

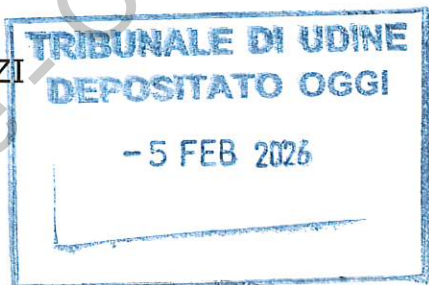


RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

TRIBUNALE DI UDINE CANCELLERIA DELLE PROCEDURE CONCURSUALI Liquidazione Giudiziale n. 38/2025

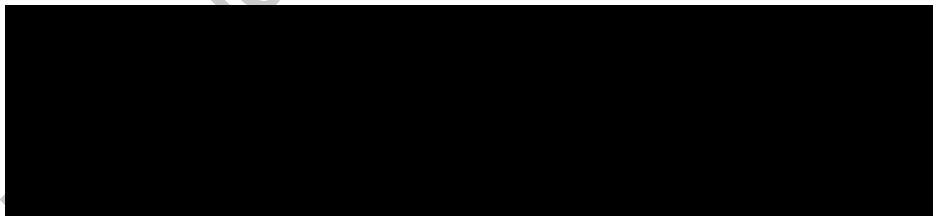
Giudice Delegato:

dott.ssa Annalisa BARZAZI



Anagrafica

Ditte:



Curatore:

Rag. Maria Cristina Cojutti
con studio in Tavagnacco (UD), Via Enrico Fermi, 51

Esperto incaricato :

Per.ind.ed. Carlo Maria Sala

Via Castions di Strada, 117

Tel/fax +39 0432-234258

Mail: studiotecnico.cms@gmail.com

Pec: carlo.sala@pec.eppi.it

Iscritto all'Ordine dei Periti Industriali della Provincia di Udine al n°1961 di posizione

INDICE

1. Premesse	pag.	3
1.1. Soggetto incaricato alla perizia	pag.	3
1.2. Estremi e finalità dell'incarico	pag.	3
1.3. Assunzioni preliminari	pag.	3
1.4. Definizioni e descrizione dei metodi di valutazione	pag.	4
2. Identificazione, descrizione e valutazione dei beni immobili	pag.	7
2.1. Negozio in Comune di Palmanova (UD) – Borgo Aquileia n. 18.....	pag.	7
Identificazione catastale.....	pag.	7
Individuazione in mappa catastale e sul territorio	pag.	7
Configurazioni planimetriche.....	pag.	8
Consistenze	pag.	9
Descrizione sommaria	pag.	9
Provenienza e stato di possesso	pag.	12
Informazioni urbanistiche	pag.	12
Conformità urbanistica e catastale.....	pag.	13
Gravami	pag.	13
Valutazione	pag.	14
2.2. Terreni in Comune di Visco (UD).....	pag.	17
Identificazione catastale.....	pag.	17
Individuazione in mappa catastale e sul territorio	pag.	17
Configurazioni planimetriche.....	pag.	19
Consistenze	pag.	20
Descrizione sommaria corpo "A"	pag.	20
Descrizione sommaria corpo "B"	pag.	21
Provenienza e stato di possesso	pag.	22
Informazioni urbanistiche	pag.	23
Gravami	pag.	28
Valutazione	pag.	29
3. Riepilogo valutazioni	pag.	30
4. Formazione dei lotti	pag.	30
Assunzioni e limiti.....	pag.	32
Asseverazione.....	pag.	33

ALLEGATI

Lotto n° 1 rif. Cap. 2.1

- Elementi catastali, pratiche edilizio-urbanistiche,

Lotto n° 2 rif. Cap. 2.2

- Elementi catastali, C.D.U.

1. PREMESSE

1.1 Soggetto incaricato alla perizia

Perito ind. ed. Carlo Sala, con studio in Udine – Via Castions di Strada 117, 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 certificato per le competenze professionali quale “Valutatore Immobiliare di I° livello” da RICEC (ISOEC 17024).

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 succintamente i seguenti cespiti:

Lotto 1 – ex attività commerciale

Comune di PALMANOVA (UD) – Borgo Aquileia

CATASTO FABBRICATI

- fg. 5 map. 407 sub. 2 cat. C/1

Lotto 2 – terreni

Comune di VISCO (UD)

CATASTO TERRENI

- fg. 4 map. 267 cat. SEMINATIVI cl. 5
- fg. 6 map. 809/4 cat. STRADE FONDIARIO
- fg. 6 map. 550/10 cat. SEMINATIVI cl. 4
- fg. 4 map. 268/1 cat. SEMINATIVI cl. 6
- fg. 4 map. 268/2 cat. SEMINATIVI cl. 6

1.3 Assunzioni preliminari

L’esperto stimatore ha attuato 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

Standars (IVS) ed European Valuation Standars (EVS) sia del Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa (CVI). La consistenza immobiliare è stata desunta dalle planimetrie catastali e/o dagli elaborati tecnici di ultimo titolo edilizio i terreni dalle mere visure catastali, le unità sono state valutate nello stato di fatto e di diritto 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 dicembre 2024 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 due metodi di stima, scegliendo per ciascun cespite quello meglio rispondente alle peculiarità del compendio in esame; i due metodi di stima sono:

a) **Confronto di mercato – per il Lotto 1**

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, ricadenti nello stesso segmento di mercato e

mediante l'ausilio degli annunci di vendita nei noti siti di pubblicità immobiliare. 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) monoparametrico o sintetico per confronto diretto – per il Lotto 2

Il "monoparametrico o sintetico per confronto diretto" è definito come il procedimento per la determinazione del prezzo di mercato basato sull'impiego di un unico parametro di confronto tecnico o economico e di una relazione di proporzionalità diretta tra il valore di stima e il parametro dell'immobile oggetto di valutazione, tenendo anche conto del principio dell'ordinarietà come quello dello Highest and Best Use (HBU), ossia il più conveniente considerata la destinazione maggiormente redditizia per gli immobili esaminati.

2. IDENTIFICAZIONE, DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

2.1 Negozio in Comune di Palmanova (UD) – Borgo Aquileia n. 18

Identificazione catastale (Aggiornamento del 17/10/2025)

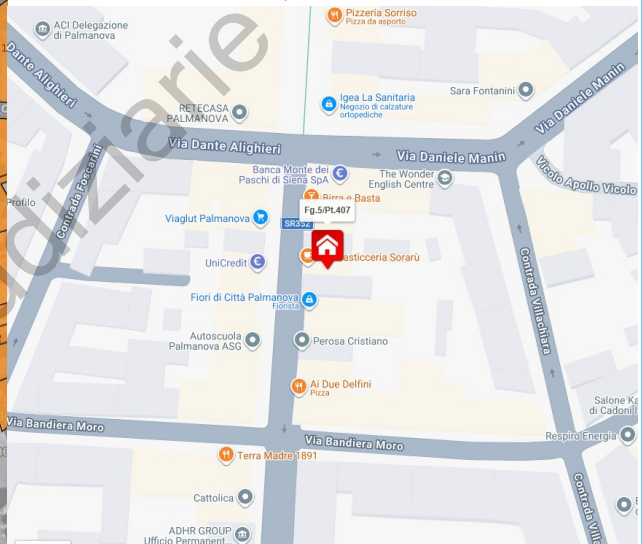
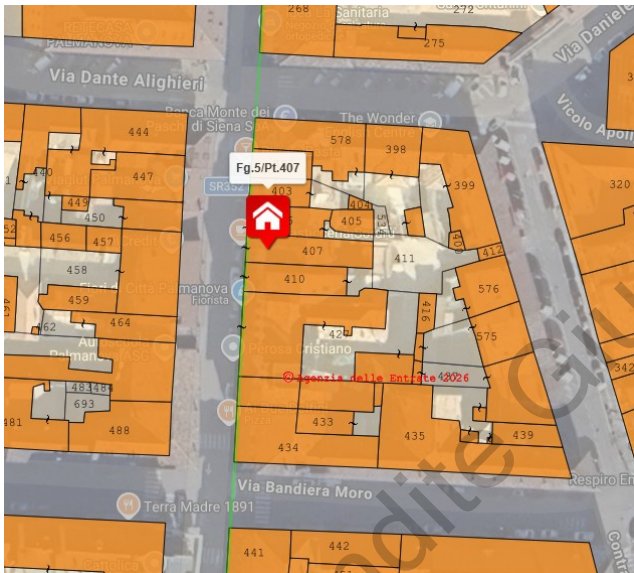
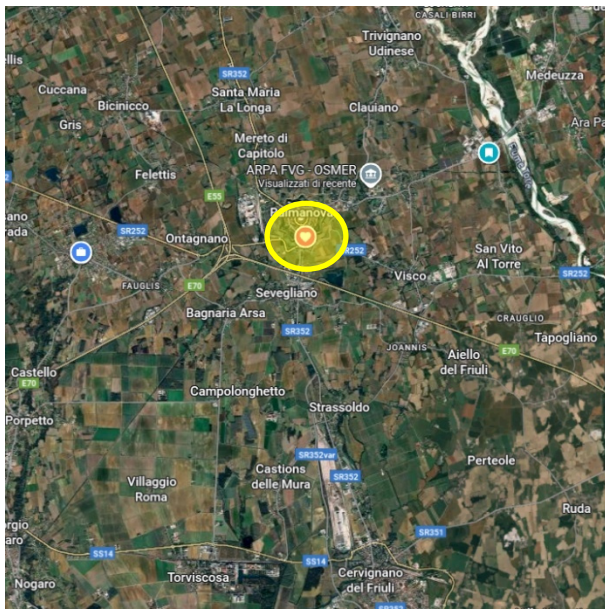
Catasto FABBRICATI									
Comune di PALMANOVA									
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Z.C..	Cat.	Cl.	Cons.		Rendita
-	5	407	2		C/1	6	109	m ²	Euro 1.778,88
Indirizzo BORGIO AQUILEIA n. 18 Piano T									
Dati di superficie: Totale: 127 m ²									
Intestazione attuale degli immobili									

Individuazione in mappa catastale e sul territorio

Il bene di che trattasi è costituito da una unità immobiliare a destinazione commerciale, sita 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.

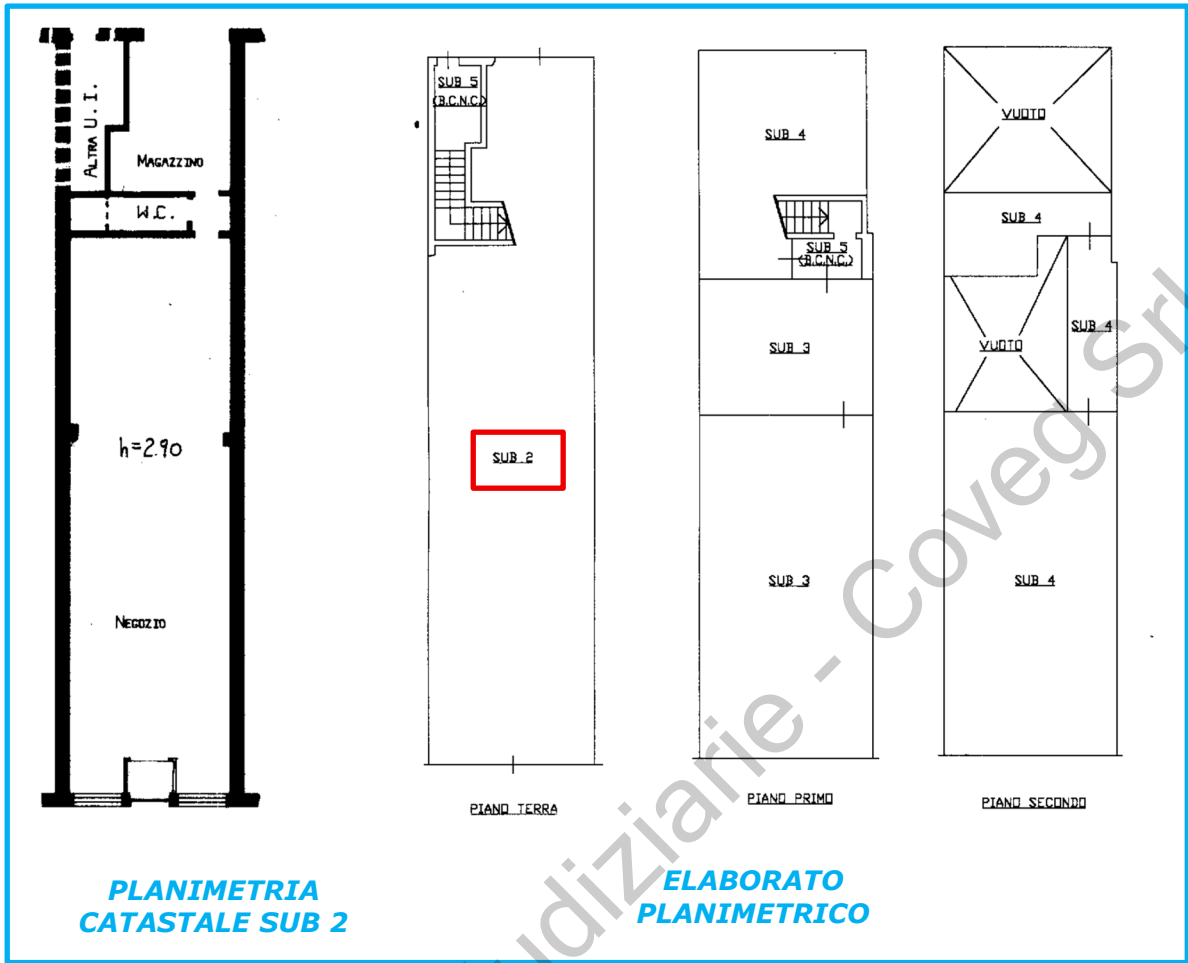


Localizzazione

Sovrapposizione vista satellitare con estratto di mappa e stradale

Configurazioni planimetriche

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



Consistenze

Con misurazioni tratte dagli elaborati architettonici di cui all'ultimo titolo edilizio 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. Si precisa che comunque dette misure non si ritengono esaustive (a meno di un rilievo puntuale dei beni che non rientra in tale incarico) ma solo riferibili alla concorrenza del valore commerciale del bene che si intende comunque a corpo e non a misura.

Unità Destinazione	SEL	Coef.	Sup. comm.le
Fig. 5 Map.407 Sub. 2			
Piano terra - negozio	mq. 136,00	100%	mq. 136,00
Sommano			mq. 136,00

Descrizione Sommaria

Il compendio immobiliare è costituito da una unità immobiliare a destinazione commerciale posta 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 avviene direttamente dalla pubblica via.



Vista di Borgo Aquileia e del prospetto principale

L'unità immobiliare si compone di un ampio vano commerciale e magazzino posto nel retro oltre ad un w.c. Le principali finiture sono date da pavimentazioni in piastrelle ceramiche, intonaco e tinteggiatura per le pareti, serramenti esterni in ferro. In relazione agli impianti tecnologici quello di riscaldamento è con caldaia a gas metano con radiatori del tipo fancoil, altresì è presente un climatizzatore con split interno ed unità motocondensante (posta all'interno del magazzino!!! con convogliamento dell'aria calda all'esterno sul

retro) attualmente gli impianti a parere di chi scrive necessitano di essere adeguati alle attuali normative in quanto le certificazioni reperite risalgono al 1995. Si segnalano degli sfarinamenti della pittura ed intonaco superficiale sulla che la parete di confine sul lato nord (probabili infiltrazioni di acque meteoriche).





Particolari Interni

Provenienza e stato di possesso

Alla società [REDACTED] la proprietà è pervenuta in forza di contratto di compravendita autenticato nelle firme in data 30/08/2011 rep. n. 75110/25173 del Notaio Andrioli Tania di Palmanova, trascritto a Udine il 02/09/2011 ai nn. 23936/16777; Alla società [REDACTED]

[REDACTED] per trasformazione di società in forza di atto in data 11/10/2019 rep. n. 87866/34024 del Notaio Andrioli Tania di Palmanova, trascritto a Udine il 24/10/2019 ai nn. 28313/20484. Dalla nota di trascrizione dell'atto di provenienza si evidenzia che al negozio competono 517,23/1000 parti indivise delle parti comuni.

Informazioni urbanistiche

Premesso che il corpo di fabbrica per maggiori di dimensioni è di antica realizzazione ante 1° settembre 1967.

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. 92/068, del 04/05/1992** per opere di ristrutturazione edilizia dell'intero complesso;
- **Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia n. 92/068bis prot. 10660, del 09/03/1994** per opere di variante alla CE 92/068;
- **Concessione per l'esecuzione di opere comportanti**

**trasformazione urbanistica ed edilizia n. 93/065, del 17/04/1993
per pittura della facciata esterna;**

- **Agibilità** richiesta in data 02/07/1996 con inerente documentazione allegata, gli uffici comunali non hanno mai provveduto al rilascio del titolo **Non 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 la chiusura della porta che mette in comunicazione il vano magazzino al vano scale interno.

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

Dalle indagini dei registri immobiliari alla data del 28.01.2026, è emerso che la sostanza immobiliare in esame, **risulta colpita dalla seguente formalità:**

R.G. n.	23937	R.P. n.	4038	del	02 settembre 2011
Favore:	Banca di Cividale spa				
Contro:	IMMOBILIARE LA CASA UNO S.R.L.				
Titolo:	Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di data 30/08/2011 a rogito del Notaio Tania Andrioli di Palmanova, rep.n.75111/25174, importo complessivo di € 540.000,00 di cui capitale € 270.000,00				
Beni:	Comune di Palmanova (UD) – Catasto Fabbricati fg. 5 pc. 407 sub. 2.				

LA TRSCRIZIONE DELLA SENTENZA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE E' IN ITINERE

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		136
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	€ 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	-	-€	9.933,84		€	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	€	25.330,00	-	-€	50.660,00		€	16.830,00	-
LIVELLO DI PIANO	€	1.270,00	+	€	-		€	756,50	+
PREZZO CORRETTO	€		66.406,16	€		70.263,23	€		-

PREZZO FINALE DEL SUBJET	€	68.334,70
VALORE ARROTONDATO SUBJECT	€	68.000,00

Verifica Valore Monoparametrico	
Superficie Commerciale (SEL) mq.	136
Valore Unitario a mq.	€ 500,00

2.2 Terreni in Visco (UD)

Identificazione catastale (Aggiornamento del 17/10/2025)

Catasto TERRENI													
Comune di VISCO													
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie			Deduz.	Reddito			
						ha	are	ca		Dominicale		Agrario	
4	267			SEMINATIVI	6	-	42	44		Euro	30,69	Euro	15,34
6	809/4			STRADE FON		-	05	17		Euro		Euro	
6	550/10			SEMINATIVI	4	-	19	95		Euro	19,58	Euro	9,27
4	268/1			SEMINATIVI	6	-	17	94		Euro	12,97	Euro	6,49
4	268/2			SEMINATIVI	6	-	22	16		Euro	16,02	Euro	8,01
Intestazione attuale degli immobili													
										Codice Fiscale		Diritto di:	

Corrispondenti a:

PT WEB 437 di VISCO – corpo tavolare 1°

p.c.n. 550/10 seminativo

PT WEB 543 di VISCO – corpo tavolare 1°

p.c.n. 268/1 arativo

PT WEB 686 di VISCO – corpo tavolare 1°

p.c.n. 267 arativo

PT WEB 687 di VISCO – corpo tavolare 1°

p.c.n. 268/2 arativo

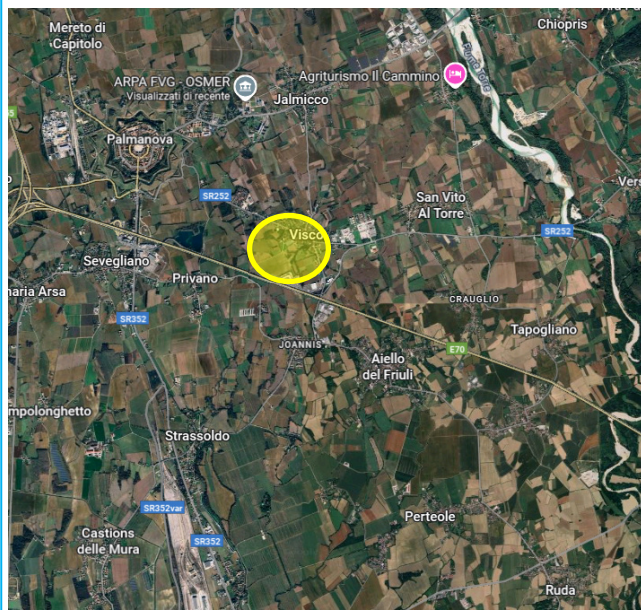
PT WEB 977 di VISCO – corpo tavolare 1°

p.c.n. 809/4 strade fondiario

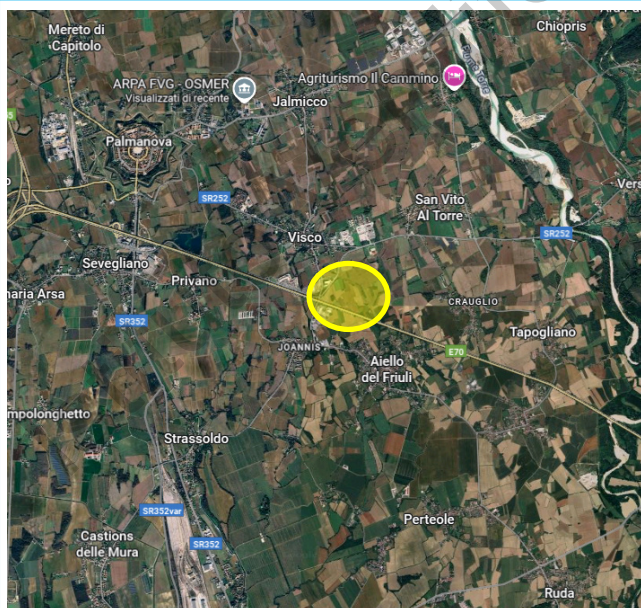
Individuazione in mappa catastale e sul territorio corpo A e B

Il compendio immobiliare, costituito da due corpi distinti costituiti da appezzamenti di terreno di cui il primo posto in Borgo Piave lungo la Statale 352 ed il secondo in zona che si estende a Sud-Est dell'abitato di Visco, in un'area compresa tra la strada Provinciale n°126 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, i servizi e le principali attività commerciali si trovano nel centro della vicina città di Palmanova.



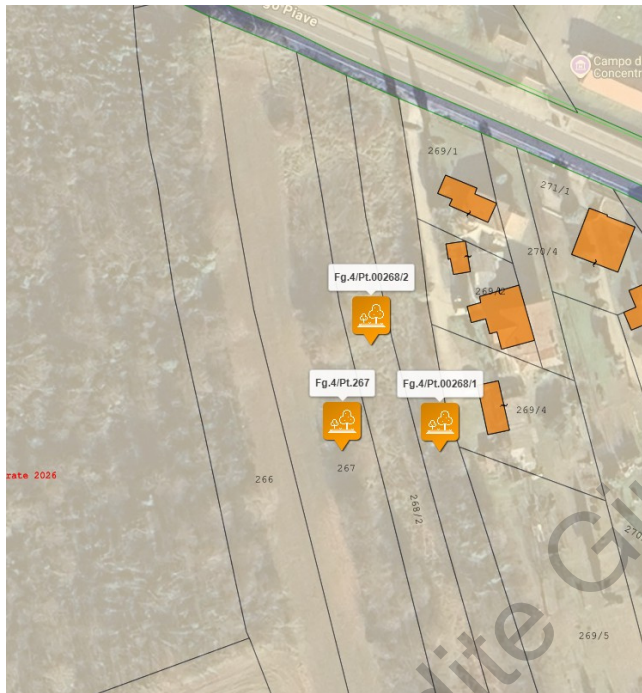
Localizzazione corpo "A"



Localizzazione corpo "B"

Configurazioni planimetriche

Di seguito si riportano, in stralcio per una miglior lettura, le sovrapposizioni tra la mappa estratta da "formaps" e l'inserimento corografico da "eagle fvg".



Particolari particelle di cui al corpo "A"

Istituto Vendite GI



Particolari particelle di cui al corpo "B"

Consistenza

Le superfici dei terreni sono state desunte dalle visure catastali.

Comune	Foglio	mappale	Superficie catastale (m ²)
Visco corpo A	4	267	4.244
Visco corpo A	4	268/1	1.794
Visco corpo A	4	268/2	2.216
Visco corpo B	6	550/10	1.995
Visco corpo B	6	809/4	517

Descrizione Sommaria – corpo "A"

Trattasi di numero tre particelle catastali contermini le quali prospettano sulla strada pubblica denominata Via Borgo Piave (SS n° 352) in zona decentrata rispetto al centro comunale, le stesse si presentano incolte di giacitura piana e nell'insieme formano un rettangolo. La destinazione è edificabile e con le indicazioni di cui all'apposito paragrafo.



Terreni in Comune di Visco – corpo "A"

Descrizione Sommaria – corpo "B"

Trattasi di numero due particelle catastali di cui la prima posta tra la Via Gorizia e Via dei Campi e la seconda parzialmente inglobata in Via dei Campi in zona decentrata rispetto al centro comunale, le stesse si presentano incolte con vegetazione boschiva di giacitura piana. La destinazione è edificabile e con le indicazioni di cui all'apposito paragrafo, de facto per le previsioni di piano un nuovo insediamento abitativo è di difficile realizzazione se non impossibile.



Terreni in Comune di Visco – corpo "B"

Provenienza e stato di possesso

A [REDACTED] con sede in Palmanova (UD) la proprietà dei sopra elencati terreni è pervenuta in forza dei seguenti atti:

- **PT WEB 437 di VISCO – corpo tavolare 1° p.c.n. 550/10** atto di compravendita di data 02/03/2009, rep. 70.017/21.545 del Notaio Tania Andrioli di Palmanova, registrato a Cervignano del Friuli il 10/03/2009, intavolato sub pres GN 600 di data 18/03/2009 e verbale di assemblea (mutamento denominazione sociale) dd 11/10/2019 rep. 87.866/34.024 Notaio Tania Andrioli di Palmanova, intavolato sub pres GN 2229/2019 in data 05/11/2019;
- **PT WEB 543 di VISCO – corpo tavolare 1° p.c.n. 268/1**
- **PT WEB 686 di VISCO – corpo tavolare 1° p.c.n. 267**
- **PT WEB 687 di VISCO – corpo tavolare 1° p.c.n. 268/2**
- decreto di trasferimento di data 24/03/2010 cron 1021 rep. 144 del Giudice dell'esecuzione, intavolato sub pres GN 722 di data 13/04/2010 e verbale di

assemblea (mutamento denominazione sociale) dd 11/10/2019 rep. 87.866/34.024 Notaio Tania Andrioli di Palmanova, intavolato sub pres GN 2229/2019 in data 05/11/2019;

- **PT WEB 977 di VISCO – corpo tavolare 1° p.c.n. 809/4** atto di compravendita del 12/04/2010, rep. 72161/23089 del Notaio Tania Andrioli di Palmanova, registrato a Cervignano del Friuli il 13/04/2010 e del decreto della Corte d'Appello di Trieste dd 01/02/2011 n. 19/2011 V.G: Cton 80 intavolato sub pres GN 409/11 in data 24/03/2011 e verbale di assemblea (mutamento denominazione sociale) dd 11/10/2019 rep. 87.866/34.024 Notaio Tania Andrioli di Palmanova, intavolato sub pres GN 2229/2019 in data 05/11/2019.
- **I beni apparentemente risultano in stato di abbandono-**

Informazioni urbanistiche

Dalla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Visco in data 17/12/2025 al prot.n. 0005574/P si evince che i fondi oggetto di valutazione ricadono nelle seguenti zone urbanistiche:

Corpo "A" particelle n. 267 – 268/1 e 268/2 del fg 4

Parte in Zona omogenea di completamento B/C - Art. 11 ter

Parte in Zona di interesse agricolo E6 - Art. 16

Parte in Zona omogenea di rispetto alla residenza E6/S - Art. 17

Parte in Fascia di rispetto stradale - Art. 20

R1 - Rischio idraulico moderato

P1 - Pericolosità idraulica moderata

ART. 11 ter: Z.t.o. B/C: Zona residenziale non urbanizzata di completamento

La z.t.o. B/C comprende le aree libere inedificate e parzialmente urbanizzate, di dimensioni territoriali ridotte, localizzate a margine di ambiti residenziali saturi, spesso intercluse tra gli edifici esistenti delle zone B e condizionate da problemi di accessibilità ai lotti che non sono sempre accessibili dalla viabilità esistente.

All'interno della zona il P.R.G.C si attua mediante I.E.D. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla preventiva sottoscrizione di una convenzione da parte di tutti i proprietari dei fondi ricompresi all'interno della zona e l'A.C. con

la quale si impegnano a realizzare tutte le opere di urbanizzazione primaria relative all'ambito di edificazione, ed ogni altro onere indicato nel presente articolo e riferito alle singole zone omogenee BC. La convenzione dovrà contenere uno specifico elaborato grafico, esteso all'intera zona B/C così come individuata nella allegata planimetria P/4 e del presente piano, dove saranno indicate le condizioni di accessibilità ai lotti, le modalità di urbanizzazione e le soluzioni unitarie che non pregiudichino la completa utilizzazione dell'area.

Le destinazioni d'uso ammesse all'interno della zona sono le stesse previste per le zone di tipo B2 di cui al precedente art. 11.

All'interno della zona si assumono i seguenti parametri urbanistici ed edilizi.

Indice di fabbricabilità territoriale : $I_t = 0,80$ mc/mq

Rapporto di copertura : $Q = 0,30$ mq/mq

Altezza massima : $h = 7,50$ m

Distanze (D) minimi: dai confini 5,00 m

dalle strade 6,00 m

Distanza minima assoluta tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti 10,00 m

Larghezza minima delle strade: conforme alle disposizioni del codice della strada per la categoria di viabilità urbana di quartiere.

Aree per parcheggi

Parcheggi stanziali: calcolati in ragione di 1 mq ogni 10 mc di volume residenziale realizzato.

Parcheggi di relazione: in ragione di 3 mq/abitante insediabile all'interno dell'ambito d'intervento. Per il calcolo degli abitanti insediabili si assume lo standard dimensionale di 150 mc/abitante. Tali opere sono considerate urbanizzazione primaria.

Prescrizioni particolari per il comparto BC previsto in margine alla SR 252 di Palmanova sito in Borgo Piave

Fermi restando i restanti parametri edilizi ed urbanistici indicati ai punti precedenti all'interno del comparto l'indice di edificabilità fondiaria viene ridotto a 0,65 mc/mq riferito alla superficie territoriale ricompresa all'interno della zona

omogenea BC.

Si prescrive che nella convenzione, riferita all'attuazione del comparto, debba essere previsto, a titolo perequativo, che l'onere della realizzazione della strada, completa di sottoservizi, individuata a margine del comparto, sia posto a completo carico dei proprietari proponenti l'intervento edilizio. Le dimensioni della strada non potranno in ogni caso essere inferiori a quelle indicate nella tavola di zonizzazione del piano.

Prescrizioni particolari per il comparto BC previsto in margine alla SR 252 di Palmanova sito ad est dell'abitato di Visco

Fermi restando i restanti parametri edilizi ed urbanistici indicati ai punti precedenti all'interno del comparto l'indice di edificabilità fondiaria viene ridotto a 0,65 mc/mq riferito alla superficie territoriale ricompresa all'interno della zona omogenea BC.

All'interno del comparto non potranno comunque essere edificati più di quattro alloggi o unità abitative.

Si prescrive che nella convenzione, riferita all'attuazione del comparto, debba essere previsto, a titolo perequativo, la cessione gratuita al Comune di Visco dell'area destinata a verde di arredo urbano, limitrofa all'area di intervento BC con una superficie non inferiore a 1.555 mq. così come risulta individuata nelle tavole di zonizzazione di piano. Si prescrive inoltre che a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria venga adeguata la viabilità d'accesso alla zona omogenea BC anche se posta fuori dal limita di zona.

Nella tavola di zonizzazione, all'interno del comparto, è prevista la realizzazione di una nuova viabilità di progetto con innesto diretto dalla S.R. 252 in collegamento con via dei Campi. La nuova strada, che potrà essere anche a senso unico, dovrà comunque presentare almeno su un lato un marciapiede. La superficie destinata a strada concorre alla definizione dell'indice di edificabilità territoriale.

AREE SOGGETTE A RISCHIO IDROGEOLOGICO

Per le aree sottoposte a pericolosità idraulica, così come perimetrata nella tavola V1 – Vincoli territoriali, in recepimento alle disposizioni del PAIR valgono le disposizioni contenute nell'art. 29 delle presenti norme.

ART. 17: ZONE DI RISPETTO ALLA RESIDENZA E6/S

La zona E6/s comprende prevalentemente le aree inedificate destinate a giardini, parchi privati ed orti, contigue a zone a prevalente destinazione residenziale, entro una fascia di territorio estendentisi per circa 100 ml. a partire dalle zone residenziali. All'interno di tale zona le attuali destinazioni d'uso non possono venire modificate.

E' ammesso il recupero degli edifici esistenti mediante interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, anche con modifica di destinazione purché improntata all'uso abitativo. Sono esclusi tutti gli interventi nuova edificazione.

Nel caso che all'interno della zona siano presenti strutture aziendali agricole e relative aree di pertinenza, per tali strutture ed aree pertinenziali, in deroga alle disposizioni del presente articolo si applicano le norme del precedente art. 16 – zone di interesse agricolo E6.

E' vietato l'abbattimento delle piante ad alto fusto. Gli eventuali mutamenti dei connotati vegetazionali e naturali di tali ambiti dovranno essere realizzati nel rispetto delle caratteristiche ambientali.

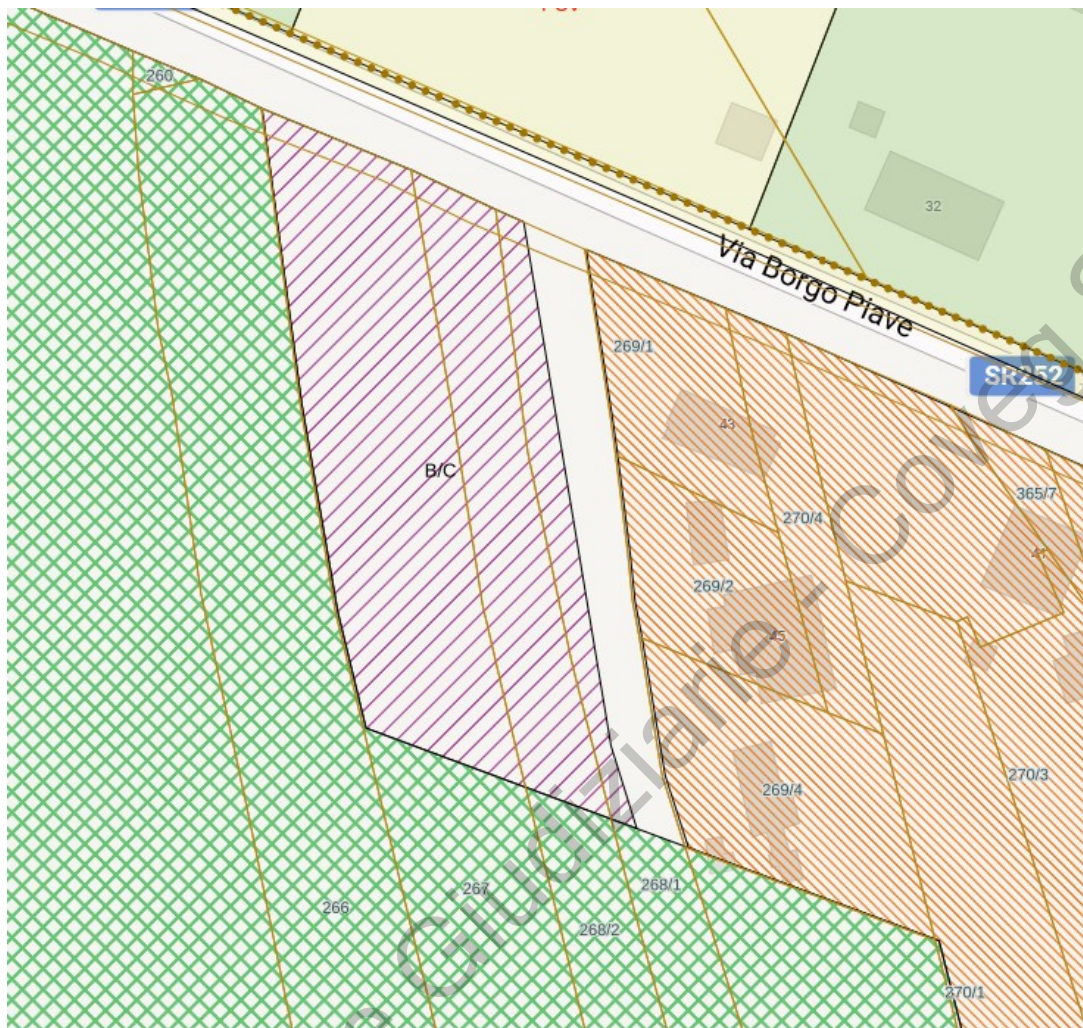
INDICI E PARAMETRI

E' ammesso il recupero alla funzione residenziale dei fabbricati esistenti solo se questi presentano tipologie edilizie simili alle tipologie edilizie residenziali.

Per soli adeguamenti igienico-funzionali è ammesso, nel caso di recupero abitativo di fabbricati esistenti, un ampliamento di 80 mc. purché si rispettino le distanze dai confini, dalla strada e dai fabbricati, prescritte per le zone B2.

AREE SOGGETTE A RISCHIO IDROGEOLOGICO

Per le aree sottoposte a pericolosità idraulica, così come perimetrata nella tavola V1 – Vincoli territoriali, in recepimento alle disposizioni del PAIR valgono le disposizioni contenute nell'art. 29 delle presenti norme.



Cartografia corpo "A"

Corpo "B" particella n. 550/10

Zona omogenea di completamento B/C - Art. 11 ter

R2 - Rischio idraulico medio

P1 - Pericolosità idraulica moderata

Come da articolo della NTA che precede

Corpo "B" particella n. 809/4

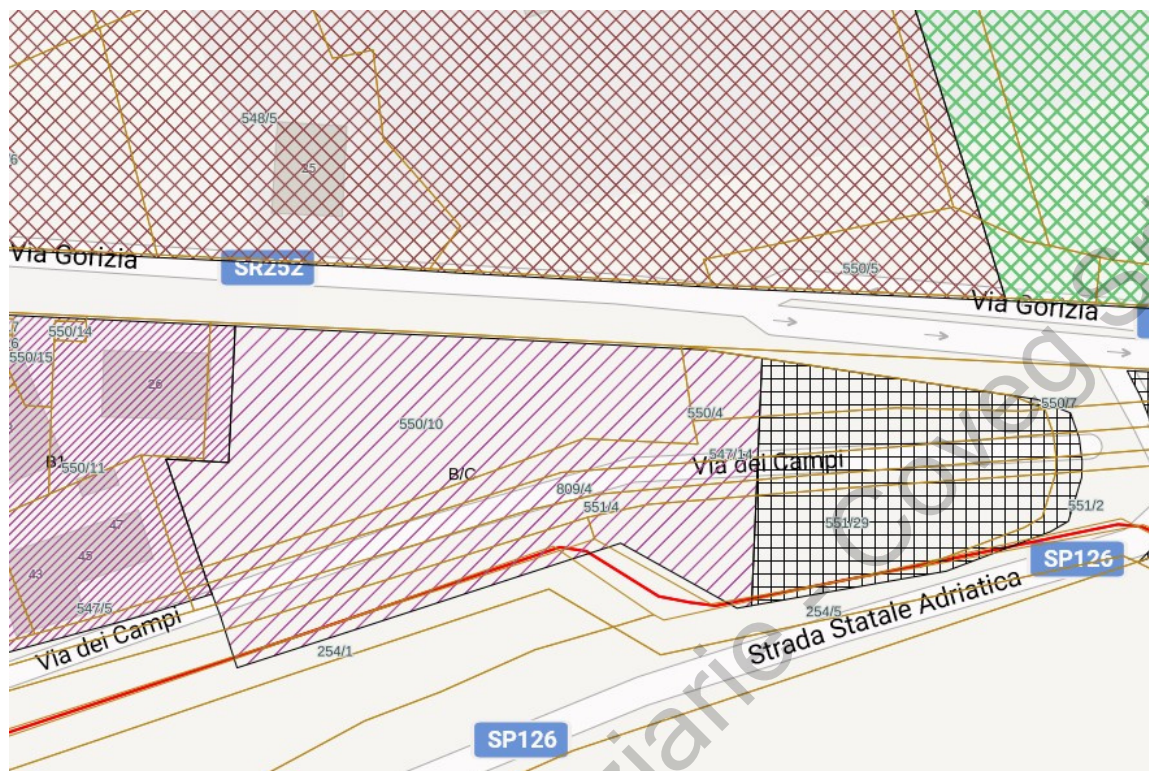
Parte in Zona omogenea di completamento B/C - Art. 11 ter

Parte in Zona di verde pubblico o di uso pubblico - Art. 18

R2 - Rischio idraulico medio

P1 - Pericolosità idraulica moderata

Come da articolo della NTA che precede



Cartografia corpo "A"

Gravami

Dalle visure tavolari effettuate in data 16 gennaio 2026, è emerso che la sostanza immobiliare in esame, **risulta colpita da formalità o gravami:**

Sub. Pres GN **12/2009**

Favore: P.C.N. 549/1

Contenuto e titolo: servitù di transito e passaggio di reti tecnologiche con atto di data 18.12.2008, repertorio 69621/21245 del Notaio Tania Andrioli di Palmanova

Beni: a peso delle ct. 1° P.T. WEB 437 di Visco

Sub. Pres GN **720/2013**

Favore: Banca Popolare di Vicenza - società cooperativa per azioni con sede in Vicenza;

Contenuto e titolo: ipoteca per contratto di mutuo fondiario di data 28/02/2013

titolo:

L'INTAVOLAZIONE DELLA SENTENZA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE E' IN ITINERE

Schema di calcolo - Valutazione Corpo "A" Lotto 2

Fg.	Map.	estensione	Valore unitario		Valore complessivo	
4	267-268/1- 268/2 porzione edificabile	mq.	4.500,00	€ 8,00	€	36.000,00
4	267-268/1- 268/2 porzione agricola	mq.	3.754,00	€ 0,80	€	3.000,00
SOMMANO		mq.	8.254,00		€	39.000,00

Schema di calcolo - Valutazione Corpo "B" Lotto 2

Fg.	Map.	estensione	Valore unitario		Valore complessivo	
6	550/10 - 809/4	mq.	2.512,00	€ 2,00	€	5.000,00

SOMMANO VALORE DI MERCATO CORPO "A" + "B"	€ 44.000,00
VALORE DI PRONTA LIQUIDAZIONE -25% DI A	-€ 11.000,00
VALORE BASE ASTA arr.ti	€ 33.000,00

3. RIEPILOGO VALUTAZIONI

A conclusione del presente elaborato peritale si richiamano i singoli valori di mercato dei singoli cespiti così come determinati nei precedenti paragrafi, il valore complessivo dei compendi immobiliari nonché il valore di liquidazione.

IMMOBILE	FORMAZIONE LOTTI	PROCEDIMENTO STIMA	RAPPORTO DI VALUTAZIONE	
			VALORE DI STIMA	VALORE DI P.R.
	LOTTO			
2.1 - Negozio in Palmanova - B.go Aquileia n. 18	1	M.C.A.	€ 68.000,00	€ 51.000,00
2.2 - Terreno vari in Visco	2	monoparametrico	€ 44.000,00	€ 33.000,00

4. FORMAZIONE LOTTI

In relazione a quanto fino ad ora esposto si propone la vendita all'asta dei beni immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano secondo i seguenti lotti (si veda fascicolo degli Allegati prodotto a parte):

LOTTO 1

Descrizione lotto:

Negozio posto in Comune di Palmanova (UD) al B.go Aquileia n. 18

Identificazione catastale

Catasto FABBRICATI									
Comune di PALMANOVA									
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita	
-	5	407	2		C/1	6	109 m ²	Euro	1.778,88
Indirizzo BORGHO AQUILEIA n. 18 Piano T									
Dati di superficie: Totale: 127 m ²									
Intestazione attuale degli immobili									
						Codice Fiscale	Diritto di:		

Prezzo base d'asta del Lotto

€ 51.000,00

*(Euro cinquantunomila/00)***LOTTO 2****Descrizione lotto:**

cinque appezzamenti di terreno con destinazione varia e come desumibile dal CDU allegato in Comune di Visco (UD)

Catasto TERRENI													
Comune di VISCO													
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie			Deduz.	Reddito			
						ha	are	ca		Dominicale		Agrario	
4	267			SEMINATIVI	6	-	42	44		Euro	30,69	Euro	15,34
6	809/4			STRADE FON		-	05	17		Euro		Euro	
6	550/10			SEMINATIVI	4	-	19	95		Euro	19,58	Euro	9,27
4	268/1			SEMINATIVI	6	-	17	94		Euro	12,97	Euro	6,49
4	268/2			SEMINATIVI	6	-	22	16		Euro	16,02	Euro	8,01
Intestazione attuale degli immobili													

Prezzo base d'asta del Lotto

€ 33.000,00

(Euro trentatremila/00)

Assunzioni e limiti

Il sottoscritto Valutatore Immobiliari dichiara:

- ✚ *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 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 04 gennaio 2026.

Il Tecnico Esperto

(per.ind.ed. Carlo Sala)



TRIBUNALE DI UDINE
CANCELLERIA DEI FALLIMENTI
Verbale di deposito ed asseverazione

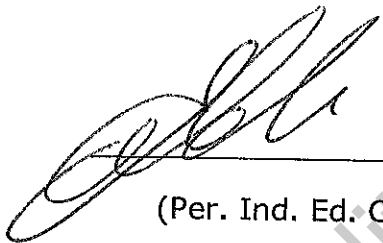
L'anno 2026, addì 5 del mese di ~~gennaio~~^{febbraio} in Udine avanti al dott.ssa Annalisa Barza, Giudice Delegato, è personalmente comparso il per.ind.edile Carlo Sala, il quale, in esecuzione dell'incarico ricevuto, presenta il suo esteso elaborato di stima e chiede di asseverarlo mediante giuramento.-

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".-

L.C.S.



(Per. Ind. Ed. Carlo Sala)

Il Giudice Delegato



N=-5500



E=50300

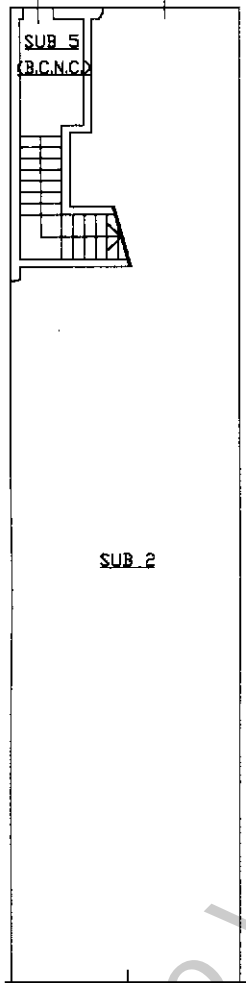
1 Particella: 407

Comune: (UD) PALMANOVA
 Foglio: 5
 Scala originale: 1:1000
 Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 m. Protocollo pratica T69973/2026
 8-Jan-2026 10:16:55

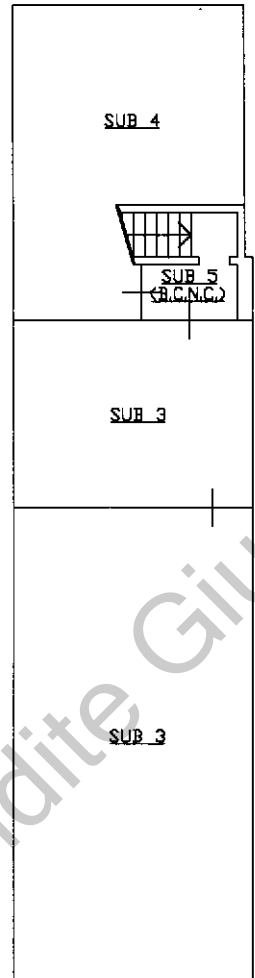
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Pian Lucio	
Iscritto all'albo: Periti Edili	
Prov. Udine	N. 2447

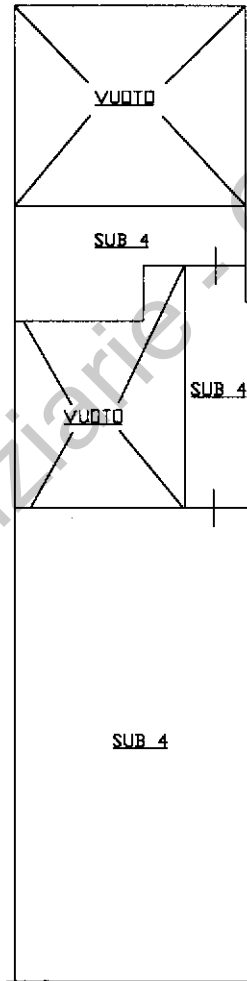
Comune di Palmanova	Protocollo n. 000309302 del 30/10/2003
Sezione: Foglio: 5 Particella: 407	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 200



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO

Istituto Vendite Giudiziarie Coveg Srl

MODULARIO
F. rig. rend. 497



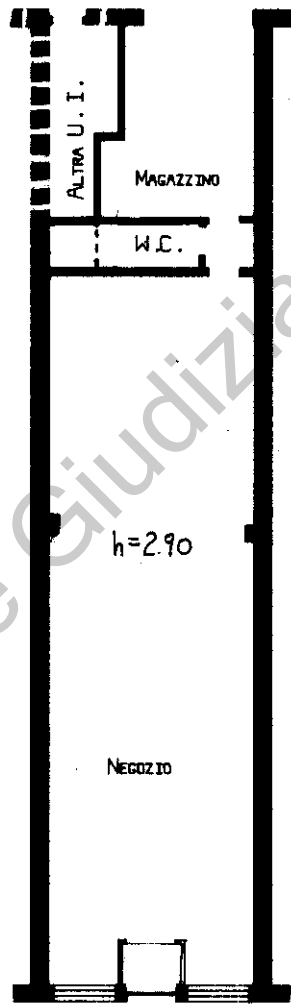
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

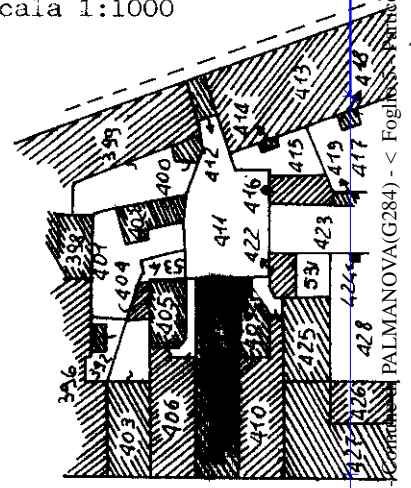
LIRE
385

Planimetria di u.i.u. in Comune di PALMANOVA via AQUILEIA civ. 18

PIANTA PIANO TERRA

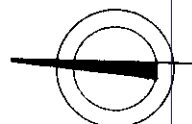


comune di PALMANOVA
foglio 5 mappale 407
scala 1:1000



BORGH AQUILEIA

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

mapa 01
PALMANOVA(G284) - < Foglio 5 mappale 407 - Subalterno 2 >
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/01/2026 - Comune di PALMANOVA (TV) - Contrada BORGO AQUILEIA n. 18 Piano T

Dichiarazione di N.C.

Denuncia di variazione

Compilata dal PER. ING. GALLUZZO
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 29/03/1996 - Data: 28/01/2026 - n. T165914 - Richiedente: SEACRL63S13L4830
Totale schede: 5 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(210x297)
n. 407 sub 2

isento all'albo dei periti
della provincia di UDINE - 33013
data Firma

8185/00



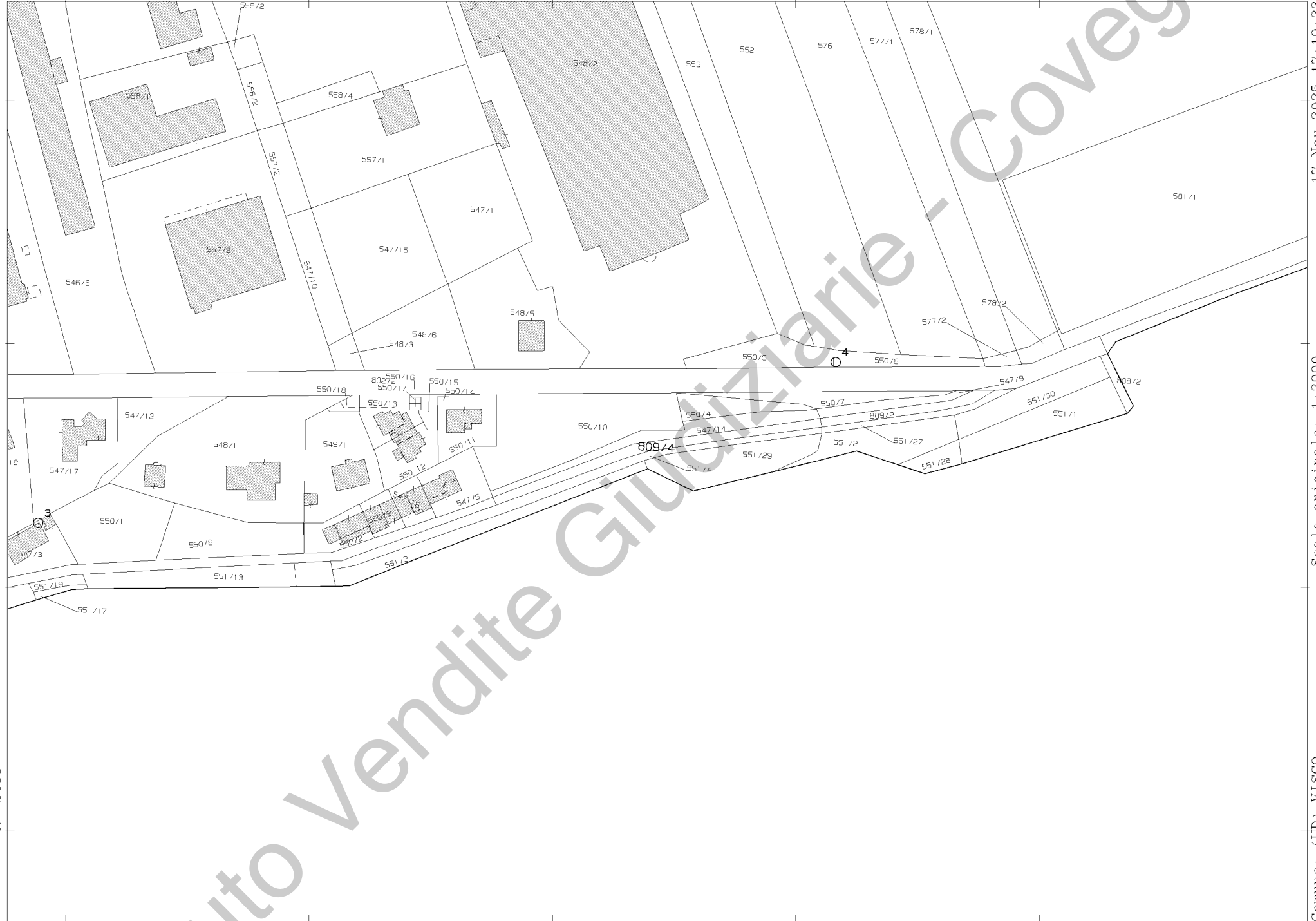
N=-1800

E=-88900

255 2

1 Particella: 267

Comune: (UD) VISCO
Foglio: 4
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protocollo pratica T470039/2025
17-Nov-2025 17:18:25



N=-2400

E=-86900

1 Particella: 809/4

Comune: (UD) VISCO
Foglio: 6
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protocollo pratica T470927/2025
17-Nov-2025 17:19:23



COMUNE DI VISCO

PROVINCIA DI UDINE

Via Montello n. 22
C.F. 81000770305
P.I. 00470100306

cap 33040
Tel. 0432 997003
Fax 0432 998049

Prot./PEC

Visco, 17/12/2025

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il T.P.O. Area Tecnica

Vista la domanda prot. n. 5408/A del 11/12/2025 presentata dalla Perito Industriale Edile SALA Carlo in qualità di tecnico incaricato nella liquidazione giudiziaria [REDACTED], L.G. n. 69/2025 presso il Tribunale di Udine, con la quale viene richiesto il rilascio del certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 34 della L.R. 11 novembre 2009, n. 19 per le seguenti aree del C.C. di Visco: Foglio 4, Particelle 267 - 268/1 - 268/2 e Foglio 6, Particelle 809/4 - 550/10.

Visti:

- gli atti d'Ufficio;
- il Piano Regolatore Generale Comunale;

Viste:

- la Variante n. 4 al P.R.G.C.;
- la Variante n. 5 al P.R.G.C.;
- la Variante n. 6 al P.R.G.C.;
- la Variante n. 7 al P.R.G.C.;
- la Variante n. 8 al P.R.G.C.;
- la Variante n. 9 al P.R.G.C.;
- la Variante n.10 al P.R.G.C. adottata con deliberazione del C.C. n. 06 di data 16.02.2009;
- la Variante n.11 al P.R.G.C. revocata con deliberazione del C.C. n. 49 di data 30.12.2009;
- la Variante n.12 al P.R.G.C. approvata con deliberazione del C.C. n. 20 di data 02.07.2014;
- la Variante n.14 al P.R.G.C. approvata con deliberazione del C.C. n. 18 di data 28.09.2011;
- la Variante n.15 al P.R.G.C. approvata con deliberazione del C.C. n. 21 di data 02.07.2014;
- la Variante n.16 al P.R.G.C. approvata con deliberazione del C.C. n. 2 di data 25.01.2016;
- la Variante n.17 al P.R.G.C. approvata con deliberazione del C.C. n. 30 di data 30.11.2017;
- la Variante n.18 al P.R.G.C. approvata con deliberazione del C.C. n. 33 di data 15.11.2019;

CERTIFICA

che le aree indicate in premessa a norma del vigente strumento urbanistico, sono soggette alle prescrizioni urbanistiche qui di seguito riportate:

Foglio	Particella	Prescrizioni urbanistiche
4	267	Parte in Zona omogenea di completamento B/C - Art. 11 ter Parte in Zona di interesse agricolo E6 - Art. 16 Parte in Zona omogenea di rispetto alla residenza E6/S - Art. 17 Parte in Fascia di rispetto stradale - Art. 20 R1 - Rischio idraulico moderato P1 - Pericolosità idraulica moderata

4	268/1	Parte in Zona omogenea di completamento B/C - Art. 11 ter Parte in Zona di interesse agricolo E6 - Art. 16 Parte in Zona omogenea di rispetto alla residenza E6/S - Art. 17 Parte in Fascia di rispetto stradale - Art. 20 R1 - Rischio idraulico moderato P1 - Pericolosità idraulica moderata
4	268/2	Parte in Zona omogenea di completamento B/C - Art. 11 ter Parte in Zona di interesse agricolo E6 - Art. 16 Parte in Zona omogenea di rispetto alla residenza E6/S - Art. 17 Parte in Fascia di rispetto stradale - Art. 20 R1 - Rischio idraulico moderato P1 - Pericolosità idraulica moderata
6	809/4	Parte in Zona omogenea di completamento B/C - Art. 11 ter Parte in Zona di verde pubblico o di uso pubblico - Art. 18 R2 - Rischio idraulico medio P1 - Pericolosità idraulica moderata
6	550/10	Zona omogenea di completamento B/C - Art. 11 ter R2 - Rischio idraulico medio P1 - Pericolosità idraulica moderata

Le classi di rischio sopra riportate sono estratte dalle mappe di rischio del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (P.G.R.A.) e costituiscono il riferimento per la programmazione degli interventi di mitigazione strutturali o non strutturali e per i piani di emergenza di protezione civile.

Per la valutazione del Rischio idraulico a fini urbanistici è richiesta una verifica di dettaglio che dev'essere svolta preventivamente agli interventi di trasformazione sugli immobili sopra citati secondo le modalità previste nel P.G.R.A. utilizzando gli applicativi indicati dalla competente Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali (cfr. <https://sigma.distrettoalpiorientali.it/>).

Il presente certificato ha la validità di un anno, sempreché nel frattempo non intervengano modificazioni dello strumento urbanistico.

Il T.P.O. dell'Area Tecnica

Il Sindaco

Elena Cecotti

Firmato digitalmente ex D.Lgs. 82/2005



Firmato digitalmente da:

Cecotti Elena

Firmato il 17/12/2025 17:26

Seriale Certificato: 4970252

Valido dal 16/10/2025 al 16/10/2028

InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

Imposta di bollo assolta ai sensi del DPR 642/1972 e s.m.i. mediante apposizione e annullamento della seguente marca da bollo: numero di serie identificativo 01250190336550 di importo pari a € 16,00 (sedici) allegata alla domanda.