

Valutazione degli IMMOBILI di proprietà della società

1 - **PREMESSA**

La presente valutazione degli immobili viene redatta dal tecnico geom. Marco Peresson di Udine (UD) regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri di Udine al n.2863, a quello dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Udine su incarico del signor ROMANIN GIAN PAOLO nato a Latisana (UD) il 25.03.1966 codice fiscale RMNGPL66C25E473Y in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della società [REDACTED]

LEGENDA

A – PREMESSA, RICHIEDENTE E MANDATO

A.1 – PREMESSA

A.2 – ASSUNZIONI E LIMITI DELLA PERIZIA

A.3 – DEFINIZIONE DI RAPPORTO DI VALUTAZIONE

RAPPORTI IMMOBILIARI

1 – CODROIPO immobile al grezzo

2 – GORIZIA due cantine

3 – LATISANA ufficio e posti macchina

4 – SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO immobile al grezzo in Via Ricostruzione

5 – SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO magazzino in Via Canal n.9

6 – SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO terreni in Via Cipressi

7 – SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO SEDE in Via Canal n.3

8 – SAPPADA fabbricato ex cinema

9 – SAPPADA terreno F.28 pc 277

10 – SAPPADA terreno F.138 pc 169 Borgata Lerpa

11 – STARANZANO appartamento

12 – TRIESTE Via della Tesa autorimesse e negozio al grezzo

13 – TRIESTE Via delle Lodole autorimesse e ufficio

14 – società PARCHEGGIO KRATTEN parcheggi a SAPPADA

15 – società LE DUE GRU terreni a Latisana

B – PRECISAZIONI SU ALCUNI IMMOBILI NON COMMERCIBILI

C – TABELLA DI RIEPILOGO DEI VALORI IMMOBILIARI

gennaio 2020

A – PREMESSA, RICHIEDENTE E MANDATO

A.1 - PREMESSA

Il presente rapporto di valutazione viene redatto dal tecnico geom. Marco Peresson di Udine (UD) regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri di Udine al n.2863, a quello dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Udine su incarico del signor ROMANIN GIAN PAOLO nato a Latisana (UD) il 25.03.1966 codice fiscale RMNGPL66C25E473Y in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della società [REDACTED]

[REDACTED] proprietaria di diversi immobili.

L'incarico affidato è quello di redigere stima sommaria dei BENI IMMOBILI siti in Codroipo, Gorizia, ufficio di Latisana, immobili in Comune di San Michele al Tagliamento sede di Via Canal 3, magazzino di via Canal n.9, negozio al grezzo e terreni in via Cipressa, Sappada n.2 terreni ed immobile adibito a ex cinema, appartamento a Staranzano, immobili a Trieste Via della Tesa e Via delle Lodole fornendo allo scrivente alcune informazioni sugli immobili al fine di poter eseguire la pura e semplice stima senza effettuare controlli presso gli uffici comunali e Conservatoria dei Registri Immobiliari e uffici tavolari.

Coveg S.r.l. - www.coveg.it

A.2 – ASSUNZIONI E LIMITI DELLA PERIZIA

Assunzioni e limiti della perizia:

- sugli immobili sono stati effettuati diversi sopralluoghi a partire dal 13 agosto 2019;
- le visure catastali sono state effettuate prevalentemente ad agosto 2019;
- non sono state effettuate visure presso la Conservatoria dei RR.II. di Udine, Venezia e agli uffici Tavolari competenti in quanto gli immobili, come riferito dalla committenza, sono stati valutati liberi, senza ulteriori vincoli di sorta in essere. Non sono state riportate le ipoteche con Friuladria.
- le superfici degli immobili sono puramente indicative (superfici esterne lorde) e sono state desunte in parte dalle visure catastali e in parte dagli elaborati grafici trasmessi dal committente. Alcune misure di controllo a campione sono state rilevate con distanziometro elettronico Leica Disto5. Si evidenzia che la valutazione finale e l'eventuale vendita è comunque da considerarsi a corpo e non a misura;
- NON sono stati effettuati rilievi celerimetrici per: l'esatta ubicazione degli immobili; per la misurazione delle superfici; per la misurazione dei fabbricati e altezze degli stessi; per la consistenza dei terreni e per l'esatto posizionamento delle eventuali recinzioni dove esistenti. In particolare si evidenzia che i committenti dovranno fornire tutte le garanzie per poter rendere vendibili gli immobili in quanto lo scrivente ha solo evidenziato le principali problematiche;
- i dati riportati in perizia in ordine alla situazione urbanistica sono stati reperiti dai documenti richiamati negli atti di compravendita e nei documenti forniti dalla committenza;
- non sono stati rilevati certificati energetici sull'immobili. Di conseguenza in caso di vendita, sarà da valutare la necessità di far redigere tutti quei certificati che verranno ritenuti utili compresi almeno gli aggiornamenti catastali, rilievi celerimetrici, ecc.;
- non sono state eseguite analisi sui terreni al fine di rilevare l'eventuale presenza di sostanze inquinanti o nocive. Lo scrivente si riserva di integrare la presente perizia in caso emergano da eventuali analisi e campionature sui compendi in oggetto, dei possibili costi di interventi di disinquinamento o disallineamenti rispetto alla situazione catastale.

A.3 – DEFINIZIONE DI RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Si evidenzia che dal Codice per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie la Banca d'Italia definisce:

a – Definizione di rapporto di valutazione

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

b - Valore di mercato

"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."

c - Valore di vendita forzata

- *"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione di valore di mercato."*

- *"La vendita forzata implica un prezzo derivante da una vendita avvenuta in circostanze straordinarie. Generalmente riflette un periodo di commercializzazione inadeguata, durante il quale i beni non sono stati esposti nel mercato a sufficienza."*

- *"Il prezzo di vendita forzata si fa dipendere dal periodo di esposizione correlato alle condizioni soggettive delle parti contraenti, alle condizioni degli immobili e allo svolgimento della trattativa."*

- *"Una vendita immobiliare nell'ambito di una procedura di vendita forzata il valore "è atteso essere minore del prezzo di mercato."*

6

**Immobili in Comune di San
 Michele al Tagliamento
 TERRENO Via Cipressi**



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto fabbricati del Comune di San Michele al Tagliamento Via Cipressi

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Indirizzo
22	440	2	A/5	2	2,5 vani	Totale 52m ² escl. aree sc. 48m ²	€ 55,52	Via dei Cipressi n.12 piano T-1-2
22	441		A/4	4	5 vani	Totale 79m ² escl. aree sc. 79m ²	€ 160,10	Via dei Cipressi n.6 piano T-1
22	445		A/4	1	5 vani	Totale 98m ² escl. aree sc. 98m ²	€ 98,13	Via dei Cipressi n.2 piano T-2
22	444		A/6	2	4,5 vani	Totale 99m ² escl. aree sc. 90m ²	€ 95,29	Via dei Cipressi n.5 piano T-1
22	440	1	A/5	2	5,5 vani	Totale 65m ² escl. aree sc. 56m ²	€ 122,14	Via dei Cipressi n.12 piano T-1-2
22	1503		area urbana		150m ²			Via dei Cipressi n.12 piano T
22	443	1	A/6	2	3,5 vani	Totale 114m ² escl. aree sc. 100m ²	€ 74,11	Via dei Cipressi n.10 piano T-1
22	443	2	A/5	1	3,5 vani		€ 66,88	Via dei Cipressi n.8 piano T-2

Si evidenzia che i sopra citati fabbricati sono stati demoliti e quindi vanno aggiornate le visure catastali.

Catasto terreni del Comune di San Michele al Tagliamento Via Cipressi

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie (m ²)	Superficie		Deduz.	Reddito	
					ha	ca		Dominicale	Agrario
22	434	vigneto	1		2	20	A43	€ 3,37	€ 1,31
22	435	vigneto	1		3	70	A43	€ 5,69	€ 2,20
22	438	vigneto	1		4	80	A43	€ 7,36	€ 2,85
22	439	vigneto	1		1	90	A43	€ 2,91	€ 1,13
22	533	vigneto	1		2	30	A43	€ 3,53	€ 1,37
22	437	semin arbor	1		4	10	A43	€ 4,61	€ 2,54

Le particelle al catasto terreni hanno una superficie catastale di 3190 metri quadri come sotto riportate

Foglio	Particella		Superficie (m ²)
22	434		220
22	435		370
22	438		480
22	439		190
22	533		230
22	437		410
22	440	ENTE URBANO	198
22	441	ENTE URBANO	120
22	445	ENTE URBANO	320
22	444	ENTE URBANO	220
22	1503	ENTE URBANO	150
22	443	ENTE URBANO	210
22	665	ENTE URBANO	52
22	666	ENTE URBANO	20
Sommano			3190 mq

N.B.: senza intestazione ma riportato nell'atto della pc 440
N.B.: senza intestazione ma ricompreso visivamente nella vecchia planimetria della pc 441

Si rileva fin da ora che le particelle 665 e 666 sono prive di intestazione catastale ai fabbricati come da annotazione N.B. e tutte le particelle formano un unico appezzamento di terreno che non comprenderebbe la particella 436 di 370 metri quadri catastali ancora intestata a BIVI Angelo e posta al centro del lotto

Confini rilevabili dalla mappa catastale:

Le particelle, ad esclusione della particella 436 ancora intestata a [REDACTED] formano un unico appezzamento di terreno compreso da Via Cipressi e Via Maria Bazzana verso sud; a nord confinano con le particelle 1140, 1106 e 1233.

Destinazione urbanistica:

In base al certificato di destinazione urbanistica n°93 datato 17 settembre 2019 rilasciato dal Comune di San Michele al Tagliamento le particelle sopra riportate ricadono in base al PRG in zona classificata "sottozona C1" con indice di fabbricabilità fondiaria di 1,00 mc/mq.

Provenienze:

Gli immobili sono pervenuti all'attuale ditta intestataria in forza dei seguenti titoli:

- particelle 437 e 1503 in base all'atto del 22 agosto 2016 repertorio 73025 raccolta 26300 a rogito del Notaio Guido Spanò di San Giuliano;
- particelle 440, 439 e 665 in base all'atto del 11 marzo 2008 repertorio 64656 raccolta 19904 a rogito del Notaio Guido Spanò di San Giuliano;
- particelle 444, 445 e 435 in base all'atto del 29 ottobre 1979 n.27681/12011 a rogito del Notaio Palmegiano di Latisana;

- particelle 441 e 438 in base all'atto del 11 agosto 1997 n.28104/7439 a rogito del Notaio Guido Spanò di San Giuliano;
- particelle 443 ex180 e 434, 533 in base all'atto del 30 dicembre 1996 rep.13649 a rogito del Notaio P. Sirignano di Portogruaro;

Ubicazione:

Il terreno, formato dalle particelle sono richiamate, è posto sul fronte dell'incrocio tra la Via Cipressi e la Via Maria Bazzana, site a nord ovest rispetto il centro di San Michele al Tagliamento.

Vista da google maps:



Pratica di demolizione dei fabbricati

I fabbricati ricadenti nell'area in oggetto sono stati demoliti in base alla Segnalazione Certificata di inizio Attività Prot. n°0004191 del 17.2.2015.

Difformità urbanistiche dell'area

In base a quanto riferito verbalmente dal tecnico dell'ufficio tecnico dell'edilizia privata del Comune di San Michele al Tagliamento durante l'accesso del 27 settembre 2019, è stato evidenziato che:

- l'area in oggetto non può essere utilizzata come deposito di attrezzature edili;
- il piano del terreno risulterebbe rialzato rispetto alla quota originaria e di conseguenza sarebbe da ripristinare la quota originale;
- è da rimuovere la recinzione precaria e realizzare una recinzione nel rispetto delle norme del PRG.

Planimetrie catastali:

Trattandosi di un unico terreno, non dovrebbero essere presenti nessuna planimetria catastale. Di conseguenza, rilevando che attualmente sono ancora esistenti e censite all'urbano con delle categorie catastali le particelle 440 sub.1 e 2, 441, 443 sub.1 e 2, 444, 445, si evidenzia che si dovrà aggiornare dette situazione variandole in aree urbane e aggiornando la mappa catastale sulla quale sono ancora presenti dei fabbricati.

Peraltro sono da aggiornare anche le intestazioni catastali delle visure – vedasi il problema con le particelle 665 e 666 che non hanno alcuna intestazione; la visura della particella 443 sub.1 e 2 riporta l'intestazione della ditta priva di codice fiscale che sarà da aggiungere.

Occupazione:

I terreni sono utilizzati dalla committente come deposito di attrezzatura.

Descrizione

Trattasi di un terreno utilizzato dalla committente come deposito di attrezzatura edile, posto sul fronte dell'incrocio tra la Via Cipressi e la Via Maria Bazzana dalle quali si accede attraverso un cancello.

Detto terreno è parzialmente recintato: con muretto e rete e cancello carraio scorrevole – privo dell'usuale cartello di autorizzazione di passo carraio - sul fronte di Via Maria Bazzana e con una recinzione mobile zincata con basamenti in cls sul fronte di Via Cipressi.

Il terreno in base al PRGC ricade in zona edificabile – vedasi certificato di destinazione urbanistica.

VALUTAZIONE terreni Via Cipressi

Pur avendo un progetto dal Permesso di costruire oramai scaduto, si ritiene di procedere con una valutazione tramite il metodo della trasformazione ovvero deducendo all'ipotetico ricavo dalla vendita tutti i costi per ristrutturare l'immobile.

Tabella dei calcoli del valore di trasformazione.

	Superficie	Valore unitario	Presumibile valore di mercato
Valore di mercato atteso	3190	1.600,00 €	5.104.000,00 €

		Costo di costruzione unitario €/mq	
Costo di costruzione	3190	1.100,00 €	3.509.000,00 €
		Percentuale	
Spese tecniche	3.509.000,00 €	6,00%	210.540,00 €
Spese commercializzazione	5.104.000,00 €	3,00%	153.120,00 €
Spese generali	3.509.000,00 €	2,00%	70.180,00 €
Oneri finanziari	5.104.000,00 €	3,00%	153.120,00 €
Totale costo di costruzione			4.095.960,00 €
Presumibile utile d'impresa	3.509.000,00 €	25,00%	877.250,00 €
Somma del costo di costruzione + utile atteso			4.973.210,00 €
Valore di trasformazione =	Valore di mercato atteso - costi - spese - utile atteso		130.790,00 €
	=		
Coefficiente attualizzazione valori			0,9238 €
saggio di interesse	0,02		
anni	4		0,924
Valore di trasformazione attualizzato			120.829,74 €
Deprezzamento almeno del 40% per ripristino piano terreno abusivo e acquisizione del terreno centrale ancora non intestato alla CELSA			€ 72.000,00

Coveg S.r.l.

www.ingegneri.it

7

**Immobili in Comune di San
Michele al Tagliamento
SEDE di Via Canal n.3**



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto fabbricati del Comune di San Michele al Tagliamento Via Canal n.3

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Indirizzo
24	178	5	A/10	2	19,5 vani	Totale 472m ²	€ 4.330,49	Via Canal n.3 piano T-1
24	178	6	C/2	12	665m ²	Totale 696m ²	€ 995,99	Via Canal n.3 piano T
24	178	7	C/6	9	34m ²	Totale 38m ²	€ 71,99	Via Canal n.3 piano T

I fabbricati risultano edificati sulla particella censita al Catasto dei Terreni nel medesimo comune al Fg. 24 n. 178 Ente Urbano di 1850 metri quadri

Confini rilevabili dalla mappa catastale:

La particella 178 confina a nord con Via G. Garibaldi, a est con Via Canal, a ovest con Via T. Olivelli, a sud con Via a sud con le particelle 182 e 183.

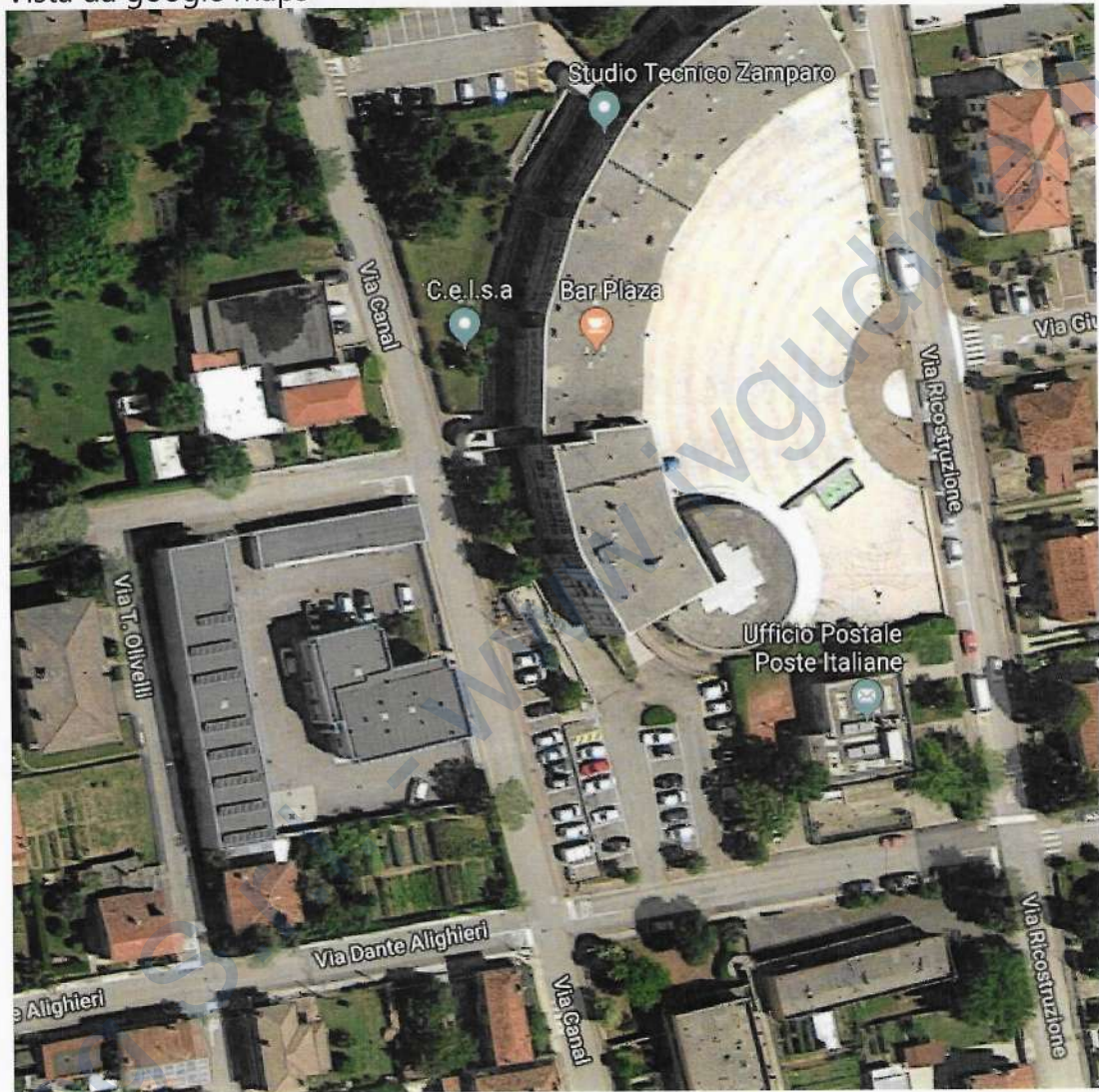
Destinazione urbanistica:

In base al certificato di destinazione urbanistica n°93 datato 17 settembre 2019 rilasciato dal Comune di San Michele al Tagliamento la particella 178 del F.24 ricade in base al PRG in zona classificata "sottozona C1" con indice di fabbricabilità fondiaria di 1,00 mc/mq.

Ubicazione:

Il magazzino è ubicato in Comune di San Michele al Tagliamento Via Canal n.3, poco distante da centro del paese.

Vista da google maps



Edificazione:

Sull'immobile della sede è stato rilasciato il certificato di agibilità in data 31 dicembre 2007 Prot. 565 Pratica 91/0 Concessione 00091/0/06 del 17.1.2003 e varianti n.00091/V1/06 del 24.1.2006 e n.00091/V2/06 depositata in data 30.5.2006 Licenza n. 6009.

Gli uffici sono stati oggetto del rilascio della Concessione per l'esecuzione di opere edili n.91 Prot. n.14219 con seduta della Commissione Edilizia n.735 in data 21.7.1983 e successiva abitabilità N. 4212 ED. 91 del 6 luglio 1987.

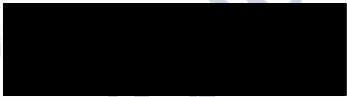
Precedentemente vi era una pratica di Polizia Edilizia N.91 presentata il 31.8.1951 con ultimazione lavori del 20.7.1952 e, sopralluogo ufficiale sanitario del 18.2.1964 e Permesso di Abitabilità del 26.2.1964 N.993.

Planimetria catastale:

Non è stato possibile reperire attraverso l'usuale sistema on line le planimetrie catastali in quanto l'intestazione catastale risulta errata – Cooperativa edile di S. Michele al Tagliamento – ed è soprattutto priva di codice fiscale.

E' necessario regolarizzare la situazione catastale e verificare le planimetrie catastali con la situazione dei luoghi.

Occupazione:

L'immobile costituisce di fatto la sede della 

Descrizione

Trattasi di un compendio immobiliare realizzato da un fabbricato principale adibito ad uffici sul fronte di Via Canal n.3 e dei magazzini posti a confine di Via T. Olivelli e Via G. Garibaldi con accesso dalla corte interna.

L'accesso al compendio immobiliare avviene attraverso un cancello pedonale o attraverso un cancello carrabile posti su Via Canal. E' presente un altro accesso carrabile da Via g. Garibaldi.

Il fabbricato destinato ad uffici è sviluppato al piano terra e primo piano per una superficie lorda di circa 472 metri quadri.

Dall'elaborato grafico fornito dalla committente il piano terra è costituito da ingresso, sala riunioni, disimpegno, servizio, archivio, altro disimpegno, sala server, sala assemblee, n.2 uffici, segreteria, altro disimpegno, ripostiglio, sala centrale termica.

Dalle scale interne si sale al primo piano dove vi sono n.5 uffici, sala riunioni, sala copie, ufficio amministrativo, ufficio tecnico, servizio.

Le principali finiture degli uffici sono: pavimentazione in piastrelle, pareti intonacate e tinteggiate ad esclusione delle usuali porzioni dei servizi che presentano le pareti parzialmente rivestite da piastrelle. La zona dell'ingresso presenta un controsoffitto.

Le finestre si presentano prevalentemente con un telaio metallico e avvolgibili al primo piano.

Il riscaldamento avviene sia attraverso gli usuali radiatori che attraverso dei ventilconvettori. Sono presenti degli split per il condizionamento.

Staccati dal corpo uffici ci sono due fabbricati adibiti principalmente a magazzino.

Il primo magazzino è sviluppato su due piani con una rampa di scale al centro. Una parte del piano terra è destinata a box degli automezzi. Al primo piano il magazzino presenta un accesso attraverso un portone di tipo sezionale.

La pavimentazione è in cemento liscio, alcune tamponature sono in blocchi o cemento. E' presente l'impianto elettrico.

Sulla copertura piana si rilevano dei pannelli fotovoltaici che dalle informazioni hanno una capacità di circa 10kw.

Il secondo fabbricato adibito a magazzino è sviluppato solo al piano terra. Le finiture sono pressoché simili al magazzino su due piani ad esclusione del deposito e dei servizi che sono piastrellati. Il magazzino è dotato di 4 portoni.

Il piazzale e l'area di manovra sono prevalentemente asfaltati ad esclusione di una parte in cemento in prossimità del distributore di carburante.

VALUTAZIONE IMMOBILI

Superficie commerciale uffici

UFFICI Sub. 5	DESTINAZIONE PRINCIPALE	Sup. in mq SEL del tutto indicative	coefficienti mercantili in base consistenze OMI	Indicativa superficie commerciale in mq
Piano terra + piano 1°	uffici	472	1,00	472
SUPERFICIE COMMERCIALE in arrotondamento				472

Superficie commerciale magazzini

MAGAZZINI Sub. 6 + Sub.7	DESTINAZIONE PRINCIPALE	Sup. in mq SEL del tutto indicative	coefficienti mercantili in base consistenze OMI	Indicativa superficie commerciale in mq
Piano terra	magazzino	330	1,00	330
Piano terra	magazzino/deposito	139	1,00	139
Primo piano	magazzino	330	0,66	217,8
SUPERFICIE COMMERCIALE in arrotondamento				686,8 mq

TABELLE VALUTAZIONE

UFFICI	Prezzo richiesto (€/mese)	Superficie commerciale dichiarata (mq)	Prezzo medio (€/mq) mese	Zona di riferimento				Valore unitario medio corretto (€/mq)
					posizione	dimensioni	vetustà dotazioni	
Comparabile 1	€ 300.000,00	358	837,99	Latisana	-5,0%	0,0%	0,0%	€ 796,09
Comparabile 2	€ 145.000,00	170	852,94	Fossalta di Portogruaro	-5,0%	5,0%	5,0%	€ 895,59
Comparabile 3	€ 101.720,00	121	840,66	San Michele	0,0%	-5,0%	0,0%	€ 798,63
Media semplice €/m²								€ 830,10
Deprezzamento prudenziale per la differenza tra una proposta di vendita ed una compravendita -35%								€ 540,00
Superficie commerciale								472,0
Probabile valore di mercato UFFICI								€ 255.000,00

MAGAZZINO	Prezzo richiesto (€/mese)	Superficie commerciale dichiarata (mq)	Prezzo medio (€/mq) mese	Zona di riferimento				Valore unitario medio corretto (€/mq)
					posizione	dimensioni	vetustà dotazioni	
Comparabile 1	€ 280.000,00	1.100	254,55	Fossalta di Portogruaro	-5,0%	5,0%	0,0%	€ 254,55
Comparabile 2	€ 180.000,00	580	310,34	Precenico	0,0%	0,0%	0,0%	€ 310,34
Comparabile 3	€ 750.000,00	2.143	349,98	Portogruaro	0,0%	0,0%	0,0%	€ 349,98
Media semplice €/m²								€ 304,96
Deprezzamento prudenziale per la differenza tra una proposta di vendita ed una compravendita -35%								€ 197,00
Superficie commerciale								686,8
Probabile valore di mercato del MAGAZZINO in arrotondamento								€ 135.000,00
Probabile valore dell'impianto fotovoltaico da 10 Kw tenuto conto un deprezzamento di tipo lineare								€ 5.000,00
Probabile valore del magazzino della SEDE di Via Canal n.3								€ 140.000,00

SOMMANO € 395.000,00 per la SEDE di Via Canal n.3

15

**Immobilabile in Comune di
LATISANA**

terreno

terreno edificabile sito sul fronte di
Via Viola tra l'abitato di Latisana e
la frazione di Latisanotta.



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto terreni del Comune di LATISANA

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie (m ²)			Reddito	
				ha	are	ca	Dominicale	Agrario
2	584	Seminativo	1		16	70	€ 15,70	€ 9,49
2	588	Seminativo	1		18	70	€ 17,58	€ 10,62
2	587	Seminativo	1		15	70	€ 14,76	€ 8,92
2	352	Seminativo	1		16	30	€ 15,32	€ 9,26

Confini catastali

Particella 584: a nord particella 585; a ovest particelle 589 e 588; a sud particella 352; a est particella senza numerazione.

Particella 588: a nord particella 589; a ovest Via Viola; a sud particella 587; a est particelle 352 e 584.

Particella 587: a nord particella 588; a ovest Via Viola; a sud particella senza numerazione; a est particella 352.

Particella 352: a nord particella 584; a ovest particelle 588 e 587; a sud e a est particella senza numerazione.

Provenienze:

Atto di compravendita del 12.12.2000 rep. 11354 a rogito de Notaio Cortellazzo Roberto di San Michele al Tagliamento.

Ubicazione:

Trattasi di un appezzamento di terreno edificabile sito sul fronte di Via Viola tra l'abitato di Latisana e la frazione di Latisanotta.

Vista aerea con sovrapposizione della mappa catastale:



Destinazione urbanistica:

In base al certificato di destinazione urbanistica nProtocollo n.0032855 del 10.09.2019 datato 09 settembre 2019 il terreno identificato in LATISANA **Foglio 2 particelle 587-352** ricadono in zona **"C1 residenziale di espansione di nuovo impianto con sovrastante viabilità di progetto"**;

il terreno identificato in LATISANA **Foglio 2 particelle 584-588** ricadono in zona **"C1 residenziale di espansione di nuovo impianto"**.

Descrizione

Trattasi di un appezzamento di terreno edificabile sito sul fronte di Via Viola tra l'abitato di Latisana e la frazione di Latisanotta.

Detto terreno è un unico appezzamento pianeggiante formato dalle particelle 587, 588, 352, 584 dalla forma pressoché regolari.

Il terreno confina la pubblica Via Viola e attualmente non risulta coltivato.



VALUTAZIONE

Pur tenendo in considerazione che l'appezzamento di terreno ha una superficie catastale di 6740 metri quadri ricadenti i base al Piano Regolatore Generale Comunale prevalentemente in zona edificabile C1 con indice di fabbricabilità di 0,70 mc/mq, lo scrivente, prendendo atto che il terreno è ancora da lottizzare, propone un prezzo unitario rinvenuto da una ricerca di mercato e tenuto anche in considerazione i valori delle aree edificabili proposte dal Comune di Latisana di €/mq 20,00 x la superficie catastale di 6740 metri quadri = in arrotondamento in diminuzione € 130.000,00.

In base ai calcoli il presumibile valore dei terreni risulta di € 130.000,00.

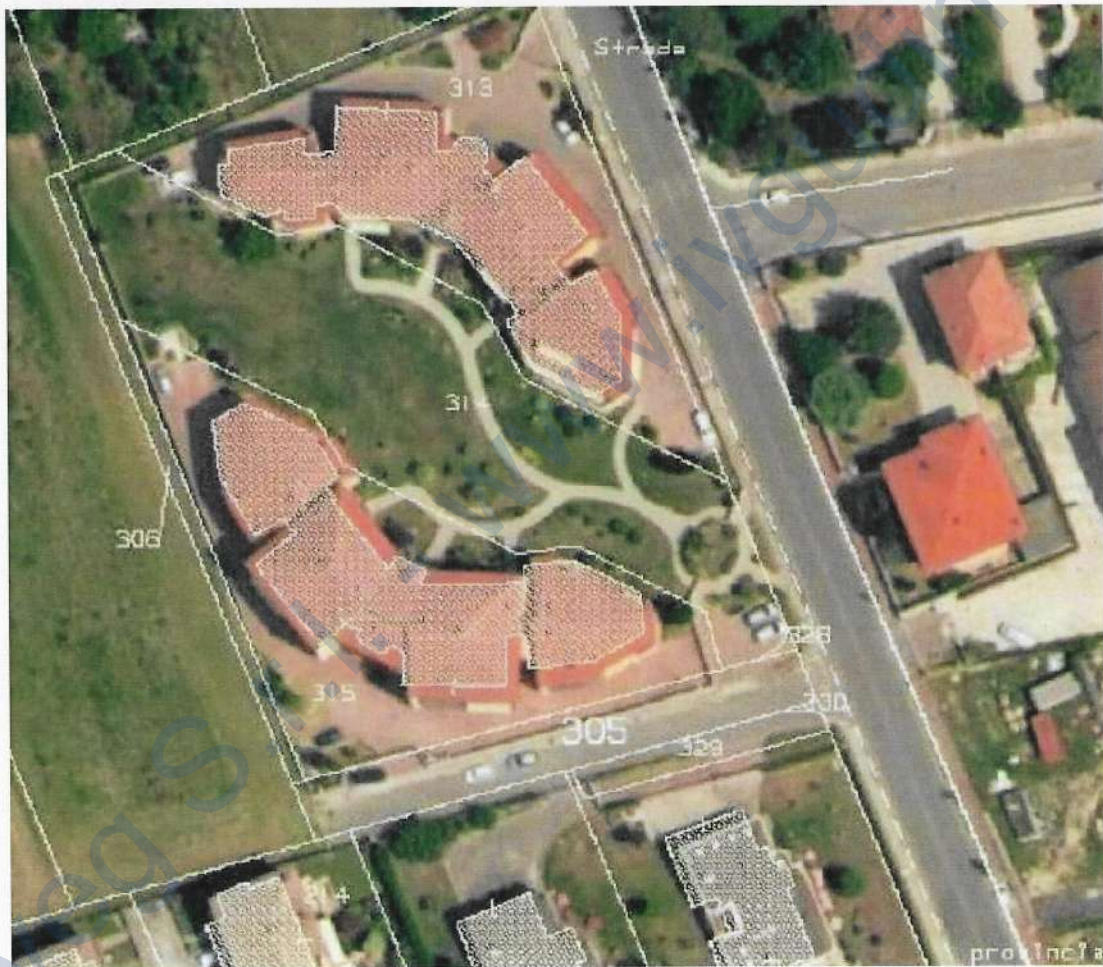
NOTA: immobili privi di valore in Latisana

Vicino hai terreni oggetto di valutazione sussistono dei terreni adibiti a strada che non hanno alcun valore commerciale e devono essere oggetto di cessione gratuita.

Foglio 5 particella 305 di 530 m²

Foglio 5 particella 306 di 115 m²

Foglio 5 particella 328 di 5 m²



Rg 76 / 2020

TRIBUNALE DI UDINE
UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE
DI UDINE

VERBALE DI GIURAMENTO DI PERIZIA



L'anno 2020 il giorno 01 del mese di gennaio avanti al
funzionario giudiziario il geom. Marco Peresson nato a
Udine il 24.09.1969 C.F.:PRSMRC69P24L483X residente a Pasion di Prato
via Latisana n.22 e con studio in Udine via Anton Lazzaro Moro n.51
identificato con C.I.: AU 5830044 rilasciata dal Sindaco di Pasion di Prato
il 03.12.2013, chiede di prestare il giuramento dell'allegata perizia su
incarico del signor ROMANIN GIAN PAOLO nato a Latisana (UD) il
25.03.1966 codice fiscale RMNGPL66C25E473Y in qualità di Presidente
del Consiglio di Amministrazione della [redacted]

Il Signor IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Luisa VENDRAME

previe le ammonizioni di legge, invita il perito al giuramento di rito, che
egli presta ripetendo:

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

Letto, confermato e sottoscritto.

Peresson Marco

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Luisa VENDRAME



MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
€16,00
SEDICI/00

genzia entrate

D1008521 00007A18 W0H8K001
00578353 10/12/2019 10:05:00
4578-00010 F133CF0EE1EDE71A
IDENTIFICATIVO : 01191050114041

0 1 19 105011 404 1



MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
€16,00
SEDICI/00

genzia entrate

D1008521 00007A18 W0H8K001
00578360 10/12/2019 10:06:00
4578-00010 C857A2F1D5937A66
IDENTIFICATIVO : 01191050113973

0 1 19 105011 397 3



MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
€16,00
SEDICI/00

genzia entrate

D1001647 000028EA W04MH001
01356487 03/01/2020 11:19:00
4578-00088 5F60CAF1979E88B0
IDENTIFICATIVO : 01190859412710

0 1 19 085941 271 0



MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
€16,00
SEDICI/00

genzia entrate

D1008521 00007A18 W0H8K001
00578354 10/12/2019 10:05:00
4578-00010 F48F4554EF6A10DC
IDENTIFICATIVO : 01191050114030

0 1 19 105011 403 0



MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
€16,00
SEDICI/00

genzia entrate

D1008521 00007A18 W0H8K001
00578361 10/12/2019 10:06:00
4578-00010 EBED724E5A562731
IDENTIFICATIVO : 01191050113962

0 1 19 105011 396 2



MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
€16,00
SEDICI/00

genzia entrate

D1001647 000028EA W04MH001
01356481 03/01/2020 11:19:00
4578-00088 778FE953F8849C80
IDENTIFICATIVO : 01190859412721

0 1 19 085941 272 1



MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
€16,00
SEDICI/00

genzia entrate

D1008521 00007A18 W0H8K001
00578355 10/12/2019 10:05:00
4578-00010 EFD3F6E651E6511D
IDENTIFICATIVO : 01191050114029

0 1 19 105011 402 9



MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
€16,00
SEDICI/00

genzia entrate

D1008521 00007A18 W0H8K001
00578362 10/12/2019 10:06:00
4578-00010 651E5E6F5C8871B
IDENTIFICATIVO : 01191050113951

0 1 19 105011 395 1



MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
€16,00
SEDICI/00

genzia entrate

D1001647 000028EA W04MH001
01356480 03/01/2020 11:18:00
4578-00088 C0139073457E1ABZ
IDENTIFICATIVO : 01190859412734

0 1 19 085941 273 4



MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
€16,00
SEDICI/00

genzia entrate

D1008521 00007A18 W0H8K001
00578356 10/12/2019 10:05:00
4578-00010 2A92DECC3123F9ED
IDENTIFICATIVO : 01191050114018

0 1 19 105011 401 8



MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
€16,00
SEDICI/00

genzia entrate

D1008521 00007A18 W0H8K001
00578363 10/12/2019 10:06:00
4578-00010 89600A087EFAFB
IDENTIFICATIVO : 01191050113940

0 1 19 105011 394 0



MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
€16,00
SEDICI/00

genzia entrate

D1001647 000028EA W04MH001
01356479 03/01/2020 11:18:00
4578-00088 F58CAD8BC015278A
IDENTIFICATIVO : 01190859412745

0 1 19 085941 274 5



MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
€16,00
SEDICI/00

genzia entrate

D1008521 00007A18 W0H8K001
00578357 10/12/2019 10:05:00
4578-00010 4EF40A16F28639DZ
IDENTIFICATIVO : 01191050114007

0 1 19 105011 400 7



MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
€16,00
SEDICI/00

genzia entrate

D1001647 000028EA W04MH001
01356478 03/01/2020 11:18:00
4578-00088 EA2F6106E28B1596
IDENTIFICATIVO : 01190859412756

0 1 19 085941 275 6



MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
€16,00
SEDICI/00

genzia entrate

D1001647 000028EA W04MH001
01356484 03/01/2020 11:19:00
4578-00088 AB1B74DAAD312845
IDENTIFICATIVO : 01190859412692

0 1 19 085941 269 7



MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
€16,00
SEDICI/00

genzia entrate

D1008521 00007A18 W0H8K001
00578358 10/12/2019 10:06:00
4578-00010 1913C85EBDFCD67Z
IDENTIFICATIVO : 01191050113996

0 1 19 105011 399 6



MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
€16,00
SEDICI/00

genzia entrate

D1001647 000028EA W04MH001
01356483 03/01/2020 11:19:00
4578-00088 11999410D8685D24
IDENTIFICATIVO : 01190859412709

0 1 19 085941 270 9



MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
€16,00
SEDICI/00

genzia entrate

D1001647 000028EA W04MH001
01356485 03/01/2020 11:19:00
4578-00088 6D86D453888FDDA9
IDENTIFICATIVO : 01190859412686

0 1 19 085941 268 6



MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
€16,00
SEDICI/00

genzia entrate

D1008521 00007A18 W0H8K001
00578359 10/12/2019 10:06:00
4578-00010 D22AE7FE26FFC39B
IDENTIFICATIVO : 01191050113984

0 1 19 105011 398 4



MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
€16,00
SEDICI/00

genzia entrate

D1001647 000028EA W04MH001
01356486 03/01/2020 11:19:00
4578-00088 895A718ECC5966B9
IDENTIFICATIVO : 01190859412675

0 1 19 085941 267 5



MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
€16,00
SEDICI/00

genzia entrate

D1001647 000028EA W04MH001
01356487 03/01/2020 11:19:00
4578-00088 6CDB6296D173305E
IDENTIFICATIVO : 01190859412664

0 1 19 085941 266 4

