



# **RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE**

**TRIBUNALE DI UDINE  
CANCELLERIA DEI FALLIMENTI  
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE n° 15/2024**

Giudice delegato: **dott. Gianmarco Calienno**

**Anagrafica**

Ditta Fallita:



Curatore:

**dott.ssa Eva Trincherò**  
con studio in Tolmezzo, Via Lequio, n. 5  
lg15.2024udine@pecliquidazionigiudiziali.it

Esperto incaricato :

***Per.ind.ed. Carlo Maria Sala***

Viale Venezia 289

Tel/fax +39 0432-234258

Mail: [studiotecnico.cms@gmail.com](mailto:studiotecnico.cms@gmail.com)

Pec: [carlo.sala@pec.eppi.it](mailto:carlo.sala@pec.eppi.it)

Iscritto al Collegio dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati della Provincia di Udine al n° 1961 di posizione

Tecnico certificato (ISO 17024) per le valutazioni immobiliari

# INDICE

<b>1. Premesse</b> .....	pag.	3
1.1. Soggetto incaricato alla perizia .....	pag.	3
1.2. Estremi e finalità dell'incarico .....	pag.	3
1.3 Definizioni e descrizione dei metodi di valutazione.....	pag.	5
<b>2. Identificazione e descrizione dei beni immobili</b> .....	pag.	8
2.1 Immobili in comune di Cividale del Friuli – Via Udine .....	pag.	8
2.2 Identificazione catastale .....	pag.	8
2.3 Individuazione in mappa catastale e sul territorio .....	pag.	10
2.4 Configurazioni planimetriche .....	pag.	11
2.5 Consistenze.....	pag.	14
2.6 Descrizione sommaria .....	pag.	15
2.7 Provenienza e stato di possesso .....	pag.	25
2.8 Destinazione urbanistica .....	pag.	26
2.9 Evoluzione urbanistica.....	pag.	27
2.10 Gravami .....	pag.	30
2.11 Valutazione fabbricati .....	pag.	33
2.12 Valutazione terreni.....	pag.	34
<b>3. Formazione del lotto</b> .....	pag.	35
Assunzioni e limiti.....	pag.	37
<b>Asseverazione</b> .....	pag.	39

# 1. Premesse

---

## 1.1 Soggetto incaricato della perizia

Perito ind. ed. Carlo Sala, con studio in Udine – V.le Venezia 289, iscritto all’Ordine dei Periti Industriali della Provincia di Udine al nr. 1961 di posizione ed all’Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Udine, certificato per le competenze professionali quale “Valutatore Immobiliare di I° livello” da RICEC (ISOEC 17024).

## 1.2 Estremi e finalità dell’incarico

La finalità del presente rapporto di stima, risulta quella di accertare il più probabile valore di vendita forzata alla data della sentenza della liquidazione giudiziale, nonché di effettuare indagini in merito alla circolarità giuridica, del compendio immobiliare di proprietà e che comprende due unità immobiliari artigianali oltre a terreni edificabili ed un appezzamento agricolo tutti siti in Comune di Cercivento ed identificati sommariamente come segue:

### **Lotto Unico**

#### **CERCIVENTO – via Gladegne n. 34D**

##### CATASTO FABBRICATI

- fg. 16 map. 252 sub. 1 cat. C/6
- fg. 16 map. 252 sub. 2 cat. C/2
- fg. 16 map. 252 sub. 3 cat. C/2
- fg. 16 map. 252 sub. 4 cat. C/3
- fg. 16 map. 252 sub. 5 cat. C/2
- fg. 16 map. 252 sub. 6 cat. C/3

#### **Trattasi di unità a destinazione artigianale**

#### **CERCIVENTO – via Gladegne**

##### CATASTO FABBRICATI

- fg. 16 map. 972 cat. D/10

#### **Trattasi di unità a destinazione artigianale**

## **CERCIVENTO**

### **CATASTO TERRENI**

- fg. 16 map. 269
- fg. 16 map. 295
- fg. 16 map. 296
- fg. 16 map. 297
- fg. 16 map. 301
- fg. 16 map. 302
- fg. 16 map. 303
- fg. 16 map. 304
- fg. 16 map. 315
- fg. 16 map. 316
- fg. 16 map. 317
- fg. 16 map. 320
- fg. 16 map. 321
- fg. 16 map. 691
- fg. 16 map. 714
- fg. 16 map. 726
- fg. 16 map. 782
- fg. 16 map. 783
- fg. 16 map. 3100
- fg. 16 map. 3102

### **Trattasi di terreni edificabili in zona artigianale**

## **CERCIVENTO**

### **CATASTO TERRENI**

- fg. 11 map. 378
- fg. 16 map. 257
- fg. 16 map. 268

### **Trattasi di terreni agricoli**

Si è quindi proceduto con le necessarie verifiche e ricerche catastali ed ipotecarie, procedendo successivamente ad una personale presa visione dei fabbricati e dell'area di ubicazione nonché all'accesso presso l'ufficio tecnico del Comune di appartenenza.

Il presente Rapporto valutativo è redatto tenendo anche conto, in linea generale, sia degli International Valuation Standards (IVS) ed European Valuation Standards (EVS) sia del Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa (CVI).

La consistenza immobiliare è stata desunta dalle planimetrie catastali confrontate con gli elaborati grafici architettonici depositati presso la P.A. (ove reperiti) e le unità sono state valutate nello stato di fatto in cui si trovano.

### **1.3 Definizioni e descrizione dei metodi di valutazione**

Ai fini della valutazione del patrimonio immobiliare, sono state prese in debita considerazione tutta una serie di **condizioni estrinseche** (l'ubicazione territoriale, le caratteristiche urbanistiche della zona, la destinazione dei fabbricati circostanti, i collegamenti viari, la situazione del mercato immobiliare, ecc.) e di **condizioni intrinseche** (come lo stato di conservazione e di manutenzione, la consistenza catastale, la distribuzione interna, la dotazione e funzionalità degli impianti, il tipo di finiture presenti, il grado di trasformazione, la destinazione urbanistica del PRGC, ecc.), proprie delle unità immobiliari in esame.-

Per ciascun'entità immobiliare sono stati quindi riportati, in calce alle tabelle, **due distinti valori: valore di mercato e valore di liquidazione.** -

Il **valore di mercato** viene definito come "*L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione*" (Circolare n. 263/2006 sezione IV punto 1 della Banca d'Italia), definizione in accordo con quella indicata negli Standard internazionali di valutazione (IVS 2007 – S.1), per cui : "*Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing*

*durante la qua-le le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".-*

Nel caso specifico, considerata la tipologia e particolarità della procedura, si è quindi provveduto all'indicazione del **valore di liquidazione (o di pronto realizzo)** definito come "*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 del valore di mercato*" (Linee guida ABI maggio aprile 2022 appendice A.1.5).- Rispetto al valore di mercato, il valore di liquidazione richiede stime più prudenziali, legate soprattutto alla tempistica ridotta per l'immediato realizzo e alle conseguenti pressioni operate sul venditore. Nel caso specifico l'importo viene decrementato del 25% anche in considerazione per l'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti-

Per la determinazione del **valore di mercato** sono stati utilizzati i seguenti metodi di stima:

- a) **costo di ricostruzione deprezzato** o coast approach; (per i capannoni)

Secondo gli I.V.S. (International Valuation Standars), il costo di ricostruzione deprezzato il c.d. COAST APPROACH, è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo (a destinazione edificabile) e del costo di ricostruzione dell'edificio eventualmente deprezzato, detto anche metodo del costo di riproduzione (o ricostruzione) deprezzato (C.V.I. cap. 7 p. 24 e cap. 10) ed in ossequio alle Linee guida A.B.I. (R. 3.6).

Sostanzialmente il COAST APPROACH è composto dalla stima del valore di mercato del terreno, nel suo uso corrente o nel suo HBU, e del costo lordo di ricostruzione dei fabbricati sovrastanti, che presentano la stessa utilità funzionale e lo stato di uso di quella esistente, diminuito di un'aliquota che considera il deterioramento fisico, le varie forme di obsolescenza ed il livello di funzionalità ottimale alla data della stima.

#### OBSOLESCENZA FISICA

Il grado di usura materiale dell'immobile dipende dalla età dell'edificio, dalla qualità della costruzione, dalla politica di manutenzione ordinaria e straordinaria;

#### OBSOLESCENZA FUNZIONALE

Perdita di valore che dipende dalla mancanza di funzionalità di un bene rispetto a un immobile;

#### OBSOLESCENZA ECONOMICA

L'obsolescenza economica è forse la più complessa da quantificare; si tratta di valutare se esiste una vera domanda per il tipo di immobile o se alcune caratteristiche, o addirittura la sua attuale destinazione d'uso, non trovano domanda di utilizzo mentre l'obsolescenza economica (ivi compresi gli adeguamenti urbanistici catastali, impiantistici, ecc.) è legata ai fattori ambientali esterni e alle condizioni economiche che influiscono sull'offerta e sulla domanda.

a) **monoparametrico** o sintetico per confronto diretto (per i terreni)

Il "**monoparametrico o sintetico per confronto diretto**" è definito infine come il procedimento per la determinazione del prezzo di mercato basato sull'impiego di un unico parametro di confronto tecnico o economico e di una relazione di proporzionalità diretta tra il valore di stima e il parametro dell'immobile oggetto di valutazione, tenendo anche conto del principio dell'ordinarietà come quello dello Highest and Best Use (HBU), ossia il più conveniente considerata la destinazione maggiormente redditizia per gli immobili esaminati.

## 2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

### 2.1 Immobili in comune di CERCIVENTO – via Gladegne

#### 2.2 Identificazione catastale (Aggiornamento del 27.5.2024)

Catasto FABBRICATI Comune di CERCIVENTO												
Foglio	Particella	Sub	Z.C..	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie catastale			Rendita		
16	252	1		C/6	1	37 m <sup>2</sup>	Totale mq. 40 Totale escl. aree scoperte mq			€	32,49	
Indirizzo VIA GLADEGNE n. 34D Piano T												
16	252	2		C/2	1	461 m <sup>2</sup>	Totale mq. 486 Totale escl. aree scoperte mq			€	476,17	
Indirizzo VIA GLADEGNE n. 34D Piano T												
16	252	3		C/2	1	46 m <sup>2</sup>	Totale mq. 46 Totale escl. aree scoperte mq			€	47,51	
Indirizzo VIA GLADEGNE n. 34D Piano T												
16	252	4		C/3	1	575 m <sup>2</sup>	Totale mq. 596 Totale escl. aree scoperte mq			€	593,92	
Indirizzo VIA GLADEGNE n. 34D Piano T												
16	252	5		C/2	1	55 m <sup>2</sup>	Totale mq. 64 Totale escl. aree scoperte mq			€	56,81	
Indirizzo VIA GLADEGNE n. 34D Piano T												
16	252	6		C/3	1	498 m <sup>2</sup>	Totale mq. 501 Totale escl. aree scoperte mq			€	514,39	
Indirizzo VIA GLADEGNE n. 34D Piano 1												
16	972			D/10		m <sup>2</sup>	Totale mq. Totale escl. aree scoperte mq			€	146,00	
Indirizzo VIA GLADEGNE SNC Piano T												
INTESTATI												
Dati anagrafici						Codice Fiscale			Diritti e oneri reali			
1										Proprietà per 1/1 In regime di separazione dei beni		
Catasto TERRENI Comune di CERCIVENTO												
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Cl.	Superficie			Deduz	Reddito		
						Ha	Are	ca		Dominicale	Agrario	
16	303			PRATO	2	1	80			Euro 0,23	Euro 0,16	
16	302			PRATO	2	2	30			Euro 0,30	Euro 0,20	
16	316		AA	FRUTTETO	U	-	38			Euro 0,11	Euro 0,09	
			AB	PRATO	2	-	72			Euro 0,09	Euro 0,06	
16	320		AA	PRATO	2	-	26			Euro 0,03	Euro 0,02	
			AB	FRUTTETO	U	2	44			Euro 0,69	Euro 0,57	



16	297		AA	SEMINATIVO	2	-	62		Euro	0,13	Euro	0,13
			AB	FRUTTETO	U	1	48		Euro	0,42	Euro	0,34
16	301			PRATO	2	2	80		Euro	0,36	Euro	0,25
16	304			PRATO	2	2	40		Euro	0,31	Euro	0,21

**INTESTATI**

Dati anagrafici		Codice Fiscale	Diritti e oneri reali
1			Proprietà per 1/1

**Catasto TERRENI**  
Comune di **CERCIVENTO**

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Cl.	Superficie			Deduz	Reddito		
						Ha	Are	ca		Dominicale	Agrario	
16	3100			PRATO	1	7	30		Euro	1,51	Euro	1,13
16	3102			INCOLT PROD	1	11	86		Euro	0,25	Euro	0,06
16	269			PRATO	2	10	40		Euro	1,34	Euro	0,91
16	257			SEMINATIVO	2	1	00		Euro	0,21	Euro	0,21
16	268			SEMINATIVO	2	1	10		Euro	0,23	Euro	0,23
16	295		AA	FRUTTETO	U	3	81		Euro	1,08	Euro	0,89
			AB	PRATO	2	-	59		Euro	0,08	Euro	0,05
16	296			FRUTTETO	U	6	30		Euro	1,79	Euro	1,46
16	315		AA	PRATO	2	6	29		Euro	0,81	Euro	0,55
			AB	FRUTTETO	U	-	3		Euro	0,01	Euro	0,01
16	317			FRUTTETO	U	-	83		Euro	0,24	Euro	0,19
16	321		AA	PRATO	2	3	55		Euro	0,46	Euro	0,31
			AB	FRUTTETO	U	-	65		Euro	0,18	Euro	0,15
16	691			FRUTTETO	U	1	20		Euro	0,34	Euro	0,28
16	714			FRUTTETO	U	2	60		Euro	0,74	Euro	0,60
16	726		AA	FRUTTETO	U	-	17		Euro	0,05	Euro	0,04
			AB	SEMINATIVO	1	-	3		Euro	0,01	Euro	0,01
16	782			SEMINATIVO	2	-	50		Euro	0,10	Euro	0,10
16	783			SEMINATIVO	2	1	20		Euro	0,25	Euro	0,25
11	378			BOSCO ALTO	2	23	70		Euro	1,84	Euro	0,37

**INTESTATI**

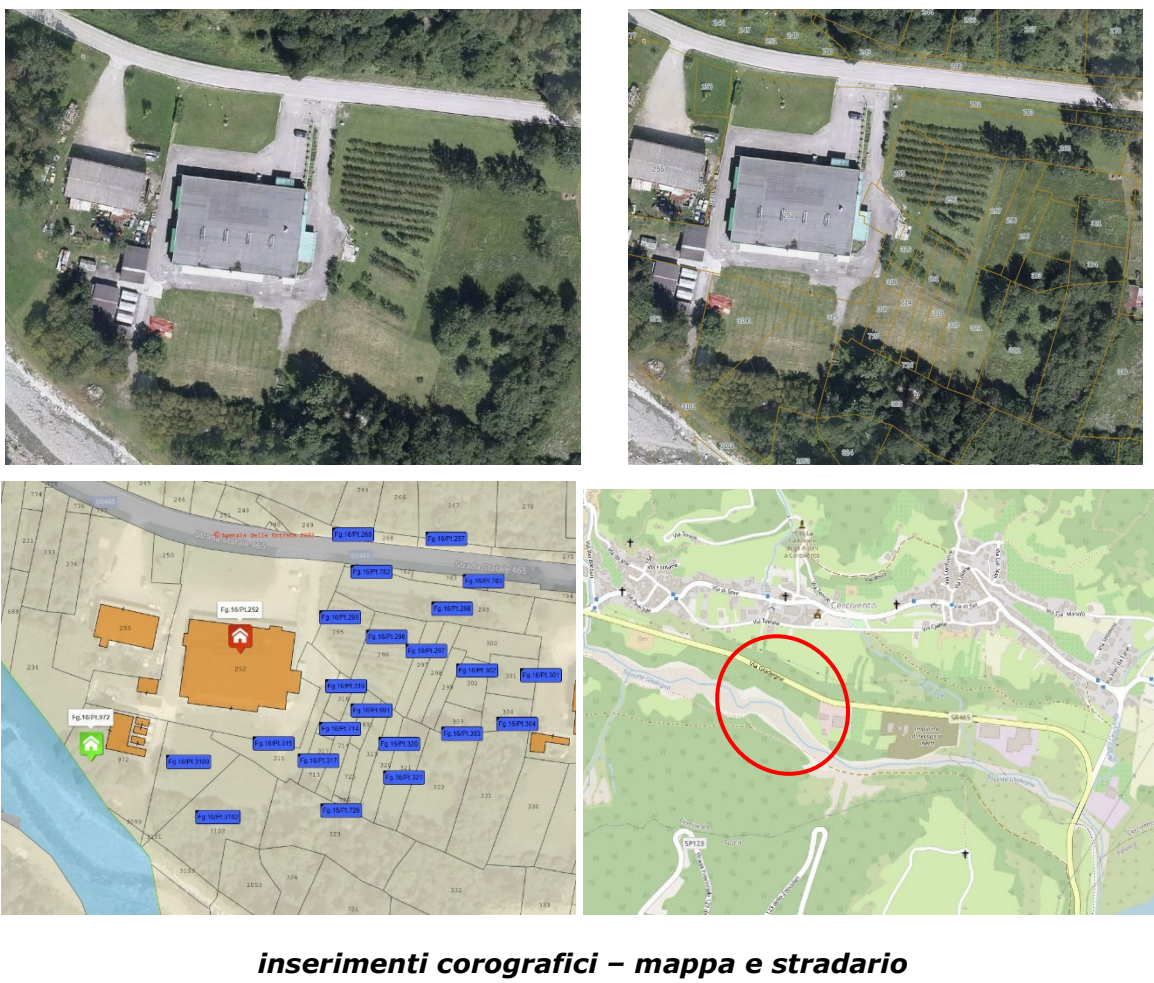
Dati anagrafici		Codice Fiscale	Diritti e oneri reali
1			Proprietà per 1/1 In regime di separazione dei beni

## 2.3 Individuazione in mappa catastale e sul territorio

Il compendio immobiliare è costituito da un ampio capannone artigianale, da depositi al servizio dell'attività agricola e da terreni edificabili e agricoli siti in Comune di Cercivento.

I fabbricati ed i terreni compresi nel foglio 16 si trovano in Via Gladegne, e più precisamente lungo la Strada Statale 465 che collega la Carnia al Cadore; pertanto, in buona posizione per quanto riguarda i collegamenti viari, sebbene in zona di montagna.

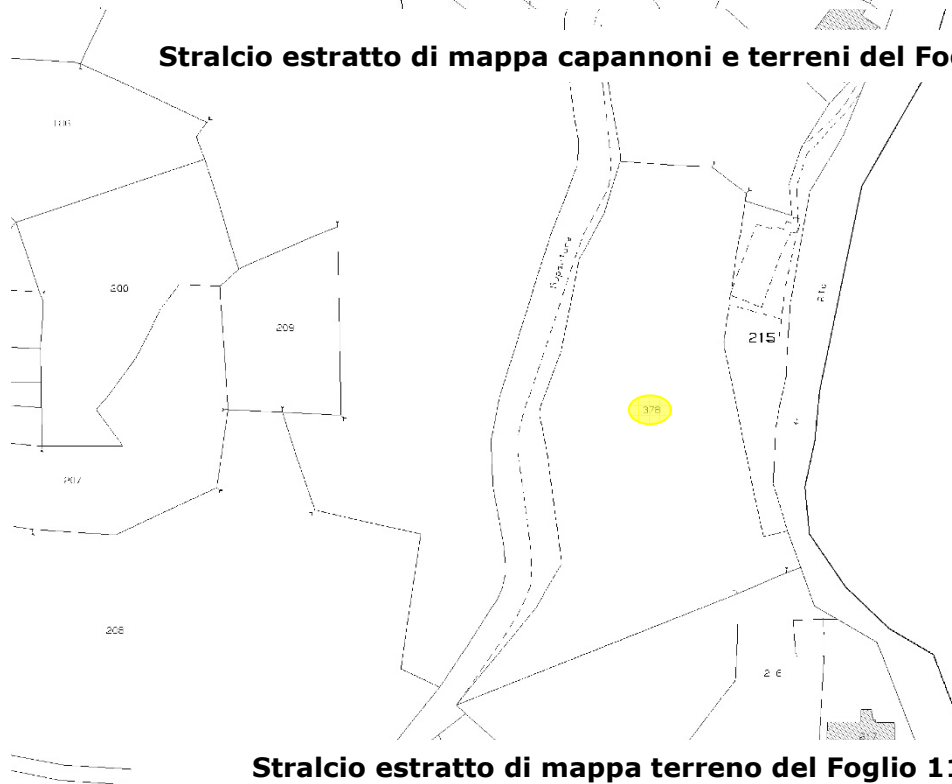
Il terreno catastalmente compreso nel foglio 11 si trova invece in Via Cjasai, a nord ovest dell'abitato di Cercivento (a circa un chilometro dagli altri beni oggetto di perizia) ed è facilmente raggiungibile dalla viabilità comunale.



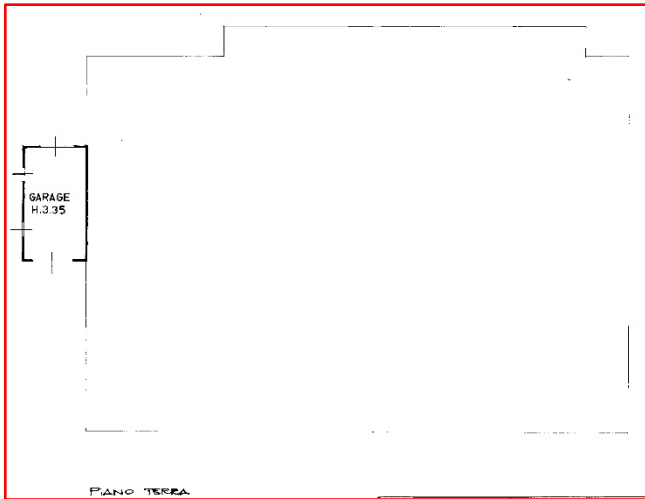
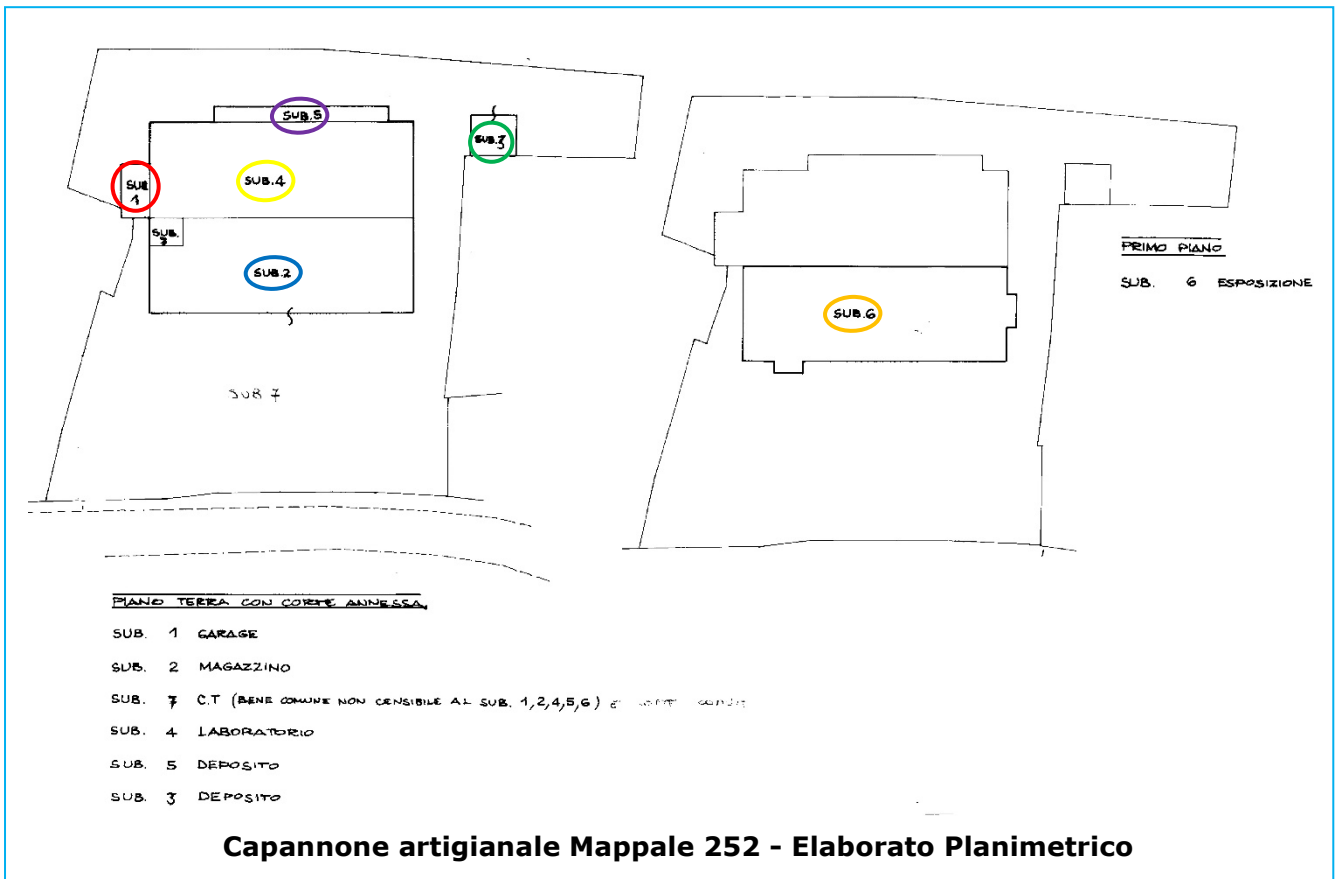
## 2.4 Configurazioni planimetriche



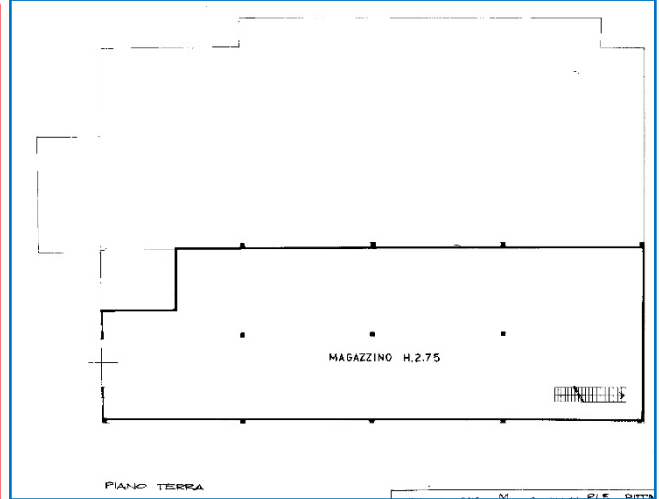
**Stralcio estratto di mappa capannoni e terreni del Foglio 16**



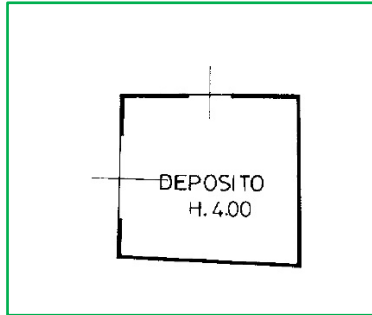
**Stralcio estratto di mappa terreno del Foglio 11**



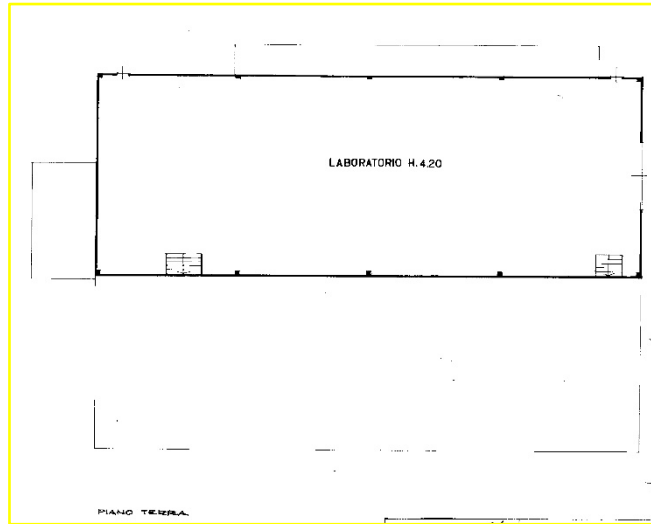
Subalterno 1



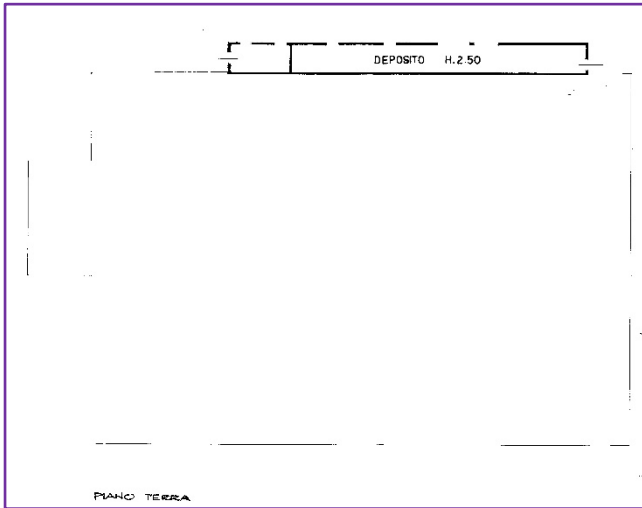
Subalterno 2



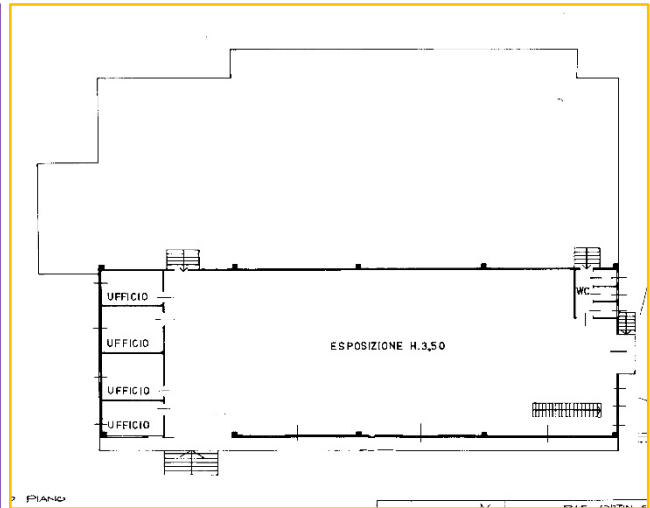
Subalterno 3



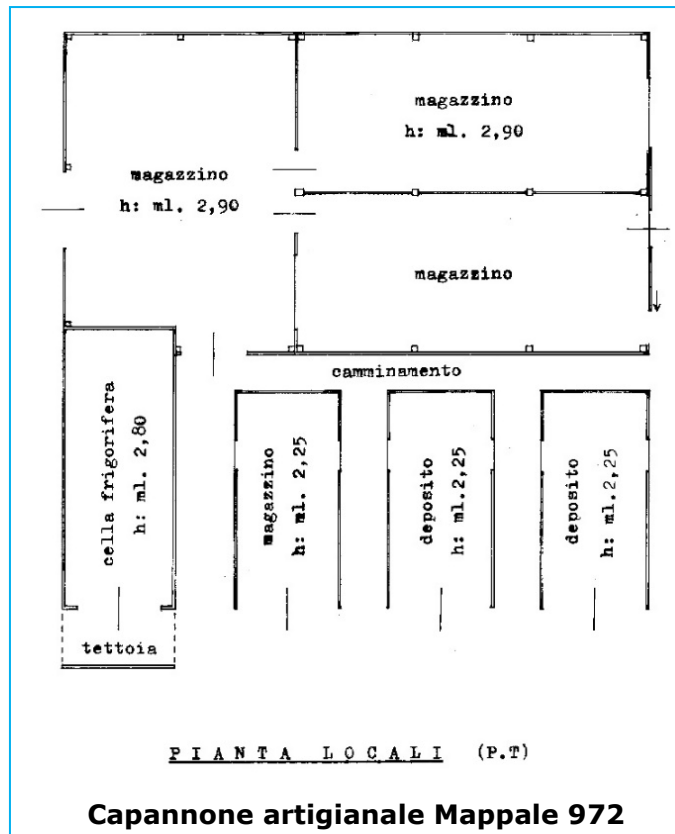
Subalterno 4



Subalterno 5



Subalterno 6



## 2.5 Consistenze

Con misurazioni tratte in scala dalle citate planimetrie riprodotte più sopra in stralcio, si riporta, in riferimento ai **fabbricati**, il seguente conteggio delle superfici lorde e di quelle commerciali ottenute, queste ultime, con l'applicazione di adeguati Coefficienti di omogeneizzazione come previsto dalle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili" emanate dall'Agenzia delle Entrate-Territorio e conformi a quanto stabilito dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

Per quanto riguarda i **terreni** le relative superfici sono state desunte dalle visure catastali.

Destinazione	SEL		Coeff.	Sup. commerciale
<b>Fg. 16 Mappale 252</b>				
<b>Subalterno 1</b>				
Autorimessa	mq.	39,50	100%	mq. 39,50
<b>Subalterno 2</b>				
Magazzino	mq.	498,00	100%	mq. 498,00
<b>Subalterno 3</b>				
Tettoia	mq.	43,52	100%	mq. 43,52
<b>Subalterno 4</b>				
Laboratorio	mq.	646,00	100%	mq. 646,00
<b>Subalterno 5</b>				
Deposito	mq.	70,00	100%	mq. 70,00
<b>Subalterno 6</b>				
Esposizione	mq.	525,00	100%	mq. 525,00
<b>Fg. 16 Mappale 972</b>				
Box in lamiera	mq.	12,50	100%	mq. 12,50
Box in lamiera	mq.	12,50	100%	mq. 12,50
Box in lamiera	mq.	12,50	100%	mq. 12,50
Magazzino	mq.	105,00	100%	mq. 105,00
Container in metallo	mq.	16,63	100%	mq. 16,63

Foglio	Map.	Porz	Superficie
<b>16</b>	<b>303</b>		180,00
<b>16</b>	<b>302</b>		230,00
<b>16</b>	<b>316</b>	AA	38,00
		AB	72,00
<b>16</b>	<b>320</b>	AA	26,00
		AB	244,00
<b>16</b>	<b>297</b>	AA	62,00
		AB	148,00
<b>16</b>	<b>301</b>		280,00
<b>16</b>	<b>304</b>		240,00
<b>16</b>	<b>3100</b>		730,00
<b>16</b>	<b>3102</b>		1186,00
<b>16</b>	<b>269</b>		1040,00
<b>16</b>	<b>257</b>		100,00
<b>16</b>	<b>268</b>		110,00
<b>16</b>	<b>295</b>	AA	381,00
		AB	59,00
<b>16</b>	<b>296</b>		630,00
<b>16</b>	<b>315</b>	AA	629,00
		AB	3,00
<b>16</b>	<b>317</b>		83,00
<b>16</b>	<b>321</b>	AA	355,00
		AB	65,00

<b>16</b>	<b>691</b>		120,00
<b>16</b>	<b>714</b>		260,00
<b>16</b>	<b>726</b>	AA	17,00
		AB	3,00
<b>16</b>	<b>782</b>		50,00
<b>16</b>	<b>783</b>		120,00

## 2.6 Descrizione Sommaria

La realtà immobiliare in esame comprende un **capannone artigianale** sviluppato su un due piani fuori terra e suddiviso in sei subalterni (map. **252**), un ulteriore modesto compendio produttivo che comprende diversi manufatti in lamiera per l’esercizio di attività agricola (map. **972**), fondi prevalentemente edificabili limitrofi a tali fabbricati e un fondo agricolo posizionato poco distante, il tutto sito in Comune di Cercivento (UD).

### Capannone mappale 252

Il compendio si compone di:

- **subalterno 1:** garage posto in aderenza al lato est del capannone principale;
- **subalterno 2:** magazzino al piano terra del capannone principale
- **subalterno 3:** precario deposito eretto nell’attinenza scoperta;
- **subalterno 4:** laboratorio al piano terra del capannone principale;
- **subalterno 5:** deposito posto in aderenza al lato sud del capannone principale;
- **subalterno 6:** area espositiva sita al piano primo del capannone principale.







**Particolari prospetti capannone edificato sul map. 252**



**Particolare prospetto deposito subalterno 3**

Il **garage** identificato al subalterno **1** ha struttura portante in muratura mista con copertura monofalda in struttura lignea e manto in lamiera grecata. I serramenti esterni sono in legno completi di vetro semplice mentre il portone è in metallo e legno. Le finiture e le dotazioni impiantistiche sono minime e connesse alla destinazione d'uso.

Il **capannone principale** (subalterni **2, 4 e 6**) evidenzia struttura costituita da fondazioni in cemento armato sia continue che a plinti, intelaiatura con pilastri in c.a e tamponamenti prefabbricati, solai di interpiano e copertura realizzati con coppelloni in c.a. anch'essi prefabbricati. L'impianto di riscaldamento è alimentato da una caldaia a gasolio non funzionante posizionata in un apposito locale centrale termica posto al piano terra (solo la zona esposizione è dotata di corpi scaldanti a gas tipo "Robur"). Il capannone è completo di impianto antincendio (allo stato attuale non in funzione per adeguamento dello stesso).



**Particolare centrale termica e impianto antincendio**

Il magazzino identificato al **subalterno 2** si sviluppa nella porzione nord del piano seminterrato e gode sia di un accesso interno attraverso scala collegata con la soprastante area espositiva, sia di un ingresso carraio esterno. L'entità immobiliare è costituita da vani realizzati con pareti in cartongesso, ha serramenti esterni in legno, pavimentazioni in laminato e pareti tinteggiate. L'impianto elettrico è a vista mentre i corpi scaldanti sono del tipo areotermi a soffitto; vi è impianto antincendio (allo stato attuale non in funzione per adeguamento dello stesso). Si segnalano diffusi fenomeni di umidità di risalita nonché alcune fessurazioni su una trave a soffitto.



**Particolari interni subalterno 2**

Il laboratorio identificato al **subalterno 4** si colloca nella porzione sud del capannone principale ed ha uno sviluppo a doppia altezza; l'accesso avviene sia direttamente dall'esterno (plurimi accessi sia pedonali che carrai) che dall'interno attraverso doppia rampa di scale che conducono alla zona mostra. La pavimentazione è in liscio di cemento, le pareti sono tinteggiate, l'impianto elettrico è del tipo a vista, quello di riscaldamento con areotermi; vi sono pale raffrescanti a soffitto e impianto antincendio.



**Particolari interni subalterno 4**

L'area espositiva (**subalterno 6**) si compone di quattro locali ufficio, un'ampia zona esposizione vetrinata e tre w.c. con anti-w.c..

I serramenti esterni sono in legno con doppio vetro, la pavimentazione in laminato, le pareti ed i soffitti tinteggiati. L'impianto elettrico è parte sottotraccia e parte a vista, il riscaldamento è garantito parte da areotermi collegati alla caldaia a gasolio ed parte (uffici) da elementi scaldanti alimentati a gas metano

(attualmente con bombola a gpl).





**Particolari interni subalterno 6**

Il **subalterno 3** è costituito da precaria tettoia in legno parzialmente chiusa ed avente copertura ad una falda e manto in lamiera grecata. Non vi sono finiture o dotazioni impiantistiche da segnalare.

Anche il **subalterno 5** ha destinazione deposito e si sviluppa aderente al fronte sud del capannone principale; la struttura portante è costituita da muratura mista, la copertura è in legno con manto in onduline. Le finiture interne sono date da pavimentazione in battuto di cemento e serramenti sia in legno che in ferro.

### **Compendio mappale 972**

Il complesso, realizzato per l'esercizio dell'attività agricola, comprende cinque prefabbricati così descrivibili:

- n.3 box prefabbricati monovano, uso magazzino e deposito, realizzati in lamiera con un unico accesso e copertura a due falde anch'essa in lamiera;

- prefabbricato suddiviso in tre locali magazzino con struttura portante costituita da elementi metallici e pareti a sandwich isolate e copertura in lamiera a due falde;
- cella frigo monovano con piccola tettoia a protezione dell'ingresso.

I manufatti non evidenziano finiture o dotazioni di rilievo.



**Particolari depositi, magazzini e cella frigo mappale 972**



**Particolari interni**

### **Terreni foglio 16**

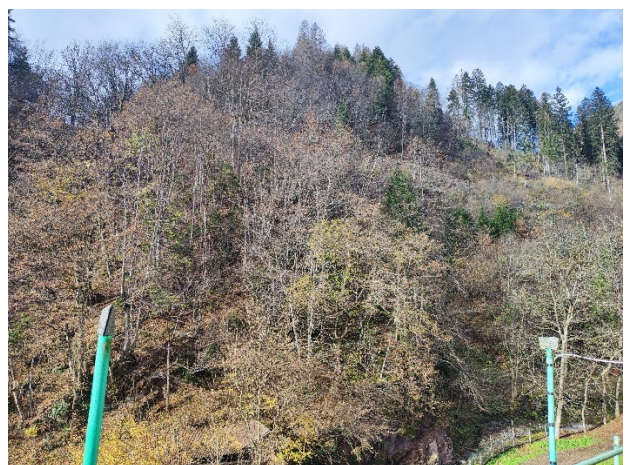
Trattasi di appezzamenti di terreno limitrofi ai fabbricati più sopra descritti, a prevalente destinazione edificabile di tipo artigianale, fatta eccezione per due modeste particelle poste ai lati della Strada Statale 465 che hanno destinazione agricola. I fondi hanno giacitura pianeggiante, per la maggior parte tenuti a prato, con arbusti o alberi di piccole dimensioni; vi è inoltre una parte tenuta a meleto.



**Terreni fg. 16**

**Terreno foglio 11**

Trattasi di un terreno a carattere boschivo posto in pendio.



**Terreno fg. 11**



## 2.7 Provenienza e stato di possesso

I beni oggetto di perizia sono pervenuti all'intestatario in forza dei seguenti atti:

### **Fg. 16 ppcc 302-303**

**Atto di compravendita** [REDACTED]

[REDACTED]

### **Fg. 16 ppcc 316-320**

**Atto di compravendita** [REDACTED]

[REDACTED]

### **Fg. 16 ppcc 297-301-304**

**Atto di compravendita** [REDACTED]

[REDACTED]

### **Fg. 11 ppcc 378**

**Atto pubblico amministrativo** [REDACTED]

[REDACTED]

### **Fg. 16 pc 252-972-973-317-321-691-726-315-257-268-782-783-269-714-295-296-822**

**Atto di donazione** [REDACTED]

[REDACTED]

Al momento del sopralluogo l'immobile e le sue pertinenze erano nella disponibilità della proprietaria.

## 2.8 Destinazione urbanistica

Dalla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 28/10/2022 dall'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Cercivento, si evince che gli immobili oggetto del presente elaborato sono classificati dal vigente P.R.G.C. come segue:

### **Fg. 16 pc 295**

Zona urbanistica: D2H2 zona artigianale mista di interesse locale, art. 21 N.T.A.

Idraulica: P1 pericolosità idraulica moderata per 1,73 mq. (0,39% della particella)

### **Fg. 16 pc 316**

Zona urbanistica: D2H2 zona artigianale mista di interesse locale, art. 21 N.T.A.

Idraulica: P1 pericolosità idraulica moderata per 114,49 mq. (98,87% della particella)

### **Fg. 16 ppcc 269-783-782-301**

Zona urbanistica: D2H2 zona artigianale mista di interesse locale, art. 21 N.T.A.

### **Fg. 11 pc 378**

Zona urbanistica: E4\_2 ambito interesse agri paesaggistico di rilievo ambientale, art. 30 N.T.A. per 2408,72 mq. (99,79% della particella);

ACQ ambiti dei corsi d'acqua art. 32 N.T.A. per 4,21 mq. (0,21% della particella);

### **Fg. 16 ppcc 714-726-691-320-321-3100-3102-317**

Zona urbanistica: D2H2 zona artigianale mista di interesse locale, art. 21 N.T.A.

Idraulica: P1 pericolosità idraulica moderata

### **Fg. 16 ppcc 257-268**

Zona urbanistica: E4\_1 ambiti di protezione del centro urbani, art. 29 N.T.A.

### **Fg. 16 pc 303**

Zona urbanistica: D2H2 zona artigianale mista di interesse locale, art. 21 N.T.A.

Idraulica: P1 pericolosità idraulica moderata per 176,25 mq. (99,26% della particella)

### **Fg. 16 pc 304**

Zona urbanistica: D2H2 zona artigianale mista di interesse locale, art. 21 N.T.A.

Idraulica: P1 pericolosità idraulica moderata per 157,72 mq. (65,77% della particella)

**Fg. 16 pc 297**

Zona urbanistica: D2H2 zona artigianale mista di interesse locale, art. 21 N.T.A.

Idraulica: P1 pericolosità idraulica moderata per 81,23 mq. (37,04% della particella)

**Fg. 16 pc 302**

Zona urbanistica: D2H2 zona artigianale mista di interesse locale, art. 21 N.T.A.

Idraulica: P1 pericolosità idraulica moderata per 18,56 mq. (8,14% della particella)

**Fg. 16 pc 296**

Zona urbanistica: D2H2 zona artigianale mista di interesse locale, art. 21 N.T.A.

Idraulica: P1 pericolosità idraulica moderata per 138,93 mq. (22,65% della particella)

**Fg. 16 pc 972**

Zona urbanistica: D2H2 zona artigianale mista di interesse locale, art. 21 N.T.A. per 1144,48 mq. (99,76% della particella);

ACQ ambiti dei corsi d'acqua art. 32 N.T.A. per 2,78 mq. (0,24% della particella);

Idraulica: P1 pericolosità idraulica moderata

**Fg. 16 pc 252**

Zona urbanistica: D2H2 zona artigianale mista di interesse locale, art. 21 N.T.A.

Idraulica: P1 pericolosità idraulica moderata per 2342 mq. (55,09% della particella)

**Fg. 16 pc 315**

Zona urbanistica: D2H2 zona artigianale mista di interesse locale, art. 21 N.T.A.

Idraulica: P1 pericolosità idraulica moderata per 479,74 mq. (81,1% della particella)

Si specifica che l'intera proprietà è soggetta a vincoli paesaggistici di cui alla Legge Galasso n° 431 del 08.08.1985 (distanza inferiore ai 150 ml dalle acque pubbliche).

## **2.9 Evoluzione urbanistica**

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Cercivento è emerso che i beni oggetto di valutazione sono stati oggetto dei seguenti atti autorizzativi:

- **Licenza edilizia** n. **122**, prot. n. 876 per la realizzazione edificio ad uso mobilificio [REDACTED] rilasciata il 19/05/1977 (Fabbricato eretto sulla particella 252);

- **Licenza edilizia n. 154**, prot. n. 8686 rilasciata in data 09/02/1978 variante in corso d'opera per realizzazione edificio ad uso mobilificio per conto della ditta "Euromobili"; **Agibilità** pari numero, prot. 8 del 13/10/1978 (Fabbricato eretto sulla particella 252);
- **Autorizzazione edilizia n. 9/2001**, prat. n. 23/01 rilasciata in data 18/07/2001 relativa all'installazione di una fossa biologica Imhoff ed autorizzazione allo scarico (Fabbricato eretto sulla particella 252);
- **Concessione edilizia n. 12** inerente alla realizzazione del muro di cinta (Fg. 16 mapp. 259-261-779) rilasciata il 17/03/1986;
- **Concessione edilizia n. 3/93**, prat. n. 68/92, inerente alla realizzazione n.4 prefabbricati connessi all'attività di frutticoltura rilasciata il 27/10/1993 (Fabbricati eretti sulla particella 972);
- **Concessione edilizia n. 13/93**, pratica n. 41/93 per l'installazione di un prefabbricato a servizio dell'attività agricola rilasciata il 02/11/1993 (Fabbricato eretto sulla particella 972);
- **Condonò Edilizio n. N. 0044008812 - MOD.47/85 - D/1** la pratica si compone del solo modello 47 con la ricevuta del pagamento dell'oblazione, pertanto non risulta definitiva; si riferisce al corpo di fabbrica in aderenza al lato sud del capannone eretto sul mappale 252;
- **Condonò Edilizio N. 0044008812 - MOD.47/85 - D/2** la pratica si compone del solo modello 47 con la ricevuta del pagamento dell'oblazione, pertanto non risulta definitiva; si riferisce alla tettoia eretta nella porzione ovest della corte scoperta mappale 252;
- **Condonò Edilizio N. 0044008812 - MOD.47/85 - D/3**, la pratica si compone del solo modello 47 con la ricevuta del pagamento dell'oblazione, pertanto non risulta definitiva; si riferisce al corpo di fabbrica in aderenza al lato est del capannone eretto sul mappale 252;

**Per quanto sopra dall'analisi dello stato di fatto, eseguito in sede di sopralluogo, del fabbricato de quo, risulta la sostanziale NON REGOLARITA' URBANISTICA.**

**Nello specifico:**

- l'iter delle tre pratiche di condono, presumibilmente riferibili ai subalterni 1, 3 e 5 del mappale 252, non è stato completato, mancando sia parte della documentazione sia il rilascio del titolo in sanatoria; per quanto riguarda il deposito identificato al subalterno 3, la superficie oggetto di condono è apparentemente inferiore rispetto a quella realizzata;
- Sono state rilevate pensiline a protezione degli accessi, canne fumarie e sfiati non indicati nel progetto del capannone identificato al mappale 252;
- Una porzione del magazzino eretto sul mappale 972, più precisamente la parte in aderenza alla cella frigorifera, è stata edificata senza titolo edilizio, sebbene risulti correttamente rappresentata nella planimetria catastale;
- sono stati rilevati due box in lamiera posizionati nell'attinenza scoperta del mappale 252 realizzati in assenza di titolo edilizio e non accatastati che andranno rimossi;



**Particolari manufatti soggetti a demolizione**

**Allo stato attuale lo scrivente fa presente che NON è in grado di quantificare puntualmente i relativi costi per procedere alle eventuali sanatorie, stante il caso di specie, i quali potranno e dovranno essere determinati unitamente all'amministrazione comunale al momento**

della presentazione d'afferente domanda debitamente istruita. Nella valutazione a seguire, pertanto, si è tenuto in debita considerazione di tutto quanto sopra enunciato, applicando, meramente, un deprezzamento forfettario a percentuale, in via prudenziale, dell'importo di stima oneri professionali esclusi.

Precisando che per le superfetazioni (pensiline, box in lamiera, tettoia in legno ed ampliamento sub. 3) si ritiene più economico provvedere alla loro demolizione considerando la mediocrità dei manufatti e che una eventuale sanatoria (se possibile) avrebbe un costo maggiore.

Per i deprezzamenti apportati vedasi parte analitica, sintesi valutativa e conclusioni (reconciliation), allegata al presente rapporto di valutazione immobiliare a formarne parte integrante e sostanziale della stessa.

## 2.10 Gravami

Dalle ricerche e visure eseguite presso l'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Udine (aggiornamento del 31.05.2024) è emerso che la sostanza immobiliare in esame, oltre a quanto riportato dagli atti di provenienza sopracitati e dalle norme del P.R.G.C. in vigore, **risulta colpita dalle seguenti formalità:**

R.G. n. **26155** R.P. n. **4604,** del **12 settembre 2008**

**Favore:** [REDACTED]

**Contro:** [REDACTED]

**Titolo:** Ipoteca volontaria, atto del Notaio TREMONTI Giulio [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**Beni:** Comune di Cercivento (UD) fg.16 map.252 sub.1-2-3-4-5-6, fg. 16 mapp. 972, 3099, 257, 268, 269, 295, 296, 315, 317, 321, 691, 714, 726, 782, 783, 3100, 3101, 3102, 3103, 3104

R.G. n. **9099** R.P. n. **1391** del **29 aprile 2015**

**Favore:** [REDACTED]  
**Contro:** [REDACTED]  
**Titolo:** Ipoteca legale [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
**Beni:** Comune di Cercivento (UD) Fg. 16 map. 252 subb. 1-2-3-4-5-6;  
fg. 16 map. 972

R.G. n. **9583** R.P. n. **1530** del **21 aprile 2017**

[REDACTED]  
**Titolo:** Ipoteca legale [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
**Beni:** Comune di Cercivento (UD) Fg. 16 map. 252 subb. 1-2-3-4-5-6;  
fg. 16 map. 972

R.G. n. **20746** R.P. n. **3316** del **05 luglio 2017**

[REDACTED]  
**Titolo:** Ipoteca giudiziale [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
**Beni:** Comune di Cercivento (UD) Fg. 16 map. 252 subb. 1-2-3-4-5-6;  
fg. 16 map. 972, 302, 303, 297, 301, 304, 316, 320, 257, 268,  
269, 295, 296, 297, 315, 317, 321, 691, 714, 726, 782, 783,  
3100, 3102 e fg. 11 map. 378

R.G. n. **24235** R.P. n. **16993** del **17 ottobre 2017**

[REDACTED]  
**Titolo:** Atto esecutivo o cautelare – verbale pignoramento immobili [REDACTED]  
[REDACTED]  
**Beni:** Comune di Cercivento (UD) Fg. 16 map. 252 subb. 1-2-3-4-5-6;  
fg. 16 map. 972, 297, 302, 303, 297, 301, 304, 316, 320, 257,

268, 269, 295, 296, 315, 317, 321, 691, 714, 726, 782, 783, 3100, 3102 e fg. 11 map. 378

R.G. **10656** R.P. n. **8036** del **20 aprile 2022**  
n.

**Titol** Atto esecutivo o cautelare – verbale pignoramento [REDACTED]  
**o:** [REDACTED]  
**Beni:** Comune di Cercivento (UD) Fg. 16 map. 252 subb. 1-2-3-4-5-6; fg. 16 map. 972, 297, 302, 303, 297, 301, 304, 316, 320, 257, 268, 269, 295, 296, 315, 317, 321, 691, 714, 726, 782, 783, 3100, 3102 e fg. 11 map. 378

R.G. **907** R.P. n. **100** del **15 gennaio 2024**  
n.

**Titol** Ipoteca giudiziale [REDACTED]  
**o:** [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
**Beni:** Comune di Cercivento (UD) Catasto Fabbricati: Fg.16 map. 972 Fg. 16 map. 252 subb. 1-2-3-4-5-6; Catasto Terreni: fg. 16 map. 317,321,691,726,315,257,268,782,783,269,714,295,296,3100,303,297,301,304,316,320,302 e **fg. 16 (erroneamente indicato il fg. 16 anzichè il fg. 11).**

**SI SEGNALE CHE LA TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE E' IN ITINERE**



## 2.11 Valutazione fabbricati

COMUNE CERCIVENTO - via Gladegne FG. 16 PC 252-972								
VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO								
Costi diretti e indiretti dell'area (CA)		Tasso o aliquota%	Valore €/mq	Unità di misura	Quantità	Costo €		
Costi	Costo acquisto area CAA - valori della zona		5,0	mq	5.378,00	26.890,00		
Oneri	Oneri acquisto area OAA con IVA (solo spese notarili) 1) Fino a 250.000 euro 3% 2) Da euro 250.000 a 500.000 2,5% 3) Da euro 500.000 a 750.000 2% 4) Da euro 750.000 a 1.000.000 1,5% 5) Da euro 1.000.000 a euro 3.500.000 1% 6) Oltre 3.500.000 0,5%	3,0%		€	26.890,00	806,70		
<b>Costo area (CA)</b>						<b>27.696,70</b>		
Costi diretti e indiretti di costruzione del fabbricato (CC)		Tasso o aliquota%	Prezzo Unitario	Unità di misura	Quantità	Costo €		
Costi	Costi di bonifica (demolizioni, consolidamenti, drenaggi ecc.) COB					0,00		
	Costi di costruzione capannone industriale completo CCC - pc 252 -		600,00	mq	1.700	1.020.000,00		
	Costo di costruzione box prefabbricati - pc 972 -		250,00	mq	160	40.000,00		
	Costo di sistemazione superfici esterne CSE -		10,00	mq	2.000	20.000,00		
	Costo di costruzione recinzione CCR (IMPUTATO 50% CON I CONFINANTI)				ml	0,00		
	Altri costi a misura CAM (terreno adibito a parcheggio)				mq	0,00		
Oneri	Altri costi a corpo (cabina elettrica,) CAC					0,00		
	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria OUPS			€/mq.		0,00		
	Oneri di urbanizzazione sul costo di costruzione OUCC			€/mq.		0,00		
	Oneri professionali OP = op% x (CCC+CCU+CSE+CCR+CAM+CAC)	6%		€	1.080.000,00	64.800,00		
	Spese generali e amminist. SG = 2% x (COB+CCC+CCU+CSE+CCR+CAM+CAC+)	2%		€	1.080.000,00	21.600,00		
	Spese di commercializzazione SC = 2% x VM (Valore di mercato)	2%				0,00		
<b>Costo tecnico di costruzione e relativi oneri indiretti (CC)</b>						<b>1.166.400,00</b>		
Oneri finanziari (OF)		Costi €	Tasso r %	Tempi (mesi)	Quota di debito d%	Oneri finanziari		
Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti dell'area		OFA = d* CA* [(1+r)^n - 1]	27.697	5,00%	10	70,00%	804,52	
Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti della costruzione		OFC = d CC [(1+r)^n - 1]	1.166.400	5,00%	7	30,00%	10.102,12	
<b>Oneri finanziari (OF)</b>						<b>10.906,64</b>		
Utile del promotore (UP) 3-5% in funzione della commerciabilità, ed investimento		Costi €	Oneri finanziari	Costi tot. €	Aliquota p%	Utile €		
Utile sui costi diretti e indiretti dell'area e oneri finanziari		UPA = p (CA + OFA)	27.697	805	28.501,22	5,00%	1.425,06	
Utile sui costi diretti e indiretti della costruzione e oneri finanziari		UPC = p (CC + OFC)	1.166.400	10.102	1.176.502,12	5,00%	58.825,11	
<b>Utile del promotore (UP)</b>						<b>60.250,17</b>		
Valore di riproduzione a nuovo (VRN) = (CA)+(CC)+(OF)+(UP)						<b>1.265.253,51</b>		
<b>Deprezzamenti</b>								
Deprezzamento Fisico (Dfi)		Età apparente t1 (anni)	Vita Utile t2 (anni)	A = t1/t2 (%)	Incidenza in (%)	Quota (%)	Valori €	
Quota deprezzamento strutture		46	70	65,71%	60%	29,77%		
Quota deprezzamento finiture		((100*t1/t2)+20)*((100*t1/t2)+20)/140 - 2,86)					20,00%	
Quota deprezzamento impianti		20	20	100,00%	20%	20,00%		
Quota deprezz. Fisico totale		QDF				69,77%		
Costi totali dell'area		VA = (CA + OFA + UPA)					29.926,28	
Costi totali di costruzione a nuovo		VNC = (CC + OFC + UPC)					1.235.327,23	
Deprezzamento fisico complessivo		Dfi = QDF*VNC					-861.884,57	
<b>Deprezzamento Funzionale (Dfu)</b>								
Spese necessarie per adeguamenti funzionali sono considerate nel deprezzamento (Dece) anche considerando le perdite dal tetto								
1	Adeguamento urbanistico e catastale							
2	Verifica ed adeguamento impianti tecnologici (antincendio - elettrico - riscaldamento, ecc.)							
Deprezzamento Funzionale complessivo (Dfu)						decremento prudenziale 10% sul valore di mercato		
<b>Deprezzamento Economico (DE)</b>								
Il deprezzamento dovuto all'obsolescenza economica-esterna viene determinato in base alla perdita di reddito capitalizzata così come definito al punto N.3.3.2.4 del codice ABI legata a fattori ambientali esterni e alle condizioni economiche, che influiscono sull'offerta e sulla domanda.								
Deprezzamento economico in base alla perdita di reddito	Superficie mq.	€/mq mese	Mesi	Affitto lordo	Tasso legale(r)	Anni di mancato affitto o anni di vita residua (n)	Valori €	
Affitto con standard ordinari	1860	1,00	12,00	22.320,00	16,740,00	1,00%	20	
Affitto al momento attuale	1860	0,70	12,00	15.624,00	11.718,00			
	Differenza canone (a)				5.022,00			
	Capitaliz. = a*(1+r)^n-1 / r*(1+r)^n							
Deprezzamento economico in base alla perdita di reddito (Depr)						-90.624,77		
Deprezzamento per condizioni economiche attuali (Dece)	VRN-Dfi-Dfu	% deprezzamento						
	403.368,94	20%					-80.673,79	
Deprezzamento economico complessivo (DE)						-171.298,56		
Deprezzamento Totale		DT = (Dfi + Dfu + DE)					-1.033.183,12	
<b>VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO VM = VA + VNC - DT EURO</b>						<b>232.070,39</b>		
<b>VALORE DI MERCATO ARROTONDATO</b>						<b>232.000,00</b>		
<b>DEPREZZAMENTO FUNZIONALE € 232.000,00 x 0,10% (per adeguamenti urbanistici, catastali, impiantistici, eternit, ecc.)</b>						<b>23.200,00</b>		
<b>VALORE DI MERCATO ARROTONDATO</b>						<b>209.000,00</b>		
<b>VALORE DI PRONTA LIQUIDAZIONE € 209.000,00 x 0,75 ARROTONDATO</b>						<b>157.000,00</b>		

## 2.12 Valutazione terreni

Identificazione		Sup. catastale		Valore unitario	Valore complessivo
Fg.	Map.				
16	303	mq.	180,00	€ 3,00	€ 540,00
16	302	mq.	230,00	€ 3,00	€ 690,00
16	316	mq.	310,00	€ 3,00	€ 930,00
16	320	mq.	270,00	€ 3,00	€ 810,00
16	297	mq.	210,00	€ 3,00	€ 630,00
16	301	mq.	280,00	€ 3,00	€ 840,00
16	304	mq.	240,00	€ 3,00	€ 720,00
16	3100	mq.	730,00	€ 3,00	€ 2.190,00
16	3102	mq.	1.186,00	€ 3,00	€ 3.558,00
16	269	mq.	1.040,00	€ 3,00	€ 3.120,00
16	257	mq.	100,00	€ 0,20	€ 20,00
16	268	mq.	110,00	€ 0,20	€ 22,00
16	295	mq.	440,00	€ 3,00	€ 1.320,00
16	296	mq.	630,00	€ 3,00	€ 1.890,00
16	315	mq.	632,00	€ 3,00	€ 1.896,00
16	317	mq.	83,00	€ 3,00	€ 249,00
16	321	mq.	420,00	€ 3,00	€ 1.260,00
16	691	mq.	120,00	€ 3,00	€ 360,00
16	714	mq.	260,00	€ 3,00	€ 780,00
16	726	mq.	20,00	€ 3,00	€ 60,00
16	782	mq.	50,00	€ 3,00	€ 150,00
16	783	mq.	120,00	€ 3,00	€ 360,00
11	378	mq.	2.370,00	€ 3,00	€ 7.110,00
<b>Sommano</b>					<b>€ 29.505,00</b>

**Valore di pronta liquidazione € 29.505,00 x 0,75**  
**arr.ti € 22.000,00**

### 3. FORMAZIONE DEL LOTTO

In relazione a quanto fino ad ora esposto si propone la vendita all'asta dei beni immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano secondo il seguente:

## LOTTO Unico

#### Descrizione lotto:

Compendio immobiliare costituito da ampio capannone artigianale, depositi al servizio dell'attività agricola e da terreni edificabili e agricoli il tutto sito in Comune di Cercivento.

#### Identificazione catastale

Catasto FABBRICATI Comune di CERCIVENTO									
Foglio	Particella	Sub	Z.C..	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie catastale		Rendita
16	252	1		C/6	1	37 m <sup>2</sup>	Totale mq. 40 Totale escl. aree scoperte mq		€ 32,49
Indirizzo VIA GLADEGNE n. 34D Piano T									
16	252	2		C/2	1	461 m <sup>2</sup>	Totale mq. 486 Totale escl. aree scoperte mq		€ 476,17
Indirizzo VIA GLADEGNE n. 34D Piano T									
16	252	3		C/2	1	46 m <sup>2</sup>	Totale mq. 46 Totale escl. aree scoperte mq		€ 47,51
Indirizzo VIA GLADEGNE n. 34D Piano T									
16	252	4		C/3	1	575 m <sup>2</sup>	Totale mq. 596 Totale escl. aree scoperte mq		€ 593,92
Indirizzo VIA GLADEGNE n. 34D Piano T									
16	252	5		C/2	1	55 m <sup>2</sup>	Totale mq. 64 Totale escl. aree scoperte mq		€ 56,81
Indirizzo VIA GLADEGNE n. 34D Piano T									
16	252	6		C/3	1	498 m <sup>2</sup>	Totale mq. 501 Totale escl. aree scoperte mq		€ 514,39
Indirizzo VIA GLADEGNE n. 34D Piano 1									
16	972			D/10		m <sup>2</sup>	Totale mq. Totale escl. aree scoperte mq		€ 146,00
Indirizzo VIA GLADEGNE SNC Piano T									

#### Catasto TERRENI Comune di CERCIVENTO

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Cl.	Superficie			Deduz	Reddito	
						Ha	Are	ca		Dominicale	Agrario
16	303			PRATO	2	1	80		Euro 0,23	Euro 0,16	
16	302			PRATO	2	2	30		Euro 0,30	Euro 0,20	
16	316		AA	FRUTTETO	U	-	38		Euro 0,11	Euro 0,09	
			AB	PRATO	2	-	72		Euro 0,09	Euro 0,06	
16	320		AA	PRATO	2	-	26		Euro 0,03	Euro 0,02	
			AB	FRUTTETO	U	2	44		Euro 0,69	Euro 0,57	
16	297		AA	SEMINATIVO	2	-	62		Euro 0,13	Euro 0,13	
			AB	FRUTTETO	U	1	48		Euro 0,42	Euro 0,34	
16	301			PRATO	2	2	80		Euro 0,36	Euro 0,25	
16	304			PRATO	2	2	40		Euro 0,31	Euro 0,21	
16	3100			PRATO	1	7	30		Euro 1,51	Euro 1,13	
16	3102			INCOLT PROD	1	11	86		Euro 0,25	Euro 0,06	
16	269			PRATO	2	10	40		Euro 1,34	Euro 0,91	
16	257			SEMINATIVO	2	1	00		Euro 0,21	Euro 0,21	
16	268			SEMINATIVO	2	1	10		Euro 0,23	Euro 0,23	
16	295		AA	FRUTTETO	U	3	81		Euro 1,08	Euro 0,89	
			AB	PRATO	2	-	59		Euro 0,08	Euro 0,05	
16	296			FRUTTETO	U	6	30		Euro 1,79	Euro 1,46	
16	315		AA	PRATO	2	6	29		Euro 0,81	Euro 0,55	
			AB	FRUTTETO	U	-	3		Euro 0,01	Euro 0,01	
16	317			FRUTTETO	U	-	83		Euro 0,24	Euro 0,19	
16	321		AA	PRATO	2	3	55		Euro 0,46	Euro 0,31	
			AB	FRUTTETO	U	-	65		Euro 0,18	Euro 0,15	
16	691			FRUTTETO	U	1	20		Euro 0,34	Euro 0,28	
16	714			FRUTTETO	U	2	60		Euro 0,74	Euro 0,60	
16	726		AA	FRUTTETO	U	-	17		Euro 0,05	Euro 0,04	
			AB	SEMINATIVO	1	-	3		Euro 0,01	Euro 0,01	
16	782			SEMINATIVO	2	-	50		Euro 0,10	Euro 0,10	
16	783			SEMINATIVO	2	1	20		Euro 0,25	Euro 0,25	
11	378			BOSCO ALTO	2	23	70		Euro 1,84	Euro 0,37	

**Prezzo base d'asta****€ 179.000,00****(Euro centosettantanovemila/00)**

## Assunzioni e limiti

- ✚ *Il sottoscritto valutatore immobiliare dichiara:*
- ✚ *Di aver agito in accordo agli standard etici e professionali.*
- ✚ *Di possedere l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile ed è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.*
- ✚ *Di aver ispezionato di persona la proprietà.*
- ✚ *Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.*
- ✚ *Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento ed in conflitto di interesse.*
- ✚ *Che la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.*
- ✚ *Non ha alcun interesse verso il bene in questione.*
- ✚ *Di non aver eseguito verifiche sul funzionamento degli impianti presenti nei fabbricati e nemmeno sulla conformità degli stessi.*
- ✚ *Di non aver ricercato la presenza di sostanze nocive (es.amianto) nei fabbricati oggetto di stima.*
- ✚ *Di non aver eseguito misurazioni per stabilire la sagoma del/i fabbricato/i, distanze dai confini, etc.*
- ✚ *Di aver effettuato solamente controlli di tipo visivo e non intrusivo sui beni oggetto di stima.*
- ✚ *Di non aver effettuato visure o ricerche presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di servitù, pesi o quant'altro gravi sui beni oggetto di stima oltre il ventennio.*
- ✚ *Di non aver effettuato accertamenti su residue pendenze economiche in merito a forniture di gas-acqua-energia elettrica o altro da parte di enti fornitori e/o spese di carattere condominiale.*
- ✚ *Che le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e alle condizioni riportate.*
- ✚ *Che la presente relazione con i relativi allegati è stata redatta ai soli scopi e limiti dettati dall'incarico ricevuto riferito ad un'attività presuntiva dei valori degli immobili richiesta dall'Amministrazione Giudiziaria ed alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tali valutazioni nonché per le decisioni che eventualmente verranno prese dal Giudice Delegato e/o dal Curatore e/o dal comitato dei creditori.*

- ✚ *Che lo scrivente non è responsabile dell'utilizzo che verrà fatto della stessa, oltre a quanto stabilito al precedente punto anche con riferimento alle disposizioni della deliberazione n.46/2008 del garante per la protezione dei dati personali.*

Fatto e sottoscritto in Udine il giorno 17 giugno 2024

L'ESPERTO ESTIMATORE

**(per.ind.ed. Carlo Sala)**



**TRIBUNALE DI UDINE**  
**CANCELLERIA DEI FALLIMENTI**

**Verbale di deposito ed asseverazione**

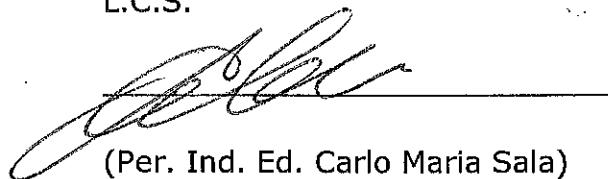
L'anno 2024, addì 18 del mese di giugno in Udine avanti al dott. Gianmarco Calienno, Giudice Delegato, è personalmente comparso il per.ind.edile Carlo Sala, il quale in esecuzione dell'incarico ricevuto, presenta il su esteso elaborato di stima e chiede di asseverarlo mediante giuramento.-;

Per invito del Giudice ripete pertanto la formula: "Giuro di avere bene e fedelmente proceduto nelle operazioni affidato, al solo scopo di far conoscere la verità".-

Sulle sue generalità si qualifica:

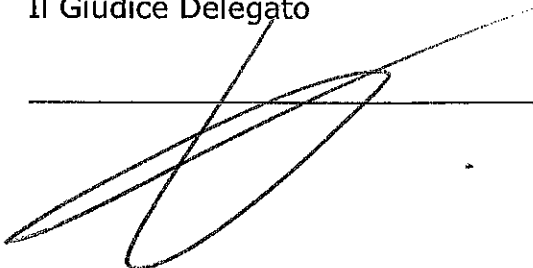
"Sono e mi chiamo Carlo Maria Sala, nato a Udine il 13/11/1963 ed ivi residente con studio tecnico in Viale Venezia n. 289, di professione perito industriale edile".-

L.C.S.



(Per. Ind. Ed. Carlo Maria Sala)

Il Giudice Delegato



N=63.400

E=25100



11-Nov-2022 17:4:42  
Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metProtcollo pratica T313014/2022  
Comune: (UD) CERCIVENTO  
Foglio: 16

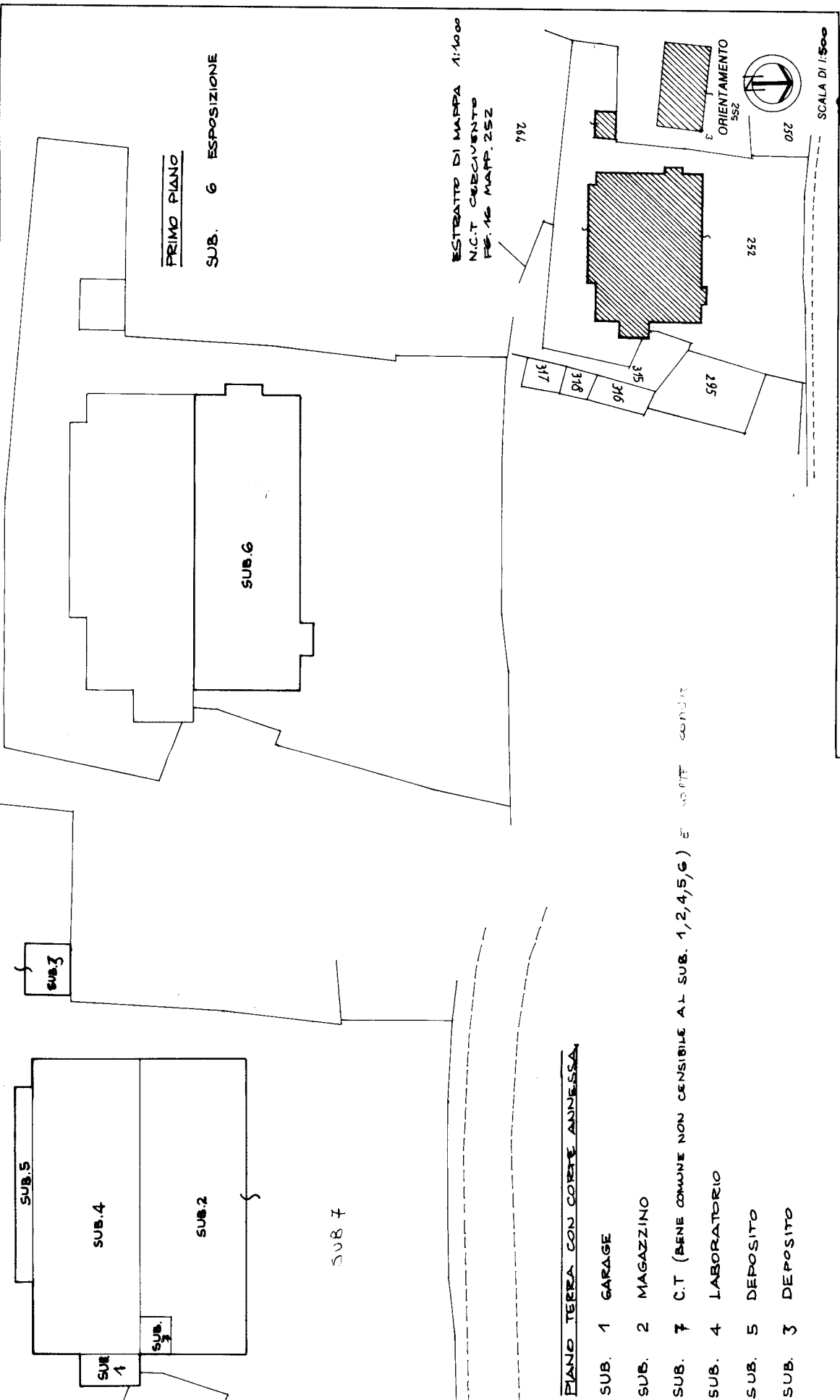
1 Particella: 252





Comune: (UD) CERCIVENTO  
Foglio: 11  
Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri  
Protocollo pratica T326998/2022  
11-Nov-2022 17:30:41

MOD. AN (CEU)  
 LIRE 400  
 MODULARIO  
 F. 19 - art. 406  
 MINISTERO DELLE FINANZE  
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI S.S.T.T.E.E.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)  
 Planimetria di u.i.u. in Comune di **CERCIVENTO** via **DI SOPRA** civ. **34/D**



PIANO TERRA CON CORRE ANNESSA

- SUB. 1 GARAGE
- SUB. 2 MAGAZZINO
- SUB. 7 C.T. (BENE COMUNE NON CENSIBILE A.L. SUB. 1, 2, 4, 5, 6) E VOSTRE SOSTIT.
- SUB. 4 LABORATORIO
- SUB. 5 DEPOSITO
- SUB. 3 DEPOSITO

Dichiarazione di N.C.  
 Denuncia di variazione  
 Identificativi catastali:  
 F. 16 sub. 00004  
 n. 252 sub. 00004  
 (C. 494) - 30/06/06

Compilato dal **PALE PITTIN STELIO**  
 (Titolo, cognome e nome)  
 Iscritto all'Albo dei **PERITI**  
 della provincia di **UDINE** n. **1092**  
 Partecella 252 - Firma **Stelio Pittin**

ALBO  
 PERITI IN  
 POSIZIONE  
 N. 1092  
 C.F. 000000000000000000

**QUADRO D'UNIONE**

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/08/2022 - Comune di CERCIVENTO

Ultima planimetria in atti

## ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune CERCIVENTO	Sezione	Foglio 16	Particella 252	Tipo mappale	del:
----------------------	---------	--------------	-------------------	--------------	------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	VIA GLAdegNE	34D	T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
2	VIA GLAdegNE	34D	T			MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO
3	VIA GLAdegNE	34D	T			MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO
4	VIA GLAdegNE	34D	T			LABORATORI PER ARTI E MESTIERI
5	VIA GLAdegNE	34D	T			MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO
6	VIA GLAdegNE	34D	1			LABORATORI PER ARTI E MESTIERI
7	VIA GLAdegNE	34D				Bene comune non censibile

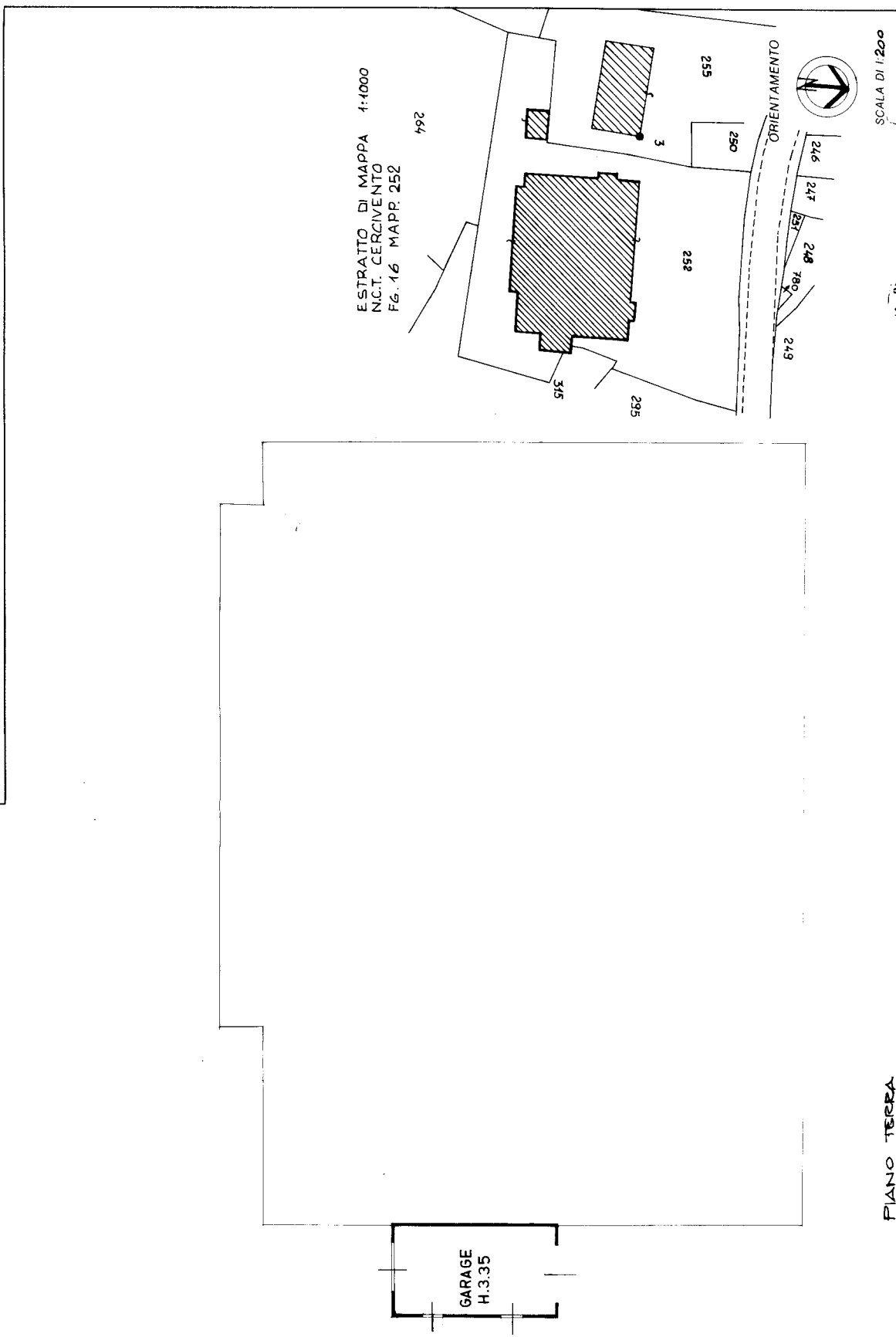
---

Visura telematica

MOD. AN (CEU)  
 LIRE 605  
 MINISTERO DELLE FINANZE  
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)  
 Planimetria di u.t.u. in Comune di CERCIVENTO ..... Via DI SOPRA ..... civ. 34/D

MODULARIO  
 F. 197, art. 198

ESTRATTO DI MAPPA 1:1000  
 N.C.T. CERCIVENTO  
 FG. 16 MAPP. 252



PIANO TERRA

SCALA DI 1:200

RISERVATO ALL'UFFICIO



Compiata dal **P.I.E. PITTINO STELIO**  
 (Firma cognome e nome)

Dichiarazione di N.C.    
 Denuncia di variazione

Identificativi catastali  
 F. 16 sub. 1  
 n. 252  
 Iscritto all'albo del **Periti**  
 della provincia di **Chieti**  
 Firma **Stelio Pittino**

MOD. AN (CEU)  
LIRE 605  
CIV. 34/D

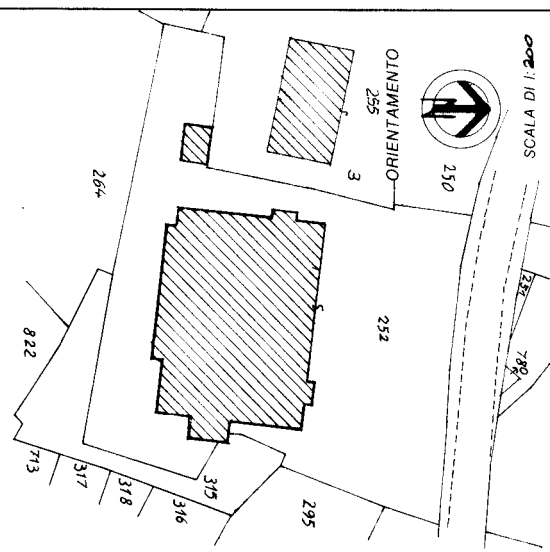
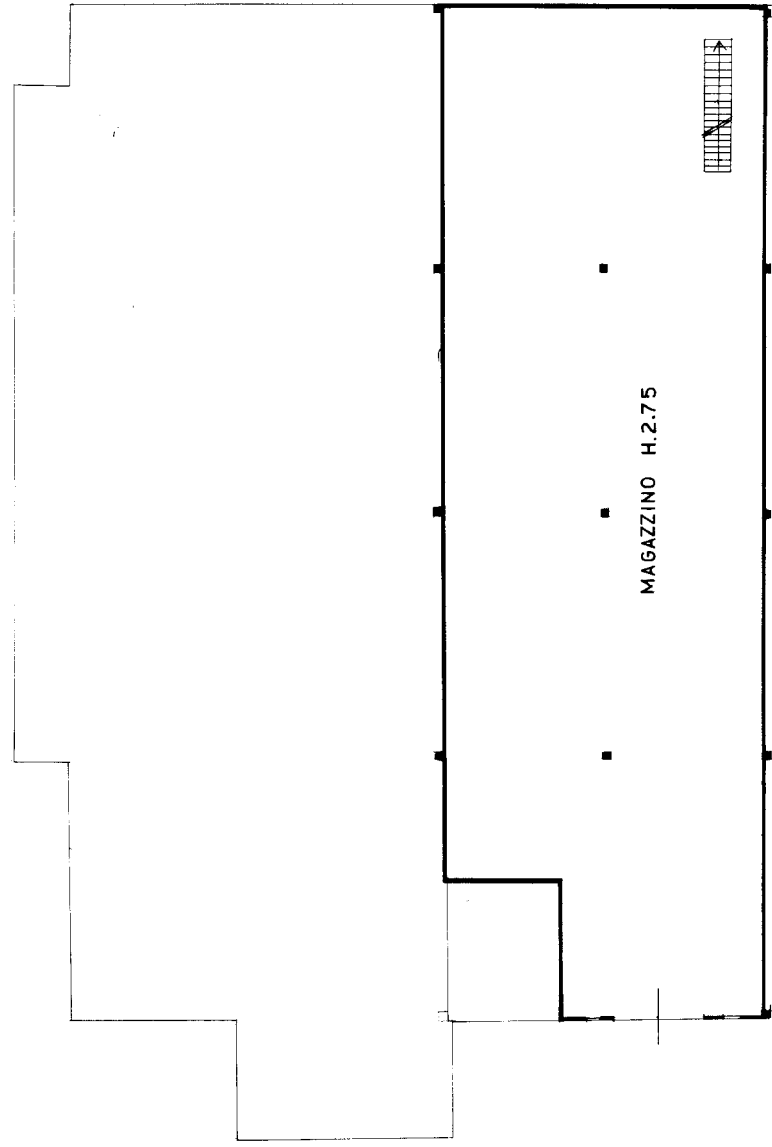
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)



MODULARE  
P. n. 100

Planimetria di u.i.u. in Comune di **CERCIVENTO** via **DI SORBA**

ESTRATTO DI MAPPA  
N.C.T. CERCIVENTO  
RE. 1<sup>a</sup> MAPP. 252



PIANO TERRA

Dichiarazione di N.C.  
 Denuncia di variazione

Completata dal **P.I.E. PITTIN STEHO** (Titolo, cognome e nome)  
 Iscritto all'albo del **Pertini** della provincia di **Udine** Firma **Scaludi**

Identificativi catastali n. **252** sub. **2** man. **0**  
 della particella **252** - Subalterno **092**

RISERVATO ALL'UFFICIO  
 1992

MOD. AN (CEU)  
LIRE  
605

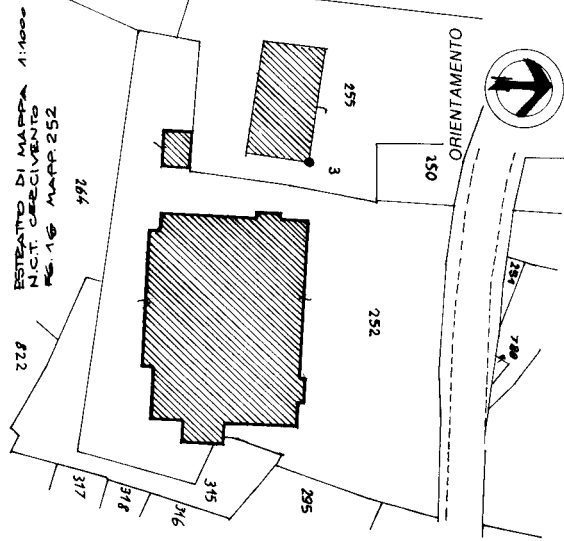
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)



MODULARIO  
F. 107 (mod. 498)

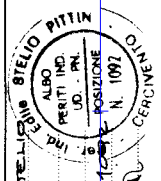
Planimetria di u.i.u. in Comune di CERCIVENTO via DI SOPRA civ. 34/D

DEPOSITO  
H. 4,00



SCALA DI 1:200

RISERVATO ALL'UFFICIO



Compilata dal P.I.E. PITTIN STELLINO (Titolo cognome e nome)  
iscritto all'albo dei Periti della provincia di Cerivento n. 1097  
Firma S. Pittin

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione   
Identificativi catastali:  
F. 46 sub. 3 map. 0  
n. 252 - Particella 252 - Subalterno 3

PIANO TERRA

MODULARIO  
F. 10/1000

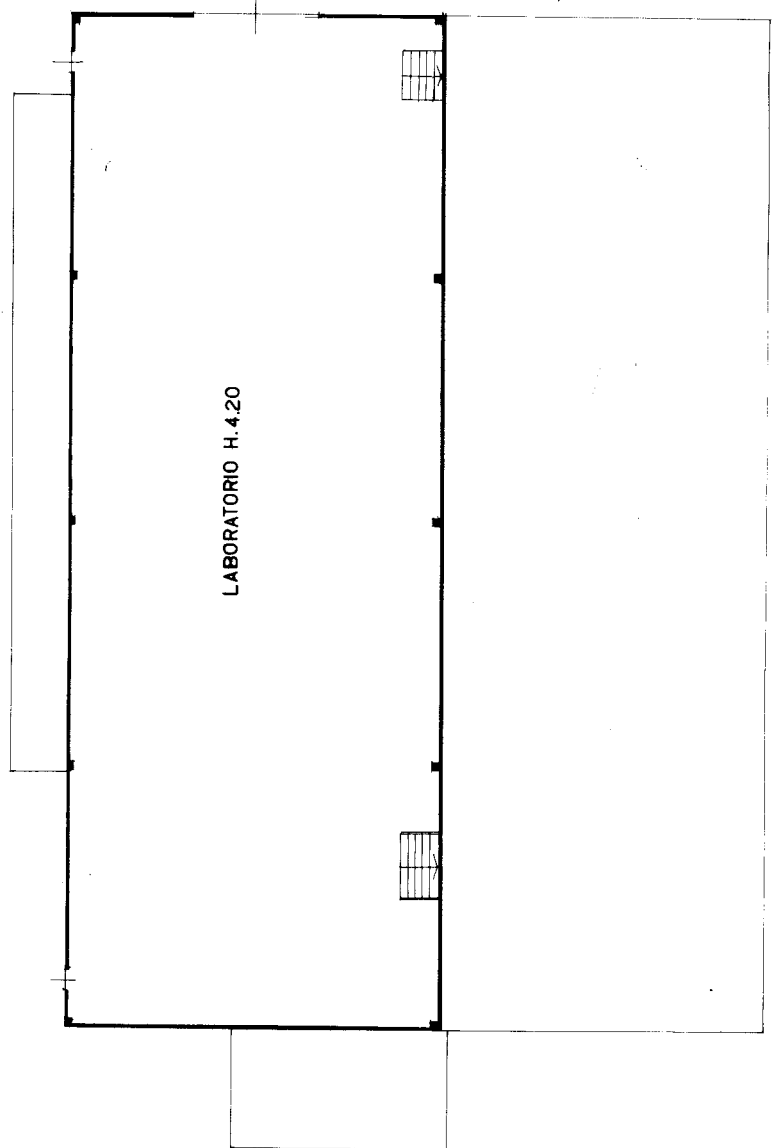


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

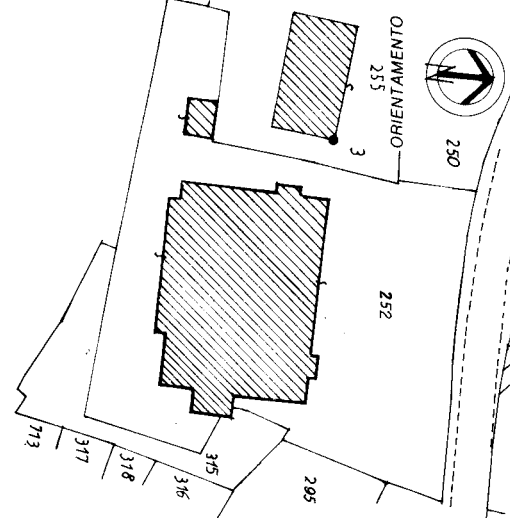
Planimetria di u.i.u. in Comune di **CERCIVENTO** via **DI SOPRA**

MOD. AN / CEU  
LIRE **605**  
CIV. **34/D**

LABORATORIO H. 4.20



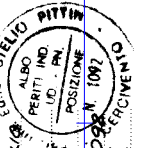
ESTRATTO DI MAPPA  
N.C.T. CERCIVENTO  
FG. 16 MAPPA 252  
1:1000



PIANO TERRA

SCALA DI 1:200

RISERVATO ALL'UFFICIO



Completata da **A.L.E. PITTIN STELLA**  
(Titolo cognome e nome)  
iscritto all'Albo dei **P. Periti**  
della provincia di **Udine** n. **1028**  
Firma **Stella**

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione   
Identificativi catastali

F. **16** sub **4**  
Particella **252** - Subalterno **4**  
data

MOD. AN (CEU)  
LIBRE  
605

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

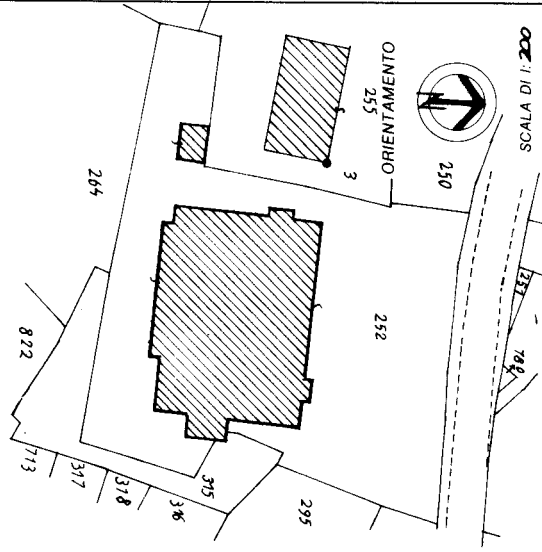


MODULARIO  
Fig. 1000/000

Planimetria di u.i.u. in Comune di **CERCIVENTO** via **DI SOPRA** CIV. **34/D**

DEPOSITO H.2.50

ESTRATTO DI MAPPA  
N.C.T. CERCIVENTO  
FG. 16 MAPP. 252



PIANO TERRA

Dichiarazione di N.C.  
 Denuncia di variazione

Identificativi catastali:  
 F. **16** sub. **5** map. **0**  
 n. **252** - Particella **252** - Subalfeffo **5**

Compilata dal **P.I.E. PITIM STELIO**  
 (Titolo cognome e nome)

Iscritto all'albo de **Periti**  
 della provincia di **Udine** Firma **Stelio**

ALBO PERITI IND. POSIZIONE  
 N. 1097

RISERVATO ALL'USO CIVILE



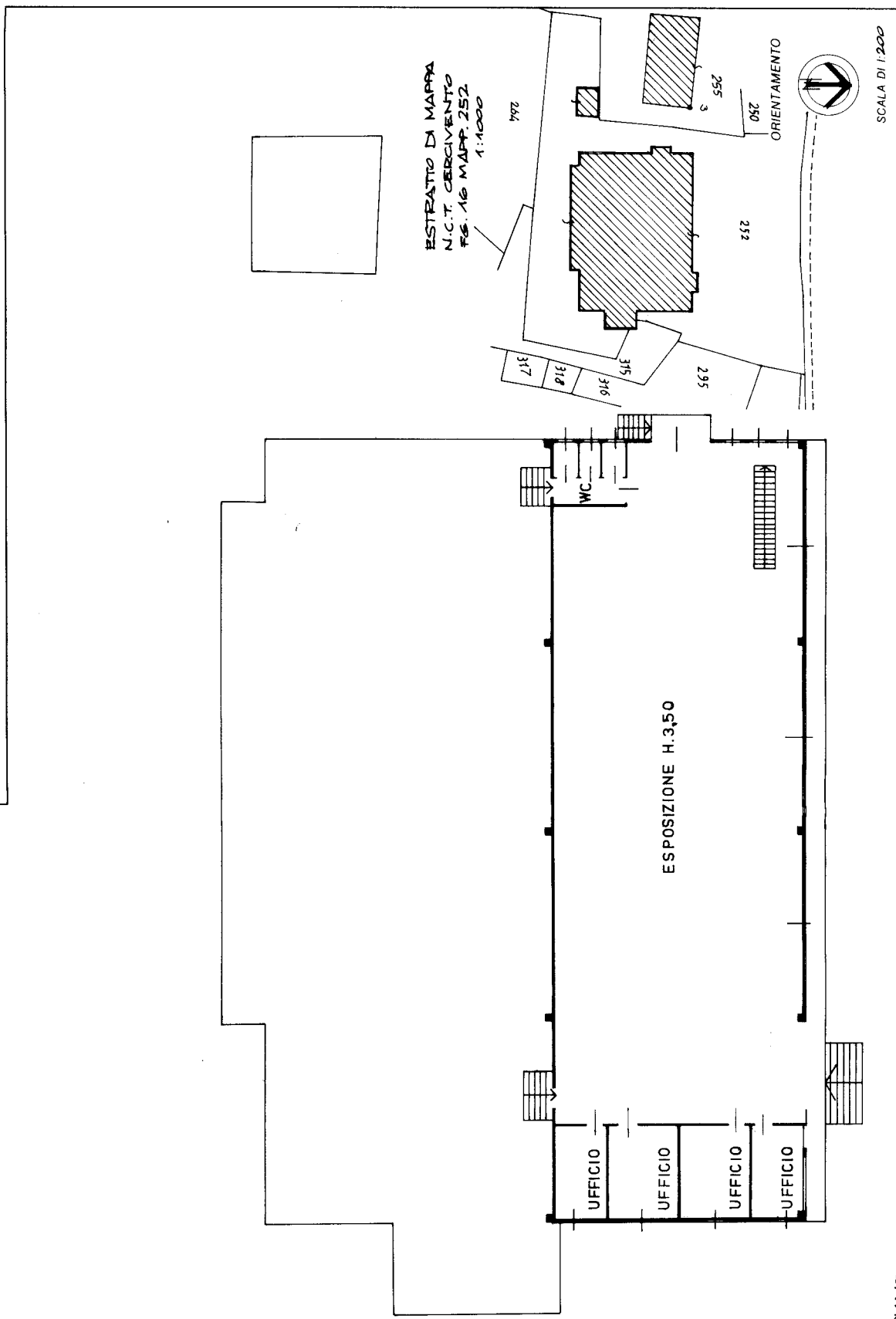
MOD. AN (CEU)  
LIBRE  
605

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)



MODULARIO  
F. 79, art. 248

Planimetria di u.i.u. in Comune di CERCIVENTO via DI SOPRA civ. 34/D



PRIMO PIANO

Compiata dal P.I.E. PITIN STELIO (Titolo, cognome e nome)

Scritto all'Albo de i PERITI della provincia di UDINE N. 1097

Firma [Signature]

Dichiarazione di N.C.  Denuncia di variazione   
 Identificativi catastali 16 sub 6 map 01

F. n. 252 - Particella 252 - Subalterno 6

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/08/2022 - Comune di CERCIVENTO(C494) - < Foglio 16 - VIA GLADEGNE n. 34D Piano

Dichiarazione protocollo n. 000152794 del 07/06/2002

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

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cercivento

Via Gladegne

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 16

Particella: 972

Subalterno:

Compilata da:  
Pittin Stelio

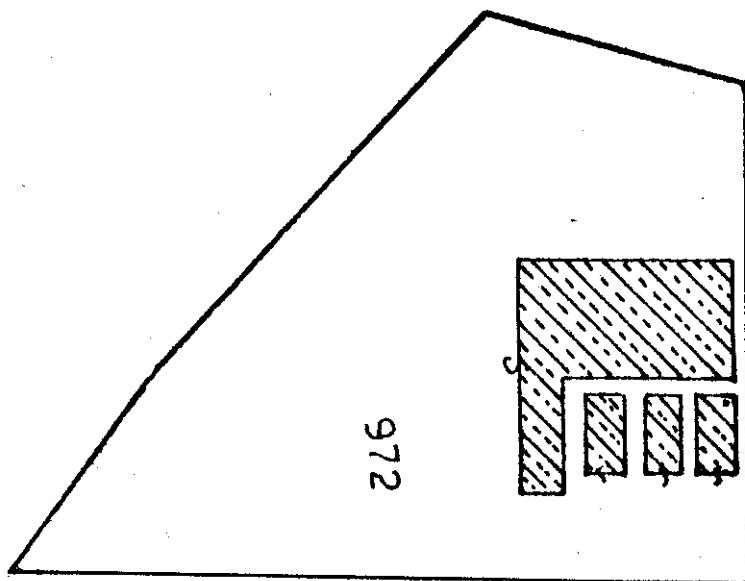
Iscritto all'albo:  
Periti Edili

Prov. Udine

N. 1092

Scheda n. 1

Scala 1:500



PLANIMETRIA

Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. 000152794 del 07/06/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cercivento

Via Gladegne

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 16

Particella: 972

Subalterno:

Compilata da:  
Pittin Stelio

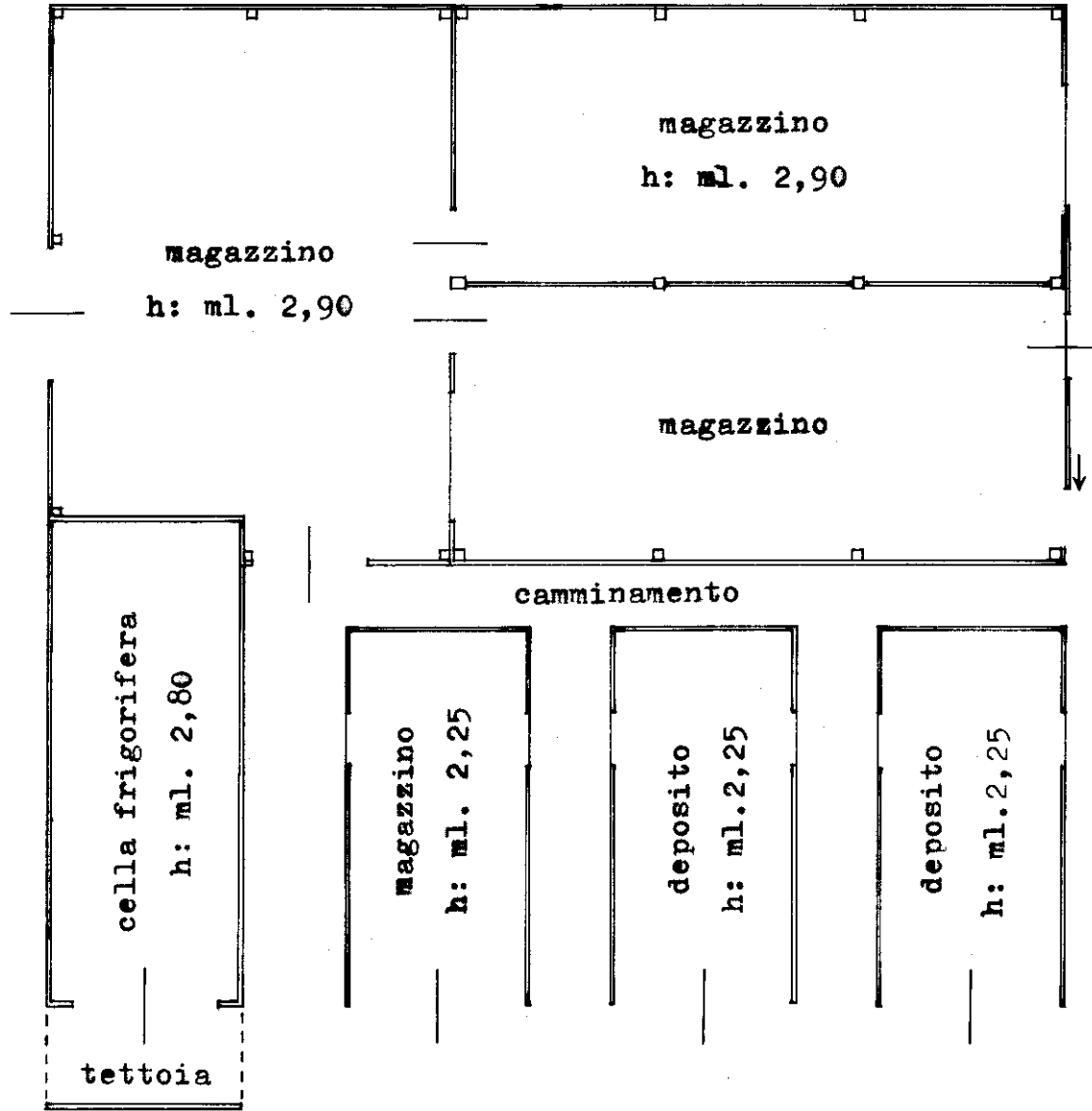
Iscritto all'albo:  
Periti Edili

Prov. Udine

N. 1092

Scheda n. 2

Scala 1:100



PIANTA LOCALI (P.T)

Ultima planimetria in atti