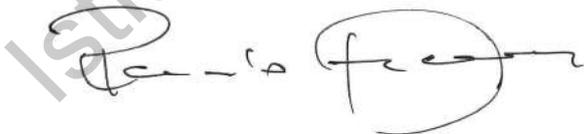
Trattasi di terreni posti sostanzialmente di fronte al centro commerciale ALPE ADRIA e ricadenti in "Zona omogenea D2.1 (articolo 15.1)" - Aree industriali e artigianali di interesse comprensoriale ad esclusione di una particella n.744 che ricade in zona agricola. La zona comprende la parte del territorio comunale posta lungo il lato orientale della S.S. 13, confinante a nord con la corrispondente zona industriale di Tarcento, già assoggettata a P.A.C. e di fatto già saturata – vedasi certificato di destinazione urbanistica – con i vincoli e il traliccio dell'elettrodotto. Detti terreni costituirebbero un unico appezzamento se non ci fosse l'attraversato da una strada di campagna e le particelle 103, 98 e 99 che risultano di altrui proprietà e che sono facilmente riconoscibili in loco.

Si propone il prezzo a base d'asta di euro 825.000,00 euro ottocentoventicinquemila/00.

Si ringrazia ed ossequia.

Geom. Renato Franz

Geom. Marco Peresson




TRIBUNALE DI UDINE

VERBALE DI GIURAMENTO DI PERIZIA

L'anno 2024 il giorno 08 del mese di luglio 2024 avanti al **G.D. dott. GIANMARCO CALIENNO** sono presenti:

il geom. **Renato FRANZ** nato a Gonars il 30.09.1950, codice fiscale FRN RNT 50P30 E083Q; residente a Gonars in via Roma n. 73/b, con studio professionale associato in Gonars, via Roma n. 73/a, identificato con carta d'identità n. AY 7300732 rilasciata dal Comune di Gonars in data 31.10.2017;

il geom. **Marco Peresson** nato a Udine il 24.09.1969 C.F.: PRSMRC69P24L483X residente a Pasian di Prato via Latisana n.22 e con studio in Udine via Anton Lazzaro Moro n.51 identificato con C.I.: CA44719GI rilasciata dal Sindaco di Pasian di Prato il 25.05.2020,

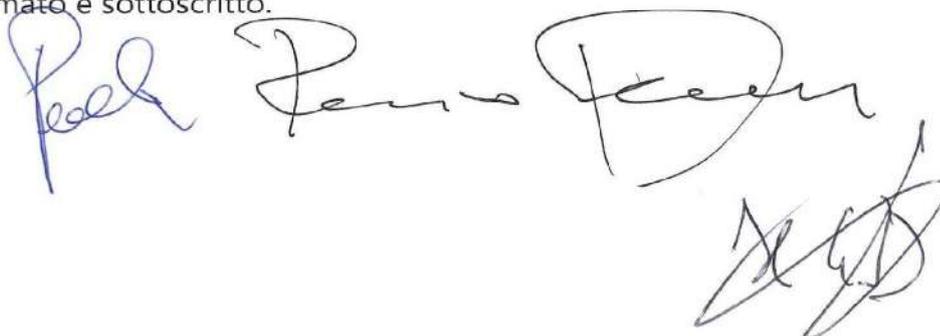
i quali chiedono di prestare il giuramento per la stima degli immobili di proprietà della

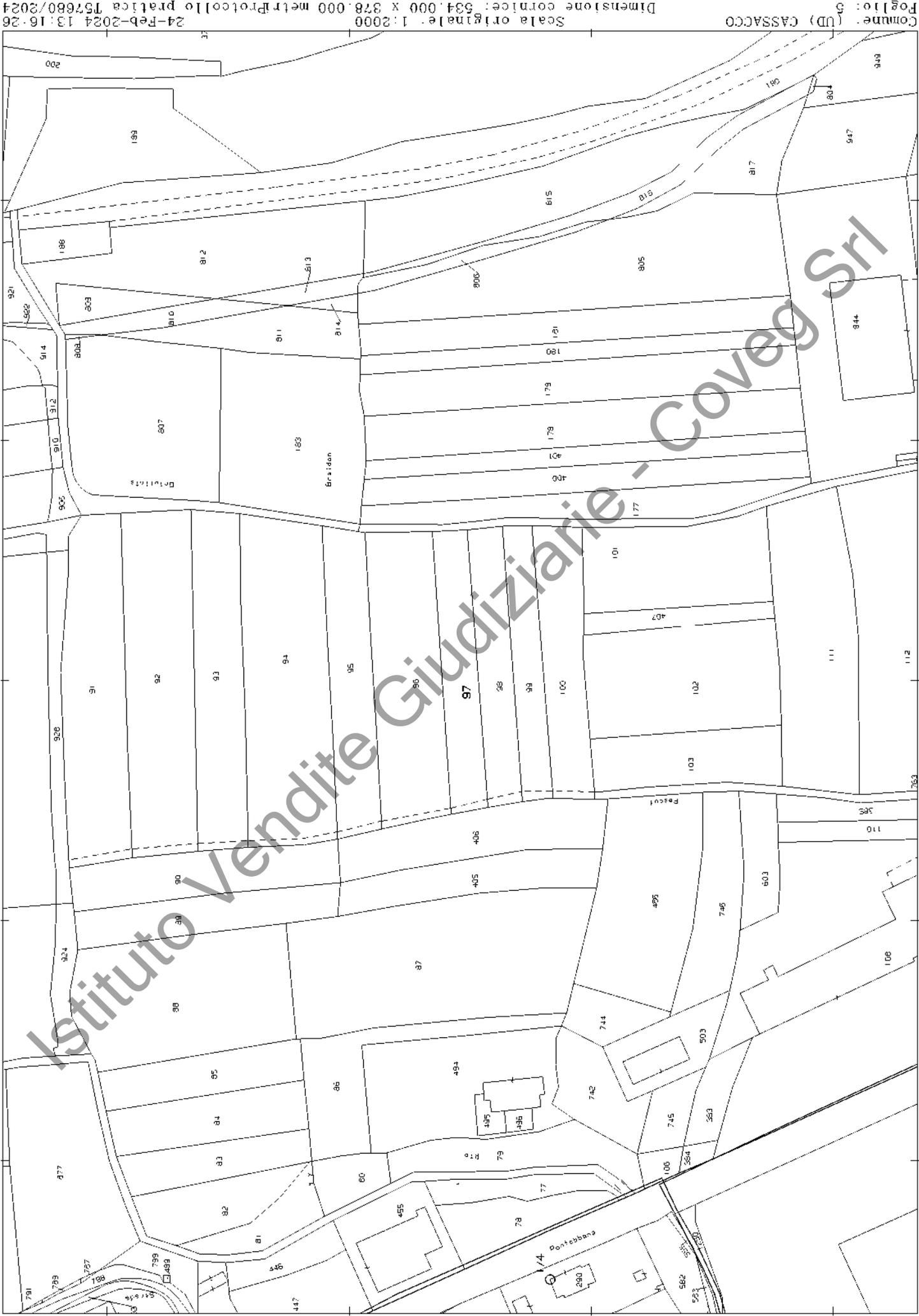
su incarico del dott. GIULIANO BIANCO in qualità di Curatore della Liquidazione Giudiziaria nr.4/2024 Sent.12/2024 del Tribunale di Udine.

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

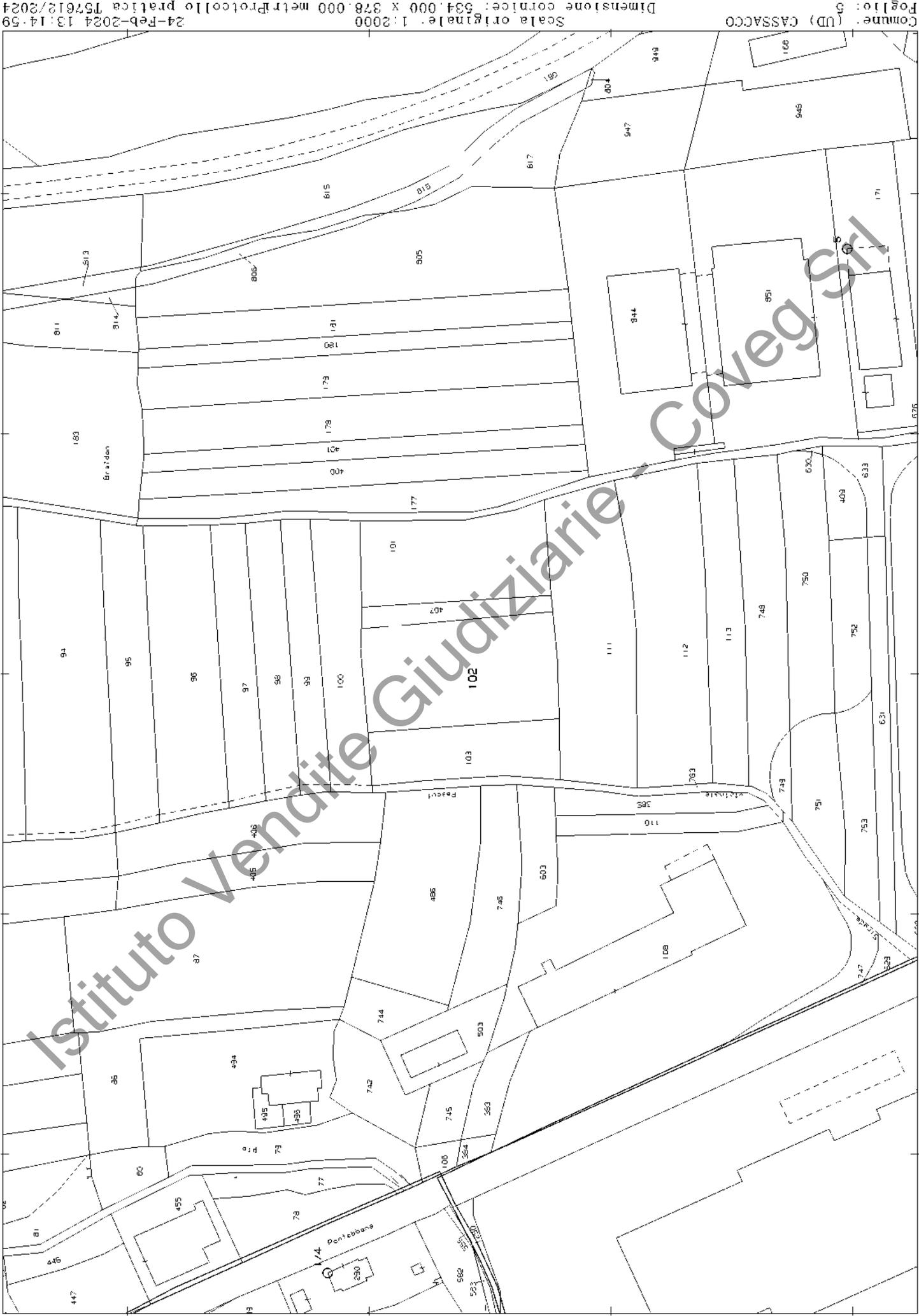
"Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto alle funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità".

Letto, confermato e sottoscritto.





Istituto Vendite Giudiziarie - Coveg Srl



LOTTO 9

TRIBUNALE di UDINE

L.G. 4/2024

Sent. 12/2024

Ditta



RAPPORTO di VALUTAZIONE TERRENI in SAPPADA

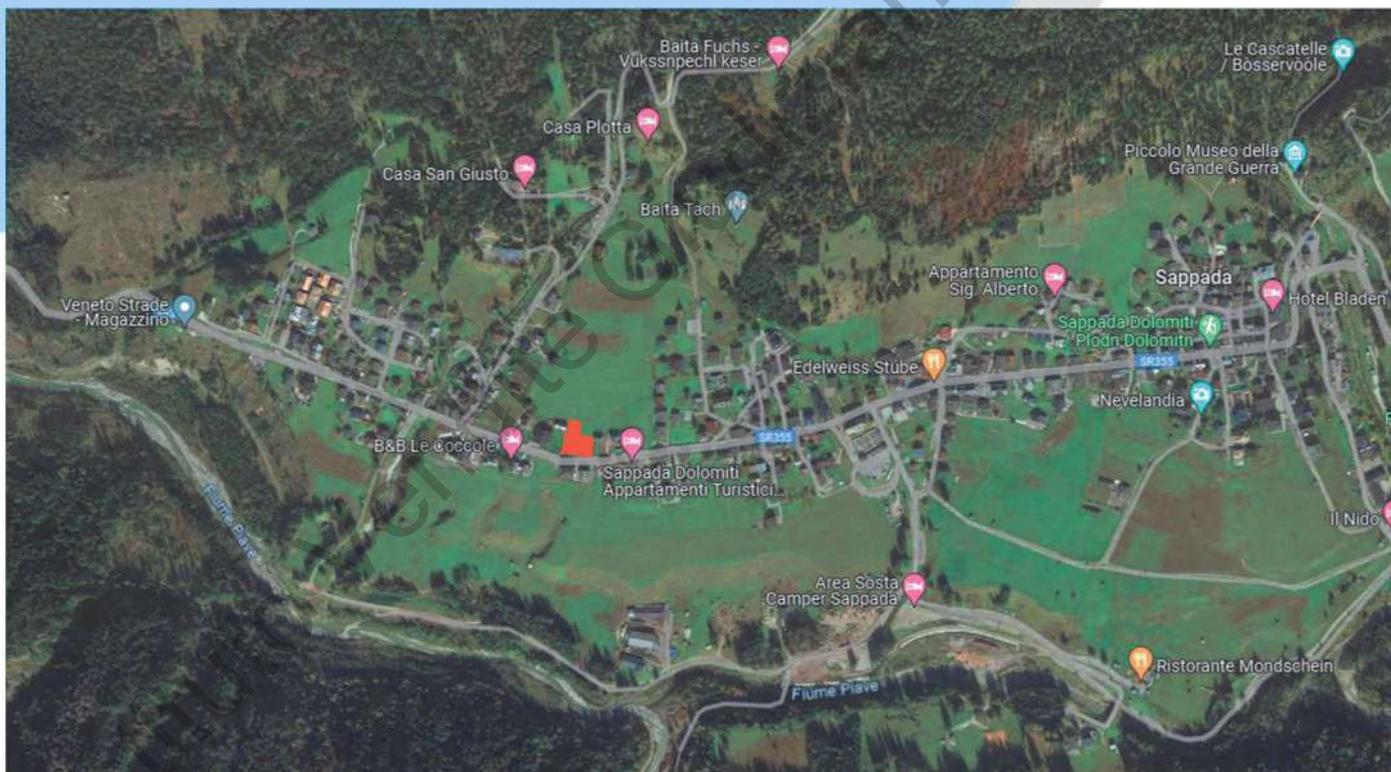


Foto:

Terreni agricoli in SAPPADA

Giudice Delegato:

DOTT. GIANMARCO CALIENNO

Curatore:

DOTT. GIULIANO BIANCO

INDICE

PREMESSA, ASSUNZIONI e LIMITI DELLA PERIZIA	2
1 – INDENTIFICAZIONE CATASTALE	3
2 – DESCRIZIONE	5
3 – FOTOGRAFIE	6
4 – CERTIFICAZIONE DI DESTINAZIONE URBANISTICA	7
5 – TRASCRIZIONE CONTRO DA CANCELLARE	9
6 – METODI GENERALI DI VALUTAZIONE	10
7 – UNICO LOTTO	12

Istituto Vendite Giudiziarie - Coveg Srl

Geom. RENATO FRANZ
Via Roma n.73 - Gonars
renato.franz@virgilio.it
Cell. Franz 340 7616752

Geom. MARCO PERESSON
Via A. L. Moro, n. 51/1 – Udine
marcoperesson@gmail.com
Cell. Peresson 340 7616752

PREMESSA, ASSUNZIONI e LIMITI DELLA PERIZIA

PREMESSA

Il presente rapporto di valutazione viene redatto dal tecnico geom. Marco Peresson di Udine (UD) regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri di Udine al n.2863, a quello dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Udine su incarico del **Signor Curatore Dott. BIANCO GIULIANO** codice fiscale BNCGLN57C09F832P con studio in Udine Via Mentana n.10 email giuliano.bianco@studiobiancoudine.it , telefono [0432 508412](tel:0432508412) in qualità di Curatore della liquidazione giudiziale L.G. 4/2004 Sent. 12/2024 del Tribunale di Udine nei confronti della società [REDACTED]

ASSUNZIONI E LIMITI DELLA PERIZIA

Assunzioni e limiti della perizia:

- sugli immobili è stato effettuato il sopralluogo in data 07 maggio 2024;
- le visure catastali sono state effettuate a febbraio 2024;
- le superfici dei terreni sono desunte dalle visure catastali. Si evidenzia che la valutazione finale e la vendita è comunque da considerarsi a corpo e non a misura. Di conseguenza il valore proposto è l'unico elemento valutativo dell'immobile a prescindere dalla superficie e destinazione dello stesso.
- NON sono stati effettuati rilievi strumentali per la misurazione degli immobili in quanto la vendita è a corpo;
- i dati riportati in perizia in ordine alla destinazione urbanistica derivano dal certificato di destinazione urbanistica rilasciata dal Comune di Sappada.

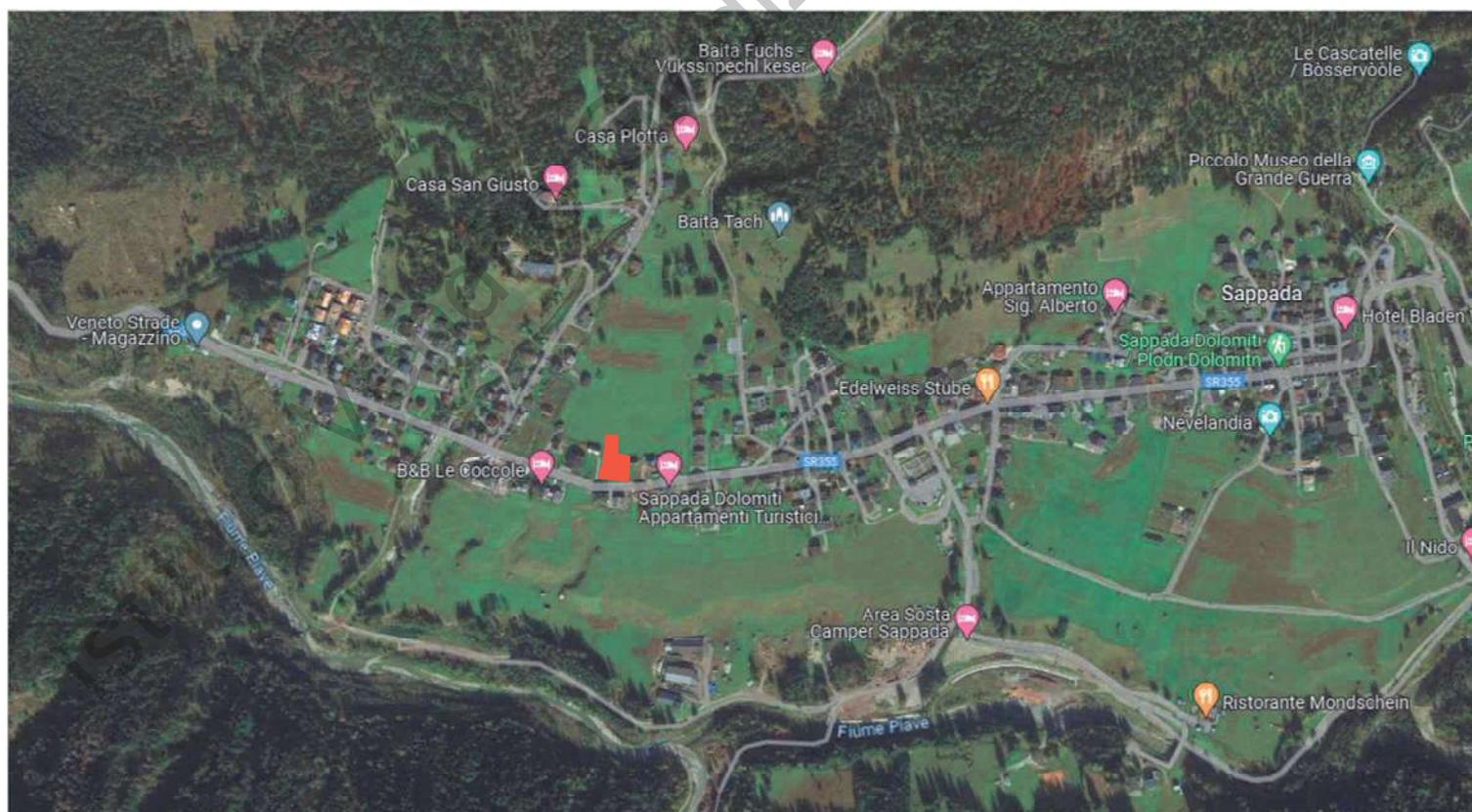
I – IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Trattasi di un unico appezzamento di terreno non edificabile in Borgata Lerpa.

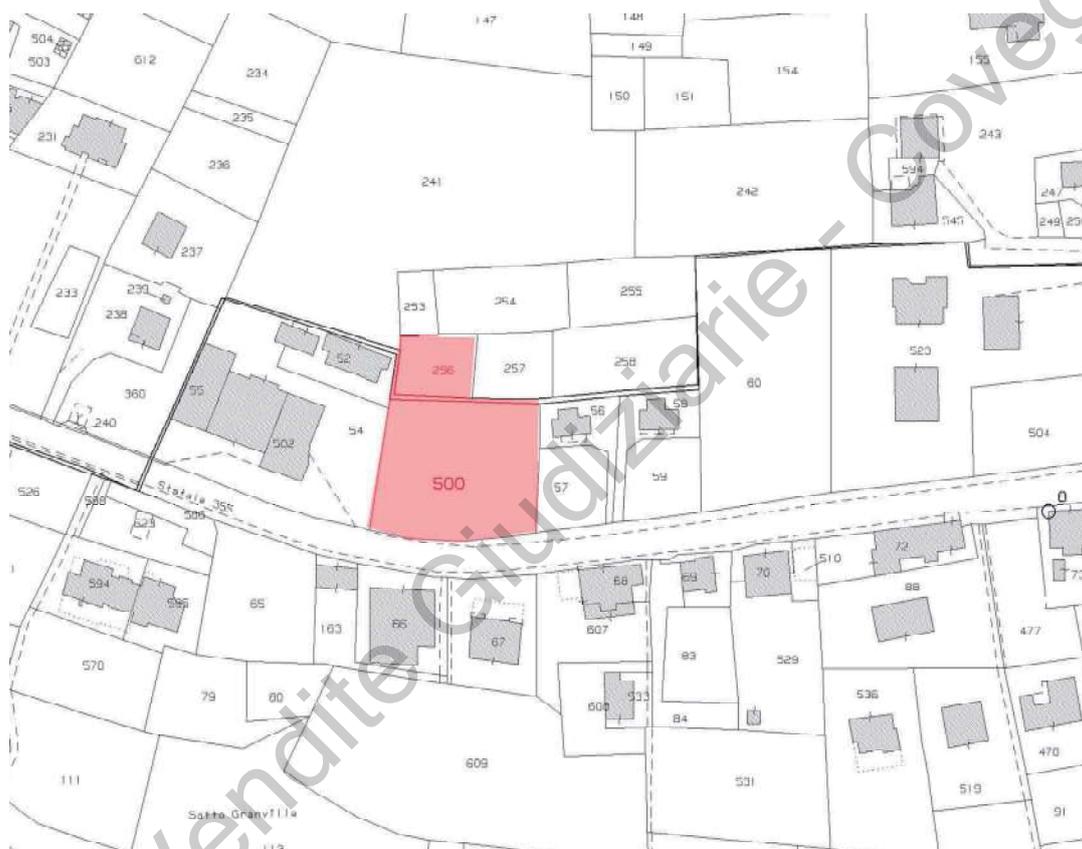
Catasto terreni del Comune di SAPPADA

	DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO					
	Foglio	Particella	Porz	Qualità Classe		Superficie in m ²	Reddito	
							Dominicale	Agrario
1	13	256		PRATO	1	360	Euro 0,74	Euro 0,75
2	23	500		PRATO	1	1700	Euro 3,51	Euro 3,07

Ubicazione rispetto al paese di Sappada – Borgata Lerpa



**Mappa terreni in SAPPADA
NON in scala**



2 – DESCRIZIONE

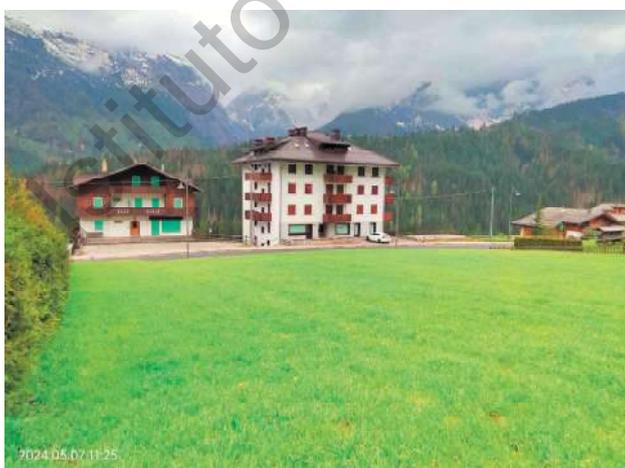
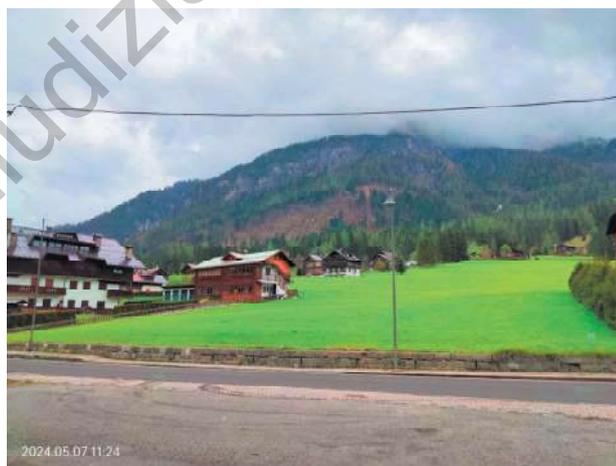
Trattasi di un unico appezzamento di terreno non edificabile - E3 - ambiti di interesse agricolo paesaggistico - sul fronte nord della strada principale in Borgata Lerpa.

Le due particelle sono adibite a verde e sono delimitate sul fronte strada dal marciapiede e un piccolo muretto. Sui lati vi sono delle recinzioni e siepi che delimitano la proprietà.

Verso i terreni non risultano delimitati.

Istituto Vendite Giudiziarie - Coleg Srl

3 - FOTOGRAFIE



4 – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di SAPPADA si riporta:

...omissis...

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

(ai sensi della L.R. 19/2009, art. 34)

N.13 /2024

IL RESPONSABILE DI P.O. – Settore Edilizia Privata

VISTA la domanda presentata dal Geom. Peresson Marco, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Udine al n. 2863, C.F. PRSMRC69P24L483X, di prot. 1230 del 26/02/2024, con la quale si richiedeva il certificato di destinazione urbanistica, di cui all'art. 34 della L.R. 19/2009, relativo ai terreni distinti dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Udine secondo la seguente tabella:

Foglio	Mappale
13	256
23	500

VISTI gli strumenti urbanistici vigenti in questo Comune;

VISTO che il Comune di Sappada/Plodn ha adottato il Piano Regolatore Generale con Delibera di Consiglio Comunale n.14 del 02 giugno 2001 ed è stato approvato in parte con modifiche d'Ufficio e in parte con proposte di modifica con Deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 1705 del 30 maggio 2003, integrata dalla Deliberazione della Giunta Regionale del veneto n. 4000 del 19 dicembre 2003;

VISTO che nel corso del 2005 il P.R.G. è stato rivisto parzialmente e in data 21 aprile 2009 è stata approvata la stesura del P.R.G. adeguato al Piano d'Area redatto dalla Regione Veneto per il territorio di Sappada/Plodn;

VISTO inoltre che in data 27/11/2020 è stata approvata la variante n. 1 al P.R.G.C di livello comunale ai sensi dell'art. 2 della L.R. 06/2019 di adeguamento del P.R.G.C. vigente alle norme della Regione Friuli Venezia Giulia;

CONSIDERATO che in data 29/12/2023, è stata adottata la variante n. 3 al Piano Regolatore Generale Comunale con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 44;

CONSIDERATO inoltre che nella medesima variante, all'art. 91 comma 1, è previsto che "Nel periodo di salvaguardia, disposizioni e norme in contrasto con il P.R.G.C. adottato

sono sospese in attesa dell'approvazione di quest'ultimo; per le domande accoglibili va applicata la normativa più restrittiva tra quella adottata e quella preesistente.";

RICHIAMATO il Decreto Ministeriale del 7 gennaio 1956 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n° 16 del 20.1.1956 con il quale l'intero territorio del Comune di Sappada è stato dichiarato di notevole interesse pubblico ed è quindi sottoposto a tutela ai sensi della Legge 1497/39;

VISTA la delibera di Consiglio Comunale n° 82 del 06/08/2004 concernente modifiche al Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi;

RICHIAMATA la Delibera di Giunta Comunale n. 43 del 21 maggio 2021 concernente "Attribuzione al Sindaco pro-tempore della responsabilità gestionale dell'Area Tecnica - Edilizia Privata";

Ciò premesso,

CERTIFICA

che le prescrizioni urbanistiche di questo Comune, riguardanti i terreni per i quali è stata presentata l'istanza sono le seguenti

Foglio	Mappale	ZTO VIGENTE DCC n. 65 del 27/11/2020	ZTO ADOTTATA DCC n. 44 del 29/12/2023
13	256	E3 - ambiti di interesse agricolo paesaggistico	E4 – ambiti di interesse agricolo paesaggistico
23	500	E3 - ambiti di interesse agricolo paesaggistico	E4 – ambiti di interesse agricolo paesaggistico

Si evidenzia che la variante n. 3, adottata in data 29/12/2023, è in attesa di approvazione.

ALTRI CONDIZIONAMENTI

- L'intero territorio del Comune di Sappada è stato dichiarato di notevole interesse pubblico con il Decreto Ministeriale del 7 gennaio 1956 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n° 16 del 20.1.1956 ed è quindi sottoposto a tutela ai sensi della Legge 1497/39;

Il presente certificato viene rilasciato assieme alle allegate planimetrie, ed è valido per un anno dalla data del rilascio, a condizione che non intervengano modificazioni delle leggi, degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi vigenti.

A norma dell'art. 8 della Legge n. 241/1990, il responsabile del procedimento è IL SINDACO Piller Hoffer Manuel, al quale potranno essere richiesti chiarimenti.

IL RESPONSABILE DI P.O.

Settore Edilizia Privata IL SINDACO

Piller Hoffer Manuel

Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

5 – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

1 - TRASCRIZIONE CONTRO del 22/03/2024 – R.P. 5476 Registro Generale 7005



Istituto Vendite Giudiziarie Srl

6 - METODI GENERALI DI VALUTAZIONE

In generale i metodi di valutazione adottati a livello internazionale (International Valuation Standards IVS), in cui si rilevano in forma trasparente le finalità, il metodo, le eventuali assunzioni e le condizioni limitanti alla base della valutazione, sono i seguenti:

- 1 - il metodo di confronto di mercato;**
- 2 - il metodo finanziario;**
- 3 - il metodo dei costi.**

1 - Il metodo del confronto di mercato si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Al fine di poter utilizzare il metodo di confronto di mercato è necessario avere a disposizione un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni.

2 - Il metodo finanziario si basa sulla capitalizzazione del reddito degli immobili e può essere utilizzato in modo efficace solo quando sono disponibili dati di confronto pertinenti.

3 - Il metodo dei costi (cost approach) è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo come se fosse edificabile e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato.

TIPOLOGIA DI STIMA UTILIZZATA PER LA STIMA DEI TERRENI

Detti terreni sono stati acquistati in una esecuzione immobiliare n.5021/2000 unita alla procedura 5035/2000 del Tribunale di Belluno Sezione Distaccata di Pieve di Cadore in data 26.11.2002 al prezzo di euro 22.310,90.

Detti terreni sono adiacenti tra loro e sono sempre rimasti a destinazione agricola.

Rilevando la scarsa commerciabilità dei terreni si propone un prezzo base d'asta di **€ 30.000,00**.

Istituto Vendite Giudiziarie - Coveg Srl

7 – UNICO LOTTO

UNICO LOTTO

per la quota dell'intera proprietà (quota di 1/1)

Si propone un unico lotto di vendita a corpo (e non a misura) dell'immobile, nello stato di fatto in cui attualmente si trova, con le relative accessioni e pertinenze, come di fatto esistenti, con gli oneri e servitù attive e passive di qualsiasi specie (apparenti e non) e in riferimento a quanto riportato negli atti di provenienza.

Catasto terreni del Comune di SAPPADA

	DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO					
	Foglio	Particella	Porz	Qualità Classe	Superficie in m ²	Reddito		
						Dominicale	Agrario	
1	13	256		PRATO	1	360	Euro 0,74	Euro 0,75
2	23	500		PRATO	1	1700	Euro 3,51	Euro 3,07

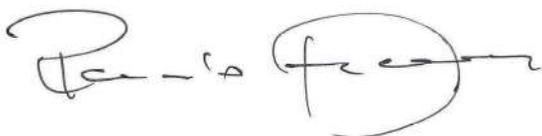
Trattasi di un unico appezzamento di terreno non edificabile sul fronte nord della strada principale in Borgata Lerpa.

Zona E3 - ambiti di interesse agricolo paesaggistico – vedasi certificato di destinazione urbanistica riportato in perizia -.

Si propone il prezzo a base d'asta di euro 30.000,00 euro trentamila/00.

Si ringrazia ed ossequia.

Geom. Renato Franz



Geom. Marco Peresson



TRIBUNALE DI UDINE

VERBALE DI GIURAMENTO DI PERIZIA

L'anno 2024 il giorno 10 del mese di giugno 2024 avanti al **G.D. dott. GIANMARCO CALIENNO** sono presenti:

il geom. **Renato FRANZ** nato a Gonars il 30.09.1950, codice fiscale FRN RNT 50P30 E083Q; residente a Gonars in via Roma n. 73/b, con studio professionale associato in Gonars, via Roma n. 73/a, identificato con carta d'identità n. AY 7300732 rilasciata dal Comune di Gonars in data 31.10.2017;

il geom. **Marco Peresson** nato a Udine il 24.09.1969 C.F.: PRSMRC69P24L483X residente a Pasian di Prato via Latisana n.22 e con studio in Udine via Anton Lazzaro Moro n.51 identificato con C.I.: CA44719GI rilasciata dal Sindaco di Pasian di Prato il 25.05.2020, i quali chiedono di prestare il giuramento per la stima degli immobili di proprietà della [REDACTED]

[REDACTED] su incarico del dott. GIULIANO BIANCO in qualità di Curatore della Liquidazione Giudiziaria nr.4/2024 Sent.12/2024 del Tribunale di Udine.

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

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

Letto, confermato e sottoscritto.

