

TRIBUNALE di UDINE

Fall. 37/2023

Sent. 59/2023

Ditta ** oscurato **

[IVG - LOTTO1]

RAPPORTO di VALUTAZIONE IMMOBILI

** oscurato **



Foto: Appartamento in CAVE DEL PREDIL Via San Sebastiano n.4

Giudice Delegato:

DOTT. GIANMARCO CALIENNO

Curatore:

DOTT.SSA BARBARA DUCA ZILLI

INDICE

| | |
|--|----|
| PREMESSA, ASSUNZIONI e LIMITI DELLA PERIZIA | 2 |
| 1 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE | 3 |
| 2 – DESCRIZIONE | 6 |
| 3 – PLANIMETRIE CATASTALI | 7 |
| 4 – FOTOGRAFIE DEGLI IMMOBILI | 8 |
| 5 – CERTIFICAZIONE DI DESTINAZIONE URBANISTICA | 10 |
| 6 – CERTIFICATO DI COMMERCIALIZZABILITA' | 13 |
| 7 – METODI GENERALI DI VALUTAZIONE | 16 |
| 8 – UNICO LOTTO | 18 |

PREMESSA, ASSUNZIONI e LIMITI DELLA PERIZIA

PREMESSA

Il presente rapporto di valutazione viene redatto dal tecnico geom. Marco Peresson di Udine (UD) regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri di Udine al n.2863, a quello dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Udine su incarico della Liquidatrice Giudiziale della procedura dott.ssa BARBARA DUCA ZILLI, (C.F. DCZBBR72L63L483R) con studio in Gemona del Friuli, Piazza Garibaldi, 14.

ASSUNZIONI E LIMITI DELLA PERIZIA

Assunzioni e limiti della perizia:

- sugli immobili è stato effettuato il primo sopralluogo in data 17 novembre 2023 e il secondo in data 19 dicembre 2023;
- le visure catastali e le visure presso l'Ufficio Tavolare sono state effettuate a novembre 2023;
- le superfici degli immobili sono desunte dalle visure catastali e dalle planimetrie catastali. Si evidenzia che la valutazione finale e la vendita è comunque da considerarsi a corpo e non a misura. Di conseguenza il valore proposto è l'unico elemento valutativo dell'immobile a prescindere dalla superficie e destinazione dello stesso.
- NON sono stati effettuati rilievi strumentali per la misurazione degli immobili in quanto la vendita è a corpo;
- i dati riportati in perizia in ordine alla situazione edilizia derivano dal certificato di commerciabilità, e dal certificato di destinazione urbanistica, rilasciati dal Comune di Tarvisio.

I – IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Proprietà:

** oscurato **

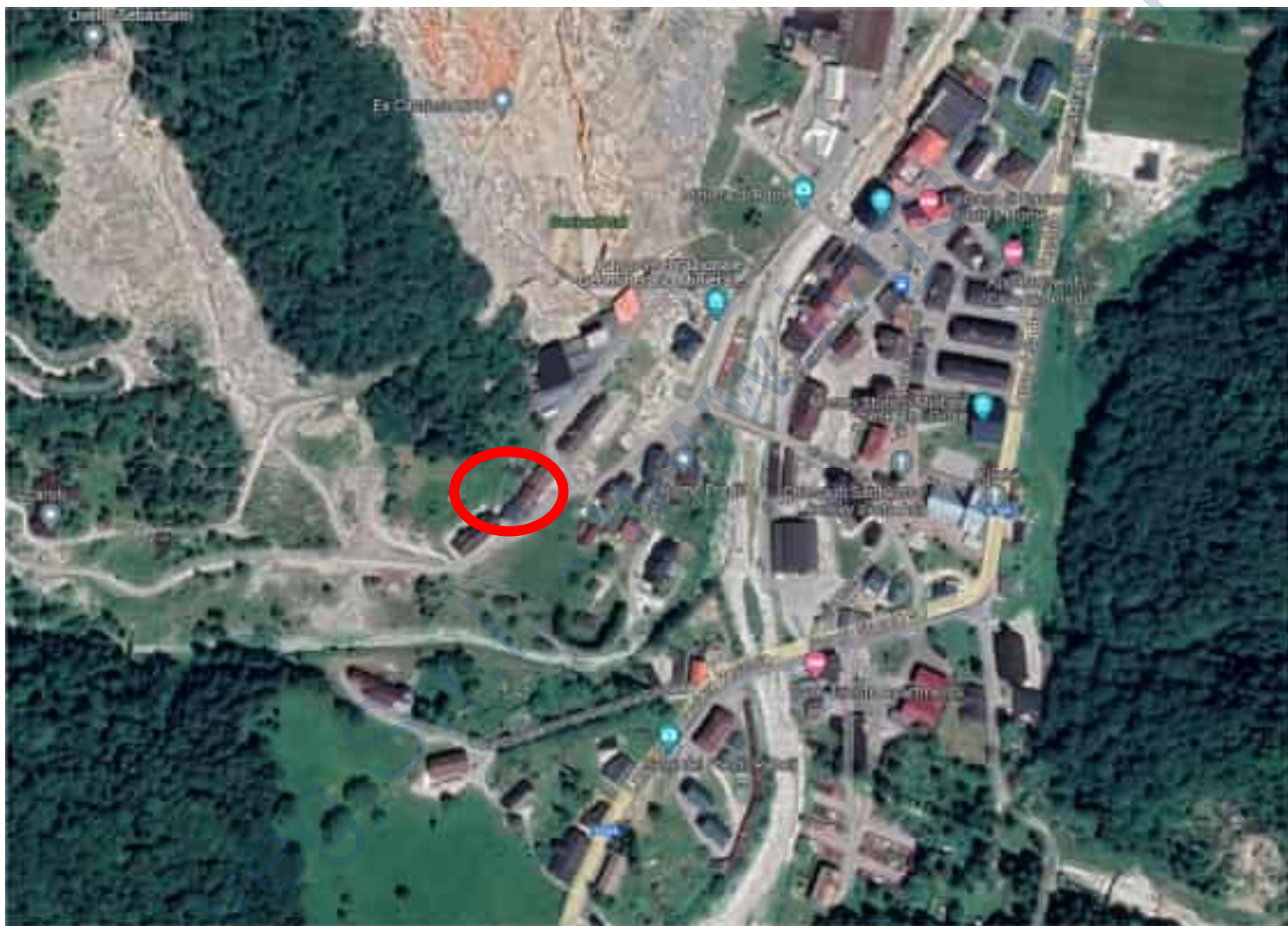
** oscurato **

proprietaria per 1/1

Catasto fabbricati del Comune di TARVISIO frazione CAVE DEL PREDIL

| | PARTITA TAVOLARE di CAVE DEL PREDIL | Particella Tavolare | Sez. Urb. | Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Indirizzo |
|---|-------------------------------------|---------------------|-----------|--------|------------|-----|-----------|--------|-------------------|----------------------|----------|-----------------------------------|
| 1 | PTWEB 133 ct.1 | pcn 151/4 casa | C | 28 | 151/4 | 1 | A/3 | 4 | 6 vani | 129m ² | € 480,30 | Via San Sebastiano n.4 Piano 1 |
| 2 | | | C | 28 | 151/4 | 2 | C/2 | 2 | 106m ² | 122m ² | € 399,63 | Via San Sebastiano n.4 Piano T |

**Immagine da google di CAVE DEL PREDIL
NON in scala**



**Immagine mappa foglio 28 pc 151/4 – LOTTO 1
NON in scala**



2 – DESCRIZIONE

pc.151/4 sub.1 abitazione

pc.151/4 sub.2 magazzino

Trattasi di una modesta abitazione sviluppata al Piano terra di Via San Sebastiano n.6 della frazione di Cave del Predil con al piano scantinato un magazzino comunicante con il deposito/laboratorio pcn 151/4 della società.

L'abitazione è composta da: scale d'ingresso, atrio, cucina, piccolo ripostiglio, tre camere, studio, bagno e soggiorno.

Le principali finiture dell'appartamento sono:

pavimentazione in piastrelle ad esclusione delle camere che presentano una pavimentazione in legno;

pareti intonacate e tinteggiate al civile ad esclusione delle usuali zone della cucina e del bagno dove le pareti risultano parzialmente rivestite da piastrelle;

serramenti esterni in legno e avvolgibili;

sono presente gli usuali impianti elettrico e idrico sanitario. Il riscaldamento avviene attraverso gli usuali radiatori. L'immobile è collegato al sistema di teleriscaldamento della centrale di biomasse funzionante con ceppato sito poco distante.

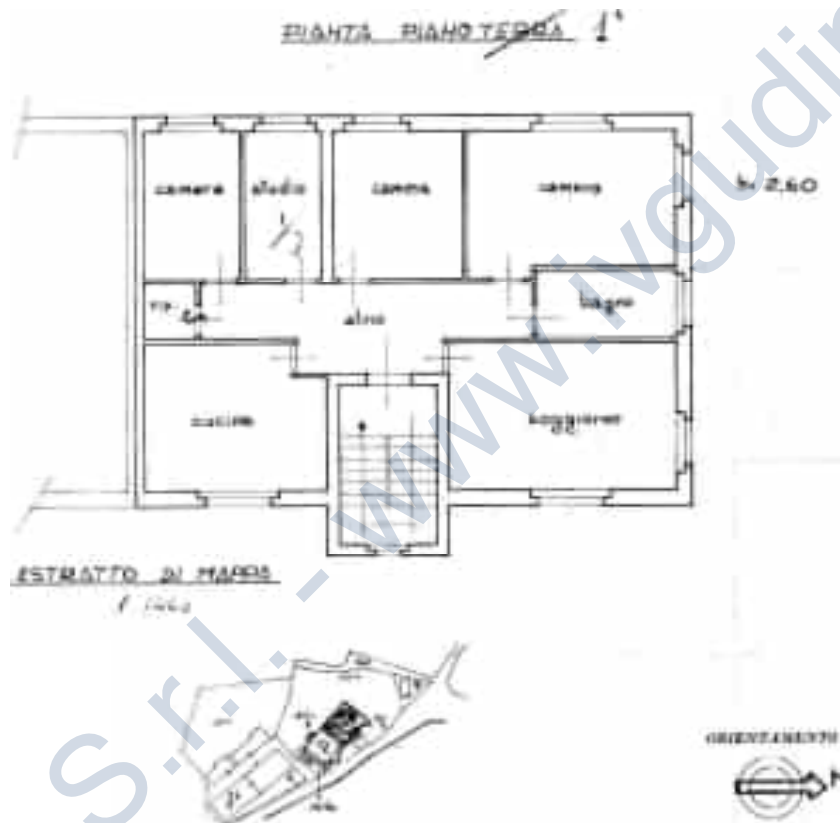
Il piano scantinato si presenta con pareti e pavimentazioni in cemento a vista.

E' sostanzialmente suddiviso in due parti da una differenza di quota superabile da una rampa di scale precaria in ferro e legno.

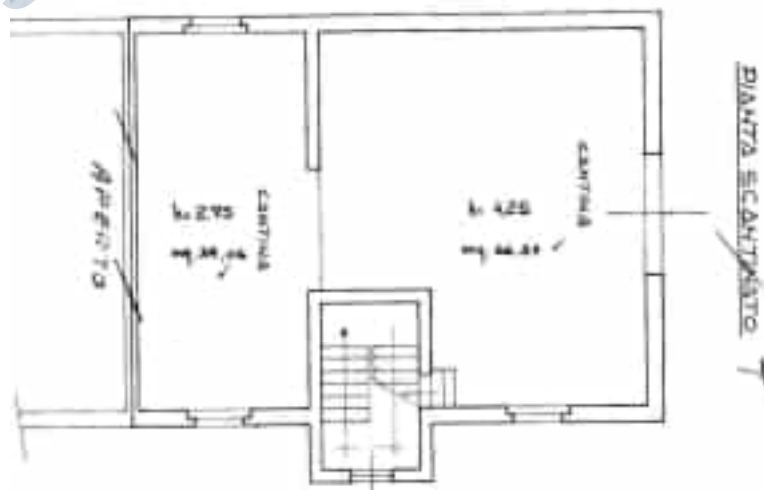
Di fatto è utilizzata e disposta per l'ex attività di magazzino della società. Di conseguenza è da rimuovere l'ufficio in legno ed è da rendere completamente indipendente dall'attività con impianti autonomi e chiudendo l'apertura verso la zona dell'attività.

3 – PLANIMETRIE CATASTALI pc.151/4 sub.1 e sub.2

PIANO TERRA sub.1



PIANO SCANTINATO sub.2



4 – FOTOGRAFIE

Abitazione



Magazzino



Ufficio in legno da rimuovere



5 – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

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

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

(Art. 30, comma 2 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni)

Ai sensi e per le finalità previste dall'art. 30, comma 2 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni, su richiesta del/la Sig./Sig.a/Ditta Peresson Marco - Via Anton Lazzaro Moro, 51/1 - 33100 Udine -, registrata al protocollo del Comune in data 07/11/2023, n. 16076 ;

Visti gli strumenti urbanistici vigenti;

SI CERTIFICA

che i sottoelencati mappali, alla data del 08/11/2023, sono destinati dal vigente P.R.C.G. come a fianco di ciascuno indicato:

| COMUNE CENSUARIO | FOGLIO | MAPPALI | ZONA URBANISTICA | | |
|--------------------|-----------|---|--------------------|-----------------------------------|-------------------|
| C- Cave del Predil | 28 | 151/6 – 151/7 – 151/3 – 467/20- 151/1 - 151/4 | B3 | | |
| C- Cave del Predil | 28 | 151/5 | Parte: B3 | Parte: Viabilità veicolare | |
| C- Cave del Predil | 6 | 238/1 | Parte: E2a | Parte: E2b | |
| C- Cave del Predil | 6, 29, 30 | 238/2-235/5-235/6-254/8 | E2b | | |
| C- Cave del Predil | 27 | 291/2-295/5 | E3b | | |
| C- Cave del Predil | 27 | 291/1 | Parte: E3b | Parte: Viabilità veicolare | |
| C- Cave del Predil | 27 | 295/7 | Parte: E3b | Parte: E2a | |
| C- Cave del Predil | 28 | 168/1 - 405/15 | Parte: G3ap | Parte: G3ai | Parte: E3b |
| C- Cave del Predil | 28 | 40/1 | Parte: B1 | Parte: Viabilità veicolare | |
| C- Cave del Predil | 28 | 168/2 | G3ai | | |

I mappali nn. 291/1-291/2-295/7-254/8 sono interessati da tracciati per percorsi pedonali.

Prescrizioni dello strumento urbanistico VIGENTE

| Zona | Destinazioni Ammesse | Distanze minime (ml.) | | | | Indice volumetrico (industriale:mq./mq) | Altezza massima n.piani (p.) metri (ml.) | Rapporto copertura (mq./mq.) | Superficie minima lotto (mq.) | Procedura di intervento |
|------|----------------------|-----------------------|---------------------|------------|-------------|---|--|------------------------------|-------------------------------|-------------------------|
| | | verso strada | dai confin laterali | posteriore | tra edifici | | | | | |

Ulteriori specifiche Zona B3: Ammessi nuovi edifici isolati con massimo 4 unità immobiliari residenziali, in ampliamenti e ristrutturazioni di edifici esistenti aggiunta massima di 2 unità immobiliari

Ulteriori specifiche Zona E2a: Nuova costruzione ed ampliamento dei Rifugi e bivacchi alpini a cura delle pubbliche amministrazioni o associazioni del settore escursionistico alpinistico. Ampliamento una tantum del 30% dei rifugi alpini, bivacchi, baite e capanne uso rifugio/ricovero esistenti al 18/12/2007

Ulteriori specifiche Zona E2b: Nuova costruzione ed ampliamento dei Rifugi e bivacchi alpini a cura delle pubbliche amministrazioni o associazioni del settore escursionistico alpinistico. Ampliamento una tantum del 30% dei rifugi alpini, bivacchi, baite e capanne uso rifugio/ricovero esistenti al 18/12/2007

Ulteriori specifiche Zona E3b: Stalle: mq. 8 x capo bovino equivalente - Ricovero addetti: mc. 40 x addetto - lavorazione prodotti: per ciascun allevamento (malga) : mq 50 - servizi igienici e tecnologici: per ciascun allevamento (malga): mq 50 - pernottamento turistico max 12 posti letto e 40 mc per turista. Ampliamento una tantum del 30% dei rifugi alpini, bivacchi, baite e capanne uso rifugio/ricovero esistenti al 18/12/2007.

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

6 – CERTIFICATO DI COMMERCIALIZZABILITA'

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

...omissis...

CERTIFICATO DI COMMERCIALIZZABILITA' DICHIARAZIONE

(art. 41, L. 28/2/85, n. 47, e succ. mod. ed integraz.)

IL DIRIGENTE

VISTA la richiesta del geom. Marco Peresson con studio in Udine, Via Anton Lazzaro Moro, 51/1, in qualità di tecnico incaricato dal liquidatore della società **** oscurato **** datata 02/11/2023, pervenuta al protocollo generale in data 02/11/2023, al n. 15855/2023, intesa ad ottenere la dichiarazione di commerciabilità dei beni in Comune di Tarvisio distinti a catasto fabbricati della sezione C, Foglio 28, mappale n. 40/1 – sub 1-2-3-4-5-6;

VISTA la richiesta integrativa presentata dal geom. Marco Peresson, pervenuta in data 20/11/2023 al prot. n. 16805, volta ad ottenere la dichiarazione di commerciabilità anche dei beni in Comune di Tarvisio distinti a catasto fabbricati della sezione C, Foglio 28, mappali nn. 151/1 – 151/5 – 151/6 – 151/7, sempre di proprietà della società **** oscurato ****

VISTI gli atti d'ufficio, ed in parti

a) - sezione C, Foglio 28, mappale n. 40/1 – sub 1-2-3-4-5-6:

- Autorizzazione edilizia n. 10/91 del 17/04/1991 intestata alla REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA - per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER LA FORMAZIONE DI UN NUOVO LOCALE AD USO CENTRALE TERMICA NEL FABBRICATO;

- Denuncia di inizio attività n. 81/97 del 27/05/1997 intestata **** oscurato ****

**** oscurato ****

C. SAS per lavori di STRAORDINARIA MANUTENZIONE DI UN FABBRICATO ESISTENTE;

- Autorizzazione edilizia n. 140/97 del 04/10/1997 intestata a ^{** oscurato **}
^{** oscurato **} per lavori di MODIFICA DELLA FINITURA ESTERNA
 NELL'AMBITO DELLA STRAORDINARIA MANUTENZIONE DI UN FABBRICATO
 ESISTENTE;

- Denuncia di inizio attività n. 9/01 del 01/02/2001 intestata a ^{** oscurato **}
^{** oscurato **} per lavori di RESTAURO DI UN FABBRICATO ESISTENTE CON
 CREAZIONE DI ATTIVITA' TURISTICO RICETTIVE

- Denuncia di inizio attività n. 9/01/1 del 12/08/2002 intestata a ^{** oscurato **}
^{** oscurato **} er lavori di RESTAURO DI UN FABBRICATO ESISTENTE CON
 CREAZIONE DI ATTIVITA' TURISTICO RICETTIVE

b) - sezione C, Foglio 28, mappale n. 151/1:

- Concessione edilizia n. 180/79 del 06/06/1980 intestata a ^{** oscurato **}
^{** oscurato **} per lavori di COSTRUZIONE DI UN DEPOSITO-
 MAGAZZINO;

- Autorizzazione postuma p.ed. 180/79, n. 4101 del 15/07/1985 intestata a
^{** oscurato **} per approvazione postuma di
 variante in corso d'opera al progetto di COSTRUZIONE DI UN DEPOSITO-
 MAGAZZINO;

- Permesso d'uso p.ed. 180/79, n. 5443 del 19/05/1986 rilasciato a ^{** oscurato **}
^{** oscurato **} per lavori di COSTRUZIONE DI UN
 DEPOSITO- MAGAZZINO;

c) - sezione C, Foglio 28, mappale n. 151/5 e 151/3-467/2:

- Licenza edilizia n. 55/75 del 09/07/1975 intestata a ^{** oscurato **} per
 lavori di RECINTAZIONE IN LEGNO E MURO IN CALCESTRUZZO DI
 CONTENIMENTO AREA ESTERNA;

d) - sezione C, Foglio 28, mappale n. 151/6:

evidenziato che nessuna pratica edilizia è riscontrabile in archivio;

e) - sezione C, Foglio 28, mappale n. 151/7:

- Autorizzazione edilizia n. 200/95 del 04/06/1996 intestata a ^{** oscurato **}
^{** oscurato **} per lavori di INSTALLAZIONE DI UN DEPOSITO DI
GPL INTERRATO;
- Denuncia di inizio attività n. 129/05 del 25/07/2005 intestata a ^{** oscurato **}
^{** oscurato **} per lavori di INSTALLAZIONE DI UN DEPOSITO DI GPL INTERRATO
DELLA CAPACITA' DI 1650 LITRI;

VISTA la L. 28/02/1985, n. 47 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTO il D.P.R. 06/06/2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTI inoltre i disposti normativi già vigenti, ed in particolare gli art. 41 della L. 17/08/1942, n. 1150, come modificato dall'art. 13 della L. 06/08/1967, n. 765, ed il nono comma dell'art. 15, della L. 28/01/1977, n. 10.

DICHIARA

che per i fabbricati in Comune di Tarvisio attualmente distinti a catasto della sezione C, Foglio 28, mappali n. 40/1 – sub 1-2-3-4-5-6, 151/1 – 151/5 – 151/6 – 151/7 - 151/3-467/2

non risultano essere stati adottati provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art. 41 della L. 17/08/1942, n. 1150, come modificato dall'art. 13 della L. 6/08/1967, n. 765, dal nono comma dell'art. 15, della L. 28/01/1977, n. 10 e dal Titolo IV, Capo II, del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni.

Si rilascia la presente dichiarazione, ai sensi dell'art. 41, comma 1, della L. 28/02/1985, n. 47 e successive modifiche ed integrazioni.

...omissis...

7 – METODI GENERALI DI VALUTAZIONE

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

il metodo di confronto di mercato;

il metodo finanziario;

il metodo dei costi.

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

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

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

TIPOLOGIA DI STIMA UTILIZZATA

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

TABELLA DEL CALCOLO DEI VALORI IMMOBILIARI

| Appartamenti | Prezzo richiesto | Superficie commerciale dichiarata m ² | Prezzo unitario €/m ² | Zona di riferimento | Apprezziamenti/deprezzamenti rispetto al Subject (+/-%) | | | Prezzo medio unitario €/m ² |
|---|------------------|--|----------------------------------|------------------------|---|------------|-------------------|--|
| | | | | | posizione | dimensioni | vetustà dotazioni | |
| Comparabile 1 | € 69.000,00 | 75 | 920,00 € | Via Giuseppe Garibaldi | 0% | 0% | -10% | €/m ² 828,00 |
| Comparabile 2 | € 72.000,00 | 109 | 660,55 € | Via Giuseppe Garibaldi | 0% | 0% | -10% | €/m ² 594,50 |
| Comparabile 3 | € 150.000,00 | 450 | 333,33 € | Tarvisio | -15% | 5% | -10% | €/m ² 266,67 |
| Media semplice €/m ² | | | | | | | | €/m ² 563,05 |
| Deprezzamento prudenziale almeno del 20% - vedasi Nomisma | | | | | | | | €/m ² 450,44 |
| Prezzo unitario in arrotondamento | | | | | | | | €/m ² 450,00 |
| Deprezzamento almeno del -25% per assenza garanzia da vizi, difetti, difformità urbanistiche, difformità di superficie in arrot. | | | | | | | | €/m² 340,00 |
| Superficie commerciale appartamento 129m² + magazzino 122m²/3= 170m² | | | | | | | | 170m² |
| VALORE IN ARROTONDAMENTO APPARTAMENTO e SOTTOSTANTE MAGAZZINO | | | | | | | | € 57.800,00 |
| RIMOZIONE OPERE DIFFORMI A QUANTO PRESENTE NELLE PLANIMETRIE CATASTALI | | | | | | | | € -2.700,00 |
| VALORE IN ARROTONDAMENTO APPARTAMENTO e SOTTOSTANTE MAGAZZINO | | | | | | | | € 55.000,00 |

8 – UNICO LOTTO

[IVG - LOTTO1]

UNICO LOTTO

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

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

Catasto fabbricati del Comune di TARVISIO frazione CAVE DEL PREDIL

| PARTITA TAVOLARE di CAVE DEL PREDIL | Particella Tavolare | Sez. Urb. | Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Indirizzo |
|-------------------------------------|---------------------|-----------|--------|------------|-----|-----------|--------|-------------------|----------------------|----------|--------------------------------|
| 1 PTWEB 133 ct.1 | pcn 151/4 casa | C | 28 | 151/4 | 1 | A/3 | 4 | 6 vani | 129m ² | € 480,30 | Via San Sebastiano n.4 Piano 1 |
| 2 | | C | 28 | 151/4 | 2 | C/2 | 2 | 106m ² | 122m ² | € 399,63 | Via San Sebastiano n.4 Piano T |

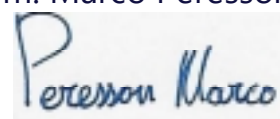
Trattasi di un appartamento con sottostante magazzino. Il tutto è meglio rappresentato nell'elaborato grafico e planimetrie e nella documentazione fotografica allegata.

Si evidenzia che gli immobili costituiscono la prima e sola abitazione degli esegutati.

Si propone il prezzo a base d'asta di euro 55.000,00 (euro cinquantacinquemila/00)

Si ringrazia ed ossequia.

Geom. Marco Peresson



Fa parte integrante della perizia, l'estratto tavolare.

TRIBUNALE di UDINE

Fall. 37/2023

Sent. 59/2023

Ditta ** oscurato **

[IVG - LOTTO2]

RAPPORTO di VALUTAZIONE IMMOBILI ex BAR oramai in disuso da anni e terreni



Foto:

ex BAR oramai chiuso da anni in CAVE DEL PREDIL

Giudice Delegato:

DOTT. GIANMARCO CALIENNO

Curatore:

DOTT.SSA BARBARA DUCA ZILLI

INDICE

| | |
|--|----|
| PREMESSA, ASSUNZIONI e LIMITI DELLA PERIZIA | 2 |
| 1 – INDENTIFICAZIONE CATASTALE | 3 |
| 2 – DESCRIZIONE ex Bar | 8 |
| 3 – DESCRIZIONE TERRENI | 9 |
| 4 – PLANIMETRIE CATASTALI | 10 |
| 5 – FOTOGRAFIE DEGLI IMMOBILI | 11 |
| 6 – CERTIFICAZIONE DI DESTINAZIONE URBANISTICA | 12 |
| 7 – CERTIFICATO DI COMMERCIALIZZABILITA' | 15 |
| 8 – METODI GENERALI DI VALUTAZIONE | 19 |
| 9 – UNICO LOTTO | 21 |

PREMESSA, ASSUNZIONI e LIMITI DELLA PERIZIA

PREMESSA

Il presente rapporto di valutazione viene redatto dal tecnico geom. Marco Peresson di Udine (UD) regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri di Udine al n.2863, a quello dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Udine su incarico della Liquidatrice Giudiziale della procedura dott.ssa BARBARA DUCA ZILLI, (C.F. DCZBBR72L63L483R) con studio in Gemona del Friuli, Piazza Garibaldi, 14.

ASSUNZIONI E LIMITI DELLA PERIZIA

Assunzioni e limiti della perizia:

- sugli immobili è stato effettuato il primo sopralluogo in data 17 novembre 2023 e il secondo in data 19 dicembre 2023;
- le visure catastali e le visure presso l'Ufficio Tavolare sono state effettuate a novembre 2023;
- le superfici degli immobili sono desunte dalle visure catastali e dalle planimetrie catastali. Si evidenzia che la valutazione finale e la vendita è comunque da considerarsi a corpo e non a misura. Di conseguenza il valore proposto è l'unico elemento valutativo dell'immobile a prescindere dalla superficie e destinazione dello stesso.
- NON sono stati effettuati rilievi strumentali per la misurazione degli immobili in quanto la vendita è a corpo;
- i dati riportati in perizia in ordine alla situazione edilizia derivano dal certificato di commerciabilità, e dal certificato di destinazione urbanistica, rilasciati dal Comune di Tarvisio.

I – IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Proprietà:

** oscurato **

** oscurato **

proprietaria per 1/1

Catasto fabbricati del Comune di TARVISIO frazione CAVE DEL PREDIL

| PARTITA TAVOLARE di CAVE DEL PREDIL | Particella Tavolare | Sez. Urb. | Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Indirizzo |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------|--------|------------|-----|-----------|--------|------------------|----------------------|----------|-----------------------------|
| 3 PTWEB 139 ct.1 | pcn 168/2 ente urbano | C | 28 | 168/2 | | C/1 | 1 | 42m ² | 58m ² | € 468,53 | Via Nevea snc Piano S1-T |

Catasto terreni del Comune di TARVISIO frazione CAVE DEL PREDIL

| | Comune | Sezione | PARTITA TAVOLARE di CAVE DEL PREDIL | Particella Tavolare | Foglio | Particella | Qualità | Classe | Superficie (m ²) | Reddito | |
|----|----------|-----------------|-------------------------------------|-----------------------------|--------|------------|-------------|--------|------------------------------|------------|---------|
| | | | | | | | | | | Dominicale | Agrario |
| 1 | TARVISIO | CAVE DEL PREDIL | PTWEB 139 ct.1 | pcn 238/1 alpe | 6 | 238/1 | ALPI | 1 | 5161 | € 2,67 | € 1,33 |
| 2 | TARVISIO | CAVE DEL PREDIL | PTWEB 139 ct.1 | pcn 238/2 edificio demolito | 6 | 238/2 | AREA FAB DM | | 29 | | |
| 3 | TARVISIO | CAVE DEL PREDIL | PTWEB 139 ct.1 | pcn 291/2 edificio demolito | 27 | 291/2 | COSTR NO AB | | 241 | | |
| 4 | TARVISIO | CAVE DEL PREDIL | PTWEB 139 ct.1 | pcn 291/5 edificio | 27 | 295/5 | COSTR NO AB | | 63 | | |
| 5 | TARVISIO | CAVE DEL PREDIL | PTWEB 139 ct.1 | pcn 291/1 prato | 27 | 291/1 | PRATI | 6 | 2300 | € 2,38 | € 2,38 |
| 6 | TARVISIO | CAVE DEL PREDIL | PTWEB 139 ct.1 | pcn 297/7 prato | 27 | 295/7 | PRATI | 5 | 20316 | € 26,23 | € 26,23 |
| 7 | TARVISIO | CAVE DEL PREDIL | PTWEB 139 ct.1 | pcn 168/1 prato | 28 | 168/1 | PRATI | 5 | 4434 | € 5,72 | € 5,72 |
| 8 | TARVISIO | CAVE DEL PREDIL | PTWEB 134 ct.1 | pcn 405/15 bosco | 28 | 405/15 | BOSCHI | 6 | 427 | € 0,26 | € 0,07 |
| 9 | TARVISIO | CAVE DEL PREDIL | PTWEB 139 ct.1 | pcn 235/5 prato | 29 | 235/5 | PRATI | 6 | 2191 | € 2,26 | € 2,26 |
| 10 | TARVISIO | CAVE DEL PREDIL | PTWEB 139 ct.1 | pcn 235/6 prato | 29 | 235/6 | PRATI | 6 | 3544 | € 3,66 | € 3,66 |
| 11 | TARVISIO | CAVE DEL PREDIL | PTWEB 139 ct.1 | pcn 254/8 prato | 30 | 254/8 | PRATI | 7 | 9668 | € 7,49 | € 9,99 |

**Immagine da google di CAVE DEL PREDIL
NON in scala
ex BAR oramai in disuso sulla strada che collega l'abitato di
Cave del Predil verso il lago, prima del cimitero militare**



**Immagine mappa foglio 28 pc 168/2 - 168/1 - 405/15
NON in scala – LOTTO 2**



**Immagine mappa foglio 6 pc 238/1 e 238/2 - NON in scala –
LOTTO 2 – foto strada impraticabile in auto in questa stagione**



**Immagine mappa foglio 27 pc 295/5 – 295/7 – 291/1 – 291/2 -NON in scala
– LOTTO 2 – foto parte iniziale del terreno**



**Immagine mappa foglio 29 pc 235/5 – 235/6 - NON in scala –
LOTTO 2**



Immagine mappa foglio 30 pc 254/8 - NON in scala – LOTTO 2



2 – DESCRIZIONE

pc.168/2 ex BAR oramai in disuso

pc.168/1 e 405/15 terreni

Trattasi di un fabbricato adibito all'epoca come ex BAR oramai chiuso da anni.

L'accesso avviene attraversando dei lotti di altrui proprietà.

Il fabbricato è sviluppato su due piani e dalla planimetria catastale risulta:

al piano terra vi sono il portico e due cantine e dalla rampa di scale si accede al piano terra dove si sviluppa il modesto ex bar con terrazza esterna.

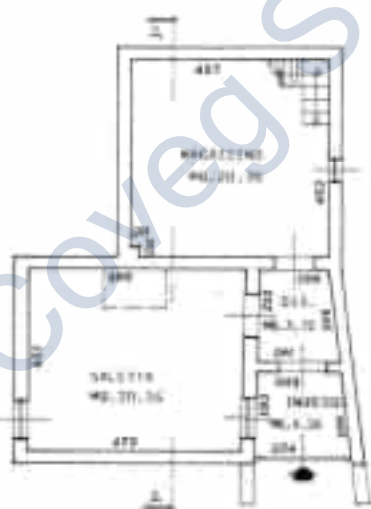
La destinazione rappresentata negli elaborati comunali è saletta e magazzino al piano scantinato e bar di 19,60mq e terra di 37mq al piano terra. Il modesto fabbricato di legno di 1,81mq posto a circa 13 metri dall'ex bar è oramai fatiscente, inutilizzabile e non risulta condonato: è necessario demolirlo del tutto.

Di conseguenza il fabbricato è senza wc.

PIANTA PIANO SCANTINATO
SALITA 1/1/100

SCALE 1/100

(1/2/0)

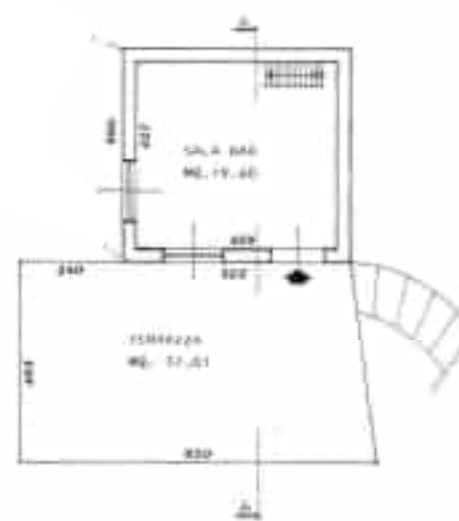


PIANTA PIANO TERRA

SCALE 1/100

SCALE 1/100

(1/2/0)



Dalla pratica di Concessione edilizia a Sanatoria N° 480/C presentata in Comune di TARVISIO si ritiene utile riportare la relazione:

...omissis...

L' opera edilizia condonata, riguarda la formazione di un fabbricato in c.a. e legno ad uso ex bar-posto di ristoro, eretto sul mappale 163 del foglio mappa 28 del comune censuario di Cave del Predil.

Il manufatto è stato realizzato nella parte scantinato in cemento armato ed in legno nella parte fuori terra, con tetto anch'esso in legno e manto di copertura in lamiera ondulata colorata.

La parte fuori terra delle opere in cemento armato è stata rivestita con lastre di porfido irregolari. Le pareti dell'ex bar sono rivestite in legno trattato con vernice impregnante color noce scuro e tubolari del tipo Pilosio..

L'approvvigionamento idrico era garantito dall'allacciamento all'acquedotto comunale. Lo smaltimento delle acque chiare avveniva a mezzo di pozzo perdente, mentre per quelle nere esiste vasca di depurazione tipo imhoff e successivo convogliamento al pozzo perdente.

Lo smaltimento dei rifiuti avveniva a mezzo di raccolta in appositi sacchetti, successivamente depositati negli appositi cassonetti di raccolta.

Il fabbricato è stato costruito a servizio della ex pista da sci di Cave del Predil, per dare un servizio a chi usufruisce di tale impianto, sia di ristoro che di servizio igienico, in quanto nelle vicinanze della pista non esistono altri ambienti pubblici.

*Si precisa inoltre che l'impianto di risalita è stato edificato su parte della proprietà de^{**} oscurato^{**} a titolo di fittanza irrisorio a favore del Comune di Tarvisio.*

Si inserisce in un contesto già edificato, ed il tipo di architettura e di materiali usati per la costruzione, fanno sì che si inserisca felicemente nell'ambiente circostante, dandogli caratteristiche tipiche di fabbricato di montagna.

...omissis...

La relazione è del 1997 e la situazione attuale è totalmente cambiata non essendoci più la pista da sci e non avendo effettuato alcun intervento manutentivo sul fabbricato che risulta privo del wc che è stato realizzato abusivamente dietro il fabbricato.

Forse è utilizzabile, previo manutenzioni, per altre destinazioni d'uso, ad esempio deposito, non residenza o bar.

3 – DESCRIZIONE TERRENI

I terreni sono di fatto dei boschi e in parte anche dirupi.

I terreni ricadenti sul foglio 6, verso la località Caroli, risultano incolti, boschi e attualmente non sono raggiungibili in auto sia per la neve, dovendo transitare su una strada di campagna che per dei lavori in corso.

I terreni del foglio 27 sono sul lato est della strada statale 54.

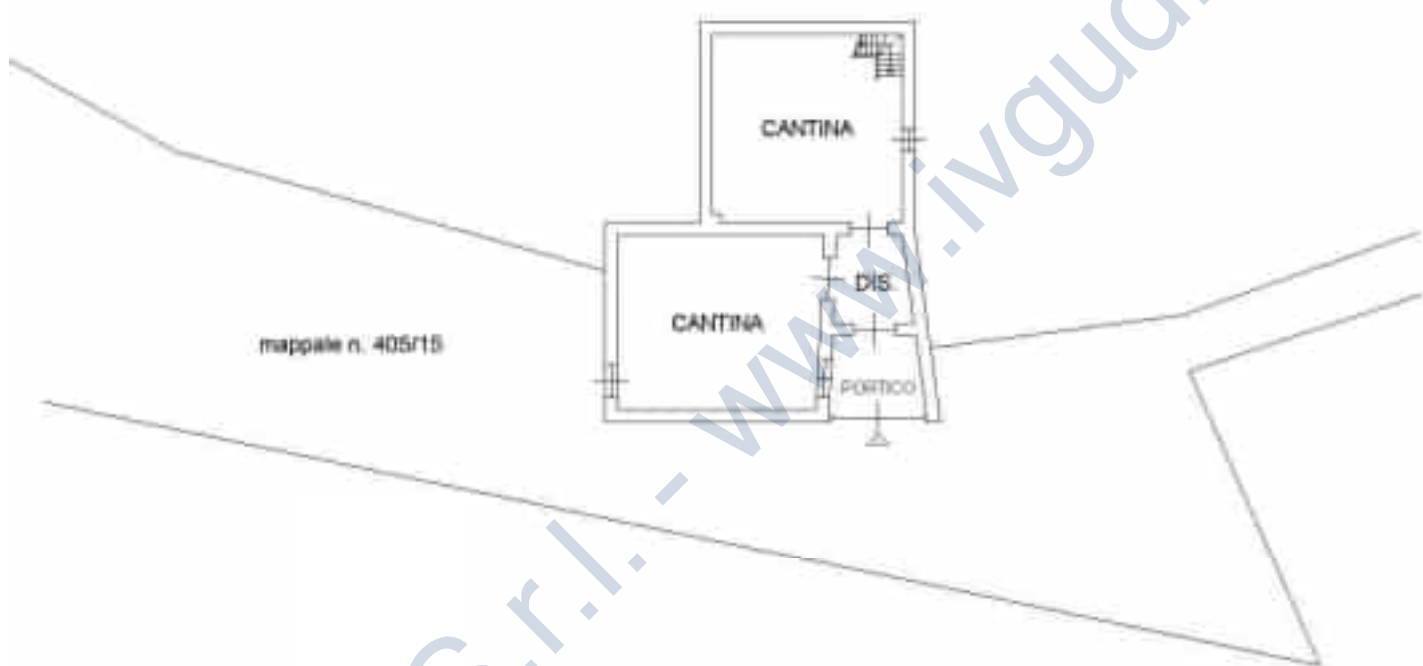
I terreni del foglio 29 e 30 sono vicini al Lago del Predil.

4 – PLANIMETRIA CATASTALE ex BAR

mappale n. 106/1

PIANO SCANTINATO
H.245

mappale n. 405/15



PIANTA PIANO TERRA



5 – FOTOGRAFIE

Ex BAR



6 – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

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

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

(Art. 30, comma 2 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni)

Ai sensi e per le finalità previste dall'art. 30, comma 2 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni, su richiesta del/la Sig./Sig.a/Ditta Peresson Marco - Via Anton Lazzaro Moro, 51/1 - 33100 Udine -, registrata al protocollo del Comune in data 07/11/2023, n. 16076 ;

Visti gli strumenti urbanistici vigenti;

SI CERTIFICA

che i sottoelencati mappali, alla data del 08/11/2023, sono destinati dal vigente P.R.C.G. come a fianco di ciascuno indicato:

| COMUNE CENSUARIO | FOGLIO | MAPPALI | ZONA URBANISTICA | | |
|--------------------|-----------|--|------------------|----------------------------|---------------|
| C- Cave del Predil | 28 | 151/6 – 151/7 – 151/3 – 467/20- 151/1 - 151/4 | B3 | | |
| C- Cave del Predil | 28 | 151/5 | Parte: B3 | Parte: Viabilità veicolare | |
| C- Cave del Predil | 6 | 238/1 | Parte: E2a | Parte: E2b | |
| C- Cave del Predil | 6, 29, 30 | 238/2-235/5-235/6-254/8 | E2b | | |
| C- Cave del Predil | 27 | 291/2-295/5 | E3b | | |
| C- Cave del Predil | 27 | 291/1 | Parte: E3b | Parte: Viabilità veicolare | |
| C- Cave del Predil | 27 | 295/7 | Parte: E3b | Parte: E2a | |
| C- Cave del Predil | 28 | 168/1 - 405/15 | Parte: G3ap | Parte: G3ai | Parte: E3b |
| C- Cave del Predil | 28 | 40/1 | Parte: B1 | Parte: Viabilità veicolare | |
| C- Cave del Predil | 28 | 168/2 | G3ai | | |

I mappali nn. 291/1-291/2-295/7-254/8 sono interessati da tracciati per percorsi pedonali.

Prescrizioni dello strumento urbanistico VIGENTE

| Zona | Destinazioni Ammesse | Distanze minime (ml.) | | | | Indice volumetrico (industriale:mq./mq) | | Altezza massima n.piani (p.) metri (ml.) | Rapporto copertura (mq./mq.) | Superficie minima lotto (mq.) | Procedura di intervento | |
|------|--|--|---------------------------------|---------------------|---------------------|---|--|--|---|-------------------------------|-------------------------|--|
| | | verso strada | dai confin laterali | posteriore | tra edifici | (altre destinaz.: fondiario | mc./mq.) territoriale | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| B1 | Zone centrali - Cortine edilizie | Residenziale - Servizi - Alberghiera (L.R. 21/2016) - Commercio al dettaglio (<1500mq) - Direzionale (solo attività professionali e direzionali) | nullo (o rispetto allineamento) | nullo o minimo 5,00 | 5,00 | nullo o minimo 10,00 | Nel Capoluogo 3 - Esterno al Capoluogo 2,5 | /// | Nel Capoluogo p.f. t. 3 - Esterno al Capoluogo p.f.t. 2 | /// | /// | Edificazione Diretta |
| B3 | Estensiva | Residenziale - Servizi - Alberghiera (L.R. 21/2016) - Commercio al dettaglio (<250mq) - Direzionale (solo attività amministrative e direzionali) | 5,00 (o rispetto allineamento) | nullo o minimo 5,00 | nullo o minimo 5,00 | nullo o minimo 10,00 | 1 | /// | p.f.t. 2 | 0.25 | /// | Edificazione Diretta |
| E2a | Zone forestali - (boschive con prevalente funzione di produzione legnosa) | Rifugi e bivacchi alpini (art. 33, L.R. 21/2016)- punti osservazione faunistica - postazioni per attività venatorie- viabilità agro-forestale | /// | /// | /// | /// | 0.01 | /// | /// | /// | /// | Edificazione Diretta |
| E2b | Zone forestali - (boschive con prevalente funzione di protezione) | Rifugi e bivacchi alpini (art. 33, L.R. 21/2016)- punti osservazione faunistica - postazioni per attività venatorie | /// | /// | /// | /// | .0.01 | /// | /// | /// | /// | Edificazione Diretta |
| E3b | Zone silvo-zootecniche dei prati di mezzomonte e fondovalle alternati o inframmezzati al bosco | Agricola con esclusione della residenziale agricola | /// | /// | /// | /// | /// | /// | /// | /// | /// | Piano attuativo e Edificazione diretta |
| G3ai | Zone per la pratica dello sci alpino - impianti di risalita di base | Stazioni a valle di impianti di risalita di base -uffici turistici- scuole di sci-officine della neve- rimesse - cabine di cronometraggio- attrezzature innevamento artificiale- servizi igienici-punti pronto soccorso- soccorso alpino- attrezzature di sosta e ristoro - piazzali parcheggio- attività commerciali connesse alla presenza turistica (sup. max | /// | /// | /// | /// | /// | /// | /// | /// | /// | Piano attuativo - edificazione diretta |
| G3ap | Zone per la pratica dello sci alpino - ambiti delle piste per la discesa | Piste per la discesa e attrezzature per l'innnevamento artificiale - impianti di risalita- attrezzature di ristoro e servizio | /// | /// | /// | /// | /// | /// | /// | /// | /// | Permesso di costruire convenzionato |

| Viabilità veicolare | Viabilità veicolare | Viabilità meccanica, ciclabile e pedonale, stazionamento e parcheggio | // | // | // | // | // | // | // | // | // |
|---|---------------------|---|----|----|----|----|----|----|----|----|----|
| <p>Ulteriori specifiche Zona B3: Ammessi nuovi edifici isolati con massimo 4 unità immobiliari residenziali, in ampliamenti e ristrutturazioni di edifici esistenti aggiunta massima di 2 unità immobiliari</p> <p>Ulteriori specifiche Zona E2a: Nuova costruzione ed ampliamento dei Rifugi e bivacchi alpini a cura delle pubbliche amministrazioni o associazioni del settore escursionistico alpinistico. Ampliamento una tantum del 30% dei rifugi alpini, bivacchi, baite e capanne uso rifugio/ricovero esistenti al 18/12/2007</p> <p>Ulteriori specifiche Zona E2b: Nuova costruzione ed ampliamento dei Rifugi e bivacchi alpini a cura delle pubbliche amministrazioni o associazioni del settore escursionistico alpinistico. Ampliamento una tantum del 30% dei rifugi alpini, bivacchi, baite e capanne uso rifugio/ricovero esistenti al 18/12/2007</p> <p>Ulteriori specifiche Zona E3b: Stalle: mq.8 x capo bovino equivalente - Ricovero addetti: mc.40 x addetto - lavorazione prodotti: per ciascun allevamento (malga) : mq 50 - servizi igienici e tecnologici: per ciascun allevamento (malga): mq 50 - pernottamento turistico max 12 posti letto e 40 mc per turista. Ampliamento una tantum del 30% dei rifugi alpini, bivacchi, baite e capanne uso rifugio/ricovero esistenti al 18/12/2007.</p> | | | | | | | | | | | |

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

7 – CERTIFICATO DI COMMERCIALIZZABILITA'

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

...omissis...

CERTIFICATO DI COMMERCIALIZZABILITA' DICHIARAZIONE

(art. 41, L. 28/2/85, n. 47, e succ. mod. ed integraz.)

IL DIRIGENTE

VISTA la richiesta del geom. Marco Peresson con studio in Udine, Via Anton Lazzaro Moro, 51/1, in qualità di tecnico incaricato dal liquidatore della società **** oscurato **** datata 02/11/2023, pervenuta al protocollo generale in data 02/11/2023, al n. 15855/2023, intesa ad ottenere la dichiarazione di commerciabilità dei beni in Comune di Tarvisio distinti a catasto fabbricati della sezione C, Foglio 28, mappale n. 40/1 – sub 1-2-3-4-5-6;

VISTA la richiesta integrativa presentata dal geom. Marco Peresson, pervenuta in data 20/11/2023 al prot. n. 16805, volta ad ottenere la dichiarazione di commerciabilità anche dei beni in Comune di Tarvisio distinti a catasto fabbricati della sezione C, Foglio 28, mappali nn. 151/1 – 151/5 – 151/6 – 151/7, sempre di proprietà della società **** oscurato ****

VISTI gli atti d'ufficio, ed in particolare:

a) - sezione C, Foglio 28, mappale n. 40/1 – sub 1-2-3-4-5-6:

- Autorizzazione edilizia n. 10/91 del 17/04/1991 intestata alla REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA - per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER LA FORMAZIONE DI UN NUOVO LOCALE AD USO CENTRALE TERMICA NEL FABBRICATO;

- Denuncia di inizio attività n. 81/97 del 27/05/1997 intestata a **** oscurato ****

**** oscurato ****

C. SAS per lavori di STRAORDINARIA MANUTENZIONE DI UN FABBRICATO ESISTENTE;

- Autorizzazione edilizia n. 140/97 del 04/10/1997 intestata a ^{** oscurato **} PAOLO & C. SAS per lavori di MODIFICA DELLA FINITURA ESTERNA NELL'AMBITO DELLA STRAORDINARIA MANUTENZIONE DI UN FABBRICATO ESISTENTE;

- Denuncia di inizio attività n. 9/01 del 01/02/2001 intestata a ^{** oscurato **} ^{** oscurato **} per lavori di RESTAURO DI UN FABBRICATO ESISTENTE CON CREAZIONE DI ATTIVITA' TURISTICO RICETTIVE

- Denuncia di inizio attività n. 9/01/1 del 12/08/2002 intestata a ^{** oscurato **} ^{** oscurato **} per lavori di RESTAURO DI UN FABBRICATO ESISTENTE CON CREAZIONE DI ATTIVITA' TURISTICO RICETTIVE

b) - sezione C, Foglio 28, mappale n. 151/1:

- Concessione edilizia n. 180/79 del 06/06/1980 intestata a ^{** oscurato **} ^{** oscurato **} er lavori di COSTRUZIONE DI UN DEPOSITO-MAGAZZINO;

- Autorizzazione postuma p.ed. 180/79, n. 4101 del 15/07/1985 intestata a ^{** oscurato **} per approvazione postuma di variante in corso d'opera al progetto di COSTRUZIONE DI UN DEPOSITO-MAGAZZINO;

- Permesso d'uso p.ed. 180/79, n. 5443 del 19/05/1986 rilasciato a ^{** oscurato **} ^{** oscurato **} per lavori di COSTRUZIONE DI UN DEPOSITO- MAGAZZINO;

c) - sezione C, Foglio 28, mappale n. 151/5 e 151/3-467/2:

- Licenza edilizia n. 55/75 del 09/07/1975 intestata a ^{** oscurato **} per lavori di RECINTAZIONE IN LEGNO E MURO IN CALCESTRUZZO DI CONTENIMENTO AREA ESTERNA;

d) - sezione C, Foglio 28, mappale n. 151/6:

evidenziato che nessuna pratica edilizia è riscontrabile in archivio;

e) - sezione C, Foglio 28, mappale n. 151/7:

**** ascurato ****
- Autorizzazione edilizia n. 200/95 del 04/06/1996 intestata a
per lavori di INSTALLAZIONE DI UN DEPOSITO DI
GPL INTERRATO;

**** ascurato ****
- Denuncia di inizio attività n. 129/05 del 25/07/2005 intestata a
per lavori di INSTALLAZIONE DI UN DEPOSITO DI GPL INTERRATO
DELLA CAPACITA' DI 1650 LITRI;

VISTA la L. 28/02/1985, n. 47 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTO il D.P.R. 06/06/2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTI inoltre i disposti normativi già vigenti, ed in particolare gli art. 41 della L. 17/08/1942, n. 1150, come modificato dall'art. 13 della L. 06/08/1967, n. 765, ed il nono comma dell'art. 15, della L. 28/01/1977, n. 10.

DICHIARA

che per i fabbricati in Comune di Tarvisio attualmente distinti a catasto della sezione C, Foglio 28, mappali n. 40/1 – sub 1-2-3-4-5-6, 151/1 – 151/5 – 151/6 – 151/7 - 151/3-467/2

non risultano essere stati adottati provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art. 41 della L. 17/08/1942, n. 1150, come modificato dall'art. 13 della L. 6/08/1967, n. 765, dal nono comma dell'art. 15, della L. 28/01/1977, n. 10 e dal Titolo IV, Capo II, del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni.

Si rilascia la presente dichiarazione, ai sensi dell'art. 41, comma 1, della L. 28/02/1985, n. 47 e successive modifiche ed integrazioni.

...omissis...

8 – METODI GENERALI DI VALUTAZIONE

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

il metodo di confronto di mercato;

il metodo finanziario;

il metodo dei costi.

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

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

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

TIPOLOGIA DI STIMA UTILIZZATA

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

TABELLA DEL CALCOLO DEI VALORI IMMOBILIARI

| ex bar e terreni | Prezzo richiesto | Superficie commerciale dichiarata m ² | Prezzo unitario €/m ² | Zona di riferimento | Apprezamenti/deprezzamenti rispetto al Subject (+/-%) | | | Prezzo medio unitario €/m ² |
|--|------------------|--|----------------------------------|------------------------|---|------------|-------------------|--|
| | | | | | posizione | dimensioni | vetustà dotazioni | |
| Comparabile 1 | € 69.000,00 | 75 | 920,00 € | Via Giuseppe Garibaldi | 0% | 0% | -10% | €/m ² 828,00 |
| Comparabile 2 | € 72.000,00 | 109 | 660,55 € | Via Giuseppe Garibaldi | 0% | 0% | -10% | €/m ² 594,50 |
| Comparabile 3 | € 150.000,00 | 450 | 333,33 € | Tarvisio | -15% | 5% | -10% | €/m ² 266,67 |
| Media semplice €/m ² | | | | | | | | €/m ² 563,05 |
| Deprezzamento prudenziale almeno del 20% - vedasi Nomisma | | | | | | | | €/m ² 450,44 |
| Prezzo unitario in arrotondamento | | | | | | | | €/m ² 450,00 |
| Deprezzamento almeno del -20% per assenza garanzia da vizi, difetti, difformità urbanistiche, difformità di superficie in arrot. | | | | | | | | €/m ² 340,00 |
| Superficie commerciale da visura catastale di 58m ² | | | | | | | | 58m ² |
| VALORE IN ARROTONDAMENTO ex BAR | | | | | | | | € 20.000,00 |
| VALOE DEI TERRENI IN ARROTONDAMENTO | | | | | | | | € 24.000,00 |
| VALOE TOTALE DEL LOTTO | | | | | | | | € 44.000,00 |

[IVG - LOTTO2]

9 – UNICO LOTTO

UNICO LOTTO

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

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

Catasto fabbricati del Comune di TARVISIO frazione CAVE DEL PREDIL

| PARTITA TAVOLARE di CAVE DEL PREDIL | Particella Tavolare | Sez. Urb. | Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Indirizzo |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------|--------|------------|-----|-----------|--------|------------------|----------------------|----------|-----------------------------|
| 1 PTWEB 139 ct.1 | pcn 168/2 ente urbano | C | 28 | 168/2 | | C/1 | 1 | 42m ² | 58m ² | € 468,53 | Via Nevea snc Piano S1-T |

Catasto terreni del Comune di TARVISIO frazione CAVE DEL PREDIL

| Comune | Sezione | PARTITA TAVOLARE di CAVE DEL PREDIL | Particella Tavolare | Foglio | Particella | Qualità | Classe | Superficie (m ²) | Reddito | | |
|-------------|-----------------|-------------------------------------|-----------------------------|--------|------------|-------------|--------|------------------------------|----------------------------|---------|--|
| | | | | | | | | | Dominicale | Agrario | |
| 1 TARVISIO | CAVE DEL PREDIL | PTWEB 139 ct.1 | pcn 238/1 alpe | 6 | 238/1 | ALPI | 1 | 5161 | € 2,67 | € 1,33 | |
| 2 TARVISIO | CAVE DEL PREDIL | PTWEB 139 ct.1 | pcn 238/2 edificio demolito | 6 | 238/2 | AREA FAB DM | | 29 | | | |
| 3 TARVISIO | CAVE DEL PREDIL | PTWEB 139 ct.1 | pcn 291/2 edificio demolito | 27 | 291/2 | COSTR NO AB | | 241 | | | |
| 4 TARVISIO | CAVE DEL PREDIL | PTWEB 139 ct.1 | pcn 291/5 edificio | 27 | 295/5 | COSTR NO AB | | 63 | | | |
| 5 TARVISIO | CAVE DEL PREDIL | PTWEB 139 ct.1 | pcn 291/1 prato | 27 | 291/1 | PRATI | 6 | 2300 | € 2,38 | € 2,38 | |
| 6 TARVISIO | CAVE DEL PREDIL | PTWEB 139 ct.1 | pcn 297/7 prato | 27 | 295/7 | PRATI | 5 | 20316 | € 26,23 | € 26,23 | |
| 7 TARVISIO | CAVE DEL PREDIL | PTWEB 139 ct.1 | pcn 168/1 prato | 28 | 168/1 | PRATI | 5 | 4434 | € 5,72 | € 5,72 | |
| 8 TARVISIO | CAVE DEL PREDIL | PTWEB 134 ct.1 | pcn 405/15 bosco | 28 | 405/15 | BOSCHI | 6 | 427 | € 0,26 | € 0,07 | |
| 9 TARVISIO | CAVE DEL PREDIL | PTWEB 139 ct.1 | pcn 235/5 prato | 29 | 235/5 | PRATI | 6 | 2191 | € 2,26 | € 2,26 | |
| 10 TARVISIO | CAVE DEL PREDIL | PTWEB 139 ct.1 | pcn 235/6 prato | 29 | 235/6 | PRATI | 6 | 3544 | € 3,66 | € 3,66 | |
| 11 TARVISIO | CAVE DEL PREDIL | PTWEB 139 ct.1 | pcn 254/8 prato | 30 | 254/8 | PRATI | 7 | 9668 | € 7,49 | € 9,99 | |
| | | | | | | | | Superficie catastale | 48.374m² | | |

Trattasi di un un ex bar oramai in disuso da anni e con la necessità di effettuare lavori di manutenzione e terreni nelle zone attorno all'abitato di Cave del Pradil oltre in alpe.

Il tutto è meglio rappresentato nell'elaborato grafico e planimetrie e nella documentazione fotografica allegata.

Si precisa che il fabbricato non è utilizzabile o trasformabile come residenziale e attualmente non è utilizzabile nemmeno come bar in quanto è da adeguare a tutte le normative vigenti.

Si propone il prezzo a base d'asta di euro 44.000,00 (euro quarantaquattromila/00)

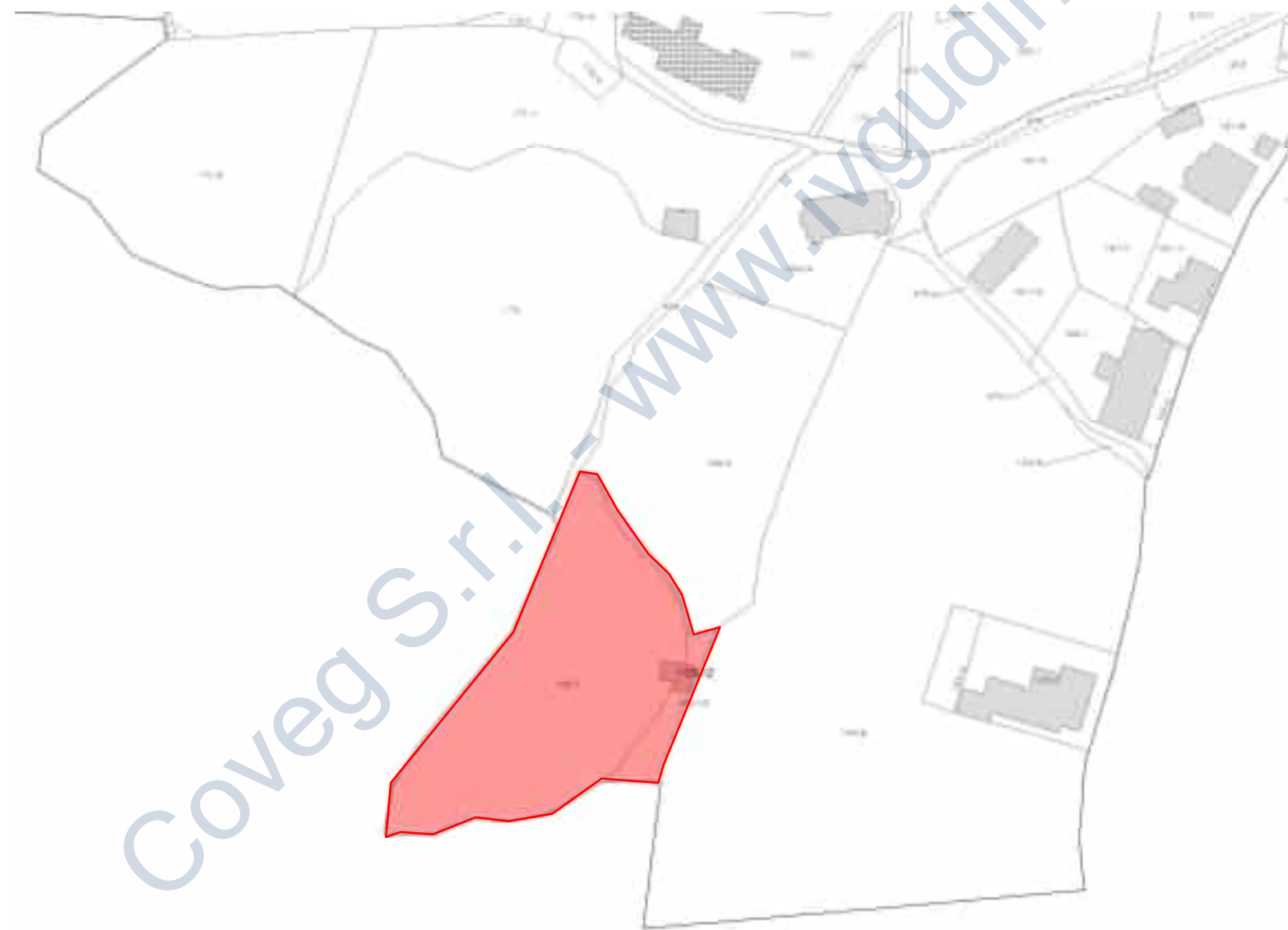
Si ringrazia ed ossequia.

Geom. Marco Peresson

Peresson Marco

Fa parte integrante della perizia, l'estratto tavolare.

**Immagine mappa foglio 28 pc 168/2 - 168/1 - 405/15
NON in scala – LOTTO 2**



**Immagine mappa foglio 6 pc 238/1 e 238/2 - NON in scala -
LOTTO 2**

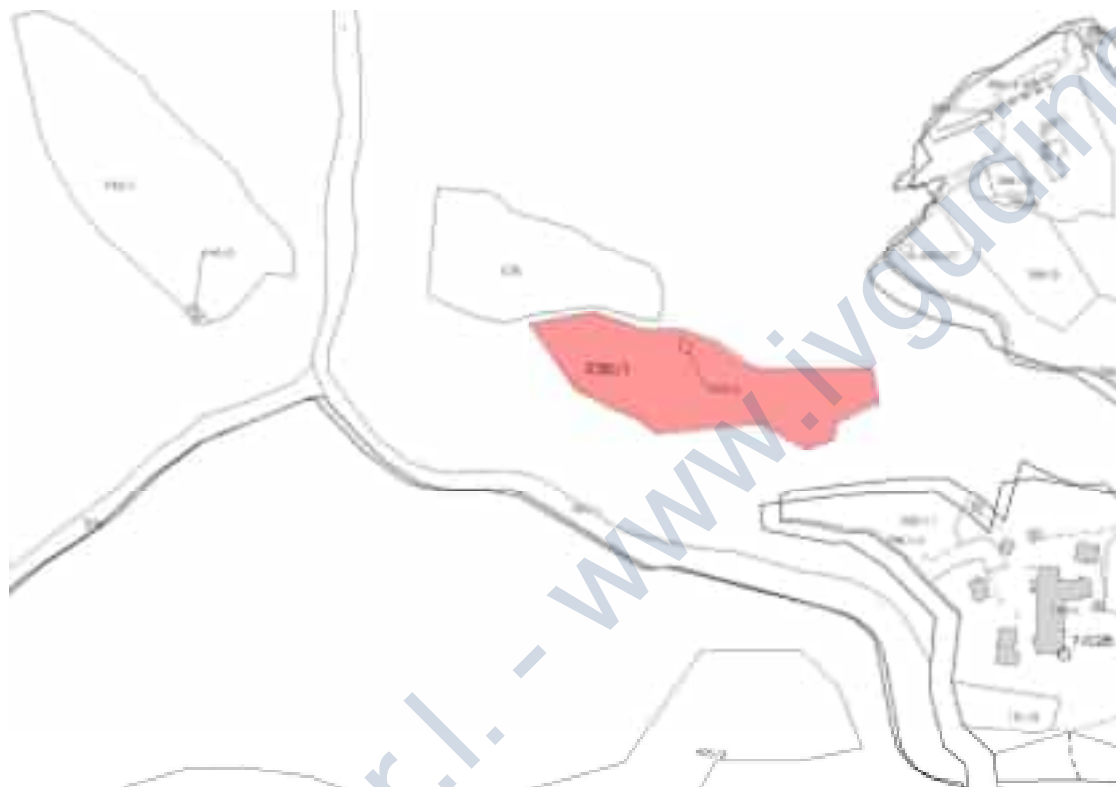


Immagine mappa foglio 27 – 291/1 – 291/2 -NON in scala



Immagine mappa foglio 27 pc 295/5 – 295/7 -NON in scala



Immagine mappa foglio 29 pc 235/5 – 235/6 - NON in scala



Immagine mappa foglio 30 pc 254/8 - NON in scala – LOTTO 2



TRIBUNALE di UDINE

Fall. 37/2023

Sent. 59/2023

Ditta ** oscurato **

onché

[IVG - LOTTO3]

[IVG - LOTTO4]

RAPPORTO di VALUTAZIONE IMMOBILI Magazzino



Foto:

Magazzino in CAVE DEL PREDIL Via San Sebastiano n.4 piano T

Giudice Delegato:

DOTT. GIANMARCO CALIENNO

Curatore:

DOTT.SSA BARBARA DUCA ZILLI

INDICE

| | |
|--|----|
| PREMESSA, ASSUNZIONI e LIMITI DELLA PERIZIA | 2 |
| 1 – INDENTIFICAZIONE CATASTALE | 3 |
| 2 – DESCRIZIONE TETTOIA-MAGAZZINO e TERRENI..... | 7 |
| 3 – PLANIMETRIA CATASTALE | 8 |
| 4 – FOTOGRAFIE | 9 |
| 5 – CERTIFICAZIONE DI DESTINAZIONE URBANISTICA | 10 |
| 6 – CERTIFICATO DI COMMERCIALIZZABILITA' | 13 |
| 7 – METODI GENERALI DI VALUTAZIONE | 16 |
| 8 – LOTTI PROPOSTI | 18 |

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

PREMESSA, ASSUNZIONI e LIMITI DELLA PERIZIA

PREMESSA

Il presente rapporto di valutazione viene redatto dal tecnico geom. Marco Peresson di Udine (UD) regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri di Udine al n.2863, a quello dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Udine su incarico della Liquidatrice Giudiziale della procedura dott.ssa BARBARA DUCA ZILLI, (C.F. DCZBBR72L63L483R) con studio in Gemona del Friuli, Piazza Garibaldi, 14.

ASSUNZIONI E LIMITI DELLA PERIZIA

Assunzioni e limiti della perizia:

- sugli immobili è stato effettuato il primo sopralluogo in data 17 novembre 2023;
- le visure catastali e le visure presso l'Ufficio Tavolare sono state effettuate a novembre 2023;
- le superfici degli immobili sono desunte dalle visure catastali e dalle planimetrie catastali. Si evidenzia che la valutazione finale e la vendita è comunque da considerarsi a corpo e non a misura. Di conseguenza il valore proposto è l'unico elemento valutativo dell'immobile a prescindere dalla superficie e destinazione dello stesso.
- NON sono stati effettuati rilievi strumentali per la misurazione degli immobili in quanto la vendita è a corpo;
- i dati riportati in perizia in ordine alla situazione edilizia derivano dal certificato di commerciabilità, dalla documentazione trasmessa dall'ufficio tecnico dell'edilizia privata e dal certificato di destinazione urbanistica, rilasciati dal Comune di Tarvisio.

I – IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Proprietà:

** oscurato **

con sede in Via San Sebastiano

n.4 frazione CAVE DEL PREDIL TARVISIO (UD) codice fiscale 00958110306

proprietaria per 1/1

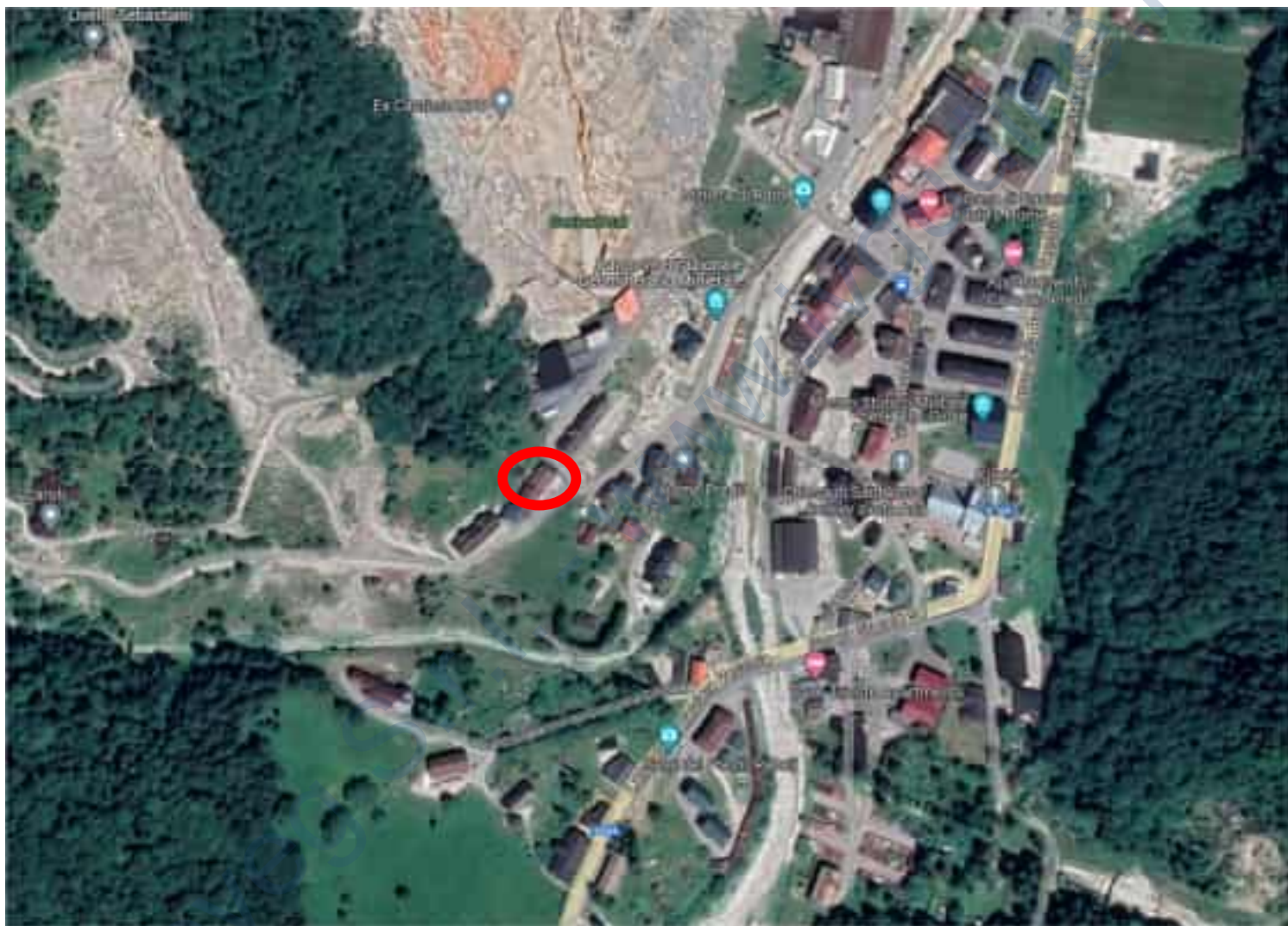
Catasto fabbricati del Comune di TARVISIO frazione CAVE DEL PREDIL

| PARTITA TAVOLARE di CAVE DEL PREDIL | Particella Tavolare | Sez. Urb. | Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Indirizzo |
|-------------------------------------|------------------------------|-----------|--------|------------|-----|-----------|--------|-------------------|----------------------|----------|-----------------------------------|
| 1 PTWEB 137 ct.1 | pcn 151/1 fabbricato e corte | C | 28 | 151/1 | | C/2 | 1 | 102m ² | 118m ² | € 242,32 | Via San Sebastiano n.4 Piano T |

Catasto terreni del Comune di TARVISIO frazione CAVE DEL PREDIL

| Comune | Sezione | PARTITA TAVOLARE di CAVE DEL PREDIL | Particella Tavolare | Foglio | Particella | Qualità | Classe | Superficie (m ²) | Reddito | |
|------------|-----------------|-------------------------------------|-----------------------|--------|------------|-------------|--------|------------------------------|------------|---------|
| | | | | | | | | | Dominicale | Agrario |
| 1 TARVISIO | CAVE DEL PREDIL | PTWEB 136 ct.1 | pcn 151/5 ente urbano | 28 | 151/5 | IMPRODUTT | | 181 | | |
| 2 TARVISIO | CAVE DEL PREDIL | PTWEB 136 ct.1 | pcn 151/6 ente urbano | 28 | 151/6 | IMPRODUTT | | 362 | | |
| 3 TARVISIO | CAVE DEL PREDIL | PT 794 ct.1 | pcn 467/2 | 28 | 467/2 | CORTILE | | 17 | | |
| 4 TARVISIO | CAVE DEL PREDIL | PT 794 ct.1 | pcn 151/3 | 28 | 151/3 | CORTILE | | 42 | | |
| 5 TARVISIO | CAVE DEL PREDIL | PTWEB 136 ct.1 | pcn 151/7 ente urbano | 28 | 151/7 | IMPRODUTT | | 158 | | |
| 6 TARVISIO | CAVE DEL PREDIL | PTWEB 137 ct.1 | pcn 151/1 ente urbano | 28 | 151/1 | ENTE URBANO | | 161 | | |

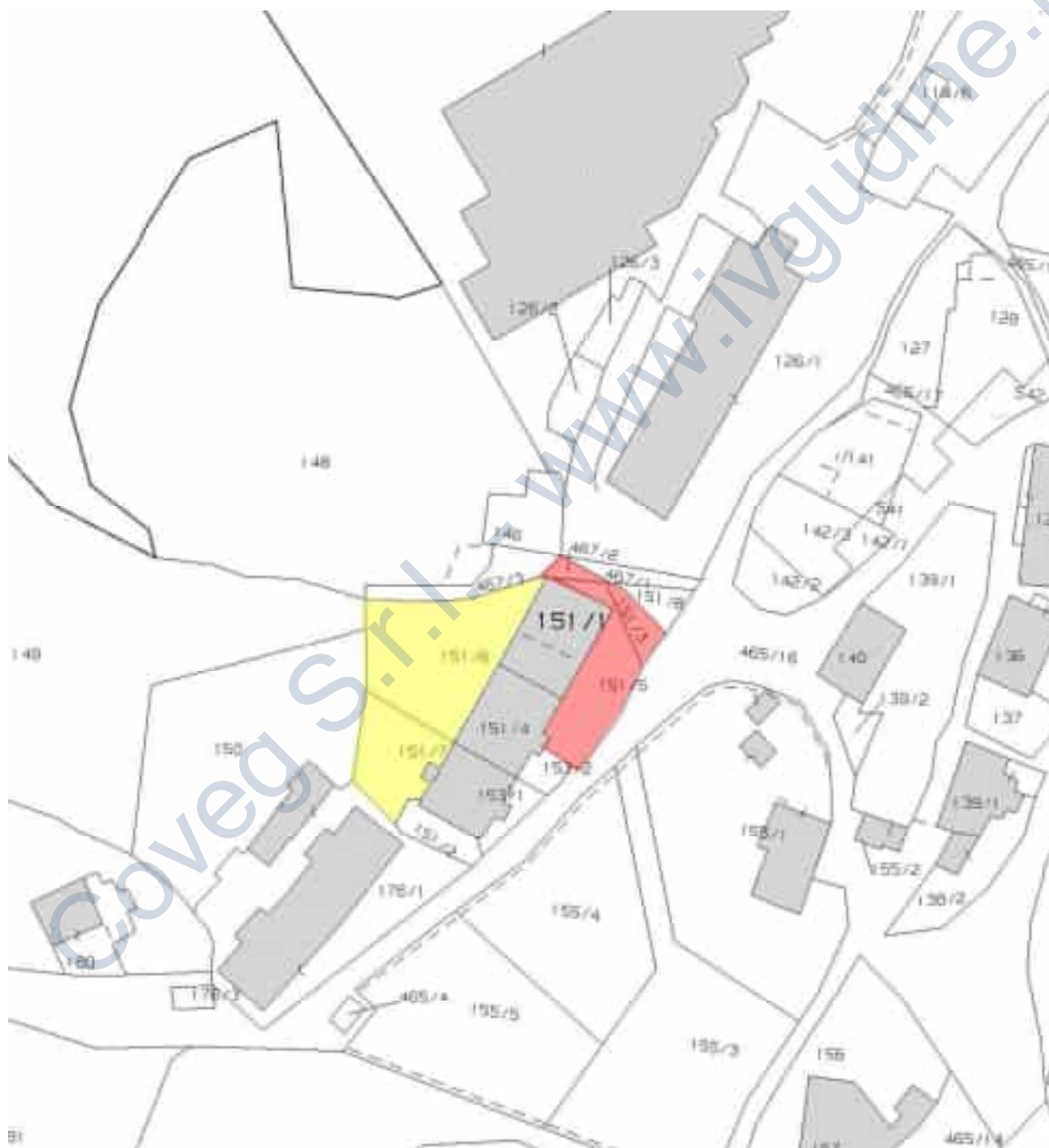
**Immagine da google di CAVE DEL PREDIL
NON in scala**



**Immagine mappa foglio 28 pc 151/5, 151/6, 467/2, 151/3,
151/7, 151/1
NON in scala**



**Copia mappa catastale foglio 28 pc 151/5, 151/6, 467/2, 151/3,
151/7, 151/1 - NON in scala**



2 – DESCRIZIONE TETTOIA-MAGAZZINO e TERRENI

Particelle 151/1, 151/3, 151/5, 151/6, 151/7, 467/2

1° LOTTO- Particelle 151/1, 151/3, 151/5, 467/2

Trattasi di una tettoia in legno adiacente alla particella 151/4 e di un unico vano adibito a magazzino.

La tettoia esterna adiacente al magazzino e di fatto abusiva e non sono censiti tutte le modeste e precarie costruzioni sui terreni posti sul retro della tettoia-magazzino

2° LOTTO - Particelle 151/6 e 151/7

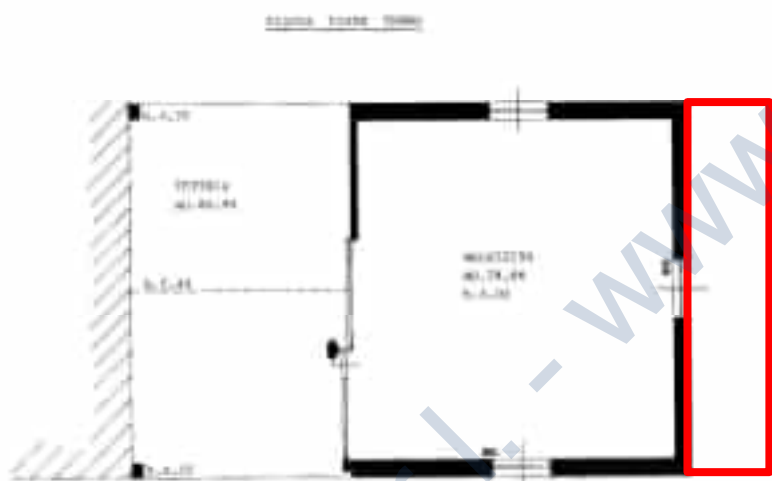
Sulle particelle 151/6 e 151/7 sono stati realizzati dei manufatti non censiti.

In particolare, sulla particella 151/7 è stata realizzata una autorimessa a servizio dell'appartamento 153/1 di terzi, ed è utilizzabile solo dal proprietario della particella 153/1. Se l'autorimessa non fosse acquistata dal proprietario della particella 151/3, la stessa non risulterebbe usufruibile e di conseguenza non avrebbe valore commerciale.



3 – PLANIMETRIA CATASTALE della particella 151/1

Planimetria NON in scala pc.151/1 Via San Sebastiano in rosso, indicativamente, la tettoia abusiva



INGEGNERIA



4 – FOTOGRAFIE

Area interna

tettoia abusiva



tettoia abusiva

manufatti e opere in cemento non censite





5 – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

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

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

(Art. 30, comma 2 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni)

Ai sensi e per le finalità previste dall'art. 30, comma 2 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni, su richiesta del/la Sig./Sig.a/Ditta Peresson Marco - Via Anton Lazzaro Moro, 51/1 - 33100 Udine - , registrata al protocollo del Comune in data 07/11/2023 , n. 16076 ;

Visti gli strumenti urbanistici vigenti;

SI CERTIFICA

che i sottoelencati mappali, alla data del 08/11/2023, sono destinati dal vigente P.R.C.G. come a fianco di ciascuno indicato:

| COMUNE CENSUARIO | FOGLIO | MAPPALI | ZONA URBANISTICA | | |
|--------------------|-----------|---|------------------|----------------------------|------------|
| C- Cave del Predil | 28 | 151/6 – 151/7 – 151/3 – 467/20- 151/1 - 151/4 | B3 | | |
| C- Cave del Predil | 28 | 151/5 | Parte: B3 | Parte: Viabilità veicolare | |
| C- Cave del Predil | 6 | 238/1 | Parte: E2a | Parte: E2b | |
| C- Cave del Predil | 6, 29, 30 | 238/2-235/5-235/6-254/8 | E2b | | |
| C- Cave del Predil | 27 | 291/2-295/5 | E3b | | |
| C- Cave del Predil | 27 | 291/1 | Parte: E3b | Parte: Viabilità veicolare | |
| C- Cave del Predil | 27 | 295/7 | Parte: E3b | Parte: E2a | |
| C- Cave del Predil | 28 | 168/1 - 405/15 | Parte: G3ap | Parte: G3ai | Parte: E3b |
| C- Cave del Predil | 28 | 40/1 | Parte: B1 | Parte: Viabilità veicolare | |
| C- Cave del Predil | 28 | 168/2 | G3ai | | |

I mappali nn. 291/1-291/2-295/7-254/8 sono interessati da tracciati per percorsi pedonali.

Prescrizioni dello strumento urbanistico VIGENTE

| Zona | Destinazioni Ammesse | Distanze minime (ml.) | | | | Indice volumetrico (industriale:mq./mq) | | Altezza massima n.piani (p.) metri (ml.) | Rapporto copertura (mq./mq.) | Superficie minima lotto (mq.) | Procedura di intervento | |
|------|---|--|---------------------------------|---------------------|---------------------|---|--|--|---|-------------------------------|-------------------------|----------------------|
| | | verso strada | dai confin laterali | posteriore | tra edifici | (altre destinaz.: fondiario | mc./mq.) territoriale | | | | | |
| B1 | Zone centrali – Cortine edilizie | Residenziale - Servizi - Alberghiera (L.R. 21/2016) - Commercio al dettaglio (<1500mq) - Direzionale (solo attività professionali e direzionali) | nullo (o rispetto allineamento) | nullo o minimo 5,00 | 5,00 | nullo o minimo 10,00 | Nel Capoluogo 3 - Esterno al Capoluogo 2,5 | /// | Nel Capoluogo p.f. t. 3 - Esterno al Capoluogo p.f.t. 2 | /// | /// | Edificazione Diretta |
| B3 | Estensiva | Residenziale - Servizi - Alberghiera (L.R. 21/2016) - Commercio al dettaglio (<250mq) - Direzionale (solo attività amministrative e direzionali) | 5,00 (o rispetto allineamento) | nullo o minimo 5,00 | nullo o minimo 5,00 | nullo o minimo 10,00 | 1 | /// | p.f.t. 2 | 0.25 | /// | Edificazione Diretta |
| E2a | Zone forestali - (boschive con prevalente funzione di produzione legnosa) | Rifugi e bivacchi alpini (art. 33, L.R. 21/2016)- punti osservazione faunistica - postazioni per attività venatorie- viabilità agro-forestale | /// | /// | /// | /// | 0.01 | /// | /// | /// | /// | Edificazione Diretta |
| E2b | Zone forestali - (boschive con prevalente funzione di protezione) | Rifugi e bivacchi alpini (art. 33, L.R. 21/2016)- punti osservazione faunistica - postazioni per attività venatorie | /// | /// | /// | /// | .0.01 | /// | /// | /// | /// | Edificazione Diretta |

| | | | | | | | | | | | | |
|---------------------|--|--|-----|-----|-----|-----|----|-----|-----|-----|-----|--|
| E3b | Zone silvo-zootecniche dei prati di mezzomonte e fondovalle alternati o inframmezzati al bosco | Agricola con esclusione della residenziale agricola | // | // | // | // | // | // | // | // | // | Piano attuativo e Edificazione diretta |
| G3ai | Zone per la pratica dello sci alpino - impianti di risalita di base | Stazioni a valle di impianti di risalita di base -uffici turistici- scuole di sci-officine della neve- rimesse - cabine di cronometraggio- attrezzature innevamento artificiale- servizi igienici-punti pronto soccorso- soccorso alpino- attrezzature di sosta e ristoro - piazzali parcheggio- attività commerciali connesse alla presenza turistica (sup. max | /// | /// | /// | /// | // | /// | /// | /// | /// | Piano attuativo - edificazione diretta |
| G3ap | Zone per la pratica dello sci alpino - ambiti delle piste per la discesa | Piste per la discesa e attrezzature per l'innevamento artificiale - impianti di risalita- attrezzature di ristoro e servizio | /// | /// | /// | /// | // | /// | /// | /// | /// | Permesso di costruire convenzionato |
| Viabilità veicolare | Viabilità veicolare | Viabilità meccanica, ciclabile e pedonale, stazionamento e parcheggio | // | // | // | // | // | // | // | // | // | // |

Ulteriori specifiche Zona B3: Ammessi nuovi edifici isolati con massimo 4 unità immobiliari residenziali, in ampliamenti e ristrutturazioni di edifici esistenti aggiunta massima di 2 unità immobiliari

Ulteriori specifiche Zona E2a: Nuova costruzione ed ampliamento dei Rifugi e bivacchi alpini a cura delle pubbliche amministrazioni o associazioni del settore escursionistico alpinistico. Ampliamento una tantum del 30% dei rifugi alpini, bivacchi, baite e capanne uso rifugio/ricovero esistenti al 18/12/2007

Ulteriori specifiche Zona E2b: Nuova costruzione ed ampliamento dei Rifugi e bivacchi alpini a cura delle pubbliche amministrazioni o associazioni del settore escursionistico alpinistico. Ampliamento una tantum del 30% dei rifugi alpini, bivacchi, baite e capanne uso rifugio/ricovero esistenti al 18/12/2007

Ulteriori specifiche Zona E3b: Stalle: mq.8 x capo bovino equivalente - Ricovero addetti: mc.40 x addetto - lavorazione prodotti: per ciascun allevamento (malga) : mq 50 - servizi igienici e tecnologici: per ciascun allevamento (malga): mq 50 - pernottamento turistico max 12 posti letto e 40 mc per turista. Ampliamento una tantum del 30% dei rifugi alpini, bivacchi, baite e capanne uso rifugio/ricovero esistenti al 18/12/2007.

6 – CERTIFICATO DI COMMERCIALIZZABILITA'

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

...omissis...

CERTIFICATO DI COMMERCIALIZZABILITA' DICHIARAZIONE

(art. 41, L. 28/2/85, n. 47, e succ. mod. ed integraz.)

IL DIRIGENTE

VISTA la richiesta del geom. Marco Peresson con studio in Udine, Via Anton Lazzaro Moro, 51/1, in qualità di tecnico incaricato dal liquidatore della società **** oscurato **** datata 02/11/2023, pervenuta al protocollo generale in data 02/11/2023, al n. 15855/2023, intesa ad ottenere la dichiarazione di commerciabilità dei beni in Comune di Tarvisio distinti a catasto fabbricati della sezione C, Foglio 28, mappale n. 40/1 – sub 1-2-3-4-5-6;

VISTA la richiesta integrativa presentata dal geom. Marco Peresson, pervenuta in data 20/11/2023 al prot. n. 16805, volta ad ottenere la dichiarazione di commerciabilità anche dei beni in Comune di Tarvisio distinti a catasto fabbricati della sezione C, Foglio 28, mappali nn. 151/1 – 151/5 – 151/6 – 151/7, sempre di proprietà della società **** oscurato ****

VISTI gli atti d'ufficio, ed in particolare:

a) - sezione C, Foglio 28, mappale n. 40/1 – sub 1-2-3-4-5-6:

- Autorizzazione edilizia n. 10/91 del 17/04/1991 intestata alla REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA - per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER LA FORMAZIONE DI UN NUOVO LOCALE AD USO CENTRALE TERMICA NEL FABBRICATO;

**** oscurato ****
- Denuncia di inizio attività n. 81/97 del 27/05/1997 intestata

** per lavori di STRAORDINARIA MANUTENZIONE DI UN FABBRICATO ESISTENTE;

- ^{** oscurato **} Autorizzazione edilizia n. 140/97 del 04/10/1997 intestata a
per lavori di MODIFICA DELLA FINITURA ESTERNA
NELL'AMBITO DELLA STRAORDINARIA MANUTENZIONE DI UN FABBRICATO
ESISTENTE;

- ^{** oscurato **} Denuncia di inizio attività n. 9/01 del 01/02/2001 intestata a
per lavori di RESTAURO DI UN FABBRICATO ESISTENTE CON
CREAZIONE DI ATTIVITA' TURISTICO RICETTIVE

- ^{** oscurato **} Denuncia di inizio attività n. 9/01/1 del 12/08/2002 intestata a
per lavori di RESTAURO DI UN FABBRICATO ESISTENTE CON
CREAZIONE DI ATTIVITA' TURISTICO RICETTIVE

b) - sezione C, Foglio 28, mappale n. 151/1:

- ^{** oscurato **} Concessione edilizia n. 180/79 del 06/06/1980 intestata a
per lavori di COSTRUZIONE DI UN DEPOSITO-
MAGAZZINO;

- Autorizzazione postuma p.ed. 180/79, n. 4101 del 15/07/1985 intestata a
^{** oscurato **} per approvazione postuma di
variante in corso d'opera al progetto di COSTRUZIONE DI UN DEPOSITO-
MAGAZZINO;

- ^{** oscurato **} Permesso d'uso p.ed. 180/79, n. 5443 del 19/05/1986 rilasciato a
per lavori di COSTRUZIONE DI UN
DEPOSITO- MAGAZZINO;

c) - sezione C, Foglio 28, mappale n. 151/5 e 151/3-467/2:

- Licenza edilizia n. 55/75 del 09/07/1975 intestata a ^{** oscurato **} per
lavori di RECINTAZIONE IN LEGNO E MURO IN CALCESTRUZZO DI
CONTENIMENTO AREA ESTERNA;

d) - sezione C, Foglio 28, mappale n. 151/6:

evidenziato che nessuna pratica edilizia è riscontrabile in archivio;

e) - sezione C, Foglio 28, mappale n. 151/7:

**** ascurato ****
- Autorizzazione edilizia n. 200/95 del 04/06/1996 intestata a
per lavori di INSTALLAZIONE DI UN DEPOSITO DI
GPL INTERRATO;

**** ascurato ****
- Denuncia di inizio attività n. 129/05 del 25/07/2005 intestata a
per lavori di INSTALLAZIONE DI UN DEPOSITO DI GPL INTERRATO
DELLA CAPACITA' DI 1650 LITRI;

VISTA la L. 28/02/1985, n. 47 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTO il D.P.R. 06/06/2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTI inoltre i disposti normativi già vigenti, ed in particolare gli art. 41 della L. 17/08/1942, n. 1150, come modificato dall'art. 13 della L. 06/08/1967, n. 765, ed il nono comma dell'art. 15, della L. 28/01/1977, n. 10.

DICHIARA

che per i fabbricati in Comune di Tarvisio attualmente distinti a catasto della sezione C, Foglio 28, mappali n. 40/1 – sub 1-2-3-4-5-6, 151/1 – 151/5 – 151/6 – 151/7 - 151/3-467/2

non risultano essere stati adottati provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art. 41 della L. 17/08/1942, n. 1150, come modificato dall'art. 13 della L. 6/08/1967, n. 765, dal nono comma dell'art. 15, della L. 28/01/1977, n. 10 e dal Titolo IV, Capo II, del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni.

Si rilascia la presente dichiarazione, ai sensi dell'art. 41, comma 1, della L. 28/02/1985, n. 47 e successive modifiche ed integrazioni.

...omissis...

7 – METODI GENERALI DI VALUTAZIONE

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

il metodo di confronto di mercato;

il metodo finanziario;

il metodo dei costi.

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

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

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

TIPOLOGIA DI STIMA UTILIZZATA

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

TABELLA DEL CALCOLO DEI VALORI IMMOBILIARI

| Magazzino | Prezzo richiesto | Superficie commerciale dichiarata m ² | Prezzo unitario €/m ² | Zona di riferimento | Apprezziamenti/deprezzamenti rispetto al Subject (+/-%) | | | Prezzo medio unitario €/m ² |
|---|------------------|--|----------------------------------|------------------------|---|------------|-------------------|--|
| | | | | | posizione | dimensioni | vetustà dotazioni | |
| Comparabile 1 | € 69.000,00 | 75 | 920,00 € | Via Giuseppe Garibaldi | 0% | 0% | -10% | €/m ² 828,00 |
| Comparabile 2 | € 72.000,00 | 109 | 660,55 € | Via Giuseppe Garibaldi | 0% | 0% | -10% | €/m ² 594,50 |
| Comparabile 3 | € 150.000,00 | 450 | 333,33 € | Tarvisio | -15% | 5% | -10% | €/m ² 266,67 |
| Media semplice €/m ² | | | | | | | | €/m ² 563,05 |
| Deprezzamento prudenziale almeno del 20% - vedasi Nomisma | | | | | | | | €/m ² 450,44 |
| Prezzo unitario in arrotondamento | | | | | | | | €/m ² 450,00 |
| Deprezzamento almeno del -25% per assenza garanzia da vizi, difetti, difformità urbanistiche, difformità di superficie in arrot. | | | | | | | | €/m ² 340,00 |
| Superficie commerciale da visura catastale di 118m ² /3 per raggiungere la destinazione di un appartamento all'attuale magazzino | | | | | | | | 39m ² |
| VALORE IN ARROTONDAMENTO MAGAZZINO | | | | | | | | € 13.300,00 |
| REGOLARIZZAZIONE TETTOIA ABUSIVA | | | | | | | | -5.000,00 |
| VALORI TERRENI CIRCOSTANTI AL MAGAZZINO IN ZONA B3 MA NON SFRUTTABILI -25% | | | | | | | | € 5.050,00 |
| PORZIONE NON EDIFICABILE DELLA PARTICELLA 151/5 - VIABILITÀ VEICOLARE | | | | | | | | € 100,00 |
| VALORE TOTALE LOTTO particelle 151/1, 151/5, 151/6, 467/2, 151/3 | | | | | | | | € 13.450,00 |

| | |
|--|-------------------|
| VALORE TOTALE 2° LOTTO PARTICELLA 151/7 + 151/6 = (158m² + 362m²) x €/m²11,00 -25% in arrotondamento | € 4.300,00 |
|--|-------------------|

8 – LOTTI PROPOSTI

[IVG - LOTTO3]

1° LOTTO

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

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

Catasto fabbricati del Comune di TARVISIO frazione CAVE DEL PREDIL

| PARTITA TAVOLARE di CAVE DEL PREDIL | Particella Tavolare | Sez. Urb. | Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Indirizzo |
|-------------------------------------|------------------------------|-----------|--------|------------|-----|-----------|--------|-------------------|----------------------|----------|-----------------------------------|
| 1 PTWEB 137 ct.1 | pcn 151/1 fabbricato e corte | C | 28 | 151/1 | | C/2 | 1 | 102m ² | 118m ² | € 242,32 | Via San Sebastiano n.4 Piano T |

Catasto terreni del Comune di TARVISIO frazione CAVE DEL PREDIL

| | Comune | Sezione | PARTITA TAVOLARE di CAVE DEL PREDIL | Particella Tavolare | Foglio | Particella | Qualità | Classe | Superficie (m ²) | Reddito | |
|---|----------|-----------------|-------------------------------------|-----------------------|--------|------------|-------------|--------|------------------------------|------------|---------|
| | | | | | | | | | | Dominicale | Agrario |
| 1 | TARVISIO | CAVE DEL PREDIL | PTWEB 136 ct.1 | pcn 151/5 ente urbano | 28 | 151/5 | IMPRODUTT | | 181 | | |
| 2 | TARVISIO | CAVE DEL PREDIL | PT 794 ct.1 | pcn 467/2 | 28 | 467/2 | CORTILE | | 17 | | |
| 3 | TARVISIO | CAVE DEL PREDIL | PT 794 ct.1 | pcn 151/3 | 28 | 151/3 | CORTILE | | 42 | | |
| 4 | TARVISIO | CAVE DEL PREDIL | PTWEB 137 ct.1 | pcn 151/1 ente urbano | 28 | 151/1 | ENTE URBANO | | 161 | | |

Trattasi di un magazzino e tettoia e dei modesti terreni sul retro con opere abusive del tipo la tettoia aderente al magazzino. Il tutto è meglio rappresentato nell'elaborato grafico e planimetrie e nella documentazione fotografica allegata.

Si propone il prezzo a base d'asta di euro 13.450,00 (euro tredicimilaquattrocentocinquanta/00)

[IVG - LOTTO4]

2° LOTTO

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

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

Catasto terreni del Comune di TARVISIO frazione CAVE DEL PREDIL

| | Comune | Sezione | PARTITA TAVOLARE di CAVE DEL PREDIL | Particella Tavolare | Foglio | Particella | Qualità | Classe | Superficie (m ²) | Reddito | |
|---|----------|-----------------|-------------------------------------|-----------------------|--------|------------|-----------|--------|------------------------------|------------|---------|
| | | | | | | | | | | Dominicale | Agrario |
| 1 | TARVISIO | CAVE DEL PREDIL | PTWEB 136 ct.1 | pcn 151/6 ente urbano | 28 | 151/6 | IMPRODUTT | | 362 | | |
| 2 | TARVISIO | CAVE DEL PREDIL | PTWEB 136 ct.1 | pcn 151/7 ente urbano | 28 | 151/7 | IMPRODUTT | | 158 | | |

Terreno sul quale è stata realizzata una autorimessa a servizio dell'appartamento della pcn 153/1 ed è utilizzabile solo dal proprietario della particella 153/1. Se l'autorimessa non fosse acquistata dal proprietario della particella 151/3, la stessa non risulterebbe usufruibile e di conseguenza non avrebbe valore commerciale.

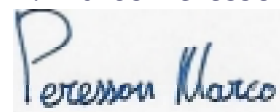
Anche sulla particella 151/6 vi sono manufatti non censiti.

Il tutto è meglio rappresentato nell'elaborato grafico e planimetrie e nella documentazione fotografica allegata.

Si propone il prezzo a base d'asta di euro 4.300,00 (euro quattromilaetrecento/00)

Si ringrazia ed ossequia.

Geom. Marco Peresson



Fà parte integrante della perizia, l'estratto tavolare.

TRIBUNALE di UDINE

Fall. 37/2023

Sent. 59/2023

Ditta ** oscurato **

[IVG - LOTTO5]

RAPPORTO di VALUTAZIONE IMMOBILI Bed and Breakfast



Foto:

Fabbricato Bed and Breakfast in CAVE DEL PREDIL Largo Mazzini

Giudice Delegato:

DOTT. GIANMARCO CALIENNO

Curatore:

DOTT.SSA BARBARA DUCA ZILLI

INDICE

| | |
|--|-----------|
| <u>PREMESSA, ASSUNZIONI e LIMITI DELLA PERIZIA</u> | <u>2</u> |
| <u>1 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u> | <u>3</u> |
| <u>2 – DESCRIZIONE</u> | <u>7</u> |
| <u>3 – RAPPRESENTAZIONE DI TUTTO IL FABBRICATO della particella 40/1</u> | <u>8</u> |
| <u>4 – CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE</u> | <u>9</u> |
| <u>5 – FOTOGRAFIE DEGLI IMMOBILI</u> | <u>10</u> |
| <u>6 – CERTIFICAZIONE DI DESTINAZIONE URBANISTICA</u> | <u>15</u> |
| <u>7 – CERTIFICATO DI COMMERCIALIZZABILITA'</u> | <u>18</u> |
| <u>8 – METODI GENERALI DI VALUTAZIONE</u> | <u>21</u> |
| <u>9 – UNICO LOTTO</u> | <u>23</u> |

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

PREMESSA, ASSUNZIONI e LIMITI DELLA PERIZIA

PREMESSA

Il presente rapporto di valutazione viene redatto dal tecnico geom. Marco Peresson di Udine (UD) regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri di Udine al n.2863, a quello dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Udine su incarico della Liquidatrice Giudiziale della procedura dott.ssa BARBARA DUCA ZILLI, (C.F. DCZBBR72L63L483R) con studio in Gemona del Friuli, Piazza Garibaldi, 14.

ASSUNZIONI E LIMITI DELLA PERIZIA

Assunzioni e limiti della perizia:

- sugli immobili è stato effettuato il primo sopralluogo in data 17 novembre 2023;
- le visure catastali e le visure presso l'Ufficio Tavolare sono state effettuate a novembre 2023;
- le superfici degli immobili sono desunte dalle visure catastali e dalle planimetrie catastali. Si evidenzia che la valutazione finale e la vendita è comunque da considerarsi a corpo e non a misura. Di conseguenza il valore proposto è l'unico elemento valutativo dell'immobile a prescindere dalla superficie e destinazione dello stesso.
- NON sono stati effettuati rilievi strumentali per la misurazione degli immobili in quanto la vendita è a corpo;
- i dati riportati in perizia in ordine alla situazione edilizia derivano dal certificato di commerciabilità, dalla documentazione trasmessa dall'ufficio tecnico dell'edilizia privata e dal certificato di destinazione urbanistica, rilasciati dal Comune di Tarvisio.

I – IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Proprietà:

** oscurato **

proprietaria per 1/1

Catasto fabbricati del Comune di TARVISIO frazione CAVE DEL PREDIL

| | PARTITA TAVOLARE di CAVE DEL PREDIL | Particella Tavolare | Sez. Urb. | Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Indirizzo |
|---|-------------------------------------|-----------------------------|-----------|--------|------------|-----|-----------|--------|-------------------|----------------------|------------|---------------------------------|
| 1 | | | C | 28 | 40/1 | 1 | C/2 | 1 | 80m ² | 106m ² | € 256,16 | Largo Mazzini n.9/B Piano T |
| 2 | PTWEB 149 ct.1 | pcn 40/1 fabbricato e corte | C | 28 | 40/1 | 2 | D/2 | | | | € 2.968,00 | Largo Mazzini n.7 Piano T-1 |
| 3 | PTWEB 149 ct.1 | pcn 40/1 fabbricato e corte | C | 28 | 40/1 | 3 | A/2 | 2 | 6 vani | | € 635,24 | Largo Mazzini n.9/B Piano T-1-2 |
| 4 | PTWEB 149 ct.1 | pcn 40/1 fabbricato e corte | C | 28 | 40/1 | 4 | A/10 | 2 | 1,5 vani | 46m ² | € 457,06 | Largo Mazzini n.9 Piano T |
| 5 | PTWEB 149 ct.1 | pcn 40/1 fabbricato e corte | C | 28 | 40/1 | 5 | A/10 | 2 | 1,5 vani | 46m ² | € 457,06 | Largo Mazzini n.8 Piano T |
| 6 | PTWEB 149 ct.1 | pcn 40/1 fabbricato e corte | C | 28 | 40/1 | 6 | C/6 | 1 | 102m ² | 118m ² | € 242,32 | Largo Mazzini Piano T |

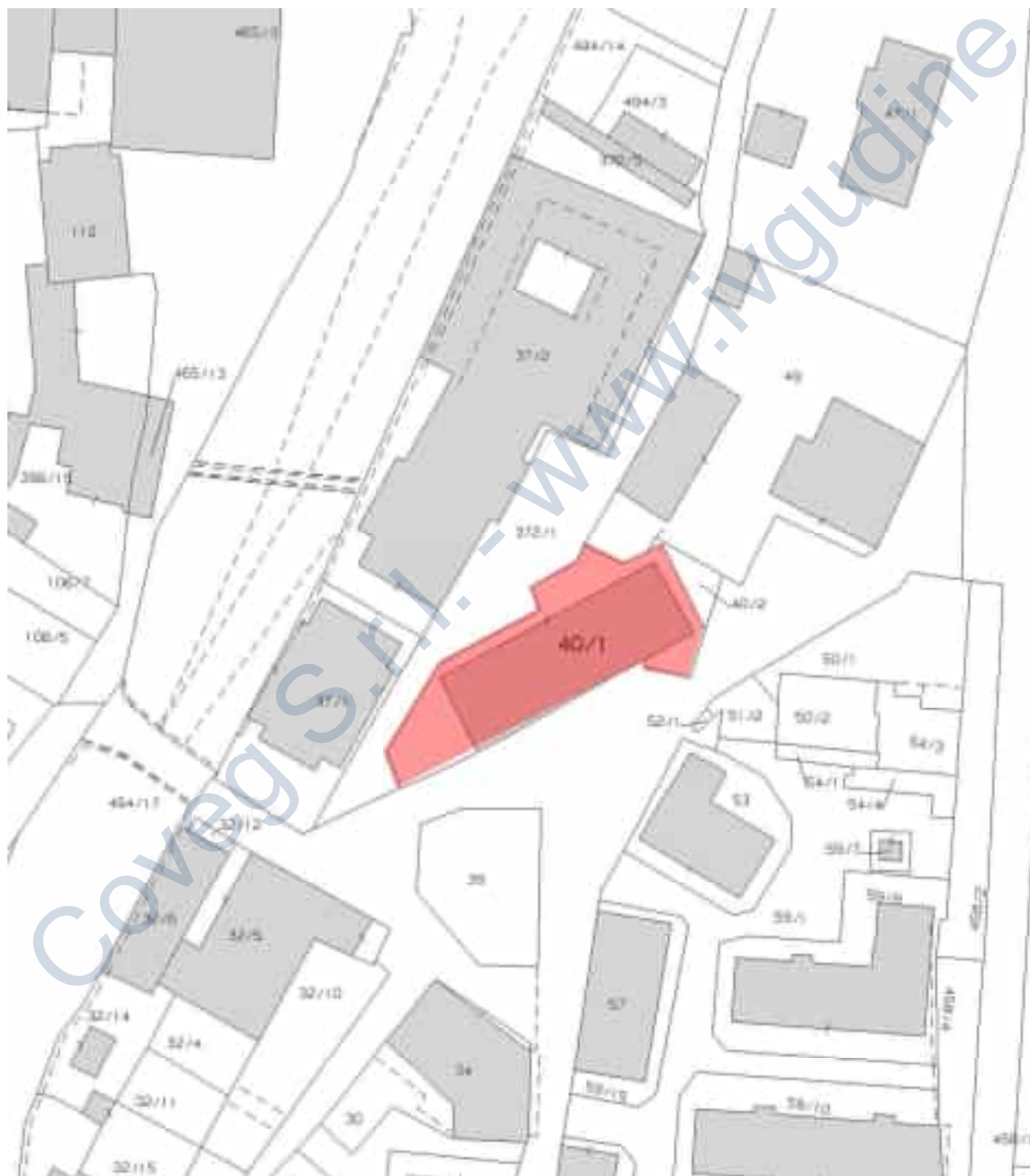
**Immagine da google di CAVE DEL PREDIL
NON in scala**



Immagine mappa foglio 28 pc 40/1
NON in scala



**Immagine mappa foglio 28 pc 40/1
NON in scala**



2 – DESCRIZIONE particella 40/I

Trattasi di un fabbricato adibito prevalentemente a Bed and Breakfast sito in Largo Mazzini n.9 a Cave del Predil in zona centrale.

Il fabbricato è sviluppato al piano terra, primo e sottotetto non praticabile.

L'immobile è collegato al sistema di teleriscaldamento alla centrale di biomasse funzionante con ceppato poco distante.

Le camere sono collegate ad un sistema di aspirazione centralizzato posto al piano terra.

In sintesi, il fabbricato è composto nel seguente modo:

SUB.1 – MAGAZZINO

E' di fatto un locale adibito a deposito, praticamente al grezzo, con pavimentazione in cemento.

SUB.2 – BED AND BREAKFAST

Sviluppato sia al piano terra con un alloggio per disabili con due camere e accesso indipendente che con la saletta della prima colazione oltre ad atrio, due ripostigli e vano contatori.

Al primo piano sono site 5 camere con 5 bagni;

Tutte le camere del Bed and Breakfast sono complete di arredamento con letti e mobile in legno.

Le principali finiture del primo piano sono:

camere e corridoio con pavimentazione del tipo legno e pareti intonacate al civile;
bagni rivestiti in piastrelle.

SUB.3 – APPARTAMENTO

E' un appartamento con accesso indipendente, composto da cantina al piano terra, 2 camere, 2 bagni, atrio e cucina e soggiorno al primo piano e ripostiglio al piano sottotetto.

SUB.4 – UFFICIO

Di fatto è una stanza al piano terra con ripostiglio e bagno.

SUB.5 – UFFICIO

Di fatto è una stanza al piano terra con bagno.

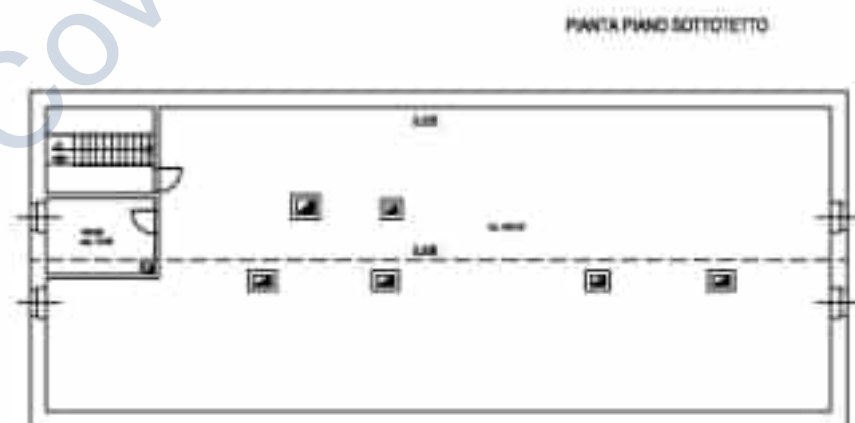
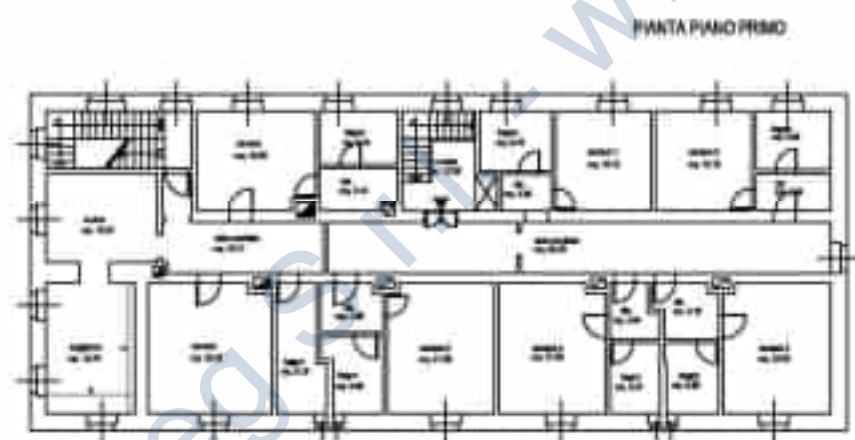
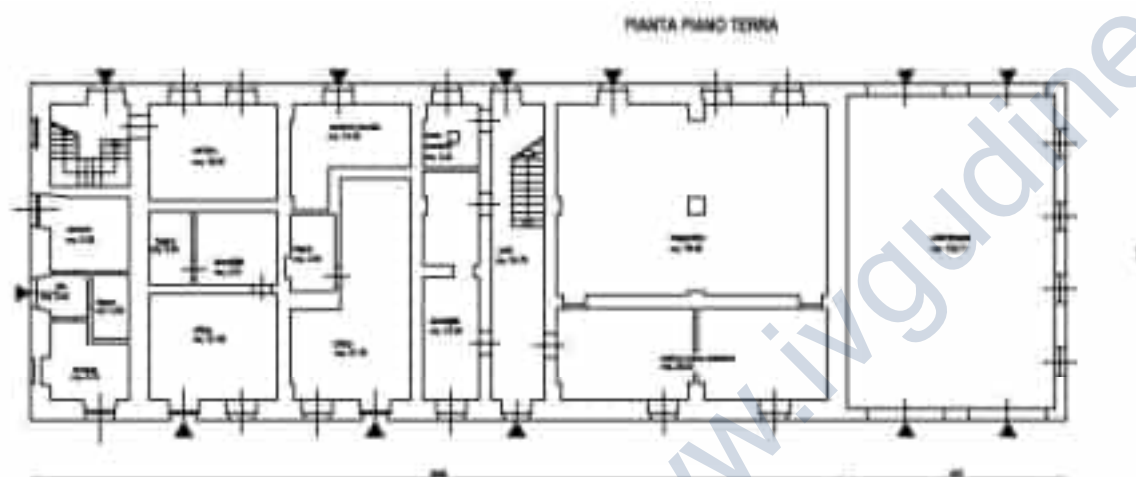
SUB.6 – AUTORIMESSA

E' un unico vano dalla superficie lorda di circa 120m².

Il tutto è meglio rappresentato nelle planimetrie catastali e nella documentazione fotografica allegata.

L'acquirente dovrà necessariamente effettuare il sopralluogo al fine di rendersi conto dello stato degli immobili che, per quanto riguarda il Bed and Breakfast e l'alloggio, risultano ben tenuti.

3 – RAPPRESENTAZIONE DI TUTTO IL FABBRICATO della particella 40/1



4 – CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

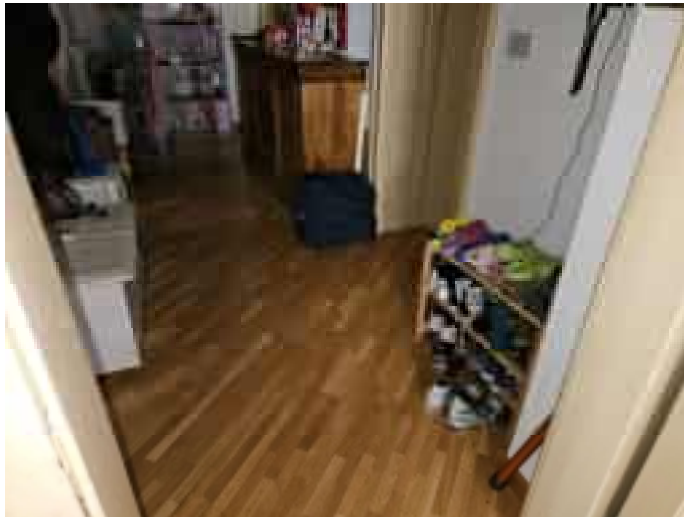
| FABBRICATO PARTICELLA 40/1 | PIANO | SUPERFICI | INDICI | SUP.COM. |
|---|-------|-------------------|--------|--------------------------|
| PIANO TERRA | 0 | 452m ² | 1,00 | 452m ² |
| PRIMO PIANO | 1 | 452m ² | 1,00 | 452m ² |
| SOTTOTETTO | 2 | 452m ² | 0,20 | 90m ² |
| AUTORIMESSA | 0 | 121m ² | 0,33 | 40m ² |
| SUPERFICIE COMMERCIALE IN ARROTONDAMENTO | | | | 1034m² |

5 – FOTOGRAFIE

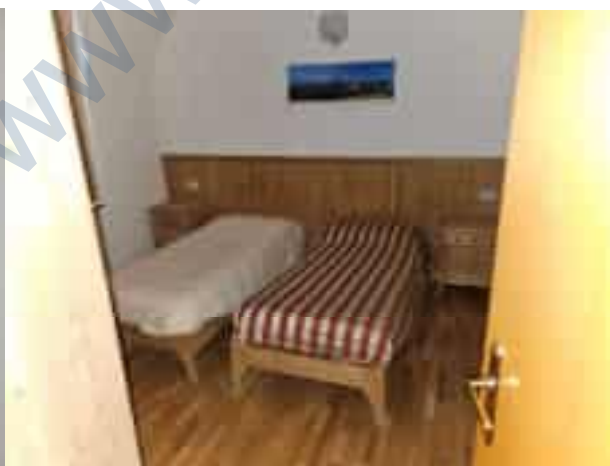
Area esterna fabbricato



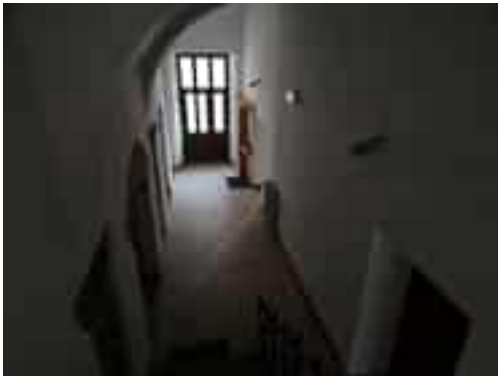
Appartamento



Bed and Breakfast



Bed and Breakfast



Autorimessa



Sottotetto non praticabile



6 – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

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

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

(Art. 30, comma 2 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni)

Ai sensi e per le finalità previste dall'art. 30, comma 2 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni, su richiesta del/la Sig./Sig.a/Ditta Peresson Marco - Via Anton Lazzaro Moro, 51/1 - 33100 Udine -, registrata al protocollo del Comune in data 07/11/2023, n. 16076;

Visti gli strumenti urbanistici vigenti;

SI CERTIFICA

che i sottoelencati mappali, alla data del 08/11/2023, sono destinati dal vigente P.R.C.G. come a fianco di ciascuno indicato:

| COMUNE CENSUARIO | FOGLIO | MAPPALI | ZONA URBANISTICA | | |
|--------------------|-----------|--|------------------|----------------------------|------------|
| C- Cave del Predil | 28 | 151/6 – 151/7 – 151/3 – 467/2- 151/1 - 151/4 | B3 | | |
| C- Cave del Predil | 28 | 151/5 | Parte: B3 | Parte: Viabilità veicolare | |
| C- Cave del Predil | 6 | 238/1 | Parte: E2a | Parte: E2b | |
| C- Cave del Predil | 6, 29, 30 | 238/2-235/5-235/6-254/8 | E2b | | |
| C- Cave del Predil | 27 | 291/2-295/5 | E3b | | |
| C- Cave del Predil | 27 | 291/1 | Parte: E3b | Parte: Viabilità veicolare | |
| C- Cave del Predil | 27 | 295/7 | Parte: E3b | Parte: E2a | |
| C- Cave del Predil | 28 | 168/1 - 405/15 | Parte: G3ap | Parte: G3ai | Parte: E3b |
| C- Cave del Predil | 28 | 40/1 | Parte: B1 | Parte: Viabilità veicolare | |
| C- Cave del Predil | 28 | 168/2 | G3ai | | |

I mappali nn. 291/1-291/2-295/7-254/8 sono interessati da tracciati per percorsi pedonali.

Prescrizioni dello strumento urbanistico VIGENTE

| Zona | Destinazioni Ammesse | Distanze minime (ml.) | | | | Indice volumetrico (industriale:mq./mq) | Altezza massima n.piani (p.) metri (ml.) | Rapporto copertura (mq./mq.) | Superficie minima lotto (mq.) | Procedura di intervento |
|------|----------------------|-----------------------|---------------------|------------|-------------|---|--|------------------------------|-------------------------------|-------------------------|
| | | verso strada | dai confin laterali | posteriore | tra edifici | | | | | |

Ulteriori specifiche Zona B3: Ammessi nuovi edifici isolati con massimo 4 unità immobiliari residenziali, in ampliamenti e ristrutturazioni di edifici esistenti aggiunta massima di 2 unità immobiliari

Ulteriori specifiche Zona E2a: Nuova costruzione ed ampliamento dei Rifugi e bivacchi alpini a cura delle pubbliche amministrazioni o associazioni del settore escursionistico alpinistico. Ampliamento una tantum del 30% dei rifugi alpini, bivacchi, baite e capanne uso rifugio/ricovero esistenti al 18/12/2007

Ulteriori specifiche Zona E2b: Nuova costruzione ed ampliamento dei Rifugi e bivacchi alpini a cura delle pubbliche amministrazioni o associazioni del settore escursionistico alpinistico. Ampliamento una tantum del 30% dei rifugi alpini, bivacchi, baite e capanne uso rifugio/ricovero esistenti al 18/12/2007

Ulteriori specifiche Zona E3b: Stalle: mq.8 x capo bovino equivalente - Ricovero addetti: mc.40 x addetto - lavorazione prodotti: per ciascun allevamento (malga) : mq 50 - servizi igienici e tecnologici: per ciascun allevamento (malga): mq 50 - pernottamento turistico max 12 posti letto e 40 mc per turista. Ampliamento una tantum del 30% dei rifugi alpini, bivacchi, baite e capanne uso rifugio/ricovero esistenti al 18/12/2007.

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

7 – CERTIFICATO DI COMMERCIALIZZABILITA'

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

...omissis...

CERTIFICATO DI COMMERCIALIZZABILITA' DICHIARAZIONE

(art. 41, L. 28/2/85, n. 47, e succ. mod. ed integraz.)

IL DIRIGENTE

VISTA la richiesta del geom. Marco Peresson con studio in Udine, Via Anton Lazzaro Moro, 51/1, in qualità di tecnico incaricato dal liquidatore della società **** oscurato **** atata 02/11/2023, pervenuta al protocollo generale in data 02/11/2023, al n. 15855/2023, intesa ad ottenere la dichiarazione di commerciabilità dei beni in Comune di Tarvisio distinti a catasto fabbricati della sezione C, Foglio 28, mappale n. 40/1 – sub 1-2-3-4-5-6;

VISTA la richiesta integrativa presentata dal geom. Marco Peresson, pervenuta in data 20/11/2023 al prot. n. 16805, volta ad ottenere la dichiarazione di commerciabilità anche dei beni in Comune di Tarvisio distinti a catasto fabbricati della sezione C, Foglio 28, mappali nn. 151/1 – 151/5 – 151/6 – 151/7, sempre di proprietà della società **** oscurato ****

VISTI gli atti d'ufficio, ed in particolare:

a) - sezione C, Foglio 28, mappale n. 40/1 – sub 1-2-3-4-5-6:

- Autorizzazione edilizia n. 10/91 del 17/04/1991 intestata alla REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA - per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER LA FORMAZIONE DI UN NUOVO LOCALE AD USO CENTRALE TERMICA NEL FABBRICATO;

**** oscurato ****
- Denuncia di inizio attività n. 81/97 del 27/05/1997 intestata a

**** oscurato** per lavori di STRAORDINARIA MANUTENZIONE DI UN FABBRICATO ESISTENTE;

- **** oscurato **** Autorizzazione edilizia n. 140/97 del 04/10/1997 intestata a
per lavori di MODIFICA DELLA FINITURA ESTERNA
NELL'AMBITO DELLA STRAORDINARIA MANUTENZIONE DI UN FABBRICATO
ESISTENTE;

- **** oscurato **** Denuncia di inizio attività n. 9/01 del 01/02/2001 intestata a
per lavori di RESTAURO DI UN FABBRICATO ESISTENTE CON
CREAZIONE DI ATTIVITA' TURISTICO RICETTIVE

- **** oscurato **** Denuncia di inizio attività n. 9/01/1 del 12/08/2002 intestata a
per lavori di RESTAURO DI UN FABBRICATO ESISTENTE CON
CREAZIONE DI ATTIVITA' TURISTICO RICETTIVE

b) - sezione C, Foglio 28, mappale n. 151/1:

- **** oscurato **** Concessione edilizia n. 180/79 del 06/06/1980 intestata a
per lavori di COSTRUZIONE DI UN DEPOSITO-
MAGAZZINO;

- Autorizzazione postuma p.ed. 180/79, n. 4101 del 15/07/1985 intestata a
**** oscurato **** per approvazione postuma di
variante in corso d'opera al progetto di COSTRUZIONE DI UN DEPOSITO-
MAGAZZINO;

- **** oscurato **** Permesso d'uso p.ed. 180/79, n. 5443 del 19/05/1986 rilasciato a
per lavori di COSTRUZIONE DI UN
DEPOSITO- MAGAZZINO;

c) - sezione C, Foglio 28, mappale n. 151/5 e 151/3-467/2:

- Licenza edilizia n. 55/75 del 09/07/1975 intestata a **** oscurato **** per
lavori di RECINTAZIONE IN LEGNO E MURO IN CALCESTRUZZO DI
CONTENIMENTO AREA ESTERNA;

d) - sezione C, Foglio 28, mappale n. 151/6:

evidenziato che nessuna pratica edilizia è riscontrabile in archivio;

e) - sezione C, Foglio 28, mappale n. 151/7:

**** ascurato ****
- Autorizzazione edilizia n. 200/95 del 04/06/1996 intestata a
per lavori di INSTALLAZIONE DI UN DEPOSITO DI
GPL INTERRATO;

**** ascurato ****
- Denuncia di inizio attività n. 129/05 del 25/07/2005 intestata a
per lavori di INSTALLAZIONE DI UN DEPOSITO DI GPL INTERRATO
DELLA CAPACITA' DI 1650 LITRI;

VISTA la L. 28/02/1985, n. 47 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTO il D.P.R. 06/06/2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTI inoltre i disposti normativi già vigenti, ed in particolare gli art. 41 della L. 17/08/1942, n. 1150, come modificato dall'art. 13 della L. 06/08/1967, n. 765, ed il nono comma dell'art. 15, della L. 28/01/1977, n. 10.

DICHIARA

che per i fabbricati in Comune di Tarvisio attualmente distinti a catasto della sezione C, Foglio 28, mappali n. 40/1 – sub 1-2-3-4-5-6, 151/1 – 151/5 – 151/6 – 151/7 - 151/3-467/2

non risultano essere stati adottati provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art. 41 della L. 17/08/1942, n. 1150, come modificato dall'art. 13 della L. 6/08/1967, n. 765, dal nono comma dell'art. 15, della L. 28/01/1977, n. 10 e dal Titolo IV, Capo II, del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni.

Si rilascia la presente dichiarazione, ai sensi dell'art. 41, comma 1, della L. 28/02/1985, n. 47 e successive modifiche ed integrazioni.

...omissis...

8 – METODI GENERALI DI VALUTAZIONE

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

il metodo di confronto di mercato;

il metodo finanziario;

il metodo dei costi.

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

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

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

TIPOLOGIA DI STIMA UTILIZZATA

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

TABELLA DEL CALCOLO DEI VALORI IMMOBILIARI

| Appartamenti | Prezzo richiesto | Superficie commerciale dichiarata m ² | Prezzo unitario €/m ² | Zona di riferimento | Apprezziamenti/deprezzamenti rispetto al Subject (+/-%) | | | Prezzo medio unitario €/m ² |
|---|------------------|--|----------------------------------|------------------------|---|------------|-------------------|--|
| | | | | | posizione | dimensioni | vetustà dotazioni | |
| Comparabile 1 | € 69.000,00 | 75 | 920,00 | Via Giuseppe Garibaldi | 0% | -10% | 5% | €/m ² 874,00 |
| Comparabile 2 | € 72.000,00 | 109 | 660,55 | Via Giuseppe Garibaldi | 0% | -10% | 5% | €/m ² 627,52 |
| Comparabile 3 | € 150.000,00 | 450 | 333,33 | Tarvisio | -15% | -5% | 15% | €/m ² 316,67 |
| Media semplice €/m ² | | | | | | | | €/m ² 606,06 |
| Deprezzamento prudenziale almeno del 20% - vedasi Nomisma | | | | | | | | €/m ² 484,85 |
| Prezzo unitario in arrotondamento | | | | | | | | €/m² 485,00 |
| Deprezzamento almeno del -25% per assenza garanzia da vizi, difetti, difformità urbanistiche, difformità di superficie in arrot. | | | | | | | | €/m² 360,00 |
| Superficie commerciale | | | | | | | | 1.034m² |
| VALORE IN ARROTONDAMENTO APPARTAMENTO e SOTTOSTANTE MAGAZZINO | | | | | | | | € 370.000,00 |

[IVG - LOTTO5]

9 – UNICO LOTTO

UNICO LOTTO

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

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

Catasto fabbricati del Comune di TARVISIO frazione CAVE DEL PREDIL

| | PARTITA TAVOLARE di CAVE DEL PREDIL | Particella Tavolare | Sez. Urb. | Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Indirizzo |
|---|-------------------------------------|-----------------------------|-----------|--------|------------|-----|-----------|--------|-------------------|----------------------|------------|---------------------------------|
| 1 | | | C | 28 | 40/1 | 1 | C/2 | 1 | 80m ² | 106m ² | € 256,16 | Largo Mazzini n.9/B Piano T |
| 2 | PTWEB 149 ct.1 | pcn 40/1 fabbricato e corte | C | 28 | 40/1 | 2 | D/2 | | | | € 2.968,00 | Largo Mazzini n.7 Piano T-1 |
| 3 | PTWEB 149 ct.1 | pcn 40/1 fabbricato e corte | C | 28 | 40/1 | 3 | A/2 | 2 | 6 vani | | € 635,24 | Largo Mazzini n.9/B Piano T-1-2 |
| 4 | PTWEB 149 ct.1 | pcn 40/1 fabbricato e corte | C | 28 | 40/1 | 4 | A/10 | 2 | 1,5 vani | 46m ² | € 457,06 | Largo Mazzini n.9 Piano T |
| 5 | PTWEB 149 ct.1 | pcn 40/1 fabbricato e corte | C | 28 | 40/1 | 5 | A/10 | 2 | 1,5 vani | 46m ² | € 457,06 | Largo Mazzini n.8 Piano T |
| 6 | PTWEB 149 ct.1 | pcn 40/1 fabbricato e corte | C | 28 | 40/1 | 6 | C/6 | 1 | 102m ² | 118m ² | € 242,32 | Largo Mazzini Piano T |

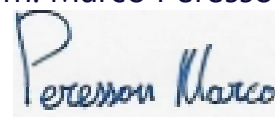
Trattasi di un Bed and Breakfast con alloggio, 2 uffici, autorimessa.

Il tutto è meglio rappresentato nell'elaborato grafico e planimetrie e nella documentazione fotografica allegata.

Si propone il prezzo a base d'asta di euro 370.000,00 (euro trecentosettantamila/00)

Si ringrazia ed ossequia.

Geom. Marco Peresson



Fa parte integrante della perizia, l'estratto tavolare.

L.G. 37/2023 Sent.59/2023 del Tribunale di Udine.

INTEGRAZIONE ALLE PERIZIE IMMOBILIARI

REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA

UFFICIO TAVOLARE DI PONTEBBA

ESTRATTO TAVOLARE STORICO ESTESO

LOTTO 3 e 4 MAGAZZINO e terreni dietro

Della P.T. 794 del C.C. di CAVE del PREDIL

Foglio A

1° c.t. p.c. 151/3 improduttivo e p.c. 467/2 improduttivo.

Foglio B

Pres. agosto 2016 G.N.465/16

In base all'atto di vendita dd.29/03/2011 rep. 3427 Segr. Com. F.Varutti di Tarvisio e atto unilaterale di conferma DPR 380/21 dd. 08/06/2015 rep. 3562 rep. 4110 Segr. Com. E.Doriguzzi di Tarvisio, si intavola il diritto di proprietà del 1° c.t. a nome di:

**** oscurato ****

con sede in Tarvisio

Pres. 22 novembre 2023 G.N. 720/23

Si annota, a carico dell'iscritta ditta proprietaria, la sentenza dichiarativa di apertura della liquidazione giudiziale n.59/2023 L.G. 37/2023 pronunciata in data 27/07/2023 dal Tribunale di Udine.-

Foglio C

Pres. 6 dicembre 2019 G.N. 725/2019 P.ACCESSORIA

Intavolata ipoteca legale simultanea a peso del 1° ct ed a favore dell'Agenzia delle Entrate Riscossioni, Dir. Regionale FVG, per complessivi Euro 178.983,44 di cui Euro 89.491,72 per capitale.- (Vedi P.E..Web 136 già P.T.118 di q.c.c.)

Pres. 6 aprile 2023 GN. 262/23 P.ACCESSORIA

Intavolata ipoteca giudiziale simultanea a peso del 1° c.t. ed a favore del Credito Cooperativo Friuli (Credifriuli) soc. coop. con sede in Udine per complessivi Euro 15.000,00 comprensivi di capitale, interessi, e spese. (Vedi Principale P.T.Web. 137 di q.c.c.).-

Pres. 27 aprile 2023 G.N. 308/23 P.ACCESSORIA

Intavolata ipoteca legale simultanea a peso del 1° c.t. ed a favore dell'Agenzia delle Entrate Riscossioni, Dir. Regionale FVG, per complessivi Euro 365.790,12 di cui Euro 182.895,21 per capitale.- (Veni e.e.137 di_q.c.c.)

Pres. 1° giugno 2023.G.N. 382/23

In base all'atto di pignoramento imm. Notificato. 19.05.2023 Cron 1545/23 Uff.Giud. UNEP c/o Tribunale di Udine, si annota a peso del 1° c.t. il pignoramento immobiliare promosso dal Credito Cooperativo Friuli (Credifriuli) soc. coop. con sede in Udine.

LOTTO 1 - abitazione

P.T. WEB 133 DI CAVE DEL PREDIL

FOGLIO A1 -CORPO TAVOLARE 1

p.c.n. 151/4 casa (da PT 116 ct 1)

FOGLIO A2 - CONSISTENZA

pres. 06/05/2021 GN 374/2021

Si trasporta dalla PT 116 di questo comune censuario

1 Si rende evidente il diritto di servitù di transito a favore della p.c. 151/4 ed a peso della p.c. 153/2 in P.T. WEB 37 di q.c.c.

FOGLIO B - PROPRIETA'

pres. 06/05/2021 GN 374/2021

Si trasporta dalla PT 116 di questo comune censuario:

pres. 10/03/1973 GN 85/1973

1 Si intavola il diritto di proprietà a nome di:

**** oscurato ****

nato a TARVISIO (UD) il 13/07/1944 con 1/1 p.i. In base: atto di vendita dd. 24.11.1972 rep. 20968 not. Ghiretti.

V. 2

pres. 22/11/2023 GN 720/2023

2 Si annota, a carico dell'iscritta ditta proprietaria **** oscurato **** la sentenza dichiarativa di apertura della liquidazione giudiziale.

In base a: SENTENZA dd 27/07/2023 Tribunale di UDINE Sent. 59/2023 L.G. 37/2023 ad 1

FOGLIO C - AGGRAVI

pres. 06/05/2021 GN 374/2021

Si trasporta dalla PT 116 di questo comune censuario:

pres. 04/08/2015 GN 368/2015

1 ACCESSORIA

Si intavola il diritto di ipoteca simultanea a favore di Banca di Credito Cooperativo Friuli con sede in Udine per l'importo complessivo di Euro 280.000,00 di cui Euro 140.000,00 per capitale, interessi, spese ed accessori come da titolo a peso del c.t. 1°. PRINCIPALE: 196 di q.c.c.

pres. 06/04/2023 GN 262/2023

2 PARTITA ACCESSORIA

Si intavola il diritto di ipoteca giudiziale simultanea a favore di CREDITO COOPERATIVO FRIULI (ABBREVIATO CREDIFRIULI)- SOCIETA' COOPERATIVA con sede a UDINE (UD) per l'importo complessivo di Euro 15.000,00 comprensivo di capitale, interessi, spese ed accessori, a peso del c.t. 1°.

Vedi PARTITA PRINCIPALE: PTweb 137 di questo comune censuario

pres. 01/06/2023 GN 383/2023

3 - Si annota il pignoramento immobiliare promosso dal CREDITO COOPERATIVO FRIULI (abbreviato CREDIFRIULI) - Società Cooperativa con sede in Udine a peso del c.t. 1°.

In base a: ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE dd 10/05/2023 UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP

CRON N. 1545 Tribunale di UDINE

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

LOTTO 2 ex BAR

P.T. WEB 134 DI CAVE DEL PREDIL

FOGLIO A1 - CORPO TAVOLARE 1

p.c.n. 405/15 bosco (da PT 116 ct 2)

FOGLIO A2 - CONSISTENZA

FOGLIO B - PROPRIETA'

pres. 06/05/2021 GN 374/2021

Si trasporta dalla PT 116 di questo comune censuario:

pres. 25/07/2012 GN 522/2012

Si intavola il diritto di proprietà a nome di:

. **** oscurato ****

con 1/1 p.i.

In base: atto di vendita dd. 30.09.2011 rep. 4110 V.G. agg.to P. Terlicher del CFS Tarvisio, approvato dal Ministero Interno con decreto dd. 17.11.2011.

V. 2

pres. 22/11/2023 GN 720/2023

Si annota, a carico dell'iscritta ditta proprietaria **** oscurato ****, la sentenza dichiarativa di apertura della liquidazione giudiziale.

In base a: SENTENZA dd 27/07/2023 Tribunale di UDINE Sent. 59/2023 L.G. 37/2023 ad1

FOGLIO C -AGGRAVI

LOTTO 3 ex BAR

P.T. WEB 139 DI CAVE DEL PREDIL

FOGLIO A1 -CORPO TAVOLARE 1

- p.c.n. 291/1 prato (da PT 120 et 1)
- p.c.n. 291/2 area d'edificio demolita (da PT 120 et 1)
- p.c.n. 295/5 edificio (da PT 120 et 1)
- p.c.n. 295/7 prato (da PT 120 et 1)
- p.c.n. 168/1 prato (da PT 120 et 1)
- p.c.n. 238/1 alpe (da PT 120 et 1)
- p.c.n. 238/2 edificio demolito(da PT 120 et 1)
- p.c.n. 235/5 prato (da PT 120 et 1)
- p.c.n. 235/6 prato (da PT 120 et 1)
- p.c.n. 254/8 prato (da PT 120 et 1)
- p.c.n. 168/2 ente urbano (da PT 120 et 1)

FOGLIO A2 - CONSISTENZA

FOGLIO B - PROPRIETA'

pres. 06/05/2021 GN 378/2021

Si trasporta dalla PT 120 di questo comune censuario:

pres. 06/08/1985 GN 273/1985

1 Si intavola il diritto di proprietà a nome di:

** scurato **

nato a TARVISIO (UD) il 13/07/1944 con 1/1 p.i.

osc

In base: atto di donazione-cessione-divisione dd. 10.06.1985 rep. 19886 not. Piccinini.

V. 2

pres. 22/11/2023 GN 720/2023

2 Si annota, a carico dell'iscritta ditta proprietaria ** oscurato ** la sentenza dichiarativa di apertura della liquidazione giudiziale.

In base a: SENTENZA dd 27/07/2023 Tribunale di UDINE Sent. 59/2023 L.G. 37/2023 ad1

FOGLIO C - AGGRAVI

LOTTO 3 e 4 MAGAZZINO e terreni dietro

P.T. WEB 136 DI CAVE DEL PREDIL

FOGLIO A1 - CORPO TAVOLARE 1

p.c.n. 151/5 ente urbano (da PT 118 et 1)

p.c.n. 151/6 ente urbano (da PT 118 et 1)

p.c.n. 151/7 ente urbano (da PT 118 et 1)

FOGLIO A2 - CONSISTENZA

FOGLIO B - PROPRIETA'

pres. 06/05/2021 GN 376/2021

Si trasporta dalla PT 118 di questo comune censuario:

pres. 22/04/1980 GN 119/1980 - pres. 27/02/2013 GN 95/2013

Si intavola il diritto di proprietà a nome di:

** oscurato **

con sede a TARVISIO (UD) con 1/1 p.i.

In base: atto costitutivo di società dd. 20.03.1980 rep. 20886 not. Catena e atto di trasformazione di società dd. 29.12.1986 rep. 350 not. Bianconi.

pres. 22/11/2023 GN 720/2023

Si annota, a carico dell'iscritta ditta proprietaria ** oscurato **

la sentenza dichiarativa di apertura della liquidazione giudiziale.

In base a: SENTENZA dd 27/07/2023 Tribunale di UDINE Sent. 59/2023 L.G. 37/2023 ad 1

FOGLIO C - AGGRAVI

pres. 06/05/2021 GN 376/2021

Si trasporta dalla PT 118 di questo comune censuario:

pres. 16/03/1973 GN 85/1973

1 Si intavola il diritto di servitù di transito a peso della 151/5, 151/6, 151/7 ed a favore della p.c. 151/4 in P.T. 116 di q.c.c.

pres. 06/12/2019 GN 725/2019

2 P. PRINCIPALE

In base agli estratti di ruolo notif. DPR 602/73, si intavola il diritto di ipoteca giudiziale a favore di Agenzia delle Entrate Riscossioni Dir. Reg. per il FVG per l'importo complessivo di Euro 178.983,44 di cui Euro 89.491,72 per capitale, interessi, spese ed accessori come da titolo a peso del c.t. 1°.

Si annota il vincolo simultaneo con le P.T. 196, 794 e P.T. WEB 137 di q.c.c.

pres. 06/04/2023 GN 262/2023

3 PARTITA ACCESSORIA

Si intavola il diritto di ipoteca giudiziale simultanea a favore di CREDITO COOPERATIVO FRIULI (ABBREVIATO CREDIFRIULI)- SOCIETA' COOPERATIVA con sede a UDINE (UD) per l'importo complessivo di Euro 15.000,00 comprensivo di capitale, interessi, spese ed accessori, a peso del c.t. 1o.

Vedi PARTITA PRINCIPALE: PTweb 137 di questo comune censuario

pres. 27/04/2023 GN 308/2023

4 P.ACCESSORIA

Si intavola il diritto di ipoteca legale simultanea a favore dell'AGENZIA ENTRATE - RISCOSSIONE, Direzione Regionale del Friuli Venezia Giulia, Agente della Riscossione per l'intero territorio nazionale, per l'importo di Euro 365.790,42 di cui Euro 182.895,21 per capitale, a peso del c.t. 1°.

PARTITA PRINCIPALE: P.T.Web 137 di questo comune censuario.

pres. 01/06/2023 GN 383/2023

5 Si annota il pignoramento immobiliare promosso dal CREDITO COOPERATIVO FRIULI (abbreviato CREDIFRIULI)- Società Cooperativa con sede in Udine a peso del c.t. 1°.

In base a: ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE dd 10/05/2023 UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP

CRON N. 1545 Tribunale di UDINE

LOTTO 3 e 4 MAGAZZINO e terreni dietro

P.T. WEB 137 DI CAVE DEL PREDIL

FOGLIO A1 - CORPO TAVOLARE 1

p.c.n. 151/1 ente urbano (da PT 118 et 2)

FOGLIO A2 - CONSISTENZA

FOGLIO B - PROPRIETA'

pres. 06/05/2021 GN 376/2021

Si trasporta dalla PT 118 di questo comune censuario:

pres. 22/04/1980 GN 119/1980 - pres. 27/02/2013 GN 95/2013

1 Si intavola il diritto di proprietà a nome di:

** oscurato **

con sede a TARVISIO (UD) con 1/1 p.i.

In base: atto costitutivo di società dd. 20.03.1980 rep. 20886 not. Catena e atto di trasformazione di società dd. 29.12.1986 rep. 350 not. Bianconi.

V. 2

pres. 22/11/2023 GN 720/2023

2 Si annota, a carico dell'iscritta ditta proprietaria

la sentenza dichiarativa di apertura della liquidazione giudiziale.

In base a: SENTENZA dd 27/07/2023 Tribunale di UDINE Sent. 59/2023 L.G. 37/2023 ad 1

FOGLIO C - AGGRAVI

pres. 06/05/2021 GN 376/2021

Si trasporta dalla PT 118 di questo comune censuario:

pres. 16/03/1973 GN 85/1973

1 Si intavola il diritto di servitù di transito a peso della 151/1 ed a favore della p.c. 151/4 in P.T. 116 di q.c.c.

pres. 06/12/2019 GN 725/2019

2 P. ACCESSORIA

In base agli estratti di ruolo notif. DPR 602/73, si intavola il diritto di ipoteca giudiziale a favore di Agenzia delle Entrate Riscossioni Dir. Reg. per il FVG per l'importo complessivo di Euro 178.983,44 di cui Euro 89.491,72 per capitale, interessi, spese ed accessori come da titolo a peso del c.t. 1°.

Vedi P.P. WEB 136 di q.c.c.

pres. 26/08/2021 GN 596/2021

Si trasporta dalla PT web 196 di questo comune censuario:

pres. 04/08/2015 GN 368/2015

3 ACCESSORIA

Si intavola il diritto di ipoteca simultanea a favore di Credito Cooperativo Friuli soc. coop di Udine per l'importo complessivo di Euro 280.000,00 di cui Euro 140.000,00 per capitale, interessi, spese ed accessori come da titolo a peso del c.t. 1°.
PRINCIPALE: 196 di q.c.c.

pres. 06/04/2023 GN 262/2023

4 PARTITA PRINCIPALE

Si intavola il diritto di ipoteca giudiziale simultanea a favore di CREDITO COOPERATIVO FRIULI (ABBREVIATO CREDIFRIULI)- SOCIETA' COOPERATIVA con sede a UDINE (UD) per l'importo complessivo di Euro 15.000,00 comprensivo dell'importo per capitale ingiunto, interessi, spese ed accessori come indicato nel titolo Ing.22/23, a peso del 1° c.t..
ACCESSORIE: PP.TT.Web 149, 136 e 133 di questo comune censuario, nonché P.T. 794 di questo comune censuario.

In base a: DECRETO INGIUNTIVO DEFINITIVAMENTE ESECUTIVO dd 30/03/2023 Tribunale di UDINE Ing.n. 22/2023 RG 4431/2022 REP. 619/2023

pres. 27/04/2023 GN 308/2023

5 PARTITA PRINCIPALE

Si intavola il diritto di ipoteca legale simultanea a favore della AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE Direzione Regionale del Friuli Venezia Giulia, Agente della Riscossione per l'intero territorio nazionale, per l'importo di Euro 365.790,42 di cui Euro 182.895,21 per capitale, oltre agli interessi ex art. 30 DPR 602/1973, a peso del c.t. 1°.

Si annota il vincolo simultaneo con le P.T.Web 136, P.T.Web 149 nonché P.T. 794 di questo comune censuario

In base a: ESTRATTO DI RUOLO NOTIFICATI

pres. 01/06/2023 GN 383/2023

6 Si annota il pignoramento immobiliare promosso dal CREDITO COOPERATIVO FRIULI (abbreviato CREDIFRIULI) - Società Cooperativa con sede in Udine a peso del c.t. 1

In base a: ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE dd 10/05/2023 UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP

CRON N. 1545 Tribunale di UDINE

LOTTO 5 Bed and Breakfast

P.T. WEB 149 DI CAVE DEL PREDIL

FOGLIO A1 - CORPO TAVOLARE 1

p.c.n. 40/1 fabbricato e corte (da PT 196 et 1)

FOGLIO A2 - CONSISTENZA

FOGLIO B - PROPRIETA'

pres. 06/05/2021 GN 384/2021

Si trasporta dalla PT 196 di questo comune censuario:

pres. 06/03/1996 GN 160/1996

1 Si intavola il diritto di proprietà a nome di:

** oscurato **

con 1/1 p.i.

In base: atto di vendita dd. 27.02.1996 rep. 60559 not. Piccinini e decreto RFVG Fin. Patr. n. 597 dd. 08.07.1996 reg alla Corte dei Conti dd. 02.10.1996.

V. 2

pres. 22/11/2023 GN 720/2023

2 Si annota, a carico dell'iscritta ditta proprietaria

la sentenza dichiarativa di apertura della liquidazione giudiziale.

In base a: SENTENZA dd 27/07/2023 Tribunale di UDINE Sent. 59/2023 L.G. 37/2023 ad 1

FOGLIO C - AGGRAVI

pres. 06/05/2021 GN 384/2021

Si trasporta dalla PT 196 di questo comune censuario:

pres. 04/08/2015 GN 368/2015

1 P. PRINCIPALE

In base: atto di mutuo dd. 03.08.2015 rep. 7817 not. A. Piccinini, si intavola il diritto di ipoteca simultanea a favore di Credito Cooperativo Friuli soc. coop. di Udine per l'importo complessivo di Euro 280.000,00 di cui Euro 140.000,00 per capitale, interessi, spese ed accessori come da titolo a peso del c.t. 1°.

ACCESSORIA le P.T. WEB 133 e 136 di q.c.c.

pres. 06/12/2019 GN 725/2019

2 P. ACCESSORIA

In base agli estratti di ruolo notif. DPR 602/73, si intavola il diritto di ipoteca giudiziale a favore di Agenzia delle Entrate Riscossioni Dir. Reg. per il FVG per l'importo complessivo di Euro 178.983,44 di cui Euro 89.491,72 per capitale, interessi, spese ed accessori come da titolo a peso del c.t. 1°.

Vedi P.P. WEB 136 di q.c.c.

pres. 06/04/2023 GN 262/2023

3 PARTITA ACCESSORIA

Si intavola il diritto di ipoteca giudiziale simultanea a favore di CREDITO COOPERATIVO FRIULI (ABBREVIATO CREDIFRIULI)- SOCIETA' COOPERATIVA con sede a UDINE (UD) per l'importo complessivo di Euro 15.000,00 comprensivo di capitale, interessi, spese ed accessori, a peso del c.t. 1°

Vedi PARTITA PRINCIPALE: PTweb 137 di questo comune censuario

pres. 27/04/2023 GN 308/2023

4 P.ACCESSORIA

Si intavola il diritto di ipoteca legale simultanea a favore dell'AGENZIA ENTRATE - RISCOSSIONE, Direzione Regionale del Friuli Venezia Giulia, Agente della Riscossione per l'intero territorio nazionale, per l'importo di Euro 365.790,42 di cui Euro 182.895,21 per capitale, a peso del c.t. 1°.

PARTITA PRINCIPALE: P.T.Web 137 di questo comune censuario.

pres. 01/06/2023 GN 383/2023

5 Si annota il pignoramento immobiliare promosso dal CREDITO COOPERATIVO FRIULI (abbreviato CREDIFRIULI) - Società Cooperativa con sede in Udine a peso del c.t. 1°.

In base a: ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE dd 10/05/2023 UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP

CRON N. 1545 Tribunale di UDINE