



RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

TRIBUNALE DI UDINE

CANCELLERIA FALLIMENTARE

Liquidazione Giudiziale n.51/2024

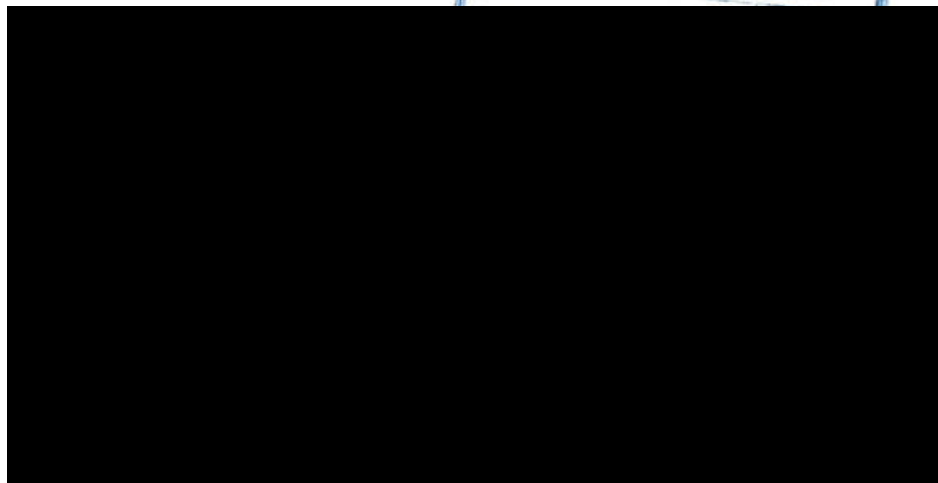
Giudice Delegato:

dott.ssa Annalisa BARZAZI

Anagrafica



Ditte:



Curatore:

Dott. Zuliani Fabio

con studio in Udine, Piazzale Osoppo, 3

Esperti incaricati :

Per.ind.ed. Carlo Maria Sala

Via Castions di S. 117
Tel/fax +39 0432-234258
Mail: studiotechico.cms@gmail.com
Pec: carlo.sala@pec.eppi.it
Iscritto all'Ordine dei Periti Industriali della
Provincia di Udine al n°1961 di posizione

Geom. Michele Olivo

Viale Leonardo Da Vinci 129
Tel/fax +39 0432- 541759
Mail: geom.olivo@gmail.com
Pec: michele.olivo@geopec.it
Iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri
Laureati della Provincia di Udine al n°2927
di posizione

INDICE

1. Premesse	pag.11-23
1.1. Soggetti incaricati della perizia	pag. 11
1.2. Estremi e finalità dell'incarico	pag. 11
1.3. Assunzioni preliminari	pag. 19
1.4. Definizioni e descrizione dei metodi di valutazione	pag. 19
2. Identificazione, descrizione e valutazione dei beni immobili	pag. 24-
2.1 Negozio e magazzino in Comune di Palmanova (UD) – Borgo Aquileia n. 25...	pag.24-35
Identificazione catastale.....	pag. 24
Individuazione in mappa catastale e sul territorio	pag. 24
Configurazioni planimetriche.....	pag. 25
Consistenze	pag. 27
Descrizione sommaria	pag. 27
Provenienza e stato di possesso	pag. 29
Informazioni urbanistiche	pag. 30
Conformità urbanistica e catastale.....	pag. 30
Giudizio ai fini della regolarizzazione	pag. 31
Gravami	pag. 32
Valutazione	pag. 33
2.1.1 Cantina in Comune di Palmanova (UD) – Via Loredan n. 3	pag.36-38
Identificazione catastale.....	pag. 36
Individuazione in mappa catastale e sul territorio	pag. 36
Configurazioni planimetriche.....	pag. 36
Consistenze	pag. 37
Descrizione sommaria	pag. 37
Provenienza e stato di possesso	pag. 38
Informazioni urbanistiche	pag. 38
Gravami	pag. 38
Valutazione	pag. 38
2.2 Negozio e magazzino in Comune di Palmanova (UD) – Borgo Aquileia n.25....	pag.39-48
Identificazione catastale.....	pag. 39
Individuazione in mappa catastale e sul territorio	pag. 39
Configurazioni planimetriche.....	pag. 40
Consistenze	pag. 41
Descrizione sommaria	pag. 42
Provenienza e stato di possesso	pag. 44
Informazioni urbanistiche	pag. 44
Conformità urbanistica e catastale.....	pag. 45
Gravami	pag. 45
Valutazione	pag. 46
2.2.1 Cantina in Comune di Palmanova (UD) – Via Loredan n. 3	pag.49-51
Identificazione catastale.....	pag. 49
Individuazione in mappa catastale e sul territorio	pag. 49
Configurazioni planimetriche.....	pag. 49
Consistenze	pag. 50

Descrizione sommaria	pag. 50
Provenienza e stato di possesso	pag. 51
Informazioni urbanistiche	pag. 51
Gravami	pag. 51
Valutazione	pag. 51
2.3 Negozio e magazzino in Comune di Palmanova (UD) – Borgo Aquileia n. 25 ..	pag.52-61
Identificazione catastale.....	pag. 52
Individuazione in mappa catastale e sul territorio	pag. 52
Configurazioni planimetriche.....	pag. 53
Consistenze	pag. 54
Descrizione sommaria	pag. 55
Provenienza e stato di possesso	pag. 57
Informazioni urbanistiche	pag. 57
Conformità urbanistica e catastale.....	pag. 57
Gravami	pag. 58
Valutazione	pag. 59
2.3.1 Cantina in Comune di Palmanova (UD) – Via Loredan n. 3	pag.62-64
Identificazione catastale.....	pag. 62
Individuazione in mappa catastale e sul territorio	pag. 62
Configurazioni planimetriche.....	pag. 62
Consistenze	pag. 63
Descrizione sommaria	pag. 63
Provenienza e stato di possesso	pag. 64
Informazioni urbanistiche	pag. 64
Gravami	pag. 64
Valutazione	pag. 64
2.4 Negozio e magazzino in comune di Palmanova (UD) – Borgo Aquileia n. 25 ...	pag.65-74
Identificazione catastale.....	pag. 65
Individuazione in mappa catastale e sul territorio	pag. 65
Configurazioni planimetriche.....	pag. 66
Consistenze	pag. 67
Descrizione sommaria	pag. 67
Provenienza e stato di possesso	pag. 70
Informazioni urbanistiche	pag. 70
Conformità urbanistica e catastale.....	pag. 71
Gravami	pag. 71
Valutazione	pag. 72
2.4.1 Cantina in Comune di Palmanova (UD) – Via Loredan n. 3	pag.75-77
Identificazione catastale.....	pag. 75
Individuazione in mappa catastale e sul territorio	pag. 75
Configurazioni planimetriche.....	pag. 75
Consistenze	pag. 76
Descrizione sommaria	pag. 76
Provenienza e stato di possesso	pag. 77
Informazioni urbanistiche	pag. 77
Gravami	pag. 77
Valutazione	pag. 77

2.5 Attività commerciale con rimessa in Comune di Palmanova (UD) – fraz. Jalmicco	
Via Udine n. 18.....	pag.78-88
Identificazione catastale.....	pag. 78
Individuazione in mappa catastale e sul territorio	pag. 78
Configurazioni planimetriche.....	pag. 79
Consistenze	pag. 81
Descrizione sommaria	pag. 81
Provenienza e stato di possesso	pag. 85
Informazioni urbanistiche	pag. 85
Conformità urbanistica e catastale.....	pag. 86
Gravami	pag. 86
Valutazione.....	pag. 87
2.6 Monocale in Comune di Palmanova (UD) – fraz. Jalmicco Via Udine n. 18....	pag.89-96
Identificazione catastale.....	pag. 89
Individuazione in mappa catastale e sul territorio	pag. 89
Configurazioni planimetriche.....	pag. 90
Consistenze	pag. 91
Descrizione sommaria	pag. 91
Provenienza e stato di possesso	pag. 93
Informazioni urbanistiche	pag. 93
Conformità urbanistica e catastale.....	pag. 94
Giudizio ai fini della regolarizzazione.....	pag. 94
Gravami	pag. 94
Valutazione.....	pag. 96
2.7 Monocale in Comune di Palmanova (UD) – fraz. Jalmicco Via Udine n. 18....	pag.97-104
Identificazione catastale.....	pag. 97
Individuazione in mappa catastale e sul territorio	pag. 97
Configurazioni planimetriche.....	pag. 98
Consistenze	pag. 99
Descrizione sommaria	pag. 99
Provenienza e stato di possesso	pag. 101
Informazioni urbanistiche	pag. 101
Conformità urbanistica e catastale.....	pag. 102
Gravami	pag. 102
Valutazione.....	pag. 104
2.8 Monocale in Comune di Palmanova (UD) – fraz. Jalmicco Via Udine n. 18....	pag.105-112
Identificazione catastale.....	pag. 105
Individuazione in mappa catastale e sul territorio	pag. 105
Configurazioni planimetriche.....	pag. 106
Consistenze	pag. 107
Descrizione sommaria	pag. 107
Provenienza e stato di possesso	pag. 109
Informazioni urbanistiche	pag. 109
Conformità urbanistica e catastale.....	pag. 110
Gravami	pag. 110
Valutazione.....	pag. 112
2.9 Capannone ed area scoperta in comune di Palmanova (UD) – fraz. Jalmicco Via C. Percoto ..	pag.113-121
Identificazione catastale.....	pag. 113
Individuazione in mappa catastale e sul territorio	pag. 114

Configurazioni planimetriche.....	pag. 115
Consistenze.....	pag. 115
Descrizione sommaria	pag. 116
Provenienza e stato di possesso	pag. 119
Informazioni urbanistiche.....	pag. 119
Conformità urbanistica e catastale.....	pag. 119
Giudizio ai fini della regolarizzazione.....	pag. 120
Gravami	pag. 120
Valutazione.....	pag. 121
2.10 Posti auto scoperti ed area in Comune di Palmanova (UD) – fraz. Jalmico Via C. Peroto....	pag. 122-129
Identificazione catastale.....	pag. 122
Individuazione in mappa catastale e sul territorio	pag. 122
Configurazioni planimetriche.....	pag. 123
Consistenze.....	pag. 125
Descrizione sommaria	pag. 125
Provenienza e stato di possesso	pag. 126
Informazioni urbanistiche.....	pag. 127
Conformità urbanistica e catastale.....	pag. 127
Gravami	pag. 127
Valutazione.....	pag. 128
2.11 Negozio in Comune di Palmanova (UD) – Borgo Cividale n. 7	pag. 130-139
Identificazione catastale.....	pag. 130
Individuazione in mappa catastale e sul territorio	pag. 130
Configurazioni planimetriche.....	pag. 131
Consistenze.....	pag. 133
Descrizione sommaria	pag. 133
Provenienza e stato di possesso	pag. 135
Informazioni urbanistiche.....	pag. 135
Conformità urbanistica e catastale.....	pag. 136
Gravami	pag. 136
Valutazione.....	pag. 137
2.12 Negozio in Comune di Palmanova (UD) – Via Manin n. 13	pag. 140-149
Identificazione catastale.....	pag. 140
Individuazione in mappa catastale e sul territorio	pag. 140
Configurazioni planimetriche.....	pag. 141
Consistenze.....	pag. 142
Descrizione sommaria	pag. 143
Provenienza e stato di possesso	pag. 145
Informazioni urbanistiche.....	pag. 145
Conformità urbanistica e catastale.....	pag. 145
Gravami	pag. 146
Valutazione.....	pag. 147
2.13 Ufficio in Comune di Palmanova (UD) – Via Cavour n. 2/D	pag. 150-159
Identificazione catastale.....	pag. 150
Individuazione in mappa catastale e sul territorio	pag. 150
Configurazioni planimetriche.....	pag. 151
Consistenze.....	pag. 153
Descrizione sommaria	pag. 153
Provenienza e stato di possesso	pag. 155
Informazioni urbanistiche.....	pag. 155

Conformità urbanistica e catastale.....	pag. 156
Gravami	pag. 156
Valutazione.....	pag. 157
2.14 Negozio in Comune di Palmanova (UD) – Via Cavour n. 2/A.....	pag.160-169
Identificazione catastale.....	pag. 160
Individuazione in mappa catastale e sul territorio	pag. 160
Configurazioni planimetriche.....	pag. 161
Consistenze	pag. 163
Descrizione sommaria	pag. 163
Provenienza e stato di possesso	pag. 165
Informazioni urbanistiche	pag. 165
Conformità urbanistica e catastale.....	pag. 166
Giudizio ai fini della regolarizzazione.....	pag. 166
Gravami	pag. 166
Valutazione.....	pag. 167
2.15 Negozio in Comune di Palmanova (UD) – Borgo Aquileia n. 14.....	pag.170-180
Identificazione catastale.....	pag. 170
Individuazione in mappa catastale e sul territorio	pag. 170
Configurazioni planimetriche.....	pag. 171
Consistenze	pag. 172
Descrizione sommaria	pag. 172
Provenienza e stato di possesso	pag. 175
Informazioni urbanistiche	pag. 175
Conformità urbanistica e catastale.....	pag. 176
Gravami	pag. 176
Valutazione.....	pag. 178
2.16 Abitazione e pertinenze in Comune di Chiopris Viscone (UD) – Via Roma n. 43...	pag.181-197
Identificazione catastale.....	pag. 181
Individuazione in mappa catastale e sul territorio	pag. 182
Configurazioni planimetriche.....	pag. 183
Consistenze	pag. 186
Descrizione sommaria	pag. 187
Provenienza e stato di possesso	pag. 192
Informazioni urbanistiche	pag. 192
Conformità urbanistica e catastale.....	pag. 195
Giudizio ai fini della regolarizzazione.....	pag. 195
Gravami	pag. 196
Valutazione.....	pag. 197
2.17 Terreni in Comune di Santa Maria la Longa (UD), fraz. Mereto di Capitolo...	pag.198-204
Identificazione catastale.....	pag. 198
Individuazione in mappa catastale e sul territorio	pag. 198
Configurazioni planimetriche.....	pag. 199
Consistenze	pag. 199
Descrizione sommaria	pag. 200
Provenienza e stato di possesso	pag. 201
Informazioni urbanistiche	pag. 201
Gravami	pag. 202
Valutazioni.....	pag. 203
2.18 Terreni in Comune di Palmanova (UD).....	pag.205-212

Identificazione catastale.....	pag. 205
Individuazione in mappa catastale e sul territorio	pag. 205
Configurazioni planimetriche.....	pag. 206
Consistenze	pag. 207
Descrizione sommaria	pag. 207
Provenienza e stato di possesso	pag. 209
Informazioni urbanistiche	pag. 210
Gravami	pag. 211
Valutazione.....	pag. 212
2.19 Terreni in Comune di Trivignano Udinese (UD) – fraz. Clauiano	pag.213-218
Identificazione catastale.....	pag. 213
Individuazione in mappa catastale e sul territorio	pag. 213
Configurazioni planimetriche.....	pag. 214
Consistenze	pag. 214
Descrizione sommaria	pag. 214
Provenienza e stato di possesso	pag. 216
Informazioni urbanistiche	pag. 216
Gravami	pag. 216
Valutazione.....	pag. 218
2.20 Terreni in Comune di Palmanova (UD).....	pag.219-228
Identificazione catastale.....	pag. 219
Individuazione in mappa catastale e sul territorio	pag. 219
Configurazioni planimetriche.....	pag. 220
Consistenze	pag. 221
Descrizione sommaria	pag. 221
Provenienza e stato di possesso	pag. 224
Informazioni urbanistiche	pag. 225
Gravami	pag. 226
Valutazione.....	pag. 228
2.21 Terreni in Comune di San Vito al Torre (UD).....	pag.229-235
Identificazione catastale.....	pag. 229
Individuazione in mappa catastale e sul territorio	pag. 230
Configurazioni planimetriche.....	pag. 231
Consistenze	pag. 231
Descrizione sommaria	pag. 232
Provenienza e stato di possesso	pag. 232
Informazioni urbanistiche	pag. 233
Gravami	pag. 233
Valutazione.....	pag. 235
2.22 Terreni in Comune di Aiello del Friuli (UD)	pag.236-248
Identificazione catastale.....	pag. 236
Individuazione in mappa catastale e sul territorio	pag. 238
Configurazioni planimetriche.....	pag. 239
Consistenze	pag. 240
Descrizione sommaria	pag. 241
Provenienza e stato di possesso	pag. 242
Informazioni urbanistiche	pag. 244
Gravami	pag. 246
Valutazione.....	pag. 247

2.23 Terreni in Comune di Aiello del Friuli (UD)	pag.249-261
Identificazione catastale.....	pag. 249
Individuazione in mappa catastale e sul territorio	pag. 250
Configurazioni planimetriche.....	pag. 251
Consistenze	pag. 253
Descrizione sommaria	pag. 254
Provenienza e stato di possesso	pag. 256
Informazioni urbanistiche	pag. 257
Gravami	pag. 258
Valutazione	pag. 260
2.24 Terreni in Comune di Aiello del Friuli (UD)	pag.262-268
Identificazione catastale.....	pag. 262
Individuazione in mappa catastale e sul territorio	pag. 263
Configurazioni planimetriche.....	pag. 263
Consistenze	pag. 264
Descrizione sommaria	pag. 264
Provenienza e stato di possesso	pag. 265
Informazioni urbanistiche	pag. 266
Gravami	pag. 266
Valutazione	pag. 268
2.25 Terreni in Comune di Aiello del Friuli e Visco (UD)	pag.269-278
Identificazione catastale.....	pag. 269
Individuazione in mappa catastale e sul territorio	pag. 270
Configurazioni planimetriche.....	pag. 271
Consistenze	pag. 272
Descrizione sommaria	pag. 273
Provenienza e stato di possesso	pag. 273
Informazioni urbanistiche	pag. 274
Gravami	pag. 276
Valutazione	pag. 277
2.26 Terreni in Comune di Cervignano del Friuli (UD).....	pag.279-289
Identificazione catastale.....	pag. 279
Individuazione in mappa catastale e sul territorio	pag. 280
Configurazioni planimetriche.....	pag. 281
Consistenze	pag. 283
Descrizione sommaria	pag. 283
Provenienza e stato di possesso	pag. 284
Informazioni urbanistiche	pag. 284
Gravami	pag. 287
Valutazione	pag. 288
2.27 Terreni in Comune di Aiello del Friuli (UD)	pag.290-292
Identificazione catastale.....	pag. 290
Individuazione in mappa catastale e sul territorio	pag. 290
Configurazioni planimetriche.....	pag. 291
Consistenze	pag. 291
Descrizione sommaria	pag. 291
Provenienza e stato di possesso	pag. 291
Informazioni urbanistiche	pag. 292
Gravami	pag. 292

Valutazione	pag. 292
2.28 Ex Unità Immobiliari censite in Comune di Palmanova (UD)	
Via Cavour n. 2	pag.293-296
Identificazione catastale.....	pag. 293
Individuazione dei beni negli elaborati planimetrici	pag. 293
Giudizio ai fini della regolarizzazione.....	pag. 296
Valutazione.....	pag. 296
3. Riepilogo valutazioni.....	pag.297-300
Assunzioni e limiti.....	pag.301-302
Asseverazione.....	pag. 303

ALLEGATI

Lotto n° 1 rif. Cap. 2.1 – 2.1.1

- Elementi catastali, pratiche edilizio-urbanistiche;

Lotto n° 2 rif. Cap. 2.2 – 2.2.1

- Elementi catastali, pratiche edilizio-urbanistiche;

Lotto n° 3 rif. Cap. 2.3 – 2.3.1

- Elementi catastali, pratiche edilizio-urbanistiche;

Lotto n° 4 rif. Cap. 2.4 – 2.4 .1

- Elementi catastali, pratiche edilizio-urbanistiche;

Lotto n° 5 rif. Cap. 2.5

- Elementi catastali, pratiche edilizio-urbanistiche;

Lotto n° 6 rif. Cap. 2.6

- Elementi catastali, pratiche edilizio-urbanistiche;

Lotto n° 7 rif. Cap. 2.7

- Elementi catastali, pratiche edilizio-urbanistiche;

Lotto n° 8 rif. Cap. 2.8

- Elementi catastali, pratiche edilizio-urbanistiche;

Lotto n° 9 rif. Cap. 2.9

- Elementi catastali, pratiche edilizio-urbanistiche;

Lotto n° 10 rif. Cap. 2.10

- Elementi catastali, pratiche edilizio-urbanistiche;

Lotto n° 11 rif. Cap. 2.11

- Elementi catastali, pratiche edilizio-urbanistiche, copia contratto locazione;

Lotto n° 12 rif. Cap. 2.12

- Elementi catastali, pratiche edilizio-urbanistiche;

Lotto n° 13 rif. Cap. 2.13

- Elementi catastali, pratiche edilizio-urbanistiche;

Lotto n° 14 rif. Cap. 2.14

- Elementi catastali, pratiche edilizio-urbanistiche;

Lotto n° 15 rif. Cap. 2.15

- Elementi catastali, pratiche edilizio-urbanistiche, copia contratto locazione;

Lotto n° 16 rif. Cap. 2.16

- Elementi catastali, pratiche edilizio-urbanistiche, C.D.U.;

Lotto n° 17 rif. Cap. 2.17

- Elementi catastali, C.D.U.;

Lotto n° 18 rif. Cap. 2.18

- Elementi catastali, C.D.U.;

Lotto n° 19 rif. Cap. 2.19

- Elementi catastali, C.D.U.;

Lotto n° 20 rif. Cap. 2.20

- Elementi catastali, pratica lottizzazione, C.D.U.;

Lotto n° 21 rif. Cap. 2.21

- Elementi catastali, C.D.U.;

Lotto n° 22 rif. Cap. 2.22

- Elementi catastali, C.D.U.;

Lotto n° 23 rif. Cap. 2.23

- Elementi catastali, C.D.U.;

Lotto n° 24 rif. Cap. 2.24

- Elementi catastali, C.D.U.;

Lotto n° 25 rif. Cap. 2.25

- Elementi catastali, C.D.U.;

Lotto n° 26 rif. Cap. 2.26

- Elementi catastali, C.D.U., comunicazione debiti Consorzio Bonifica Pianura Friulana,
Decreto Esproprio FVG;

Lotto n° 27 rif. Cap. 2.27

- Elementi catastali, C.D.U.;

Lotto n° 28 rif. Cap. 2.28

- Elementi catastali;

Tabella formazione dei lotti : riepilogo valutazioni di mercato e pronta liquidazione (prezzo base asta)

1. PREMESSE

1.1 Soggetti incaricati della perizia

Perito ind. ed. Carlo Sala, con studio in Udine – V.le Venezia 289, iscritto all’Ordine dei Periti Industriali della Provincia di Udine al nr.1961 di posizione ed all’Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Udine.

Geom. Michele Olivo, con studio in Udine - Viale Leonardo Da Vinci 129, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Udine al n°2927 di posizione ed all’Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Udine.

1.2 Estremi e finalità dell’incarico

La finalità del presente Rapporto di Valutazione, risulta quella di accertare il più probabile valore di mercato e di vendita forzata dei beni immobili di cui alla sentenza di liquidazione giudiziale, nonché di effettuare indagini in merito alla circolarità giuridica, del compendio immobiliare di proprietà, che comprende i seguenti cespiti:

Lotto 1 – attività commerciale con magazzino

Comune di PALMANOVA (UD) – Borgo Aquileia n.25

CATASTO FABBRICATI

- fg. 4 map. 525 sub. 45 cat. C/1
- fg. 4 map. 525 sub. 48 cat. C/2

trattasi di negozio e magazzino

- fg. 4 map. 540 sub. 18 cat. C/2 (per la quota di 1/26)

trattasi di cantina in comproprietà con terzi

Lotto 2 – attività commerciale con magazzino

Comune di PALMANOVA (UD) – Borgo Aquileia n.25

CATASTO FABBRICATI

- fg. 4 map. 525 sub. 54 cat. C/1
- fg. 4 map. 525 sub. 53 cat. C/2

trattasi di negozio e magazzino

- fg. 4 map. 540 sub. 18 cat. C/2 (per la quota di 1/26)

trattasi di cantina in comproprietà con terzi

Lotto 3 – attività commerciale con magazzino

Comune di PALMANOVA (UD) – Borgo Aquileia n.25

CATASTO FABBRICATI

- fg. 4 map. 525 sub. 46 cat. C/1
- fg. 4 map. 525 sub. 47 cat. C/2

trattasi di negozio e magazzino

- fg. 4 map. 540 sub. 18 cat. C/2 (per la quota di 1/26)

trattasi di cantina in comproprietà con terzi

Lotto 4 – attività commerciale

Comune di PALMANOVA (UD) – Borgo Aquileia n.25

CATASTO FABBRICATI

- fg. 4 map. 525 sub. 24 cat. C/1

trattasi di negozio

- fg. 4 map. 540 sub. 18 cat. C/2 (per la quota di 1/26)

trattasi di cantina in comproprietà con terzi

Lotto 5 – attività commerciale ed autorimessa

Comune di PALMANOVA (UD) – Via Udine n.18 - Jalmicco

CATASTO FABBRICATI

- fg. 9 map. 164 sub. 4
 - fg. 9 map. 165 sub. 7
 - fg. 9 map. 164 sub. 3 cat. C/6
- } cat. C/1

trattasi di negozio con autorimessa

Lotto 6 – alloggio

Comune di PALMANOVA (UD) – Via Udine n.18 - Jalmicco

CATASTO FABBRICATI

- fg. 9 map. 165 sub. 9 cat. A/3

trattasi di appartamento in piccolo stabile plurifamiliare

Lotto 7 – alloggio

Comune di PALMANOVA – Via Udine n.18 - Jalmicco

CATASTO FABBRICATI

- fg. 9 map. 165 sub. 10 cat. A/3

trattasi di appartamento in piccolo stabile plurifamiliare

Lotto 8 – alloggio

Comune di PALMANOVA (UD) – Via Udine n.18 - Jalmicco

CATASTO FABBRICATI

- fg. 9 map. 165 sub. 11 cat. A/3

trattasi di appartamento in piccolo stabile plurifamiliare

Lotto 9 – fabbricato produttivo con aree scoperte

Comune di PALMANOVA (UD) – Via C. Percoto

CATASTO FABBRICATI

- fg. 10 map. 127 cat. C/3

CATASTO TERRENI

- fg. 10 map. 274 cat. SEMINATIVO ARBORATO cl. 2
- fg. 10 map. 265 ENTE URBANO

trattasi di laboratorio con scoperto edificabile

Lotto 10 – n. 3 posti auto scoperti ed area condominiale

Comune di PALMANOVA (UD) – Via Palmanova S.P. 50

CATASTO FABBRICATI

- fg. 8 map. 368 sub. 23 cat. C/6
- fg. 8 map. 368 sub. 24 cat. C/6
- fg. 8 map. 368 sub. 25 cat. C/6
- fg. 8 map. 368 sub. 26 cat. F/1

trattasi di tre posti auto scoperti e di un'area scoperta condominiale

Lotto 11 – attività commerciale

Comune di PALMANOVA (UD) – Borgo Cividale n.7

CATASTO FABBRICATI

- fg. 5 map. 115 sub. 7 cat. C/1

trattasi di negozio

Lotto 12 – attività commerciale

Comune di PALMANOVA – Borgo Cividale n.7

CATASTO FABBRICATI

- fg. 5 map. 285 sub. 20 cat. C/1

trattasi di negozio

Lotto 13 – unità direzionale

Comune di PALMANOVA (UD) – Via Cavour n.2/b

CATASTO FABBRICATI

- fg. 5 map. 35 sub. 66
 - fg. 5 map. 36 sub. 11
- } cat. A/10

trattasi di ufficio

Lotto 14 – attività commerciale

Comune di PALMANOVA (UD) – Via Cavour n.2/b

CATASTO FABBRICATI

- fg. 5 map. 35 sub. 72
 - fg. 5 map. 36 sub. 13
- } cat. C/1

trattasi di negozio

Lotto 15 – attività commerciale

Comune di PALMANOVA (UD) – Borgo Aquileia

CATASTO FABBRICATI

- fg. 5 map. 403 sub. 6 cat. C/1
- fg. 5 map. 403 sub. 7 cat. C/1

trattasi di un locale adibito a Bar

Lotto 16 – unità residenziale con autorimesse e deposito

Comune di CHIOPRIS VISCONE (UD) – Via Roma

CATASTO FABBRICATI

- fg. 4 map. 222/1 sub. 1 cat. A/3
- fg. 4 map. 222/1 sub. 2 cat. C/6
- fg. 4 map. 222/1 sub. 3 cat. C/6
- fg. 4 map. 222/1 sub. 4 cat. C/2

CATASTO TERRENI

- fg. 4 map. 220/4 cat. SEMINATIVI cl. 4

trattasi di villino indipendente con autorimesse e deposito, oltre a giardino in parte edificabile

Lotto 17 – terreni

Comune di SANTA MARIA LA LONGA (UD) – fraz. Mereto di Capitolo

CATASTO TERRENI

- fg. 18 map. 461 cat. SEMINATIVO cl. 1
- fg. 18 map. 492 cat. SEMIN ARBOR cl. 1

trattasi di terreno edificabile in zona produttiva e di terreno in zona a verde, entrambi con vincoli

Lotto 18 – terreni

Comune di PALMANOVA (UD)

CATASTO TERRENI

- fg. 13 map. 7 cat. COSTR NO AB
- fg. 13 map. 289 cat. SEMINATIVO cl. 2
- fg. 13 map. 290 cat. SEMINATIVO cl. 2
- fg. 13 map. 205 cat. SEMIN ARBOR cl. 2
- fg. 13 map. 91 cat. SEMIN ARBOR cl. 2
- fg. 13 map. 92 cat. SEMIN ARBOR cl. 2
- fg. 13 map. 288 cat. AREA
- fg. 13 map. 6 cat. ENTE URBANO

trattasi di terreni agricoli

Lotto 19 – terreni

Comune di TRIVIGNANO UDINESE (UD) – fraz. Clauiano

CATASTO TERRENI

- fg. 16 map. 211 cat. SEMIN ARBOR cl. 1
- fg. 16 map. 212 cat. SEMIN ARBOR cl. 1

trattasi di terreni edificabili in zona di espansione

Lotto 20 – terreni

Comune di PALMANOVA (UD) – fraz.Jalmicco

CATASTO TERRENI

- fg. 8 map. 130 cat. SEMIN ARBOR cl. 2
- fg. 8 map. 369 cat. SEMINATIVO cl. 2
- fg. 8 map. 274 cat. SEMIN ARBOR cl. 2
- fg. 8 map. 389 cat. SEMINATIVO cl. 2
- fg. 8 map. 387 cat. SEMIN ARBOR cl. 2
- fg. 8 map. 386 cat. SEMIN ARBOR cl. 2

trattasi di terreni edificabili in zona di espansione con P.R.P.C. già approvato

Lotto 21 – terreni

Comune di SAN VITO AL TORRE (UD) – Zona Industriale

CATASTO TERRENI

- fg. 1 map. 97/1 cat. SEMINATIVI cl. 4
- fg. 1 map. 97/2 cat. SEMINATIVI cl. 4
- fg. 1 map. 97/3 cat. SEMINATIVI cl. 4
- fg. 1 map. 97/4 cat. SEMINATIVI cl. 4
- fg. 1 map. 97/5 cat. SEMINATIVI cl. 4
- fg. 1 map. 97/6 cat. SEMINATIVI cl. 4
- fg. 1 map. 97/8 cat. SEMINATIVI cl. 4
- fg. 1 map. 97/28 cat. STRADE FONDIARIO
- fg. 1 map. 97/29 cat. STRADE FONDIARIO
- fg. 1 map. 97/30 cat. STRADE FONDIARIO
- fg. 1 map. 97/31 cat. STRADE FONDIARIO
- fg. 1 map. 97/32 cat. STRADE FONDIARIO
- fg. 1 map. 97/41 cat. SEMINATIVI cl. 4

trattasi di terreni edificabili in zona per attività produttive e strade

Lotto 22 – terreni

Comune di AIELLO DEL FRIULI (UD)

CATASTO TERRENI

- fg. 2 map. 337/4 cat. SEMINATIVI cl. 6
- fg. 2 map. 336/1 cat. SEMINATIVI cl. 6
- fg. 2 map. 336/2 cat. SEMINATIVI cl. 6

- fg. 2 map. 337/2 cat. SEMINATIVI cl. 6
- fg. 2 map. 337/3 cat. SEMINATIVI cl. 6
- fg. 2 map. 342/1 cat. SEMINATIVI cl. 6
- fg. 2 map. 342/2 cat. SEMINATIVI cl. 6
- fg. 2 map. 342/3 cat. SEMINATIVI cl. 6
- fg. 2 map. 343/1 cat. SEMINATIVI cl. 6
- fg. 2 map. 343/2 cat. SEMINATIVI cl. 6
- fg. 2 map. 316/10 cat. SEMINATIVI cl. 6
- fg. 2 map. 316/5 cat. SEMINATIVI cl. 6
- fg. 2 map. 314/4 cat. SEMINATIVI cl. 6
- fg. 2 map. 313/1 cat. SEMINATIVI cl. 6
- fg. 2 map. 315/4 cat. SEMINATIVI cl. 6
- fg. 2 map. 315/11 cat. SEMINATIVI cl. 6
- fg. 2 map. 315/9 cat. SEMINATIVI cl. 6
- fg. 2 map. 273/1 cat. SEMINATIVI cl. 6
- fg. 2 map. 273/2 cat. SEMINATIVI cl. 6

trattasi di terreni edificabili in zona per attività industriali ed artigianali con fascia di rispetto e altri agricoli

Lotto 23 – terreni

Comune di AIELLO DEL FRIULI (UD)

CATASTO TERRENI

- fg. 2 map. 242/1 cat. SEMINATIVI cl. 1
- fg. 2 map. 246/4 cat. SEMINATIVI cl. 6
- fg. 2 map. 232/1 cat. SEMINATIVI cl. 6
- fg. 2 map. 232/2 cat. SEMINATIVI cl. 6
- fg. 2 map. 232/3 cat. SEMINATIVI cl. 6
- fg. 2 map. 227/1 cat. SEMINATIVI cl. 6
- fg. 2 map. 227/2 cat. SEMINATIVI cl. 6
- fg. 2 map. 227/3 cat. SEMINATIVI cl. 6
- fg. 1 map. 790 cat. SEMINATIVI cl. 5
- fg. 1 map. 789/1 cat. SEMINATIVI cl. 5
- fg. 1 map. 789/2 cat. SEMINATIVI cl. 5
- fg. 1 map. 771/3 cat. SEMINATIVI cl. 5
- fg. 1 map. 771/5 cat. SEMINATIVI cl. 5
- fg. 3 map. 788/1 cat. SEMINATIVI cl. 5
- fg. 3 map. 788/2 cat. SEMINATIVI cl. 5
- fg. 3 map. 793 cat. SEMINATIVI cl. 6
- fg. 3 map. 794 cat. SEMINATIVI cl. 6
- fg. 3 map. 797 cat. SEMINATIVI cl. 6

- fg. 3 map. 795/1 cat. SEMINATIVI cl. 6

trattasi di terreni agricoli

Lotto 24 – terreni

Comune di AIELLO DEL FRIULI (UD)

CATASTO TERRENI

- fg. 2 map. 259/1 cat. SEMINATIVI cl. 6
- fg. 2 map. 259/2 cat. SEMINATIVI cl. 6
- fg. 2 map. 259/3 cat. SEMINATIVI cl. 6
- fg. 2 map. 259/4 cat. SEMINATIVI cl. 6
- fg. 2 map. 261/1 cat. SEMINATIVI cl. 6
- fg. 2 map. 261/2 cat. SEMINATIVI cl. 6
- fg. 2 map. 261/4 cat. SEMINATIVI cl. 6
- fg. 2 map. 261/5 cat. SEMINATIVI cl. 6
- fg. 2 map. 261/7 cat. SEMINATIVI cl. 6
- fg. 2 map. 261/8 cat. SEMINATIVI cl. 6

trattasi di terreni agricoli

Lotto 25 – terreni

Comune di VISCO (UD)

CATASTO TERRENI

- fg. 6 map. 551/20 cat. SEMINATIVI cl. 5
- fg. 6 map. 551/13 cat. SEMINATIVI cl. 5
- fg. 6 map. 551/3 cat. BOSCHI cl. 3
- fg. 6 map. 551/4 cat. PRATI cl. 6
- fg. 6 map. 547/14 cat. PRATI cl. 6
- fg. 6 map. 551/29 cat. SEMINATIVI cl. 4

Comune di AIELLO DEL FRIULI (UD)

CATASTO TERRENI

- fg. 2 map. 254/1 cat. SEMINATIVI cl. 6
- fg. 2 map. 254/8 cat. SEMINATIVI cl. 5
- fg. 2 map. 255/1 cat. SEMINATIVI cl. 5
- fg. 2 map. 255/2 cat. SEMINATIVI cl. 5
- fg. 2 map. 255/3 cat. SEMINATIVI cl. 5

•

trattasi di terreni edificabili in zona residenziale e altri agricoli

Lotto 26 – terreni

Comune di CERVIGNANO DEL FRIULI (UD)

CATASTO TERRENI

- fg. 6 map. 549/1 cat. SEMINATIVI cl. 4

- fg. 6 map. 549/3 cat. SEMINATIVI cl. 4
- fg. 19 map. 11/5 cat. STRADE FONDIARIO
- fg. 6 map. 1121/1 cat. STRADE FONDIARIO
- fg. 19 map. 10/11 cat. STRADE FONDIARIO
- fg. 19 map. 10/2 cat. BOSCHI cl. 2
- fg. 6 map. 1121/3 cat. STRADE FONDIARIO
- fg. 6 map. 1121/5 cat. STRADE FONDIARIO

trattasi di terreni agricoli, altri in tutela ambientale e strade

Lotto 27 – terreno

Comune di CHIOPRIS VISCONE (UD)

CATASTO TERRENI

- fg. 2 map. 596/4 cat. SEMINATIVI cl. 4

trattasi di terreno agricolo

Lotto 28 – ex unità immobiliari non più esistenti

Comune di PALMANOVA (UD) – Via Cavour n.2

CATASTO FABBRICATI

- fg. 5 map. 35 sub. 56 cat. C/2
- fg. 5 map. 35 sub. 8 cat. C/2
- fg. 5 map. 35 sub. 7 cat. C/6
- fg. 5 map. 35 sub. 9 BCNC

trattasi di UU.II. allo stato attuale non più esistenti e non di proprietà della società di cui alla presente procedura.

1.3 Assunzioni preliminari

Gli Esperti stimatori hanno posto in essere le necessarie verifiche e ricerche catastali procedendo successivamente ad una personale presa visione dei compendi edilizi e delle aree di relativa ubicazione. Il presente Rapporto Valutativo è redatto tenendo anche conto, in linea generale, sia degli International Valuation Standards (IVS) ed European Valuation Standards (EVS) sia del Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa (CVI). La consistenza immobiliare è stata desunta dalle planimetrie catastali, le unità sono state valutate nello stato di fatto in cui si trovano.

1.4 Definizioni e descrizione dei metodi di valutazione

Ai fini della valutazione del patrimonio immobiliare, sono state prese in debita considerazione tutta una serie di **condizioni estrinseche** (l'ubicazione territoriale, le caratteristiche urbanistiche della zona, la destinazione dei fabbricati circostanti, i collegamenti viari, la situazione del mercato immobiliare, ecc.) e di **condizioni intrinseche** (come lo stato di conservazione e di manutenzione, la consistenza catastale, la distribuzione interna, la dotazione e funzionalità degli impianti, il tipo di finiture presenti, il grado di trasformazione, ecc.), proprie delle unità immobiliari in esame.- Per ciascuna entità immobiliare sono stati quindi riportati, nella tabella riassuntiva, **due distinti valori**: il valore di mercato ed il valore di vendita forzata (o di pronto realizzo/liquidazione).- Il valore di mercato viene definito come "*l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione*" (Circolare n.263/2006 sezione IV punto 1 della Banca d'Italia), definizione in accordo con quella indicata negli Standard internazionali di valutazione (EVS 2020 – S.1), per cui : "*Il valore di mercato è l'ammontare*

stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".- Nel caso specifico, considerata la tipologia e particolarità della procedura, si è quindi provveduto anche all'indicazione del **valore di vendita forzata (o di pronto realizzo/liquidazione)** definito come "l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato" (Linee guida ABI aprile 2022 appendice A.1.5).- Rispetto al valore di mercato, il valore di liquidazione richiede stime più prudenziali, legate soprattutto alla tempistica ridotta per l'immediato realizzo e alle conseguenti pressioni operate sul venditore. Negli ultimi dieci anni si è riscontrato quasi un costante aumento delle procedure esecutive che si formalizzano con l'atto conclusivo dell'asta immobiliare. Da due anni a questa parte si può notare una lieve inversione di tendenza, causata in parte dalla volontà degli istituti di credito di ricercare strade alternative, che però non è riuscita ad assorbire il precedente eccesso di offerta, rispetto alla domanda costantemente in calo. I tempi di vendita si sono quindi dilatati e gli sconti sul valore a base d'asta sono aumentati, sebbene la "vendita forzata" non costituisca una base di Valutazione in quanto è la descrizione di una condizione sotto la quale ha luogo la vendita, non un distinto obiettivo da quantificare; si ricorda che il termine "vendita forzata" è spesso usato nei casi in cui il venditore è sotto pressione per vendere e/o non è disponibile un periodo di commercializzazione adeguato.

Per la determinazione del **valore di mercato** sono stati utilizzati quattro metodi di stima, scegliendo per ciascun cespite quello meglio rispondente alle peculiarità del compendio in esame; i quattro metodi di stima sono:

a) **Confronto di mercato**

Secondo gli I.V.S. è conosciuto come "**Market Comparison Approach**" – M.C.A. ed è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito di un immobile che si svolge attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e un insieme di beni di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Si ritiene il procedimento più immediato e probante a condizione che siano disponibili un sufficiente numero di immobili simili (comparabili) a quello oggetto di valutazione (soggetto). Il M.C.A. si basa dunque sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi o canoni di mercato e caratteristiche degli immobili) che prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi o ai canoni di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Si struttura operativamente tramite una serie di operazioni conseguenti che possiamo delineare come segue:

- analisi di mercato per la rilevazione di contratti recenti per il segmento di mercato;
- rilevazione dei dati immobiliari completi;
- scelta delle caratteristiche immobiliari (elements of comparison);
- compilazione della tabella dei dati (sales summary grid);
- analisi dei prezzi marginali (adjustment);
- redazione della tabella di valutazione (sales adjustment grid);
- sintesi valutativa (reconciliation) e presentazione dei risultati.

b) Valore di trasformazione

Secondo il C.V.I. si calcola attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato dell'immobile trasformato od erigendo e il costo di trasformazione nel caso di specie la differenza determina il valore di mercato del terreno de quo ed in ossequio alle Linee guida A.B.I. (N. 3.3).

c) Capitalizzazione del reddito

Tale metodo è conosciuto anche come "*Income Approach*" secondo gli I.V.S., costituito dal procedimento di stima del valore di mercato attraverso il metodo della capitalizzazione diretta per giungere poi al più probabile valore di mercato

considerando la capacità degli immobili di generare benefici monetari. Tale metodo, cioè, converte in modo diretto il reddito di un immobile nel valore di mercato, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione (r), oppure moltiplicandolo per un fattore (gross rent multiplier – GRM).

La determinazione del reddito originario si svolge quindi con un sommario bilancio estimativo preventivo annuo (od anche desunto dai contratti di locazione forniti), così come la ricerca del saggio di capitalizzazione deve riflettere i dati e le informazioni di mercato relativi ai prezzi, ai redditi, ai loro trend nonché alla pratica e alle aspettative degli operatori che, nell'odierno caso di specie, avranno come riferimento principale le rilevazioni statistiche dell'Agenzia delle Entrate pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) e da altri borsini specifici, adattate dall'esperienza personale degli scriventi esperti valutatori immobiliare sul mercato locale.

d) **Punti di merito**

La stima "**per punti di merito**" è un approccio diretto alla stima stessa che muove dalla constatazione del valore come funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni immobili che influenzano il mercato, fatti salvi altri condizionamenti esterni. Operativamente, si assume che il valore unitario di un bene immobile, nel nostro caso di un terreno agricolo, con determinate peculiarità possa determinarsi dal confronto con un altro terreno, dello stesso tipo, di diversa quotazione presente all'interno del campione analizzato (borsino EXEO 2024).

Metodologicamente il procedimento è molto semplice:

il **valore del fondo** si ha secondo la seguente formula estimativa :

$$V \text{ fondo} = V_{\max} * k_1 * K_2 * K_3 * \dots * K_n$$

Dove:

V max = valore massimo rilevato con la metodologia statistica nell'ambito territoriale;

Ki = coefficiente numerico determinato secondo la tabella delle caratteristiche.

Pertanto si avrà:

V unitario del fondo

$$\text{€/mq } _ \times (0,95 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,00) = _ \text{ €/mq}$$

Il suddetto valore unitario va moltiplicato per la superficie del terreno per ottenere il valore complessivo del fondo.

Per quanto sopra, i terreni come individuati di seguito hanno, ove **considerati nella loro interezza**, il seguente valore di mercato:

$$\text{mq } _ \times \text{€/mq } _ = \text{€ } _$$

Ai fini dell'applicazione del presente procedimento di stima, alle caratteristiche vengono associate una serie di coefficienti predefiniti, che rappresentano il frutto di analisi e sperimentazioni effettuate dalla pubblicazione specializzata "Exeo" e che vengono riportate nel paragrafo dedicato alla valutazione dei cespiti.

.

2. IDENTIFICAZIONE, DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

2.1 Negozio con magazzino in Comune di Palmanova (UD) – Borgo Aquileia n. 45

Identificazione Catastale (Aggiornamento Del 20/01/2025)

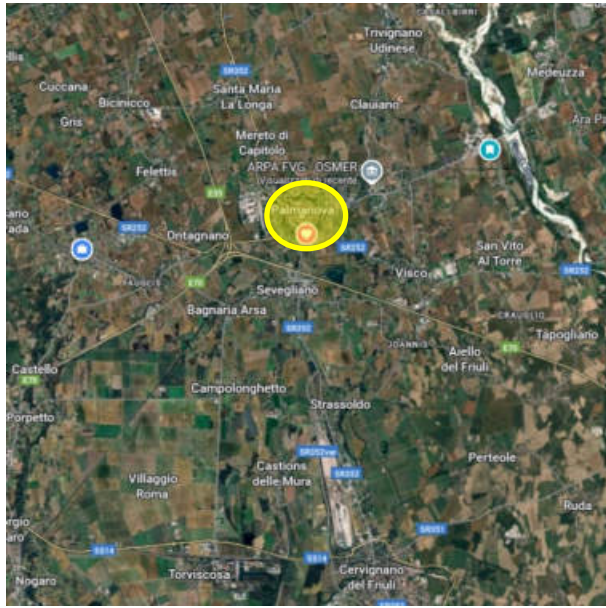
Catasto FABBRICATI										
Comune di PALMANOVA										
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Z.C..	Cat.	Cl.	Cons.		Rendita	
-	4	525	45		C/1	8	87	m ²	Euro	1.923,08
Indirizzo BORGIO AQUILEIA n. 25 Piano T-1										
Dati di superficie: Totale: 94 m ²										
-	4	525	48		C/2	2	8	m ²	Euro	17,35
Indirizzo BORGIO AQUILEIA n. 25 Piano S1										
Dati di superficie: Totale: 10 m ²										
Intestazione attuale degli immobili										
						Codice Fiscale	Diritto di:			

Individuazione in mappa catastale e sul territorio

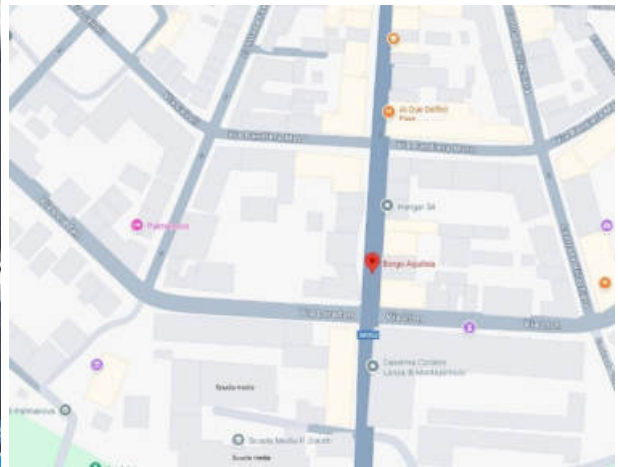
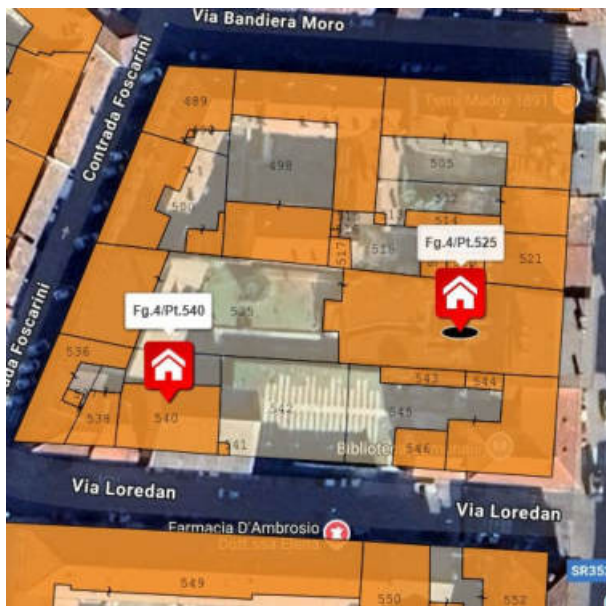
Trattasi di due unità immobiliari, a destinazione commerciale con deposito, comprese in porzione di edificio in linea prospettante Borgo Aquileia a Palmanova, ovvero il Borgo che dal centro della cittadina conduce verso Sud.

Il compendio edilizio si trova nel centro storico della città stellata, in una zona di passaggio e con un buon numero di parcheggi.

Per quanto attiene i collegamenti viari, il casello autostradale di Palmanova dista solamente 1,5 km. e Borgo Aquileia costituisce la porzione urbana della Strada Statale n°352 che unisce Udine con la località marina di Grado; l'abitato di Palmanova è raggiungibile anche in treno e l'aeroporto di Trieste dista circa 20 km. L'ubicazione: zona centrale a destinazione commerciale e residenziale, ben dotata di servizi ed esercizi commerciali anche inerenti i generi di prima necessità.



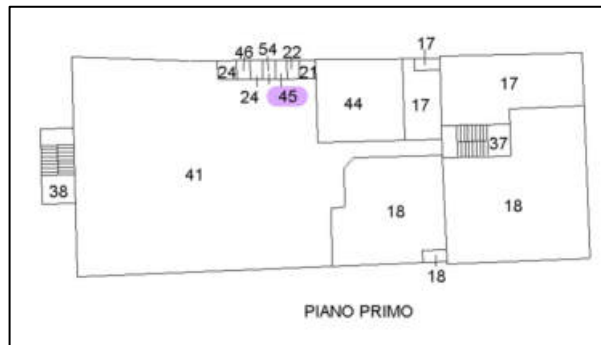
Localizzazione



Sovrapposizione vista satellitare con estratto di mappa e stradario

Configurazioni planimetriche

Di seguito si riportano, in stralcio per una miglior lettura le planimetrie catastali delle unità immobiliari depositate presso l’Agenzia delle Entrate di Udine, Sezione Territorio Servizi Catastali.



**ELABORATO
PLANIMETRICO**



**PLANIMETRIE
CATASTALI**



Consistenze

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

Unità Destinazione	SEL	Coef.	Sup. comm.le
Fig. 4 Map. 525 Sub. 45			
Piano terra - negozio	mq. 93,50	100%	mq. 93,50
Piano primo - C.T. non comunicante	mq. 2,00	25%	mq. 0,50
Sommano			mq. 94,00
Fig. 4 Map. 525 Sub. 48			
Piano interrato - deposito	mq. 9,50	25%	mq. 2,38
Sommano			mq. 2,38

Descrizione Sommaria

Come anticipato, la realtà immobiliare in oggetto è costituita da due unità immobiliari comprese in un edificio in linea edificato su complessivi tre piani fuori terra ed uno interrato, il tutto sito all'interno della cinta muraria della città di Palmanova. Il compendio edilizio è agevolmente raggiungibile in quanto si colloca lungo Borgo Aquileia, uno dei borghi principali dell'abitato di Palmanova. L'edificio ospitante le unità immobiliari è parte di un più ampio complesso edilizio sviluppato tra Borgo Aquileia, Via Foscarini e Via Loredan denominato "All'antico bastione" che è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione e ampliamento mediante ricostruzione di vetusti volumi eseguito nei primi anni novanta del secolo scorso. L'unità immobiliare identificata al **subalterno 45** comprende un negozio, un piccolo ripostiglio, due w.c. per portatori di handicap ed un ulteriore w.c. ed anti w.c. al piano terra e una centrale termica al piano primo. Il bene gode di doppio accesso, sia dal fronte strada che dalla galleria condominiale.



Prospetto principale

Le principali finiture del locale commerciale sono date da pavimentazioni in piastrelle ceramiche per tutti i locali, controsoffittature in cartongesso con illuminazione integrata, tinteggiatura per pareti e soffitti fatta eccezione per le porzioni piastrellate delle pareti dei bagni, serramenti esterni in legno per il fronte strada ed in alluminio per quelli posizionati sul lato galleria. La centrale termica, sita in piccolo manufatto posizionato sul giardino pensile realizzato nella corte interna, non evidenzia particolari finiture. Le dotazioni impiantistiche sono quelle normali per un locale commerciale.



Interni locale commerciale





Manufatto ospitante le centrali termiche ed interni.

L'unità immobiliare identificata al **subalterno 48** è costituita da un vano deposito sito al piano interrato; il locale evidenzia pareti in blocchi di calcestruzzo e pavimento con piastrelle.



Interni

Le unità di interesse si trovano in condizioni manutentive riconducibili ad un lungo periodo di non utilizzo con necessità di interventi di manutenzione ordinaria e di aggiornamento generale sia in ordine alle finiture che all'impiantistica.

Provenienza e stato di possesso

Chiopris Viscone (UD) la proprietà del bene è pervenuta in forza di Decreto di Trasferimento immobili di data 02/12/1997, rep. 2454 del Tribunale di Udine,

trascritto a Udine il 10/12/1997 ai numeri 25484/19004.

Le unità immobiliari sono libere, si segnala materiale posizionato nel deposito al piano interrato.

Informazioni urbanistiche

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Palmanova è emerso che il compendio edilizio ospitante le unità immobiliari è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- **Concessione edilizia** n. **91/71** del **14/03/1991** relativa a lavori di ristrutturazione e costruzione di fabbricati;
- **Concessione edilizia** n. **91/147** del **24/06/1991** per la voltura dell'originaria concessione edilizia;
- **Concessione edilizia** n. **91/147bis** del **19/02/1994** per lavori di varianti interne;
- **Richiesta di certificato di agibilità** depositata il **30/11/1994** al prot. 13686; dall'attestazione rilasciata per altre unità immobiliari si evince che la pratica risulta completa di tutta la documentazione necessaria;
- **Autorizzazione edilizia** n. **A98/007**, prot. n. **1244** del **24/03/1998** per manutenzione straordinaria e costruzione di impianti e servizi nei locali da destinare ad uso bar-caffè;
- **Denuncia di Inizio Attività** del **12/05/1998** prot. **7470** per la modifica di un sopraelevato della porta d'ingresso.
- **Licenza di Agibilità** n. **A98/007** del **28/05/1998**;

Non è stato reperito il certificato di attestazione di prestazione energetica (A.P.E.).

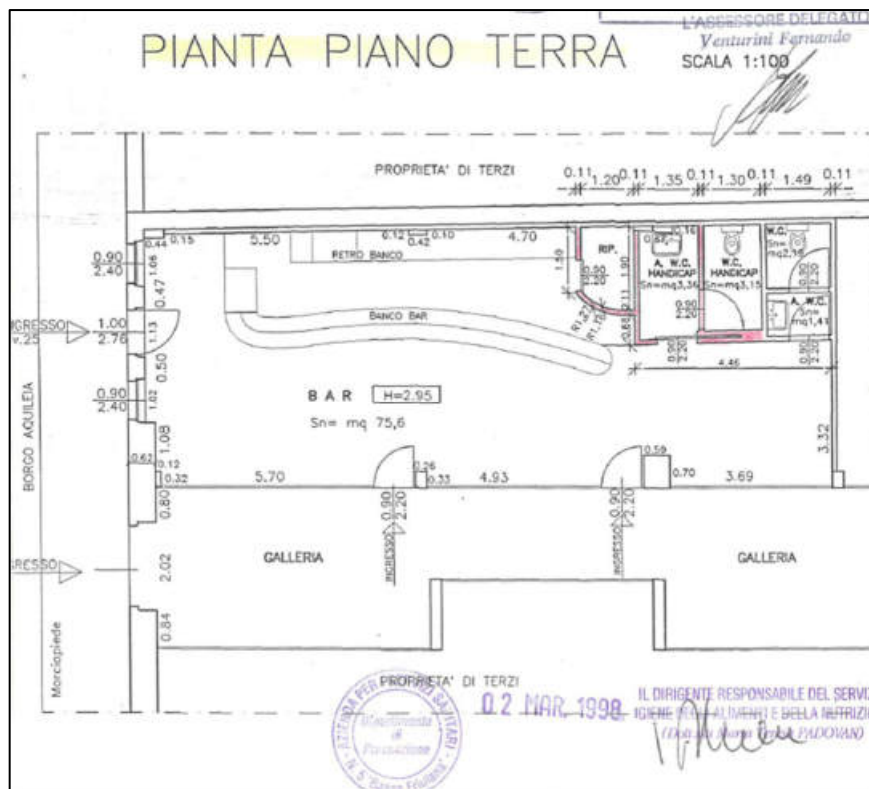
Conformità urbanistica e catastale

Urbanistica

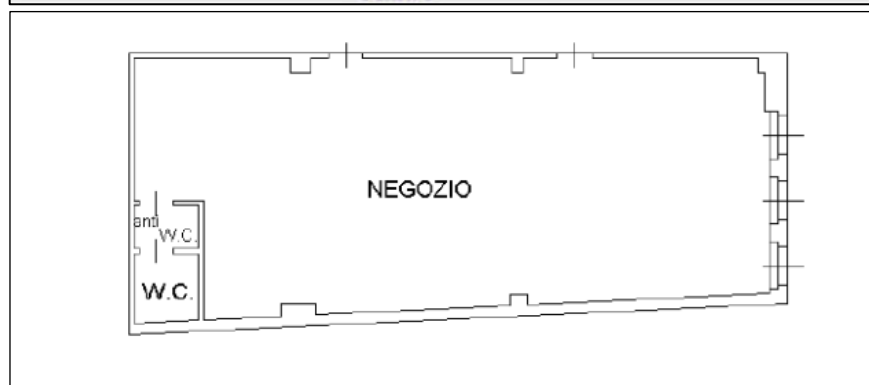
I luoghi risultano **CONFORMI** agli elaborati grafici allegati alle pratiche sopra citate.

Catasto

Le planimetrie catastali risultano **NON CONFORMI** allo stato dei luoghi, in quanto non risultano rappresentati in planimetria i due servizi igienici per portatori di handicap e il piccolo ripostiglio. Di seguito si riportano, per una più chiara rappresentazione delle non conformità, lo stralcio dell'elaborato grafico allegato alla pratica edilizia e della planimetria catastale.



Stato dei luoghi autorizzato



Stralcio planimetria catastale

Giudizio ai fini della regolarizzazione

Richiamato quanto più sopra esposto, per la regolarità catastale del bene in oggetto sarà necessario procedere al deposito, tramite procedura DOCFA, di una pratica per variazione catastale procedendo quindi all'aggiornamento delle

planimetrie e delle superfici catastali indicate.

Gravami

Dalla lettura della Relazione Notarile redatta dal Notaio Avv. Margherita Gottardo in aggiornata alla data del 20 maggio 2025, è emerso che la sostanza immobiliare in esame, **risulta colpita dalle seguenti formalità:**

R.G. n. **29280** R.P. n. **6472** del **04 settembre 2007**

Favore: Banca Popolare di Vicenza società cooperativa per azioni
Contro: La Casa di Cattelan Giorgio e C. Sas - Immobiliare
Titolo: Ipoteca volontaria derivante da contratto di mutuo fondiario di data 30/08/2007 a rogito del Notaio Tania Andrioli di Palmanova, rep.n.66541/19091, importo complessivo di € 210.000,00 di cui capitale € 140.000,00
Beni: Comune di Palmanova (UD) – Catasto Fabbricati fg. 4 pc. 525 sub. 45.

R.G. n. **5046** R.P. n. **632** del **05 marzo 2013**

Favore: Banca Popolare di Vicenza società cooperativa per azioni

Beni: Comune di Palmanova (UD) – Catasto Fabbricati fg. 4 pc. 525 sub. 45 ed ulteriori beni.

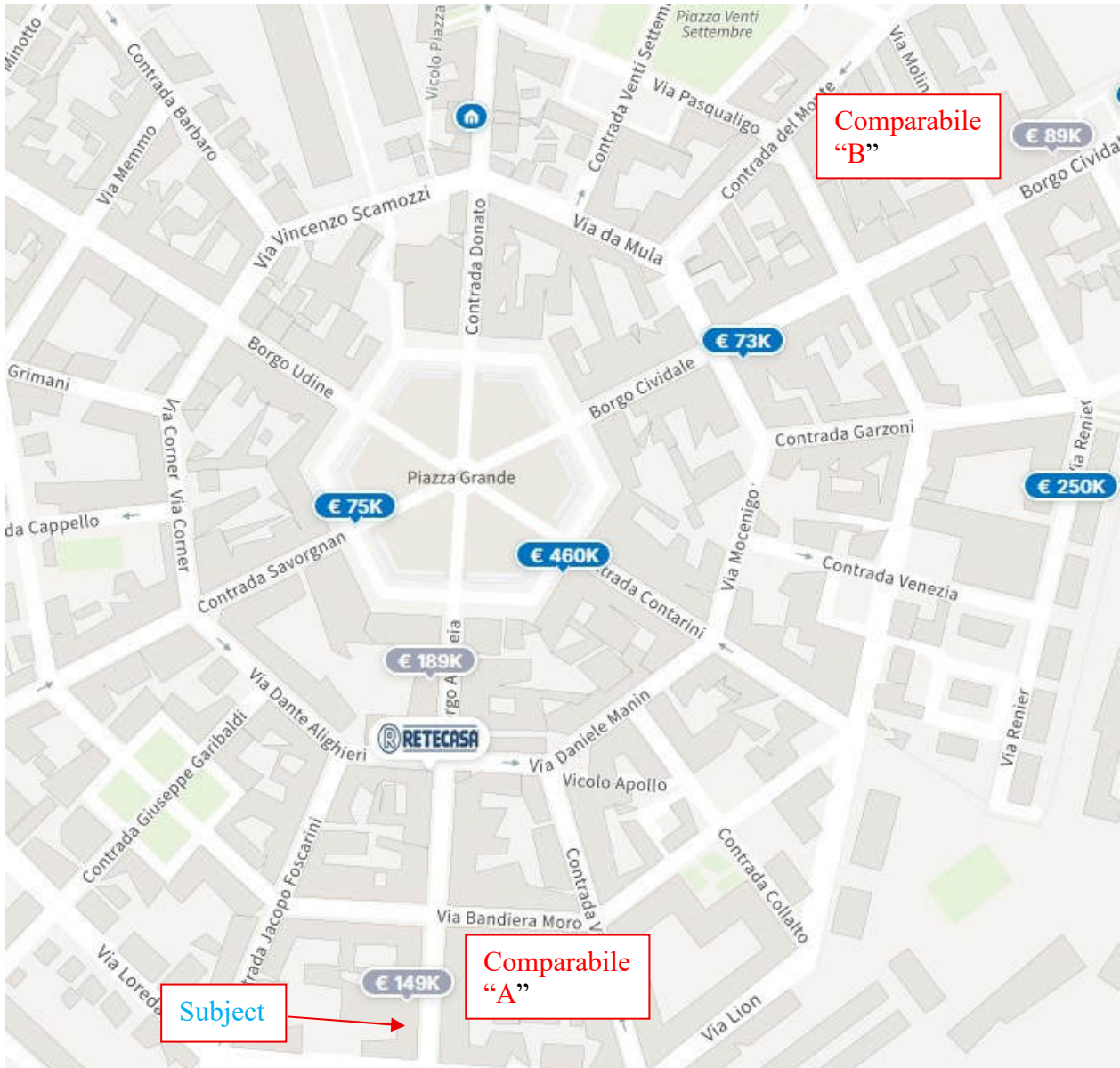
R.G. n. **20973** R.P. n. **15902** del **01 agosto 2025**

Favore: Massa dei creditori della liquidazione giudiziale la Casa di

Beni: beni riferiti alla liquidazione giudiziale.

Valutazione – metodo confronto di mercato – definizione a)

Immobile in Comune di Palmanova – mappa comparabili



COMPARABILE A



Il locale è un ex centro estetico e si sviluppa su circa 100 mq di area di vendita; direttamente sulla strada principale, arricchito di due grandi vetrate, si trova l'ingresso, il corridoio che conduce alle varie stanze, doppio servizio igienico e stanza con doccia; al piano seminterrato si trova il deposito/magazzino di circa 30 mq.

Superficie commerciale: mq. 169	
Provenienza dato:	Proposta Agenzia Immobiliare ReteCasa
Localizzazione:	stesso complesso immobiliare
Prezzo richiesto	€ 149.000,00 si valuta uno sconto del 15%

COMPARABILE B



locale commerciale attualmente affittato con regolare contratto 6+6 situato al piano terra. Il locale è affacciato direttamente sulla strada principale, con ampia possibilità di parcheggio a pochi metri nel negozio ed è composto da un'ampia e luminosa stanza in un unico vano con doppia vetrina, un disimpegno con caldaia lavabo, più un servizio igienico. Le condizioni dell'immobile sono ottime ed è fornito di impianto di condizionamento

Superficie commerciale: mq. 99	
Provenienza dato:	Proposta Agenzia Immobiliare ReteCasa
Localizzazione:	Borgo Cividale
Prezzo richiesto	€ 89.000,00 si valuta uno sconto del 15%

TABELLA 1 - DATI					
CARATTERISTICA/PREZZO		A	B	C	subject
PREZZO	€	127.000,00	€ 75.650,00		
DATA	(mesi)	0	0		
SUP. PRINCIPALE (SEL)	mq.	149	99		96
SUP. TERRAZZO	mq.	0	0		0
SUP. PORTICATO	mq.	0	0		0
SUP. SOTT/LOC. SGOM.	mq.	0	0		0
SUP. POSTO AUTO	mq.	0	0		0,00
RESEDE	mq.	0,00	0,00		0,00
SERVIZI IGIENICI	n°	1	1		1
STATO MANUTENZIONE	n° #	3	3		2
LIVELLO DI PIANO	n°	0	0		0

TABELLA 2 - CALCOLO SUP. COMMERCIALE E PREZZO MARGINALE							
SUPERFICIE	R/M	IMMOBILE A		IMMOBILE B		IMMOBILE C	
		reale	comm.	reale	comm.	reale	comm.
SUP. PRINCIPALE (SEL)	1,00	149,00	149,00	99	99,00	-	-
SUP. TERRAZZO	0,25	0,00	0,00	0,00	0,00	-	-
SUP. PORTICATO	0,60	0,00	0,00	0,00	0,00	-	-
SUP. SOTT/LOC. SGOM.	0,25	0,00	0,00	0,00	0,00	-	-
SUP. POSTO AUTO	0,35	0,00	0,00	0,00	0,00	-	-
RESEDE	0,10	0,00	0,00	0,00	0,00	-	-
totale			149,00		99,00		0,00
PREZZO MARGINALE	€		852,35	€	764,14	€	-

TABELLA 3 - PREZZI MARGINALI UNITARI				
CARATTERISTICA/PREZZO		A	B	C
DATA*	€	52,92	€ 31,52	€ -
SUP. PRINCIPALE ***	€	764,14	€ 764,14	€ -
SUP. TERRAZZO	€	191,04	€ 191,04	€ -
SUP. PORTICATO	€	458,48	€ 458,48	€ -
SUP. SOTT/LOC. SGOM.	€	191,04	€ 191,04	€ -
SUP. POSTO AUTO	€	267,45	€ 267,45	€ -
RESEDE	€	76,41	€ 76,41	€ -
SERVIZI IGIENICI	€	8.000,00	€ 8.000,00	€ -
STATO MANUTENZIONE	€	200,00	€ 200,00	€ -
LIVELLO DI PIANO**	€	1.270,00	€ 756,50	€ -

*** il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi medi.

TABELLA 4 - VALUTAZIONE									
	IMMOBILE A			IMMOBILE B			IMMOBILE C		
	prezzi marg	segno	aggiustam	prezzi marg	segno	aggiustam	prezzi marg	segno	aggiustam
PREZZO	€		127.000,00	€		75.650,00	€		-
DATA	-€	52,92	+	€	-		€	-	+
SUP. PRINCIPALE (SEL)	€	764,14	-	-€	40.499,49		€	-	+
SUP. TERRAZZO	€	191,04	+	€	-		€	-	+
SUP. PORTICATO	€	458,48	+	€	-		€	-	+
SUP. SOTT/LOC. SGOM.	€	191,04	+	€	-		€	-	+
SUP. POSTO AUTO	€	267,45	+	€	-		€	-	+
RESEDE	€	76,41	+	€	-		€	-	+
SERVIZI IGIENICI	€	8.000,00	+	€	-		€	-	+
STATO MANUTENZIONE	€	29.800,00	-	-€	29.800,00		€	-	+
LIVELLO DI PIANO	€	1.270,00	+	€	-		€	-	+
PREZZO CORRETTO	€		56.700,51	€		53.557,58	€		-

PREZZO FINALE DEL SUBJECT	€	55.129,04
VALORE ARROTONDATO SUBJECT	€	55.000,00
Verifica Valore Monoparametrico		
Superficie Commerciale (SEL) mq.		96
Valore Unitario a mq.	€	572,92

2.1.1 Cantina in Comune di Palmanova (UD) – Via Loredan n. 3

Identificazione catastale (Aggiornamento del 20/01/2025)

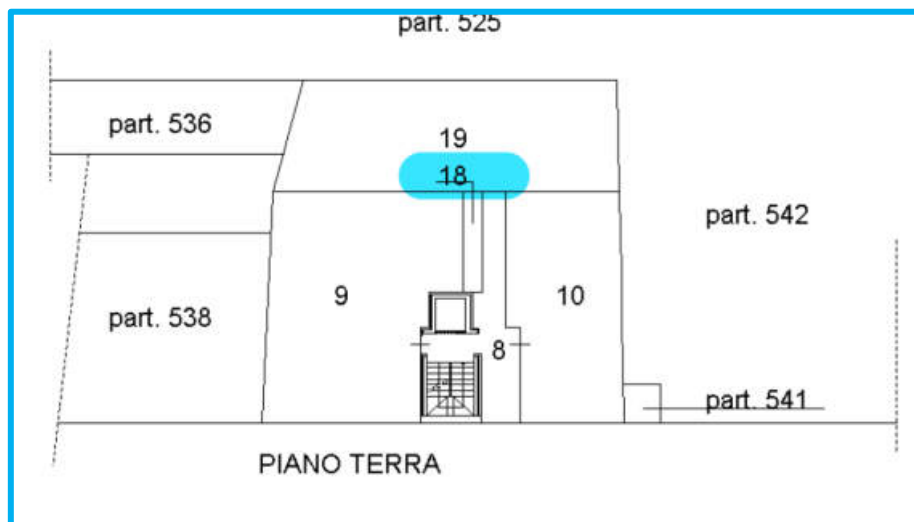
Catasto FABBRICATI										
Comune di PALMANOVA										
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Z.C..	Cat.	Cl.	Cons.		Rendita	
-	4	540	18		C/2	3	4	m ²	Euro	10,12
Indirizzo VIA LOREDAN n. 3 Piano T										
Dati di superficie: Totale: 6 m ²										
Intestazione attuale degli immobili										

Individuazione in mappa catastale e sul territorio

Come lotto 2.1

Configurazioni planimetriche

Di seguito si riportano, in stralcio per una miglior lettura, la planimetria catastale delle unità immobiliari depositate presso l’Agenzia delle Entrate di Udine, Sezione Territorio Servizi Catastali.





Consistenze

Con misurazioni tratte in scala dalla sopraccitata planimetria catastale si riporta il seguente conteggio delle superfici lorde e di quelle commerciali ottenute, queste ultime, con l'applicazione di adeguati coefficienti di omogeneizzazione come previsto dalle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili" emanate dall'Agenzia delle Entrate-Territorio e conformi a quanto stabilito dal D.P.R. 23 marzo 1998, n.138.

Unità Destinazione	SEL	Coef.	Sup. comm.le
Fg. 4 Map. 540 Sub. 18			
Ripostiglio	mq. 6,00	100%	mq. 6,00
Sommano			mq. 6,00

Descrizione Sommaria

Come anticipato, l'unità immobiliare è costituita da una cantina posta al piano terra del corpo di fabbrica prospettante la via Loredan che è parte integrante del condominio di cui al lotto che precede. Il bene è in comproprietà tra i proprietari delle unità immobiliari.



Prospetto edificio condominiale

Provenienza e stato di possesso

A **LA CASA di CATTELAN Giorgio e C. SAS – Immobiliare** con sede in Chiopris Viscone (UD) **la quota di 1/26** della proprietà è pervenuta in forza di atto di permuta del 03/02/2010, rep. n. 2292/2045 del Notaio Tania Andrioli di Palmanova, seguito da formalità in rettifica trascritta il 17/02/2010 ai nn. 4386/2898; **la quota di 4/52** è pervenuta in forza di decreto di trasferimento immobili di data 02/12/1997 rep. 2454 del Tribunale di Udine trascritto a Udine il 10/12/1997 ai nn. 25484/19004.

Nel corso del sopralluogo non è stato possibile accedere al piccolo deposito

Informazioni urbanistiche

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Palmanova è emerso che il compendio edilizio ospitante l'unità immobiliare è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- **Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia n. 91/294, del 20/08/1992** per nuova costruzione.

Gravami

R.G. n. **20973** R.P. n. **15902** del **01 agosto 2025**

Favore: Massa dei creditori della liquidazione giudiziale la Casa di Cattelan Giorgio e C. Sas -Immobiliare e Cattelan Giorgio

Beni: beni riferiti alla liquidazione giudiziale.

Valutazione

Si intende ricompresa nel lotto che precede.

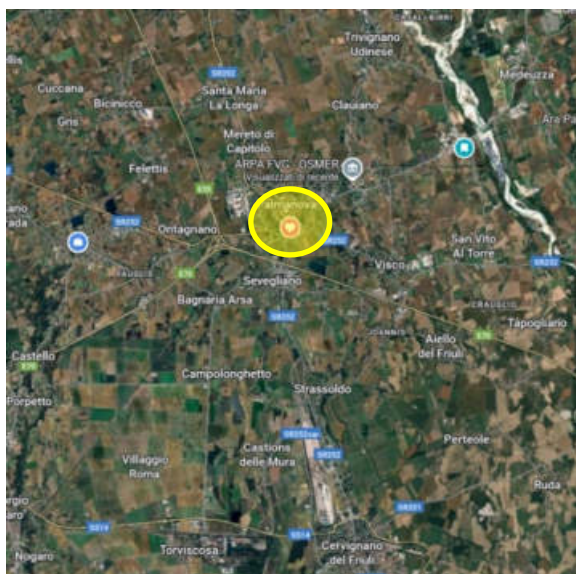
2.2 Negozio con magazzino in comune di Palmanova (UD) – Borgo Aquileia n. 25

Identificazione catastale (Aggiornamento del 20/01/2025)

Catasto FABBRICATI										
Comune di PALMANOVA										
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Z.C..	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita		
-	4	525	54		C/1	6	97 m ²	Euro	1.583,04	
Indirizzo BORGIO AQUILEIA n. 25 Piano T-1										
Dati di superficie: Totale: 102 m ²										
-	4	525	53		C/2	2	18 m ²	Euro	39,04	
Indirizzo BORGIO AQUILEIA n. 25 Piano S1										
Dati di superficie: Totale: 20 m ²										
Intestazione attuale degli immobili										

Individuazione in mappa catastale e sul territorio

Trattasi di due unità immobiliari a destinazione commerciale con deposito, comprese in porzione di edificio in linea prospettante sempre Borgo Aquileia a Palmanova, ovvero il Borgo che dal centro della Cittadina conduce verso Sud. In merito all'ubicazione è la medesima di cui al cespite 2.1.

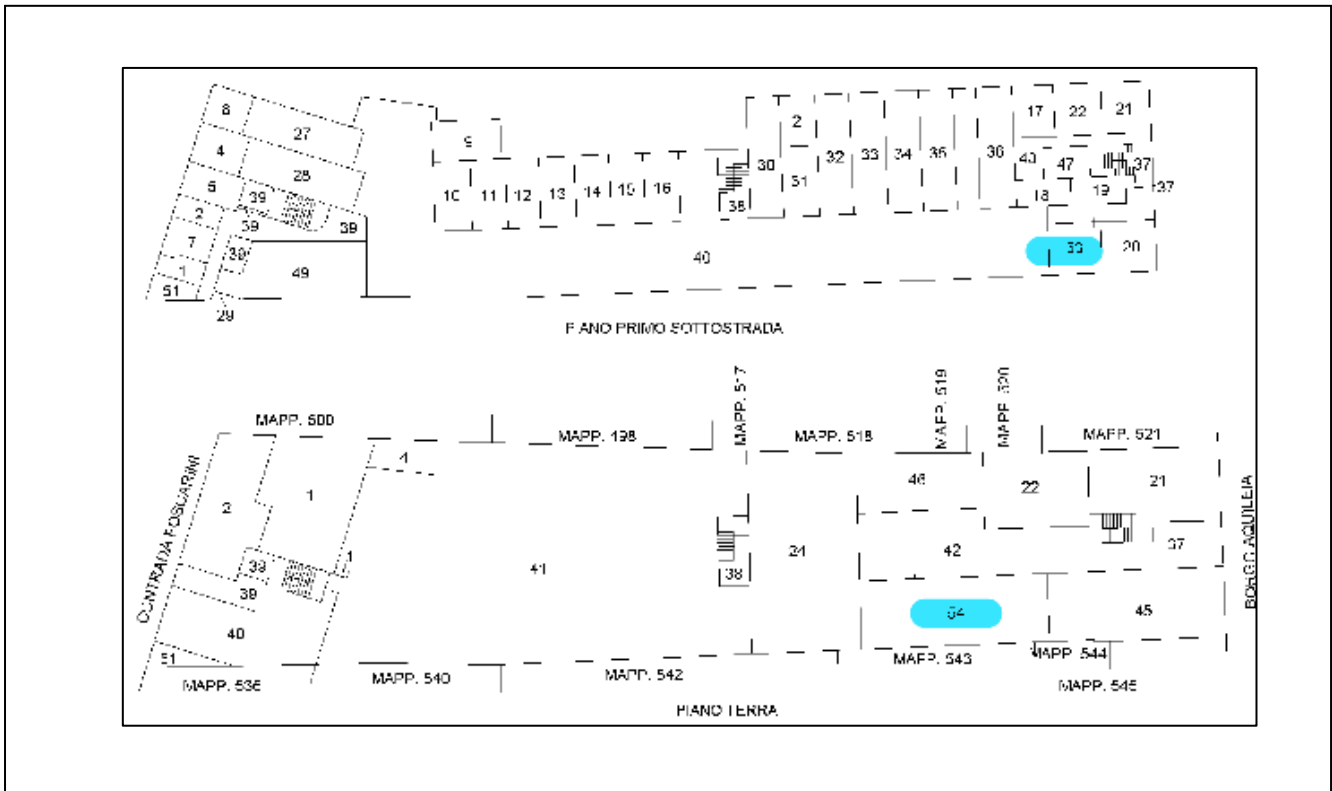


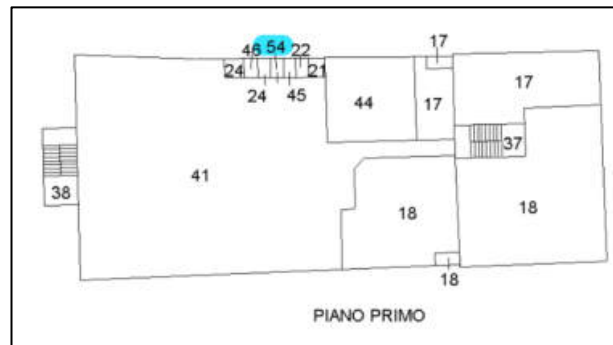
Localizzazione



Configurazioni planimetriche

Di seguito si riportano, in stralcio per una miglior lettura le planimetrie catastali delle unità immobiliari depositate presso l’Agenzia delle Entrate di Udine, Sezione Territorio Servizi Catastali.





**ELABORATO
PLANIMETRICO**



**PLANIMETRIE
CATASTALI**

Consistenze

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

Unità Destinazione	SEL	Coef.	Sup. comm.le
Fg. 4 Map. 525 Sub. 54			
Piano terra - negozio	mq. 101,00	100%	mq. 101,00
Piano primo - C.T. non comunicante	mq. 1,60	25%	mq. 0,40
Sommano			mq. 101,40
Fg. 4 Map. 525 Sub. 53			
Piano interrato - deposito	mq. 20,00	25%	mq. 5,00
Sommano			mq. 5,00

Descrizione Sommaria

I beni di interesse consistono in due unità immobiliari comprese in un edificio in linea edificato su complessivi tre piani fuori terra ed uno interrato, il tutto sito all'interno della cinta muraria della Città di Palmanova. Il compendio edilizio è agevolmente raggiungibile in quanto si colloca lungo Borgo Aquileia, uno dei borghi principali dell'abitato di Palmanova. L'edificio ospitante le unità immobiliari è parte di un più ampio complesso edilizio sviluppato tra Borgo Aquileia, Via Foscarini e Via Loredan denominato "All'antico bastione" che è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione ed ampliamento mediante ricostruzione di vetusti volumi eseguito nei primi anni Novanta del secolo scorso.

L'unità immobiliare identificata al **subalterno 54** comprende un negozio, un vano tecnico ed un w.c. con anti w.c. al piano terra e una centrale termica al piano primo. Il negozio è accessibile dalla galleria condominiale.



Vista Borgo Aquileia e Prospetto principale fabbricato con ingresso galleria

Le principali finiture del locale commerciale sono date da pavimentazioni in piastrelle ceramiche per tutti i locali, intonaco e tinteggiatura per pareti e soffitti fatta eccezione per le porzioni piastrellate delle pareti del bagno, serramenti esterni in alluminio. La centrale termica, sita in piccolo manufatto posizionato sul giardino pensile realizzato nella corte interna, non evidenzia particolari finiture. Le dotazioni impiantistiche sono quelle normali per un locale commerciale, in particolare vi è riscaldamento con vetilconvettori.



Interni locale commerciale



Manufatto ospitante le centrali termiche ed interni.

L'unità immobiliare identificata al **subalterno 53** è costituita da un vano deposito sito al piano interrato; il locale evidenzia pareti in blocchi di calcestruzzo e pavimento in piastrelle.



Interni

Le unità di interesse si trovano in condizioni manutentive riconducibili ad un lungo periodo di non utilizzo con necessità di interventi di manutenzione ordinaria e di aggiornamento generale sia in ordine alle finiture che all'impiantistica.

Provenienza e stato di possesso

Chiopris Viscone (UD) la proprietà del bene è pervenuta in forza di atto di permuta di data 29/01/2010, rep. 71730/22801 del Notaio Tania Andrioli di Palmanova, trascritto Udine il 03/02/2010 ai numeri 2922/2045, seguito da formalità in rettifica trascritta il 17/02/2010 e i numeri 4386/2898.

Le unità immobiliari sono libere, si segnala unicamente del materiale vario accatastato nel deposito al piano interrato.

Informazioni urbanistiche

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Palmanova è emerso che il compendio edilizio ospitante le unità immobiliari è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- **Concessione edilizia n. 91/71 del 14/03/1991** relativa a lavori di ristrutturazione e costruzione di fabbricati;

- **Concessione edilizia** n. **91/147** del **24/06/1991** per la voltura dell'originaria concessione edilizia;
- **Concessione edilizia** n. **91/147bis** del **19/02/1994** per lavori di varianti interne;
- **Attestazione di agibilità** prot. n. **17842** del **12/10/2009** (richiesta di certificato depositata il 30/11/1994 al prot. 13686 e completa di tutta la documentazione necessaria).

Non è stato reperito il certificato di attestazione di prestazione energetica (A.P.E.).

Conformità urbanistica e catastale

Urbanistica

I luoghi risultano **CONFORMI** agli elaborati grafici allegati alle pratiche sopra citate.

Catasto

Le planimetrie risultano **CONFORMI** allo stato dei luoghi.

Gravami

Dalla lettura della Relazione Notarile redatta dal Notaio Avv. Margherita Gottardo in aggiornata alla data del 20 maggio 2025, è emerso che la sostanza immobiliare in esame, **risulta colpita dalle seguenti formalità:**

R.G. n. **2923** R.P. n. **417** del **03 febbraio 2010**

Favore: Banca di Cividale S.p.A.

Beni: Comune di Palmanova (UD) – Catasto Fabbricati fg. 4 pc. 525 sub. 25 originario, ora subb. 53 e 54.

R.G. n. **20973** R.P. n. **15902** del **01 agosto 2025**

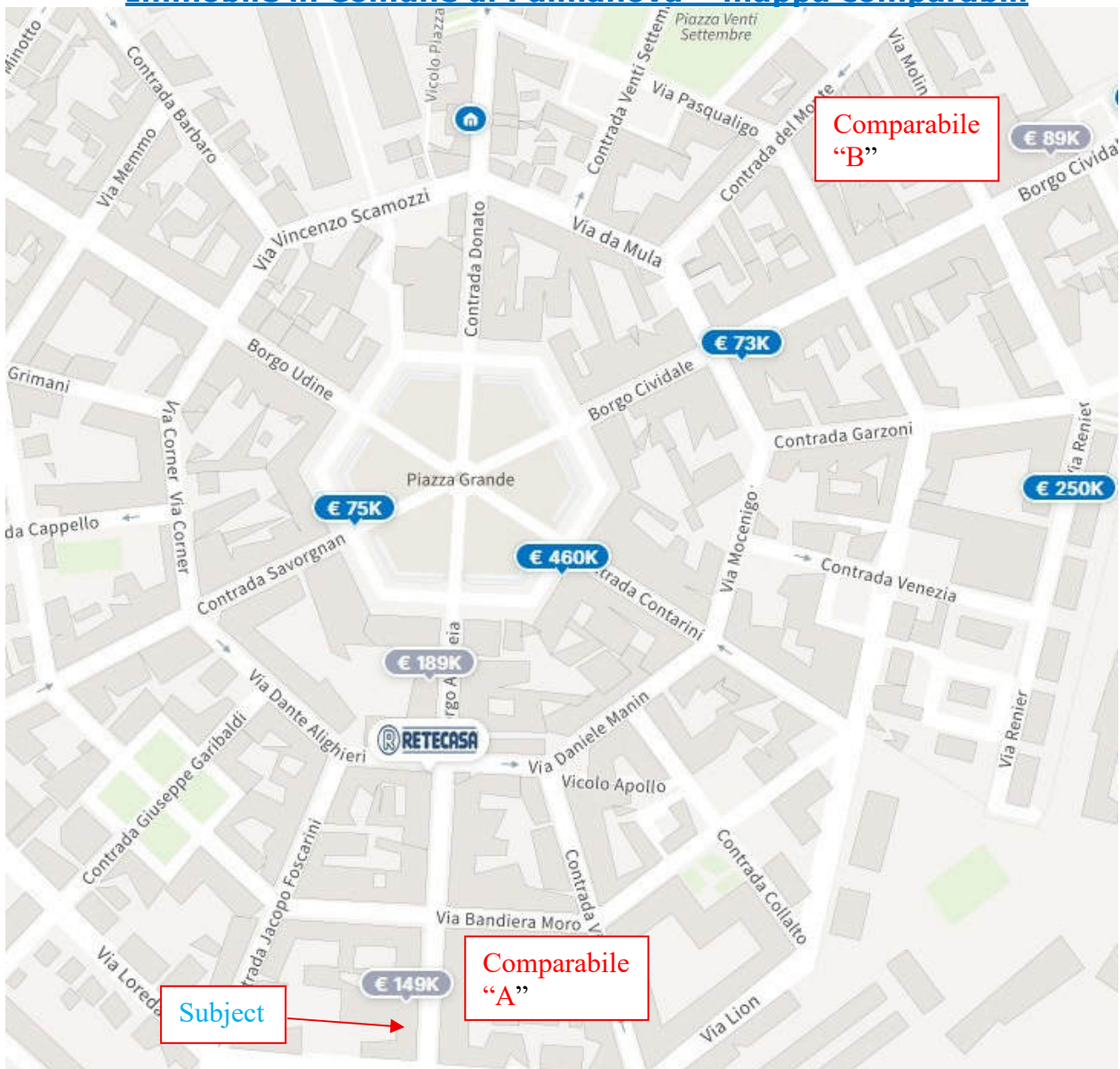
Favore: Massa dei creditori della liquidazione giudiziale la Casa di Cattelan Giorgio e C. Sas -Immobiliare e Cattelan Giorgio



Beni: beni riferiti alla liquidazione giudiziale.

Valutazione – metodo confronto di mercato – definizione a)

Immobile in Comune di Palmanova – mappa comparabili



COMPARABILE A



Il locale è un ex centro estetico e si sviluppa su circa 100 mq di area di vendita; direttamente sulla strada principale, arricchito di due grandi vetrate, si trova l'ingresso, il corridoio che conduce alle varie stanze, doppio servizio igienico e stanza con doccia; al piano seminterrato si trova il deposito/magazzino di circa 30 mq.

Superficie commerciale:	mq. 169
Provenienza dato:	Proposta Agenzia Immobiliare ReteCasa
Localizzazione:	stesso complesso immobiliare
Prezzo richiesto	€ 149.000,00 si valuta uno sconto del 15%

COMPARABILE B



locale commerciale attualmente affittato con regolare contratto 6+6 situato al piano terra. Il locale è affacciato direttamente sulla strada principale, con ampia possibilità di parcheggio a pochi metri nel negozio ed è composto da un'ampia e luminosa stanza in un unico vano con doppia vetrina, un disimpegno con caldaia lavabo, più un servizio igienico. Le condizioni dell'immobile sono ottime ed è fornito di impianto di condizionamento

Superficie commerciale:	mq. 99
Provenienza dato:	Proposta Agenzia Immobiliare ReteCasa
Localizzazione:	Borgo Cividale
Prezzo richiesto	€ 89.000,00 si valuta uno sconto del 15%

TABELLA 1 - DATI					
CARATTERISTICA/PREZZO		A	B	C	subject
PREZZO	€	127.000,00	€ 75.650,00		
DATA	(mesi)	0	0		
SUP. PRINCIPALE (SEL)	mq.	149	99		106
SUP. TERRAZZO	mq.	0	0		0
SUP. PORTICATO	mq.	0	0		0
SUP. SOTT/LOC. SGOM.	mq.	0	0		0
SUP. POSTO AUTO	mq.	0	0		0,00
RESEDE	mq.	0,00	0,00		0,00
SERVIZI IGIENICI	n°	1	1		1
STATO MANUTENZIONE	n° #	3	3		2
LIVELLO DI PIANO	n°	0	0		0

TABELLA 2 - CALCOLO SUP. COMMERCIALE E PREZZO MARGINALE							
SUPERFICIE	R/M	IMMOBILE A		IMMOBILE B		IMMOBILE C	
		reale	comm.	reale	comm.	reale	comm.
SUP. PRINCIPALE (SEL)	1,00	149,00	149,00	99	99,00	-	-
SUP. TERRAZZO	0,25	0,00	0,00	0,00	0,00	-	-
SUP. PORTICATO	0,60	0,00	0,00	0,00	0,00	-	-
SUP. SOTT/LOC. SGOM.	0,25	0,00	0,00	0,00	0,00	-	-
SUP. POSTO AUTO	0,35	0,00	0,00	0,00	0,00	-	-
RESEDE	0,10	0,00	0,00	0,00	0,00	-	-
totale			149,00		99,00		0,00
PREZZO MARGINALE	€		852,35	€	764,14	€	-

TABELLA 3 - PREZZI MARGINALI UNITARI				
CARATTERISTICA/PREZZO	A	B	C	
DATA*	€ 52,92	€ 31,52	€ -	
SUP. PRINCIPALE ***	€ 764,14	€ 764,14	€ -	
SUP. TERRAZZO	€ 191,04	€ 191,04	€ -	
SUP. PORTICATO	€ 458,48	€ 458,48	€ -	
SUP. SOTT/LOC. SGOM.	€ 191,04	€ 191,04	€ -	
SUP. POSTO AUTO	€ 267,45	€ 267,45	€ -	
RESEDE	€ 76,41	€ 76,41	€ -	
SERVIZI IGIENICI	€ 8.000,00	€ 8.000,00	€ -	
STATO MANUTENZIONE	€ 250,00	€ 250,00	€ -	
LIVELLO DI PIANO**	€ 1.270,00	€ 756,50	€ -	

*** il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi medi.

TABELLA 4 - VALUTAZIONE									
	IMMOBILE A			IMMOBILE B			IMMOBILE C		
	prezzi marg	segno	aggiustam	prezzi marg	segno	aggiustam	prezzi marg	segno	aggiustam
PREZZO	€		127.000,00	€		75.650,00	€		-
DATA	€	52,92	+	€	-		€	-	+
SUP. PRINCIPALE (SEL)	€	764,14	-	€	32.858,08	-	€	5.348,99	+
SUP. TERRAZZO	€	191,04	+	€	-		€	-	+
SUP. PORTICATO	€	458,48	+	€	-		€	-	+
SUP. SOTT/LOC. SGOM.	€	191,04	+	€	-		€	-	+
SUP. POSTO AUTO	€	267,45	+	€	-		€	-	+
RESEDE	€	76,41	+	€	-		€	-	+
SERVIZI IGIENICI	€	8.000,00	+	€	-		€	-	+
STATO MANUTENZIONE	€	37.250,00	-	€	37.250,00	-	€	24.750,00	-
LIVELLO DI PIANO	€	1.270,00	+	€	-		€	-	+
PREZZO CORRETTO	€		56.891,92	€		56.248,99	€		-

PREZZO FINALE DEL SUBJECT	€	56.570,45
VALORE ARROTONDATO SUBJECT	€	57.000,00

Verifica Valore Monoparametrico	
Superficie Commerciale (SEL) mq.	106
Valore Unitario a mq.	€ 537,74

2.2.1 Cantina in Comune di Palmanova (UD) – Via Loredan n. 3

Identificazione catastale (Aggiornamento del 20/01/2025)

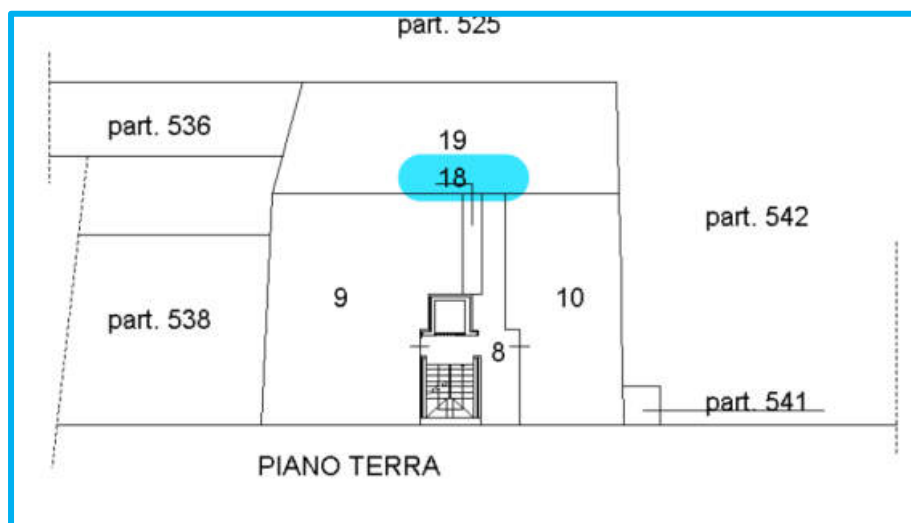
Catasto FABBRICATI										
Comune di PALMANOVA										
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Z.C..	Cat.	Cl.	Cons.		Rendita	
-	4	540	18		C/2	3	4	m ²	Euro	10,12
Indirizzo VIA LOREDAN n. 3 Piano T										
Dati di superficie: Totale: 6 m ²										
Intestazione attuale degli immobili										

Individuazione in mappa catastale e sul territorio

Come lotto 2.1

Configurazioni planimetriche

Di seguito si riportano, in stralcio per una miglior lettura, la planimetria catastale delle unità immobiliari depositate presso l’Agenzia delle Entrate di Udine, Sezione Territorio Servizi Catastali.





Consistenze

Con misurazioni tratte in scala dalla sopraccitata planimetria catastale si riporta il seguente conteggio delle superfici lorde e di quelle commerciali ottenute, queste ultime, con l'applicazione di adeguati coefficienti di omogeneizzazione come previsto dalle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili" emanate dall'Agenzia delle Entrate-Territorio e conformi a quanto stabilito dal D.P.R. 23 marzo 1998, n.138.

Unità Destinazione	SEL	Coef.	Sup. comm.le
Fg. 4 Map. 540 Sub. 18			
Ripostiglio	mq. 6,00	100%	mq. 6,00
Sommano			mq. 6,00

Descrizione Sommaria

Come anticipato, l'unità immobiliare è costituita da una cantina posta al piano terra del corpo di fabbrica prospettante la via Loredan che è parte integrante del condominio di cui al lotto che precede. Il bene è in comproprietà tra i proprietari degli alloggi.



Prospetto edificio condominiale

Provenienza e stato di possesso

A **LA CASA di CATTELAN Giorgio e C. SAS – Immobiliare** con sede in Chiopris Viscone (UD) **la quota di 1/26** della proprietà è pervenuta in forza di atto di permuta del 03/02/2010, rep. n. 2292/2045 del Notaio Tania Andrioli di Palmanova, seguito da formalità in rettifica trascritta il 17/02/2010 ai nn. 4386/2898; **la quota di 4/52** è pervenuta in forza di decreto di trasferimento immobili di data 02/12/1997 rep. 2454 del Tribunale di Udine trascritto a Udine il 10/12/1997 ai nn. 25484/19004.

Nel corso del sopralluogo non è stato possibile accedere al piccolo deposito

Informazioni urbanistiche

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Palmanova è emerso che il compendio edilizio ospitante l'unità immobiliare è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- **Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia n. 91/294, del 20/08/1992** per nuova costruzione.

Gravami

R.G. n. **20973** R.P. n. **15902** del **01 agosto 2025**

Favore: Massa dei creditori della liquidazione giudiziale la Casa di Cattelan Giorgio e C. Sas -Immobiliare e Cattelan Giorgio

Beni: beni riferiti alla liquidazione giudiziale.

Valutazione

Si intende ricompresa nel lotto che precede.

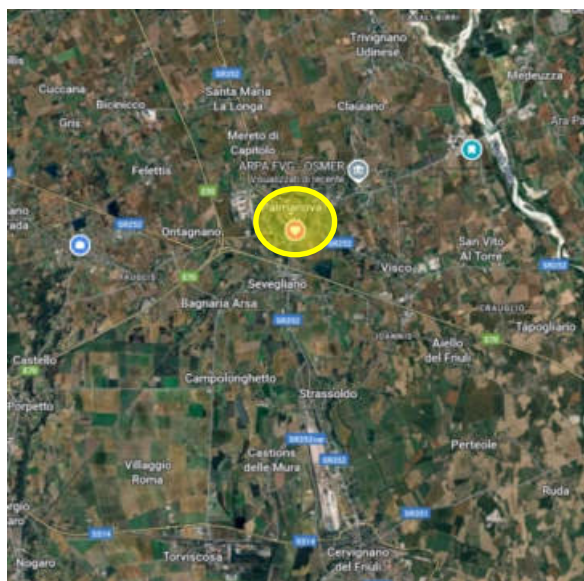
2.3 Negozio con magazzino in comune di Palmanova (UD) – Borgo Aquileia n.25

Identificazione catastale (Aggiornamento del 20/01/2025)

Catasto FABBRICATI										
Comune di PALMANOVA										
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Z.C..	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita		
-	4	525	46		C/1	6	43 m ²	Euro	701,76	
Indirizzo BORGIO AQUILEIA n. 25 Piano T-1										
Dati di superficie: Totale: 54 m ²										
-	4	525	47		C/2	2	9 m ²	Euro	19,52	
Indirizzo BORGIO AQUILEIA n. 25 Piano S1										
Dati di superficie: Totale: 11 m ²										

Individuazione in mappa catastale e sul territorio

Trattasi di due unità immobiliari a destinazione commerciale con deposito, comprese in porzione di edificio in linea prospettante sempre Borgo Aquileia a Palmanova, ovvero il Borgo che dal centro della Cittadina conduce verso Sud. In merito all'ubicazione è la medesima di cui al cespite 2.1.



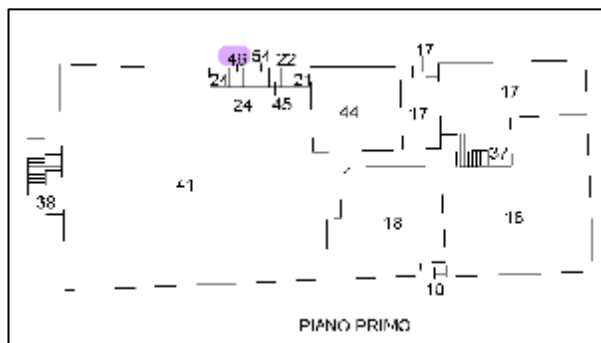
Localizzazione



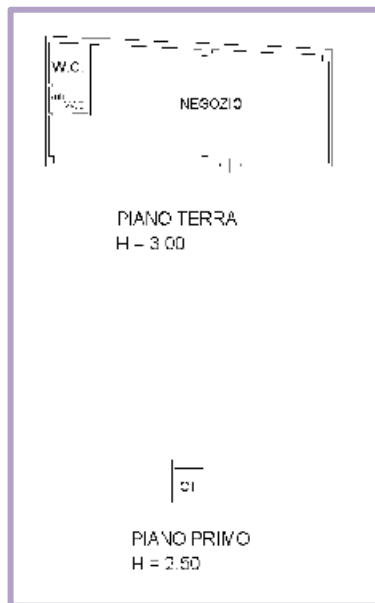
Configurazioni planimetriche

Di seguito si riportano, in stralcio per una miglior lettura le planimetrie catastali delle unità immobiliari depositate presso l’Agenzia delle Entrate di Udine, Sezione Territorio Servizi Catastali.





**ELABORATO
PLANIMETRICO**



**PLANIMETRIE
CATASTALI**



Consistenze

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

Unità Destinazione	SEL	Coef.	Sup. comm.le
Fg. 4 Map. 525 Sub. 46			
Piano terra - negozio	mq. 53,00	100%	mq. 53,00
Piano primo - C.T. non comunicante	mq. 2,00	25%	mq. 0,50
Sommano			mq. 53,50
Fg. 4 Map. 525 Sub. 47			
Piano interrato - deposito	mq. 11,00	25%	mq. 2,75
Sommano			mq. 2,75

Descrizione Sommaria

Le due unità immobiliari oggetto di descrizione sono comprese in un edificio in linea edificato su complessivi tre piani fuori terra ed uno interrato, il tutto sito all'interno della cinta muraria della Città di Palmanova. Il compendio edilizio è agevolmente raggiungibile in quanto si colloca lungo Borgo Aquileia, uno dei borghi principali dell'abitato di Palmanova. L'edificio ospitante le unità immobiliari è parte di un più ampio complesso edilizio sviluppato tra Borgo Aquileia, Via Foscarini e Via Loredan denominato "All'antico bastione" che è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione e ampliamento mediante ricostruzione di vetusti volumi eseguito nei primi anni Novanta del secolo scorso. L'unità immobiliare identificata al **subalterno 46** comprende un negozio, ed un w.c. con anti w.c. al piano terra e una centrale termica al piano primo. Il negozio è accessibile dalla galleria condominiale.



Vista Borgo Aquileia e Prospetto principale fabbricato con ingresso galleria

Le principali finiture del locale commerciale sono date da pavimentazioni in piastrelle ceramiche per tutti i locali, intonaco e tinteggiatura per pareti e soffitti fatta eccezione per le porzioni piastrellate delle pareti del bagno, serramenti esterni in alluminio. La centrale termica, sita in piccolo manufatto posizionato sul giardino pensile realizzato nella corte interna, non evidenzia particolari finiture. Le dotazioni impiantistiche sono quelle normali per un locale commerciale, in particolare vi è riscaldamento con vetilconvettori.



Interni locale commerciale



Manufatto ospitante le centrali termiche ed interni.

L'unità immobiliare identificata al **subalterno 47** è costituita da un vano deposito sito al piano interrato; il locale evidenzia pareti in blocchi di calcestruzzo e rivestimento in piastrelle. Le unità di interesse si trovano in condizioni manutentive riconducibili ad un lungo periodo di non utilizzo con

necessità di interventi di manutenzione ordinaria e di aggiornamento generale sia in ordine alle finiture che all'impiantistica. Si segnalano delle infiltrazioni presumibilmente d'acqua meteorica all'interno del locale.

Provenienza e stato di possesso

Chiopris Viscone (UD) la proprietà del bene è pervenuta in forza di Decreto di Trasferimento immobili di data 02/12/1997, rep. 2454 del Tribunale di Udine, trascritto a Udine il 10/12/1997 ai numeri 25484/19004.

Le unità immobiliari sono libere.

Informazioni urbanistiche

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Palmanova è emerso che il compendio edilizio ospitante le unità immobiliari è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- **Concessione edilizia n. 91/71 del 14/03/1991** relativa a lavori di ristrutturazione e costruzione di fabbricati;
- **Concessione edilizia n. 91/147 del 24/06/1991** per la voltura dell'originaria concessione edilizia;
- **Concessione edilizia n. 91/147bis del 19/02/1994** per lavori di varianti interne;
- **Attestazione di agibilità** prot. n. **18831 del 29/10/2018** (richiesta di certificato depositata il 30/11/1994 al prot. 13686 e completa di tutta la documentazione necessaria);

Non è stato reperito il certificato di attestazione di prestazione energetica (A.P.E.).

Conformità urbanistica e catastale

Urbanistica

I luoghi risultano **CONFORMI** agli elaborati grafici allegati alle pratiche sopra citate.

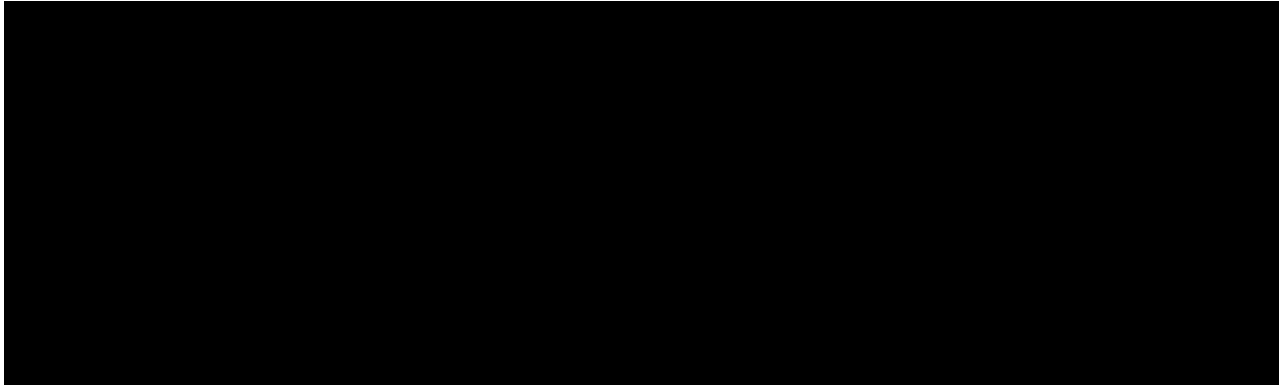
Catasto Le planimetrie risultano CONFORMI allo stato dei luoghi.

Gravami

Dalla lettura della Relazione Notarile redatta dal Notaio Avv. Margherita Gottardo in aggiornata alla data del 20 maggio 2025, è emerso che la sostanza immobiliare in esame, **risulta colpita dalle seguenti formalità:**

R.G. n. **27612** R.P. n. **5132** del **07 ottobre 2010**

Favore: Banca Popolare di Vicenza - Società Cooperativa per Azioni



fg. 4 pc. 525 sub. 46.

R.G. n. **20973** R.P. n. **15902** del **01 agosto 2025**

Favore: Massa dei creditori della liquidazione giudiziale la Casa di Cattelan Giorgio e C. Sas -Immobiliare e Cattelan Giorgio

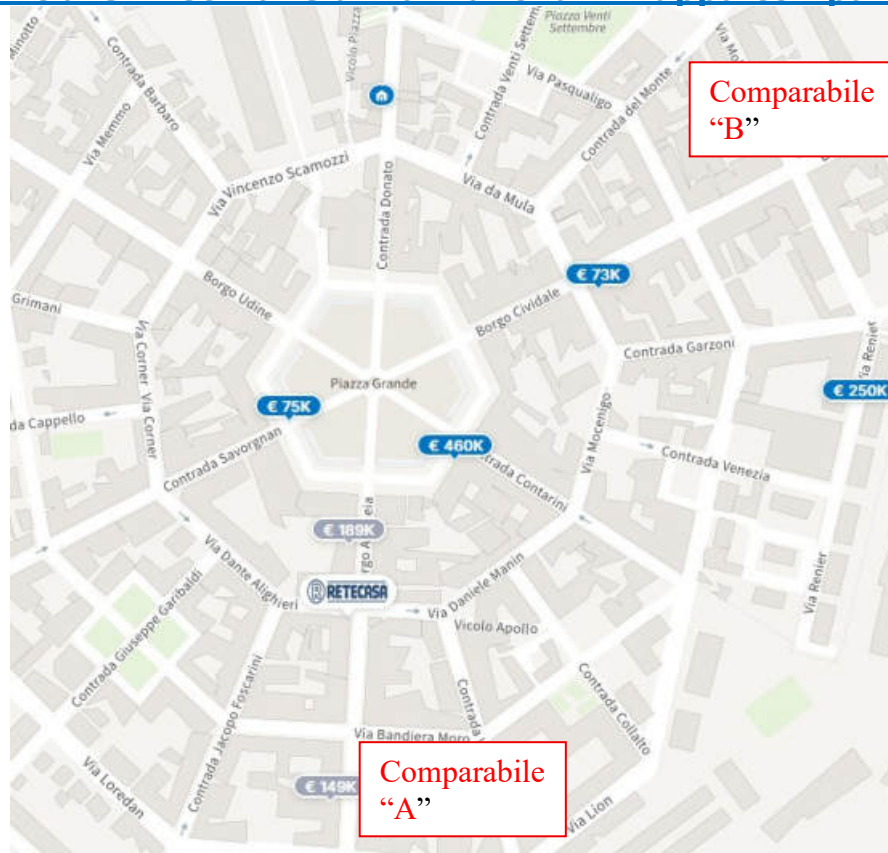
Contro: La Casa di Cattelan Giorgio e C. Sas – Immobiliare e Cattelan Giorgio

Titolo: Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale sentenza di apertura di liquidazione giudiziale, Tribunale di Udine atto giudiziario del 05.12.2024 rep.51/2024

Beni: beni riferiti alla liquidazione giudiziale.

Valutazione – metodo confronto di mercato – definizione a)

Immobile in Comune di Palmanova – mappa comparabili



COMPARABILE A



Il locale è un ex centro estetico e si sviluppa su circa 100 mq di area di vendita; direttamente sulla strada principale, arricchito di due grandi vetrate, si trova l'ingresso, il corridoio che conduce alle varie stanze, doppio servizio igienico e stanza con doccia; al piano seminterrato si trova il deposito/magazzino di circa 30 mq.

Superficie commerciale:	mq. 169
Provenienza dato:	Proposta Agenzia Immobiliare ReteCasa
Localizzazione:	stesso complesso immobiliare
Prezzo richiesto	€ 149.000,00 si valuta uno sconto del 15%

COMPARABILE B



locale commerciale attualmente affittato con regolare contratto 6+6 situato al piano terra. Il locale è affacciato direttamente sulla strada principale, con ampia possibilità di parcheggio a pochi metri nel negozio ed è composto da un'ampia e luminosa stanza in un unico vano con doppia vetrina, un disimpegno con caldaia lavabo, più un servizio igienico. Le condizioni dell'immobile sono ottime ed è fornito di impianto di condizionamento

Superficie commerciale: mq. 99	
Provenienza dato:	Proposta Agenzia Immobiliare ReteCasa
Localizzazione:	Borgo Cividale
Prezzo richiesto	€ 89.000,00 si valuta uno sconto del 15%

TABELLA 1 - DATI					
CARATTERISTICA/PREZZO		A	B	C	subjet
PREZZO	€	127.000,00	€ 75.650,00		
DATA	(mesi)	0	0		
SUP. PRINCIPALE (SEL)	mq.	149	99		50
SUP. TERRAZZO	mq.	0	0		0
SUP. PORTICATO	mq.	0	0		0
SUP. SOTT/LOC. SGOM.	mq.	0	0		0
SUP. POSTO AUTO	mq.	0	0		0,00
RESEDE	mq.	0,00	0,00		0,00
SERVIZI IGIENICI	n°	1	1		1
STATO MANUTENZIONE	n° #	3	3		2
LIVELLO DI PIANO	n°	0	0		0

TABELLA 2 - CALCOLO SUP. COMMERCIALE E PREZZO MARGINALE							
SUPERFICIE	R/M	IMMOBILE A		IMMOBILE B		IMMOBILE C	
		reale	comm.	reale	comm.	reale	comm.
SUP. PRINCIPALE (SEL)	1,00	149,00	149,00	99	99,00	-	-
SUP. TERRAZZO	0,25	0,00	0,00	0,00	0,00	-	-
SUP. PORTICATO	0,60	0,00	0,00	0,00	0,00	-	-
SUP. SOTT/LOC. SGOM.	0,25	0,00	0,00	0,00	0,00	-	-
SUP. POSTO AUTO	0,35	0,00	0,00	0,00	0,00	-	-
RESEDE	0,10	0,00	0,00	0,00	0,00	-	-
totale			149,00		99,00		0,00
PREZZO MARGINALE	€		852,35	€	764,14	€	-

TABELLA 3 - PREZZI MARGINALI UNITARI				
CARATTERISTICA/PREZZO	A	B	C	
DATA*	-€ 52,92	-€ 31,52	€ -	-
SUP. PRINCIPALE ***	€ 764,14	€ 764,14	€ -	-
SUP. TERRAZZO	€ 191,04	€ 191,04	€ -	-
SUP. PORTICATO	€ 458,48	€ 458,48	€ -	-
SUP. SOTT/LOC. SGOM.	€ 191,04	€ 191,04	€ -	-
SUP. POSTO AUTO	€ 267,45	€ 267,45	€ -	-
RESEDE	€ 76,41	€ 76,41	€ -	-
SERVIZI IGIENICI	€ 8.000,00	€ 8.000,00	€ -	-
STATO MANUTENZIONE	€ 150,00	€ 150,00	€ -	-
LIVELLO DI PIANO**	€ 1.270,00	€ 756,50	€ -	-

*** il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi medi.

TABELLA 4 - VALUTAZIONE									
	IMMOBILE A			IMMOBILE B			IMMOBILE C		
	prezzi marg	segno	aggiustam	prezzi marg	segno	aggiustam	prezzi marg	segno	aggiustam
PREZZO	€		127.000,00	€		75.650,00	€		-
DATA	-€	52,92	+	€	-	31,52	+	€	-
SUP. PRINCIPALE (SEL)	€	764,14	-	-€	75.650,00	€	764,14	-	-€ 37.442,93
SUP. TERRAZZO	€	191,04	+	€	-	€	191,04	+	€
SUP. PORTICATO	€	458,48	+	€	-	€	458,48	+	€
SUP. SOTT/LOC. SGOM.	€	191,04	+	€	-	€	191,04	+	€
SUP. POSTO AUTO	€	267,45	+	€	-	€	267,45	+	€
RESEDE	€	76,41	+	€	-	€	76,41	+	€
SERVIZI IGIENICI	€	8.000,00	+	€	-	€	8.000,00	+	€
STATO MANUTENZIONE	€	22.350,00	-	-€	22.350,00	€	14.850,00	-	-€ 14.850,00
LIVELLO DI PIANO	€	1.270,00	+	€	-	€	756,50	+	€
PREZZO CORRETTO	€		29.000,00	€		23.357,07	€		-

PREZZO FINALE DEL SUBJET	€	26.178,54
VALORE ARROTONDATO SUBJECT	€	26.000,00

Verifica Valore Monoparametrico	
Superficie Commerciale (SEL) mq.	50
Valore Unitario a mq.	€ 520,00

2.3.1 Cantina in Comune di Palmanova (UD) – Via Loredan n. 3

Identificazione catastale (Aggiornamento del 20/01/2025)

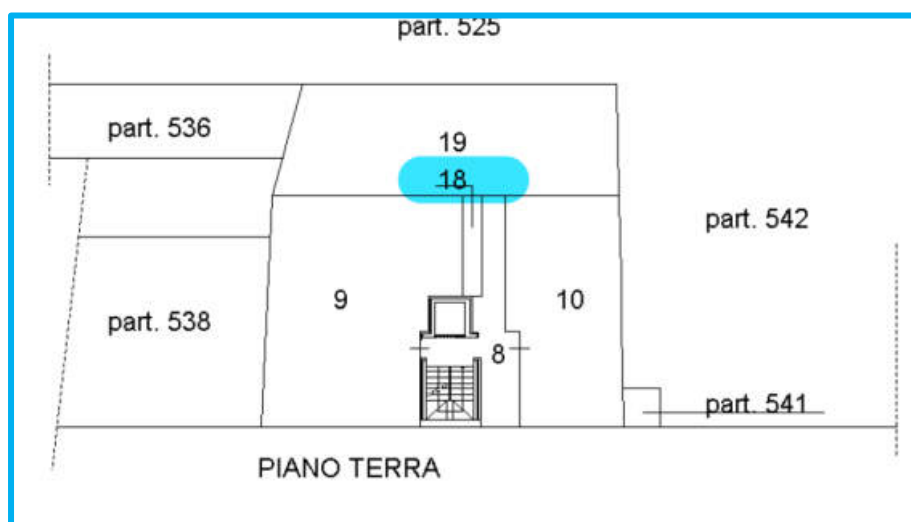
Catasto FABBRICATI										
Comune di PALMANOVA										
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Z.C..	Cat.	Cl.	Cons.		Rendita	
-	4	540	18		C/2	3	4	m ²	Euro	10,12
Indirizzo VIA LOREDAN n. 3 Piano T										
Dati di superficie: Totale: 6 m ²										
Intestazione attuale degli immobili										

Individuazione in mappa catastale e sul territorio

Come lotto 2.1

Configurazioni planimetriche

Di seguito si riportano, in stralcio per una miglior lettura, la planimetria catastale delle unità immobiliari depositate presso l’Agenzia delle Entrate di Udine, Sezione Territorio Servizi Catastali.





Consistenze

Con misurazioni tratte in scala dalla sopraccitata planimetria catastale si riporta il seguente conteggio delle superfici lorde e di quelle commerciali ottenute, queste ultime, con l'applicazione di adeguati coefficienti di omogeneizzazione come previsto dalle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili" emanate dall'Agenzia delle Entrate-Territorio e conformi a quanto stabilito dal D.P.R. 23 marzo 1998, n.138.

Unità Destinazione	SEL	Coef.	Sup. comm.le
Fg. 4 Map. 540 Sub. 18			
Ripostiglio	mq. 6,00	100%	mq. 6,00
Sommano			mq. 6,00

Descrizione Sommaria

Come anticipato, l'unità immobiliare è costituita da una cantina posta al piano terra del corpo di fabbrica prospettante la via Loredan che è parte integrante del condominio di cui al lotto che precede. Il bene è in comproprietà tra i proprietari degli alloggi.



Prospetto edificio condominiale

Provenienza e stato di possesso

Chiopris Viscone (UD) **la quota di 1/26** della proprietà è pervenuta in forza di atto di permuta del 03/02/2010, rep. n. 2292/2045 del Notaio Tania Andrioli di Palmanova, seguito da formalità in rettifica trascritta il 17/02/2010 ai nn. 4386/2898; **la quota di 4/52** è pervenuta in forza di decreto di trasferimento immobili di data 02/12/1997 rep. 2454 del Tribunale di Udine trascritto a Udine il 10/12/1997 ai nn. 25484/19004.

Nel corso del sopralluogo non è stato possibile accedere al piccolo deposito

Informazioni urbanistiche

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Palmanova è emerso che il compendio edilizio ospitante l'unità immobiliare è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- **Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia n. 91/294, del 20/08/1992** per nuova costruzione.

Gravami

R.G. n. **20973** R.P. n. **15902** del **01 agosto 2025**

Favore: Massa dei creditori della liquidazione giudiziale la Casa di Cattelan Giorgio e C. Sas -Immobiliare e Cattelan Giorgio

Beni: beni riferiti alla liquidazione giudiziale.

Valutazione

Si intende ricompresa nel lotto che precede

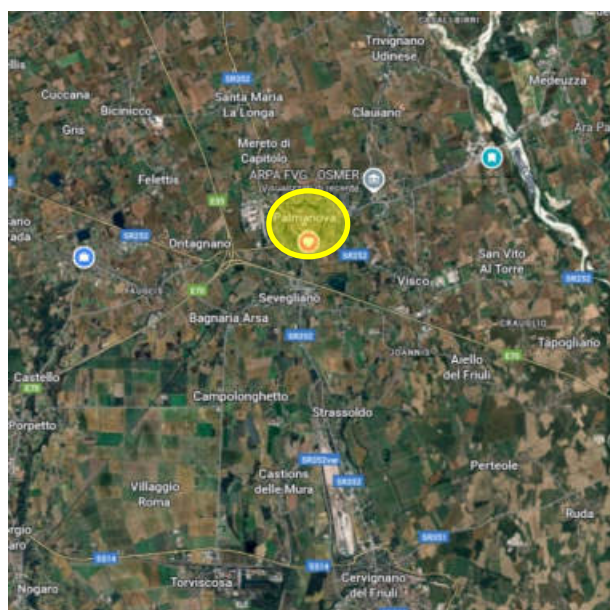
2.4 Negozio con magazzino in comune di Palmanova (UD) – Borgo Aquileia n. 25

Identificazione catastale (Aggiornamento del 20/01/2025)

Catasto FABBRICATI										
Comune di PALMANOVA										
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Z.C..	Cat.	Cl.	Cons.		Rendita	
-	4	525	24		C/1	7	143	m ²	Euro	2.717,80
Indirizzo BORGO AQUILEIA n. 25 Piano T-1										
Dati di superficie: Totale: 159 m ²										
Intestazione attuale degli immobili										

Individuazione in mappa catastale e sul territorio

Trattasi di due unità immobiliari a destinazione commerciale con deposito, comprese in porzione di edificio in linea prospettante sempre Borgo Aquileia a Palmanova, ovvero il Borgo che dal centro della Cittadina conduce verso Sud. In merito all'ubicazione è la medesima di cui al cespite 2.1.

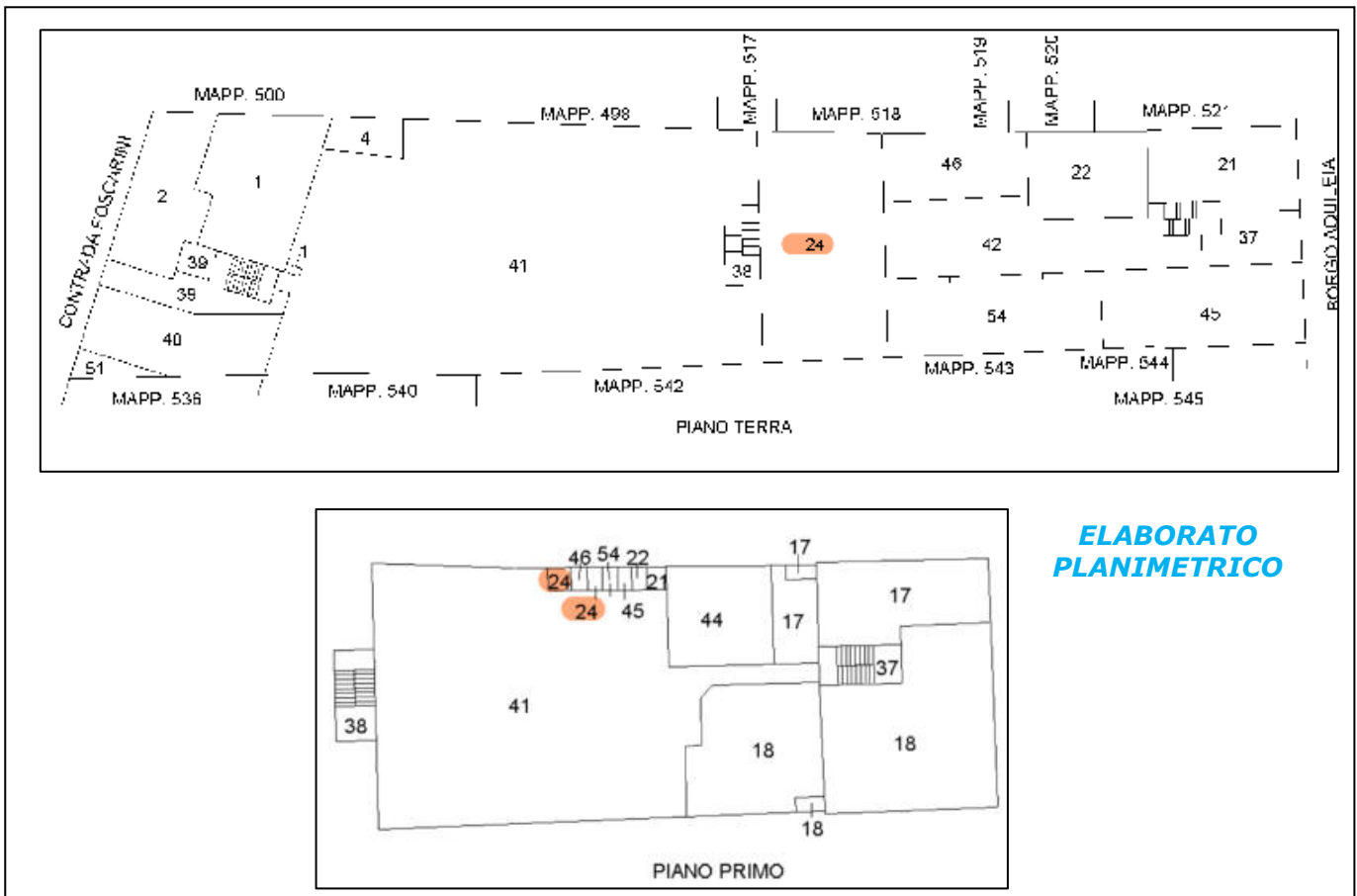


Localizzazione

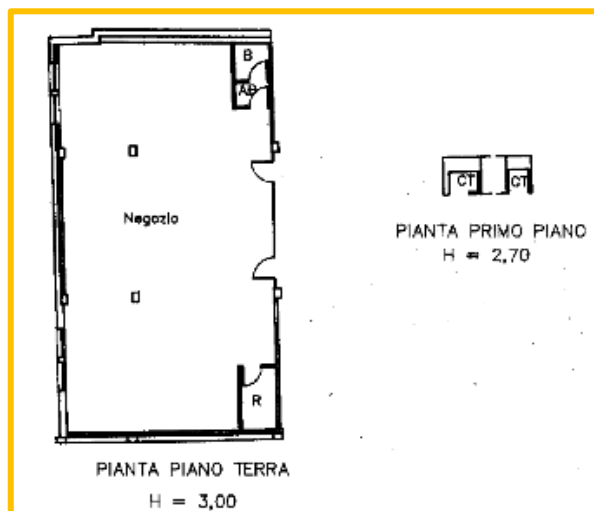


Configurazioni planimetriche

Di seguito si riportano, in stralcio per una miglior lettura, l’elaborato planimetrico e la planimetria catastale dell’unità immobiliare depositata presso l’Agenzia delle Entrate di Udine, Sezione Territorio Servizi Catastali.



ELABORATO PLANIMETRICO



**PLANIMETRIA
CATASTALE**

Consistenze

Con misurazioni tratte in scala dalla citata planimetria si riporta il seguente conteggio delle superfici lorde e di quelle commerciali ottenute, queste ultime, con l'applicazione di adeguati coefficienti di omogeneizzazione come previsto dalle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili" emanate dall'Agenzia delle Entrate-Territorio e conformi a quanto stabilito dal D.P.R. 23 marzo 1998, n.138.

Unità Destinazione	SEL	Coef.	Sup. comm.le
Fig. 4 Map. 525 Sub. 24			
Piano terra - negozio	mq. 158,00	100%	mq. 158,00
Piano primo - C.T. non comunicante	mq. 2,56	25%	mq. 0,64
Piano primo - C.T. non comunicante	mq. 1,60	25%	mq. 0,40
Sommano			mq. 159,04

Descrizione Sommaria

Il negozio di interesse è compreso in un edificio in linea edificato su complessivi tre piani fuori terra ed uno interrato, il tutto sito all'interno della cinta muraria della Città di Palmanova. Il compendio edilizio è agevolmente raggiungibile in quanto si colloca lungo Borgo Aquileia, uno dei borghi principali dell'abitato di Palmanova. L'edificio ospitante le unità immobiliari è parte di un più ampio complesso edilizio sviluppato tra Borgo Aquileia, Via Foscarini e Via Loredan denominato "All'antico bastione" che è stato oggetto di un intervento di

ristrutturazione ed ampliamento mediante ricostruzione di vetusti volumi eseguito nei primi anni Novanta del secolo scorso. L'unità immobiliare identificata al **subalterno 24** si sviluppa al piano terra nella porzione sottostante alla terrazza/giardino pensile realizzato al piano primo e comprende un vano negozio, un piccolo ripostiglio oltre ad un w.c. con anti w.c. al piano terra e due locali centrale termica al piano primo. Il negozio è accessibile dalla galleria condominiale.



Vista Borgo Aquileia e Prospetto principale fabbricato con ingresso galleria



Scala di accesso alla terrazza/giardino pensile

Vista dalla corte interna

Le principali finiture sono date da pavimentazioni in piastrelle ceramiche per tutti i locali, intonaco e tinteggiatura per pareti e soffitti fatta eccezione per le porzioni piastrellate delle pareti del bagno, serramenti esterni in alluminio.

La centrale termica, sita in piccolo manufatto posizionato sul giardino pensile realizzato nella corte interna, non evidenzia particolari finiture. Le dotazioni impiantistiche sono quelle normali per un locale commerciale, in particolare vi è riscaldamento con vetilconvettori.



Interni locale commerciale





Manufatto ospitante le centrali termiche ed interni.

Le unità di interesse si trovano in condizioni manutentive riconducibili ad un lungo periodo di non utilizzo con necessità di interventi di manutenzione ordinaria e di aggiornamento generale sia in ordine alle finiture che all'impiantistica. Si segnalano delle infiltrazioni presumibilmente d'acqua meteorica all'interno del locale.

Provenienza e stato di possesso

A **CATTELAN Giorgio** nato a Palmanova (UD) il 21/03/1954 la proprietà del bene è pervenuta in forza di Decreto di Trasferimento immobili di data 09/03/1998, rep. 481 del Tribunale di Udine, trascritto a Udine il 18/03/1998 ai numeri 6214/4681. L'unità immobiliare è libera.

Informazioni urbanistiche

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Palmanova è emerso che il compendio edilizio ospitante le unità immobiliari è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- **Concessione edilizia n. 91/71 del 14/03/1991** relativa a lavori di ristrutturazione e costruzione di fabbricati;
- **Concessione edilizia n. 91/147 del 24/06/1991** per la voltura dell'originaria concessione edilizia;
- **Concessione edilizia n. 91/147bis del 19/02/1994** per lavori di

varianti interne;

- **Attestazione di agibilità** prot. n. **18832** del **29/10/2018** (richiesta di certificato depositata il 30/11/1994 al prot. 13686 e completa di tutta la documentazione necessaria).

Non è stato reperito il certificato di attestazione di prestazione energetica (A.P.E.).

Conformità urbanistica e catastale

Urbanistica

I luoghi risultano **CONFORMI** agli elaborati grafici allegati alle pratiche sopra citate.

Catasto

Le planimetrie risultano **CONFORMI** allo stato dei luoghi.

Gravami

Dalla lettura della Relazione Notarile redatta dal Notaio Avv. Margherita Gottardo in aggiornata alla data del 20 maggio 2025, è emerso che la sostanza immobiliare in esame, **risulta colpita dalle seguenti formalità:**

R.G. n. **30793** R.P. n. **5697** del **16 ottobre 2009**

Favore: Banca di Cividale S.p.A.

Contro:

Beni: Comune di Palmanova (UD) – Catasto Fabbricati fg. 4 pc. 525 sub. 24.

R.G. n. **20973** R.P. n. **15902** del **01 agosto 2025**

Favore: Massa dei creditori della liquidazione giudiziale la Casa di

Contro:

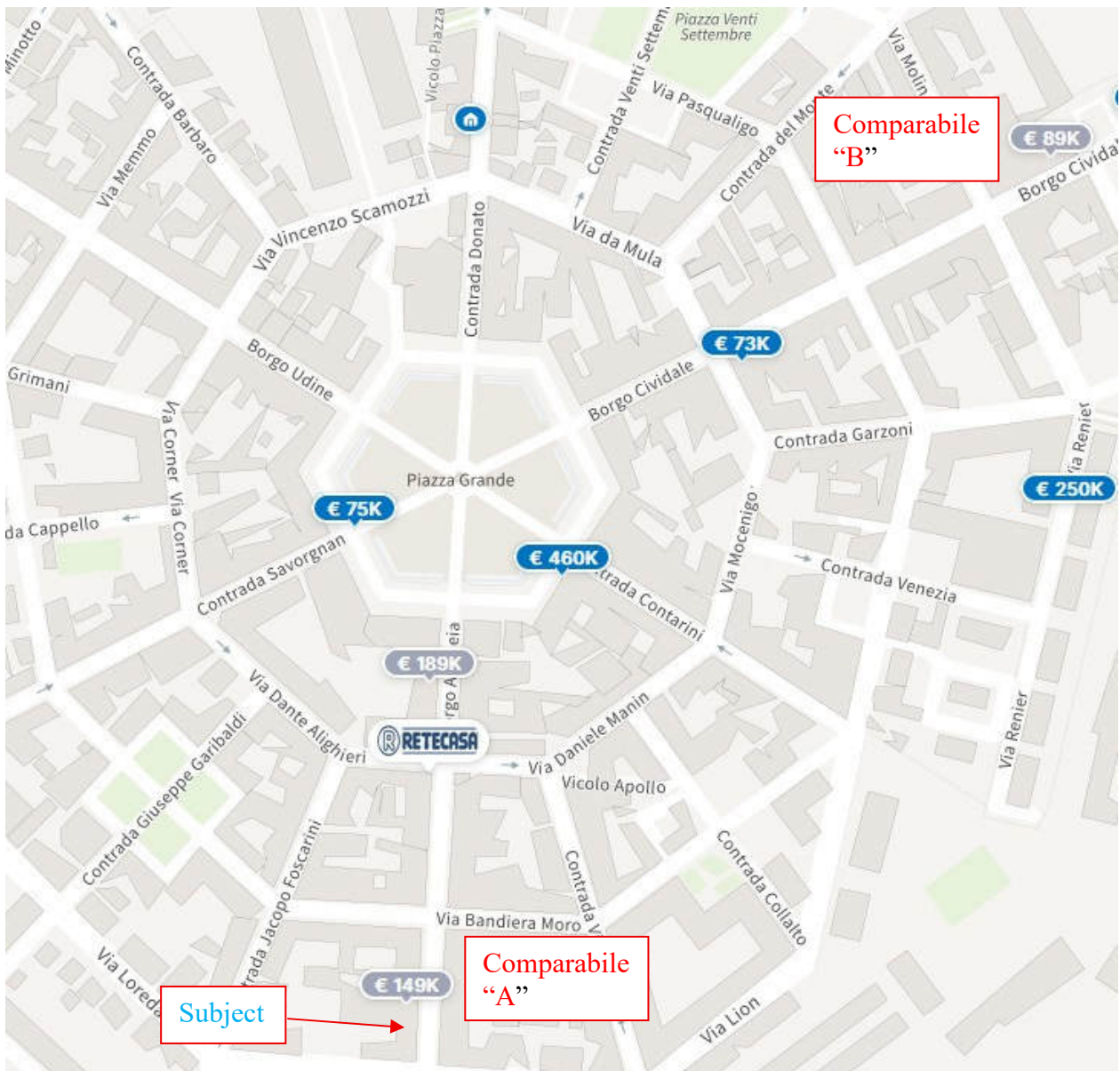


Titolo:

Beni: beni riferiti alla liquidazione giudiziale.

Valutazione – metodo confronto di mercato – definizione a)

Immobile in Comune di Palmanova – mappa comparabili



COMPARABILE A



Il locale è un ex centro estetico e si sviluppa su circa 100 mq di area di vendita; direttamente sulla strada principale, arricchito di due grandi vetrate, si trova l'ingresso, il corridoio che conduce alle varie stanze, doppio servizio igienico e stanza con doccia; al piano seminterrato si trova il deposito/magazzino di circa 30 mq.

Superficie commerciale: mq. 169	
Provenienza dato:	Proposta Agenzia Immobiliare ReteCasa
Localizzazione:	stesso complesso immobiliare
Prezzo richiesto	€ 149.000,00 si valuta uno sconto del 15%

COMPARABILE B



locale commerciale attualmente affittato con regolare contratto 6+6 situato al piano terra. Il locale è affacciato direttamente sulla strada principale, con ampia possibilità di parcheggio a pochi metri nel negozio ed è composto da un'ampia e luminosa stanza in un unico vano con doppia vetrina, un disimpegno con caldaia lavabo, più un servizio igienico. Le condizioni dell'immobile sono ottime ed è fornito di impianto di condizionamento

Superficie commerciale: mq. 99	
Provenienza dato:	Proposta Agenzia Immobiliare ReteCasa
Localizzazione:	Borgo Cividale
Prezzo richiesto	€ 89.000,00 si valuta uno sconto del 15%

TABELLA 1 - DATI					
CARATTERISTICA/PREZZO		A	B	C	subject
PREZZO	€	127.000,00	€ 75.650,00		
DATA	(mesi)	0	0		
SUP. PRINCIPALE (SEL)	mq.	149	99		159
SUP. TERRAZZO	mq.	0	0		0
SUP. PORTICATO	mq.	0	0		0
SUP. SOTT/LOC. SGOM.	mq.	0	0		0
SUP. POSTO AUTO	mq.	0	0		0,00
RESEDE	mq.	0,00	0,00		0,00
SERVIZI IGIENICI	n°	1	1		1
STATO MANUTENZIONE	n° #	3	3		1
LIVELLO DI PIANO	n°	0	0		0

TABELLA 2 - CALCOLO SUP. COMMERCIALE E PREZZO MARGINALE							
SUPERFICIE	R/M	IMMOBILE A		IMMOBILE B		IMMOBILE C	
		reale	comm.	reale	comm.	reale	comm.
SUP. PRINCIPALE (SEL)	1,00	149,00	149,00	99	99,00	-	-
SUP. TERRAZZO	0,25	0,00	0,00	0,00	0,00	-	-
SUP. PORTICATO	0,60	0,00	0,00	0,00	0,00	-	-
SUP. SOTT/LOC. SGOM.	0,25	0,00	0,00	0,00	0,00	-	-
SUP. POSTO AUTO	0,35	0,00	0,00	0,00	0,00	-	-
RESEDE	0,10	0,00	0,00	0,00	0,00	-	-
totale			149,00		99,00		0,00
PREZZO MARGINALE	€		852,35	€	764,14	€	-

TABELLA 3 - PREZZI MARGINALI UNITARI				
CARATTERISTICA/PREZZO	A	B	C	
DATA*	-€ 52,92	-€ 31,52	€ -	-
SUP. PRINCIPALE ***	€ 764,14	€ 764,14	€ -	-
SUP. TERRAZZO	€ 191,04	€ 191,04	€ -	-
SUP. PORTICATO	€ 458,48	€ 458,48	€ -	-
SUP. SOTT/LOC. SGOM.	€ 191,04	€ 191,04	€ -	-
SUP. POSTO AUTO	€ 267,45	€ 267,45	€ -	-
RESEDE	€ 76,41	€ 76,41	€ -	-
SERVIZI IGIENICI	€ 8.000,00	€ 8.000,00	€ -	-
STATO MANUTENZIONE	€ 200,00	€ 200,00	€ -	-
LIVELLO DI PIANO**	€ 1.270,00	€ 756,50	€ -	-

*** il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi medi.

TABELLA 4 - VALUTAZIONE									
	IMMOBILE A			IMMOBILE B			IMMOBILE C		
	prezzi marg	segno	aggiustam	prezzi marg	segno	aggiustam	prezzi marg	segno	aggiustam
PREZZO	€		127.000,00	€		75.650,00	€		-
DATA	-€	52,92	+	-€	31,52	+	€	-	+
SUP. PRINCIPALE (SEL)	€	764,14	+	€	764,14	+	€	45.848,48	+
SUP. TERRAZZO	€	191,04	+	€	191,04	+	€	-	+
SUP. PORTICATO	€	458,48	+	€	458,48	+	€	-	+
SUP. SOTT/LOC. SGOM.	€	191,04	+	€	191,04	+	€	-	+
SUP. POSTO AUTO	€	267,45	+	€	267,45	+	€	-	+
RESEDE	€	76,41	+	€	76,41	+	€	-	+
SERVIZI IGIENICI	€	8.000,00	+	€	8.000,00	+	€	-	+
STATO MANUTENZIONE	€	29.800,00	-	-€	59.600,00	-	€	-	+
LIVELLO DI PIANO	€	1.270,00	+	€	756,50	+	€	-	+
PREZZO CORRETTO	€		75.041,41	€		81.898,48	€		-

PREZZO FINALE DEL SUBJECT	€	78.469,95
VALORE ARROTONDATO SUBJECT	€	78.000,00

Verifica Valore Monoparametrico	
Superficie Commerciale (SEL) mq.	159
Valore Unitario a mq.	€ 490,57

2.4.1 Cantina in Comune di Palmanova (UD) – Via Loredan n. 3

Identificazione catastale (Aggiornamento del 20/01/2025)

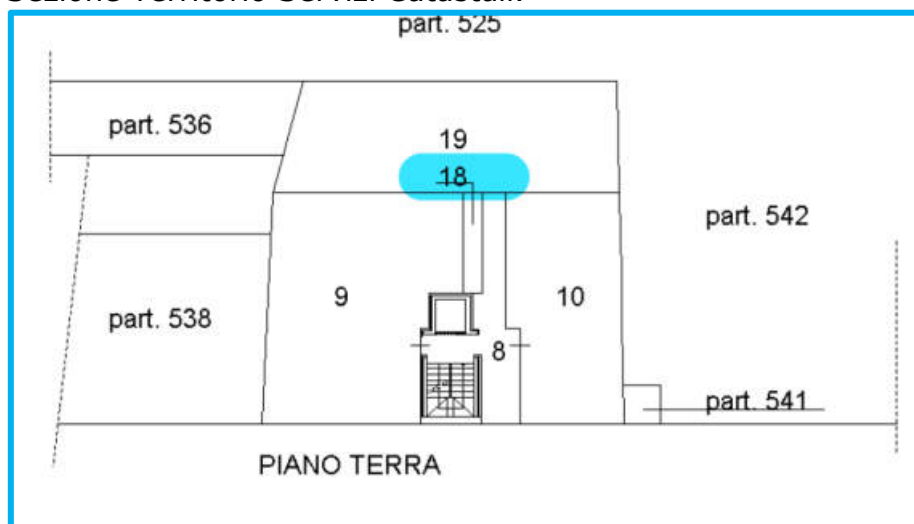
Catasto FABBRICATI										
Comune di PALMANOVA										
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Z.C..	Cat.	Cl.	Cons.		Rendita	
-	4	540	18		C/2	3	4	m ²	Euro	10,12
Indirizzo VIA LOREDAN n. 3 Piano T										
Dati di superficie: Totale: 6 m ²										
Intestazione attuale degli immobili										

Individuazione in mappa catastale e sul territorio

Come lotto 2.1

Configurazioni planimetriche

Di seguito si riportano, in stralcio per una miglior lettura, la planimetria catastale delle unità immobiliari depositate presso l’Agenzia delle Entrate di Udine, Sezione Territorio Servizi Catastali.





Consistenze

Con misurazioni tratte in scala dalla sopraccitata planimetria catastale si riporta il seguente conteggio delle superfici lorde e di quelle commerciali ottenute, queste ultime, con l'applicazione di adeguati coefficienti di omogeneizzazione come previsto dalle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili" emanate dall'Agenzia delle Entrate-Territorio e conformi a quanto stabilito dal D.P.R. 23 marzo 1998, n.138.

Unità Destinazione	SEL	Coef.	Sup. comm.le
Fg. 4 Map. 540 Sub. 18			
Ripostiglio	mq. 6,00	100%	mq. 6,00
Sommano			mq. 6,00

Descrizione Sommaria

Come anticipato, l'unità immobiliare è costituita da una cantina posta al piano terra del corpo di fabbrica prospettante la via Loredan che è parte integrante del condominio di cui al lotto che precede. Il bene è in comproprietà tra i proprietari degli alloggi.



Prospetto edificio condominiale

immobili di data 09/03/1998, rep. 481 del Tribunale di Udine, trascritto a Udine il 18/03/1998 ai numeri 6214/4681.

Nel corso del sopralluogo non è stato possibile accedere al piccolo deposito

Informazioni urbanistiche

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Palmanova è emerso che il compendio edilizio ospitante l'unità immobiliare è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- **Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia n. 91/294, del 20/08/1992** per nuova costruzione.

Gravami

R.G. n. **20973** R.P. n. **15902** del **01 agosto 2025**

Favore: Massa dei creditori della liquidazione giudiziale la Casa di Cattelan Giorgio e C. Sas -Immobiliare e Cattelan Giorgio

Beni: beni riferiti alla liquidazione giudiziale.

Valutazione

Si intende ricompresa nel lotto che precede

2.5 Negozio con rimessa in Comune di Palmanova (UD) – fraz. Jalmicco Via Udine n. 18

Identificazione catastale (Aggiornamento del 20/01/2025)

Catasto FABBRICATI										
Comune di PALMANOVA										
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Z.C..	Cat.	Cl.	Cons.		Rendita	
-	9	164	4		C/1	5	81	m ²	Euro	1.133,67
-	9	165	7							
Indirizzo PIAZZA UNIONE n. 18 Piano T										
Dati di superficie: Totale: 100 m ²										
-	9	164	3		C/6	3	9	m ²	Euro	19,52
Indirizzo PIAZZA UNIONE n. 18 Piano T										
Dati di superficie: Totale: 12 m ²										
Intestazione attuale degli immobili										

Individuazione in mappa catastale e sul territorio

Trattasi di due unità immobiliari, la prima a destinazione commerciale e la seconda a destinazione autorimessa comprese in porzione di edificio in linea sito in Comune di Palmanova (UD) e prospettante la pubblica via denominata Via Udine nella frazione di Jalmicco. Il compendio edilizio si trova centro del piccolo paese, in una delle quattro strade che dipartono dalla piazza principale; l'area è prevalentemente residenziale e vi sono un buon numero di parcheggi. Per quanto attiene i collegamenti viari, il casello autostradale di Palmanova dista circa 6 km., come anche la Strada Statale 352 che unisce Udine con la località marina di Grado; l'Aeroporto di Trieste dista circa 20 km.

L'ubicazione: zona centrale a destinazione residenziale con un numero limitato di servizi ed attività commerciali anche inerenti i generi di prima necessità.



Localizzazione



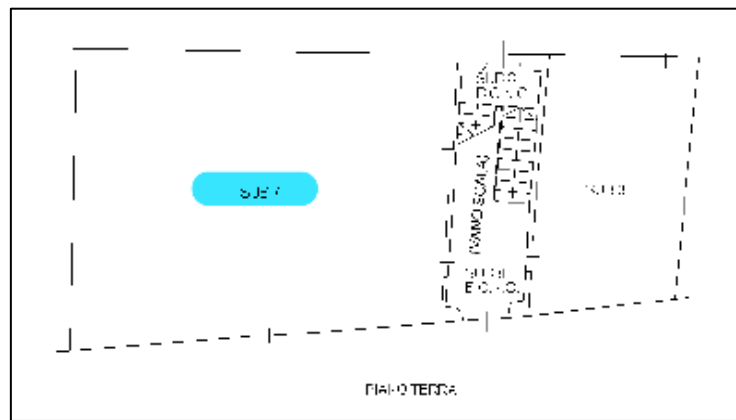
Sovrapposizione vista satellitare con estratto di mappa e stradale

Configurazioni planimetriche

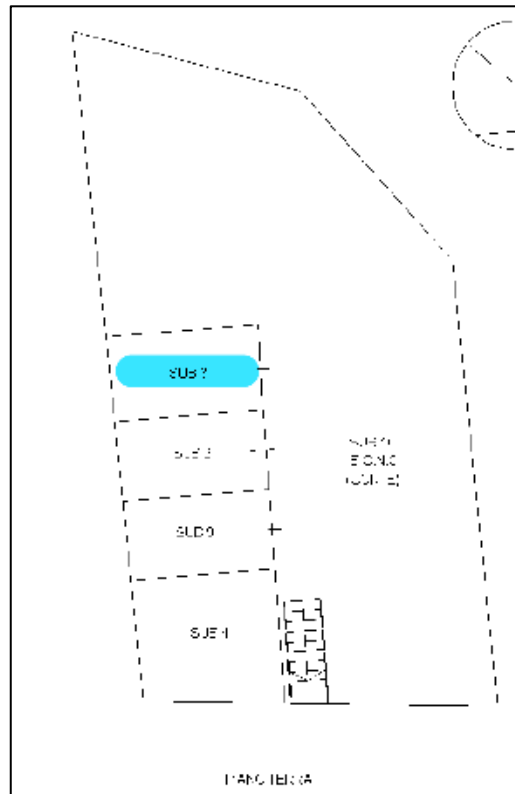
Di seguito si riportano, in stralcio per una miglior lettura, l'estratto di mappa e la planimetria catastale dell'unità immobiliare depositata presso l'Agenzia delle Entrate di Udine, Sezione Territorio Servizi Catastali.



**ESTRATTO
DI MAPPA**



**ELABORATO
PLANIMETRICO
MAP. 164**





Consistenze

Con misurazioni tratte in scala dalla citata planimetria si riporta il seguente conteggio delle superfici lorde e di quelle commerciali ottenute, queste ultime, con l'applicazione di adeguati coefficienti di omogeneizzazione come previsto dalle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili" emanate dall'Agenzia delle Entrate-Territorio e conformi a quanto stabilito dal D.P.R. 23 marzo 1998, n.138.

Unità Destinazione	SEL	Coef.	Sup. comm.le
Fig. 9 Map. 164 Sub. 4 graffato Map. 165 Sub. 7			
Piano terra - negozio	mq. 115,00	100%	mq. 115,00
Sommano			mq. 115,00
Fig. 9 Map. 164 Sub. 3			
Autorimessa	mq. 12,00	50%	mq. 6,00
Sommano			mq. 6,00

Descrizione Sommaria

Trattasi di due unità immobiliari destinate rispettivamente a bar ed autorimessa e comprese in un compendio edilizio che si compone di un fabbricato fronte strada eretto su tre piani fuori terra e di un edificio a destinazione accessoria, ortogonale rispetto al corpo principale, edificato su unico piano fuori terra e prospettante la corte interna, il tutto sito nel centro abitato di Jalmicco.

Il fabbricato, di vetusta edificazione, fa parte della cortina di vecchi edifici eretti lungo gli assi viari principali della piccola frazione. L'accesso al bar avviene direttamente dalla strada, mentre l'autorimessa è raggiungibile da una strada che diparte da Via Palmanova.



Vista Via Udine



Prospetto principale fronte strada



Accesso carraio all'autorimessa



Prospetto lato corte interna e vista fabbricato autorimesse

L'**unità commerciale**, destinata a bar, si sviluppa al piano terra e comprende due vani negozio, un ripostiglio attrezzato a cucina oltre a due w.c. con anti w.c. Il locale è stato oggetto, nell'anno 2006, di un intervento di manutenzione straordinaria che ha interessato sia le finiture che gli impianti elettrico ed idrico. Le principali finiture sono date da pavimentazioni in piastrelle ceramiche per tutti i locali, parti di soffitto ribassato con cartongesso ed illuminazione integrata, intonaco e tinteggiatura per pareti e soffitti fatta eccezione per le porzioni piastrellate delle pareti della cucina e del bagno e di porzioni della sala bar rivestite in pietra, serramenti esterni in pvc. Le dotazioni impiantistiche sono quelle normali per un locale commerciale.





Interni locale commerciale

Il bar si trova in buone condizioni manutentive sebbene non più in esercizio. Per quanto riguarda l'autorimessa, non vi sono finiture o dotazioni da segnalare, se non il serramento di accesso in ferro del tipo basculante.



Interni autorimessa

Provenienza e stato di possesso

Chiopris Viscone (UD) la proprietà del bar identificato al fg. 9 map. 164 sub. 4 graffato con il map. 165 sub. 7 è pervenuta in forza di atto di compravendita del 28/09/2000 rep. 28370/6819 del Notaio Tania Andrioli di Palmanova trascritto a Udine in data 11/10/2000 ai numeri 27363/19891.

La proprietà dell'autorimessa distinta al fg. 9 map. 164 sub. 7 è pervenuta alla medesima in forza di atto di compravendita di data 30/03/2005 repertorio 54912/14208 del Notaio Tania Andrioli di Palmanova trascritto a Udine in data 06/04/2005 ai numeri 11284/7892. Le unità immobiliari sono libere; si rileva che all'interno del bar vi sono attrezzature per l'esercizio dell'attività commerciale e nell'autorimessa beni vari.

Informazioni urbanistiche

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Palmanova è emerso che il compendio edilizio ospitante le unità immobiliari è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- **Denuncia di Inizio Attività** prot. n. **21953** del **16/11/2001** relativa ad opere di manutenzione straordinaria sulle parti comuni, sul bar al piano terra e sull'alloggio al piano primo;

- **Denuncia di Inizio Attività** prot. n. **13326** del **25/07/2006** relativa ad opere di manutenzione straordinaria locale uso bar;
- **Richiesta di agibilità** prot. n. **18869** del **17/09/2008** (la richiesta è completa della documentazione necessaria, non vi sono state richieste di integrazione o chiarimenti da parte del Comune).

Non è stato reperito il certificato di attestazione di prestazione energetica (A.P.E.).

Conformità urbanistica e catastale

Urbanistica

I luoghi risultano **CONFORMI** agli elaborati grafici allegati alle pratiche sopra citate.

Catasto

Le planimetrie risultano **CONFORMI** allo stato dei luoghi.

Gravami

Dalla lettura della Relazione Notarile redatta dal Notaio Avv. Margherita Gottardo in aggiornata alla data del 20 maggio 2025, è emerso che la sostanza immobiliare in esame, **risulta colpita dalla seguente formalità:**

R.G. n. **10948** R.P. n. **1545** del **09 aprile 2002**

Favore: Banca di Cervignano e dell'Alto Friuli - Credito Cooperativo, Società Cooperativa a Responsabilità Limitata

Contro:

Titolo:

Beni:

Note: L'ipoteca è stata **rinnovata** con formalità iscritta a Udine il giorno 25/03/2022 ai numeri 7937/1135, **annotata** di cessione dell'ipoteca in data 05/12/2024 numeri 30803/2576 e 30804/2577 per atto di data 15/11/2024 repertorio

95739/39854 del Notaio Tania Andrioli di Palmanova in favore della società "FINDODO Srl" con sede in Pesian di Prato

R.G. n. **20973** R.P. n. **15902** del **01 agosto 2025**

Favore: Massa dei creditori della liquidazione giudiziale la Casa di

Contro:

Titolo:

Beni: beni riferiti alla liquidazione giudiziale.

Valutazione – metodo finanziario – definizione c)

U.I ad uso commerciale in Palmanova fg 9 pc 164 sub 4 e 3				
VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON IL METODO FINANZIARIO				
1	Reddito lordo annuo (R_{la})			
	Media ponderata			
	€/ mq. mese	Superficie mq.	canone lordo mensile	
	3,00	121,00	363,00	
			reddito lordo annuale (R _{la})	
			4.356,00	
			4.356,00	
2	Determinazione del saggio di capitalizzazione lordo (r_{lordo})			
	Sulla base dei dati di mercato disponibili e delle caratteristiche dell'immobile il saggio lordo di mercato si determina in base ai seguenti passi operativi			
A	Definizione dell'intervallo di variabilità medio del saggio			
	Dati ricavati dallo studio dei borsini immobiliari della zona di appartenenza			
	VALORE COMMERCIALE			
	Valore al mq. max	Superficie mq.	Valore max	
	950,00	121,00	114.950,00	
	Valore al mq. min.		Valore min	
	770,00	121,00	93.170,00	
	REDDITO LORDO ANNUALE			
	Valore locazione (€/mq. mese) max	Superficie mq.	Locazione max/anno	
	4,70	121,00	6.824,40	
	Valore locazione (€/mq. mese) min		Locazione min/anno	
	3,60	121,00	5.227,20	
			r medio	
			5,79%	
	Fatte le debite analisi e considerazioni si ritiene congruo considerare un intervallo di oscillazione di tale saggio del +/- (max 2%)			
			0,05%	
	per cui si avrà:			
	r _{min}	5,79%	-0,05%	
			5,74%	
	r _{max}	5,79%	0,05%	
			5,84%	
B	Calcolo del GRM massimo, minimo e medio derivanti dall'intervallo di oscillazione scelto. GRM (Gross Rent Multiplier) rappresenta l'inverso del saggio lordo			
	GRM max = 1/ r_{min} =	$\frac{1}{5,74\%}$	= 17,41948552	
	GRM min = 1/ r_{max} =	$\frac{1}{5,84\%}$	= 17,12124229	
	GRM medio = (GRM max + GRM min) x ½		= 17,2703639	
C	Definizione della tabella delle max aggiunte e detrazioni al GRM			
	Per tener conto della specificità dell'immobile, si potranno effettuare sul GRM medio delle aggiunte e detrazioni la cui sommatoria non potrà superare il semintervallo tra gli estremi della fascia di oscillazione ovvero:			
	(GRM max – GRM min) /2	valore max +/-	0,149121616	
D	Definizione della tabella delle max aggiunte e detrazioni al GRM			
	Tabella delle aggiunte e detrazioni al GRM dell'immobile in esame			
	Ambito	Caratteristica	Aggiunte (A) +	
			Detrazioni (D) -	
Conte sto Immobile	1	Ubicazione dell'immobile	0,00	-0,25
	2	Qualità dell'ambiente esterno	0,00	-0,10
	3	Disponibilità di parcheggi	0,00	-0,25
	4	Accessi al fabbricato	0,00	0,00
	5	Altezza maglia strutturale dell'edificio.	0,00	0,00
	6	Qualità impiantistica e finiture	0,00	-0,15
	7	Età dell'edificio.	0,00	-0,20
	8	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria e di adeguamenti alle norme igienico sanitarie e al risparmio energetico	0,00	-6,50
	9	Idoneità strutturali e statiche	0,00	-0,10
	Somma delle influenze		0,00	-7,55
	Per cui si avrà:			
	GRM = GRM medio + ∑ (A) - ∑ (D)	=	9,720363902	
E	Determinazione del saggio di capitalizzazione			
	r = 1/GRM =	$\frac{1}{9,720363902}$	= 10,29%	
	Determinazione del valore per capitalizzazione del reddito			
	V = R_{la}/r			
3	VALORE =	4.356,00	= EURO 42.341,91	
		10,29%		
	PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO arr.ti		€ 42.000,00	

2.6 Monocale in comune di Palmanova (UD) – fraz. Jalmicco Via Udine n. 18

Identificazione catastale (Aggiornamento del 20/01/2025)

Catasto FABBRICATI										
Comune di PALMANOVA										
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Z.C..	Cat.	Cl.	Cons.		Rendita	
-	9	165	9		A/3	3	2	Vani	Euro	149,77
Indirizzo PIAZZA UNIONE n. 18 Piano T										
Dati di superficie: Totale: 33 m ² Totale escluse aree scoperte: 33 m ²										
Intestazione attuale degli immobili										
							Codice Fiscale		Diritto di:	

Individuazione in mappa catastale e sul territorio

Trattasi di alloggio al piano terra e compreso in porzione di edificio in linea sito in Comune di Palmanova (UD) e prospettante la pubblica via denominata Via Udine nella frazione di Jalmicco.

In merito all'ubicazione è la medesima di cui al cespite 2.5.



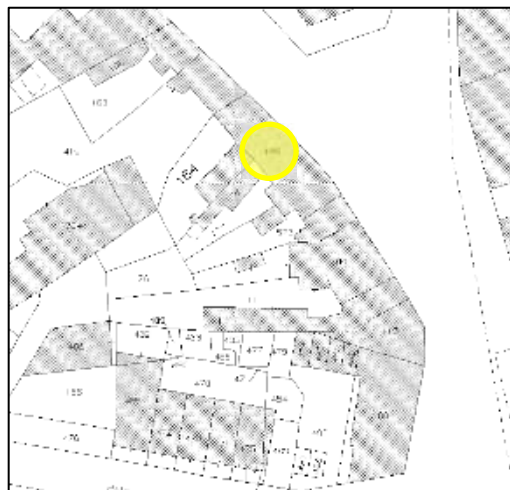
Localizzazione



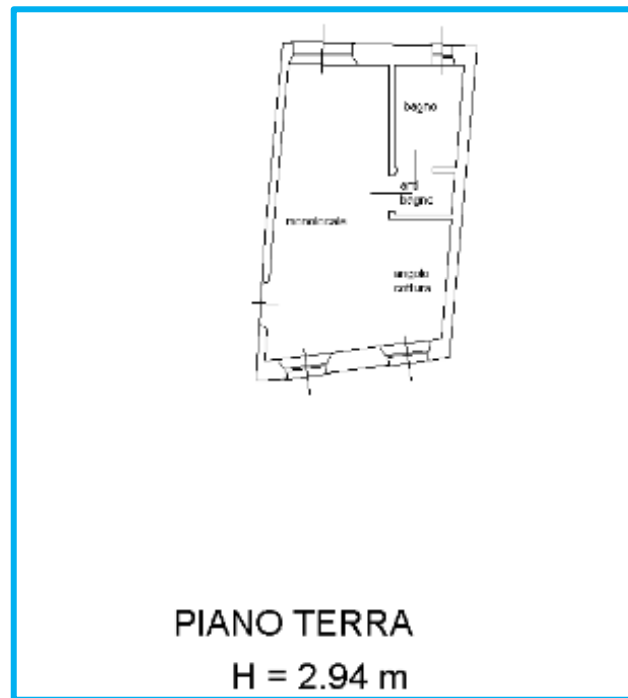
Sovrapposizione vista satellitare con estratto di mappa e stradario

Configurazioni planimetriche

Di seguito si riportano, in stralcio per una miglior lettura, l'estratto di mappa e la planimetria catastale dell'unità immobiliare depositata presso l'Agenzia delle Entrate di Udine, Sezione Territorio Servizi Catastali.



**ESTRATTO
DI MAPPA**



**PLANIMETRIA
CATASTALE**

Consistenze

Con misurazioni tratte in scala dalla citata planimetria si riporta il seguente conteggio delle superfici lorde e di quelle commerciali ottenute, queste ultime, con l'applicazione di adeguati coefficienti di omogeneizzazione come previsto dalle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili" emanate dall'Agenzia delle Entrate-Territorio e conformi a quanto stabilito dal D.P.R. 23 marzo 1998, n.138.

Unità Destinazione	SEL	Coef.	Sup. comm.le
Fg. 9 Map. 165 Sub. 9			
Piano terra - alloggio	mq. 33,00	100%	mq. 33,00

Descrizione Sommaria

Trattasi di monolocale compreso in un fabbricato fronte strada eretto su tre piani fuori terra sito nel centro abitato di Jalmicco. Il fabbricato, di vetusta edificazione, fa parte della cortina di vecchi edifici eretti lungo gli assi viari principali della piccola frazione. L'accesso all'alloggio avviene da ingresso comune alle altre unità ed accessibile da Via Udine.



Vista Via Udine



Prospetto principale fronte strada

Accesso al vano scale comune



Prospetto lato corte interna

L'**unità immobiliare**, sviluppata al piano terra, comprende un monocale con angolo cottura ed un bagno con anti-bagno. Le principali finiture sono date da pavimentazioni in piastrelle ceramiche per tutti i vani, intonaco e tinteggiatura per pareti e soffitti fatta eccezione per le porzioni piastrellate delle pareti della cucina e del bagno, serramenti interni in legno tamburato, porta di accesso del tipo blindata, serramenti in legno con vetrocamera e tapparelle. L'alloggio è completo di impianto elettrico, idrico e termico.



Interni

L'alloggio si trova in buone condizioni manutentive.

Provenienza e stato di possesso

Chiopris Viscone (UD) la proprietà è pervenuta in forza di atto di compravendita di data 30/03/2005 repertorio 54912/14208 del Notaio Tania Andrioli di Palmanova trascritto a Udine in data 06/04/2005 ai numeri 11284/7892. L'unità immobiliare è attualmente libera e si presenta parzialmente arredata.

Informazioni urbanistiche

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Palmanova è emerso che il compendio edilizio ospitante le unità immobiliari è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- **Denuncia di Inizio Attività** prot. n. **21953** del **16/11/2001** relativa ad opere di manutenzione straordinaria sulle parti comuni, sul bar al piano terra e sull'alloggio al piano primo;

- **Concessione Edilizia** prot. n. **3916** del **07/03/2007** relativa ad opere di ristrutturazione edilizia;
- **Attestazione di abitabilità** prot. n. **20198** del **19/11/2018** (la richiesta è stata presentata in data 07/03/2008, prot. 5202 e l'abitabilità attestata ai sensi dell'art. 27 della L.R. 19/2009).

Non è stato reperito il certificato di attestazione di prestazione energetica (A.P.E.).

Conformità urbanistica e catastale

Urbanistica

I luoghi **NON RISULTANO CONFORMI** agli elaborati grafici allegati alle pratiche sopra citate in quanto è presente un accesso ricadente nelle sottoscala condominiale.

Catasto

La planimetria risulta **CONFORME** allo stato dei luoghi.

Giudizio ai fini della regolarizzazione

Si rende necessario provvedere alla chiusura del vano sottoscala.

Gravami

Dalla lettura della Relazione Notarile redatta dal Notaio Avv. Margherita Gottardo in aggiornata alla data del 20 maggio 2025, è emerso che la sostanza immobiliare in esame, **risulta colpita dalle seguenti formalità:**

R.G. n. **20358** R.P. n. **4506** del **13 giugno 2007**

Favore: Banca Popolare di Vicenza, Società Cooperativa per Azioni

Contro:

Titolo:

Beni:

sub. 9 oltre ad altri beni.

R.G. n. **5046** R.P. n. **632** del **05 marzo 2013**

Favore: Banca Popolare di Vicenza società cooperativa per azioni

Contro:

Titolo:

Beni:

sub. 9 oltre ad altri beni.

R.G. n. **20973** R.P. n. **15902** del **01 agosto 2025**

Favore: Massa dei creditori della liquidazione giudiziale la Casa di Cattelan Giorgio e C. Sas -Immobiliare e Cattelan Giorgio

Contro:

Titolo:

Beni:

beni riferiti alla liquidazione giudiziale.

Valutazione – metodo finanziario – definizione c)

U.I ad uso abitativo in Palmanova fg 9 pc 165 sub 9				
VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON IL METODO FINANZIARIO				
1 Reddito lordo annuo (Rla)				
Media ponderata				
€/ mq. mese	Superficie mq.	canone lordo mensile	reddito lordo annuale (Rla)	
6,00	33,00	198,00	2.376,00	
			2.376,00	
2 Determinazione del saggio di capitalizzazione lordo (r_{lordo})				
Sulla base dei dati di mercato disponibili e delle caratteristiche dell'immobile il saggio lordo di mercato si determina in base ai seguenti passi operativi				
A Definizione dell'intervallo di variabilità medio del saggio				
Dati ricavati dallo studio dei borsini immobiliari della zona di appartenenza				
VALORE COMMERCIALE				
Valore al mq. max	Superficie mq.	Valore max		
930,00	33,00	30.690,00		
Valore al mq. min.		Valore min		
620,00	33,00	20.460,00		
REDDITO LORDO ANNUALE				
Valore locazione (€/mq. mese) max	Superficie mq.	Locazione max/anno		
3,30	33,00	1.306,80		
Valore locazione (€/mq. mese) min		Locazione min/anno		
2,20	33,00	871,20		
		r medio	4,26%	
Fatte le debite analisi e considerazioni si ritiene congruo considerare un intervallo di oscillazione di tale saggio del +/- (max 2%)				
			0,50%	
per cui si avrà:				
r min	4,26%	-0,50%	3,76%	
r max	4,26%	0,50%	4,76%	
B Calcolo del GRM massimo, minimo e medio derivanti dall'intervallo di oscillazione scelto.				
GRM (Gross Rent Multiplier) rappresenta l'inverso del saggio lordo				
GRM max = 1/ r _{min} =		1 / 3,76%	= 26,60944206	
GRM min = 1/ r _{max} =		1 / 4,76%	= 21,01694915	
GRM medio = (GRM max + GRM min) x ½			= 23,81319561	
C Definizione della tabella delle max aggiunte e detrazioni al GRM				
Per tener conto della specificità dell'immobile, si potranno effettuare sul GRM medio delle aggiunte e detrazioni la cui sommatoria non potrà superare il semintervallo tra gli estremi della fascia di oscillazione ovvero:				
(GRM max – GRM min) /2		valore max +/-	2,796246454	
D Definizione della tabella delle max aggiunte e detrazioni al GRM				
Tabella delle aggiunte e detrazioni al GRM dell'immobile in esame				
Ambito		Caratteristica	Aggiunte (A) +	
Detrazioni (D) -				
Conte sto Immobile	1	Ubicazione dell'immobile	0,00	-0,25
	2	Qualità dell'ambiente esterno	0,00	-0,10
	3	Disponibilità di parcheggi	0,00	-1,00
	4	Accessi al fabbricato	0,00	0,00
	5	Altezza maglia strutturale dell'edificio.	0,00	0,00
	6	Qualità impiantistica e finiture	0,00	-2,50
	7	Età dell'edificio.	0,00	-0,50
	8	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria e di adeguamenti alle norme igienico sanitarie e al risparmio energetico	0,00	-7,50
	9	Idoneità strutturali e statiche	0,00	-0,38
Somma delle influenze			0,00	-12,23
Per cui si avrà:				
GRM = GRM medio + ∑ (A) - ∑ (D)			=	11,58319561
E Determinazione del saggio di capitalizzazione				
r = 1/GRM =		1 / 11,58319561	=	8,63%
Determinazione del valore per capitalizzazione del reddito				
V = Rla/r				
3 VALORE =		2.376,00	= EURO	27.521,67
		8,63%		
PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO arr.ti				€ 27.500,00

2.7 Monocale in comune di Palmanova (UD) – fraz. Jalmicco Via Udine n. 18

Identificazione catastale (Aggiornamento del 20/01/2025)

Catasto FABBRICATI										
Comune di PALMANOVA										
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Z.C..	Cat.	Cl.	Cons.		Rendita	
-	9	165	10		A/3	3	2	Vani	Euro	149,77
Indirizzo PIAZZA UNIONE n. 18 Piano 1										
Dati di superficie: Totale: 33 m ² Totale escluse aree scoperte: 33 m ²										
Intestazione attuale degli immobili										

Individuazione in mappa catastale e sul territorio

Trattasi di alloggio al piano primo e compreso in porzione di edificio in linea sito in Comune di Palmanova (UD) e prospettante la pubblica via denominata Via Udine nella frazione di Jalmicco.

In merito all'ubicazione è la medesima di cui al cespite 2.5.



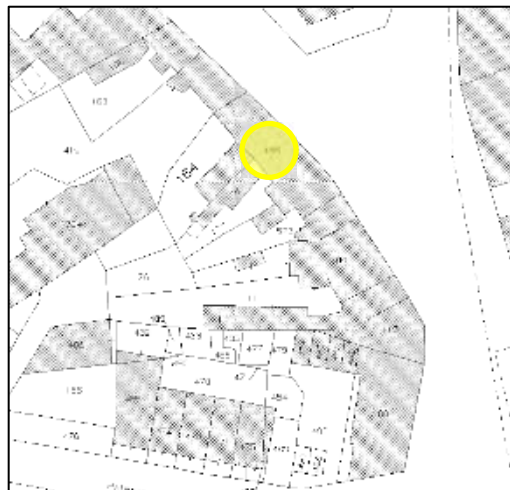
Localizzazione



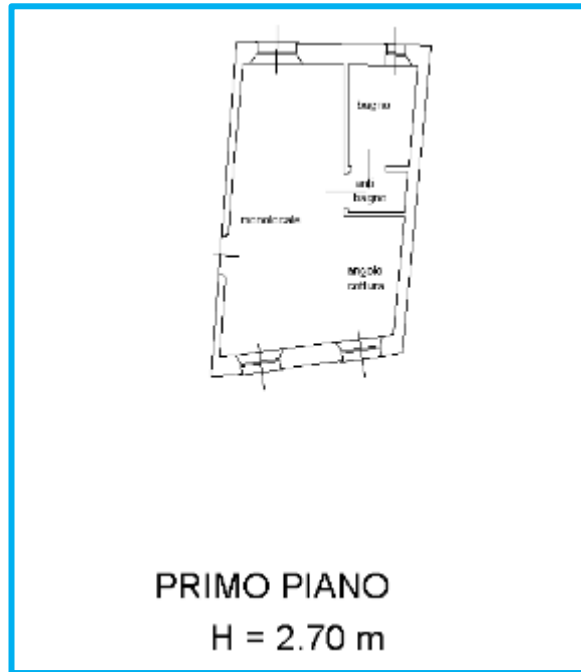
Sovrapposizione vista satellitare con estratto di mappa e stradario

Configurazioni planimetriche

Di seguito si riportano, in stralcio per una miglior lettura, l'estratto di mappa e la planimetria catastale dell'unità immobiliare depositata presso l'Agenzia delle Entrate di Udine, Sezione Territorio Servizi Catastali.



**ESTRATTO
DI MAPPA**



**PLANIMETRIA
CATASTALE**

Consistenze

Con misurazioni tratte in scala dalla citata planimetria si riporta il seguente conteggio delle superfici lorde e di quelle commerciali ottenute, queste ultime, con l'applicazione di adeguati coefficienti di omogeneizzazione come previsto dalle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili" emanate dall'Agenzia delle Entrate-Territorio e conformi a quanto stabilito dal D.P.R. 23 marzo 1998, n.138.

Unità Destinazione	SEL	Coef.	Sup. comm.le
Fig. 9 Map. 165 Sub. 10			
Piano primo - alloggio	mq. 33,00	100%	mq. 33,00

Descrizione Sommaria

Trattasi di monolocale compreso in un fabbricato fronte strada eretto su tre piani fuori terra e sito nel centro abitato di Jalmicco. Il fabbricato, di vetusta edificazione, fa parte della cortina di vecchi edifici eretti lungo gli assi viari principali della piccola frazione. L'accesso all'alloggio avviene da vano scale condominiale con ingresso prospettante Via Udine.



Vista Via Udine



Prospetto principale fronte strada

Accesso al vano scale comune



Prospetto lato corte interna e vano scale comune

L'**unità immobiliare** comprende un monocale con angolo cottura ed un bagno con anti-bagno. Le principali finiture sono date da pavimentazioni in piastrelle ceramiche per tutti i vani, intonaco e tinteggiatura per pareti e soffitti fatta eccezione per le porzioni piastrellate delle pareti della cucina e del bagno, serramenti interni in legno tamburato, porta di accesso del tipo blindata, serramenti in legno con vetrocamera e tapparelle. L'alloggio è completo di impianto elettrico, idrico e termico.



Interni

L'alloggio si trova in buone condizioni manutentive.

Provenienza e stato di possesso

Chiopris Viscone (UD) la proprietà è pervenuta in forza di atto di compravendita di data 30/03/2005 repertorio 54912/14208 del Notaio Tania Andrioli di Palmanova trascritto a Udine in data 06/04/2005 ai numeri 11284/7892. L'unità immobiliare è attualmente libera e si presenta parzialmente arredata.

Informazioni urbanistiche

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Palmanova è emerso che il compendio edilizio ospitante le unità immobiliari è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- **Denuncia di Inizio Attività** prot. n. **21953** del **16/11/2001** relativa

ad opere di manutenzione straordinaria sulle parti comuni, sul bar al piano terra e sull'alloggio al piano primo;

- **Concessione Edilizia** prot. n. **3916** del **07/03/2007** relativa ad opere di ristrutturazione edilizia;
- **Attestazione di abitabilità** prot. n. **20198** del **19/11/2018** (la richiesta è stata presentata in data 07/03/2008, prot. 5202 e l'abitabilità attestata ai sensi dell'art. 27 della L.R. 19/2009).

Non è stato reperito il certificato di attestazione di prestazione energetica (A.P.E.).

Conformità urbanistica e catastale

Urbanistica

I luoghi risultano **CONFORMI** agli elaborati grafici allegati alle pratiche sopra citate.

Catasto

Le planimetrie risultano **CONFORMI** allo stato dei luoghi.

Gravami

Dalla lettura della Relazione Notarile redatta dal Notaio Avv. Margherita Gottardo in aggiornata alla data del 20 maggio 2025, è emerso che la sostanza immobiliare in esame, **risulta colpita dalle seguenti formalità:**

R.G. n. **20358** R.P. n. **4506** del **13 giugno 2007**

Favore: Banca Popolare di Vicenza, Società Cooperativa per Azioni

Beni: Comune di Palmanova (UD) – Catasto Fabbricati fg. 9 pc. 165 sub. 10 oltre ad altri beni.

R.G. n. **5046** R.P. n. **632** del **05 marzo 2013**

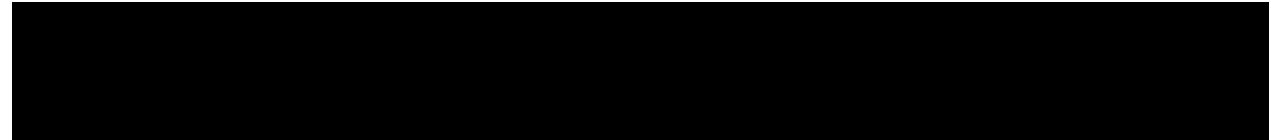
Favore: Banca Popolare di Vicenza società cooperativa per azioni



Beni: Comune di Palmanova (UD) – Catasto Fabbricati fg. 9 pc. 165 sub. 10 oltre ad altri beni.

R.G. n. **20973** R.P. n. **15902** del **01 agosto 2025**

Favore: Massa dei creditori della liquidazione giudiziale la Casa di



Titolo: Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale sentenza di apertura di liquidazione giudiziale, Tribunale di Udine atto giudiziario del 05.12.2024 rep.51/2024

Beni: beni riferiti alla liquidazione giudiziale.

Valutazione – metodo finanziario – definizione c)

U.I ad uso abitativo in Palmanova fg 9 pc 165 sub 10				
VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON IL METODO FINANZIARIO				
1 Reddito lordo annuo (R_{la})				
Media ponderata				
€/ mq. mese	Superficie mq.	canone lordo mensile	reddito lordo annuale (R _{la})	
6,00	33,00	198,00	2.376,00	
			2.376,00	
2 Determinazione del saggio di capitalizzazione lordo (r_{lordo})				
Sulla base dei dati di mercato disponibili e delle caratteristiche dell'immobile il saggio lordo di mercato si determina in base ai seguenti passi operativi				
A Definizione dell'intervallo di variabilità medio del saggio				
Dati ricavati dallo studio dei borsini immobiliari della zona di appartenenza				
VALORE COMMERCIALE				
Valore al mq. max	Superficie mq.	Valore max		
930,00	33,00	30.690,00		
Valore al mq. min.		Valore min		
620,00	33,00	20.460,00		
REDDITO LORDO ANNUALE				
Valore locazione (€/mq. mese) max	Superficie mq.	Locazione max/anno		
3,30	33,00	1.306,80		
Valore locazione (€/mq. mese) min		Locazione min/anno		
2,20	33,00	871,20		
		r_{medio}	4,26%	
Fatte le debite analisi e considerazioni si ritiene congruo considerare un intervallo di oscillazione di tale saggio del +/- (max 2%)				
		0,50%		
per cui si avrà:				
r_{min}	4,26%	-0,50%	3,76%	
r_{max}	4,26%	0,50%	4,76%	
B Calcolo del GRM massimo, minimo e medio derivanti dall'intervallo di oscillazione scelto.				
GRM (Gross Rent Multiplier) rappresenta l'inverso del saggio lordo				
GRM max = 1/ r_{min} =		$\frac{1}{3,76\%}$	= 26,60944206	
GRM min = 1/ r_{max} =		$\frac{1}{4,76\%}$	= 21,01694915	
GRM medio = (GRM max + GRM min) x 1/2			= 23,81319561	
C Definizione della tabella delle max aggiunte e detrazioni al GRM				
Per tener conto della specificità dell'immobile, si potranno effettuare sul GRM medio delle aggiunte e detrazioni la cui sommatoria non potrà superare il semintervallo tra gli estremi della fascia di oscillazione ovvero:				
$(GRM_{max} - GRM_{min}) / 2$		valore max +/-	2,796246454	
D Definizione della tabella delle max aggiunte e detrazioni al GRM				
Tabella delle aggiunte e detrazioni al GRM dell'immobile in esame				
	Ambito	Caratteristica	Aggiunte (A) +	Detrazioni (D) -
Conte	1	Ubicazione dell'immobile	0,00	-0,25
	2	Qualità dell'ambiente esterno	0,00	-0,10
Immobile	3	Disponibilità di parcheggi	0,00	-1,00
	4	Accessi al fabbricato	0,00	0,00
	5	Altezza maglia strutturale dell'edificio.	0,00	0,00
	6	Qualità impiantistica e finiture	0,00	-2,50
	7	Età dell'edificio.	0,00	-0,50
	8	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria e di adeguamenti alle norme igienico sanitarie e al risparmio energetico	0,00	-7,50
	9	Idoneità strutturali e statiche	0,00	-0,38
Somma delle influenze			0,00	-12,23
Per cui si avrà:				
$GRM = GRM_{medio} + \sum(A) - \sum(D)$			= 11,58319561	
E Determinazione del saggio di capitalizzazione				
$r = 1/GRM =$		$\frac{1}{11,58319561}$	= 8,63%	
Determinazione del valore per capitalizzazione del reddito				
V = R_{la}/r				
3 VALORE	=	$\frac{2.376,00}{8,63\%}$	= EURO	27.521,67
PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO arr.ti				€ 27.500,00

2.8 Monocale in comune di Palmanova (UD) – fraz. Jalmicco Via Udine n. 18

Identificazione catastale (Aggiornamento del 20/01/2025)

Catasto FABBRICATI										
Comune di PALMANOVA										
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Z.C..	Cat.	Cl.	Cons.		Rendita	
-	9	165	11		A/3	3	2	Vani	Euro	149,77
Indirizzo PIAZZA UNIONE n. 18 Piano 2										
Dati di superficie: Totale: 33 m ² Totale escluse aree scoperte: 33 m ²										
Intestazione attuale degli immobili										

Individuazione in mappa catastale e sul territorio

Trattasi di alloggio al piano secondo e compreso in porzione di edificio in linea sito in Comune di Palmanova (UD) e prospettante la pubblica via denominata Via Udine nella frazione di Jalmicco.

In merito all'ubicazione è la medesima di cui al cespite 2.5.



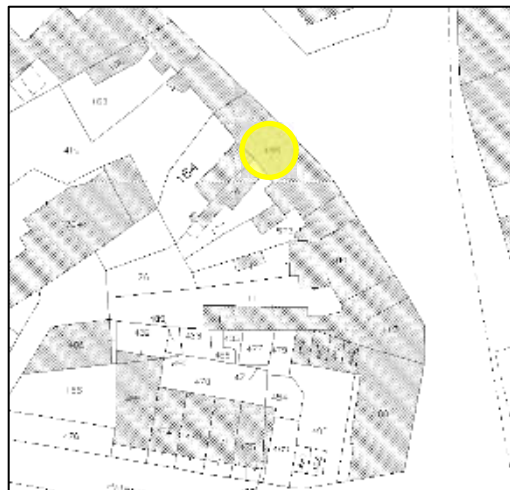
Localizzazione



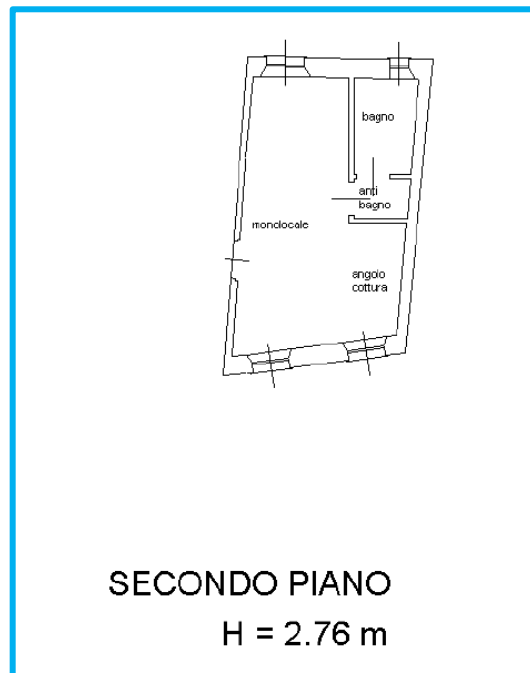
Sovrapposizione vista satellitare con estratto di mappa e stradario

Configurazioni planimetriche

Di seguito si riportano, in stralcio per una miglior lettura, l'estratto di mappa e la planimetria catastale dell'unità immobiliare depositata presso l'Agenzia delle Entrate di Udine, Sezione Territorio Servizi Catastali.



**ESTRATTO
DI MAPPA**



**PLANIMETRIA
CATASTALE**

Consistenze

Con misurazioni tratte in scala dalla citata planimetria si riporta il seguente conteggio delle superfici lorde e di quelle commerciali ottenute, queste ultime, con l'applicazione di adeguati coefficienti di omogeneizzazione come previsto dalle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili" emanate dall'Agenzia delle Entrate-Territorio e conformi a quanto stabilito dal D.P.R. 23 marzo 1998, n.138.

Unità Destinazione	SEL	Coef.	Sup. comm.le
Fg. 9 Map. 165 Sub. 11			
Piano primo - alloggio	mq. 33,00	100%	mq. 33,00

Descrizione Sommaria

Trattasi di monolocale compreso in un fabbricato fronte strada eretto su tre piani fuori terra e sito nel centro abitato di Jalmicco. Il fabbricato, di vetusta edificazione, fa parte della cortina di vecchi edifici eretti lungo gli assi viari principali della piccola frazione. L'accesso all'alloggio avviene da vano scale condominiale con ingresso prospettante Via Udine.



Vista Via Udine



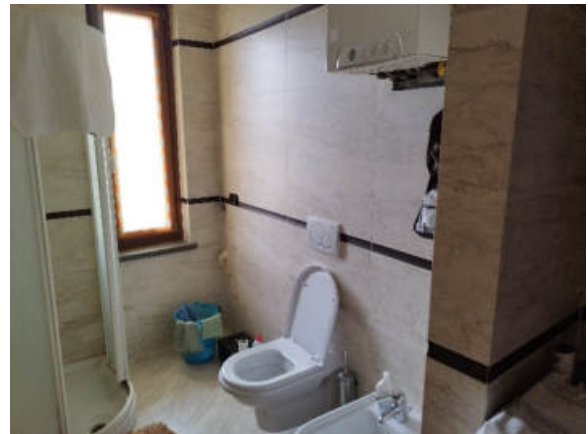
Prospetto principale fronte strada

Accesso al vano scale comune



Prospetto lato corte interna e vano scale comune

L'**unità immobiliare** comprende un monocale con angolo cottura ed un bagno con anti-bagno. Le principali finiture sono date da pavimentazioni in piastrelle ceramiche per tutti i vani, intonaco e tinteggiatura per pareti e soffitti fatta eccezione per le porzioni piastrellate delle pareti della cucina e del bagno, serramenti interni in legno tamburato, porta di accesso del tipo blindata, serramenti in legno con vetrocamera e tapparelle. L'alloggio è completo di impianto elettrico, idrico e termico.



Interni

L'alloggio si trova in buone condizioni manutentive.

Provenienza e stato di possesso

Chiopris Viscone (UD) la proprietà è pervenuta in forza di atto di compravendita di data 30/03/2005 repertorio 54912/14208 del Notaio Tania Andrioli di Palmanova trascritto a Udine in data 06/04/2005 ai numeri 11284/7892

L'unità immobiliare è attualmente libera e si presenta parzialmente arredata.

Informazioni urbanistiche

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Palmanova è emerso che il compendio edilizio ospitante le unità immobiliari è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- **Denuncia di Inizio Attività** prot. n. **21953** del **16/11/2001** relativa

ad opere di manutenzione straordinaria sulle parti comuni, sul bar al piano terra e sull'alloggio al piano primo;

- **Concessione Edilizia** prot. n. **3916** del **07/03/2007** relativa ad opere di ristrutturazione edilizia;
- **Attestazione di abitabilità** prot. n. **20198** del **19/11/2018** (la richiesta è stata presentata in data 07/03/2008, prot. 5202 e l'abitabilità attestata ai sensi dell'art. 27 della L.R. 19/2009).

Non è stato reperito il certificato di attestazione di prestazione energetica (A.P.E.).

Conformità urbanistica e catastale

Urbanistica

I luoghi risultano **CONFORMI** agli elaborati grafici allegati alle pratiche sopra citate.

Catasto

Le planimetrie risultano **CONFORMI** allo stato dei luoghi.

Gravami

Dalla lettura della Relazione Notarile redatta dal Notaio Avv. Margherita Gottardo in aggiornata alla data del 20 maggio 2025, è emerso che la sostanza immobiliare in esame, **risulta colpita dalle seguenti formalità:**

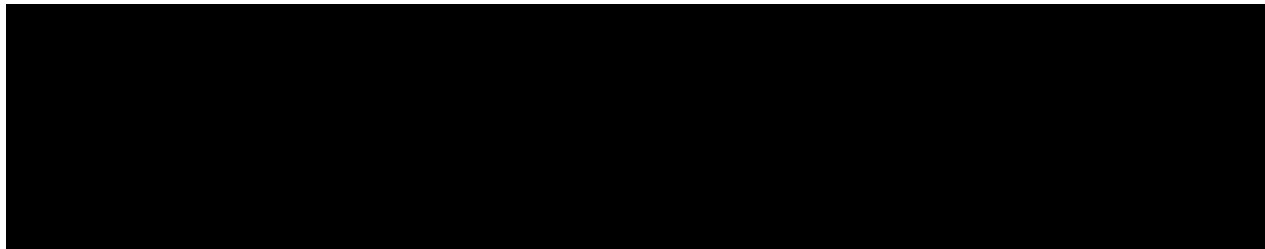
R.G. n. **20358** R.P. n. **4506** del **13 giugno 2007**

Favore: Banca Popolare di Vicenza, Società Cooperativa per Azioni

Beni: Comune di Palmanova (UD) – Catasto Fabbricati fg. 9 pc. 165 sub. 11 oltre ad altri beni.

R.G. n. **5046** R.P. n. **632** del **05 marzo 2013**

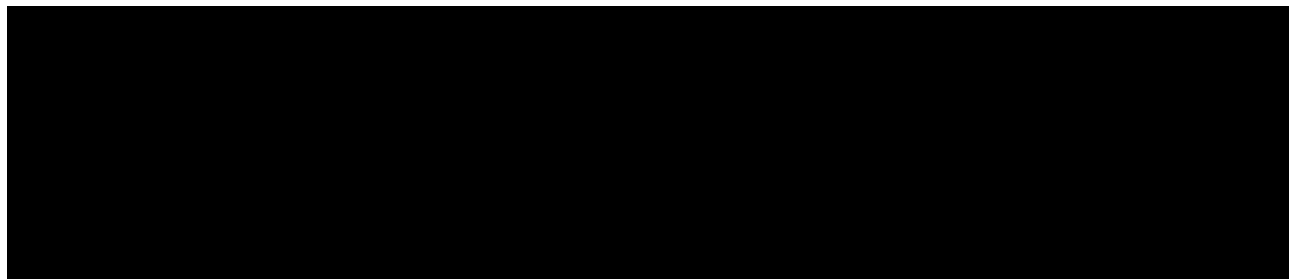
Favore: Banca Popolare di Vicenza società cooperativa per azioni



Beni: Comune di Palmanova (UD) – Catasto Fabbricati fg. 9 pc. 165 sub. 11 oltre ad altri beni.

R.G. n. **20973** R.P. n. **15902** del **01 agosto 2025**

Favore: Massa dei creditori della liquidazione giudiziale la Casa di



Beni: beni riferiti alla liquidazione giudiziale.

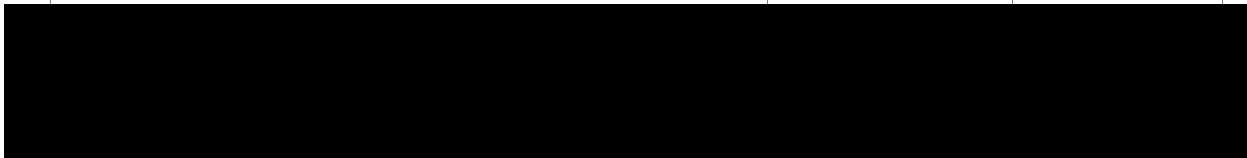
Valutazione – metodo finanziario – definizione c)

U.I ad uso abitativo in Palmanova fg 9 pc 165 sub 11				
VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON IL METODO FINANZIARIO				
1 Reddito lordo annuo (R_{la})				
Media ponderata				
€ / mq. mese	Superficie mq.	canone lordo mensile	reddito lordo annuale (R _{la})	
6,00	33,00	198,00	2.376,00	
			2.376,00	
2 Determinazione del saggio di capitalizzazione lordo (r_{lordo})				
Sulla base dei dati di mercato disponibili e delle caratteristiche dell'immobile il saggio lordo di mercato si determina in base ai seguenti passi operativi				
A Definizione dell'intervallo di variabilità medio del saggio				
Dati ricavati dallo studio dei borsini immobiliari della zona di appartenenza				
VALORE COMMERCIALE				
Valore al mq. max	Superficie mq.	Valore max		
930,00	33,00	30.690,00		
Valore al mq. min		Valore min		
620,00	33,00	20.460,00		
REDDITO LORDO ANNUALE				
Valore locazione (€/mq. mese) max	Superficie mq.	Locazione max/anno		
3,30	33,00	1.306,80		
Valore locazione (€/mq. mese) min		Locazione min/anno		
2,20	33,00	871,20		
		r _{medio}	4,26%	
Fatte le debite analisi e considerazioni si ritiene congruo considerare un intervallo di oscillazione di tale saggio del +/- (max 2%)				
		0,50%		
per cui si avrà:				
r _{min}	4,26%	-0,50%	3,76%	
r _{max}	4,26%	0,50%	4,76%	
B Calcolo del GRM massimo, minimo e medio derivanti dall'intervallo di oscillazione scelto.				
GRM (Gross Rent Multiplier) rappresenta l'inverso del saggio lordo				
GRM max = 1/ r_{min} =		1 / 3,76%	26,60944206	
GRM min = 1/ r_{max} =		1 / 4,76%	21,01694915	
GRM medio = (GRM max + GRM min) x ½			23,81319561	
C Definizione della tabella delle max aggiunte e detrazioni al GRM				
Per tener conto della specificità dell'immobile, si potranno effettuare sul GRM medio delle aggiunte e detrazioni la cui sommatoria non potrà superare il semintervallo tra gli estremi della fascia di oscillazione ovvero:				
(GRM max - GRM min) / 2		valore max +/-	2,796246454	
D Definizione della tabella delle max aggiunte e detrazioni al GRM				
Tabella delle aggiunte e detrazioni al GRM dell'immobile in esame				
	Ambito	Caratteristica	Aggiunte (A) +	Detrazioni (D) -
Cente sito	1	Ubicazione dell'immobile	0,00	-0,25
	2	Qualità dell'ambiente esterno	0,00	-0,10
	3	Disponibilità di parcheggi	0,00	-1,00
Immobile	4	Accessi al fabbricato	0,00	0,00
	5	Altezza maglia strutturale dell'edificio.	0,00	0,00
	6	Qualità impiantistica e finiture	0,00	-2,50
	7	Età dell'edificio.	0,00	-0,50
	8	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria e di adeguamenti alle norme igienico sanitarie e al risparmio energetico	0,00	-7,50
	9	Idoneità strutturali e statiche	0,00	-0,38
Somma delle influenze			0,00	-12,23
Per cui si avrà:				
GRM = GRM medio + ∑ (A) - ∑ (D) =			11,58319561	
E Determinazione del saggio di capitalizzazione				
r = 1/GRM =		1 / 11,58319561	= 8,63%	
Determinazione del valore per capitalizzazione del reddito				
V = R_{la}/r				
3	VALORE =	2.376,00	= EURO	27.521,67
		8,63%		
PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO arr.ti				€ 27.500,00

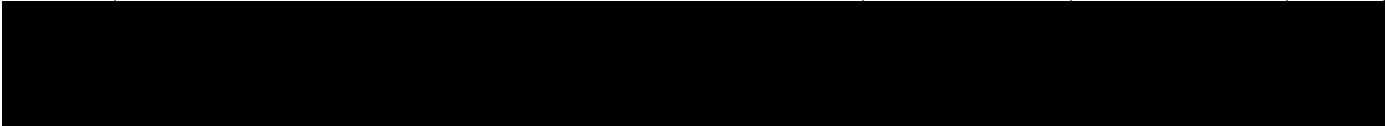
2.9 Capannone ed aree contemini in Comune di Palmanova (UD) – fraz. Jalmicco Via C. Percoto

Identificazione catastale (Aggiornamento del 20/01/2025)

Catasto FABBRICATI										
Comune di PALMANOVA										
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Z.C..	Cat.	Cl.	Cons.		Rendita	
-	10	127	-		C/3	3	200	m ²	Euro	423,49
Indirizzo VIA CATERINA PERCOTO n. 10 Piano T										
Dati di superficie: Totale: 220 m ²										
Intestazione attuale degli immobili										



Catasto TERRENI													
Comune di PALMANOVA													
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie			Deduz.	Reddito			
						ha	are	ca		Dominicale		Agrario	
10	274			SEMIN ARBOR	2	-	08	10		Euro	7,32	Euro	4,18
Intestazione attuale degli immobili													



Catasto TERRENI													
Comune di PALMANOVA													
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie			Deduz.	Reddito			
						ha	are	ca		Dominicale		Agrario	
10	265			ENTE URBANO			06	60					

Si precisa che si rende necessario provvedere all'allineamento catastale mediante la presentazione di un nuovo accatastamento di area urbana.

Individuazione in mappa catastale e sul territorio

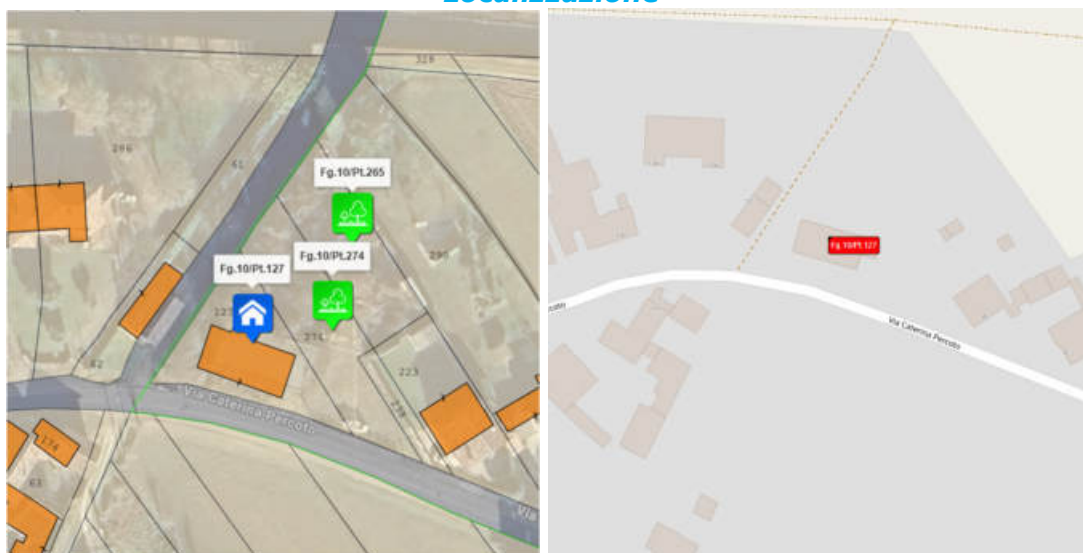
Trattasi di vetusto capannone ad uso laboratorio con circostanti aree scoperte il tutto sito in Comune di Palmanova (UD) nella parte Nord della frazione di Jalmicco.

Il compendio edilizio si trova nella zona periferica del piccolo centro abitato, in un'area prevalentemente residenziale e prossima a quella agricola esterna all'agglomerato urbano; risulta raggiungibile da viabilità urbana comunale.

Per quanto attiene i collegamenti viari, il casello autostradale di Palmanova dista circa 6 km., come anche la Strada Statale n°352 che unisce Udine con la località marina di Grado; l'aeroporto di Trieste dista circa 20 km. L'ubicazione: periferica a destinazione residenziale con un numero limitato di servizi ed attività commerciali anche inerenti i generi di prima necessità.



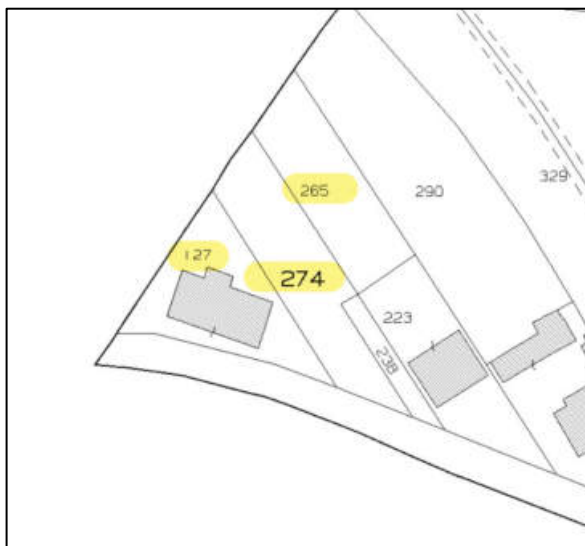
Localizzazione



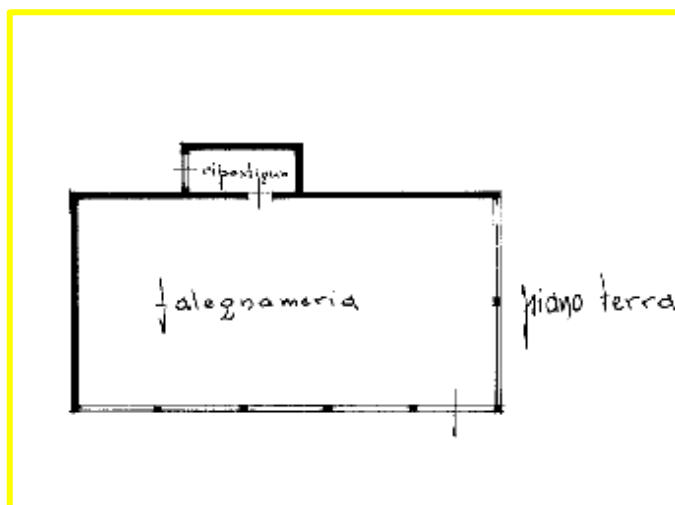
Sovrapposizione vista satellitare con estratto di mappa e stradario

Configurazioni planimetriche

Di seguito si riportano, in stralcio per una miglior lettura, l'estratto di mappa e la planimetria catastale dell'unità immobiliare depositata presso l'Agenzia delle Entrate di Udine, Sezione Territorio Servizi Catastali.



**ESTRATTO
DI MAPPA**



**PLANIMETRIA
CATATALE**

Consistenze

Con misurazioni tratte in scala dalla citata planimetria si riporta il seguente conteggio delle superfici lorde e di quelle commerciali ottenute, queste ultime, con l'applicazione di adeguati coefficienti di omogeneizzazione come previsto dalle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili" emanate dall'Agenzia delle Entrate-Territorio e conformi a quanto stabilito dal D.P.R. 23 marzo 1998, n.138. Per quanto riguarda le limitrofe aree scoperte, si riporta la superficie come desunta dalle visure catastali.

Unità Destinazione	SEL	Coef.	Sup. comm.le
Fg. 10 Map. 127			
Falegnameria	mq. 219,00	100%	mq. 219,00
Ripostiglio lato nord	mq. 13,22	50%	mq. 6,61
Ripostiglio lato est al grezzo	mq. 22,26	25%	mq. 5,57
Sommano			mq. 231,18

Identificazione catastale	Superficie catastale
Fg. 10 Map. 274	
Seminativo	mq. 810,00
Fg. 10 Map. 265	
Ente Urbano	mq. 660,00
Sommano	mq. 1.470,00

Descrizione Sommaria

Il compendio è costituito da un fabbricato produttivo in stato di abbandono oltre a limitrofe particelle di terreno il tutto sito in Via Caterina Percoto nella frazione di Jalmicco. Il complesso edilizio ha accesso pedonale e carraio direttamente dalla pubblica via, si segnala tuttavia che dalla disamina della documentazione edilizia reperita, vi sarebbe un ulteriore accesso carraio dalla strada che costeggia la proprietà sul lato Ovest. La pertinenza scoperta risulta recintata parte con elementi prefabbricati in calcestruzzo e parte con rete di cantiere. Il fabbricato, originariamente edificato alla fine degli anni sessanta (come deducibile dal titolo abilitativo esaminato), presenta struttura portante costituita da pilastri, travi e cordoli in cemento armato poggianti su fondazioni continue e solaio di copertura realizzato con travi tipo "Varese" ed interposti tavelloni; le pareti, realizzate con blocchi di calcestruzzo, evidenziano un'intonacatura al grezzo, mentre i serramenti sono in vetrocemento con portone di accesso in ferro.



Prospetti





Area scoperta circostante

Il fabbricato comprende un ampio vano destinato a ex falegnameria, un piccolo ripostiglio sul fronte Nord e un vano al grezzo sul lato Est (quest'ultimo autorizzato con la concessione edilizia del 1988 e costituente solo parte dell'ampliamento legittimato con tale titolo). Gli interni sono privi di finiture da segnalare, vi è un impianto elettrico non più rispondente agli attuali standard e punto di adduzione e scarico dell'acqua.



Interni

Il compendio edilizio si trova in stato di abbandono, con materiale vario accatastato all'interno dell'immobile e depositato nell'attinenza scoperta.

Provenienza e stato di possesso

Chiopris Viscone (UD) la proprietà del bene è pervenuta in forza di Decreto di Trasferimento immobili di data 17/03/2003, rep. 155/2003 del Tribunale di Udine, trascritto a Udine il 26/03/2003 ai numeri 9320/6689.

Il compendio edilizio risulta libero; come già anticipato, si segnala materiale vario posizionato sia all'interno del fabbricato che nell'area scoperta.

Informazioni urbanistiche

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Palmanova è emerso che il compendio edilizio ospitante le unità immobiliari è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- **Nulla osta per l'esecuzione di lavori edili** prat. n. **177** del **31/08/1968** per la costruzione di un capannone ad uso falegnameria; la pratica è completa di collaudo statico;
- **Concessione per l'esecuzione di lavori edili** prat. n. **24/78**, prot. n. **1150** del **25/03/1978** per l'ampliamento di un capannone artigianale; **le opere in oggetto non sono state realizzate**;
- **Concessione per eseguire attività edilizia** n. **43/88**, prot. n. **1193** del **09/02/1988** per l'ampliamento di un capannone artigianale; **le opere sono state realizzate solo in parte**;
- **Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia** n. **04/59**, del **15/11/2004** per eseguire lavori di ristrutturazione ed ampliamento fabbricato ad uso artigianale; **le opere non sono state realizzate**.

Non è stato reperito il certificato di attestazione di prestazione energetica (A.P.E.).

Conformità urbanistica e catastale

Urbanistica

I luoghi risultano **CONFORMI** a quanto rappresentato nello stato di

fatto depositato con la richiesta di Concessione Edilizia del 2004 (tav. 1), tuttavia le pratiche antecedenti sono prive di autorizzazione di agibilità.

Catasto

Le planimetrie risultano **NON CONFORMI** allo stato dei luoghi in quanto non risulta rappresentato l'ampliamento realizzato sul lato Est, sebbene il medesimo si trovi allo stato grezzo.

Giudizio ai fini della regolarizzazione

Richiamato quanto più sopra esposto, si ritiene necessario presentare una pratica di riduzione a conformità per aggiornare la situazione edilizio-urbanistica e la segnalazione certificata di agibilità - S.C.A. -, aggiornare la mappa catastale con procedura Pregeo e la variazione al catasto urbano con procedura Do.c.fa.

Gravami

Dalla lettura della Relazione Notarile redatta dal Notaio Avv. Margherita Gottardo in aggiornata alla data del 20 maggio 2025, è emerso che la sostanza immobiliare in esame, **risulta colpita dalla seguente formalità:**

R.G. n. **5867** R.P. n. **1143** del **21 febbraio 2006**

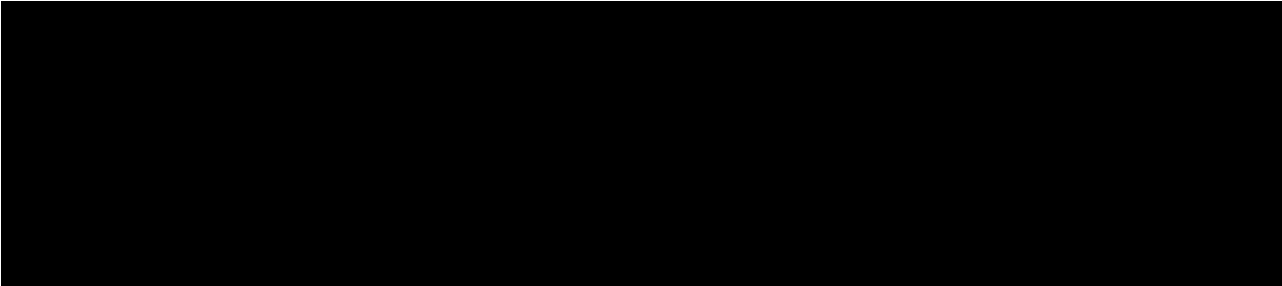
Favore: Credito Cooperativo Friuli (abbreviato CrediFriuli) società

Beni: Comune di Palmanova (UD) – Catasto Fabbricati fg. 10 pc. 127 e Comune di Palmanova (UD) – Catasto Terreni fg. 10 pc. 265 e 274.

Note: **annotata** di cessione dell'ipoteca in data 05/12/2024 numeri 30805/2578 in favore della società "FINDODO Srl" con sede in Pasian di Prato.

R.G. n. **20973** R.P. n. **15902** del **01 agosto 2025**

Favore: Massa dei creditori della liquidazione giudiziale la Casa di



Beni: beni riferiti alla liquidazione giudiziale.

Valutazione – metodo di trasformazione – definizione b)

LOTTO N° 9 - VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON IL METODO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

RICAVI COMPLESSIVI A FINE PERIODO		Valore unitario	Coefficiente quantità	Unità di misura	Quantità	Ricavi €	
RICAVI	Ricavo riutilizzo materiali (Rrm)						
	Ricavo vendita fabbricato (Rvf)	residenziale	€ 1.800,00	1,00	mq	870,00	€ 1.566.000,00
		non residenziale	€ 900,00	1,00	mq	150,00	€ 425.000,00
						€ 0,00	
Ricavi complessivi a fine periodo [Rc = Rrm + Rvf]						€ 1.991.000,00	

COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE E RELATIVI ONERI INDIRETTI		Aliquota (p%)	Prezzo unitario	Unità di misura	Quantità	Costi €
COSTI	Costo per le opere di demolizione e smaltimento			a corpo		€ 50.000,00
	Costo di costruzione superfici coperte - Csc	residenziale	€ 1.400,00	mq	870,00	€ 1.218.000,00
		non residenziale	€ 700,00	mq	150,00	€ 105.000,00
				mq		€ 0,00
	Costo sistemazione superfici esterne - Cse		€ 40,00	mq	1.500,00	€ 60.000,00
Costo tecnico di costruzione [Ctc = Col + Csc + Cse]						€ 1.433.000,00

ONERI	Oneri di urbanizzazione Primaria e Secondaria (Oups)		25,00	mq	3.250,00	€ 81.250,00
	Oneri di urbanizzazione sul Costo di Costruzione (Ouucc)			mq		€ 0,00
	Monetizzazione aree da adibire a verde pubblico e parcheggio [Ompv]			mq		€ 0,00
Oneri di urbanizzazione [Ou = Oups + Ouucc + Ompv]						€ 81.250,00

SPESE	Onerari professionali - Op = 5% x (SCsc + SCse)	8,00%	€		€ 1.433.000,00	€ 114.640,00
	Spese generali e amministrazione - Sg = 2% x (SCsc + SCse + SOu)	2,00%	€		€ 1.514.250,00	€ 30.285,00
	Spese di commercializzazione - Sc = 2% x Rc	3,00%	€		€ 1.991.000,00	€ 59.730,00
Costi di gestione [Cg = Op + Sg + Sc]						€ 204.655,00
Costo tecnico di costruzione e relativi oneri indiretti [Ctf = Ctc + Ou + Cg]						€ 1.718.905,00

ONERI FINANZIARI		Costi €	Tasso r%	Tempi mesi [convertiti in anni nel calcolo]	Quota di costi c%	Quota di debito d%	Oneri finanziari €
Oneri su acquisto area	$Ofa = (Oa) \times d \times [(1+r)^n - 1]$	€ 0,00	3,50%	1	0,00%	0,00%	
Oneri su costo tecnico di costruz.	$Of1 = 30\% \times (Ctc) \times d \times [(1+r)^n - 1]$	€ 1.433.000,00	3,50%	18	30,00%	60,00%	€ 13.659,66
Oneri su oneri di urbanizzazione	$Of2 = 70\% \times (Ctc) \times d \times [(1+r)^n - 1]$	€ 1.433.000,00	3,50%	12	70,00%	60,00%	€ 21.065,10
Oneri su costi di gestione Cg	$Of3 = (Ou) \times d \times [(1+r)^n - 1]$	€ 81.250,00	3,50%	18	100,00%	60,00%	€ 2.581,64
Oneri su costi di gestione Cg	$Of4 = 30\% \times (Cg) \times d \times [(1+r)^n - 1]$	€ 204.655,00	3,50%	18	30,00%	60,00%	€ 1.950,81
Oneri su costi di gestione Cg	$Of5 = 70\% \times (Cg) \times d \times [(1+r)^n - 1]$	€ 204.655,00	3,50%	12	70,00%	60,00%	€ 3.008,43
Oneri finanziari [Of = Ofctc + Ofou + Ofcg]							€ 42.265,64

UTILE DEL PROMOTORE		Ricavi €	Aliquota p%	Utile €
Sul ricavo riutilizzo materiali	$Upa = p \times (Rrm)$	€ 0,00	0,00%	€ 0,00
Sul ricavo vendita fabbricato	$Upf = p \times (Rvf)$	€ 1.991.000,00	8,00%	€ 159.280,00
Utile del promotore [Up = Rrm + Rvf]				€ 159.280,00

VALORE DI MERCATO DEL BENE TRASFORMATO		Valore al tempo di erogazione €	Tasso r%	Tempi mesi [convertiti in anni nel calcolo]	Coefficiente di sconto $f = 1 / (1+r)^n$	Valori attualizzati €
Valore di mercato attualizzato	$Vma = Vm / (1+r)^n$	€ 1.991.000,00	3,50%	18	1,0529567	€ 1.890.865,92
Valore di mercato del bene trasformato attualizzato [Vma]						€ 1.890.865,92

COSTI DI TRASFORMAZIONE		Valori al tempo di erogazione €	Tasso r%	Tempi mesi [convertiti in anni nel calcolo]	Coefficiente di sconto $f = 1 / (1+r)^n$	Valori attualizzati €
Costo tecnico di costruzione	$Ctca = Ctc / (1+r)^n$	€ 1.433.000,00	3,50%	18	1,0529567	€ 1.360.929,62
Oneri di urbanizzazione	$Oua = Ou / (1+r)^n$	€ 81.250,00	3,50%	18	1,0529567	€ 77.163,66
Costi di gestione	$Cga = Cg / (1+r)^n$	€ 204.655,00	3,50%	18	1,0529567	€ 194.362,21
Oneri finanziari	$Ofa = Of / (1+r)^n$	€ 42.265,64	3,50%	18	1,0529567	€ 40.139,96
Utile del promotore	$Upa = Up / (1+r)^n$	€ 159.280,00	3,50%	18	1,0529567	€ 151.269,27
Costi di trasformazione attualizzati [Cta = Ctca + Oua + Cga + Ofa + Upa]						€ 1.823.864,73

ONERI SUL CAPITALE AREA		Valori al tempo di erogazione %Vt	Tasso r%	Tempi mesi [convertiti in anni nel calcolo]	Coefficiente di sconto $f = 1 / (1+r)^n$	Valori attualizzati %Vt
Oneri indiretti acquisto area	$Oiaa = \%Vt / (1+r)^n$	12,00%	3,50%	18	1,0529567	11,40%
Oneri finanziari area	$Ofaa = d \times (1 + \%Vt) \times [(1+r)^n - 1]$	0,00%	0,00%	0	1,0000000	0,00%
Oneri sul capitale area attualizzati [Oaa = Oiaa + Ofaa]						11,40%

DIFFERENZA TRA VALORE DI MERCATO DEL BENE TRASFORMATO E VALORE DEI COSTI DI TRASFORMAZIONE		[Vma - Cta]				€ 67.001,19
VALORE DI MERCATO CON IL METODO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE		[Vt = (Vma - Cta) / (1 + Oaa)]				€ 60.146,60
VALORE DI MERCATO ARROTONDATO						€ 60.000,00

2.10 Posti auto scoperti ed area in comune di Palmanova (UD) – fraz. Jalmicco Via C. Percoto

Identificazione catastale (Aggiornamento del 20/01/2025)

Catasto FABBRICATI										
Comune di PALMANOVA										
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Z.C..	Cat.	Cl.	Cons.		Rendita	
-	8	368	23		C/6	1	14	m ²	Euro	21,69
Indirizzo VIA PALMANOVA n. 18, Piano T										
Dati di superficie: Totale: 15 m ²										
Intestazione attuale degli immobili										
-	8	368	24		C/6	1	14	m ²	Euro	21,69
Indirizzo VIA PALMANOVA n. 18, Piano T										
Dati di superficie: Totale: 15 m ²										
-	8	368	25		C/6	1	14	m ²	Euro	21,69
Indirizzo VIA PALMANOVA n. 18, Piano T										
Dati di superficie: Totale: 15 m ²										
-	8	368	26		F/1		189	m ²		
Indirizzo VIA PALMANOVA n. 18, Piano T										

Individuazione in mappa catastale e sul territorio

Trattasi di n. 3 posti auto ed un area scoperta compresi in un complesso condominiale denominato "Residenza *Natisone*" edificato in Comune di Palmanova (UD) nella parte Est della frazione di Jalmicco. Il compendio edilizio prospetta la strada provinciale n°50 che dal centro di Palmanova conduce nella piccola frazione di Jalmicco; l'area, periferica rispetto al centro abitato, ha destinazione residenziale. Per quanto attiene i collegamenti viari, il casello autostradale di Palmanova dista circa 6 km., come anche la Strada Statale 352 che unisce Udine con la località marina di Grado; l'Aeroporto di Trieste dista circa 20 km. L'ubicazione: periferica a destinazione

residenziale si segnala la vicinanza dell'ospedale civile di Palmanova, della Protezione Civile e di un esercizio commerciale di media superficie per la vendita di prodotti alimentari.



Localizzazione



Sovrapposizione vista satellitare con estratto di mappa e stradario

Configurazioni planimetriche

Di seguito si riportano, in stralcio per una miglior lettura, l'estratto di mappa, l'elaborato planimetrico e le planimetrie catastali delle unità immobiliari depositate presso l'Agenzia delle Entrate di Udine, Sezione Territorio Servizi Catastali.

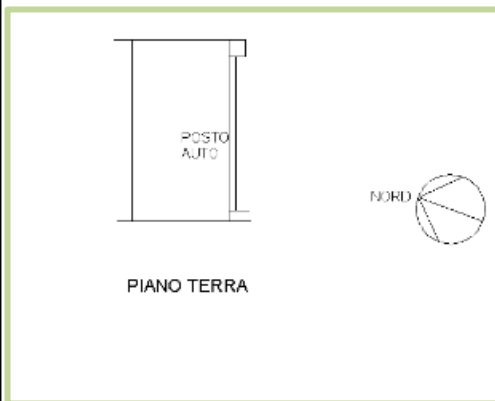
PIANO TERRA

Mapp.le 427

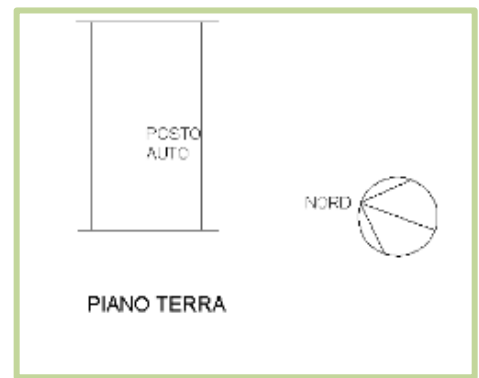
**ELABORATO
PLANIMETRICO**



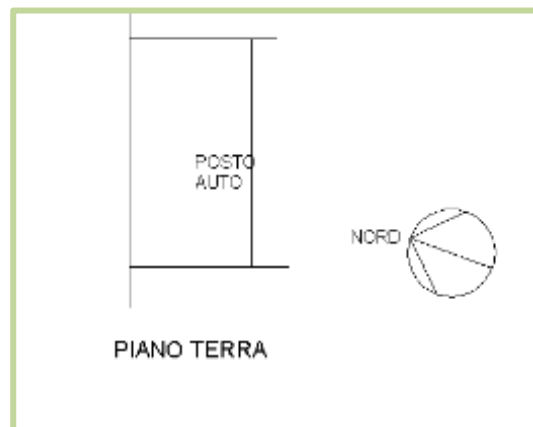
SUBALTERNO 23



SUBALTERNO 24



SUBALTERNO 25



Consistenze

Con misurazioni tratte in scala dalla citata planimetria si riporta il seguente conteggio delle superfici lorde e di quelle commerciali ottenute, queste ultime, con l'applicazione di adeguati coefficienti di omogeneizzazione come previsto dalle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili" emanate dall'Agenzia delle Entrate-Territorio e conformi a quanto stabilito dal D.P.R. 23 marzo 1998, n.138. Per quanto riguarda l'area scoperta, si riporta la superficie come desunta dalla visura catastale.

Unità Destinazione	SEL	Coef.	Sup. comm.le
Fg. 8 Map. 368 Sub. 23			
Posto auto scoperto	mq. 15,00	100%	mq. 15,00
Fg. 8 Map. 368 Sub. 24			
Posto auto scoperto	mq. 15,00	100%	mq. 15,00
Fg. 8 Map. 368 Sub. 25			
Posto auto scoperto	mq. 15,00	100%	mq. 15,00
Fg. 8 Map. 368 Sub. 26			
Area Urbana	mq. 189,00	100%	mq. 189,00

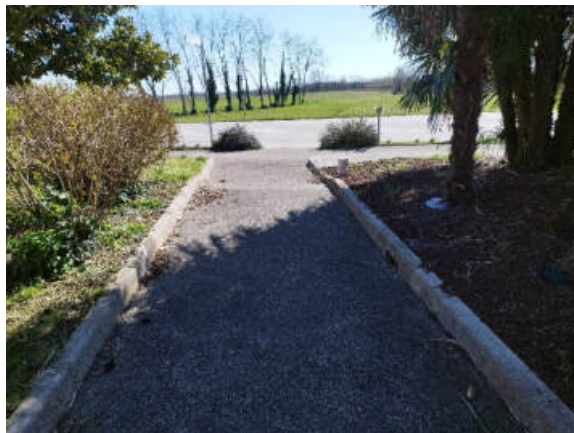
Descrizione Sommaria

Come anticipato, il compendio è costituito da tre posti auto scoperti ed un'area urbana compresi nel complesso condominiale denominato "Residenza Natisone" e sito in Via Palmanova n.18 nella frazione di Jalmicco. I posti auto sono accessibili dalla viabilità condominiale che diparte dalla pubblica via.

L'area urbana, inserita nell'elaborato planimetrico riferito al condominio, è costituita da una fascia di terreno a forma trapezoidale sviluppata lungo il lato Ovest del lotto e che collega con un passaggio ciclo-pedonale la pista ciclabile che costeggia l'arteria comunale nonché la retrostante strada interna alla lottizzazione.



Vista del complesso condominiale e ingresso ai posti auto



Posti auto scoperti e area urbana

Sia i posti auto scoperti che l'area urbana hanno pavimentazione in conglomerato bituminoso; i posti auto sono delimitati da cordolo in calcestruzzo.

Provenienza e stato di possesso

Chiopris Viscone (UD) la proprietà del terreno sul quale è stato poi edificato il complesso condominiale è pervenuta in forza di atto di data 19/12/2003, rep. 46143/11943 del Notaio Tania Andrioli di Palmanova, trascritto a Udine il

31/12/2003 ai nn. 39350/27312.

Il compendio edilizio risulta libero.

Informazioni urbanistiche

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Palmanova è emerso che il compendio edilizio ospitante le unità immobiliari è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- **Concessione edilizia** prat. n. **03/050** del **09/03/2004** per la costruzione di un fabbricato per n. 8 alloggi;
- **Denuncia di Inizio Attività** prot. n. **5818** del **22/03/2006** per opere di variante in corso d'opera alla C.E. 03/050 del 09/03/2004;
- **Permesso di Costruire** prot. n. **14985**, prat.n. **PC 08/006/6045** del **21/07/2008** per la realizzazione di un intervento di ristrutturazione edilizia concernente l'installazione di numero 7 portoni sezionali a chiusura di numero 14 posti auto coperti costituenti pertinenze di unità immobiliari residenziali.

Si segnala che nel piano di lottizzazione evidenziato al lotto 20 che segue, al capitolo 2.20 insiste anche porzione del mappale 368 che è il sedime condominiale.

Conformità urbanistica e catastale

Urbanistica

I luoghi risultano **CONFORMI**.

Catasto

Le planimetrie risultano **CONFORMI** allo stato dei luoghi.

Gravami

Dalla lettura della Relazione Notarile redatta dal Notaio Avv. Margherita Gottardo in aggiornata alla data del 20 maggio 2025, è emerso che la sostanza immobiliare in esame, **risulta colpita dalla seguente formalità:**

R.G. n. **39351** R.P. n. **7290** del **31 dicembre 2003**

Favore: Friulcassa S.p.A - Cassa di Risparmio Regionale

Note: **rinnovata** con formalità iscritta a Udine in data 18/12/2023 ai nn. 31539/3981.

R.G. n. **17446** R.P. n. **3479** del **30 maggio 2005**

Favore: Friulcassa S.p.A - Cassa di Risparmio Regionale

Note: **rinnovata** con formalità iscritta a Udine in data 09/05/2025 ai nn. 12018/1962.

R.G. n. **20973** R.P. n. **15902** del **01 agosto 2025**

Favore: Massa dei creditori della liquidazione giudiziale la Casa di

Beni: beni riferiti alla liquidazione giudiziale.

Valutazione – a corpo

Tenuto conto della natura e delle caratteristiche intrinseche dei beni sopra descritti, la presente valutazione viene condotta con criterio 'a corpo', atteso

che i posti auto non risultano suscettibili di diretta comparazione con altri beni simili e che l'area in esame risulta inglobata nel corpo di fabbrica condominiale, circostanza che ne limita l'autonoma valutabilità.

Pertanto, **si valuta il tutto in Euro 3.000,00.**

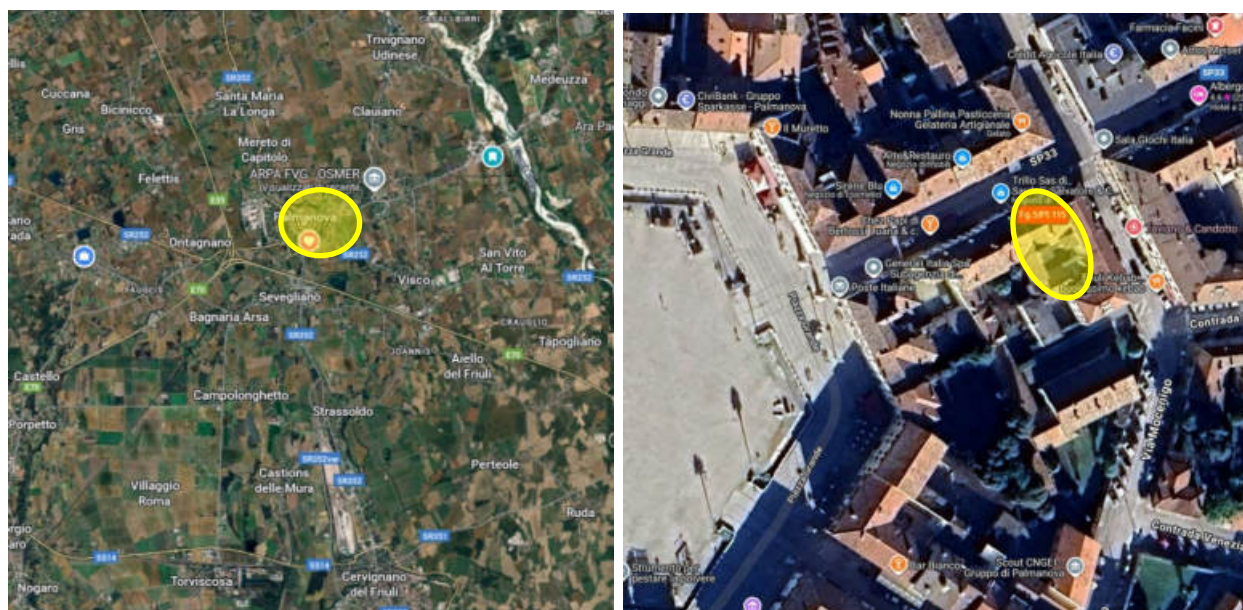
2.11 Negozio in Comune di Palmanova (UD) – Borgo Cividale n. 7

Identificazione catastale (Aggiornamento del 20/01/2025)

Catasto FABBRICATI										
Comune di PALMANOVA										
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Z.C..	Cat.	Cl.	Cons.		Rendita	
-	5	115	7		C/1	8	68	m ²	Euro	1.503,10
Indirizzo BORGIO CIVIDALE n. 7 Piano T										
Dati di superficie: Totale: 67 m ²										
Intestazione attuale degli immobili										
						Codice Fiscale	Diritto di:			

Individuazione in mappa catastale e sul territorio

Trattasi unità immobiliare a destinazione commerciale compresa in porzione di edificio in linea prospettante Borgo Cividale a Palmanova. Il compendio edilizio si trova nel centro storico della Città Stellata, e più precisamente nella zona pedonale che caratterizza il primo tratto dei diversi borghi di Palmanova. Pur essendo in zona non accessibile dagli autoveicoli, nelle vie limitrofe vi sono un buon numero di parcheggi. Per quanto attiene i collegamenti viari, il casello autostradale di Palmanova dista solamente 1,5 km. e Borgo Aquileia costituisce la porzione urbana della Strada Statale n°352 che unisce Udine con la località marina di Grado; l'abitato di Palmanova è raggiungibile anche in treno e l'Aeroporto di Trieste dista circa 20 km. L'ubicazione: zona centrale a destinazione commerciale e residenziale, ben dotata di servizi ed esercizi commerciali anche inerenti i generi di prima necessità.



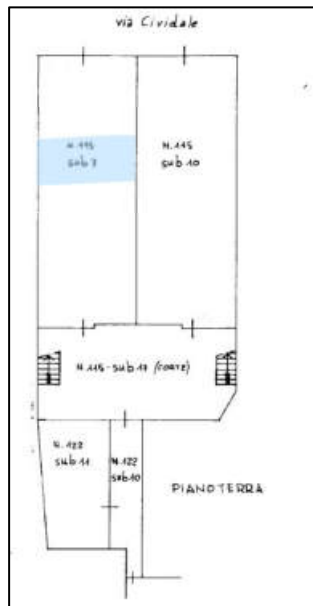
Localizzazione



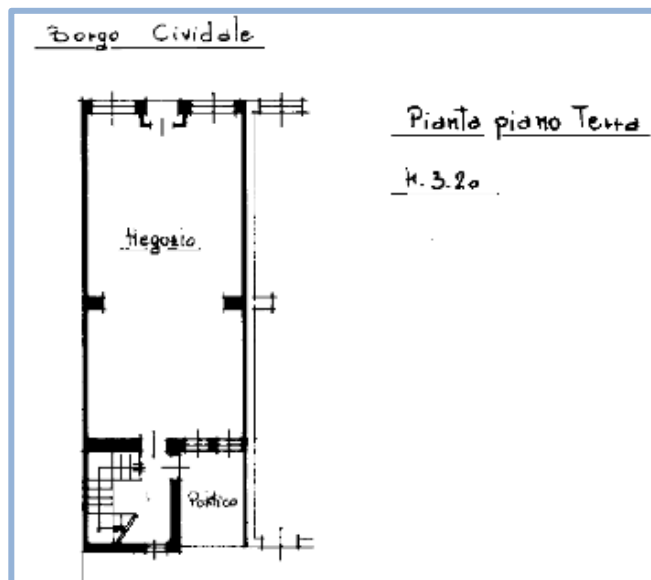
Sovrapposizione vista satellitare con estratto di mappa e stradario

Configurazioni planimetriche

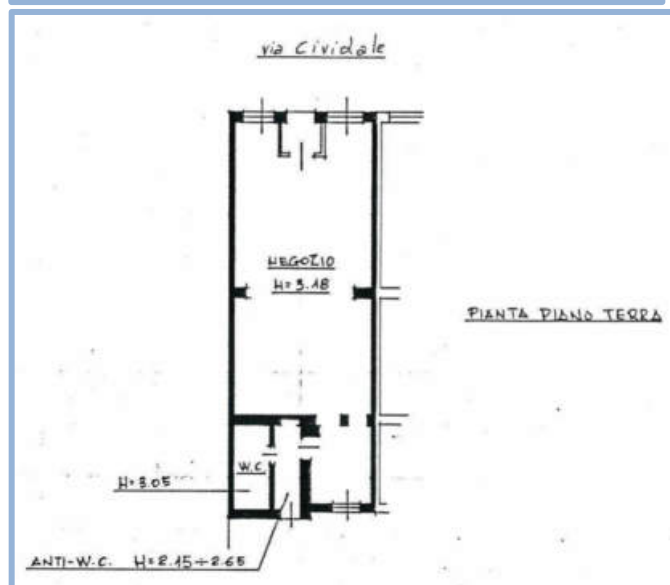
Di seguito si riportano, in stralcio per una miglior lettura, le planimetrie catastali delle unità immobiliari depositate presso l’Agenzia delle Entrate di Udine, Sezione Territorio Servizi Catastali.



**ELABORATO
PLANIMETRICO**



**PLANIMETRIA
CATASTALE
REPERIBILE
TELEMATICAMENTE**



**ULTIMA
PLANIMETRIA
CATASTALE
DEPOSITATA**

Consistenze

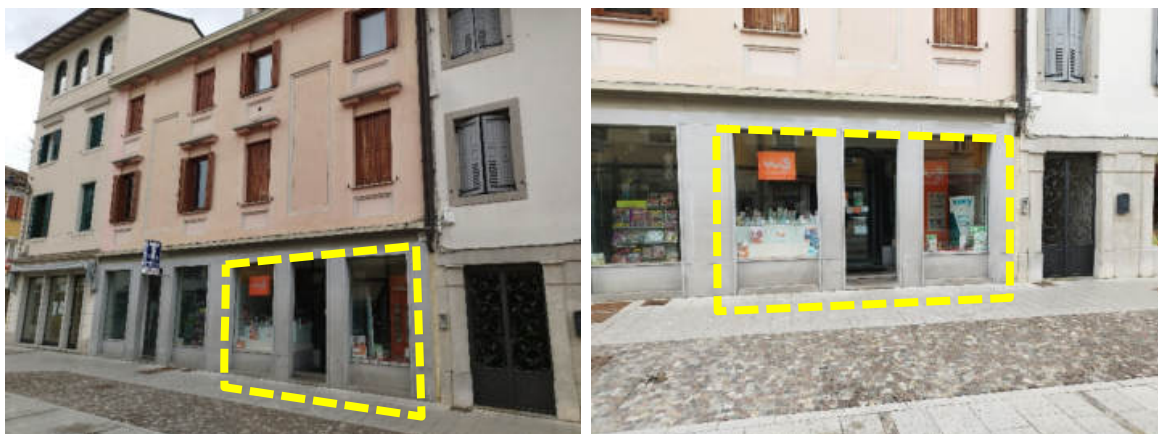
Con misurazioni tratte in scala dall'ultima planimetria depositata si riporta il seguente conteggio delle superfici lorde e di quelle commerciali ottenute, queste ultime, con l'applicazione di adeguati coefficienti di omogeneizzazione come previsto dalle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili" emanate dall'Agenzia delle Entrate-Territorio e conformi a quanto stabilito dal D.P.R. 23 marzo 1998, n.138.

Unità Destinazione	SEL	Coef.	Sup. comm.le
Fg. 5 Map. 115 Sub. 7			
Piano terra - negozio	mq. 86,00	100%	mq. 86,00
	Sommano		mq. 86,00

Descrizione Sommaria

Come anticipato, la realtà immobiliare in oggetto è costituita da una unità immobiliare compresa in un edificio in linea edificato su complessivi tre piani fuori terra, il tutto sito all'interno della cinta muraria della città di Palmanova. Il compendio edilizio è agevolmente raggiungibile in quanto si colloca lungo Borgo Cividale, uno dei borghi principali dell'abitato di Palmanova. L'edificio ospitante le unità immobiliari fa parte dei fabbricati storici eretti lungo la viabilità di Palmanova. L'unità immobiliare comprende un negozio con accesso diretto dalla strada, un piccolo vano utilizzato come ufficio ed un w.c. con anti-w.c. collegato alla retrostante corte interna.





Prospetto principale

Le principali finiture del locale commerciale sono date da pavimentazioni in piastrelle ceramiche, controsoffittature in quadrotti di cartongesso con illuminazione integrata, intonaco e tinteggiatura per le pareti, serramenti esterni in alluminio. Si segnala che all'interno vi è una struttura realizzata con pannelli amovibili e vetrine integrate. L'unità è completa di impianto di riscaldamento con corpi scaldanti tipo vetilconvettori e caldaia posizionata nel locale ufficio.





Interni locale commerciale

Nel complesso il negozio si trova in buone condizioni manutentive.

Provenienza e stato di possesso

Chiopris Viscone (UD) la proprietà del bene è pervenuta in forza di atto di compravendita di data 24/12/2003, rep. 46253/11988 del Notaio Tania Andrioli di Palmanova, trascritto a Udine il 30/12/2003 ai numeri 39164/27204.

L'unità immobiliare è oggetto di un contratto di locazione stipulato in data 02/01/1996, registrato a Cervignano del Friuli il 19/01/1996 al n. 124 mod. III°; dalla lettura del contratto si evince che la locazione decorre dal 01/03/1996 con durata di sei anni rinnovabile per ulteriori sei anni in mancanza di disdetta.

Informazioni urbanistiche

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Palmanova è emerso che il compendio edilizio ospitante le unità immobiliari è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- **Autorizzazione edilizia n. A95/199** prot. n. **14242** del **12/02/1996** relativa a lavori di manutenzione straordinaria;
- **Autorizzazione per l'esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria n. A96/030** prot. n. **2607** del **18/03/1996** relativa a lavori sistemazione della facciata;

- **Autorizzazione per l'esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria n. A96/124** prot. n. **10647** del **02/08/1996** relativa alla sostituzione dei serramenti.
- **Licenza di agibilità n. A95/199bis** del **04/12/1997**;

Non è stato reperito il certificato di attestazione di prestazione energetica (A.P.E.).

Conformità urbanistica e catastale

Urbanistica

I luoghi risultano **CONFORMI** agli elaborati grafici allegati alle pratiche sopra citate.

Catasto

Le planimetrie **NON RISULTANO CONFORMI** allo stato dei luoghi. Sarà necessario presentare istanza per il caricamento in banca dati telematica dell'ultima planimetria depositata ed approvata nonché dell'elaborato planimetrico.

Gravami

Dalla lettura della Relazione Notarile redatta dal Notaio Avv. Margherita Gottardo in aggiornata alla data del 20 maggio 2025, è emerso che la sostanza immobiliare in esame, **risulta colpita dalle seguenti formalità:**

R.G. n. **14627** R.P. n. **2602** del **11 maggio 2004**

Favore: Banca di Cividale S.p.A.

Beni: Comune di Palmanova (UD) – Catasto Fabbricati fg. 5 pc. 115 sub. 7.

R.G. n. **29219** R.P. n. **4905** del **04 novembre 2011**

Favore: Banca di Cividale S.p.A.

Beni: Comune di Palmanova (UD) – Catasto Fabbricati fg. 5 pc. 115 sub. 7.

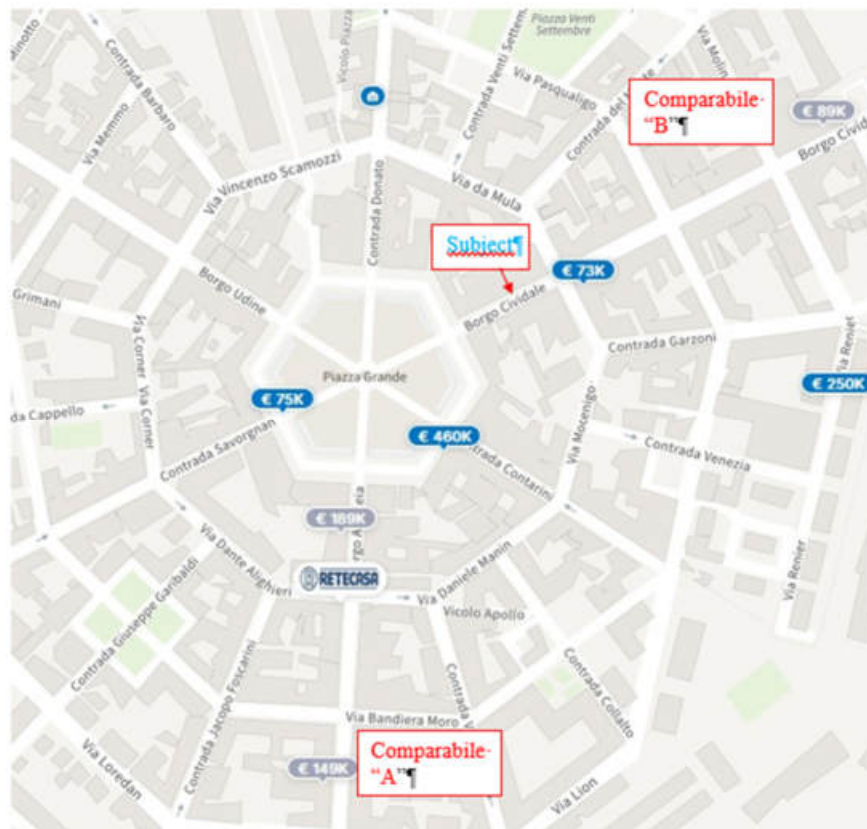
R.G. n. **20973** R.P. n. **15902** del **01 agosto 2025**

Favore: Massa dei creditori della liquidazione giudiziale la Casa di

Beni: beni riferiti alla liquidazione giudiziale.

Valutazione – metodo confronto di mercato – definizione a)

Immobilie in Comune di Palmanova – mappa comparabili



COMPARABILE A



Il locale è un ex centro estetico e si sviluppa su circa 100 mq di area di vendita; direttamente sulla strada principale, arricchito di due grandi vetrate, si trova l'ingresso, il corridoio che conduce alle varie stanze, doppio servizio igienico e stanza con doccia; al piano seminterrato si trova il deposito/magazzino di circa 30 mq.

Superficie commerciale: mq. 169	
Provenienza dato:	Proposta Agenzia Immobiliare ReteCasa
Localizzazione:	stesso complesso immobiliare
Prezzo richiesto	€ 149.000,00 si valuta uno sconto del 15%

COMPARABILE B



locale commerciale attualmente affittato con regolare contratto 6+6 situato al piano terra. Il locale è affacciato direttamente sulla strada principale, con ampia possibilità di parcheggio a pochi metri nel negozio ed è composto da un'ampia e luminosa stanza in un unico vano con doppia vetrina, un disimpegno con caldaia lavabo, più un servizio igienico. Le condizioni dell'immobile sono ottime ed è fornito di impianto di condizionamento

Superficie commerciale: mq. 99	
Provenienza dato:	Proposta Agenzia Immobiliare ReteCasa
Localizzazione:	Borgo Cividale
Prezzo richiesto	€ 89.000,00 si valuta uno sconto del 15%

TABELLA 1 - DATI					
CARATTERISTICA/PREZZO		A	B	C	subjet
PREZZO		€ 127.000,00	€ 75.650,00		
DATA	(mesi)	0	0		
SUP. PRINCIPALE (SEL)	mq.	149	99		86
SUP. TERRAZZO	mq.	0	0		0
SUP. PORTICATO	mq.	0	0		0
SUP. SOTT/LOC. SGOM.	mq.	0	0		0
SUP. POSTO AUTO	mq.	0	0		0,00
RESEDE	mq.	0,00	0,00		0,00
SERVIZI IGIENICI	n°	1	1		1
STATO MANUTENZIONE	n° #	3	3		2
LIVELLO DI PIANO	n°	0	0		0

TABELLA 2 - CALCOLO SUP. COMMERCIALE E PREZZO MARGINALE							
SUPERFICIE	R/M	IMMOBILE A		IMMOBILE B		IMMOBILE C	
		reale	comm.	reale	comm.	reale	comm.
SUP. PRINCIPALE (SEL)	1,00	149,00	149,00	99	99,00	-	-
SUP. TERRAZZO	0,25	0,00	0,00	0,00	0,00	-	-
SUP. PORTICATO	0,60	0,00	0,00	0,00	0,00	-	-
SUP. SOTT/LOC. SGOM.	0,25	0,00	0,00	0,00	0,00	-	-
SUP. POSTO AUTO	0,35	0,00	0,00	0,00	0,00	-	-
RESEDE	0,10	0,00	0,00	0,00	0,00	-	-
totale			149,00		99,00		0,00
PREZZO MARGINALE		€	852,35	€	764,14	€	-

TABELLA 3 - PREZZI MARGINALI UNITARI			
CARATTERISTICA/PREZZO	A	B	C
DATA*	-€ 52,92	-€ 31,52	€ -
SUP. PRINCIPALE ***	€ 764,14	€ 764,14	€ -
SUP. TERRAZZO	€ 191,04	€ 191,04	€ -
SUP. PORTICATO	€ 458,48	€ 458,48	€ -
SUP. SOTT/LOC. SGOM.	€ 191,04	€ 191,04	€ -
SUP. POSTO AUTO	€ 267,45	€ 267,45	€ -
RESEDE	€ 76,41	€ 76,41	€ -
SERVIZI IGIENICI	€ 8.000,00	€ 8.000,00	€ -
STATO MANUTENZIONE	€ 100,00	€ 100,00	€ -
LIVELLO DI PIANO**	€ 1.270,00	€ 756,50	€ -

*** il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi medi.

TABELLA 4 - VALUTAZIONE									
	IMMOBILE A			IMMOBILE B			IMMOBILE C		
	prezzi marg	segno	aggiustam	prezzi marg	segno	aggiustam	prezzi marg	segno	aggiustam
PREZZO	€		127.000,00	€		75.650,00	€		-
DATA	-€	52,92	+	€	-	31,52	€	-	+
SUP. PRINCIPALE (SEL)	€	764,14	-	-€	48.140,91	€	764,14	-	-€
SUP. TERRAZZO	€	191,04	+	€	-	191,04	€	-	+
SUP. PORTICATO	€	458,48	+	€	-	458,48	€	-	+
SUP. SOTT/LOC. SGOM.	€	191,04	+	€	-	191,04	€	-	+
SUP. POSTO AUTO	€	267,45	+	€	-	267,45	€	-	+
RESEDE	€	76,41	+	€	-	76,41	€	-	+
SERVIZI IGIENICI	€	8.000,00	+	€	-	8.000,00	€	-	+
STATO MANUTENZIONE	€	14.900,00	-	-€	14.900,00	€	9.900,00	-	-€
LIVELLO DI PIANO	€	1.270,00	+	€	-	756,50	€	-	+
PREZZO CORRETTO	€		63.959,09	€		55.816,16	€		-

PREZZO FINALE DEL SUBJET	€	59.887,63
VALORE ARROTONDATO SUBJECT	€	60.000,00
DECURTAZIONE STATO DI POSSESSO - 10%	€	6.000,00
VALORE FINALE	€	54.000,00

Verifica Valore Monoparametrico	
Superficie Commerciale (SEL) mq.	86
Valore Unitario a mq.	€ 697,67

2.12 Negozio in comune di Palmanova (UD) – Via Manin n. 13

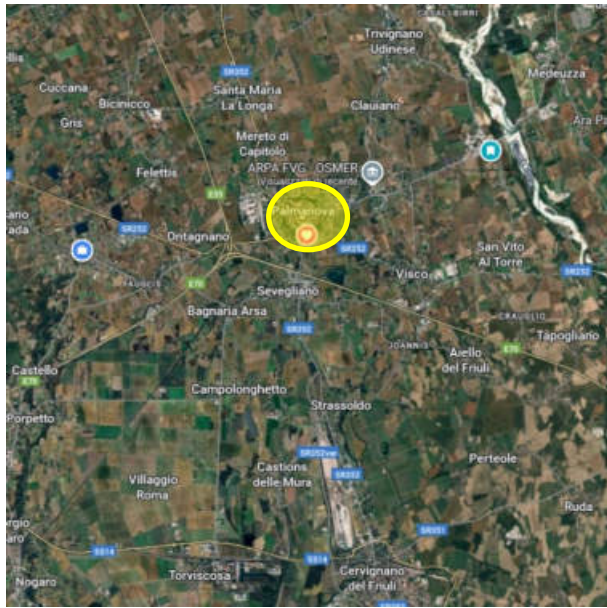
Identificazione catastale (Aggiornamento del 20/01/2025)

Catasto FABBRICATI											
Comune di PALMANOVA											
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Z.C..	Cat.	Cl.	Cons.			Rendita	
-	5	285	20		C/1	6	46	m ²	Euro	750,72	
Indirizzo VIA MANIN n. 13 Piano T											
Dati di superficie: Totale: 58 m ²											
Intestazione attuale degli immobili											

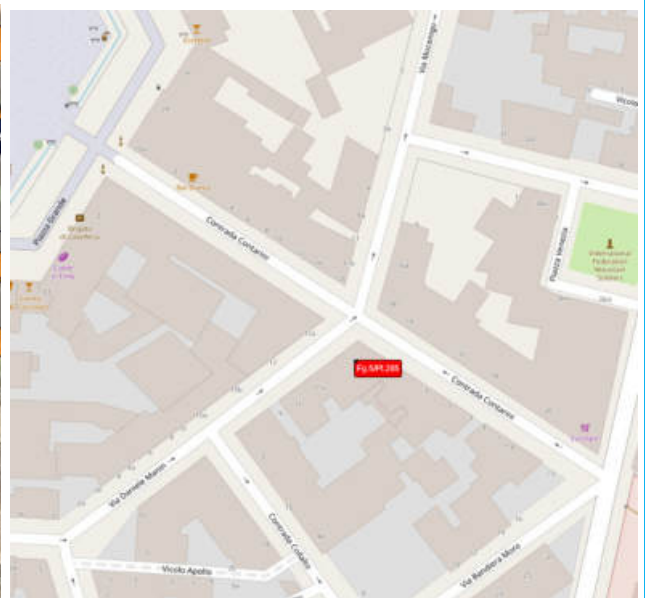
Individuazione in mappa catastale e sul territorio

Il bene di che trattasi è costituito da una unità immobiliare a destinazione commerciale compresa in porzione di edificio in linea eretto all'angolo tra le Vie Manin e Contrada Contarini. Il compendio edilizio si trova nel centro storico della città stellata, e più precisamente in uno dei sei assi viari, denominati contrade, che dalla piazza centrale conducono ai baluardi della fortificazione. Nella zona vi sono un buon numero di parcheggi gratuiti.

Per quanto attiene i collegamenti viari, il casello autostradale di Palmanova dista solamente 1,5 km., l'abitato di Palmanova è raggiungibile anche in treno e l'aeroporto di Trieste dista circa 20 km. L'ubicazione: zona centrale a destinazione residenziale, ben dotata di servizi ed esercizi commerciali anche inerenti i generi di prima necessità.



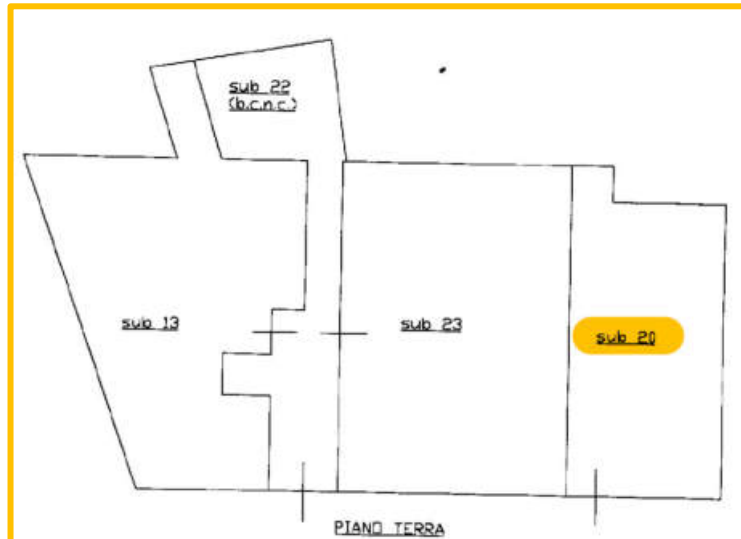
Localizzazione



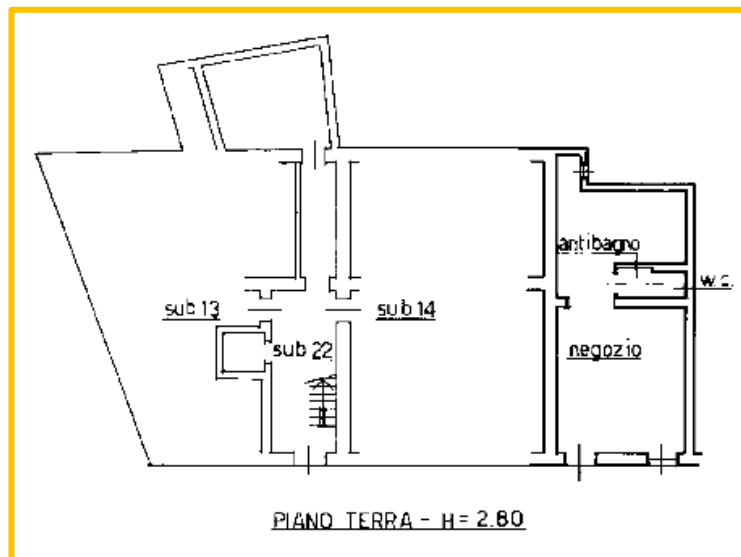
Sovrapposizione vista satellitare con estratto di mappa e stradario

Configurazioni planimetriche

Di seguito si riportano, in stralcio per una miglior lettura, le planimetrie catastali delle unità immobiliari depositate presso l'Agenzia delle Entrate di Udine, Sezione Territorio Servizi Catastali.



**ELABORATO
PLANIMETRICO**



**PLANIMETRIA
CATASTALE**

Consistenze

Con misurazioni tratte in scala dalla sopraccitata planimetria catastale si riporta il seguente conteggio delle superfici lorde e di quelle commerciali ottenute, queste ultime, con l'applicazione di adeguati coefficienti di omogeneizzazione come previsto dalle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili" emanate dall'Agenzia delle Entrate-Territorio e conformi a quanto stabilito dal D.P.R. 23 marzo 1998, n.138.

Unità Destinazione	SEL	Coef.	Sup. comm.le
Fg. 5 Map. 285 Sub. 20			
Piano terra - negozio	mq. 65,00	100%	mq. 65,00
Sommano			mq. 65,00

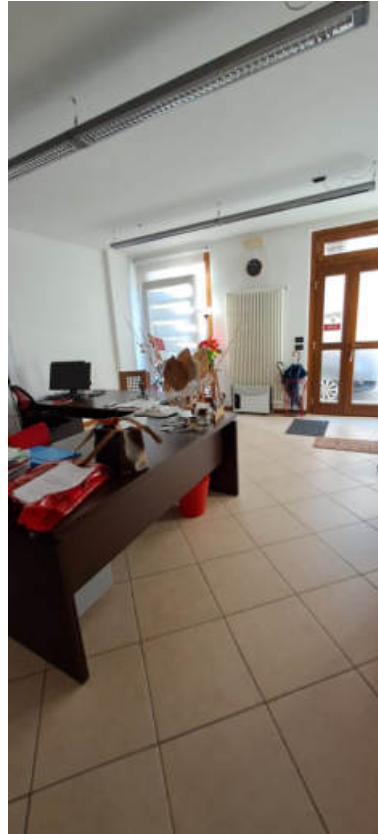
Descrizione Sommaria

Il bene in descrizione è costituito da una unità immobiliare compresa in un edificio in linea edificato su complessivi tre piani fuori terra e denominato "Palazzo Pitti", il tutto sito all'interno della cinta muraria della città di Palmanova. Il compendio edilizio è agevolmente raggiungibile da Borgo Aquileia, una delle principali vie di accesso alla città. L'unità immobiliare comprende un negozio, un w.c. con anti-w.c. ed un vano retro negozio.



Prospetto principale

Le principali finiture del locale commerciale sono date da pavimentazione in piastrelle ceramiche, intonaco e tinteggiatura per i soffitti e le pareti, fatta eccezione per le porzioni piastrellate delle pareti del bagno, serramenti esterni in legno. L'unità è completa di impianto di riscaldamento con corpi scaldanti radianti del tipo tradizionale.



Interni locale commerciale

Nel complesso il negozio si trova in buone condizioni manutentive.

Provenienza e stato di possesso

Chiopris Viscone (UD) la proprietà del precedente immobile sul quale è stato poi edificato l'attuale è pervenuta in forza di atto di compravendita di data 31/01/2000, rep. 25203/5843 del Notaio Tania Andrioli di Palmanova, trascritto a Udine il 14/02/2000 ai numeri 4212/3151 e 4213/3152, decreto di trasferimento immobili del 13/04/2000, rep. 1028 del Tribunale di Udine trascritto a Udine il 04/05/2000 ai i nn. 11840/8669 e di data 29/01/2002 repertorio 34363/8837 del Notaio Tania Andrioli di Palmanova trascritto a Udine in data 08/02/2002 ai numeri 4259/3381. L'unità immobiliare è in uso ad una Agenzia Immobiliare di cui non è dato sapere se sono presenti contratti di locazione attivi.

Informazioni urbanistiche

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Palmanova è emerso che il compendio edilizio ospitante l'unità immobiliare è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- **Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia n. 01/120 del 07/02/2002** relativa ad opere di ristrutturazione edilizia;
- **Denuncia di Inizio Attività n. 9144 del 15/05/2002** relativa a varianti minori da realizzarsi in corso d'opera;
- **Autorizzazione Edilizia n. A03/033 del 14/03/2003** relativa a variante finale;
- **Agibilità richiesta** in data 20/05/2003 ed attestata ai sensi dell'articolo 86 della L.R. 19/11/1991 n. 52 allo trascorrere dei 60 giorni.

Non è stato reperito il certificato di attestazione di prestazione energetica (A.P.E.).

Conformità urbanistica e catastale

Urbanistica

I luoghi risultano **CONFORMI** agli elaborati grafici allegati alle pratiche

sopra citate.

Catasto

Le planimetrie risultano **CONFORMI** allo stato dei luoghi.

Gravami

Dalla lettura della Relazione Notarile redatta dal Notaio Avv. Margherita Gottardo in aggiornata alla data del 20 maggio 2025, è emerso che la sostanza immobiliare in esame, **risulta colpita dalle seguenti formalità:**

R.G. n. **22063** R.P. n. **4587** del **07 luglio 2006**

Favore: Banca di Cividale S.p.A.



sub. 20 oltre ad altri beni.

R.G. n. **20973** R.P. n. **15902** del **01 agosto 2025**

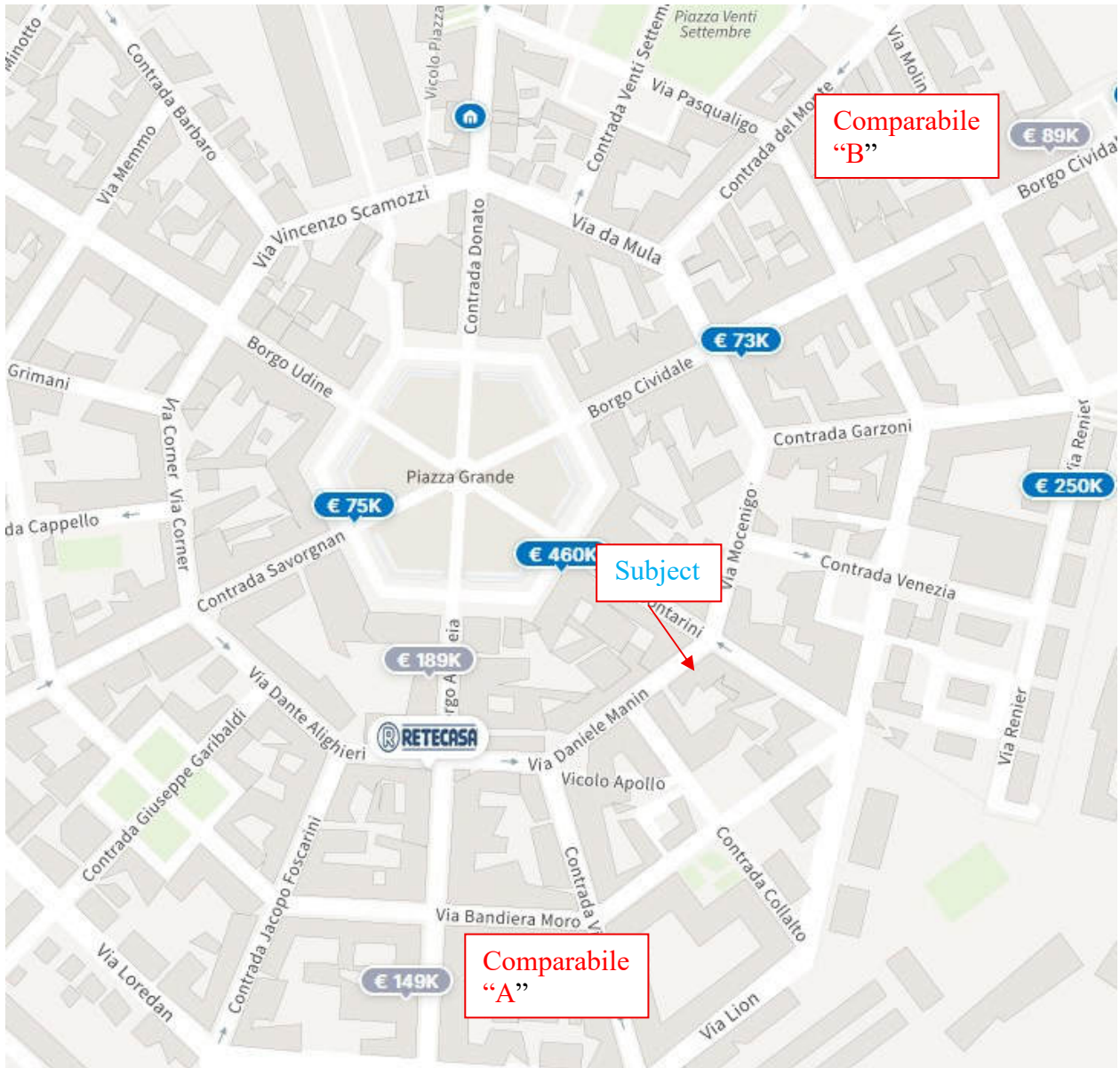
Favore: Massa dei creditori della liquidazione giudiziale la Casa di



Beni: beni riferiti alla liquidazione giudiziale.

Valutazione – metodo confronto di mercato – definizione a)

Immabile in Comune di Palmanova – mappa comparabili



COMPARABILE A



Il locale è un ex centro estetico e si sviluppa su circa 100 mq di area di vendita; direttamente sulla strada principale, arricchito di due grandi vetrate, si trova l'ingresso, il corridoio che conduce alle varie stanze, doppio servizio igienico e stanza con doccia; al piano seminterrato si trova il deposito/magazzino di circa 30 mq.

Superficie commerciale: mq. 169	
Provenienza dato:	Proposta Agenzia Immobiliare ReteCasa
Localizzazione:	stesso complesso immobiliare
Prezzo richiesto	€ 149.000,00 si valuta uno sconto del 15%

COMPARABILE B



locale commerciale attualmente affittato con regolare contratto 6+6 situato al piano terra. Il locale è affacciato direttamente sulla strada principale, con ampia possibilità di parcheggio a pochi metri nel negozio ed è composto da un'ampia e luminosa stanza in un unico vano con doppia vetrina, un disimpegno con caldaia lavabo, più un servizio igienico. Le condizioni dell'immobile sono ottime ed è fornito di impianto di condizionamento

Superficie commerciale: mq. 99	
Provenienza dato:	Proposta Agenzia Immobiliare ReteCasa
Localizzazione:	Borgo Cividale
Prezzo richiesto	€ 89.000,00 si valuta uno sconto del 15%

TABELLA 1 - DATI					
CARATTERISTICA/PREZZO		A	B	C	subjet
PREZZO	€	127.000,00	€ 75.650,00		
DATA	(mesi)	0	0		
SUP. PRINCIPALE (SEL)	mq.	149	99		65
SUP. TERRAZZO	mq.	0	0		0
SUP. PORTICATO	mq.	0	0		0
SUP. SOTT/LOC. SGOM.	mq.	0	0		0
SUP. POSTO AUTO	mq.	0	0		0,00
RESEDE	mq.	0,00	0,00		0,00
SERVIZI IGIENICI	n°	1	1		1
STATO MANUTENZIONE	n° #	3	3		2
LIVELLO DI PIANO	n°	0	0		0

TABELLA 2 - CALCOLO SUP. COMMERCIALE E PREZZO MARGINALE							
SUPERFICIE	R/M	IMMOBILE A		IMMOBILE B		IMMOBILE C	
		reale	comm.	reale	comm.	reale	comm.
SUP. PRINCIPALE (SEL)	1,00	149,00	149,00	99	99,00	-	-
SUP. TERRAZZO	0,25	0,00	0,00	0,00	0,00	-	-
SUP. PORTICATO	0,60	0,00	0,00	0,00	0,00	-	-
SUP. SOTT/LOC. SGOM.	0,25	0,00	0,00	0,00	0,00	-	-
SUP. POSTO AUTO	0,35	0,00	0,00	0,00	0,00	-	-
RESEDE	0,10	0,00	0,00	0,00	0,00	-	-
totale			149,00		99,00		0,00
PREZZO MARGINALE	€		852,35	€	764,14	€	-

TABELLA 3 - PREZZI MARGINALI UNITARI				
CARATTERISTICA/PREZZO	A	B	C	
DATA*	-€ 52,92	-€ 31,52	€ -	-
SUP. PRINCIPALE ***	€ 764,14	€ 764,14	€ -	-
SUP. TERRAZZO	€ 191,04	€ 191,04	€ -	-
SUP. PORTICATO	€ 458,48	€ 458,48	€ -	-
SUP. SOTT/LOC. SGOM.	€ 191,04	€ 191,04	€ -	-
SUP. POSTO AUTO	€ 267,45	€ 267,45	€ -	-
RESEDE	€ 76,41	€ 76,41	€ -	-
SERVIZI IGIENICI	€ 8.000,00	€ 8.000,00	€ -	-
STATO MANUTENZIONE	€ 170,00	€ 170,00	€ -	-
LIVELLO DI PIANO**	€ 1.270,00	€ 756,50	€ -	-

*** il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi medi.

TABELLA 4 - VALUTAZIONE										
	IMMOBILE A			IMMOBILE B			IMMOBILE C			
	prezzi marg	segno	aggiustam	prezzi marg	segno	aggiustam	prezzi marg	segno	aggiustam	
PREZZO	€		127.000,00	€		75.650,00	€		-	
DATA	-€	52,92	+	€	-	-€	31,52	+	€	-
SUP. PRINCIPALE (SEL)	€	764,14	-	-€	64.187,88	€	764,14	-	-€	25.980,81
SUP. TERRAZZO	€	191,04	+	€	-	€	191,04	+	€	-
SUP. PORTICATO	€	458,48	+	€	-	€	458,48	+	€	-
SUP. SOTT/LOC. SGOM.	€	191,04	+	€	-	€	191,04	+	€	-
SUP. POSTO AUTO	€	267,45	+	€	-	€	267,45	+	€	-
RESEDE	€	76,41	+	€	-	€	76,41	+	€	-
SERVIZI IGIENICI	€	8.000,00	+	€	-	€	8.000,00	+	€	-
STATO MANUTENZIONE	€	25.330,00	-	-€	25.330,00	€	16.830,00	-	-€	16.830,00
LIVELLO DI PIANO	€	1.270,00	+	€	-	€	756,50	+	€	-
PREZZO CORRETTO	€		37.482,12	€		32.839,19	€		-	

PREZZO FINALE DEL SUBJET	€	35.160,66
VALORE ARROTONDATO SUBJECT	€	35.000,00
DECURTAZIONE STATO DI POSSESSO - 10%	€	6.000,00
VALORE FINALE	€	31.500,00

Verifica Valore Monoparametrico	
Superficie Commerciale (SEL) mq.	65
Valore Unitario a mq.	€ 538,46

2.13 Ufficio in Comune di Palmanova (UD) – Via Cavour n. 2/D

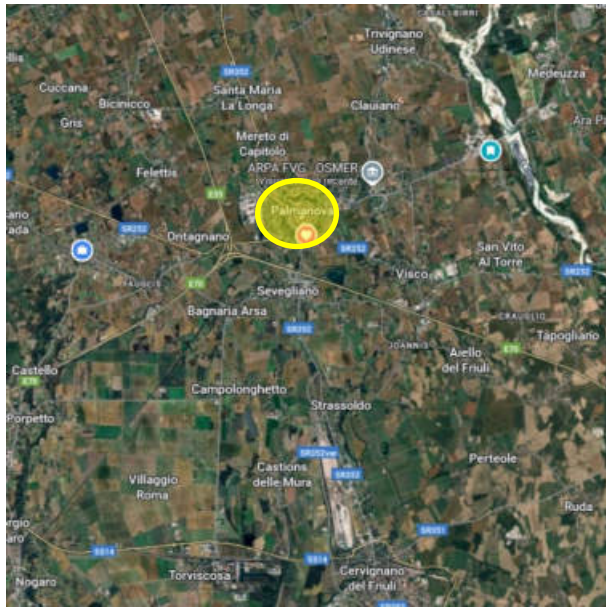
Identificazione catastale (Aggiornamento del 20/01/2025)

Catasto FABBRICATI										
Comune di PALMANOVA										
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Z.C..	Cat.	Cl.	Cons.		Rendita	
-	5	35	66		A/10	1	3	vani	Euro	650,74
-	5	36	11							
Indirizzo VIA CAVOUR n. 2/D Piano T										
Dati di superficie: Totale: 72 m ² Totale escluse aree scoperte: 72 m ²										
Intestazione attuale degli immobili										

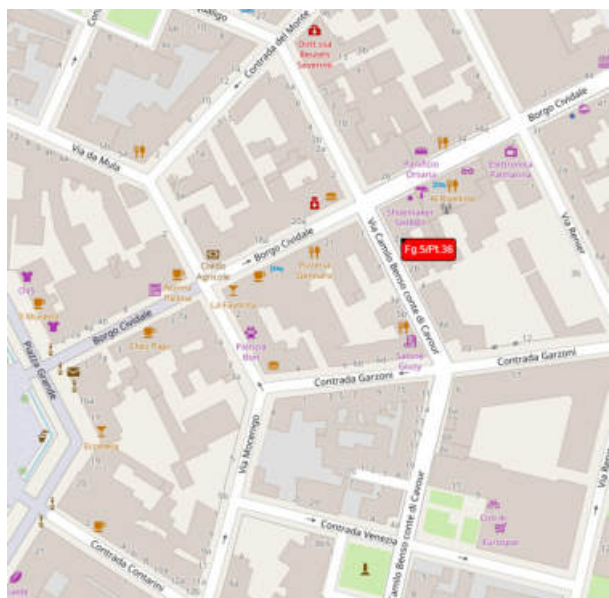
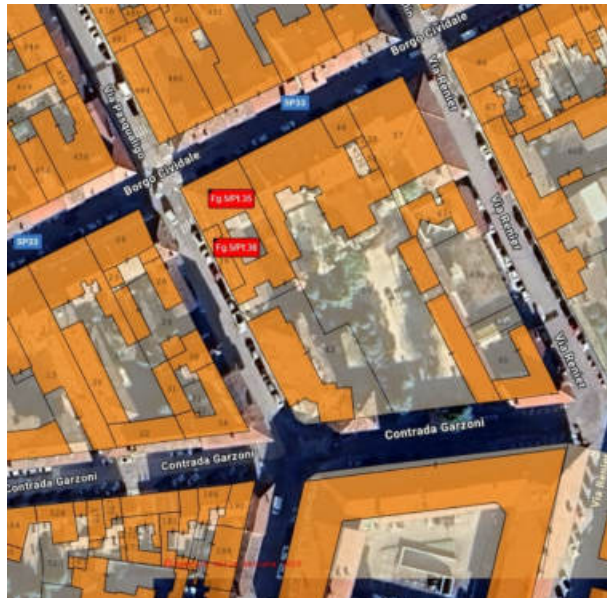
Individuazione in mappa catastale e sul territorio

Il bene di che trattasi è costituito da una unità immobiliare a destinazione direzionale compresa in un complesso edilizio sviluppato all'angolo tra la Via Cavour e Borgo Cividale. Il compendio edilizio si trova nel centro storico della Città Stellata, in prossimità di Borgo Cividale, ovvero una delle principali strade di accesso dalla cinta muraria. Nella zona vi sono un buon numero di parcheggi gratuiti. Per quanto attiene i collegamenti viari, il casello autostradale di Palmanova dista solamente 1,5 km., l'abitato di Palmanova è raggiungibile anche in treno e l'Aeroporto di Trieste dista circa 20 km.

L'ubicazione: zona centrale a destinazione residenziale, commerciale e direzionale, ben dotata di servizi ed esercizi commerciali anche inerenti i generi di prima necessità.



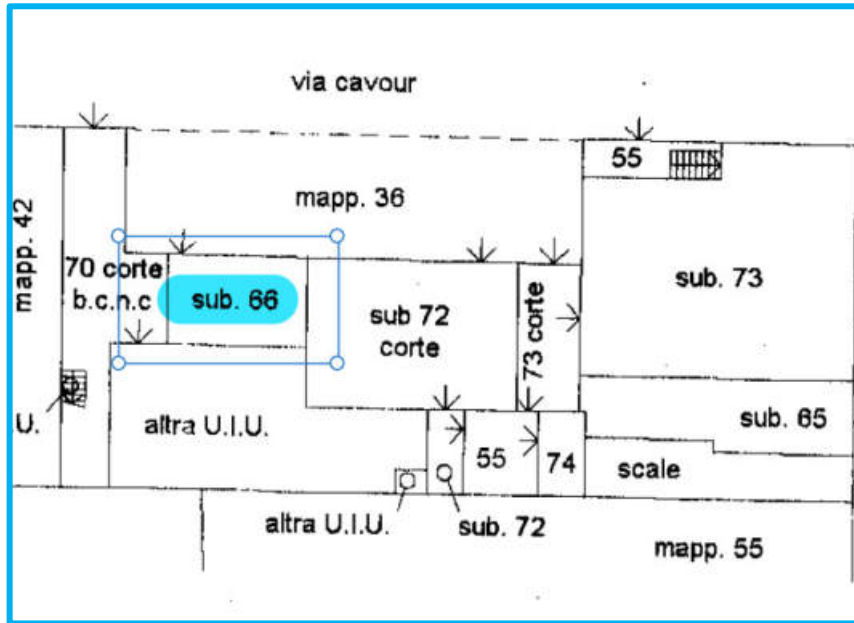
Localizzazione



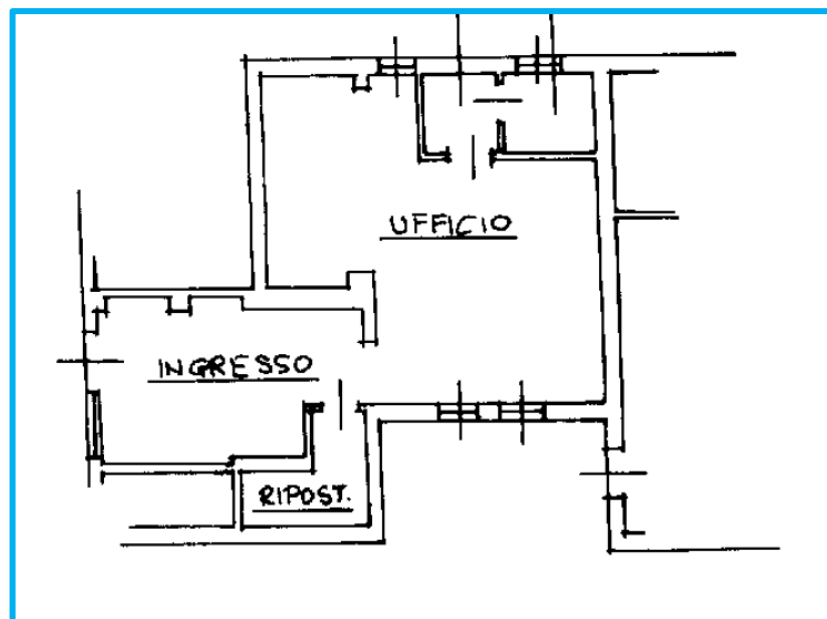
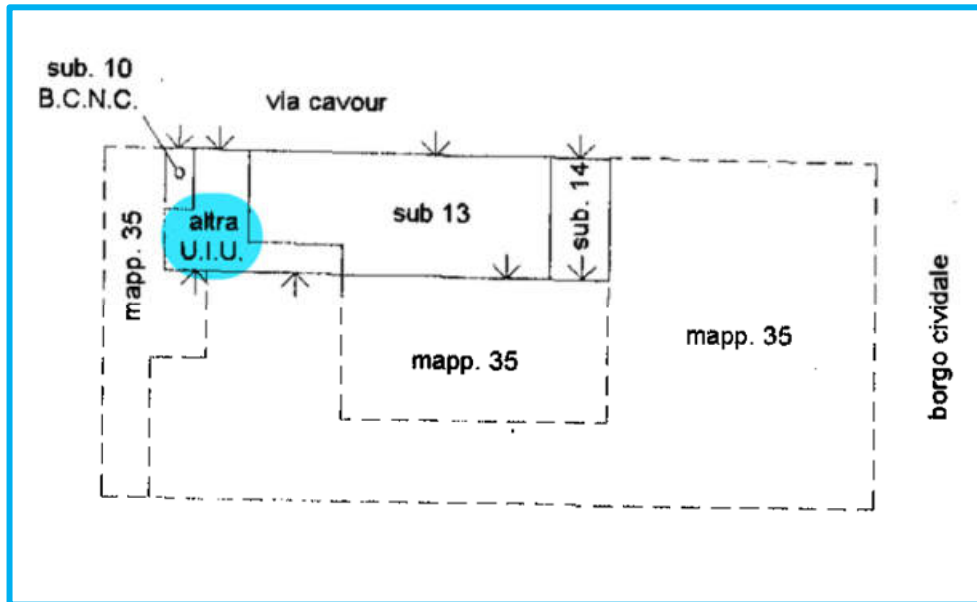
Sovrapposizione vista satellitare con estratto di mappa e stradale

Configurazioni planimetriche

Di seguito si riportano, in stralcio per una miglior lettura, le planimetrie catastali delle unità immobiliari depositate presso l'Agenzia delle Entrate di Udine, Sezione Territorio Servizi Catastali.



**ELABORATI
PLANIMETRICI**



**PLANIMETRIA
CATASTALE**

Consistenze

Con misurazioni tratte in scala dalla sopraccitata planimetria catastale si riporta il seguente conteggio delle superfici lorde e di quelle commerciali ottenute, queste ultime, con l'applicazione di adeguati coefficienti di omogeneizzazione come previsto dalle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili" emanate dall'Agenzia delle Entrate-Territorio e conformi a quanto stabilito dal D.P.R. 23 marzo 1998, n.138.

Unità Destinazione	SEL	Coef.	Sup. comm.le
Fg. 5 Map. 35 Sub. 66 graffato Map. 36 Sub. 11			
Piano terra - negozio	mq. 72,00	100%	mq. 72,00
	Sommano		mq. 72,00

Descrizione Sommaria

L'entità immobiliare in descrizione è costituita da un ufficio posto al piano terra di un edificio in linea edificato su complessivi tre piani fuori terra, il tutto sito all'interno della cinta muraria della città di Palmanova. Il compendio edilizio è agevolmente raggiungibile da Borgo Cividale, una delle principali vie di accesso alla città; l'accesso si affaccia direttamente su Via Cavour.



Vista di Via Cavour



Prospetto principale

L'unità immobiliare si compone di un ingresso, un ripostiglio, un ufficio ed un w.c. con anti-w.c.. Le principali finiture del locale commerciale sono date da pavimentazioni in piastrelle ceramiche, intonaco e tinteggiatura per i soffitti e le pareti, fatta eccezione per le porzioni piastrellate delle pareti del bagno, serramenti esterni in legno. L'unità è priva di impianto di riscaldamento.





Interni

Nel complesso il bene si trova in discrete condizioni manutentive.

Provenienza e stato di possesso

Chiopris Viscone (UD) la proprietà del bene è pervenuta in forza di scrittura privata autenticata di data 29/12/2000, rep. 29423/7255 del Notaio Tania Andrioli di Palmanova, trascritto a Udine il 12/01/2001 ai numeri 1106/837. L'unità immobiliare è libera da cose e persone.

Informazioni urbanistiche

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Palmanova è emerso che il compendio edilizio ospitante l'unità immobiliare è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- **Licenza di costruzione per lavori edili n. 63/018 del 15/05/1963** per la sistemazione di fabbricato e costruzione di nuovo; Autorizzazione di abitabilità n. **111 del 05/08/1964**;
- **Nulla osta per esecuzione di lavori edili n. 70/91, prot. n. 6922 del 05/12/1970** per l'installazione di targa murale;
- **Concessione per eseguire attività edilizia n. 220/88, prot. n. 7871 del 22/09/1988** per opere di straordinaria manutenzione;
- **Concessione per eseguire attività edilizia n. 259/88, prot. n. 9778 del 26/10/1988** per la tinteggiatura della facciata;
- **Autorizzazione per l'esecuzione di interventi di manutenzione**

straordinaria n. A94/046, prot. n. **3855** del **28/04/1994** per opere di tinteggiatura della facciata;

- **Denuncia di inizio attività** prot. n. **21750** del **14/11/2001** riguardante opere di manutenzione straordinaria;
- **Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia n. 01/079**, prot. n. **12884** del **27/12/2001** inerente alla ristrutturazione immobile uso commerciale e abitativo;
- **Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia n. 01/079bis**, del **18/09/2003** per opere di variante alla C.E. 01/079;
- **Agibilità** richiesta in data 05/12/2003 prot. n. 21921 ed **attestata ai sensi dell'articolo 27 della L.R. 19/2009** (ex 86 della L.R. 19/11/1991 n. 52) in data 19/11/2018, prot. 20152.

Non è stato reperito il certificato di attestazione di prestazione energetica (A.P.E.).

Conformità urbanistica e catastale

Urbanistica

I luoghi risultano **CONFORMI** agli elaborati grafici allegati alle pratiche sopra citate.

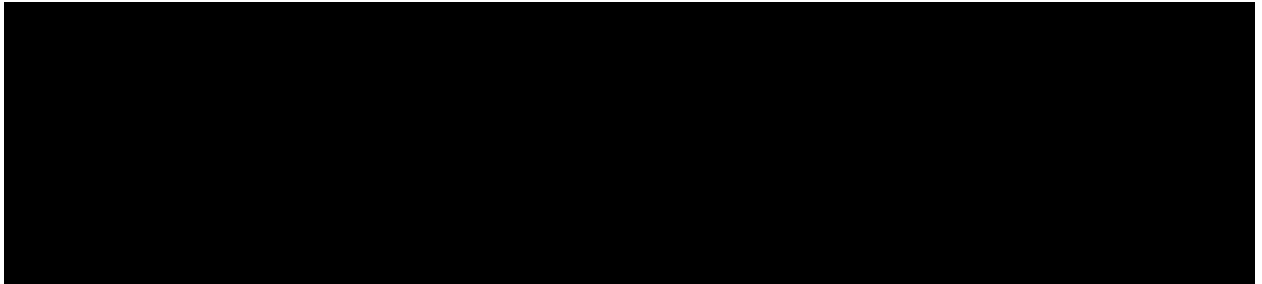
Catasto

Le planimetrie risultano **CONFORMI** allo stato dei luoghi.

Gravami

Dalla lettura della Relazione Notarile redatta dal Notaio Avv. Margherita Gottardo in aggiornata alla data del 20 maggio 2025, è emerso che la sostanza immobiliare in esame, **risulta colpita dalle seguenti formalità:**

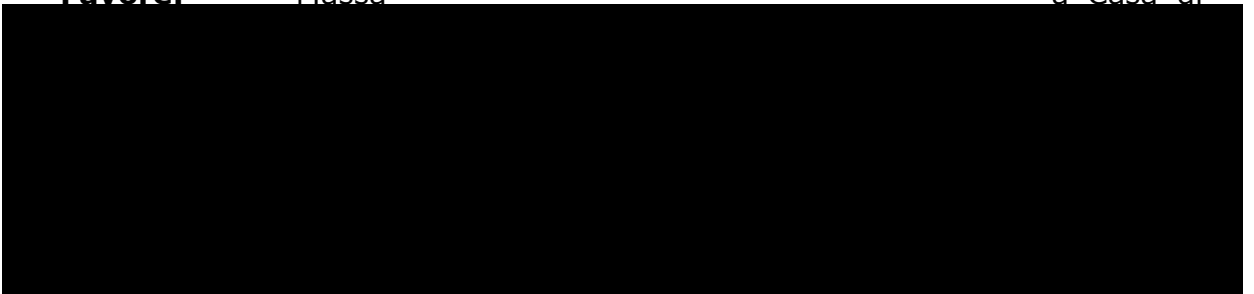
R.G. n. **22063** R.P. n. **4587** del **07 luglio 2006**



Beni: Comune di Palmanova (UD) – Catasto Fabbricati fg. 5 pc. 35 sub. 66 graffata fg. 5 pc. 36 sub. 11 oltre ad altri beni.

R.G. n. **20973** R.P. n. **15902** del **01 agosto 2025**

Favore: Massa a Casa di



Beni: beni riferiti alla liquidazione giudiziale.

Valutazione – metodo confronto di mercato – definizione a)

Immobilie in Comune di Palmanova – mappa comparabili



COMPARABILE A



Il locale è un ex centro estetico e si sviluppa su circa 100 mq di area di vendita; direttamente sulla strada principale, arricchito di due grandi vetrate, si trova l'ingresso, il corridoio che conduce alle varie stanze, doppio servizio igienico e stanza con doccia; al piano seminterrato si trova il deposito/magazzino di circa 30 mq.

Superficie commerciale: mq. 169	
Provenienza dato:	Proposta Agenzia Immobiliare ReteCasa
Localizzazione:	stesso complesso immobiliare
Prezzo richiesto	€ 149.000,00 si valuta uno sconto del 15%

COMPARABILE B



locale commerciale attualmente affittato con regolare contratto 6+6 situato al piano terra. Il locale è affacciato direttamente sulla strada principale, con ampia possibilità di parcheggio a pochi metri nel negozio ed è composto da un'ampia e luminosa stanza in un unico vano con doppia vetrina, un disimpegno con caldaia lavabo, più un servizio igienico. Le condizioni dell'immobile sono ottime ed è fornito di impianto di condizionamento

Superficie commerciale: mq. 99	
Provenienza dato:	Proposta Agenzia Immobiliare ReteCasa
Localizzazione:	Borgo Cividale
Prezzo richiesto	€ 89.000,00 si valuta uno sconto del 15%

TABELLA 1 - DATI					
CARATTERISTICA/PREZZO		A	B	C	subjet
PREZZO	€	127.000,00	€ 75.650,00		
DATA	(mesi)	0	0		
SUP. PRINCIPALE (SEL)	mq.	149	99		72
SUP. TERRAZZO	mq.	0	0		0
SUP. PORTICATO	mq.	0	0		0
SUP. SOTT/LOC. SGOM.	mq.	0	0		0
SUP. POSTO AUTO	mq.	0	0		0,00
RESEDE	mq.	0,00	0,00		0,00
SERVIZI IGIENICI	n°	1	1		1
STATO MANUTENZIONE	n° #	3	3		2
LIVELLO DI PIANO	n°	0	0		0

TABELLA 2 - CALCOLO SUP. COMMERCIALE E PREZZO MARGINALE							
SUPERFICIE	R/M	IMMOBILE A		IMMOBILE B		IMMOBILE C	
		reale	comm.	reale	comm.	reale	comm.
SUP. PRINCIPALE (SEL)	1,00	149,00	149,00	99	99,00	-	-
SUP. TERRAZZO	0,25	0,00	0,00	0,00	0,00	-	-
SUP. PORTICATO	0,60	0,00	0,00	0,00	0,00	-	-
SUP. SOTT/LOC. SGOM.	0,25	0,00	0,00	0,00	0,00	-	-
SUP. POSTO AUTO	0,35	0,00	0,00	0,00	0,00	-	-
RESEDE	0,10	0,00	0,00	0,00	0,00	-	-
totale			149,00		99,00		0,00
PREZZO MARGINALE	€		852,35	€	764,14	€	-

TABELLA 3 - PREZZI MARGINALI UNITARI			
CARATTERISTICA/PREZZO	A	B	C
DATA*	-€ 52,92	-€ 31,52	€ -
SUP. PRINCIPALE ***	€ 764,14	€ 764,14	€ -
SUP. TERRAZZO	€ 191,04	€ 191,04	€ -
SUP. PORTICATO	€ 458,48	€ 458,48	€ -
SUP. SOTT/LOC. SGOM.	€ 191,04	€ 191,04	€ -
SUP. POSTO AUTO	€ 267,45	€ 267,45	€ -
RESEDE	€ 76,41	€ 76,41	€ -
SERVIZI IGIENICI	€ 8.000,00	€ 8.000,00	€ -
STATO MANUTENZIONE	€ 215,00	€ 215,00	€ -
LIVELLO DI PIANO**	€ 1.270,00	€ 756,50	€ -

*** il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi medi.

TABELLA 4 - VALUTAZIONE									
	IMMOBILE A			IMMOBILE B			IMMOBILE C		
	prezzi marg	segno	aggiustam	prezzi marg	segno	aggiustam	prezzi marg	segno	aggiustam
PREZZO	€		127.000,00	€		75.650,00	€		-
DATA	-€	52,92	+	€	-	31,52	€	-	+
SUP. PRINCIPALE (SEL)	€	764,14	-	-€	58.838,89	€	764,14	-	-€
SUP. TERRAZZO	€	191,04	+	€	-	191,04	€	-	+
SUP. PORTICATO	€	458,48	+	€	-	458,48	€	-	+
SUP. SOTT/LOC. SGOM.	€	191,04	+	€	-	191,04	€	-	+
SUP. POSTO AUTO	€	267,45	+	€	-	267,45	€	-	+
RESEDE	€	76,41	+	€	-	76,41	€	-	+
SERVIZI IGIENICI	€	8.000,00	+	€	-	8.000,00	€	-	+
STATO MANUTENZIONE	€	32.035,00	-	-€	32.035,00	€	21.285,00	-	-€
LIVELLO DI PIANO	€	1.270,00	+	€	-	756,50	€	-	+
PREZZO CORRETTO	€		36.126,11	€		33.733,18	€		-

PREZZO FINALE DEL SUBJET	€	34.929,65
VALORE ARROTONDATO SUBJECT	€	35.000,00

Verifica Valore Monoparametrico	
Superficie Commerciale (SEL) mq.	72
Valore Unitario a mq.	€ 486,11

2.14 Attività commerciale in Comune di Palmanova (UD) – Via Cavour n. 2/A

Identificazione catastale (Aggiornamento del 20/01/2025)

Catasto FABBRICATI										
Comune di PALMANOVA										
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Z.C..	Cat.	Cl.	Cons.		Rendita	
-	5	35	72		C/1	7	74	m ²	Euro	1.406,42
-	5	36	13							
Indirizzo VIA CAVOUR n. 2/A Piano T										
Dati di superficie: Totale: 105 m ²										
Intestazione attuale degli immobili										

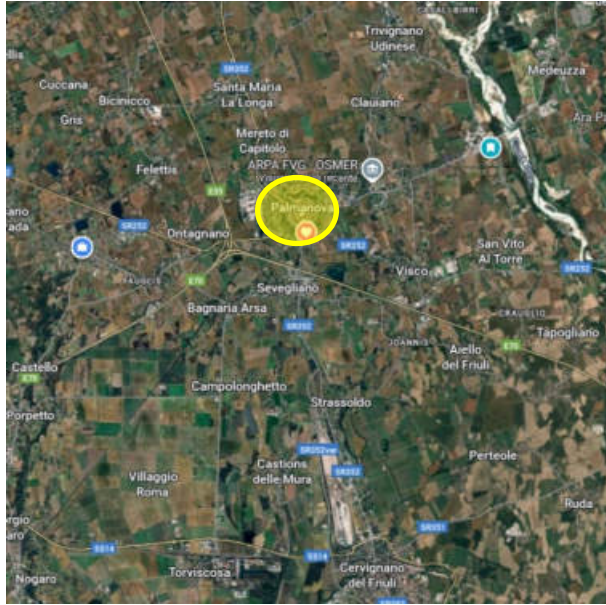
Individuazione in mappa catastale e sul territorio

Trattasi di unità immobiliare a destinazione commerciale compresa in un complesso edilizio sviluppato all'angolo tra la Via Cavour e Borgo Cividale.

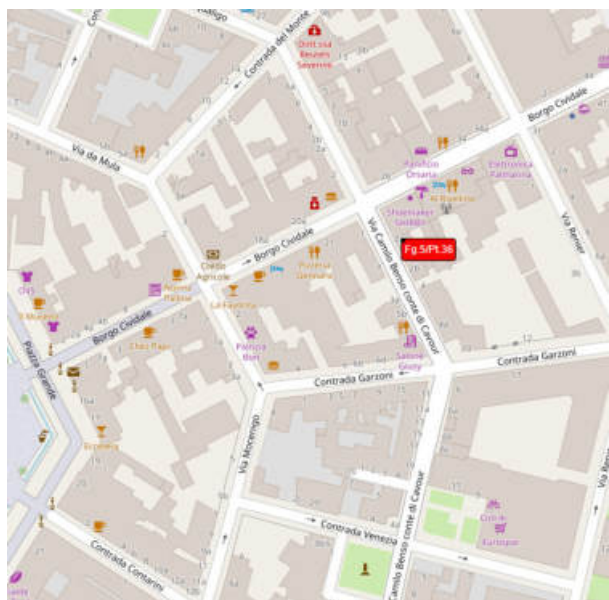
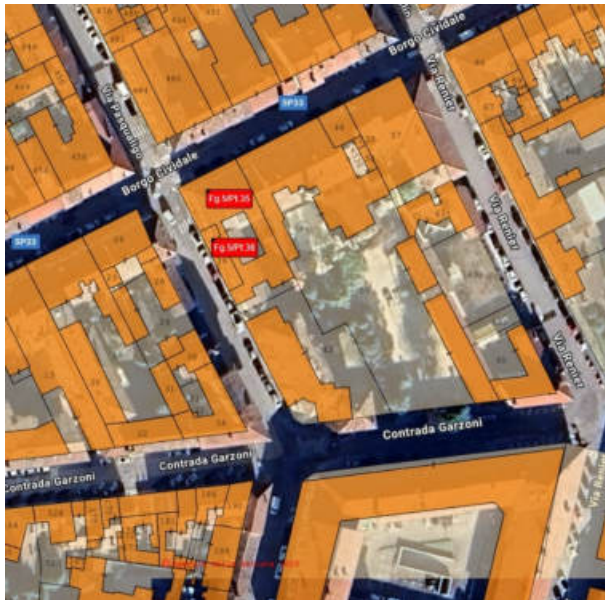
Il compendio edilizio si trova nel centro storico della Città Stellata, in prossimità di Borgo Cividale, ovvero una delle principali strade di accesso dalla cinta muraria. Nella zona vi sono un buon numero di parcheggi gratuiti.

Per quanto attiene i collegamenti viari, il casello autostradale di Palmanova dista solamente 1,5 km., l'abitato di Palmanova è raggiungibile anche in treno e l'Aeroporto di Trieste dista circa 20 km.

L'ubicazione: zona centrale a destinazione residenziale, commerciale e direzionale, ben dotata di servizi ed esercizi commerciali anche inerenti i generi di prima necessità.



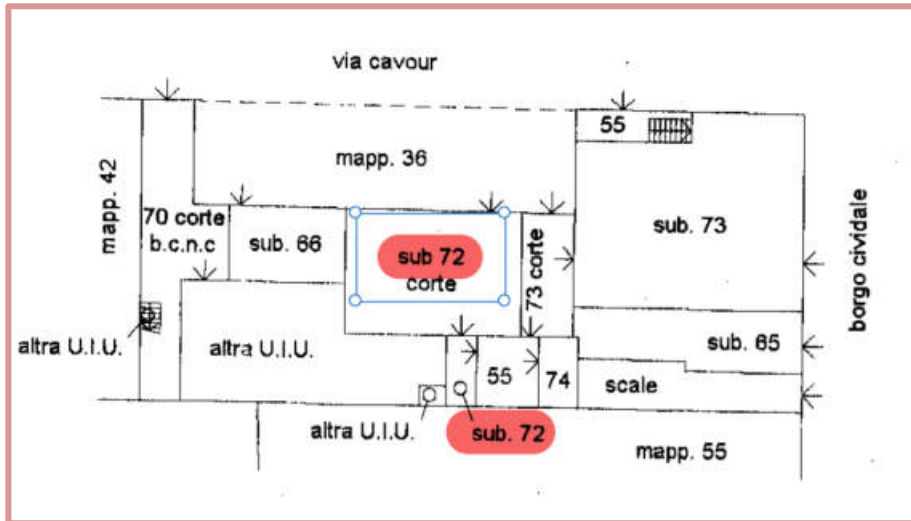
Localizzazione



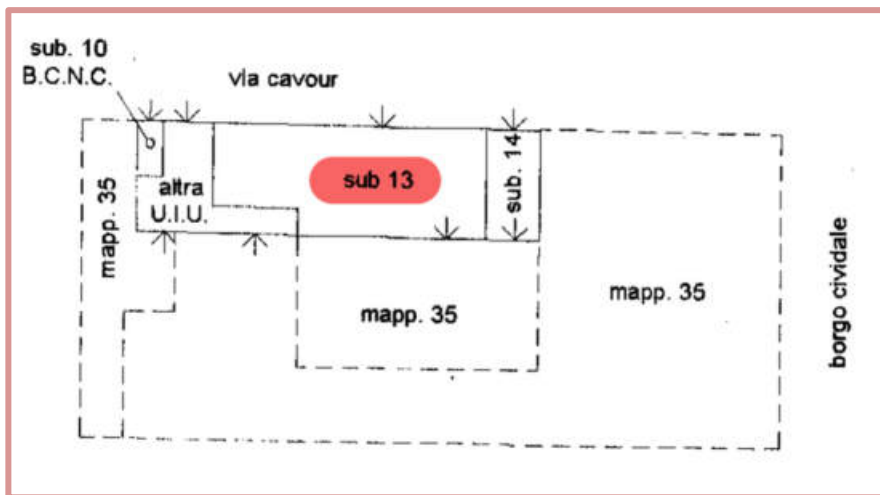
Sovrapposizione vista satellitare con estratto di mappa e stradale

Configurazioni planimetriche

Di seguito si riportano, in stralcio per una miglior lettura, le planimetrie catastali delle unità immobiliari depositate presso l'Agenzia delle Entrate di Udine, Sezione Territorio Servizi Catastali.

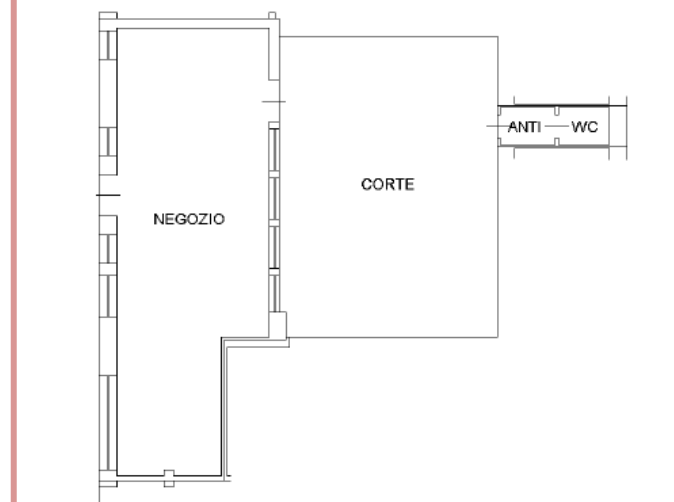


**ELABORATI
PLANIMETRICI**



PIANO TERRA

H= mt. 2.90



**PLANIMETRIA
CATATALE**

Consistenze

Con misurazioni tratte in scala dalla sopraccitata planimetria catastale si riporta il seguente conteggio delle superfici lorde e di quelle commerciali ottenute, queste ultime, con l'applicazione di adeguati coefficienti di omogeneizzazione come previsto dalle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili" emanate dall'Agenzia delle Entrate-Territorio e conformi a quanto stabilito dal D.P.R. 23 marzo 1998, n.138.

Unità Destinazione	SEL	Coef.	Sup. comm.le
Fg. 5 Map. 35 Sub. 72 graffato Map. 36 Sub. 13			
Piano terra - negozio	mq. 87,00	100%	mq. 87,00
Piano terra - w.c. con anti-w.c.	mq. 5,32	100%	mq. 5,32
Piano terra - corte	mq. 73,44	10%	mq. 7,34
Sommano			mq. 99,66

Descrizione Sommaria

L'entità immobiliare in descrizione è costituita da un negozio (ex esercizio commerciale) posto al piano terra di un edificio in linea edificato su complessivi tre piani fuori terra, il tutto sito all'interno della cinta muraria della Città di Palmanova. Il compendio edilizio è agevolmente raggiungibile da Borgo Cividale, una delle principali vie di accesso alla Città; l'accesso si affaccia direttamente su Via Cavour.

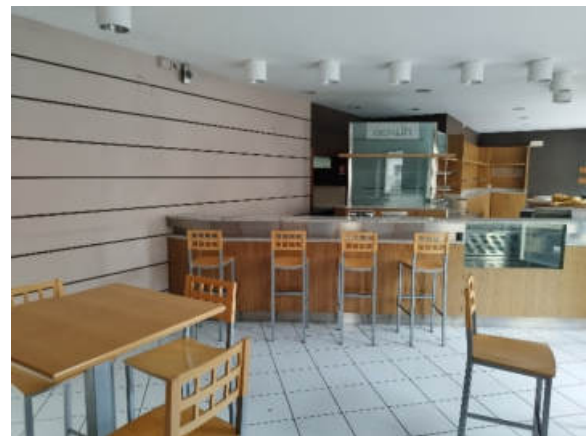


Vista di Via Cavour



Prospetto principale

L'unità immobiliare si compone di un ampio vano commerciale (bar), una porzione di corte retrostante circondata da edifici ed un w.c. con anti-w.c. posto nella porzione di fabbricato prospettante quello principale, ingresso, un ripostiglio, un ufficio ed un w.c. con anti-w.c.. Le principali finiture del locale commerciale sono date da pavimentazioni in piastrelle ceramiche, intonaco e tinteggiatura per le pareti, fatta eccezione per alcune parti che hanno rivestimento in pannelli d'arredo, controsoffitto con illuminazione parzialmente integrata, serramenti esterni in alluminio. L'unità è completa di impianto di riscaldamento con vetilconvettori. La piccola corte esterna appare in totale stato di abbandono, con diverso materiale utilizzato per l'attività commerciale abbandonato, con la tettoia a protezione del percorso pedonale tra il bar ed il w.c. in precarie condizioni e con muschi e rami che hanno invaso la proprietà.





Interni

Provenienza e stato di possesso

Chiopris Viscone (UD) la proprietà dell'unità immobiliare è pervenuta in forza di atto di compravendita del 06/04/2009, rep. n. 70220/21689 del Notaio Tania Andrioli di Palmanova, trascritto a Udine in data 10/04/2009 ai nn. 10201/7093.

L'unità immobiliare è libera; all'interno dei locali vi sono attrezzature e allestimenti per l'esercizio dell'attività di bar.

Informazioni urbanistiche

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Palmanova è emerso che il compendio edilizio ospitante l'unità immobiliare è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- **Licenza di costruzione per lavori edili n. 63/018 del 15/05/1963** per la sistemazione di fabbricato e costruzione di nuovo; Autorizzazione di abitabilità n. **111 del 05/08/1964**;
- **Nulla osta per esecuzione di lavori edili n. 70/91, prot. n. 6922 del**

05/12/1970 per l'installazione di targa murale;

- **Concessione per eseguire attività edilizia n. 220/88**, prot. n. **7871** del **22/09/1988** per opere di straordinaria manutenzione;
- **Concessione per eseguire attività edilizia n. 259/88**, prot. n. **9778** del **26/10/1988** per la tinteggiatura della facciata;
- **Autorizzazione edilizia n. A04/109**, prot. n. **20751** del **16/12/2004** per opere di manutenzione straordinaria **SUB 72**;
- **Autorizzazione per l'esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria n. A94/046**, prot. n. **3855** del **28/04/1994** per opere di tinteggiatura della facciata;
- **Denuncia di inizio attività** prot. n. **21750** del **14/11/2001** riguardante opere di manutenzione straordinaria;
- **Per i subalterni in oggetto non c'è richiesta di agibilità.**

Non è stato reperito il certificato di attestazione di prestazione energetica (A.P.E.).

Conformità urbanistica e catastale

Urbanistica

I luoghi risultano **CONFORMI** agli elaborati grafici allegati alle pratiche sopra citate.

Catasto

Le planimetrie risultano **CONFORMI** allo stato dei luoghi.

Giudizio ai fini della regolarizzazione

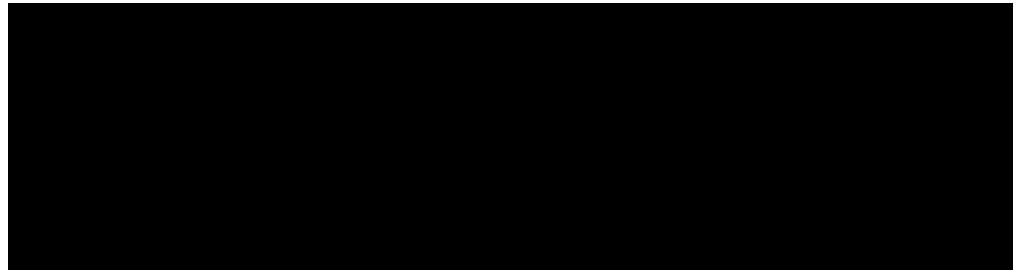
Manca la richiesta di una Segnalazione Certificata di Agibilità.

Gravami

R.G. n. **20973** R.P. n. **15902** del **01 agosto 2025**

Favore: Massa dei creditori della liquidazione giudiziale la Casa di

Contro:

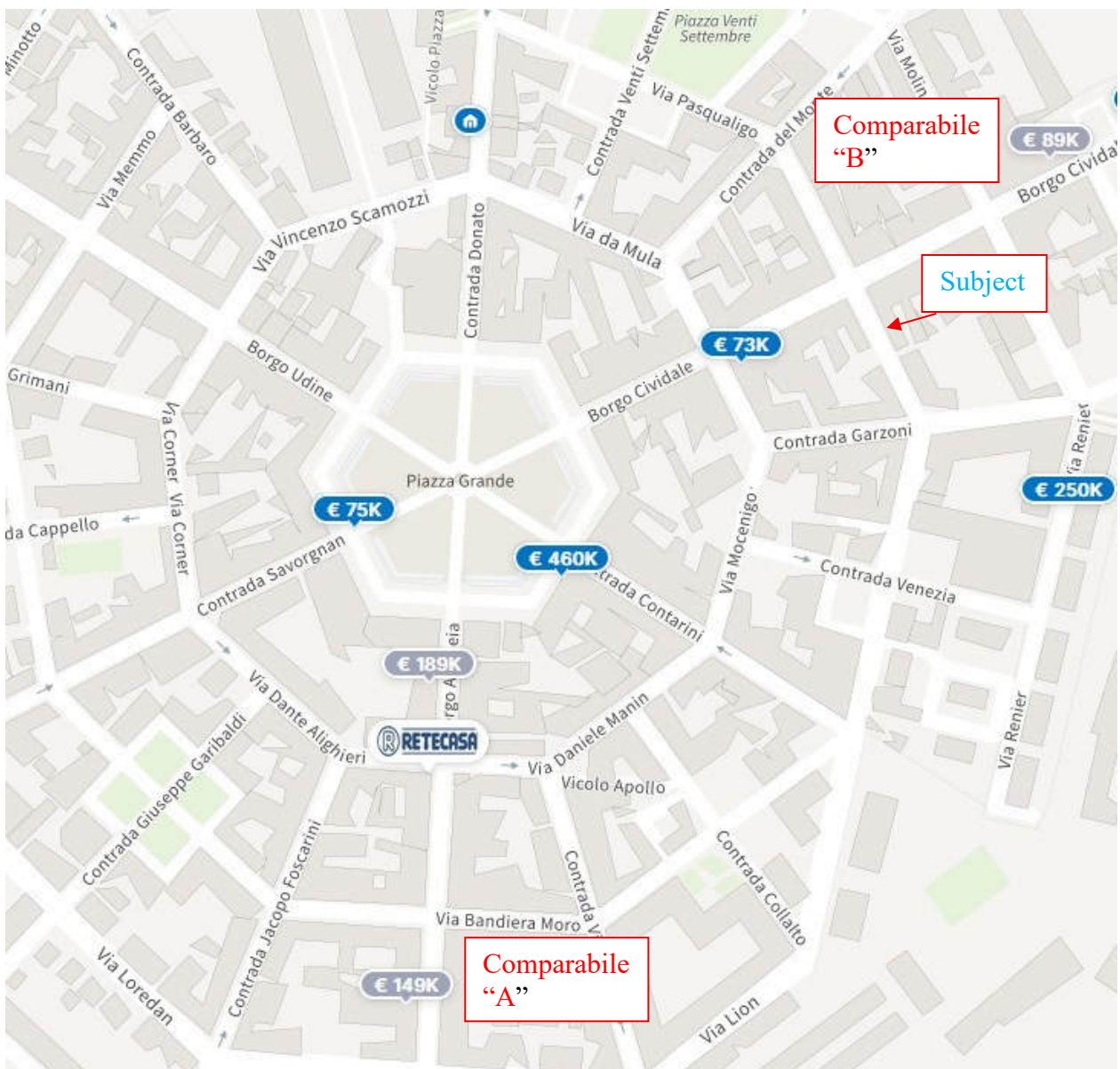


Titolo:

Beni: beni riferiti alla liquidazione giudiziale.

Valutazione – metodo confronto di mercato – definizione a)

Immobilie in Comune di Palmanova – mappa comparabili



COMPARABILE A



Il locale è un ex centro estetico e si sviluppa su circa 100 mq di area di vendita; direttamente sulla strada principale, arricchito di due grandi vetrate, si trova l'ingresso, il corridoio che conduce alle varie stanze, doppio servizio igienico e stanza con doccia; al piano seminterrato si trova il deposito/magazzino di circa 30 mq.

Superficie commerciale: mq. 169	
Provenienza dato:	Proposta Agenzia Immobiliare ReteCasa
Localizzazione:	stesso complesso immobiliare
Prezzo richiesto	€ 149.000,00 si valuta uno sconto del 15%

COMPARABILE B



locale commerciale attualmente affittato con regolare contratto 6+6 situato al piano terra. Il locale è affacciato direttamente sulla strada principale, con ampia possibilità di parcheggio a pochi metri nel negozio ed è composto da un'ampia e luminosa stanza in un unico vano con doppia vetrina, un disimpegno con caldaia lavabo, più un servizio igienico. Le condizioni dell'immobile sono ottime ed è fornito di impianto di condizionamento

Superficie commerciale: mq. 99	
Provenienza dato:	Proposta Agenzia Immobiliare ReteCasa
Localizzazione:	Borgo Cividale
Prezzo richiesto	€ 89.000,00 si valuta uno sconto del 15%

TABELLA 1 - DATI					
CARATTERISTICA/PREZZO		A	B	C	subjet
PREZZO	€	127.000,00	€ 75.650,00		
DATA	(mesi)	0	0		
SUP. PRINCIPALE (SEL)	mq.	149	99		100
SUP. TERRAZZO	mq.	0	0		0
SUP. PORTICATO	mq.	0	0		0
SUP. SOTT/LOC. SGOM.	mq.	0	0		0
SUP. POSTO AUTO	mq.	0	0		0,00
RESEDE	mq.	0,00	0,00		0,00
SERVIZI IGIENICI	n°	1	1		1
STATO MANUTENZIONE	n° #	3	3		2
LIVELLO DI PIANO	n°	0	0		0

TABELLA 2 - CALCOLO SUP. COMMERCIALE E PREZZO MARGINALE							
SUPERFICIE	R/M	IMMOBILE A		IMMOBILE B		IMMOBILE C	
		reale	comm.	reale	comm.	reale	comm.
SUP. PRINCIPALE (SEL)	1,00	149,00	149,00	99	99,00	-	-
SUP. TERRAZZO	0,25	0,00	0,00	0,00	0,00	-	-
SUP. PORTICATO	0,60	0,00	0,00	0,00	0,00	-	-
SUP. SOTT/LOC. SGOM.	0,25	0,00	0,00	0,00	0,00	-	-
SUP. POSTO AUTO	0,35	0,00	0,00	0,00	0,00	-	-
RESEDE	0,10	0,00	0,00	0,00	0,00	-	-
totale			149,00		99,00		0,00
PREZZO MARGINALE	€		852,35	€	764,14	€	-

TABELLA 3 - PREZZI MARGINALI UNITARI				
CARATTERISTICA/PREZZO	A	B	C	
DATA*	-€ 52,92	-€ 31,52	€ -	-
SUP. PRINCIPALE ***	€ 764,14	€ 764,14	€ -	-
SUP. TERRAZZO	€ 191,04	€ 191,04	€ -	-
SUP. PORTICATO	€ 458,48	€ 458,48	€ -	-
SUP. SOTT/LOC. SGOM.	€ 191,04	€ 191,04	€ -	-
SUP. POSTO AUTO	€ 267,45	€ 267,45	€ -	-
RESEDE	€ 76,41	€ 76,41	€ -	-
SERVIZI IGIENICI	€ 8.000,00	€ 8.000,00	€ -	-
STATO MANUTENZIONE	€ 300,00	€ 300,00	€ -	-
LIVELLO DI PIANO**	€ 1.270,00	€ 756,50	€ -	-

*** il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi medi.

TABELLA 4 - VALUTAZIONE									
	IMMOBILE A			IMMOBILE B			IMMOBILE C		
	prezzi marg	segno	aggiustam	prezzi marg	segno	aggiustam	prezzi marg	segno	aggiustam
PREZZO	€		127.000,00	€		75.650,00	€		-
DATA	-€	52,92	+	€	-	31,52	+	€	-
SUP. PRINCIPALE (SEL)	€	764,14	-	-€	37.442,93	€	764,14	+	€
SUP. TERRAZZO	€	191,04	+	€	-	191,04	+	€	-
SUP. PORTICATO	€	458,48	+	€	-	458,48	+	€	-
SUP. SOTT/LOC. SGOM.	€	191,04	+	€	-	191,04	+	€	-
SUP. POSTO AUTO	€	267,45	+	€	-	267,45	+	€	-
RESEDE	€	76,41	+	€	-	76,41	+	€	-
SERVIZI IGIENICI	€	8.000,00	+	€	-	8.000,00	+	€	-
STATO MANUTENZIONE	€	44.700,00	-	-€	44.700,00	€	29.700,00	-	-€
LIVELLO DI PIANO	€	1.270,00	+	€	-	756,50	+	€	-
PREZZO CORRETTO	€		44.857,07	€		46.714,14	€		-

PREZZO FINALE DEL SUBJET	€	45.785,61
VALORE ARROTONDATO SUBJECT	€	46.000,00

Verifica Valore Monoparametrico	
Superficie Commerciale (SEL) mq.	100
Valore Unitario a mq.	€ 460,00

2.15 Negozio in Comune di Palmanova (UD) – Borgo Aquileia n. 14

Identificazione catastale (Aggiornamento del 20/01/2025)

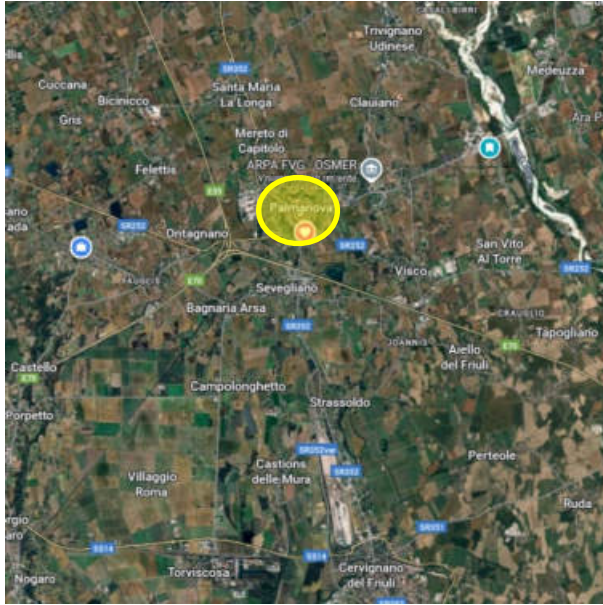
Catasto FABBRICATI										
Comune di PALMANOVA										
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Z.C..	Cat.	Cl.	Cons.		Rendita	
-	5	403	6		C/1	6	48	m ²	Euro	783,36
Indirizzo BORGIO AQUILEIA n. 14 Piano T										
Dati di superficie: Totale: 57 m ²										
-	5	403	7		C/1	6	43	m ²	Euro	701,76
Indirizzo BORGIO AQUILEIA n. 14 Piano T										
Dati di superficie: Totale: 51 m ²										
Intestazione attuale degli immobili										
[REDACTED]										

Individuazione in mappa catastale e sul territorio

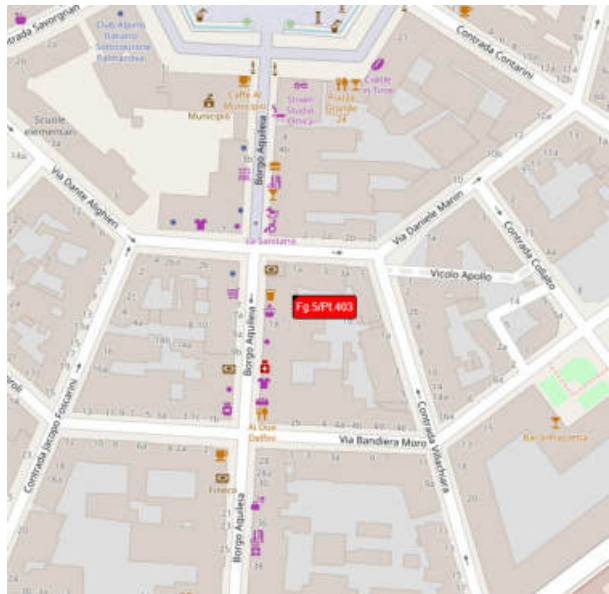
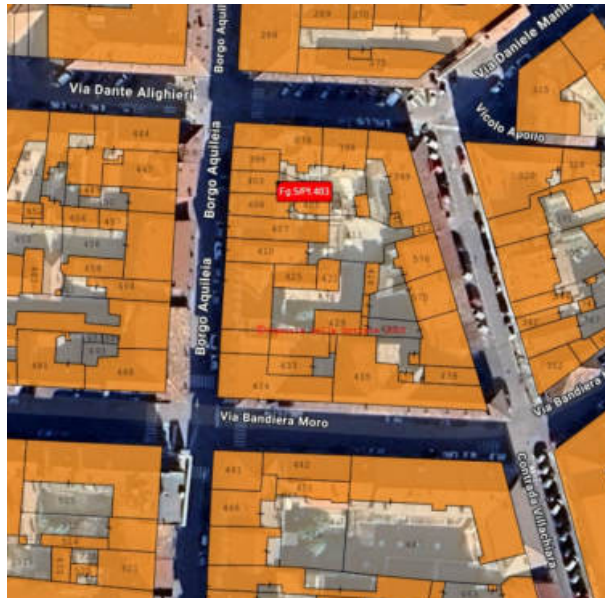
Il bene di che trattasi è costituito da due unità immobiliari a destinazione commerciale, più precisamente destinate all'esercizio di bar-birreria, il tutto sito in Borgo Aquileia a Palmanova, ovvero il Borgo che dal centro della Cittadina conduce verso sud.

Il compendio edilizio si trova nel centro storico della Città Stellata, in una zona di passaggio e con un buon numero di parcheggi.

Per quanto attiene i collegamenti viari, il casello autostradale di Palmanova dista solamente 1,5 km. e Borgo Aquileia costituisce la porzione urbana della Strada Statale 352 che unisce Udine con la località marina di Grado; l'abitato di Palmanova è raggiungibile anche in treno e l'Aeroporto di Trieste dista circa 20 km.



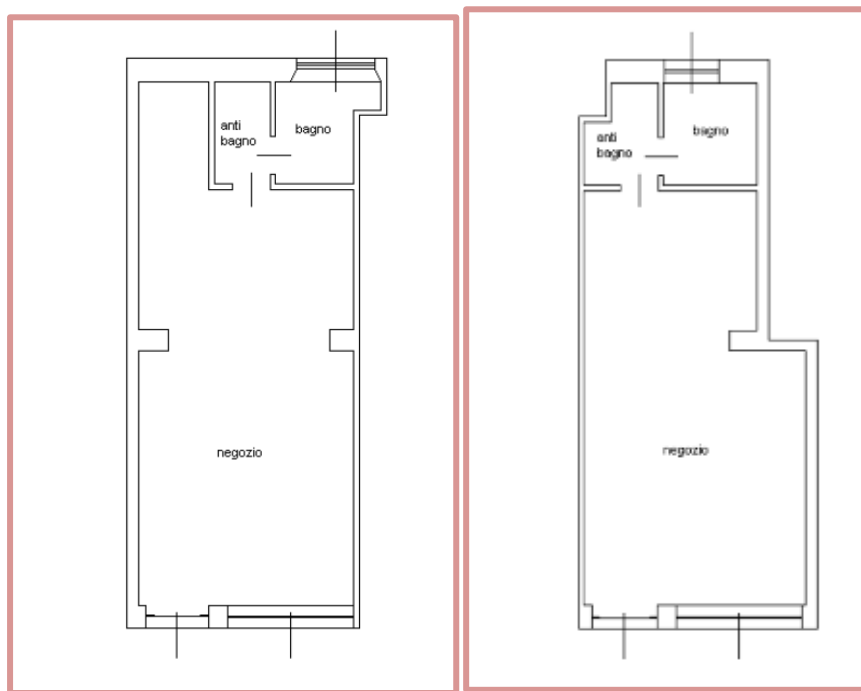
Localizzazione



Sovrapposizione vista satellitare con estratto di mappa e stradario

Configurazioni planimetriche

Di seguito si riportano, in stralcio per una miglior lettura, le planimetrie catastali delle unità immobiliari depositate presso l’Agenzia delle Entrate di Udine, Sezione Territorio Servizi Catastali.



**PLANIMETRIE
CATASTALI**

Consistenze

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

Unità Destinazione	SEL	Coef.	Sup. comm.le
Fg. 5 Map.403 Sub. 6			
Piano terra - negozio	mq. 62,00	100%	mq. 62,00
Sommano			mq. 62,00
Fg. 5 Map.403 Sub. 7			
Piano terra - negozio	mq. 54,00	100%	mq. 54,00
Sommano			mq. 54,00

Descrizione Sommaria

Il compendio immobiliare è costituito da due unità immobiliari a destinazione commerciale di fatto unite in un unico locale pubblico (bar-birreria) poste al piano terra di un edificio in linea edificato su complessivi tre piani fuori terra, il

tutto sito all'interno della cinta muraria della Città di Palmanova. Il compendio edilizio è agevolmente raggiungibile da Borgo Aquileia, una delle principali vie di accesso alla Città; l'ingresso all'esercizio commerciale avviene direttamente dalla pubblica via.

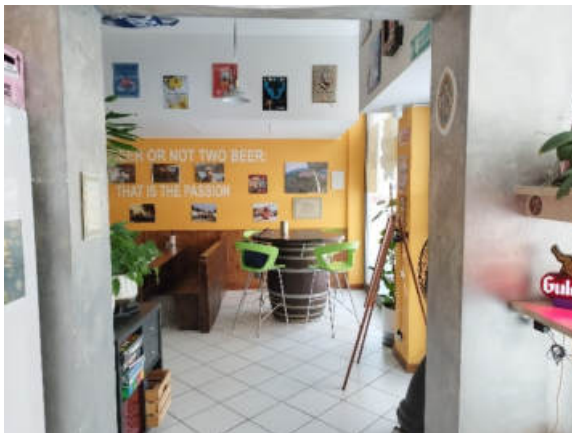


Vista di Borgo Aquileia e del prospetto principale

Ciascuna unità immobiliare si compone di un ampio vano commerciale (bar), ed un w.c. con anti-w.c. Le principali finiture sono date da pavimentazioni in piastrelle ceramiche, intonaco e tinteggiatura per le pareti, fatta eccezione per alcune parti che hanno rivestimento in perline lignee e per le pareti dei bagni che sono rivestite con piastrelle, controsoffitto con illuminazione e sistema di riscaldamento/raffrescamento integrati, serramenti esterni in alluminio. L'acqua calda sanitaria è prodotta con boiler elettrico.



Interni sub. 6





Interni sub. 7

Provenienza e stato di possesso

A **CATTELAN Giorgio** nato a Palmanova (UD) il 21/03/1954 la proprietà dell'originario subalterno 1 è pervenuta in forza di contratto di compravendita autenticato nelle firme in data 21/12/1988 rep. n. 24917 del Notaio Mario Gialanella di Palmanova, registrato a Cervignano del Friuli il 10/01/1989 n. 41 mod. II, trascritto a Udine il 25/01/1989 ai nn. 2014/1594; verbale di conciliazione modificativo dell'esercizio di diritti reali del Tribunale di Palmanova, rep. n. 56/2001 di data 10/07/2001 trascritto a Udine il 06/12/2001 ai nn. 34982/25618.

L'unità immobiliare è oggetto di un contratto di locazione stipulato in data 01/06/2017, registrato il 20/06/2017 al n. 001160 serie 3T; dalla lettura del contratto si evince che il medesimo sostituisce quello in essere, decorre dal 01/06/2017 con prima scadenza fissata al 31/05/2023 e rinnovabile tacitamente per un ugual periodo a decorrere dal 01/06/2023 al 31/05/2029. Il canone indicato è pari ad € 19.200,00/anno.

Informazioni urbanistiche

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Palmanova è emerso che il compendio edilizio ospitante l'unità immobiliare è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- **Concessione per eseguire attività edilizia n. 284/88**, prot. n. **10588** del **16/11/1988** per opere di sistemazione interna dei locali, volturata il **06/03/89** con il n. **78/89**; vi è **licenza d'uso** rilasciata il

27/09/1989 al n. **78/89**;

- **Concessione per eseguire attività edilizia** n. **225/89**, prot. n. **8207** del **05/10/1990** per l'installazione di un cancello di ferro;
- **Autorizzazione edilizia** n. **A07/002/1380**, prot. n. **3915** del **07/03/2007** per opere di ristrutturazione;
- **Agibilità** richiesta in data 30/05/2007 prot. n. 9204 ed **attestata ai sensi dell'articolo 86** della L.R. 19/11/1991 n. 52 in data 12/07/2007, prot. 9882;
- **Segnalazione Certificata di Inizio Attività** prat. n. **SCIA17/015/13138** di data **29/07/2017** interventi di cui all'art. 17 L.R. 19/2009 (posa di una tenda a bracci).

Risulta depositato al Catasto Regionale il certificato di attestazione di prestazione energetica (A.P.E.).

Conformità urbanistica e catastale

Urbanistica

I luoghi risultano **CONFORMI** agli elaborati grafici allegati alle pratiche sopra citate, fatta eccezione per l'apertura di una porta che mette in comunicazione le due unità immobiliari.

Catasto

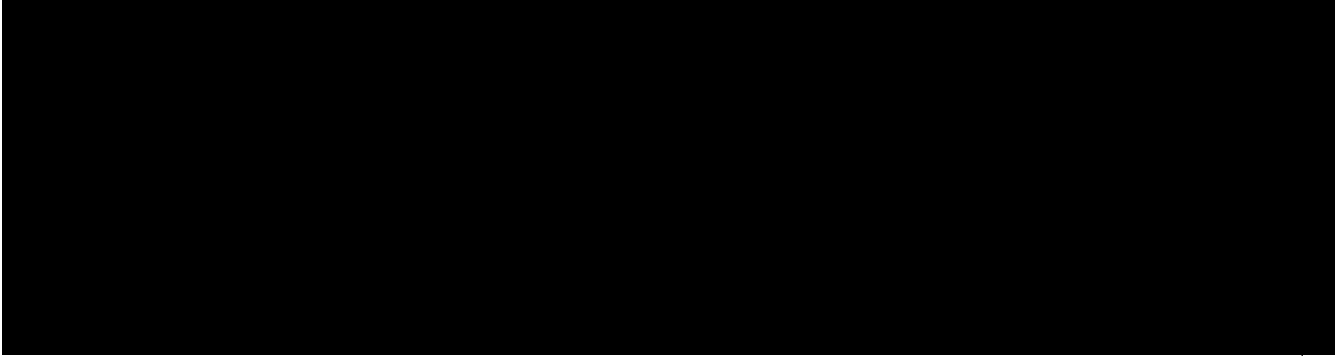
Le planimetrie risultano **CONFORMI** allo stato dei luoghi ad eccezione della summenzionata porta tra le due unità, difformità che tuttavia non incide sul classamento delle due entità immobiliari.

Gravami

Dalla lettura della Relazione Notarile redatta dal Notaio Avv. Margherita Gottardo in aggiornata alla data del 20 maggio 2025, è emerso che la sostanza immobiliare in esame, **risulta colpita dalla seguente formalità:**

R.G. n. **10948** R.P. n. **1545** del **09 aprile 2002**

Favore: Banca di Cervignano e dell'Alto Friuli - Credito Cooperativo



Note:

sub. 1 (ora subalterni 6 e 7).

annotata di cessione dell'ipoteca in data 05/12/2024 numeri 30803/2576 per atto di data 15/11/2024 repertorio 95739/39854 del Notaio Tania Andrioli di Palmanova in favore della società "FINDODO Srl" con sede in Pasian di Prato; **rinnovata** con formalità iscritta a Udine il giorno 25/03/2022 ai numeri 7937/1135, **annotata** di cessione dell'ipoteca in data 05/12/2024 numeri 30804/2577 per atto di data 15/11/2024 repertorio 95739/39854 del Notaio Tania Andrioli di Palmanova in favore della società "FINDODO Srl" con sede in Pasian di Prato.

R.G. n. **20973** R.P. n. **15902** del **01 agosto 2025**

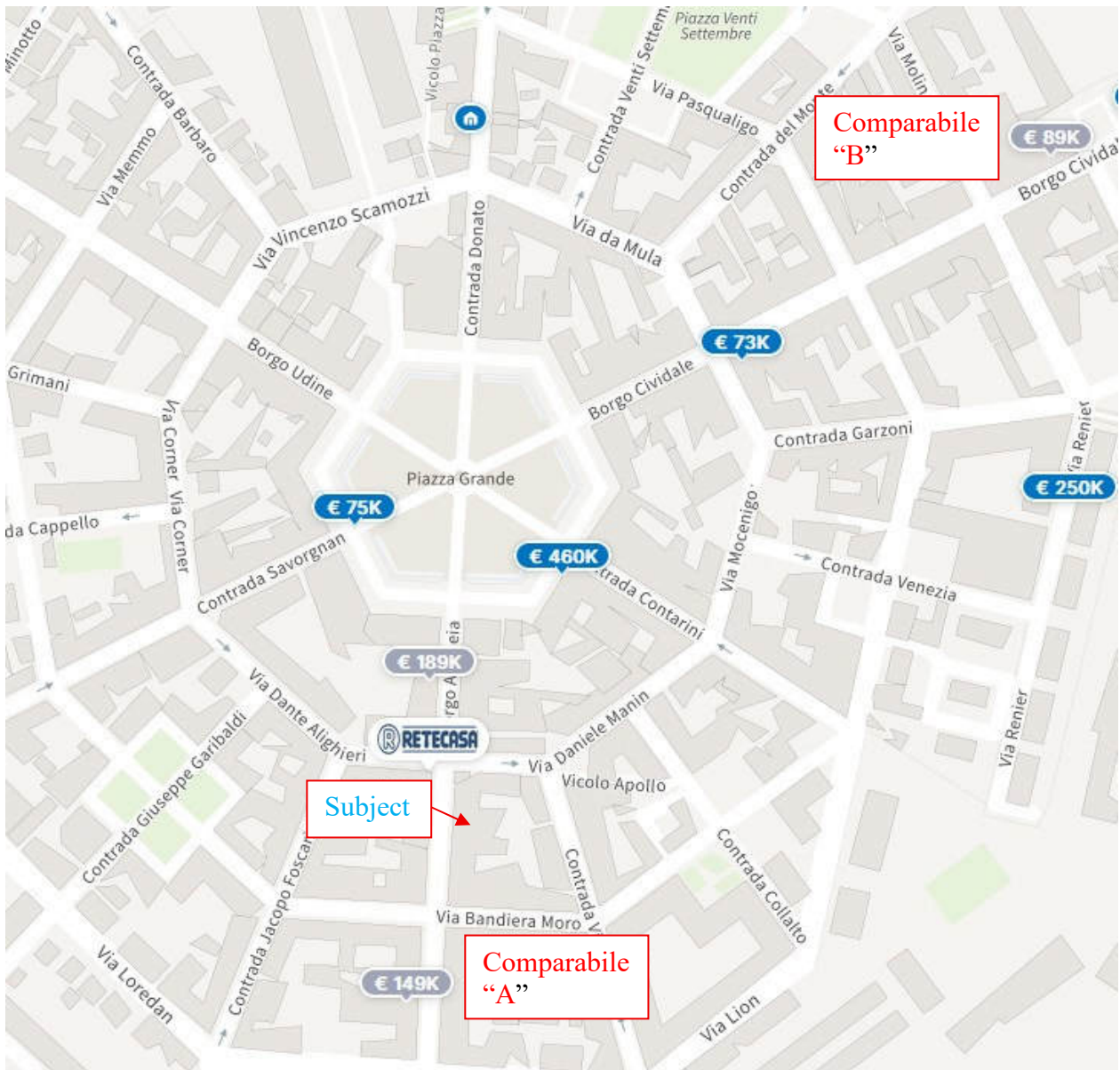
Favore: Massa dei creditori della liquidazione giudiziale la Casa di



Beni: beni riferiti alla liquidazione giudiziale.

Valutazione – metodo confronto di mercato – definizione a)

Immobile in Comune di Palmanova – mappa comparabili



COMPARABILE A



Il locale è un ex centro estetico e si sviluppa su circa 100 mq di area di vendita; direttamente sulla strada principale, arricchito di due grandi vetrate, si trova l'ingresso, il corridoio che conduce alle varie stanze, doppio servizio igienico e stanza con doccia; al piano seminterrato si trova il deposito/magazzino di circa 30 mq.

Superficie commerciale: mq. 169	
Provenienza dato:	Proposta Agenzia Immobiliare ReteCasa
Localizzazione:	stesso complesso immobiliare
Prezzo richiesto	€ 149.000,00 si valuta uno sconto del 15%

COMPARABILE B



locale commerciale attualmente affittato con regolare contratto 6+6 situato al piano terra. Il locale è affacciato direttamente sulla strada principale, con ampia possibilità di parcheggio a pochi metri nel negozio ed è composto da un'ampia e luminosa stanza in un unico vano con doppia vetrina, un disimpegno con caldaia lavabo, più un servizio igienico. Le condizioni dell'immobile sono ottime ed è fornito di impianto di condizionamento

Superficie commerciale: mq. 99	
Provenienza dato:	Proposta Agenzia Immobiliare ReteCasa
Localizzazione:	Borgo Cividale
Prezzo richiesto	€ 89.000,00 si valuta uno sconto del 15%

TABELLA 1 - DATI					
CARATTERISTICA/PREZZO		A	B	C	subjet
PREZZO	€	127.000,00	€ 75.650,00		
DATA	(mesi)	0	0		
SUP. PRINCIPALE (SEL)	mq.	149	99		116
SUP. TERRAZZO	mq.	0	0		0
SUP. PORTICATO	mq.	0	0		0
SUP. SOTT/LOC. SGOM.	mq.	0	0		0
SUP. POSTO AUTO	mq.	0	0		0,00
RESEDE	mq.	0,00	0,00		0,00
SERVIZI IGIENICI	n°	1	1		1
STATO MANUTENZIONE	n° #	3	3		2
LIVELLO DI PIANO	n°	0	0		0

TABELLA 2 - CALCOLO SUP. COMMERCIALE E PREZZO MARGINALE							
SUPERFICIE	R/M	IMMOBILE A		IMMOBILE B		IMMOBILE C	
		reale	comm.	reale	comm.	reale	comm.
SUP. PRINCIPALE (SEL)	1,00	149,00	149,00	99	99,00	-	-
SUP. TERRAZZO	0,25	0,00	0,00	0,00	0,00	-	-
SUP. PORTICATO	0,60	0,00	0,00	0,00	0,00	-	-
SUP. SOTT/LOC. SGOM.	0,25	0,00	0,00	0,00	0,00	-	-
SUP. POSTO AUTO	0,35	0,00	0,00	0,00	0,00	-	-
RESEDE	0,10	0,00	0,00	0,00	0,00	-	-
totale			149,00		99,00		0,00
PREZZO MARGINALE		€	852,35	€	764,14	€	-

TABELLA 3 - PREZZI MARGINALI UNITARI				
CARATTERISTICA/PREZZO	A	B	C	
DATA*	-€ 52,92	-€ 31,52	€ -	-
SUP. PRINCIPALE ***	€ 764,14	€ 764,14	€ -	-
SUP. TERRAZZO	€ 191,04	€ 191,04	€ -	-
SUP. PORTICATO	€ 458,48	€ 458,48	€ -	-
SUP. SOTT/LOC. SGOM.	€ 191,04	€ 191,04	€ -	-
SUP. POSTO AUTO	€ 267,45	€ 267,45	€ -	-
RESEDE	€ 76,41	€ 76,41	€ -	-
SERVIZI IGIENICI	€ 8.000,00	€ 8.000,00	€ -	-
STATO MANUTENZIONE	€ 250,00	€ 250,00	€ -	-
LIVELLO DI PIANO**	€ 1.270,00	€ 756,50	€ -	-

*** il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi medi.

TABELLA 4 - VALUTAZIONE									
	IMMOBILE A			IMMOBILE B			IMMOBILE C		
	prezzi marg	segno	aggiustam	prezzi marg	segno	aggiustam	prezzi marg	segno	aggiustam
PREZZO	€		127.000,00	€		75.650,00	€		-
DATA	-€	52,92	+	€	-		€	-	+
SUP. PRINCIPALE (SEL)	€	764,14	-	-€	25.216,67	+	€	764,14	+
SUP. TERRAZZO	€	191,04	+	€	-		€	12.990,40	+
SUP. PORTICATO	€	458,48	+	€	-		€	191,04	+
SUP. SOTT/LOC. SGOM.	€	191,04	+	€	-		€	458,48	+
SUP. POSTO AUTO	€	267,45	+	€	-		€	191,04	+
RESEDE	€	76,41	+	€	-		€	267,45	+
SERVIZI IGIENICI	€	8.000,00	+	€	-		€	76,41	+
STATO MANUTENZIONE	€	37.250,00	-	-€	37.250,00	+	€	8.000,00	+
LIVELLO DI PIANO	€	1.270,00	+	€	-		€	8.000,00	+
PREZZO CORRETTO	€		64.533,33	€		63.890,40	€	-	-

PREZZO FINALE DEL SUBJET	€	64.211,87
VALORE ARROTONDATO SUBJECT	€	64.000,00
DECURTAZIONE STATO DI POSSESSO -10%	€	-€ 6.400,00
VALORE FINALE	€	€ 57.600,00

Verifica Valore Monoparametrico	
Superficie Commerciale (SEL) mq.	116
Valore Unitario a mq.	€ 551,72

2.16 Abitazione e pertinenze in Comune di Chiopris Viscone (UD) – Via Roma n. 43**Identificazione catastale** (Aggiornamento del 20/01/2025)

Catasto FABBRICATI									
Comune di CHIOPRIS VISCONE									
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Z.C..	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita	
A	4	222/1	1		A/3	3	7.5 vani	Euro	445,44
Indirizzo VIA ROMA n. 43 Piano T-1									
Dati di superficie: Totale: 136 m ² Totale escluse aree scoperte: 136 m ²									
A	4	222/1	2		C/6	2	20 m ²	Euro	34,09
Indirizzo VIA ROMA n. 43 Piano T									
Dati di superficie: Totale: 22 m ²									
A	4	222/1	3		C/6	2	36 m ²	Euro	61,36
Indirizzo VIA ROMA n. 43 Piano T									
Dati di superficie: Totale: 40 m ²									
A	4	222/1	4		C/2	3	121 m ²	Euro	206,22
Indirizzo VIA ROMA n. 43 Piano T									
Dati di superficie: Totale: 130 m ²									
Intestazione attuale degli immobili									

Si precisa che la Sig.ra Berin Fede è deceduta e **si rende necessario provvedere all'allineamento catastale mediante la presentazione della pratica di riunione di usufrutto.**

Catasto TERRENI													
Comune di CHIOPRIS VISCONE													
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie			Deduz.	Reddito			
						ha	are	ca		Dominicale		Agrario	
4	220/4			SEMINATIVI	4	-	10	50		Euro	3,80	Euro	3,52
Intestazione attuale degli immobili													

Corrispondente a:

UFFICIO TAVOLARE REGIONALE DI GRADISCA D'ISONZO

PT WEB 51 di CHIOPRIS – corpo tavolare 1°

p.c.n. 220/4 seminativo

p.c.n. 222/1 fabbricato e corte

Individuazione in mappa catastale e sul territorio

Il bene di che trattasi è costituito da una villa residenziale eretta su due piani fuori terra con autorimessa, da un fabbricato accessorio oltre a scoperto pertinenziale completo di piscina e gazebo, il tutto sito in Via Roma in Comune di Chiopris Viscone e più precisamente nel capoluogo Chiopris.

Il compendio edilizio prospetta la strada provinciale 27 "di Medea", ovvero la strada che conduce verso l'abitato di Medeuzza. Per quanto attiene i collegamenti viari, sia il casello autostradale di Palmanova che la barriera autostradale di Villesse si trovano a circa 10 km., l'Aeroporto di Trieste dista circa 20 km; Chiopris è servita dal trasporto pubblico extraurbano, mentre la stazione ferroviaria più vicina risulta quella di Manzano.



Localizzazione



Sovrapposizione vista satellitare con estratto di mappa e stradale

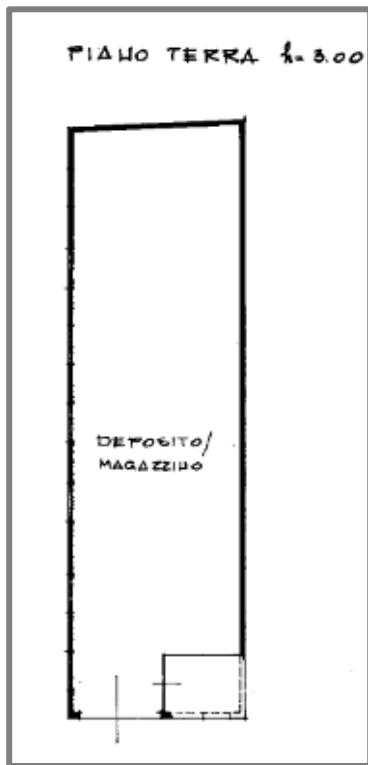
Configurazioni planimetriche

In ordine alla configurazione planimetrica **si precisa che le planimetrie catastali presenti nell'archivio telematico dell'Agenzia delle Entrate di Udine, Sezione Territorio Servizi Catastali, non rappresentano lo stato attuale degli immobili ed inoltre al subalterno 1 risulta caricata erroneamente la planimetria del magazzino identificato al subalterno 4.** A seguire si riportano comunque, in stralcio per una miglior lettura, l'estratto di mappa e le planimetrie catastali delle unità immobiliari reperite telematicamente e successivamente, sempre in stralcio, gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie ove viene rappresentata l'effettiva situazione esistente.

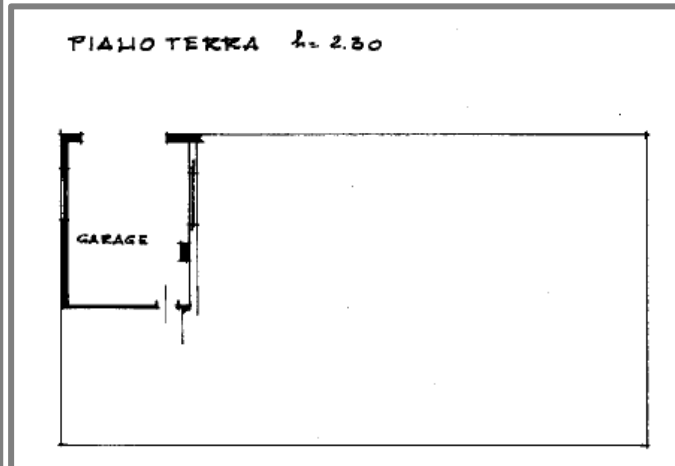


ESTRATTO DI MAPPA

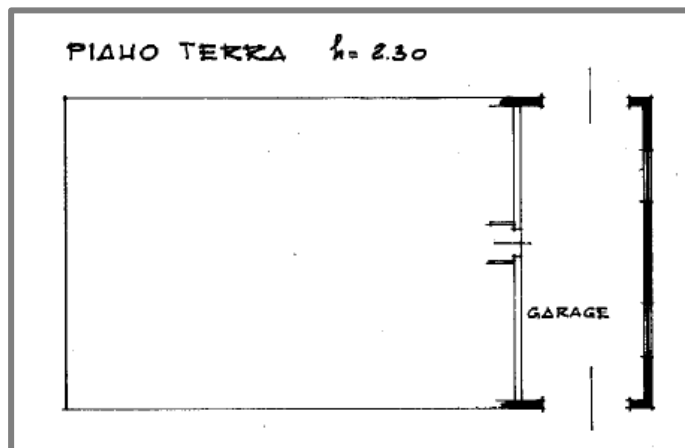
**PLANIMETRIE
CATASTALI**



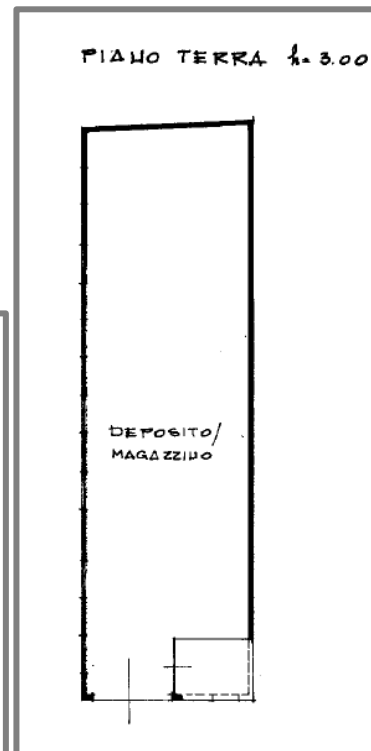
Subalterno 1 (errato)



Subalterno 2

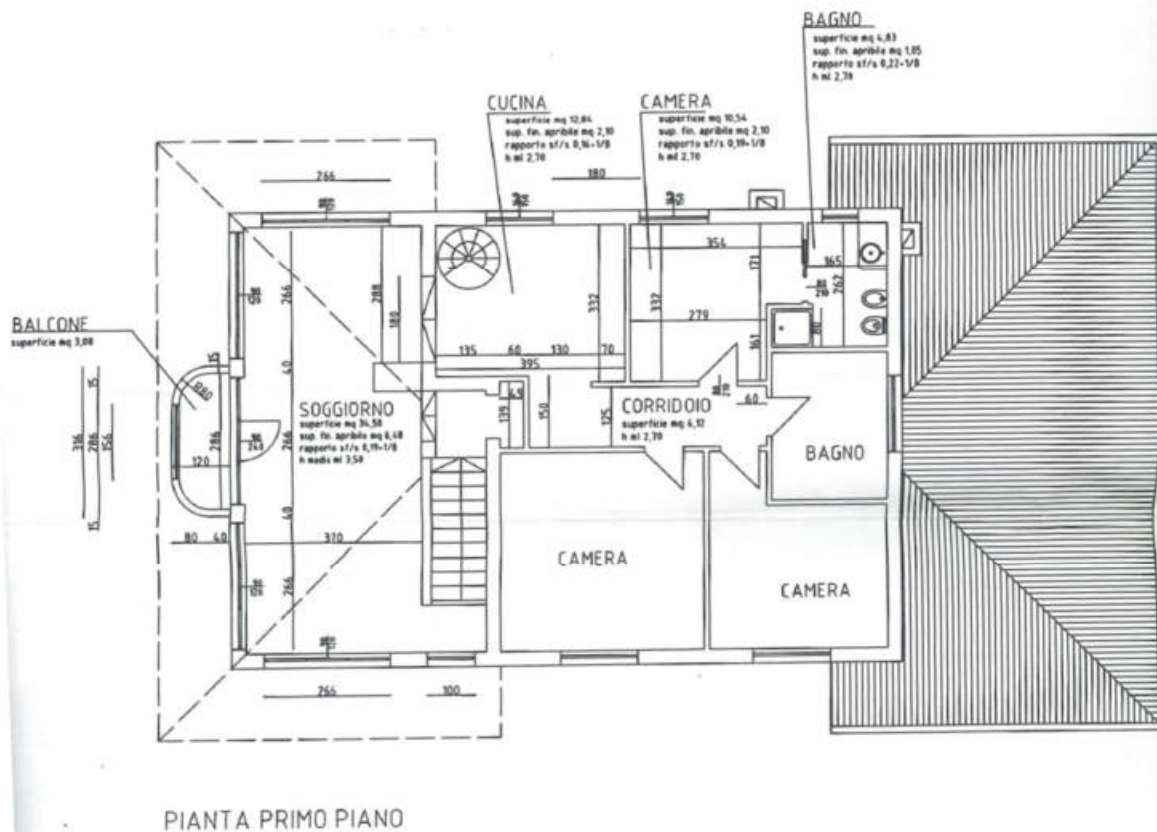
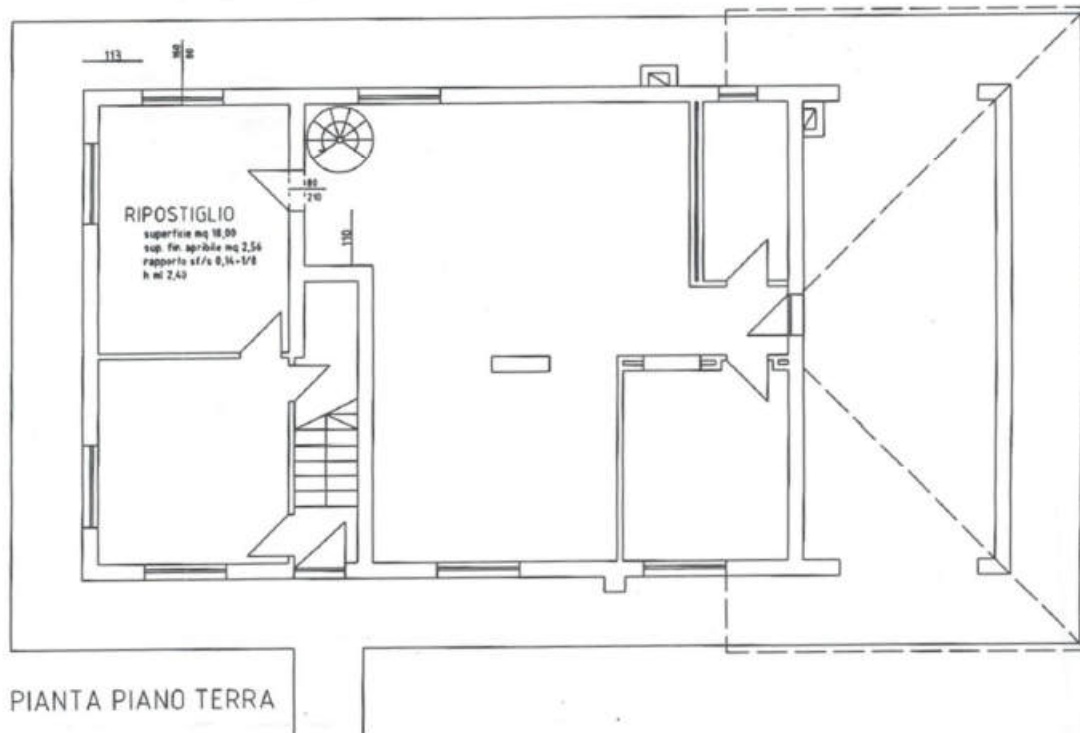


Subalterno 3

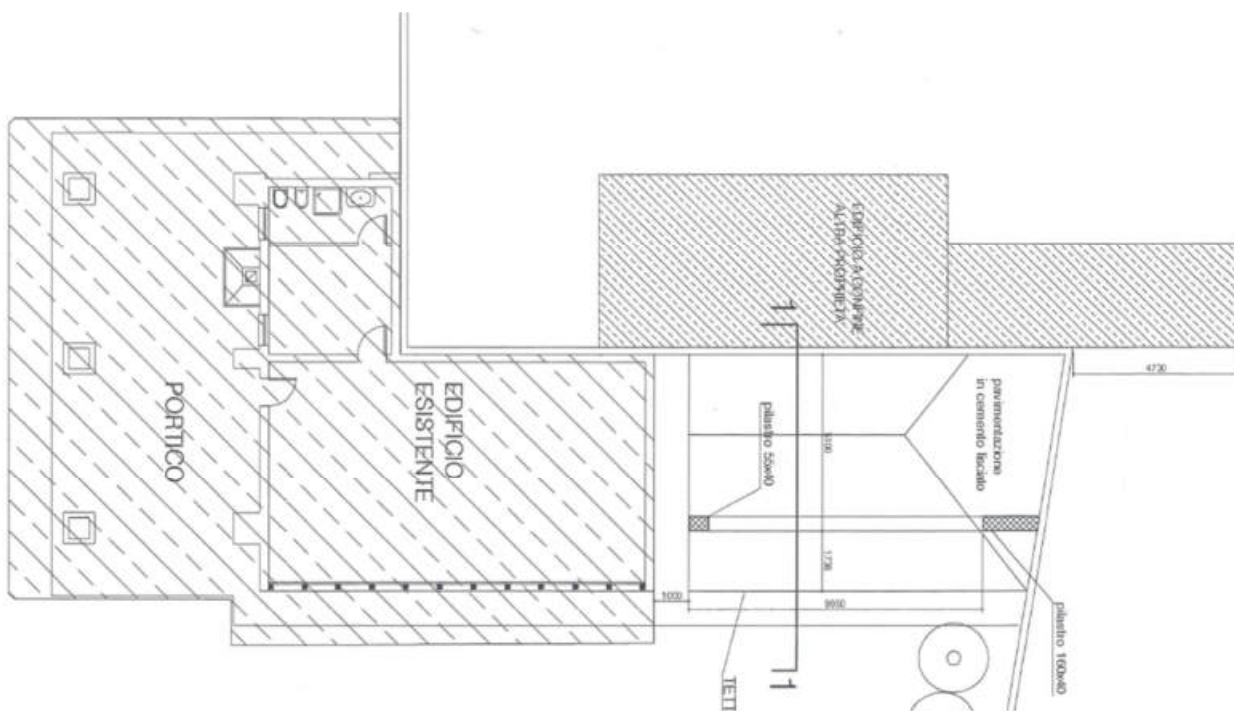


Subalterno 4

STATO DI MODIFICA



Stralcio ultimo progetto architettonico depositato – fabbricato principale



Stralcio ultimo progetto architettonico depositato – fabbricato accessorio

Consistenze

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

Unità Destinazione	SEL	Coef.	Sup. comm.le
Fig. 4 Map.222/1 Subb. 1, 2 e 3 - abitazione			
Piano terra	mq. 129,00	100%	mq. 129,00
Piano primo	mq. 133,00	100%	mq. 133,00
Piano terra - posto auto coperto	mq. 38,00	50%	mq. 19,00
Sommano			mq. 281,00
Fig. 4 Map.222/1 Subb. 4 - accessorio			
Deposito attrezzi con ripostiglio e bagno	mq. 78,00	50%	mq. 39,00
Tettoia chiusa	mq. 56,00	50%	mq. 28,00
Portico	mq. 60,00	30%	mq. 18,00
Sommano			mq. 85,00

Descrizione Sommaria

Come anticipato il compendio immobiliare è costituito da una villa unifamiliare eretta su due piani fuori terra oltre a fabbricato accessorio ed uno scoperto pertinenziale con piscina e gazebo. Il complesso edilizio gode di accessi carraio e pedonale direttamente dalla pubblica via, oltre ad accesso carraio da viabilità laterale.



Vista di Via Roma



Fabbricato residenziale – prospetto fronte strada



Fabbricato residenziale – prospetto fronte strada laterale e interno



Fabbricato accessorio – prospetti



Piscina e gazebo

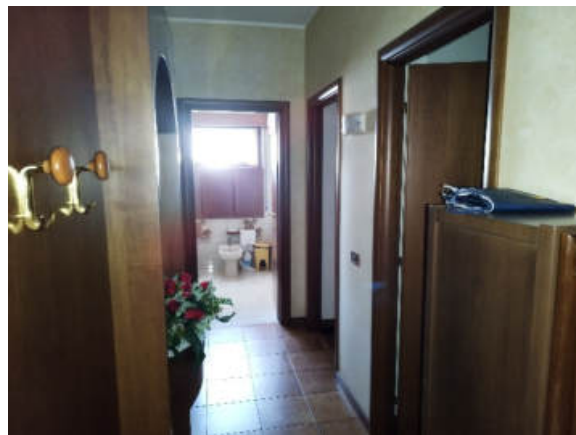
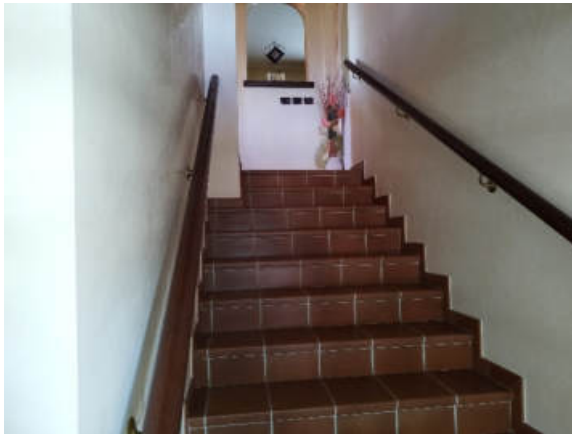
Il **fabbricato residenziale** si compone di un'ampia taverna, cucina, bagno con centralina termica, camera oltre a ripostiglio e vano ufficio con ingresso autonomo e porticato al piano terra; corridoio, soggiorno con balcone, cucina, bagno, tre camere da letto di cui una con bagno padronale al piano primo. L'edificio, originariamente edificato nella seconda metà degli anni cinquanta ha subito negli anni interventi di ampliamento e riorganizzazione interna fino a giungere alla situazione attuale. Sono presenti strutture portanti in muratura mista e cemento armato, solai di interpiano e di copertura in

laterocemento. Le principali finiture sono : pavimentazioni in piastrelle ceramiche per tutti i vani al piano terra e per la zona giorno, corridoio e bagni del piano primo, rivestimento pavimentale in parquet per le camere da letto, intonaco e tinteggiatura per le pareti ed i soffitti, fatta eccezione per le pareti dei bagni e delle cucine che sono rivestite con piastrelle, serramenti esterni in legno completi di tapparelle per il piano primo.





Interni Piano Terra abitazione

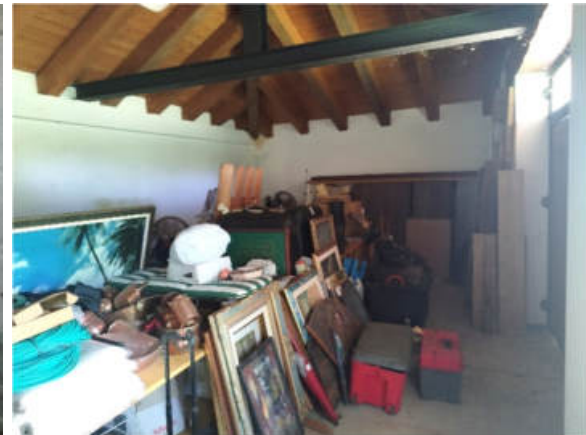




Interni Piano Primo abitazione

Per quanto concerne il **fabbricato accessorio** si compone di deposito attrezzi, ripostiglio, bagno, porticato e tettoia chiusa. Il manufatto evidenzia struttura in laterizio portante intonacato da entrambi i lati e copertura in legno con perline per gli interni e tavelle per le linde e porticato, soprastante manto in laterizio. Le finiture interne sono costituite da pavimenti al civile nel deposito attrezzi e ripostiglio, in liscio di cemento nella tettoia, i serramenti esterni sono in legno, quelli interni in legno tamburato, le colonne del porticato hanno un piacevole rivestimento misto di pietra e mattone. Vi sono essenziali dotazioni per

quanto riguarda gli impianti elettrico e idrosanitario.



Interni fabbricato accessorio

Provenienza e stato di possesso

[REDACTED] proprietà della **particella 222/1** è pervenuta in forza di certificato di eredità rilasciato dalla prefettura di Cormons in morte di Cattelan Giovanni nato il 29/12/1926, deceduto il 13/12/1972, intavolato sub pres GN 429/81 di data 19/02/1981. Al medesimo Cattelan Giorgio la proprietà della **particella 220/4** è pervenuta in forza di atto di compravendita di data 06/03/1987 rep. n.50340 del Notaio G. V. Busilacchio di Cormons, registrato a Gorizia il 24/03/1987 n. 375/8/II, intavolato sub. Pres. GN 264/87 di data 10/04/1987. L'unità immobiliare è libera con all'interno mobilia.

Informazioni urbanistiche

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Palmanova è

emerso che il compendio edilizio ospitante l'unità immobiliare è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- **Nulla osta per l'esecuzione lavori edili** del **05/09/1958** per la costruzione della casa di abitazione; certificazione dell'Ufficiale Sanitario dei requisiti di abitabilità di data **25/06/1960**;
- **Nulla osta per l'esecuzione lavori edili** prat. n. 19, prot. n. **1060** del **08/05/1968** per la costruzione di un pollaio e ricovero animali domestici;
- **Concessione per l'attività urbanistica o edilizia** prat. n. **6/82** del **20/07/1982** per l'ampliamento di una finestra e costruzione di una canna fumaria;
- **Autorizzazione edilizia** prat. n. **3/85** prot. n. **305** del **28/02/1985** relativa a modifiche alla facciata (chiusura di una porta, apertura di una finestra), costruzione di un camino e sostituzione dei serramenti in cemento con altri in alluminio;
- **Concessione per la esecuzione di opere edili o di trasformazione urbanistica** prat. n. **8/85** del **13/04/1985** inerente opere di demolizione e ricostruzione di un annesso e di un recinto, costruzione di una scala interna, sostituzione serramenti esterni; vi è domanda per il rilascio dell'abitabilità di data **23/02/1990**, prot. n. **668**;
- **Concessione per la esecuzione di opere edili o di trasformazione urbanistica** prat. n. **29/85** del **07/10/1985** per l'ampliamento del fabbricato e costruzione recinto;
- **Autorizzazione di variante per opere in corso** prot. n. **2073**, prat. n. **29/85bis** di data **03/10/1986** riguardante la copertura del fabbricato;
- **Autorizzazione di variante per opere in corso** prot. n. **679**, prat. n. **29/85ter** di data **15/04/1987**; vi è richiesta di agibilità di data **28/11/1989** prot. n. **3991** completa di collaudo statico, asseverazioni e pratica di inserimento e variazione catastale;
- **Autorizzazione edilizia** prot. n. **2540**, prat. n. **25/87** del

07/10/1987 relativa alla realizzazione alla pavimentazione di una strada di accesso **NON E' STATO DEPOSITATO IL CERTIFICATO DI FINE LAVORI;**

- **Autorizzazione edilizia** prot. n. **660**, prat. n. **8/88** di data **20/06/1988** inerente la realizzazione della pavimentazione esterna di parte della corte con caldana in calcestruzzo; **NON E' STATO DEPOSITATO IL CERTIFICATO DI FINE LAVORI;**
- **Concessione Edilizia** prot. n. **2068/99**, prat. n. **5/99** del **24/07/1999** per la demolizione e ricostruzione del fabbricato ad uso accessorio; la pratica è completa della sola dichiarazione di inizio lavori, **RISULTANO MANCANTI IL CERTIFICATO DI FINE LAVORI, I CALCOLI STATICI (IL PROFFESIONISTA INCARICATO AVEVA DICHIARATO UN MANUFATTO DI MODESTA ENTITA'), IL COLLAUDO STATICO, IL PROGETTO DEGLI IMPIANTI E LA DOMANDA DI ABITABILITA';**
- **Denuncia di Inizio Attività** prot. n. **1663** del **12/04/2000** inerente ad opere di manutenzione straordinaria del fabbricato di civile abitazione; **NON E' STATO DEPOSITATO IL CERTIFICATO DI COLLAUDO DI FINE LAVORI;**
- **Denuncia di Inizio Attività** prot. n. **4069** del **17/10/2000** inerente ad opere di manutenzione straordinaria del fabbricato di civile abitazione (costruzione gazebo); **NON E' STATO DEPOSITATO IL CERTIFICATO DI COLLAUDO DI FINE LAVORI;**
- **Richiesta di Concessione Edilizia** prot. n. 3895 dell'8/11/2005 per la costruzione di una pensilina ingresso, tettoia e piscina; vi è richiesta di integrazione documentale del 25/11/2005 prot. n. 4215 e successivo deposito della documentazione integrativa del 17/01/2006, prot. n. 198. **LA PRATICA È PRIVA DI TITOLO ABILITATIVO;**
- **Concessione Edilizia** prot. n. **902/2186**, prat. n. **03/06** del **24/07/1999** relativa alla costruzione di una pensilina d'ingresso, una

tettoia e una piscina; la pratica è completa di relazione tecnica strutturale e di dichiarazione di inizio lavori ma priva della documentazione indicata nelle prescrizioni e della fine lavori. **MA PRIVA DELLA DOCUMENTAZIONE INDICATA NELLE PRESCRIZIONI E DELLA FINE LAVORI**

Conformità urbanistica e catastale

Urbanistica

In considerazione alla conformità urbanistica dei beni si evidenziano delle incongruità come già meglio evidenziato nel punto che precede (evoluzione delle pratiche edilizie), pertanto i corpi di fabbrica risultano **NON CONFORMI** alle normative.

Catasto

Ex art. 29 c. 1 Legge 52/1985 aggiunto al comma 14 dell'art. 19 del D. Lgs. 7 8/2010 convertito con Legge 122/2010 e s.m.i., nonché ulteriori disposizioni legislative vigenti ad oggi in materia, le planimetrie e l'estratto di mappa risultano **NON CONFORMI** allo stato dei luoghi in quanto la rappresentazione grafica in mappa ed in planimetria del manufatto accessorio risultano essere quelle antecedenti alle opere di demolizione e ricostruzione del medesimo; inoltre, la planimetria del fabbricato residenziale riporta una suddivisione interna e destinazione dei vani non rispondente a quella attuale, pertanto le unità immobiliari urbane (uu.ii.uu.) risultano essere non conformi ma regolarizzabili mediante la presentazione di denuncia di variazione per errata rappresentazione planimetrica presso il catasto terreni e fabbricati, in ottemperanza alle disposizioni legislative vigenti. Il costo per tali variazioni ed aggiornamenti catastali si intendono ricompresi nel deprezzamento sotto indicato.

Si segnala altresì la mancanza dell'attestazione di prestazione energetica

Giudizio ai fini della regolarizzazione

Richiamato quanto più sopra esposto, a parere degli scriventi al fine di

regolarizzare il compendio immobiliare sarà necessario procedere alla chiusura delle pratiche edilizie in essere sia per l'abitazione che per l'accessorio, e l'inserimento in mappa di quest'ultimo nella configurazione attuale (con parte del medesimo edificata sulla particella 220/4) e variazione al catasto fabbricati con procedura DOCFA. Per quanto sopra, quindi, gli scriventi hanno provveduto nel calcolo valutativo a considerare un opportuno deprezzamento dell'unità immobiliare oggetto di procedura.

Gravami

Dalla lettura della Relazione Notarile redatta dal Notaio Avv. Margherita Gottardo, aggiornata alla data del 20 maggio 2025, è emerso che la sostanza immobiliare in esame, **risulta colpita dalla seguente formalità:**

Sub. Pres GN **429/81**

Favore: BERIN Fede in Cattelan
Contenuto e titolo: Diritto di usufrutto pari ad 1/2 certificato di eredità n.c. 133 del 14/11/1975
Beni: P.c.n. 222/1

Sub. Pres GN **430/2000**

Favore: Banca Popolare di Cividale
Contenuto e titolo: contratto di apertura di credito in c/c con garanzia ipotecaria di data 05.06.2000 rep.26898/6407 del notaio Andrioli di Palmanova
Beni: P.c.n. 2204/4, 222/1;
nonché a peso del diritto di usufrutto GN 429/81

Sub. Pres GN **2128/2025**

Favore: [REDACTED]

Beni: beni riferiti alla liquidazione giudiziale

Valutazione – metodo confronto di mercato – definizione a)

U.I ad uso abitativo in Chiopris-Viscone fg 4 pc 222/1 subb 1-2-3-4			
VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON IL METODO FINANZIARIO			
1	Reddito lordo annuo (RIa)		
	Media ponderata		
	€/ mq. mese	Superficie mq.	canone lordo mensile
	2,40	366,00	878,40
			reddito lordo annuale (RIa)
			10.540,80
2	Determinazione del saggio di capitalizzazione lordo (r lordo)		
	Sulla base dei dati di mercato disponibili e delle caratteristiche dell'immobile il saggio lordo di mercato si determina in base ai seguenti passi operativi		
A	Definizione dell'intervallo di variabilità medio del saggio		
	Dati ricavati dallo studio dei borsini immobiliari della zona di appartenenza		
	VALORE COMMERCIALE		
	Valore al mq. max	Superficie mq.	Valore max
	1250,00	366,00	457.500,00
	Valore al mq. min.		Valore min
	750,00	366,00	274.500,00
	REDDITO LORDO ANNUALE		
	Valore locazione (€/mq. mese) max	Superficie mq.	Locazione max/anno
	3,50	366,00	15.372,00
	Valore locazione (€/mq. mese) min		Locazione min/anno
	2,40	366,00	10.540,80
		r medio	3,54%
	Fatte le debite analisi e considerazioni si ritiene congruo considerare un intervallo di oscillazione di tale saggio del +/- (max 2%)		
			0,50%
	per cui si avrà:		
	r min	3,54%	-0,50%
			3,04%
	r max	3,54%	0,50%
			4,04%
B	Calcolo del GRM massimo, minimo e medio derivanti dall'intervallo di oscillazione scelto. GRM (Gross Rent Multiplier) rappresenta l'inverso del saggio lordo		
	GRM max = 1/ r_{min} =	<u>1</u> =	32,89473684
		3,04%	
	GRM min = 1/ r_{max} =	<u>1</u> =	24,75247525
		4,04%	
	GRM medio = (GRM max + GRM min) x ½	=	28,82360604
C	Definizione della tabella delle max aggiunte e detrazioni al GRM		
	Per tener conto della specificità dell'immobile, si potranno effettuare sul GRM medio delle aggiunte e detrazioni la cui sommatoria non potrà superare il semintervallo tra gli estremi della fascia di oscillazione ovvero:		
	(GRM max – GRM min) /2		valore max +/- 4,071130797
D	Definizione della tabella delle max aggiunte e detrazioni al GRM		
	Tabella delle aggiunte e detrazioni al GRM dell'immobile in esame		
	Ambito	Caratteristica	Aggiunte (A) +
			Detrazioni (D) -
Conte	1	Ubicazione dell'immobile	0,00
Sto	2	Qualità dell'ambiente esterno	-0,10
	3	Disponibilità di parcheggi	-1,00
	4	Accessi al fabbricato	0,00
Immobile	5	Altezza maglia strutturale dell'edificio.	0,00
	6	Qualità impiantistica e finiture	-2,50
	7	Età dell'edificio.	-0,50
	8	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria e di adeguamenti alle norme igienico sanitarie e al risparmio energetico	-5,00
	9	Idoneità strutturali e statiche	-0,10
	Somma delle influenze		0,00
			-9,45
	Per cui si avrà:		
	GRM = GRM medio + ∑ (A) - ∑ (D) =		19,37360604
E	Determinazione del saggio di capitalizzazione		
	r = 1/GRM=	<u>1</u> =	5,16%
		19,37360604	
	Determinazione del valore per capitalizzazione del reddito		
	V = RIa/r		
3	VALORE =	<u>10.540,80</u>	= EURO 204.213,31
		5,16%	
	PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO arr.ti		€ 204.000,00
	ADEGUAMENTO URBANISTICO E CATASTALE -20%		-€ 40.800,00
	VALORE DI MERCATO AL NETTO DEGLI ADEGUAMENTI		€ 163.200,00

2.17 Terreni in Comune di Santa Maria la Longa (UD), fraz. Mereto di Capitolo

Identificazione catastale (Aggiornamento del 20/01/2025)

Catasto TERRENI													
Comune di SANTA MARIA LA LONGA													
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie			Deduz.	Reddito			
						ha	are	ca		Dominicale		Agrario	
18	461			SEMINATIVO	1	-	74	14		Euro	78,49	Euro	40,20
18	492			SEMIN ARBOR	1	-	83	60		Euro	88,51	Euro	45,33
Intestazione attuale degli immobili													

Trattasi di due appezzamenti di terreno posti in prossimità della Strada Regionale n°352, ovvero l'arteria che unisce la città di Udine con la località marina di Grado. Per quanto attiene i collegamenti viari, possono considerarsi ottimi soprattutto in virtù della vicinanza alla summenzionata Strada Regionale. Il casello autostradale più vicino è quello di Palmanova che dista meno di 5 km.; l'abitato di Mereto di Capitolo è raggiungibile anche con il trasporto extraurbano o ferroviario grazie alla vicina stazione di Palmanova che dista circa 1,5 km.

L'ubicazione: zona periferica a destinazione prevalentemente agricola con alcune attività artigianali; i servizi e le attività commerciali si trovano nel centro di Mereto di Capitolo o nella vicina città di Palmanova.



Configurazioni planimetriche

Di seguito si riportano, in stralcio per una miglior lettura, le sovrapposizioni tra la foto aerea e la mappa e l'estratto di mappa reperito presso l'Agenzia delle Entrate di Udine, Sezione Territorio



Consistenza

Le superfici dei terreni sono state desunte dalle visure catastali.

Comune	Foglio	mappale	Superficie catastale (m ²)
Santa Maria la Longa	18	492	8.360
Santa Maria la Longa	18	461	7.414

Descrizione Sommaria

Come anticipato, trattasi di due appezzamenti di terreno posti in prossimità alla Strada Regionale n°352, in zona periferica rispetto al centro abitato di Mereto di Capito e non distante dalle mura di Palmanova. La particella 461, edificabile, ha accesso diretto dalla Strada Regionale, mentre il mappale 492, agricolo, sorge oltre la linea ferroviaria ed ha accesso da Via Dei Molini, ovvero la strada comunale che si sviluppa parallelamente alla Strada Regionale. Entrambi hanno forma rettangolare e giacitura pianeggiante, al momento del sopralluogo risultavano incolti.



Terreno Fg.18 Map. 461



Terreno Fg.18 Map. 492

Provenienza e stato di possesso

Chiopris Viscone (UD) la proprietà della **particella 461** è pervenuta in forza di contratto di compravendita di data 14/06/2004, rep. 48851/12738 del Notaio Tania Andrioli di Palmanova, trascritto a Udine il 10/07/2004 ai numeri 21560/14894.

Alla stessa società la proprietà della **particella 492** è pervenuta in forza di contratto di compravendita di data 26/01/2004, rep. 46630/12081 del Notaio Tania Andrioli di Palmanova, trascritto a Udine il 04/02/2004 ai numeri 3176/2289.

I terreni sono liberi.

Informazioni urbanistiche

Dalla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Santa Maria la Longa in data 05/03/2025 al prot.n.0001542/P, i due appezzamenti di terreno oggetto di valutazione ricadono nelle seguenti zone urbanistiche:

Particella n. 461

Zona D3/H3 – Produttiva

Art. 23 *bis*, comma 5, delle NdiA del P.R.G.C., fascia di rispetto stradale ml.30,00 dalla SR. 352 "di Grado" (parte);

Percorso ciclabile (parte);

Pericolosità idraulica - moderata P1-

Rischio idraulico - medio R2 -

Particella n. 492

Zona E/B – degli ambiti di interesse agricolo residenziale

Art. 23 bis, comma 5, delle NdiA del P.R.G.C., fascia di rispetto stradale ml.10,00 dalla Strada comunale Via dei Molini (parte)

Art. 27, comma 2, delle NdiA del P.R.G.C., fascia di rispetto dal sedime ferroviario (parte)

Pericolosità idraulica - moderata P1-

Rischio idraulico - medio R2 - (parte) -moderato R1- (parte)

Gravami

Dalla lettura della Relazione Notarile redatta dal Notaio Avv. Margherita Gottardo in aggiornata alla data del 20 maggio 2025, è emerso che la sostanza immobiliare in esame, **risulta colpita dalla seguente formalità:**

R.G. n. **34955** R.P. n. **6477** del **03 dicembre 2008**

Favore: Banca Popolare di Vicenza - società cooperativa per azioni
Contro: La Casa di Cattelan Giorgio e C. Sas - Immobiliare
Titolo: Ipoteca volontaria derivante da contratto di apertura di credito a rogito del Notaio Tania Andrioli di Palmanova, rep.n.69451/21119 di data 26/11/2008, importo complessivo di € 1.020.000,00 di cui capitale € 510.000,00
Beni: Comune di Santa Maria la Longa (UD) – Catasto Terreni fg. 18 pc. 461.

R.G. n. **20973** R.P. n. **15902** del **01 agosto 2025**

Favore: Massa dei creditori della liquidazione giudiziale la Casa di Cattelan Giorgio e C. Sas -Immobiliare e Cattelan Giorgio
Contro: La Casa di Cattelan Giorgio e C. Sas – Immobiliare e Cattelan Giorgio
Titolo: Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale sentenza di apertura di liquidazione giudiziale, Tribunale di Udine atto giudiziario del 05.12.2024 rep.51/2024
Beni: beni riferiti alla liquidazione giudiziale.

Valutazione pc. 461– metodo di trasformazione – definizione b)

RICAVI COMPLESSIVI A FINE PERIODO							Valore unitario	Coefficiente quantità	Unità di misura	Quantità	Ricavi €
RICAVI	Ricavo riutilizzo materiali (Rrm)			€ 0,00	0,00	mq	0,00		€ 0,00		
	Ricavo vendita fabbricato (Rvf)	parte produttiva		€ 800,00	1,00	mq	1.620,00		€ 1.296.000,00		
		parte direzionale		€ 1.200,00	1,00	mq	324,00		€ 388.800,00		
Ricavi complessivi a fine periodo [Rc = Rrm + Rvf]										€ 1.684.800,00	
COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE E RELATIVI ONERI INDIRECTI							Aliquota (p%)	Prezzo unitario	Unità di misura	Quantità	Costi €
COSTI	Costo per le opere di urbanizzazione - Cou					mq			€ 0,00		
	Costo di costruzione superfici coperte - Csc	produttivo		€ 500,00		mq	1.620,00		€ 810.000,00		
		direzionale		€ 850,00		mq	324,00		€ 275.400,00		
	Costo sistemazione superfici esterne - Cse			€ 15,00		mq	5.470,00		€ 82.050,00		
Costo tecnico di costruzione [Ctc = Col + Csc + Cse]										€ 1.167.450,00	
ONERI	Oneri di urbanizzazione Primaria e Secondaria (Oups)				0,00	mq			€ 0,00		
	Oneri di urbanizzazione sul Costo di Costruzione (Ouucc)				30,00	mq	1.944,00		€ 58.320,00		
	Monetizzazione aree da adibire a verde pubblico e parcheggio (Omvp)				0,00	mq			€ 0,00		
	Oneri di urbanizzazione [Ou = Oups + Ouucc + Omvp]										€ 58.320,00
SPESE	Onorari professionali - Op = 5% x (SCsc + SCse)		10,00%			€	€ 1.167.450,00		€ 116.745,00		
	Spese generali e amministrazione - Sg = 2% x (SCsc + SCse + SOu)		2,00%			€	€ 1.225.770,00		€ 24.515,40		
	Spese di commercializzazione - Sc = 3% x Rc		0,00%			€	€ 1.684.800,00		€ 0,00		
	Costi di gestione [Cg = Op + Sg + Sc]										€ 141.260,40
Costo tecnico di costruzione e relativi oneri indiretti [Ctf = Ctc + Ou + Cg]										€ 1.367.030,40	
ONERI FINANZIARI			Costi €	Tasso r%	Tempi mesi [convertiti in anni nel calcolo]	Quota di costi c%	Quota di debito d%	Oneri finanziari €			
Oneri su acquisto area			Ofa = (Oa) x d [(1+r)^n - 1]	€ 0,00	3,00%	1	0,00%	0,00%			
Oneri su costo tecnico di costruz.			Of1 = 30%(Ctc) x d x [(1+r)^n - 1]	€ 1.167.450,00	3,00%	18	30,00%	60,00%	€ 9.526,92		
Oneri su oneri di urbanizzazione			Of3 = (Ou) x d x [(1+r)^n - 1]	€ 58.320,00	3,00%	18	100,00%	60,00%	€ 1.586,39		
Oneri su costi di gestione Cg			Of4 = 30%(Cg) x d x [(1+r)^n - 1]	€ 141.260,40	3,00%	18	30,00%	60,00%	€ 1.152,75		
			Of5 = 70%(Cg) x d x [(1+r)^n - 1]	€ 141.260,40	3,00%	12	70,00%	60,00%	€ 1.779,88		
Oneri finanziari [Of = Ofctc + Ofou + Ofcg]										€ 28.755,81	
UTILE DEL PROMOTORE							Ricavi €	Aliquota p%	Utile €		
Sul ricavo riutilizzo materiali			Upa = p (Rrm)			€ 0,00	0,00%	€ 0,00			
Sul ricavo vendita fabbricato			Upf = p (Rvf)			€ 1.684.800,00	10,00%	€ 168.480,00			
Utile del promotore [Up = Rrm + Rvf]										€ 168.480,00	
VALORE DI MERCATO DEL BENE TRASFORMATO			Valore al tempo di erogazione €	Tasso r%	Tempi mesi [convertiti in anni nel calcolo]	Coefficiente di sconto f = 1/(1+r)^n	Valori attualizzati €				
Valore di mercato attualizzato			Vma = Vm / (1+r)^n	3,00%	18	1,0453358	€ 1.611.730,84				
Valore di mercato del bene trasformato attualizzato [Vma]										€ 1.611.730,84	
COSTI DI TRASFORMAZIONE			Valori al tempo di erogazione €	Tasso r%	Tempi mesi [convertiti in anni nel calcolo]	Coefficiente di sconto f = 1/(1+r)^n	Valori attualizzati €				
Costo tecnico di costruzione			Ctca = Ctc / (1+r)^n	3,00%	18	1,0453358	€ 1.116.818,12				
Oneri di urbanizzazione			Oua = Ou / (1+r)^n	3,00%	18	1,0453358	€ 55.790,68				
Costi di gestione			Cga = Cg / (1+r)^n	3,00%	18	1,0453358	€ 135.133,99				
Oneri finanziari			Ofa = Of / (1+r)^n	3,00%	18	1,0453358	€ 27.508,68				
Utile del promotore			Upa = Up / (1+r)^n	3,00%	18	1,0453358	€ 161.173,08				
Costi di trasformazione attualizzati [Cta = Ctca + Oua + Cga + Ofa + Upa]										€ 1.496.424,56	
ONERI SUL CAPITALE AREA			Valori al tempo di erogazione %Vt	Tasso r%	Tempi mesi [convertiti in anni nel calcolo]	Coefficiente di sconto f = 1/(1+r)^n	Valori attualizzati %Vt				
Oneri indiretti acquisto area			Oiaa = %Vt / (1+r)^n	0,00%	18	1,0000000	0,00%				
Oneri finanziari area			Ofaa = d (1 + %Vt) [(1+r)^n - 1]	0,00%	0	1,0000000	0,00%				
Oneri sul capitale area attualizzati [Oaa = Oiaa + Ofaa]										0,00%	
DIFFERENZA TRA VALORE DI MERCATO DEL BENE TRASFORMATO E VALORE DEI COSTI DI TRASFORMAZIONE							[Vma - Cta]	€ 115.306,29			
VALORE DI MERCATO CON IL METODO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE							[Vt = (Vma - Cta) / (1 + Oaa)]	€ 115.306,29			
VALORE ARROTONDATO							Somma	€ 115.000,00			

Valutazione pc. 492– punti di merito – definizione d)

INDAGINI DI MERCATO

Nel territorio comunale risulta abbastanza attiva la compravendita di terreni agricoli e di immobili di tipo rurale. Siamo in presenza quindi di una discreta e sufficientemente dinamica di mercato e, come tale, è possibile “catturare” valori e prezzi. Sono state effettuate, pertanto, rilevazioni ed indagini puntuali sulla zona che ci consentono di effettuare un riscontro e quindi contribuire a formare una scala di valori entro cui poter collocare, con opportuni aggiustamenti, un corretto valore unitario da attribuire ai beni. Inoltre, tali valori sono stati verificati anche attraverso le quotazioni dei terreni agricoli desunte dal “Listino dei Valori Immobiliari dei Terreni Agricoli di Exeo” con rilevazione anno 2024, così da stabilire il range minimo/massimo in cui si collocano i terreni e specialmente i vigneti, di seguito uno stralcio delle quotazioni :

Valorizzazioni Zona 1 - Aiello del Friuli

Qualità di coltura	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	23.000	39.000
Seminativo irriguo	34.000	57.000
Orto	40.000	67.000
Prato	15.000	25.000
Frutteto	36.000	65.000
Vigneto	36.000	72.000
Bosco alto fusto	5.000	14.000
Bosco ceduo	2.100	8.000
Pioppeto	37.000	57.000
Incolto sterile	4.100	8.000
Vigneto D.O.C. IGP	44.000	88.000

Premesso e specificato quanto sopra, si prosegue con il procedimento estimativo precedentemente descritto:

Comune	Foglio	mappale	qualità catastali	Colture in loco	destinazione urbanistica	Prezzo (€/m ²)	Superficie catastale (m ²)	Apprezziamenti/deprezzamenti (+/-%)							Prezzo corretto arrotondato (€)
								fertilità	giacitura	accesso	forma	ubicazione	ampiezza	coeff. Globale	
S.M. LA LONGA	18	492	semin arbor	in lavorazione-semina	zona E/B agric./resid.	2,50	8360	0,80	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	0,72000	15.000 €

2.18 Terreni in Comune di Palmanova (UD)

Identificazione catastale (Aggiornamento del 20/01/2025)

Catasto TERRENI													
Comune di PALMANOVA													
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie			Deduz.	Reddito			
						ha	are	ca		Dominicale		Agrario	
13	7			COSTR NO AB	-	-	-	40					
13	91			SEMIN ARBOR	2	-	35	10		Euro	31,72	Euro	18,13
13	92			SEMIN ARBOR	2	-	36	00		Euro	32,54	Euro	18,59
13	205			SEMIN ARBOR	2	5	24	20		Euro	473,77	Euro	270,73
13	289			SEMINATIVO	2	-	29	47		Euro	26,63	Euro	15,22
13	290			SEMINATIVO	2	-	45	73		Euro	41,33	Euro	23,62
Intestazione attuale degli immobili													

Terreni privi di intestazione catastale:

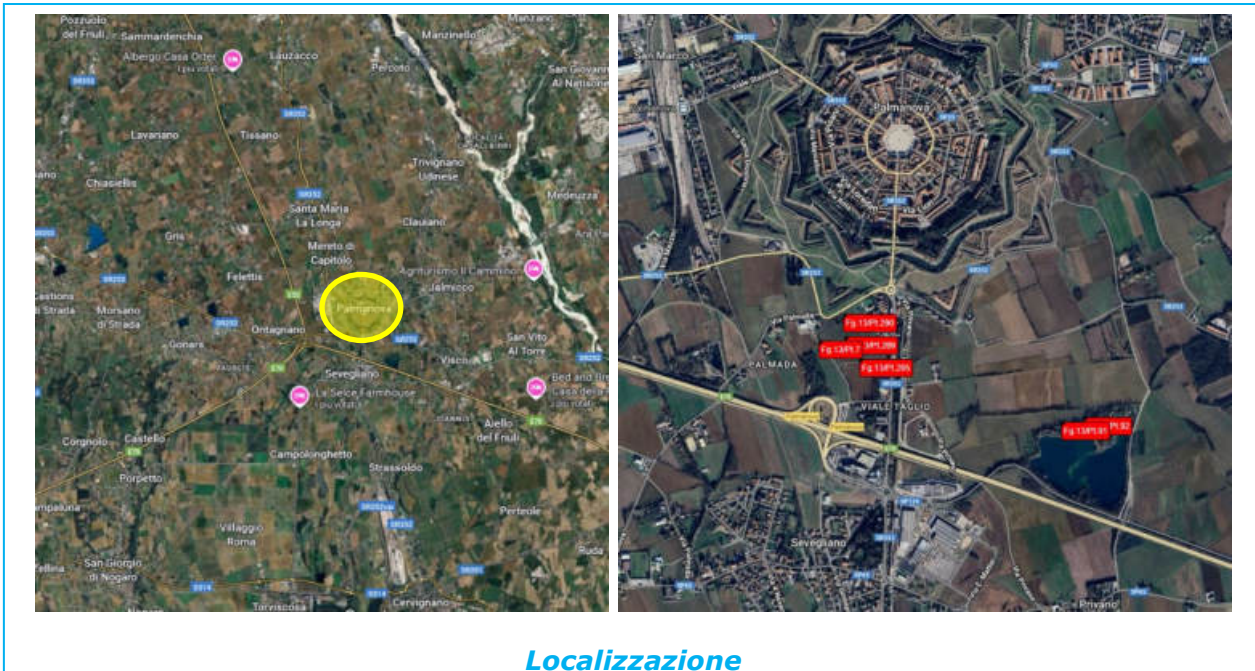
13	288			AREA	-	-	-	98		-	-	-	-
13	6			ENTE URBANO	-	-	14	32		-	-	-	-

Si precisa che le particelle 288, 6 e 7 devono essere oggetto di allineamento catastale mediante la presentazione di pratiche al catasto terreni (Pregeo) e catasto fabbricati (Do.c.fa.).

Individuazione in mappa catastale e sul territorio

Trattasi di appezzamenti di terreno siti in un'area esterna rispetto alla cinta muraria della Città di Palmanova uscendo da Borgo Aquileia; più precisamente i fondi si collocano parte in prossimità di Via Ontagnano e parte a nord della Strada Provinciale 126 che collega Palmanova all'abitato di Visco. Per quanto attiene i collegamenti viari, possono considerarsi ottimi soprattutto in virtù della vicinanza al casello autostradale di Palmanova che dista 1,5 km.; Palmanova è

inoltre raggiungibile con trasporto ferroviario. L'ubicazione: zona periferica a destinazione prevalentemente agricola; i servizi e le attività commerciali si trovano nel centro di Mereto di Capotivo o nella vicina Città di Palmanova.



Configurazioni planimetriche

Di seguito si riportano, in stralcio per una miglior lettura, le sovrapposizioni tra la foto aerea e la mappa e l'estratto di mappa reperito presso l'Agenzia delle Entrate di Udine, Sezione Territorio.





Consistenza

Le superfici dei terreni sono state desunte dalle visure catastali.

Comune	Foglio	mappale	Superficie catastale (m ²)
Palmanova	13	7	40
Palmanova	13	289	2.947
Palmanova	13	290	4.573
Palmanova	13	205	52.420
Palmanova	13	91	3.510
Palmanova	13	92	3.600
Palmanova	13	6	1.432
Palmanova	13	288	98

Descrizione Sommaria

Come anticipato, trattasi di diversi appezzamenti di terreno posti nella zona agricola posta all'esterno della cinta muraria di Palmanova sulle direttrici che conducono verso Ontagnano e verso Visco. I fondi formano un unico grande lotto senza soluzione di continuità a forma di "T" rovescia tra le Vie Ontagnano e il Viale Taglio. Hanno giacitura pianeggiante, il mappale 205 è attraversato da elettrodotto che diparte dalla vicina stazione elettrica.



Terreno Fg.13 Map. 289, 290, 205 (vista da Via Ontagnano)



Terreno Fg.13 Map. 205 (vista da Viale Taglio)



Terreno Fg.13 Map. 7-205-289-290

50985/13245 del Notaio Tania Andrioli di Palmanova, trascritto a Udine il 06/10/2004 ai numeri 31655/22155;

- **particella 91** atto di compravendita di data 06/09/1999, rep.23931/5182 del Notaio Tania Andrioli di Palmanova, trascritto a Udine il 09/09/1999 ai numeri 22575/15855;
- **particella 92** atto di compravendita autenticata di data 01/09/1999, rep.23889/5153 del Notaio Tania Andrioli di Palmanova, trascritto a Udine il 09/09/1999 ai numeri 22569/15850;

I fondi alla data del sopralluogo risultavano essere coltivati da soggetti terzi e agli scriventi non è stato fornito alcun contratto di affitto agrario.

Informazioni urbanistiche

Dalla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Palmanova in data 21/03/2025 al n.7/2025, si evince che i fondi oggetto di valutazione ricadono nelle seguenti zone urbanistiche:

Particella n. 7

Zona E4 agricola con vincolo di tutela ambientale disciplinata dall'art. 22 delle N.T.A. del P.R.G.C.

Particella n. 205

Zona E4 agricola con vincolo di tutela ambientale disciplinata dall'art. 22 delle N.T.A. del P.R.G.C.; lo stesso rientra in parte in una **Zona V**, vincoli stradali e cimiteriali, disciplinata dall'art. 27 delle N.T.A. del P.R.G.C. e in parte in una **zona con vincolo ex L. 431** (n. 509 Roggia del Taglio) disciplinata dall'art. 26 delle N.T.A. del P.R.G.C.

Particelle n. 288-289-290-6

Zona E4 agricola con vincolo di tutela ambientale disciplinata dall'art. 22 delle N.T.A. del P.R.G.C..

I sopraelencati mappali sono soggetti al P.R.P.C. di iniziativa privata approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 99 del 29/12/1999.

Particelle n. 91-92

Zona E4 agricola con vincolo di tutela ambientale disciplinata dall'art. 22 delle

N.T.A. del P.R.G.C.; **zona con vincolo ex L. 431** (Lago di Privano) disciplinata dall'art. 26 delle N.T.A. del P.R.G.C..

Gravami

Dalla lettura della Relazione Notarile redatta dal Notaio Avv. Margherita Gottardo in aggiornata alla data del 20 maggio 2025, è emerso che la sostanza immobiliare in esame, **risulta colpita dalla seguente formalità:**

R.G. n. **31656** R.P. n. **5606** del **06 ottobre 2004**

Favore: Banca di Credito Cooperativo di Fiumicello ed Aiello del Friuli

Contro:

Titolo:

Note:

Beni: Comune di Palmanova (UD) – Catasto Terreni fg. 13 ppcc. 7, 205, 6, 289, 288, 290.

R.G. n. **20973** R.P. n. **15902** del **01 agosto 2025**

Favore: Massa dei creditori della liquidazione giudiziale la Casa di

Contro:

Titolo:

Beni: beni riferiti alla liquidazione giudiziale.

Valutazione - punti di merito – definizione d)

INDAGINI DI MERCATO

Nel territorio comunale risulta abbastanza attiva la compravendita di terreni agricoli e di immobili di tipo rurale. Siamo in presenza quindi di una discreta e sufficientemente dinamica di mercato e, come tale, è possibile “catturare” valori e prezzi. Sono state effettuate, pertanto, rilevazioni ed indagini puntuali sulla zona che ci consentono di effettuare un riscontro e quindi contribuire a formare una scala di valori entro cui poter collocare, con opportuni aggiustamenti, un corretto valore unitario da attribuire ai beni. Inoltre, tali valori sono stati verificati anche attraverso le quotazioni dei terreni agricoli desunte dal “Listino dei Valori Immobiliari dei Terreni Agricoli di Exeo” con rilevazione anno 2024, così da stabilire il range minimo/massimo in cui si collocano i terreni e specialmente i vigneti, di seguito uno stralcio delle quotazioni :

Valorizzazioni Zona 1 - Aiello del Friuli

Qualità di coltura	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	23.000	39.000
Seminativo irriguo	34.000	57.000
Orto	40.000	67.000
Prato	15.000	25.000
Frutteto	36.000	65.000
Vigneto	36.000	72.000
Bosco alto fusto	5.000	14.000
Bosco ceduo	2.100	8.000
Pioppeto	37.000	57.000
Incolto sterile	4.100	8.000
Vigneto D.O.C. IGP	44.000	88.000

Comune	Foglio	mappale	qualità catastali	Colture in loco	destinazione urbanistica	Prezzo (€/m ²)	Superficie catastale (m ²)	Apprezamenti/deprezzamenti (+/-%)							Prezzo corretto arrotondato (€)
								fertilità	giacitura	accesso	forma	ubicazione	ampiezza	coeff. Globale	
PALMANOVA	13	7	costr no ab	prato	E4 agricola	1,50	40	0,70	1,00	1,00	0,95	0,90	0,95	0,56858	34 €
	13	289	seminativo	prato	E4 agricola	2,50	2947	1,00	1,00	1,00	0,95	0,90	0,95	0,81225	5.984 €
	13	290	seminativo	prato	E4 agricola	2,50	4573	1,00	1,00	1,00	0,95	0,90	0,95	0,81225	9.286 €
	13	205	semin arbor	prato	E4 agricola	2,50	52420	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,90	0,81000	106.151 €
	13	91	semin arbor	prato	E4 agricola	2,50	3510	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	0,90000	7.898 €
	13	92	semin arbor	prato	E4 agricola	2,50	3600	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	0,90000	8.100 €
	13	6	e.u.	incolto - stato di abbandono	E4 agricola	1,50	1432	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,95	0,85500	1.837 €
	13	288	area	incolto - stato di abbandono	E4 agricola	1,50	98	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,95	0,76950	113 €
															139.000 €

2.19 Terreni in Comune di Trivignano Udinese (UD) – fraz. Clauiano

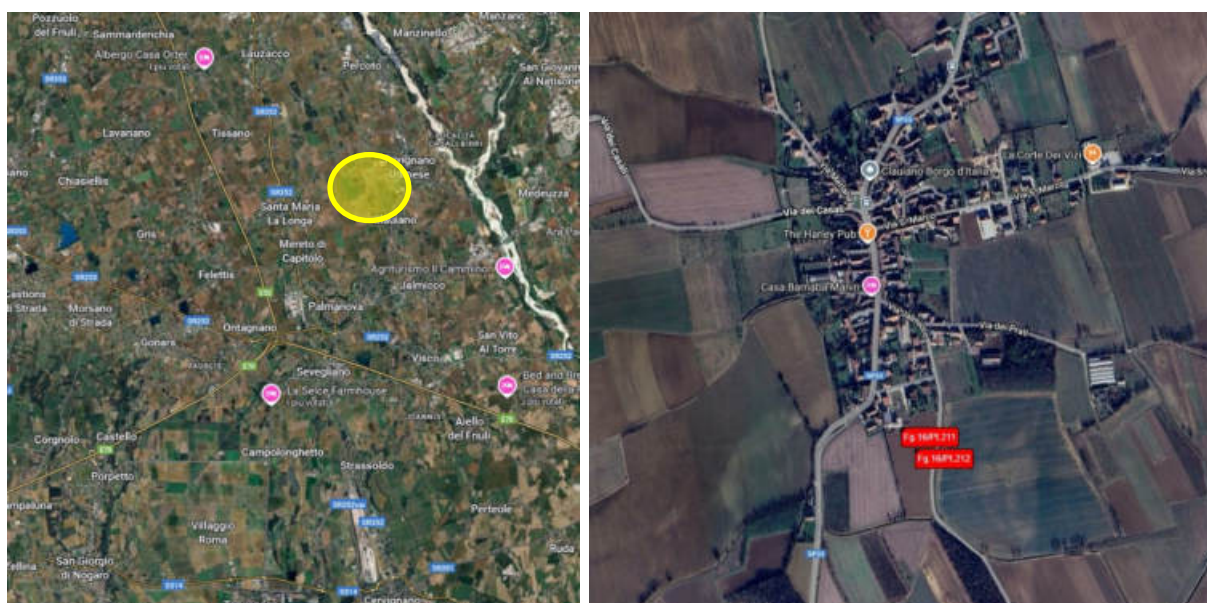
Identificazione catastale (Aggiornamento del 20/01/2025)

Catasto TERRENI													
Comune di TRIVIGNANO UDINESE													
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie			Deduz.	Reddito			
						ha	are	ca		Dominicale		Agrario	
16	211			SEMIN ARBOR	1	-	16	71		Euro	19,42	Euro	9,49
16	212			SEMIN ARBOR	1	1	67	49		Euro	194,63	Euro	95,15
Intestazione attuale degli immobili													

Individuazione in mappa catastale e sul territorio

Trattasi di appezzamenti di terreno posti alla periferia sud dell'abitato della frazione di Clauiano, lungo la via pubblica denominata Via Jalmicco.

Per quanto attiene i collegamenti viari sono costituiti per lo più da viabilità comunale; il casello autostradale di Palmanova dista circa 6 km. L'ubicazione: zona periferica a destinazione prevalentemente agricola; i servizi e le attività commerciali si trovano nel centro di Trivignano Udinese o nella vicina Città di Palmanova.



Localizzazione

Configurazioni planimetriche

Di seguito si riportano, in stralcio per una miglior lettura, la sovrapposizione tra la foto aerea e la mappa e l'estratto di mappa reperito presso l'Agenzia delle Entrate di Udine, Sezione Territorio.



Consistenza

Le superfici dei terreni sono state desunte dalle visure catastali.

Comune	Foglio	mappale	Superficie catastale (m ²)
Trivignano Udinese	16	211	1.671
Trivignano Udinese	16	212	16.749

Descrizione Sommaria

I due appezzamenti si trovano nell'area agricola posta alla periferia sud del Borgo di Clauiano. Entrambi hanno forma irregolare e giacitura pianeggiante. La particella 212, considerata la sua ottima estensione, presenta ottime caratteristiche per la coltivazione; la particella 211 risulta invece utilizzata come strada di accesso con fondo parzialmente inghiaiato ove vi sono depositati materiali di diversa natura.



Provenienza e stato di possesso

A **LA CASA di CATTELAN Giorgio e C. SAS – Immobiliare** con sede in Chiopris Viscone (UD) la proprietà dei sopra elencati terreni è pervenuta in forza di decreto trasferimento immobili di data 18/12/2001 rep. n. 1569/2001 del Tribunale di Udine, trascritto a Udine il giorno 28/12/2001 ai nn. 37270/27213. Alla data del sopralluogo la particella 212 risulta coltivata da soggetti terzi e agli scriventi non è stato fornito alcun contratto di affitto agrario, mentre la particella 211 è parzialmente occupata da materiale vario.

Informazioni urbanistiche

Dalla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica trasmesso a mezzo PEC dal Comune di Trivignano Udinese in data 02/04/2025, si evince che i fondi oggetto di valutazione ricadono nelle seguenti zone urbanistiche:

Particella n. 211

Zona C disciplinata dall'art. 18 delle N.T.A. del P.R.G.C., classe di pericolosità idraulica in P1 (pericolosità idraulica moderata)

Particella n. 212

In gran parte in Zona C disciplinata dall'art. 18 delle N.T.A. del P.R.G.C., e in **parte in Zona E.6** disciplinata dall'art.23 delle Norme Tecniche di Attuazione; La particella è in parte ricompresa nel "*perimetro aree di rispetto stradale, cimiteriale e dei depuratori*" disciplinata dall'art. 32 (fasce di rispetto stradale). La particella è individuata con classe di pericolosità idraulica in P1 (pericolosità idraulica moderata).

Gravami

Dalla lettura della Relazione Notarile redatta dal Notaio Avv. Margherita Gottardo in aggiornata alla data del 20 maggio 2025, è emerso che la sostanza immobiliare in esame, **risulta colpita dalla seguente formalità:**

R.G. n. **13719** R.P. n. **2218** del **13 maggio 2008**

Favore: Banca Popolare di Vicenza - società cooperativa per azioni

Beni: credito a rogito del Notaio Tania Andrioli di Palmanova, rep.n.68238/20281 di data 29/04/2008, importo complessivo di € 880.000,00 di cui capitale € 440.000,00
Comune di Trivignano Udinese (UD) – Catasto Terreni fg. 16 ppcc. 211 e 212.

R.G. n. **20973** R.P. n. **15902** del **01 agosto 2025**

Favore: Massa dei creditori della liquidazione giudiziale la Casa di

Contro:

Titolo:

Beni: beni riferiti alla liquidazione giudiziale.

Valutazione – metodo di trasformazione – definizione d)

TRMIGNANO - F.16 MAPP.211-212								
RICAVI COMPLESSIVI A FINE PERIODO			Valore unitario	Coefficiente quantità	Unità di misura	Quantità	Ricavi €	
RICAVI	Ricavo riutilizzo materiali (Rrm)		€ 0,00	0,00	mq	0,00	€ 0,00	
	Ricavo vendita fabbricato (Rvf)	residenziale	€ 1.800,00	1,00	mq	5.480,00	€ 9.864.000,00	
		risp. strad.+E6	€ 0,00	1,00	mq	4.720,00	€ 0,00	
Ricavi complessivi a fine periodo [Rc = Rrm + Rvf]							€ 9.864.000,00	
COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE E RELATIVI ONERI INDIRECTI			Aliquota (p%)	Prezzo unitario	Unità di misura	Quantità	Costi €	
COSTI	Costo per le opere di urbanizzazione - Cou			€ 15,00	mq	18.420,00	€ 276.300,00	
	Costo di costruzione superfici coperte - Csc	residenziale		€ 1.260,00	mq	5.480,00	€ 6.904.800,00	
		rispetto stradale		€ 10,00	mq	4.720,00	€ 47.200,00	
Costo sistemazione superfici esterne - Cse			€ 12,00	mq	18.420,00	€ 221.040,00		
Costo tecnico di costruzione [Ctc = Col + Csc + Cse]							€ 7.449.340,00	
ONERI	Oneri di urbanizzazione Primaria e Secondaria (Oups)			0,00	mq		€ 0,00	
	Oneri di urbanizzazione sul Costo di Costruzione (Ouucc)			30,00	mq	4.567,00	€ 137.010,00	
	Monetizzazione aree da adibire a verde pubblico e parcheggio [Ompv]			0,00	mq		€ 0,00	
Oneri di urbanizzazione [Ou = Oups + Ouucc + Ompv]							€ 137.010,00	
SPESE	Onorari professionali - Op = 5% x (SCsc + SCse)		5,00%	€		€ 7.449.340,00	€ 372.467,00	
	Spese generali e amministrazione - Sg = 2% x (SCsc + SCse + SOu)		2,00%	€		€ 7.586.350,00	€ 151.727,00	
	Spese di commercializzazione - Sc = 3% x Rc		3,00%	€		€ 9.864.000,00	€ 295.920,00	
Costi di gestione [Cg = Op + Sg + Sc]							€ 820.114,00	
Costo tecnico di costruzione e relativi oneri indiretti [Ctf = Ctc + Ou + Cg]							€ 8.406.464,00	
ONERI FINANZIARI			Costi €	Tasso r%	Tempi mesi [convertiti in anni nel calcolo]	Quota di costi c%	Quota di debito d%	Oneri finanziari €
Oneri su acquisto area		$Ofa = (Oa) \times d \times [(1+r)^n - 1]$	€ 0,00	3,00%	1	0,00%	0,00%	€ 0,00
Oneri su costo tecnico di costruz.		$Of1 = 30\%(Ctc) \times d \times [(1+r)^n - 1]$	€ 7.449.340,00	3,00%	18	30,00%	60,00%	€ 60.789,96
Oneri su oneri di urbanizzazione		$Of3 = (Ou) \times d \times [(1+r)^n - 1]$	€ 137.010,00	3,00%	18	100,00%	60,00%	€ 3.726,88
Oneri su costi di gestione Cg		$Of4 = 30\%(Cg) \times d \times [(1+r)^n - 1]$	€ 820.114,00	3,00%	18	30,00%	60,00%	€ 6.692,50
		$Of5 = 70\%(Cg) \times d \times [(1+r)^n - 1]$	€ 820.114,00	3,00%	12	70,00%	60,00%	€ 10.333,44
Oneri finanziari [Of = Ofctc + Ofou + Ofcg]							€ 175.404,46	
UTILE DEL PROMOTORE						Ricavi €	Aliquota p%	Utile €
Sul ricavo riutilizzo materiali		$Upa = p (Rrm)$				€ 0,00	0,00%	€ 0,00
Sul ricavo vendita fabbricato		$Upf = p (Rvf)$				€ 9.864.000,00	10,00%	€ 986.400,00
Utile del promotore [Up = Rrm + Rvf]							€ 986.400,00	
VALORE DI MERCATO DEL BENE TRASFORMATO			Valore al tempo di erogazione €	Tasso r%	Tempi mesi [convertiti in anni nel calcolo]	Coefficiente di sconto $f = 1/(1+r)^n$	Valori attualizzati €	
Valore di mercato attualizzato		$Vma = Vm / (1+r)^n$	€ 9.864.000,00	3,00%	18	1,0453358	€ 9.436.201,94	
Valore di mercato del bene trasformato attualizzato [Vma]							€ 9.436.201,94	
COSTI DI TRASFORMAZIONE			Valori al tempo di erogazione €	Tasso r%	Tempi mesi [convertiti in anni nel calcolo]	Coefficiente di sconto $f = 1/(1+r)^n$	Valori attualizzati €	
Costo tecnico di costruzione		$Ctca = Ctc / (1+r)^n$	€ 7.449.340,00	3,00%	18	1,0453358	€ 7.126.264,86	
Oneri di urbanizzazione		$Oua = Ou / (1+r)^n$	€ 137.010,00	3,00%	18	1,0453358	€ 131.067,93	
Costi di gestione		$Cga = Cg / (1+r)^n$	€ 820.114,00	3,00%	18	1,0453358	€ 784.545,96	
Oneri finanziari		$Ofa = Of / (1+r)^n$	€ 175.404,46	3,00%	18	1,0453358	€ 167.797,23	
Utile del promotore		$Upa = Up / (1+r)^n$	€ 986.400,00	3,00%	18	1,0453358	€ 943.620,19	
Costi di trasformazione attualizzati [Cta = Ctca + Oua + Cga + Ofa + Upa]							€ 9.153.296,17	
ONERI SUL CAPITALE AREA			Valori al tempo di erogazione %Vt	Tasso r%	Tempi mesi [convertiti in anni nel calcolo]	Coefficiente di sconto $f = 1/(1+r)^n$	Valori attualizzati %Vt	
Oneri indiretti acquisto area		$Oiaa = \%Vt / (1+r)^n$	0,00%	0,00%	18	1,0000000	0,00%	
Oneri finanziari area		$Ofaa = d (1 + \%Vt) [(1+r)^n - 1]$	0,00%	0,00%	0	1,0000000	0,00%	
Oneri sul capitale area attualizzati [Oaa = Oiaa + Ofaa]							0,00%	
DIFFERENZA TRA VALORE DI MERCATO DEL BENE TRASFORMATO E VALORE DEI COSTI DI TRASFORMAZIONE				[Vma - Cta]		€ 282.905,77		
VALORE DI MERCATO CON IL METODO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE				[Vt = (Vma - Cta) / (1 + Oaa)]		€ 282.905,77		
VALORE ARROTONDATO				Sommano		€ 280.000,00		

2.20 Terreni in Comune di Palmanova (UD) – fraz. Jalmicco

Identificazione catastale (Aggiornamento del 20/01/2025)

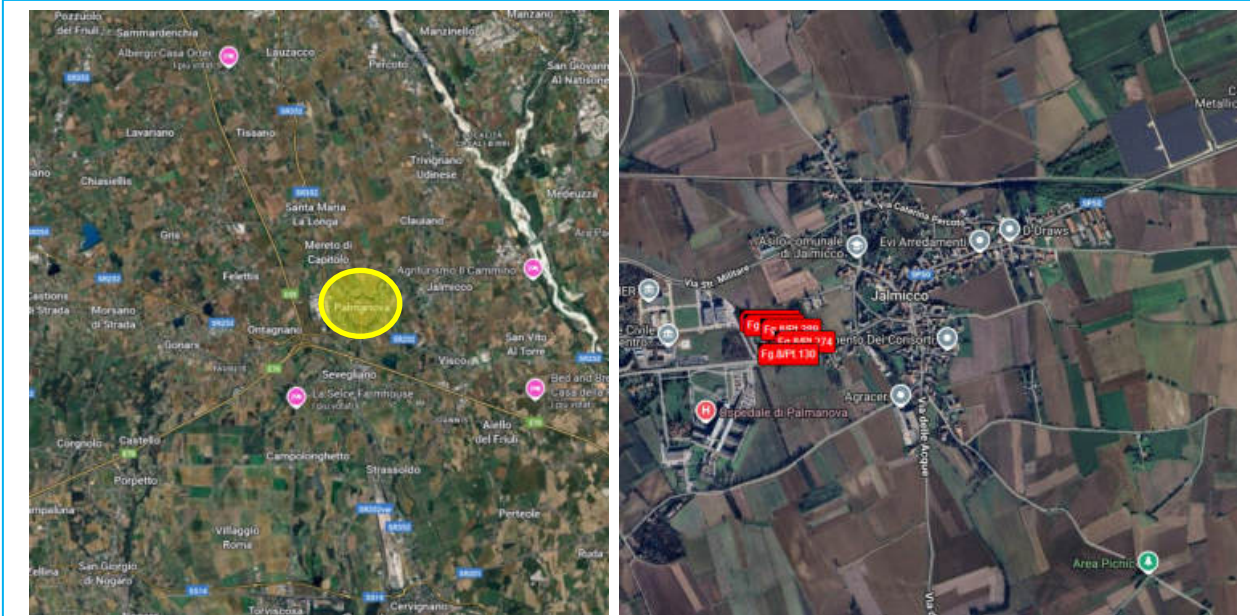
Catasto TERRENI													
Comune di PALMANOVA													
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie			Deduz.	Reddito			
						ha	are	ca		Dominicale		Agrario	
8	130			SEMIN ARBOR	2	-	64	30		Euro	58,11	Euro	33,21
8	274			SEMIN ARBOR	2	-	23	30		Euro	21,06	Euro	12,03
8	369			SEMINATIVO	2	-	24	76		Euro	22,38	Euro	12,79
8	389			SEMINATIVO	2	-	86	76		Euro	78,41	Euro	44,81
8	386			SEMIN ARBOR	2	-	03	72		Euro	3,36	Euro	1,92
8	387			SEMIN ARBOR	2	-	12	24		Euro	11,06	Euro	6,32
Intestazione attuale degli immobili													

Individuazione in mappa catastale e sul territorio

Trattasi di appezzamenti di terreno siti in un'area esterna rispetto alla cinta muraria della città di Palmanova, più precisamente i fondi si trovano sull'arteria provinciale che da Palmanova conduce alla frazione di Jalmicco.

Per quanto attiene i collegamenti viari, possono considerarsi buoni soprattutto in virtù della vicinanza al casello autostradale di Palmanova che dista 6 km.; la città di Palmanova è inoltre raggiungibile con trasporto ferroviario.

L'ubicazione: zona periferica a destinazione prevalentemente residenziale, a servizi ed agricola; nelle vicinanze ci sono alcune attività commerciali, anche relative a beni di prima necessità, mentre i principali servizi si trovano nel centro di Palmanova.



Localizzazione

Configurazioni planimetriche

Di seguito si riportano, in stralcio per una miglior lettura, le sovrapposizioni tra la foto aerea e la mappa e l'estratto di mappa reperito presso l'Agenzia delle Entrate di Udine, Sezione Territorio.



Consistenza

Le superfici dei terreni sono state desunte dalle visure catastali.

Comune	Foglio	mappale	Superficie catastale (m ²)
Palmanova	8	130	6.430
Palmanova	8	274	2.330
Palmanova	8	369	2.476
Palmanova	8	386	372
Palmanova	8	387	1.224
Palmanova	8	389	8.676

Descrizione Sommaria

Come anticipato, trattasi di diversi appezzamenti di terreno posti in una zona residenziale sita all'esterno della cinta muraria di Palmanova sulla direttrice che conduce nella frazione di Jalmicco denominata Via Palmanova, posti di fronte all'ospedale civile della citata cittadina. I fondi sono tutti compresi in un Piano Regolatore Particolareggiato di Iniziativa Privata denominato "C2 – Comparto A". Allo stato attuale risultano quasi interamente realizzate le opere di urbanizzazione primaria quali viabilità, marciapiedi, reti tecnologiche ed illuminazione, tuttavia la lottizzazione risulta abbandonata da diverso tempo e i luoghi evidenziano il normale degrado derivante da tale stato di abbandono.



Terreni Fg.8 Mapp. 130 e 389



Terreni Fg.8 Mapp. 130 e 369



Terreni Fg.8 Mapp. 130, 369 e 274



Terreni Fg.8 Mapp. 369, 389 e 130



Terreni Fg.8 Mapp. 369, 389 e 274



Terreno Fg.8 Map. 389



Terreni Fg.8 Mapp. 389 e 130



Terreni Fg.8 Mapp. 386 e 387



Terreni Fg.8 Mapp. 130, 389 e 387



Terreni Fg.8 Mapp. 130 e 389



Terreno Fg.8 Map. 130

Provenienza e stato di possesso

Chiopris Viscone (UD) la proprietà dei sopra elencati terreni è pervenuta in forza dei seguenti atti:

- **particelle 386 e 387** atto di permuta di data 04/06/2010, rep. 72534/23352 del Notaio Tania Andrioli di Palmanova, trascritto a Udine il 15/06/2010 ai numeri 16149/10795;
- **particella 274** atto di compravendita di data 13/02/2006, rep. 60437/15813 del Notaio Tania Andrioli di Palmanova, trascritto a Udine il 21/02/2006 ai numeri 5865/3827;
- **particella 130** atto di compravendita autenticata di data 29/05/2002, rep. 36121/9358 del Notaio Tania Andrioli di Palmanova, trascritto a Udine il 31/05/2002 ai numeri 16284/12056;
- **particelle 369 e 389** atto di compravendita di data 19/12/2003, rep.

46143/11943 del Notaio Tania Andrioli di Palmanova, trascritto a Udine il 31/12/2003 ai numeri 39350/27312.

Informazioni urbanistiche

Dalla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Palmanova in data 21/03/2025 al n.7/2025, si evince che i fondi oggetto di valutazione ricadono nelle seguenti zone urbanistiche:

Particella n. 130

Zona C Zona residenziale di espansione disciplinata dall'art. 17 delle N.T.A. del P.R.G.C.; lo stesso rientra **in parte** in una **Zona V**, vincoli stradali e cimiteriali, disciplinata dall'art. 27 delle N.T.A. del P.R.G.C. e rientra in una area soggetta a **pericolosità idraulica P1 – pericolosità idraulica bassa** e a **rischio idraulico R2 – rischio idraulico medio** (PGRA) disciplinata dall'art. 28 delle N.T.A. del P.R.G.C.

Particelle n. 274-369

Zona C Zona residenziale di espansione disciplinata dall'art. 17 delle N.T.A. del P.R.G.C.; rientrano in una area soggetta a **pericolosità idraulica P1 – pericolosità idraulica bassa** e a **rischio idraulico R2 – rischio idraulico medio** (PGRA) disciplinata dall'art. 28 delle N.T.A. del P.R.G.C.

Particelle n. 386-387-389

Zona C Zona residenziale di espansione disciplinata dall'art. 17 delle N.T.A. del P.R.G.C.; rientrano in una area soggetta a **pericolosità idraulica P1 – pericolosità idraulica bassa** e a **rischio idraulico R1 – rischio idraulico moderato** (PGRA) disciplinata dall'art. 28 delle N.T.A. del P.R.G.C.

I sopraelencati mappali sono soggetti al P.R.P.C. di iniziativa privata approvato con delibera del Consiglio Comunale n.66 del 16/10/2006.

Dalla lettura dell'art.7 della convenzione emerge che "il P.R.P.C., ai sensi dell'art.46 della L.R. 52/91, entra in vigore il quindicesimo giorno dalla pubblicazione della deliberazione di approvazione, divenuta esecutiva, all'albo comunale e con validità di 10 (dieci) anni dalla predetta data". Pertanto risulta scaduto senza che tuttavia si sia completato l'iter con la cessione delle opere di urbanizzazione.

La concessione edilizia per l'esecuzione delle opere (pratica n.07/011/11290) di data 12.12.2007, la stessa risulta ad oggi scaduta essendo intervenuta proroga con delibera del C.C. n.17 del 31.03.2017 ove è stato prorogato il termine fino al 03.11.2019.

Si ritiene che essendo detti termini abbondantemente scaduti, debba essere iniziato un nuovo iter burocratico-amministrativo con presentazione di un nuovo P.R.P.C. con relativa convenzione con il Comune di Palmanova.

Si evidenzia la delibera della G.C. n°94 del 29.06.2010 ove è stata autorizzata la riduzione della polizza fidejussoria prestata dalla ditta a garanzia dei lavori, mantenendo un importo di € 82.423,86, calcolato sull'importo residuo dei lavori di € 65.939,09 maggiorato del 5% per imprevisti, del 10% per spese tecniche e del 10% di IVA.

Non è dato sapere se detta polizza è stata escussa dal Comune come previsto dall'art.6 della predetta convenzione, in considerazione che i lavori non sono stati completati.

Gravami

Dalla lettura della Relazione Notarile redatta dal Notaio Avv. Margherita Gottardo in aggiornata alla data del 20 maggio 2025, è emerso che la sostanza immobiliare in esame, **risulta colpita dalla seguente formalità:**

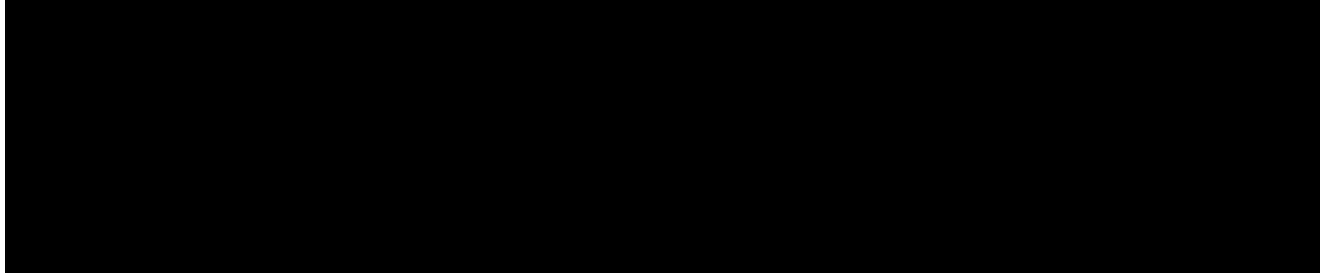
R.G. n. **39351** R.P. n. **7290** del **31 dicembre 2003**

Favore: Friulcassa S.p.A - Cassa di Risparmio Regionale

Note: 389 oltre ad altri beni.
rinnovata con formalità iscritta a Udine in data 18/12/2023 ai nn. 31539/3981.

R.G. n. **17446** R.P. n. **3479** del **30 maggio 2005**

Favore: Friulcassa S.p.A - Cassa di Risparmio Regionale

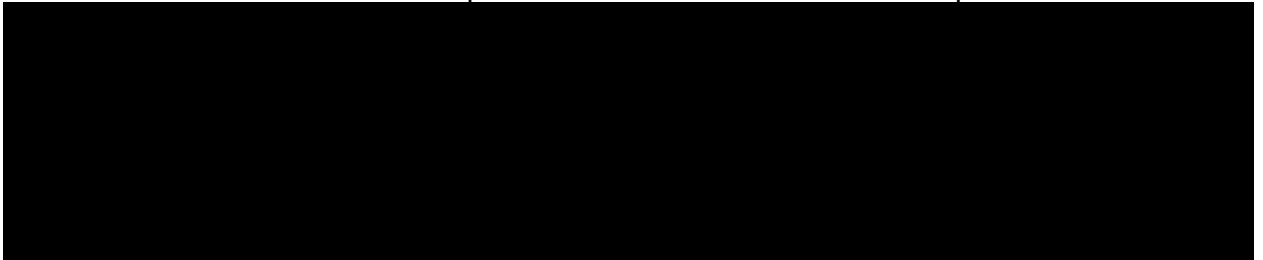


389 oltre ad altri beni.

Note: **rinnovata** con formalità iscritta a Udine in data 09/05/2025 ai nn. 12018/1962.

R.G. n. **36660** R.P. n. **7854** del **13 novembre 2007**

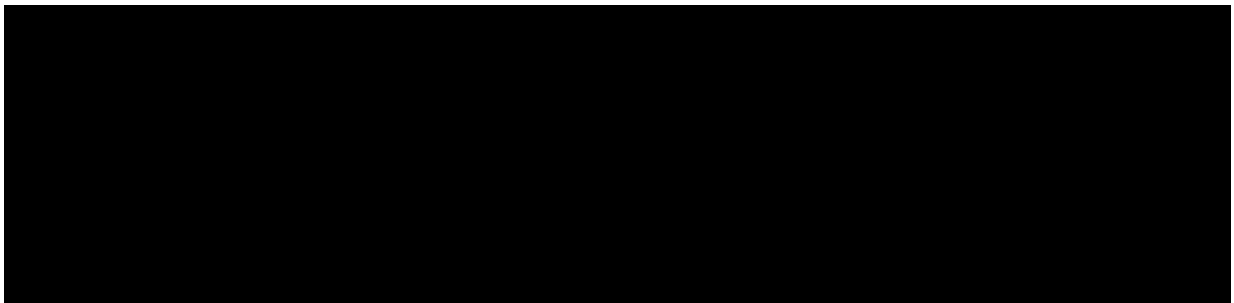
Favore: Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia SpA



Beni: Comune di Palmanova (UD) – Catasto Terreni fg. 8 ppcc. 130, 274, 369, 389.

R.G. n. **20973** R.P. n. **15902** del **01 agosto 2025**

Favore: Massa dei creditori della liquidazione giudiziale la Casa di



Si segnala inoltre che i fondi sono vincolati a quanto pattuito nella "Convenzione urbanistica per l'attuazione del Piano Regolatore Particolareggiato Comunale di iniziativa privata della zona omogenea

"C2" ambito "A", di data 08/10/2007, rep. 275/174 Notaio dott. CARUSO Francesco di Palmanova.

Valutazione – valore di trasformazione – definizione d)

LOTTO N° 20 - VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON IL METODO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA							
RICAVI COMPLESSIVI A FINE PERIODO		Valore unitario	Coefficiente quantità	Unità di misura	Quantità	Ricavi €	
RICAVI	Ricavo riutilizzo materiali (Rrm)						
	Ricavo vendita fabbricato (Rvf)	residenziale	€ 2.000,00	1,00	mq	7.200,00	€ 14.400.000,00
		non residenziale	€ 1.000,00	1,00	mq	900,00	€ 900.000,00
						€ 0,00	
Ricavi complessivi a fine periodo [Rc = Rrm + Rvf]						€ 15.300.000,00	
COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE E RELATIVI ONERI INDIRETTI		Aliquota (p%)	Prezzo unitario	Unità di misura	Quantità	Costi €	
COSTI	Costo per le opere di demolizion e smaltimento			a corpo		€ 0,00	
	Costo di costruzione superfici coperte - Csc	residenziale	€ 1.400,00	mq	7.200,00	€ 10.080.000,00	
		non residenziale	€ 700,00	mq	900,00	€ 630.000,00	
				mq		€ 0,00	
Costo sistemazione superfici esterne - Cse		€ 40,00	mq	7.200,00	€ 288.000,00		
Costo tecnico di costruzione [Ctc = Col + Csc + Cse]						€ 10.998.000,00	
ONERI	Oneri di urbanizzazione Primaria e Secondaria (Oups)		0,00	mq	0,00	€ 0,00	
	Oneri di urbanizzazione sul Costo di Costruzione (Oucc)		20,00	mq	7.200,00	€ 144.000,00	
	Monetizzazione aree da adibire a verde pubblico e parcheggio (Omvp)		0	mq	0	€ 0,00	
	Oneri di urbanizzazione [Ou = Oups + Oucc + Omvp]						€ 144.000,00
SPESE	Oneri professionali - Op = 10% x (SCsc + SCse)	10,00%		€	€ 10.998.000,00	€ 1.099.800,00	
	Spese generali e amministrazione - Sg = 3% x (SCsc + SCse + SOu)	3,00%		€	€ 11.142.000,00	€ 334.260,00	
	Spese di commercializzazione - Sc = 3% x Rc	3,00%		€	€ 15.300.000,00	€ 459.000,00	
	Costi di gestione [Cg = Op + Sg + Sc]						€ 1.893.060,00
Costo tecnico di costruzione e relativi oneri indiretti [Ctf = Ctc + Ou + Cg]						€ 13.035.060,00	
ONERI FINANZIARI		Costi €	Tasso r%	Tempi mesi [convertiti in anni nel calcolo]	Quota di costi c%	Quota di debito d%	Oneri finanziari €
Oneri su acquisto area	$Ofa = (Oa) \times d \times [(1+r)^n - 1]$	€ 0,00	3,50%	1	0,00%	0,00%	€ 0,00
Oneri su costo tecnico di costruz.	$Of1 = 30\%(Ctc) \times d \times [(1+r)^n - 1]$	€ 10.998.000,00	3,50%	18	30,00%	60,00%	€ 104.835,26
	$Of2 = 70\%(Ctc) \times d \times [(1+r)^n - 1]$	€ 10.998.000,00	3,50%	12	70,00%	60,00%	€ 161.670,60
Oneri su oneri di urbanizzazione	$Of3 = (Ou) \times d \times [(1+r)^n - 1]$	€ 144.000,00	3,50%	18	100,00%	60,00%	€ 4.575,46
Oneri su costi di gestione Cg	$Of4 = 30\%(Cg) \times d \times [(1+r)^n - 1]$	€ 1.893.060,00	3,50%	18	30,00%	60,00%	€ 18.045,05
	$Of5 = 70\%(Cg) \times d \times [(1+r)^n - 1]$	€ 1.893.060,00	3,50%	12	70,00%	60,00%	€ 27.827,98
Oneri finanziari [Of = Ofctc + Ofou + Ofcg]							€ 316.954,35
UTILE DEL PROMOTORE					Ricavi €	Aliquota p%	Utile €
Sul ricavo riutilizzo materiali	$Upa = p (Rrm)$				€ 0,00	0,00%	€ 0,00
Sul ricavo vendita fabbricato	$Upf = p (Rvf)$				€ 15.300.000,00	10,50%	€ 1.606.500,00
Utile del promotore [Up = Rrm + Rvf]							€ 1.606.500,00
VALORE DI MERCATO DEL BENE TRASFORMATO		Valore al tempo di erogazione €	Tasso r%	Tempi mesi [convertiti in anni nel calcolo]	Coefficiente di sconto $f = 1/(1+r)^n$	Valori attualizzati €	
Valore di mercato attualizzato	$Vma = Vm / (1+r)^n$	€ 15.300.000,00	3,50%	12	1,0350000	€ 14.782.608,70	
Valore di mercato del bene trasformato attualizzato [Vma]						€ 14.782.608,70	
COSTI DI TRASFORMAZIONE		Valori al tempo di erogazione €	Tasso r%	Tempi mesi [convertiti in anni nel calcolo]	Coefficiente di sconto $f = 1/(1+r)^n$	Valori attualizzati €	
Costo tecnico di costruzione	$Ctca = Ctc / (1+r)^n$	€ 10.998.000,00	3,50%	12	1,0350000	€ 10.626.086,96	
Oneri di urbanizzazione	$Oua = Ou / (1+r)^n$	€ 144.000,00	3,50%	12	1,0350000	€ 139.130,43	
Costi di gestione	$Cga = Cg / (1+r)^n$	€ 1.893.060,00	3,50%	12	1,0350000	€ 1.829.043,48	
Oneri finanziari	$Ofa = Of / (1+r)^n$	€ 316.954,35	3,50%	12	1,0350000	€ 306.236,09	
Utile del promotore	$Upa = Up / (1+r)^n$	€ 1.606.500,00	3,50%	12	1,0350000	€ 1.552.173,91	
Costi di trasformazione attualizzati [Cta = Ctca + Oua + Cga + Ofa + Upa]						€ 14.452.670,87	
ONERI SUL CAPITALE AREA		Valori al tempo di erogazione %Vt	Tasso r%	Tempi mesi [convertiti in anni nel calcolo]	Coefficiente di sconto $f = 1/(1+r)^n$	Valori attualizzati %Vt	
Oneri indiretti acquisto area	$Oiaa = \%Vt / (1+r)^n$	12,00%	3,50%	18	1,0529567	11,40%	
Oneri finanziari area	$Ofaa = d (1 + \%Vt) [(1+r)^n - 1]$	0,00%	0,00%	0	1,0000000	0,00%	
Oneri sul capitale area attualizzati [Oaa = Oiaa + Ofaa]						11,40%	
DIFFERENZA TRA VALORE DI MERCATO DEL BENE TRASFORMATO E VALORE DEI COSTI DI TRASFORMAZIONE				[Vma - Cta]		€ 329.937,82	
VALORE DI MERCATO CON IL METODO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE				[Vt = (Vma - Cta) / (1 + Oaa)]		€ 296.183,35	
VALORE DI MERCATO ARROTONDATO						€ 296.000,00	

2.21 Terreni in Comune di San Vito al Torre (UD)

Identificazione catastale (Aggiornamento del 20/01/2025)

Catasto TERRENI													
Comune di SAN VITO AL TORRE													
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie			Deduz.	Reddito			
						ha	are	ca		Dominicale		Agrario	
1	97/1			SEMINATIVI	1	-	24	38		Euro	23,92	Euro	11,33
1	97/2			SEMINATIVI	4	-	08	21		Euro	8,06	Euro	3,82
1	97/3			SEMINATIVI	4	-	08	26		Euro	8,11	Euro	3,84
1	97/4			SEMINATIVI	4	-	08	27		Euro	8,12	Euro	3,84
1	97/5			SEMINATIVI	4	-	08	27		Euro	8,12	Euro	3,84
1	97/6			SEMINATIVI	4	-	08	28		Euro	8,12	Euro	3,85
1	97/8			SEMINATIVI	4	-	18	81		Euro	18,46	Euro	8,74
1	97/28			STRADE FONDIARIO		-	-	47					
1	97/29			STRADE FONDIARIO		-	-	48					
1	97/30			STRADE FONDIARIO		-	-	48					
1	97/31			STRADE FONDIARIO		-	-	48					
1	97/32			STRADE FONDIARIO		-	-	47					
1	97/41			SEMINATIVI	4	-	-	33		Euro	0,32	Euro	0,15
Intestazione attuale degli immobili													

Corrispondenti a:

**UFFICIO TAVOLARE REGIONALE DI CERVIGNANO DEL FRIULI
PT WEB 1413 di SAN VITO AL TORRE – corpo tavolare 1°**

p.c.n. 97/1 arativo

p.c.n. 97/2 arativo

p.c.n. 97/3 arativo

p.c.n. 97/4 arativo

p.c.n. 97/5 arativo

p.c.n. 97/6 arativo

PT WEB 645 di SAN VITO AL TORRE – corpo tavolare 1°

p.c.n. 97/8 arativo

p.c.n. 97/41 arativo

PT WEB 841 di SAN VITO AL TORRE – corpo tavolare 1°

p.c.n. 97/28 arativo

PT WEB 635 di SAN VITO AL TORRE – corpo tavolare 1°

p.c.n. 97/30 arativo

p.c.n. 97/29 arativo

PT WEB 644 di SAN VITO AL TORRE – corpo tavolare 1°

p.c.n. 97/31 arativo

PT WEB 646 di SAN VITO AL TORRE – corpo tavolare 1°

p.c.n. 97/32 arativo

Individuazione in mappa catastale e sul territorio

I fondi oggetto di descrizione sono siti nella Zona Industriale di Nogaredo al Torre, in Comune di San Vito al Torre. Per quanto attiene i collegamenti viari, possono considerarsi buoni, la Strada Regionale n°252 che unisce Codroipo con Gradisca d’Isonzo, dista circa 4 km, mentre il più vicino casello autostradale è sempre quello di Palmanova che dista 8 km.

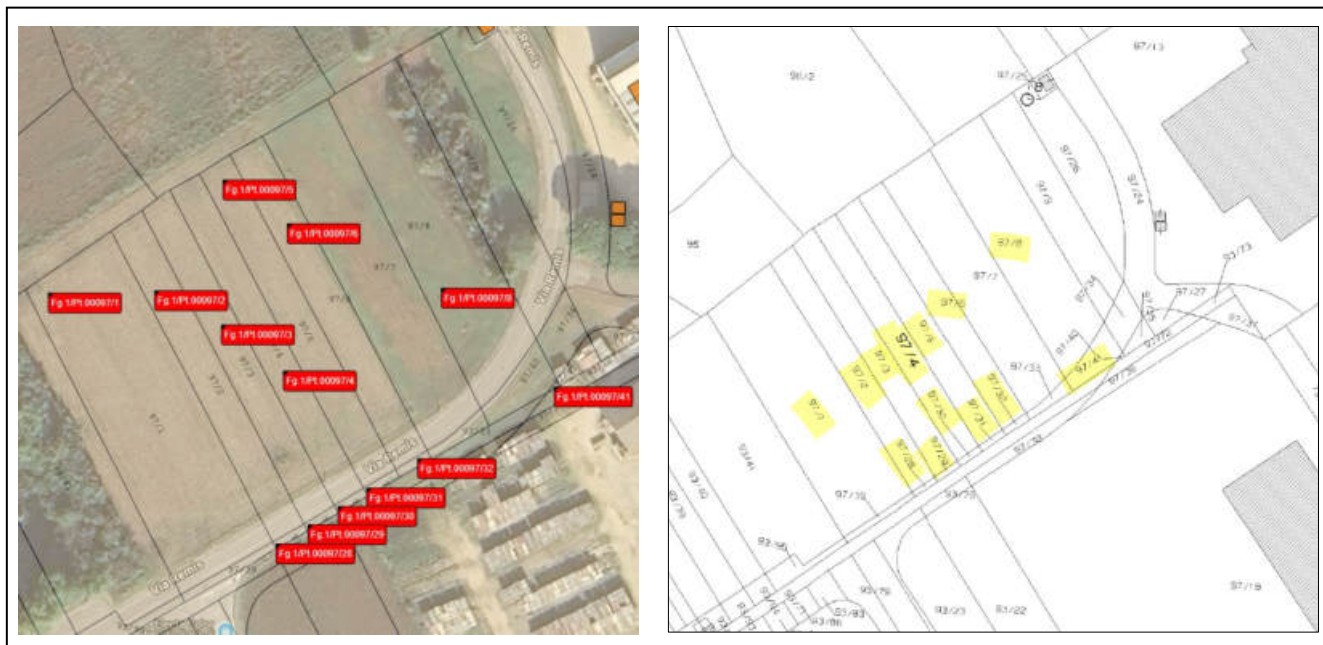
L’ubicazione: zona periferica a destinazione industriale-artigianale; i servizi e le attività commerciali si trovano nel centro della vicina città di Palmanova.



Localizzazione

Configurazioni planimetriche

Di seguito si riportano, in stralcio per una miglior lettura, le sovrapposizioni tra la foto aerea e la mappa e l'estratto di mappa reperito presso l'Agenzia delle Entrate di Udine, Sezione Territorio.



Consistenza

Le superfici dei terreni sono state desunte dalle visure catastali.

Comune	Foglio	mappale	Superficie catastale (m ²)
San Vito al Torre	1	97/1	2.438
San Vito al Torre	1	97/2	821
San Vito al Torre	1	97/3	826
San Vito al Torre	1	97/4	827
San Vito al Torre	1	97/5	827
San Vito al Torre	1	97/6	828
San Vito al Torre	1	97/8	1.881
San Vito al Torre	1	97/28	47
San Vito al Torre	1	97/29	48
San Vito al Torre	1	97/30	48
San Vito al Torre	1	97/31	48
San Vito al Torre	1	97/32	47
San Vito al Torre	1	97/41	33

contratto di affitto agrario.

Informazioni urbanistiche

Dalla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di San Vito al Torre in data 07/04/2025, si evince che i fondi oggetto di valutazione ricadono nelle seguenti zone urbanistiche:

Particelle n. **97/4-97/5-97/6-97/8-97/30-97/31-97/32**

Zona P – Zone di interesse collettivo” (Art. 25 NTA), le particelle ricadono in classi di rischio Moderato R1 per il quale i danni sociali, economici e al patrimonio ambientale sono marginali.

Particelle n. **97/1-97/2-97/28**

Zona D.2.2 – “Zone per le attività produttive di espansione” (Art. 16.2 NTA), le particelle ricadono in classi di rischio Moderato R1 per il quale i danni sociali, economici e al patrimonio ambientale sono marginali.

Particelle n. **97/3-97/29**

Zona P – Zone di interesse collettivo” (Art. 25 NTA) e in parte in “Zona D.2.2 – “Zone per le attività produttive di espansione” (Art. 16.2 NTA); le particelle ricadono in classi di rischio Moderato R1 per il quale i danni sociali, economici e al patrimonio ambientale sono marginali.

Particelle n. **97/41**

risulta compresa in **strade di progetto**. La particella ricade in classi di rischio Moderato R1 per il quale i danni sociali, economici e al patrimonio ambientale sono marginali.

Gravami

Dalla lettura della Relazione Notarile redatta dal Notaio Avv. Margherita Gottardo in aggiornata alla data del 20 maggio 2025, è emerso che la sostanza immobiliare in esame, **risulta colpita dalla seguente formalità:**

Sub. Pres. GN **1140/91** del **20/09/1991**

Favore:

Contenuto

del c.t. 1

Beni: PT WEB 645, ppcc. 97/8 e 97/41

Sub. Pres GN **2465/2011**

Favore: Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia S.p.A. con sede in Gorizia;

Contenuto e titolo: contratto di apertura di credito con garanzia ipotecaria di data 04/11/2011, repertorio 75451/25436 del Notaio Tania Andrioli di Palmanova

Beni: a peso del ct. 1° presso la PT WEB 1413 di San Vito al Torre;

Sub. Pres GN **2508/2025**

Favore:

Contenuto e titolo:

Beni:

Valutazione – metodo di trasformazione – definizione d)

SAN VITO AL TORRE - F.1 MAPP.97/1, 97/2, 97/3, 97/4, 97/5, 97/6, 97/8, 97/28, 97/29, 97/30, 97/31, 97/32, 97/41							
RICAVI COMPLESSIVI A FINE PERIODO		Valore unitario	Coefficiente quantità	Unità di misura	Quantità	Ricavi €	
RICAVI	Ricavo riutilizzo materiali (Rrm)	€ 0,00	0,00	mq	0,00	€ 0,00	
	Ricavo vendita fabbricato (Rvf)	parte zona P	€ 150,00	1,00	mq	4.500,00	€ 675.000,00
		parte zona D.2.2	€ 800,00	1,00	mq	1.944,00	€ 1.555.200,00
Ricavi complessivi a fine periodo [Rc = Rrm + Rvf]						€ 2.230.200,00	
COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE E RELATIVI ONERI INDIRETTI		Aliquota (p%)	Prezzo unitario	Unità di misura	Costi €		
COSTI	Costo per le opere di urbanizzazione - Cou		€ 0,00	mq	0,00	€ 0,00	
	Costo di costruzione superfici coperte - Csc	parte zona P	€ 100,00	mq	4.500,00	€ 450.000,00	
		zona D.2.2-prodruz	€ 500,00	mq	1.620,00	€ 810.000,00	
		zona D.2.2-uffici	€ 950,00	mq	324,00	€ 307.800,00	
	Costo sistemazione superfici esterne - Cse		€ 25,00	mq	2.530,00	€ 63.250,00	
Costo tecnico di costruzione [Ctc = Col + Csc + Cse]						€ 1.631.050,00	
ONERI	Oneri di urbanizzazione Primaria e Secondaria (Oups)		0,00	mq		€ 0,00	
	Oneri di urbanizzazione sul Costo di Costruzione (Ouucc)		0,00	mq	1.944,00	€ 0,00	
	Monetizzazione aree da adibire a verde pubblico e parcheggio [Omvp]		0,00	mq		€ 0,00	
	Oneri di urbanizzazione [Ou = Oups + Ouucc + Omvp]						€ 0,00
SPESE	Oneri professionali - Op = 5% x (SCsc + SCse)	7,00%	€		€ 1.631.050,00	€ 114.173,50	
	Spese generali e amministrazione - Sg = 2% x (SCsc + SCse + SOu)	2,00%	€		€ 1.631.050,00	€ 32.621,00	
	Spese di commercializzazione - Sc = 3% x Rc	3,00%	€		€ 2.230.200,00	€ 66.906,00	
	Costi di gestione [Cg = Op + Sg + Sc]						€ 213.700,50
Costo tecnico di costruzione e relativi oneri indiretti [Ctf = Ctc + Ou + Cg]						€ 1.844.750,50	
ONERI FINANZIARI		Costi €	Tasso r%	Tempi mesi [convertiti in anni nel calcolo]	Quota di costi c%	Quota di debito d%	Oneri finanziari €
Oneri su acquisto area	$Ofa = (Oa) \times d \times [(1+r)^n - 1]$	€ 0,00	3,00%	1	0,00%	0,00%	
Oneri su costo tecnico di costruz.	$Of1 = 30\%(Ctc) \times d \times [(1+r)^n - 1]$	€ 1.631.050,00	3,00%	18	30,00%	60,00%	€ 13.310,10
	$Of2 = 70\%(Ctc) \times d \times [(1+r)^n - 1]$	€ 1.631.050,00	3,00%	12	70,00%	60,00%	€ 20.551,23
Oneri su oneri di urbanizzazione	$Of3 = (Ou) \times d \times [(1+r)^n - 1]$	€ 0,00	3,00%	18	100,00%	60,00%	€ 0,00
Oneri su costi di gestione Cg	$Of4 = 30\%(Cg) \times d \times [(1+r)^n - 1]$	€ 213.700,50	3,00%	24	30,00%	60,00%	€ 2.342,58
	$Of5 = 70\%(Cg) \times d \times [(1+r)^n - 1]$	€ 213.700,50	3,00%	12	70,00%	60,00%	€ 2.692,63
Oneri finanziari [Of = Ofctc + Ofou + Ofcg]							€ 38.896,54
UTILE DEL PROMOTORE					Ricavi €	Aliquota p%	Utile €
Sul ricavo riutilizzo materiali	$Upa = p (Rrm)$				€ 0,00	0,00%	€ 0,00
Sul ricavo vendita fabbricato	$Upf = p (Rvf)$				€ 2.230.200,00	10,00%	€ 223.020,00
Utile del promotore [Up = Rrm + Rvf]							€ 223.020,00
VALORE DI MERCATO DEL BENE TRASFORMATO		Valore al tempo di erogazione €	Tasso r%	Tempi mesi [convertiti in anni nel calcolo]	Coefficiente di sconto $f = 1/(1+r)^n$		Valori attualizzati €
Valore di mercato attualizzato	$Vma = Vm / (1+r)^n$	€ 2.230.200,00	6,00%	18	1,0913368		€ 2.043.548,80
Valore di mercato del bene trasformato attualizzato [Vma]							€ 2.043.548,80
COSTI DI TRASFORMAZIONE		Valori al tempo di erogazione €	Tasso r%	Tempi mesi [convertiti in anni nel calcolo]	Coefficiente di sconto $f = 1/(1+r)^n$		Valori attualizzati €
Costo tecnico di costruzione	$Ctca = Ctc / (1+r)^n$	€ 1.631.050,00	3,00%	18	1,0453358		€ 1.560.311,96
Oneri di urbanizzazione	$Oua = Ou / (1+r)^n$	€ 0,00	3,00%	18	1,0453358		€ 0,00
Costi di gestione	$Cga = Cg / (1+r)^n$	€ 213.700,50	3,00%	18	1,0453358		€ 204.432,39
Oneri finanziari	$Ofa = Of / (1+r)^n$	€ 38.896,54	3,00%	18	1,0453358		€ 37.209,61
Utile del promotore	$Upa = Up / (1+r)^n$	€ 223.020,00	3,00%	18	1,0453358		€ 213.347,70
Costi di trasformazione attualizzati [Cta = Ctca + Oua + Cga + Ofa + Upa]							€ 2.015.301,67
ONERI SUL CAPITALE AREA		Valori al tempo di erogazione %Vt	Tasso r%	Tempi mesi [convertiti in anni nel calcolo]	Coefficiente di sconto $f = 1/(1+r)^n$		Valori attualizzati %Vt
Oneri indiretti acquisto area	$Oiaa = \%Vt / (1+r)^n$	ipotec.+catasto+notaio	4,00%	6,00%	18	1,0913368	3,67%
Oneri finanziari area	$Ofaa = d (1 + \%Vt) [(1+r)^n - 1]$		0,00%	0,00%	0	1,0000000	0,00%
Oneri sul capitale area attualizzati [Oaa = Oiaa + Ofaa]							3,67%
DIFFERENZA TRA VALORE DI MERCATO DEL BENE TRASFORMATO E VALORE DEI COSTI DI TRASFORMAZIONE		[Vma - Cta]					€ 28.247,14
VALORE DI MERCATO CON IL METODO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE		[Vt = (Vma - Cta) / (1 + Oaa)]					€ 27.248,42
VALORE ARROTONDATO		Sommano					€ 27.000,00

2.22 Terreni in Comune di Aiello del Friuli (UD)

Identificazione catastale (Aggiornamento del 20/01/2025)

Catasto TERRENI													
Comune di AIELLO DEL FRIULI													
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie			Deduz.	Reddito			
						ha	are	ca		Dominicale		Agrario	
2	273/1			SEMINATIVI	6	-	10	45		Euro	7,56	Euro	3,78
2	273/2			SEMINATIVI	6	-	-	40		Euro	0,29	Euro	0,14
2	313/1			SEMINATIVI	6	-	09	00		Euro	6,51	Euro	3,25
2	314/4			SEMINATIVI	6	-	13	94		Euro	10,08	Euro	5,04
2	315/11			SEMINATIVI	6	-	06	70		Euro	4,84	Euro	2,42
2	315/4			SEMINATIVI	6	-	47	35		Euro	34,24	Euro	17,12
2	315/9			SEMINATIVI	6	-	01	32		Euro	0,95	Euro	0,48
2	316/10			SEMINATIVI	6	-	02	80		Euro	2,02	Euro	1,01
2	316/5			SEMINATIVI	6	-	-	75		Euro	0,54	Euro	0,27
2	336/1			SEMINATIVI	6	-	65	98		Euro	47,71	Euro	23,85
2	336/2			SEMINATIVI	6	-	59	89		Euro	43,30	Euro	21,65
2	337/2			SEMINATIVI	6	-	55	57		Euro	40,18	Euro	20,09
2	337/3			SEMINATIVI	6	-	03	60		Euro	2,60	Euro	1,30
2	337/4			SEMINATIVI	6	-	05	55		Euro	4,01	Euro	2,01
2	342/1			SEMINATIVI	6	-	41	40		Euro	29,93	Euro	14,97
2	342/2			SEMINATIVI	6	-	01	26		Euro	0,91	Euro	0,46
2	342/3			SEMINATIVI	6	-	01	33		Euro	0,96	Euro	0,48
2	343/1			SEMINATIVI	6	01	17	97		Euro	85,30	Euro	42,65
2	343/2			SEMINATIVI	6	-	03	70		Euro	2,68	Euro	1,34
Intestazione attuale degli immobili													

Catasto TERRENI													
Comune di AIELLO DEL FRIULI													
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie			Deduz.	Reddito			
						ha	are	ca		Dominicale		Agrario	
2	315/3			ENTE URBANO	-	-	02	80		Euro	-	Euro	-

Catasto FABBRICATI									
Comune di AIELLO DEL FRIULI									
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Z.C..	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita	
B	2	315/3	-		C/2	2	70 mq	Euro	72,30
Indirizzo VIA GOFFREDO MAMELI n. 1 Piano T									
Dati di superficie: Totale: 92 m²									
Intestazione attuale degli immobili									

Catasto TERRENI													
Comune di AIELLO DEL FRIULI													
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie			Deduz.	Reddito			
						ha	are	ca		Dominicale		Agrario	
2	314/10			SEMINATIVI	6	-	15	40		Euro	11,13	Euro	5,57
2	314/2			SEMINATIVI	6	-	01	44		Euro	1,04	Euro	0,52
2	315/7			SEMINATIVI	6	-	03	75		Euro	2,71	Euro	1,36
2	276/10			STRADE FONDIARIO		-	00	14					
2	313/13			SEMINATIVI	5	-	02	50		Euro	2,19	Euro	1,03
Intestazione attuale degli immobili													

Le sottostanti Partite Tavolari sono intestate a:

LA CASA di CATTELAN Giorgio e C. SAS – Immobiliare con sede a Chiopris
Viscone c.f.01906460306, con 1/1;

UFFICIO TAVOLARE REGIONALE DI CERVIGNANO DEL FRIULI

PT WEB 542 di IOANNIS – corpo tavolare 1°

p.c.n. 336/1 arativo

p.c.n. 337/4 seminativo

PT WEB 799 di IOANNIS – corpo tavolare 1°

p.c.n. 342/1 arativo

p.c.n. 342/2 arativo

p.c.n. 342/3 arativo

p.c.n. 337/2 arativo

p.c.n. 337/3 arativo

p.c.n. 343/1 arativo

p.c.n. 343/2 arativo

p.c.n. 316/5 seminativo

p.c.n. 316/10 arativo

PT WEB 804 di IOANNIS – corpo tavolare 1°

p.c.n. 273/1 arativo

p.c.n. 273/2 arativo

PT WEB 805 di IOANNIS – corpo tavolare 1°

p.c.n. 315/3 fabbricati e corte

p.c.n. 315/4 arativo

p.c.n. 315/9 arativo

p.c.n. 315/11 arativo

p.c.n. 314/4 arativo

p.c.n. 313/1 arativo

PT WEB 807 di IOANNIS – corpo tavolare 1°

p.c.n. 314/2 arativo

p.c.n. 315/7 arativo

p.c.n. 276/10 arativo

p.c.n. 313/13 arativo

PT WEB 808 di IOANNIS – corpo tavolare 1°

p.c.n. 314/10 seminativo

PT WEB 809 di IOANNIS – corpo tavolare 1°

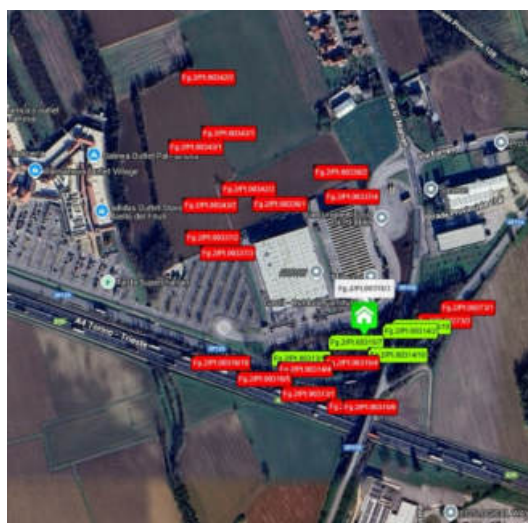
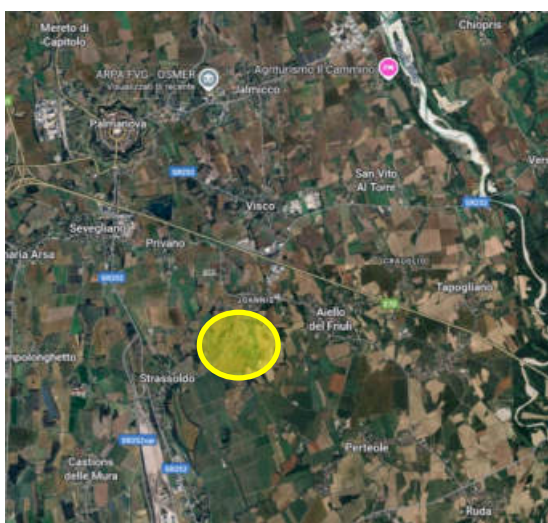
p.c.n. 336/2 arativo

Si precisa che le particelle 315/3, 314/10, 314/2, 315/7, 276/10, 313/13 devono essere oggetto di allineamento catastale con il Tavolare mediante la presentazione di apposita istanza per intestare correttamente i beni a LA CASA di CATTELAN Giorgio e C. SAS – Immobiliare.

Individuazione in mappa catastale e sul territorio

I fondi oggetto di descrizione sono collocati a margine della zona industriale

sviluppata in prossimità della frazione Joannis, nell'area a Nord dell'Autostrada A4 Torino-Trieste, in adiacenza al complesso commerciale denominato "Palmanova Outlet Village". Per quanto attiene i collegamenti viari, possono considerarsi ottimi in virtù della vicinanza con il casello autostradale di Palmanova che dista circa 4 km e della Strada Regionale n°352 di Grado. L'ubicazione: zona periferica a destinazione industriale-artigianale e commerciale; i servizi e le principali attività commerciali si trovano nel centro della vicina città di Palmanova.



Localizzazione

Configurazioni planimetriche

Di seguito si riportano, in stralcio per una miglior lettura, le sovrapposizioni tra la foto aerea e la mappa e l'estratto di mappa reperito presso l'Agenzia delle Entrate di Udine, Sezione Territorio.





Consistenza

Le superfici dei terreni sono state desunte dalle visure catastali.

Comune	Foglio	mappale	Superficie catastale (m ²)
San Vito al Torre	2	337/4	555
San Vito al Torre	2	336/1	6.598
San Vito al Torre	2	336/2	5.989
San Vito al Torre	2	337/2	5.557
San Vito al Torre	2	337/3	360
San Vito al Torre	2	342/1	4.140
San Vito al Torre	2	342/2	126
San Vito al Torre	2	342/3	133
San Vito al Torre	2	343/1	11.797
San Vito al Torre	2	343/2	370
San Vito al Torre	2	316/10	280
San Vito al Torre	2	316/5	75
San Vito al Torre	2	314/4	1.394
San Vito al Torre	2	313/1	900
San Vito al Torre	2	315/4	4.735
San Vito al Torre	2	315/11	670
San Vito al Torre	2	315/9	132
San Vito al Torre	2	273/1	1.045
San Vito al Torre	2	273/2	40
San Vito al Torre	2	314/10	1.540
San Vito al Torre	2	314/2	144
San Vito al Torre	2	315/7	375
San Vito al Torre	2	276/10	14
San Vito al Torre	2	313/12	250
San Vito al Torre	2	315/3	280

Descrizione Sommaria

Come anticipato, trattasi di diversi appezzamenti di terreno – prevalentemente agricoli o incolti - posti a margine della zona industriale esistente in località Joannis: parte dei terreni sono posti a Sud della zona industriale e compresi nel triangolo formato dall'autostrada, la strada provinciale n°108 e la viabilità interna alla zona industriale, parte ricade invece nell'area agricola sviluppata a Nord dei parcheggi dell'area commerciale e degli edifici industriali. Il primo gruppo di lotti, prevalentemente incolti e costituiti da relitti stradali, ha accesso dalle strade confinanti, il secondo gruppo di lotti è accessibile da viabilità interpodereale. Si rileva che i terreni confinanti con fabbricati e con il parcheggio dell'area commerciale sono recintati limitatamente a tali confini.



Fg 2 Mapp. 273/1 e 273/2



Fg 2 Mapp. 316/5, 313/1, 315/11, 315/9



Fg 2 Mapp. 316/5, 313/1, 315/11, 315/9



Fg 2 Mapp. 315/4



Fg 2 Mapp. 337/3, 337/2



Fg 2 Mapp. 337/4, 336/2, 336/1, 337/3, 337/2



Fg 2 Mapp. 337/4, 336/2, 336/1, 337/3, 337/2



Fg 2 Mapp. 342/2, 342/1, 342/3, 343/2, 343/1

Provenienza e stato di possesso

Chiopris

Viscone (UD) la proprietà dei sopra elencati terreni è pervenuta in forza dei seguenti atti:

- **PT WEB 542 di IOANNIS – corpo tavolare 1° p.c.n. 336/1 e 337/4** atto di compravendita di data 29/05/2001, rep. 30996/7820 del Notaio Tania Andrioli di Palmanova, Registrato a Cervignano del Friuli il 18/06/2001 n. 665 mod. I, intavolato sub pres GN 1416/02 di data 13/08/2002;
- **PT WEB 799 di IOANNIS – corpo tavolare 1° p.c.n. 342/1, 342/2, 342/3, 337/2, 337/3, 343/1, 343/2, 316/5, 316/10** atto di compravendita di data 04/12/2003, rep. 45864/11834 del Notaio Tania Andrioli di Palmanova, Registrato a Cervignano del Friuli il 23/12/2003 n. 885 mod. I, intavolato sub pres GN 141/04 di data 21/01/2004;
- **PT WEB 804 di IOANNIS – corpo tavolare 1° p.c.n. 273/1, 273/2** atto di

compravendita di data 13/04/2001, rep. 30507/7656 del Notaio Tania Andrioli di Palmanova, Registrato a Cervignano del Friuli il 27/04/2001 n. 443 mod. I, intavolato sub pres GN 758 di data 28/05/2001;

- **PT WEB 805 di IOANNIS – corpo tavolare 1° p.c.n. 315/3, 315/4, 315/9, 315/11, 314/4, 313/1**, atto di compravendita di data 17/06/1999, rep. 74747 del Notaio Mario Gialanella di Palmanova, Registrato a Cervignano del Friuli il 29/06/1999 n. 398 mod. II, intavolato sub pres GN 1095 di data 21/07/1999;
- **PT WEB 807 di IOANNIS – corpo tavolare 1° p.c.n. 314/2, 315/7, 276/10, 313/13** atto di compravendita di data 20/06/2002, rep. 36406/9446 del Notaio Tania Andrioli di Palmanova, Registrato a Cervignano del Friuli il 26/06/2000 n. 675 mod. I, intavolato sub pres GN 1690/02 di data 15/10/2002 **si segnala che il contratto è sottoposto alla seguente condizione risolutiva *“qualora per cause indipendenti dalla volontà della società venditrice “Società Autovie Venete” l’autorizzazione da parte dell’Anas alla cessione dei terreni non venisse rilasciata, la vendita dovrà ritenersi come non avvenuta obbligandosi entrambe le parti intervenire relativo atto che, constatato il verificarsi della condizione risolutiva, dichiarare la presente vendita come non avvenuta; in tal caso sarà rimborsato alla parte acquirente il solo prezzo della vendita, mentre rimarranno a suo carico tutte le ulteriori spese sostenute e sostenende”***.
- **PT WEB 808 di IOANNIS – corpo tavolare 1° p.c.n. 314/10** atto di compravendita di data 20/06/2002, rep. 36406/9446 del Notaio Tania Andrioli di Palmanova, Registrato a Cervignano del Friuli il 26/06/2000 n. 675 mod. I, intavolato sub pres GN 1690/02 di data 15/10/2002; **la particella non risulta nell’elenco di quelle sottoposte al vincolo descritto per la P.T. WEB 807;**
- **PT WEB 809 di IOANNIS – corpo tavolare 1° p.c.n. 336/2** atto di permuta di data 26/05/2008, rep. 68339/20405 del Notaio Tania Andrioli di Palmanova, Registrato a Cervignano del Friuli il 03/06/2008 n. 1174 mod. IT, intavolato sub pres GN 1201/08 di data 06/06/2008.

Alla data del sopralluogo le particelle a Nord risultano coltivate da soggetti terzi e agli scriventi non è stato fornito alcun contratto di affitto agrario; quelle a restanti a Sud sono incolte e in stato di abbandono.

Informazioni urbanistiche

Dalla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Aiello in data 11/03/2025 al n. 2025/6, prot. n. 1323/P si evince che i fondi oggetto di valutazione ricadono nelle seguenti zone urbanistiche:

Particelle n. 316/10, 337/4

Zona E6 – “Ambiti di interesse agricolo”, attraversato da “Grandi Infrastrutture a rete – Elettrodotto”; non rientrano nel Piano Paesaggistico Regionale (PPR), mentre per il Piano di Gestione delle acque (PGR) l’area è classificata a **pericolosità idraulica P1 – pericolosità idraulica moderata** e a **rischio idraulico R2 – rischio idraulico medio**;

Particella n. 336/2

Zona E6 – “Ambiti di interesse agricolo”, attraversato da “Grandi Infrastrutture a rete – Elettrodotto”; non rientrano nel Piano Paesaggistico Regionale (PPR), mentre per il Piano di Gestione delle acque (PGR) l’area è classificata a **pericolosità idraulica P1 – pericolosità idraulica moderata** e a **rischio idraulico R1 – rischio idraulico moderato**;

Particelle n. 316/5, 313/1, 315/9, 315/11

Zona E6 – “Ambiti di interesse agricolo” e “Fascia di rispetto stradale e cimiteriale”; non rientrano nel Piano Paesaggistico Regionale (PPR), mentre per il Piano di Gestione delle acque (PGR) l’area è classificata a **pericolosità idraulica P1 – pericolosità idraulica moderata** e a **rischio idraulico R2 – rischio idraulico medio**;

Particelle n. 336/1, 342/3, 342/1, 342/2, 343/1, 343/2, 337/2, 337/3

Zona E6 – “Ambiti di interesse agricolo”; non rientrano nel Piano Paesaggistico Regionale (PPR), mentre per il Piano di Gestione delle acque (PGR) l’area è classificata a **pericolosità idraulica P1 – pericolosità idraulica moderata** e a **rischio idraulico R1 – rischio idraulico moderato**;

Particella n. 273/1

Zona D3 – “Zona per Attività Industriali ed Artigianali Esistente”, attraversato da “Grandi Infrastrutture a rete – Elettrodotto”; non rientra nel Piano Paesaggistico Regionale (PPR), mentre per il Piano di Gestione delle acque (PGRA) l’area è classificata a **pericolosità idraulica P1 – pericolosità idraulica moderata** e a **rischio idraulico R2 – rischio idraulico medio**;

Particella n. 314/4

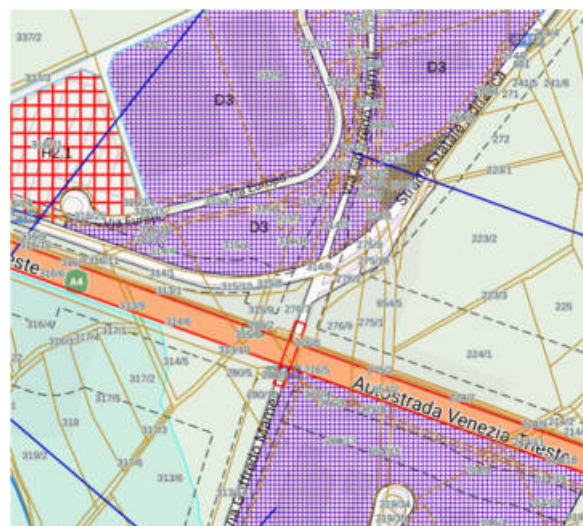
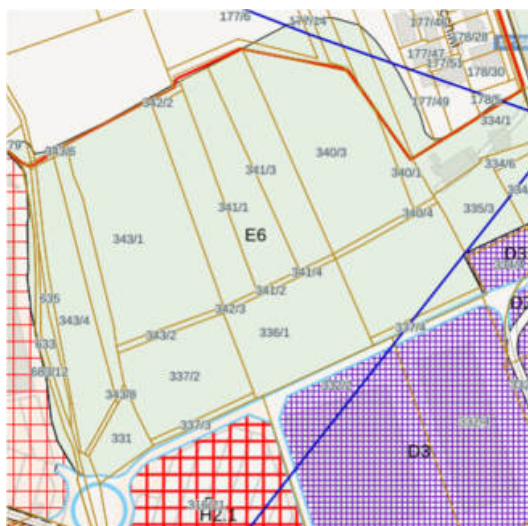
Zona D3 – “Zona per Attività Industriali ed Artigianali Esistente” e parte in “Fascia di rispetto stradale e cimiteriale”; non rientra nel Piano Paesaggistico Regionale (PPR), mentre per il Piano di Gestione delle acque (PGRA) l’area è classificata a **pericolosità idraulica P1 – pericolosità idraulica moderata** e a **rischio idraulico R1 – rischio idraulico moderato**;

Particella n. 315/4

Zona D3 – “Zona per Attività Industriali ed Artigianali Esistente” e parte in “Fascia di rispetto stradale e cimiteriale”; non rientra nel Piano Paesaggistico Regionale (PPR), mentre per il Piano di Gestione delle acque (PGRA) l’area è classificata a **pericolosità idraulica P1 – pericolosità idraulica moderata** e a **rischio idraulico R2 – rischio idraulico medio**;

Particella n. 273/2

Zona D3 – “Zona per Attività Industriali ed Artigianali Esistente”; non rientra nel Piano Paesaggistico Regionale (PPR), mentre per il Piano di Gestione delle acque (PGRA) l’area è classificata a **pericolosità idraulica P1 – pericolosità idraulica moderata** e a **rischio idraulico R2 – rischio idraulico medio**;



Gravami

Dalla lettura della Relazione Notarile redatta dal Notaio Avv. Margherita Gottardo aggiornata alla data del 20 maggio 2025 è emerso che la sostanza immobiliare in esame, **risulta colpita da formalità o gravami, fatta eccezione per il vincolo risolutivo relativo alle particelle comprese nella P.T. 807 più sopra riportato.**

Sub. Pres GN **300/2015**

- Favore:** "Banca di Credito Cooperativo di Fiumicello ed Aiello del Friuli società cooperativa" con sede in Fiumicello;
- Contenuto e titolo:** decreto ingiuntivo del Tribunale di Udine, provvisoriamente esecutivo, di data 05/02/2015, ING. 204/2015, RG 321/2015, REP 377/2015
- Beni:** a peso delle ct. 1° presso le PP.TT. WEB 542, 799, 804, 807, 809 di Ioannis quale Partita Accessoria

Sub. Pres GN **253/2017**

- Favore:** "Banca di Credito Cooperativo di Fiumicello ed Aiello del Friuli società cooperativa" con sede in Fiumicello;
- Contenuto e titolo:** decreto ingiuntivo del Tribunale di Udine in data 31/01/2017 n. 199/2017, r.g. 346/17 e rep. 290/2017
- Beni:** a peso delle ct. 1° presso le PP.TT. WEB 542, 799, 804, 807, 809 di Ioannis quale Partita Accessoria;
- Nota:** seguita dalla giustificazione della prenotazione di ipoteca giudiziale in atti tavolari GN 870/2017 di data 11/05/2017; con successivo GN 2529/2024 di data 28/10/2024, sulla base del contratto di cessione di credito pro soluto di data 05/12/2023, repertorio 94438/38859 del Notaio Tania Andrioli di Palmanova - l'intavolazione della cessione del credito garantito in favore della "FINDODO S.R.L." con sede in Tavagnacco;

Sub. Pres GN **1538/2006**

- Favore:** Banca di Cividale Spa;
- Contenuto e titolo:** contratto di apertura di credito in c/c con garanzia ipotecaria di data 30/06/2006, repertorio 62956/16643 del Notaio Tania Andrioli di Palmanova;
- Beni:** a peso del ct. 1° presso la PT WEB 805 di Ioannis;

Sub. Pres GN 2508/2025

Favore: [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]

Valutazione - punti di merito – definizione d)

INDAGINI DI MERCATO

Nel territorio comunale risulta abbastanza attiva la compravendita di terreni agricoli e di immobili di tipo rurale. Siamo in presenza quindi di una discreta e sufficientemente dinamica di mercato e, come tale, è possibile “catturare” valori e prezzi. Sono state effettuate, pertanto, rilevazioni ed indagini puntuali sulla zona che ci consentono di effettuare un riscontro e quindi contribuire a formare una scala di valori entro cui poter collocare, con opportuni aggiustamenti, un corretto valore unitario da attribuire ai beni. Inoltre, tali valori sono stati verificati anche attraverso le quotazioni dei terreni agricoli desunte dal “Listino dei Valori Immobiliari dei Terreni Agricoli di Exeo” con rilevazione anno 2024, così da stabilire il range minimo/massimo in cui si collocano i terreni e specialmente i vigneti, di seguito uno stralcio delle quotazioni :

Valorizzazioni Zona 1 - Aiello del Friuli

Qualità di coltura	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	23.000	39.000
Seminativo irriguo	34.000	57.000
Orto	40.000	67.000
Prato	15.000	25.000
Frutteto	36.000	65.000
Vigneto	36.000	72.000
Bosco alto fusto	5.000	14.000
Bosco ceduo	2.100	8.000
Pioppeto	37.000	57.000
Incolto sterile	4.100	8.000
Vigneto D.O.C. IGP	44.000	88.000

Comune	Foglio	mappale	qualità catastali	Colture in loco	destinazione urbanistica	Prezzo (€/m ²)	Superficie catastale (m ²)	Apprezamenti/deprezzamenti (+/-%)						Prezzo corretto arrotondato (€)	
								fertilità	giacitura	accesso	forma	ubicazione	ampiezza		coeff. Globale
AIELLO DEL F.	2	337/4	seminativi	in lavorazione-semina	E6 agricolo	3,00	555	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	0,95	0,85500	1.424 €
	2	336/1	seminativi	in lavorazione-semina	E6 agricolo	3,00	6598	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00000	19.794 €
	2	336/2	seminativi	in lavorazione-semina	E6 agricolo	3,00	5989	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,90000	16.170 €
	2	337/2	seminativi	in lavorazione-semina	E6 agricolo	3,00	5557	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,90000	15.004 €
	2	337/3	seminativi	in lavorazione-semina	E6 agricolo	3,00	360	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	0,95	0,85500	923 €
	2	342/1	seminativi	in lavorazione-semina	E6 agricolo	3,00	4140	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	0,95000	11.799 €
	2	342/2	seminativi	in lavorazione-semina	E6 agricolo	3,00	126	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	0,95	0,85500	323 €
	2	342/3	seminativi	in lavorazione-semina	E6 agricolo	3,00	133	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	0,95	0,85500	341 €
	2	343/1	seminativi	in lavorazione-semina	E6 agricolo	3,00	11797	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,90000	31.852 €
	2	343/2	seminativi	in lavorazione-semina	E6 agricolo	3,00	370	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	0,95	0,85500	949 €
	2	316/10	seminativi	incolto - stato di abbandono	E6 agricolo	0,50	280	0,70	0,85	0,90	0,90	0,90	0,95	0,41207	58 €
	2	316/5	seminativi	incolto - stato di abbandono	E6 agricolo	0,50	75	0,70	0,85	0,90	0,90	0,90	0,95	0,41207	15 €
	2	314/4	seminativi	incolto - stato di abbandono	E6 agricolo	0,50	1394	0,70	0,85	0,90	0,90	0,90	0,95	0,41207	287 €
	2	313/1	seminativi	incolto - stato di abbandono	E6 agricolo	0,50	900	0,70	0,85	0,90	0,90	0,90	0,95	0,41207	185 €
	2	315/4	seminativi	incolto - stato di abbandono	E6 agricolo	0,50	4735	0,70	0,85	0,90	0,90	0,90	1,00	0,43376	1.027 €
	2	315/11	seminativi	incolto - stato di abbandono	E6 agricolo	0,50	670	0,70	0,85	0,90	0,90	0,90	0,95	0,41207	138 €
	2	315/9	seminativi	incolto - stato di abbandono	E6 agricolo	0,50	132	0,70	0,85	0,90	0,90	0,90	0,95	0,41207	27 €
	2	273/1	seminativi	incolto - stato di abbandono	D3 ind.-art.	10,00	1045	0,70	0,85	0,90	0,90	0,90	0,95	0,41207	4.306 €
	2	273/2	seminativi	incolto - stato di abbandono	D3 ind.-art.	10,00	40	0,70	0,85	0,90	0,90	0,90	0,95	0,41207	165 €
	2	314/10	seminativi	incolto - stato di abbandono	D3 ind.-art.	0,50	1540	0,70	0,85	0,95	0,90	0,90	0,95	0,43496	335 €
	2	314/2	seminativi	incolto - stato di abbandono	D3 ind.-art.	0,50	144	0,70	0,85	0,95	0,90	0,90	0,95	0,43496	31 €
	2	315/7	seminativi	incolto - stato di abbandono	D3 ind.-art.	0,50	375	0,70	0,85	0,95	0,90	0,90	0,95	0,43496	82 €
	2	276/10	strad.fondiar.	incolto - stato di abbandono	D3 ind.-art.	0,50	14	0,70	0,85	0,95	0,90	0,90	0,95	0,43496	3 €
	2	313/12	seminativi	incolto - stato di abbandono	D3 ind.-art.	0,50	250	0,70	0,85	0,95	0,90	0,90	0,95	0,43496	54 €
	2	315/3	e.u. - C/2	fabbricato collabente e corte	D3 ind.-art.	0,50	280	0,70	0,85	0,95	0,90	0,90	0,95	0,43496	61 €
														Totale	105.000 €

2.23 Terreni in Comune di Aiello del Friuli (UD)

Identificazione catastale (Aggiornamento del 20/01/2025)

Catasto TERRENI													
Comune di AIELLO DEL FRIULI													
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie			Deduz.	Reddito			
						ha	are	ca		Dominicale		Agrario	
1	771/3			SEMINATIVI	5	-	08	96		Euro	7,87	Euro	3,70
1	771/5			SEMINATIVI	5	-	11	90		Euro	10,45	Euro	4,92
1	789/1			SEMINATIVI	5	-	22	44		Euro	19,67	Euro	9,25
1	789/2			SEMINATIVI	5	-	20	44		Euro	17,95	Euro	8,45
1	790			SEMINATIVI	5	-	37	30		Euro	32,75	Euro	15,41
2	227/1			SEMINATIVI	6	-	02	16		Euro	1,56	Euro	0,78
2	227/2			SEMINATIVI	6	-	59	70		Euro	43,17	Euro	21,58
2	227/3			SEMINATIVI	6	-	02	52		Euro	1,82	Euro	0,91
2	232/1			SEMINATIVI	6	-	02	16		Euro	1,56	Euro	0,78
2	232/2			SEMINATIVI	6	-	61	11		Euro	44,18	Euro	22,09
2	232/3			SEMINATIVI	6	-	01	87		Euro	1,35	Euro	0,68
2	242/1			SEMINATIVI	1	-	21	10		Euro	27,24	Euro	14,17
2	246/4			SEMINATIVI	6	-	74	40		Euro	53,79	Euro	26,90
3	788/1			SEMINATIVI	5	-	07	66		Euro	6,73	Euro	3,16
3	788/2			SEMINATIVI	5	-	82	55		Euro	72,48	Euro	34,11
3	793			SEMINATIVI	6	-	24	64		Euro	17,82	Euro	8,91
3	795/1			SEMINATIVI	6	-	25	86		Euro	18,70	Euro	9,35
3	794			SEMINATIVI	6	-	40	71		Euro	29,43	Euro	14,72
3	797			SEMINATIVI	6	-	31	40		Euro	22,70	Euro	11,35
Intestazione attuale degli immobili													

Corrispondenti a:

UFFICIO TAVOLARE REGIONALE DI CERVIGNANO DEL FRIULI

PT 1292 di AIELLO – corpo tavolare 1°

p.c.n. 797 arativo

PT 21 di AIELLO – corpo tavolare 1°

p.c.n. 793 arativo

PT 169 di AIELLO – corpo tavolare 1°

p.c.n. 771/3 seminativi

PT 291 di AIELLO – corpo tavolare 1°

p.c.n. 795/1 arativo

PT 588 di AIELLO – corpo tavolare 1°

p.c.n. 794 arativo

PT 688 di AIELLO – corpo tavolare 1°

p.c.n. 789/2 arativo

PT 775 di AIELLO – corpo tavolare 1°

p.c.n. 790 arativo

PT 927 di AIELLO – corpo tavolare 1°

p.c.n. 789/1 arativo

PT 1306 di AIELLO – corpo tavolare 1°

p.c.n. 788/1 arativo

p.c.n. 788/2 arativo

PT 1927 di AIELLO – corpo tavolare 1°

p.c.n. 771/5 seminativi

PT WEB 609 di IOANNIS – corpo tavolare 1°

p.c.n. 246/4 arativo

PT WEB 803 di IOANNIS – corpo tavolare 1°

p.c.n. 242/1 arativo

PT WEB 39 di IOANNIS – corpo tavolare 1°

p.c.n. 232/1 arativo

p.c.n. 232/2 arativo

p.c.n. 232/3 arativo

p.c.n. 227/1 arativo

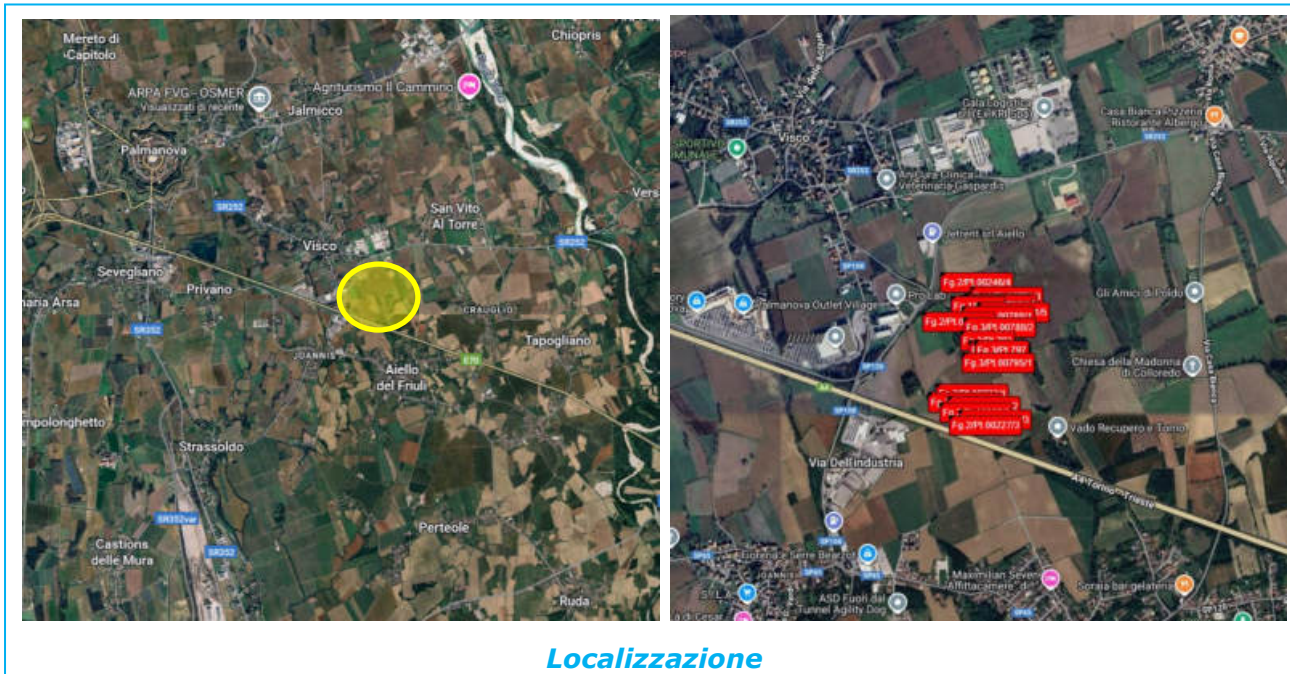
p.c.n. 227/2 arativo

p.c.n. 227/3 arativo

Individuazione in mappa catastale e sul territorio

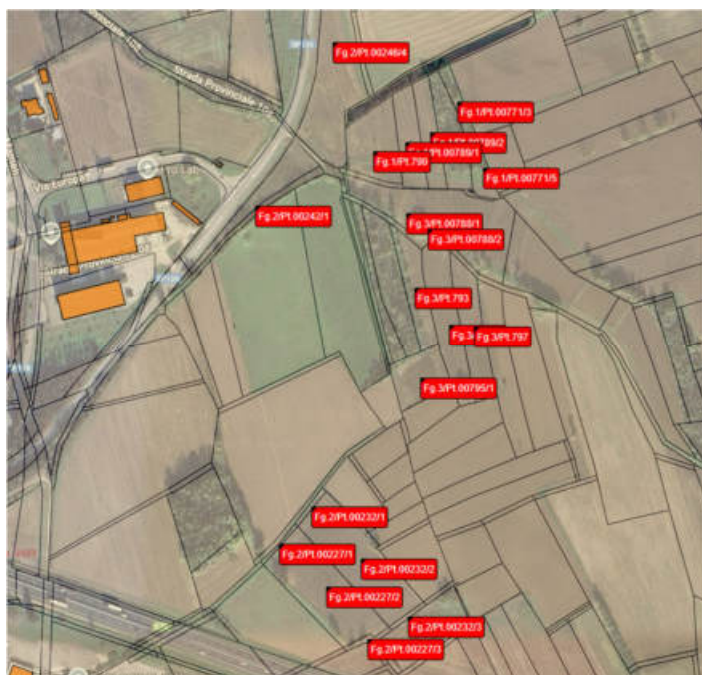
Gli appezzamenti di terreno che formano il compendio immobiliare sono siti nell'area agricola che si estende a sud-est dell'abitato di Visco, in un'area a nord dell'Autostrada A4 Torino-Trieste. Per quanto attiene i collegamenti viari, possono considerarsi ottimi in virtù della vicinanza con il casello autostradale di

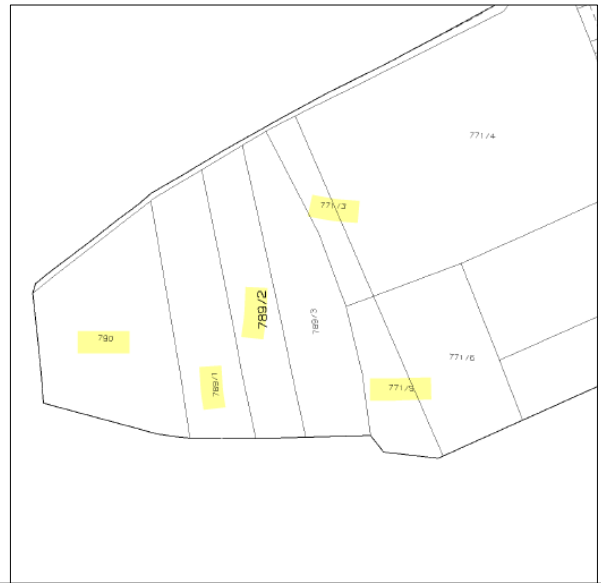
Palmanova che dista circa 4 km. e della Strada Regionale n°352 di Grado. L'ubicazione: zona periferica a destinazione agricola; i servizi e le principali attività commerciali si trovano nel centro della vicina città di Palmanova.



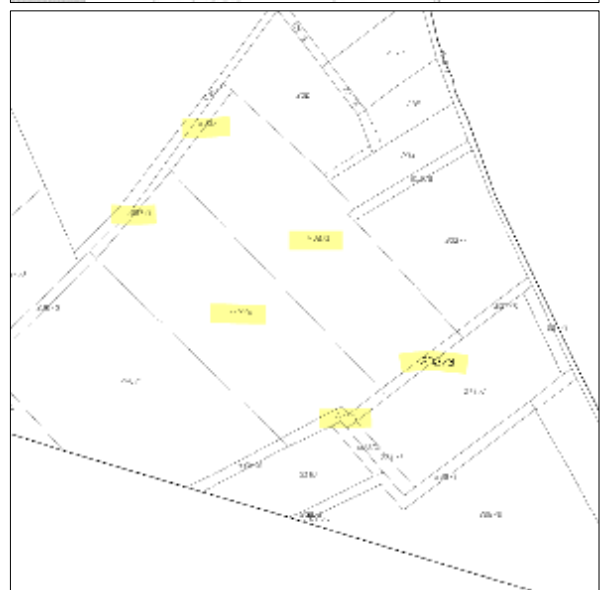
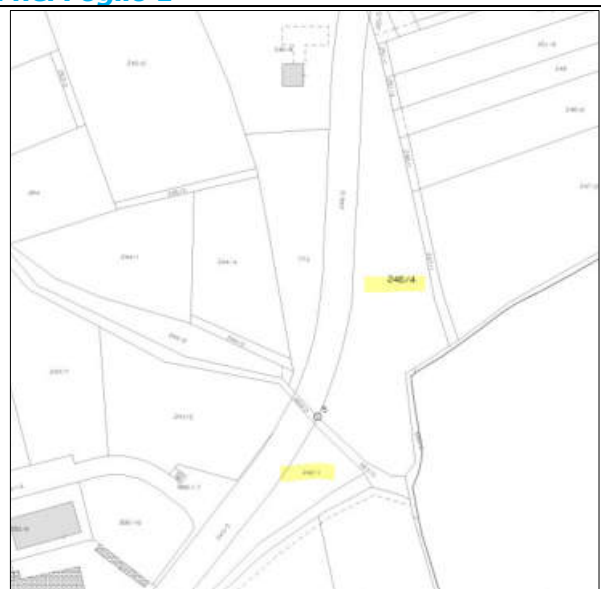
Configurazioni planimetriche

Di seguito si riportano, in stralcio per una miglior lettura, le sovrapposizioni tra la foto aerea e la mappa e l'estratto di mappa reperito presso l'Agenzia delle Entrate di Udine, Sezione Territorio.





Terreni compresi nel Foglio 1



Terreni compresi nel Foglio 2



Terreni compresi nel Foglio 3

Consistenza

Le superfici dei terreni sono state desunte dalle visure catastali.

Comune	Foglio	mappale	Superficie catastale (m ²)
Aiello del Friuli	2	242/1	2.110
Aiello del Friuli	2	246/4	7.440
Aiello del Friuli	2	232/1	216
Aiello del Friuli	2	232/2	6.111
Aiello del Friuli	2	232/3	187
Aiello del Friuli	2	227/1	216
Aiello del Friuli	2	227/2	5.970
Aiello del Friuli	2	227/3	252
Aiello del Friuli	1	790	3.730
Aiello del Friuli	1	789/1	2.240
Aiello del Friuli	1	789/2	2.044
Aiello del Friuli	1	771/3	896
Aiello del Friuli	1	771/5	1.190
Aiello del Friuli	3	788/1	766
Aiello del Friuli	3	788/2	8.255
Aiello del Friuli	3	793	2.464
Aiello del Friuli	3	794	4.071
Aiello del Friuli	3	797	3.140
Aiello del Friuli	3	795/1	2.586

Descrizione Sommaria

Come anticipato, trattasi di diversi appezzamenti di terreno – prevalentemente agricoli - posti a margine della zona industriale esistente in località Joannis: parte dei terreni sono posti a Sud della zona industriale e compresi nel triangolo formato dall’autostrada, la strada provinciale n°108 e la viabilità interna alla zona industriale, parte ricade invece nell’area agricola sviluppata a Nord dei parcheggi dell’area commerciale e degli edifici industriali. Il primo gruppo di lotti, prevalentemente incolti e costituiti da relitti stradali, ha accesso dalle strade confinanti, il secondo gruppo di lotti è accessibile da viabilità interpodereale. Si rileva che i terreni confinanti con fabbricati e con il parcheggio dell’area commerciale sono recintati limitatamente a tali confini.



Terreni compresi nel Foglio 1



Terreni compresi nel Foglio 2





Terreni compresi nel Foglio 3

Provenienza e stato di possesso

Chiopris Viscone (UD) la proprietà dei sopra elencati terreni è pervenuta in forza dei seguenti atti:

- **PT 1292 di AIELLO – corpo tavolare 1° p.c.n. 797** atto di compravendita di data 28/02/2000, rep. 25484/5954 del Notaio Tania Andrioli di Palmanova, Registrato a Cervignano del Friuli il 08/03/2000 n. 216 mod. I, intavolato sub pres GN 691/2000 di data 12/05/2000;
- **PT 21 di AIELLO – corpo tavolare 1° p.c.n. 793** atto di compravendita di data 28/02/2000, rep. 25483/5953 del Notaio Tania Andrioli di Palmanova, Registrato a Cervignano del Friuli il 08/03/2000 n. 217 mod. I, intavolato sub pres GN 692/2000 di data 12/05/2000;
- **PT 169 di AIELLO – corpo tavolare 1° p.c.n. 771/3** atto di compravendita di data 04/12/2003, rep. 45863/11833 del Notaio Tania Andrioli di Palmanova, Registrato a Cervignano del Friuli il 23/12/2003 n. 884 mod. I, intavolato sub pres GN 121/04 di data 20/01/2004;
- **PT 291 di AIELLO – corpo tavolare 1° p.c.n. 795/1 e PT 588 di AIELLO – corpo tavolare 1° p.c.n. 794** atto di compravendita di data 08/10/1999, rep. 24162/5312 del Notaio Tania Andrioli di Palmanova, Registrato a Cervignano del Friuli il 22/10/1999 n. 680 mod. I, intavolato sub pres GN 1870/99 di data 12/11/1999;
- **PT 688 di AIELLO – corpo tavolare 1° p.c.n. 789/2** atto di compravendita di data 29/05/2001, rep. 30996/7820 del Notaio Tania Andrioli di Palmanova, Registrato a Cervignano del Friuli il 18/06/2001 n. 665 mod. I, intavolato sub pres GN 1416/02 di data 13/08/2002;

- **PT 775 di AIELLO – corpo tavolare 1° p.c.n. 790** atto di compravendita di data 08/11/1999, rep. 24291 del Notaio Tania Andrioli di Palmanova, Registrato a Cervignano del Friuli il 23/11/1999 n. 790 mod. I, intavolato sub pres GN 187/00 di data 03/02/2000;
- **PT 927 di AIELLO – corpo tavolare 1° p.c.n. 789/1** atto di compravendita di data 08/11/1999, rep. 24292/5409 del Notaio Tania Andrioli di Palmanova, debitamente registrato, intavolato sub pres GN 1970/99 di data 26/11/1999;
- **PT 1306 di AIELLO – corpo tavolare 1° p.c.n. 788/1 e 788/2** atto di compravendita di data 29/01/2002, rep. 34362/8836 del Notaio Tania Andrioli di Palmanova, registrato a Cervignano del Friuli il 14/02/2002 n. 137 mod. I, intavolato sub pres GN 394/02 di data 19/03/2002
- **PT 1927 di AIELLO – corpo tavolare 1° p.c.n. 771/5** atto di compravendita di data 22/06/2012, rep. 76536/26160 del Notaio Tania Andrioli di Palmanova, debitamente registrato, intavolato sub pres GN 1222/12 di data 26/06/2012;
- **PT WEB 609 di IOANNIS – corpo tavolare 1° p.c.n. 246/4** atto di compravendita di data 03/12/2003, rep. 45812/11816 del Notaio Tania Andrioli di Palmanova, registrato a Cervignano del Friuli il 17/12/2003 n. 872 mod. I, intavolato sub pres GN 1816 di data 16/11/2004;
- **PT WEB 803 di IOANNIS – corpo tavolare 1° p.c.n. 246/4** atto di compravendita di data 22/01/2008, rep. 67546/19827 del Notaio Tania Andrioli di Palmanova, registrato a Cervignano del Friuli il 29/01/2008 n. 185 mod. IT, intavolato sub pres GN 290/08 di data 06/02/2008;
- **PT WEB 39 di IOANNIS – corpo tavolare 1° p.c.n. 232/1, 232/2, 232/3, 227/1, 227/2, 227/3** atto di compravendita di data 15/05/2008, rep. 68345/20363 del Notaio Tania Andrioli di Palmanova, registrato a Cervignano del Friuli il 20/05/2008 n. 1087 mod. IT, intavolato sub pres GN 1164/08 di data 03/06/2008.

Alla data del sopralluogo i terreni risultano quasi totalmente coltivati da soggetti terzi e agli scriventi non è stato fornito alcun contratto di affitto agrario.

Informazioni urbanistiche

Dalla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Aiello in data 11/03/2025 al n.2025/6, prot. n.1323/P si evince che i fondi oggetto di valutazione ricadono nelle seguenti zone urbanistiche:

Particelle n. **790, 789/1, 789/2, 771/5, del foglio 1 e 232/1 del foglio 2**

Zona E6 – “Ambiti di interesse agricolo”, attraversato da “Grandi Infrastrutture a rete – Elettrodotto”; non rientrano nel Piano Paesaggistico Regionale (PPR), mentre per il Piano di Gestione delle acque (PGRA) l’area è classificata a pericolosità idraulica P1 – pericolosità idraulica moderata e a rischio idraulico R1 – rischio idraulico moderato;

Particelle n. **232/2, 232/3, 242/1, 246/4, 227/2, 227/3 del foglio 2**

Zona E6 – “Ambiti di interesse agricolo” e “Fascia di rispetto stradale e cimiteriale”; non rientrano nel Piano Paesaggistico Regionale (PPR), mentre per il Piano di Gestione delle acque (PGRA) l’area è classificata a pericolosità idraulica P1 – pericolosità idraulica moderata e a rischio idraulico R1 – rischio idraulico moderato;

Particelle n. **771/3 del foglio 1, 788/1, 788/2, 793, 794, 797, 795/1 del foglio 3 e 227/1 del foglio 2**

Zona E6 – “Ambiti di interesse agricolo”; non rientrano nel Piano Paesaggistico Regionale (PPR), mentre per il Piano di Gestione delle acque (PGRA) l’area è classificata a pericolosità idraulica P1 – pericolosità idraulica moderata e a rischio idraulico R1 – rischio idraulico moderato;

Gravami

Dalla lettura della Relazione Notarile redatta dal Notaio Avv. Margherita Gottardo in aggiornata alla data del 20 maggio 2025, è emerso che la sostanza immobiliare in esame, **risulta colpita da formalità o gravami:**

Sub. Pres GN **1456/2013**

- Favore:** Banca di Credito Cooperativo di Fiumicello ed Aiello del Friuli società cooperativa" con sede in Fiumicello;
- Contenuto e titolo:** costituzione di ipoteca volontaria di data 19/06/2013, repertorio 77926/27089 del Notaio Tania Andrioli di Palmanova
- Beni:** a peso del ct. 1° presso le PP.TT.1292, 21, 291, 588, di Aiello quale Partita Accessoria e a peso del ct. 1° presso la PT WEB 39 di Ioannis quale Partita Principale;
- Nota:** con successivo GN 3064/2023 di data 19/12/2023, sulla base del contratto di cessione di credito pro soluto di data

05/12/2023, repertorio 94438/38859 del Notaio Tania Andrioli di Palmanova - l'intavolazione della cessione del credito garantito in favore della "FINDODO S.R.L." con sede in Tavagnacco.

Sub. Pres GN 1443/2013

Favore: Banca di Credito Cooperativo di Fiumicello ed Aiello del Friuli società cooperativa" con sede in Fiumicello;

Contenuto e titolo: contratto di mutuo fondiario di data 19/06/2013, repertorio 77925/27088 del Notaio Tania Andrioli di Palmanova

Beni: a peso del ct. 1° presso le PP.TT. 169 quale Partita Principale, 688, 1306, 1927 Partite Accessorie di Aiello;

Nota: con successivo GN 3064/2023 di data 19/12/2023, sulla base del contratto di cessione di credito pro soluto di data 05/12/2023, repertorio 94438/38859 del Notaio Tania Andrioli di Palmanova - l'intavolazione della cessione del credito garantito in favore della "FINDODO S.R.L." con sede in Tavagnacco.

Sub. Pres GN 300/2015

Favore: "Banca di Credito Cooperativo di Fiumicello ed Aiello del Friuli società cooperativa" con sede in Fiumicello;

Contenuto e titolo: decreto ingiuntivo del Tribunale di Udine, provvisoriamente esecutivo, di data 05/02/2015, ING. 204/2015, RG 321/2015, REP 377/2015

Beni: a peso delle ct. 1° presso le PP.TT.775 quale Partita Principale e la 927 Partita Accessoria di Aiello; le PP.TT. WEB 609, WEB 803 Partite Accessorie di Ioannis;

Sub. Pres GN 253/2017

Favore: "Banca di Credito Cooperativo di Fiumicello ed Aiello del Friuli società cooperativa" con sede in Fiumicello;

Contenuto e titolo: decreto ingiuntivo del Tribunale di Udine in data 31/01/2017 n. 199/2017, r.g. 346/17 e rep. 290/2017

Beni: a peso delle ct. 1° presso le PP.TT.775 quale Partita Principale e la 927 Partita Accessoria di Aiello; le PP.TT. WEB 609, WEB 803 Partite Accessorie di Ioannis;

Nota: seguita dalla giustificazione della prenotazione di ipoteca giudiziale in atti tavolari GN 870/2017 di data 11/05/2017;

con successivo GN 2529/2024 di data 28/10/2024, sulla base del contratto di cessione di credito pro soluto di data 05/12/2023, repertorio 94438/38859 del Notaio Tania Andrioli di Palmanova - l'intavolazione della cessione del credito garantito in favore della "FINDODO S.R.L." con sede in Tavagnacco;

Sub. Pres GN 2508/2025

Favore:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

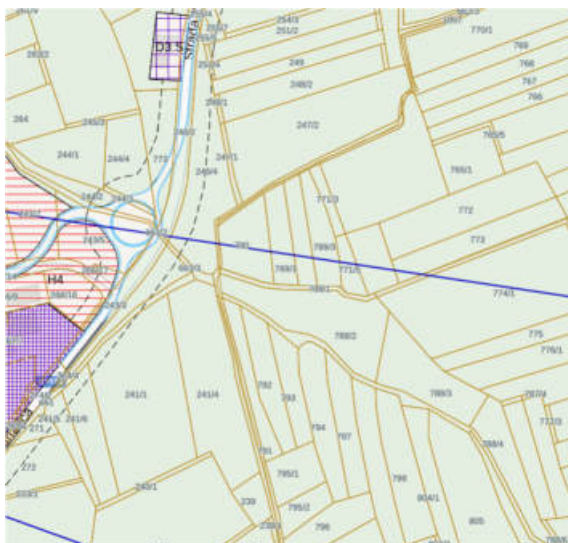
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Valutazione - punti di merito – definizione d)

INDAGINI DI MERCATO

Nel territorio comunale risulta abbastanza attiva la compravendita di terreni agricoli e di immobili di tipo rurale. Siamo in presenza quindi di una discreta e sufficientemente dinamica di mercato e, come tale, è possibile "catturare" valori e prezzi. Sono state effettuate, pertanto, rilevazioni ed indagini puntuali sulla zona che ci consentono di effettuare un riscontro e quindi contribuire a formare una scala di

valori entro cui poter collocare, con opportuni aggiustamenti, un corretto valore unitario da attribuire ai beni. Inoltre, tali valori sono stati verificati anche attraverso le quotazioni dei terreni agricoli desunte dal “Listino dei Valori Immobiliari dei Terreni Agricoli di Exeo” con rilevazione anno 2024, così da stabilire il range minimo/massimo in cui si collocano i terreni e specialmente i vigneti, di seguito uno stralcio delle quotazioni :

Valorizzazioni Zona 1 - Aiello del Friuli

Qualità di coltura	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	23.000	39.000
Seminativo irriguo	34.000	57.000
Orto	40.000	67.000
Prato	15.000	25.000
Frutteto	36.000	65.000
Vigneto	36.000	72.000
Bosco alto fusto	5.000	14.000
Bosco ceduo	2.100	8.000
Pioppeto	37.000	57.000
Incolto sterile	4.100	8.000
Vigneto D.O.C. IGP	44.000	88.000

Comune	Foglio	mappale	qualità catastali	Colture in loco	destinazione urbanistica	Prezzo (€/m ²)	Superficie catastale (m ²)	Apprezamenti/deprezzamenti (+/-%)							Prezzo corretto arrotondato (€)
								fertilità	giacitura	accesso	forma	ubicazione	ampiezza	coeff. Globale	
AIELLO DEL F.	2	242/1	seminativi	in lavorazione-semina	E6 agricolo	3,00	2110	0,90	1,00	1,00	0,90	1,00	0,95	0,76950	4.871 €
	2	246/4	seminativi	in lavorazione-semina	E6 agricolo	3,00	7440	0,90	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,81000	18.079 €
	2	232/1	seminativi	in lavorazione-semina	E6 agricolo	3,00	216	0,90	1,00	1,00	0,90	1,00	0,95	0,76950	499 €
	2	232/2	seminativi	in lavorazione-semina	E6 agricolo	3,00	6111	0,90	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	0,85500	15.675 €
	2	232/3	seminativi	in lavorazione-semina	E6 agricolo	3,00	187	0,90	1,00	1,00	0,90	1,00	0,95	0,76950	432 €
	2	227/1	seminativi	in lavorazione-semina	E6 agricolo	3,00	216	0,90	1,00	1,00	0,90	1,00	0,95	0,76950	499 €
	2	227/2	seminativi	in lavorazione-semina	E6 agricolo	3,00	5970	0,90	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	0,85500	15.313 €
	2	227/3	seminativi	in lavorazione-semina	E6 agricolo	3,00	252	0,90	1,00	1,00	0,90	1,00	0,95	0,76950	582 €
	1	790	seminativi	in lavorazione-semina	E6 agricolo	3,00	3730	0,90	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	0,85500	9.567 €
	1	789/1	seminativi	in lavorazione-semina	E6 agricolo	3,00	2240	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	0,85500	5.746 €
	1	789/2	seminativi	in lavorazione-semina	E6 agricolo	3,00	2044	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	0,85500	5.243 €
	1	771/3	seminativi	in lavorazione-semina	E6 agricolo	0,50	896	0,90	1,00	1,00	0,90	0,95	0,95	0,73103	327 €
	1	771/5	seminativi	in lavorazione-semina	E6 agricolo	0,50	1190	0,90	1,00	1,00	0,90	0,95	0,95	0,73103	435 €
	3	788/1	seminativi	in lavorazione-semina	E6 agricolo	3,00	766	0,90	1,00	1,00	0,95	1,00	0,95	0,81225	1.867 €
	3	788/2	seminativi	in lavorazione-semina	E6 agricolo	3,00	8255	0,90	1,00	1,00	0,90	0,95	0,90	0,69255	17.151 €
	3	793	seminativi	in lavorazione-semina	E6 agricolo	3,00	2464	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90000	6.653 €
	3	794	seminativi	in lavorazione-semina	E6 agricolo	3,00	4071	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90000	10.992 €
	3	797	seminativi	in lavorazione-semina	E6 agricolo	3,00	3140	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90000	8.478 €
3	795/1	seminativi	in lavorazione-semina	E6 agricolo	3,00	2586	0,90	1,00	1,00	0,95	0,95	1,00	0,81225	6.301 €	
Totale														129.000 €	

2.24 Terreni in Comune di Aiello del Friuli (UD)

Identificazione catastale (Aggiornamento del 20/01/2025)

Catasto TERRENI													
Comune di AIELLO DEL FRIULI sezione IOANNIS													
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie			Deduz.	Reddito			
						ha	are	ca		Dominicale		Agrario	
2	259/1			SEMINATIVI	6	-	10	12		Euro	7,32	Euro	3,66
2	259/2			SEMINATIVI	6	-	01	01		Euro	0,73	Euro	0,37
2	259/3			SEMINATIVI	6	-	08	96		Euro	6,48	Euro	3,24
2	259/4			SEMINATIVI	6	-	09	05		Euro	6,54	Euro	3,27
2	261/1			SEMINATIVI	6	-	31	91		Euro	23,07	Euro	11,54
2	261/2			SEMINATIVI	6	-	04	83		Euro	3,49	Euro	1,75
2	261/4			SEMINATIVI	6	-	35	44		Euro	25,62	Euro	12,81
2	261/5			SEMINATIVI	6	-	43	26		Euro	31,28	Euro	15,64
2	261/7			SEMINATIVI	6	-	01	61		Euro	1,16	Euro	0,58
2	261/8			SEMINATIVI	6	-	01	89		Euro	1,37	Euro	0,68
Intestazione attuale degli immobili													

Corrispondenti a:

UFFICIO TAVOLARE REGIONALE DI CERVIGNANO DEL FRIULI

PT WEB 609 di IOANNIS – corpo tavolare 1°

p.c.n. 259/1 arativo

p.c.n. 259/2 arativo

p.c.n. 261/1 arativo

p.c.n. 261/2 arativo

PT WEB 611 di IOANNIS – corpo tavolare 1°

p.c.n. 261/5 arativo

p.c.n. 261/8 arativo

p.c.n. 259/4 arativo

PT WEB 612 di IOANNIS – corpo tavolare 1°

p.c.n. 261/4 seminativi

p.c.n. 261/7 arativo

p.c.n. 259/3 seminativi

Individuazione in mappa catastale e sul territorio

Il compendio immobiliare, costituito da limitrofi appezzamenti di terreno è sito nell'area agricola che si estende a Sud-Est dell'abitato di Visco, in un'area a Nord dell'autostrada A4 Torino-Trieste. Per quanto attiene i collegamenti viari, possono considerarsi ottimi in virtù della vicinanza con il casello autostradale di Palmanova che dista circa 4 km. e della Strada Regionale n°352 di Grado. L'ubicazione: zona periferica a destinazione agricola; i servizi e le principali attività commerciali si trovano nel centro della vicina città di Palmanova.



Localizzazione

Configurazioni planimetriche

Di seguito si riportano, in stralcio per una miglior lettura, le sovrapposizioni tra la foto aerea e la mappa e l'estratto di mappa reperito presso l'Agenzia delle Entrate di Udine, Sezione Territorio.



Consistenza

Le superfici dei terreni sono state desunte dalle visure catastali.

Comune	Foglio	mappale	Superficie catastale (m ²)
Aiello del Friuli	2	259/1	1.012
Aiello del Friuli	2	259/2	101
Aiello del Friuli	2	259/3	896
Aiello del Friuli	2	259/4	905
Aiello del Friuli	2	261/1	3.191
Aiello del Friuli	2	261/2	483
Aiello del Friuli	2	261/4	3.544
Aiello del Friuli	2	261/5	4.326
Aiello del Friuli	2	261/7	161
Aiello del Friuli	2	261/8	189

Descrizione Sommaria

Come più sopra anticipato, trattasi di diversi appezzamenti di terreno – tutti a destinazione agricola - posti a sud-est dell’abitato di Joannis, nella zona rurale che si estende appena fuori dalla piccola frazione del Comune di Aiello del Friuli.

I fondi sono accessibile da viabilità interpodereale.



Terreni compresi nel Foglio 2

Provenienza e stato di possesso

Chiopris Viscone (UD) la proprietà dei sopra elencati terreni è pervenuta in forza dei seguenti atti:

- **PT WEB 609 di IOANNIS – corpo tavolare 1° p.c.n. 259/1, 259/2, 261/1, 261/2** atto di compravendita di data 03/12/2003, rep. 45812/11816 del Notaio Tania Andrioli di Palmanova, registrato a Cervignano del Friuli il 17/12/2003 n. 872 mod. I, intavolato sub pres GN 1816 di data 16/11/2004;
- **PT WEB 611 di IOANNIS – corpo tavolare 1° p.c.n. 261/5, 261/8, 259/4 e PT WEB 612 di IOANNIS – corpo tavolare 1° p.c.n. 261/4, 261/7, 259/3** atto di compravendita di data 03/12/2003, rep. 45812/11816 del Notaio Tania Andrioli di Palmanova, registrato a Cervignano del Friuli il 17/12/2003 n.872 mod. I, intavolato sub pres GN 1816 di data 16/11/2004. Alla data del sopralluogo i terreni risultano quasi totalmente coltivati da soggetti terzi e agli scriventi non è stato fornito alcun contratto di affitto agrario.

Informazioni urbanistiche

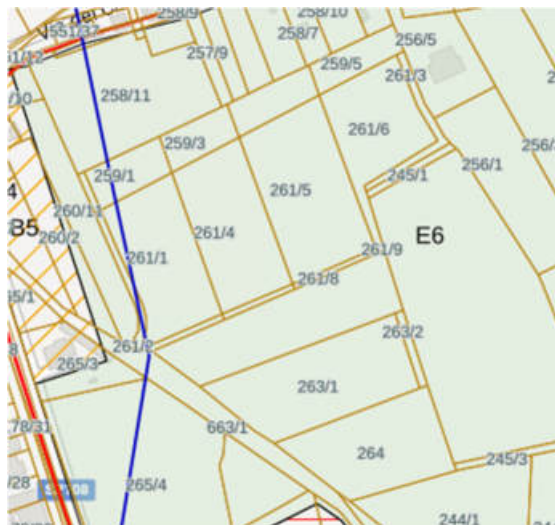
Dalla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Aiello in data 11/03/2025 al n.2025/6, prot.n.1323/P si evince che i fondi oggetto di valutazione ricadono nelle seguenti zone urbanistiche:

Particelle n. 259/1, 261/1, 261/2

Zona E6 – “Ambiti di interesse agricolo”, attraversato da “Grandi Infrastrutture a rete – Elettrodotto”; non rientrano nel Piano Paesaggistico Regionale (PPR), mentre per il Piano di Gestione delle acque (PGRA) l’area è classificata a pericolosità idraulica P1 – pericolosità idraulica moderata e a rischio idraulico R1 – rischio idraulico moderato;

Particelle n. 259/2, 259/3, 259/4, 261/4, 261/5, 261/7, 261/8

Zona E6 – “Ambiti di interesse agricolo”; non rientrano nel Piano Paesaggistico Regionale (PPR), mentre per il Piano di Gestione delle acque (PGRA) l’area è classificata a pericolosità idraulica P1 – pericolosità idraulica moderata e a rischio idraulico R1 – rischio idraulico moderato.



Gravami

Dalla lettura della Relazione Notarile redatta dal Notaio Avv. Margherita Gottardo in aggiornata alla data del 20 maggio 2025, è emerso che la sostanza immobiliare in esame, **risulta colpita da formalità o gravami:**

Sub. Pres GN 300/2015

- Favore:** Banca di Credito Cooperativo di Fiumicello ed Aiello del Friuli società cooperativa con sede in Fiumicello;
- Contenuto e titolo:** decreto ingiuntivo del Tribunale di Udine, provvisoriamente esecutivo, di data 05/02/2015, ING. 204/2015, RG 321/2015, REP 377/2015
- Beni:** a peso delle ct. 1° presso le PP.TT. 609, 611, 612 quali Partite Accessorie di Ioannis;

Sub. Pres GN 253/2017

- Favore:** "Banca di Credito Cooperativo di Fiumicello ed Aiello del Friuli società cooperativa" con sede in Fiumicello;
- Contenuto e titolo:** decreto ingiuntivo del Tribunale di Udine in data 31/01/2017 n. 199/2017, r.g. 346/17 e rep. 290/2017
- Beni:** a peso delle ct. 1° presso le PP.TT. 609, 611, 612 quali Partite Accessorie di Ioannis;;
- Nota:** seguita dalla giustificazione della prenotazione di ipoteca giudiziale in atti tavolari GN 870/2017 di data 11/05/2017; con successivo GN 2529/2024 di data 28/10/2024, sulla base del contratto di cessione di credito pro soluto di data 05/12/2023, repertorio 94438/38859 del Notaio Tania Andrioli di Palmanova - l'intavolazione della cessione del credito garantito in favore della "FINDODO S.R.L." con sede in Tavagnacco;

Sub. Pres GN 2508/2025

Favore:

[REDACTED]

Valutazione - punti di merito – definizione d)

INDAGINI DI MERCATO

Nel territorio comunale risulta abbastanza attiva la compravendita di terreni agricoli e di immobili di tipo rurale. Siamo in presenza quindi di una discreta e sufficientemente dinamica di mercato e, come tale, è possibile “catturare” valori e prezzi. Sono state effettuate, pertanto, rilevazioni ed indagini puntuali sulla zona che ci consentono di effettuare un riscontro e quindi contribuire a formare una scala di valori entro cui poter collocare, con opportuni aggiustamenti, un corretto valore unitario da attribuire ai beni. Inoltre, tali valori sono stati verificati anche attraverso le quotazioni dei terreni agricoli desunte dal “Listino dei Valori Immobiliari dei Terreni Agricoli di Exeo” con rilevazione anno 2024, così da stabilire il range minimo/massimo in cui si collocano i terreni e specialmente i vigneti, di seguito uno stralcio delle quotazioni :

Valorizzazioni Zona 1 - Aiello del Friuli

Qualità di coltura	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	23.000	39.000
Seminativo irriguo	34.000	57.000
Orto	40.000	67.000
Prato	15.000	25.000
Frutteto	36.000	65.000
Vigneto	36.000	72.000
Bosco alto fusto	5.000	14.000
Bosco ceduo	2.100	8.000
Pioppeto	37.000	57.000
Incolto sterile	4.100	8.000
Vigneto D.O.C. IGP	44.000	88.000

Comune	Foglio	mappale	qualità catastali	Colture in loco	destinazione urbanistica	Prezzo (€/m ²)	Superficie catastale (m ²)	Apprezamenti/deprezzamenti (+/-%)							Prezzo corretto arrotondato (€)
								fertilità	giacitura	accesso	forma	ubicazione	ampiezza	coeff. Globale	
AIELLO DEL F.	2	259/1	seminativi	in lavorazione-semina	E6 agricolo	3,00	1012	1,00	1,00	1,00	0,95	0,95	0,95	0,85738	2.603 €
	2	259/2	seminativi	in lavorazione-semina	E6 agricolo	3,00	101	1,00	1,00	1,00	0,90	0,95	0,95	0,81225	246 €
	2	259/3	seminativi	in lavorazione-semina	E6 agricolo	3,00	896	1,00	1,00	1,00	0,95	0,95	0,95	0,85738	2.305 €
	2	259/4	seminativi	in lavorazione-semina	E6 agricolo	3,00	905	1,00	1,00	1,00	0,95	0,95	0,95	0,85738	2.328 €
	2	261/1	seminativi	in lavorazione-semina	E6 agricolo	3,00	3191	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00000	9.573 €
	2	261/2	seminativi	in lavorazione-semina	E6 agricolo	3,00	483	1,00	1,00	1,00	0,90	0,95	0,95	0,81225	1.177 €
	2	261/4	seminativi	in lavorazione-semina	E6 agricolo	3,00	3544	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00000	10.632 €
	2	261/5	seminativi	in lavorazione-semina	E6 agricolo	3,00	4326	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00000	12.978 €
	2	261/7	seminativi	in lavorazione-semina	E6 agricolo	3,00	161	1,00	1,00	1,00	0,90	0,95	0,95	0,81225	392 €
	2	261/8	seminativi	in lavorazione-semina	E6 agricolo	3,00	189	1,00	1,00	1,00	0,90	0,95	0,95	0,81225	461 €
Totale														43.000 €	

2.25 Terreni in Aiello del Friuli e Visco (UD)

Identificazione catastale (Aggiornamento del 20/01/2025)

Catasto TERRENI													
Comune di AIELLO DEL FRIULI sezione IOANNIS													
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie			Deduz.	Reddito			
						ha	are	ca		Dominicale		Agrario	
2	254/1			SEMINATIVI	6	-	12	55		Euro	9,07	Euro	4,54
2	254/8			SEMINATIVI	5	-	78	00		Euro	68,48	Euro	32,23
2	255/1			SEMINATIVI	5	-	41	50		Euro	36,44	Euro	17,15
2	255/2			SEMINATIVI	5	-	37	81		Euro	33,20	Euro	15,62
2	255/3			SEMINATIVI	5	-	40	60		Euro	35,65	Euro	16,77
Intestazione attuale degli immobili													

Corrispondenti a:

UFFICIO TAVOLARE REGIONALE DI CERVIGNANO DEL FRIULI

PT WEB 806 di IOANNIS – corpo tavolare 1°

p.c.n. 254/1 arativo

p.c.n. 254/8 arativo

PT WEB 802 di IOANNIS – corpo tavolare 1°

p.c.n. 255/1 arativo

PT WEB 801 di IOANNIS – corpo tavolare 1°

p.c.n. 255/2 arativo

PT WEB 800 di IOANNIS – corpo tavolare 1°

p.c.n. 255/3 arativo

Catasto TERRENI													
Comune di VISCO													
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie			Deduz.	Reddito			
						ha	are	ca		Dominicale		Agrario	
6	547/14			PRATI	6	-	03	37		Euro	0,70	Euro	0,35
6	551/3			BOSCHI	3	-	06	48		Euro	1,00	Euro	0,27
6	551/4			PRATI	6	-	06	27		Euro	1,30	Euro	0,65

6	551/13		SEMINATIVI	5	-	08	18		Euro	7,18	Euro	3,38
6	551/20		SEMINATIVI	5	-	03	53		Euro	3,10	Euro	1,46
6	551/29		SEMINATIVI	4	-	09	43		Euro	9,25	Euro	4,38
Intestazione attuale degli immobili												
[REDACTED]												

Corrispondenti a:

PT WEB 574 di VISCO – corpo tavolare 1°

p.c.n. 551/3 bosco

p.c.n. 551/29 arativo

p.c.n. 551/3 prato

PT WEB 318 di VISCO – corpo tavolare 1°

p.c.n. 547/14 prato

PT WEB 426 di VISCO – corpo tavolare 2°

p.c.n. 551/20 arativo

corpo tavolare 3°

p.c.n. 551/13 arativo

Individuazione in mappa catastale e sul territorio

Il compendio immobiliare, costituito da limitrofi appezzamenti di terreno è sito nell'area agricola che si estende a Sud-Est dell'abitato di Visco, in un'area compresa tra le strade Provinciali n°126, n°108 e Via Gorizia a confine tra i Comuni di Aiello del Friuli e di Visco. Per quanto attiene i collegamenti viari, possono considerarsi ottimi in virtù della vicinanza con il casello autostradale di Palmanova che dista circa 4 km. e della Strada Regionale n°352 di Grado. L'ubicazione: zona esterna al centro abitato e a destinazione agricola; i servizi e le principali attività commerciali si trovano nel centro della vicina città di Palmanova.



Configurazioni planimetriche

Di seguito si riportano, in stralcio per una miglior lettura, le sovrapposizioni tra la foto aerea e la mappa e l'estratto di mappa reperito presso l'Agenzia delle Entrate di Udine, Sezione Territorio.



Particelle in Comune di Aiello del Friuli



Particelle nei Comuni di Aiello e Visco

Consistenza

Le superfici dei terreni sono state desunte dalle visure catastali.

Comune	Foglio	mappale	Superficie catastale (m ²)
Aiello del Friuli	2	254/1	1.255
Aiello del Friuli	2	254/8	7.800
Aiello del Friuli	2	255/1	4.150
Aiello del Friuli	2	255/2	3.781
Aiello del Friuli	2	255/3	4.060
Visco	6	551/20	353
Visco	6	551/13	818
Visco	6	551/3	648
Visco	6	551/4	627
Visco	6	547/14	337
Visco	6	551/29	943

corpo tavolare 2° p.c.n. 551/20 e corpo tavolare 3° p.c.n. 551/13 atto di compravendita autenticata nelle firme dal Notaio Tania Andrioli di Palmanova del 12/09/2002, rep. 38006/9762, registrato a Cervignano del Friuli il 27/09/2002 n. 355 mod. II, intavolato sub pres GN 1740/02 e 1741/02 di data 22/10/2002.

- **PT WEB 802 di IOANNIS – corpo tavolare 1° p.c.n. 255/1** atto di permuta del 19/12/2008, rep. 69633/21254 del Notaio Tania Andrioli di Palmanova, registrato a Cervignano del Friuli il 23/12/2008 n. 2767 mod. 1T, intavolato sub pres GN 17/09 di data 07/01/2009;
- **PT WEB 574 di VISCO – corpo tavolare 1° p.c.n. 551/3, 551/29, 551/4** atto di compravendita del 25/07/2002, rep. 37103/9597 del Notaio Tania Andrioli di Palmanova, registrato a Cervignano del Friuli il 09/08/2002, intavolato sub pres GN 1422/03 e 1423/03 di data 14/08/2002;
- **PT WEB 318 di VISCO – corpo tavolare 1° p.c.n. 547/14** atto di compravendita del 14/01/2002, rep. 34094/8788 del Notaio Tania Andrioli di Palmanova, registrato a Cervignano del Friuli il 30/01/2002 al n. 72 mod. I, intavolato sub pres GN 393/02 di data 19/03/2002. Alla data del sopralluogo i terreni risultano quasi totalmente coltivati da soggetti terzi e agli scriventi non è stato fornito alcun contratto di affitto agrario.

Informazioni urbanistiche

Dalla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Aiello in data 11/03/2025 al n.2025/6, prot.n.1323/P si evince che i fondi oggetto di valutazione ricadono nelle seguenti zone urbanistiche:

Particelle n. **255/2, 255/1, 255/3, 254/8, 254/1**

Zona E6 – “Ambiti di interesse agricolo”, parte in “fascia di rispetto stradale e cimiteriale”; non rientrano nel Piano Paesaggistico Regionale (PPR), mentre per il Piano di Gestione delle acque (PGRA) l’area è classificata a pericolosità idraulica P1 – pericolosità idraulica moderata e a rischio idraulico R1 – rischio idraulico moderato.

Dalla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Visco in data 31/03/2025, prot. gen. n. 2025-0001357 si evince che i fondi

oggetto di valutazione ricadono nelle seguenti zone urbanistiche:

Particella n. **551/20**

Zona B2 – “Zone abitative di completamento”, art. 11 delle N.T.A.; per il Piano di Gestione delle acque (PGRA) l’area è classificata a pericolosità idraulica P1 – pericolosità idraulica moderata e a rischio idraulico R1 – rischio idraulico moderato.

Particella n. **551/13**

Zona E6 – “Zone di interesse agricolo”, art. 16 delle N.T.A.; per il Piano di Gestione delle acque (PGRA) l’area è classificata a pericolosità idraulica P1 – pericolosità idraulica moderata e a rischio idraulico R1 – rischio idraulico moderato.

Particella n. **551/3**

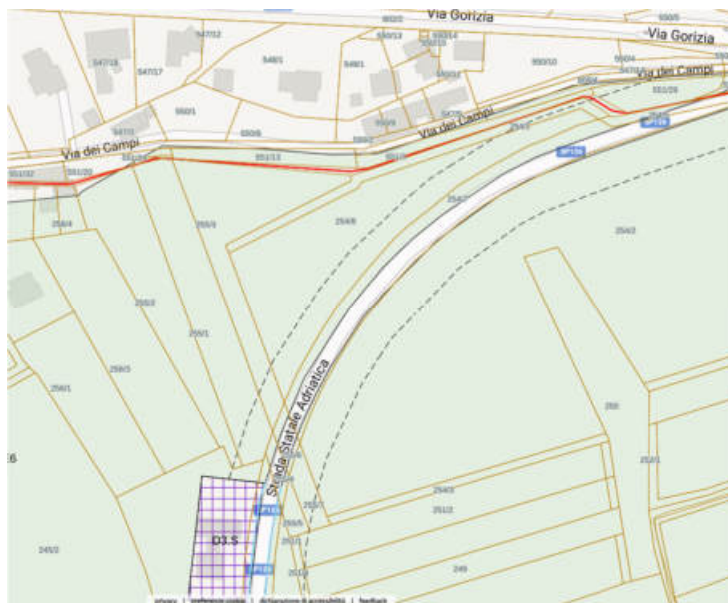
Zona E6 – “Zone di interesse agricolo”, art. 16 delle N.T.A. e **Zona B/C** “Zona rurale non urbanizzata di completamento”, art. 11ter delle N.T.A.; per il Piano di Gestione delle acque (PGRA) l’area è classificata a pericolosità idraulica P1 – pericolosità idraulica moderata e a rischio idraulico R1 – rischio idraulico moderato.

Particella n. **551/3**

Zona E6 – “Zone di interesse agricolo”, art. 16 delle N.T.A., **Zona B/C** “Zona rurale non urbanizzata di completamento”, art. 11ter delle N.T.A. e **Zona Verde Pubblico VA** “Attrezzature e servizi di scala comunale”, art. 18 delle N.T.A.; per il Piano di Gestione delle acque (PGRA) l’area è classificata a pericolosità idraulica P1 – pericolosità idraulica moderata e a rischio idraulico R1 – rischio idraulico moderato.

Particelle n. **547/14 e 551/29**

Zona B/C “Zona rurale non urbanizzata di completamento”, art. 11ter delle N.T.A. e **Zona Verde Pubblico VA** “Attrezzature e servizi di scala comunale”, art. 18 delle N.T.A.; per il Piano di Gestione delle acque (PGRA) l’area è classificata a pericolosità idraulica P1 – pericolosità idraulica moderata e a rischio idraulico R1 – rischio idraulico moderato.



Gravami

Dalla lettura della Relazione Notarile redatta dal Notaio Avv. Margherita Gottardo in aggiornata alla data del 20 maggio 2025, è emerso che la sostanza immobiliare in esame, **risulta colpita da formalità o gravami:**

Sub. Pres GN **720/2013**

- Favore:** Banca Popolare di Vicenza - Società Cooperativa" con sede in Vicenza;
- Contenuto e titolo:** contratto di mutuo ipotecario fondiario a imprese di data 28/02/2013, repertorio 77545/26836 del Notaio Tania Andrioli di Palmanova
- Beni:** a peso delle ct. 1° presso le P.T. WEB 574 di Visco quale Partita Accessoria;
a peso del ct. 1° presso la Partita Tavolare 318 di Visco quale Partita Principale;

Sub. Pres GN **300/2015**

- Favore:** Banca di Credito Cooperativo di Fiumicello ed Aiello del Friuli società cooperativa con sede in Fiumicello;
- Contenuto e titolo:** decreto ingiuntivo del Tribunale di Udine, provvisoriamente esecutivo, di data 05/02/2015, ING. 204/2015, RG 321/2015, REP 377/2015
- Beni:** a peso delle ct. 1° presso le PP.TT. 806, 802, 801, 800 quali

Partite Accessorie di Ioannis;

Sub. Pres GN 253/2017

- Favore:** "Banca di Credito Cooperativo di Fiumicello ed Aiello del Friuli società cooperativa" con sede in Fiumicello;
- Contenuto e titolo:** decreto ingiuntivo del Tribunale di Udine in data 31/01/2017 n. 199/2017, r.g. 346/17 e rep. 290/2017
- Beni:** a peso delle ct. 1° presso le PP.TT. 806, 802, 801, 800 quali Partite Accessorie di Ioannis;;
- Nota:** seguita dalla giustificazione della prenotazione di ipoteca giudiziale in atti tavolari GN 870/2017 di data 11/05/2017; con successivo GN 2529/2024 di data 28/10/2024, sulla base del contratto di cessione di credito pro soluto di data 05/12/2023, repertorio 94438/38859 del Notaio Tania Andrioli di Palmanova - l'intavolazione della cessione del credito garantito in favore della "FINDODO S.R.L." con sede in Tavagnacco;

Sub. Pres GN 2508/2025

Favore:

titolo:

Beni:

beni riferiti alla liquidazione giudiziale

Valutazione - punti di merito – definizione d)

INDAGINI DI MERCATO

Nel territorio comunale risulta abbastanza attiva la compravendita di terreni agricoli e di immobili di tipo rurale. Siamo in presenza quindi di una discreta e sufficientemente dinamica di mercato e, come tale, è possibile "catturare" valori e prezzi. Sono state effettuate, pertanto, rilevazioni ed indagini puntuali sulla zona che ci consentono di effettuare un riscontro e quindi contribuire a formare una scala di valori entro cui poter collocare, con opportuni aggiustamenti, un corretto valore unitario

da attribuire ai beni. Inoltre, tali valori sono stati verificati anche attraverso le quotazioni dei terreni agricoli desunte dal “Listino dei Valori Immobiliari dei Terreni Agricoli di Exeo” con rilevazione anno 2024, così da stabilire il range minimo/massimo in cui si collocano i terreni e specialmente i vigneti, di seguito uno stralcio delle quotazioni :

Valorizzazioni Zona 1 - Aiello del Friuli

Qualità di coltura	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	23.000	39.000
Seminativo irriguo	34.000	57.000
Orto	40.000	67.000
Prato	15.000	25.000
Frutteto	36.000	65.000
Vigneto	36.000	72.000
Bosco alto fusto	5.000	14.000
Bosco ceduo	2.100	8.000
Pioppeto	37.000	57.000
Incolto sterile	4.100	8.000
Vigneto D.O.C. IGP	44.000	88.000

Comune	Foglio	mappale	qualità catastali	Colture in loco	destinazione urbanistica	Prezzo (€/m ²)	Superficie catastale (m ²)	Apprezamenti/deprezzamenti (+/-%)							Prezzo corretto arrotondato (€)
								fertilità	giacitura	accesso	forma	ubicazione	ampiezza	coeff. Globale	
VISCO	6	551/20	seminativi	prato modesta dimensione	zona B2	3,00	353	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	0,95	0,85500	905 €
	6	551/13	seminativi	in lavorazione-semina	E6 agricolo	3,00	818	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	0,95	0,85500	2.098 €
	6	551/3	boschi	incolto - boschetto	E6 agricolo	0,50	648	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	0,95	0,85500	277 €
	6	551/4	seminativi	incolto - boschetto	E6 agricolo	0,50	627	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	0,95	0,85500	268 €
	6	547/14	prati	incolto - boschetto	zona B/C	0,50	337	1,00	1,00	1,00	0,90	0,95	0,95	0,81225	137 €
	6	551/29	seminativi	incolto - boschetto	zona B/C	0,50	943	1,00	1,00	1,00	0,95	0,95	0,95	0,81225	383 €
AIELLO DEL F.	2	254/1	seminativi	in lavorazione-semina	E6 agricolo	3,00	1255	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	0,95	0,85500	3.219 €
	2	254/8	seminativi	in lavorazione-semina	E6 agricolo	3,00	7800	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	0,90	0,85500	20.007 €
	2	255/1	seminativi	in lavorazione-semina	E6 agricolo	3,00	4150	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	0,95000	11.828 €
	2	255/2	seminativi	in lavorazione-semina	E6 agricolo	3,00	3781	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	0,95000	10.776 €
	2	255/3	seminativi	in lavorazione-semina	E6 agricolo	3,00	4060	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	0,95000	11.571 €
Totale														61.500 €	

2.26 Terreni in Comune di Cervignano del Friuli (UD)

Identificazione catastale (Aggiornamento del 20/01/2025)

Catasto TERRENI													
Comune di CERVIGNANO DEL FRIULI sezione CERVIGNANO DEL FRIULI													
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie			Deduz.	Reddito			
						ha	are	ca		Dominicale		Agrario	
6	549/1			SEMINATIVI	4	01	49	20		Euro	146,41	Euro	69,35
6	549/3			SEMINATIVI	4	-	97	80		Euro	95,97	Euro	45,46
Intestazione attuale degli immobili													

Corrispondenti a:

UFFICIO TAVOLARE REGIONALE DI CERVIGNANO DEL FRIULI

PT 2639 di CERVIGNANO – corpo tavolare 2°

p.c.n. 549/1 seminativi

p.c.n. 549/3 seminativi

Catasto TERRENI														
Comune di CERVIGNANO DEL FRIULI sezione CERVIGNANO DEL FRIULI														
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie			Deduz.	Reddito				
						ha	are	ca		Dominicale		Agrario		
6	1121/1			STRADE FONDIARIO		-	36	61						
6	1121/5			STRADE FONDIARIO		-	02	12						
10	1121/3			STRADE FONDIARIO		-	21	60						
19	10/2			BOSCHI		-	-	05		Euro	0,01	Euro	0,01	
19	10/11			STRADE FONDIARIO		-	-	47						
19	11/5			STRADE FONDIARIO		-	03	85						
Intestazione attuale degli immobili														
									Codice Fiscale	Diritto di:				
1	LA CASA di CATTELAN Giorgio e C. SAS – Immobiliare sede in CHIOPRIS VISCONI (UD)								01906460306	Proprietà per 1/96				

Oltre ad altri 13 comproprietari

Corrispondenti a:

UFFICIO TAVOLARE REGIONALE DI CERVIGNANO DEL FRIULI

PT 2639 di CERVIGNANO – corpo tavolare 1°

p.c.n. 10/2 bosco

p.c.n. 1121/1 via campestre

p.c.n. 11/5 prato

p.c.n. 1121/3 strade fondiario

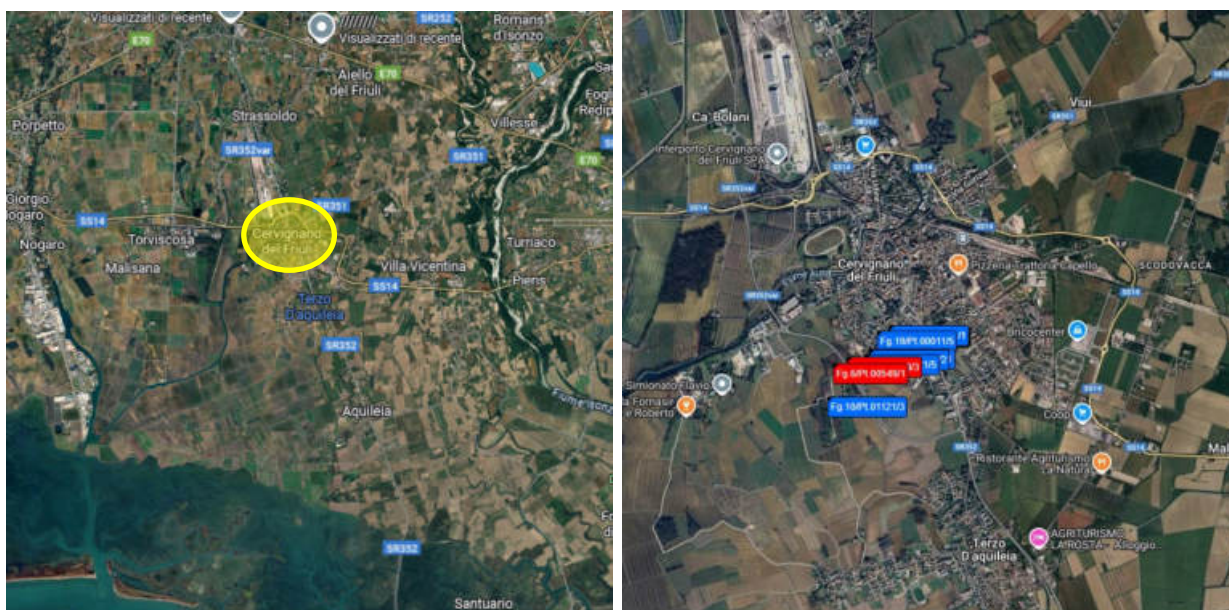
p.c.n. 10/11 canale di bonifica

p.c.n. 1121/5 strade fondiario

Individuazione in mappa catastale e sul territorio

Trattasi di diversi appezzamenti di terreno di cui due a destinazione agricola (di seguito evidenziati nella localizzazione in colore rosso) ed i rimanenti costituiti da parti del sedime stradale delle Vie Predicort e Baden Powell (evidenziati in colore blu).

I beni sono siti a sud dell'abitato di Cervignano del Friuli in prossimità della Strada Regionale 352var. Per quanto attiene i collegamenti viari, possono considerarsi buoni in virtù della vicinanza con la summenzionata Strada Regionale. L'ubicazione: zona esterna al centro abitato e a destinazione agricola; i servizi e le principali attività commerciali si trovano nel centro di Cervignano del Friuli.



Localizzazione

Configurazioni planimetriche

Di seguito si riportano, in stralcio per una miglior lettura, le sovrapposizioni tra la foto aerea e la mappa e l'estratto di mappa reperito presso l'Agenzia delle Entrate di Udine, Sezione Territorio.





Consistenza

Le superfici dei terreni sono state desunte dalle visure catastali.

Comune	Foglio	mappale	Superficie catastale (m ²)
Cervignano del Friuli	6	549/1	14.920
Cervignano del Friuli	6	549/3	9.780
Cervignano del Friuli	19	11\5	385
Cervignano del Friuli	6	1121/1	3.661
Cervignano del Friuli	19	10\11	47
Cervignano del Friuli	19	10\2	5
Cervignano del Friuli	10	1121/3	2.160
Cervignano del Friuli	6	1121/5	212

Descrizione Sommaria

Come più sopra anticipato, trattasi di diversi appezzamenti di terreno – agricoli e a destinazione “strade” - posti nell’area rurale sviluppata all’esterno dell’abitato di Cervignano del Friuli. I fondi sono accessibili da viabilità interpodereale che diparte da strade comunali.



Terreni ppcc. 549/1 e 549/3



Terreni ppcc. 10/2 e 10/11



Terreno pc. 1121/5

Provenienza e stato di possesso

A **LA CASA di CATTELAN Giorgio e C. SAS – Immobiliare** con sede in Chiopris Viscone (UD) la proprietà dei sopra elencati terreni è pervenuta in forza dei seguenti atti:

- **PT 2639 di CERVIGNANO – corpo tavolare 2° p.c.n. 549/1 e 549/3**
Decreto di trasferimento di data 27/04/2000, cron. 1164, rep. 1091 del Tribunale di Udine, in atti tavolari sub pres GN 901/2000 di data 15/06/2000; I fondi agricoli sono incolti.
- **PT 2639 di CERVIGNANO – corpo tavolare 1° p.c.n.10/2, 1121/1, 11/5, 1121/3, 10/11 e 1121/5;** Esproprio n.599-600-606-607-608/2012, 645 e 660/2013 e decreti integrativi n.954-955-956-957-958-959-961 del 22.09.2014 di Autovie Venete e per conto della Regione FVG, in atti tavolari sub pres GN 120/15 del 26.01.2015.

Informazioni urbanistiche

Dalla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Cervignano del Friuli in data 03/04/2025 si evince che i fondi oggetto di valutazione ricadono nelle seguenti zone urbanistiche:

Particelle n. 549/1

Parte Zona E6 – “Zona di interesse agricolo”, parte in Zona F2 “ambiti di

tutela ambientale”, parzialmente interessata da fascia di rispetto della viabilità stradale esistente; secondo il Piano Stralcio per l’assetto idrogeologico dei bacini di interesse regionale (PAIR) ricade in zona esondabile P1, mentre per il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) del Distretto Idrografico delle Alpi Orientali l’area è classificata a pericolosità idraulica P1 – pericolosità idraulica moderata e a rischio idraulico R1 – rischio idraulico moderato.

Particelle n. **549/3**

Parte Zona E6 – “Zona di interesse agricolo”, **minima parte in Zona E6/1**, parzialmente interessata da fascia di rispetto della viabilità stradale esistente; secondo il Piano Stralcio per l’assetto idrogeologico dei bacini di interesse regionale (PAIR) ricade in zona esondabile P1, mentre per il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) del Distretto Idrografico delle Alpi Orientali l’area è classificata a pericolosità idraulica P1 – pericolosità idraulica moderata e a rischio idraulico R1 – rischio idraulico moderato.

Particelle n. **11/5-1121/1-10/11-10/2-1121/3-1121/5**

- che la particella catastale n° **1121/1** del Foglio di mappa n° **6**, del Comune Censuario di **Cervignano**, ricade in una zona che il vigente P.R.G.C. classifica parte come “viabilità stradale” e minima porzione come “**abitativa di completamento B**”, parzialmente interessata dalla fascia di rispetto cimiteriale, parzialmente interessata dalla previsione di pista ciclabile, interessata dalla previsione del Biciplan comunale di percorsi in careggiata (strada compatibile con la ciclabilità) su strada principale o di collegamento a velocità moderata. Si specifica che la suddetta particella catastale ricade parzialmente in area esondabile classificata come “P1” dal Piano Stralcio per l’assetto idrogeologico dei bacini di interesse regionale (PAIR). Si specifica, inoltre, che la suddetta particella catastale ricade in area classificata come “P1 (pericolosità moderata)” e “R1 (rischio moderato)” - “R2 (rischio medio)”, dal Piano di gestione del rischio alluvioni (PGRA) del Distretto Idrografico delle Alpi Orientali.

- che la particella catastale n° **1121/5** del Foglio di mappa n° **6**, ricade in una zona che il vigente P.R.G.C. classifica come “**viabilità stradale**”, interessata dalla previsione del Biciplan comunale di pista ciclabile in percorsi riservati. Si specifica che la suddetta particella catastale ricade parzialmente in area esondabile classificata come “P1” dal Piano Stralcio per l’assetto idrogeologico

dei bacini di interesse regionale (PAIR). Si specifica, inoltre, che la suddetta particella catastale ricade in area classificata come "P1 (pericolosità moderata)" e "R1 (rischio moderato)" - "R2 (rischio medio)", dal Piano di gestione del rischio alluvioni (PGRA) del Distretto Idrografico delle Alpi Orientali;

- che la particella catastale n. **1121/3** del Foglio di mappa n° **10**, ricade in una zona che il vigente P.R.G.C. classifica come "**viabilità stradale**" interessata da tracciato di cavidotto interrato relativo all'autorizzazione unica Decreto n.4021/AMB del 09/08/2022 citata nelle premesse, interessata dalla previsione di itinerario ciclopedonale "F-bis" da parte del Biciplan comunale. Si specifica che la suddetta particella catastale ricade in area esondabile classificata come "P1" dal Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico dei bacini di interesse regionale (PAIR). Si specifica, inoltre, che la suddetta particella catastale ricade in area classificata come "P1 (pericolosità moderata)" - "R1 (rischio moderato)", dal Piano di gestione del rischio alluvioni (PGRA) del Distretto Idrografico delle Alpi Orientali;

- che le particelle catastali n° **10/2** e n° **10/11** del Foglio di mappa n°19, , ricadono in una zona che il vigente P.R.G.C. classifica come "**abitativa di completamento B**". Si specifica che le suddette particelle catastali ricadono parzialmente in area esondabile classificata come "P1" dal Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico dei bacini di interesse regionale (PAIR). Si specifica, inoltre, che le suddette particelle catastali ricadono in area classificata come "P1 (pericolosità moderata)" - "R2 (rischio medio)", dal Piano di gestione del rischio alluvioni (PGRA) del Distretto Idrografico delle Alpi Orientali;

- che la particella catastale n° **11/5** del Foglio di mappa n° 19, ricade in una zona che il vigente P.R.G.C. classifica parte come "**viabilità stradale**" e parte come "**abitativa di completamento B**", interessata dalla previsione del Biciplan comunale di percorsi in careggiata (strada compatibile con la ciclabilità) su strada principale o di collegamento a velocità moderata. Si specifica che la suddetta particella catastale ricade parzialmente in area esondabile classificata come "P1" dal Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico dei bacini di interesse regionale (PAIR). Si specifica, inoltre, che la suddetta particella catastale ricade in area classificata come "P1 (pericolosità moderata)" - "R2 (rischio medio)", dal Piano di gestione del rischio alluvioni (PGRA) del Distretto Idrografico delle Alpi Orientali.

Gravami

Dalla lettura della Relazione Notarile redatta dal Notaio Avv. Margherita Gottardo in aggiornata alla data del 20 maggio 2025, è emerso che la sostanza immobiliare in esame, **risulta colpita da formalità o gravami:**

Sub. Pres GN **720/2013**

Favore: Banca Popolare di Vicenza - Società Cooperativa" con sede in Vicenza;

Contenuto e titolo: contratto di mutuo ipotecario fondiario a imprese di data 28/02/2013, repertorio 77545/26836 del Notaio Tania Andrioli di Palmanova

Beni: a peso del ct. 2° presso la Partita Tavolare 2639 di Cervignano quale Partita Accessoria;

Sub. Pres GN **2508/2025**

Favore:

Contenuto e titolo:

Beni: beni riferiti alla liquidazione giudiziale

Decreto n° 25134/GRFVG del 27/05/2024: si precisa che vista la nota GRFVG-GEN-2022-276874-A dd. 29.11.2022, con la quale Renantis Italia Srl (già Falck Renewables Sviluppo S.r.l.) p.iva e c.f. 10500140966, con sede legale in Corso Italia, 3 - 20122 Milano, in persona del legale rappresentante p.t., ha presentato istanza, ai sensi dell'art. 22 bis DPR 327/2001, avente per oggetto *"richiesta di attivazione procedura di asservimento coattivo per la realizzazione di un impianto per la produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile solare di potenza totale 32575 kWp e delle relative opere ed infrastrutture connesse, sito in Terzo D'Aquileia (UD) comprensivo delle opere di connessione e dell'impianto di accumulo di potenza nominale in AC 10000 kWac sito nel*

Comune di Cervignano del Friuli (UD)”, **richiesta circoscritta al solo mappale del Comune di Cervignano del Friuli (UD) identificato al Comune censuario di Cervignano, PT 146 c.t. 1, p.c. n. 1121/3, sez. A Foglio 10** per una superficie totale di 1120 mq;

Infine , si segnala che, dalle informazioni reperite presso il Consorzio di Bonifica Pianura Friulana, alla data del 10/06/2025 vi sono debiti pregressi per tributi consortili non versati riferibili alle particelle 549/1 e 549/3, come meglio di seguito specificati:

ANNUALITÀ	IMPORTO
2017	€ 108,37
2018	€ 112,74
2020	€ 108,37
2023	€ 150,63
2024	€ 127,07
2025	€ 121,98

Valutazione - punti di merito – definizione d)

INDAGINI DI MERCATO

Nel territorio comunale risulta abbastanza attiva la compravendita di terreni agricoli e di immobili di tipo rurale. Siamo in presenza quindi di una discreta e sufficientemente dinamica di mercato e, come tale, è possibile “catturare” valori e prezzi. Sono state effettuate, pertanto, rilevazioni ed indagini puntuali sulla zona che ci consentono di effettuare un riscontro e quindi contribuire a formare una scala di valori entro cui poter collocare, con opportuni aggiustamenti, un corretto valore unitario da attribuire ai beni. Inoltre, tali valori sono stati verificati anche attraverso le quotazioni dei terreni agricoli desunte dal “Listino dei Valori Immobiliari dei Terreni Agricoli di Exeo” con rilevazione anno 2024, così da stabilire il range minimo/massimo in cui si collocano i terreni e specialmente i vigneti, di seguito uno stralcio delle quotazioni :

Valorizzazioni Zona 1 - Aiello del Friuli

Qualità di coltura	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	23.000	39.000
Seminativo irriguo	34.000	57.000
Orto	40.000	67.000
Prato	15.000	25.000
Frutteto	36.000	65.000
Vigneto	36.000	72.000
Bosco alto fusto	5.000	14.000
Bosco ceduo	2.100	8.000
Pioppeto	37.000	57.000
Incolto sterile	4.100	8.000
Vigneto D.O.C. IGP	44.000	88.000

CERVIGNANO	6	549/1	seminativi	incolto - stato di abbandono	zona E6+F2	1,50	14920	0,80	1,00	0,95	0,95	0,95	0,90	0,61731	13.815 €
	6	549/3	seminativi	incolto - stato di abbandono	zona E6+E61	1,50	9780	0,80	1,00	0,95	0,95	0,95	0,90	0,61731	9.056 €
	19	1115	strad.fondiar.	strada	zona B+viabilità	0,80	385	0,70	0,90	0,95	0,90	0,90	0,95	0,46055	1,48 €
	6	1121/1	strad.fondiar.	strada	zona B	0,80	3661	0,70	0,90	0,95	0,90	0,90	0,95	0,46055	14,05 €
	19	1011	strad.fondiar.	strada	zona B	0,80	47	0,70	0,90	0,95	0,90	0,90	0,95	0,46055	0,18 €
	19	1012	boschi	strada	zona B	0,80	5	0,70	0,90	0,95	0,90	0,90	0,95	0,46055	0,02 €
	10	1121/3	strad.fondiar.	strada	viabilità	0,80	2160	0,70	0,90	0,95	0,90	0,90	0,95	0,46055	8,29 €
	6	1121/5	strad.fondiar.	strada	viabilità	0,80	212	0,70	0,90	0,95	0,90	0,90	0,95	0,46055	0,81 €
														Totale	22.900 €

2.27 Terreno in Comune di Chiopris Viscone (UD)

Identificazione catastale (Aggiornamento del 20/01/2025)

Catasto TERRENI													
Comune di CHIOPRIS VISCONE													
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie			Deduz.	Reddito			
						ha	are	ca		Dominicale		Agrario	
2	596/4			SEMINATIVI	4	-	30	93		Euro	11,18	Euro	10,38
Intestazione attuale degli immobili													

Corrispondenti a:

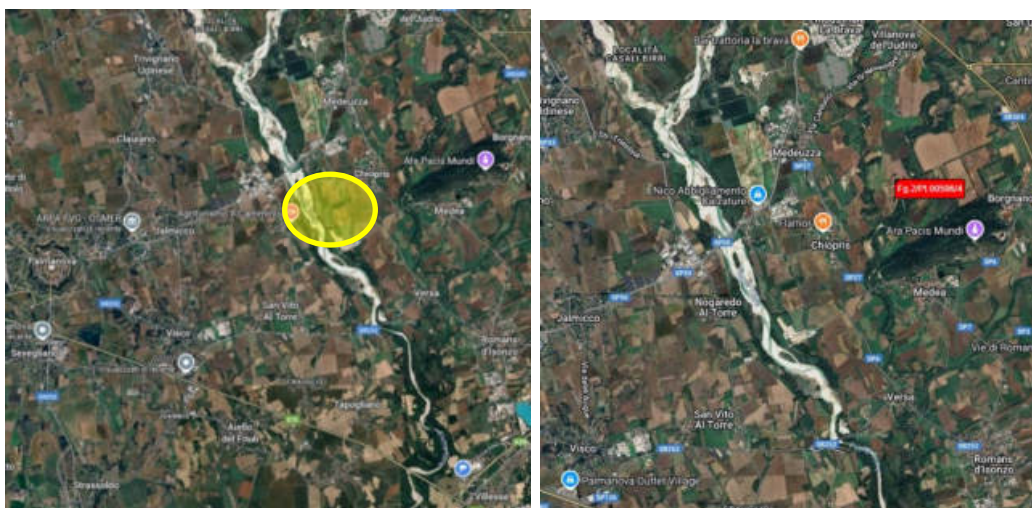
UFFICIO TAVOLARE REGIONALE DI GRADISCA D'ISONZO

PT 2639 di CHIOPRIS – corpo tavolare 1°

p.c.n. 596/4 arativo

Individuazione in mappa catastale e sul territorio

L'appezzamento di terreno è sito nell'area agricola che si estende a nord-est dell'abitato di Chiopris. Per quanto attiene i collegamenti viari, possono considerarsi normali in riferimento alla natura del bene che risulta raggiungibile da viabilità interpodereale. L'ubicazione: zona agricola periferica rispetto ai centri abitati; i servizi e le principali attività commerciali si trovano nei piccoli centri urbani circostanti.



Localizzazione

Configurazioni planimetriche

Di seguito si riportano, in stralcio per una miglior lettura, le sovrapposizioni tra la foto aerea e la mappa e l'estratto di mappa reperito presso l'Agenzia delle Entrate di Udine, Sezione Territorio.



Consistenza

Le superfici dei terreni sono state desunte dalle visure catastali.

Comune	Foglio	mappale	Superficie catastale (m ²)
Chiopris Viscone	2	596/4	3.093

Descrizione Sommaria

Come più sopra anticipato, trattasi di un appezzamento di terreno a destinazione agricola posto nell'area rurale sviluppata all'esterno della zona residenziale del Comune. Il fondo è accessibile da viabilità interpoderale.

Provenienza e stato di possesso

GN 369/1958. Si specifica c [REDACTED] deceduta e pertanto al fine di una eventuale vendita **è necessario provvedere**

alla stesura della denuncia di successione e della domanda del certificato di eredità e conseguenti volture catastali ed intavolazione della nuova proprietà.

Informazioni urbanistiche

Dalla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica n. 02/2025 rilasciato dal Comune di Chiopris Viscone in data 17/04/2025 si evince che il fondo oggetto di valutazione ricade in **zona urbanistica E4.1** "zone agricole, destinate a colture agrarie, ricadenti negli ambiti di interesse agricolo-paesaggistico limitrofe alle zone "E2" ed "E4,0", di cui costituiscono fasce di decelerazione e protezione" (artt. 22 e 23 delle N.T.A.), **parte in Zona E.2** "zone agricole interessate da ambiti boschivi e dai corsi d'acqua dei fiumi Judrio e Corno", trattasi di aree aventi interesse paesaggistico che si intendono salvaguardare integralmente (artt. 22 e 23 delle N.T.A.). Inoltre gli stessi immobili soprariportati rientrano:

- a) in parte in una fascia di rispetto dei corsi d'acqua ex Legge 431/85 disciplinata dall'art. 37 delle N.T.A. del P.R.G.C.;
- b) in parte in un'area assoggettata a pericolosità idraulica P2 (pericolosità idraulica media) disciplinata dall'art. 41 ter delle N.T.A. del P.R.G.C.

Gravami

Dalla lettura della Relazione Notarile redatta dal Notaio Avv. Margherita Gottardo in aggiornata alla data del 20 maggio 2025, è emerso che la sostanza immobiliare in esame, **non risulta colpita da formalità o gravami.**

Valutazione

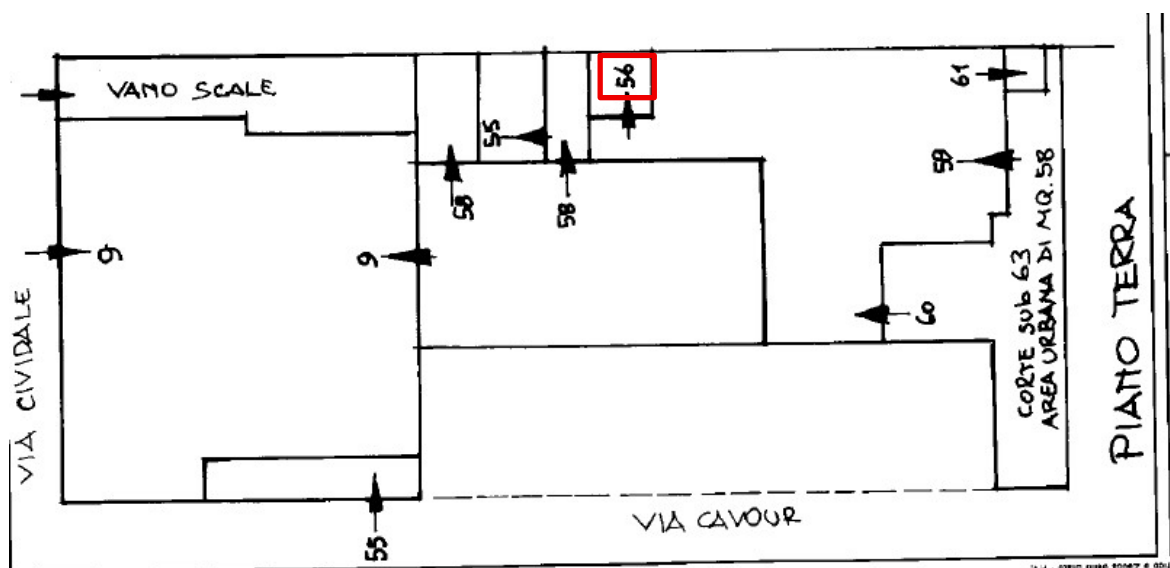
Per quanto detto sopra considerando il valore esiguo del bene che peraltro è in comproprietà con il Comune di Chiopris Viscone ed il costo della pratica burocratica **il bene si ritiene privo di valore commerciale.**

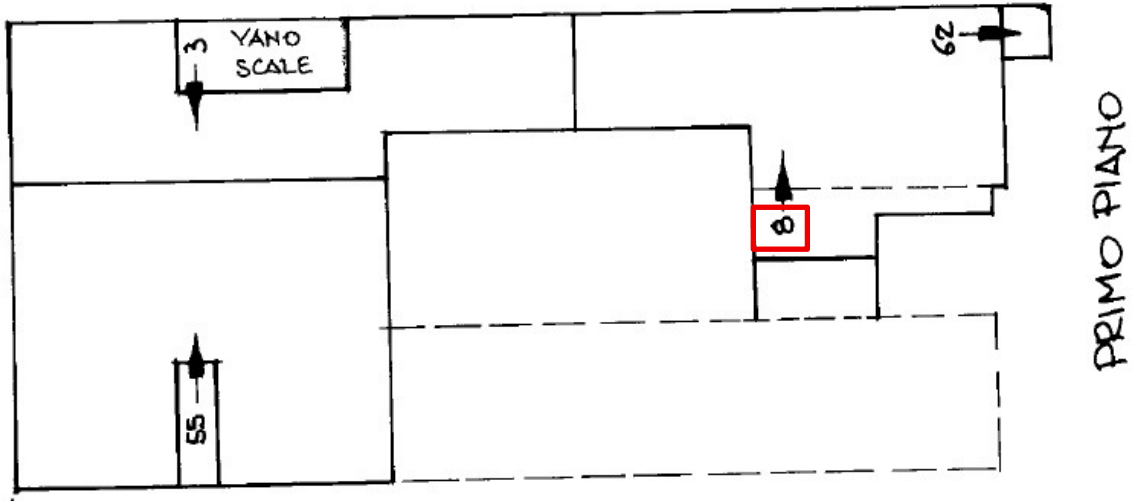
2.28 Ex unità immobiliari in Comune di Palmanova (UD) – Via Cavour n. 2

Identificazione catastale (Aggiornamento del 20/01/2025)

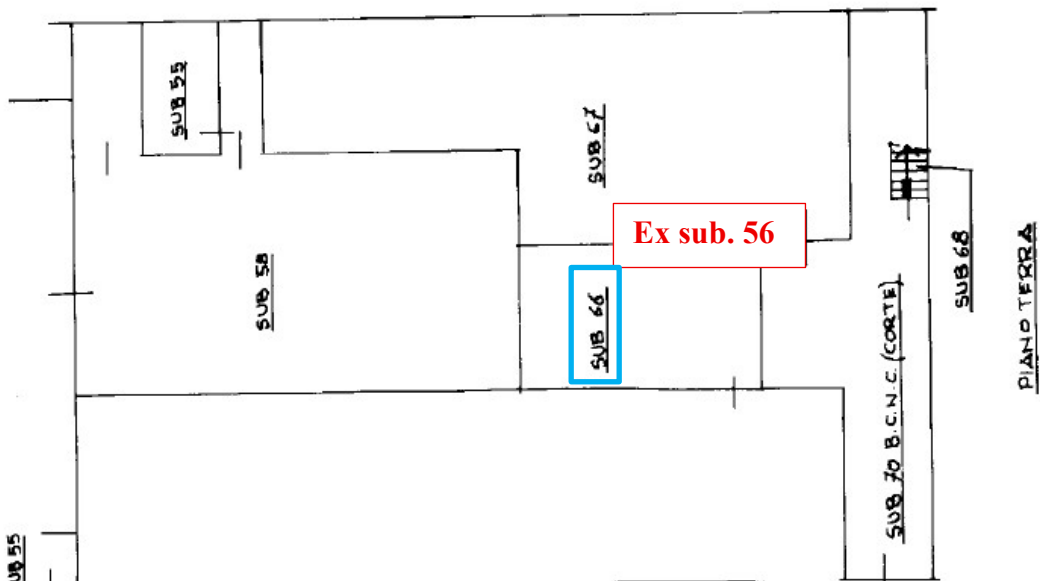
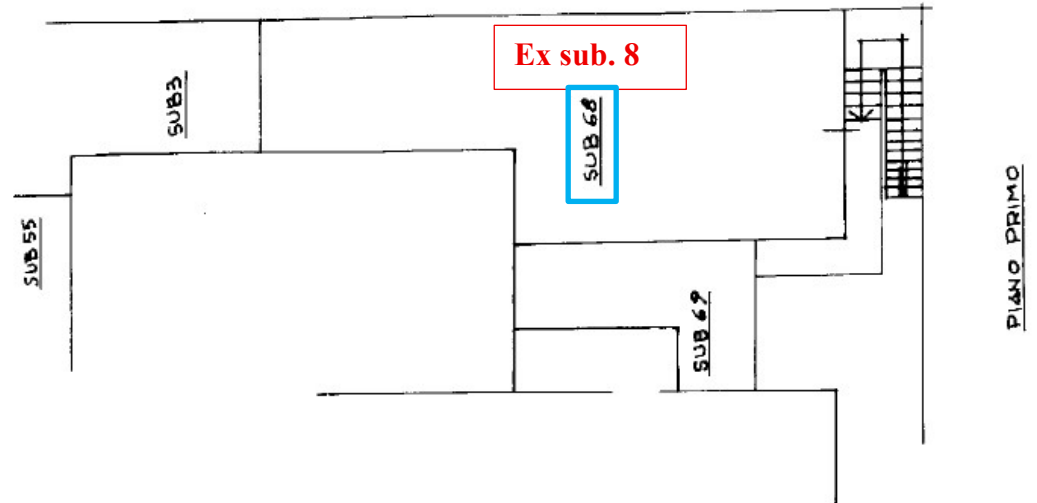
Catasto FABBRICATI										
Comune di PALMANOVA										
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Z.C..	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita		
-	5	35	56		C2	1	8 m ²	Euro	9,30	
Indirizzo Via Cavour n. 2/B Piano T										
Dati di superficie: Totale: 8 m ²										
-	5	35	8		C/2	1	74 m ²	Euro	701,76	
Indirizzo Via Cavour n. 2 Piano 1										
Dati di superficie: Totale: 98 m ²										
-	5	36	7		C/6	4	13 m ²	Euro	32,90	
Indirizzo Via Cavour n. 2/B Piano T										
Dati di superficie: Totale: 14 m ²										
-	5	36	9		BCNC					
Intestazione attuale degli immobili										

Individuazione dei beni negli elaborati planimetrici

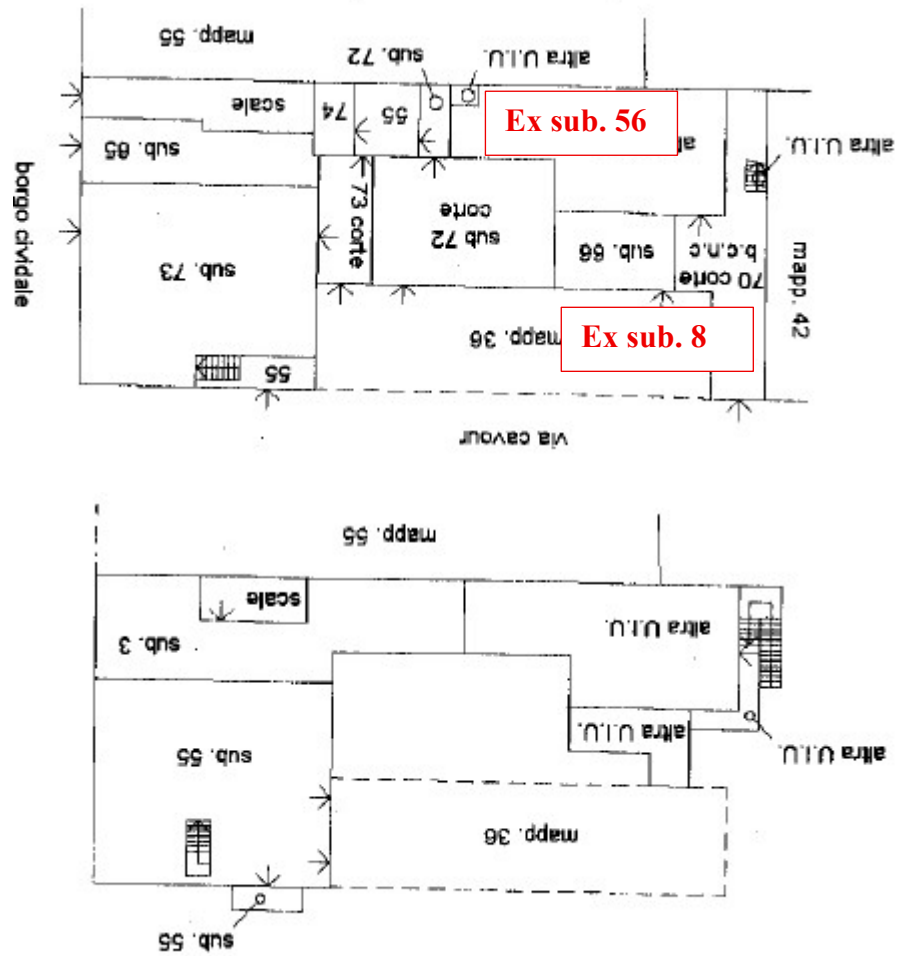




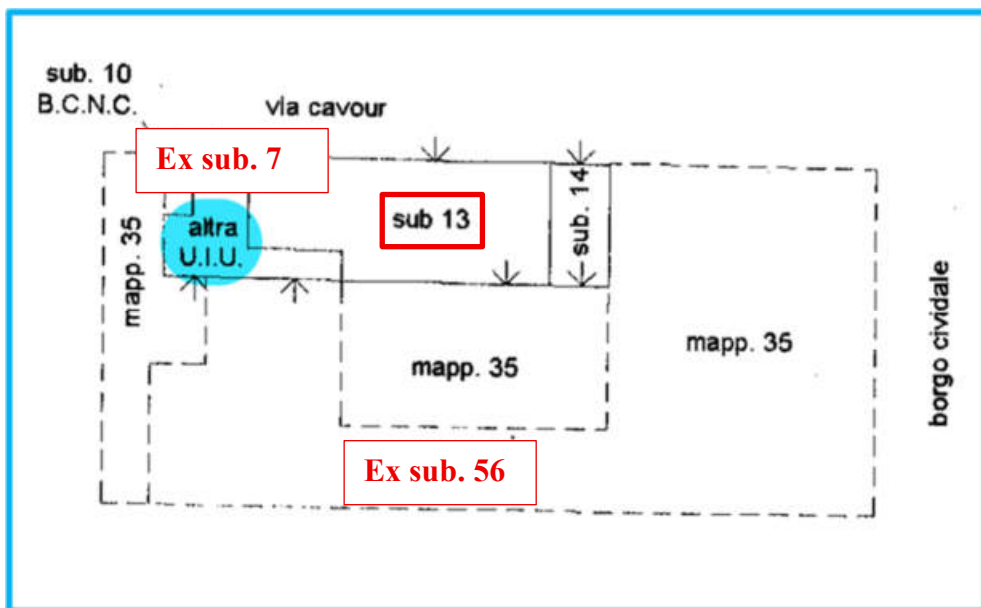
Particolare elaborato planimetrico pc 35 ad oggi superato

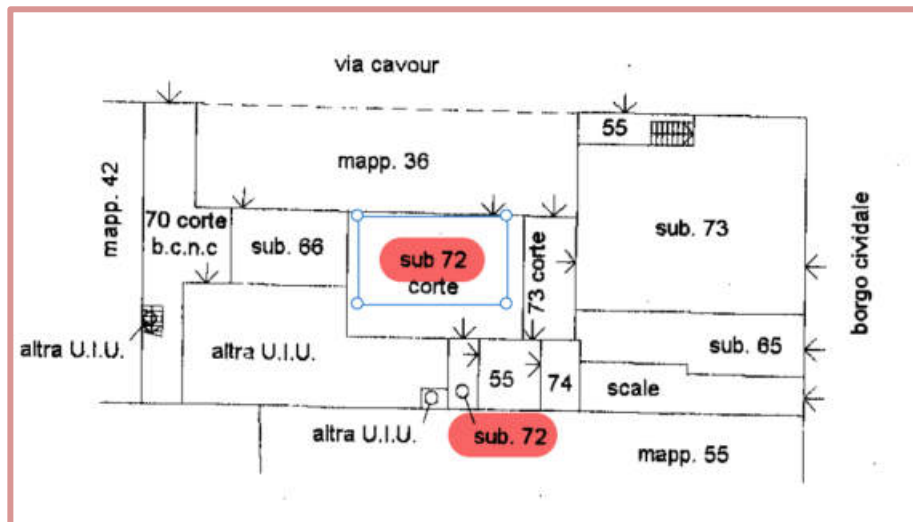


Particolare elaborato planimetrico pc 35 all'anno 2003



Particolare elaborato planimetrico pc 35 - oggi in visura PT e P1





**ELABORATI
PLANIMETRICI**

Dai sopralluoghi effettuati è stato appurato che le unità immobiliari ancora censite al catasto dei fabbricati con i subb 56 e 8 della pc 35 ed il sub. 7 della pc 36 sono state inglobate in altri subalterni afferenti ad altre unità immobiliari di altrui proprietà ad eccezione del sub. 7 che è stato inglobato nell'ufficio di cui al lotto n° 13.

Giudizio ai fini della regolarizzazione

E' necessario provvedere all'allineamento catastale mediante il deposito di un'istanza di correzione a modifica e precisazione in quanto il tecnico dell'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali che aveva ricevuto la pratica di variazione avrebbe dovuto provvedere alla soppressione dei subalterni a cui venivano inglobati cosa che evidentemente non ha fatto per svista o superficialità.

Valutazione

Per quanto detto sopra, considerando che, de facto, detti beni non sono esistenti in natura e quindi **sono privi di valore economico.**

3. RIEPILOGO VALUTAZIONI

A conclusione del presente elaborato peritale si riportano, anche con **tabella allegata a parte**, i valori di mercato dei singoli cespiti così come determinati nei precedenti paragrafi, il valore complessivo dei compendi immobiliari nonché il valore di liquidazione.

Lotto	proprietà	Indirizzo	Fg.	Map.	Sub.	Cat.	valutazione di mercato	valore di pronta liquidazione arrotondato
Lotto1	La casa sas	Palmanova						
riferimento		B.go Aquileia 25	4	525	45	C/1	55.000,00 €	41.250,00 €
capitolo 2.1-2.1.1		Via Loredan 3	4	525	48	C/2		
		Via Loredan 3	4	540	18	C/2		
Lotto 2	La casa sas	Palmanova						
riferimento		B.go Aquileia 25	4	525	54	C/1	57.000,00 €	42.750,00 €
capitolo 2.2-2.2.1		Via Loredan 3	4	525	53	C/2		
		Via Loredan 3	4	540	18	C/2		
Lotto 3	La casa sas	Palmanova						
riferimento		B.go Aquileia 25	4	525	46	C/1	26.000,00 €	19.500,00 €
capitolo 2.3-2.3.1		Via Loredan 3	4	525	47	C/2		
		Via Loredan 3	4	540	18	C/2		
Lotto 4	Cattelan Giorgio	Palmanova						
riferimento		B.go Aquileia 25	4	525	24	C/1	78.000,00 €	58.500,00 €
capitolo 2.4-2.4.1		Via Loredan 3	4	540	18	C/2		
Lotto 5	La casa sas	Palmanova						
riferimento		Via Udine 18 - Jalmicco	9	164	4	C/1	42.000,00 €	31.500,00 €
capitolo 2.5			9	165	7			
			9	164	3	C/6		
Lotto 6	La casa sas	Palmanova						
riferimento		Via Udine 18 - Jalmicco	9	165	9	A/3	27.500,00 €	20.600,00 €
capitolo 2.6								
Lotto 7	La casa sas	Palmanova						
riferimento		Via Udine 18 - Jalmicco	9	165	10	A/3	27.500,00 €	20.600,00 €
capitolo 2.7								
Lotto 8	La casa sas	Palmanova						
riferimento		Via Udine 18 - Jalmicco	9	165	11	A/3	27.500,00 €	20.600,00 €
capitolo 2.8								
Lotto 9	La casa sas	Palmanova						
riferimento		Via C. Percoto-Jalmicco	10	127		C/3	60.000,00 €	45.000,00 €
capitolo 2.9			10	274		area contermine		
			10	265		zona B2		
Lotto 10	La casa sas	Palmanova						
riferimento		Via Palmanova SP 50 condominio "Residenza Natisone" - Jalmicco	8	368	23	C/6	3.000,00 €	2.200,00 €
capitolo 2.10			8	368	24	C/6		
			8	368	25	C/6		
			8	368	26	F/1		

Lotto 11	La casa sas	Palmanova						
riferimento		B.go Cividale 7	5	115	7	C/1	54.000,00 €	37.000,00 €
capitolo 2.11								
Lotto 12	La casa sas	Palmanova						
riferimento			5	285	20	C/1	31.500,00 €	23.600,00 €
capitolo 2.12								
Lotto 13	La casa sas	Palmanova						
riferimento		Via Cavour 2/b	5	35-36	66-11	A/10	35.000,00 €	26.000,00 €
capitolo 2,13								
Lotto 14	La casa sas	Palmanova						
riferimento		Via Cavour 2/a	5	35-36	72-13	C/1	52.000,00 €	39.000,00 €
capitolo 2.14								
Lotto 15	Cattelan Giorgio	Palmanova						
riferimento		B.go Aquileia 14	5	403	6	C/2	57.600,00 €	43.200,00 €
capitolo 2.15			5	403	7	C/2		
Lotto 16	Cattelan Giorgio	Chiopris Viscone						
riferimento		Via Roma	4	222/1	1	A/3		
capitolo 2.16			4	222/1	2	C/6		
			4	222/1	3	C/6	163.200,00 €	122.400,00 €
			4	222/1	4	C/2		
			4	220/4				
Lotto 17	La casa sas	S.ta M. La Longa						
riferimento		fraz.Mereto di C.	18	461			115.000,00 €	86.250,00 €
capitolo 2.17			18	492			15.000,00 €	11.250,00 €
Lotto 18	La casa sas	Palmanova						
riferimento			13	7				
capitolo 2.18			13	289				
			13	290				
			13	205				
			13	91			139.000,00 €	104.250,00 €
			13	92				
			13	288				
			13	6				
Lotto 19	La casa sas	Trivignano Ud.						
riferimento		fraz.Clauiano	16	211			280.000,00 €	210.000,00 €
capitolo 2.19			16	212				
Lotto 20	La casa sas	Palmanova						
riferimento		lottizzazione Jalmicco	8	130				
capitolo 2.20			8	369				
			8	274			296.000,00 €	222.000,00 €
			8	389				
			8	387				
			8	386				

Lotto 21	La casa sas	San Vito al T.						
riferimento capitolo 2.21		zona industriale San Vito al Torre	1	97/1				
			1	97/2				
			1	97/3				
			1	97/4				
			1	97/5				
			1	97/6				
			1	97/8				
			1	97/28				
			1	97/29				
			1	97/30				
			1	97/31				
			1	97/32				
			1	97/41				
							27.000,00 €	20.250,00 €
Lotto 22	La casa sas	Aiello del F.						
riferimento capitolo 2.22		zona a N-E Outlet	2	337/4				
			2	336/1				
			2	336/2				
			2	337/2				
			2	337/3				
			2	342/1				
			2	342/2				
			2	342/3				
			2	343/1				
			2	343/2				
		zona a S-E Outlet	2	316/10				
			2	316/5				
			2	314/4				
			2	313/1				
			2	315/4				
			2	315/11				
			2	315/9				
			2	273/1				
			2	273/2				
			2	315/3				
			2	314/10				
			2	314/2				
			2	315/7				
			2	276/10				
			2	313/13				
							105.000,00 €	78.750,00 €
Lotto 23	La casa sas	Aiello del F.						
riferimento capitolo 2.23			2	242/1				
			2	246/4				
			2	232/1				
			2	232/2				
			2	232/3				
			2	227/1				
			2	227/2				
			2	227/3				
			1	790				
			1	789/1				
			1	789/2				
			1	771/3				
			1	771/5				
			3	788/1				
			3	788/2				
			3	793				
			3	794				
			3	797				
			3	795/1				
							129.000,00 €	96.750,00 €

Lotto 24	La casa sas	Aiello del F.						
referimento		a S-O abitato di Visco	2	259/1				
capitolo 2.24			2	259/2				
			2	259/3				
			2	259/4				
			2	261/1				
			2	261/2				
			2	261/4				
			2	261/5				
			2	261/7				
			2	261/8				
Lotto 25	La casa sas	Visco						
referimento		a S-E abitato di Visco	6	551/20				
capitolo 2.25			6	551/13				
			6	551/3				
			6	551/4				
			6	547/14				
			6	551/29				
	La casa sas	Aiello del F.						
			2	254/1				
			2	254/8				
			2	255/1				
			2	255/2				
			2	255/3				
Lotto 26	La casa sas	Cervignano del F.						
referimento			6	549/1				
capitolo 2.26			6	549/3				
			19	11\5				
			6	1121/1				
			19	10\11				
			19	10\2				
			10	1121/3				
			6	1121/5				
Lotto 27	Cattelan Giorgio	Chiopris-Viscone						
referimento			2	596/4				privo di valore
capitolo 2.27								
Lotto 28	La casa sas	Palmanova						
referimento		Via Cavour	5	35	8	C/2		privo di valore
capitolo 2.28			5	35	56	C/2		
			5	35	7	C/6		
			5	36	9			
SOMMANO TOTALI								2.030.200 €
								1.518.650 €

Assunzioni e limiti

I sottoscritti Valutatori Immobiliari dichiarano:

- ✚ *Di aver agito in accordo agli standard etici e professionali.*
- ✚ *Di possedere l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove sono ubicati e collocati gli immobili ed è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.*
- ✚ *Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.*
- ✚ *Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento ed in conflitto di interesse.*
- ✚ *Che la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze degli stessi.*
- ✚ *Che non hanno alcun interesse verso i beni in questione.*
- ✚ *Di non aver eseguito verifiche sul funzionamento degli impianti presenti nei fabbricati e nemmeno sulla conformità degli stessi.*
- ✚ *Di non aver ricercato la presenza di sostanze nocive (es.amianto) nei fabbricati oggetto di stima.*
- ✚ *Di non aver ricercato nei terreni la presenza di amianto o altro materiale pericoloso o nocivo attraverso saggi con perforazione dei terreni.*
- ✚ *Di non aver eseguito misurazioni per stabilire la sagoma del/i fabbricato/i, distanze dai confini, etc.*
- ✚ *Di aver effettuato solamente controlli di tipo visivo e non intrusivo sui beni oggetto di stima.*
- ✚ *Di non aver effettuato visure o ricerche presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di servitù, pesi o quant'altro gravi sui beni oggetto di stima in quanto quelli riportati nella presente relazione sono stati desunti dalla certificazione notarile prodotta alla Curatela dal notaio incaricato avv.Margherita Gottardo con studio in Udine.*
- ✚ *Di non aver effettuato la conformità urbanistica dei beni ai sensi della L. 47/85 e s.m.i. e delle planimetrie catastali.*

- 👤 *Di non aver effettuato accertamenti su residue pendenze economiche in merito a forniture di gas-acqua-energia elettrica o altro da parte di enti fornitori.*
- 👤 *Che le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e alle condizioni riportate.*
- 👤 *Che la presente relazione con i relativi allegati è stata redatta ai soli scopi e limiti dettati dall'incarico ricevuto riferito ad un'attività presuntiva dei valori degli immobili richiesta dall'Amministrazione Giudiziaria ed alcuna responsabilità potrà essere opposta ai Valutatori in relazione all'esito di tali valutazioni nonché per le decisioni che eventualmente verranno prese dal Giudice Delegato e/o dal Curatore.*

Fatto e sottoscritto in Udine il giorno 30 settembre 2025.

GLI ESPERTI ESTIMATORI

(per.ind.ed. Carlo Sala)



ORDINE DEI PERITI INDUSTRIALI
per. ind.
Carlo
SALA
N. 1981
PROVINCIA DI UDINE

(geom. Michele Olivo)



Geom.
OLIVO
MICHELE
Pos. n. 2927
UDINE
ALBO DEI COLLEGIO DEI GEOMETRI DI UDINE

TRIBUNALE DI UDINE
CANCELLERIA DEI FALLIMENTI
Verbale di deposito ed asseverazione

L'anno 2025, addì 2 del mese di ottobre in Udine avanti al dott.ssa Annalisa Barzani, Giudice Delegato, sono personalmente comparsi il per.ind.edile Carlo Sala ed il geom.Michele Olivo, i quali in esecuzione dell'incarico ricevuto, presentano il su esteso elaborato di stima e chiedono di asseverarlo mediante giuramento.-

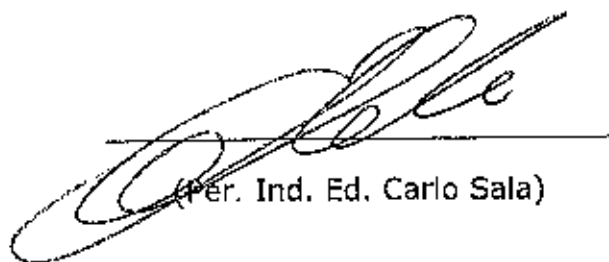
Per invito del Giudice ripetono pertanto la formula: "Giuro di avere bene e fedelmente proceduto nelle operazioni affidate, al solo scopo di far conoscere la verità".-

Sulle generalità si qualificano:

"Sono e mi chiamo Carlo Sala, nato a Udine il 13/11/1963 ed ivi residente con studio tecnico in Via Castions di Strada n.117, di professione perito industriale edile".-

"Sono e mi chiamo Michele Olivo, nato a Udine il 20/05/1970 ed ivi residente con studio tecnico in Viale L. da Vinci n. 129, di professione geometra".-

L.C.S.



(Per. Ind. Ed. Carlo Sala)



(Geom. Michele Olivo)

Il Giudice Delegato

