

TRIBUNALE di UDINE

L.G. 49/2023

Sent. 78/2023

Ditta [REDACTED]

RAPPORTO di VALUTAZIONE Terreni edificabili a GRADO



Foto:

Terreni edificabili Lido dei Moreri

Novembre 2025

Giudice Delegato: [REDACTED]

Curatore: [REDACTED]

<u>PREMESSA, ASSUNZIONI e LIMITI DELLA PERIZIA.....</u>	<u>2</u>
<u>1 – INDENTIFICAZIONE CATASTALE E TAVOLARE.....</u>	<u>4</u>
<u>2 – IMMAGINE DA GOOGLE</u>	<u>17</u>
<u>3 – MAPPE CATASTALI NON IN SCALA</u>	<u>18</u>
<u>4 – DESCRIZIONE</u>	<u>20</u>
<u>5 – FOTOGRAFIE.....</u>	<u>25</u>
<u>6 – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA.....</u>	<u>26</u>
<u>7 – INFORMAZIONI SUL RISCHIO IDRAULICO.....</u>	<u>34</u>
<u>8 – CERTIFICATO DI COMMERCIALIZITA’</u>	<u>36</u>
<u>8.1 – PRINCIPALI ATTI AUTORIZZATIVI RILASCIATI SUI TERRENI</u>	<u>38</u>
<u>9 – Il “ [REDACTED] ”</u>	<u>44</u>
<u>10 – VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI</u>	<u>45</u>
<u>11 – UNICO LOTTO</u>	<u>58</u>

PREMESSA, ASSUNZIONI e LIMITI DELLA PERIZIA

PREMESSA

Il presente rapporto di valutazione è stato redatto dal sottoscritto tecnico, geom. Marco Peresson con studio in [REDACTED]

L'incarico è stato conferito dal Liquidatore Giudiziale della procedura, [REDACTED], con studio in [REDACTED] contattabile al cellulare [REDACTED] indirizzo e-mail [REDACTED]

A seguito di specifica richiesta pervenuta dal curatore – successivamente al deposito delle risposte mediante PEC del 13 ottobre 2025 a una serie di quesiti, tra cui i principali:

- la rettifica in merito al punto sul "[REDACTED]", soggetto firmatario delle convenzioni e degli elaborati inerenti il Piano Regolatore Particolareggiato Comunale di iniziativa privata, la cui validità è prorogata fino al 21 febbraio 2031 ma attualmente sottoposto a procedura di Liquidazione Giudiziale dal dicembre 2024 avanti al Tribunale di Gorizia;
- la rettifica del doppio conteggio degli oneri di convenzione e urbanizzazione (pari a € 12 milioni), che avrebbe ridotto il valore finale dei terreni rispetto a quanto risultante dal conteggio corretto
- dal nuovo Certificato di Destinazione Urbanistica del 21.10.2025 (Prot. n. 0037547), che ha modificato la data di scadenza del Piano Regolatore Particolareggiato Comunale di iniziativa privata "Variante al PRPC Comparto B Sacca dei Moreri" (ora fissata al 21 febbraio 2031);

è stato richiesto di depositare quanto prima una nuova integrazione che sostituisca la precedente perizia di stima.

Pertanto, il presente elaborato, che resta integro nelle sue parti principali, costituisce una versione integrata e aggiornata della valutazione anche rispetto al tempo trascorso dal precedente, con una rideterminazione del valore di stima non sostanziale, ma migliorata e semplificata nell'esposizione sia dell'italiano che delle tematiche tecniche e procedurali, al fine di fornire un quadro ancora più chiaro e completo a supporto della procedura di liquidazione giudiziale.

ASSUNZIONI E LIMITI DELLA PERIZIA

- Sono stati effettuati diversi sopralluoghi sui terreni a partire dal 16 dicembre 2023.
- Le visure catastali e tavolari sono state eseguite nel mese di dicembre 2023.
- Le superfici delle particelle sono desunte dalle visure catastali; tuttavia, la valutazione finale e la vendita avverranno "a corpo" e non "a misura": il valore proposto è da considerarsi quale unico riferimento, indipendentemente dalla superficie e dalla destinazione d'uso.
- La superficie catastale differisce dalla superficie del P.R.P.C.; tale differenza non potrà essere oggetto di alcuna pretesa futura.
- È stato eseguito un rilievo con drone e GPS al fine di fornire delle indicazioni di larga massima.
- Il riferimento principale è il certificato di destinazione urbanistica rilasciati dal Comune di Grado in data 21.10.2025 Prot. n. 0037547.
- Non sono state effettuate indagini sulla consistenza reale del terreno né sulla presenza di eventuali sostanze inquinanti né sul cumulo o riporto di altro terreno eventualmente da rimuovere e smaltire.
- Il sottoscritto si limita esclusivamente alla determinazione del valore degli immobili mediante valutazione "a corpo"; non assume alcuna responsabilità in merito alla documentazione catastale, tavolare e giuridica degli immobili, attività che resteranno di esclusiva competenza del notaio incaricato prima del bando di vendita.
- Eventuali discrepanze relative a superfici, numerazioni delle particelle o altri dati catastali e tavolari non comporteranno rettifiche del valore di stima determinato.

I – IDENTIFICAZIONE CATASTALE e TAVOLARE

Intestazione catastale

Progr.	PARTITE TAVOLARI nel C.C. GRADO	Dati identificativi				Superfici in m ²	Reddito	
		Foglio	Particella	Qualità	Classe		Dominicale	Agrario
1	PT. 182 ct.1	48	224/20	PASCOLI	03	45	Euro 0,01	Euro 0,01
2	PT. 182 ct.1	48	224/8	PASCOLI	03	40	Euro 0,01	Euro 0,01
3	PT.229 ct.1	48	2111/1	STRADE FONDIARIO		94		
4	PT.229 ct.1	48	2111/6	STRADE FONDIARIO		57		
5	PT.229 ct.1	48	2111/7	STRADE FONDIARIO		385		
6	PT.229 ct.1	48	2111/8	STRADE FONDIARIO		218		
7	PT.229 ct.1	48	2111/9	STRADE FONDIARIO		214		
8	PT.229 ct.1	48	2111/10	STRADE FONDIARIO		5		
9	PT.229 ct.1	48	2111/11	STRADE FONDIARIO		66		
10	PT.229 ct.1	48	2111/12	STRADE FONDIARIO		157		
11	PT.229 ct.1	48	2111/13	STRADE FONDIARIO		339		
12	PT.1216 ct.1	48	232/15	STRADE FONDIARIO		168		
13	PT.1216 ct.1	48	232/84	STRADE FONDIARIO		16		
14	PT.1216 ct.1	48	232/85	STRADE FONDIARIO		19		
15	PT.1216 ct.1	48	232/86	STRADE FONDIARIO		19		
16	PT.1217 ct.1	48	227/129	PASCOLI	03	34	Euro 0,01	Euro0,01
17	PT.1217 ct.1	48	227/312	PASCOLI	03	11	Euro 0,01	Euro 0,01
18	PT.1217 ct.1	48	227/313	PASCOLI	03	132	Euro 0,03	Euro 0,01
19	PT.1217 ct.1	48	227/314	PASCOLI	03	12	Euro 0,01	Euro 0,01
20	PT.1217 ct.1	48	227/315	PASCOLI	03	161	Euro 0,04	Euro0,02
21	PT.1217 ct.1	48	227/316	PASCOLI	03	59	Euro 0,02	Euro 0,01
22	PT.1217 ct.1	48	227/317	PASCOLI	03	101	Euro 0,03	Euro 0,01
23	PT.1217 ct.1	48	227/318	PASCOLI	03	46	Euro 0,01	Euro 0,01
24	PT.1217 ct.1	48	227/319	PASCOLI	03	40	Euro 0,01	Euro 0,01
25	PT.1217 ct.1	48	227/320	PASCOLI	03	93	Euro 0,02	Euro0,01
26	PT.1219 ct.2	48	232/39	PASCOLI	03	57	Euro 0,01	Euro 0,01
27	PT.1219 ct.2	48	232/137	PASCOLI	03	666	Euro 0,17	Euro0,07
28	PT.1219 ct.2	48	232/138	PASCOLI	03	148	Euro 0,04	Euro0,02

29	PT.1219 ct.2	48	232/139	PASCOLI	03	74	Euro 0,02	Euro0,01
30	PT.1219 ct.4	48	232/33	PASCOLI	03	593	Euro 0,15	Euro0,06
31	PT.1219 ct.4	48	232/186	PASCOLI	03	74	Euro 0,02	Euro 0,01
32	PT.1631 ct.1	48	227/380	CORTILE		146		
33	PT. 3171 ct.1	48	227/3	PASCOLI	03	445	Euro 0,11	Euro0,05
34	PT.3180 ct.2	48	2125	IMPRODUTT		50		
35	PT.3692 ct.1	48	227/306	PASCOLI	03	136	Euro 0,04	Euro 0,01
36	PT.2692 ct.1	48	227/307	PASCOLI	03	317	Euro 0,08	Euro0,03
37	PT.2692 ct.1	48	227/308	PASCOLI	03	414	Euro 0,11	Euro0,04
38	PT.2692 ct.1	48	227/309	PASCOLI	03	821	Euro 0,21	Euro0,08
39	PT.2692 ct.1	48	227/310	PASCOLI	03	99	Euro 0,03	Euro0,01
40	PT.2692 ct.1	48	227/311	PASCOLI	03	22	Euro 0,01	Euro0,01
41	PT.3692 ct.1	48	227/107	PASCOLI	03	30	Euro 0,01	Euro 0,01
42	PT. 3896 ct.1	48	232/5	PASCOLI	03	2330	Euro 0,60	Euro0,24
43	PT. 3896 ct.1	48	232/10	PASCOLI	03	4430	Euro 1,14	Euro0,46
44	PT. 3896 ct.1	48	232/12	PASCOLI	03	23	Euro 0,01	Euro 0,01
45	PT. 3896 ct.1	48	232/73	PASCOLI	03	21	Euro 0,01	Euro0,01
46	PT. 3896 ct.1	48	232/74	PASCOLI	03	419	Euro 0,11	Euro0,04
47	PT. 3896 ct.1	48	232/75	PASCOLI	03	937	Euro 0,24	Euro0,10
48	PT. 3896 ct.1	48	232/76	PASCOLI	03	1394	Euro 0,36	Euro 0,14
49	PT. 3896 ct.1	48	232/77	PASCOLI	03	792	Euro 0,20	Euro0,08
50	PT. 3896 ct.1	48	232/78	PASCOLI	03	224	Euro 0,06	Euro0,02
51	PT. 3896 ct.1	48	232/79	PASCOLI	03	5	Euro 0,01	Euro 0,01
52	PT. 3896 ct.1	48	232/80	PASCOLI	03	125	Euro 0,03	Euro 0,01
53	PT. 3896 ct.1	48	227/379	PASCOLI	03	2917	Euro 0,75	Euro0,30
54	PT. 3896 ct.2	48	227/112	PASCOLI	03	893	Euro 0,23	Euro0,09
55	PT. 3897 ct.1	48	232/2	PASCOLI	03	5072	Euro 1,31	Euro0,52
56	PT. 3897 ct.1	48	232/9	PASCOLI	03	370	Euro 0,10	Euro0,04
57	PT. 3897 ct.1	48	232/46	PASCOLI	03	443	Euro 0,11	Euro0,05
58	PT. 3897 ct.1	48	232/47	PASCOLI	03	300	Euro 0,08	Euro0,03
59	PT. 3897 ct.1	48	232/48	PASCOLI	03	33	Euro 0,01	Euro0,01
60	PT. 3897 ct.1	48	232/49	PASCOLI	03	268	Euro 0,07	Euro0,03
61	PT. 3897 ct.1	48	232/50	PASCOLI	03	278	Euro 0,07	Euro0,03
62	PT. 3897 ct.1	48	232/51	PASCOLI	03	195	Euro 0,05	Euro0,02
63	PT. 3897 ct.1	48	232/52	PASCOLI	03	100	Euro 0,03	Euro 0,01
64	PT. 3897 ct.1	48	232/53	PASCOLI	03	119	Euro 0,03	Euro0,01
65	PT. 3897 ct.1	48	232/54	PASCOLI	03	251	Euro 0,06	Euro0,03
66	PT. 3897 ct.1	48	232/55	PASCOLI	03	34	Euro 0,01	Euro 0,01
67	PT. 3897 ct.1	48	232/56	PASCOLI	03	444	Euro 0,11	Euro0,05
68	PT. 3897 ct.1	48	232/57	PASCOLI	03	147	Euro 0,04	Euro0,02
69	PT. 3897 ct.1	48	232/58	PASCOLI	03	284	Euro 0,07	Euro0,03

70	PT. 3897 ct.1	48	232/59	PASCOLI	03	52	Euro 0,01	Euro0,01
71	PT. 3897 ct.1	48	232/65	PASCOLI	03	696	Euro 0,18	Euro0,07
72	PT. 3897 ct.1	48	232/66	PASCOLI	03	121	Euro 0,03	Euro 0,01
73	PT. 3897 ct.1	48	232/67	PASCOLI	03	27	Euro 0,01	Euro 0,01
74	PT. 3897 ct.1	48	232/68	PASCOLI	03	168	Euro 0,04	Euro0,02
75	PT. 5597 ct.1	48	232/11	PASCOLI	03	2903	Euro 0,75	Euro0,30
76	PT. 5597 ct.1	48	232/13	PASCOLI	03	4538	Euro 1,17	Euro0,47
77	PT. 5597 ct.1	48	232/6	PASCOLI	03	2125	Euro 0,55	Euro0,22
78	PT. 5597 ct.1	48	232/69	PASCOLI	03	1409	Euro 0,36	Euro 0,15
79	PT. 5597 ct.1	48	232/70	PASCOLI	03	42	Euro 0,01	Euro 0,01
80	PT. 5597 ct.1	48	232/71	PASCOLI	03	86	Euro 0,02	Euro 0,01
81	PT. 5597 ct.1	48	232/72	PASCOLI	03	50	Euro 0,01	Euro 0,01
82	PT. 5597 ct.1	48	232/8	PASCOLI	03	4465	Euro 1,15	Euro0,46
83	PT. 5597 ct.1	48	232/81	PASCOLI	03	270	Euro 0,07	Euro0,03
84	PT. 5597 ct.1	48	232/82	PASCOLI	03	273	Euro 0,07	Euro0,03
85	PT. 5597 ct.1	48	232/83	PASCOLI	03	369	Euro 0,10	Euro0,04
86	PT. 5597 ct.2	48	224/21	PASCOLI	03	247	Euro 0,06	Euro0,03
87	PT. 5597 ct.2	48	224/38	PASCOLI	03	37	Euro 0,01	Euro 0,01
88	PT. 5597 ct.2	48	224/39	PASCOLI	03	44	Euro 0,01	Euro0,01
89	PT. 5597 ct.2	48	224/40	PASCOLI	03	112	Euro 0,03	Euro0,01
90	PT. 5598 ct.2	48	224/16	PASCOLI	03	288	Euro 0,07	Euro0,03
91	PT. 5598 ct.2	48	224/37	PASCOLI	03	159	Euro 0,04	Euro0,02
92	PT. 5598 ct.2	48	224/6	PASCOLI	03	120	Euro 0,03	Euro 0,01
93	PT. 5598 ct.5	48	227/4	PASCOLI	03	67	Euro 0,02	Euro 0,01
94	PT. 5598 ct.5	48	227/110	PASCOLI	03	2390	Euro 0,62	Euro0,25
95	PT. 5598 ct.5	48	232/19	PASCOLI	03	1454	Euro 0,38	Euro 0,15
96	PT. 5598 ct.5	48	232/87	PASCOLI	03	62	Euro 0,02	Euro 0,01
97	PT. 5598 ct.5	48	227/363	PASCOLI	03	1344	Euro 0,35	Euro 0,14
98	PT. 5598 ct.5	48	227/364	PASCOLI	03	1301	Euro 0,34	Euro 0,13
99	PT. 5598 ct.5	48	227/365	PASCOLI	03	170	Euro 0,04	Euro0,02
100	PT. 5598 ct.5	48	227/366	PASCOLI	03	45	Euro 0,01	Euro0,01
101	PT. 5598 ct.5	48	227/367	PASCOLI	03	414	Euro 0,11	Euro0,04
102	PT. 5598 ct.5	48	227/368	PASCOLI	03	909	Euro 0,23	Euro0,09
103	PT. 5598 ct.5	48	227/369	PASCOLI	03	5323	Euro 1,37	Euro0,55
104	PT. 5600 ct.1	48	224/19	PASCOLI	03	260	Euro 0,07	Euro0,03
105	PT. 5602 ct.1	48	232/7	PASCOLI	03	3570	Euro 0,92	Euro0,37
106	PT. 5603 ct.1	48	227/111	PASCOLI	03	12	Euro 0,01	Euro 0,01
107	PT. 5603 ct.1	48	227/375	PASCOLI	03	184	Euro 0,05	Euro0,02
108	PT. 5603 ct.1	48	227/376	PASCOLI	03	257	Euro 0,07	Euro0,03
109	PT. 5603 ct.1	48	227/377	PASCOLI	03	623	Euro 0,16	Euro0,06
110	PT. 5603 ct.1	48	227/378	PASCOLI	03	4970	Euro 1,28	Euro 0,51

111	PT. 5604 ct.1	48	227/128	PASCOLI	03	267	Euro 0,07	Euro0,03
112	PT. 5604 ct.1	48	227/381	PASCOLI	03	5063	Euro 1,31	Euro0,52
113	PT. 5736 ct.1	48	232/3	PASCOLI	03	923	Euro 0,24	Euro0,10
114	PT. 5736 ct.2	48	232/60	PASCOLI	03	149	Euro 0,04	Euro0,02
115	PT. 5736 ct.3	48	232/61	PASCOLI	03	2068	Euro 0,53	Euro 0,21
116	PT. 5736 ct.4	48	232/62	PASCOLI	03	616	Euro 0,16	Euro0,06
117	PT. 5736 ct.5	48	232/63	PASCOLI	03	66	Euro 0,02	Euro0,01
118	PT. 5736 ct.6	48	232/64	PASCOLI	03	4	Euro 0,01	Euro 0,01
119	PT. 5737 ct.1	48	232/189	PASCOLI	03	10	Euro 0,01	Euro 0,01
120	PT. 5737 ct.1	48	232/190	PASCOLI	03	2	Euro 0,01	Euro0,01
121	PT. 5737 ct.1	48	232/192	PASCOLI	03	9	Euro 0,01	Euro 0,01
122	PT. 5737 ct.1	48	232/193	PASCOLI	03	10	Euro 0,01	Euro 0,01
123	PT. 5737 ct.1	48	232/194	PASCOLI	03	1	Euro 0,01	Euro 0,01
124	PT. 5737 ct.1	48	232/199	PASCOLI	03	2	Euro 0,01	Euro 0,01
125	PT. 5738 ct.1	48	232/24	PASCOLI	03	48	Euro 0,01	Euro 0,01
126	PT. 5738 ct.1	48	232/100	PASCOLI	03	452	Euro 0,12	Euro0,05
127	PT. 5738 ct.1	48	232/101	PASCOLI	03	224	Euro 0,06	Euro0,02
128	PT. 5738 ct.1	48	232/102	PASCOLI	03	38	Euro 0,01	Euro 0,01
129	PT. 5738 ct.1	48	232/103	PASCOLI	03	12	Euro 0,01	Euro 0,01
130	PT. 5738 ct.1	48	232/104	PASCOLI	03	177	Euro 0,05	Euro0,02
131	PT. 5738 ct.1	48	232/196	PASCOLI	03	4	Euro 0,01	Euro0,01
132	PT. 5738 ct.1	48	232/197	PASCOLI	03	2	Euro 0,01	Euro 0,01
133	PT. 5738 ct.1	48	232/201	PASCOLI	03	2	Euro 0,01	Euro0,01
134	PT. 5738 ct.1	48	232/208	PASCOLI	03	4	Euro 0,01	Euro 0,01
135	PT. 5738 ct.1	48	232/209	PASCOLI	03	3	Euro 0,01	Euro 0,01
136	PT. 5738 ct.1	48	232/210	PASCOLI	03	1	Euro 0,01	Euro 0,01
137	PT. 6261 ct.1	48	227/179	PASCOLI	03	154	Euro 0,04	Euro0,02
138	PT. 6261 ct.1	48	227/382	PASCOLI	03	16	Euro 0,01	Euro 0,01
139	PT. 6261 ct.1	48	227/383	PASCOLI	03	117	Euro 0,03	Euro 0,01
140	PT. 6261 ct.1	48	227/384	PASCOLI	03	396	Euro 0,10	Euro0,04
141	PT. 6261 ct.1	48	227/385	PASCOLI	03	2191	Euro 0,57	Euro0,23
142	PT. 6275 ct.2	48	224/18	PASCOLI	03	350	Euro 0,09	Euro0,04
143	PT. 8648 ct.1	48	232/44	STRADE FONDIARIO		10		
144	PT. 8648 ct.2	48	232/20	PASCOLI	03	44	Euro 0,01	Euro0,01
145	PT. 8648 ct.2	48	232/88	PASCOLI	03	253	Euro 0,07	Euro0,03
146	PT. 8648 ct.2	48	232/89	PASCOLI	03	351	Euro 0,09	Euro0,04
147	PT. 8648 ct.2	48	232/90	PASCOLI	03	43	Euro 0,01	Euro0,01
148	PT. 8648 ct.2	48	232/91	PASCOLI	03	1	Euro 0,01	Euro 0,01
149	PT. 8648 ct.2	48	232/92	PASCOLI	03	466	Euro 0,12	Euro0,05
150	PT. 8648 ct.2	48	232/93	PASCOLI	03	9	Euro 0,01	Euro 0,01
151	PT. 8648 ct.2	48	232/212	PASCOLI	03	1	Euro 0,01	Euro 0,01
152	PT. 8648 ct.2	48	232/213	PASCOLI	03	3	Euro 0,01	Euro 0,01

153	PT. 8648 ct.2	48	232/217	PASCOLI	03	15	Euro 0,01	Euro0,01
154	PT. 8648 ct.2	48	232/218	PASCOLI	03	1	Euro 0,01	Euro 0,01
155	PT. 8648 ct.2	48	232/219	PASCOLI	03	7	Euro 0,01	Euro 0,01
156	PT. 8648 ct.3	48	232/21	PASCOLI	03	721	Euro 0,19	Euro0,07
157	PT. 8648 ct.3	48	232/22	PASCOLI	03	330	Euro 0,09	Euro0,03
158	PT. 8648 ct.3	48	232/94	PASCOLI	03	196	Euro 0,05	Euro0,02
159	PT. 8648 ct.3	48	232/95	PASCOLI	03	709	Euro 0,18	Euro0,07
160	PT. 8648 ct.3	48	232/96	PASCOLI	03	260	Euro 0,07	Euro0,03
161	PT. 8648 ct.3	48	232/97	PASCOLI	03	6	Euro 0,01	Euro 0,01
162	PT. 8648 ct.3	48	232/98	PASCOLI	03	48	Euro 0,01	Euro 0,01
163	PT. 8648 ct.3	48	232/99	PASCOLI	03	5	Euro 0,01	Euro0,01
164	PT. 8648 ct.3	48	232/203	PASCOLI	03	1	Euro 0,01	Euro 0,01
165	PT. 8648 ct.3	48	232/205	PASCOLI	03	8	Euro 0,01	Euro 0,01
166	PT. 8648 ct.3	48	232/206	PASCOLI	03	2	Euro 0,01	Euro0,01
167	PT. 8648 ct.3	48	232/211	PASCOLI	03	15	Euro 0,01	Euro0,01
168	PT. 8648 ct.4	48	232/214	PASCOLI	03	1	Euro 0,01	Euro 0,01
169	PT. 8919 ct.1	48	232/18	PASCOLI	03	24	Euro 0,01	Euro 0,01
170	PT. 8919 ct.1	48	232/156	PASCOLI	03	482	Euro 0,12	Euro0,05
171	PT. 8919 ct.1	48	232/157	PASCOLI	03	1029	Euro 0,27	Euro 0,11
172	PT. 8919 ct.2	48	232/23	PASCOLI	03	2	Euro 0,01	Euro 0,01
173	PT. 8919 ct.2	48	232/158	PASCOLI	03	299	Euro 0,08	Euro0,03
174	PT. 8919 ct.2	48	232/159	PASCOLI	03	6	Euro 0,01	Euro0,01
175	PT. 8919 ct.2	48	232/160	PASCOLI	03	688	Euro 0,18	Euro0,07
176	PT. 8919 ct.2	48	232/161	PASCOLI	03	212	Euro 0,05	Euro0,02
177	PT. 8919 ct.2	48	232/162	PASCOLI	03	129	Euro 0,03	Euro 0,01
178	PT. 8919 ct.2	48	232/163	PASCOLI	03	611	Euro 0,16	Euro0,06
179	PT. 8920 ct.1	48	232/28	PASCOLI	03	1145	Euro 0,30	Euro0,12
180	PT. 8921 ct.1	48	232/4	PASCOLI	03	945	Euro 0,24	Euro0,10
181	PT. 8925 ct.1	48	232/26	PASCOLI	03	1	Euro 0,01	Euro 0,01
182	PT. 8925 ct.1	48	232/105	PASCOLI	03	542	Euro 0,14	Euro0,06
183	PT. 8925 ct.1	48	232/106	PASCOLI	03	158	Euro 0,04	Euro0,02
184	PT. 8925 ct.1	48	232/107	PASCOLI	03	56	Euro 0,01	Euro 0,01
185	PT.9252 ct.1	48	232/25	PASCOLI	03	933	Euro 0,24	Euro0,10
186	PT.9252 ct.1	48	232/164	PASCOLI	03	206	Euro 0,05	Euro0,02
187	PT.9252 ct.1	48	232/165	PASCOLI	03	701	Euro 0,18	Euro0,07
188	PT.9252 ct.1	48	232/166	PASCOLI	03	133	Euro 0,03	Euro 0,01
189	PT. 9295 ct.1	48	232/149	PASCOLI	03	238	Euro 0,06	Euro0,02
190	PT. 9295 ct.1	48	232/150	PASCOLI	03	18	Euro 0,01	Euro 0,01
191	PT. 9295 ct.1	48	232/151	PASCOLI	03	493	Euro 0,13	Euro0,05
192	PT. 9295 ct.1	48	232/152	PASCOLI	03	1857	Euro 0,48	Euro 0,19

193	PT. 9295 ct.1	48	232/153	PASCOLI	03	883	Euro 0,23	Euro0,09
194	PT. 9295 ct.1	48	232/154	PASCOLI	03	180	Euro 0,05	Euro0,02
195	PT. 9295 ct.1	48	232/155	PASCOLI	03	1	Euro 0,01	Euro 0,01
196	PT. 9295 ct.1	48	232/17	PASCOLI	03	190	Euro 0,05	Euro0,02
197	PT. 9295 ct.1	48	232/181	PASCOLI	03	1436	Euro 0,37	Euro 0,15
198	PT. 9295 ct.1	48	232/182	PASCOLI	03	182	Euro 0,05	Euro0,02
199	PT. 9295 ct.1	48	232/183	PASCOLI	03	1060	Euro 0,27	Euro 0,11
200	PT. 9295 ct.1	48	232/184	PASCOLI	03	71	Euro 0,02	Euro 0,01
201	PT. 9295 ct.1	48	232/185	PASCOLI	03	2	Euro 0,01	Euro 0,01
202	PT. 9295 ct.1	48	232/32	PASCOLI	03	481	Euro 0,12	Euro0,05
203	PT. 9382 ct.1	48	232/14	PASCOLI	03	797	Euro 0,21	Euro0,08
204	PT. 9382 ct.1	48	232/140	PASCOLI	03	877	Euro 0,23	Euro0,09
205	PT. 9382 ct.1	48	232/141	PASCOLI	03	368	Euro 0,10	Euro0,04
206	PT. 9382 ct.1	48	232/142	PASCOLI	03	300	Euro 0,08	Euro0,03
207	PT. 9382 ct.1	48	232/143	PASCOLI	03	223	Euro 0,06	Euro0,02
208	PT. 9382 ct.1	48	232/144	PASCOLI	03	3	Euro 0,01	Euro 0,01
209	PT. 9383 ct.1	48	232/117	PASCOLI	03	127	Euro 0,03	Euro0,01
210	PT. 9383 ct.1	48	232/118	PASCOLI	03	80	Euro 0,02	Euro 0,01
211	PT. 9383 ct.1	48	232/119	PASCOLI	03	164	Euro 0,04	Euro0,02
212	PT. 9383 ct.1	48	232/120	PASCOLI	03	121	Euro 0,03	Euro 0,01
213	PT. 9383 ct.1	48	232/121	PASCOLI	03	38	Euro 0,01	Euro 0,01
214	PT. 9383 ct.1	48	232/29	PASCOLI	03	1665	Euro 0,43	Euro 0,17
215	PT. 9417 ct.1	48	232/30	PASCOLI	03	409	Euro 0,11	Euro0,04
216	PT. 9417 ct.1	48	232/34	PASCOLI	03	17	Euro 0,01	Euro 0,01
217	PT. 9417 ct.1	48	232/145	PASCOLI	03	594	Euro 0,15	Euro0,06
218	PT. 9417 ct.1	48	232/146	PASCOLI	03	746	Euro 0,19	Euro0,08
219	PT. 9417 ct.1	48	232/147	PASCOLI	03	13	Euro 0,01	Euro0,01
220	PT. 9417 ct.1	48	232/148	PASCOLI	03	191	Euro 0,05	Euro0,02
221	PT. 9417 ct.1	48	232/167	PASCOLI	03	808	Euro 0,21	Euro0,08
222	PT. 9417 ct.1	48	232/168	PASCOLI	03	153	Euro 0,04	Euro0,02
223	PT. 9417 ct.1	48	232/169	PASCOLI	03	119	Euro 0,03	Euro0,01
224	PT. 9417 ct.1	48	232/170	PASCOLI	03	392	Euro 0,10	Euro0,04
225	PT. 9417 ct.1	48	232/171	PASCOLI	03	871	Euro 0,22	Euro0,09
226	PT. 9417 ct.1	48	232/172	PASCOLI	03	237	Euro 0,06	Euro0,02
227	PT. 9469 ct.1	48	232/122	PASCOLI	03	29	Euro 0,01	Euro 0,01
228	PT. 9469 ct.1	48	232/123	PASCOLI	03	3	Euro 0,01	Euro 0,01
229	PT. 9469 ct.1	48	232/124	PASCOLI	03	114	Euro 0,03	Euro0,01
230	PT. 9469 ct.1	48	232/125	PASCOLI	03	129	Euro 0,03	Euro0,01
231	PT. 9418 ct.1	48	232/35	PASCOLI	03	480	Euro 0,12	Euro0,05
232	PT. 9469 ct.1	48	232/126	PASCOLI	03	946	Euro 0,24	Euro0,10

233	PT. 9469 ct.1	48	232/127	PASCOLI	03	510	Euro 0,13	Euro0,05
234	PT. 9469 ct.1	48	232/128	PASCOLI	03	74	Euro 0,02	Euro 0,01
235	PT. 9469 ct.1	48	232/129	PASCOLI	03	14	Euro 0,01	Euro0,01
236	PT. 9451 ct.1	48	232/31	PASCOLI	03	6	Euro 0,01	Euro 0,01
237	PT. 9451 ct.1	48	232/173	PASCOLI	03	1166	Euro 0,30	Euro 0,12
238	PT. 9451 ct.1	48	232/174	PASCOLI	03	37	Euro 0,01	Euro0,01
239	PT. 9451 ct.1	48	232/175	PASCOLI	03	691	Euro 0,18	Euro0,07
240	PT. 9451 ct.1	48	232/176	PASCOLI	03	353	Euro 0,09	Euro0,04
241	PT. 9451 ct.1	48	232/177	PASCOLI	03	865	Euro 0,22	Euro0,09
242	PT. 9451 ct.1	48	232/178	PASCOLI	03	110	Euro 0,03	Euro 0,01
243	PT. 9451 ct.1	48	232/179	PASCOLI	03	761	Euro 0,20	Euro0,08
244	PT. 9451 ct.1	48	232/180	PASCOLI	03	1	Euro 0,01	Euro 0,01
245	PT. 9468 ct.1	48	227/201	PASCOLI	03	2	Euro 0,01	Euro 0,01
246	PT. 9468 ct.1	48	227/202	PASCOLI	03	313	Euro 0,08	Euro0,03
247	PT. 9468 ct.1	48	227/323	PASCOLI	03	252	Euro 0,07	Euro0,03
248	PT. 9468 ct.1	48	227/324	PASCOLI	03	317	Euro 0,08	Euro0,03
249	PT. 9468 ct.1	48	227/325	PASCOLI	03	61	Euro 0,02	Euro0,01
250	PT. 9468 ct.1	48	227/326	PASCOLI	03	185	Euro 0,05	Euro0,02
251	PT. 9468 ct.1	48	227/327	PASCOLI	03	407	Euro 0,11	Euro0,04
252	PT. 9468 ct.1	48	227/328	PASCOLI	03	649	Euro 0,17	Euro0,07
253	PT. 9468 ct.1	48	227/329	PASCOLI	03	157	Euro 0,04	Euro0,02
254	PT. 9468 ct.1	48	227/330	PASCOLI	03	27	Euro 0,01	Euro0,01
255	PT. 9468 ct.1	48	227/331	PASCOLI	03	70	Euro 0,02	Euro0,01
256	PT. 9468 ct.1	48	227/332	PASCOLI	03	475	Euro 0,12	Euro0,05
257	PT. 9469 ct.1	48	232/27	PASCOLI	03	114	Euro 0,03	Euro 0,01
258	PT. 9469 ct.1	48	232/36	PASCOLI	03	39	Euro 0,01	Euro 0,01
259	PT. 9469 ct.1	48	232/108	PASCOLI	03	388	Euro 0,10	Euro0,04
260	PT. 9469 ct.1	48	232/109	PASCOLI	03	331	Euro 0,09	Euro0,03
261	PT. 9469 ct.1	48	232/110	PASCOLI	03	210	Euro 0,05	Euro0,02
262	PT. 9469 ct.1	48	232/111	PASCOLI	03	46	Euro 0,01	Euro 0,01
263	PT. 9469 ct.1	48	232/112	PASCOLI	03	187	Euro 0,05	Euro0,02
264	PT. 9469 ct.1	48	232/113	PASCOLI	03	61	Euro 0,02	Euro 0,01
265	PT. 9469 ct.1	48	232/114	PASCOLI	03	21	Euro 0,01	Euro0,01
266	PT. 9469 ct.1	48	232/115	PASCOLI	03	206	Euro 0,05	Euro0,02
267	PT. 9469 ct.1	48	232/116	PASCOLI	03	60	Euro 0,02	Euro 0,01
268	PT. 9469 ct.1	48	232/130	PASCOLI	03	336	Euro 0,09	Euro0,03
269	PT. 9469 ct.1	48	232/131	PASCOLI	03	122	Euro 0,03	Euro 0,01
270	PT. 9469 ct.1	48	232/132	PASCOLI	03	611	Euro 0,16	Euro0,06
271	PT. 9469 ct.1	48	232/133	PASCOLI	03	122	Euro 0,03	Euro 0,01

272	PT. 9469 ct.1	48	232/134	PASCOLI	03	1369	Euro 0,35	Euro 0,14
273	PT. 9469 ct.1	48	232/135	PASCOLI	03	593	Euro 0,15	Euro0,06
274	PT. 9469 ct.1	48	232/136	PASCOLI	03	244	Euro 0,06	Euro0,03
275	PT. 9469 ct.1	48	232/191	PASCOLI	03	2	Euro 0,01	Euro 0,01
276	PT. 9469 ct.1	48	232/195	PASCOLI	03	1	Euro 0,01	Euro0,01
277	PT. 9469 ct.1	48	232/198	PASCOLI	03	8	Euro 0,01	Euro 0,01
278	PT. 9469 ct.1	48	232/200	PASCOLI	03	6	Euro 0,01	Euro 0,01
279	PT. 9469 ct.1	48	232/202	PASCOLI	03	3	Euro 0,01	Euro 0,01
280	PT. 9469 ct.1	48	232/204	PASCOLI	03	2	Euro 0,01	Euro 0,01
281	PT. 9469 ct.1	48	232/207	PASCOLI	03	6	Euro 0,01	Euro0,01
282	PT. 9469 ct.1	48	232/215	PASCOLI	03	10	Euro 0,01	Euro 0,01
283	PT. 9469 ct.1	48	232/216	PASCOLI	03	4	Euro 0,01	Euro0,01
284	PT. 9652 ct.1	48	227/204	PASCOLI	03	5	Euro 0,01	Euro 0,01
285	PT. 9652 ct.1	48	227/205	PASCOLI	03	20	Euro 0,01	Euro0,01
286	PT. 9652 ct.1	48	227/337	PASCOLI	03	27	Euro 0,01	Euro 0,01
287	PT. 9652 ct.1	48	227/338	PASCOLI	03	453	Euro 0,12	Euro0,05
288	PT. 9652 ct.1	48	227/339	PASCOLI	03	3	Euro 0,01	Euro 0,01
289	PT. 9652 ct.1	48	227/340	PASCOLI	03	14	Euro 0,01	Euro0,01
290	PT. 9652 ct.1	48	227/341	PASCOLI	03	3	Euro 0,01	Euro0,01
291	PT. 9652 ct.1	48	227/342	PASCOLI	03	56	Euro 0,01	Euro 0,01
292	PT. 9652 ct.1	48	232/187	PASCOLI	03	93	Euro 0,02	Euro 0,01
293	PT. 9652 ct.1	48	232/188	PASCOLI	03	129	Euro 0,03	Euro 0,01
294	PT. 9652 ct.1	48	232/38	PASCOLI	03	720	Euro 0,19	Euro 0,07
295	PT. 9741 ct.1	48	227/203	PASCOLI	03	310	Euro 0,08	Euro0,03
296	PT. 9741 ct.1	48	227/333	PASCOLI	03	873	Euro 0,23	Euro0,09
297	PT. 9741 ct.1	48	227/334	PASCOLI	03	1338	Euro 0,35	Euro 0,14
298	PT. 9741 ct.1	48	227/335	PASCOLI	03	439	Euro 0,11	Euro0,05
299	PT. 9741 ct.1	48	227/336	PASCOLI	03	73	Euro 0,02	Euro 0,01
300	PT. 9741 ct.2	48	227/200	PASCOLI	03	4	Euro 0,01	Euro 0,01
301	PT. 9741 ct.2	48	227/321	PASCOLI	03	273	Euro 0,07	Euro0,03
302	PT. 9741 ct.2	48	227/322	PASCOLI	03	245	Euro 0,06	Euro0,03
303	PT. 10154 ct.1	48	224/15	PASCOLI	03	44	Euro 0,01	Euro 0,01
304	PT. 10154 ct.1	48	224/17	PASCOLI	03	68	Euro 0,02	Euro 0,01
305	PT. 10282 ct.1	48	232/1	PASCOLI	03	1786	Euro 0,46	Euro 0,18
306	PT. 10282 ct.1	48	232/45	PASCOLI	03	379	Euro 0,10	Euro0,04
307	PT. 11113 ct.1	unità condominiale con 9241/100000 p.i. del ct.1 in PT 1764 (art.1117 C.C.)						
308	PT. 13605 ct.1	42	202/2069	CORTILE		36		
309	PT. 14436 ct.1	35	3685	STRADE FONDIARIO		1160		
310	PT. 14436 ct.1	35	3686	STRADE FONDIARIO		490		
311	PT. 14436 ct.1	35	227/42	SEMINATIVI	07	880	Euro 5,00	Euro 2,27

312	PT. 14436 ct.1	35	231/90	PRATI	04	160	Euro 0,58	Euro0,25
313	PT. 14436 ct.1	35	231/413	STRADE FONDIARIO		130		
314	PT. 14537 ct.1	35	231/89	PRATI	06	7241	Euro 14,96	Euro 7,48
315	PT. 14537 ct.1	35	231/516	PRATI	06	427	Euro 0,88	Euro0,44
316	PT. 14537 ct.1	35	231/523	PRATI	06	402	Euro 0,83	Euro0,42
317	PT. 14537 ct.1	35	231/528	PRATI	06	332	Euro 0,69	Euro0,34
318	PT. 14537 ct.1	35	231/529	PRATI	06	259	Euro 0,54	Euro 0,27
319	PT. 14537 ct.1	35	231/530	PRATI	06	3894	Euro 8,04	Euro4,02
320	PT. 14537 ct.1	35	231/531	PRATI	06	375	Euro 0,77	Euro0,39
321	PT. 14537 ct.1	35	231/532	PRATI	06	2847	Euro 5,88	Euro2,94
322	PT. 14537 ct.1	35	231/533	PRATI	06	1002	Euro 2,07	Euro 1,03
323	PT. 14537 ct.1	35	231/534	PRATI	06	84	Euro 0,17	Euro0,09
324	PT. 14537 ct.1	35	231/535	PRATI	06	90	Euro 0,19	Euro0,09
325	PT. 14537 ct.1	35	231/536	PRATI	06	24	Euro 0,05	Euro0,02
326	PT. 14537 ct.1	35	231/552	PRATI	06	1247	Euro 2,58	Euro 1,29
327	PT. 14537 ct.1	35	231/553	PRATI	06	527	Euro 1,09	Euro0,54
328	PT. 14537 ct.1	35	231/554	PRATI	06	1056	Euro 2,18	Euro 1,09
329	PT. 14537 ct.1	35	231/555	PRATI	06	600	Euro 1,24	Euro0,62
330	PT. 14537 ct.1	35	231/556	PRATI	06	1215	Euro 2,51	Euro 1,25
331	PT. 14537 ct.1	35	231/557	PRATI	06	1317	Euro 2,72	Euro 1,36
332	PT. 14537 ct.1	35	231/558	PRATI	06	242	Euro 0,50	Euro0,25
333	PT. 14537 ct.1	35	231/559	PRATI	06	504	Euro 1,04	Euro 0,52
334	PT. 14537 ct.1	35	231/560	PRATI	06	653	Euro 1,35	Euro0,67
335	PT. 14537 ct.1	35	231/561	PRATI	06	981	Euro 2,03	Euro 1,01
336	PT. 14537 ct.1	35	231/562	PRATI	06	165	Euro 0,34	Euro 0,17
337	PT. 14537 ct.1	35	231/563	PRATI	06	164	Euro 0,34	Euro 0,17
338	PT. 14537 ct.1	35	231/564	PRATI	06	56	Euro 0,12	Euro0,06
339	PT. 14537 ct.1	35	231/565	PRATI	06	213	Euro 0,44	Euro0,22
340	PT. 14537 ct.1	35	231/566	PRATI	06	915	Euro 1,89	Euro0,95
341	PT. 14537 ct.1	35	231/567	PRATI	06	16	Euro 0,03	Euro0,02
342	PT. 14537 ct.1	35	231/568	PRATI	06	8	Euro 0,02	Euro0,01
343	PT. 14537 ct.1	35	231/569	PRATI	06	14	Euro 0,03	Euro 0,01
344	PT. 14537 ct.1	35	231/570	PRATI	06	39	Euro 0,08	Euro0,04
345	PT. 14537 ct.1	35	231/571	PRATI	06	46	Euro 0,10	Euro0,05
346	PT. 14537 ct.2	48	224/23	PASCOLI	03	49	Euro 0,01	Euro0,01
347	PT. 14537 ct.2	48	224/48	PASCOLI	03	158	Euro 0,04	Euro0,02
348	PT. 14537 ct.2	48	224/49	PASCOLI	03	14	Euro 0,01	Euro 0,01
349	PT. 14537 ct.2	48	224/50	PASCOLI	03	74	Euro 0,02	Euro0,01
350	PT. 15122 ct.1	35	1091/1	STRADE FONDIARIO		448		

351	PT. 15168 ct.1	48	2111/2	STRADE FONDIARIO		599		
352	PT. 15168 ct.1	48	2111/14	STRADE FONDIARIO		241		
353	PT. 15168 ct.1	48	2111/15	STRADE FONDIARIO		76		
354	PT. 15168 ct.1	48	2111/16	STRADE FONDIARIO		251		
355	PT. 15168 ct.1	48	2111/17	STRADE FONDIARIO		45		
356	PT. 15168 ct.1	48	2111/18	STRADE FONDIARIO		69		
357	PT. 15168 ct.1	48	2111/19	STRADE FONDIARIO		398		
358	PT. 15168 ct.1	48	2111/20	STRADE FONDIARIO		63		
359	PT. 15168 ct.1	48	2111/21	STRADE FONDIARIO		380		
360	PT. 15168 ct.1	48	2111/22	STRADE FONDIARIO		152		
361	PT. 15168 ct.1	48	2111/23	STRADE FONDIARIO		275		
362	PT. 15168 ct.1	48	2111/24	STRADE FONDIARIO		7		
363	PT. 15168 ct.1	48	2111/25	STRADE FONDIARIO		101		
364	PT. 15168 ct.1	48	2111/26	STRADE FONDIARIO		3		
365	PT. 16060 ct.1	35	227/16	PRATI	08	1	Euro 0,01	Euro0,01
366	PT. 16393 ct.1	48	227/391	PASCOLI	03	4	Euro 0,01	Euro0,01
367	PT. 16393 ct.1	48	227/392	PASCOLI	03	11	Euro 0,01	Euro0,01
368	PT. 16393 ct.1	48	227/5	PASCOLI	03	9	Euro 0,01	Euro0,01
369	PT. 16393 ct.1	48	227/1	PASCOLI	03	3420	Euro 0,88	Euro0,35
370	PT. 16393 ct.1	48	227/300	PASCOLI	03	7	Euro 0,01	Euro 0,01
371	PT. 16393 ct.1	48	227/301	PASCOLI	03	196	Euro 0,05	Euro0,02
372	PT. 16393 ct.1	48	227/302	PASCOLI	03	81	Euro 0,02	Euro 0,01
373	PT. 16393 ct.1	48	227/303	PASCOLI	03	959	Euro 0,25	Euro0,10
374	PT. 16393 ct.1	48	227/304	PASCOLI	03	462	Euro 0,12	Euro0,05
375	PT. 16393 ct.1	48	227/305	PASCOLI	03	17	Euro 0,01	Euro 0,01
376	PT. 16393 ct.1	48	224/41	PASCOLI	03	196	Euro 0,05	Euro0,02
377	PT. 16393 ct.1	48	224/42	PASCOLI	03	264	Euro 0,07	Euro0,03
378	PT. 16393 ct.1	48	224/43	PASCOLI	03	79	Euro 0,02	Euro 0,01
379	PT. 16393 ct.1	48	224/44	PASCOLI	03	32	Euro 0,01	Euro 0,01
380	PT. 16393 ct.1	48	224/45	PASCOLI	03	176	Euro 0,05	Euro0,02
381	PT. 16393 ct.1	48	224/46	PASCOLI	03	66	Euro 0,02	Euro0,01
382	PT. 16393 ct.1	48	224/47	PASCOLI	03	146	Euro 0,04	Euro0,02
383	PT. 16393 ct.1	48	227/343	PASCOLI	03	1634	Euro 0,42	Euro 0,17
384	PT. 16393 ct.1	48	227/344	PASCOLI	03	645	Euro 0,17	Euro0,07
385	PT. 16393 ct.1	48	227/345	PASCOLI	03	1	Euro 0,01	Euro0,01
386	PT. 16393 ct.1	48	227/346	PASCOLI	03	351	Euro 0,09	Euro0,04
387	PT. 16393 ct.1	48	227/347	PASCOLI	03	222	Euro 0,06	Euro0,02
388	PT. 16393 ct.1	48	227/348	PASCOLI	03	953	Euro 0,25	Euro0,10
389	PT. 16393 ct.1	48	227/349	PASCOLI	03	1512	Euro 0,39	Euro 0,16
390	PT. 16393 ct.1	48	227/350	PASCOLI	03	1151	Euro 0,30	Euro0,12

391	PT. 16393 ct.1	48	227/351	PASCOLI	03	664	Euro 0,17	Euro0,07
392	PT. 16393 ct.1	48	227/352	PASCOLI	03	499	Euro 0,13	Euro0,05
393	PT. 16393 ct.1	48	227/353	PASCOLI	03	574	Euro 0,15	Euro0,06
394	PT. 16393 ct.1	48	227/354	PASCOLI	03	1336	Euro 0,34	Euro 0,14
395	PT. 16393 ct.1	48	227/355	PASCOLI	03	223	Euro 0,06	Euro0,02
396	PT. 16393 ct.1	48	227/356	PASCOLI	03	32	Euro 0,01	Euro0,01
397	PT. 16393 ct.1	48	227/357	PASCOLI	03	248	Euro 0,06	Euro0,03
398	PT. 16393 ct.1	48	227/358	PASCOLI	03	920	Euro 0,24	Euro0,10
399	PT. 16393 ct.1	48	227/359	PASCOLI	03	82	Euro 0,02	Euro 0,01
400	PT. 16393 ct.1	48	227/360	PASCOLI	03	262	Euro 0,07	Euro0,03
401	PT. 16393 ct.1	48	227/361	PASCOLI	03	7	Euro 0,01	Euro 0,01
402	PT. 16393 ct.1	48	227/362	PASCOLI	03	385	Euro 0,10	Euro0,04
403	PT. 16393 ct.1	48	227/370	PASCOLI	03	810	Euro 0,21	Euro0,08
404	PT. 16393 ct.1	48	227/371	PASCOLI	03	86	Euro 0,02	Euro 0,01
405	PT. 16393 ct.1	48	227/372	PASCOLI	03	239	Euro 0,06	Euro0,02
406	PT. 16393 ct.1	48	227/373	PASCOLI	03	425	Euro 0,11	Euro0,04
407	PT. 16393 ct.1	48	227/374	PASCOLI	03	3531	Euro 0,91	Euro0,36
408	PT. 17079 ct.1	35	227/17	PRATI	08	86	Euro 0,09	Euro0,04
409	PT. 17079 ct.1	35	227/19	SEMINATIVI	07	137	Euro 0,78	Euro0,35
410	PT. 17079 ct.1	35	227/20	PRATI	07	243	Euro 0,38	Euro 0,19
411	PT. 17079 ct.1	35	227/21	SEMINATIVI	07	52	Euro 0,30	Euro0,13
412	PT. 17079 ct.1	35	227/30	SEMINATIVI	07	3132	Euro 17,79	Euro8,09
413	PT. 17079 ct.1	35	227/34	CORTILE		1447		
414	PT. 17079 ct.1	35	227/289	PRATI	08	354	Euro 0,37	Euro 0,18
415	PT. 17079 ct.1	35	227/290	PRATI	08	154	Euro 0,16	Euro0,08
416	PT. 17079 ct.1	35	227/291	PRATI	08	44	Euro 0,05	Euro0,02
417	PT. 17079 ct.1	35	227/292	PRATI	08	273	Euro 0,28	Euro 0,14
418	PT. 17079 ct.1	35	227/293	PRATI	08	198	Euro 0,20	Euro0,10
419	PT. 17079 ct.1	35	227/294	PRATI	08	22	Euro 0,02	Euro0,01
420	PT. 17079 ct.1	35	227/295	PRATI	08	164	Euro 0,17	Euro0,08
421	PT. 17079 ct.1	35	227/296	PRATI	08	428	Euro 0,44	Euro0,22
422	PT. 17079 ct.1	35	227/297	PRATI	08	40	Euro 0,04	Euro0,02
423	PT. 17079 ct.1	35	227/298	PRATI	08	188	Euro 0,19	Euro0,10
424	PT. 17079 ct.1	35	227/299	PRATI	08	142	Euro 0,15	Euro0,07
425	PT. 17079 ct.1	35	227/252	SEMINATIVI	07	1990	Euro 11,31	Euro 5,14
426	PT. 17079 ct.1	35	227/253	SEMINATIVI	07	619	Euro3,52	Euro 1,60
427	PT. 17079 ct.1	35	227/254	SEMINATIVI	07	59	Euro 0,34	Euro 0,15
428	PT. 17079 ct.1	35	227/255	SEMINATIVI	07	27	Euro 0,15	Euro0,07
429	PT. 17079 ct.1	35	227/256	SEMINATIVI	07	29	Euro 0,16	Euro0,07
430	PT. 17079 ct.1	35	227/257	SEMINATIVI	07	691	Euro3,93	Euro 1,78

431	PT. 17079 ct.1	35	227/258	SEMINATIVI	07	1494	Euro 8,49	Euro3,86
432	PT. 17079 ct.1	35	227/259	SEMINATIVI	07	1434	Euro 8,15	Euro3,70
433	PT. 17079 ct.1	35	227/260	SEMINATIVI	07	1562	Euro 8,87	Euro4,03
434	PT. 17079 ct.1	35	227/261	SEMINATIVI	07	2427	Euro 13,79	Euro 6,27
435	PT. 17079 ct.1	35	227/262	SEMINATIVI	07	1695	Euro 9,63	Euro4,38
436	PT. 17079 ct.1	35	227/263	SEMINATIVI	07	967	Euro 5,49	Euro2,50
437	PT. 17079 ct.1	35	227/264	SEMINATIVI	07	2868	Euro 16,29	Euro 7,41
438	PT. 17079 ct.1	35	227/265	SEMINATIVI	07	742	Euro 4,22	Euro 1,92
439	PT. 17079 ct.1	35	227/266	SEMINATIVI	07	743	Euro 4,22	Euro 1,92
440	PT. 17079 ct.1	35	227/267	SEMINATIVI	07	1265	Euro 7,19	Euro3,27
441	PT. 17079 ct.1	35	227/268	SEMINATIVI	07	3516	Euro 19,97	Euro9,08
442	PT. 17079 ct.1	35	227/269	SEMINATIVI	07	19	Euro 0,11	Euro0,05
443	PT. 17079 ct.1	35	227/270	SEMINATIVI	07	1	Euro 0,01	Euro0,01
444	PT. 17079 ct.1	35	227/271	PRATI	07	47	Euro 0,07	Euro0,04
445	PT. 17079 ct.1	35	227/272	SEMINATIVI	07	13	Euro 0,07	Euro0,03
446	PT. 17079 ct.1	35	227/273	SEMINATIVI	07	3	Euro 0,02	Euro 0,01
447	PT. 17079 ct.1	35	227/274	SEMINATIVI	07	880	Euro 5,00	Euro 2,27
448	PT. 17079 ct.1	35	227/276	SEMINATIVI	07	811	Euro 4,61	Euro2,09
449	PT. 17079 ct.1	35	227/277	SEMINATIVI	07	2987	Euro 16,97	Euro 7,71
450	PT. 17079 ct.1	35	227/278	SEMINATIVI	07	25	Euro 0,14	Euro0,06
451	PT. 17079 ct.1	35	227/279	SEMINATIVI	07	2822	Euro 16,03	Euro 7,29
452	PT. 17079 ct.1	35	227/280	SEMINATIVI	07	2715	Euro 15,42	Euro 7,01
453	PT. 17079 ct.1	35	227/281	SEMINATIVI	07	2447	Euro 13,90	Euro6,32
454	PT. 17079 ct.1	35	227/282	SEMINATIVI	07	716	Euro 4,07	Euro 1,85
455	PT. 17079 ct.1	35	227/283	SEMINATIVI	07	213	Euro 1,21	Euro0,55
456	PT. 17079 ct.1	35	227/284	SEMINATIVI	07	1286	Euro 7,31	Euro3,32
457	PT. 17079 ct.1	35	227/285	SEMINATIVI	07	5433	Euro30,87	Euro 14,03
458	PT. 17079 ct.1	35	227/286	SEMINATIVI	07	560	Euro 3,18	Euro 1,45
459	PT. 17079 ct.1	35	227/287	CORTILE		26		
460	PT. 17079 ct.1	35	227/288	CORTILE		170		
461	PT. 17079 ct.1	35	227/390	SEMINATIVI	07	907	Euro 5,15	Euro 2,34
462	PT. 17402 ct.1	35	231/87	CORTILE		1474		
463	PT. 17402 ct.1	35	231/412	CORTILE		5		
464	PT. 17402 ct.1	35	231/511	CORTILE		246		
465	PT. 17402 ct.1	35	231/512	CORTILE		28		
466	PT. 17402 ct.1	35	231/551	CORTILE		2		
467	PT. 17408 ct.1	35	231/88	CORTILE		20		
468	PT. 17408 ct.1	35	231/409	PRATI	06	45	Euro 0,09	Euro0,05
469	PT. 17408 ct.1	35	231/406	CORTILE		81		

470	PT. 17408 ct.1	35	231/538	CORTILE		79		
471	PT. 17408 ct.2	48	2115/332	IMPRODUTT		9104		
SOMMANO LE SUPERFICI CATASTALI						253.211m²		
472	PT. 5605 ct.1	48	227/2	PASCOLI solo la quota 17072/100000	03	2004	Euro 0,52	Euro 0,21
473	PT. 5605 ct.1	48	224/22		03	331	Euro 0,09	Euro 0,03
Per queste due particelle la proprietà è solo per la quota di 17072/100000								

2 – IMMAGINE DA GOOGLE

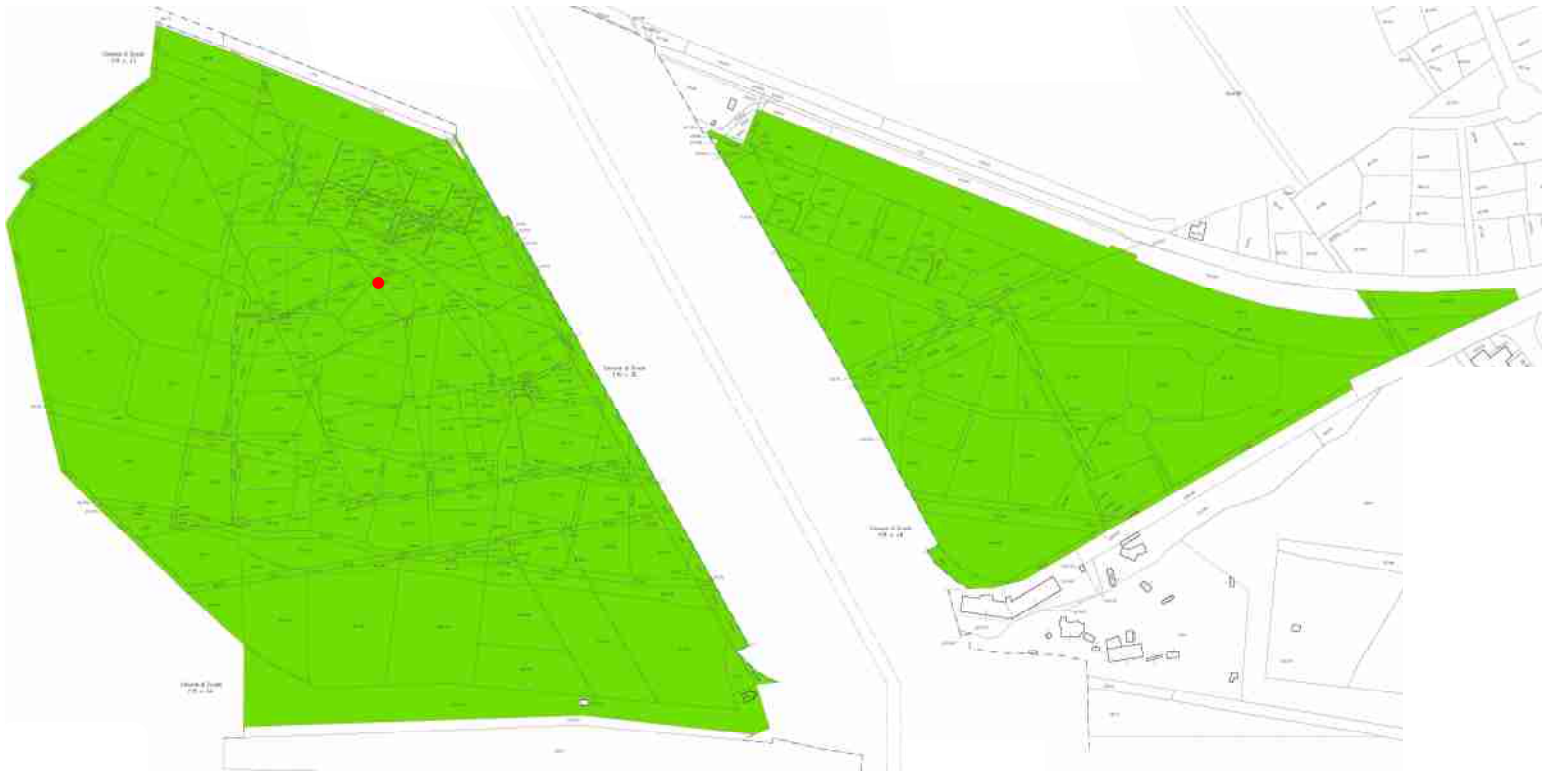
NON in scala



3 – MAPPE CATASTALI NON IN SCALA

Foglio 48

Foglio 35



● Particella 232/16 della società [redacted] di 1m²

MAPPA INDICATIVA DEI FOGLI n.ri 48 e 35 uniti



● **Particella 232/16 della società [redacted] srl di 1m²**

4 – DESCRIZIONE

Lo scrivente, prima di valutare le eventuali possibilità edificatorie riportate nel Piano Regolatore Particolareggiato Comunale di iniziativa privata denominato "Variante al PRPC Comparto B Sacca dei Moreri", ovvero sul miglior utilizzo possibile (Highest and Best Use) dell'area, specifica che i contenuti di tale piano sono basati sul rispetto delle normative e delle previsioni urbanistiche vigenti all'epoca.

L'efficacia delle disposizioni contenute nel PRPC di iniziativa privata, grazie alle proroghe di legge intervenute nel corso della sua validità, è estesa fino al 21 febbraio 2031 - Vedasi il Certificato di Destinazione Urbanistica completo (Prot. n. 0037547 del 21.10.2025) per la consultazione integrale di tutte le prescrizioni, condizioni e dettagli tecnici relativi ai terreni oggetto di stima.

Prima di procedere con l'analisi delle possibilità edificatorie, si ritiene opportuno riportare una parte essenziale del certificato di destinazione urbanistica, di seguito trascritta:

...omissis...

IL RESPONSABILE

VISTA la richiesta di data 06 ottobre 2025, pervenuta al protocollo n. 35813/UEP, bollo assolto con id n. 01241156934132 del 06 ottobre 2025 e le integrazioni, stessa data prot.n.35816 e 35817, a nome di Marco Peresson con studio in [REDACTED] di Consulente Tecnico Immobiliare Stimatore della liquidazione giudiziaria L.G. 49/2023 del Tribunale di Udine; VISTO il vigente PRGC, aggiornato alla variante n. 40 approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 44/2023 del 08 settembre 2023;

VISTA, in particolare, la variante n. 34 al PRGC, che ha interessato anche l'ambito territoriale soggetto a pianificazione attuativa in cui risultano comprese le particelle per le quali è richiesto il presente certificato, approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 27/2021 del 11 agosto 2021, avente ad oggetto "Variante generale alla componente strutturale del vigente Piano Regolatore Generale Comunale e alla componente operativa congruente con alcuni aspetti strategici ritenuti prioritari. Art. 63 bis comma 9 L.R. 5/2007. Superamento riserve regionali ex art. 63 bis, comma 9, L.R. 5/2007. Recepimento intese con enti pubblici interessati ex art. 63bis, comma 13, L.R. 5/2007. Valutazione osservazioni pervenute ai sensi dell'art. 63bis, comma 11, L.R. 5/2007. Approvazione Variante n. 34 al Piano Regolatore Generale Comunale" e divenuta esecutiva con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 09/Pres. del 8 febbraio 2022, ad oggetto "L.R. 5/2007 e s.m.i., art. 63 bis, co. 18. variante n. 34 al Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Grado: introduzione di modifiche e conferma di esecutività della deliberazione consiliare di approvazione n. 27 del 11.08.2021";

VISTO il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (P.G.R.A.) adottato, dalla Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali, ai sensi degli articoli 65 e 66 del D.lgs n.152/2006, entrato in vigore il 5 febbraio 2022 a seguito di pubblicazione sulla G.U. n.29 del 4 febbraio 2022;

VISTO il vigente Piano Regolatore Particolareggiato Comunale (PRPC) di iniziativa privata "Variante al PRPC Comparto B Sacca dei Moreri", approvato con Delibera del Consiglio Comunale n°1/2012 del 20 gennaio 2012, ed efficace dal 22 febbraio 2012;

VISTA la Parte quarta del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 - Norme in materia ambientale ed il Piano Paesaggistico Regionale Friuli Venezia Giulia, approvato con Decreto del Presidente della Giunta regionale 24 aprile 2018, n.0111/Pres., pubblicato con il supplemento ordinario n. 25 al BUR n.19 del 9 maggio 2018;

VISTA la Legge regionale 11 novembre 2009, n. 19, art. 34 e l'articolo 30 del D.P.R. 380/2001;

CERTIFICA

che le particelle in oggetto hanno la seguente destinazione urbanistica.

«ART. 22 ZONA TERRITORIALE OMOGENEA DI TIPO G1

Appartengono a questo tipo di Zona omogenea, identificata dal P.U.R. e proposta ad ampliamento con l'adozione del nuovo P.R.G. le Sottozone di tipo G1 qui di seguito riportate:

OMISSIS

Art. 22.3 ZTO G1- Comprensorio Turistico e Direzionale della Sacca dei Moreri

L'ambito del sistema turistico-direzionale della Sacca dei Moreri completa il sistema urbano dell'Isola di Grado, connettendo in maniera compiuta e razionale il Capoluogo a Grado Pineta. MODALITÀ DI ATTUAZIONE:

Gli interventi in questo Comparto sono disciplinati a mezzo della predisposizione di P.R.P.C./P.A.C. di iniziativa privata, secondo il perimetro prescrittivo riportato nella Tavola P03.11 — Perimetri e secondo quanto previsto nella Tavola P02.2 — Zonizzazione particolareggiata

DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI COMPLESSIVI:

Indice di fabbricazione fondiario: mc/mq 0.4

...omissis...

In data 20 gennaio 2012 il Consiglio Comunale, con deliberazione n°1/2012 ha approvato, con modifiche, il Piano Regolatore Particolareggiato Comunale di iniziativa privata denominato "Variante al PRPC Comparto B Sacca dei Moreri, pubblicato sul BUR n.8 del 22 febbraio 2012, i cui contenuti sono basati sul rispetto delle normative e delle previsioni urbanistiche all'epoca vigenti.

In virtù delle proroghe di legge intervenute nel corso della validità di detto PRPC:

D.L. 69/2013, Art.30, comma 3-bis, (3 anni)

D.L. 120/2020, Art.10, comma 4-bis (3 anni)

D.L. 21/2022, Art 10 septies, comma 1 (3 anni)

l'efficacia dello stesso è protratta fino al 21 febbraio 2031.

...omissis...

Le pp.cc. 3685, 3686, 2111/2, 227/112, 231/88, 232/44, 231/409, 231/412, 231/413, 2111/25, 224/40, 232/121, 232/83, 232/86, 227/2, 224/22, non sono ricomprese all'interno del succitato PRPC.

Tra le particelle non inserite nel PRPC del 2012, porzione delle pp.cc. 3685, 2111/2, 227/112, 231/413, 2111/25, 227/2, 224/22 risulta ricompresa all'interno del perimetro d'ambito soggetto a PRPC secondo la novella Variante 34 al Piano Regolatore Generale Comunale, come riportato dalla Tav.P0311 Perimetri Variante; tale porzione per le pp.cc.3685, 2111/2, 231/413, 2111/25 risulta zonizzata come Standard urbanistici "Attrezzature per il verde, lo sport e gli spettacoli all'aperto", per le pp.cc.227/112, 227/2, 224/22 risulta zonizzata come "Verde privato per attrezzature sportive" (vedi TavP0111 5000).

Le pp.cc. 224/40, 232/121, 232/83, 232/86 e porzione delle 227/112, 227/2, 224/22 risultano Standard

...omissis...

Il presente progetto di Piano Regolatore Particolareggiato Comunale di iniziativa privata protratto fino al 21 febbraio 2031 (CDU Prot. n. 0037547 del 21.10.2025) si riferisce ad un'area individuata dal Piano Regolatore Generale Comunale vigente e già sottoposta a pianificazione attuativa, su di essa permangono gli obblighi di rispetto delle indicazioni tipologiche degli allineamenti e delle altre prescrizioni stabilite dal P.R.P.C. Comparto B - Sacca Moreri.

Per gli elaborati, convenzione e capacità volumetrica, vedasi link

<https://www.comunegrado.it/it/amministrazione-trasparente-599/pianificazione-e-governo-del-territorio-669/piani-particolareggiati-65992/prpc-di-iniziativa-privata-comparto-b-sacca-moreri-101752>

Dalle relazioni si riporta:

Area di P.R.P.C. – ripreso dagli elaborati del P.R.P.C. Comparto B - Sacca Moreri.

I confini dell'area interessata sono definiti a nord est dalla Strada Provinciale n. 19 Monfalcone - Grado; a sud ovest dalla strada privata che si diparte da viale dell'Orsa Maggiore a Pineta e raggiunge il camping [REDACTED]; a sud dalla spiaggia; a ovest dall'area di pertinenza del Palazzetto dello sport e dal parcheggio comunale Moreri.

L'area è percorsa da una viabilità privata piuttosto dissestata che forma al suo interno una grande "V" con i vertici posti, a est all'incrocio della SP 19 con viale dell'Orsa Maggiore a Pineta, a sud nei pressi del ristrutturando [REDACTED] ed a nord all'incrocio con la stessa SP 19 nei pressi della stazione di servizio [REDACTED]; è attraversata dal canale di bonifica "La Sacca" che vi penetra attraversando la SP 19 poco prima del Km 20, prosegue fino ad oltrepassare il braccio ovest della viabilità interna esistente e costeggiarlo fino alla provinciale per procedere parallelamente ad essa in direzione Grado. Attualmente sono in corso i lavori per la sistemazione idraulica ed idrologica del comprensorio Sacca Moreri, Ex Valle Cavarera, Ex Valle Fonda ed area Golf Club [REDACTED] che prevedono lo spostamento del tracciato del canale di bonifica "La Sacca" a nord della provinciale; i lavori sono autorizzati con Accertamento della Compatibilità Urbanistica dei lavori di sistemazione idraulica ed idrogeologica del comprensorio "Sacca Moreri", "Ex Valle Cavarera", "Ex Valle Fonda" e Golf Club [REDACTED] del 6 aprile 2010 Prot. 4526/UEP.

La zona è incolta con presenza di alberature a medio ed alto fusto di scarsa valenza paesaggistica e naturalistica e di cespugli oltre ad acquitrini e modesti riporti di terreno. Planimetricamente la situazione si presenta alquanto disomogenea, con piccole depressioni e piccoli rilievi, cercando

di sintetizzare si può affermare che la porzione nord ovest, sotto la provinciale, è situata mediamente ad una quota di -0,80 m slmm; la parte a sud ovest della stazione di servizio, tra quest'ultima ed il canale di bonifica, è ad una quota media pari a circa 0,50 con la parte a ridosso del canale a pochi centimetri sotto il livello del mare; la parte posta tra il canale ed il braccio est della viabilità si trova ad una quota prossima a 0,00 con tendenza ad aumentare nei pressi della strada; la parte prospiciente la spiaggia, per oltre la metà della profondità dell'area, è a quote nettamente superiori: tra +1,00 e +2,00 m slmm.

È stato predisposto un nuovo rilievo plani altimetrico riferito in coordinate Gauss Boaga dal quale risulta che la superficie totale del comparto di P.R.P.C. è di mq 267.461.

La situazione dello stato di fatto è compiutamente descritta nel grafico di progetto tav. 1 Rilievo plani altimetrica scala 1:1.000.

La situazione catastale all'interno del comparto di P.R.P.C. è specificata nell'allegato doc. g Elenco delle Particelle catastali – vedasi il link completo-.

Si evidenzia che il [REDACTED] " è stato il firmatario delle convenzioni e degli elaborati inerenti il Piano Regolatore Particolareggiato Comunale di iniziativa privata, la cui validità è prorogata sino al 21 febbraio 2031.

Il [REDACTED] risulta sottoposto a procedura di Liquidazione Giudiziale dal dicembre 2024 avanti al Tribunale di Gorizia. Si precisa che tale procedura non produce effetti sulla stima del valore del compendio immobiliare alla luce del parere pro veritate della [REDACTED], richiesto dalla curatela, dal quale emerge la piena indipendenza e autonomia della società Immobiliare [REDACTED] rispetto al [REDACTED], sia con riferimento alla proprietà, sia in relazione al futuro sfruttamento del compendio, secondo quanto previsto dalla relativa Convenzione, a seguito di una eventuale cessione a terzi.

I terreni della società in liquidazione giudiziale formano un unico appezzamento che costituisce il Comparto B Sacca Moreri, di cui la [REDACTED] [REDACTED] è proprietaria, fatta eccezione per la particella 232/16, della superficie di 1 m², di proprietà della società [REDACTED].

La conformazione del lotto è delimitata prevalentemente da una recinzione, che dovrà essere rifatta, oltre che da alcune opere edili da rimuovere e da un cumulo di terreno che, se del caso, dovrà essere smaltito.

Le pp.cc. 3685, 3686, 2111/2, 227/112, 231/88, 232/44, 231/409, 231/412, 231/413, 2111/25, 224/40, 232/121, 232/83, 232/86, 227/2, 224/22, non sono ricomprese all'interno del succitato PRPC.

Tra le particelle non inserite nel PRPC del 2012, porzione delle pp.cc. 3685, 2111/2, 227/112, 231/413, 2111/25, 227/2, 224/22 risulta ricompresa all'interno del perimetro d'ambito soggetto a PRPC secondo la novella Variante 34 al Piano Regolatore Generale Comunale, come riportato dalla Tav.P0311 Perimetri Variante; tale porzione per le pp.cc.3685, 2111/2, 231/413, 2111/25 risulta zonizzata come Standard urbanistici, *"Attrezzature per il verde, lo sport e gli spettacoli all'aperto"*,

per le pp.cc. 227/112, 227/2, 224/22 risulta zonizzata come *"Verde privato per attrezzature sportive"* (vedi TavP0111_5000).

Le pp.cc. 224/40, 232/121, 232/83, 232/86 e porzione delle 227/112, 227/2, 224/22 risultano Standard

5 – FOTOGRAFIE



6 – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Prot n. 0037547 – P del 21/10/2025

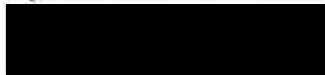


COMUNE DI GRADO

AREA URBANISTICA-PATRIMONIO EDILIZIA PRIVATA

Servizio Urbanistica

Spett.le
PERESSON MARCO
Quale tecnico incaricato con studio in

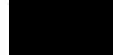


Imposta di bollo assolta con marca
da € 16,00
ID. 01241156934129:
del 06/10/2025

Oggetto: Certificato di destinazione urbanistica pp.cc.3685, 3686, 227/16, 227/17, 227/19, 227/20, 227/21, 227/30, 227/34, 227/289, 227/290, 227/291, 227/292, 227/293, 227/294, 227/295, 227/296, 227/297, 227/298, 227/299, 227/252, 227/253, 227/254, 227/255, 227/256, 227/257, 227/258, 227/259, 227/260, 227/261, 227/262, 227/263, 227/264, 227/265, 227/266, 227/267, 227/268, 227/269, 227/270, 227/271, 227/272, 227/273, 227/274, 227/276, 227/277, 227/278, 227/279, 227/280, 227/281, 227/282, 227/283, 227/284, 227/285, 227/286, 227/287, 227/288, 227/390, 231/87, 227/42, 231/90, 231/88, 231/89, 231/409, 231/412, 231/413, 231/406, 231/511, 231/512, 231/516, 231/523, 231/528, 231/529, 231/530, 231/531, 231/532, 231/533, 231/534, 231/535, 231/536, 231/538, del F.M.35, pp.cc.227/3, 232/189, 232/190, 232/192, 232/193, 232/194, 232/199, 227/391, 227/392, 227/5, 232/1, 232/20, 232/25, 232/26, 232/27, 227/107, 232/35, 232/36, 227/128, 2111/2, 227/200, 227/203, 227/204, 227/205, 2125, 2111/1, 232/21, 232/33, 224/16, 227/4, 227/110, 227/129, 227/112, 232/5, 232/10, 232/12, 232/2, 232/9, 232/23, 232/24, 227/111, 224/23, 232/31, 232/30, 232/34, 227/201, 227/202, 232/22, 232/18, 232/39, 232/44, 227/1, 232/3, 232/14, 227/179, 227/300, 227/301, 227/302, 227/303, 227/304, 227/305, 232/46, 232/47, 232/48, 232/49, 232/50, 232/51, 232/52, 232/53, 232/54, 232/55, 232/56, 232/57, 232/58, 232/59, 232/60, 232/61, 232/62, 232/63, 232/64, 232/65, 232/66, 232/67, 232/68, 232/73, 232/74, 232/75, 232/76, 232/77, 232/78, 232/79, 232/80, 232/88, 232/89, 232/90, 232/91, 232/92, 232/93, 232/94, 232/95, 232/96, 232/97, 232/98, 232/99, 232/100, 232/101, 232/102, 232/103, 232/104, 232/105, 232/106, 232/107, 232/108, 232/109, 232/110, 232/111, 232/112, 232/113, 232/114, 232/115, 232/116, 232/122, 232/123, 232/124, 232/125, 232/126, 232/127, 232/128, 232/129, 232/130, 232/131, 232/132, 232/133, 232/134, 232/135, 232/136, 232/137, 232/138, 232/139, 224/41, 224/42, 224/43, 224/44, 224/45, 224/46, 224/47, 224/48, 224/49, 224/50, 227/306, 227/307, 227/308, 227/309, 227/310, 227/311, 227/312, 227/313, 227/314, 227/315, 227/316, 227/317, 227/318, 227/319, 227/320, 227/321, 227/322, 227/323, 227/324, 227/325, 227/326, 227/327, 227/328, 227/329, 227/330, 227/331, 227/332, 227/333, 227/334, 227/335, 227/336, 227/337, 227/338, 227/339, 227/340, 227/341, 227/342, 232/140, 232/141, 232/142, 232/143, 232/144, 232/145, 232/146, 232/147, 232/148, 232/156, 232/157, 232/158, 232/159, 232/160, 232/161, 232/162, 232/163, 232/164, 232/165, 232/166, 232/167, 232/168, 232/169, 232/170, 232/171, 232/172, 232/173, 232/174, 232/175, 232/176, 232/177, 232/178, 232/179, 232/180, 232/186, 227/343, 227/344, 227/345, 227/346, 227/347, 227/348, 227/349, 227/350, 227/351, 227/352, 227/353, 227/354, 227/355, 227/356, 227/357, 227/358, 227/359, 227/360, 227/361, 227/362, 227/363, 227/364, 227/365, 227/366, 227/367, 227/368, 227/369, 227/370, 227/371, 227/372, 227/373, 227/374, 227/375, 227/376, 227/377, 227/378, 227/379, 227/381, 227/382, 227/383, 227/384, 227/385, 2111/6, 2111/7, 2111/8, 2111/9, 2111/10, 2111/11, 2111/12, 2111/13, 2111/14, 2111/15, 2111/16, 2111/17, 2111/18, 2111/19, 2111/20, 2111/21, 2111/22, 2111/23, 232/191, 232/195, 232/196, 232/197, 232/198, 232/200, 232/201, 232/202, 232/203, 232/204, 232/205, 232/206, 232/207, 232/208, 232/209, 232/210, 232/211, 232/212,

Comune di Grado

Dirigente dell'Area: A



Area Urbanistica Patrimonio Edilizia Privata Attività economiche
Servizio Urbanistica

232/213, 232/214, 232/215, 232/216, 232/217, 232/218, 232/219, 2111/24, 2111/25, 2111/26, 227/380, 1091/1, 2115/332, 232/45, 232/4, 224/15, 224/17, 224/18, 224/19, 224/20, 224/21, 224/37, 224/38, 224/39, 224/40, 224/6, 224/8, 232/11, 232/117, 232/118, 232/119, 232/120, 232/121, 232/13, 232/149, 232/15, 232/150, 232/151, 232/152, 232/153, 232/154, 232/155, 232/17, 232/181, 232/182, 232/183, 232/184, 232/185, 232/19, 232/28, 232/29, 232/32, 232/6, 232/69, 232/7, 232/70, 232/71, 232/72, 232/8, 232/81, 232/82, 232/83, 232/84, 232/85, 232/86, 232/87, 232/187, 232/188, 232/38, 227/2, 224/22 del F.M.48.

IL RESPONSABILE

VISTA la richiesta di data 06 ottobre 2025, pervenuta al protocollo n. 35813/UEP, bollo assolto con id n. 01241156934132 del 06 ottobre 2025 e le integrazioni, stessa data prot.n.35816 e 35817, a nome di Marco Peresson con [REDACTED] in qualità di Consulente Tecnico Immobiliare Stimatore della liquidazione giudiziaria L.G. 49/2023 del Tribunale di Udine; VISTO il vigente PRGC, aggiornato alla variante n. 40 approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 44/2023 del 08 settembre 2023;

VISTA, in particolare, la variante n. 34 al PRGC, che ha interessato anche l'ambito territoriale soggetto a pianificazione attuativa in cui risultano comprese le particelle per le quali è richiesto il presente certificato, approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 27/2021 del 11 agosto 2021, avente ad oggetto "Variante generale alla componente strutturale del vigente Piano Regolatore Generale Comunale e alla componente operativa congruente con alcuni aspetti strategici ritenuti prioritari. Art. 63 bis comma 9 L.R. 5/2007. Superamento riserve regionali ex art. 63 bis, comma 9, L.R. 5/2007. Recepimento intese con enti pubblici interessati ex art. 63bis, comma 13, L.R. 5/2007. Valutazione osservazioni pervenute ai sensi dell'art. 63bis, comma 11, L.R. 5/2007. Approvazione Variante n. 34 al Piano Regolatore Generale Comunale" e divenuta esecutiva con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 09/Pres. del 8 febbraio 2022, ad oggetto "L.R. 5/2007 e s.m.i., art. 63 bis, co. 18. variante n. 34 al Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Grado: introduzione di modifiche e conferma di esecutività della deliberazione consiliare di approvazione n. 27 del 11.08.2021";

VISTO il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (P.G.R.A.) adottato, dalla Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali, ai sensi degli articoli 65 e 66 del D.lgs n.152/2006, entrato in vigore il 5 febbraio 2022 a seguito di pubblicazione sulla G.U. n.29 del 4 febbraio 2022;

VISTO il vigente Piano Regolatore Particolareggiato Comunale (PRPC) di iniziativa privata "Variante al PRPC Comparto B Sacca dei Moreri", approvato con Delibera del Consiglio Comunale n°1/2012 del 20 gennaio 2012, ed efficace dal 22 febbraio 2012;

VISTA la Parte quarta del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 - Norme in materia ambientale ed il Piano Paesaggistico Regionale Friuli Venezia Giulia, approvato con Decreto del Presidente della Giunta regionale 24 aprile 2018, n.0111/Pres., pubblicato con il supplemento ordinario n. 25 al BUR n.19 del 9 maggio 2018;

VISTA la Legge regionale 11 novembre 2009, n. 19, art. 34 e l'articolo 30 del D.P.R. 380/2001;

CERTIFICA

che le particelle in oggetto hanno la seguente destinazione urbanistica.

«ART. 22 ZONA TERRITORIALE OMOGENEA DI TIPO G1

Appartengono a questo tipo di Zona omogenea, identificata dal P.U.R. e proposta ad ampliamento con l'adozione del nuovo P.R.G. le Sottozone di tipo G1 qui di seguito riportate:

OMISSIS

Art. 22.3 ZTO G1 - Comprensorio Turistico e Direzionale della Sacca dei Moreri

L'ambito del sistema turistico-direzionale della Sacca dei Moreri completa il sistema urbano dell'Isola di Grado, connettendo in maniera compiuta e razionale il Capoluogo a Grado Pineta.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE:

Area Urbanistica Patrimonio Edilizia Privata Attività economiche
 Servizio Urbanistica

Gli interventi in questo Comparto sono disciplinati a mezzo della predisposizione di P.R.P.C./P.A.C. di iniziativa privata, secondo il perimetro prescrittivo riportato nella Tavola P03.11 – Perimetri e secondo quanto previsto nella Tavola P02.2 – Zonizzazione particolareggiata.

DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI COMPLESSIVI:

Indice di fabbricazione fondiario: mc/mq 0.4

Rapporto di copertura massimo: max 20% territoriale

Numero di piani (compreso P.T.): n. 4

Altezza massima: ml 12

Distanza dai confini: ml 6,00

Distanza dalle strade minima: ml 10,00

Distanza tra corpi di fabbrica: min ml. 12,00.

Per l'area destinata a PARCHEGGIO DI RELAZIONE ricadente entro il perimetro d'ambito:

Volume complessivo: mc 3.000 da includere nel computo della volumetria territoriale massima ammissibile

Destinazione d'uso: Servizi a supporto del parcheggio

Numero di piani (compreso P.T.): n. 2

Superficie coperta massima: 5% superficie dell'intero parcheggio di relazione compresa la porzione già realizzata.

Altezza massima: ml 10

Distanza dai confini minima: ml 5,00

Distanza dalle strade minima: ml 10,00

Distanza tra corpi di fabbrica minima: ml 10,00

ELEMENTI PRESCRITTIVI

Lo strumento attuativo dovrà essere redatto in conformità ai seguenti elementi prescrittivi:

1. indicazione dei caratteri e parametri che definiscono le caratteristiche tipologiche degli edifici previsti dal piano ed ulteriori elementi prescrittivi relativi agli aspetti di sostenibilità energetica, sicurezza idraulica e sismica, integrazione ambientale e paesaggistica;

2. suddivisione dell'ambito in tre comparti:

1 PARCHEGGIO DI RELAZIONE;

2 COMPARTO CENTRALE AVENTE PREVALENTE DESTINAZIONE ALBERGHIERA

3 COMPARTO DIREZIONALE RICREATIVA, ai sensi dell'ART. 5 C.1 LETT. e) PUNTO 1) della L.R. 19/2009 e s.m.i.;

Il comparto centrale è attraversato dalla via denominata Strada della Rotta;

3. realizzazione e cessione gratuita del parcheggio di relazione avente almeno 500 posti auto individuato nella Tavole P01.11 – Zonizzazione e P 02.2; ed una superficie a verde pari ad almeno il 50% della superficie complessiva del parcheggio da realizzare. Lo strumento attuativo, previo accordo con il Comune, dovrà individuare densità di piantumazione ed essenze;

la realizzazione e cessione gratuita del collegamento viario tra il parcheggio di relazione di cui al punto precedente e la SR 19 Monfalcone – Grado;

5. le funzioni dei volumi previsti nel parcheggio potranno essere esclusivamente a servizi e attrezzature collettive quali a titolo esemplificativo: stazione autocorriere e servizio mobilità urbana, servizi igienici, centraline di ricarica veicoli elettrici, info-point, ecc...

6. la realizzazione del PARCHEGGIO DI RELAZIONE e delle relative opere di cui al precedente punto 4, escluse le volumetrie, dovrà avvenire contestualmente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione del primo stralcio funzionale, in quanto trattasi di opera strategica per la città di Grado;

7. nel COMPARTO CENTRALE sono previste le seguenti destinazioni d'uso: Alberghiera, Direzionale, Ricreativa, sanitaria e assistenziale, ricerca tecnico-scientifica, servizi e commerciale al dettaglio quest'ultimo esclusivamente a servizio delle attività turistiche della zona fatta salva nel Comprensorio la prevalenza percentuale della volumetria urbanistica destinata a uso Alberghiero.

Area Urbanistica Patrimonio Edilizia Privata Attività economiche
 Servizio Urbanistica

La destinazione alberghiera dovrà impegnare una volumetria urbanistica di almeno il 15% superiore a quella direzionale.

All'interno del Comparto centrale è vietata la realizzazione di "Grandi struttura di vendita", ossia degli esercizi al dettaglio con superficie di vendita complessiva superiore a mq 1.500 costituiti come esercizi singoli, centri commerciali al dettaglio o complessi commerciali o outlets, in assenza dell'adozione del Piano del commercio previsto dalla L.R. 29/2005.

8. il COMPARTO DIREZIONALE RICREATIVA sono ammesse le attività di cui alla L.R. 19/2009, art. 5, c.1, lett. e) punto 1 con un impegno massimo pari ad un indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0,03 mc/mq, volumetria da detrarre a quella derivante dall'applicazione dell'indice territoriale generale;

9. In tutti i comparti è vietata la residenza e la residenza turistica;

10. la rifunzionalizzazione della Strada della rotta come "boulevard" urbano e dorsale viaria del contesto, comprensiva della mobilità lenta in sede propria e di una fascia a verde di connettivo della larghezza minima di ml. 15,00 sui due lati, esclusa la parte prospiciente al Villaggio turistico

lungo i cui confini la fascia a verde dovrà essere realizzata solamente sul lato Nord-Ovest;

11. la realizzazione di una fascia a verde di connettivo lungo la Strada regionale Monfalcone Grado;

12. lungo il lato ovest della zona deve essere previsto un corridoio verde della larghezza minima di ml. 30,00, con funzione di mitigazione rumore e assorbimento inquinanti;

13. la viabilità principale di progetto dovrà svilupparsi lungo gli assi viari riportati nella Tavola P02.2 Zonizzazione particolareggiata;

14. sulle aree pubbliche o sulle aree private soggette ad uso pubblico sono assentibili esclusivamente le strutture ed installazioni ammesse dai vigenti regolamenti comunali.

MISURE DI TUTELA IDROGEOLOGICA:

OMISSIS

Fatte salve le prescrizioni di cui all'articolo 11 delle presenti norme, l'utilizzo dell'area a fini edificatori dovrà essere preceduto da:

una attenta analisi geognostica dei terreni ai sensi del D.M. 17/01/2018, finalizzata alla definizione dettagliata della sequenza litologica locale e alla determinazione dei parametri meccanici in riferimento all'opera di progetto, che dovranno essere riassunti nel Modello Geologico di Riferimento (punto 6.2.1 del D.M. 17/01/2018).

- la verifica della liquefacibilità dei terreni, In presenza di sedimenti sabbiosi entro 15 m di profondità;

- la verifica planoaltimetrica dell'intera area, al fine di aggiornare la sussistenza delle condizioni pericolosità, tenuto conto della presenza di aree con pericolosità idraulica P2 e P3 come individuate dal PAIR FVG e visti i recenti lavori di colmamento del canale di bonifica presente nel sito, secondo il progetto di "Sistemazione idraulica e idrologica del comprensorio "Sacca Moreri", "Ex valle cavarera" "Ex valle Fonda" ed area "Golf Club" presentato dal Consorzio Bonifica Bassa Friulana nel 2010.

La normativa di PAC/PRPC dovrà inoltre contenere le seguenti prescrizioni:

1. nella progettazione delle reti scolanti dovrà essere calcolata la portata sulla base dell'effettivo grado di impermeabilizzazione del suolo e del reale sviluppo della rete di raccolta delle acque meteoriche e si confronterà il valore di portata ottenuto con la portata sollevabile all'idrovora.

In ogni caso:

2. deve essere mantenuto il sistema a scolo meccanico e adeguato il sistema di raccolta e convogliamento delle acque meteoriche all'idrovora;

Area Urbanistica Patrimonio Edilizia Privata Attività economiche
 Servizio Urbanistica

Imposta di bollo assolta
 con marca da € 16,00
 i.d.n.01241156934118
 del 06/10/2025

3. i futuri sviluppi urbanistici sono subordinati al potenziamento dell'impianto idrovoro, ovvero, in luogo di ciò o a parziale mitigazione, ogni altra dimostrata soluzione tecnica che sia ritenuta equipollente da parte dei competenti organi regionali, di cui alla L.R. 29 aprile 2015, n. 11 e D.P.REG. 27 marzo 2018, n. 083/Pres. "Regolamento recante disposizioni per l'applicazione del principio dell'invarianza idraulica di cui all'articolo 14, comma 1, lettera k) della legge regionale 29 aprile 2015, n. 11 (Disciplina organica in materia di difesa del suolo e di utilizzazione delle acque)";

4. ogni punto della viabilità e del suolo edificabile dovrà essere posto ad una quota pari ad almeno +2,00 m s.l.m.m. stabilito con il riferimento all'art. 11;

5. la realizzazione del piano di calpestio del piano terra degli edifici dovrà venire collocata ad una quota uguale o superiore a quella sopra indicata di +2,50 m s.l.m.m., stabilito con il riferimento all'art. 11;

6. È vietata la realizzazione di vani interrati.

MISURE DI TUTELA PAESAGGISTICA

1. Ai fini della tutela e valorizzazione delle componenti paesaggistiche del territorio il PRG recepisce la disciplina del Piano Paesaggistico Regionale relativa alle prescrizioni d'uso per i beni paesaggistici.

2. I Beni paesaggistici presenti all'interno della ZTO G1 Comprensorio Turistico direzionale della Sacca dei Moreri, individuati dal Piano Paesaggistico regionale nella cartografia 1:50.000 "Beni paesaggistici e ulteriori contesti" sono riportati a solo titolo ricognitivo nell'elaborato A02.1 TRASPOSIZIONE PPR.

3. All'interno degli ambiti di tutela si applica la disciplina dei rispettivi articoli del PPR:

OMISSIS

In data 20 gennaio 2012 il Consiglio Comunale, con deliberazione n°1/2012 ha approvato, con modifiche, il Piano Regolatore Particolareggiato Comunale di iniziativa privata denominato "Variante al PRPC Comparto B Sacca dei Moreri", pubblicato sul BUR n.8 del 22 febbraio 2012, i cui contenuti sono basati sul rispetto delle normative e delle previsioni urbanistiche all'epoca vigenti.

In virtù delle proroghe di legge intervenute nel corso della validità di detto PRPC:

- D.L. 69/2013, Art.30, comma 3-bis, (3 anni)
- D.L. 120/2020, Art.10, comma 4-bis (3 anni)
- D.L. 21/2022, Art 10 septies, comma 1 (3 anni)

L'efficacia dello stesso è protratta fino al 21 febbraio 2031.

Gli elaborati di piano comprendono le particelle di seguito riportate:

227/16, 227/17, 227/19, 227/20, 227/21, 227/30, 227/34, 227/289, 227/290, 227/291, 227/292, 227/293, 227/294, 227/295, 227/296, 227/297, 227/298, 227/299, 227/252, 227/253, 227/254, 227/255, 227/256, 227/257, 227/258, 227/259, 227/260, 227/261, 227/262, 227/263, 227/264, 227/265, 227/266, 227/267, 227/268, 227/269, 227/270, 227/271, 227/272, 227/273, 227/274, 227/276, 227/277, 227/278, 227/279, 227/280, 227/281, 227/282, 227/283, 227/284, 227/285, 227/286, 227/287, 227/288, 227/390, 231/87, 227/42, 231/90, 231/89, 231/406, 231/511, 231/512, 231/516, 231/523, 231/528, 231/529, 231/530, 231/531, 231/532, 231/533, 231/534, 231/535, 231/536, 231/538, del F.M.35, pp.cc.227/3, 232/189, 232/190, 232/192, 232/193, 232/194, 232/199, 227/391, 227/392, 227/5, 232/1, 232/20, 232/25, 232/26, 232/27, 227/107, 232/35, 232/36, 227/128, 227/200, 227/203, 227/204, 227/205, 2125, 2111/1, 232/21, 232/33, 224/16, 227/4, 227/110, 227/129, 232/5, 232/10, 232/12, 232/2, 232/9, 232/23, 232/24, 227/111, 224/23, 232/31, 232/30, 232/34, 227/201, 227/202, 232/22, 232/18, 232/39, 227/1, 232/3, 232/14, 227/179, 227/300, 227/301, 227/302, 227/303, 227/304, 227/305, 232/46, 232/47, 232/48, 232/49, 232/50, 232/51, 232/52, 232/53, 232/54, 232/55, 232/56, 232/57, 232/58, 232/59, 232/60, 232/61, 232/62, 232/63, 232/64, 232/65, 232/66, 232/67, 232/68,

Area Urbanistica Patrimonio Edilizia Privata Attività economiche
 Servizio Urbanistica

232/73, 232/74, 232/75, 232/76, 232/77, 232/78, 232/79, 232/80, 232/88, 232/89, 232/90, 232/91, 232/92, 232/93, 232/94, 232/95, 232/96, 232/97, 232/98, 232/99, 232/100, 232/101, 232/102, 232/103, 232/104, 232/105, 232/106, 232/107, 232/108, 232/109, 232/110, 232/111, 232/112, 232/113, 232/114, 232/115, 232/116, 232/122, 232/123, 232/124, 232/125, 232/126, 232/127, 232/128, 232/129, 232/130, 232/131, 232/132, 232/133, 232/134, 232/135, 232/136, 232/137, 232/138, 232/139, 224/41, 224/42, 224/43, 224/44, 224/45, 224/46, 224/47, 224/48, 224/49, 224/50, 227/306, 227/307, 227/308, 227/309, 227/310, 227/311, 227/312, 227/313, 227/314, 227/315, 227/316, 227/317, 227/318, 227/319, 227/320, 227/321, 227/322, 227/323, 227/324, 227/325, 227/326, 227/327, 227/328, 227/329, 227/330, 227/331, 227/332, 227/333, 227/334, 227/335, 227/336, 227/337, 227/338, 227/339, 227/340, 227/341, 227/342, 232/140, 232/141, 232/142, 232/143, 232/144, 232/145, 232/146, 232/147, 232/148, 232/156, 232/157, 232/158, 232/159, 232/160, 232/161, 232/162, 232/163, 232/164, 232/165, 232/166, 232/167, 232/168, 232/169, 232/170, 232/171, 232/172, 232/173, 232/174, 232/175, 232/176, 232/177, 232/178, 232/179, 232/180, 232/186, 227/343, 227/344, 227/345, 227/346, 227/347, 227/348, 227/349, 227/350, 227/351, 227/352, 227/353, 227/354, 227/355, 227/356, 227/357, 227/358, 227/359, 227/360, 227/361, 227/362, 227/363, 227/364, 227/365, 227/366, 227/367, 227/368, 227/369, 227/370, 227/371, 227/372, 227/373, 227/374, 227/375, 227/376, 227/377, 227/378, 227/379, 227/381, 227/382, 227/383, 227/384, 227/385, 2111/6, 2111/7, 2111/8, 2111/9, 2111/10, 2111/11, 2111/12, 2111/13, 2111/14, 2111/15, 2111/16, 2111/17, 2111/18, 2111/19, 2111/20, 2111/21, 2111/22, 2111/23, 232/191, 232/195, 232/196, 232/197, 232/198, 232/200, 232/201, 232/202, 232/203, 232/204, 232/205, 232/206, 232/207, 232/208, 232/209, 232/210, 232/211, 232/212, 232/213, 232/214, 232/215, 232/216, 232/217, 232/218, 232/219, 2111/24, 2111/26, 227/380, 1091/1, 2115/332, 232/45, 232/4, 224/15, 224/17, 224/18, 224/19, 224/20, 224/21, 224/37, 224/38, 224/39, 224/6, 224/8, 232/11, 232/117, 232/118, 232/119, 232/120, 232/13, 232/149, 232/15, 232/150, 232/151, 232/152, 232/153, 232/154, 232/155, 232/17, 232/181, 232/182, 232/183, 232/184, 232/185, 232/19, 232/28, 232/29, 232/32, 232/6, 232/69, 232/7, 232/70, 232/71, 232/72, 232/8, 232/81, 232/82, 232/84, 232/85, 232/87, 232/187, 232/188, 232/38, del F.M.48.

Per completezza si allegano i seguenti file del Piano particolareggiato succitato: Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.), Tavola di zonizzazione.

Le pp.cc. 3685, 3686, 2111/2, 227/112, 231/88, 232/44, 231/409, 231/412, 231/413, 2111/25, 224/40, 232/121, 232/83, 232/86, 227/2, 224/22, non sono ricomprese all'interno del succitato PRPC.

Tra le particelle non inserite nel PRPC del 2012, porzione delle pp.cc. 3685, 2111/2, 227/112, 231/413, 2111/25, 227/2, 224/22 risulta ricompresa all'interno del perimetro d'ambito soggetto a PRPC secondo la novella Variante 34 al Piano Regolatore Generale Comunale, come riportato dalla Tav.P0311 Perimetri Variante; tale porzione per le pp.cc.3685, 2111/2, 231/413, 2111/25 risulta zonizzata come Standard urbanistici "Attrezzature per il verde, lo sport e gli spettacoli all'aperto", per le pp.cc.227/112, 227/2, 224/22 risulta zonizzata come "Verde privato per attrezzature sportive" (vedi TavP0111_5000).

Le pp.cc. 224/40, 232/121, 232/83, 232/86 e porzione delle 227/112, 227/2, 224/22 risultano Standard

ART. 26 STANDARD URBANISTICI

Rientrano in queste zone le aree destinate ad ospitare le attrezzature ed i servizi di supporto alla residenza ed alle attività produttive esistenti e di previsione sul territorio comunale. Conformemente alla vigente legislazione regionale in materia esse sono suddivise in:

OMISSIS

5) Attrezzature per il verde, lo sport e gli spettacoli all'aperto:

OMISSIS

Le pp.cc. 3686, 231/88, 232/44, 231/409, 231/412, e porzione delle 3685, 2111/2, 231/413, 2111/25 risultano Viabilità.

Visti gli elaborati del PGRA sopracitato si segnala in particolare che:

Area Urbanistica Patrimonio Edilizia Privata Attività economiche
 Servizio Urbanistica

- le pp.cc. 3685, 3686, 1091/1, 227/20, 227/21, 227/233, 227/253, 227/254, 227/258, 227/259, 227/260, 227/261, 227/263, 227/264, 227/265, 227/266, 227/267, 227/268, 227/271, 227/272, 227/273, 227/276, 227/277, 227/278, 227/279, 227/280, 227/281, 227/282, 227/283, 227/284, 227/285, 227/286, 227/287, 227/288, 227/296, 227/297, 227/298, 227/299, 227/34, 227/390, 227/42, 231/406, 231/409, 231/412, 231/413, 231/511, 231/512, 231/516, 231/523, 231/528, 231/531, 231/532, 231/533, 231/536, 231/538, 231/551, 231/552, 231/553, 231/554, 231/555, 231/556, 231/557, 231/558, 231/559, 231/560, 231/561, 231/562, 231/563, 231/564, 231/565, 231/566, 231/567, 231/568, 231/569, 231/570, 231/571, 231/87, 231/88, 231/90, 2115, 2111/10, 2111/11, 2111/12, 2111/13, 2111/14, 2111/15, 2111/16, 2111/17, 2111/18, 2111/19, 2111/2, 2111/23, 2111/24, 2111/25, 2111/26, 2111/8, 2111/9, 2115/332, 224/17, 224/18, 224/19, 224/20, 224/21, 224/22, 224/23, 224/38, 224/39, 224/40, 224/41, 224/42, 224/43, 224/44, 224/45, 224/46, 224/8, 227/110, 227/111, 227/112, 227/128, 227/129, 227/179, 227/2, 227/201, 227/202, 227/3, 227/307, 227/308, 227/311, 227/312, 227/313, 227/314, 227/323, 227/324, 227/325, 227/327, 227/328, 227/329, 227/330, 227/331, 227/332, 227/343, 227/344, 227/345, 227/346, 227/347, 227/348, 227/349, 227/350, 227/362, 227/363, 227/366, 227/367, 227/368, 227/369, 227/371, 227/372, 227/373, 227/374, 227/375, 227/376, 227/377, 227/378, 227/379, 227/380, 227/381, 227/382, 227/383, 227/384, 227/385, 227/4, 227/5, 232/11, 232/117, 232/118, 232/119, 232/12, 232/120, 232/121, 232/122, 232/123, 232/126, 232/129, 232/16, 232/135, 232/136, 232/14, 232/140, 232/141, 232/142, 232/143, 232/144, 232/147, 232/149, 232/15, 232/150, 232/151, 232/152, 232/153, 232/154, 232/155, 232/168, 232/17, 232/172, 232/173, 232/174, 232/175, 232/176, 232/177, 232/178, 232/179, 232/180, 232/182, 232/183, 232/184, 232/185, 232/29, 232/30, 232/31, 232/34, 232/35, 232/44, 232/47, 232/48, 232/49, 232/50, 232/51, 232/52, 232/53, 232/54, 232/55, 232/56, 232/57, 232/58, 232/59, 232/65, 232/66, 232/67, 232/68, 232/69, 232/70, 232/71, 232/72, 232/73, 232/74, 232/75, 232/76, 232/77, 232/78, 232/79, 232/80, 232/81, 232/82, 232/83, 232/84, 232/85, 232/86, 232/9, 224/16, 224/37, 202/2069, 232/93 e porzione delle 227/17, 227/19, 227/252, 227/255, 227/256, 227/257, 227/262, 227/274, 227/295, 227/30, 231/529, 231/530, 231/534, 231/535, 231/89, 2111/1, 2111/20, 2111/21, 2111/22, 224/6, 227/1, 227/300, 232/3, 232/60, 2111/6, 2111/7, 224/47, 224/48, 224/50, 227/203, 227/306, 227/309, 227/310, 227/315, 227/317, 227/318, 227/326, 227/336, 227/351, 227/352, 227/353, 227/354, 227/358, 227/364, 227/365, 227/370, 227/391, 232/10, 232/124, 232/125, 232/127, 232/145, 232/146, 232/148, 232/167, 232/169, 232/170, 232/171, 232/181, 232/2, 232/32, 232/4, 232/46, 232/61, 232/7, 232/8, 224/15, 227/301, 227/303, 227/305, 227/316, 232/128, 232/134, 232/186, 232/62, 232/92, 232/94, 227/333, 227/334, 232/21 ricadono in area a pericolosità idraulica moderata P1 regolamentata dall'art. 14 delle Norme Tecniche di Attuazione del PGRA; le pp.cc. 232/93, 232/186, 232/62, 232/92, 232/94 e porzione delle pp.cc. 224/16, 224/37, 227/333, 227/334, 232/21 risultano a rischio medio R2, tutte le altre particelle e porzione delle 224/16, 224/37, 227/333, 227/334, 232/21 risultano a rischio moderato R1;
- le pp.cc. 224/49, 227/107, 227/200, 227/204, 227/205, 227/302, 227/304, 227/319, 227/337, 227/339, 227/340, 227/341, 227/342, 227/359, 227/360, 227/361, 227/392, 232/1, 232/100, 232/101, 232/102, 232/103, 232/104, 232/105, 232/106, 232/107, 232/108, 232/109, 232/110, 232/111, 232/112, 232/113, 232/114, 232/130, 232/131, 232/132, 232/133, 232/137, 232/138, 232/139, 232/158, 232/159, 232/160, 232/161, 232/164, 232/166, 232/190, 232/192, 232/193, 232/194, 232/195, 232/196, 232/197, 232/198, 232/199, 232/20, 232/200, 232/201, 232/202, 232/203, 232/204, 232/206, 232/207, 232/208, 232/209, 232/210, 232/211, 232/212, 232/213, 232/214, 232/215, 232/216, 232/217, 232/218, 232/219, 232/23, 232/24, 232/26, 232/27, 232/28, 232/33, 232/36, 232/39, 232/45, 232/5, 232/6, 232/63, 232/64, 232/88, 232/89, 232/90, 232/91, 232/98, 232/99 e porzione delle 2111/6, 2111/7, 224/47, 224/48, 224/50, 227/203, 227/306, 227/309, 227/310, 227/315, 227/317, 227/318, 227/326, 227/336, 227/351, 227/352, 227/353, 227/354, 227/358, 227/364, 227/365, 227/370, 227/391, 232/10, 232/124, 232/125, 232/127, 232/145, 232/146, 132/148, 232/167, 232/169, 232/170, 232/171, 232/181, 232/2, 232/32, 232/4, 232/46, 232/61, 232/7, 232/8, 224/15, 227/301, 227/303, 227/305, 227/316, 232/128, 232/134, 232/186, 232/62, 232/92, 232/94, 227/333, 227/334, 232/21, 227/357, 227/320, 227/321, 227/322, 227/335, 227/338, 227/355, 232/115, 232/156, 232/157, 232/162, 232/163, 232/165, 232/187, 232/188, 232/189, 232/205, 232/25, 232/38, 232/95, 232/96 ricadono in area a pericolosità idraulica media P2 regolamentata dall'art. 13 delle Norme

Area Urbanistica Patrimonio Edilizia Privata Attività economiche
 Servizio Urbanistica

Tecniche di Attuazione del PGRA; tutte le particelle o la porzione di esse ricadenti in zona P2 risultano a rischio medio R2;

- le pp.cc. 227/16, 227/269, 227/270, 227/289, 227/290, 227/291, 227/292, 227/293, 227/294, 227/356, 232/116, 232/18, 232/19, 232/191, 232/22, 232/87, 232/97, e porzione delle 227/17, 227/19, 227/252, 227/255, 227/256, 227/257, 227/262, 227/274, 227/295, 227/30, 231/529, 231/530, 231/534, 231/535, 231/89, 2111/1, 2111/20, 2111/21, 2111/22, 224/6, 227/1, 227/300, 232/3, 232/60, 227/333, 227/334, 232/21, 227/357, 227/320, 227/321, 227/322, 227/335, 227/338, 227/355, 232/115, 232/156, 232/157, 232/162, 232/163, 232/165, 232/187, 232/188, 232/189, 232/205, 232/25, 232/38, 232/95, 232/96 ricadono in area fluviale F regolamentata dall'art. 10 delle Norme Tecniche di Attuazione del PGRA.

Visto il sopracitato Piano Paesaggistico Regionale si rileva che buona parte delle particelle catastali oggetto del presente Certificato risultano sottoposte a vincolo, più precisamente:

le pp.cc. 2125, 2115/332, 224/15, 224/16, 224/17, 224/18, 224/19, 224/20, 224/21, 224/23, 224/37, 224/38, 224/39, 224/41, 224/42, 224/43, 224/44, 224/45, 224/46, 224/47, 224/48, 224/49, 224/50, 224/6, 224/8, 227/1, 227/110, 227/111, 227/128, 227/129, 227/179, 227/202, 227/203, 227/3, 227/300, 227/308, 227/309, 227/310, 227/311, 227/312, 227/313, 227/314, 227/315, 227/316, 227/317, 227/318, 227/319, 227/320, 227/324, 227/325, 227/326, 227/328, 227/329, 227/330, 227/331, 227/332, 227/333, 227/334, 227/335, 227/336, 227/343, 227/344, 227/345, 227/346, 227/347, 227/348, 227/349, 227/350, 227/351, 227/352, 227/353, 227/354, 227/355, 227/356, 227/357, 227/358, 227/359, 227/360, 227/361, 227/362, 227/363, 227/364, 227/365, 227/366, 227/367, 227/368, 227/369, 227/370, 227/371, 227/372, 227/373, 227/374, 227/375, 227/376, 227/377, 227/378, 227/379, 227/380, 227/381, 227/382, 227/383, 227/384, 227/385, 227/4, 227/5, 232/1, 232/10, 232/11, 232/117, 232/118, 232/119, 232/120, 232/13, 232/14, 232/140, 232/141, 232/142, 232/143, 232/144, 232/149, 232/15, 232/151, 232/173, 232/175, 232/176, 232/177, 232/178, 232/179, 232/180, 232/19, 232/2, 232/28, 232/29, 232/3, 232/31, 232/4, 232/5, 232/51, 232/52, 232/53, 232/54, 232/55, 232/56, 232/57, 232/58, 232/59, 232/6, 232/60, 232/61, 232/62, 232/69, 232/7, 232/72, 232/76, 232/77, 232/78, 232/79, 232/8, 232/80, 232/81, 232/82, 232/83, 232/84, 232/85, 232/87 sono soggette a vincolo paesaggistico poiché rientranti all'interno dell'area di rispetto marittima o dell'area di rispetto lagunare;

le pp.cc. 2111/1, 2111/10, 2111/11, 2111/12, 2111/13, 2111/14, 2111/15, 2111/16, 2111/17, 2111/18, 2111/19, 2111/2, 2111/20, 2111/21, 2111/22, 2111/23, 2111/24, 2111/25, 2111/26, 2111/6, 2111/7, 2111/8, 2111/9 del F.M. 48 assieme a tutte le particelle catastali oggetto del presente Certificato e ricomprese nel F.M. 35 sono soggette a vincolo decretato ai sensi del D.M. 17 dicembre 1962 pubblicato in G.U. n.15 del 18 gennaio 1963, entrambi i vincoli succitati sono stati confermati dal Piano Paesaggistico Regionale Friuli Venezia Giulia.

Le pp.cc. in oggetto non rientrano tra le aree percorse dal fuoco negli ultimi 15 anni, come individuato dall'Archivio Regionale Dati Incendi – boschivi (ARDI), istituito con L.R. n. 17 del 7 novembre 2019 - Disposizioni per la difesa dei boschi dagli incendi.

La pagina web informativa sui prati stabili del Servizio biodiversità della Regione F.V.G. relativamente alla particella in oggetto non pone la stessa tra i prati stabili.

La presente certificazione non fornisce attestazione alcuna in ordine alla regolarità urbanistico – edilizia di qualsivoglia edificazione insistente sulle particelle catastali oggetto della richiesta.

Si rilascia in bollo ad uso liquidazione giudiziaria.

IL DIRIGENTE D'AREA



7 – INFORMAZIONI SUL RISCHIO IDRAULICO

- Nello stato attuale, alla luce sia dei sopralluoghi che dei rilievi effettuati tramite drone, l'area di proprietà della società [REDACTED] sita in località Sacca dei Moreri a Grado, si presenta non edificata, sostanzialmente piana, con presenza di ristagni d'acqua in alcuni punti, arbusti e vegetazione spontanea. Non è stata rilevata la presenza di alcun canale.
- Dalla documentazione fornita dal comitato dei creditori – non presente presso il Comune di Grado, né evidenziata nel certificato di commerciabilità rilasciato dal Comune stesso, né rinvenuta nei vari Consorzi di Bonifica (in quanto questi ultimi non hanno risposto alle richieste PEC) – emergerebbe la preesistenza di un canale, successivamente spostato in altro sito o ritombato da diversi anni, che allo stato attuale non è stato individuato in loco nell'area oggetto di stima. Si raccomanda pertanto all'acquirente di effettuare i necessari sopralluoghi e reperire tutte le informazioni utili prima dell'acquisto.
- Questo spostamento non è stato ancora recepito nelle mappe ufficiali, nella banca dati dell'Autorità di Bacino e nel Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA). Pertanto, ai fini amministrativi e certificativi, il canale risulta ancora presente nella posizione originaria secondo gli atti pubblici.
- Sulla base del certificato di destinazione urbanistica, alcune porzioni dei terreni ricadono – omissis – in aree a pericolosità idraulica moderata P1, altre risultano a rischio medio R2, altre ancora a rischio moderato R1, e ulteriori porzioni si trovano in area fluviale F. Ulteriori parti di terreno sono in area a pericolosità idraulica media P2, risultando quindi a rischio medio R2. Per il dettaglio di tutte le prescrizioni, condizioni e aspetti tecnici connessi ai terreni oggetto di stima si rinvia alle Norme Tecniche di Attuazione del PGRA e al Certificato di Destinazione Urbanistica completo (Prot. n. 0037547 del 21.10.2025).
- Si ritiene importante informare l'acquirente che sarà necessario procedere all'aggiornamento delle mappe ufficiali e della banca dati dell'Autorità di Bacino e del PGRA. Da informazioni verbali pare che i colloqui per avviare l'iter rettificativo delle aree di Grado siano già stati avviati – proprio durante la redazione della presente stima – pur non essendo nota la tempistica, affinché la rappresentazione sia conforme allo stato reale dei luoghi. Si rinvia integralmente all'allegato "9 – inquadramento idraulico" predisposto dall'ingegnere incaricato, che fornisce risposta anche alle osservazioni ricevute in merito all'assenza sia di un canale che di rischi idraulici, offrendo indicazioni sulle possibili modalità operative, pur senza poter garantire l'esito della procedura.

- Si evidenzia inoltre che il progetto richiamato nella convenzione del 2012 – alla quale si rimanda integralmente e la cui conoscenza è necessaria – prevede l’innalzamento della quota del terreno, individuato dallo stesso ingegnere come possibile soluzione (seppur non garantita) per la risoluzione del rischio idraulico attualmente attribuito esclusivamente alla presenza teorica di un canale riportato solo nelle mappe ufficiali e nella banca dati dell’Autorità di Bacino/PGRA, ma non riscontrato in sito.
- Come per tutte le valutazioni estimative, la stima del terreno tiene conto esclusivamente della potenzialità edificatoria teorica; quella effettiva potrà essere confermata solo a seguito del rilascio delle necessarie autorizzazioni da parte degli enti competenti – quali, a titolo esemplificativo, il Comune di Grado, la Soprintendenza competente, e gli uffici preposti al rilascio dell’Autorizzazione Paesaggistica, l’Autorità di Bacino Distrettuale delle Alpi Orientali – nonché con l’avvio e il completamento delle opere oggetto di convenzione entro il termine previsto (21 febbraio 2031).

8 – CERTIFICATO DI COMMERCIALIZZABILITA'



COMUNE DI GRADO
PROVINCIA DI GORIZIA

Imposta di bollo assolta con marca
da € 16,00
ID. 01211131230059:
del 28/11/2023

Grado, 17 gennaio 2024

Prot.n°

/EP

OGGETTO: certificato ex art. 41 della Legge 28/2/1985, n. 47 e s.m.i.

Spett.le

PERESSON MARCO

Quale tecnico incaricato con studio in

IL DIRIGENTE D'AREA

VISTA la richiesta pervenuta al protocollo generale n. 33808 in data 5 dicembre 2023 a nome del geometra Peresson Marco, [redacted] in qualità di tecnico nella procedura di liquidazione giudiziaria L.G.49/2023 del Tribunale di Udine;

VISTI gli atti d'Ufficio e gli Strumenti Urbanistici Comunali vigenti;

VISTA la Legge 28/02/1985, n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni;

CERTIFICA

- che gli immobili, censiti al Catasto come di seguito:
 - pp.cc.3685, 3686, 227/16, 227/17, 227/19, 227/20, 227/21, 227/30, 227/34, 227/289, 227/290, 227/291, 227/292, 227/293, 227/294, 227/295, 227/296, 227/297, 227/298, 227/299, 227/252, 227/253, 227/254, 227/255, 227/256, 227/257, 227/258, 227/259, 227/260, 227/261, 227/262, 227/263, 227/264, 227/265, 227/266, 227/267, 227/268, 227/269, 227/270, 227/271, 227/272, 227/273, 227/274, 227/276, 227/277, 227/278, 227/279, 227/280, 227/281, 227/282, 227/283, 227/284, 227/285, 227/286, 227/287, 227/288, 227/390, 231/87, 227/42, 231/90, 231/88, 231/89, 231/409, 231/412, 231/413, 231/406, 231/511, 231/512, 231/516, 231/523, 231/528, 231/529, 231/530, 231/531, 231/532, 231/533, 231/534, 231/535, 231/536, 231/538, del F.M.35;
 - pp.cc.227/3, 232/189, 232/190, 232/192, 232/193, 232/194, 232/199, 227/391, 227/392, 227/5, 232/1, 232/20, 232/25, 232/26, 232/27, 227/107, 232/35, 232/36, 227/128, 2111/2, 227/200, 227/203, 227/204, 227/205, 2125, 2111/1, 232/21, 232/33, 224/16, 227/4, 227/110, 227/129, 227/112, 232/5, 232/10, 232/12, 232/2, 232/9, 232/23, 232/24, 227/111, 224/23, 232/31, 232/30, 232/34, 227/201, 227/202, 232/22, 232/18, 232/39, 232/44, 227/1, 232/3, 232/14, 227/179, 227/300, 227/301, 227/302, 227/303, 227/304, 227/305, 232/46, 232/47, 232/48, 232/49, 232/50, 232/51, 232/52, 232/53, 232/54, 232/55, 232/56, 232/57, 232/58,

Area Urbanistica Patrimonio Edilizia Privata Attività economiche
Servizio Urbanistica

232/59, 232/60, 232/61, 232/62, 232/63, 232/64, 232/65, 232/66, 232/67, 232/68, 232/73, 232/74, 232/75, 232/76, 232/77, 232/78, 232/79, 232/80, 232/88, 232/89, 232/90, 232/91, 232/92, 232/93, 232/94, 232/95, 232/96, 232/97, 232/98, 232/99, 232/100, 232/101, 232/102, 232/103, 232/104, 232/105, 232/106, 232/107, 232/108, 232/109, 232/110, 232/111, 232/112, 232/113, 232/114, 232/115, 232/116, 232/122, 232/123, 232/124, 232/125, 232/126, 232/127, 232/128, 232/129, 232/130, 232/131, 232/132, 232/133, 232/134, 232/135, 232/136, 232/137, 232/138, 232/139, 224/41, 224/42, 224/43, 224/44, 224/45, 224/46, 224/47, 224/48, 224/49, 224/50, 227/306, 227/307, 227/308, 227/309, 227/310, 227/311, 227/312, 227/313, 227/314, 227/315, 227/316, 227/317, 227/318, 227/319, 227/320, 227/321, 227/322, 227/323, 227/324, 227/325, 227/326, 227/327, 227/328, 227/329, 227/330, 227/331, 227/332, 227/333, 227/334, 227/335, 227/336, 227/337, 227/338, 227/339, 227/340, 227/341, 227/342, 232/140, 232/141, 232/142, 232/143, 232/144, 232/145, 232/146, 232/147, 232/148, 232/156, 232/157, 232/158, 232/159, 232/160, 232/161, 232/162, 232/163, 232/164, 232/165, 232/166, 232/167, 232/168, 232/169, 232/170, 232/171, 232/172, 232/173, 232/174, 232/175, 232/176, 232/177, 232/178, 232/179, 232/180, 232/186, 227/344, 227/345, 227/346, 227/347, 227/348, 227/349, 227/350, 227/351, 227/352, 227/353, 227/354, 227/355, 227/356, 227/357, 227/358, 227/359, 227/360, 227/361, 227/362, 227/363, 227/364, 227/365, 227/366, 227/367, 227/368, 227/369, 227/370, 227/371, 227/372, 227/373, 227/374, 227/375, 227/376, 227/377, 227/378, 227/379, 227/381, 227/382, 227/383, 227/384, 227/385, 2111/6, 2111/7, 2111/8, 2111/9, 2111/10, 2111/11, 2111/12, 2111/13, 2111/14, 2111/15, 2111/16, 2111/17, 2111/18, 2111/19, 2111/20, 2111/21, 2111/22, 2111/23, 232/191, 232/195, 232/196, 232/197, 232/198, 232/200, 232/201, 232/202, 232/203, 232/204, 232/205, 232/206, 232/207, 232/208, 232/209, 232/210, 232/211, 232/212, 232/213, 232/214, 232/215, 232/216, 232/217, 232/218, 232/219, 2111/24, 2111/25, 2111/26, 227/380, 1091/1, 2115/332, 232/45, 232/4, 224/15, 224/17, 224/18, 224/19, 224/20, 224/21, 224/37, 224/38, 224/39, 224/40, 224/6, 224/8, 232/11, 232/117, 232/118, 232/119, 232/120, 232/121, 232/13, 232/149, 232/15, 232/150, 232/151, 232/152, 232/153, 232/154, 232/155, 232/17, 232/181, 232/182, 232/183, 232/184, 232/185, 232/19, 232/28, 232/29, 232/32, 232/6, 232/69, 232/7, 232/70, 232/71, 232/72, 232/8, 232/81, 232/82, 232/83, 232/84, 232/85, 232/86, 232/87, 232/187, 232/188, 232/38, 227/2, 224/22 del F.M.48;

non sono sottoposti a provvedimenti sanzionatori adottati ai sensi del 2° comma dell'art. 41 della Legge 17.08.1942 n° 1150 modificato dall'art. 13 della Legge 06.08.1967 n° 765 e dal 9° e 11° comma dell'art. 15 della Legge 28.01.1977 n° 10.

★ che il sottoindicato immobile:
 p.c.202/2069 del F.M.42

risulta pertinenza urbanistica del compendio immobiliare realizzato con Concessione n.6083/UT del 21 novembre 1958, Concessione n.8380/UT del 3 dicembre 1960 e Concessione n.3587/UT del 24 luglio 1962 e non risulta sottoposto a provvedimenti sanzionatori adottati ai sensi del 2° comma dell'art. 41 della Legge 17.08.1942 n° 1150 modificato dall'art. 13 della Legge 06.08.1967 n° 765 e dal 9° e 11° comma dell'art. 15 della Legge 28.01.1977 n° 10.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Si rilascia in bollo (vedi intestazione).

IL DIRIGENTE D'AREA



Trattasi di un appartamento non oggetto della presente relazione

8.1 – PRINCIPALI ATTI AUTORIZZATIVI RILASCIATI SUI TERRENI

Nonostante il certificato di commercialità rilasciato dal Comune di Grado non riporti gli atti autorizzativi, sui terreni sono stati rilasciati degli atti che successivamente sono stati oggetto di contestazione, sentenze, annullamento e ricorsi.

Per questo motivo non compaiono nel certificato di commerciabilità.

L'acquirente dovrà provvedere a ripresentare i Permessi di Costruire e sostituire l'attuale recinzione con una approvata dal Comune di Grado ed effettuare la sistemazione dei terreni, peraltro già prevista dalla convenzione urbanistica.

Gli atti che sono stati rilasciati risultano:

- 1 – **PERMESSO DI COSTRUIRE prot. 14199 del 2010** per eseguire i lavori di realizzazione delle opere di modellamento dei lotti edificatori previsti dal PRPC di iniziativa privata nella Zona omogenea G1 – Ambito Turistico Marino, sottozona C della Sacca dei Moreri – Comparto B con Autorizzazione Paesaggistica n°310 di data 25 maggio 2009 e scadenza 24 maggio 2014; Detto Permesso non è stato completato o iniziato quindi non andrebbe neppure menzionato. Vedasi intestazione del Permesso di Costruire sopra citato.
- 2 – **Convenzione urbanistica del 30.05.2012 rep.3997 tutt'ora vigente e presente nel link del Comune di Grado;**
- 3 – **PERMESSO DI COSTRUIRE prot. 22100 del 2014 N.18** con richiesta di proroga del 19.9.2017 per messa in quota in VARIANTE con SCIA depositata il 10.11.2015; Detto Permesso non è stato completato o iniziato quindi non andrebbe neppure menzionato. Vedasi intestazione del Permesso di Costruire sopra citato.
- 4 – **PERMESSO DI COSTRUIRE prot. 22613 del 2014 con sospensione prot.27051 del 3.11.2014 per mancanza di adeguata polizza fideiussoria;** Detto Permesso non è stato completato o iniziato quindi non andrebbe neppure menzionato. Vedasi intestazione del Permesso di Costruire sopra citato.
- 5 – **PERMESSO DI COSTRUIRE prot. 22265 del 11.9.2014** per messa in quota in VARIANTE per opere di urbanizzazione;

Detto Permesso non è stato completato o iniziato quindi non andrebbe neppure menzionato. Vedasi intestazione del Permesso di Costruire sopra citato.

6 – REGIONE FVG Direzione centrale infrastrutture e Territorio: "Completamento delle opere di messa in quota previste dal permesso di costruire prot 22100/UEP del 09/09/2014 e successive varianti - Località Sacca dei Moreri, pcn 224/8 e altre FM 48, pcn 221 /42 e altre FM 35".

Si ritiene utile riportare:

Si trasmette in allegato, in formato digitale, il decreto del Direttore di Servizio n. 7558 del 25/07/2022, unitamente agli elaborati progettuali qui pervenuti con l'istanza in riferimento.

Va ricordato che sono in corso di definizione:

il giudizio promosso avanti al Consiglio di Stato dal Ministero della Cultura inerente asseriti vizi formali della prima autorizzazione paesaggistica rilasciata nella seduta della Conferenza dei Servizi del 3 giugno 2014 con Decreto n. 2590 del 25/06/2014;

il giudizio avanti al TAR sul ricorso promosso da [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] per l'annullamento parziale della variante generale n. 34 al PRG del Comune di Grado - ultimamente intervenuta, relativamente alla parte in cui ha modificato, sotto i profili strutturale ed operativo, la disciplina urbanistica del Comparto B - Sacca dei Moreri dettata dal PRPC approvato e oggetto della convenzione di lottizzazione stipulata tra il Comune di Grado e il [REDACTED]

Si fa fin da ora presente che, in relazione alle determinazioni che saranno assunte dagli organi giudicanti sui ricorsi su citati, l'autorizzazione paesaggistica rilasciata su un più ampio progetto, non può considerarsi valida qualora si effettui poi un intervento parziale.

In tal caso, si renderà necessario un nuovo intervento dell'autorità preposta alla tutela del vincolo affinché venga nuovamente valutata l'incidenza sul paesaggio della diversa soluzione in quanto una realizzazione parziale degli interventi originariamente prospettati e assentiti, potrebbe avere un differente impatto sul contesto paesaggistico.

Distinti saluti.



IL DIRETTORE DI SERVIZIO

- [REDACTED]

Documento informatico sottoscritto digitalmente ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005

7 – DECRETO GIUNTA REGIONALE n.7558 del 25.07.2022

Si riporta integralmente

	REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA
DIREZIONE CENTRALE INFRASTRUTTURE E TERRITORIO	
Servizio pianificazione paesaggistica, territoriale e strategica	

(pratica n. 37200 -2021-PBO)

Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 recante "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137" e successive modifiche e integrazioni: art. 146 – autorizzazione paesaggistica per il progetto "Completamento delle opere di messa in quota previste dal permesso di costruire prot 22100/UEP del 09/09/2014 e successive varianti. Località Sacca dei Moreri, pcn 224/8 e altre FM 48, pcn 227/42 e altre FM 35",

Comune: GRADO

Committente: 

**Il Direttore del Servizio pianificazione paesaggistica,
territoriale e strategica**

Visto il decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, recante "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137" e successive modifiche e integrazioni (di seguito Codice) e, in particolare, l'articolo 146 del Codice;

Vista la legge regionale 23 febbraio 2007, n. 5 (Riforma dell'urbanistica e disciplina dell'attività edilizia e del paesaggio) e, in particolare gli articoli da 58 a 60;

Visto il DPCM 12 dicembre 2005 di "Individuazione della documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, ai sensi dell'articolo 146, comma 3, del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42";

Visti gli Accordi sottoscritti il 22 ottobre 2009 in BUR n. 47/2009, il 29 novembre 2013 in BUR n. 9/2014 e il 29 gennaio 2014 in BUR n. 9/2014 tra la Regione Friuli Venezia Giulia e il Ministero per i beni e le attività culturali;

Visto il D.P.R. del 13 febbraio 2017, n. 31 (Regolamento individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata);

Visto il Decreto del Presidente della Regione del 24 aprile 2018, n. 0111/Pres, di approvazione del Piano Paesaggistico della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia;

Visto il D.Preg 4 marzo 2021, n. 26 (Regolamento di attuazione della parte III, paesaggio, ai sensi dell'articolo 61, comma 5, lettere a) e b), della legge regionale 23 febbraio 2007, n. 5 concernente l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di paesaggio e il funzionamento della commissione regionale e delle commissioni locali per il paesaggio);

Visto il decreto del Presidente della Regione n. 0277/Pres. del 27 agosto 2004 e successive modifiche e integrazioni recante il Regolamento di organizzazione dell'Amministrazione regionale e degli Enti regionali;



Vista la deliberazione della Giunta regionale 23 luglio 2018, n. 1363 relativa all'articolazione organizzativa generale dell'amministrazione regionale e dell'articolazione e declaratoria delle funzioni delle strutture organizzative della Presidenza della Regione, delle Direzioni centrali, degli Enti regionali e assetto delle posizioni organizzative, come da ultimo modificata con deliberazione della Giunta regionale del 10 gennaio 2020, n. 14;

Viste:

- la deliberazione della Giunta regionale 27 settembre 2019, n.1668 relativa al conferimento dell'incarico di direttore del servizio pianificazione paesaggistica, territoriale e strategica alla [REDACTED] [REDACTED] sino al 1 agosto 2020;

- la deliberazione della Giunta regionale 24 luglio 2020, n.1444 relativa al rinnovo dell'incarico di direttore del servizio pianificazione paesaggistica, territoriale e strategica alla [REDACTED] [REDACTED] dal 2 agosto 2020 sino all'1 agosto 2023;

Vista l'istanza di autorizzazione paesaggistica di data 31/05/2021, presentata dalla [REDACTED]

[REDACTED] per conto del [REDACTED]

relativa al progetto "Completamento delle opere di messa in quota previste dal permesso di costruire prot 22100/UEP del 09/09/2014 e successive varianti", pervenuta al prot. n. 37200 dd. 03/06/2021;

Rilevato che le opere previste ricadono nel Comune di Grado, e ricadono in area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del Decreto legislativo n. 42/2004, art.136, in quanto assoggettata al vincolo con il D.M. 17/12/62, ed art. 142 lett. a) i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare, e lett. g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento;

Considerato che l'intervento in esame resta di competenza regionale ai sensi della LR n. 5/2007, art. 60, comma 3 lett. e) sino alla conformazione degli strumenti urbanistici al Piano paesaggistico regionale, per opere e interventi che implicino movimenti di terra superiori a 50.000 metri cubi;

Preso atto che con la nota PEC prot. 74439 del 16/11/2021 è stata trasmessa alla Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio del Friuli Venezia Giulia, la relazione tecnico illustrativa del Servizio pianificazione paesaggistica, territoriale e strategica, unitamente alla documentazione progettuale;

Considerato che nella citata relazione tecnico illustrativa del Servizio pianificazione paesaggistica, territoriale e strategica è stata verificata la compatibilità tra interesse paesaggistico tutelato e intervento proposto con la seguente valutazione: *"tenuto conto che l'istanza in esame attiene al completamento delle opere di modellamento morfologico già previste da un progetto precedentemente autorizzato, iniziate ma non ancora completate e nell'ottica della successiva realizzazione dell'intervento di carattere turistico previsto dal PRGC, si ritiene che le stesse possano risultare compatibili con il contesto paesaggistico nel quale si trova l'area interessata. Si propone quindi il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica con la prescrizione che qualsiasi superficie rimanesse esclusa dalla successiva realizzazione dell'intervento turistico debba essere oggetto di interventi di recupero ambientale e paesaggistico con specifico progetto"*;

Dato atto che il Comune di Grado con nota prot. del 25 novembre 2021 ha richiamato la necessaria osservanza dell'articolo 5 NTA DEL PRPC DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO COMPARTO B - SACCA DEI MORERI", che stabilisce quanto segue: *"Per l'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del D. Lgs 42/2004 e s.m.i. dovrà obbligatoriamente essere prodotta una documentazione unitaria che comprenda le opere di urbanizzazione primaria da cedere all'Amministrazione, quelle da mantenere in proprietà del proponente e le opere di messa in quota dei terreni compresi nell'ambito di P.R.P.C."* La disposizione è stata introdotta nel PRPC in recepimento della prescrizione formulata dalla Soprintendenza di Trieste con la nota n°3445/33.3 del 19 aprile 2011;

Dato atto, in riscontro alla nota del Comune di Grado, che è richiesto il rinnovo dell'autorizzazione paesaggistica riferita all'intervento già assentito con Autorizzazione Paesaggistica rilasciata nella seduta della Conferenza dei Servizi del 3 giugno 2014 con Decreto n. 2590 del 25/06/2014 e

successivamente, in variante, con l'Autorizzazione Paesaggistica di cui al Decreto n. 3233/PMTM del 26/10/2015 (pratica n. 21481/2015) e che l'intervento risulta compatibile con le prescrizioni del sopravvenuto Piano paesaggistico regionale;

Tenuto conto che risulta pendente il giudizio avanti al Consiglio di Stato promosso dal Ministero della Cultura inerente asseriti vizi di legittimità della prima autorizzazione paesaggistica rilasciata nella seduta della Conferenza dei Servizi del 3 giugno 2014 con Decreto n. 2590 del 25/06/2014;

Dato atto che è stata approvata la variante generale n. 34 al PRG del Comune di Grado con delibera del Consiglio Comunale di Grado n. 27 dell'11.08.2021, la cui esecutività è stata confermata dalla deliberazione della Giunta della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia n. 144/2022 del 3.02.2022 e dal successivo Decreto del Presidente della Regione n. 09 dell'08.02.2022 (doc. n. 4), pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regionale n. 8 del 23.02.2022;

Dato atto che l'applicazione della nuova normativa di attuazione del prg ha una ricaduta sulla configurazione delle infrastrutture ora al vaglio del procedimento di rinnovo dell'autorizzazione paesaggistica;

Dato atto che risulta pendente il giudizio del TAR sul ricorso promosso da [redacted] e [redacted] per l'annullamento parziale della variante generale n. 34 al PRG del Comune di Grado – ultimamente intervenuta, relativamente alla parte in cui ha modificato, sotto i profili strutturale ed operativo, la disciplina urbanistica del Comparto B – Sacca dei Moreri dettata dal PRPC approvato e oggetto della convenzione di lottizzazione stipulata tra il Comune di Grado e [redacted] nella parte in cui tale variante ha introdotto l'art. 22.3 ZTO G1 e nella parte in cui ha modificato, sotto i profili strutturale ed operativo, la disciplina urbanistica del Comparto B – Sacca dei Moreri dettata dal PRPC approvato con delibera del Consiglio Comunale di Grado d.d. 20.01.2012 n. 1 e oggetto della convenzione di lottizzazione stipulata tra il Comune di Grado e il Consorzio Lido Moreri in data 30.05.2012;

Considerato che con la nota protocollata al n. 47248 - GRFVG/GEN dd. 30/06/2022 è giunta diffida dell'avvocato [redacted] nome e per conto [redacted] qualità di Presidente e Legale rappresentante [redacted] con la quale, visto l'avenuto decorso dei termini per la pronuncia del parere da parte della Soprintendenza, è stato intimato alla Regione di pronunciare immediatamente il provvedimento definitivo ai sensi del comma 9 dell'articolo 146 del D.Lgs 42/2004, in relazione all'istanza di cui trattasi;

Rilevata l'indeterminatezza della situazione autorizzativa pregressa e pianificatoria in relazione ai ricorsi pendenti, stante che con l'Ordinanza dirigenziale nr. 82 del 12/04/2021 del Comune di Grado, trasmessa con la nota comunale dd. 13/04/2021, è stato comunicato che i seguenti permessi di costruire:

- Prot. n.22100/UEP del 9 settembre 2014 per "lavori di messa in quota dei terreni ricadenti all'interno del perimetro del Comparto B della Sacca dei Moreri,...";
- Prot. n.22265/UEP dell'11 settembre 2014 per "lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione private ricadenti all'interno del perimetro del comparto B della Sacca dei Moreri,..";
- Prot. n.22613/UEP del 16 settembre 2014 per "lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria da cedere al Comune ricadenti all'interno del perimetro del comparto B della Sacca dei Moreri,..";

risultano ora privi di efficacia in quanto:

- in data 24 gennaio 2017, con pec. protocollo n.2166 è stato notificato l'atto di annullamento del Permesso di costruire n.22613/UEP del 16 settembre 2014;
- i Permessi di costruire n.22100/UEP del 9 settembre 2014 e 22265/UEP dell'11 settembre 2014 risultano decaduti di diritto ai sensi del comma 3, articolo 23, L.R. 19/2009;

Tenuto conto della recente espressione del Consiglio di Stato: "Tra autorizzazione paesaggistica e permesso di costruire vi è un rapporto di presupposizione necessitato e strumentale. I due atti di assenso si esprimono entrambi sullo stesso oggetto, ma l'uno in termini di compatibilità paesaggistica dell'intervento edilizio proposto, l'altro in termini di sua conformità urbanistico-edilizia.

Operando su piani diversi, il rilascio di uno dei due atti di assenso non comporta il necessario rilascio anche dell'altro e, di conseguenza, la mancanza del necessario titolo edilizio non consente la realizzazione di un'opera anche se per la stessa sia stato rilasciato l'atto di assenso a fini paesaggistici" (CDS 26 marzo 2021, 2553).

Rilevato che risulta ampiamente trascorso il termine di quarantacinque giorni dalla ricezione degli atti senza che il Soprintendente abbia reso il parere di cui all'art. 146, c. 5 del D.Lgs. 42/2004;

Atteso che, ai sensi del comma 9 dello stesso articolo 146 del decreto legislativo 42/2004, *"Decorsi inutilmente sessanta giorni dalla ricezione degli atti da parte del soprintendente senza che questi abbia reso il prescritto parere, l'amministrazione competente provvede comunque sulla domanda di autorizzazione"*;

Dato atto che, in relazione alle determinazioni che saranno assunte dagli organi giudicanti sui ricorsi su citati, l'autorizzazione paesaggistica rilasciata su un più ampio progetto, non può considerarsi valida qualora si effettui poi un intervento parziale. In tal caso, si rende necessario un nuovo intervento dell'autorità preposta alla tutela del vincolo affinché venga nuovamente valutata l'incidenza sul paesaggio della diversa soluzione in quanto una realizzazione parziale degli interventi originariamente prospettati e assentiti, potrebbe avere un differente impatto sul contesto paesaggistico;

Ritenuto di poter comunque dare conclusione al procedimento per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica di cui trattasi in considerazione del fatto che, a garanzia dell'interesse di tutela del territorio, l'esecuzione delle opere suscettibili di apportare modifiche al territorio medesimo richiede la previa definizione dei contenziosi pendenti;

DECRETA

1. di autorizzare, ai sensi dell'art. 146 del Codice e fatti salvi i diritti di terzi, la realizzazione delle opere di cui all'istanza di autorizzazione paesaggistica di data 31/05/2021, presentata dall'████████████████████ per conto del signor ████████████████████ - Legale rappresentante ████████████████████ relativa al progetto "Completamento delle opere di messa in quota previste dal permesso di costruire prot 22100/UEP del 09/09/2014 e successive varianti", pervenuta al prot. n. 37200 dd. 03/06/2021, dando atto che l'esecuzione delle opere richiede la previa definizione del contenzioso pendente descritto in narrativa;
2. Ai sensi dell'art. 146, comma 4, del D.Lgs. 42/2004, la presente autorizzazione paesaggistica:
 - costituisce atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire o altri titoli legittimanti l'intervento edilizio;
 - è efficace per un periodo di cinque anni, scaduto il quale l'esecuzione dei progettati lavori dovrà essere sottoposta a nuova autorizzazione. I lavori iniziati nel corso del quinquennio di efficacia dell'autorizzazione possono essere conclusi entro, e non oltre, l'anno successivo la scadenza del quinquennio medesimo;
 - Il termine di efficacia della presente autorizzazione paesaggistica decorre dal giorno in cui acquista efficacia il titolo edilizio eventualmente necessario per la realizzazione dell'intervento.
3. Il titolare dell'autorizzazione paesaggistica trasmette all'autorità competente, entro il termine di sessanta giorni dalla conclusione dell'intervento, la dichiarazione di un professionista abilitato attestante la conformità delle opere eseguite rispetto al progetto autorizzato e alle eventuali relative prescrizioni impartite con l'autorizzazione paesaggistica, corredata di documentazione fotografica di dettaglio relativa allo stato finale delle medesime opere con indicazione della data di riferimento.
4. Il presente provvedimento è notificato al committente e viene trasmesso, ai sensi del comma 11 dell'art. 146 del Codice, alla Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio del Friuli Venezia Giulia e al Comune territorialmente competente.

9 – IL [REDACTED]”

Il “[REDACTED] è stato il firmatario delle convenzioni e degli elaborati inerenti il Piano Regolatore Particolareggiato Comunale di iniziativa privata, la cui validità è prorogata sino al 21 febbraio 2031.

Alla data di apertura della Liquidazione Giudiziale della società [REDACTED] [REDACTED], i soli consorziati risultavano la debitrice stessa e [REDACTED].

Il [REDACTED] risulta sottoposto a procedura di Liquidazione Giudiziale dal dicembre 2024 avanti al Tribunale di Gorizia. Si precisa che tale procedura non produce effetti sulla stima del valore del compendio immobiliare alla luce del parere pro veritate della [REDACTED] [REDACTED] e, richiesto dalla curatela, dal quale emerge la piena indipendenza e autonomia della società [REDACTED] rispetto al [REDACTED] sia con riferimento alla proprietà, sia in relazione al futuro sfruttamento del compendio, secondo quanto previsto dalla relativa Convenzione, a seguito di una eventuale cessione a terzi.

I0 – VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

I0.1 – PREMESSA SULLA SACCA DEI MORERI

I terreni della società in liquidazione giudiziale formano un unico appezzamento che costituisce il Comparto B Sacca Moreri, di cui la società ██████████ ██████████ è proprietaria, fatta eccezione per la particella 232/16, della superficie di 1 m², di proprietà della società ██████████ ██████████.

Tutti i terreni appartenenti al Comparto B Sacca Moreri sono, per assunto, valutati come se facessero parte di un'unica proprietà; solo successivamente si potrà procedere alla valorizzazione della quota di proprietà spettante alla società ██████████ ██████████ detraendo quella della società ██████████ ██████████ della superficie di 1 m².

La valutazione tiene conto – per assunto – delle disposizioni richiamate nel certificato di destinazione urbanistica datato 21 ottobre 2025, prot. n. 0037547. Si riportano di seguito, sinteticamente, alcune delle principali prescrizioni:

...omissis...

IL RESPONSABILE

VISTA la richiesta di data 06 ottobre 2025, pervenuta al protocollo n. 35813/UEP, bollo assolto con id n. 01241156934132 del 06 ottobre 2025 e le integrazioni, stessa data prot.n.35816 e 35817, a nome di Marco Peresson con studio in Via Anton Lazzaro Moro 51/1 a Udine, in qualità di Consulente Tecnico Immobiliare Stimatore della liquidazione giudiziaria L.G. 49/2023 del Tribunale di Udine; VISTO il vigente PRGC, aggiornato alla variante n. 40 approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 44/2023 del 08 settembre 2023;

VISTA, in particolare, la variante n. 34 al PRGC, che ha interessato anche l'ambito territoriale soggetto a pianificazione attuativa in cui risultano comprese le particelle per le quali è richiesto il presente certificato, approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 27/2021 del 11 agosto 2021, avente ad oggetto "Variante generale alla componente strutturale del vigente Piano Regolatore Generale Comunale e alla componente operativa congruente con alcuni aspetti strategici ritenuti prioritari. Art. 63 bis comma 9 L.R. 5/2007. Superamento riserve regionali ex art. 63 bis, comma 9, L.R. 5/2007. Recepimento intese con enti pubblici interessati ex art. 63bis, comma 13, L.R. 5/2007. Valutazione osservazioni pervenute ai sensi dell'art. 63bis, comma 11, L.R. 5/2007. Approvazione Variante n. 34 al Piano Regolatore Generale Comunale" e divenuta esecutiva con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 09/Pres. del 8 febbraio 2022, ad oggetto "L.R. 5/2007 e s.m.i., art. 63 bis, co. 18. variante n. 34 al Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Grado: introduzione di modifiche e conferma di esecutività della deliberazione consiliare di approvazione n. 27 del 11.08.2021";

VISTO il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (P.G.R.A.) adottato, dalla Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali, ai sensi degli articoli 65 e 66 del D.lgs n.152/2006, entrato in vigore il 5 febbraio 2022 a seguito di pubblicazione sulla G.U. n.29 del 4 febbraio 2022;

VISTO il vigente Piano Regolatore Particolareggiato Comunale (PRPC) di iniziativa privata "Variante al PRPC Comparto B Sacca dei Moreri", approvato con Delibera del Consiglio Comunale n°1/2012 del 20 gennaio 2012, ed efficace dal 22 febbraio 2012;

VISTA la Parte quarta del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 - Norme in materia ambientale ed il Piano Paesaggistico Regionale Friuli Venezia Giulia, approvato con Decreto del Presidente della Giunta regionale 24 aprile 2018, n.0111/Pres., pubblicato con il supplemento ordinario n. 25 al BUR n.19 del 9 maggio 2018;
VISTA la Legge regionale 11 novembre 2009, n. 19, art. 34 e l'articolo 30 del D.P.R. 380/2001;

CERTIFICA

che le particelle in oggetto hanno la seguente destinazione urbanistica.

«ART. 22 ZONA TERRITORIALE OMOGENEA DI TIPO G1

Appartengono a questo tipo di Zona omogenea, identificata dal P.U.R. e proposta ad ampliamento con l'adozione del nuovo P.R.G. le Sottozone di tipo G1 qui di seguito riportate:

OMISSIS

Art. 22.3 ZTO G1- Comprensorio Turistico e Direzionale della Sacca dei Moreri

L'ambito del sistema turistico-direzionale della Sacca dei Moreri completa il sistema urbano dell'Isola di Grado, connettendo in maniera compiuta e razionale il Capoluogo a Grado Pineta. MODALITÀ DI ATTUAZIONE:

Gli interventi in questo Comparto sono disciplinati a mezzo della predisposizione di P.R.P.C./P.A.C. di iniziativa privata, secondo il perimetro prescrittivo riportato nella Tavola P03.11 — Perimetri e secondo quanto previsto nella Tavola P02.2 — Zonizzazione particolareggiata

DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI COMPLESSIVI:

Indice di fabbricazione fondiario: mc/mq 0.4

...omissis...

In data 20 gennaio 2012 il Consiglio Comunale, con deliberazione n°1/2012 ha approvato, con modifiche, il Piano Regolatore Particolareggiato Comunale di iniziativa privata denominato "Variante al PRPC Comparto B Sacca dei Moreri, pubblicato sul BUR n.8 del 22 febbraio 2012, i cui contenuti sono basati sul rispetto delle normative e delle previsioni urbanistiche all'epoca vigenti.

In virtù delle proroghe di legge intervenute nel corso della validità di detto PRPC:

D.L. 69/2013, Art.30, comma 3-bis, (3 anni)

D.L. 120/2020, Art.10, comma 4-bis (3 anni)

D.L. 21/2022, Art 10 septies, comma 1 (3 anni)

l'efficacia dello stesso è protratta fino al 21 febbraio 2031.

...omissis...

Le pp.cc. 3685, 3686, 2111/2, 227/112, 231/88, 232/44, 231/409, 231/412, 231/413, 2111/25, 224/40, 232/121, 232/83, 232/86, 227/2, 224/22, non sono ricomprese all'interno del succitato PRPC.

Tra le particelle non inserite nel PRPC del 2012, porzione delle pp.cc. 3685, 2111/2, 227/112, 231/413, 2111/25, 227/2, 224/22 risulta ricompresa all'interno del perimetro d'ambito soggetto a PRPC secondo la novella Variante 34 al Piano Regolatore Generale Comunale, come riportato dalla Tav.P0311 Perimetri Variante; tale porzione per le pp.cc.3685, 2111/2, 231/413, 2111/25 risulta zonizzata come Standard urbanistici "Attrezzature per il verde, lo sport e gli spettacoli all'aperto", per le pp.cc.227/112, 227/2, 224/22 risulta zonizzata come "Verde privato per attrezzature sportive" (vedi TavP0111 5000).

Le pp.cc. 224/40, 232/121, 232/83, 232/86 e porzione delle 227/112, 227/2, 224/22 risultano Standard

...omissis...

Vedasi il Certificato di Destinazione Urbanistica completo (Prot. n. 0037547 del 21.10.2025) per la consultazione integrale di tutte le prescrizioni, condizioni e dettagli tecnici relativi ai terreni oggetto di stima.

Per facilità di lettura si riporta di seguito la tabella comparativa allegata alla Relazione Illustrativa (doc.b) approvata con delibera n. 1 del 20.01.2012.

P.R.P.C. Vigente		P.R.P.C. di progetto	
Superficie rilevata mq	265.859	Superficie rilevata con perizia asseverata mq	267.461
Superficie territoriale mq (superficie rilevata ridotta di mq 8.600 quota di proprietà della Provincia di Gorizia) mq	257.259	Superficie territoriale mq (superficie rilevata ridotta di mq 8.600 quota di proprietà della Provincia di Gorizia) mq	258.861
Volume edificabile totale mc	267.549	Volume edificabile totale mc	267.549
Zona a parcheggio di interscambio in Comparto B mq	43.790	Zona a parcheggio di interscambio totale mq	43.792
Superficie opere per servizi centralizzati mq	2.190	Superficie destinata a centro servizi mq	2.190
Volume max opere per servizi centralizzati mc	7.663	Volume destinato a centro servizi mc	7.665
Abitanti insediati calcolati su indice capitaro pari a 100 mc/abitante n°	2.599	Abitanti insediati calcolati su indice capitaro pari a 100 mc/abitante n°	2.599
Superficie destinata a zona di interesse comune mq	5.198	Superficie destinata a zona per servizi di interesse pubblico mq	5.198
Volume per la zona di interesse comune mc	5.406	Volume destinato a servizi di interesse pubblico mc	5.410
Volumetria disponibile per residenza e ricettività mc	254.480	Volumetria disponibile per residenza e ricettività mc	254.474
Volumetria ricettiva mc	101.792	Volumetria ricettiva mc	101.790
Volumetria residenziale mc	152.688	Volumetria residenziale mc	152.684
Strade aperte al traffico mq	26.754	Strade aperte al traffico mq	17.280
Percorsi pedonali mq	15.473		
		Percorso ciclo pedonale mq	5.565
		Strade di distribuzione mq	14.468
Percentuale delle aree destinate alla circolazione stradale sul totale della proprietà %	16,41	Percentuale delle aree destinate alla circolazione stradale sul totale della proprietà %	14,41
Aree verde di retrospiaggia mq	43.530	Aree verde di retrospiaggia mq	42.841
Area di rispetto stradale mq	22.105	Area di rispetto stradale mq	21.424
		Nucleo elementare di verde	13.144
		Aree a verde privato	6.805
Verde comune	800		

10.2 – METODOLOGIA DI STIMA

Per la valutazione dell'area è stata utilizzato il metodo di stima del valore di trasformazione, riconosciuto sia in ambito nazionale che internazionale come valido nei casi di interventi urbanistici complessi.

Tale metodologia si fonda sul principio che il valore di trasformazione coincida, con il valore di mercato del bene oggetto di valutazione. Quest'ultima viene stimata individuando il miglior utilizzo possibile (Highest and Best Use) una volta verificata la fattibilità tecnica e giuridica dell'intervento, che nel caso specifico è già definita dagli strumenti urbanistici– vedasi certificato di destinazione urbanistica nel quale è riportato che *"in data 20 gennaio 2012 il Consiglio Comunale, con deliberazione n°1/2012 ha approvato, con modifiche, il Piano Regolatore Particolareggiato Comunale di iniziativa privata denominato "Variante al PRPC Comparto B Sacca dei Morerr, pubblicato sul BUR n.8 del 22 febbraio 2012, i cui contenuti sono basati sul rispetto delle normative e delle previsioni urbanistiche all'epoca vigenti.*

In virtù delle proroghe di legge intervenute nel corso della validità di detto PRPC; D.L. 69/2013, Art.30, comma 3-bis, (3 anni); D.L. 120/2020, Art.10, comma 4-bis (3 anni); D.L. 21/2022, Art 10 septies, comma 1 (3 anni); l'efficacia dello stesso è protratta fino al 21 febbraio 2031"

Il valore di trasformazione si ottiene come differenza tra il valore di mercato del bene finito (una volta trasformato) e il costo complessivo della trasformazione, considerando come valore residuo quello del terreno.

Il progetto di trasformazione del comparto prevede costi e ricavi distribuiti su più anni; pertanto, i valori vengono attualizzati mediante appropriati saggi di sconto per riflettere il valore attuale netto (VAN) del bene per tutto l'orizzonte temporale ipotizzato nel piano.

Il procedimento adottato trova applicazione ricorrente nella valutazione di aree edificabili, in quanto consente di stimare il valore in funzione dei benefici economici futuri generati dalla trasformazione, aggiornati agli attuali valori di mercato.

Il valore di trasformazione di un bene (input) suscettibile di una trasformazione è eguale alla differenza tra il previsto prezzo di mercato del bene trasformato (output) e il costo di trasformazione:

Valore di trasformazione input = Valore di mercato output - Costo di trasformazione.

Il costo di trasformazione si connota, nel nostro caso, come costo di riqualificazione dell'area con la pulizia dell'area, il riporto del terreno, la costipazione dello stesso, la costruzione sia delle opere di urbanizzazione come previsto dalla convenzione che il costo di costruzione dei fabbricati. Dunque, secondo questo aspetto economico, gli immobili oggetto di valutazione fungono da fattore di produzione nella progettata operazione di trasformazione. Questo criterio di stima trova pratica applicazione in molte valutazioni, come nella stima delle aree edificabili.

Il valore di trasformazione è un aspetto economico derivato dalla combinazione del prezzo di mercato e del costo di produzione.

Il valore di trasformazione generalmente si fonda sui seguenti requisiti teorici: 1) l'immobile oggetto di stima può essere trasformato e/o variato nella destinazione e nell'uso; 2) la trasformazione e la ridestinazione sono preventivamente più proficue rispetto alle condizioni di fatto al momento di stima, una volta soddisfatti i vincoli di natura fisica, tecnologica, legale, istituzionale e finanziaria; e 3) la trasformazione e la ridestinazione comportano un costo non nullo relativo al processo di trasformazione. Questi requisiti si basano sul principio di ordinarietà nei suoi aspetti soggettivi (imprenditore, investitore, compratore e venditore) e oggettivi (azienda, cantiere, investimento, compravendita).

La discendenza del valore di trasformazione dal prezzo di mercato e il sincretismo della sua definizione pongono un'immediata identità concettuale tra i due aspetti, secondo la quale il valore di trasformazione diviene il prezzo di mercato quando l'immobile oggetto di stima non può essere ulteriormente trasformato o trasferito nella destinazione; in queste condizioni non intervenendo un processo di trasformazione non vi è da computare alcun costo relativo, e si pone un'eguaglianza formale tra il valore di trasformazione e il prezzo di mercato dell'immobile da stimare. Si può allora dedurre che ogni qualvolta l'immobile da valutare al momento di stima si trova nella condizione di potere essere trasformato o trasferito nella destinazione è necessario ricorrere al valore di trasformazione.

Il valore di trasformazione presenta un complesso di peculiarità teoriche e metodologiche relative:

- a) alla funzione di criterio di stima che permette di valutare gli immobili;
- b) alla funzione di criterio di scelta che consente di formulare giudizi economici negli investimenti immobiliari

L'assunto alla base di tale approccio considera che un acquirente razionale non sia disposto a pagare per l'acquisto di un bene un costo superiore al valore attuale degli immobili ordinari attesi. Il valore del cespite è funzione dei benefici economici generati in futuro e del fattore di anticipazione che lo contiene.

L'articolazione temporale dei costi e dei ricavi è riferita all'ordinarietà. Stimati i redditi per ogni anno della trasformazione, dati dalle differenze tra il totale dei ricavi e il totale dei costi, si procede all'attualizzazione di tali saldi tramite un opportuno saggio di sconto.

La somma dei ricavi scontati all'attualità, relativi a tutti gli anni dello scenario temporale considerato, corrisponde al valore attuale netto del cespite, ossia al valore di mercato del medesimo.

Gli step per la costruzione del modello di analisi dei flussi di cassa sono i seguenti:

- Scelta dell'orizzonte temporale;
- Determinazione dei ricavi o redditi attesi;
- Determinazione dei costi operativi;
- Stima dei saggi di capitalizzazione per la stima del valore di uscita e di attualizzazione;
- Stima del valore di mercato dei beni.

I beni che costituiscono l'ambito oggetto di stima sono stati trattati indistintamente. E' stata ipotizzata la realizzazione delle costruzioni e delle opere di urbanizzazione nei primi due anni.

10.3 – STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELL'AREA EDIFICABILE

Ai fini della stima del valore di mercato dell'area, si è assunta l'ipotesi della realizzazione dell'intero comparto così come definito dagli elaborati del Comparto B Sacca Moreri richiamati nel certificato di destinazione urbanistica.

Vedasi link

<https://www.comunegrado.it/it/amministrazione-trasparente-599/pianificazione-e-governo-del-territorio-669/piani-particolareggiati-65992/prpc-di-iniziativa-privata-comparto-b-sacca-moreri-101752>

Vedasi il Certificato di Destinazione Urbanistica completo (Prot. n. 0037547 del 21.10.2025) per la consultazione integrale di tutte le prescrizioni, condizioni e dettagli tecnici relativi ai terreni oggetto di stima.

10.4 – SCELTA DELL'ORIZZONTE TEMPORALE

La scelta dell'orizzonte temporale ideale rappresenta il periodo minimo entro cui sia le opere di urbanizzazione che i fabbricati saranno ipoteticamente realizzati. Nel caso in esame, il tempo minimo necessario per la realizzazione delle opere oggetto della convenzione edilizia ed urbanizzazione è stata ipotizzata in 2 anni.

Per i fabbricati, il tempo minimo necessario per la realizzazione dei primi fabbricati è stato ipotizzato in 5 anni.

10.5 – DETERMINAZIONE DEI RICAVI

L'ipotesi progettuale per la stima del valore di mercato prevede la realizzazione degli edifici e la conseguente messa in vendita o a reddito da parte del promotore/sviluppatore. Pertanto, la voce principale che compone il beneficio economico generato dagli immobili è rappresentata dal ricavo dalla vendita o affitto degli immobili o dal reddito dei fabbricati a destinazione ricettiva.

Per determinare i ricavi attesi dalla trasformazione sono stati adottati per i fabbricati residenziali un prezzo unitario di circa €4.250/m², mentre per gli immobili a destinazione ricettiva il prezzo di circa €3.500/m².

La stima della potenzialità complessiva dell'area, basata sulla volumetria edificabile P.R.P.C. di iniziativa privata denominato "Variante al PRPC Comparto B Sacca dei Moreri, la cui efficacia dello stesso è protratta fino al 21 febbraio 2031, raggiungerebbe un valore massimo del tutto indicativo di circa 370 milioni di euro.

DA NOTARE: qualora si dovessero utilizzare i prezzi del Borsino immobiliare in base all'area oggetto di stima, compresa tra GRADO CITTA' GIARDINO e GRADO PINETA i risultati sarebbero diversi, ovvero sensibilmente inferiori.

Turistico Mare

COMPRAVENDITE prezzi in euro al metroquadro

APPARTAMENTI	Nuovo - ristrutturato		Buono stato - abitabile		Da ristrutturare	
	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo
GRADO						
Centro	3.300,00	5.500,00	2.500,00	3.700,00	2.100,00	2.400,00
Città Giardino	2.700,00	3.750,00	2.000,00	3.000,00	1.650,00	2.200,00
Pineta	1.800,00	2.100,00	1.400,00	1.700,00	1.100,00	1.300,00

LOCAZIONI prezzi in euro / tariffe settimanali per appartamenti di 4 posti letto

APPARTAMENTI	Stagione Alta		Stagione Bassa	
	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo
GRADO				
Centro	550,00	1.100,00	400,00	650,00
Città Giardino	500,00	900,00	350,00	600,00
Pineta	400,00	700,00	300,00	500,00

10.6 – LA STIMA DEI COSTI

Per giungere alla valorizzazione del terreno, in forma diretta sono stati calcolati i costi ("hard costs") relativi alle spese per la realizzazione dei fabbricati, delle urbanizzazioni, delle attività operative e degli investimenti.

In merito agli hard costs, sono state considerate le seguenti voci:

- Costo prudenziale di circa € 15.000.000,00 per la sistemazione plano-altimetrica dei terreni;
- Costo unitario per la costruzione dei fabbricati pari a € 2.100/m² (in riferimento agli ultimi dati ufficiali pubblicati dal CRESME – Centro Ricerche Economiche Sociali di Mercato per l'Edilizia e il Territorio), per un totale di circa € 200.000.000,00;
- Costo prudenziale delle opere oggetto di convenzione – per le quali si rimanda alla necessaria e attenta lettura della convenzione stessa – stimato in circa € 12.000.000,00;
- Spese tecniche stimate al 6% del costo di costruzione dei fabbricati e delle urbanizzazioni (circa € 13.000.000,00);
- Spese per la sicurezza stimate allo 0,50% (circa € 1.000.000,00);
- Imprevisti minimi calcolati al 5% (circa € 11.000.000,00);
- Spese per la commercializzazione stimate al 4% (circa € 9.000.000,00);
- Utile del promotore stimato al 12,5% del costo del potenziale ricavo (circa € 46.000.000,00)

10.6.1 – SUPERFICIE DA CEDERE AL COMUNE

Sulla base della Convenzione Urbanistica del 2012 – per la quali si rimanda alla necessaria e attenta lettura della convenzione stessa e degli allegati – e del Piano Regolatore Comunale Particolareggiato (PRPC), la superficie totale da cedere al Comune è così dettagliata e quantificata:

si riporta integralmente

- Verde di connettivo: 21.424 m²
- Nucleo elementare di verde: 13.144 m²
- Viabilità veicolare: 17.280 m²
- Viabilità ciclo-pedonale: 5.565 m²
- Parcheggio di relazione: 7.850 m²
- Parcheggio di interscambio: 23.114 m²
- Servizi di interesse pubblico: 2.524 m²

Totale: 90.901 m² (circa 9 ettari)

Questa suddivisione è riportata nella tavola di progetto TAV.6 AREE DA CEDERE AL COMUNE allegata al PRPC presentato dal [REDACTED] che riporta la dicitura AREE DA CEDERE AL COMUNE.

Nelle Legenda della TAV.6 sono riportate anche le
Aree private con vincolo convenzionale

Centro di servizi di interesse turistico Sup. mq. 2.190 Volume edificabile mc. 7.665

Attrezzature sport, svago, spettacoli Sup. mq. 42.841

Superficie territoriale Comparto C – Sup. mq. 258.861

Nella convenzione urbanistica vengono menzionati gli Elaborati descrittivi, gli Elaborati tecnici e gli Allegati, oltre alle modalità operative; tuttavia, non sono specificate le superfici né le opere edilizie previste.

Le opere di urbanizzazione primaria previste dal P.R.P.C. sono costituite da:

strada principale carrabile che proviene dal parcheggio di interscambio e termina con una rotatoria ad est, che comprende l'innesto con la S.P. 19, marciapiedi su ambo i lati e parcheggi di relazione in alcuni tratti;

percorso ciclo pedonale principale, proviene dalla parte meridionale del parcheggio di interscambio e termina al confine dell'ambito di piano, nei pressi del campeggio [REDACTED];

parcheggi di relazione;

nucleo elementare di verde;

rete di smaltimento acque nere;

rete di smaltimento acque meteoriche;

rete idrica;

rete di distribuzione gas (in relazione all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili); impianto di pubblica illuminazione;
rete di distribuzione energia elettrica;
rete telefonica

Il progetto di P.R.P.C. prevede anche la realizzazione da parte del lottizzante delle opere necessarie per allacciare l'area di piano ai pubblici servizi.

Tutte le opere di urbanizzazione primaria sono indicate, anche schematicamente, negli elaborati di progetto:

tav. 7.1 Schemi delle opere di urbanizzazione primaria. Strade, percorsi ciclo pedonali, nucleo elementare di verde scala 1:1.000

tav. 7.2 Schemi delle opere di urbanizzazione primaria. Rete fognaria acque reflue scala 1:1.000

tav. 7.3 Schemi delle opere di urbanizzazione primaria. Rete fognaria acque meteoriche scala 1:1.000

tav. 7.4 Schemi delle opere di urbanizzazione primaria. Rete acquedotto scala 1:1.000

tav. 7.5 Schemi delle opere di urbanizzazione primaria. Rete di distribuzione gas scala 1:1.000

tav. 7.6 Schemi delle opere di urbanizzazione primaria. Rete di pubblica illuminazione scala 1:1.000

tav. 7.7 Schemi delle opere di urbanizzazione primaria. Rete di distribuzione energia elettrica scala 1:1.000

tav. 7.8 Schemi delle opere di urbanizzazione primaria. Rete telefonica scala 1:1.000.

10.7 – STIMA DEI SAGGI DI CAPITALIZZAZIONE PER LA STIMA DEL VALORE DI USCITA E DI ATTUALIZZAZIONE

Il metodo reddituale prevede la stima del valore di mercato del bene attraverso la capitalizzazione di tutti i redditi positivi e negativi legati allo sviluppo del progetto di trasformazione dell'area. Pertanto, occorre stimare l'opportuno tasso di capitalizzazione che rappresenta la remunerazione che l'investitore si aspetta di ottenere dal capitale investito sulla base di una corretta valutazione del costo opportunità e del profilo di rischio della tipologia d'investimento considerata.

La stima del saggio di capitalizzazione avviene con riferimento al costo medio ponderato del capitale o WACC (Weighted Average Cost of Capital), inteso come il costo da sostenere per raccogliere mezzi finanziari presso soci e terzi finanziatori. Nello specifico si tratta di una media ponderata tra il costo del capitale proprio ed il costo del debito, debitamente pesato sulla base dei mezzi propri e dei debiti finanziari complessivi. Per il calcolo del WACC, la formula è la seguente:

$$\text{WACC} = \frac{E}{K} r_e + \frac{D}{K} r_d (1 - t_c)$$

E= ammontare di capitale proprio

D= ammontare di capitale a debito

K = capitale complessivamente investito nel progetto (E+D)

r_e =tasso di rendimento richiesto/atteso per capitale proprio (costo del capitale proprio)

r_d =tasso di rendimento richiesto/atteso per capitale a debito (costo del capitale debito)

t_c =aliquota fiscale

La stima del costo del capitale proprio può essere effettuata a partire dalla valutazione della componente priva di rischio, che si basa sull'evidenza che nel mercato sia possibile individuare un investimento con rendimento noto e quindi privo di rischiosità.

Nella prassi, si considera l'emissione di titoli di stato Italiani e quindi il BTP a 10 anni.

A questo si aggiunge prudenzialmente l'inflazione e le componenti rettificative legate al rischio dell'investimento intese come rischio urbanistico da 0% al 5%, rischio illiquidità e rischio settore – residenziale 10-11%, terziario 11-12%, commerciale 12-13%, industriale 13-14%.

In merito al costo del capitale di debito sono state considerate tutte le componenti che di norma vengono impiegate dalle banche per il calcolo dei tassi di interesse. Tra queste si considera l'Euribor; l'inflazione; lo spread calcolato dagli istituti bancari per un totale saggio DEBT di 3,42%. Il saggio di capitalizzazione, ipotizzando una ripartizione paritetica tra capitale di debito e capitale proprio, è stato dunque stimato pari al 6,76%. Tale saggio è stato rapportato al valore di uscita per valutare i valori attualizzati.

10.8 – STIMA DEL SAGGIO DI ATTUALIZZAZIONE

Al fine di poter utilizzare un prudenziale saggio di attualizzazione si è proceduti nel medesimo modo del calcolo del saggio di capitalizzazione a cui sono stati adottati degli opportuni indicatori di rischiosità che portano il saggio EQUITY al 16,80% e il WACC a 6,76%: rischiosità dell'investimento iniziale; possibilità che l'ampliamento non si realizzi, rischiando di perdere ogni anno numerosi clienti potenziali; maggiori rischi amministrativi, tecnico costruttivi e di mercato.

10.9 – STIMA DEL VALORE DEI TERRENI

La stima delle particelle di proprietà della procedura e facenti parte del Comprensorio Turistico e Direzionale della Sacca dei Moreri in arrotondamento è di **€ 64.000.000,00** (euro sessantaquattromilioni/00) pari a circa €/m² 248,00.

Si invita a tenere in debita considerazione che all'interno dell'area è presente anche la particella 232/16, di proprietà della società ██████████, avente una superficie pari ad 1 m².

10.10 – ANALISI SENSIBILITA'

Tutti i valori esposti, nonostante si basi su parametri oggettivi quali la capacità edificatoria, rappresentano comunque il risultato di uno scenario ipotetico. Un'analisi approfondita di sensibilità, tramite simulazioni e scenari potrebbe modificarli. Per questo motivo, si raccomanda agli acquirenti e agli operatori interessati di procedere con una approfondita analisi di sensibilità, vale a dire un esame delle variabili e dei risultati attraverso simulazioni e scenari alternativi, preferibilmente mediante strumenti informatici

Tale operazione consentirebbe di valutare come l'eventuale modifica di un singolo parametro, come i prezzi di vendita, i costi di costruzione, i saggi di attualizzazione oppure la tempistica di realizzazione, possa influenzare in maniera significativa il valore finale proposto.

La valutazione del terreno tiene conto della possibilità edificatoria solo teorica; quella effettiva sarà definita solo con il rilascio delle autorizzazioni da parte degli enti competenti, ove ciò sia possibile, e con l'avvio e il completamento dei lavori delle opere come da convenzione entro il 21 febbraio 2031.

È altresì necessario tenere conto delle informazioni ricevute dal Comune di Grado, secondo cui l'attuale rete idrica potrebbe risultare insufficiente a servire tutti i nuovi utenti previsti dal progetto.

10.11 – STIMA DEI TERRENI NON RIENTRANTI NEL PIANO REGOLATORE PARTICOLAREGGIATO COMUNALE DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO “VARIANTE AL PRGC COMPARTO B SACCA DEI MORERI, PUBBLICATO SUL BUR N.8 DEL 22 GENNAIO 2012

Le pp.cc. 3685, 3686, 2111/2, 227/112, 231/88, 232/44, 231/409, 231/412, 231/413, 2111/25, 224/40, 232/121, 232/83, 232/86, 227/2, 224/22, non sono ricomprese all'interno del succitato PRPC.

Tra le particelle non inserite nel PRPC del 2012, porzione delle pp.cc. 3685, 2111/2, 227/112, 231/413, 2111/25, 227/2, 224/22 risulta ricompresa all'interno del perimetro d'ambito soggetto a PRPC secondo la novella Variante 34 al Piano Regolatore Generale Comunale, come riportato dalla Tav.P0311 Perimetri Variante; tale porzione per le pp.cc.3685, 2111/2, 231/413, 2111/25 risulta zonizzata come Standard urbanistici, “*Attrezzature per il verde, lo sport e gli spettacoli all'aperto*”,

per le pp.cc. 227/112, 227/2, 224/22 risulta zonizzata come “*Verde privato per attrezzature sportive*” (vedi TavP0111_5000).

Le pp.cc. 224/40, 232/121, 232/83, 232/86 e porzione delle 227/112, 227/2, 224/22 risultano Standard

10.11.1 - TABELLA DELLE PARTICELLE NON RICOMPRESE ALL'INTERNO DEL SUCCITATO PRPC

Numero particelle	N. 1° elenco	C.C. GRADO	DATI IDENTIFICATIVI				Superficie in m ²	Reddito		
			Foglio	Particella	Qualità	Classe		Dominicale	Agrario	
1	1	PT. 14436 ct.1	35	3685	STRADE FONDIARIO		1160			
2	2	PT. 14436 ct.1	35	3686	STRADE FONDIARIO		490			
3	78	PT. 15168 ct.1	48	227/12	STRADE FONDIARIO		599			
4	91	PT. 3896 ct.2	48	227/112	PASCOLI	03	893	Euro 0,23	Euro0,09	
5	110	PT. 17408 ct.1	35	231/88	CORTILE		20			
6	113	PT. 8648 ct.1	48	232/44	STRADE FONDIARIO		10			
7	114	PT. 17408 ct.1	35	231/409	PRATI	06	45	Euro 0,09	Euro0,05	
8	115	PT. 17402 ct.1	35	231/412	CORTILE		5			
9	116	PT. 14436 ct.1	35	231/413	STRADE FONDIARIO		130			
10	410	PT. 15168 ct.1	48	2111/25	STRADE FONDIARIO		101			
11	426	PT. 5597 ct.2	48	224/40	PASCOLI	03	112	Euro 0,03	Euro0,01	
12	434	PT. 9383 ct.1	48	232/121	PASCOLI	03	38	Euro 0,01	Euro 0,01	
13	463	PT. 5597 ct.1	48	232/83	PASCOLI	03	369	Euro 0,10	Euro0,04	
14	466	PT.1216 ct.1	48	232/86	STRADE FONDIARIO		19			
15	471	PT. 5605 ct.1	48	227/2	PASCOLI	03	2004	Euro 0,52	Euro 0,21	Proprietà solo della quota di 17072/100000
16	472	PT. 5605 ct.1	48	224/22	PASCOLI	03	331	Euro 0,09	Euro 0,03	
SOMMANO SUPERFICIE							6326m ²			

La stima delle particelle che **NON SONO RICOMPRESE ALL'INTERNO DEL SUCCITATO PRPC**, in arrotondamento è di **€ 22.000,00** (euro ventiduemila/00).

II – UNICO LOTTO

La vendita è proposta come unico lotto per la quota dell'intera proprietà (quota di 1/1), ad eccezione della quota di 17.072/100.000 relativa alle particelle 227/2 e 224/22.

Si propone, pertanto, un unico lotto di vendita "a corpo" (e non "a misura") dei terreni, nello stato di fatto in cui attualmente si trovano, con le relative accessioni e pertinenze, come di fatto esistenti, comprendente tutti gli oneri e le servitù attive e passive di qualsiasi specie, siano esse apparenti o meno, e conformemente a quanto riportato negli atti di provenienza e nei certificati tavolari che si allegano e costituiscono parte integrante della presente perizia.

Si evidenzia che la lettura di tali atti può risultare difficoltosa, essendo redatti perlopiù a mano e non dattiloscritti come richiesto dallo scrivente. Eventuali traduzioni o interpretazioni dovranno, pertanto, essere richieste ai responsabili degli uffici tavolari competenti.

Lo stimatore si limita esclusivamente a stimare gli immobili, effettuando una valutazione a corpo e non a misura. Non viene prestata alcuna garanzia in merito alla documentazione catastale, tavolare e giuridica degli immobili, attività che rimarrà di esclusiva competenza del notaio incaricato prima del bando di vendita. Conseguentemente, eventuali discrepanze relative a superfici, numerazioni delle particelle, o altri dati catastali e tavolari non comporteranno rettifiche del valore stimato.

Si rimanda inoltre al Certificato di Destinazione Urbanistica completo (Prot. n. 0037547 del 21.10.2025) per la consultazione integrale di tutte le prescrizioni, condizioni e dettagli tecnici relativi ai terreni oggetto di stima.

Elenco delle particelle che fanno parte del Comprensorio Turistico e Direzionale della Sacca dei Moreri

Numero particelle	C.C. GRADO	DATI IDENTIFICATIVI				Superficie in m ²	Reddito	
		Foglio	Particella	Qualità	Classe		Dominicale	Agrario
1	PT. 3171 ct.1	48	227/3	PASCOLI	03	445	Euro 0,11	Euro0,05
2	PT. 16060 ct.1	35	227/16	PRATI	08	1	Euro 0,01	Euro0,01
3	PT. 17079 ct.1	35	227/17	PRATI	08	86	Euro 0,09	Euro0,04
4	PT. 17079 ct.1	35	227/19	SEMINATIVI	07	137	Euro 0,78	Euro0,35
5	PT. 17079 ct.1	35	227/20	PRATI	07	243	Euro 0,38	Euro 0,19
6	PT. 17079 ct.1	35	227/21	SEMINATIVI	07	52	Euro 0,30	Euro0,13
7	PT. 17079 ct.1	35	227/30	SEMINATIVI	07	3132	Euro 17,79	Euro8,09
8	PT. 17079 ct.1	35	227/34	CORTILE		1447		
9	PT. 17079 ct.1	35	227/289	PRATI	08	354	Euro 0,37	Euro 0,18

10	PT. 17079 ct.1	35	227/290	PRATI	08	154	Euro 0,16	Euro0,08
11	PT. 17079 ct.1	35	227/291	PRATI	08	44	Euro 0,05	Euro0,02
12	PT. 17079 ct.1	35	227/292	PRATI	08	273	Euro 0,28	Euro 0,14
13	PT. 17079 ct.1	35	227/293	PRATI	08	198	Euro 0,20	Euro0,10
14	PT. 17079 ct.1	35	227/294	PRATI	08	22	Euro 0,02	Euro0,01
15	PT. 17079 ct.1	35	227/295	PRATI	08	164	Euro 0,17	Euro0,08
16	PT. 17079 ct.1	35	227/296	PRATI	08	428	Euro 0,44	Euro0,22
17	PT. 17079 ct.1	35	227/297	PRATI	08	40	Euro 0,04	Euro0,02
18	PT. 17079 ct.1	35	227/298	PRATI	08	188	Euro 0,19	Euro0,10
19	PT. 17079 ct.1	35	227/299	PRATI	08	142	Euro 0,15	Euro0,07
20	PT. 17079 ct.1	35	227/252	SEMINATIVI	07	1990	Euro 11,31	Euro 5,14
21	PT. 17079 ct.1	35	227/253	SEMINATIVI	07	619	Euro3,52	Euro 1,60
22	PT. 17079 ct.1	35	227/254	SEMINATIVI	07	59	Euro 0,34	Euro 0,15
23	PT. 17079 ct.1	35	227/255	SEMINATIVI	07	27	Euro 0,15	Euro0,07
24	PT. 17079 ct.1	35	227/256	SEMINATIVI	07	29	Euro 0,16	Euro0,07
25	PT. 17079 ct.1	35	227/257	SEMINATIVI	07	691	Euro3,93	Euro 1,78
26	PT. 17079 ct.1	35	227/258	SEMINATIVI	07	1494	Euro 8,49	Euro3,86
27	PT. 17079 ct.1	35	227/259	SEMINATIVI	07	1434	Euro 8,15	Euro3,70
28	PT. 17079 ct.1	35	227/260	SEMINATIVI	07	1562	Euro 8,87	Euro4,03
29	PT. 17079 ct.1	35	227/261	SEMINATIVI	07	2427	Euro 13,79	Euro 6,27
30	PT. 17079 ct.1	35	227/262	SEMINATIVI	07	1695	Euro 9,63	Euro4,38
31	PT. 17079 ct.1	35	227/263	SEMINATIVI	07	967	Euro 5,49	Euro2,50
32	PT. 17079 ct.1	35	227/264	SEMINATIVI	07	2868	Euro 16,29	Euro 7,41
33	PT. 17079 ct.1	35	227/265	SEMINATIVI	07	742	Euro 4,22	Euro 1,92
34	PT. 17079 ct.1	35	227/266	SEMINATIVI	07	743	Euro 4,22	Euro 1,92
35	PT. 17079 ct.1	35	227/267	SEMINATIVI	07	1265	Euro 7,19	Euro3,27
36	PT. 17079 ct.1	35	227/268	SEMINATIVI	07	3516	Euro 19,97	Euro9,08
37	PT. 17079 ct.1	35	227/269	SEMINATIVI	07	19	Euro 0,11	Euro0,05
38	PT. 17079 ct.1	35	227/270	SEMINATIVI	07	1	Euro 0,01	Euro0,01
39	PT. 17079 ct.1	35	227/271	PRATI	07	47	Euro 0,07	Euro0,04
40	PT. 17079 ct.1	35	227/272	SEMINATIVI	07	13	Euro 0,07	Euro0,03
41	PT. 17079 ct.1	35	227/273	SEMINATIVI	07	3	Euro 0,02	Euro 0,01
42	PT. 17079 ct.1	35	227/274	SEMINATIVI	07	880	Euro 5,00	Euro 2,27
43	PT. 17079 ct.1	35	227/276	SEMINATIVI	07	811	Euro 4,61	Euro2,09
44	PT. 17079 ct.1	35	227/277	SEMINATIVI	07	2987	Euro 16,97	Euro 7,71
45	PT. 17079 ct.1	35	227/278	SEMINATIVI	07	25	Euro 0,14	Euro0,06
46	PT. 17079 ct.1	35	227/279	SEMINATIVI	07	2822	Euro 16,03	Euro 7,29
47	PT. 17079 ct.1	35	227/280	SEMINATIVI	07	2715	Euro 15,42	Euro 7,01
48	PT. 17079 ct.1	35	227/281	SEMINATIVI	07	2447	Euro 13,90	Euro6,32
49	PT. 17079 ct.1	35	227/282	SEMINATIVI	07	716	Euro 4,07	Euro 1,85
50	PT. 17079 ct.1	35	227/283	SEMINATIVI	07	213	Euro 1,21	Euro0,55

51	PT. 17079 ct.1	35	227/284	SEMINATIVI	07	1286	Euro 7,31	Euro3,32
52	PT. 17079 ct.1	35	227/285	SEMINATIVI	07	5433	Euro30,87	Euro 14,03
53	PT. 17079 ct.1	35	227/286	SEMINATIVI	07	560	Euro 3,18	Euro 1,45
54	PT. 17079 ct.1	35	227/287	CORTILE		26		
55	PT. 17079 ct.1	35	227/288	CORTILE		170		
56	PT. 17079 ct.1	35	227/390	SEMINATIVI	07	907	Euro 5,15	Euro 2,34
57	PT. 5737 ct.1	48	232/189	PASCOLI	03	10	Euro 0,01	Euro 0,01
58	PT. 5737 ct.1	48	232/190	PASCOLI	03	2	Euro 0,01	Euro0,01
59	PT. 5737 ct.1	48	232/192	PASCOLI	03	9	Euro 0,01	Euro 0,01
60	PT. 5737 ct.1	48	232/193	PASCOLI	03	10	Euro 0,01	Euro 0,01
61	PT. 5737 ct.1	48	232/194	PASCOLI	03	1	Euro 0,01	Euro 0,01
62	PT. 5737 ct.1	48	232/199	PASCOLI	03	2	Euro 0,01	Euro 0,01
63	PT. 16393 ct.1	48	227/391	PASCOLI	03	4	Euro 0,01	Euro0,01
64	PT. 16393 ct.1	48	227/392	PASCOLI	03	11	Euro 0,01	Euro0,01
65	PT. 17402 ct.1	35	231/87	CORTILE		1474		
66	PT. 16393 ct.1	48	227/5	PASCOLI	03	9	Euro 0,01	Euro0,01
67	PT. 10282 ct.1	48	232/1	PASCOLI	03	1786	Euro 0,46	Euro 0,18
68	PT. 8648 ct.2	48	232/20	PASCOLI	03	44	Euro 0,01	Euro0,01
69	PT.9252 ct.1	48	232/25	PASCOLI	03	933	Euro 0,24	Euro0,10
70	PT. 8925 ct.1	48	232/26	PASCOLI	03	1	Euro 0,01	Euro 0,01
71	PT. 9469 ct.1	48	232/27	PASCOLI	03	114	Euro 0,03	Euro 0,01
72	PT.3692 ct.1	48	227/107	PASCOLI	03	30	Euro 0,01	Euro 0,01
73	PT. 9418 ct.1	48	232/35	PASCOLI	03	480	Euro 0,12	Euro0,05
74	PT. 9469 ct.1	48	232/36	PASCOLI	03	39	Euro 0,01	Euro 0,01
75	PT. 5604 ct.1	48	227/128	PASCOLI	03	267	Euro 0,07	Euro0,03
76	PT. 9741 ct.2	48	227/200	PASCOLI	03	4	Euro 0,01	Euro 0,01
77	PT. 9741 ct.1	48	227/203	PASCOLI	03	310	Euro 0,08	Euro0,03
78	PT. 9652 ct.1	48	227/204	PASCOLI	03	5	Euro 0,01	Euro 0,01
79	PT. 9652 ct.1	48	227/205	PASCOLI	03	20	Euro 0,01	Euro0,01
80	PT.3180 ct.2	48	2125	IMPRODUTT		50		
81	PT.229 ct.1	48	2111/1	STRADE FONDIARIO		94		
82	PT. 8648 ct.3	48	232/21	PASCOLI	03	721	Euro 0,19	Euro0,07
83	PT.1219 ct.4	48	232/33	PASCOLI	03	593	Euro 0,15	Euro0,06
84	PT. 5598 ct.2	48	224/16	PASCOLI	03	288	Euro 0,07	Euro0,03
85	PT. 5598 ct.5	48	227/4	PASCOLI	03	67	Euro 0,02	Euro 0,01
86	PT. 5598 ct.5	48	227/110	PASCOLI	03	2390	Euro 0,62	Euro0,25
87	PT.1217 ct.1	48	227/129	PASCOLI	03	34	Euro 0,01	Euro0,01
88	PT. 3896 ct.1	48	232/5	PASCOLI	03	2330	Euro 0,60	Euro0,24
89	PT. 3896 ct.1	48	232/10	PASCOLI	03	4430	Euro 1,14	Euro0,46
90	PT. 3896 ct.1	48	232/12	PASCOLI	03	23	Euro 0,01	Euro 0,01
91	PT. 3897 ct.1	48	232/2	PASCOLI	03	5072	Euro 1,31	Euro0,52

92	PT. 3897 ct.1	48	232/9	PASCOLI	03	370	Euro 0,10	Euro0,04
93	PT. 8919 ct.2	48	232/23	PASCOLI	03	2	Euro 0,01	Euro 0,01
94	PT. 5738 ct.1	48	232/24	PASCOLI	03	48	Euro 0,01	Euro 0,01
95	PT. 5603 ct.1	48	227/111	PASCOLI	03	12	Euro 0,01	Euro 0,01
96	PT. 14537 ct.2	48	224/23	PASCOLI	03	49	Euro 0,01	Euro0,01
97	PT. 9451 ct.1	48	232/31	PASCOLI	03	6	Euro 0,01	Euro 0,01
98	PT. 9417 ct.1	48	232/30	PASCOLI	03	409	Euro 0,11	Euro0,04
99	PT. 9417 ct.1	48	232/34	PASCOLI	03	17	Euro 0,01	Euro 0,01
100	PT. 9468 ct.1	48	227/201	PASCOLI	03	2	Euro 0,01	Euro 0,01
101	PT. 9468 ct.1	48	227/202	PASCOLI	03	313	Euro 0,08	Euro0,03
102	PT. 8648 ct.3	48	232/22	PASCOLI	03	330	Euro 0,09	Euro0,03
103	PT. 8919 ct.1	48	232/18	PASCOLI	03	24	Euro 0,01	Euro 0,01
104	PT. 14436 ct.1	35	227/42	SEMINATIVI	07	880	Euro 5,00	Euro 2,27
105	PT. 14436 ct.1	35	231/90	PRATI	04	160	Euro 0,58	Euro0,25
106	PT. 14537 ct.1	35	231/89	PRATI	06	7241	Euro 14,96	Euro 7,48
107	PT.1219 ct.2	48	232/39	PASCOLI	03	57	Euro 0,01	Euro 0,01
108	PT. 17408 ct.1	35	231/406	CORTILE		81		
109	PT. 16393 ct.1	48	227/1	PASCOLI	03	3420	Euro 0,88	Euro0,35
110	PT. 17402 ct.1	35	231/511	CORTILE		246		
111	PT. 17402 ct.1	35	231/512	CORTILE		28		
112	PT. 14537 ct.1	35	231/516	PRATI	06	427	Euro 0,88	Euro0,44
113	PT. 14537 ct.1	35	231/523	PRATI	06	402	Euro 0,83	Euro0,42
114	PT. 14537 ct.1	35	231/528	PRATI	06	332	Euro 0,69	Euro0,34
115	PT. 14537 ct.1	35	231/529	PRATI	06	259	Euro 0,54	Euro 0,27
116	PT. 14537 ct.1	35	231/530	PRATI	06	3894	Euro 8,04	Euro4,02
117	PT. 14537 ct.1	35	231/531	PRATI	06	375	Euro 0,77	Euro0,39
118	PT. 14537 ct.1	35	231/532	PRATI	06	2847	Euro 5,88	Euro2,94
119	PT. 14537 ct.1	35	231/533	PRATI	06	1002	Euro 2,07	Euro 1,03
120	PT. 14537 ct.1	35	231/534	PRATI	06	84	Euro 0,17	Euro0,09
121	PT. 14537 ct.1	35	231/535	PRATI	06	90	Euro 0,19	Euro0,09
122	PT. 14537 ct.1	35	231/536	PRATI	06	24	Euro 0,05	Euro0,02
123	PT. 17408 ct.1	35	231/538	CORTILE		79		
124	PT. 5736 ct.1	48	232/3	PASCOLI	03	923	Euro 0,24	Euro0,10
125	PT. 9382 ct.1	48	232/14	PASCOLI	03	797	Euro 0,21	Euro0,08
126	PT. 6261 ct.1	48	227/179	PASCOLI	03	154	Euro 0,04	Euro0,02
127	PT. 13605 ct.1	42	202/2069	CORTILE		36		
128	PT. 16393 ct.1	48	227/300	PASCOLI	03	7	Euro 0,01	Euro 0,01
129	PT. 16393 ct.1	48	227/301	PASCOLI	03	196	Euro 0,05	Euro0,02
130	PT. 16393 ct.1	48	227/302	PASCOLI	03	81	Euro 0,02	Euro 0,01
131	PT. 16393 ct.1	48	227/303	PASCOLI	03	959	Euro 0,25	Euro0,10
132	PT. 16393 ct.1	48	227/304	PASCOLI	03	462	Euro 0,12	Euro0,05

133	PT. 16393 ct.1	48	227/305	PASCOLI	03	17	Euro 0,01	Euro 0,01
134	PT. 3897 ct.1	48	232/46	PASCOLI	03	443	Euro 0,11	Euro0,05
135	PT. 3897 ct.1	48	232/47	PASCOLI	03	300	Euro 0,08	Euro0,03
136	PT. 3897 ct.1	48	232/48	PASCOLI	03	33	Euro 0,01	Euro0,01
137	PT. 3897 ct.1	48	232/49	PASCOLI	03	268	Euro 0,07	Euro0,03
138	PT. 3897 ct.1	48	232/50	PASCOLI	03	278	Euro 0,07	Euro0,03
139	PT. 3897 ct.1	48	232/51	PASCOLI	03	195	Euro 0,05	Euro0,02
140	PT. 3897 ct.1	48	232/52	PASCOLI	03	100	Euro 0,03	Euro 0,01
141	PT. 3897 ct.1	48	232/53	PASCOLI	03	119	Euro 0,03	Euro0,01
142	PT. 3897 ct.1	48	232/54	PASCOLI	03	251	Euro 0,06	Euro0,03
143	PT. 3897 ct.1	48	232/55	PASCOLI	03	34	Euro 0,01	Euro 0,01
144	PT. 3897 ct.1	48	232/56	PASCOLI	03	444	Euro 0,11	Euro0,05
145	PT. 3897 ct.1	48	232/57	PASCOLI	03	147	Euro 0,04	Euro0,02
146	PT. 3897 ct.1	48	232/58	PASCOLI	03	284	Euro 0,07	Euro0,03
147	PT. 3897 ct.1	48	232/59	PASCOLI	03	52	Euro 0,01	Euro0,01
148	PT. 3897 ct.1	48	232/60	PASCOLI	03	149	Euro 0,04	Euro0,02
149	PT. 3897 ct.1	48	232/61	PASCOLI	03	2068	Euro 0,53	Euro 0,21
150	PT. 3897 ct.1	48	232/62	PASCOLI	03	616	Euro 0,16	Euro0,06
151	PT. 3897 ct.1	48	232/63	PASCOLI	03	66	Euro 0,02	Euro0,01
152	PT. 3897 ct.1	48	232/64	PASCOLI	03	4	Euro 0,01	Euro 0,01
153	PT. 3897 ct.1	48	232/65	PASCOLI	03	696	Euro 0,18	Euro0,07
154	PT. 3897 ct.1	48	232/66	PASCOLI	03	121	Euro 0,03	Euro 0,01
155	PT. 3897 ct.1	48	232/67	PASCOLI	03	27	Euro 0,01	Euro 0,01
156	PT. 3897 ct.1	48	232/68	PASCOLI	03	168	Euro 0,04	Euro0,02
157	PT. 3896 ct.1	48	232/73	PASCOLI	03	21	Euro 0,01	Euro0,01
158	PT. 3896 ct.1	48	232/74	PASCOLI	03	419	Euro 0,11	Euro0,04
159	PT. 3896 ct.1	48	232/75	PASCOLI	03	937	Euro 0,24	Euro0,10
160	PT. 3896 ct.1	48	232/76	PASCOLI	03	1394	Euro 0,36	Euro 0,14
161	PT. 3896 ct.1	48	232/77	PASCOLI	03	792	Euro 0,20	Euro0,08
162	PT. 3896 ct.1	48	232/78	PASCOLI	03	224	Euro 0,06	Euro0,02
163	PT. 3896 ct.1	48	232/79	PASCOLI	03	5	Euro 0,01	Euro 0,01
164	PT. 3896 ct.1	48	232/80	PASCOLI	03	125	Euro 0,03	Euro 0,01
165	PT. 8648 ct.2	48	232/88	PASCOLI	03	253	Euro 0,07	Euro0,03
166	PT. 8648 ct.2	48	232/89	PASCOLI	03	351	Euro 0,09	Euro0,04
167	PT. 8648 ct.2	48	232/90	PASCOLI	03	43	Euro 0,01	Euro0,01
168	PT. 8648 ct.2	48	232/91	PASCOLI	03	1	Euro 0,01	Euro 0,01
169	PT. 8648 ct.2	48	232/92	PASCOLI	03	466	Euro 0,12	Euro0,05
170	PT. 8648 ct.2	48	232/93	PASCOLI	03	9	Euro 0,01	Euro 0,01
171	PT. 8648 ct.3	48	232/94	PASCOLI	03	196	Euro 0,05	Euro0,02
172	PT. 8648 ct.3	48	232/95	PASCOLI	03	709	Euro 0,18	Euro0,07
173	PT. 8648 ct.3	48	232/96	PASCOLI	03	260	Euro 0,07	Euro0,03

174	PT. 8648 ct.3	48	232/97	PASCOLI	03	6	Euro 0,01	Euro 0,01
175	PT. 8648 ct.3	48	232/98	PASCOLI	03	48	Euro 0,01	Euro 0,01
176	PT. 8648 ct.3	48	232/99	PASCOLI	03	5	Euro 0,01	Euro0,01
177	PT. 5738 ct.1	48	232/100	PASCOLI	03	452	Euro 0,12	Euro0,05
178	PT. 5738 ct.1	48	232/101	PASCOLI	03	224	Euro 0,06	Euro0,02
179	PT. 5738 ct.1	48	232/102	PASCOLI	03	38	Euro 0,01	Euro 0,01
180	PT. 5738 ct.1	48	232/103	PASCOLI	03	12	Euro 0,01	Euro 0,01
181	PT. 5738 ct.1	48	232/104	PASCOLI	03	177	Euro 0,05	Euro0,02
182	PT. 8925 ct.1	48	232/105	PASCOLI	03	542	Euro 0,14	Euro0,06
183	PT. 8925 ct.1	48	232/106	PASCOLI	03	158	Euro 0,04	Euro0,02
184	PT. 8925 ct.1	48	232/107	PASCOLI	03	56	Euro 0,01	Euro 0,01
185	PT. 9469 ct.1	48	232/108	PASCOLI	03	388	Euro 0,10	Euro0,04
186	PT. 9469 ct.1	48	232/109	PASCOLI	03	331	Euro 0,09	Euro0,03
187	PT. 9469 ct.1	48	232/110	PASCOLI	03	210	Euro 0,05	Euro0,02
188	PT. 9469 ct.1	48	232/111	PASCOLI	03	46	Euro 0,01	Euro 0,01
189	PT. 9469 ct.1	48	232/112	PASCOLI	03	187	Euro 0,05	Euro0,02
190	PT. 9469 ct.1	48	232/113	PASCOLI	03	61	Euro 0,02	Euro 0,01
191	PT. 9469 ct.1	48	232/114	PASCOLI	03	21	Euro 0,01	Euro0,01
192	PT. 9469 ct.1	48	232/115	PASCOLI	03	206	Euro 0,05	Euro0,02
193	PT. 9469 ct.1	48	232/116	PASCOLI	03	60	Euro 0,02	Euro 0,01
194	PT. 9469 ct.1	48	232/122	PASCOLI	03	29	Euro 0,01	Euro 0,01
195	PT. 9469 ct.1	48	232/123	PASCOLI	03	3	Euro 0,01	Euro 0,01
196	PT. 9469 ct.1	48	232/124	PASCOLI	03	114	Euro 0,03	Euro0,01
197	PT. 9469 ct.1	48	232/125	PASCOLI	03	129	Euro 0,03	Euro0,01
198	PT. 9469 ct.1	48	232/126	PASCOLI	03	946	Euro 0,24	Euro0,10
199	PT. 9469 ct.1	48	232/127	PASCOLI	03	510	Euro 0,13	Euro0,05
200	PT. 9469 ct.1	48	232/128	PASCOLI	03	74	Euro 0,02	Euro 0,01
201	PT. 9469 ct.1	48	232/129	PASCOLI	03	14	Euro 0,01	Euro0,01
202	PT. 9469 ct.1	48	232/130	PASCOLI	03	336	Euro 0,09	Euro0,03
203	PT. 9469 ct.1	48	232/131	PASCOLI	03	122	Euro 0,03	Euro 0,01
204	PT. 9469 ct.1	48	232/132	PASCOLI	03	611	Euro 0,16	Euro0,06
205	PT. 9469 ct.1	48	232/133	PASCOLI	03	122	Euro 0,03	Euro 0,01
206	PT. 9469 ct.1	48	232/134	PASCOLI	03	1369	Euro 0,35	Euro 0,14
207	PT. 9469 ct.1	48	232/135	PASCOLI	03	593	Euro 0,15	Euro0,06
208	PT. 9469 ct.1	48	232/136	PASCOLI	03	244	Euro 0,06	Euro0,03
209	PT.1219 ct.2	48	232/137	PASCOLI	03	666	Euro 0,17	Euro0,07
210	PT.1219 ct.2	48	232/138	PASCOLI	03	148	Euro 0,04	Euro0,02
211	PT.1219 ct.2	48	232/139	PASCOLI	03	74	Euro 0,02	Euro0,01
212	PT. 16393 ct.1	48	224/41	PASCOLI	03	196	Euro 0,05	Euro0,02
213	PT. 16393 ct.1	48	224/42	PASCOLI	03	264	Euro 0,07	Euro0,03
214	PT. 16393 ct.1	48	224/43	PASCOLI	03	79	Euro 0,02	Euro 0,01

215	PT. 16393 ct.1	48	224/44	PASCOLI	03	32	Euro 0,01	Euro 0,01
216	PT. 16393 ct.1	48	224/45	PASCOLI	03	176	Euro 0,05	Euro0,02
217	PT. 16393 ct.1	48	224/46	PASCOLI	03	66	Euro 0,02	Euro0,01
218	PT. 16393 ct.1	48	224/47	PASCOLI	03	146	Euro 0,04	Euro0,02
219	PT. 14537 ct.2	48	224/48	PASCOLI	03	158	Euro 0,04	Euro0,02
220	PT. 14537 ct.2	48	224/49	PASCOLI	03	14	Euro 0,01	Euro 0,01
221	PT. 14537 ct.2	48	224/50	PASCOLI	03	74	Euro 0,02	Euro0,01
222	PT.2692 ct.1	48	227/306	PASCOLI	03	136	Euro 0,04	Euro 0,01
223	PT.2692 ct.1	48	227/307	PASCOLI	03	317	Euro 0,08	Euro0,03
224	PT.2692 ct.1	48	227/308	PASCOLI	03	414	Euro 0,11	Euro0,04
225	PT.2692 ct.1	48	227/309	PASCOLI	03	821	Euro 0,21	Euro0,08
226	PT.2692 ct.1	48	227/310	PASCOLI	03	99	Euro 0,03	Euro0,01
227	PT.2692 ct.1	48	227/311	PASCOLI	03	22	Euro 0,01	Euro0,01
228	PT.1217 ct.1	48	227/312	PASCOLI	03	11	Euro 0,01	Euro 0,01
229	PT.1217 ct.1	48	227/313	PASCOLI	03	132	Euro 0,03	Euro 0,01
230	PT.1217 ct.1	48	227/314	PASCOLI	03	12	Euro 0,01	Euro 0,01
231	PT.1217 ct.1	48	227/315	PASCOLI	03	161	Euro 0,04	Euro0,02
232	PT.1217 ct.1	48	227/316	PASCOLI	03	59	Euro 0,02	Euro 0,01
233	PT.1217 ct.1	48	227/317	PASCOLI	03	101	Euro 0,03	Euro 0,01
234	PT.1217 ct.1	48	227/318	PASCOLI	03	46	Euro 0,01	Euro 0,01
235	PT.1217 ct.1	48	227/319	PASCOLI	03	40	Euro 0,01	Euro 0,01
236	PT.1217 ct.1	48	227/320	PASCOLI	03	93	Euro 0,02	Euro0,01
237	PT. 9741 ct.2	48	227/321	PASCOLI	03	273	Euro 0,07	Euro0,03
238	PT. 9741 ct.2	48	227/322	PASCOLI	03	245	Euro 0,06	Euro0,03
239	PT. 9468 ct.1	48	227/323	PASCOLI	03	252	Euro 0,07	Euro0,03
240	PT. 9468 ct.1	48	227/324	PASCOLI	03	317	Euro 0,08	Euro0,03
241	PT. 9468 ct.1	48	227/325	PASCOLI	03	61	Euro 0,02	Euro0,01
242	PT. 9468 ct.1	48	227/326	PASCOLI	03	185	Euro 0,05	Euro0,02
243	PT. 9468 ct.1	48	227/327	PASCOLI	03	407	Euro 0,11	Euro0,04
244	PT. 9468 ct.1	48	227/328	PASCOLI	03	649	Euro 0,17	Euro0,07
245	PT. 9468 ct.1	48	227/329	PASCOLI	03	157	Euro 0,04	Euro0,02
246	PT. 9468 ct.1	48	227/330	PASCOLI	03	27	Euro 0,01	Euro0,01
247	PT. 9468 ct.1	48	227/331	PASCOLI	03	70	Euro 0,02	Euro0,01
248	PT. 9468 ct.1	48	227/332	PASCOLI	03	475	Euro 0,12	Euro0,05
249	PT. 9741 ct.1	48	227/333	PASCOLI	03	873	Euro 0,23	Euro0,09
250	PT. 9741 ct.1	48	227/334	PASCOLI	03	1338	Euro 0,35	Euro 0,14
251	PT. 9741 ct.1	48	227/335	PASCOLI	03	439	Euro 0,11	Euro0,05
252	PT. 9741 ct.1	48	227/336	PASCOLI	03	73	Euro 0,02	Euro 0,01
253	PT. 9652 ct.1	48	227/337	PASCOLI	03	27	Euro 0,01	Euro 0,01
254	PT. 9652 ct.1	48	227/338	PASCOLI	03	453	Euro 0,12	Euro0,05
255	PT. 9652 ct.1	48	227/339	PASCOLI	03	3	Euro 0,01	Euro 0,01

256	PT. 9652 ct.1	48	227/340	PASCOLI	03	14	Euro 0,01	Euro0,01
257	PT. 9652 ct.1	48	227/341	PASCOLI	03	3	Euro 0,01	Euro0,01
258	PT. 9652 ct.1	48	227/342	PASCOLI	03	56	Euro 0,01	Euro 0,01
259	PT. 9382 ct.1	48	232/140	PASCOLI	03	877	Euro 0,23	Euro0,09
260	PT. 9382 ct.1	48	232/141	PASCOLI	03	368	Euro 0,10	Euro0,04
261	PT. 9382 ct.1	48	232/142	PASCOLI	03	300	Euro 0,08	Euro0,03
262	PT. 9382 ct.1	48	232/143	PASCOLI	03	223	Euro 0,06	Euro0,02
263	PT. 9382 ct.1	48	232/144	PASCOLI	03	3	Euro 0,01	Euro 0,01
264	PT. 9417 ct.1	48	232/145	PASCOLI	03	594	Euro 0,15	Euro0,06
265	PT. 9417 ct.1	48	232/146	PASCOLI	03	746	Euro 0,19	Euro0,08
266	PT. 9417 ct.1	48	232/147	PASCOLI	03	13	Euro 0,01	Euro0,01
267	PT. 9417 ct.1	48	232/148	PASCOLI	03	191	Euro 0,05	Euro0,02
268	PT. 8919 ct.1	48	232/156	PASCOLI	03	482	Euro 0,12	Euro0,05
269	PT. 8919 ct.1	48	232/157	PASCOLI	03	1029	Euro 0,27	Euro 0,11
270	PT. 8919 ct.2	48	232/158	PASCOLI	03	299	Euro 0,08	Euro0,03
271	PT. 8919 ct.2	48	232/159	PASCOLI	03	6	Euro 0,01	Euro0,01
272	PT. 8919 ct.2	48	232/160	PASCOLI	03	688	Euro 0,18	Euro0,07
273	PT. 8919 ct.2	48	232/161	PASCOLI	03	212	Euro 0,05	Euro0,02
274	PT. 8919 ct.2	48	232/162	PASCOLI	03	129	Euro 0,03	Euro 0,01
275	PT. 8919 ct.2	48	232/163	PASCOLI	03	611	Euro 0,16	Euro0,06
276	PT.9252 ct.1	48	232/164	PASCOLI	03	206	Euro 0,05	Euro0,02
277	PT.9252 ct.1	48	232/165	PASCOLI	03	701	Euro 0,18	Euro0,07
278	PT.9252 ct.1	48	232/166	PASCOLI	03	133	Euro 0,03	Euro 0,01
279	PT. 9417 ct.1	48	232/167	PASCOLI	03	808	Euro 0,21	Euro0,08
280	PT. 9417 ct.1	48	232/168	PASCOLI	03	153	Euro 0,04	Euro0,02
281	PT. 9417 ct.1	48	232/169	PASCOLI	03	119	Euro 0,03	Euro0,01
282	PT. 9417 ct.1	48	232/170	PASCOLI	03	392	Euro 0,10	Euro0,04
283	PT. 9417 ct.1	48	232/171	PASCOLI	03	871	Euro 0,22	Euro0,09
284	PT. 9417 ct.1	48	232/172	PASCOLI	03	237	Euro 0,06	Euro0,02
285	PT. 9451 ct.1	48	232/173	PASCOLI	03	1166	Euro 0,30	Euro 0,12
286	PT. 9451 ct.1	48	232/174	PASCOLI	03	37	Euro 0,01	Euro0,01
287	PT. 9451 ct.1	48	232/175	PASCOLI	03	691	Euro 0,18	Euro0,07
288	PT. 9451 ct.1	48	232/176	PASCOLI	03	353	Euro 0,09	Euro0,04
289	PT. 9451 ct.1	48	232/177	PASCOLI	03	865	Euro 0,22	Euro0,09
290	PT. 9451 ct.1	48	232/178	PASCOLI	03	110	Euro 0,03	Euro 0,01
291	PT. 9451 ct.1	48	232/179	PASCOLI	03	761	Euro 0,20	Euro0,08
292	PT. 9451 ct.1	48	232/180	PASCOLI	03	1	Euro 0,01	Euro 0,01
293	PT.1219 ct.4	48	232/186	PASCOLI	03	74	Euro 0,02	Euro 0,01
294	PT. 16393 ct.1	48	227/343	PASCOLI	03	1634	Euro 0,42	Euro 0,17
295	PT. 16393 ct.1	48	227/344	PASCOLI	03	645	Euro 0,17	Euro0,07
296	PT. 16393 ct.1	48	227/345	PASCOLI	03	1	Euro 0,01	Euro0,01

297	PT. 16393 ct.1	48	227/346	PASCOLI	03	351	Euro 0,09	Euro0,04
298	PT. 16393 ct.1	48	227/347	PASCOLI	03	222	Euro 0,06	Euro0,02
299	PT. 16393 ct.1	48	227/348	PASCOLI	03	953	Euro 0,25	Euro0,10
300	PT. 16393 ct.1	48	227/349	PASCOLI	03	1512	Euro 0,39	Euro 0,16
301	PT. 16393 ct.1	48	227/350	PASCOLI	03	1151	Euro 0,30	Euro0,12
302	PT. 16393 ct.1	48	227/351	PASCOLI	03	664	Euro 0,17	Euro0,07
303	PT. 16393 ct.1	48	227/352	PASCOLI	03	499	Euro 0,13	Euro0,05
304	PT. 16393 ct.1	48	227/353	PASCOLI	03	574	Euro 0,15	Euro0,06
305	PT. 16393 ct.1	48	227/354	PASCOLI	03	1336	Euro 0,34	Euro 0,14
306	PT. 16393 ct.1	48	227/355	PASCOLI	03	223	Euro 0,06	Euro0,02
307	PT. 16393 ct.1	48	227/356	PASCOLI	03	32	Euro 0,01	Euro0,01
308	PT. 16393 ct.1	48	227/357	PASCOLI	03	248	Euro 0,06	Euro0,03
309	PT. 16393 ct.1	48	227/358	PASCOLI	03	920	Euro 0,24	Euro0,10
310	PT. 16393 ct.1	48	227/359	PASCOLI	03	82	Euro 0,02	Euro 0,01
311	PT. 16393 ct.1	48	227/360	PASCOLI	03	262	Euro 0,07	Euro0,03
312	PT. 16393 ct.1	48	227/361	PASCOLI	03	7	Euro 0,01	Euro 0,01
313	PT. 16393 ct.1	48	227/362	PASCOLI	03	385	Euro 0,10	Euro0,04
314	PT. 16393 ct.1	48	227/363	PASCOLI	03	1344	Euro 0,35	Euro 0,14
315	PT. 16393 ct.1	48	227/364	PASCOLI	03	1301	Euro 0,34	Euro 0,13
316	PT. 16393 ct.1	48	227/365	PASCOLI	03	170	Euro 0,04	Euro0,02
317	PT. 16393 ct.1	48	227/366	PASCOLI	03	45	Euro 0,01	Euro0,01
318	PT. 16393 ct.1	48	227/367	PASCOLI	03	414	Euro 0,11	Euro0,04
319	PT. 16393 ct.1	48	227/368	PASCOLI	03	909	Euro 0,23	Euro0,09
320	PT. 16393 ct.1	48	227/369	PASCOLI	03	5323	Euro 1,37	Euro0,55
321	PT. 16393 ct.1	48	227/370	PASCOLI	03	810	Euro 0,21	Euro0,08
322	PT. 16393 ct.1	48	227/371	PASCOLI	03	86	Euro 0,02	Euro 0,01
323	PT. 16393 ct.1	48	227/372	PASCOLI	03	239	Euro 0,06	Euro0,02
324	PT. 16393 ct.1	48	227/373	PASCOLI	03	425	Euro 0,11	Euro0,04
325	PT. 16393 ct.1	48	227/374	PASCOLI	03	3531	Euro 0,91	Euro0,36
326	PT. 5603 ct.1	48	227/375	PASCOLI	03	184	Euro 0,05	Euro0,02
327	PT. 5603 ct.1	48	227/376	PASCOLI	03	257	Euro 0,07	Euro0,03
328	PT. 5603 ct.1	48	227/377	PASCOLI	03	623	Euro 0,16	Euro0,06
329	PT. 5603 ct.1	48	227/378	PASCOLI	03	4970	Euro 1,28	Euro 0,51
330	PT. 3896 ct.1	48	227/379	PASCOLI	03	2917	Euro 0,75	Euro0,30
331	PT. 5604 ct.1	48	227/381	PASCOLI	03	5063	Euro 1,31	Euro0,52
332	PT. 6261 ct.1	48	227/382	PASCOLI	03	16	Euro 0,01	Euro 0,01
333	PT. 6261 ct.1	48	227/383	PASCOLI	03	117	Euro 0,03	Euro 0,01
334	PT. 6261 ct.1	48	227/384	PASCOLI	03	396	Euro 0,10	Euro0,04
335	PT. 6261 ct.1	48	227/385	PASCOLI	03	2191	Euro 0,57	Euro0,23
336	PT.229 ct.1	48	2111/6	STRADE FONDIARIO		57		
337	PT.229 ct.1	48	2111/7	STRADE FONDIARIO		385		

338	PT.229 ct.1	48	2111/8	STRADE FONDIARIO		218		
339	PT.229 ct.1	48	2111/9	STRADE FONDIARIO		214		
340	PT.229 ct.1	48	2111/10	STRADE FONDIARIO		5		
341	PT.229 ct.1	48	2111/11	STRADE FONDIARIO		66		
342	PT.229 ct.1	48	2111/12	STRADE FONDIARIO		157		
343	PT.229 ct.1	48	2111/13	STRADE FONDIARIO		339		
344	PT. 15168 ct.1	48	2111/14	STRADE FONDIARIO		241		
345	PT. 15168 ct.1	48	2111/15	STRADE FONDIARIO		76		
346	PT. 15168 ct.1	48	2111/16	STRADE FONDIARIO		251		
347	PT. 15168 ct.1	48	2111/17	STRADE FONDIARIO		45		
348	PT. 15168 ct.1	48	2111/18	STRADE FONDIARIO		69		
349	PT. 15168 ct.1	48	2111/19	STRADE FONDIARIO		398		
350	PT. 15168 ct.1	48	2111/20	STRADE FONDIARIO		63		
351	PT. 15168 ct.1	48	2111/21	STRADE FONDIARIO		380		
352	PT. 15168 ct.1	48	2111/22	STRADE FONDIARIO		152		
353	PT. 15168 ct.1	48	2111/23	STRADE FONDIARIO		275		
354	PT. 17402 ct.1	35	231/551	CORTILE		2		
355	PT. 14537 ct.1	35	231/552	PRATI	06	1247	Euro 2,58	Euro 1,29
356	PT. 14537 ct.1	35	231/553	PRATI	06	527	Euro 1,09	Euro0,54
357	PT. 14537 ct.1	35	231/554	PRATI	06	1056	Euro 2,18	Euro 1,09
358	PT. 14537 ct.1	35	231/555	PRATI	06	600	Euro 1,24	Euro0,62
359	PT. 14537 ct.1	35	231/556	PRATI	06	1215	Euro 2,51	Euro 1,25
360	PT. 14537 ct.1	35	231/557	PRATI	06	1317	Euro 2,72	Euro 1,36
361	PT. 14537 ct.1	35	231/558	PRATI	06	242	Euro 0,50	Euro0,25
362	PT. 14537 ct.1	35	231/559	PRATI	06	504	Euro 1,04	Euro 0,52
363	PT. 14537 ct.1	35	231/560	PRATI	06	653	Euro 1,35	Euro0,67
364	PT. 14537 ct.1	35	231/561	PRATI	06	981	Euro 2,03	Euro 1,01
365	PT. 14537 ct.1	35	231/562	PRATI	06	165	Euro 0,34	Euro 0,17
366	PT. 14537 ct.1	35	231/563	PRATI	06	164	Euro 0,34	Euro 0,17
367	PT. 14537 ct.1	35	231/564	PRATI	06	56	Euro 0,12	Euro0,06
368	PT. 14537 ct.1	35	231/565	PRATI	06	213	Euro 0,44	Euro0,22
369	PT. 14537 ct.1	35	231/566	PRATI	06	915	Euro 1,89	Euro0,95
370	PT. 14537 ct.1	35	231/567	PRATI	06	16	Euro 0,03	Euro0,02
371	PT. 14537 ct.1	35	231/568	PRATI	06	8	Euro 0,02	Euro0,01
372	PT. 14537 ct.1	35	231/569	PRATI	06	14	Euro 0,03	Euro 0,01
373	PT. 14537 ct.1	35	231/570	PRATI	06	39	Euro 0,08	Euro0,04
374	PT. 14537 ct.1	35	231/571	PRATI	06	46	Euro 0,10	Euro0,05
375	PT. 9469 ct.1	48	232/191	PASCOLI	03	2	Euro 0,01	Euro 0,01
376	PT. 9469 ct.1	48	232/195	PASCOLI	03	1	Euro 0,01	Euro0,01
377	PT. 5738 ct.1	48	232/196	PASCOLI	03	4	Euro 0,01	Euro0,01
378	PT. 5738 ct.1	48	232/197	PASCOLI	03	2	Euro 0,01	Euro 0,01

379	PT. 9469 ct.1	48	232/198	PASCOLI	03	8	Euro 0,01	Euro 0,01
380	PT. 9469 ct.1	48	232/200	PASCOLI	03	6	Euro 0,01	Euro 0,01
381	PT. 5738 ct.1	48	232/201	PASCOLI	03	2	Euro 0,01	Euro0,01
382	PT. 9469 ct.1	48	232/202	PASCOLI	03	3	Euro 0,01	Euro 0,01
383	PT. 8648 ct.3	48	232/203	PASCOLI	03	1	Euro 0,01	Euro 0,01
384	PT. 9469 ct.1	48	232/204	PASCOLI	03	2	Euro 0,01	Euro 0,01
385	PT. 8648 ct.3	48	232/205	PASCOLI	03	8	Euro 0,01	Euro 0,01
386	PT. 8648 ct.3	48	232/206	PASCOLI	03	2	Euro 0,01	Euro0,01
387	PT. 9469 ct.1	48	232/207	PASCOLI	03	6	Euro 0,01	Euro0,01
388	PT. 5738 ct.1	48	232/208	PASCOLI	03	4	Euro 0,01	Euro 0,01
389	PT. 5738 ct.1	48	232/209	PASCOLI	03	3	Euro 0,01	Euro 0,01
390	PT. 5738 ct.1	48	232/210	PASCOLI	03	1	Euro 0,01	Euro 0,01
391	PT. 8648 ct.3	48	232/211	PASCOLI	03	15	Euro 0,01	Euro0,01
392	PT. 8648 ct.2	48	232/212	PASCOLI	03	1	Euro 0,01	Euro 0,01
393	PT. 8648 ct.2	48	232/213	PASCOLI	03	3	Euro 0,01	Euro 0,01
394	PT. 8648 ct.4	48	232/214	PASCOLI	03	1	Euro 0,01	Euro 0,01
395	PT. 9469 ct.1	48	232/215	PASCOLI	03	10	Euro 0,01	Euro 0,01
396	PT. 9469 ct.1	48	232/216	PASCOLI	03	4	Euro 0,01	Euro0,01
397	PT. 8648 ct.2	48	232/217	PASCOLI	03	15	Euro 0,01	Euro0,01
398	PT. 8648 ct.2	48	232/218	PASCOLI	03	1	Euro 0,01	Euro 0,01
399	PT. 8648 ct.2	48	232/219	PASCOLI	03	7	Euro 0,01	Euro 0,01
400	PT. 15168 ct.1	48	2111/24	STRADE FONDIARIO		7		
401	PT. 15168 ct.1	48	2111/26	STRADE FONDIARIO		3		
402	PT.1631 ct.1	48	227/380	CORTILE		146		
403	PT. 15122 ct.1	35	1091/1	STRADE FONDIARIO		448		
404	PT. 17408 ct.2	48	2115/332	IMPRODUTT		9104		
405	PT. 10282 ct.1	48	232/45	PASCOLI	03	379	Euro 0,10	Euro0,04
406	PT. 8921 ct.1	48	232/4	PASCOLI	03	945	Euro 0,24	Euro0,10
407	PT. 10154 ct.1	48	224/15	PASCOLI	03	44	Euro 0,01	Euro 0,01
408	PT. 10154 ct.1	48	224/17	PASCOLI	03	68	Euro 0,02	Euro 0,01
409	PT. 6275 ct.2	48	224/18	PASCOLI	03	350	Euro 0,09	Euro0,04
410	PT. 5600 ct.1	48	224/19	PASCOLI	03	260	Euro 0,07	Euro0,03
411	PT. 182 ct.1	48	224/20	PASCOLI	03	45	Euro 0,01	Euro 0,01
412	PT. 5597 ct.2	48	224/21	PASCOLI	03	247	Euro 0,06	Euro0,03
413	PT. 5598 ct.2	48	224/37	PASCOLI	03	159	Euro 0,04	Euro0,02
414	PT. 5597 ct.2	48	224/38	PASCOLI	03	37	Euro 0,01	Euro 0,01
415	PT. 5597 ct.2	48	224/39	PASCOLI	03	44	Euro 0,01	Euro0,01
416	PT. 5598 ct.2	48	224/6	PASCOLI	03	120	Euro 0,03	Euro 0,01
417	PT. 182 ct.1	48	224/8	PASCOLI	03	40	Euro 0,01	Euro 0,01
418	PT. 5597 ct.1	48	232/11	PASCOLI	03	2903	Euro 0,75	Euro0,30
419	PT. 9383 ct.1	48	232/117	PASCOLI	03	127	Euro 0,03	Euro0,01

420	PT. 9383 ct.1	48	232/118	PASCOLI	03	80	Euro 0,02	Euro 0,01
421	PT. 9383 ct.1	48	232/119	PASCOLI	03	164	Euro 0,04	Euro0,02
422	PT. 9383 ct.1	48	232/120	PASCOLI	03	121	Euro 0,03	Euro 0,01
423	PT. 5597 ct.1	48	232/13	PASCOLI	03	4538	Euro 1,17	Euro0,47
424	PT. 9295 ct.1	48	232/149	PASCOLI	03	238	Euro 0,06	Euro0,02
425	PT.1216 ct.1	48	232/15	STRADE FONDIARIO		168		
426	PT. 9295 ct.1	48	232/150	PASCOLI	03	18	Euro 0,01	Euro 0,01
427	PT. 9295 ct.1	48	232/151	PASCOLI	03	493	Euro 0,13	Euro0,05
428	PT. 9295 ct.1	48	232/152	PASCOLI	03	1857	Euro 0,48	Euro 0,19
429	PT. 9295 ct.1	48	232/153	PASCOLI	03	883	Euro 0,23	Euro0,09
430	PT. 9295 ct.1	48	232/154	PASCOLI	03	180	Euro 0,05	Euro0,02
431	PT. 9295 ct.1	48	232/155	PASCOLI	03	1	Euro 0,01	Euro 0,01
432	PT. 9295 ct.1	48	232/17	PASCOLI	03	190	Euro 0,05	Euro0,02
433	PT. 9295 ct.1	48	232/181	PASCOLI	03	1436	Euro 0,37	Euro 0,15
434	PT. 9295 ct.1	48	232/182	PASCOLI	03	182	Euro 0,05	Euro0,02
435	PT. 9295 ct.1	48	232/183	PASCOLI	03	1060	Euro 0,27	Euro 0,11
436	PT. 9295 ct.1	48	232/184	PASCOLI	03	71	Euro 0,02	Euro 0,01
437	PT. 9295 ct.1	48	232/185	PASCOLI	03	2	Euro 0,01	Euro 0,01
438	PT. 5598 ct.5	48	232/19	PASCOLI	03	1454	Euro 0,38	Euro 0,15
439	PT. 8920 ct.1	48	232/28	PASCOLI	03	1145	Euro 0,30	Euro0,12
440	PT. 9383 ct.1	48	232/29	PASCOLI	03	1665	Euro 0,43	Euro 0,17
441	PT. 9295 ct.1	48	232/32	PASCOLI	03	481	Euro 0,12	Euro0,05
442	PT. 5597 ct.1	48	232/6	PASCOLI	03	2125	Euro 0,55	Euro0,22
443	PT. 5597 ct.1	48	232/69	PASCOLI	03	1409	Euro 0,36	Euro 0,15
444	PT. 5602 ct.1	48	232/7	PASCOLI	03	3570	Euro 0,92	Euro0,37
445	PT. 5597 ct.1	48	232/70	PASCOLI	03	42	Euro 0,01	Euro 0,01
446	PT. 5597 ct.1	48	232/71	PASCOLI	03	86	Euro 0,02	Euro 0,01
447	PT. 5597 ct.1	48	232/72	PASCOLI	03	50	Euro 0,01	Euro 0,01
448	PT. 5597 ct.1	48	232/8	PASCOLI	03	4465	Euro 1,15	Euro0,46
449	PT. 5597 ct.1	48	232/81	PASCOLI	03	270	Euro 0,07	Euro0,03
450	PT. 5597 ct.1	48	232/82	PASCOLI	03	273	Euro 0,07	Euro0,03
451	PT.1216 ct.1	48	232/84	STRADE FONDIARIO		16		
452	PT.1216 ct.1	48	232/85	STRADE FONDIARIO		19		
453	PT. 5598 ct.5	48	232/87	PASCOLI	03	62	Euro 0,02	Euro 0,01
454	PT. 9652 ct.1	48	232/187	PASCOLI	03	93	Euro 0,02	Euro 0,01
455	PT. 9652 ct.1	48	232/188	PASCOLI	03	129	Euro 0,03	Euro 0,01
456	PT. 9652 ct.1	48	232/38	PASCOLI	03	720	Euro 0,19	Euro 0,07

SOMMA LA SUPERFICIE CATASTALE DELLE PARTICELLE CHE FANNO PARTE DELLA SACCA DEI MORERI senza la particella 232/16 di 1m² della ██████████

Superficie
catastale del
tutto indicativa
249.220m²

1 - Comprensorio Turistico e Direzionale della Sacca dei Moreri

I terreni della società in liquidazione giudiziale formano un unico appezzamento che costituisce il Comparto B Sacca Moreri, di cui la [REDACTED] è proprietaria, fatta eccezione per la particella 232/16, della superficie di 1 m², di proprietà della società [REDACTED]

Si riportano di seguito, sinteticamente, alcune delle principali prescrizioni del certificato di destinazione urbanistica datato 21 ottobre 2025, prot. n. 0037547.

...omissis...

CERTIFICA

che le particelle in oggetto hanno la seguente destinazione urbanistica.

«ART. 22 ZONA TERRITORIALE OMOGENEA DI TIPO G1

Appartengono a questo tipo di Zona omogenea, identificata dal P.U.R. e proposta ad ampliamento con l'adozione del nuovo P.R.G. le Sottozone di tipo G1 qui di seguito riportate:OMISSIS

Art. 22.3 ZTO G1- Comprensorio Turistico e Direzionale della Sacca dei Moreri

L'ambito del sistema turistico-direzionale della Sacca dei Moreri completa il sistema urbano dell'Isola di Grado, connettendo in maniera compiuta e razionale il Capoluogo a Grado Pineta. MODALITÀ DI ATTUAZIONE:

Gli interventi in questo Comparto sono disciplinati a mezzo della predisposizione di P.R.P.C./P.A.C. di iniziativa privata, secondo il perimetro prescrittivo riportato nella Tavola P03.11 — Perimetri e

secondo quanto previsto nella Tavola P02.2 — Zonizzazione particolareggiata

DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI COMPLESSIVI:

Indice di fabbricazione fondiario: mc/mq 0.4

...omissis...

In data 20 gennaio 2012 il Consiglio Comunale, con deliberazione n°1/2012 ha approvato, con modifiche, il Piano Regolatore Particolareggiato Comunale di iniziativa privata denominato "Variante al PRPC Comparto B Sacca dei Moreri, pubblicato sul BUR n.8 del 22 febbraio 2012, i cui contenuti sono basati sul rispetto delle normative e delle previsioni urbanistiche all'epoca vigenti.

In virtù delle proroghe di legge intervenute nel corso della validità di detto PRPC l'efficacia dello stesso è prorogata fino al 21 febbraio 2031.

...omissis...

Vedasi il Certificato di Destinazione Urbanistica completo (Prot. n. 0037547 del 21.10.2025) per la consultazione integrale di tutte le prescrizioni, condizioni e dettagli tecnici relativi ai terreni oggetto di stima.

1 – La stima proposta delle particelle di proprietà della procedura, facenti parte del Comprensorio Turistico e Direzionale della Sacca dei Moreri, arrotondata, è pari a **€ 64.000.000,00** (euro sessantaquattromilioni/00).

2 – Particelle non ricomprese all'interno del succitato PRPC.

Dal certificato di destinazione urbanistica datato 21 ottobre 2025, prot. n. 0037547 si riporta:

...omissis...

Le pp.cc. 3685, 3686, 2111/2, 227/112, 231/88, 232/44, 231/409, 231/412, 231/413, 2111/25, 224/40, 232/121, 232/83, 232/86, 227/2, 224/22, non sono ricomprese all'interno del succitato PRPC.

Tra le particelle non inserite nel PRPC del 2012, porzione delle pp.cc. 3685, 2111/2, 227/112, 231/413, 2111/25, 227/2, 224/22 risulta ricompresa all'interno del perimetro d'ambito soggetto a PRPC secondo la novella Variante 34 al Piano Regolatore Generale Comunale, come riportato dalla Tav.P0311 Perimetri Variante; tale porzione per le pp.cc. 3685, 2111/2, 231/413, 2111/25 risulta zonizzata come Standard urbanistici "Attrezzature per il verde, lo sport e gli spettacoli all'aperto", per le pp.cc. 227/112, 227/2, 224/22 risulta zonizzata come "Verde privato per attrezzature sportive" (vedi TavP0111 5000).

Le pp.cc. 224/40, 232/121, 232/83, 232/86 e porzione delle 227/112, 227/2, 224/22 risultano Standard

...omissis...

Numero particelle	N. 1° elenco	C.C. GRADO	DATI IDENTIFICATIVI				Superficie in m ²	Reddito		
			Foglio	Particella	Qualità	Classe		Dominicale	Agrario	
1	1	PT. 14436 ct.1	35	3685	STRADE FONDIARIO		1160			
2	2	PT. 14436 ct.1	35	3686	STRADE FONDIARIO		490			
3	78	PT. 15168 ct.1	48	227/12	STRADE FONDIARIO		599			
4	91	PT. 3896 ct.2	48	227/112	PASCOLI	03	893	Euro 0,23	Euro0,09	
5	110	PT. 17408 ct.1	35	231/88	CORTILE		20			
6	113	PT. 8648 ct.1	48	232/44	STRADE FONDIARIO		10			
7	114	PT. 17408 ct.1	35	231/409	PRATI	06	45	Euro 0,09	Euro0,05	
8	115	PT. 17402 ct.1	35	231/412	CORTILE		5			
9	116	PT. 14436 ct.1	35	231/413	STRADE FONDIARIO		130			
10	410	PT. 15168 ct.1	48	2111/25	STRADE FONDIARIO		101			
11	426	PT. 5597 ct.2	48	224/40	PASCOLI	03	112	Euro 0,03	Euro0,01	
12	434	PT. 9383 ct.1	48	232/121	PASCOLI	03	38	Euro 0,01	Euro 0,01	
13	463	PT. 5597 ct.1	48	232/83	PASCOLI	03	369	Euro 0,10	Euro0,04	
14	466	PT.1216 ct.1	48	232/86	STRADE FONDIARIO		19			
15	471	PT. 5605 ct.1	48	227/2	PASCOLI	03	2004	Euro 0,52	Euro 0,21	Proprietà solo della quota di 17072/100000
16	472	PT. 5605 ct.1	48	224/22	PASCOLI	03	331	Euro 0,09	Euro 0,03	
SOMMANO SUPERFICIE							6326m ²			

La stima delle particelle sopra riportate che **NON SONO RICOMPRESSE ALL'INTERNO DEL SUCCITATO PRPC**, in arrotondamento è di **€ 22.000,00 (euro ventiduemila/00)**.

STIMA TOTALE DEL LOTTO

1 – La stima delle particelle di proprietà della procedura e facenti parte del Comprensorio Turistico e Direzionale della Sacca dei Moreri, arrotondata, è pari a € **64.000.000,00** (euro sessantaquattromilioni/00).

2 – La stima delle particelle che **NON SONO RICOMPRESSE ALL'INTERNO DEL SUCCITATO PRPC**, in arrotondamento è di € **22.000,00** (euro ventiduemila/00).

La presente stima è riferita a una situazione di mercato ottimale, come illustrato nella metodologia estimativa e nel capitolo dedicato all'analisi di sensibilità.

Deprezzamento nelle vendite forzate:

Occorre evidenziare che in caso di vendita forzata i prezzi di realizzo risultano storicamente inferiori rispetto ai valori stimati con metodologia "ordinaria":

- Nel corso del 2023 è stata riscontrata, su scala nazionale, una contrazione media dei prezzi base d'asta pari al -57%, valore decisamente superiore rispetto alla prassi teorica e minima ordinaria del -25%.
- Nello specifico caso in oggetto, considerate la dimensione, la tipologia e le caratteristiche delle particelle, è ragionevole ipotizzare una riduzione ben superiore al -57% rispetto al valore stimato.

Si ringrazia ed ossequia.

Geom. Marco Peresson



TRIBUNALE DI UDINE

VERBALE DI GIURAMENTO DI PERIZIA

Il giorno 18 novembre 2025 avanti al G.D. dott. [REDACTED]
il geom. Marco Peresson nato a Udine il 24.09.1969 C.F.:
[REDACTED] residente a Pasian di Prato via Latisana n.22 e con
studio in Udine via Anton Lazzaro Moro n.51 identificato con C.I.:
[REDACTED], il quale
chiede di prestare il giuramento per la stima dei terreni di proprietà
della società "[REDACTED]
[REDACTED]" con sede legale in Roma via dell'Oceano Atlantico 4 C.F.
[REDACTED] su incarico del dott. [REDACTED] in qualità di Curatore
della Liquidazione Giudiziaria nr.49/2023 Sent.78/2023 del Tribunale di
Udine.

Il Signor Giudice Delegato dott. [REDACTED] previe le
ammonizioni di legge, invita il perito al giuramento di rito, che egli
presta ripetendo:

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

Letto, confermato e sottoscritto.

