

**FALLIMENTO DELLA SOCIETA' IMIS IMMOBILIARE S.R.L.  
A SOCIO UNICO**

**Iscritto al N.5/2020 del Registro dei Fallimenti**

**Giudice delegato Dott. Alessandro LONGOBARDI**

**Curatore Fallimentare Dott. Giovanni TURAZZA**

**PERIZIA ESTIMATIVA**

**Aggiornamento 22 gennaio 2022 a seguito approvazione Aggiornamento e  
revisione del Piano di gestione del Rischio Alluvioni**

***Terreni ubicati a Villesse (GO), in adiacenza alla SR 351***

**INDICE:**

1. *Incarico*
2. *Metodologia esecutiva incarico*
3. *Identificazione degli immobili oggetto di stima.*
4. *Iscrizioni pregiudizievoli*
  - A. *Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente*
  - B. *Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati a cura e spesa della procedura*
  - C. *Regolarità urbanistica e catastale*
5. *Rilievi tavolari e catastali*
  - A. *Stato tavolare*
  - B. *Stato catasto terreni*
  - C. *Stato catasto urbano*
6. *Caratteristiche posizionali estrinseche ed intrinseche dei lotti*
  - A. *Ubicazione*
  - B. *Infrastrutture*
  - C. *Servizi*
  - D. *Caratteristiche ambientali*
  - E. *Collegamenti*
7. *Normativa urbanistica e regime legale dei suoli*
  - A. *Stralcio norme P.R.G.C.*
  - B. *Stralcio Aggiornamento e revisione del Piano di gestione del Rischio Alluvioni*
8. *Asseverazioni urbanistiche*
  - A. *Provvedimenti urbanistici regolari*
  - B. *Provvedimenti urbanistici in sanatoria*
  - C. *Ulteriori provvedimenti autorizzativi*
  - E. *Conformità legale*
  - F. *Conformità catastale*
9. *Commerciabilità del patrimonio edilizio*
10. *Utilizzazione urbanistica*
11. *Quota del diritto di proprietà assoggettata alla procedura esecutiva*
12. *Possesso dell'immobile*
13. *Vincoli*
14. *Descrizione della proprietà immobiliare*
15. *Calcolo della consistenza per la determinazione del valore commerciale*
16. *Criterio di stima*
17. *Giudizio di stima*
18. *Allegati*

### **1. Incarico**

Quale esperto stimatore, iscritto all'Albo degli Esperti del Tribunale di Gorizia, il Curatore del fallimento in epigrafe, dott. Giovanni Turazza, incaricava il sottoscritto dott. arch. Domenico Laganà, iscritto al n. 83 dell'Ordine degli architetti della Provincia di Gorizia, l'incarico di determinare il più probabile valore di mercato dei terreni in P.T.2108 cc.tt.1°-2°-3° e P.T.2134 c.t.1° del C.C. di Villesse, site in adiacenza della SR n.351 del Comune di Villesse.

### **2. Metodologia esecutiva incarico**

In adempimento al mandato ricevuto, il sottoscritto al fine di reperire i dati di interesse, procedeva all'accesso presso gli uffici Tavolari, Catastali e Comunali, competenti per territorio.

Reperiti i dati necessari all'individuazione dei beni in oggetto, lo scrivente eseguiva il sopralluogo presso i terreni, constatando lo stato di consistenza ed eseguendo un rilievo fotografico di quanto in essere.

L'ispezione dei luoghi consentiva di rilevare tutte le caratteristiche dei beni atte a verificare la loro corrispondenza con quanto eventualmente assentito dai competenti uffici Comunali e quanto denunciato presso gli uffici catastali, rilevando unitamente le condizioni di utilizzo e quant'altro ritenuto di interesse ai fini della presente perizia.

### **3. Identificazione immobili oggetto di stima**

**Diritto:** Intero e pieno diritto di proprietà  
**Indirizzo:** Comune di Villesse (GO), SR n°351  
**Consistenza:** terreni ineditati di complessivi 45'322 mq. catastali, di forma irregolare, posti in aderenza alla SR n°351 e al raccordo autostradale A34 Gorizia- Villesse.

### **4. Iscrizioni pregiudizievoli (vedi allegato "A" – estratti tavolari)**

#### **A. Vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente**

**Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:** nessuna

**Convenzioni matrimoniali:** nessuna

**Provvedimenti di assegnazione della casa coniugale:** nessuno

**Atti d'asservimento urbanistico:** nessuno

**Cessioni di cubatura:** nessuna

**Altre limitazioni d'uso:** *servitù e asservimenti iscritti  
presenza linea a bassa tensione*

**B. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati a cura e spesa della procedura.**

***Ipotecche***

- P.T. 2108 c.t.1°-2° e 3° del C.C. di Villesse

Foglio "C"

Pres. 06.05. 2005 G.N. 786 - P.Principale

Posta 11 – Si intavola ipoteca simultanea a favore della Banca Antonveneta Spa sede Padova per la complessiva somma di euro 1'400'000,00.- di cui Euro 700'000,00.- di capitale e di quant'altro in contratto a peso del 1° e 2° c.t.

Pres. 05.08. 2005 G.N. 1186 - P. Accessoria

Posta 12 – Si intavola ipoteca a favore della Banca Antonveneta Spa sede Padova per la complessiva somma di euro 620'000,00.- di cui Euro 310'000,00.- di capitale e di quant'altro in contratto a peso del 1° e 3° c.t.

Pres. 12.09.2012 G.N. 2215

Posta 14 ad 11 – In base all'atto di consenso e trascrizione di ipoteca not. Zotti dd. 11/09/12 rep.77221, a margine del diritto di ipoteca iscritto sub. G.N. 786/05, si eleva la presente a P. principale e si annota la simultaneità con la P.2134 di Villesse, quale Accessoria.

Pres. 12.09. 2012 G.N. 2216

Posta 15 ad 12 – A margine del diritto di ipoteca iscritto sub G.N.1186/05

- a) si intavola cancellazione del diritto di ipoteca iscritto sub G.N.1186/05 a sollievo del solo 4° c.t.
- b) si cancella l'annotazione di simultaneità con la ec P. Principale 1924 di Villesse
- c) si annota la simultaneità con la P.T.549 di Villesse, quale P.Principale.

P.T. 2134 c.t.1° del C.C. di Villesse

Foglio "C" - Aggravi

Pres. 06.05. 2005 G.N. 786 - P. Accessoria

Posta 2 – Intavolata ipoteca simultanea a favore della Banca Antonveneta Spa sede Padova per la complessiva somma di euro 1'400'000,00.- di cui Euro 700'000,00.- di capitale e di quant'altro in contratto a peso del 1° c.t.

Pres. 12.09.2012 G.N. 2215

Posta 7 ad 2

A margine del diritto di ipoteca iscritto sub G.N.786/05

- a) si cancella l'annotazione di simultaneità con la P. Principale 1924 di Villesse
- b) si annota la simultaneità con la P.T.2108 di Villesse.

**Pignoramenti**

Nessuno

**Sentenze dichiarative di fallimento**

*Alla data del 25 giugno 2020 risulta trascritta la Sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Gorizia dd.28.05.2020 – Fall.05/2020 presso le P.T.549 c.t.4° - P.T.2108 cc.tt. 1°-2° e 3° - P.T.2134 c.t.1°del C.C. di Villesse.*

**C. Regolarità urbanistica e catastale**

**Conformità urbanistica**

*Dalla verifica espletata presso l'ufficio tecnico del Comune di Villesse (GO), non risultano in essere, sulla proprietà in oggetto, pratiche edilizie pendenti.*

**Conformità catastale**

*Non è stata riscontrata alcuna discordanza fra quanto rilevato in loco e la situazione catastale riscontrata all'Agenzia del Territorio – Catasto Terreni*

**5. Rilievi tavolari e catastali**

**A. Stato tavolare** (allegato "A" – estratto tavolare)

Dell'immobile identificato con:

- P.T. 2108 c.t.1° del C.C. di Villesse

Foglio "A" - (prima parte) consistenza

p.c. 714/1 vigneto

p.c. 716/2 arativo

p.c. 719/30 seminativo

- P.T. 2108 c.t.2° del C.C. di Villesse
  - p.c. 704/23 seminativo

- p.c. 717 arativo
- p.c. 704/17 arativo
- p.c. 709/1 seminativo
- p.c. 709/2 seminativo
- p.c. 710/1 arativo
- p.c. 719/6 arativo
- p.c. 719/22 seminativo
- p.c. 719/24 seminativo
- P.T. 2108 c.t.3° del C.C. di Villesse
  - p.c. 716/1 arativo
  - p.c. 719/28 seminativo
  - p.c. 719/26 seminativo

Foglio A - (seconda parte)

---

Foglio "B" - proprietà

Pres. 12.10.2009 G.N. 1460

1 - In base all'atto di vendita dd. 05.10.2009 rep.32554 not. Conte, si intavola il diritto di proprietà del 1°-2° e 3° c.t. a nome di:

IMIS – IMMOBILIARE ISONTINA S.R.L. A SOCIO UNICO con sede in Gradisca d'Isonzo.

Pres. 22.05.2015 G.N. 954

4 - In base all'atto dd. 20.05.2015 not. Caruso, si annota presso il 1°-2° e 3° c.t. il contratto preliminare di vendita a favore di Friulmeccanica S.r.l. con sede a Gradisca d'Isonzo, con definitivo da stipularsi entro il 20/04/2018.

Foglio "C" - Aggravi

Pres. 22.11. 2004 G.N. 1798

Posta 2 – In base alla sentenza del Tribunale di Gorizia n°293/02 dd.17.06.2002 Rep. N° 846/02 ed allegato piano di asservimento, in atti sub. G.T. 1702/04 si intavola il diritto di servitù di acquedotto a favore della p.c. 1662/522 di Piedimonte del Calvario di iscritta proprietà della "Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia – Demanio Idrico" ed a peso della p.c. 704/23 nel tratto fra le lettere v-z.

Pres. 22.11. 2004 G.N. 1806

Posta 8 – In base alla sentenza del Tribunale di Gorizia n°293/02 dd.17.06.2002 Rep. N° 846/02 ed allegato piano di asservimento, in atti sub. G.T. 1702/04 si intavola il diritto di servitù di acquedotto a favore della p.c. 1662/522 di Piedimonte del Calvario di iscritta proprietà della "Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia – Demanio Idrico" ed a peso della p.c. 717 nel tratto fra le lettere g-r.

Pres. 22.11. 2004 G.N. 1807

Posta 9 – In base alla sentenza del Tribunale di Gorizia n°299/02 dd.17.06.2002 Rep. N° 846/02 ed allegato piano di asservimento, in atti sub. G.T. 1702/04 si intavola il diritto di servitù di acquedotto a favore della p.c. 1662/522 di Piedimonte del Calvario di iscritta proprietà della "Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia – Demanio Idrico" ed a peso della p.c. 716/1 nel tratto fra le lettere r-i.

Pres. 22.11. 2004 G.N. 1808

Posta 10 – In base alla sentenza del Tribunale di Gorizia n°293/02 dd.17.06.2002 Rep. N° 846/02 ed allegato piano di asservimento, in atti sub. G.T. 1702/04 si intavola il diritto di servitù di acquedotto a favore della p.c. 1662/522 di Piedimonte del Calvario di iscritta proprietà della "Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia – Demanio Idrico" ed a peso della p.c. 714/1 nel tratto fra le lettere i-l.

Pres. 06.05. 2005 G.N. 786 - P.Principale

Posta 11 – Si intavola ipoteca simultanea a favore della Banca Antonveneta Spa sede Padova per la complessiva somma di euro 1'400'000,00.- di cui Euro 700'000,00.- di capitale e di quant'altro in contratto a peso del 1° e 2° c.t.

Pres. 05.08. 2005 G.N. 1186 - P. Accessoria

Posta 12 – Si intavola ipoteca a favore della Banca Antonveneta Spa sede Padova per la complessiva somma di euro 620'000,00.- di cui Euro 310'000,00.- di capitale e di quant'altro in contratto a peso del 1° e 3° c.t.

Pres. 12.09.2012 G.N. 2215

Posta 14 ad 11 – In base all'atto di consenso e trascrizione di ipoteca not.Zotti dd. 11/09/12 rep.77221, a margine del diritto di ipoteca iscritto sub. G.N. 786/05, si eleva la presente a P. principale e si annota la simultaneità con la P.2134 di Villesse, quale Accessoria.

Pres. 12.09.2012 G.N. 2216

Posta 15 ad 12 – A margine del diritto di ipoteca iscritto sub G.N.1186/05

- d) si intavola cancellazione del diritto di ipoteca iscritto sub G.N.1186/05 a sollievo del solo 4° c.t.
- e) si cancella l'annotazione di simultaneità con la ec P. Principale 1924 di Villesse
- f) si annota la simultaneità con la P.T.549 di Villesse, quale P.Principale.

**P.T. 2134 c.t.1° del C.C. di Villesse**

Foglio "A" - (prima parte) consistenza

p.c. 729/5 seminativi

Foglio A - (seconda parte)

---

Foglio "B" - proprietà

Pres. 17.02.2011 G.T. 185

1 - In base al contratto di compravendita dd. 17.02.2011 rep.34346/21227 not. Fabio Conte, si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1° a nome di:

IMIS – IMMOBILIARE ISONTINA S.R.L. A SOCIO UNICO con sede in Gradisca d'Isonzo.

Foglio "C" - Aggravi

Pres. 06.05.2005 G.N. 786 - P. Accessoria

Posta 2 – Intavolata ipoteca simultanea a favore della Banca Antonveneta Spa sede Padova per la complessiva somma di euro 1'400'000,00.- di cui Euro 700'000,00.- di capitale e di quant'altro in contratto a peso del 1° c.t.

Pres. 12.09.2012 G.N. 2215

Posta 7 ad 2

A margine del diritto di ipoteca iscritto sub G.N.786/05

- c) si cancella l'annotazione di simultaneità con la P. Principale 1924 di Villesse
- d) si annota la simultaneità con la P.T.2108 di Villesse.

**B. Stato Catasto terreni** ( come da visure catasto terreni e copia di mappa allegati)

le pp.cc. allibrate a nome di: IMIS- IMMOBILIARE ISONTINA S.R.L. A SOCIO UNICO con sede a Gradisca d'Isonzo, presentano la seguente consistenza e realtà:

C.C. di Villesse

- p.c. 704/17 – F.M.5 - Qualità Classe: Seminativi - cl.5° - Superf. 3'040 mq.
- p.c. 709/1 – F.M.5 - Qualità Classe: Seminativi - cl.4° - Superf. 237 mq.
- p.c. 709/2 – F.M.5 - Qualità Classe: Seminativi - cl.4° - Superf. 1'909 mq.
- p.c. 719/6 – F.M.5 - Qualità Classe: Seminativi - cl.4° - Superf. 3'660 mq.
- p.c. 704/23 – F.M.5 - Qualità Classe: Seminativi - cl.4° - Superf. 2'727 mq.
- p.c. 717 – F.M.9 - Qualità Classe: Seminativi - cl.4° - Superf. 3'330 mq.
- p.c. 716/1 – F.M.9 - Qualità Classe: Vigneti - cl.2° - Superf. 4'714 mq.
- p.c. 714/1 – F.M.9 - Qualità Classe: Vigneti - cl.2° - Superf. 2'820 mq.
- p.c. 710/1 – F.M.9 - Qualità Classe: Seminativi - cl.4° - Superf. 1'966 mq.
- p.c. 716/2 – F.M.9 - Qualità Classe: Seminativi - cl.4° - Superf. 4'310 mq.
- p.c. 719/26 – F.M.5 - Qualità Classe: Seminativi - cl.4° - Superf. 2'781 mq.
- p.c. 719/24 – F.M.5 - Qualità Classe: Seminativi - cl.4° - Superf. 4'222 mq.
- p.c. 719/28 – F.M.5 - Qualità Classe: Seminativi - cl.4° - Superf. 1'132 mq.
- p.c. 719/30 – F.M.5 - Qualità Classe: Seminativi - cl.4° - Superf. 601 mq.
- p.c. 719/22 – F.M.5 - Qualità Classe: Seminativi - cl.4° - Superf. 3'148 mq.
- p.c. 729/5 – F.M.9 - Qualità Classe: Seminativi - cl.3° - Superf. 4'735 mq.

**C. Stato Catasto Urbano**

Non censite

**6. Caratteristiche posizionali estrinseche ed intrinseche dei lotti**

Il lotto di forma trapezoidale è individuabile nel contesto comunale di Villesse, in posizione periferica, in una zona inedificata con accesso, dalla strada regionale n.351. Il terreno appare coltivato allo stato naturale, privo di recinzioni, in aderenza a terreni di altra proprietà.

La proprietà trova ubicazione tra la SR 351 e l'autostrada A14, all'altezza del casello autostradale. La zona, praticamente inedificata, si inserisce tra il vicino mobilificio e la rampa di accesso al centro commerciale, in aderenza alla SR 351, a vocazione agricola è circondato da terreni coltivati.

Per quanto riguarda le caratteristiche posizionali e intrinseche del lotto questo, di forma trapezoidale, è situato in zona pianeggiante con due lati posti in aderenza con aree inedificate e un lato prospiciente l'autostrada A14.

La distribuzione della proprietà comprende sostanzialmente una concentrazione dei lotti all'interno di uno dei limiti minimi d'intervento identificato con il comparto n.3, fatta eccezione che per la p.c.729/5 che trova localizzazione all'interno del comparto n.2.

L'area, per la sua collocazione urbanistica, non presenta elementi di merito per panoramicità e orientamento.

**A. Ubicazione**



Zona periferica adiacente zona commerciale e aree agricole

**B. Infrastrutture**

Urbanizzazioni primarie e secondarie

**C. Servizi**

Inesistenti

**D. Caratteristiche ambientali**

Nulla da evidenziare

**E. Collegamenti**

Stazione ferroviaria di Gorizia a 8,10 Km – Raccordo Autostrada Villesse 1,00 Km

**7. Normativa urbanistica e regime legale dei suoli comune di Villesse ( Allegato "A10a-A10b" – Certificato di destinazione urbanistica)**

I beni in esecuzione, oggetto della presente relazione di stima, per quanto concerne il Piano Regolatore Generale del comune di Villesse, ricadono rispettivamente entro la *perimetrazione della zona territoriale di seguito descritta: zona omogenea di tipo DH/2 – Zona mista per attività artigianali e commerciali: di progetto*

*1. La z.t.o. DH/2 comprende un ambito ubicato tra la S.R. 351 e il raccordo Autostradale Villesse-Gorizia che per localizzazione si presta per essere utilizzato sia sotto il profilo produttivo, dei servizi che commerciale.*

*2. All'interno della zona il piano si attua attraverso la preventiva approvazione di uno o più P.A.C. nel rispetto dei perimetri individuati nelle tavole di zonizzazione di piano e secondo gli schemi infrastrutturali riportati nella planimetria di specifica allegata alle presenti norme (Pla.1). L'ambito risulta suddiviso in tre comparti edificatori che possono essere attuati attraverso l'approvazione di un unico PAC o tre distinti PAC.*

*3. In tale zona sono ammesse le seguenti destinazioni:*

*a. Servizi;*

*b. Alberghiera;*

*c. Direzionale, per attività amministrative, professionali e le seguenti attività:*

*c1) ricreativa ad esclusione di unità immobiliari destinati a dancing, discoteche, sale singole e multiple cinematografiche e teatrali;*

*c2) sanitaria ed assistenziale;*

*c3) istruzione;*

*c4) ricerca tecnico scientifica,*

*d. Commerciale al dettaglio; limitatamente alle unità immobiliari destinate alla vendita di generi non alimentari a basso impatto, così come definiti dalla lettera e) del comma 1 dell'art. 2 della L.R. 29/2005; ed alle unità immobiliari destinate alla commercializzazione dei prodotti derivanti dalle attività artigianali insediate nell'area e/o ad esse collegati. Sono comprese nella categoria di commercio al dettaglio anche le attività per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.*

*e. Commerciale all'ingrosso;*

*f. Artigianale;*

*g. Servizi e attrezzature collettive.*

*h. Stazioni di servizio carburanti e autolavaggio*

*I Impianti tecnologici.*

*All'interno dei tre comparti sul fronte del perimetro prospiciente l'Autostrada dovrà essere ricavata un'area inedificabile sistemata a vedere con una profondità di 15 mt. Fatto salvo il tratto prospiciente la zona omogenea B dove è minore e le dimensioni sono riportate nella planimetria allegata Pla.1.*

*10. All'interno d quest'area verde dovrà essere realizzato, a cura e spese dei proponenti il comparto edificatorio, un argine in terra con la funzione di mascheramento. Tale argine, a sezione trapezia, dovrà avere un'altezza di 3,00 mt, la base minore di 3,00 mt e sponde con pendenza 2/3. Su tale argine dovranno essere piantumati alberi di alto fusto di essenze autoctone e cespugli ed arbusti di essenze locali al fine di ottenere una efficace barriera di filtro e di mascheramento sistemata a verde.*

*All'interno della zona si dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:*

*a. Il comparto potrà essere realizzato in forma unitaria oppure suddiviso in lotti. Le dimensioni minime dei singoli lotti non potranno essere inferiori a 2.000 mq.*

*b. La progettazione architettonica di ogni singolo comparto dovrà essere unitaria ed i fabbricati, all'interno dei comparti, dovranno presentare le stesse caratteristiche morfologiche e gli stessi materiali di finitura delle facciate*

*c. rapporto di copertura massimo:  $Q = 0,40$  mq/mq, riferito alla superficie fondiaria dei singoli lotti; d. distanza delle costruzioni dai confini dei lotti: confine su fronte strada interno alla zona 10,00 m;– altri confini di proprietà 5,00 m con possibilità di costruzioni a confine solo nei casi– in cui esse vengono previste abbinata a schiera; e. distanza delle costruzioni dalla viabilità esistente: Raccordo Autostradale 30,00 m Strada Regionale 351 20,00 m*

*f. altezza massima delle costruzioni: 9.00 m ad esclusione dei volumi tecnici. Per gli edifici a carattere alberghiero si ammette una deroga all'altezza delle costruzioni fino ad un massimo di 13,00 mt.*

*g. in aggiunta alla fascia verde di mascheramento la superficie da destinare a verde pubblico all'interno di ogni singolo comparto non inferiore al 10% della superficie territoriale dell'intero comparto;*

*h. per le attività, direzionali, commerciali, artigianali ecc. insediate le aree da riservare a parcheggi stanziali e di relazione sono quelle indicate nella tab B;*

*i. i lotti a destinazione commerciale dovranno preferibilmente prospettare verso la S.R. mentre quelli a carattere produttivo nella parte retrostante. In sede di formazione del piano attuativo si dovrà prevedere che gli edifici attestati lungo la S.R*

*17. In assenza del piano attuativo è consentito il solo uso agricolo dei suoli. Per gli edifici esistenti è consentito, oltre agli interventi di manutenzione e restauro, anche interventi di ristrutturazione edilizia, con modifica della destinazione d'uso esistente, purché le medesime rientrino tra quelle di cui al comma 3 del presente articolo.*

Le p.c., sopra indicata, risulta inoltre gravata da vincolo di rispetto dal sedime autostradale e dalla S.R.351 come da art.37 delle N.T.A.

Di cui si stralciano i seguenti punti riporta:

*1. Il P.R.G.C. classifica, nell'apposito relativo elaborato grafico, la rete stradale esistente, di progetto e da ristrutturare come segue:*

- a) Viabilità primaria autostradale;*
- b) Viabilità di proprietà regionale;*
- c) Viabilità di interesse comprensoriale;*
- d) Viabilità interesse comunale (o locale);*
- e) Viabilità di interesse rurale con valore paesaggistico (strade rurali).*

*getto e di quelle per cui ne è prevista la ristrutturazione.*

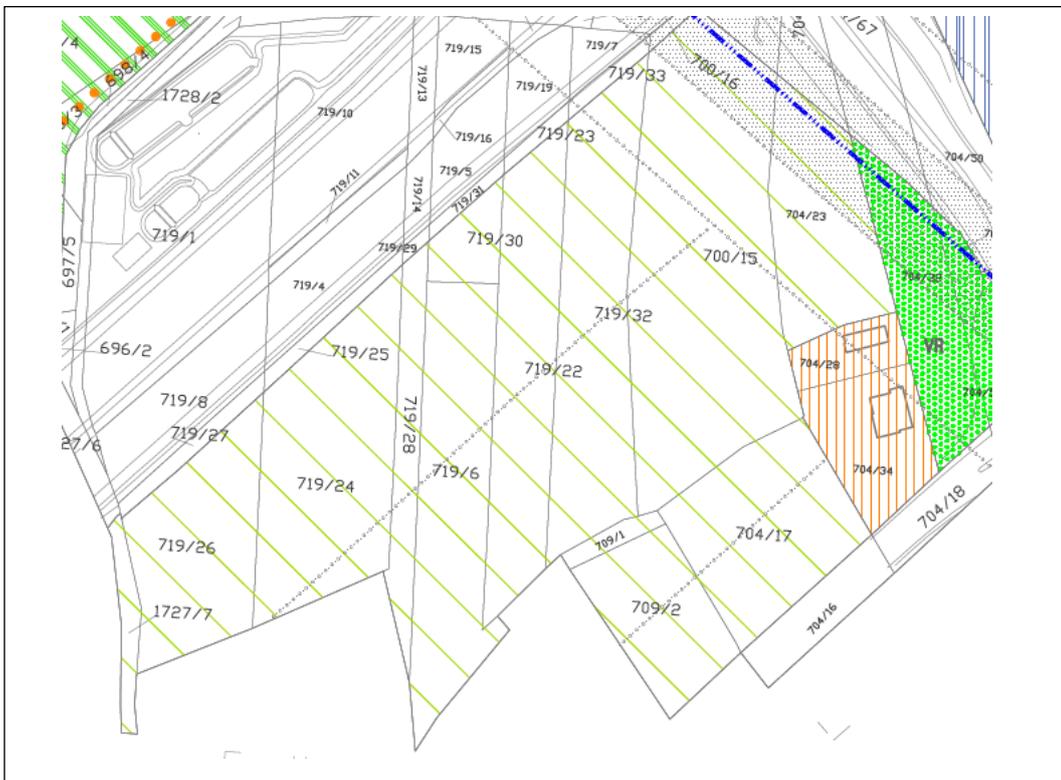
*3. La viabilità presente nel territorio comunale è costituita da:*

- a) Viabilità autostradale: dal tronco dell'autostrada A4 Torino - Trieste e dell'Autostrada A 34 Villesse – Gorizia, per i tratti interni al territorio comunale. Questa viabilità è accessibile mediante rampe di accesso direttamente dal territorio comunale;*
- b) Viabilità di proprietà regionale: dal tronco della S.R. 351 di Cervignano per il tratto interno al territorio comunale*
- c) La Viabilità di interesse comprensoriale rappresentata in cartografia, risulta essere:–Strada Provinciale n° 3 dal limite del territorio comunale di Romans con la rotatoria di innesto alla rete di collegamento con l'autostrada ed il parco commerciale; variante alla Strada Provinciale n° 3 dal limite del territorio comunale di Romans con la rotatoria di smistamento per il parco commerciale.*
- d) Viabilità di interesse locale: per esclusione delle precedenti, tutte le altre strade comunali. Si precisa che nella tavola inerente la viabilità, per i tratti di interesse locale sono individuate anche le strade urbane di collegamento e quelle di quartiere.*
- e) Viabilità rurale di interesse paesaggistico: le strade ed i percorsi che risalgono all'originaria ripartizione fondiaria e che hanno mantenuto caratteristiche di valore ambientale.*

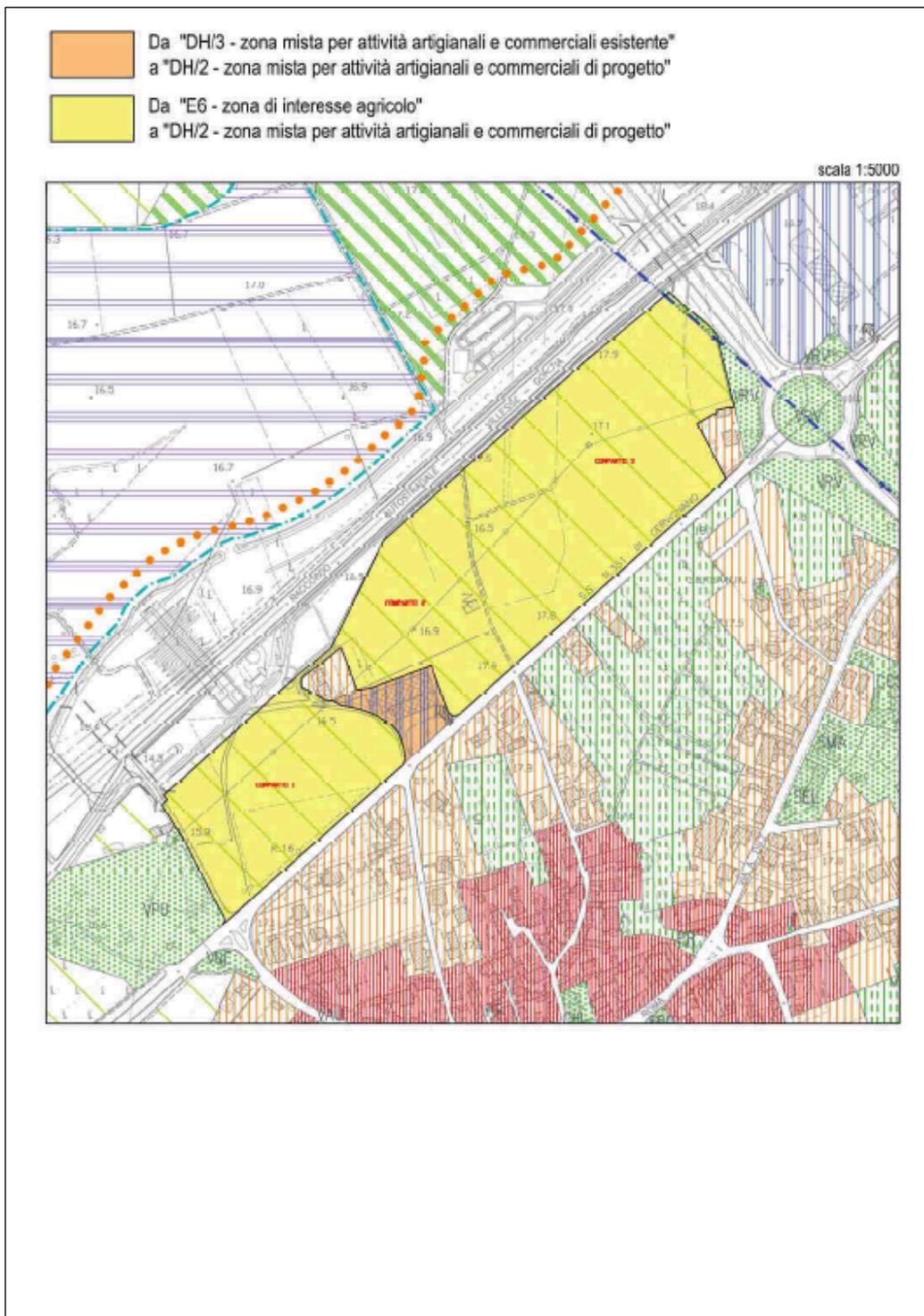




**Stralcio P.R.G.C. Comune di Villesse-vincoli rispetto stradale- F.M.9**



**Stralcio P.R.G.C. Comune di Villesse-vincoli rispetto stradale- F.M.5**



*Stralcio P.R.G.C. Comune di Villesse-aggiornamento variante 1*

L'area ricade inoltre nelle zone a rischio idraulico con prescrizioni relativamente all'edificabilità. In particolare, l'ultimo aggiornamento e revisione del Piano di Gestione del Rischio di alluvioni, relativamente al Distretto delle Alpi Orientali, l'allegato V -Norme tecniche di attuazione, di cui si stralciano alcuni articoli, prescrive quanto segue:

---

*Tecnico estimatore dott.arch.Domenico Laganà con Studio a Gorizia in Via Rossini n.11*

*Telefono e fax 0481/532100 – e-mail: studiolanago@libero.it*

*Iscritto al n°83 dell'Ordine degli Architetti della provincia di Gorizia e all'Albo degli Esperti del Tribunale di Gorizia*

## **ARTICOLO 1 – OGGETTO, CONTENUTI E FINALITÀ DEL PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO ALLUVIONI**

1. Il Piano di gestione del rischio alluvioni (PGRA), nel seguito "Piano", è redatto, adottato e approvato quale stralcio del piano di bacino a scala distrettuale e interessa il territorio della Regione del Veneto e della Regione Autonoma Friuli-Venezia Giulia, nel seguito "Regioni", nonché delle Province autonome di Trento e di Bolzano che provvedono ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo 23 febbraio 2010, n. 49 e nel rispetto del Piano Generale di Utilizzazione delle Acque Pubbliche (PGUAP) di cui al decreto del Presidente della Repubblica 31 agosto 1972, n. 670.

2. Il Piano ha valore di piano territoriale di settore ed è lo strumento conoscitivo, tecnico-operativo e normativo che:

- individua e perimetra le aree a pericolosità idraulica, le zone di attenzione, le aree fluviali, le aree a rischio, pianificando e programmando le azioni e le norme d'uso sulla base delle caratteristiche fisiche e ambientali del territorio interessato;
- coordina la disciplina prevista dagli altri strumenti della pianificazione di bacino presenti nel distretto idrografico delle Alpi Orientali.

3. Il Piano persegue finalità prioritarie di incolumità e di riduzione delle conseguenze negative da fenomeni di pericolosità idraulica ed esercita la propria funzione per tutti gli ambiti territoriali che potrebbero essere affetti da fenomeni alluvionali anche con trasporto solido.

4. Per il perseguimento delle finalità del Piano l'Autorità di bacino distrettuale può emanare direttive che individuano criteri e indirizzi per:

1. **la perimetrazione delle aree a pericolosità idraulica e delle aree a rischio;**
2. **la progettazione e l'attuazione di interventi di difesa per i dissesti idraulici;**
3. **l'attuazione delle norme e dei contenuti del Piano.**

## **ARTICOLO 2 – DEFINIZIONI**

1. Ai fini delle presenti norme si intende per:

- **"vulnerabilità"** propensione di un elemento (persone, edifici, infrastrutture, attività economiche) a subire danneggiamenti in conseguenza delle sollecitazioni indotte da un evento di certa intensità;
- **"pericolosità"** probabilità che un fenomeno di una determinata intensità si verifichi in un certo periodo di tempo e in una data area;

- **“rischio”** probabilità che un fenomeno naturale o indotto dall’attività dell’uomo possa causare effetti dannosi sulla popolazione, gli insediamenti abitativi e produttivi, le infrastrutture o altri beni in un certo periodo di tempo e in una data area;
- **“mitigazione”** intervento o insieme di interventi, strutturali o non strutturali, diretti a ridurre la probabilità di conseguenze negative derivanti da eventi di dissesto idraulico;
- **“area fluviale”** l’area del corso d’acqua morfologicamente riconoscibile o all’interno della quale possono svolgersi processi morfodinamici e di invaso che la caratterizza anche in relazione alla piena di riferimento, nonché l’area delimitata dagli argini di qualsiasi categoria anche se non classificati e/o in attesa di classifica o, in mancanza, da sponde e/o rive naturali o artificiali.

### **ARTICOLO 3 – ELABORATI DEL PIANO**

1. Il Piano è costituito dai seguenti elaborati:

- a. *relazione generale* che definisce il sistema delle conoscenze dei bacini e le metodologie di classificazione utilizzate, illustra i criteri applicativi per la definizione della pericolosità e del rischio idraulico, espone le analisi effettuate, riporta il quadro delle azioni e delle misure strutturali e non strutturali di difesa con l’indicazione dei relativi costi determinati anche in via parametrica;
- b. *cartografia* che rappresenta le aree a pericolosità idraulica, le zone di attenzione, le aree fluviali, le aree a rischio, le altezze idriche;
- c. *normativa di attuazione* che contiene la disciplina da osservare nelle aree a pericolosità idraulica, nelle zone di attenzione, nelle aree fluviali, nelle aree non mappate allo stato delle conoscenze.

### **ARTICOLO 4 – CLASSI DI PERICOLOSITÀ E RISCHIO**

1. Il Piano classifica il territorio esterno alle aree fluviali in funzione delle diverse condizioni di

pericolosità, nonché in funzione delle aree e degli elementi a rischio, nelle seguenti classi:

P3 (pericolosità elevata)

P2 (pericolosità media)

P1 (pericolosità moderata)

R4 (rischio molto elevato)

R3 (rischio elevato)

R2 (rischio medio)

R1 (rischio moderato)

## **ARTICOLO 5 – USO DEL TERRITORIO E CLASSI DI PERICOLOSITÀ E RISCHIO**

1. Le classi di pericolosità e di rischio costituiscono condizioni di riferimento per le attività di trasformazione e uso del territorio.

2. Le classi di rischio costituiscono altresì riferimento per la programmazione degli interventi di mitigazione strutturali o non strutturali e per i piani di emergenza di protezione civile.

3. Le limitazioni e i vincoli posti dal Piano rispondono all'interesse generale di tutela degli ambiti territoriali considerati e di riduzione delle situazioni di rischio e pericolo, non hanno contenuto espropriativo e non comportano corresponsione di indennizzi.

## **ARTICOLO 14 – AREE CLASSIFICATE A PERICOLOSITÀ MODERATA (P1)**

1. Nelle aree classificate a pericolosità moderata P1 possono essere consentiti tutti gli interventi di cui alle aree P3A, P3B, P2 secondo le disposizioni di cui agli articoli 12 e 13, nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia di edifici.

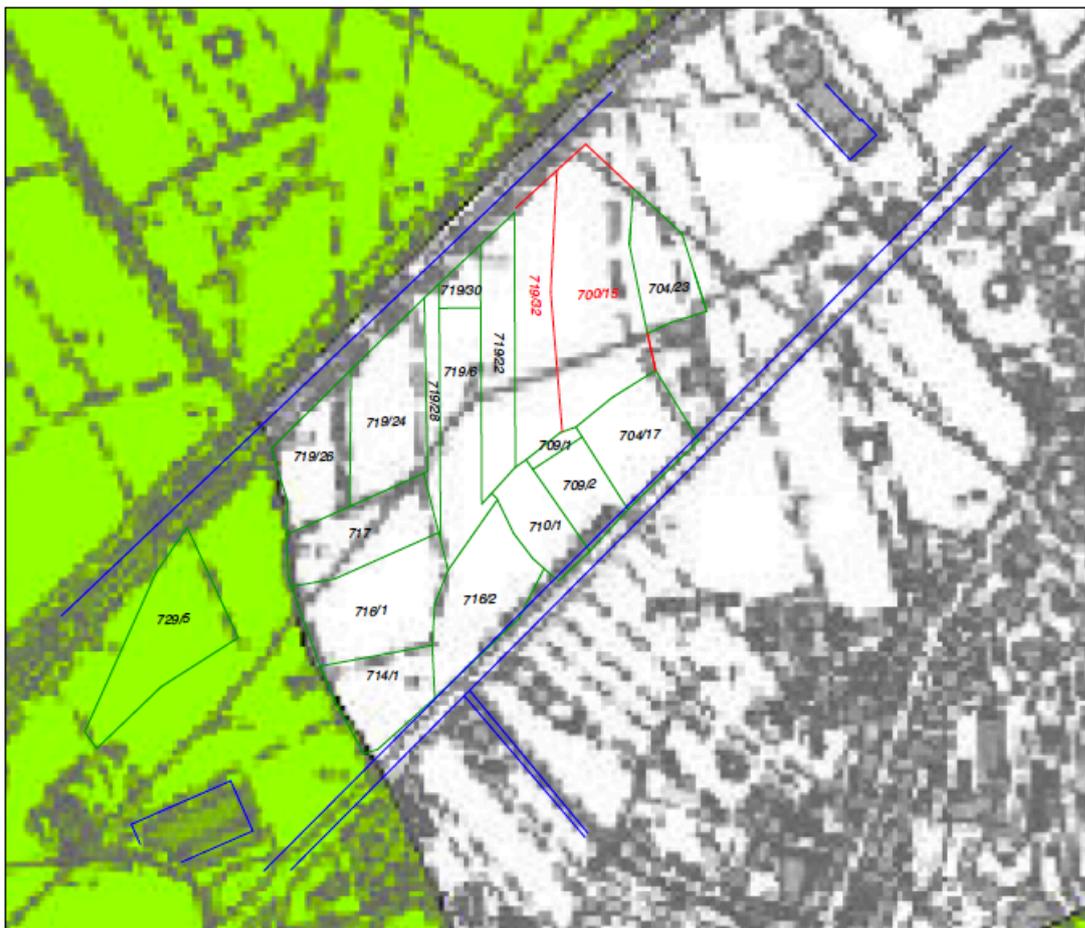
2. L'attuazione degli interventi e delle trasformazioni di natura urbanistica ed edilizia previsti dai piani di assetto e uso del territorio vigenti alla data di adozione del Piano e diversi da quelli di cui agli articoli 12 e 13 e dagli interventi di ristrutturazione edilizia, è subordinata alla verifica della compatibilità idraulica condotta sulla base della scheda tecnica allegata alle presenti norme (**All. A punti 2.1 e 2.2**) solo nel caso in cui sia accertato il superamento del rischio specifico medio R2.

3. Le previsioni contenute nei piani urbanistici attuativi che risultano approvati alla data di adozione del Piano si conformano alla disciplina di cui al comma 2.

4. Tutti gli interventi e le trasformazioni di natura urbanistica ed edilizia che comportano la realizzazione di nuovi edifici, opere pubbliche o di interesse pubblico, infrastrutture, devono in ogni caso essere collocati a una quota di sicurezza idraulica pari ad almeno 0,5 m sopra il piano campagna. Tale quota non si computa ai fini del calcolo delle altezze e dei volumi previsti negli strumenti urbanistici vigenti alla data di adozione del Piano.

Il tutto come meglio descritto nell'ultimo aggiornamento e revisione del Piano di Gestione del Rischio di alluvioni, relativamente al Distretto delle Alpi Orientali, l'allegato V -Norme tecniche di attuazione a cui si rimanda per ogni approfondimento.

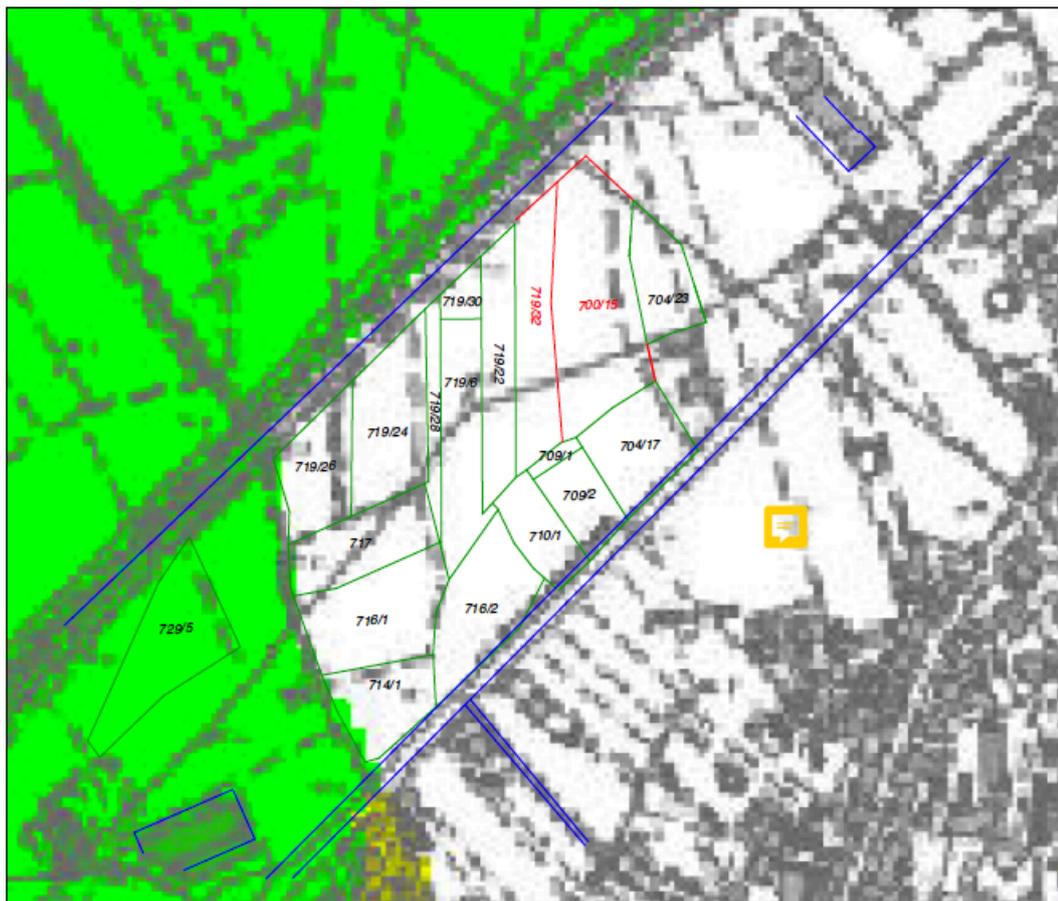
Relativamente ai compendi oggetto della presente relazione, unicamente la p.c.729/5, risulta ricompresa nelle aree classificate a pericolosità idraulica moderata (P1) e a rischio idraulico moderato (R1)



STRALCIO TAVOLA PERICOLOSITA' IDRAULICA - X40-PI  
Localizzazione proprietà

### Classi di pericolosità idraulica

-  F - Area Fluviale
-  P1 - Pericolosità idraulica moderata
-  P2 - Pericolosità idraulica media
-  P3a - Pericolosità idraulica elevata
-  P3b - Pericolosità idraulica elevata
-  Zone di Attenzione



STRALCIO TAVOLA RISCHIO IDRAULICO - X40-RI  
Localizzazione proprietà

### Classi di rischio idraulico

-  Area fluviale
-  Rischio moderato (R1)
-  Rischio medio (R2)
-  Rischio elevato (R3)
-  Rischio molto elevato (R4)

 700/15 p.c. ALTRE PROPRIETA'

C.C. di Villesse F.M.5-9

 700/15 p.c. FALLIMENTO IMIS-IMMOBILIARE SRL

## **8. Asseverazioni Urbanistiche**

La consistenza dei beni in oggetto, di fatto terreno inedificato, non ha riscontrato l'esistenza di atti asseverativi.

### **A. Provvedimenti urbanistici**

Verificato lo stato di fatto ed eseguita la ricerca della documentazione asseverativa presso l'ufficio tecnico del Comune di Villesse, alla luce dei documenti estratti presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Gorizia, si è riscontrato quanto segue:

Trattasi di terreno inedificato su cui non insistono fabbricati e/o autorizzazioni edilizie.

### **B. Provvedimenti urbanistici in sanatoria**

Non riscontrati

### **C. Ulteriori provvedimenti autorizzativi**

Non riscontrati

### **D. Conformità legale**

Il patrimonio edilizio è esistente, stante lo stato di terreno inedificato e l'assenza di asseverazioni urbanistico-edilizie così come riscontrato presso l'ufficio tecnico del Comune di Gonars può considerarsi legale in quanto esiste, allo stato attuale, la triplice conformità tra l'assentito, il realizzato e l'accatastato.

### **E. Conformità catastale**

Nulla da rilevare

## **9. Commerciabilità del patrimonio edilizio**

Il patrimonio edilizio in oggetto, per quanto sopra esposto, risulta legalmente trasferibile

## **10. Utilizzazione urbanistica**

Si allega il certificato di destinazione urbanistica previsto dalle disposizioni di Legge che regolano il trasferimento immobiliare.

## **11. Quota del diritto di proprietà assoggettata alla procedura esecutiva**

Alla procedura fallimentare è assoggettato l'intero e pieno diritto di proprietà del patrimonio edilizio.

## **12. Possesso dell'immobile**

Il complesso edilizio non è utilizzato o ceduto in affitto, ma occupato dalla Società esecutata. Come da dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate rilasciata dall'Ufficio Provinciale di Gorizia, non risultano in atti contratti di locazione o comodato registrati.

## **13. Vincoli**

Vincoli artistici e storici:	nessuno
Vincoli alberghieri	nessuno
Vincoli di inalienabilità	nessuno
Vincoli ed oneri condominiali	nessuno
Vincoli e diritti demaniali	nessuno
Usi civici	nessuno
Altri vincoli	rispetto autostradale e SR fascia di rispetto infrastrutture aereoportuali

Gli immobili in oggetto, come verificato in sede di sopralluogo, non risultano occupati.

La verifica presso la competente Agenzia delle Entrate di Gorizia, come da dichiarazione rilasciata dall'ufficio, ha permesso di verificare l'inesistenza di atti privati e/o contratti di locazione in corso.

## **14. Descrizione della proprietà immobiliare**

La distribuzione della proprietà comprende sostanzialmente una concentrazione di gran parte dei lotti all'interno di uno dei limiti minimi d'intervento identificato con il comparto n.3, fatta eccezione che per la p.c.729/5 che trova localizzazione all'interno del comparto n.2.

Le aree, così suddivise possono identificarsi come segue:

- all'interno del comparto n.3, la gran parte delle singole pp.cc. sono poste in adiacenza a formare un macro lotto di forma irregolare, fa eccezione la p.c.704/23, posta in adiacenza alla rampa di accesso della viabilità al servizio del centro commerciale e di un lotto a destinazione residenziale;
- all'interno del comparto n.2, la p.c.729/5, di forma triangolare, in posizione isolata in adiacenza al sedime autostradale.

L'intero compendio immobiliare ricade nel contesto comunale di Villesse, in posizione periferica, in una zona inedificata con accesso, dalla strada regionale n.351.

Il terreno appare coltivato allo stato naturale, privo di recinzioni, in aderenza a terreni di altra proprietà, attraversato da una linea elettrica.

La proprietà trova ubicazione tra la SR 351 e l'autostrada A14, all'altezza del casello autostradale. La zona, praticamente ineditata, si inserisce tra il vicino mobilificio e la rampa di accesso al centro commerciale, in aderenza alla SR 351, a vocazione agricola è circondato da terreni coltivati.

Per quanto riguarda le caratteristiche posizionali e intrinseche dei lotti si presentano in zona pianeggiante in adiacenza ad altre aree inedificate.

Lungo il bordo stradale, delimitato da una canaletta di scolo, è presente una rada vegetazione spontanea. Il terreno presenta segni di recenti coltivazioni cerealicole.

I terreni in oggetto rientrano all'interno della perimetrazione di due dei tre comparti edificatori, identificato con i n.2 e 3, che compongono l'ambito e che possono essere attuati attraverso l'approvazione di un unico PAC o tre distinti PAC.



Vista p.c. 704/23 adiacente fabbricato residenziale e rampa viabilità centro commerciale



Vista blocco pp.cc adiacenti S.R.51 e strada interpodereale



Vista blocco pp.cc 717-714/1-716/1 adiacenti strada interpodereale



Vista blocco pp.cc comparto n.3 dalla rampa viabilità centro commerciale



Vista p.c.729/5 comparto n.2 dal raccordo autostradale



Vista p.c.729/5 comparto n.2 dal raccordo autostradale

**Riepilogo delle caratteristiche urbanistiche ed edilizie complessive**

Anno di cambio di destinazione d'uso urbanistica da E/6 a DH/2

*con successive delibere Consiliari*

*2014-2018*

**Allacciamenti impiantistici**

Tipologia: energia elettrica - inesistente  
acqua - inesistente

**Impianto fognario**

Tipologia: inesistente

**15. Calcolo consistenza per la determinazione del valore commerciale**

P.T.2108 cc.tt.1°-2°-3° e P.T.2134 c.t.1° del C.C. di Villesse

<b>Identificazione catastale</b>	<b>P.T.</b>	<b>c.t.</b>	<b>Destinazione Urbanistica</b>	<b>Sup. catastale Mq.</b>
p.c. 704/17	2108	2°	DH/2	3'040
p.c. 709/1	2108	2°	DH/2	237
p.c. 709/2	2108	2°	DH/2	1'909
p.c. 719/6	2108	2°	DH/2	3'660

p.c. 704/23	2108	2°	DH/2	2'727
p.c. 717	2108	2°	DH/2	3'330
p.c. 716/1	2108	3°	DH/2	4'714
p.c. 714/1	2108	1°	DH/2	2'820
p.c. 710/1	2108	2°	DH/2	1'966
p.c. 716/2	2108	1°	DH/2	4'310
p.c. 719/26	2108	3°	DH/2	2'781
p.c. 719/24	2108	2°	DH/2	4'222
p.c. 719/28	2108	3°	DH/2	1'132
p.c. 719/30	2108	1°	DH/2	601
p.c. 719/22	2108	2°	DH/2	3'148
p.c. 729/5	2134	1°	DH/2	4'735
<b>Sommano</b>				<b>45'332</b>

*NB. Le superfici sono dedotte dalle visure catastali.*

## **16. Criterio di stima**

Premesse: per l'individuazione del più probabile valore di mercato del bene si procederà con il metodo della stima sintetica comparativa, sulla scorta di dati storici dei prezzi di mercato, applicati in zona, per beni simili.

Si terrà naturalmente conto degli elementi di merito e di demerito come evidenziati nelle descrizioni che precedono, applicando il criterio dell'ordinarietà sia nella scelta dei riferimenti storici, come nel prudente apprezzamento del regime legale dei suoli e relativi vincoli; nonché nella trasformabilità del bene, con particolare riguardo alle capacità e modalità edificatorie dell'area.

Nel procedere nel giudizio estimativo va naturalmente ricordato come la domanda del fattore produttivo, costituito dall'area edificabile, rifletta l'apprezzamento delle caratteristiche posizionali delle quantità di volumi edificabili.

Le prime si identificano nella qualificazione infrastrutturale primaria e secondaria e nel contesto edilizio ed urbanistico;

la seconda, regolata di norma dalla strumentazione urbanistica, ammette tuttavia anche diversi evidenti apprezzamenti della suscettività intrinseca o futura, prevedibile però sulla scorta di elementi certi ed obiettivi.

Nel caso di specie, i valori tengono conto della destinazione urbanistica del lotto, dell'edificabilità *attraverso la preventiva approvazione di uno o più P.A.C., della localizzazione delle singole proprietà rispetto alla delimitazione dei PAC* e dei vincoli di rispetto stradale che gravano sullo stesso, nonché della consistenza del bene rispetto

all'unità minima d'intervento prevista dal vigente P.R.G.C.. Usufruendo dei dati metrici sopra riportati, dedotti dalle visure catastali, al fine della valutazione del compendio immobiliare, si è considerata la superficie lorda complessiva del lotto. Le fonti a cui si è fatto riferimento sono: l'esperienza nello specifico campo, gli Uffici Catastali della locale Agenzia del Territorio con riferimento all'Osservatorio Immobiliare, il Borsino Immobiliare edito dalla F.I.AP. in base alle quotazioni rilevate annualmente, conoscenza/visione di atti di compravendita, informazioni presso Colleghi ed altri esperti del settore.

Tutto ciò premesso, considerati:

- le caratteristiche posizionali estrinseche ed intrinseche delle aree di ubicazione;
- il regime legale dei suoli, la geometria dell'area, nonché la suscettività e modalità edificatoria;
- la dotazione infrastrutturale;
- la zonizzazione di P.R.G.C., si è determinato il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare, così come identificate presso i competenti uffici catastali. Si è poi provveduto, così come richiesto nel verbale di giuramento, a determinare il prezzo dal quale avviare proficuamente una procedura competitiva che determini l'acquisizione della miglior offerta di acquisto secondo le logiche del mercato delle esecuzioni.

## **17. Giudizio di stima**

Tutto ciò premesso, considerati:

- le caratteristiche posizionali estrinseche ed intrinseche dell'area fabbricabile come descritta al cap. 6.1 – 6.2 - 6.3 .
  - il regime legale dei suoli descritto ai punti F dei cap. 6.1 – 6.2 - 6.3, la geometria dell'area, nonché la suscettività edificatoria potenziale;
- la dotazione e lo stato degli allacciamenti alla rete pubblica;
- la destinazione d'uso urbanistica e la consistenza delle singole realtà, nonché lo stato dei luoghi;
- atti o preliminari di compravendita di cui si ritiene di esporre i seguenti riferimenti:

G.N.di rif.	Data documento	Tipologia	Zona urbanistica	Prezzo al mq
1460/2009	05/10/2009	Contratto Compravendita	DH/2	31,50 €/m2
185/2011	17/02/2011	Contratto Compravendita	DH/2	42,00 €/m2
954/15	20/05/2015	Preliminare compravendita	DH/2	54,80 €/m2

- si giunge alle seguenti conclusioni:

Trattasi di terreni inedificati allo stato naturale, su cui non insistono fabbricati, che per la particolare localizzazione all'interno della delimitazione dei lotti minimi d'intervento portano a ritenere opportuno disporre la vendita in due lotti, corrispondenti alla localizzazione delle proprietà rispetto ai limiti urbanistici minimi d'intervento.

In particolare si identificano due lotti come di seguito descritti:

**Lotto 1** – P.T.2134 c.t.1° del C.C. di Villesse

- comprendente la p.c.729/5, posta in posizione isolata all'interno del comparto 2 assumendo un prezzo unitario medio ponderato di 25,00 €/mq, valutato in considerazione della destinazione, consistenza e stato in essere, e di asservimento urbanistico e di rischio alluvione (P1 -R1), zona edificabile con presentazione di P.A.C., lo scrivente Esperto Estimatore, esprime il seguente possibile valore commerciale degli immobili oggetto di esecuzione:

- p.c. 729/5 - Superf. 4'735 mq. x 25,00 €/mq. = **118'375,00.-**

diconsi **Euro centodiciottomilamilatrecentosettantacinque/00.-**

Al valore medio commerciale della proprietà avanti indicato, lo scrivente Esperto, visto lo stato del terreno, le condizioni generali della situazione urbanistica e della situazione della proprietà contermine, ritiene corretto praticare ai beni un abbattimento di valore che tenga conto della modalità di vendita coattiva e conseguente assenza di garanzie. Valore da ritenersi sufficientemente a garanzia di eventuali futuri vizi oggi imprevisi e dal quale avviare proficuamente una procedura competitiva che determini l'acquisizione della migliore offerta di acquisto.

Valore finale compendio immobiliare

nell'interesse della procedura

**€ 95'000.00.-**

diconsi **Euro novantacinquemila/00.-**

**Lotto 2** – P.T.2108 cc.tt.1°-2°-3° del C.C. di Villesse

Comprendente le rimanenti pp.cc. poste in adiacenza a formare un macro lotto di forma irregolare all'interno del comparto n.3, fatta eccezione che per la p.c.704/23, posta in adiacenza alla rampa di accesso della viabilità da servizio del centro commerciale.

<b>Identificazione catastale</b>	<b>P.T.</b>	<b>c.t.</b>	<b>Destinazione Urbanistica</b>	<b>Sup. catastale Mq.</b>
p.c. 704/17	2108	2°	DH/2	3'040
p.c. 709/1	2108	2°	DH/2	237
p.c. 709/2	2108	2°	DH/2	1'909
p.c. 719/6	2108	2°	DH/2	3'660
p.c. 704/23	2108	2°	DH/2	2'727
p.c. 717	2108	2°	DH/2	3'330
p.c. 716/1	2108	3°	DH/2	4'714
p.c. 714/1	2108	1°	DH/2	2'820
p.c. 710/1	2108	2°	DH/2	1'966
p.c. 716/2	2108	1°	DH/2	4'310
p.c. 719/26	2108	3°	DH/2	2'781
p.c. 719/24	2108	2°	DH/2	4'222
p.c. 719/28	2108	3°	DH/2	1'132
p.c. 719/30	2108	1°	DH/2	601
p.c. 719/22	2108	2°	DH/2	3'148
<b>Sommano</b>				<b>40'597</b>

Assumendo un prezzo unitario medio ponderato di 45,00 €/mq, valutato in considerazione della destinazione, consistenza e stato in essere, e di asservimento urbanistico (zona edificabile con presentazione di P.A.C.), lo scrivente Esperto Estimatore, tenuto conto anche del valore di vendita di lotti in aree urbanizzate, riconosciuto per adiacenti proprietà, esprime il seguente possibile valore commerciale degli immobili in oggetto in P.T.2108 cc.tt.1°-2°-3° e P.T.2134 c.t.1° del C.C. di Villesse

- Superf. 40'597 mq. x 45,00 €/mq. = **1'826'865,00.-**

diconsi **Euro unmilioneottocentoventiseimilaottocentosessantacinque/00.-**

Al valore medio commerciale della proprietà avanti indicato, lo scrivente Esperto, visto lo stato del terreno, le condizioni generali della situazione urbanistica e della situazione della proprietà contermine, ritiene corretto praticare ai beni un abbattimento di valore che tenga conto della modalità di vendita coattiva e conseguente assenza di garanzie. Valore da ritenersi sufficientemente a garanzia di eventuali futuri vizi oggi imprevisi e dal quale avviare proficuamente una procedura competitiva che determini l'acquisizione della migliore offerta di acquisto.

Valore finale compendio immobiliare

nell'interesse della procedura

**€ 1'400'000.00.-**

diconsi **Euro unmilionequattrocentomila/00.-**

Con la presente relazione, che si compone di 32 pagine dattiloscritte e degli allegati di seguito elencati, il sottoscritto ritiene di aver assolto il mandato ricevuto e rimane a disposizione per fornire ogni chiarimento si rendesse necessario.

Gorizia, lì 17 febbraio 2022

Il tecnico

dott. arch. Domenico Laganà



ordine  
degli  
architetti  
pianificatori  
paesaggisti e  
conservatori  
della provincia di  
gorizia  
domenico laganà  
sibò sezione A  
numero 83  
architetto

**18. Allegati:**

- A.01 - Copie tomi PP.TT. 2108 – 2134 C.C. di Villesse
- A.02 - Visure tavolare PP.TT. 2108 – 2134 C.C. di Villesse
- A.03 - Visure catasto terreni
- A.04 - Localizzazione proprietà
- A.05 - Stralcio P.R.G.C.
- A.06 - Copie di mappa
- A.07 - Dichiarazione Agenzia delle Entrate
- A.08 - Annotazione tavolare fallimento
- A.09a - Certificato di destinazione urbanistica
- A.09b - Certificato di destinazione urbanistica
- A.10 - Stralcio contratto di compravendita G.N.1460/2009
- A.11 - Stralcio contratto di compravendita G.N.185/2011
- A.12 - Contratto preliminare di compravendita G.N.945/2015