

TRIBUNALE CIVILE DI UDINE

Procedimento fallimentare

Giudice: dott. Gianmarco Calienno  
Curatore fallimentare: dott. Umberto Pecoraro

Perizia di stima dei beni immobiliari della ditta

Istituto Vendite Giudiziarie Coveg Srl

Il sottoscritto architetto Massimo Bortolotti, nato a Udine il 09.09.1958, iscritto all'Albo degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della provincia di Udine, posizione n. 622 e all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Udine, con studio professionale in Udine, Corte Savorgnan n. 6, nominato in data 17.04.2024 stimatore dei beni immobiliari della liquidazione giudiziale della

redige la seguente relazione di stima.

## LOTTO 1

### LOTTO 1 Immobile 1

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

Edificio commerciale a Dignano, frazione Vidulis via di Sotto n. della superficie commerciale di mq 1350,00 per la quota 1/1 di piena proprietà della

##### 1.0 Intestazione catastale attuale

a. Comune di Dignano – Catasto dei Fabbricati

Foglio 10 particella 571 via di Sotto; Categoria F/1

Foglio 10 particella 198 sub. 1 via di Sotto n.2; piano "1-T-2; Categoria c/1; classe 3 consistenza mq 812; superficie catastale mq 880; rendita catastale euro 12.203,47

Foglio 10 particella 198 sub. 2 via di Sotto n.2; piano T, Categoria c/6; classe 1; consistenza mq127; rendita catastale euro 111,50

Le unità immobiliari risultano edificate sulle particelle così censite al Catasto Terreni:

Foglio 10 n. 571 ente urbano di are 00.30

Foglio 10 n. 198 ente urbano di are 27.70

Foglio 10 n. 385 ente urbano di are 02.10

Sommano are 30.10

B Comune di Dignano – Catasto terreni

Foglio 10 n. 353 seminativo arborato cl.2 ha 0,02.65 rd 1,92 ra 1,16

Foglio 10 n. 570 seminativo arborato cl.2 ha 0,00.25 rd 0,18 ra 0,11

Foglio 10 n. 792 seminativo cl.2 ha 0,07.82. rd 5,45 ra 3,03

Sommano ha 0,10,72 rd 7,55 ra 4,30

## 2.0 Provenienze

A Foglio 10 mappale 198 sub 1 (negoziò)

Foglio 10 mappale 198 sub2 (autorimessa)

Scrittura privata con sottoscrizione autorizzata per la regolarizzazione di società di fatto in società di nome collettivo del 20.12.1984 rep. N. 6381 notaio Marcello Mauro di Gemona del Friuli, atto trascritto a Udine a cura del notaio Cosimo Cavallo in data 07.03.2003 ai nn. 7.439/5.341

B Foglio 10 mappali 570 – 385 del Catasto Terreni

Foglio 10 mappali 417-571-353 del Catasto Fabbricati

(nelle condizioni ante lavori di ampliamento e ristrutturazione) i beni sono pervenuti alla società intestata in forza di atto di compravendita del 20.09.1999 al n. 686 atti pubblici, trascritto a Udine in data 30.09.1999 ai nn. 24.347/061.

C Foglio 10 mappale 792 del Catasto Terreni:

Atto di compravendita del 20.09.1999 rep. 13.752/1.652 notaio Cosimo Cavallo di San Daniele del Friuli, registrato a Udine il 08.10.1999 al n. 686 atti pubblici, trascritto a Udine in data 30.09.1999 ai nn. 24.348/17.062.

## 2.1 Precisazioni

Si precisa che il mappale Foglio 10 n. 198 comprende anche i seguenti subalterni:

Foglio 10 n. 198 sub 3 Categoria A/2 piano S1-1-2	148 mq
Foglio 10 n. 198 sub 4 Categoria A/2 piano S1-1-2 1	47 mq
Foglio 10 n. 198 sub 5 Categoria A/2 piano S1-1-2	81 mq

Trattasi di unità immobiliari facenti parte dell'edificio soprastante al negozio nella parte a nord del fabbricato commerciale (vedi descrizione identificazione Immobile 2-3-4).

Si tratta, di fatto di un condominio con unità immobiliari aventi intestazioni diverse. Si sottolinea che nei titoli di provenienza non viene fatta menzione di tale aspetto; nell'atto di regolarizzazione da società semplice a società in nome collettivo, con riferimento dei beni ed anche con gli atti successivi, avrebbero dovuto essere individuate e determinate le inscindibili parti comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile nonché le rispettive quote millesimali di competenza, anche e soprattutto con riferimento all'area scoperta attualmente adibita a parcheggio al servizio dell'attività commerciale.

Per la regolarizzazione della situazione esistente si rende quindi necessario:

-predisposizione di un piano condominiale ed eventualmente uno specifico regolamento con la determinazione delle quote millesimali per ogni singola unità immobiliare e l'assegnazione in uso pro quota dell'area esterna adibita a archeggio.

Si stima il costo per tale operazione comprensivo anche del costo per la stipula del relativo atto notarile e delle spese tecniche correlate in complessivi € 11.000,00 (diconsi undicimila /00).

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva 1350 mq.

Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova € 495.000,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova € 371.250,00.

## 3. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## 4. VINCOLI E ONERI GIUDIZIARI

### *Iscrizioni e trascrizioni*

Per quanto riguarda le iscrizioni e trascrizioni gravanti sull'immobile si fa riferimento all'ispezione ipotecaria effettuata in data 07/06/2024 con le seguenti risultanze:

**nn. 7439/5.341 del 07.03.2003** per la trascrizione della regolarizzazione della società di fatto in società di nome collettivo in forza di atto del 20.12.1984 rep. 6.381 notaio Marcello Mauro a favore di

riguardante i beni in Comune di Dignano Foglio 10 n. 198 sub.1 – 198 sub. 2;

**nn. 17652/12.288 del 18.06.2003** per la trascrizione del mutamento di denominazione o ragione sociale in forza di atto notarile pubblico del 07.06.1999 rep. 20.808 notaio Gaspare Gerardi di Pordenone con sede in Dignano riguardante i beni in Comune a Dignano Foglio 10 n. 198 sub.1 – 198 sub. 2;

**nn. 3734/617 del 15.02.2011** per iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo

– 463 sub 2 538 – 539; foglio 10 n. 198 sub 3 – 198 sub 4 – 198 sub 5 in forza di atto notarile pubblico del 14.02.2011 rep. 59.372/15.093 notaio Cosimo Cavallo di San Daniele del Friuli;

**nn. 29630/4.685 del 23.12.2015** per iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario dell'importo di euro 300.000,00 dei quali euro 150.000,00 per capitale a favore

della Banca di Cividale s.p.a., contro [REDACTED]

[REDACTED] a peso dei beni in Comune di Dignano foglio 10 n. 198 sub 3 – 198 sub 4 – 198 sub 5- 198 sub. 1 – sub. 2- 385-571-353-570-792 in forza di atto notarile pubblico del 22.12.2015 rep. 64.027/18.138 notaio Cosimo Cavallo di San Daniele del Friuli;

**nn. 33253/4.982 del 11.12.2019** per iscrizione di ipoteca amministrativa di euro 357.642,62 dei quali euro 178.821,31 per capitale in forza di atto del 10.12.2019 rep. 2.519/11.519 a favore Agenzia delle Entrate [REDACTED] sul bene in Comune di Dignano Foglio 10 n. 198 sub 1;

**nn. 19946/2.989 del 14.07.2022** per iscrizione di ipoteca amministrativa di euro 217.311,68 dei quali euro 1 per capitale in forza di atto del 14.07.2022 rep.2.732/11.522 a favore Agenzia delle Entrate contro [REDACTED] sul bene in Comune di Dignano Foglio 10 n. 198 sub 1;

**nn. 34949/5.377 del 15.12.2022** per iscrizione di ipoteca amministrativa di euro 46.684,56 dei quali euro 23.342,28 per capitale in forza di atto del 15.12.2022 rep.2.987/11.522 a favore Agenzia delle Entrate contro [REDACTED] sul bene in Comune di Dignano Foglio 10 n. 198 sub 1;

**nn. 36137/5.553 del 28.12.2022** per iscrizione di ipoteca giudiziale dell'importo di euro 40.000,00 dei quali euro 33.520,83 per capitale a favore di Orsini Alessandro nato a Milano il 28.05.1979 contro [REDACTED] peso dei beni in Comune di Dignano foglio. 10 n. 198 sub1 – 198 sub 2 – 571-385-353-570-792; Foglio 8 n. 463 sub 1 – 463 sub 2 -538 – 539; foglio 10 n. 198 sub 3 – 198 sub 4 – 198 sub 5 – 697-439-440- 441 e foglio 8 n. 136 in forza di atto giudiziario del 05.12.2022 rep. 1319 Tribunale di Ascoli Piceno.

**nn. 30568/3.838 del 06.12.2023** per iscrizione di ipoteca giudiziale dell'importo di euro 31.246,78 dei quali euro 29.400,00 per capitale a favor [REDACTED] a peso dei beni in Dignano Foglio 10 n. 198 sub. 1 sub. 2-353-570-571-792 in forza di atto giudiziario del 15.06.2023 rep. N. 663 del Tribunale di Udine.

**Atto giudiziario Tribunale di Udine.** Sentenza di apertura liquidazione giudiziale numero di repertorio 14/2024 del 28/03/2024

Registro generale n. 10490, registro particolare n. 8205 del **30/04/2024**

*Confini*

I mappali Foglio 10 n. 198- 385-570-571-353-792 formano un unico corpo che confina a nord con la pubblica via di Sotto e con il mappale 697; ad est con i mappali Foglio 10 n. 197-196-792; a sud con i mappali792-499; ad ovest con la via Nazionale.

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

1 Tutte le superfici lorde commerciali del fabbricato (SEL) sono state ricavate dagli elaborati grafici reperiti, sia di progetto e/o catastali, non da rilievo strumentale sul sito.

2 Per l'immobile in oggetto della presente relazione non sono state eseguite indagini e/o analisi del sottosuolo, né tantomeno dei materiali che sono stati adoperati per la costruzione dell'immobile stesso, né per quelli presenti in loco e potenzialmente inquinanti. Non si può quindi garantire la qualità e la rispondenza degli stessi alle normative vigenti né tanto meno che gli stessi non producano inquinamento ambientale. Non si può nemmeno garantire che il terreno risulti inquinato da sostanze pericolose o da materiali vari di risulta.

3 Per quanto attiene ai dati metrici: nelle misurazioni si è tenuta in considerazione la scala di misura degli elaborati grafici, planimetrie ecc. depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Dignano e/o presso il Catasto: detti documenti possono riportare misure non conformi allo stato di fatto ed essendo utilizzata per la copia degli atti, un sistema di fotoreproduzione, non viene comunque garantita la precisione nelle misure.

4 Le detrazioni che possono essere quantificate nel calcolo finale per l'ottenimento del prezzo a base d'asta, sono quantificate presuntivamente in base all'esperienza professionale ed agli onorari che vengono applicati in zona e che lo stesso CTU applicherebbe alla sua clientela. Per tanto spese e oneri sono da verificarsi preventivamente, a carico dell'acquirente. Così come sono da verificarsi con gli Enti preposti al rilascio delle autorizzazioni tutti i costi.

## **6 ATTUALE E PRECEDENTE PROPRIETARIO**

### **6.1 ATTUALE PROPRIETARIO**

## **7 PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA**

*Edificazione, regolarità urbanistica ed edilizia*

Il compendio immobiliare oggetto della presente stima è stato realizzato dopo la demolizione dei fabbricati esistenti in forza della concessione edilizia pratica n. C/2001/5 prot. 2252 del 28.05.2001, rilasciata dal Comune di Dignano

La situazione urbanistico edilizia attuale **presenta le seguenti problematiche:**

- Non risulta volturata a nome della società proprietaria a concessione edilizia n. C/2001/5;
- Il contributo determinato ai sensi della L.R. 19.11.1991 n.52 a carico dei concessionari è stato determinato in complessive lire 41.076.608 di cui lire 31.755.866 per oneri di urbanizzazione e lire 9.320.740 quale contributo del costo di costruzione da versare nella misura del 50% all'inizio dei lavori ed il restante 50% contestualmente alla comunicazione di fine lavori;
- Non risulta comunicata la fine dei lavori ed al Comune di Dignano non risulta versata l'ultima quota del costo di costruzione pari a lire 4.660.370 corrispondenti ad € 2.406,88 oltre agli interessi e sanzioni di legge;
- I termini fissati prevedevano l'inizio dei lavori entro un anno dal rilascio della concessione ed il termine di tre anni dalla data di inizio, disponendo che entro tale data debba essere richiesto il certificato di agibilità;
- L'inosservanza dei termini sopra fissati, in base a quanto indicato nella Concessione, può comportare la decadenza della stessa previo pronuncia sindacale che però non è stata emessa;

- L'inizio dei lavori è avvenuto entro il termine indicato dalla Concessione mentre non è mai stata comunicata la fine lavori;
- Non è stata presentata la domanda di agibilità
- Sono stati depositati i calcoli statici ma non risulta predisposto il collaudo statico delle opere realizzate;
- Non sono state presentate le dichiarazioni di conformità per gli impianti tecnologici;
- Non è stata presentata la documentazione inerente il rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Udine;
- Non sussiste documentazione depositata inerente la realizzazione dell'ascensore e del montacarichi
- Sono state accertate difformità tra il progetto concessionato e lo stato di fatto riguardante muri e pareti divisorie interne, fori di porte, di finestre, suddivisione in vani di fatto non realizzati;
- Il piano primo risulta non finito (manca la pavimentazione).

Tali difformità potranno essere regolarizzate mediante presentazione di idonea istanza per la riduzione a conformità delle opere eseguite rispetto a quanto assentito con la predisposizione dei relativi elaborati tecnici.

Si stima che le sopraesposte criticità possano essere regolarizzate con un costo complessivo calcolato in € 30.000,00 (diconsi trentamila/00) compreso oneri fiscali di legge, versamento a saldo della quota del costo di costruzione, prove sui materiali impiegati, predisposizione del collaudo statico, del certificato di prevenzione incendi, certificazioni e collaudi inerenti l'ascensore e il montacarichi, tutte le pratiche per il rilascio del certificato di agibilità ed oneri relativi alla riduzione in conformità del complesso immobiliare intestato alla società.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITA'**

### **8.1 CONFORMITA' EDILIZIA**

Non vi è conformità edilizia

Sono state riscontrate difformità fra gli elaborati concessionati (Concessione Edilizia n. c/2001/5 del 28.05.2001) e lo stato di fatto.

### **8.2 CONFORMITA' CATASTALE**

Non vi è conformità catastale.

Al Catasto dei Fabbricati infatti risulta presentata, in data 19.12.1984, la planimetria catastale nella quale sono rappresentati gli immobili ante lavori di ristrutturazione di cui alla Concessione Edilizia n. c/2001/5 del 28.05.2001 con la rendita catastale non corrispondente alla reale consistenza del compendio immobiliare.

Si precisa nuovamente che i fabbricati rappresentati in mappali 385 e 571 risultano completamente demoliti e l'area risulta attualmente adibita a pertinenza scoperta utilizzata come parcheggio.

Si stima il costo per le operazioni di regolarizzazione catastale in complessivi € 4.000,00 (diconsi quattromila/00) compresi oneri fiscali di legge.

### **8.3 CONFORMITA' URBANISTICA**

L'immobile risulta conforme.

Normativa di riferimento: PRG. Il compendio immobiliare oggetto della presente stima, in base al vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Dignano, è ricompreso in zona omogenea **H3 – Attività commerciali esistenti** con i seguenti indici urbanistici ed edilizi:

rapporto di copertura  
altezza max

max 50%  
6,00 metri o pari a esistente se superiore

distanza edifici	10,00 metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti
distanze confini	5,00 metri
distanza strada	10,00 metri da viabilità o pari esistente se inferiore

Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

commerciale al dettaglio, per medie strutture, fino a 1.500,00 mq di superficie di vendita;  
 commerciale all'ingrosso;  
 commerciale per la vendita di generi non alimentari a basso impatto;  
 direzionale;  
 artigianale di servizio;  
 artigianale di produzione e lavorazione di beni destinati alla commercializzazione diretta;  
 pubblici esercizi;  
 attività di servizio alle precedenti attività;  
 residenziale per il proprietario o per il personale di custodia.

#### **8.4 Altre conformità**

Non essendo stata dichiarata la fine lavori delle opere, come già rilevato, non vi sono le dichiarazioni di conformità degli impianti.

#### *Descrizione del bene*

##### *ubicazione*

L'immobile è ubicato in posizione centrale della frazione di Vidulis di Dignano in un ambito a prevalente destinazione residenziale, distante circa 250 metri dalla strada regionale n. 463 del Tagliamento (già "Pontebbana"), non visibile direttamente dalla stessa arteria ed alla quale è collegato mediante la strada comunale denominata via di sotto.

L'immobile dista 1,5 km dal capoluogo Dignano, 3,5 km dalla frazione Carpacco, 9,0 km da San Daniele del Friuli centro nel quale si trovano le più significative strutture al servizio delle attività e della residenza.

##### *Descrizione dettagliata*

Trattasi di fabbricato destinato ad attività commerciale di vendita di articoli casalinghi ed accessori con l'insegna [REDACTED], realtà commerciale che dalla fine degli anni ottanta del novecento era conosciuta ed apprezzata. L'immobile costituisce il rifacimento del primitivo negozio che nel 2001 è stato ampliato in contiguità con il fabbricato residenziale che al piano primo ospita le famiglie dei titolari dell'attività mentre al piano terra ospitava, già dall'epoca della sua costruzione nel 1974 il negozio originario.

Il compendio immobiliare è costituito da tre piani fuori terra più un piano interrato così suddiviso

Piano interrato porzione a nord comprendente locali accessori al servizio delle abitazioni e la porzione a sud comprendente locali ad uso ripostiglio, taverna al servizio delle abitazioni (sub 3-4-5) e zona centrale censita come magazzino al servizio dell'attività produttiva;(sub 1-2)

piano terra accesso alle abitazioni mediante vano scale di collegamento tra tutti i piani; negozio parte del quale nel perimetro del fabbricato originario e estensione nel nuovo fabbricato

piano primo: lato nord adibito ad abitazioni; lato sud adibito a struttura, al grezzo, a servizio del negozio

secondo piano: soffitta a servizio delle abitazioni (sub3-4-5)

#### *Caratteristiche costruttive e materiali*

*Fondazioni:* in calcestruzzo armato. Non visibili  
*Muri perimetrali:* piano scantinato in calcestruzzo armato.  
*Strutture portanti in elevazione:* in profilati metallici verticali e orizzontali con travi di tipo rastremato ad ali parallele.  
*Copertura:* in lastre ondulate coibentate.  
*Ossatura scale:* in calcestruzzo armato.  
*Scale di sicurezza esterna (lato sud):* fino al piano primo in profilati metallici zincati.  
*Pareti divisorie e di tamponamento interno:* in laterizio e in cartongesso  
*Tamponamento facciata lato ovest:* con vetri termoisolanti autoportanti vincolati alla struttura portante  
*Muri lato est:* in calcestruzzo armato e in laterizio  
*Intonaci:* con stabilitura al civile  
*Serramenti* in profilati metallici  
*Struttura portante vano ascensore:* in profilati di acciaio  
*Struttura portante vano montacarichi:* in calcestruzzo armato  
*Pavimentazione al piano scantinato:* parte in calcestruzzo liscio e parte in piastrelle smaltate  
*Pavimentazione negozio:* in piastrelle di gres smaltato e per la parte originaria sotto la parte residenziale dell'immobile in lastre di marmo  
*Impianto idrico:* sottotraccia e funzionante al piano interrato e piano primo  
*impianto elettrico:*  
*impianto di riscaldamento e climatizzazione:* per tutti i locali adibiti a negozio funzionante ad aria con canalizzazioni e diffusori in lamiera zincata ed in acciaio inox

*pavimentazione cortile e aree di servizio:* in mattonelle di calcestruzzo pressovibrato e calcestruzzo liscio  
*recinzione:* con muretto in calcestruzzo, rete e portoni in profilati metallici

#### *Stato di conservazione*

L'immobile ha una obsolescenza di poco più che venti anni essendo stato costruito dopo la demolizione del precedente negozio.

Il fabbricato, di discreto impatto architettonico per la particolarità costruttiva e per i materiali impiegati si trova in discrete condizioni di manutenzione anche se si notano alcune infiltrazioni di acque meteoriche provenienti dal rivestimento esterno in adiacenza all'ingresso principale del negozio.

#### *Consistenza*

Criterio di misurazione consistenza reale: superficie esterna lorda (SEL). Codice delle valutazioni immobiliari

descrizione	consistenza mq	indice	commerciale
Piano scantinato Deposito e magazzino	700,00	0,30	210,00
Piano terra negozio	1.050,00	1,00	1.050,00
Piano terra Locale al grezzo da adibire a negozio	600,00	0,15	90,00
totale	2.350,00		1.350,00

#### *Valutazione*

*Premessa*

In zona non sussistono valori comparabili attendibili vista la specificità e le particolarità tecnico costruttive dell'immobile caratterizzato da struttura in acciaio e facciata in acciaio e vetro. Si è tenuto conto degli elementi che posso influire sia in senso positivo che in senso negativo quali le Norme del Piano Regolatore con le destinazioni d'uso ammesse; la mancata visibilità diretta e la mancata accessibilità diretta dalla strada regionale n. 463; la possibilità di suddividere in più unità immobiliari che può risultare onerosa per l'unitarietà attuale degli impianti tecnologici (impianto elettrico, impianto di riscaldamento, impianto per la prevenzione incendi, scale di collegamento tra i piani con ascensore e montacarichi); la contiguità con la parte del fabbricato adibito a residenza; lo stato di conservazione;

Si stima il valore al mq in € 400,00

Tale valore è comprensivo della quota di competenza dell'area di sedime e l'area di pertinenza adibita a corte scoperta e parcheggio.

Ne risulta:

Mq 1350 x € 400/mq = € 540.000,00

A tale importo devono essere dedotte le spese come sopra calcolate per le regolarizzazioni edilizie, catastali ecc. che vengono stimate complessivamente € 45.000,00

Ne risulta

€ 540.000,00 – 45.000,00 = € **495.000,00**  
(dicansi quattrocentonovantaciquemila)

*Valutazione in base al costo di costruzione e o ricostruzione rapportato all'attualità tenendo conto dello stato di conservazione e della vetustà del fabbricato*

Valore area mq 3.010,00 x € 30/mq = 90.000,00

Incidenza proporzionale del suolo pro quota  
€ 90.000,00 x 2/3 = 60.000,00

Costo di costruzione € 800/mq x 1.350,00 = € 1.080.000,00

Deprezzamento per vetustà (anni 21)  
1.080.000,00 x 0,50 = 540.000,00

Deprezzamento del fabbricato per le scarse

Possibilità di commercializzazione dovute a.

Caratteristiche tipologiche e dimensionali, ubicazione su strada secondaria (attività) non visibile e accessibile direttamente da strada regionale 463; unitarietà degli impianti tecnologici

540.000 x 0,28 = - 151.200,00

Valore fabbricato € **538.800,00**

A tale importo devono essere dedotte le spese come sopra calcolate per le regolarizzazioni edilizie, catastali ecc. che vengono stimate complessivamente € 45.000,00

Ne risulta  
€ 538.800,00 – 45.000,00 = € 493.800,00  
(diconsi quattrocentonovantatremilaottocento)

I due valori risultano molto vicini. Si applica il valore di € 495.000,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

La valutazione è stata eseguita assumendo come riferimento le quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare della Agenzia delle Entrate secondo semestre 2023.

Per quanto sinteticamente premesso e in considerazione della data di costruzione dell'immobile (anno 2005), dello stato di manutenzione rilevato in sede di sopralluogo, dell'ubicazione dell'immobile e della esposizione dello stesso si determina il valore in € 400,00/mq

Le fonti di informazione consultate sono Catasto di Udine, Ufficio del Registro di Udine, Conservatoria dei registri immobiliari di Udine, Ufficio Tecnico di Dignano (Ud), Osservatorio del Mercato Immobiliare, Osservatorio del Mercato Immobiliare della Provincia di Udine.

### *Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione*

La versione dei fatti dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;

le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;

il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;

il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;

il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;

il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare

Valore di vendita giudiziaria

Riduzione del valore del 25% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzie per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria

495.000,00 x 0,25 = 123.750,00

495.000,00 – 123.750,00 = 371.250,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova € 371.250,00

Udine, 13 giugno 2024

Il tecnico incaricato

arch. Massimo Bortolotti



ALLEGATI

Documentazione fotografica

Planimetrie catastali

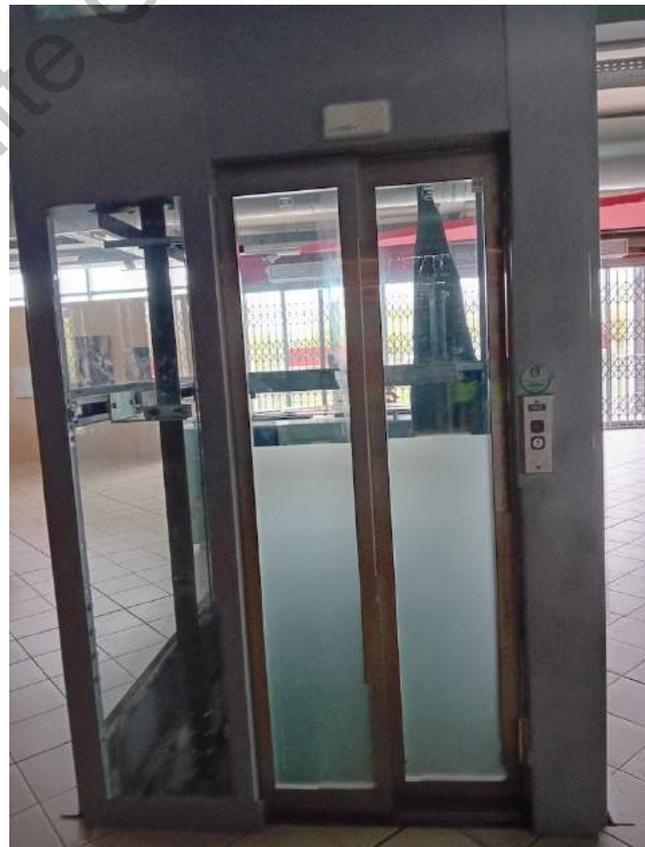
Visure catastali

Estratto PRG

Istituto Vendite Giudiziarie - Coveg Srl











Istituto Vendite e Affari - Cover Srl



Linea di indirizzo comunale



Scala 1:1000

1:500

Palazzo Comune, T. 33010 Comune di  
Monte Albano (UD)  
Tel. 0432-889597 - fax 0432-893819

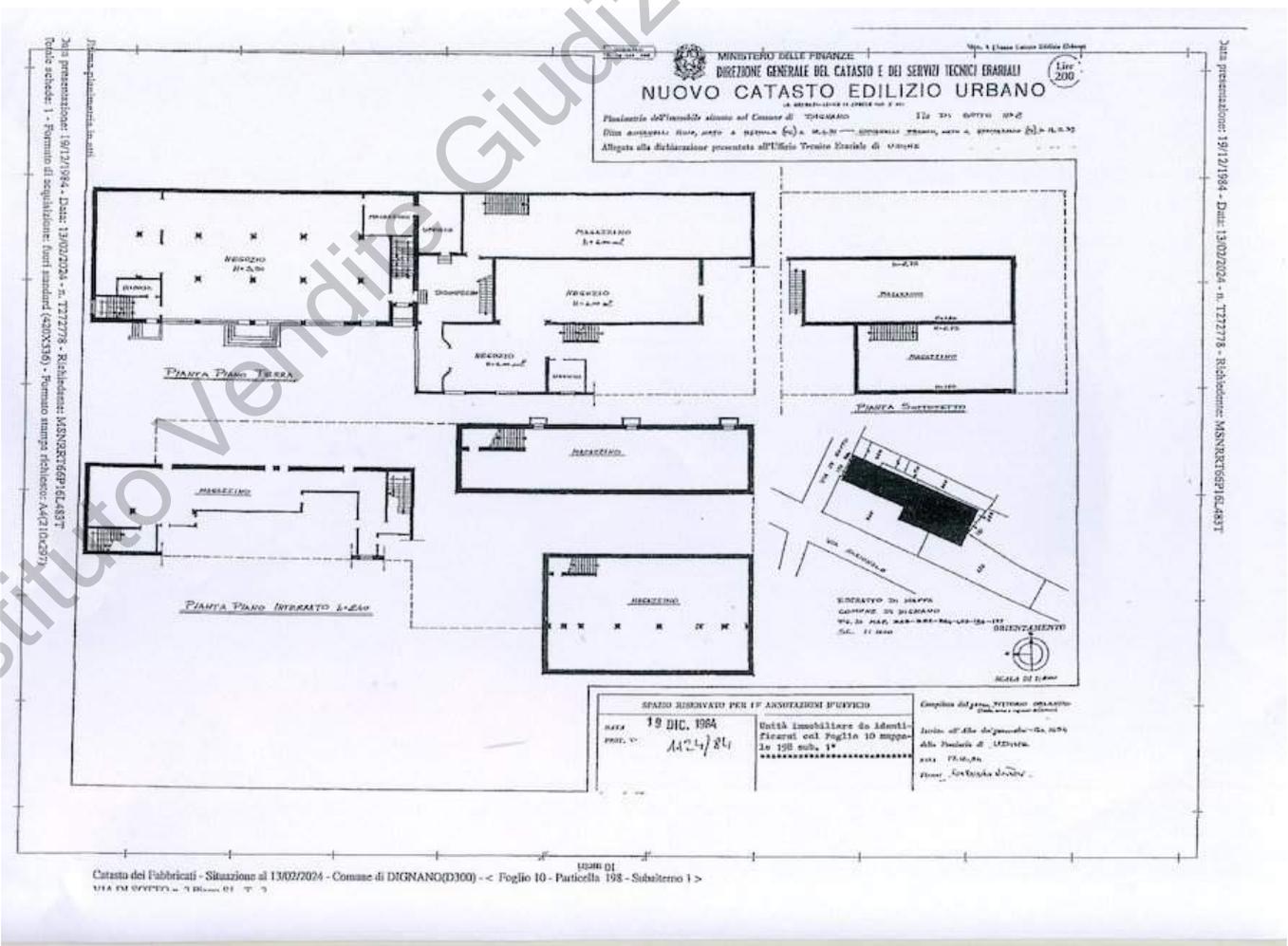
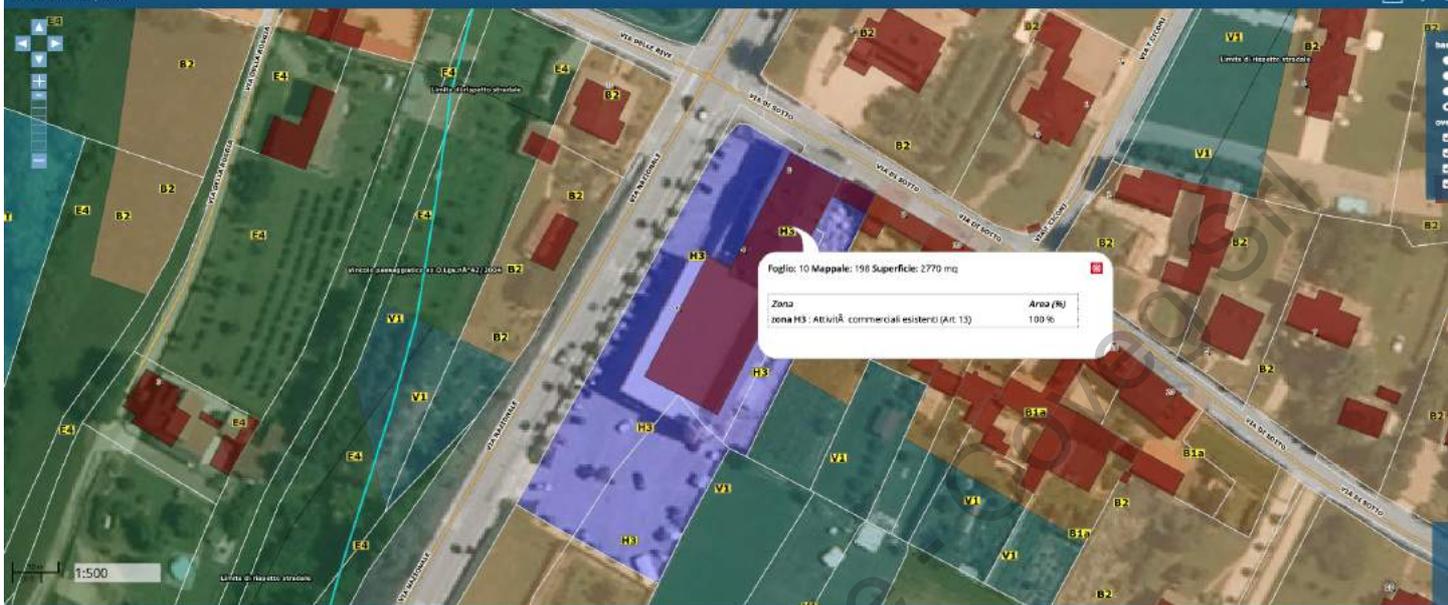
Ente: [www.comunita-collinare-ud.it](http://www.comunita-collinare-ud.it)  
email: [info@cc.comunita-collinare-ud.it](mailto:info@cc.comunita-collinare-ud.it)  
P. fax: 0432-893819

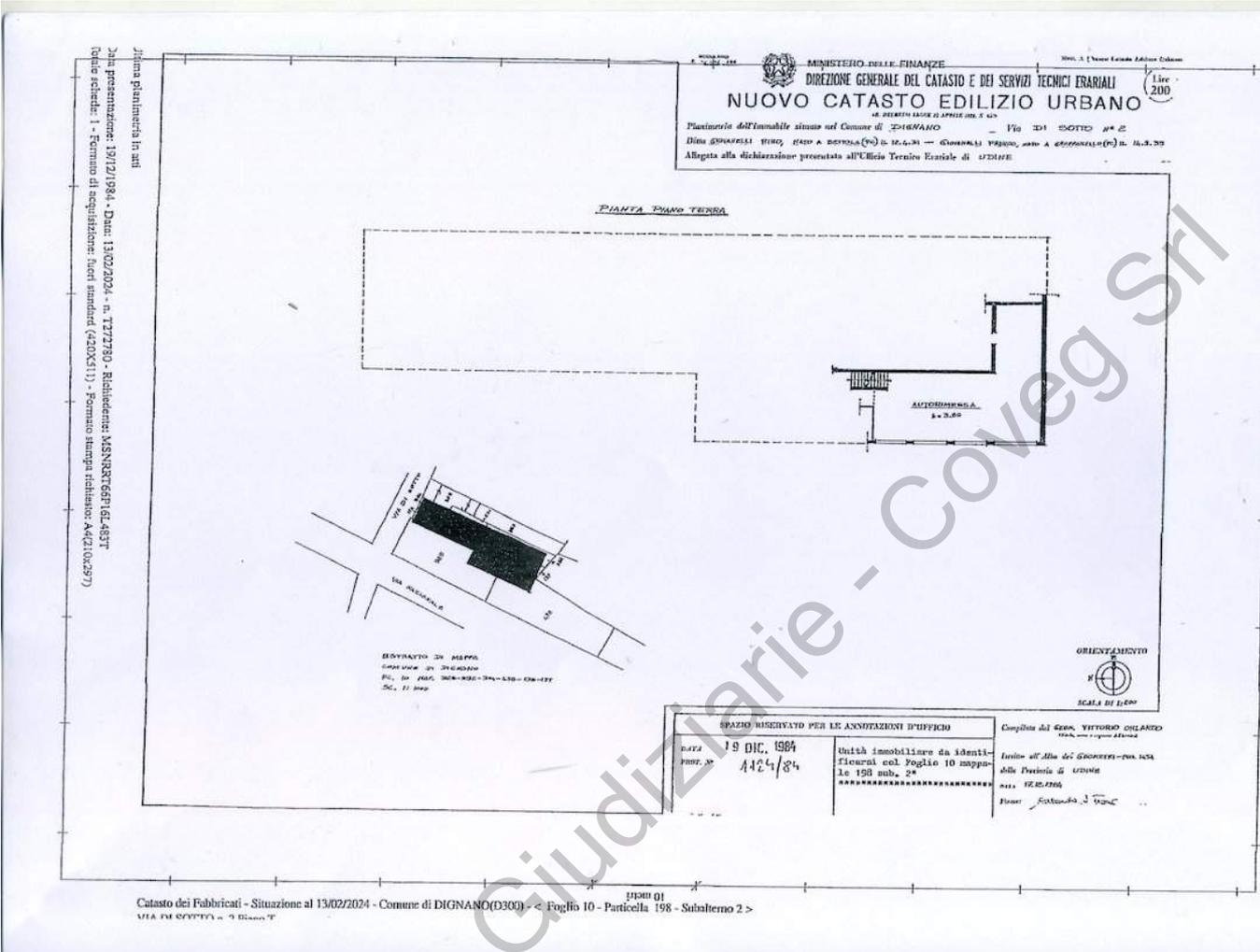
AVVERTENZE SULLA  
CARTOGRAFIA DI BASE

Sei creato in conformità alle direttive L.  
4/2004  
UNIFI | USC2 | Accessibilità | Montagna  
sic | Cloud Policy

© 2017 Comune  
Collinare del Friuli  
Powered by [Dualis.it](http://www.dualis.it)

Licenza d'uso del portale





MINISTERO DELLE FINANZE  
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
 LE SEZIONI SANDE E APPELLE DEL 1.843  
 Piantina dell'immobile situate nel Comune di **DIGNANO** - Via **DI SOTTO** n. 2  
 Ditta **GIANNINI SIND. GIUSEPPE (C)** D. 12.4.31 - **GIANNINI FABIO, nato a GROSSETOLO (C) il 12.3.39**  
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **UDINE**

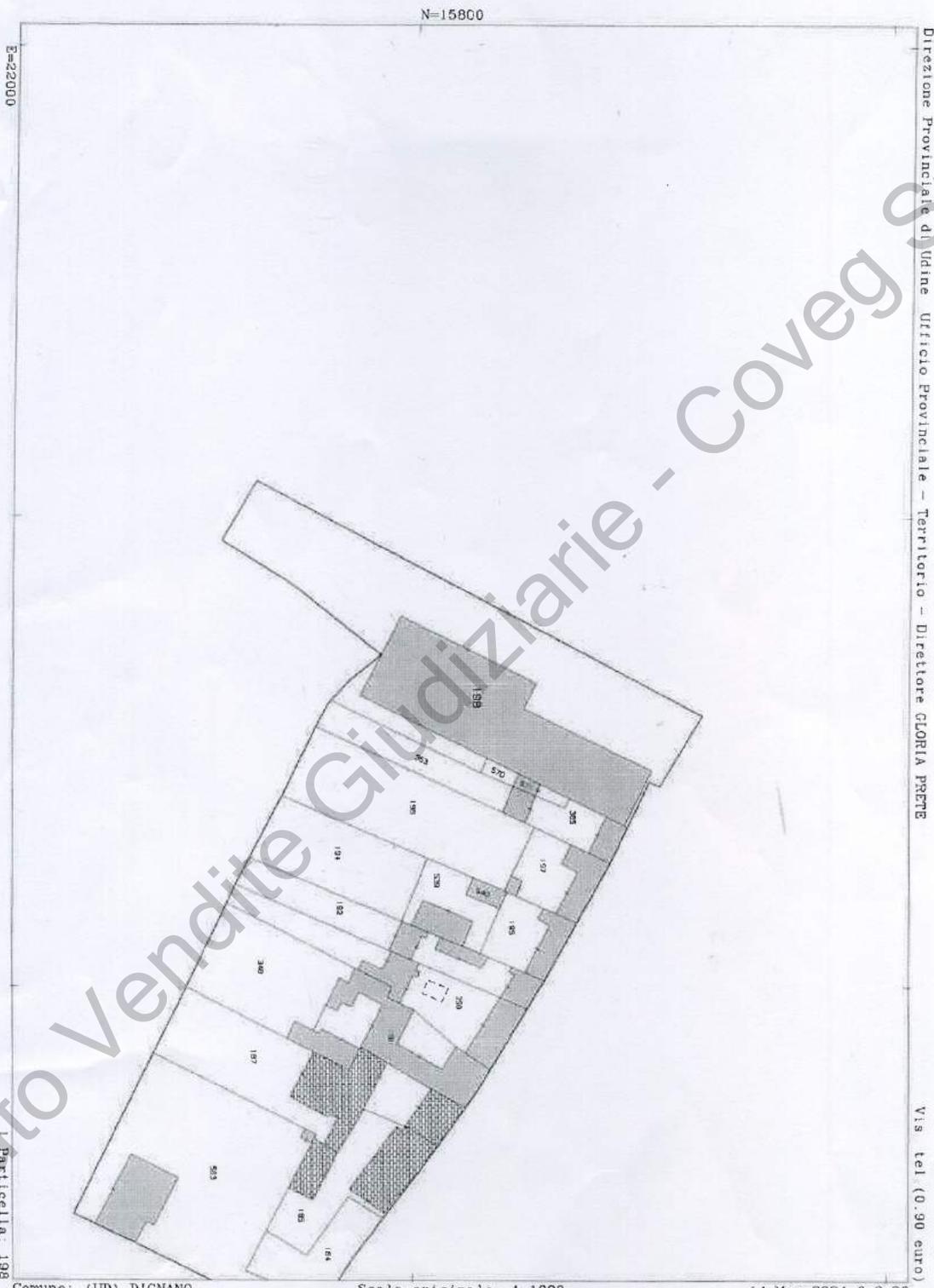
Data presentazione: 19/12/1984 - Data: 13/02/2024 - n. 172780 - Richiedente: MSNRRT66P1GL483T  
 Codice scheda: 1 - Formulo di acquisizione: fuori standard (420X511) - Formato stampa indicata: A4(210x297)

Data presentazione: 19/12/1984 - Data: 13/02/2024 - n. 172780 - Richiedente: MSNRRT66P1GL483T

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO DATA 19 DIC. 1984 PROT. N. 4424/84		Compiuta dal Geom. VITTORIO CIGLIANO 1984, con 1 foglio allegato Invio all'Atto di GIANNINI-POL. SCA della Particella di UDINE alla 12.4.2004 Firmato: Giannini F. FABIO
Unità immobiliare da identificarsi nel Foglio 10 mappale 198 sub. 2ª		

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/02/2024 - Comune di DIGNANO(D300) - < Foglio 10 - Particella 198 - Subalterno 2 >  
 VIA DI SOTTO n. 2 DIGNANO (UD)

Istituto Vendite Giudiziarie - Coveg Srl



Direzione Provinciale di Udine Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore GLORIA PERTE

Vis tel (0.90 euro)

E=22000

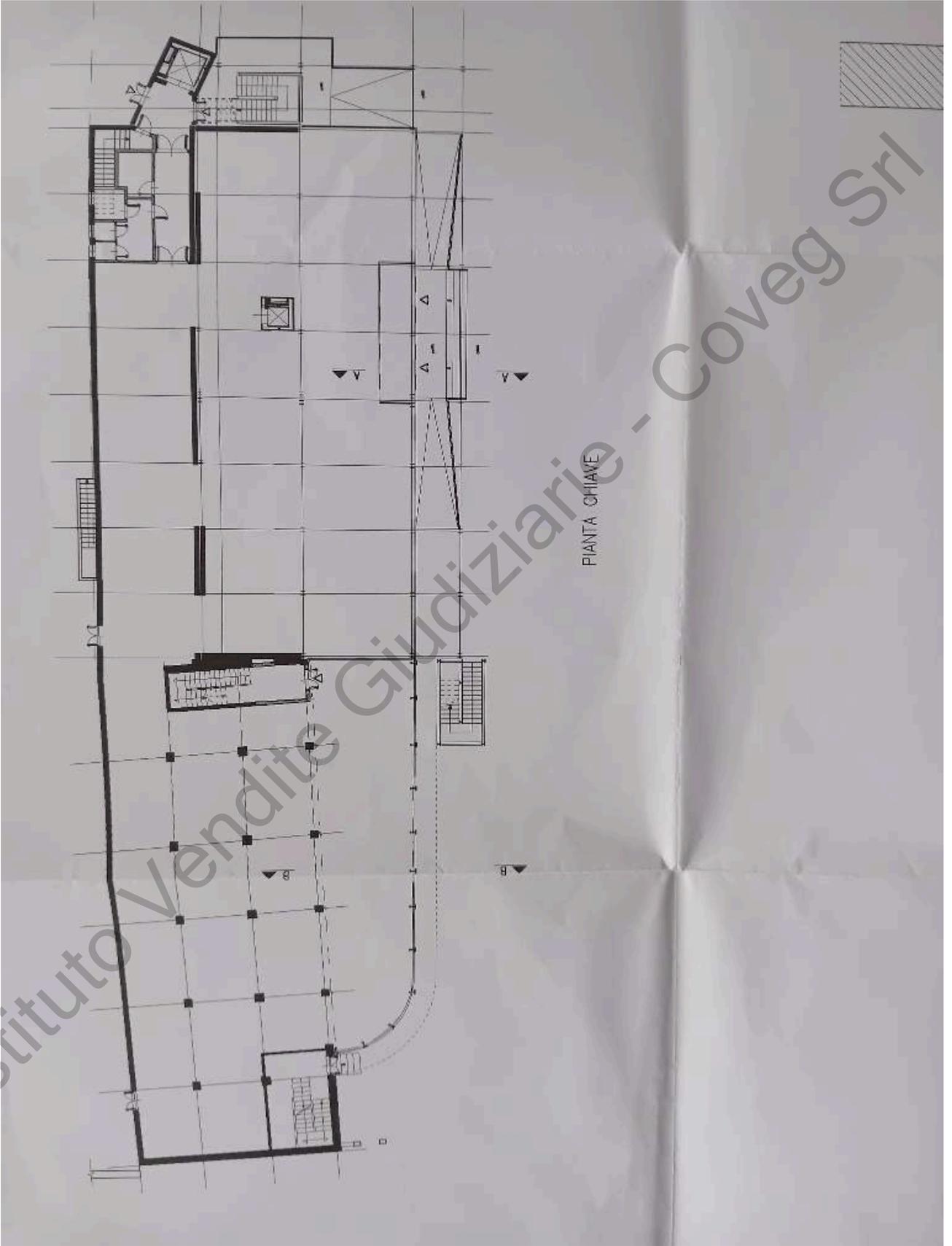
N=15800

Comune: (UD) DIGNANO  
Foglio: 10 All: B

Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

14-Mag-2024 6:3:36  
Protocollo pratica T10374/2024

Istituto Vendite Giudiziarie - Coveg Srl



## LOTTO 2

### LOTTO 2

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGETTO DI VENDITA

Appartamento a Dignano, frazione Vidulis via di Sotto n. 2 della superficie commerciale di mq 210,82 per la quota 2/6 di piena proprietà [REDACTED]

##### *Dati identificativi*

Comune di Dignano – Catasto dei Fabbricati

Foglio 10 particella 198 sub. 4      via di Sotto n.2; piano S1-1-2, Categoria A/2; classe 2;  
consistenza mq147; rendita catastale euro 720,46,  
consistenza 9,0 vani

Particella corrispondente al catasto terreni: Comune di Dignano (Ud) Foglio 10 particella 198

#### 2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva mq 210,82

Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova per la quota di 2/6      € 40.758,52

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova per la quota di 2/6      € 30.569,00

Si precisa che il bene oggetto della presente stima non è comodamente divisibile in natura in quanto, pur risultando possibile il suo frazionamento non sono realizzabili porzioni suscettibili di formare oggetto di autonomo e libero godimento.

#### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato.

##### *Intestazione catastale attuale*

[REDACTED]

Foglio 10 particella 198 sub. 4      via di Sotto n.2; piano S1-1-2, Categoria A/2; Classe 2;  
consistenza 9,0; rendita catastale euro 720,46

L'unità immobiliare risulta edificata sulle particelle così censite al Catasto Terreni:

Foglio 10 n. 567

Provenienza

Denuncia (Nei passaggi per causa di morte) del 13/01/2002. UU Sede di Udine Registrazione volume 1617 n. 63 registrato in data 11/07/2002 – Successione voltura n. 1516.2/2010 Pratica n. UD0031721 in atti dal 01/02/2010.

#### *Confini*

I mappali Foglio 10 n. 198- 385-570-571-353-792 formano un unico corpo che confina a nord con la pubblica via di Sotto e con il mappale 697; ad est con i mappali Foglio 10 n. 197-196-792; a sud con i mappali 792-499; ad ovest con la via Nazionale.

#### **4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI**

##### *Iscrizioni e trascrizioni*

Per quanto riguarda le iscrizioni e trascrizioni gravanti sull'immobile si fa riferimento all'ispezione ipotecaria effettuata in data 07/06/2024 con le seguenti risultanze:

**nn. 3734/617 del 15.02.2011** per iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario dell'importo di euro 400.000,00 dei quali euro 200.000,00 per capitale a favore della Banca di Cividale s.p.a., [REDACTED]

[REDACTED] a peso dei beni in Comune di Dignano foglio. 10 n. 198 sub1 – 198 sub 2 – 571-385-353-570-792; Foglio 8 n. 463 sub 1 – 463 sub 2 538 – 539; **Foglio 10 n. 198 sub 3 – 198 sub 4** – 198 sub 5 in forza di atto notarile pubblico del 14.02.2011 rep. 59.372/15.093 notaio Cosimo Cavallo di San Daniele del Friuli;

**nn. 29630/4.685 del 23.12.2015** per iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario dell'importo di euro 300.000,00 dei quali euro 150.000,00 per capitale a favore della Banca di Cividale s.p.a., [REDACTED]

[REDACTED] a peso dei beni in Comune di Dignano **Foglio 10 n. 198 sub 3 – 198 sub 4** – 198 sub 5- 198 sub. 1 – sub. 2- 385-571-353-570-792 in forza di atto notarile pubblico del 22.12.2015 rep. 64.027/18.138 notaio Cosimo Cavallo di San Daniele del Friuli

**nn. 36137/5.553 del 28.12.2022** per iscrizione di ipoteca giudiziale dell'importo di euro 40.000,00 dei quali euro 33.520,83 per capitale a favore di Orsini Alessandro nato a Milano il 28.05.1979 [REDACTED]

[REDACTED] a peso dei beni in Comune di Dignano foglio. 10 n. 198 sub1 – 198 sub 2 – 571-385-353-570-792; Foglio 8 n. 463 sub 1 – 463 sub 2 538 – 539; **Foglio 10 n. 198 sub 3 – 198 sub 4** – 198 sub 5 – 697-439-440- 441 e foglio 8 n. 136 in forza di atto giudiziario del 05.12.2022 rep. 1319 Tribunale di Ascoli Piceno.

**Atto giudiziario Tribunale di Udine.** Sentenza di apertura liquidazione giudiziale numero di repertorio 14/2024 del 28/03/2024

Registro generale n. 10490, registro particolare n. 8205 del **30/04/2024**

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

1 Tutte le superfici lorde commerciali del fabbricato (SEL) sono state ricavate dagli elaborati grafici reperiti, sia di progetto e/o catastali, non da rilievo strumentale sul sito.

2 Per l'immobile in oggetto della presente relazione non sono state eseguite indagini e/o analisi del sottosuolo, né tantomeno dei materiali che sono stati adoperati per la costruzione dell'immobile stesso, né per quelli presenti in loco e potenzialmente inquinanti. Non si può quindi garantire la qualità e la rispondenza degli stessi alle normative vigenti né tanto meno che gli stessi non producano inquinamento ambientale. Non si può nemmeno garantire che il terreno risulti inquinato da sostanze pericolose o da materiali vari di risulta.

3 Per quanto attiene ai dati metrici: nelle misurazioni si è tenuta in considerazione la scala di misura degli elaborati grafici, planimetrie ecc. depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Dignano e/o presso il Catasto: detti documenti possono riportare misure non conformi allo stato di fatto ed essendo utilizzata per la copia degli atti, un sistema di fotoriproduzione, non viene comunque garantita la precisione nelle misure.

4 Le detrazioni che possono essere quantificate nel calcolo finale per l'ottenimento del prezzo a base d'asta, sono quantificate presuntivamente in base all'esperienza professionale ed agli onorari che vengono applicati in zona e che lo stesso CTU applicherebbe alla sua clientela. Per tanto spese e oneri sono da verificarsi preventivamente, a carico dell'acquirente. Così come sono da verificarsi con gli Enti preposti al rilascio delle autorizzazioni tutti i costi.

## 6 ATTUALE PROPRIETARIO

## 7 PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

### 7.1 Pratiche Edilizia

Il compendio immobiliare oggetto della presente stima è stato realizzato forza della concessione edilizia pratica n. 815/988, rilasciata dal Comune di Dignano a nome delle [redacted] per la costruzione di fabbricato ad uso negozio e abitazione. L'abitabilità è stata rilasciata in data 07/11/1974 pratica n. 1.315. Il collaudo statico è stato depositato al Genio Civile di Udine al n. 04.3.11 del 18.03.1974.

### 7.2 Situazione urbanistica

Normativa di riferimento: PRG. Il compendio immobiliare oggetto della presente stima, in base al vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Dignano, è ricompreso in zona omogenea **H3 – Attività commerciali esistenti** con i seguenti indici urbanistici ed edilizi:

rapporto di copertura	max 50%
altezza max	6,00 metri o pari a esistente se superiore
distanza edifici	10,00 metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti
distanze confini	5,00 metri
distanza strada	10,00 metri da viabilità o pari esistente se inferiore

Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

- commerciale al dettaglio, per medie strutture, fino a 1.500,00 mq di superficie di vendita;
- commerciale all'ingrosso;

commerciale per la vendita di generi non alimentari a basso impatto;  
direzionale;  
artigianale di servizio;  
artigianale di produzione e lavorazione di beni destinati alla commercializzazione diretta;  
pubblici esercizi;  
attività di servizio alle precedenti attività;  
residenziale per il proprietario o per il personale di custodia

## **8.0 GIUDIZI DI CONFORMITA'**

### **8.1 Conformità edilizia**

L'immobile risulta non conforme.

Vi sono delle difformità tra l'elaborato della concessione edilizia e lo stato di fatto. Le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di una pratica edilizia in sanatoria.

### **8.2 Conformità catastale**

L'immobile risulta conforme.

Al Catasto dei Fabbricati risulta presentata, in data 19.12.1984, la planimetria catastale per il sub 3 come da concessione edilizia n. n. 815/988, rilasciata dal Comune di Dignano a nome delle [REDACTED]

### **8.3 Conformità urbanistica**

L'immobile risulta conforme

Normativa di riferimento: PRG. Il compendio immobiliare è ricompreso in zona omogenea H3 – Attività commerciali esistenti

### **8.4 Altre conformità**

Sono state rilevate le seguenti difformità: considerando l'età del fabbricato non sono state reperite le regolari certificazioni degli impianti pertanto nulla si può riferire in relazione alla conformità degli stessi che comunque risultano datati e risalenti al momento della realizzazione del complesso immobiliare.

#### *Descrizione del bene*

#### *ubicazione*

L'immobile è ubicato in posizione centrale della frazione di Vidulis di Dignano in un ambito a prevalente destinazione residenziale, distante circa 250 metri dalla strada regionale n. 463 del Tagliamento (già "Pontebbana"), non visibile direttamente dalla stessa arteria ed alla quale è collegato mediante la strada comunale denominata via di sotto.

L'immobile dista 1,5 km dal capoluogo Dignano, 3,5 km dalla frazione Carpacco, 9,0 km da San Daniele del Friuli centro nel quale si trovano le più significative strutture al servizio delle attività e della residenza.

Trattasi di appartamento al piano primo del fabbricato destinato ad appartamenti e attività e commerciale di vendita di articoli casalinghi ed accessori con l'insegna [REDACTED]. In dettaglio il sub 4 costituisce uno degli appartamenti dei proprietari l'attività commerciale oggi cessata.

La disposizione planimetrica è evidentemente frutto della necessità da parte del committente originario di avere una commistione fra gli spazi da destinare all'attività produttiva (negoziario di vendita casalinghi al piano terra con spazio di magazzino al piano scantinato) e le abitazioni soprastanti per i vari membri della famiglia. Per questo motivo gli spazi al piano interrato, in comune con i sub 3-5 risultano a loro volta mescolati agli spazi di deposito del

negozio. Analogamente il secondo piano è costituito da un unico grande vano sottotetto, spazio comune per le tre abitazioni. (sub 3-4-5).

L'ampliamento della parte commerciale, frutto di demolizione e ricostruzione della parte est del fabbricato nel 2001 ha determinato l'ampliamento della parte di negozio ubicata sotto gli appartamenti con conseguente ampliamento della terrazza soprastante che, per la parte ampliata non è pavimentata e che viene, allo stato attuale, utilizzata dai proprietari degli appartamenti. Tale terrazza non risulta censita al catasto in quanto il nuovo fabbricato commerciale non è ancora stato inserito in catasto che riporta ancora l'edificio demolito in occasione dei lavori del 2001.

L'accesso alla unità abitativa ubicata al piano primo avviene mediante vano scala comune posizionata all'angolo ad ovest del fabbricato. Tale vano consente l'accesso all'unità immobiliare contraddistinta dal sub 4 che dispone di soggiorno, sala pranzo, cucina, doppi servizi e due camere. L'altezza delle stanze risulta di metri 2,70. Le finiture sono di livello medio. Una porta collega l'appartamento al sub 5. Tale porta non risulta segnata nella planimetria catastale.

#### *Caratteristiche costruttive e materiali*

##### *Delle strutture*

*Fondazioni* in calcestruzzo armato

*Muri perimetrali piano scantinato* in calcestruzzo armato

*Strutture portanti in elevazione* in calcestruzzo armato

*Solai* in laterocemento

*Copertura a falde* in laterocemento

*scaie interne a rampe parallele.* Il servoscala non è presente

##### *Delle componenti edilizie*

*Rivestimento esterno:* realizzato in intonaco di cemento

*Rivestimento interno:* Pareti divisorie e di tamponamento in laterizio e intonaco di cemento con stabilitura al civile

*Manto di copertura:* in tegole in cotto (coppi)

*Pavimentazione interna piano primo:* n piastrelle di ceramica e parquet

*Pavimentazione interna piano scantinato:* in piastrelle smaltate

*Serramenti esterni:* in legno

*Serramenti interni:* in legno

##### *Degli impianti*

*Impianto idrico:* funzionante sottotraccia

*Impianto elettrico:* funzionanti sottotraccia

*Impianto di riscaldamento:* con corpi radianti funzionante

##### *Stato di conservazione*

L'immobile ha una obsolescenza di cinquanta anni essendo stato costruito nel 1974.

Il fabbricato, si trova in discreto stato di conservazione anche se sono visibili segni di obsolescenza e la mancanza di attività manutentive.

##### *Consistenza*

##### *Determinazione della superficie convenzionale*

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie esterna lorda (SEL) Codice delle valutazioni Immobiliari

descrizione	Consistenza mq	indice	commerciale
Piano scantinato (comune anche ai sub 3 e 5)	75,00 mq	30	22,50
Piano primo	145,00 mq	100	145,00
Piano secondo (soffitta) comune anche ai sub 3 e 5)	127,66	30	38,30
Terrazza (comune anche ai sub 3 e 5)	16,75	30	5,02
<b>Totale</b>			<b>210,82</b>

### Valutazione

Procedimento di stima: comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio  
*Osservatorio immobiliare della Agenzia delle entrate 2° semestre 2023*

Valore mimo € 580/mq Massimo € 810/mq

Si è tenuto conto degli elementi che posso influire sia in senso positivo che in senso negativo quali le Norme del Piano Regolatore con le destinazioni d'uso ammesse (residenziale per il proprietario o il personale di custodia).

Si stima il valore al mq in € 580,00

Tale valore è comprensivo della quota di competenza dell'area di sedime e l'area di pertinenza adibita a corte scoperta e parcheggio.

Valore superficie principale 210,82 x € 580,00 = € 122.275,60

Valore di mercato 2/6 piena proprietà € 40.758,52

### 9.0 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

La valutazione è stata eseguita assumendo come riferimento le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate 2° Semestre 2023. Per quanto sinteticamente premesso e, in considerazione della data di costruzione dell'immobile, dello stato di manutenzione rilevato al momento del sopralluogo, dell'ubicazione, dell'esposizione viene determinato il valore di € 580,00/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Udine, Ufficio del Registro di Udine, Conservatoria dei registri immobiliari di Udine, Ufficio Tecnico di Dignano (Ud), Osservatorio del Mercato Immobiliare, Osservatorio del Mercato Immobiliare della Provincia di Udine.

#### *Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione*

La versione dei fatti dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;

le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;

il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;  
il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;  
il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;  
il valutatore possiede l'esperienza e a competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Riduzione del valore del 25% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzie per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria  
€ 40.758,52x 0,25= 10.189,63

€ 40.758,52 – 10.189,63= € 30.568,89 che si arrotonda a € 30.569,00

Valore di vendita giudiziaria € **30.569,00** (diconsi euri trentamilacinquecentosesantanove)

**Si precisa che il bene oggetto della presente stima non è comodamente divisibile in natura in quanto, pur risultando possibile il suo frazionamento non sono realizzabili porzioni suscettibili di formare oggetto di autonomo e libero godimento.**

Udine, 13 giugno 2024

Il tecnico incaricato

arch. Massimo Bortolotti

ordine degli architetti  
pianificatori paesaggisti  
e conservatori della  
provincia di udine

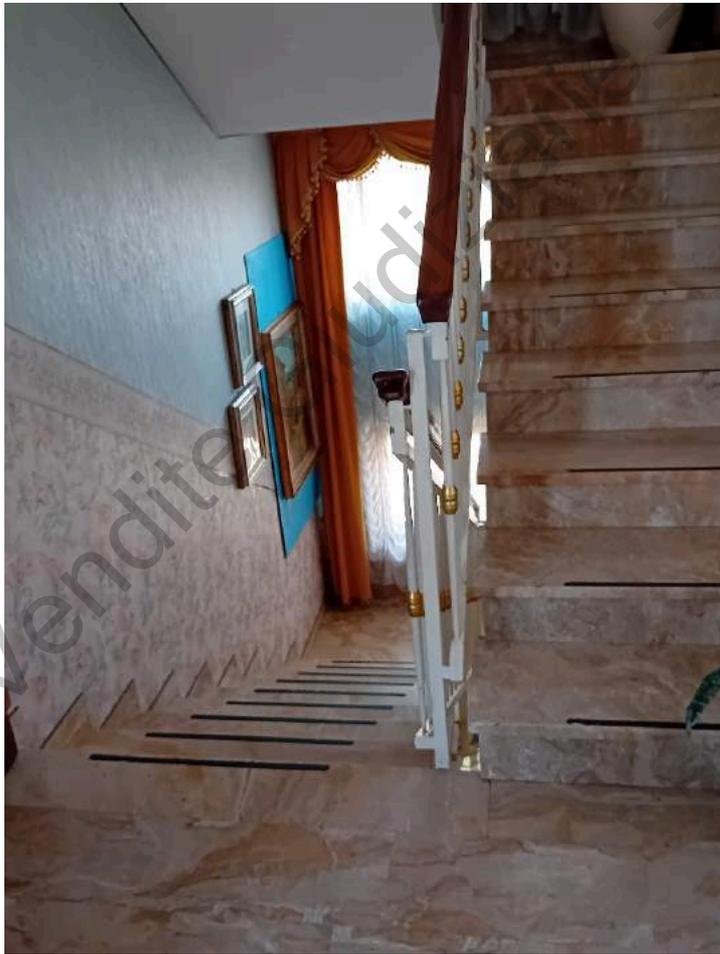
massimo bortolotti  
albo sez. A/a - numero 622



Allegati

Documentazione fotografica  
Planimetria catastale  
Visura catastale







Istituto V... e Giudizio... - Coveg Srl





**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA**

Appartamento a Dignano, frazione Vidulis via di Sotto n. della superficie commerciale di mq 145,81 per la quota 2/6 di piena proprietà di [REDACTED]

*Dati identificativi*

Comune di Dignano – Catasto dei Fabbricati

Foglio 10 particella 198 sub. 5 via di Sotto n.2; piano S1-1-2, Categoria A/2; classe 2; consistenza mq 81; rendita catastale euro 600,38

[REDACTED]

Particella corrispondente al catasto terreni: Comune di Dignano (Ud) Foglio 10 particella 198

*Provenienza*

Denuncia (Nei passaggi per causa di morte) del 13/01/2002. UU Sede di Udine Registrazione volume 1617 n. 63 registrato in data 11/07/2002 – Successione voltura n. 1516.2/2010 Pratica n. UD0031721 in atti dal 01/02/2010.

**2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE**

Consistenza commerciale complessiva mq 145,81

Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova per la quota di 2/6  
€ 28.189,93

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova per la quota di 2/6  
€ 21.142,00

Si precisa che il bene oggetto della presente stima non è comodamente divisibile in natura in quanto, pur risultando possibile il suo frazionamento non sono realizzabili porzioni suscettibili di formare oggetto di autonomo e libero godimento.

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato.

**4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI***Iscrizioni e trascrizioni*

Per quanto riguarda le iscrizioni e trascrizioni gravanti sull'immobile si fa riferimento all'ispezione ipotecaria effettuata in data 07/06/2024 con le seguenti risultanze:

**nn. 3734/617 del 15.02.2011** per iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario dell'importo di euro 400.000,00 dei quali euro 200.000,00 per capitale a favore della Banca di Cividale s.p.a., [REDACTED]

[REDACTED] a peso dei beni in Comune di Dignano foglio. 10 n. 198 sub1 – 198 sub 2 – 571-385-353-570-792; Foglio 8 n. 463 sub 1 – 463 sub 2 538 – 539; **Foglio 10 n. 198 sub 3 – 198 sub 4 – 198 sub 5** in forza di atto notarile pubblico del 14.02.2011 rep. 59.372/15.093 notaio Cosimo Cavallo di San Daniele del Friuli;

**nn. 29630/4.685 del 23.12.2015** per iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario dell'importo di euro 300.000,00 dei quali euro 150.000,00 per capitale a favore della Banca di Cividale s.p.a., [REDACTED]

[REDACTED] a peso dei beni in Comune di Dignano **Foglio 10 n. 198 sub 3 – 198 sub 4 – 198 sub 5-** 198 sub. 1 – sub. 2- 385-571-353-570-792 in forza di atto notarile pubblico del 22.12.2015 rep. 64.027/18.138 notaio Cosimo Cavallo di San Daniele del Friuli

**nn. 36137/5.553 del 28.12.2022** per iscrizione di ipoteca giudiziale dell'importo di euro 40.000,00 dei quali euro 33.520,83 per capitale a favore di Orsini Alessandro nato a Milano il 28.05.1979 [REDACTED]

[REDACTED] a peso dei beni in Comune di Dignano foglio. 10 n. 198 sub1 – 198 sub 2 – 571-385-353-570-792; Foglio 8 n. 463 sub 1 – 463 sub 2 538 – 539; **Foglio 10 n. 198 sub 3 – 198 sub 4 – 198 sub 5 – 697-439-440- 441** e foglio 8 n. 136 in forza di atto giudiziario del 05.12.2022 rep. 1319 Tribunale di Ascoli Piceno.

**Atto giudiziario Tribunale di Udine.** Sentenza di apertura liquidazione giudiziale numero di repertorio 14/2024 del 28/03/2024

Registro generale n. 10490, registro particolare n. 8205 del **30/04/2024**

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

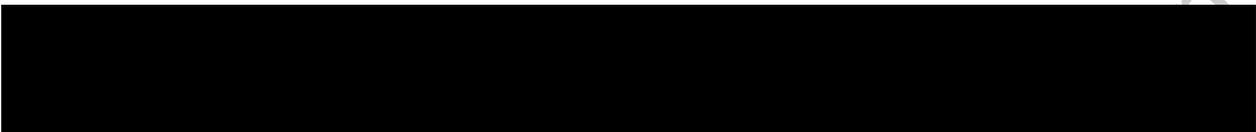
1 Tutte le superfici lorde commerciali del fabbricato (SEL) sono state ricavate dagli elaborati grafici reperiti, sia di progetto e/o catastali, non da rilievo strumentale sul sito.

2 Per l'immobile in oggetto della presente relazione non sono state eseguite indagini e/o analisi del sottosuolo, né tantomeno dei materiali che sono stati adoperati per la costruzione dell'immobile stesso, né per quelli presenti in loco e potenzialmente inquinanti. Non si può quindi garantire la qualità e la rispondenza degli stessi alle normative vigenti né tanto meno che gli stessi non producano inquinamento ambientale. Non si può nemmeno garantire che il terreno risulti inquinato da sostanze pericolose o da materiali vari di risulta.

3 Per quanto attiene ai dati metrici: nelle misurazioni si è tenuta in considerazione la scala di misura degli elaborati grafici, planimetrie ecc. depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Dignano e/o presso il Catasto: detti documenti possono riportare misure non conformi allo stato di fatto ed essendo utilizzata per la copia degli atti, un sistema di fotocopiazione, non viene comunque garantita la precisione nelle misure.

4 Le detrazioni che possono essere quantificate nel calcolo finale per l'ottenimento del prezzo a base d'asta, sono quantificate presuntivamente in base all'esperienza professionale ed agli onorari che vengono applicati in zona e che lo stesso CTU applicherebbe alla sua clientela. Per tanto spese e oneri sono da verificarsi preventivamente, a carico dell'acquirente. Così come sono da verificarsi con gli Enti preposti al rilascio delle autorizzazioni tutti i costi.

## 6. ATTUALE PROPRIETARIO



### *Confini*

I mappali Foglio 10 n. 198- 385-570-571-353-792 formano un unico corpo che confina a nord con la pubblica via di Sotto e con il mappale 697; ad est con i mappali Foglio 10 n. 197-196-792; a sud con i mappali 792-499; ad ovest con la via Nazionale.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

### 7.1 Pratiche Edilizia

Il compendio immobiliare oggetto della presente stima è stato realizzato forza della concessione edilizia pratica n. 815/988, rilasciata dal Comune di Dignano a nome delle persone [redacted] per la costruzione di fabbricato ad uso negozio e abitazione. L'abitabilità è stata rilasciata in data 07/11/1974 pratica n. 1.315. Il collaudo statico è stato depositato al Genio Civile di Udine al n. 04.3.11 del 18.03.1974.

### 7.2 Situazione urbanistica

Normativa di riferimento: PRG. Il compendio immobiliare oggetto della presente stima, in base al vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Dignano, è ricompreso in zona omogenea **H3 – Attività commerciali esistenti** con i seguenti indici urbanistici ed edilizi:

rapporto di copertura	max 50%
altezza max	6,00 metri o pari a esistente se superiore
distanza edifici	10,00 metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti
distanze confini	5,00 metri
distanza strada	10,00 metri da viabilità o pari esistente se inferiore

Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

- commerciale al dettaglio, per medie strutture, fino a 1.500,00 mq di superficie di vendita;
- commerciale all'ingrosso;
- commerciale per la vendita di generi non alimentari a basso impatto;
- direzionale;
- artigianale di servizio;
- artigianale di produzione e lavorazione di beni destinati alla commercializzazione diretta;
- pubblici esercizi;
- attività di servizio alle precedenti attività;
- residenziale per il proprietario o per il personale di custodia

## **8.0 GIUDIZI DI CONFORMITA'**

### **8.1 Conformità edilizia**

L'immobile risulta non conforme.

Vi sono delle difformità tra l'elaborato della concessione edilizia e lo stato di fatto. Le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di una pratica edilizia in sanatoria.

### **8.2 Conformità catastale**

L'immobile risulta conforme.

Al Catasto dei Fabbricati risulta presentata, in data 19.12.1984, la planimetria catastale per i sub 3-4-5 come da concessione edilizia n. n. 815/988, rilasciata dal Comune di Dignano a nome delle persone fisiche [REDACTED]

### **8.3 Conformità urbanistica**

L'immobile risulta conforme

Normativa di riferimento: PRG. Il compendio immobiliare è ricompreso in zona omogenea H3 – Attività commerciali esistenti

### **8.4 Altre conformità**

Sono state rilevate le seguenti difformità: considerando l'età del fabbricato non sono state reperite le regolari certificazioni degli impianti pertanto nulla si può riferire in relazione alla conformità degli stessi che comunque risultano datati e risalenti al momento della realizzazione del complesso immobiliare

*Descrizione del bene*

*ubicazione*

L'immobile è ubicato in posizione centrale della frazione di Vidulis di Dignano in un ambito a prevalente destinazione residenziale, distante circa 250 metri dalla strada regionale n. 463 del Tagliamento (già "Pontebbana"), non visibile direttamente dalla stessa arteria ed alla quale è collegato mediante la strada comunale denominata via di sotto.

L'immobile dista 1,5 km dal capoluogo Dignano, 3,5 km dalla frazione Carpacco, 9,0 km da San Daniele del Friuli centro nel quale si trovano le più significative strutture al servizio delle attività e della residenza.

Trattasi di fabbricato destinato ad appartamenti e attività e commerciale di vendita di articoli casalinghi ed accessori con l'insegna [REDACTED]. In dettaglio i sub 3-4-5 costituiscono gli appartamenti dei proprietari l'attività commerciale oggi cessata.

La disposizione planimetrica è evidentemente frutto della necessità da parte del committente originario di avere una commistione fra gli spazi da destinare all'attività produttiva (negozio di vendita casalinghi al piano terra con spazio di magazzino al piano scantinato) e le abitazioni soprastanti per i vari membri della famiglia. Per questo motivo. Gli spazi al piano interrato risultano mescolati agli spazi di deposito del negozio. Analogamente il secondo piano è costituito da un unico grande vano sottotetto, spazio comune per le tre abitazioni.

L'ampliamento della parte commerciale, frutto di demolizione e ricostruzione della parte est del fabbricato nel 2001 ha determinato l'ampliamento della parte di negozio ubicata sotto gli appartamenti con conseguente ampliamento della terrazza soprastante che, per la parte ampliata non è pavimentata.

Il compendio immobiliare è costituito da tre piani fuori terra più un piano interrato così suddiviso

Piano interrato: porzione a nord comprendente locali accessori al servizio delle abitazioni e la porzione a sud comprendente locali ad uso ripostiglio accatastati come parti comune alle unità abitative censite ai sub. 3-4-5 ma nella realtà utilizzati come magazzino, servizi, depositi, centrale termica al servizio dell'attività commerciale oggi cessata.

Piano terra: accesso alle abitazioni mediante vano scale di collegamento tra tutti i piani; negozio parte del quale nel perimetro del fabbricato originario e estensione nel nuovo fabbricato oggetto di altra valutazione di stima.

Piano primo: lato nord adibito ad abitazione censita al sub 3 oggetto della presente stima ;

Secondo piano: soffitta a servizio comune con i sub 4-5 delle abitazioni.

L'accesso alla unità abitativa (sub 5) avviene mediante vano scala comune e successivo attraversamento della terrazza comune. L'unità immobiliare dispone di pranzo-soggiorno, cucina, camera e doppi servi nonché di un lungo corridoio. La distribuzione planimetrica penalizza l'appartamento che comunque risulta collegato, mediante porta sia al sub 3 sia al sub 4.

L'altezza delle stanze risulta di metri 2,70. Le finiture sono di tipo medio.

#### *Caratteristiche costruttive e materiali*

##### *Delle strutture*

*Fondazioni* in calcestruzzo armato

*Muri perimetrali piano scantinato* in calcestruzzo armato

*Strutture portanti in elevazione* in calcestruzzo armato

*Solai* in laterocemento

*Copertura* a falde in laterocemento

*scale* interne a rampe parallele. Il servoscala non è presente

##### *Delle componenti edilizie*

*Rivestimento esterno:* realizzato in intonaco di cemento

*Rivestimento interno:* Pareti divisorie e di tamponamento in laterizio e intonaco di cemento con stabilitura al civile

*Manto di copertura:* in tegole in cotto (coppi)

*Pavimentazione interna piano primo* :in piastrelle di ceramica e parquet

*Pavimentazione interna piano scantinato:* in piastrelle smaltate

*Serramenti esterni:* in legno

*Serramenti interni* : in legno

##### *Degli impianti*

*Impianto idrico* funzionante sottotraccia

*Impianto elettrico* funzionanti sottotraccia

*Impianto di riscaldamento* con corpi radianti funzionante

##### *Stato di conservazione*

L'immobile ha una obsolescenza di cinquanta anni essendo stato costruito nel 1974.

Il fabbricato, si trova in discreto stato di conservazione anche se sono visibili segni di obsolescenza e la mancanza di attività manutentive.

##### *Consistenza*

##### *Determinazione della superficie convenzionale*

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie esterna lorda (SEL) Codice delle valutazioni Immobiliari

descrizione	Consistenza mq	indice	commerciale
Piano scantinato (comune con sub 3-4)	75,00 mq	30	22,50
Piano primo	80,00 mq	100	80,00
Piano secondo (soffitta comune con sub 3 4)	127,66	30	38,29
Terrazza (comune con sub 3-4)	16,75	30	5,02
Totale			145,81

## Valutazione

Procedimento di stima: comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio  
*Osservatorio immobiliare della Agenzia delle entrate 2° semestre 2023*

Valore mimo € 580/mq Massimo € 810/mq

Si è tenuto conto degli elementi che posso influire sia in senso positivo che in senso negativo quali le Norme del Piano Regolatore con le destinazioni d'uso ammesse (residenziale per il proprietario o il personale di custodia)

Si stima il valore al mq in € 580,00

Tale valore è comprensivo della quota di competenza dell'area di sedime e l'area di pertinenza adibita a corte scoperta e parcheggio.

Valore superficie principale 145,81x € 580,00 = € 84.569,80

Valore di mercato 2/6 piena proprietà € 28.189,93

## 9.0 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

La valutazione è stata eseguita assumendo come riferimento le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate 2° Semestre 2023. Per quanto sinteticamente premesso e, in considerazione della data di costruzione dell'immobile, dello stato di manutenzione rilevato al momento del sopralluogo, dell'ubicazione, dell'esposizione viene determinato il valore di € 580,00/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Udine, Ufficio del Registro di Udine, Conservatoria dei registri immobiliari di Udine, Ufficio Tecnico di Dignano (Ud), Osservatorio del Mercato Immobiliare, Osservatorio del Mercato Immobiliare della Provincia di Udine.

### *Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione*

La versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;

le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;

il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;

il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;  
il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;  
il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o  
collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Riduzione del valore del 25% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per  
assenza di garanzie per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolite  
nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria

€ 28.189,92x 0,25 = 7.047,48

€ 28.189,92 – 7.047,48 = € 21.142,44 che si arrotonda a 21.142,00

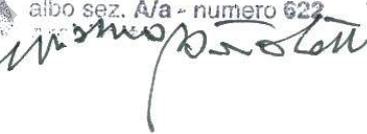
Valore di vendita giudiziaria € **21.142,00** (diconsi euri ventunmilacentoquarantadue)

**Si precisa che il bene oggetto della presente stima non è comodamente divisibile in natura  
in quanto, pur risultando possibile il suo frazionamento non sono realizzabili porzioni  
susceptibili di formare oggetto di autonomo e libero godimento.**

Udine, 10 giugno 2024

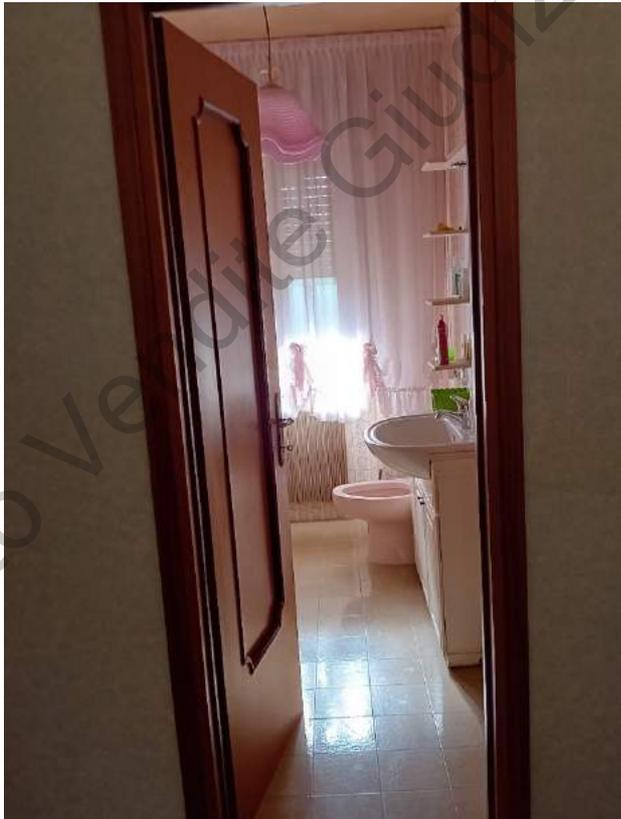
Il tecnico incaricato

arch. Massimo Bortolotti

appc udine  
ordine degli architetti  
pianificatori paesaggisti  
e conservatori della  
provincia di udine  
massimo bortolotti  
albo sez. A/a - numero 622  


Allegati

Documentazione fotografica  
Planimetria catastale  
Visura catastale



Istituto Vendite Immobiliari - Coveg Srl



# LOTTO 4

## LOTTO 4

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGETTO DI VENDITA

Appartamento a Dignano, frazione Vidulis via di Sotto n. della superficie commerciale di mq 217,81 per la quota 2/6 di piena proprietà [REDACTED]

#### *Dati identificativi*

Comune di Dignano – Catasto dei Fabbricati

Foglio 10 particella 198 sub.3 via di Sotto n.2; piano S1-1-2; Categoria A/2; classe 2 consistenza 9,0 vani, rendita euro 720,46

[REDACTED]

Particella corrispondente al Catasto terreni Comune di Dignano Foglio 10 particella 198

#### *Provenienza*

Denuncia (Nei passaggi per causa di morte) del 13/01/2002. UU Sede di Udine Registrazione volume 1617 n. 63 registrato in data 11/07/2002 – Successione voltura n. 1516.2/2010 Pratica n. UD0031721 in atti dal 01/02/2010.

### 2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva mq 217,81

Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova per la quota di 2/6 € 42.109,92

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova per la quota di 2/6 € 31.582,00

Si precisa che il bene oggetto della presente stima non è comodamente divisibile in natura in quanto, pur risultando possibile il suo frazionamento non sono realizzabili porzioni suscettibili di formare oggetto di autonomo e libero godimento.

### 3 STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato.

### 4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

#### *Iscrizioni e trascrizioni*

Per quanto riguarda le iscrizioni e trascrizioni gravanti sull'immobile si fa riferimento all'ispezione ipotecaria in data 07/06/2024 con le seguenti risultanze:

**nn. 3734/617 del 15.02.2011** per iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario dell'importo di euro 400.000,00 dei quali euro 200.000,00 per capitale a favore della Banca di Cividale s.p.a., [REDACTED]

[REDACTED] a peso dei beni in Comune di Dignano foglio. 10 n. 198 sub1 – 198 sub 2 – 571-385-353-570-792; Foglio 8 n. 463 sub 1 – 463 sub 2 538 – 539; **Foglio 10 n. 198 sub 3** – 198 sub 4 – 198 sub 5 in forza di atto notarile pubblico del 14.02.2011 rep. 59.372/15.093 notaio Cosimo Cavallo di San Daniele del Friuli;

**nn. 29630/4.685 del 23.12.2015** per iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario dell'importo di euro 300.000,00 dei quali euro 150.000,00 per capitale a favore della Banca di Cividale s.p.a., [REDACTED]

[REDACTED] a peso dei beni in Comune di Dignano **Foglio 10 n. 198 sub 3** – 198 sub 4 – 198 sub 5- 198 sub. 1 – sub. 2- 385-571-353-570-792 in forza di atto notarile pubblico del 22.12.2015 rep. 64.027/18.138 notaio Cosimo Cavallo di San Daniele del Friuli

**nn.36.137/5.553 del 28.12.2022** per iscrizione di ipoteca giudiziale dell'importo di euro 40.000,00 dei quali euro 33.520,83 per capitale a favore di Orsini Alessandro nato a Milano il 28.05.1979 [REDACTED]

[REDACTED] a peso dei beni in Comune di Dignano foglio. 10 n. 198 sub1 – 198 sub 2 – 571-385-353-570-792; Foglio 8 n. 463 sub 1 – 463 sub 2 538 – 539; **Foglio 10 n. 198 sub 3** – 198 sub 4 – 198 sub 5 – 697-439-440- 441 e foglio 8 n. 136 in forza di atto giudiziario del 05.12.2022 rep. 1319 Tribunale di Ascoli Piceno.

**Atto giudiziario Tribunale di Udine.** Sentenza di apertura liquidazione giudiziale numero di repertorio 14/2024 del 28/03/2024

Registro generale n. 10490, registro particolare n. 8205 del **30/04/2024**

## **5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

1 Tutte le superfici lorde commerciali del fabbricato (SEL) sono state ricavate dagli elaborati grafici reperiti, sia di progetto e/o catastali, non da rilievo strumentale sul sito.

2 Per l'immobile in oggetto della presente relazione non sono state eseguite indagini e/o analisi del sottosuolo, né tantomeno dei materiali che sono stati adoperati per la costruzione dell'immobile stesso, né per quelli presenti in loco e potenzialmente inquinanti. Non si può quindi garantire la qualità e la rispondenza degli stessi alle normative vigenti né tanto meno che gli stessi non producano inquinamento ambientale. Non si può nemmeno garantire che il terreno risulti inquinato da sostanze pericolose o da materiali vari di risulta.

3 Per quanto attiene ai dati metrici: nelle misurazioni si è tenuta in considerazione la scala di misura degli elaborati grafici, planimetrie ecc. depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Dignano e/o presso il Catasto: detti documenti possono riportare misure non conformi allo stato di fatto ed essendo utilizzata per la copia degli atti, un sistema di fotocopiazione, non viene comunque garantita la precisione nelle misure.

4 Le detrazioni che possono essere quantificate nel calcolo finale per l'ottenimento del prezzo a base d'asta, sono quantificate presuntivamente in base all'esperienza professionale ed agli onorari che vengono applicati in zona e che lo stesso CTU applicherebbe alla sua clientela. Per tanto spese e oneri sono da verificarsi preventivamente, a carico dell'acquirente. Così come sono da verificarsi con gli Enti preposti al rilascio delle autorizzazioni tutti i costi.

## 6 ATTUALE PROPRIETARIO

### *Confini*

I mappali Foglio 10 n. 198- 385-570-571-353-792 formano un unico corpo che confina a nord con la pubblica via di Sotto e con il mappale 697; ad est con i mappali Foglio 10 n. 197-196-792; a sud con i mappali 792-499; ad ovest con la via Nazionale.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

### 7.1 Pratiche Edilizia

Il compendio immobiliare oggetto della presente stima è stato realizzato forza della concessione edilizia pratica n. 815/988, rilasciata dal Comune di Dignano a nome delle persone [redacted] per la costruzione di fabbricato ad uso negozio e abitazione. L'abitabilità è stata rilasciata in data 07/11/1974 pratica n. 1.315. Il collaudo statico è stato depositato al Genio Civile di Udine al n. 04.3.11 del 18.03.1974.

### 7.2 Situazione urbanistica

Normativa di riferimento: PRG. Il compendio immobiliare oggetto della presente stima, in base al vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Dignano, è ricompreso in zona omogenea **H3 – Attività commerciali esistenti** con i seguenti indici urbanistici ed edilizi:

rapporto di copertura	max 50%
altezza max	6,00 metri o pari a esistente se superiore
distanza edifici	10,00 metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti
distanze confini	5,00 metri
distanza strada	10,00 metri da viabilità o pari esistente se inferiore

Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

- commerciale al dettaglio, per medie strutture, fino a 1.500,00 mq di superficie di vendita;
- commerciale all'ingrosso;
- commerciale per la vendita di generi non alimentari a basso impatto;
- direzionale;
- artigianale di servizio;
- artigianale di produzione e lavorazione di beni destinati alla commercializzazione diretta;
- pubblici esercizi;
- attività di servizio alle precedenti attività;
- residenziale per il proprietario o per il personale di custodia

## 8.0 GIUDIZI DI CONFORMITA'

### 8.1 Conformità edilizia

L'immobile risulta non conforme.

Vi sono delle difformità tra l'elaborato della concessione edilizia e lo stato di fatto. Le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di una pratica edilizia in sanatoria.

### **8.2 Conformità catastale**

L'immobile risulta conforme.

Al Catasto dei Fabbricati risulta presentata, in data 19.12.1984, la planimetria catastale per i sub 3-4-5 come da concessione edilizia n. n. 815/988, rilasciata dal Comune di Dignano a nome delle persone fisiche [REDACTED]

### **8.3 Conformità urbanistica**

L'immobile risulta conforme

Normativa di riferimento: PRG. Il compendio immobiliare è ricompreso in zona omogenea H3 – Attività commerciali esistenti

#### *Descrizione del bene*

#### *ubicazione*

L'immobile è ubicato in posizione centrale della frazione di Vidulis di Dignano in un ambito a prevalente destinazione residenziale, distante circa 250 metri dalla strada regionale n. 463 del Tagliamento (già "Pontebbana"), non visibile direttamente dalla stessa arteria ed alla quale è collegato mediante la strada comunale denominata via di sotto.

L'immobile dista 1,5 km dal capoluogo Dignano, 3,5 km dalla frazione Carpacco, 9,0 km da San Daniele del Friuli centro nel quale si trovano le più significative strutture al servizio delle attività e della residenza.

Trattasi di fabbricato destinato ad appartamenti e attività e commerciale di vendita di articoli casalinghi ed accessori con l'insegna [REDACTED]. In dettaglio i sub 3-4-5 costituiscono gli appartamenti dei proprietari l'attività commerciale oggi cessata.

La disposizione planimetrica è evidentemente frutto della necessità da parte del committente originario di avere una commistione fra gli spazi da destinare all'attività produttiva (negoziato di vendita casalinghi al piano terra con spazio di magazzino al piano scantinato) e le abitazioni soprastanti per i vari membri della famiglia. Per questo motivo. Gli spazi al piano interrato risultano mescolati agli spazi di deposito del negozio. Analogamente il secondo piano è costituito da un unico grande vano sottotetto, spazio comune per le tre abitazioni.

L'ampliamento della parte commerciale, frutto di demolizione e ricostruzione della parte est del fabbricato nel 2001 ha determinato l'ampliamento della parte di negozio ubicata sotto gli appartamenti con conseguente ampliamento della terrazza soprastante che, per la parte ampliata non è pavimentata.

Il compendio immobiliare è costituito da tre piani fuori terra più un piano interrato così suddiviso

Piano interrato: porzione a nord comprendente locali accessori al servizio delle abitazioni e la porzione a sud comprendente locali ad uso ripostiglio accatastati come parti comune alle unità abitative censite ai sub. 3-4-5 ma nella realtà utilizzati come magazzino, servizi, depositi, centrale termica al servizio dell'attività commerciale oggi cessata.

Piano terra :accesso alle abitazioni mediante vano scale di collegamento tra tutti i piani; negozio parte del quale nel perimetro del fabbricato originario e estensione nel nuovo fabbricato oggetto di altra valutazione di stima.

Piano primo: lato nord adibito ad abitazione censita al sub 3 oggetto della presente stima ;

Secondo piano: soffitta a servizio comune con i sub 4-5 delle abitazioni.

L'accesso alla unità abitativa (sub 3) avviene mediante attraversamento della terrazza comune. L'unità immobiliare dispone di pranzo-soggiorno, cucina, tre camere e doppi servi  
La distribuzione planimetrica penalizza l'appartamento che comunque risulta collegato, mediante porta sia al sub 5.

L'altezza delle stanze risulta di metri 2,70. Le finiture sono di tipo medio.

#### *Caratteristiche costruttive e materiali*

##### *Delle strutture*

*Fondazioni* in calcestruzzo armato

*Muri perimetrali piano scantinato* in calcestruzzo armato

*Strutture portanti in elevazione* in calcestruzzo armato

*Solai* in laterocemento

*Copertura a falde* in laterocemento

*scale* interne a rampe parallele. Il servoscala non è presente

##### *Delle componenti edilizie*

*Rivestimento esterno:* realizzato in intonaco di cemento

*Rivestimento interno:* Pareti divisorie e di tamponamento in laterizio e intonaco di cemento con stabilitura al civile

*Manto di copertura:* in tegole in cotto (coppi)

*Pavimentazione interna piano primo* :in piastrelle di ceramica e parquet

*Pavimentazione interna piano scantinato:* in piastrelle smaltate

*Serramenti esterni:* in legno

*Serramenti interni* : in legno

##### *Degli impianti*

*Impianto idrico* funzionante sottotraccia

*Impianto elettrico* funzionanti sottotraccia

*Impianto di riscaldamento* con corpi radianti funzionante

##### *Stato di conservazione*

L'immobile ha una obsolescenza di cinquanta anni essendo stato costruito nel 1974.

Il fabbricato, si trova in discreto stato di conservazione anche se sono visibili segni di obsolescenza e la mancanza di attività manutentive.

##### *Consistenza*

###### *Determinazione della superficie convenzionale*

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie esterna lorda (SEL) Codice delle valutazioni Immobiliari

descrizione	Consistenza mq	indice	commerciale
Piano scantinato (comune con sub 4-5)	75,00 mq	30	22,50
Piano primo	152,00 mq	100	15200
Piano secondo (soffitta comune con sub 4-5)	127,66	30	38,29
Terrazza (comune con sub 4-5)	16,75	30	5,02

Totale			217,81
--------	--	--	--------

## Valutazione

Procedimento di stima: comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio  
*Osservatorio immobiliare della Agenzia delle entrate 2° semestre 2023*

Valore mimo € 580/mq Massimo € 810/mq

Si è tenuto conto degli elementi che posso influire sia in senso positivo che in senso negativo quali le Norme del Piano Regolatore con le destinazioni d'uso ammesse (residenziale per il proprietario o il personale di custodia)

Si stima il valore al mq in € 580,00

Tale valore è comprensivo della quota di competenza dell'area di sedime e l'area di pertinenza adibita a corte scoperta e parcheggio.

Valore superficie principale 217,81x € 580,00 = € 126.329,80

2/6

126.329,80: 6 = € 21.054,96

21.054,96x 2 = € 42.109,92

Valore di mercato 2/6 piena proprietà € 42.109,92

## 9.0 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

La valutazione è stata eseguita assumendo come riferimento le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate 2° Semestre 2023. Per quanto sinteticamente premesso e, in considerazione della data di costruzione dell'immobile, dello stato di manutenzione rilevato al momento del sopralluogo, dell'ubicazione, dell'esposizione viene determinato il valore di € 580,00/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Udine, Ufficio del Registro di Udine, Conservatoria dei registri immobiliari di Udine, Ufficio Tecnico di Dignano (Ud), Osservatorio del Mercato Immobiliare, Osservatorio del Mercato Immobiliare della Provincia di Udine.

### *Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione*

La versione dei fatti dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;

le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;

il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;

il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;

il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;

il valutatore possiede l'esperienza e a competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

## VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Riduzione del valore del 25% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzie per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria

€ 42.109,92x 0,25 = 10.527,48

€ 42.109,92- 10.527,48= € 31.582,44 che si arrotonda a € 31.582,00

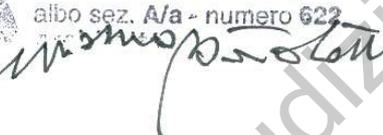
Valore di vendita giudiziaria € **31.582,00**(diconsi euri trentunmilacinquecentottantadue).

**Si precisa che il bene oggetto della presente stima non è comodamente divisibile in natura in quanto, pur risultando possibile il suo frazionamento non sono realizzabili porzioni suscettibili di formare oggetto di autonomo e libero godimento.**

Udine, 13 giugno 2024

Il tecnico incaricato

arch. Massimo Bortolotti

appc udine  
ordine degli architetti  
pianificatori paesaggisti  
e conservatori della  
provincia di udine  
massimo bortolotti  
albo sez. A/a - numero 622  


Allegati

Documentazione fotografica

Planimetria catastale

Visura catastale





Istituto Vendite Giugliarone - Coveg Srl



# LOTTO 5 + INTEGRAZIONE IN CALCE

## LOTTO 5

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

Villa singola a Dignano (Ud) frazione Vidulis via 1 maggio n.12 della superficie commerciale di mq 419,06 per la quota 1/1 di piena proprietà di [REDACTED]

Villa singola composta da un piano seminterrato, piano terra rialzato e piano sottotetto. Tutti i piani sono serviti da scala interna.

Al fabbricato si accede mediante sei gradini che conducono in un porticato pavimentato ove è ubicato l'ingresso. L'altezza delle stanze è di 2,70 metri.

Al piano terra rialzato è ubicata la zona d'ingresso, un ampio soggiorno-pranzo e la cucina che presenta anche una portafinestra di accesso al giardino che circonda tutta la casa. Una zona di disimpegno consente a destra l'accesso al vano scale o l'accesso alla zona notte costituita da due camere ed un servizio igienico. Al primo piano è ubicato un secondo soggiorno, una stanza ripostiglio dalla quale si accede ad una stanza guardaroba, una camera ed un servizio igienico. Da un disimpegno si accede ad una terrazza coperta. L'altezza del piano varia da 2,27 a 4,00 metri.

Al piano seminterrato avente una altezza di 2,35 metri sono ubicate una lavanderia, un ripostiglio, cantina e taverna. Da una zona disimpegno su accede alla autorimessa.

L'accesso carraio all'autorimessa, distinta Foglio 8 mapp. 463 sub 2, avviene dalla pubblica via e poi per un tratto sulla particella 538 di proprietà e per un un tratto sulla particella 539 in comproprietà con il proprietario della particella 537. Tutto l'immobile è circondato da una area giardino con diverse essenze arboree.

Dati identificativi

Foglio 8 part. 463 sub1 Via 1 maggio n°12, Piano S1-T-1 Categoria A7, classe2, consistenza n.14 vani. Rendita euro 1518,38

Particella corrispondente al Catasto Terreni: Foglio 8 part. 463

Foglio 8 part. 463 sub2 Via 1 maggio n°12, Piano S1, Categoria C6, classe 4, consistenza 103 mq. Rendita euro 1518,38.

Particella corrispondente al Catasto Terreni: Foglio 8 part. 463 partita 735.

Intestazione attuale [REDACTED]

Foglio 8 part. 539 sub2 Via 1 maggio n°14, Piano S1, Categoria C6, classe4, consistenza 13 mq. Rendita euro 29,95

Particella corrispondente al Catasto Terreni: Foglio 8 part. 539 partita 1000554.

Intestazione attuale: [REDACTED] per ½.

Giovanelli Attilio [REDACTED] per ½.

Al catasto terreni l'immobile corrisponde all'intero mappale 538

### 2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO DELLA VALUTAZIONE

Consistenza commerciale unità principale mq 419,06

Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto

In cui si trova € 356.201,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto  
In cui si trova € 267.150,75

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

### 4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Per quanto riguarda le iscrizioni e trascrizioni gravanti sull'immobile si fa riferimento all'ispezione ipotecaria in data 07/06/2024 con le seguenti risultanze:

**nn. 36137/5.553 del 28.12.2022** per iscrizione di ipoteca giudiziale dell'importo di euro 40.000,00 dei quali euro 33.520,83 per capitale a favore di Orsini Alessandro nato a Milano il 28.05.1979

[REDACTED] a peso dei beni in Comune di Dignano foglio. 10 n. 198 sub 1 – 198 sub 2 – 571-385-353-570-792; **Foglio 8 n. 463 sub 1 – 463 sub 2 538 – 539**; foglio 10 n. 198 sub 3 – 198 sub 4 – 198 sub 5 – 697-439-440- 441 e foglio 8 n. 136 in forza di atto giudiziario del 05.12.2022 rep. 1319 Tribunale di Ascoli Piceno.

**Atto giudiziario Tribunale di Udine.** Sentenza di apertura liquidazione giudiziale numero di repertorio 14/2024 del 28/03/2024

Registro generale n. 10490, registro particolare n. 8205 del **30/04/2024**

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

1 Tutte le superfici lorde commerciali del fabbricato (SEL) sono state ricavate dagli elaborati grafici reperiti, sia di progetto e/o catastali, non da rilievo strumentale sul sito.

2 Per l'immobile in oggetto della presente relazione non sono state eseguite indagini e/o analisi del sottosuolo, ne tantomeno dei materiali che sono stati adoperati per la costruzione dell'immobile stesso, né per quelli presenti in loco e potenzialmente inquinanti. Non si può quindi garantire la qualità e la rispondenza degli stessi alle normative vigenti né tanto meno che gli stessi non producano inquinamento ambientale. Non si può nemmeno garantire che il terreno risulti inquinato da sostanze pericolose o da materiali vari di risulta.

3 Per quanto attiene ai dati metrici: nelle misurazioni si è tenuta in considerazione la scala di misura degli elaborati grafici, planimetrie ecc. depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Dignano e/o presso il Catasto: detti documenti possono riportare misure non conformi allo stato di fatto ed essendo utilizzata per la copia degli atti, un sistema di fotoriproduzione, non viene comunque garantita la precisione nelle misure.

4 Le detrazioni che possono essere quantificate nel calcolo finale per l'ottenimento del prezzo a base d'asta, sono quantificate presuntivamente in base all'esperienza professionale ed agli onorari che vengono applicati in zona e che lo stesso CTU applicherebbe alla sua clientela. Per tanto spese e oneri sono da verificarsi preventivamente, a carico dell'acquirente. Così come sono da verificarsi con gli Enti preposti al rilascio delle autorizzazioni tutti i costi.

### 6. ATTUALE PROPRIETARIO

Oggi di proprietà di [REDACTED]



Repertorio n. 55838 UR Sede Udine Registrazione n. 1668 registrato in data 05/04/1984.  
Voltura n.573284 in atti dal 05/11/1985  
Precedente proprietario Giovannelli Andrea (GVNNDR63D17Z133P)

Confini: in senso orario a nord con immobile contraddistinto con il mappale 537.A est con il mappale 469, a sud con il mappale 464 tutti nello stesso Foglio 8

## **7 PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA**

### **7.1 Pratiche edilizie**

L'immobile è stato costruito con concessione edilizia n. 26/85 rilasciata il 27/12/1985 rilasciata a [REDACTED] Tale concessione edilizia costituisce variante alla C.E n. 44 /84 rilasciata il 09/06/1984 e alla C.E n. 67/84 rilasciata il 27/10/84.

### **7.1 Situazione urbanistica**

L'immobile ricade in zona B2 *Area insediativa di completamento* del vigente PRG (art. 9.3) delle Norme di Attuazione.

## **8 GIUDIZI DI CONFORMITA'**

### **8.1 CONFORMITA' EDILIZIA**

L'immobile risulta conforme.

### **8.2 CONFORMITA' CATASTALE**

L'immobile risulta conforme.

Nella planimetria catastale in scala 1:200 presentata in data 04.08.1988 l'autorimessa è riportata senza chiusure sul lato nord mentre sono stati realizzati dei tamponamenti in cartongesso.

### **8.3 CONFORMITA' URBANISTICA**

L'immobile risulta conforme.

Normativa di riferimento PRG. L'immobile ricade in zona B2 *Area insediativa di completamento* del vigente PRG (art. 9.3) delle Norme di Attuazione.

L'immobile risulta conforme.

### *Descrizione*

### *Ubicazione*

Il bene è ubicato in zona periferica in una area residenziale della frazione Vidulis di Dignano (Ud). Il traffico nella zona è di tipo locale. Non vi sono parcheggi pubblici nelle immediate vicinanze. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### *Descrizione dettagliata del bene*

Villa singola a Dignano (Ud) frazione Vidulis via 1 maggio n.12 della superficie commerciale di mq 419,06 per la quota 1/1 di piena proprietà di [REDACTED]

Villa singola composta da un piano seminterrato, piano terra rialzato e piano sottotetto. Tutti i piani sono serviti da scala interna.

Al fabbricato si accede mediante sei gradini che conducono in un porticato pavimentato ove è ubicato l'ingresso. L'altezza delle stanze è di 2,70 metri.

Al piano terra rialzato è ubicata la zona d'ingresso, un ampio soggiorno-pranzo e la cucina che presenta anche una portafinestra di accesso al giardino che circonda tutta la casa. Una

zona di disimpegno consente a destra l'accesso al vano scale o l'accesso alla zona notte costituita da due camere ed un servizio igienico. Al primo piano è ubicato un secondo soggiorno, una stanza ripostiglio dalla quale si accede ad una stanza guardaroba, una camera ed un servizio igienico. Da un disimpegno si accede ad una terrazza coperta. L'altezza del piano varia da 2,27 a 4,00 metri.

Al piano seminterrato avente una altezza di 2,35 metri sono ubicate una lavanderia, un ripostiglio, cantina e taverna. Da una zona disimpegno su accede alla autorimessa.

L'accesso carraio all'autorimessa, distinta Foglio 8 mapp. 463 sub 2, avviene dalla pubblica via e poi per un tratto sulla particella 538 di proprietà e per un un tratto sulla particella 539 in comproprietà con il proprietario della particella 537.

Tutto l'immobile è circondato da una area giardino con diverse essenze arboree.

#### *Impianti*

*Impianto elettrico:* sottotraccia, la tensione è di 220V. Conformità non verificata.

*Impianto idrico:* sottotraccia, la rete di distribuzione è realizzata in pubblica conformità: non verificabile.

*Impianto termico:* del tipo centralizzato. I diffusori sono costituiti da termosifoni in alluminio. Conformità: non verificata.

#### *Strutture*

*Fondazioni:* travi continue rovesce in cemento armato, non visibili,

*Strutture in elevazione:* pilastri in cemento armato e muratura di tamponamento

*Solai:* in laterocemento.

*Copertura:* a falde il laterocemento.

Scale interne: a rampe parallele. Struttura in cemento armato.

#### *Finiture*

*Rivestimento esterno:* in intonaco di cemento.

*Rivestimento interno:* in intonaco di cemento.

*Manto di copertura:* in tegole di cotto (coppi).

*Pavimentazione interna:* in piastrelle di gres o in parquetto al piano terra. In piastrelle di gres o in laminato prefinito al piano primo. In piastrelle di gres al piano scantinato. In piastrelle nell'autorimessa.

*Servizi igienici :* con pavimento e pareti piastrellate

*Serramenti esterni :* ad ante in legno con oscuri in legno.

*Serramenti interni (porte:)* in legno.

*Portoncino di ingresso:* singolo in legno.

*Scala interna:* con rivestimento gradini in marmo.

#### *Consistenza*

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie esterna lorda (SEL) Codice delle valutazioni Immobiliari

descrizione	Consistenza mq	indice	commerciale
Piano terra sopraelevato	133,92 x	100%	133,92
Piano primo sottotetto	114,10 x	100%	114,10
Piano seminterrato	133,92 x	50%	66,96
Porticato	21,12 x	20%	4,22
Autorimessa	95,64 x	50%	47,82
Loggia	14,40 x	35%	5,04

Giardino di pertinenza	470	x	10%	47,00
<b>Totale</b>				<b>419,06</b>

## **Valutazione**

### *Definizione*

Procedimento di stima: comparativo: monoparametrico in base al prezzo medio.

Calcolo del valore di mercato

Valore superficie principale 419,06 x € 850,00 = € 356.201,00

Valore di mercato 1000/1000 di piena proprietà € 356.201,00

## **9.0 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**

La valutazione è stata eseguita assumendo come riferimento le quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare della Agenzia delle Entrate secondo semestre 2023.

Per quanto sinteticamente premesso e in considerazione della data di costruzione dell'immobile (anno 1985), dello stato di manutenzione rilevato in sede di sopralluogo, dell'ubicazione dell'immobile e della esposizione dello stesso si determina il valore in € 850,00 /mq

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Udine, Ufficio del Registro di Udine, Conservatoria dei registri immobiliari di Udine, Ufficio Tecnico di Dignano (Ud), Osservatorio del Mercato Immobiliare, Osservatorio del Mercato Immobiliare della Provincia di Udine.

### *Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione*

La versione dei fatti dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;

le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;

il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;

il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;

il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;

il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare

### **VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA**

Riduzione del valore del 25% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzie per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

€ 356.201,00 x 0,25 = 89.050,25

€ 356.201,00 – 89.050,25 = 267.150,75

Valore di vendita giudiziaria € **267.150,75**

Udine, 13 giugno 2024

Il tecnico incaricato

arch. Massimo Bortolotti



Allegati :

Documentazione fotografica

Planimetria catastale

Piante progetto concessionato

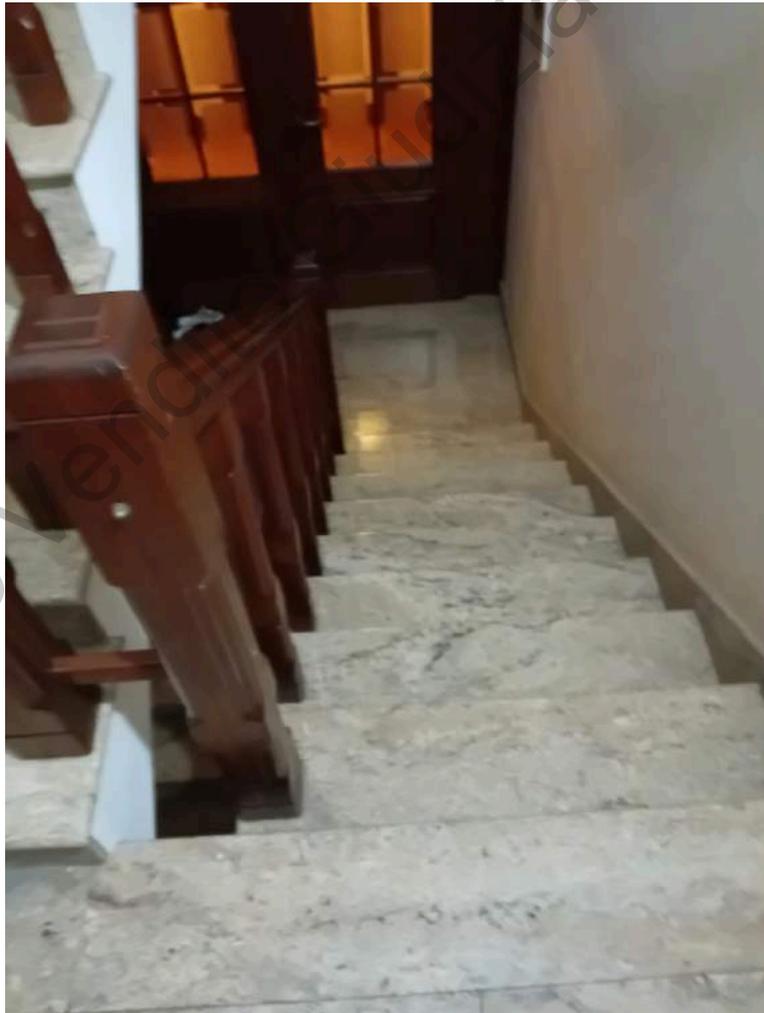
Estratto PRG

Istituto Vendite Giudiziarie - Coveg Srl









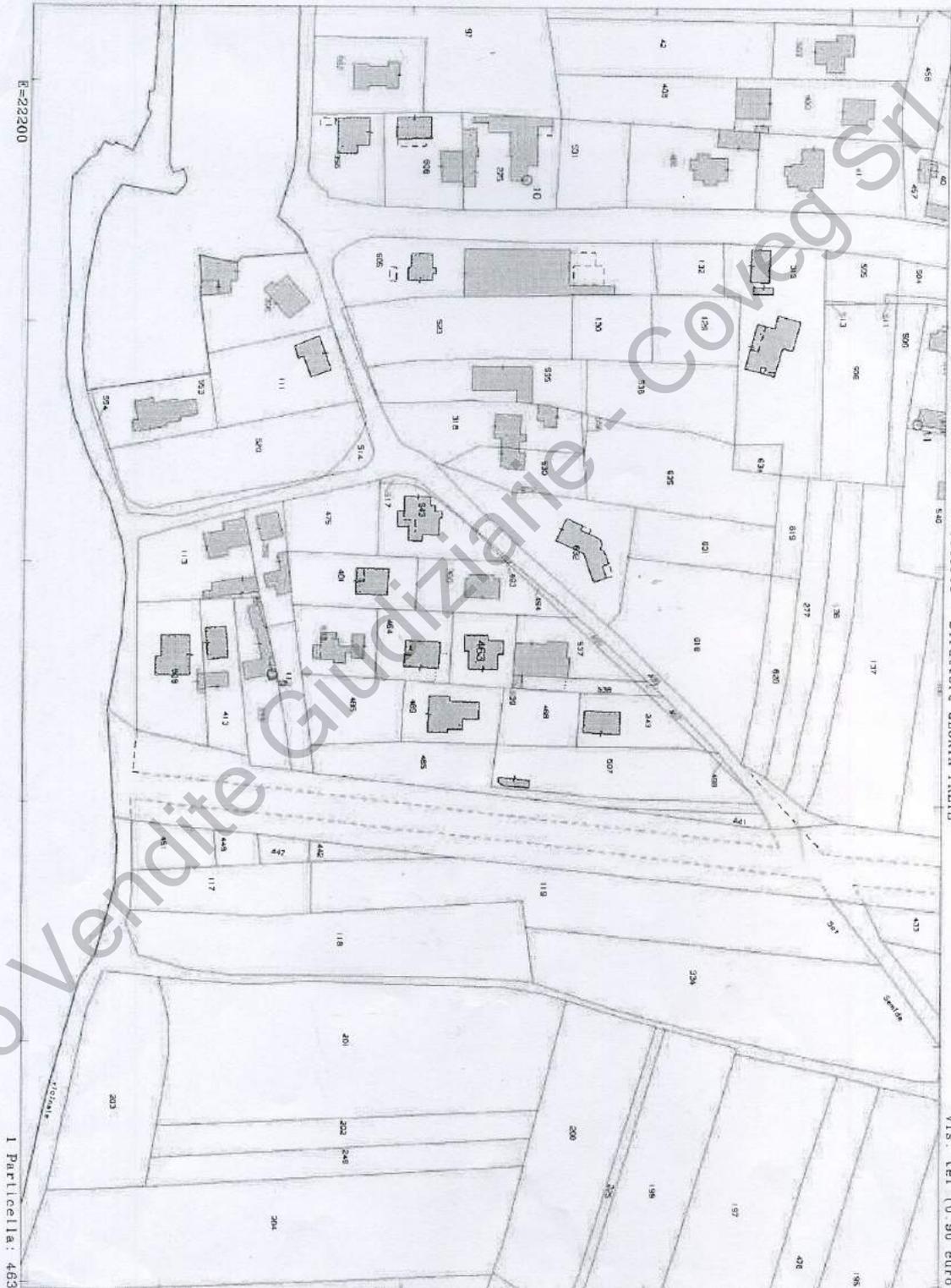






N=16100

E=22200



Comune: (UD) DIGNANO  
Foglio: 8

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri  
14-Mag-2024 6:5:33  
Protocollo pratica T10442/2024

Istituto Vendite Giudiziarie - COLEG

MODULARIO  
F. fig. rand. 467



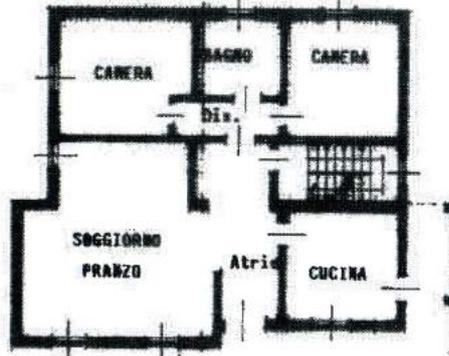
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

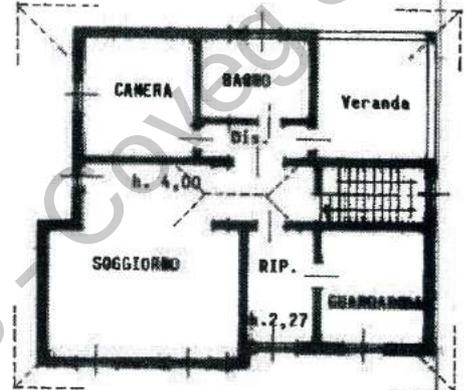
LIRE  
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di **DIGNANO** via **1° Maggio** civ. **12**

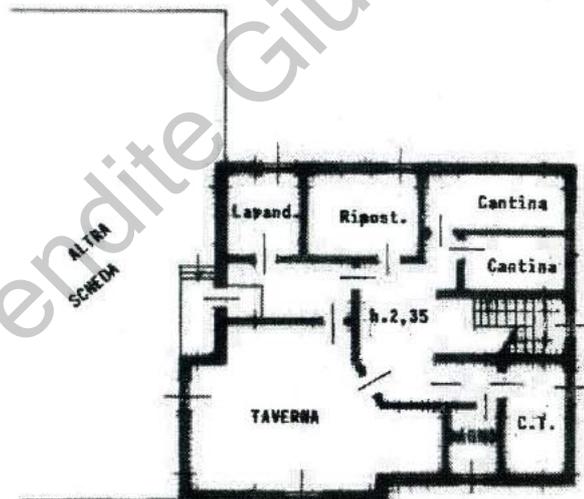
**GIOVANELLI MARA** nata in Svizzera il 08.11.1961.-



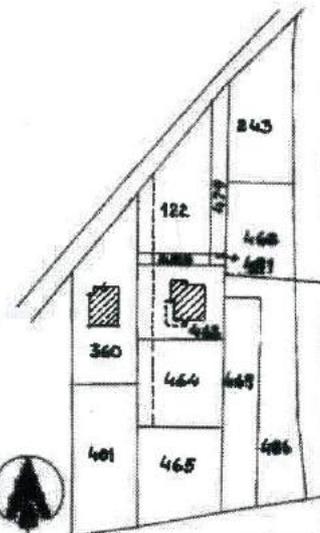
**PIANO TERRA**  
h. 2,70



**PIANO SOTTOTETTO**



**PIANO SCANTINATO**



COMUNE DIGNANO  
Fg.8 mapp. n°463  
Scala 1:2000

**ORIENTAMENTO**

SCALA DI 1:300

Dichiarazione di N.C.    
 Ultima Denuncia di variazione   
 Data presentazione: 17/01/1989 - Data: 13/05/2024 - n. T390872 - Richiedente: BSCLRT84H14L483Q  
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(10x297) - Formato stampa: Pordenone(297) 406  
 n. 463 SUB 1  
 Compilata dal **Geometra UGO SARCINELLI**  
 della provincia di **Pordenone**  
 data **4-8-1988** Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO  
5216/89

URBAN 01  
 Catasto Fabbricati - Situazione al 13/05/2024 - Comune di DIGNANO(D300) - < Foglio 8 - Particella 463 - Subalterno 1 >  
 VIA MAGGIO n. 12 Piano SI - 1-1

Istituto Vendite Giudiziarie

MODULARIO  
F. 112, rend. 887



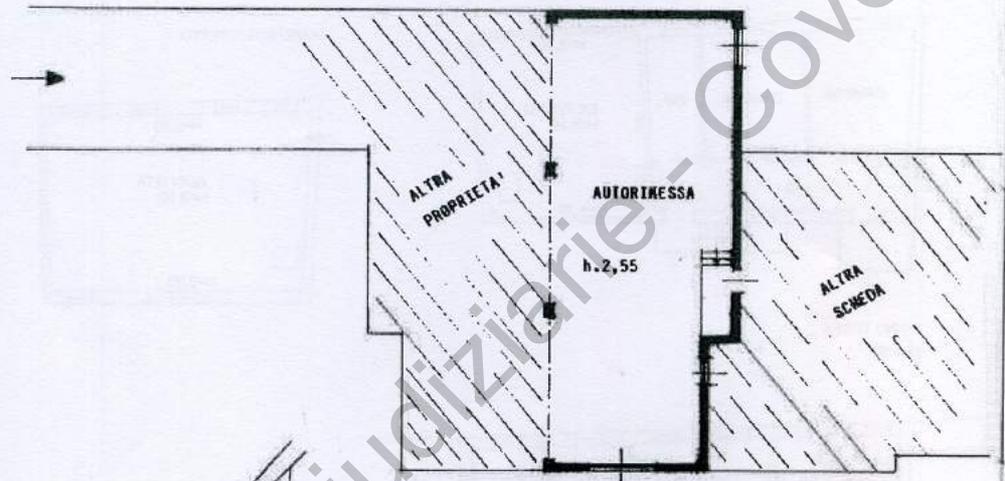
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CEU)

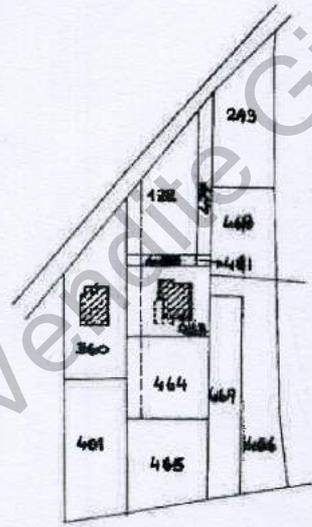
LIRE  
**250**

Planimetria di u.i.u. in Comune di **DIGNANO** via **1° MAGGIO** civ. **12**

**GIOVANELLI MARA** nata in Svizzera il 08.11.1961.-



**PIANO SCANTINATO**



COMUNE DI DIGNANO  
Fig. 8 mappale n° 463  
Scala 1:2000  
Orientamento



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:2000

Dichiarazione di N.C.   
Ultima Denuncia di variazione

Completata dal **geometra**  
**UGO SARCINELLI**

RISERVATO ALL'UFFICIO

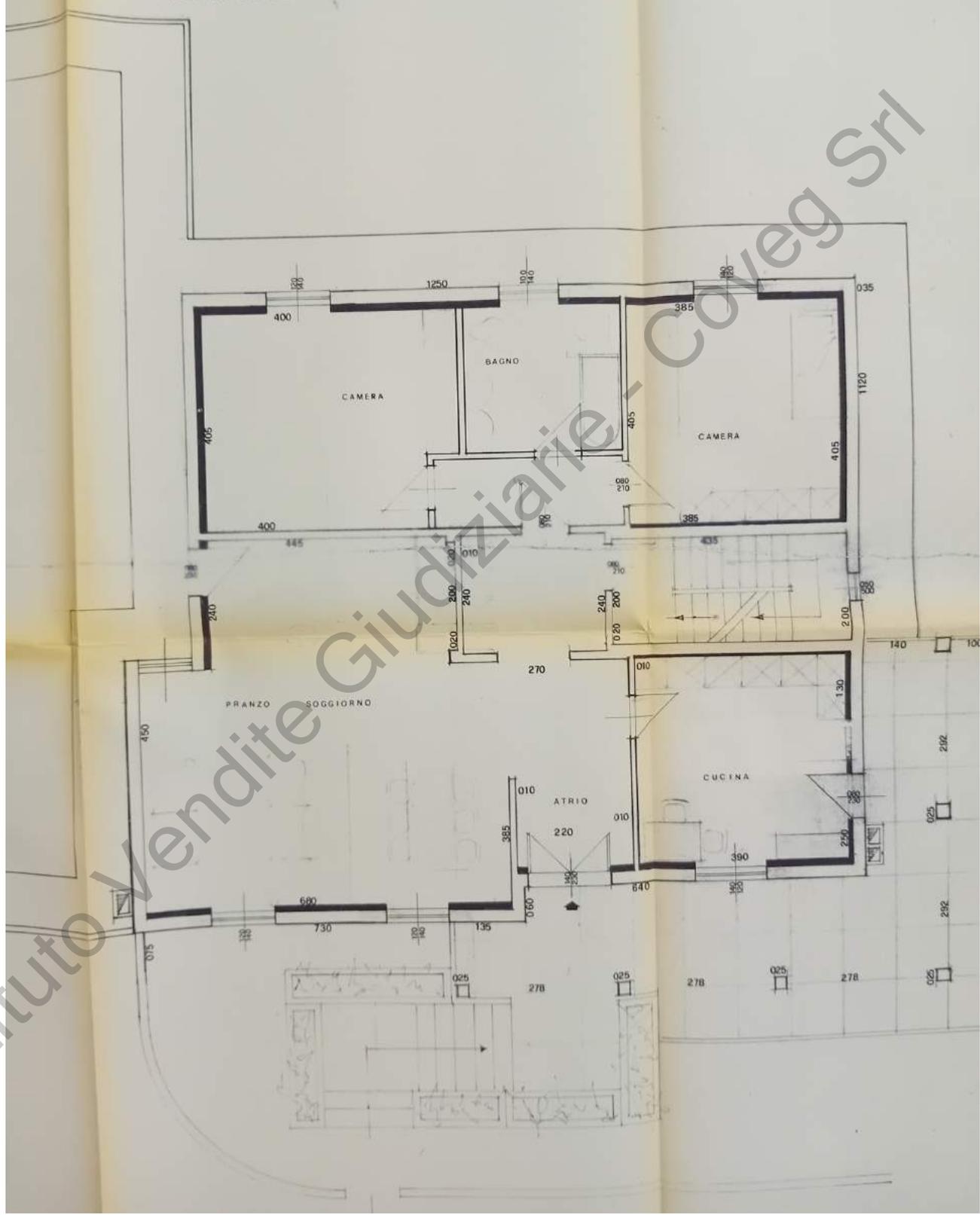
Data presentazione: 17/01/1989 - Data: 13/05/2024  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampato: **406**  
n. **463** sub. **2**  
data **4.8.1988** Firma

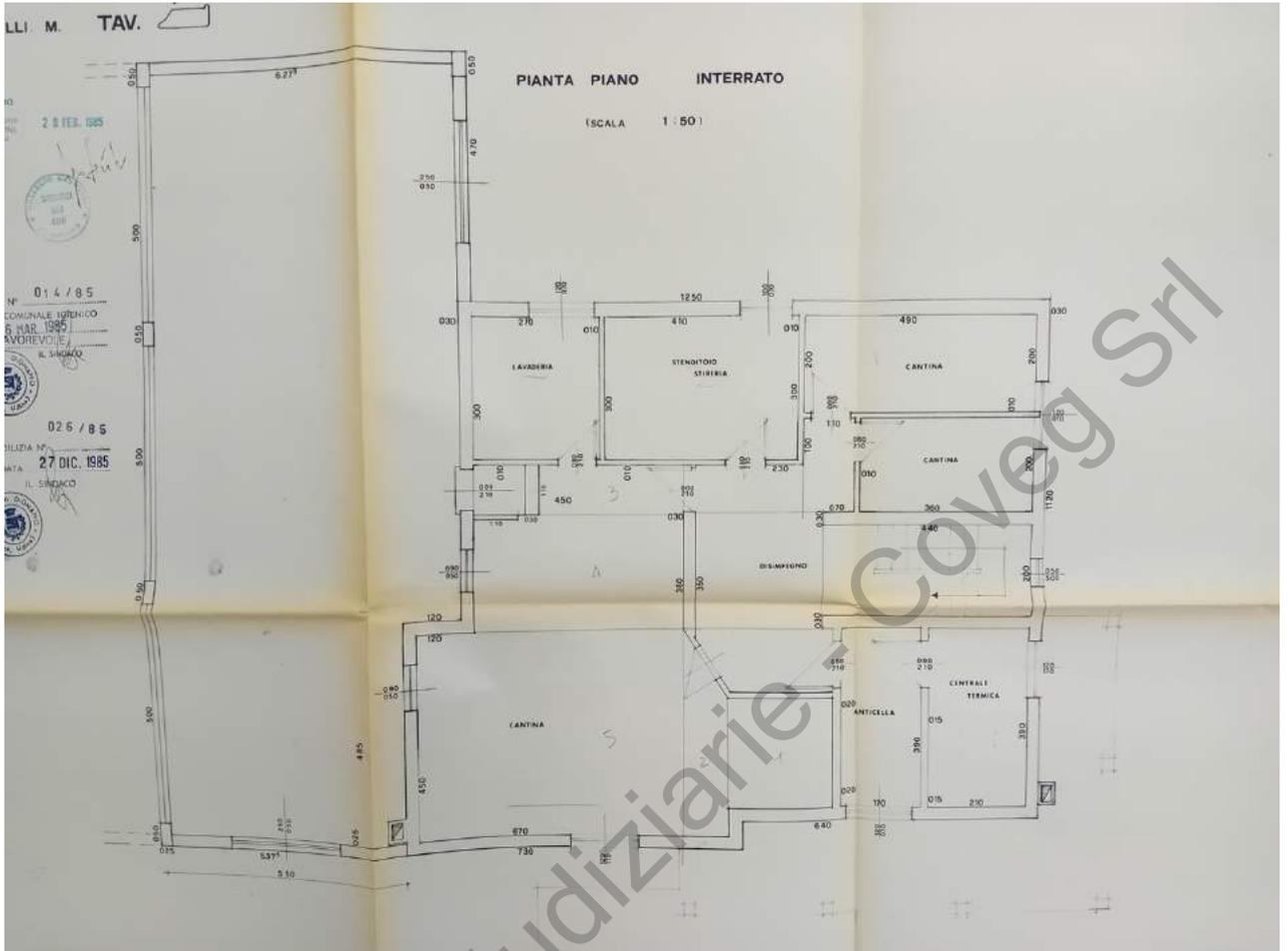
5216/89

Catasto di Fabbricati - Situazioni al 13/05/2024 - Comune di DIGNANO(D300) - c. Foglio 8 - Particella 463 - Subalterno 2 >

Istituto Veritas Giuridiche e Contabili - Coveg Srl

PIANTA PIANO TERRA (SCALA 1:50)





Istituto Vendite Giudiziarie Coveg Srl

8 FEB. 1985



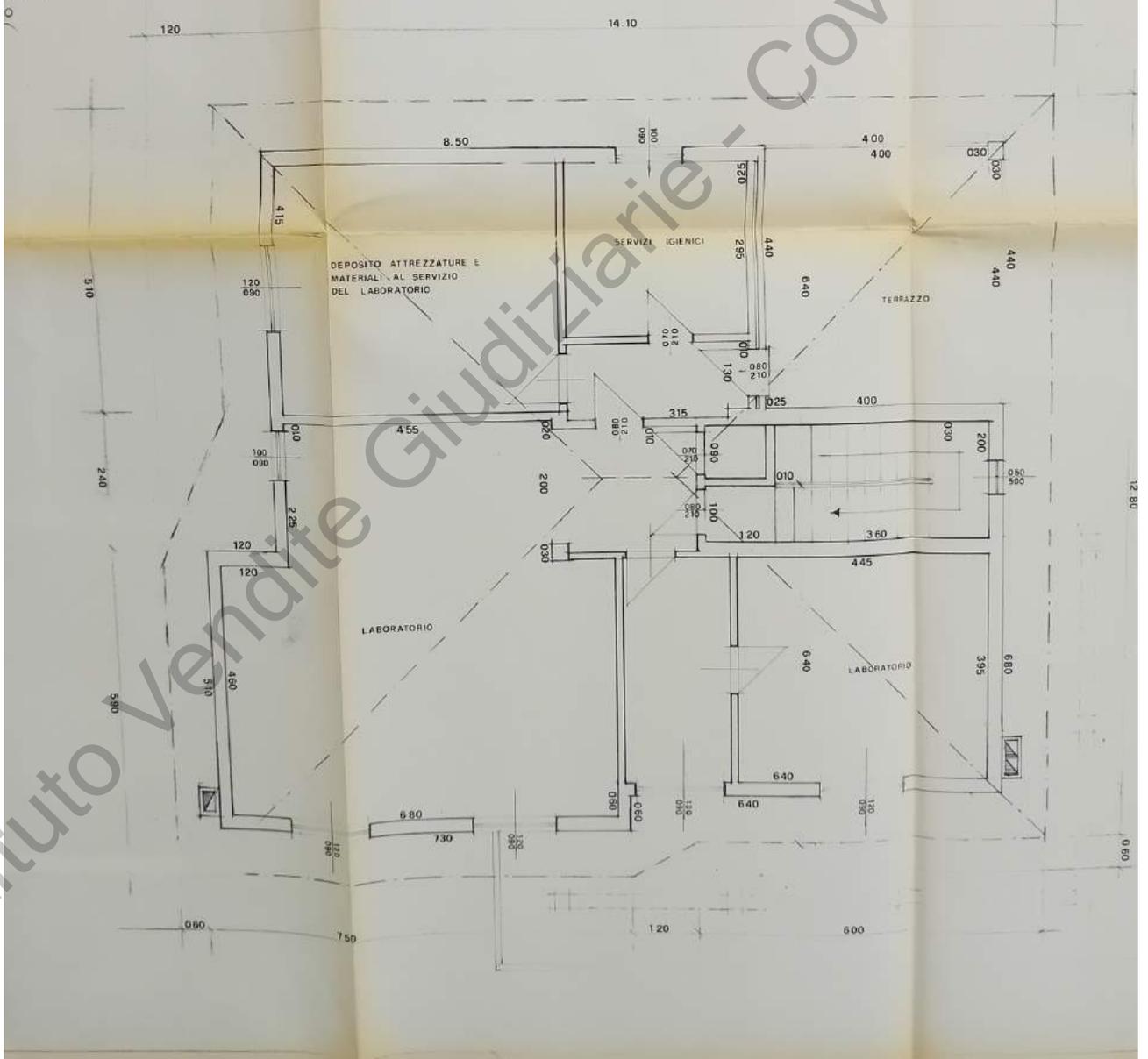
85  
ENICO  
CO

# PIANTA PIANO SOTTOTETTO

(SCALA 1 : 50)

6 / 85

1985





# LOTTO 6

## LOTTO 6

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

Terreno agricolo a Dignano (Ud), frazione Vidulis della superficie commerciale di 1.480 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà di [REDACTED]

Identificazione catastale: Foglio 8 particella 136 seminativo arboreo di classe 2 1480 mq reddito dominicale € 10,70 reddito agrario € 6,50

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO DELLA VALUTAZIONE

Consistenza commerciale unità principale mq 1.480,00

Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova € 5.180,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova € 3.885,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Allo stato attuale il terreno è in possesso ed utilizzo di [REDACTED]

### 4.0 VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Per quanto riguarda le iscrizioni e trascrizioni gravanti sull'immobile si fa riferimento all'ispezione ipotecaria in data 07/06/2024 con le seguenti risultanze:

**nn.36137/5.553 del 28.12.2022** per iscrizione di ipoteca giudiziale dell'importo di euro 40.000,00 dei quali euro 33.520,83 per capitale a favore di Orsini Alessandro nato a Milano il 28.05.1979 [REDACTED]

[REDACTED] a peso dei beni in Comune di Dignano foglio. 10 n. 198 sub1 – 198 sub 2 – 571-385-353-570-792; Foglio 8 n. 463 sub 1 – 463 sub 2 538 – 539; foglio 10 n. 198 sub 3 – 198 sub 4 – 198 sub 5 – 697-439-440- 441 e **foglio 8 n. 136** in forza di atto giudiziario del 05.12.2022 rep. 1319 Tribunale di Ascoli Piceno.

**Atto giudiziario Tribunale di Udine.** Sentenza di apertura liquidazione giudiziale numero di repertorio 14/2024 del 28/03/2024

Registro generale n. 10490, registro particolare n. 8205 del **30/04/2024**

### 5.0 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

1 Per la quantificazione del valore del bene sono state riprese le superfici dichiarate negli atti catastali. Non sono state effettuate né misurazioni né verifiche in quanto la vendita avviene a corpo e non a misura

2 Per gli immobili oggetto della presente relazione non sono state eseguite indagini e/o analisi del sottosuolo.

3 La vendita degli immobili si intende comprensiva di eventuali servitù attive o passive, anche se non identificate nella presente relazione di stima.

## **6.0 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

Oggi di proprietà di [REDACTED]  
[REDACTED]

Provenienza atto del 13/09/2012 notaio Cosimo Cavallo con sede a San Daniele del Friuli Repertorio n. 61073 Permuta presentato con modello unico n. 15762.1/20/12 Reparto PI di Udine in atti dal 14/09/2012

Precedenti proprietari [REDACTED] (BRBLVE53H62I904U) proprietà ½ fino al 13/09/2012; [REDACTED] (BRBLCN59P02I904K) proprietà ½ fino al 13/09/2012

## **7 PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA**

### **7.1 Pratiche edilizie**

Nessuna informazione

### **7.1 Situazione urbanistica**

Il terreno ricade in zona omogenea V (verde privato) del vigente PRG (art. 18) delle Norme di Attuazione, sottozona V1 Interessa aree destinate a orto, cortile, giardino, interne ai centri abitati o coltivi ad essi adiacenti, che si ritiene opportuno limitare nella edificazione, per ragioni connesse alla situazione urbanistica, paesaggistica ed ambientale dei siti (Sottozona V.1)

In questa zona sono ammesse le seguenti attività:

- a) accessori di servizio alla residenza;
- b) ricreativa;
- c) parcheggi stanziali.
- d) realizzazione di nuovi edifici relativi alle strutture produttive aziendali e/o loro ampliamento, ad esclusione di nuovi allevamenti, facenti parte di aziende agricole preesistenti ed in attività, già insediate in zone adiacenti alla zona V1 e in diretto rapporto con questa.

### **INDICI URBANISTICI ED EDILIZI Sottozona V1**

Per interventi di cui alle lettere a,b,c SC max - 30,00mq

H max: - 3,50 m o pari a esistente, se superiore

H max a confine:- 3,50 m come punto massimo delle opere

DC min: - a confine. - 5,00m

Per interventi di cui alla lettera d.

RC max: - in lotto di superficie fino a 5.000mq: 20% del lotto

- in lotto di superficie superiore a 5.000mq: 2.000mq/lotto+0,05% H max: 8,00m o pari esistente, se superiore, in caso di ampliamento

DC min: - 5,00m

DS min: 10,00m o non inferiore al limite di rispetto stradale, se superiore

## NORME PARTICOLARI

Le opere per la realizzazione di accessori di servizio alla residenza, nella sottozona V1, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni tipologiche:

- muratura esterna a vista o rifinita:
- copertura con pendenza compresa tra 30% e 40%

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITA'

### 8.1 CONFORMITA' EDILIZIA

L'immobile risulta conforme.

### 8.2 CONFORMITA' CATASTALE

L'immobile risulta conforme.

### 8.3 CONFORMITA' URBANISTICA

L'immobile risulta conforme.

Normativa di riferimento PRG. L'immobile ricade in zona V1(verde privato)

#### Descrizione

Trattasi di terreno di forma regolare rettangolare allungata. Il terreno, in base al PRG vigente consente una base edificabilità per accessori alla residenza o per opere di modesta entità relativi e alle strutture produttive aziendali e/o loro ampliamento, ad esclusione di nuovi allevamenti, facenti parte di aziende agricole preesistenti ed in attività, già insediate in zone adiacenti alla zona V1 e in diretto rapporto con questa. La larghezza limitata del lotto rende comunque difficile la realizzazione di opere.

Confini: a nord con particella 508 a ovest con particella 277, a est con particella 137, a sud con strada pubblica via 1Maggio.

#### Consistenza

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie esterna lorda (SEL) Codice delle valutazioni Immobiliari

descrizione	consistenza	indice	commerciale
terreno	1.480,00 mq x	100	1.480,00
totale	1.480,00		1.480,00

#### Valutazione

Procedimento di stima: comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio

#### Sviluppo valutazione

Valori Omi estratti dalla tabella dei valori agricoli medi della provincia (regione agraria n.10)

*Calcolo del valore di mercato*

Valore della superficie principale 1.480,00 x 3,50 €/mq = € 5.180,00

*Riepilogo valore di mercato*

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà) € 5.180,00

## 9.0 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

La valutazione è stata eseguita assumendo come riferimento le quotazioni dei Valori agricoli medi della Agenzia delle Entrate anno 2022.

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Udine, Ufficio del Registro di Udine, Conservatoria dei registri immobiliari di Udine, Ufficio Tecnico di Dignano (Ud), Osservatorio del Mercato Immobiliare, Osservatorio del Mercato Immobiliare della Provincia di Udine.

*Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione*

La versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;

le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;

il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;

il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;

il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;

il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare

## VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Riduzione del valore del 25% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzie per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

€ 5.180,00 x 0,25 = € 1.295,00

€ 5.180,00 - 1.295,00 = € 3.885,00

Valore di vendita giudiziaria € **3.885,00**

Udine, 13 giugno 2024

Il tecnico incaricato

arch. Massimo Bortolotti



N=16200

E=22200



Direzione Provinciale di Udine Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore GLORIA PRETE

Vis. tel (0 90 euro)

1 Particella: 136

Comune: (UD) DIGNANO  
Foglio: 8

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

14-Mag-2024 6:8:23  
Protocollo pratica T10539/2024

Licenza d'uso del portale



**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA**

Fabbricato a Dignano (Ud), frazione Vidulis della superficie commerciale di 177,34 mq per la quota di 2/24 di piena proprietà di [REDACTED] e di 2/24 di [REDACTED]

Identificazione catastale: Foglio 10 particella 439 via delle Rive n.17, piano T-1-2 ,Categoria A4, classe 1 consistenza 6,50 vani, rendita Euro 720,46

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di Dignano, Foglio 10, particella 198 partita 567

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO DELLA VALUTAZIONE**

Consistenza commerciale unità principale mq Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova per la quota di 4/24

€ 5.911,32

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova per la quota di 4/24

€ 4.433,00

Si precisa che il bene oggetto della presente stima non è comodamente divisibile in natura in quanto, pur risultando possibile il suo frazionamento non sono realizzabili porzioni suscettibili di formare oggetto di autonomo e libero godimento.

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO**

Al momento del sopralluogo l'immobile non è abitato

**4.0 VINCOLI E ONERI GIURIDICI**

Per quanto riguarda le iscrizioni e trascrizioni gravanti sull'immobile si fa riferimento all'ispezione ipotecaria in data 07/06/2024 con le seguenti risultanze:

**nn. 36137/5.553 del 28.12.2022** per iscrizione di ipoteca giudiziale dell'importo di euro 40.000,00 dei quali euro 33.520,83 per capitale a favore di Orsini Alessandro nato a Milano il 28.05.1979 c [REDACTED]

[REDACTED] a peso dei beni in Comune di Dignano foglio. 10 n. 198 sub1 – 198 sub 2 – 571-385-353-570-792; Foglio 8 n. 463 sub 1 – 463 sub 2 538 – 539; **foglio 10 n. 198 sub 3 – 198 sub 4 – 198 sub 5 – 697-439-440- 441 e foglio 8 n. 136** in forza di atto giudiziario del 05.12.2022 rep. 1319 Tribunale di Ascoli Piceno.

**Atto giudiziario Tribunale di Udine.** Sentenza di apertura liquidazione giudiziale numero di repertorio 14/2024 del 28/03/2024

Registro generale n. 10490, registro particolare n. 8205 del **30/04/2024**

**5.0 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

1 Per la quantificazione del valore del bene sono state riprese le superfici dichiarate negli atti catastali. Non sono state effettuate né misurazioni né verifiche in quanto la vendita avviene a corpo e non a misura

2 Per gli immobili oggetto della presente relazione non sono state eseguite indagini e/o analisi del sottosuolo.

3 La vendita degli immobili si intende comprensiva di eventuali servitù attive o passive, anche se non identificate nella presente relazione di stima.

## **6.0 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

## **7 PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA**

### **7.1 Pratiche edilizie**

Nessuna informazione

### **7.1 Situazione urbanistica**

L'immobile ricade :

In questa zona sono ammesse le seguenti attività:

1. residenziale
2. commerciale al minuto con superficie di vendita inferiore a 400mq
3. direzionale
4. artigianale di servizio
5. alberghiera e agriturismo

Gli interventi ammessi riguardano:

1. manutenzione ordinaria e straordinaria
2. restauro e risanamento conservativo
3. ristrutturazione edilizia
4. nuova costruzione nell'ambito dell'ampliamento
5. ristrutturazione urbanistica (ambiti distinti con il segno grafico \*).

## **INDICI URBANISTICI ED EDILIZI**

IF max: - non superiore a quello esistente;

per intervento diretto  
mediante P.A.C./P.R.P.C.:

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITA'

### 8.1 CONFORMITA' EDILIZIA

Non verificabile. Edificio anteriore al 1967

### 8.2 CONFORMITA' CATASTALE

L'immobile risulta conforme.

### 8.3 CONFORMITA' URBANISTICA

L'immobile risulta conforme.

Normativa di riferimento: PRG, zona omogenea B1a (Aree insediative storiche parzialmente trasformate del vigente (art. 9.1) delle Norme di Attuazione,

Confini: a nord con particella 551 a ovest con particella 440, a est con particella 504, a sud con particella 512

#### *Descrizione*

Trattasi di fabbricato di tipo rurale facente parte di un complesso a corte. L'edificio si sviluppa su due piani (piano terra e piano primo e soffitta). L'accesso al primo piano avviene mediante scala esterna, mentre l'accesso alla soffitta avviene mediante botola dal piano primo. Al piano terra è ubicata la sala pranzo e una cucina costituita da un volume sporgente. Mediante porta che dà direttamente sulla corte si accede alla cantina e a un piccolo servizio igienico. Al primo piano sono ubicate due camere e un ripostiglio. Il fabbricato si trova in cattive condizioni.

I muri sono in ciottoli e in mattoni. I solai sono in legno. Il manto di copertura è in tegole di laterizio (coppi). Il fabbricato, al fine di un utilizzo abitativo deve essere fatto oggetto di importante ristrutturazione. Allo stato attuale il fabbricato non è abitato.

#### *Consistenza*

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie esterna lorda (SEL) Codice delle valutazioni Immobiliari

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Piano terra	58,48	100	58,48
Piano primo	58,48	100	58,48
Piano sottotetto	58,48	30	17,54
Stalla e ex fienile	76,16	30	22,84
corte	200,00	10	20,00
totale			177,34

#### *Valutazione*

Procedimento di stima: comparativo

Osservazione del mercato immobiliare  
Comparativo 1

Tipo di fonte: annuncio immobiliare  
Data rilevazione 10/06/24  
Fonte di informazione: annuncio on line  
Descrizione: unità immobiliare su due piani + mansarda con deposito e corte privata  
Indirizzo: Via Nazionale n. 21 Dignano (Ud)  
Superficie commerciale: 90 mq  
Prezzo € 28.000,00

Comparativo 2  
Tipo di fonte: annuncio immobiliare  
Data rilevazione 10/06/24  
Fonte di informazione: annuncio on line  
Descrizione: unità immobiliare su due piani + piano sottotetto  
Indirizzo: via Superiore n. 14 Dignano (Ud)  
Superficie commerciale: 300 mq  
Prezzo € 65.000,00

#### *Sviluppo valutazione*

Calcolo del valore di mercato  
Valore superficie commerciale  $177,34 \times € 200,00 = € 35.468,00$

Valore di mercato 1000/1000 di piena proprietà € 35.468,00

4/24

1.477,83 x 4 = € 5.911,32

Valore di mercato 4/24 piena proprietà € 5.911,32

### **9.0 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Udine, Ufficio del Registro di Udine, Conservatoria dei registri immobiliari di Udine, Ufficio Osservatorio del Mercato Immobiliare, Agenzie: annunci online

#### *Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione*

La versione dei fatti dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;

le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;

il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;

il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;

il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;

il valutatore possiede l'esperienza e a competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare

#### **VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA**

Riduzione del valore del 25% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzie per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

€ 5.911,32 x 0,25 = € 1.477,83

€ 5.911,32 - 1.477,83 = € 4.433,49 che si arrotonda a € 4.433,00 (diconsi euri quattromilaquattrocentotrentatre)

Valore di vendita giudiziaria € 4.433,00

**Si precisa che il bene oggetto della presente stima non è comodamente divisibile in natura in quanto, pur risultando possibile il suo frazionamento non sono realizzabili porzioni suscettibili di formare oggetto di autonomo e libero godimento.**

Udine, 13 giugno 2024

Il tecnico incaricato

arch. Massimo Bortolotti



ordine degli architetti  
pianificatori paesaggisti  
e conservatori della  
provincia di udine

massimo bortolotti  
albo sez. A/a - numero 622

*Massimo Bortolotti*

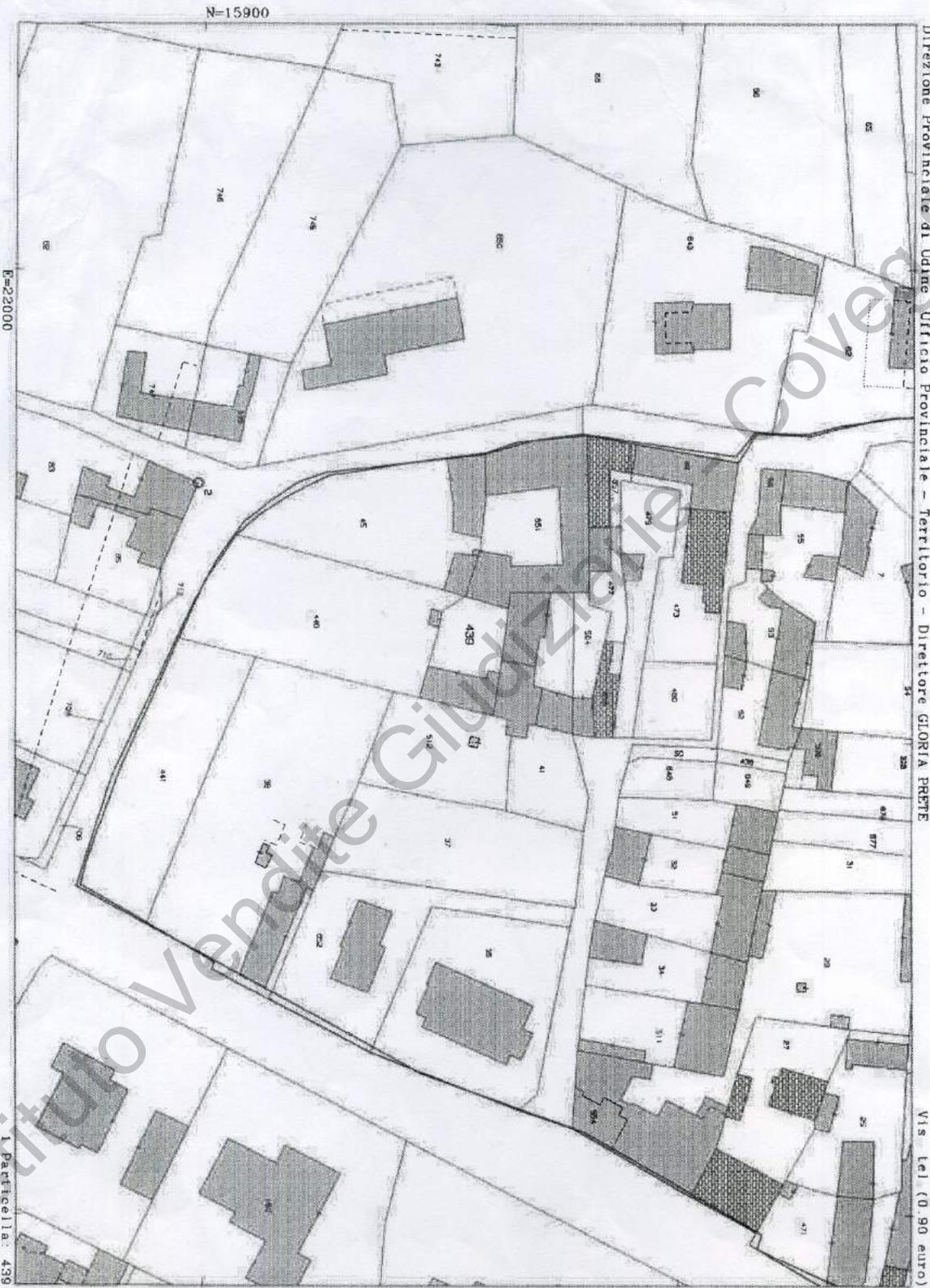
Allegati :

Documentazione fotografica

Planimetria catastale

Estratto PRG





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

Dichiarazione protocollo n. UD0049129 del 15/02/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Dignano

Via Delle Rive

civ. 17

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 10  
Particella: 439  
Subalterno:

Compilata da:  
Sarcinelli Alessandro

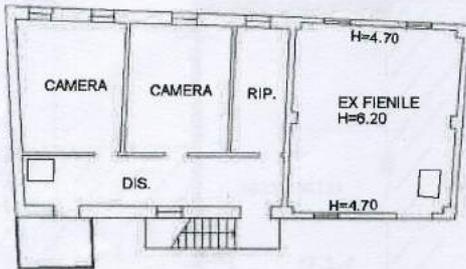
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Pordenone

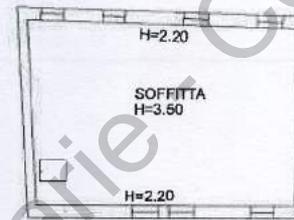
N. 1086

Scheda n. 1      Scala 1:200

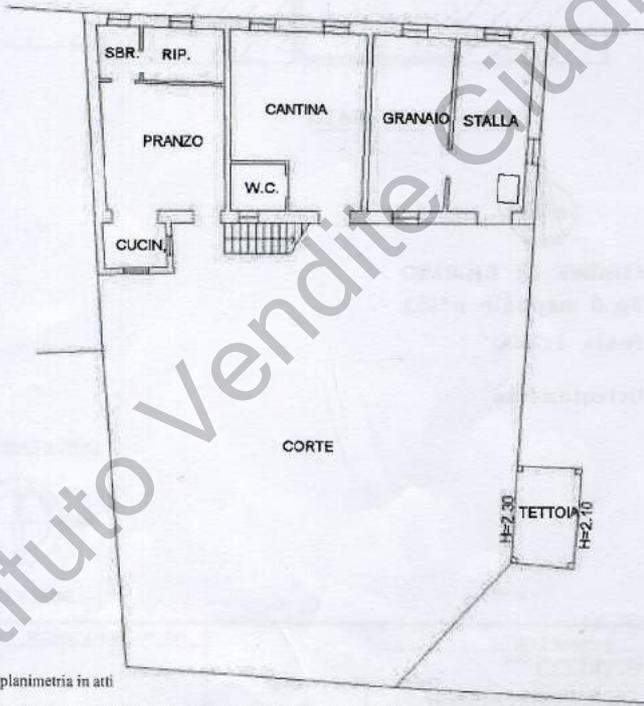
PIANO PRIMO  
H=2.90



PIANO SOTTOTETTO



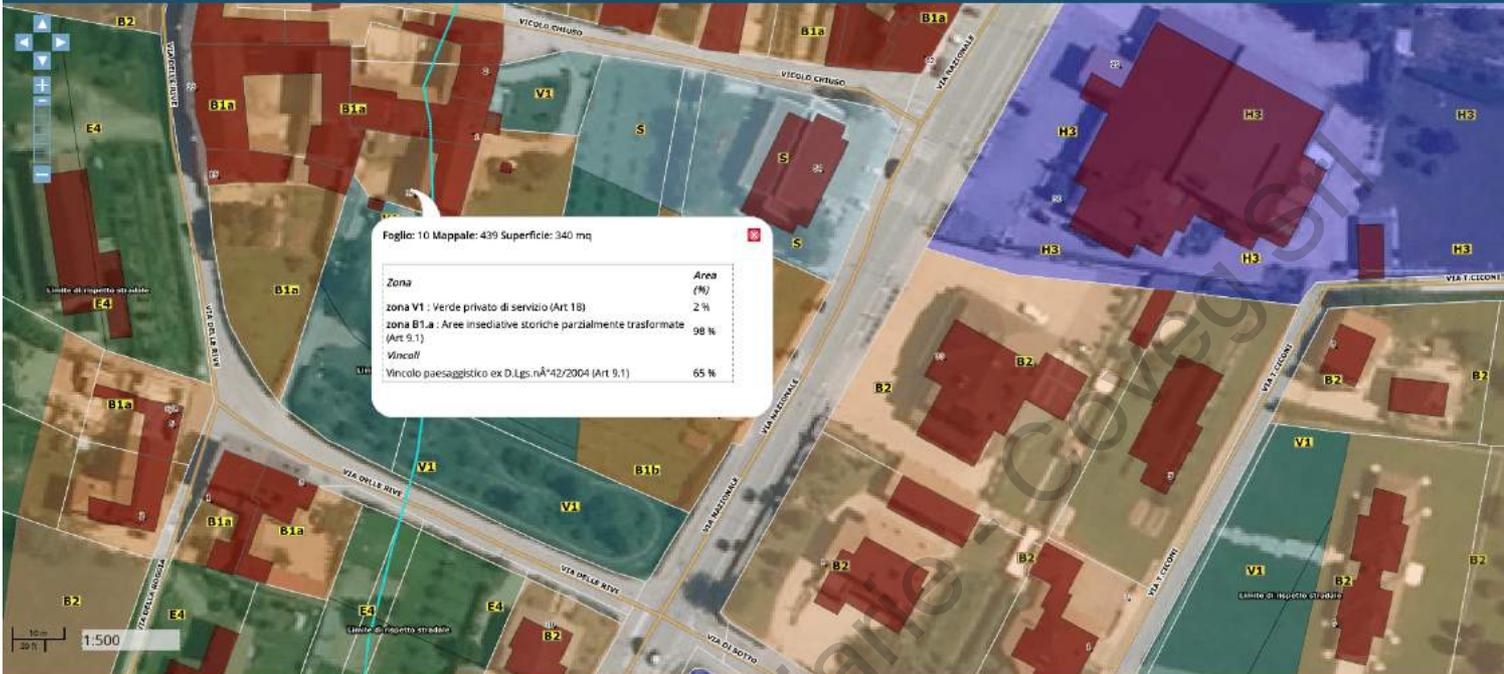
PIANO TERRA  
H=2.60



Una planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/05/2024 - Comune di DIGNANO(D3000) - < Foglio 10 - Particella 439 - Subalterno  
VIA DELLE RIVE n. 17 Piano T-1 - 2

Licenza d'uso del portale



Istituto Vendite Giudiziarie

# LOTTO 8 + INTEGRAZIONE IN CALCE LOTTO 9

## LOTTO 8

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

Terreno agricolo a Dignano (Ud), frazione Vidulis della superficie commerciale di 950 mq per la quota di 2/24 di piena proprietà di [REDACTED] e di 2/24 di [REDACTED]

Identificazione catastale: Foglio 10 particella 441 seminativo arboreo di classe 2 950 mq reddito dominicale € 6,87 reddito agrario € 4,17

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO DELLA VALUTAZIONE

Consistenza commerciale unità principale mq 950,00

Valore di mercato dell'immobile per la quota di 4/24 nello stato di fatto e di diritto in cui si trova € 554,166

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile per la quota di 4/24 nello stato di fatto e di diritto in cui si trova € 415,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

#### 4.0 VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Per quanto riguarda le iscrizioni e trascrizioni gravanti sull'immobile si fa riferimento all'ispezione ipotecaria in data 07/06/2024 con le seguenti risultanze:

**nn.36137/5.553 del 28.12.2022** per iscrizione di ipoteca giudiziale dell'importo di euro 40.000,00 dei quali euro 33.520,83 per capitale a favore di Orsini Alessandro nato a Milano il 28.05.1979 contro [REDACTED]

[REDACTED] a peso dei beni in Comune di Dignano foglio. 10 n. 198 sub1 – 198 sub 2 – 571-385-353-570-792; Foglio 8 n. 463 sub 1 – 463 sub 2 538 – 539; **foglio 10 n. 198 sub 3 – 198 sub 4 – 198 sub 5 – 697-439-440- 441** e foglio 8 n. 136 in forza di atto giudiziario del 05.12.2022 rep. 1319 Tribunale di Ascoli Piceno.

**Atto giudiziario Tribunale di Udine.** Sentenza di apertura liquidazione giudiziale numero di repertorio 14/2024 del 28/03/2024

Registro generale n. 10490, registro particolare n. 8205 del **30/04/2024**

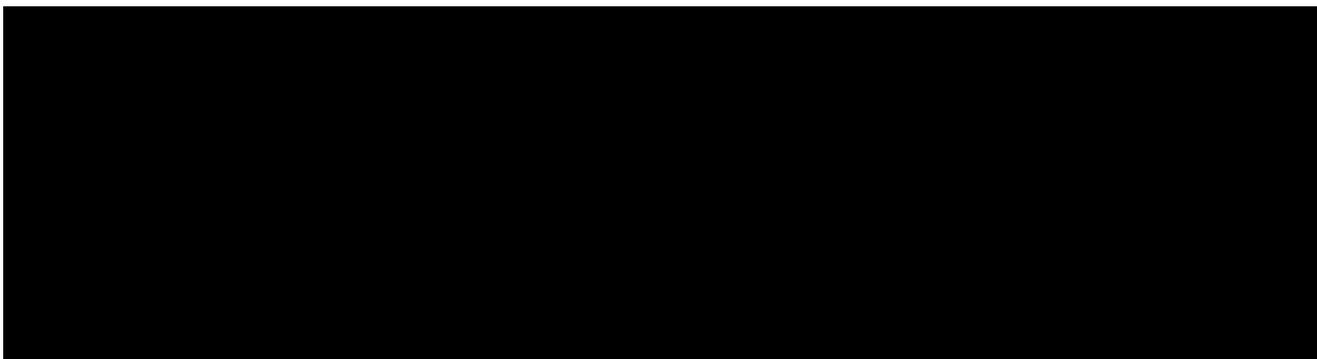
#### 5.0 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

1 Per la quantificazione del valore del bene sono state riprese le superfici dichiarate negli atti catastali. Non sono state effettuate né misurazioni né verifiche in quanto la vendita avviene a corpo e non a misura

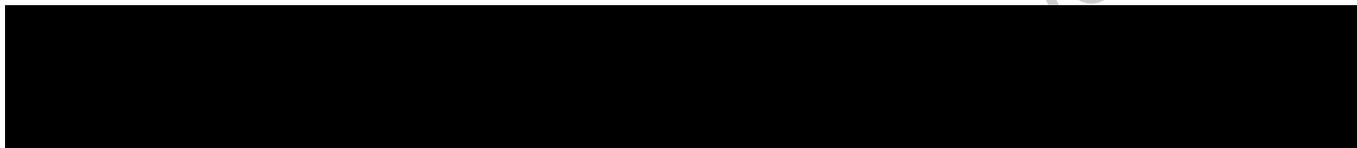
2 Per gli immobili oggetto della presente relazione non sono state eseguite indagini e/o analisi del sottosuolo.

3 La vendita degli immobili si intende comprensiva di eventuali servitù attive o passive, anche se non identificate nella presente relazione di stima.

## 6.0 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI



### Precedenti proprietari



## 7 PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

### 7.1 Pratiche edilizie

Nessuna informazione

### 7.1 Situazione urbanistica

Il terreno ricade in zona omogenea V (verde privato) del vigente PRG (art. 18) delle Norme di Attuazione, sottozona V1 Interessa aree destinate a orto, cortile, giardino, interne ai centri abitati o coltivati ad essi adiacenti, che si ritiene opportuno limitare nella edificazione, per ragioni connesse alla situazione urbanistica, paesaggistica ed ambientale dei siti (Sottozona V.1)

In questa zona sono ammesse le seguenti attività:

- a) accessori di servizio alla residenza;
- b) ricreativa;
- c) parcheggi stanziali.
- d) realizzazione di nuovi edifici relativi alle strutture produttive aziendali e/o loro ampliamento, ad esclusione di nuovi allevamenti, facenti parte di aziende agricole preesistenti ed in attività, già insediate in zone adiacenti alla zona V1 e in diretto rapporto con questa.

### INDICI URBANISTICI ED EDILIZI Sottozona V1

Per interventi di cui alle lettere a,b,c SC max - 30,00mq

H max: - 3,50 m o pari a esistente, se superiore

H max a confine:- 3,50 m come punto massimo delle opere

DC min: - a confine. - 5,00m

Per interventi di cui alla lettera d.

RC max: - in lotto di superficie fino a 5.000mq: 20% del lotto

- in lotto di superficie superiore a 5.000mq: 2.000mq/lotto+0,05% H max: 8,00m o pari esistente, se superiore, in caso di ampliamento

DC min: - 5,00m

DS min: 10,00m o non inferiore al limite di rispetto stradale, se superiore

## NORME PARTICOLARI

Le opere per la realizzazione di accessori di servizio alla residenza, nella sottozona V1, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni tipologiche:

- muratura esterna a vista o rifinita:

- copertura con pendenza compresa tra 30% e 40%

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITA'

### 8.1 CONFORMITA' EDILIZIA

### 8.2 CONFORMITA' CATASTALE

L'immobile risulta conforme.

### 8.3 CONFORMITA' URBANISTICA

L'immobile risulta conforme.

Normativa di riferimento PRG. L'immobile ricade in zona V1(verde privato) art 18 Norme di Attuazione.

### *Descrizione*

Trattasi di terreno di forma regolare rettangolare. Il terreno, in base al PRG vigente consente una basa edificabilità per accessori alla residenza o per opere di modesta entità relativi e alle strutture produttive aziendali e/o loro ampliamento, ad esclusione di nuovi allevamenti, facenti parte di aziende agricole preesistenti ed in attività, già insediate in zone adiacenti alla zona V1 e in diretto rapporto con questa. Confini: a nord con particella Foglio 10 mapp. 38 a ovest con particella Foglio 10 mapp. 440, a est con strada pubblica via Nazionale, a sud con strada pubblica via delle Rive

### *Consistenza*

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie esterna lorda (SEL) Codice delle valutazioni Immobiliari

descrizione	consistenza	indice	commerciale
terreno	1.480,00 mq x	100	950,00
totale	1.480,00		950,00

### *Valutazione*

Procedimento di stima: comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio

### *Sviluppo valutazione*

Valori Omi estratti dalla tabella dei valori agricoli medi della provincia (regione agraria n.10)

*Calcolo del valore di mercato*

Valore della superficie principale  $950,00 \times 3,50 \text{ €/mq} = \text{€ } 3.325,00$

*Riepilogo valore di mercato*

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà) € 3.325,00

Quote di proprietà [redacted] 2/24; [redacted] 2/24 = 4/24

$3.325,00 : 24 = \text{€ } 138,54$

$138,54 \times 4 = \text{€ } 554,16$

**9.0 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**

La valutazione è stata eseguita assumendo come riferimento le quotazioni dei Valori agricoli medi della Agenzia delle Entrate anno 2022.

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Udine, Ufficio del Registro di Udine, Conservatoria dei registri immobiliari di Udine, Ufficio Tecnico di Dignano (Ud), Osservatorio del Mercato Immobiliare, Osservatorio del Mercato Immobiliare della Provincia di Udine.

*Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione*

La versione dei fatti dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;

le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;

il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;

il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;

il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;

il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA**

Riduzione del valore del 25% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzie per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

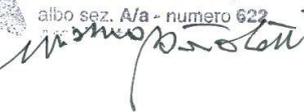
$\text{€ } 554,16 \times 0,25 = \text{€ } 138,54$

$\text{€ } 554,16 - 138,54 = \text{€ } 415,62$ . Che si arrotonda a € 415,00 (quattrocentoquindici)

Valore di vendita giudiziaria € **415,00**

Udine, 13 giugno 2024 Il tecnico incaricato

arch. Massimo Bortolotti

aptec udine  
ordine degli architetti  
pianificatori paesaggisti  
e conservatori della  
provincia di udine  
massimo bortolotti  
albo sez. A/a - numero 622  




Istituto Vel

Coveg Srl



N=15900

E=22000

Direzione Provinciale di Udine Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore GLORIA PERTE

Vis tel (0.90 euro)

Comune: (UD) DIGNANO  
Foglio: 10 All: A

Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri  
14-Mag-2024 6:17:36  
Protocollo pratica T10842/2024

1 Particella: 439

Safari File Modifica Vista Cronologia Segnalibri Finestra Aiuto

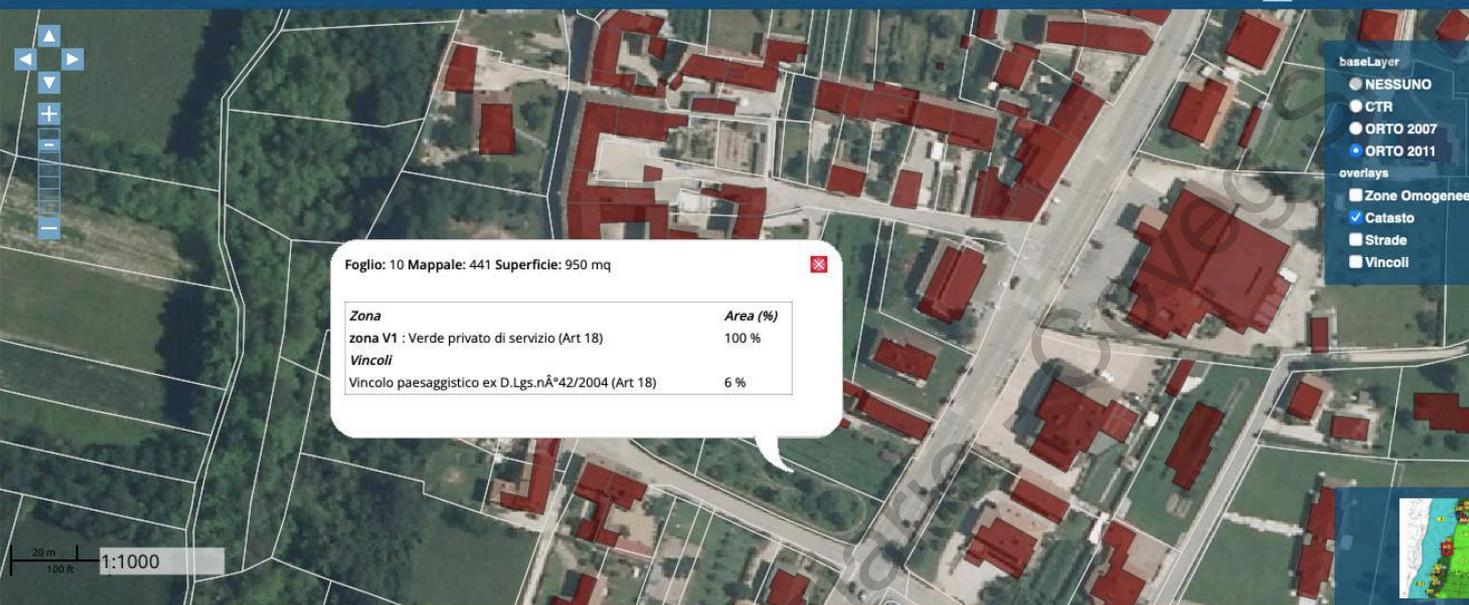
cartografia.friulicollinare.it


 Comune:  Via:  Civico:

Aggiornato alla VAR. 33 del 06/07/2022  
 Ultimo aggiornamento: 03/10/2023  
 Norme tecniche di attuazione

Filtro zone:  Ricerca per foglio/mappale

Licenza d'uso del portale



Foglio: 10 Mappale: 441 Superficie: 950 mq

Zona	Area (%)
zona V1 : Verde privato di servizio (Art 18)	100 %
Vincoli	
Vincolo paesaggistico ex D.Lgs.n.42/2004 (Art. 18)	6 %

baseLayer

- NESSUNO
- CTR
- ORTO 2007
- ORTO 2011

overlays

- Zone Omogenee
- Catasto
- Strade
- Vincoli

25 m 100 ft 1:1000

Piazza Castello, 7 - 33010 Colloredo di Monte Albano (UD)  
Tel: 0432-889507 - fax 0432-889818

Email: [cartografia@collinare.regione.fvg.it](mailto:cartografia@collinare.regione.fvg.it)  
P.Iva: 00582990305

AVVERTENZE SULLA CARTOGRAFIA DI BASE

Sito creato in conformità alle direttive L. 4/2004  
XHTML | CSS2 | Accessibilità | Mappa del sito | Cookie Policy

© 2017 Comunità Collinare del Friuli  
Powered by Qualitix

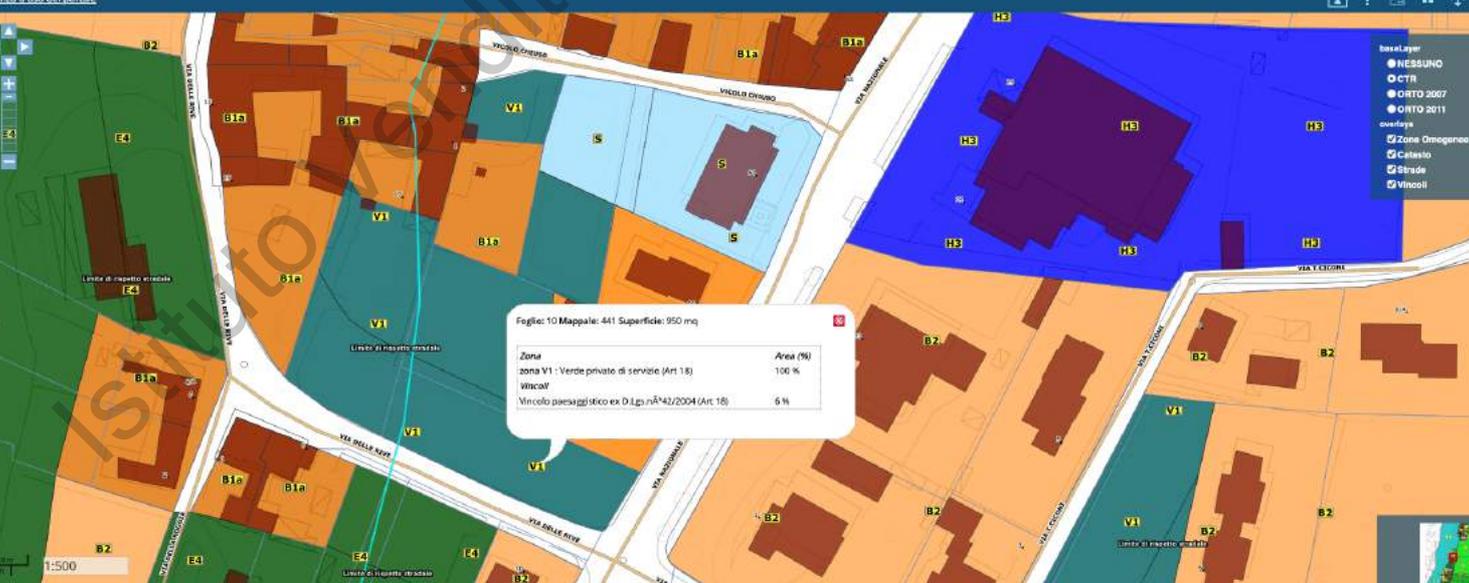
COMUNITÀ COLLINARE DEL FRIULI - SISTEMA INFORMATIVO TERRITORIALE

Comune:  Via:  Civico:

Aggiornato alla VAR. 33 del 06/07/2022  
 Ultimo aggiornamento: 03/10/2023  
 Norme tecniche di attuazione

Filtro zone:  Ricerca per foglio/mappale

Licenza d'uso del portale



Foglio: 10 Mappale: 441 Superficie: 950 mq

Zona	Area (%)
zona V1 : Verde privato di servizio (Art 18)	100 %
Vincoli	
Vincolo paesaggistico ex D.Lgs.n.42/2004 (Art. 18)	6 %

baseLayer

- NESSUNO
- CTR
- ORTO 2007
- ORTO 2011

overlays

- Zone Omogenee
- Catasto
- Strade
- Vincoli

1:500

Piazza Castello, 7 - 33010 Colloredo di Monte Albano (UD)  
Tel: 0432-889507 - fax 0432-889818

Email: [cartografia@collinare.regione.fvg.it](mailto:cartografia@collinare.regione.fvg.it)  
P.Iva: 00582990305

AVVERTENZE SULLA CARTOGRAFIA DI BASE

Sito creato in conformità alle direttive L. 4/2004  
XHTML | CSS2 | Accessibilità | Mappa del sito | Cookie Policy

© 2017 Comunità Collinare del Friuli  
Powered by Qualitix

TRIBUNALE CIVILE DI UDINE

Procedimento fallimentare

Giudice: dott. Gianmarco Calienno

Curatore fallimentare: dott. Umberto Pecoraro

Perizia di stima dei beni immobiliari della ditta

**INTEGRAZIONE alla Perizia di stima**



# INTEGRAZIONE - LOTTO 5

Il sottoscritto architetto Massimo Bortolotti, nato a Udine il 09.09.1958, iscritto all'Albo degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della provincia di Udine, posizione n. 622 e all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Udine, con studio professionale in Udine, Corte Savorgnan n. 6, nominato in data 17.04.2024 stimatore dei beni immobiliari della liquidazione giudiziale della ditta [REDACTED]

[REDACTED] redige la seguente Integrazione alla Relazione di stima già depositata alla Cancelleria del Tribunale di Udine.

In dettaglio con la presente Relazione si integrano:

A) i dati relativi alla identificazione del Lotto n. 5 (Villa singola a Dignano (Ud) frazione Vidulis via 1 maggio n.12) che ora risultano :

## LOTTO 5

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

Villa singola a Dignano (Ud) frazione Vidulis via 1 maggio n.12 della superficie commerciale di mq 419,06 per la quota 1/1 di piena proprietà di [REDACTED]  
Villa singola composta da un piano seminterrato, piano terra rialzato e piano sottotetto. Tutti i piani sono serviti da scala interna.

Al fabbricato si accede mediante sei gradini che conducono in un porticato pavimentato ove è ubicato l'ingresso. L'altezza delle stanze è di 2,70 metri.

Al piano terra rialzato è ubicata la zona d'ingresso, un ampio soggiorno-pranzo e la cucina che presenta anche una portafinestra di accesso al giardino che circonda tutta la casa. Una zona di disimpegno consente a destra l'accesso al vano scale o l'accesso alla zona notte costituita da due camere ed un servizio igienico. Al primo piano è ubicato un secondo soggiorno, una stanza ripostiglio dalla quale si accede ad una stanza guardaroba, una camera ed un servizio igienico. Da un disimpegno si accede ad una terrazza coperta. L'altezza del piano varia da 2,27 a 4,00 metri.

Al piano seminterrato avente una altezza di 2,35 metri sono ubicate una lavanderia, un ripostiglio, cantina e taverna. Da una zona disimpegno su accede alla autorimessa.

Si precisa che l'accesso carraio all'autorimessa, distinta Foglio 8 mapp. 463 sub 2, avviene dalla pubblica via e poi per un tratto sulla particella 538 di proprietà di Giovannelli Mara e per un breve tratto sulla particella 539 in conproprietà con il proprietario della particella 537. Sulla particella contraddistinta al mapp. 538 grava una servitù di passaggio a favore del proprietario della particella 537 formalizzata con atto notarile del 03/09/1982 rep.51126

Tutto l'immobile è circondato da una area giardino con diverse essenze arboree.

Dati identificativi

**Foglio 8 part. 463 sub1** Via 1 maggio n°12, Piano S1-T-1 Categoria A7, classe2, consistenza n.14 vani. Rendita euro 1518,38

Particella corrispondente al Catasto Terreni: Foglio 8 part. 463

**Foglio 8 part. 463 sub2** Via 1 maggio n°12, Piano S1, Categoria C6, classe 4, consistenza 103 mq. Rendita euro 1518,38.

Particella corrispondente al Catasto Terreni: Foglio 8 part. 463 partita 735.

Intestazione attuale: [REDACTED] per 1/1.

**Foglio 8 part. 538** via 1° maggio 14, piano S1, Categoria c6, Classe 4, consistenza 63 mq, Rendita euro 94,36.

Dati di superficie 72 mq

Parcella corrispondente al Catasto Terreni Comune di Dignano particella 538 partita 1000565

Intestazione attuale: [redacted] per 1/1

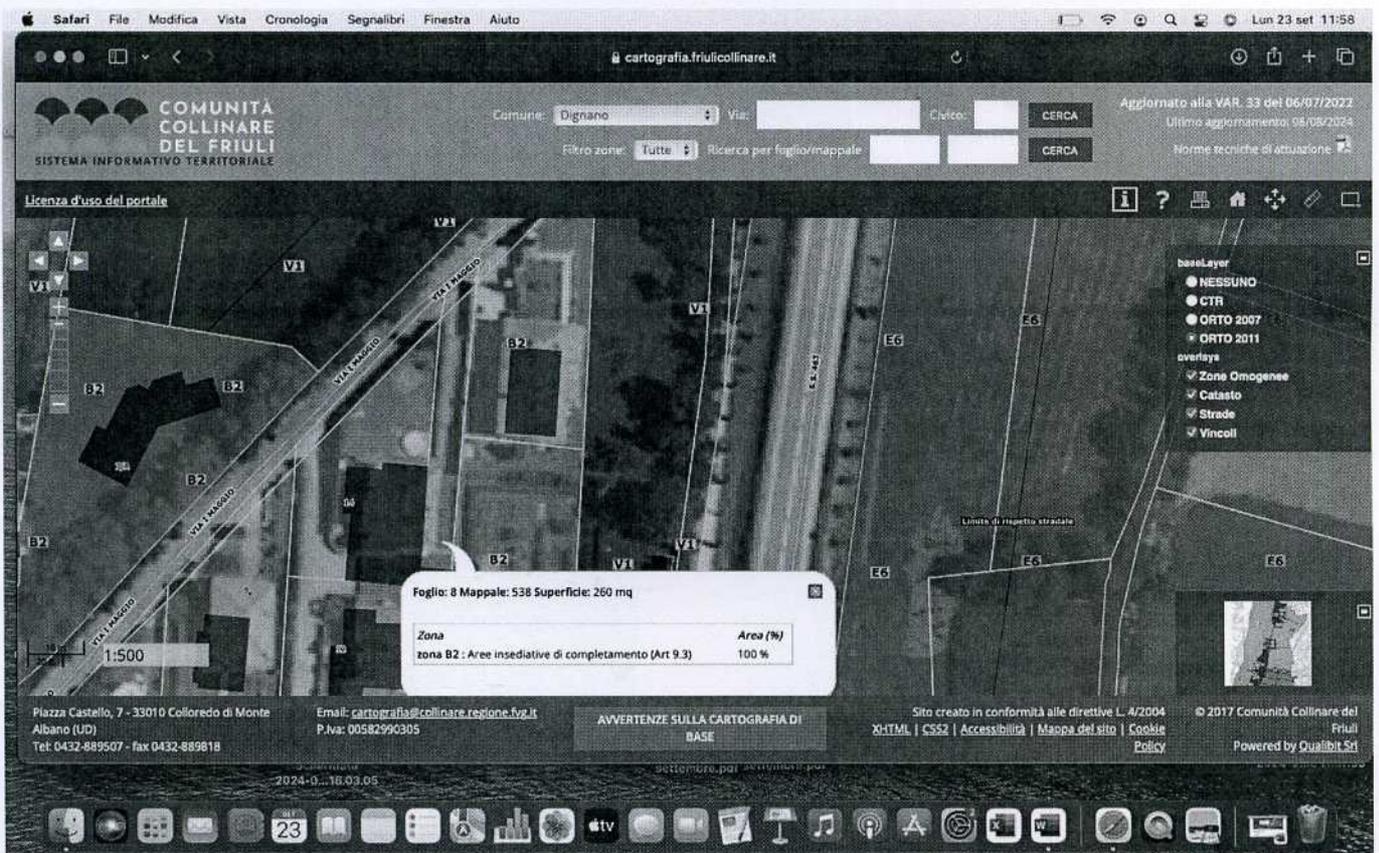
**Foglio 8 part. 539** Via 1 maggio n°14, Piano S1, Categoria C6, classe4, consistenza 20 mq.

Dati di superficie 22 mq Rendita euro 29,95

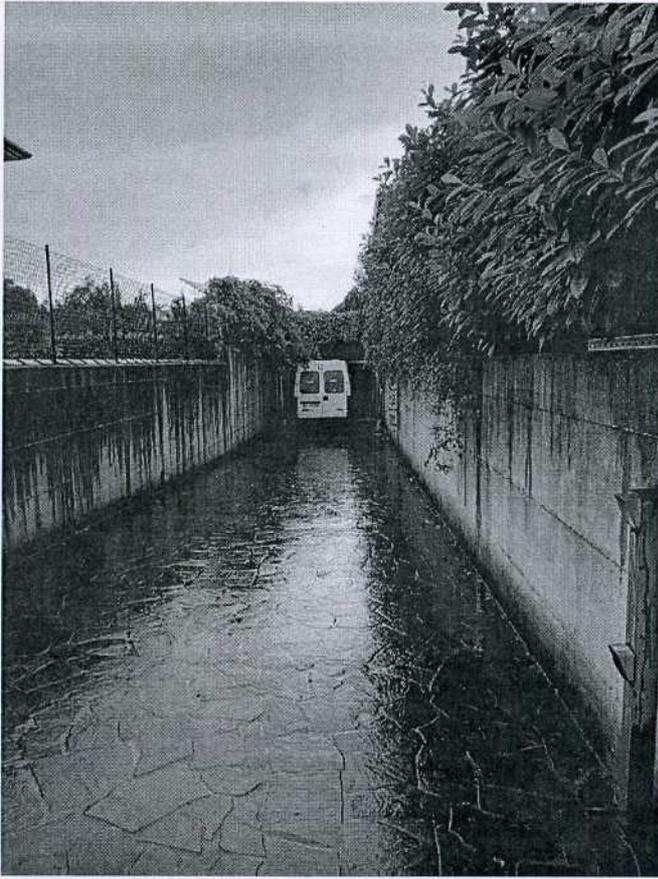
Particella corrispondente al Catasto Terreni: Foglio 8 part. 539 partita 1000554.

Intestazione attuale: [redacted] per 1/2; [redacted] per 1/2.

Estratto PRG con indicazione mappale 538



## Stato attuale particella 538



## Estratto PRG con indicazione mappale 539

Safari File Modifica Vista Cronologia Segnalibri Finestra Aiuto

cartografia.friulicollinare.it

Comune: Dignano Via: Civico: CERCA

Aggiornato alla VAR. 33 del 06/07/2022  
Ultimo aggiornamento: 08/09/2024

Filtro zone: Tutto Ricerca per foglio/mappale CERCA

Norme tecniche di attuazione

Licenza d'uso del portale

Foglio: 8 Mappale: 539 Superficie: 20 mq

Zona	Area (%)
zona B2 : Aree insediative di completamento (Art 9.3)	100 %

baseLayer

- NESSUNO
- CTR
- DIRTO 2007
- DIRTO 2011

overlay

- Zona Omogenea
- Catasto
- Strade
- Vincoli

1:500

Limite di rispetto stradale

Piazza Castello, 7 - 33010 Colloredo di Monte Albano (UD)  
Tel: 0432-889507 - fax 0432-889818

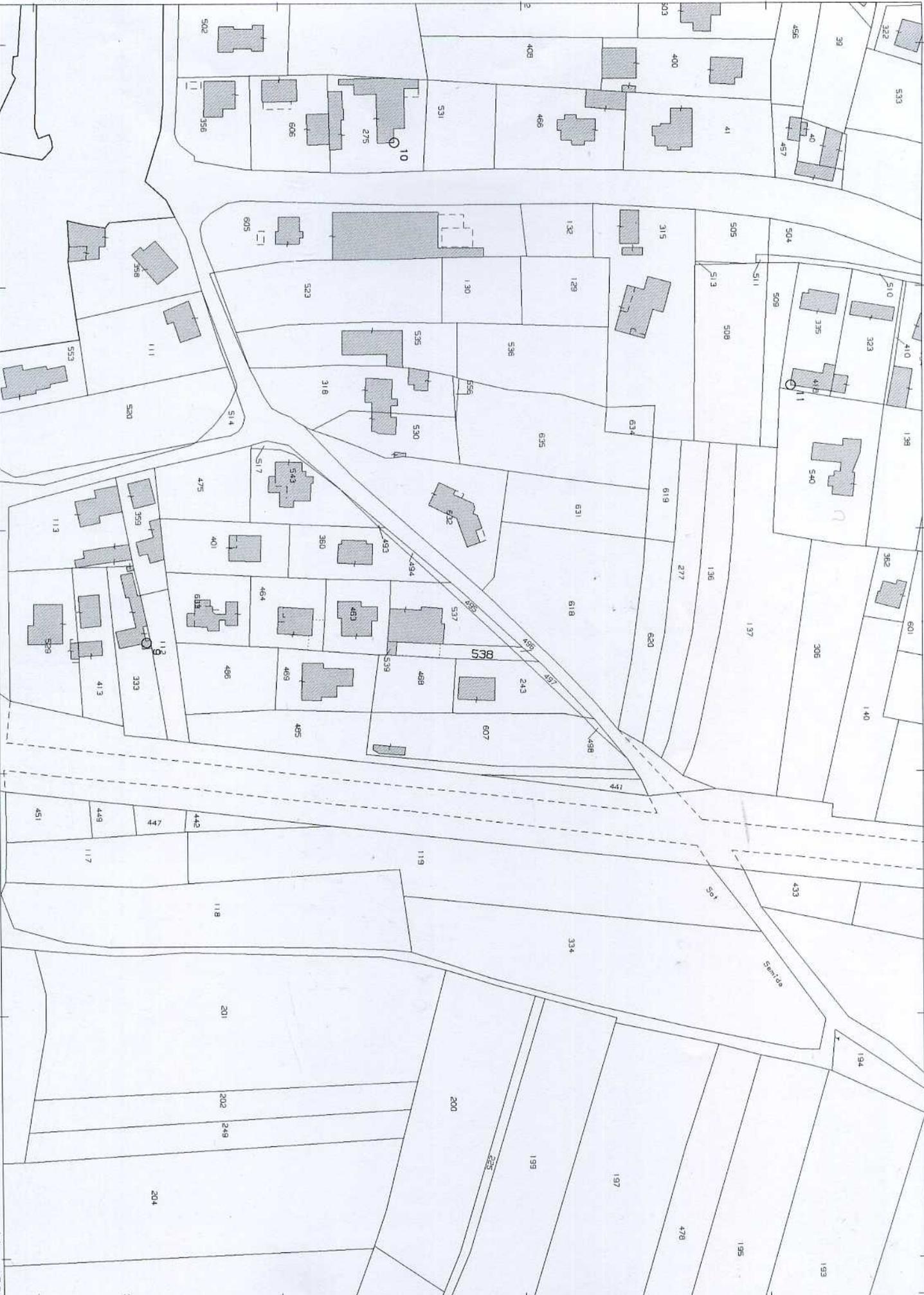
Email: cartografia@collinare.regione.fvg.it  
P.iva: 00582990305

AVVERTENZE SULLA CARTOGRAFIA DI BASE

Sito creato in conformità alle direttive L. 4/2004  
HTML | CSS2 | Accessibilità | Mappa del sito | Cookie Policy

© 2017 Comunità Collinare del Friuli  
Powered by Qualibit Srd

2024-0...16.03.05



MODULARIO  
F. fig. rend. 400



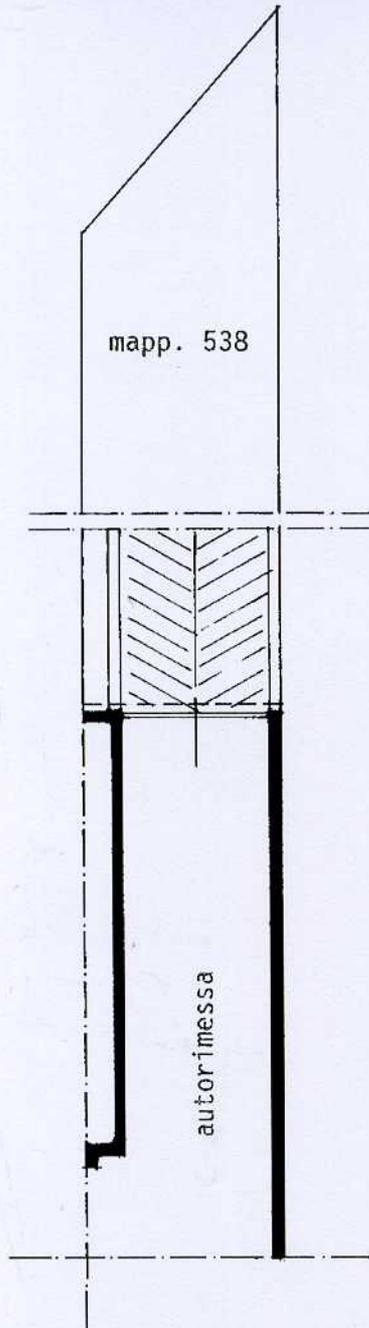
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. AN (CEU)

LIRE  
800

Planimetria di u.i.u. in Comune di **DIGNANO** via **PRIMO MAGGIO** civ. **14**

PIANTA SCANTINATO H.2.40



mapp. 538

autorimessa

*Procedimento E. 50.000 per di...  
Mod. 8 n. 685  
13 Gen 1998*

ORIENTAMENTO  
NORD



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dal **Geom. DI BENEDETTO Mauro**  
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti  
**Identificativi catastali**

Iscritto all'albo dei **Geometri**

Data presentazione: 13/01/1998 - Data: 24/09/2024 - n. T327282 - Richiedente: MSSDNT59B15L483F  
Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**07.01.98** Firma *Mauro*



**13 GEN. 1998**

*C/48*

input 01  
Catasto dei fabbricati - Situazione al 24/09/2024 - Comune di DIGNANO(D300) - < Foglio 8 - Particella 538 - Subalterno >  
VIA PRIMO MAGGIO n. 14 Piano SI

Licenza d'uso del portale



**Foglio: 8 Mappale: 539 Superficie: 20 mq**

Zona	Area (%)
zona B2 : Aree insediative di completamento (Art.9.3)	100 %

settembre.pdf settembre.pdf  
 settembre 2024-09-16:03:05



MODULARIO  
F. rig. rend. 496



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. AN (CEU)

LIRE  
800

Planimetria di u.i.u. in Comune di **DIGNANO** via **PRIMO MAGGIO** civ. **14**

**PIANTA SCANTINATO H.2.40**



**Piessese** £. 50.000 per diritti  
rif. Mod. 8 n. **24704**  
**- 3 DIC. 1997**

ORIENTAMENTO  
NORD



SCALA DI I: 20

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dal **Geom. DI BENEDETTO Mauro**  
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti  
**Identificativi catastali**

Iscritto all'albo de **1 Geometri**

Data presentazione: 03/12/1997 - Data: 24/09/2024 - n. T327285 - Richiedente: MSSDNT59B15L483F  
Totale schede: 1. - Subnato di acquisizione: A4(21x297) - Formato stampa richiesto: A3(210x297)  
data **02/12/97** Firma **Mauro Di Benedetto**



**- 3 DIC. 1997**

**C/654**

input 01  
Catasto degli fabbricati - Situazione al 24/09/2024 - Comune di DIGNANO(D300) - < Foglio 8 - Particella 539 - Subalterno >  
VIA T. MAGGIO n. 14 Piano S1

# INTEGRAZIONE - LOTTO 9

B) La seconda integrazione riguarda l'inserimento di un terreno che viene a costituire un ulteriore lotto qui indicato con il numero 9.

## LOTTO 9

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

Terreno agricolo a Dignano (Ud), frazione Vidulis della superficie commerciale di 1.160,00 mq per la quota di piena proprietà di [redacted] per 6/24 in comunione di beni con [redacted] per 2/24; [redacted] per 2/24; [redacted] per 8/24 [redacted] per 6/24 in comunione di beni con [redacted]

Identificazione catastale: Foglio 10 particella 440 seminativo arboreo di classe 2, 1.160,00 mq reddito dominicale € 8,39 reddito agrario € 5,09

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO DELLA VALUTAZIONE

Consistenza commerciale unità principale mq 1.160,00

Valore di mercato dell'immobile per la quota di 4/24 nello stato di fatto e di diritto in cui si trova € 676,66.

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile per la quota di 4/24 nello stato di fatto e di diritto in cui si trova € 507,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

#### 4.0 VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Per quanto riguarda le iscrizioni e trascrizioni gravanti sull'immobile si fa riferimento all'ispezione ipotecaria in data 07/06/2024 con le seguenti risultanze:

**nn.36137/5.553 del 28.12.2022** per iscrizione di ipoteca giudiziale dell'importo di euro 40.000,00

[redacted] a peso dei beni in Comune di Dignano foglio. 10 n. 198 sub1 – 198 sub 2 – 571-385-353-570-792; Foglio 8 n. 463 sub 1 – 463 sub 2 538 – 539; **foglio 10 n. 198 sub 3 – 198 sub 4 – 198 sub 5 – 697-439-440- 441** e foglio 8 n. 136 in forza di atto giudiziario del 05.12.2022 rep. 1319 Tribunale di Ascoli Piceno.

**Atto giudiziario Tribunale di Udine.** Sentenza di apertura liquidazione giudiziale numero di repertorio 14/2024 del 28/03/2024

Registro generale n. 10490, registro particolare n. 8205 del **30/04/2024**

#### 5.0 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

1 Per la quantificazione del valore del bene sono state riprese le superfici dichiarate negli atti catastali. Non sono state effettuate né misurazioni né verifiche in quanto la vendita avviene a corpo e non a misura.

2 Per gli immobili oggetto della presente relazione non sono state eseguite indagini e/o analisi del sottosuolo.

3 La vendita degli immobili si intende comprensiva di eventuali servitù attive o passive, anche se non identificate nella presente relazione di stima.

## **6.0 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

Provenienza

Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 13/01/2002 Sede Udine, Registrazione volume 1617 n. 63 registrato in data 11/07/2002. Successione voltura n. 1516.1/2010 Pratica n. UD0031721 in atti dal 01/02/2010

### **Precedenti proprietari**

Dal 03/07/1981 Braida Luigi (BRDLGU21R56D300L)

## **7 PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA**

### **7.1 Pratiche edilizie**

Nessuna informazione

### **7.1 Situazione urbanistica**

Il terreno ricade in zona omogenea V (verde privato) del vigente PRG (art. 18) delle Norme di Attuazione, sottozona V1 Interessa aree destinate a orto, cortile, giardino, interne ai centri abitati o coltivati ad essi adiacenti, che si ritiene opportuno limitare nella edificazione, per ragioni connesse alla situazione urbanistica, paesaggistica ed ambientale dei siti (Sottozona V.1)

In questa zona sono ammesse le seguenti attività:

- a) accessori di servizio alla residenza;
- b) ricreativa;
- c) parcheggi stanziali.
- d) realizzazione di nuovi edifici relativi alle strutture produttive aziendali e/o loro ampliamento, ad esclusione di nuovi allevamenti, facenti parte di aziende agricole preesistenti ed in attività, già insediate in zone adiacenti alla zona V1 e in diretto rapporto con questa.

### **INDICI URBANISTICI ED EDILIZI Sottozona V1**

Per interventi di cui alle lettere a,b,c SC max - 30,00mq

H max: - 3,50 m o pari a esistente, se superiore

H max a confine:-3,50 m come punto massimo delle opere

DC min: - a confine. - 5,00m

Per interventi di cui alla lettera d.

RC max: - in lotto di superficie fino a 5.000mq: 20% del lotto

- in lotto di superficie superiore a 5.000mq: 2.000mq/lotto+0,05% H max: 8,00m o pari esistente, se superiore, in caso di ampliamento

DC min: - 5,00m

DS min: 10,00m o non inferiore al limite di rispetto stradale, se superiore

## NORME PARTICOLARI

Le opere per la realizzazione di accessori di servizio alla residenza, nella sottozona V1, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni tipologiche:

- muratura esterna a vista o rifinita:
- copertura con pendenza compresa tra 30% e 40%

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITA'

### 8.1 CONFORMITA' EDILIZIA

### 8.2 CONFORMITA' CATASTALE

L'immobile risulta conforme.

### 8.3 CONFORMITA' URBANISTICA

L'immobile risulta conforme.

Normativa di riferimento PRG. L'immobile ricade in zona V1(verde privato) art 18 Norme di Attuazione.

### *Descrizione*

Trattasi di terreno pianeggiante di forma regolare rettangolare. Il terreno, in base al PRG vigente consente una basa edificabilità per accessori alla residenza o per opere di modesta entità relativi e alle strutture produttive aziendali e/o loro ampliamento, ad esclusione di nuovi allevamenti, facenti parte di aziende agricole preesistenti ed in attività, già insediate in zone adiacenti alla zona V1 e in diretto rapporto con questa. Confini: a nord con particella Foglio 10 mapp. 439, a est con particella Foglio 19 mapp.512, Foglio 10 mapp. 441, Foglio 10 mapp. 38, a sud con strada via della Riva, a ovest con particella Foglio 10 mapp. 45.

### *Consistenza*

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie esterna lorda (SEL) Codice delle valutazioni Immobiliari

descrizione	consistenza	indice	commerciale
terreno	1.160,00 mq x	100	1.160,00

totale	1.160,00	1.160,00
--------	----------	----------

### Valutazione

Procedimento di stima: comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio

#### Sviluppo valutazione

Valori Omi estratti dalla tabella dei valori agricoli medi della provincia (regione agraria n.10)

#### Calcolo del valore di mercato

Valore della superficie principale  $1.160,00 \times 3,50 \text{ €/mq} = \text{€ } 4.060,00$

#### Riepilogo valore di mercato

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà) € 4.060,00

Quote di proprietà  $\frac{2}{24}$ ;  $\frac{2}{24} = \frac{4}{24}$

€ 4.060,00: 24 = € 169,16

€ 169,16 x 4 = € 676,66

## 9.0 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

La valutazione è stata eseguita assumendo come riferimento le quotazioni dei Valori agricoli medi della Agenzia delle Entrate anno 2022.

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Udine, Ufficio del Registro di Udine, Conservatoria dei registri immobiliari di Udine, Ufficio Tecnico di Dignano (Ud), Osservatorio del Mercato Immobiliare, Osservatorio del Mercato Immobiliare della Provincia di Udine.

#### Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione

La versione dei fatti dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;

le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;

il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;

il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;

il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;

il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Riduzione del valore del 25% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzie per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

€ 676,66 x 0,25 = € 169,16

€ 676,66 - 169,16 = € 507,50. Che si arrotonda a € 507,00 (cinquecentosette/00)

Valore di vendita giudiziaria € 507,00

Udine, 23 settembre 2024

Il tecnico incaricato

arch. Massimo Bortolotti



E=22000



I Particella: 440

Comune: Dignano

Via:

Civico:

Filtro zone: Tutte Ricerca per foglio/mappale

Batteria quasi scarica  
Se non lo colleghi a una presa di corrente  
il Mac andrà in stop.

CERCA

CERCA

Ultimo aggiornamento: 0

Norme tecniche di attuazione

l'uso del portale



Foglio: 10 Mappale: 440 Superficie: 1160 mq

Zona	Area (%)
zona V1 : Verde privato di servizio (Art 18)	100 %
Vincoli	96 %
Vincolo paesaggistico ex D.Lgs.n.42/2004 (Art 18)	



**TRIBUNALE DI UDINE UFFICIO VOLONTARIA GIURISDIZIONE-**  
**VERBALE DI ASSEVERAZIONE PERIZIA**

L'anno **2024** il giorno **25** del mese di **settembre** davanti al Sign. Giudice dott. GIANMARCO CALIENNO è comparso: l'architetto MASSIMO BORTOLOTTI nato a Udine il 09.09. 1958 e residente in Udine, Viale Giuseppe Duodo n. 15, con studio professionale in Udine, Corte Savorgnan n.6, il quale dichiara di essere iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Udine (posizione 622) dal 1983 e all'Albo dei consulenti del Tribunale di Udine dal 1993

il quale ha chiesto di giurare la l'Integrazione alla perizia che precede effettuata in data 23 settembre 2024 che egli adempie ripetendo la formula seguente:

**“giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità”**

Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge.

Letto, confermato e sottoscritto.

