

Rapporto di Valutazione Immobiliare

LOTTO UNICO



Data:
16/03/2026

Tribunale di Udine
Liquidazione giudiziale n. 17/2025
Tribunale di Udine

Immobili siti in:
Comune di Fiume Veneto (PN)

LOTTO UNICO

Fg. 1 map. 31 cat. D/7
Fg. 1 map. 541 cat. D/1
via Amerigo Vespucci n. 82

Tecnico incaricato:
Geom. Luca Vuerich
Via Tricesimo, n. 103/A
33100 Udine

Tel. 0432.509738
cell. 349.8601007
cf. VRCLCU71P30L483Y
p.iva 01943790301

mail:
studiotecnicovuerich@vuerichlcpd.191.it
pec:
luca.vuerich@geopec.it

Sommario

1	Premessa.....	4
1.1	Soggetto incaricato alla valutazione.....	4
1.2	Estremi e finalità dell'incarico.....	4
1.3	Assunzioni preliminari e condizioni limitative dell'incarico.....	4
1.4	Descrizione generale.....	7
1.5	Identificazione catastale.....	9
1.6	Concordanza con catasto, provenienze e stato di possesso al momento del sopralluogo ..	10
1.6.1	Concordanza con catasto.....	10
1.6.2	Provenienze.....	10
1.6.3	Stato di possesso al momento del sopralluogo.....	12
1.7	Esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.....	13
1.7.1	Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	13
1.7.2	Vincoli ed oneri giuridici che verranno cancellati.....	14
2	Audit documentale e due diligence immobiliare.....	15
2.1	Audit documentale.....	15
2.1.1	La destinazione urbanistica.....	15
2.1.2	La commerciabilità.....	15
2.2	Due diligence immobiliare.....	18
2.2.1	La conformità edilizia.....	18
2.2.2	La conformità catastale.....	22
2.2.3	La conformità urbanistica.....	22
2.2.4	Corrispondenza dati catastali/atto.....	22
2.2.5	La conformità tecnico-impiantistica.....	23
2.2.6	La regolarità strutturale.....	23
3	Valutazione immobiliare.....	23

3.1	Valore di mercato.....	23
3.2	Basi diverse dal valore di mercato.....	26
3.3	Procedimento di stima	27
3.4	Riferimenti normativi per la misurazione delle superfici.....	31
3.5	Indagine di mercato per individuazione comparabili.	32
4	Sintesi valutativa e presentazione del risultato (reconciliaton).....	33
5	Attestato di prestazione energetica (A.P.E.) e Certificato di prevenzione incendi (C.P.I.) ...	34
5.1	Verifica obbligo di allegazione A.P.E. di cui al Decreto Legislativo d.d. 19/08/2005 n. 192.	34
5.2	Certificato di prevenzione incendi.....	34

Istituto Vendite Giudiziarie - Coveg Srl

1 Premessa

1.1 Soggetto incaricato alla valutazione

Geom. Luca Vuerich, con studio tecnico in Udine (UD) Via Tricesimo 103/A. Iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Udine al numero di posizione 2932 ed a quello dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Udine dal 05/05/1997 al numero di posizione 92, in possesso della qualifica di "Geometra Valutatore Esperto" del Led (Laboratorio Regionale di Economia della Distribuzione), socio tecnico dell'Istituto di Estimo e Valutazioni di Torino "E-Valuations" nonché socio ordinario individuale dei Geometri Valutatori Esperti "GeoVal".

1.2 Estremi e finalità dell'incarico

Il presente elaborato peritale è stato redatto dallo scrivente, Geom. Luca Vuerich, a seguito di gradito incarico ricevuto dal curatore, dott. Ricciotti RICCI, del procedimento di liquidazione giudiziale RG n. 17/2025 del Tribunale di Udine, sentenza d.d. 12/06/2025 n. 33/2025, autorizzazione d.d. 05/09/2025 dell'Ill.mo Sig. Giudice dott. Gianmarco CALIENNO ricevuta con comunicazione di cancelleria per mezzo pec d.d. 10/09/2025, con finalità di ricercare il più probabile valore di mercato ed il più probabile valore di vendita forzata del compendio immobiliare censito in Comune e mappa di Fiume Veneto (PN), sezione catasto fabbricati, al fg. 31 map. 31 categoria catastale D/7 e al fg. 31 map. 541 categoria catastale D/1.

1.3 Assunzioni preliminari e condizioni limitative dell'incarico

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS) e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari, Italian Property Valuation Standard, VI edizione (2025), capitolo 19 al punto 4.16.11, il valutatore dichiara che:

- ✚ la versione dei fatti presentata nel rapporto di valutazione è corretta in base alle effettive conoscenze del valutatore;
- ✚ le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;

- ✚ il valutatore immobiliare non ha alcun interesse diretto o indiretto nell'immobile o nei diritti reali oggetto della stima;
- ✚ il valutatore immobiliare ha agito in conformità agli standard etici e professionali previsti dal codice;
- ✚ il valutatore immobiliare è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- ✚ il valutatore immobiliare possiede l'esperienza, la competenza necessaria, nonché una conoscenza sufficiente del mercato locale ove sono ubicati o collocati gli immobili, in relazione alla categoria degli immobili da valutare;
- ✚ il valutatore ha ispezionato personalmente gli immobili (subject) di cui trattasi;
- ✚ sono state eseguite ispezioni presso i pubblici uffici attinenti pesi, gravami, vincoli, servitù attive e/o passive e quant'altro afferente e pertinente, limitatamente al ventennio ed alla sola Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pordenone – Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare;
- ✚ sono state eseguite verifiche sui titoli di proprietà, sul rispetto del principio della continuità delle trascrizioni limitatamente al ventennio presso Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Udine e Pordenone – Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare;
- ✚ non sono state effettuate verifiche sulla costituzione di eventuali fondi patrimoniali;
- ✚ non sono state espletate verifiche in ordine all'eventuale presenza di problematiche ambientali insistenti sul compendio immobiliare in trattazione, né sopra, né sotto, né nel suolo di pertinenza del compendio immobiliare di proprietà della ditta in liquidazione giudiziale, con riguardo anche ai profili di sostenibilità in genere. Pertanto, non sono state eseguite indagini, diagnosi o monitoraggi ambientali e biologici del sottosuolo e dell'atmosfera finalizzati ad accertare l'eventuale presenza di agenti tossici e/o inquinanti, ai fini della valutazione del rischio di esposizione ad agenti chimici pericolosi, cancerogeni o mutageni, presenti nell'atmosfera e/o nel terreno, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: radon, amianto, fumi e/o polveri nocive, nonché ulteriori sostanze potenzialmente pregiudizievoli;
- ✚ non è stata espletata l'analisi del rischio idrico, con verifica degli eventuali vincoli insistenti sul compendio in relazione a tale profilo, né è stata eseguita alcuna analisi e/o diagnosi geologica dei suoli interessati dalla presente procedura;

- ✚ l'*audit* documentale e la *due diligence immobiliare* (norma UNI 11612:2015) sono state esperite esclusivamente per gli immobili oggetto del presente elaborato peritale;
- ✚ non sono state eseguite verifiche nel merito della correttezza delle distanze: da eventuali fabbricati, dai confini, d'alberature d'alto fusto e non, da eventuali superfici finestrate, nonché quant'altro attinente e/o pertinente nulla escluso e/o eccettuato anche se nella presente non espressamente specificato;
- ✚ non sono stati eseguiti puntuali rilievi celerimetrici per mezzo dell'ausilio di strumentazione idonea;
- ✚ non è stata verificata la superficie rilevata (S.R.) del compendio immobiliare oggetto della valutazione; pertanto, è stata considerata la mera superficie nominale (S.N.) desunta dalle visure meccanizzate dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Pordenone, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi catastali, Catasto Terreni;
- ✚ non è stata verificata e disaminata la documentazione fiscale con attinente verifica e/o indagini puntuali contabili rivolte all'analisi degli aspetti economici, patrimoniali e finanziari connessi con la presente pendente procedura;
- ✚ non è stato verificato il versamento dell'imposta di registro, e/o quant'altro annesso e/o connesso, nulla escluso e/o eccettuato, anche se nella presente non espressamente specificato, afferente ad eventuali rinnovi d'eventuali contratti di locazione, ove presenti, presso i pubblici uffici preposti;
- ✚ è stata espletata la *due diligence legale* (analisi finalizzata alla ricerca degli aspetti giuridici dei beni immobili di cui trattasi con particolare riguardo a situazioni di contenzioso e irregolarità ancora non emerse meramente presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio Servizio Pubblicità immobiliare);
- ✚ sono state considerate solo le informazioni disponibili sul mercato al momento della presente valutazione. La valutazione pertanto è svolta nei limiti legati alla rappresentatività dell'attuale scenario del mercato immobiliare delineato nella valutazione (orizzonte temporale ispezionato 36 mesi circa al momento della valutazione con criterio estimativo MCA+SdS);
- ✚ con riferimento alle disposizioni legislative vigenti in materia, non è stata espletata alcuna verifica nel merito della possibilità della potatura delle alberature d'alto fusto e non, ove presenti (il tutto anche presso i pubblici uffici preposti, tutti);

- ✚ il risultato della valutazione è da intendersi rigorosamente riferito e limitato, pertanto, alla data in cui effettuata e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discordarsi dal prezzo derivato da una eventuale effettiva compravendita e/o locazione poiché dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti. Il presente rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore di mercato degli immobili. Alcuna responsabilità, pertanto, potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o scelte eventualmente prese da chicchessia sulla base del medesimo rapporto di valutazione;
- ✚ il presente elaborato estimativo è stato redatto sulla base dei dati metrici desunti dalle planimetrie catastali e dagli elaborati progettuali acquisiti presso il competente ufficio comunale e forniti dal medesimo ente. L'attendibilità delle conclusioni cui si perviene è, pertanto, strettamente subordinata alla correttezza, completezza e aggiornamento della documentazione resa disponibile allo scrivente o comunque reperita presso i pubblici uffici competenti. Resta conseguentemente esclusa ogni responsabilità del valutatore per eventuali errori, lacune o difformità derivanti da documentazione inesatta, incompleta o non aggiornata, anche se presente presso i pubblici uffici preposti;
- ✚ il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e deontologici professionali della norma UNI 11558:2014 (Valutatore Immobiliare - Requisiti di Conoscenza, Abilità e Competenza) e la norma UNI 11612:2015 sulla (Stima del valore di mercato degli immobili).

Le presenti condizioni limitative e assunzioni vanno, eventualmente, ove le stesse non siano già ricomprese, ad integrare quelle, eventualmente già descritte e specificate nel procedimento misto "Market Comparaison Approach + Sistema di Stima" (MCA+SdS), allegato al presente rapporto di valutazione immobiliare a formarne parte integrante e sostanziale dello stesso (cfr. DOC. 3).

1.4 Descrizione generale

Trattasi di compendio immobiliare costituito da due unità immobiliari urbane tra loro disgiunte, ubicate in via Amerigo Vespucci, nella porzione ovest della zona industriale del Comune di Fiume Veneto (PN), in posizione non distante dal centro abitato e agevolmente

accessibile dalla viabilità ordinaria. Il fabbricato principale, censito al foglio 1, mappale 31, categoria catastale D/7, è costituito da un opificio industriale; il fabbricato secondario, censito al foglio 1, mappale 541, categoria catastale D/1, è costituito da una cabina elettrica. I due corpi di fabbrica risultano separati dalla pubblica via Amerigo Vespucci. Il fabbricato principale si sviluppa su un unico piano fuori terra e presentava originariamente una conformazione planimetrica rettangolare, ad unica campata; nel corso del tempo è stato oggetto di successivi ampliamenti, assumendo l'attuale configurazione irregolare, verosimilmente ad "L". Sotto il profilo distributivo e funzionale, l'immobile risulta articolato in più porzioni interne tra loro comunicanti, organizzate in modo da distinguere un'area a prevalente destinazione produttiva da ulteriori spazi accessori e di servizio. In posizione sostanzialmente baricentrica rispetto all'intero organismo edilizio si colloca la porzione di maggiore consistenza, destinata ad attività produttiva/laboratoriale. A tale area si affiancano, nella porzione posteriore e laterale del fabbricato, locali accessori di ampia superficie, funzionalmente connessi all'attività principale e riconducibili a depositi e magazzini. Nella porzione anteriore, in prossimità dell'accesso principale, sono invece presenti i locali destinati a uffici, spogliatoi, servizi igienici e ulteriori vani accessori, tra cui la centrale termica e il locale elettrico. L'area pertinenziale esterna, che circonda il fabbricato principale, è destinata a spazi di manovra e parcheggio. La stessa risulta parzialmente asfaltata, mentre le restanti superfici si presentano in terra battuta e ghiaia, con diffusa presenza di vegetazione spontanea. Il lotto è delimitato, sui confini nord-ovest, ovest e sud, da recinzione costituita da paletti e rete metallica in non ottimale stato di conservazione; il confine di maggior estensione, da nord-est a sud-est, risulta invece privo di recinzione, consentendo un agevole accesso all'area pertinenziale. Sotto il profilo costruttivo, il complesso edilizio si è formato per successive fasi di ampliamento susseguitesi nel tempo, configurandosi oggi come un organismo articolato composto da più corpi di fabbrica accorpati e caratterizzati da differenti tecnologie costruttive, riconducibili alle diverse epoche di realizzazione. Sulla base della documentazione progettuale disponibile e delle risultanze del sopralluogo, l'edificio risulta verosimilmente fondato su strutture in calcestruzzo armato, costituite da plinti collegati da travi continue. Le strutture portanti verticali sono prevalentemente costituite da telai metallici in acciaio, con pilastri e travi principali realizzati mediante profilati laminati o elementi reticolari, mentre i tamponamenti

perimetrali risultano in muratura di blocchi di laterizio o calcestruzzo, intonacati sia internamente sia esternamente. Le coperture sono costituite da strutture metalliche o prefabbricate di diversa tipologia, tra cui telai a portale, capriate reticolari e, in alcune porzioni, elementi prefabbricati in calcestruzzo armato ad arco. Il relativo manto di copertura è formato, per alcune porzioni, da lastre o pannelli metallici ondulati e, per altre, da elementi verosimilmente in eternit, riscontrati in stato di conservazione non ottimale. L'illuminazione naturale è garantita da superfici finestrate collocate nella parte alta delle pareti perimetrali e, in taluni casi, da elementi traslucidi integrati nella copertura. Le pavimentazioni interne sono costituite da platee in calcestruzzo industriale, compatibili con la destinazione produttiva dei locali. All'interno del fabbricato sono ancora presenti tracce di impianti tecnologici un tempo a servizio delle lavorazioni svolte, attualmente dismessi. Lo stato di conservazione generale del compendio risulta mediocre, con evidenti segni di abbandono e degrado delle finiture e delle superfici, pur non rilevandosi, in sede di sopralluogo visivo, evidenti compromissioni strutturali macroscopicamente apprezzabili.

1.5 Identificazione catastale

Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Udine, Territorio, sezione catasto terreni, Comune di Fiume Veneto (PN):

Foglio 1 mappale 31 ente urbano, are 70.90;

Foglio 1 mappale 541 ente urbano, are 00.39.

Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Udine, Territorio, sezione catasto fabbricati, Comune di Fiume Veneto (PN):

Foglio 1 mappale 31, cat. D/7, R.C. € 9.110,30;

Foglio 1 mappale 541, cat. D/1, R.C. €. 41,32.

Confini a mappa C.T.

Map. 31: Nord mapp. 382-689; Est mapp. 689-690; Sud map. 38; Ovest mapp. 124-382; salvo se altri.

Map. 541: Nord mapp. 542-605; Est map. 542; Sud mapp. 383-542; Ovest mapp. 383-605; salvo se altri.

1.6 Concordanza con catasto, provenienze e stato di possesso al momento del sopralluogo

1.6.1 Concordanza con catasto

Catasto terreni fg. 1 mapp. 31-541

Alla data dell'impianto meccanografico del 18/12/1984 il map. 31 consisteva in un appezzamento di are 21.30. In forza di variazione con particella d.d. 24/11/1989 (n. 900037.2/1989) in atti dal 31/01/1995, i mapp. 23-77-126-127 si sono fusi al map. 31 diventando così di are 50.60. In forza di variazione d'ufficio d.d. 16/01/1992 (n. 2119.1/1992) in atti dal 04/10/1995, i mapp. 125 e 174 (ex 28/e) si sono fusi al map. 31 diventando così di are 77.20. In forza di frazionamento d.d. 24/02/1998 (n. 64.14/1998) in atti dal 24/02/1998, il map. 31 della superficie di are 77.20 è stato oggetto di scorporo con costituzione dei mapp. 382-383, conservando una superficie residua di are 73.30. In forza di tipo mappale d.d. 06/10/1999 (n. 3972.1/1999) in atti dal 18/11/1999, i mapp. 78-271-272-273-274 si sono fusi al map. 31 diventando così di are 1.03.80. In forza di frazionamento d.d. 04/06/2001 (n. 92832.1/2001) in atti dal 04/06/2001, il map. 31 della superficie di are 1.03.80 è stato oggetto di scorporo con costituzione dei mapp. 541-542, conservando una superficie residua di are 88.80. In forza di variazione d'ufficio d.d. 12/07/2001 (n. 92831.1/2001) in atti dal 12/07/2001, è stata corretta la superficie residua del map. 31 diventando così di are. 84.90. In forza di frazionamento d.d. 24/12/2014 (n. 154913.1/2014) in atti dal 24/12/2014, il map. 31 della superficie di are 84.90 è stato oggetto di scorporo con costituzione dei mapp. 689-690-691-692, conservando una superficie residua di are 70.90.

1.6.2 Provenienze

Vige la continuità storica delle trascrizioni limitatamente al ventennio.

FG. 1 MAPP. 31-541

Dal 30/04/1968 al 15/11/1976 la proprietà risulta in capo a:

proprietà per la quota di 1/1.

In forza di atto di compravendita d.d. 30/04/1968 rep. 5171 redatto a cura del notaio Giorgio BEVILACQUA di Sacile e trascritto a Udine in data 30/05/1968 ai nn. 12728/11439 RGP, [REDACTED]

[REDACTED] gli immobili censiti in comune di Fiume Veneto al fg. 1 mapp. 23/a-28/e-31/b e dalla [REDACTED] immobile censito in comune di Fiume Veneto al fg. 1 map. 77, il tutto per la quota di 1/1.

Dal 15/11/1976 al 03/08/1981 la proprietà risulta in capo a:

[REDACTED]
proprietà per la quota di 1/1.

In forza di atto di compravendita d.d. 15/11/1976 rep. 33044 racc. 5642 redatto a cura del notaio Giorgio BEVILACQUA di Pordenone ed ivi trascritto in data 02/12/1976 ai nn. 9042/8291 RGP [REDACTED]

[REDACTED] gli immobili censiti in comune di Fiume Veneto al fg. 1 mapp. 126-127 per la quota di 1/1.

Dal 03/08/1981 al 27/12/1986 la proprietà risulta in capo a:

[REDACTED]
In forza di atto di trasformazione di società d.d. 03/08/1981 rep. 56336 redatto a cura del notaio Giorgio BEVILACQUA di Pordenone ed ivi trascritto in data 27/08/1981 ai nn. 8582/7331 RGP [REDACTED]

[REDACTED]
Dal 27/12/1986 al 23/01/1989 la proprietà risulta in capo a:

[REDACTED]
In forza di atto di compravendita d.d. 27/12/1986 rep. 40048 racc. 23900 redatto a cura del notaio Pierluigi ROMAGNOLI di Pordenone ed ivi trascritto in data 16/01/1987 ai nn. 694/580 RGP, [REDACTED]

01/12/2025, da cui si evince che in capo alla ditta in liquidazione giudiziale e per gli immobili di cui trattasi non sussistono atti privati e contratti di locazione vigenti nell'ufficio di Pordenone (cfr. DOC. 5).

1.7 Esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

(aggiornamenti sino alla data del 14/01/2026)

1.7.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Dall'esame della documentazione dimessa in atti e dai documenti reperiti dalle ulteriori ricerche espletate dallo scrivente, non risultano esserci particolari formalità, vincoli e/o oneri sui beni esaminati, oggetto del presente procedimento, se si escludono:

- le prescrizioni dettate dalle N.T.d'A. (Norme Tecniche d'Attuazione) del vigente P.R.G.C. (Piano Regolatore Generale Comunale);
- le eventuali servitù attive e/o passive, apparenti e non apparenti, nonché gli ulteriori oneri e pesi risultanti dagli atti di provenienza e dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari competente per territorio, nei limiti della loro attuale sussistenza ed opponibilità.

Dagli atti di provenienza risulta che, in epoca anteriore, su talune porzioni di terreno erano state costituite servitù di transito. Tuttavia, a seguito dei successivi scorpori catastali e della acquisizione delle porzioni oggi ricadenti nella sede stradale di via Amerigo Vespucci alla viabilità pubblica, tali servitù devono ritenersi, allo stato delle risultanze documentali acquisite, non più operanti con riferimento alle aree espropriate o comunque destinate a uso pubblico, salvo diverso ed espresso mantenimento risultante dagli atti del procedimento espropriativo o da ulteriori titoli opponibili. Restano in ogni caso salvi gli eventuali vincoli, anche di diritto pubblico, comportanti cause di prelazione opponibili alla procedura di liquidazione giudiziale, nonché eventuali oneri, diritti di godimento, servitù attive e/o passive, apparenti e non apparenti, oltre a quanto risultante dagli atti di provenienza e dai registri della competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, oggi Agenzia delle Entrate –

Ufficio Provinciale di Udine e Pordenone – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, nulla escluso od eccettuato, anche se non espressamente richiamato nella presente relazione.

1.7.2 Vincoli ed oneri giuridici che verranno cancellati

Dall'esame della documentazione reperita per mezzo delle ricerche e visure eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Pordenone, Direzione Provinciale di Pordenone, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, verosimilmente, è emerso che gli immobili oggetto della presente procedura di liquidazione giudiziale, siano gravati dalle seguenti formalità:

- **Atto giudiziario** trascritto in data 19/11/2015 ai nn. 14500/10170 RGP in forza del decreto di sequestro preventivo d.d. 31/10/2015 rep. 6768/13 emesso dal tribunale di Rimini, cod. fisc. 91001980407, a favore di Erario dello Stato con sede a Roma, cod. fisc. 80232730582, e contro la società [REDACTED]

Beni immobili: Comune di Fiume Veneto (PN), fg. 1 mapp. 31-541.

Annotazione intervenuta d.d. 17/07/2024 ai nn. 10406/861 RGP, relativa alla ordinanza di revoca emessa in data 30/10/2023 ed alla cancellazione emessa in data 04/05/2024 dal tribunale di Rimini.

- **Atto giudiziario** trascritto a Udine in data 18/11/2025 ai nn. 17833/13225 RGP in forza di sentenza di apertura di liquidazione giudiziale d.d. 12/06/2025 n. 33/2025 del Tribunale di Udine, cod. fisc. 80016640304, a favore della Massa dei Creditori della società [REDACTED]

Beni immobili: Comune di Fiume Veneto (PN) fg. 1 mapp. 31-541.

Si specifica che qualsivoglia eventuale formalità, anche se nella presente non specificata, verrà cancellata, a cura e spese della parte assegnataria; promissaria acquirente. Fatte salve, comunque, le ulteriori dovute verifiche che andranno espletate al momento del trasferimento; a farsi sempre a cura e spese della parte promissaria acquirente per mezzo del notaio delegato.

2 Audit documentale e due diligence immobiliare

2.1 Audit documentale

Norma UNI 11612:2015 (indirizzata a definire principi e procedimenti funzionali alla stima del valore di mercato degli immobili) *“attività finalizzata all’accertamento e riscontro tra lo stato documentale e le prescrizioni normative”*.

2.1.1 La destinazione urbanistica

Vedasi certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) rilasciato in data 24/12/2025 prot. n. 24740 dal pubblico ufficio preposto del Comune di Fiume Veneto (PN), allegato al presente elaborato peritale a formarne parte integrante e sostanziale dello stesso (cfr. DOC. 4).

2.1.2 La commerciabilità

A seguito di regolare istanza predisposta e inoltrata in data 26/11/2025 dallo scrivente al pubblico ufficio preposto del Comune di Fiume Veneto (PN), è stata rilasciata in data 24/12/2025, prot. n. 24740, apposita certificazione di commerciabilità ai sensi degli artt. 40 e 41 della Legge 28/02/1985 n. 47, con la quale l’amministrazione comunale ha attestato quanto segue:

“[...] Visti gli atti depositati in questo Ufficio relativamente agli immobili insistenti catastalmente al Foglio 1 particelle nn. 31-541, si è constatato la presenza presso gli archivi comunali delle seguenti pratiche edilizie:

- *68/077, 68/179, 69/086, 70/111, 80/053, 85/067, 86/100, 86/252, 88/078, 89/060AUT, 89/185AUT, 90/021AUT, 98/139 e Asseverazione opere edilizie interne (art. 26 Legge 47/1985) relative al Fg. 1 mappale 31;*
- *90/115AUT relative al Fg. 1 mappale 541;*

CERTIFICA

che nei confronti degli immobili distinti catastalmente al Foglio 1 mappali 31-541 del comune censuario di Fiume Veneto, non risultano adottati provvedimenti sanzionatori [...].”

Dall’esame della documentazione fornita a corredo del predetto certificato è emerso che solamente le pratiche edilizie n. 68/077 e n. 70/111 risultano documentalmente complete, in quanto corredate anche da collaudo statico e certificato di agibilità. Le ulteriori pratiche edilizie, sebbene regolarmente richiamate nella certificazione comunale, risultano invece

prive, in tutto o in parte, di documentazione essenziale ai fini della completa ricostruzione del relativo iter amministrativo, quali atti di inizio e fine lavori, attestazioni di ultimazione opere, collaudi, certificazioni di agibilità, asseverazioni tecniche o altra documentazione equivalente. Alla luce di tali criticità, in data 21/01/2026 lo scrivente ha predisposto e inoltrato al medesimo pubblico ufficio comunale formale istanza di chiarimenti, integrazioni e precisazioni istruttorie, al fine di verificare se la documentazione mancante potesse incidere sulla validità e/o sulla perdurante efficacia dei titoli edilizi richiamati nel certificato sopra citato. In riscontro alla predetta istanza, il Comune di Fiume Veneto, con nota del 19/02/2026, ha precisato quanto segue:

“[...] 1 – Pratiche edilizie 68/179, 69/086, 80/053 e 86/100

Le pratiche edilizie indicate riguardano titoli edilizi rilasciati ante L.R. 52/1991 e L.R. 19/2009, pertanto in vigore della legge nazionale n. 765/1967, che prevedeva <<...La licenza edilizia non può avere validità superiore ad un anno; qualora entro tale termine i lavori non siano stati iniziati l'interessato dovrà presentare istanza diretta ad ottenere il rinnovo della licenza. L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza delle licenze in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio...>>, e della L. 10/1977 che prevedeva <<...Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno; il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a tre anni e può essere prorogato, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione. Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive; ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari...>>. In entrambi i casi le tempistiche previste dalla legislazione allora vigente fanno riferimento a “inizio lavori” e “fine lavori”, non specificatamente a “comunicazioni” di inizio e fine lavori, che possono considerarsi, quest'ultime, quali “violazioni formali” che non annullano la legittimità del fabbricato, sempreché possa essere dimostrato che l'effettivo inizio e fine dei lavori sia avvenuto entro i termini previsti per legge; condizione questa che non può essere attestata da questo ufficio, ma può essere verificata e dimostrata in sede di attestazione stato legittimo, ai sensi dell'art.

40 ter della L.R. 19/2009, in allineamento con i principi e finalità di semplificazione delle procedure amministrative previste dall'art.1 della L.R. 19/2009.

2 – Pratica edilizia 88/078 e variante 89/060AUT

Si conferma innanzitutto l'inesistenza di ulteriore documentazione rispetto a quella già inoltrata con l'accesso atti evaso con prot. n. 26642 del 24/12/2025. Relativamente alla legittimità dei titoli edilizi si richiamano i contenuti del punto precedente per quanto concerne la mancata comunicazione di fine lavori. Per quanto riguarda invece l'agibilità dell'immobile, si prende atto del mancato rilascio del certificato di agibilità per le motivazioni riportate; dovrà pertanto essere regolarizzato con presentazione di segnalazione certificata di agibilità comprensiva delle asseverazioni e certificazioni previste con riferimento alla data di esecuzione delle opere.

3 – Pratiche edilizie 89/185AUT, 90/021AUT, 90/115AUT e 98/139

Fatta eccezione per la pratica 98/139, valgono le considerazioni fatte nei punti precedenti. Per la pratica 98/139, Denuncia di Inizio Attività – D.I.A. presentata in data 05/05/1998, si evidenzia che la stessa è stata depositata in vigenza della L.R. 52/1991, modificata dalla L.R. n. 34/1997, che testualmente recita all'art. 80, comma 3 <<...La denuncia di inizio attività è sottoposta al termine massimo di validità fissato in anni tre, con obbligo per l'interessato di comunicare al Comune la data di ultimazione dei lavori...>>. Qualora i lavori siano effettivamente ultimati entro il termine stabilito per legge (tre anni), la mancata comunicazione al comune può essere considerata una mera dimenticanza di tipo amministrativo; anche in questo caso per la legittimità delle opere oggetto di DIA, si potrà utilizzare l'attestazione stata legittimo ai sensi dell'art. 40 ter della L.R. 19/2009. Nel caso in cui i lavori siano stati ultimati dopo la scadenza del termine di tre anni, il titolo è decaduto e pertanto le opere sono da considerarsi non legittimate, perché necessitavano di nuovo titolo per la loro esecuzione.

Si precisa che le considerazioni sopra esposte sono un riscontro a richieste di chiarimenti che fanno riferimento a fatti, dati e condizioni specificatamente riportate dal richiedente nell'istanza in oggetto; non sono considerazioni derivanti dall'istruttoria delle pratiche edilizie citate. L'ufficio si riserva pertanto valutazioni diverse e/o di dettaglio in sede di istruttoria di eventuale presentazione di pratiche edilizie e/o attestazioni di stato legittimo degli immobili."

(cfr. DOC. 4)

2.2 Due diligence immobiliare

Norma UNI 11612:2015 (indirizzata a definire principi e procedimenti funzionali alla stima del valore di mercato degli immobili) *attività finalizzata all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto con l'individuazione delle eventuali difformità e/o delle necessarie attività di adeguamento e/o trasformazione, con la quantificazione degli oneri economici necessari.*

2.2.1 La conformità edilizia

CRITICITÀ: ALTA

A seguito di sopralluogo, condotto attraverso ispezione visiva e rilievi esperiti a campione per mezzo di cordella metrica, metro di legno pieghevole a più elementi e distanziometro laser modello "Leica DISTO™ D810 touch", previa disamina di copia degli elaborati progettuali e della documentazione unita agli stessi, forniti dal pubblico ufficio preposto del comune a corredo della propria certificazione di commerciabilità d.d. 24/12/2025 nonché riscontro a chiarimenti d.d. 19/02/2026, si rileva:

Pratiche Edilizie n. 68/077 – 70/111

Risultano formalmente chiuse, poiché corredata da collaudo statico e certificato di agibilità. Tuttavia, si segnala che negli elaborati progettuali della prima pratica edilizia non viene rappresentato il piano superiore presente sopra la zona uffici originaria attualmente raggiungibile per mezzo di scala metallica ubicata nell'angolo tra la zona precedentemente adibita a laboratorio e magazzino.

Pratiche edilizie n. 68/179 – 69/086 – 80/053 – 86/100

Dalla documentazione trasmessa dal pubblico ufficio preposto del Comune risultano presenti i provvedimenti autorizzativi e i relativi elaborati grafici progettuali. Tuttavia, per dette pratiche non risultano reperibili agli atti ulteriori documenti amministrativi quali comunicazioni di inizio lavori, comunicazioni di ultimazione lavori, certificazioni di collaudo o attestazioni di agibilità. Il pubblico ufficio preposto del Comune, nel proprio riscontro alla richiesta di chiarimenti, ha precisato che, alla luce della normativa vigente all'epoca del rilascio dei titoli edilizi (Legge 765/1967 e Legge 10/1977), la validità delle licenze e concessioni edilizie era subordinata all'effettivo inizio e completamento dei lavori entro i

termini previsti dalla legge e non necessariamente alla presenza delle relative comunicazioni formali. Pertanto, la mancata presenza agli atti delle comunicazioni di inizio e fine lavori può configurare una violazione di carattere meramente formale che non comporta automaticamente la decadenza del titolo edilizio, qualora sia dimostrabile che l'effettivo inizio e completamento delle opere sia avvenuto entro i termini previsti dalla normativa allora vigente. Il medesimo ufficio comunale ha tuttavia precisato che tale condizione non può essere attestata dallo stesso ufficio e che la verifica potrà essere effettuata esclusivamente nell'ambito della redazione dell'attestazione dello stato legittimo dell'immobile ai sensi dell'art. 40-ter della L.R. 19/2009.

Pratica edilizia n. 88/078 e variante n. 89/060AUT

Dalla documentazione acquisita risulta la presenza della concessione edilizia relativa ad un ampliamento del fabbricato industriale e della successiva variante urbanistico-edilizia. Per dette pratiche risultano presenti i provvedimenti autorizzativi e gli elaborati grafici progettuali. Tuttavia, dagli atti acquisiti emerge che il certificato di agibilità non risulta rilasciato. Il pubblico ufficio preposto del Comune ha confermato l'assenza di ulteriore documentazione rispetto a quella già trasmessa e ha evidenziato che l'immobile dovrà essere regolarizzato mediante presentazione di segnalazione certificata di agibilità comprensiva delle asseverazioni e certificazioni previste dalla normativa vigente.

Pratiche edilizie n. 89/185AUT – 90/021AUT – 90/115AUT – 98/139

Per le pratiche edilizie sopra richiamate risultano presenti agli atti comunali le domande di autorizzazione edilizia corredate dagli elaborati grafici progettuali e dai relativi provvedimenti di rilascio. Non risultano invece presenti ulteriori documenti amministrativi quali comunicazioni di inizio lavori, comunicazioni di fine lavori, collaudi statici, attestazioni di ultimazione opere o certificazioni di agibilità. Con specifico riferimento alla pratica edilizia n. 98/139, presentata quale Denuncia di Inizio Attività in data 05/05/1998, il pubblico ufficio preposto del Comune ha precisato che, ai sensi della normativa vigente all'epoca della presentazione della D.I.A., la stessa era sottoposta ad un termine massimo di validità di tre anni con obbligo di comunicazione di ultimazione dei lavori. Qualora le opere siano state effettivamente ultimate entro il termine previsto dalla normativa, la mancata comunicazione può essere considerata una mera omissione amministrativa; nel caso in cui invece i lavori siano stati ultimati oltre il termine previsto, il titolo edilizio deve considerarsi

decaduto e le opere realizzate non risultano legittimate. Dalla documentazione attualmente fornita non risulta possibile accertare documentalmente l'effettiva ultimazione delle opere entro il termine di validità del titolo.

Nota conclusiva

Il pubblico ufficio preposto del Comune, ad oggi, non ha attestato la validità o la decadenza dei titoli edilizi richiamati nel certificato rilasciato, limitandosi a certificare l'assenza di provvedimenti sanzionatori relativi agli immobili in oggetto. Con il successivo riscontro a chiarimenti, il medesimo ufficio ha precisato che, per diverse pratiche edilizie risalenti nel tempo, la mancata presenza delle comunicazioni di inizio o fine lavori può configurare una violazione di carattere meramente formale che non determina automaticamente la decadenza del titolo edilizio, qualora sia dimostrabile che le opere siano state effettivamente realizzate entro i termini previsti dalla normativa vigente all'epoca del rilascio dei titoli. Lo stesso ufficio ha tuttavia evidenziato che tale verifica non può essere attestata dall'amministrazione stessa e che la dimostrazione della legittimità delle opere potrà essere effettuata esclusivamente mediante attestazione dello stato legittimo dell'immobile ai sensi dell'art. 40-ter della L.R. 19/2009. Alla luce della documentazione acquisita presso il competente pubblico ufficio e delle precisazioni fornite dall'amministrazione, lo scrivente ha potuto ricostruire, nei limiti del materiale disponibile, la sequenza degli interventi edilizi che hanno interessato il compendio immobiliare nel corso del tempo. Tuttavia, la documentazione reperita non consente di attestare con piena certezza la completa legittimità urbanistico-edilizia del fabbricato. Per tali ragioni, allo stato degli atti, non risulta possibile espletare una due diligence urbanistico-edilizia completa ed esaustiva dell'intero compendio immobiliare. Nella formulazione del giudizio estimativo si è pertanto tenuto conto di quanto sopra, applicando in via prudenziale un deprezzamento forfettario correlato al grado di incertezza urbanistico-edilizia riscontrato.

Per le difformità sopra descritte, generalizzate e specificate, in attuazione all'articolo 4, comma 1, n. 12, della Legge Costituzionale 31 gennaio 1963, n. 1, anche in materia di repressione degli abusi edilizi, è parere dello scrivente, possa trovare applicazione la L.R. 19/2009 e s.m.i., il cui Capo VI (da artt. 41 a 56 bis), che disciplinano le attività di vigilanza e l'emanazione delle sanzioni per gli illeciti urbanistico-edilizi, nonché il Capo III (artt. 8-9) del

Regolamento di attuazione promulgato con D.P.Reg. 018/Pres. del 20.01.2012 e s.m.i. Per quanto non espressamente disciplinato dal capo VI, in materia di sanzioni amministrative, si applica la Legge Regionale 17 gennaio 1984, n. 1 (Norme per l'applicazione delle sanzioni amministrative regionali). Fatte salve le norme sovraordinate, ove applicabili, infra riportate: tutela dei beni culturali e del paesaggio (D. Lgs. 42/2004), tutela ambientale (D. Lgs. 152/2006, DPR 357/1997), sicurezza statica, antisismica (DPR 380/2001 – LR 16/2009), antincendio (DM adottati ex art. 15 D. Lgs. 139/2006), sicurezza stradale (D. Lgs. 285/1992, DPR 495/1992), sicurezza cantieri (D. Lgs. 81/2008) e impianti (D.M. 37/2008 o normativa ex ante), nonché le norme in materia igienico-sanitaria (R.D. 1265/1934, L.R. 44/1985) in materia di barriere architettoniche (D.M. 236/1989, D.P.R. 503/1996), di accatastamento (Legge 679/1969, D.P.R. 139/1998); loro successive modifiche e/o integrazioni. Lo scrivente NON può pronunciarsi oltremodo nel merito stante che, per poterlo fare, è essenziale inoltrare una pratica debitamente istruita al pubblico ufficio preposto del Comune; quest'ultimo, quindi, a seguito della presentazione dell'istanza, potrà e dovrà esprimersi nel merito. Si rammenta, inoltre, che: **a)** con la L.R. 13/2014 è stato statuito che la diversa distribuzione interna di edifici o unità immobiliari urbane ovvero la variazione di superfici/altezze dei locali non costituiscono difformità tra il realizzato ed il progettato purché siano rispettate le condizioni di cui alla L.R. 44/1985 e non venga modificato quanto esternamente percepito o la superficie calpestabile dell'immobile, cfr art. 41, comma 2 ter, L.R. 19/2009); **b)** sia comunque opportuno ed auspicabile, sicuramente, in ottemperanza alle disposizioni legislative vigenti, valutare la presentazione di debita istanza ai fini di una eventuale sanatoria e/o condono edilizio previa verifica dell'ottemperanza alle disposizioni e prescrizioni legislative vigenti (ex art. 40 legge 28/02/1985 n. 47 e sue s.m.i.). Un tanto NON potendo, lo scrivente, ad oggi, pronunciarsi oltremodo, nel merito, in quanto NON a conoscenza d'alcune delle condizioni essenziali per la valutazione dell'applicabilità delle norme ut supra richiamate (vedasi nel merito Studio n. 7-2008/E afferente "Osservazioni sull'applicabilità dell'art. 40 legge 47/1985 nell'ambito del giudizio divisorio" redatto a cura del Consiglio Nazionale del Notariato; approvato dalla Commissione Esecuzioni Immobiliari e Attività Delegate in data 18 luglio 2008). Allo stato attuale lo scrivente, pertanto, fa presente che NON è in grado di quantificare dettagliatamente i relativi costi per le sopra menzionata procedura, stante il caso di specie, i quali saranno determinati unitamente

all'amministrazione comunale al momento della presentazione di afferente domanda debitamente istruita (oneri professionali esclusi). Nella valutazione a seguire si è tenuto in debita considerazione tutto quanto sopra enunciato applicando, meramente, un deprezzamento forfettario in via prudenziale (oneri professionali esclusi).

2.2.2 La conformità catastale

CRITICITÀ: ALTA

Ex art. 29 c. 1 Legge 52/1985 aggiunto al comma 14 dell'art. 19 del D. Lgs. 78/2010 convertito con Legge 122/2010 e s.m.i., nonché ulteriori disposizioni legislative vigenti ad oggi in materia.

A seguito di sopralluogo, condotto attraverso ispezione visiva e rilievi esperiti a campione, sono emerse incongruenze nella rappresentazione grafica delle planimetrie depositate presso il catasto fabbricati, nello specifico:

- assenza della rappresentazione grafica del piano adibito a soppalco ubicato sopra la zona uffici originaria raggiungibile per mezzo di scala metallica ubicata nell'angolo tra la zona precedentemente adibita a laboratorio e magazzino;
- lieve diversa configurazione di alcuni locali nella zona uffici e modifica di alcune forometrie interne;
- presenza di alcuni tramezzi e forometrie interne nelle porzioni del capannone precedentemente adibite alla lavorazione e magazzino.

Per tutto quanto descritto e specificato, l'immobile risulta essere non conforme ma regolarizzabile mediante la presentazione di denuncia di variazione per errata rappresentazione planimetrica presso il catasto fabbricati, in ottemperanza alle disposizioni legislative vigenti.

2.2.3 La conformità urbanistica

Vedasi certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) rilasciato in data 24/12/2025 prot. n. 24740 dal pubblico ufficio preposto del Comune di Fiume Veneto (PN), allegato al presente elaborato peritale a formarne parte integrante e sostanziale dello stesso (cfr. DOC. 4).

2.2.4 Corrispondenza dati catastali/atto

CRITICITÀ: NESSUNA

Situazione riferita agli immobili oggetto della presente pendente procedura.

2.2.5 La conformità tecnico-impiantistica

CRITICITÀ: ALTA

Normativa di riferimento: disposizioni legislative vigenti.

Si prescrive una revisione e sanificazione degli stessi, in loco ed anche presso i pubblici uffici preposti tutti, da parte di tecnici competenti in materia specialistica ed installatori abilitati; il tutto in ottemperanza alle disposizioni legislative vigenti.

2.2.6 La regolarità strutturale

Non effettuata, vedasi nel merito la sezione 1.3 “Assunzioni preliminari e condizioni limitative dell’incarico”.

Note conclusive per i deprezzamenti

Nello specifico vedasi parte analitica, sintesi valutativa e conclusioni (reconciliation), criterio estimativo fruito MCA+SdS, allegata al presente elaborato peritale a formarne parte integrante e sostanziale dello stesso (cfr. DOC. 3).

3 Valutazione immobiliare

3.1 Valore di mercato

Per valore commerciale degli immobili chiesto con quesito peritale allo scrivente deve senz’altro intendersi il *valore di mercato*. Quest’ultimo definisce l'oggetto della ricerca estimativa e funge da strumento di verifica dei prezzi degli immobili rilevati nel mercato. Secondo gli standard internazionali (IVS 1 - 3.1), il *valore di mercato* è definito come segue: *“il valore di mercato è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”*.

Poiché il concetto di valore di mercato riveste un ruolo fondamentale nella trattazione del presente elaborato peritale, è necessario disaminare a fondo il significato, analizzandone le singole voci che compongono la sopra descritta e specificata definizione.

"L'ammontare stimato ..." si riferisce a un prezzo espresso in denaro pagabile per l'immobile in una operazione di mercato corrente. Stando alla definizione di valore di mercato, esso è misurato come il più probabile prezzo ragionevolmente ottenibile sul mercato al momento della valutazione. È il miglior prezzo ragionevolmente ottenibile dal venditore e quello più vantaggioso ragionevolmente ottenibile dall'acquirente. Questa stima esclude specificatamente la stima di un prezzo inflazionato o deflazionato da termini o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsivoglia parte nella vendita, o qualsiasi elemento del valore speciale;

"... per il quale un determinato immobile può essere compravenduto ..." si riferisce al fatto che il valore di un immobile è una somma stimata, più che un importo predeterminato o l'effettivo prezzo di vendita.

"... alla data della valutazione ..." richiede che il valore di mercato stimato si riferisca a una data precisa, poiché i mercati e le loro condizioni possono variare ed il valore può risultare scorretto o inappropriato in un altro momento. La definizione suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di vendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile.

"... tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti ..." si riferisce a soggetti motivati rispettivamente all'acquisto e alla vendita, ma non costretti e non forzati; fa riferimento a quel tipo di transazione che avviene tra parti senza particolare o speciale relazione tra loro (per esempio, impresa madre e imprese affiliate o proprietario terriero e locatario, ecc.) che può rendere il prezzo non tipico del mercato o inflazionato a causa di un elemento costituente un valore speciale.

"... dopo un'adeguata attività di marketing ..." significa che l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata, affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata della sua permanenza sul mercato può variare secondo le condizioni di

mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti.

"... durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza ..."

presuppone che sia l'acquirente sia il venditore siano ragionevolmente informati della natura e delle caratteristiche dell'immobile, del suo uso corrente e dei potenziali usi, e dello stato del mercato al momento della valutazione. Inoltre, si presume che ognuno di loro agisca nel proprio interesse sulla base delle conoscenze di cui sopra e che cerchi prudentemente di ottenere il miglior prezzo per il ruolo che riveste nell'operazione. Si determina la prudenza riguardo alle condizioni di mercato al momento della valutazione e non con il senno di poi in un momento successivo. Non è necessariamente imprudente per un venditore vendere l'immobile in un mercato al ribasso a un prezzo inferiore ai precedenti livelli. In questi casi, come avviene per altre situazioni di compravendita in mercati variabili, l'acquirente prudente e il venditore prudente, agiscono secondo le migliori informazioni di mercato disponibili in quel momento.

"... e senza alcuna costrizione" stabilisce che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

Infine, anche se può apparire ovvio, occorre rimarcare che il valore di mercato è il valore di un bene stimato senza che siano presi in considerazione i costi di vendita, di acquisto, ovvero qualsiasi imposizione fiscale. La definizione di valore di mercato, sopra descritta specificata e disaminata, è significativamente analoga sia a quella fornita dalla Banca d'Italia nella lettera n. 60299 del 18 marzo 1999 e s.m.i., in cui si afferma che "per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentano l'ordinata alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto di conto della natura dell'immobile", sia alla circolare della Banca d'Italia n. 263/2006 del 27.12.2006 e s.m.i. (sezione IV, Esposizioni garantite da immobili) che definisce il concetto di valore di mercato come segue: "per valore di mercato si intende il rapporto stimato al quale verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della

quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni. Il valore di mercato è documentato in modo chiaro e trasparente.”

Per giungere al calcolo del valore di mercato si possono usare diversi procedimenti di valutazione. Fra i vari criteri previsti, lo scrivente ha adottato il metodo del confronto di mercato integrato al criterio sistema di stima, che verrà descritto in seguito.

3.2 Basi diverse dal valore di mercato

Nel caso specifico, considerata la procedura giudiziaria concorsuale, si è, quindi, anche debitamente considerato, e determinato, il valore di “*vendita forzata*”. L’obbiettivo così come definito dall’IVS 2 è identificare, illustrare e distinguere le basi del valore diverse dal valore di mercato e fissare gli standard per la loro applicazione. Infatti, altre basi di valutazione possono essere appropriate in specifiche circostanze alternative. È quindi essenziale che sia il valutatore, sia i fruitori della valutazione abbiano ben chiara la distinzione tra “valore di mercato” e altre basi di valutazione e che capiscano gli eventuali effetti che tali differenze possono avere sull’applicabilità della valutazione esperita. Il concetto, infatti, di valore di mercato si basa su specifiche (identificate assunzioni che sono esposte in IVS 1). Le altre basi di valutazione richiedono l’applicazione di assunzioni differenti, che, se non chiaramente identificate, possono causare un’interpretazione errata della valutazione. È perciò necessario dichiarare la base di valutazione fondamentale con l’uso di espressioni come “*valore di mercato*” del compendio immobiliare oggetto di stima. L’IVS 2 definisce il valore di “*vendita forzata*” analogamente a come definito dal Codice delle Valutazioni Immobiliari (Italian Property Valuation Standard), edito da Tecnoborsa, quinta edizione, cap. 3 p. 2.13, in quanto assimilabile. L’espressione richiamata, infatti, si riferisce alla situazione nella quale ha luogo il trasferimento. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione canonica del valore di mercato stante l’assenza di un appropriato *marketing*. Infatti, secondo l’International Valuation Standards IVS 2 tale valore è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Difatti:

- ✓ il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato;

- ✓ per il venditore può riflettere anche le conseguenze di non riuscire a vendere in un dato periodo;
- ✓ il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, a meno che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute;
- ✓ il prezzo che il venditore accetta in una vendita forzata riflette le sue particolari condizioni piuttosto che quelle del venditore ipotetico della definizione di valore di mercato;
- ✓ il prezzo ottenibile in una vendita forzata presenta solamente una relazione casuale con il valore di mercato, o con qualsiasi altra base considerata dagli IVS 2.

Per quanto sopra esposto, quindi, la *vendita forzata* non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento. Rispetto al *valore di mercato*, il valore di *vendita forzata* richiede stime più prudenziali, legate soprattutto alla tempistica ridotta per l'immediato realizzo e alle conseguenti pressioni operate sul venditore. Oltre quanto sopra esposto, è necessario tener presente che, visto il particolare momento economico, il valore effettivo di cessione potrà anche essere inferiore alle stime.

3.3 Procedimento di stima

Per la valutazione dei beni immobili di proprietà della parte oggetto della presente pendente procedura fallimentare, si è adottato il criterio MCA (*Market Comparison Approach*) integrato al criterio SdS (*Sistema di Stima*), in ottemperanza ai principi internazionali degli I.V.S. (*International Valuation Standards*), ripresi anche dagli *European Valuation Standards* (E.V.S.) e dalla *Royal Institution of Chartered Surveyors* (R.I.C.S.). In termini generali il *Market Comparison Approach* e il Sistema di Stima sono due procedimenti di stima del prezzo di mercato e del reddito degli immobili che si espletano attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme d'immobili di confronto simili, compravenduti di recente e di prezzo noto. Il principio su cui si fondano i due procedimenti consiste nella considerazione per la quale il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo d'immobili simili. Un compratore, infatti, non pagherà per un immobile sostituibile con altri simili più del prezzo di acquisto di un altro immobile con le stesse caratteristiche nello stesso mercato. Sostanzialmente il MCA è una procedura

sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecniche economiche; il SdS è una procedura matematica, basata sulle funzioni di comparazione, che opera nelle stesse condizioni del MCA. I due procedimenti si possono integrare nel metodo di valutazione detto MCA e SdS. Il MCA e il sistema di stima si applicano quando nella stima del valore o del canone di mercato di un immobile sono presenti caratteristiche quantitative e qualitative per le quali è difficile, complessa o imprecisa la stima del prezzo o del reddito marginale. Per le caratteristiche per le quali la stima del prezzo o del reddito marginale è possibile, perché esiste un'indicazione nel mercato, si adotta il MCA, per le altre caratteristiche si utilizza il SdS. Il MCA provvede alla stima dei prezzi e dei redditi marginali delle caratteristiche stimabili e il SdS si occupa della stima dei prezzi e dei redditi marginali delle caratteristiche inestimabili e del valore o del canone di mercato ricercato. Pertanto, nella valutazione a seguire, si tiene debitamente in considerazione d'ogni altro indice mercantile, intrinseco (stato di conservazione e manutenzione, consistenza, distribuzione dei locali, dotazione e funzionalità degli impianti, tipologia delle finiture, ecc.) ed estrinseco (ubicazione territoriale, caratteristiche urbanistiche della zona, i collegamenti viari, la situazione del mercato immobiliare, ecc.), anche se non apparente, tuttavia sempre influente nelle considerazioni finali, espresse dallo scrivente, per la corretta determinazione del valore di mercato ricercato. Il procedimento misto MCA e SdS si articola nelle fasi che seguono:

Rilevazione del segmento di mercato per l'individuazione dei comparabili: si svolge all'interno del segmento di mercato identificato per la ricerca d'immobili simili all'immobile da valutare, compravenduti di recente e di cui sia noto il prezzo.

Rilevazione dei dati immobiliari: all'interno del segmento e in relazione ai comparabili individuati, vengono rilevati i dati immobiliari indispensabili ai fini della stima.

Scelta delle caratteristiche immobiliari da comparare: le caratteristiche immobiliari sono classificate in caratteristiche quantitative e qualitative. Le prime si misurano con la scala numerica cardinale, le seconde nelle altre scale, nominale e ordinale.

Compilazione della tabella dati: i dati immobiliari rilevati sono ordinati nella tabella dati, allegata alla presente relazione e facente parte integrante e sostanziale della stessa (Tabelle procedimento Market Comparison Approach e Sistema di Stima). In essa sono riportate le caratteristiche del Subject e dei comparabili. La compilazione della tabella dati ha lo scopo di

evidenziare il grado di similarità degli immobili e costituire la base di calcolo per la determinazione dei prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari di comparazione.

Calcolo Similarità dei comparabili: Nel settore immobiliare, le osservazioni sono costituite da dati quantitativi e semi-quantitativi, per i quali è dunque possibile misurare il grado di similarità attraverso misure di distanza simmetriche. La misura in grado d'individuare la similarità dei singoli immobili facenti parte del campione estimativo pone, pertanto, il suo fondamento nella "vicinanza" esistente tra gli ammontari delle caratteristiche immobiliari: maggiore comparabilità significa maggiore prossimità degli ammontari delle caratteristiche immobiliari, minore comparabilità significa viceversa distanza negli ammontari. La similarità, dunque, fornisce una misura del grado di somiglianza tra i campioni scelti, restituendo un valore in percentuale usufruendo di un range massimo e minimo. La misura del "grado di similarità" degli immobili comparabili può, dunque, essere espressa in funzione al rapporto tra l'ammontare della superficie principale dell'immobile da stimare e quella dell'immobile comparabile ottenendo un valore percentuale. Ottenendo un rapporto del 100% dimostra che la superficie principale del Subject e del comparabili sono uguali, un rapporto del 60% dimostra che la superficie principale del comprabile è del 40% più piccola, mentre a sua volta, un rapporto del 140% dimostra che la superficie del comprabile è del 40% più grande rispetto al subject da stimare. Infine, è discrezione dell'esperto stimatore la scelta di un range speculare, al fine di individuare i valori percentuali da considerarsi accettabili, in base al segmento di mercato in cui si trova ad operare.

Calcolo di Affidabilità dei comparabili: la necessità di valutare il grado di affidabilità è legata all'eventuale presenza di prezzi di mercato anomali degli immobili di confronto. L'anomalia non sussiste una volta assolate le seguenti ipotesi: a) i prezzi sono stati rilevati nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare; b) i prezzi sono recenti e obbediscono alla definizione del valore di mercato; c) i prezzi sono stati rilevati con modalità uniformi e da fonti comuni ed equiparabili. La misura del "grado di affidabilità" di ciascun immobile di comparazione è determinata in rapporto alla divergenza percentuale assoluta tra i prezzi €/mq commerciale dei comparabili, con lo scopo di individuare i prezzi €/mq commerciali discordanti ed escluderli dal procedimento di stima.

Determinazione dei prezzi marginali: il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale di un immobile in funzione della variazione della

quantità della caratteristica. Il prezzo marginale nel MCA rappresenta quindi l'aggiustamento monetario da apportare al prezzo in funzione della diversa quantità della caratteristica considerata e può essere applicato in termini di valore o in termini percentuali. La determinazione degli aggiustamenti e del successivo prezzo corretto può riferirsi sia a caratteristiche con prezzo marginale noto in termini di costo e/o valore, sia a caratteristiche il cui prezzo marginale è ricavabile esclusivamente dalla variazione del prezzo totale. Il valutatore deve verificare se, ricorrendo anche alla prima ipotesi, sia più opportuno procedere a un primo aggiustamento del prezzo totale in funzione delle variazioni di valore note e, solo successivamente raggiunto un maggior grado di similarità degli immobili, procedere alla determinazione dei prezzi marginali delle altre caratteristiche immobiliari di comparazione in funzione della variazione del prezzo totale così corretto e delle quantità delle caratteristiche considerate.

Redazione della tabella di valutazione: la tabella di valutazione riporta gli immobili di confronto nelle colonne e il prezzo di mercato e le caratteristiche immobiliari nelle righe. In corrispondenza delle caratteristiche, in ciascuna cella della tabella, si riporta il prodotto tra la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente e il prezzo marginale della caratteristica. Per ogni colonna si procede alla somma algebrica dei prodotti delle celle della colonna medesima per ottenere il prezzo corretto. Il prezzo di mercato corretto raffigura il prezzo ipotetico dell'immobile da valutare come deriva dalla corrispondente comparazione con l'immobile di confronto. I prezzi corretti della tabella di valutazione sono ricondotti a un unico valore, o a un intervallo di valori dell'immobile da stimare; nel caso della stima puntuale si sceglie un valore corrispondente alla media, alla moda o alla mediana dei prezzi corretti in base a considerazioni intorno al numero dei dati rilevati, alla variabilità delle caratteristiche immobiliari, alla veridicità dei dati, all'affidamento della fonte di informazione, alla verosimiglianza dei prezzi marginali stimati; altrimenti si indica un intervallo i cui estremi sono definiti dal minimo e dal massimo prezzo corretto. Quindi, nella tabella di valutazione, allegata alla presente relazione e facente parte integrante e sostanziale della stessa (Tabelle procedimento Market Comparison Approach e Sistema di Stima), si svolgono le operazioni di confronto tra gli immobili rilevati e l'immobile da valutare.

Costruzione del sistema di stima: I prezzi corretti della tabella di valutazione differiscono per effetto delle restanti caratteristiche qualitative (lo stato di manutenzione/conservazione dell'edificio e la classe energetica). Il SdS separa i loro effetti calcolando i prezzi marginali e contemporaneamente il valore di mercato del Subject.

Sintesi valutativa e presentazione del risultato: I valori ottenuti mediante il procedimento misto MCA e SdS, metodo sopra descritto e specificato, sono riportati in una tabella riepilogativa, facente parte integrante e sostanziale della presente relazione (Tabelle procedimento Market Comparison Approach e Sistema di Stima).

3.4 Riferimenti normativi per la misurazione delle superfici

“L'estimo costituisce la parte della scienza economica finalizzata alla misurazione standardizzata (e motivata) del valore degli immobili.” (Giampiero Bambagioni “La qualità del processo e del servizio”, QEI - Quaderni di Economia Immobiliare n. 6/2006).

Norma UNI 10750:2005

UNI 10750:2005 (sostituita dalla norma UNI EN 15733:2011). La norma è stata elaborata dall'UNITER (Organismo di Normazione e Certificazione di Sistemi Qualità Aziendali Commercio e Servizi, ente federato UNI, approvata dalla Commissione Centrale Tecnica il 26 marzo 1996) integrata in alcune sue parti dai criteri di misura in uso nel mercato locale (poiché i rapporti mercantili delle superfici secondarie variano nello spazio localmente da segmento di mercato a segmento di mercato e nel tempo in base alle situazioni/dinamiche di mercato). La norma individua criteri di ponderazione delle superfici secondarie (terrazzi, balconi, porticati, giardini, ecc.) rispetto alle superfici principali. Infatti, la norma specifica che: le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle caratteristiche delle superfici complessive esterne, che possono essere o meno allo stesso livello, le quali comunque non dovrebbero eccedere il 30% della superficie coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale. È nell'ambito di tale norma, orientata alla trasparenza ed all'efficienza del mercato, ove trova fondamento la norma UNI EN ISO 9000 (Sistemi di Gestione per la Qualità), che sono state definite le caratteristiche e le modalità di prestazione dei servizi. Una sezione è stata riservata alla definizione di linee guida per la valutazione immobiliare. Conseguentemente, quindi, sono stati definiti specifici criteri di

misurazione delle consistenze immobiliari. In funzione del computo della superficie commerciale, possono essere utilizzati i seguenti criteri di misura, in relazione ai diversi tipi di proprietà:

- ✓ SIL (Superficie Interna Lorda);
- ✓ SIN (Superficie Interna Netta);
- ✓ SEL (Superficie Esterna Lorda);
- ✓ SCV (Superficie Convenzionale Vendibile);
- ✓ SN (Superficie Nominale).

Tabella dati riepilogativa

[...]

SEL (Superficie Esterna Lorda o Gross External Area)

Area di un edificio misurata esternamente su ciascun piano fuori terra e/o entro terra, includendo lo spessore dei muri perimetrali, dei muri interni e delle pareti divisorie, colonne, pilastri, vani scala e ascensori. Non sono inclusi i balconi esterni con lati aperti, rampe d'accesso e passaggi coperti, il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio, gli oggetti a scopo di ornamento architettonico ecc.

SCV (Superficie Convenzionale Vendibile)

Deve intendersi una superficie basata sulla ponderazione delle superfici vendibili che considera: la somma delle superfici coperte, computate secondo specifiche convenzioni e/o criteri di misura; le superfici ponderate, o indici mercantili, ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; le superfici ponderate, o indici mercantili, delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, ecc.).

3.5 Indagine di mercato per individuazione comparabili.

Lo scrivente a tal uopo significa che per mezzo d'ispezione telematica del portale dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Udine, Ufficio provinciale Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, nel segmento di mercato di cui trattasi (il segmento di mercato immobiliare costituisce l'unità elementare non ulteriormente scindibile dell'analisi economico-estimativa del mercato immobiliare; cap. 3 c. 2.1 Segmentazione del Mercato Immobiliare, Tecnoborsa Codice delle Valutazioni Immobiliari Italian Property Valuation Standard III Edizione) si sono verificati scambi d'immobili simili tali da poter costruire un

campione dei dati di compravendita e, conseguentemente, possono essere rilevati i prezzi di mercato ai fini dell'applicazione del criterio di stima *Market Comparison Approach (MCA)* e *Sistema di Stima (Sds)*. Periodo d'ispezione 36 mesi circa, dal 01/12/2022 al 05/12/2025, valutazione esperita in data 06/12/2025. Raggio di ricerca per l'individuazione di eventuali comparabili: 5 km circa dal Subject. Fogli di mappa analizzati: Comune di Fiume Veneto (UD) fig. 1-2.

4 Sintesi valutativa e presentazione del risultato (reconciliaton)

Alla luce di quanto sopra esposto e sulla base dei calcoli e delle analisi svolte dallo scrivente, che si allegano a formarne parte integrante e sostanziale del presente elaborato peritale (cfr. DOC. 3), si addivene ai seguenti valori:

Riporto valore di mercato Subject stimato con MCA+SdS	€. 508.170,39
€/mq	328,38
Deprezzamento forfettario (prudenziale) del -20% del valore di mercato stimato per difformità catastali e edilizio urbanistiche riscontrate	€.-101.634,08
Deprezzamento forfettario (prudenziale) del -30% del valore di mercato stimato per adeguamento impianti tecnologici	€.-152.451,12
Valore di mercato Subject stimato	€. 254.085,20
Valore di mercato Subject stimato arrotondato	€. 254.000,00
€/mq	164,19
Riduzione del -25,00% del valore di mercato per il valore di vendita forzata	€. -63.521,30
Valore di vendita forzata Subject stimato	€. 190.563,90
€/mq	123,14
Valore di vendita forzata arrotondato Subject stimato	€. 191.000,00
€/mq	123,43

5 Attestato di prestazione energetica (A.P.E.) e Certificato di prevenzione incendi (C.P.I.)

5.1 Verifica obbligo di allegazione A.P.E. di cui al Decreto Legislativo d.d. 19/08/2005 n. 192

Al fine dell'obbligo d'allegazione del documento attestante la prestazione energetica degli edifici agli atti di trasferimento immobiliare, a pena di nullità, si richiama in toto e si rimanda, nel merito, allo Studio n. 263-2014/C afferente "*Vendita forzata e attestato di prestazione energetica*", alla luce delle modifiche al D. Lgs. 192/2005 di cui al D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito con L. 3 agosto 2013 n. 90 e di cui al D.L. 23 dicembre 2013 n. 145 convertito in L. 21 febbraio 2014 n. 9, redatto a cura del Consiglio Nazionale del Notariato; approvato dall'Area Scientifica – Studi Pubblicistici il 15 maggio 2014, approvato dal CNN nella seduta del 19-20 giugno 2014).

5.2 Certificato di prevenzione incendi

Cfr. DOC. 7 allegato al presente elaborato peritale.

Nella speranza d'aver dato, per quanto possibile, esauriente evasione all'incarico peritale affidato dal curatore, dott. Ricciotti RICCI, il sottoscritto ringrazia per la fiducia a lui accordata e rassegnando la presente relazione peritale, che si compone di n. 34 (trentacinque) pagine con n. 9 (nove) allegati consegna la stessa a mani del curatore e, restando a disposizione per eventuali delucidazioni, distintamente porge cordiali saluti.

Udine lì, 16/03/2026

Il Valutatore Immobiliare
Geom. Luca Vuerich

Allegati:

DOC. 1 – documentazione catastale;

DOC. 2 – documentazione fotografica;

DOC. 3 – procedimento estimativo MCA+SdS;

DOC. 4 – certificato di destinazione urbanistica e commerciabilità;

DOC. 5 – attestazione Agenzia delle Entrate nel merito della presenza o meno di locazioni;

DOC. 6 – campitura degli intervenuti periodi di edificazione del compendio immobiliare;

DOC. 7 – certificato di prevenzione incendi;

DOC. 8 – valore normale;

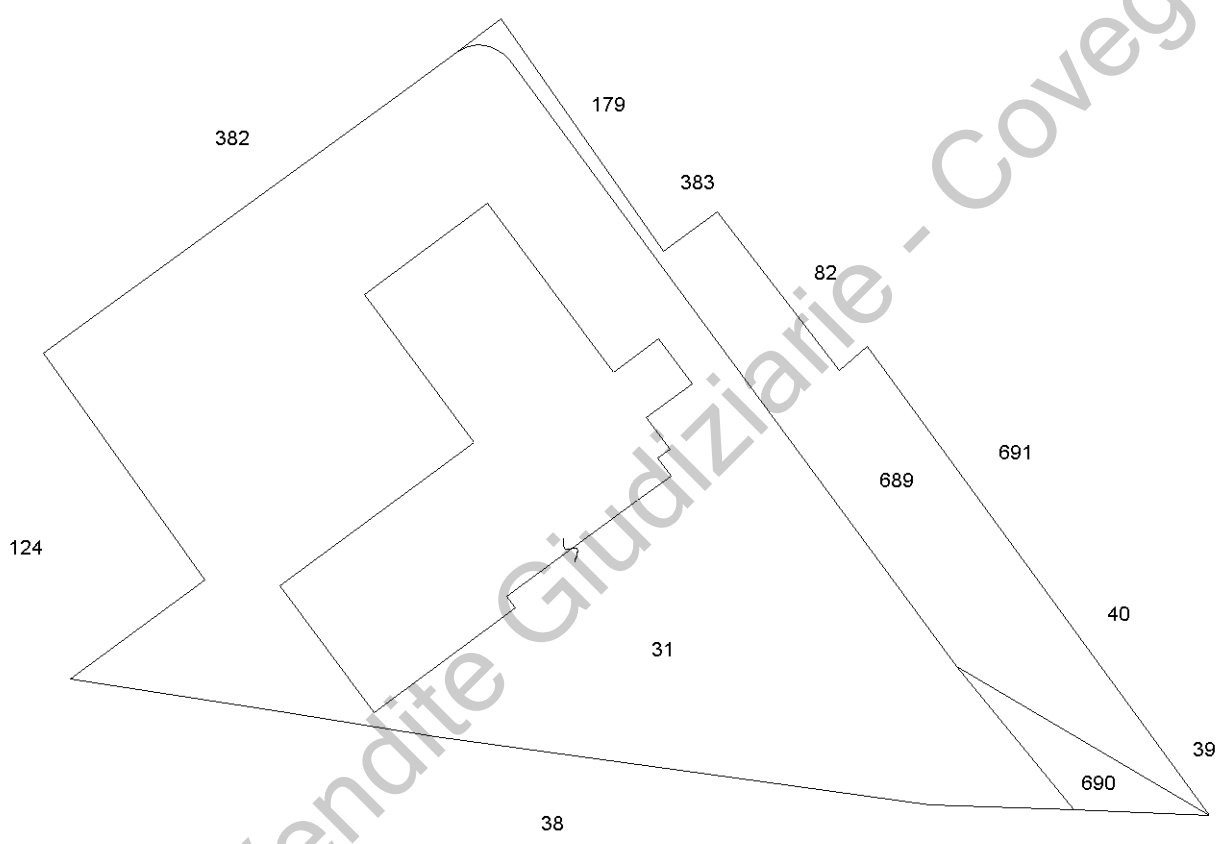
DOC. 9 – copia atti di provenienza e trascrizioni.

Istituto Vendite Giudiziarie - Coveg Srl

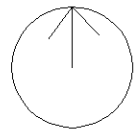
ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Rigo Stefano	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Pordenone	N. 1138

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

Comune di Fiume Veneto		Protocollo n. PN0017167 del 17/02/2015	
Sezione:	Foglio: 1	Particella: 31	Tipo Mappale n. 154913 del 24/12/2014
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 1000



PIANTA PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

MODULARIO
F. - Catasto - 432



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/2 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di Pordenone

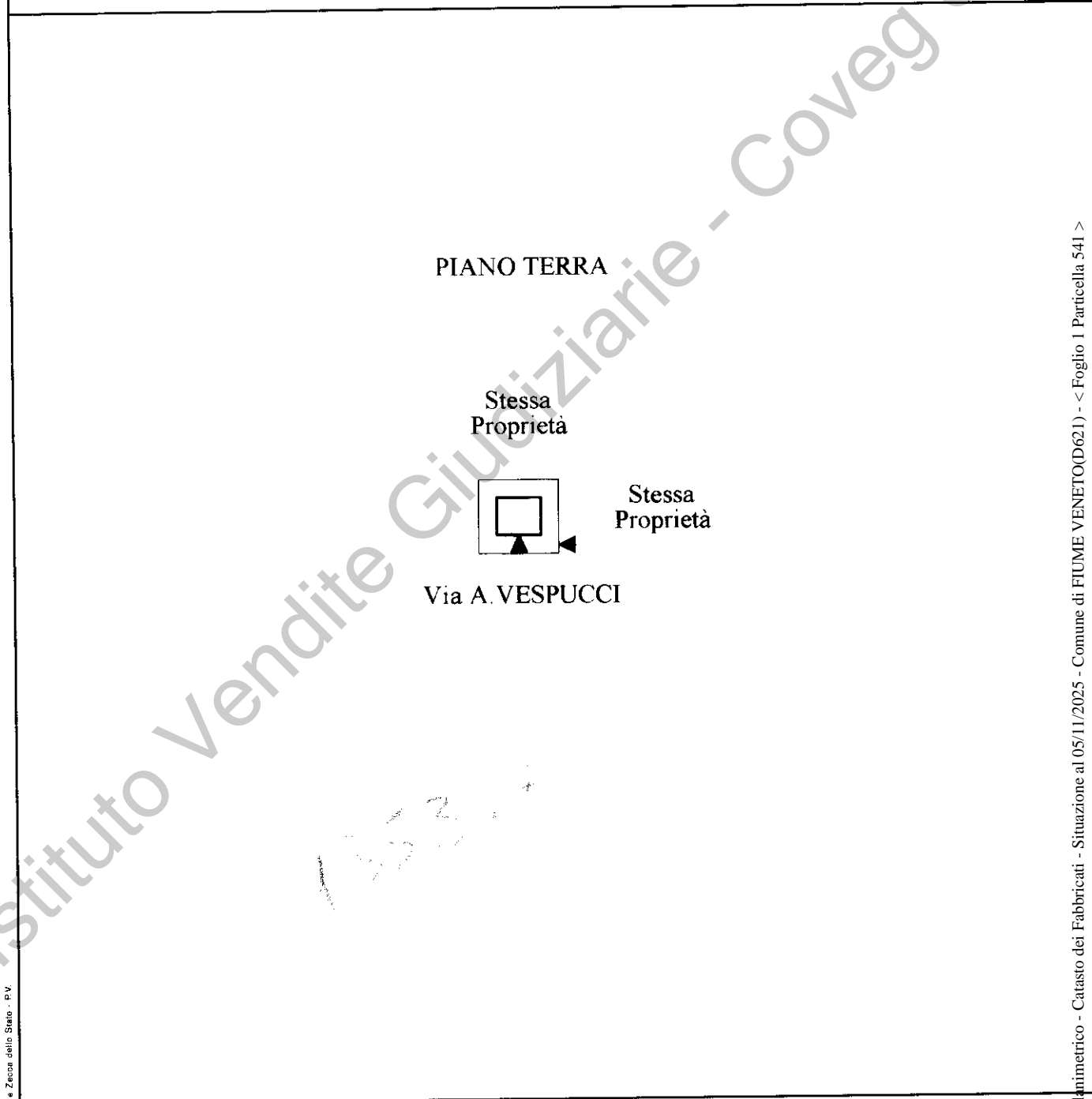
ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 1, di 1

Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappale n.	del
Fiume Veneto		1	541	92832	22/05/2001

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

scala 1: 500



Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

Protocollo 12 / 01

Sostituisce il presente mod. EP/2 prot.

26/07/2001 - Data: 05/11/2025 - n. T146523 - Richiedente: Telematico

Annullo e sostituito dal mod. EP/2 prot.

Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/11/2025 - Comune di FIUME VENETO(D621) - < Foglio 1 Particella 541 >

Reg. - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

MODULARIO
F. - Catasto - 433



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/3 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di Pordenone

ELABORATO PLANIMETRICO

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Pag. n. 1 di 1

Comune		Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappale n. del				
Fiume Veneto			1	541	92832	22/05/2001			
Numero	Sub.	UBICAZIONE via/piazza			N. civico	piano	scala	int.	DESCRIZIONE
541		Via Amerigo Vespucci				T			CABINA ENEL

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

101

L'operatore

Protocollo

Sostituisce il presente mod. EP/3 prot.

Data presentazione: 26/07/2001 - Data: 05/11/2025 - n. T146523 - Richiedente: Telematico

Annullato e sostituito dal mod. EP/3 prot.

Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

IL TECNICO
COLEGIO CEU
06/07/2001
FIORE
ERNESTO
Firma e timbro
PORDENONE

Elaborato Planimetrico - Catasto del Fiume Veneto (D621) - Comune di Fiume Veneto (D621) - < Foglio 1 Particella 541 >

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 26/07/2001 - Data: 05/11/2025 - n. T146523 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Roma - Istituto Geografico e Zecca dello Stato - P.V.

MODULARIO
F. - Catasto - 431



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

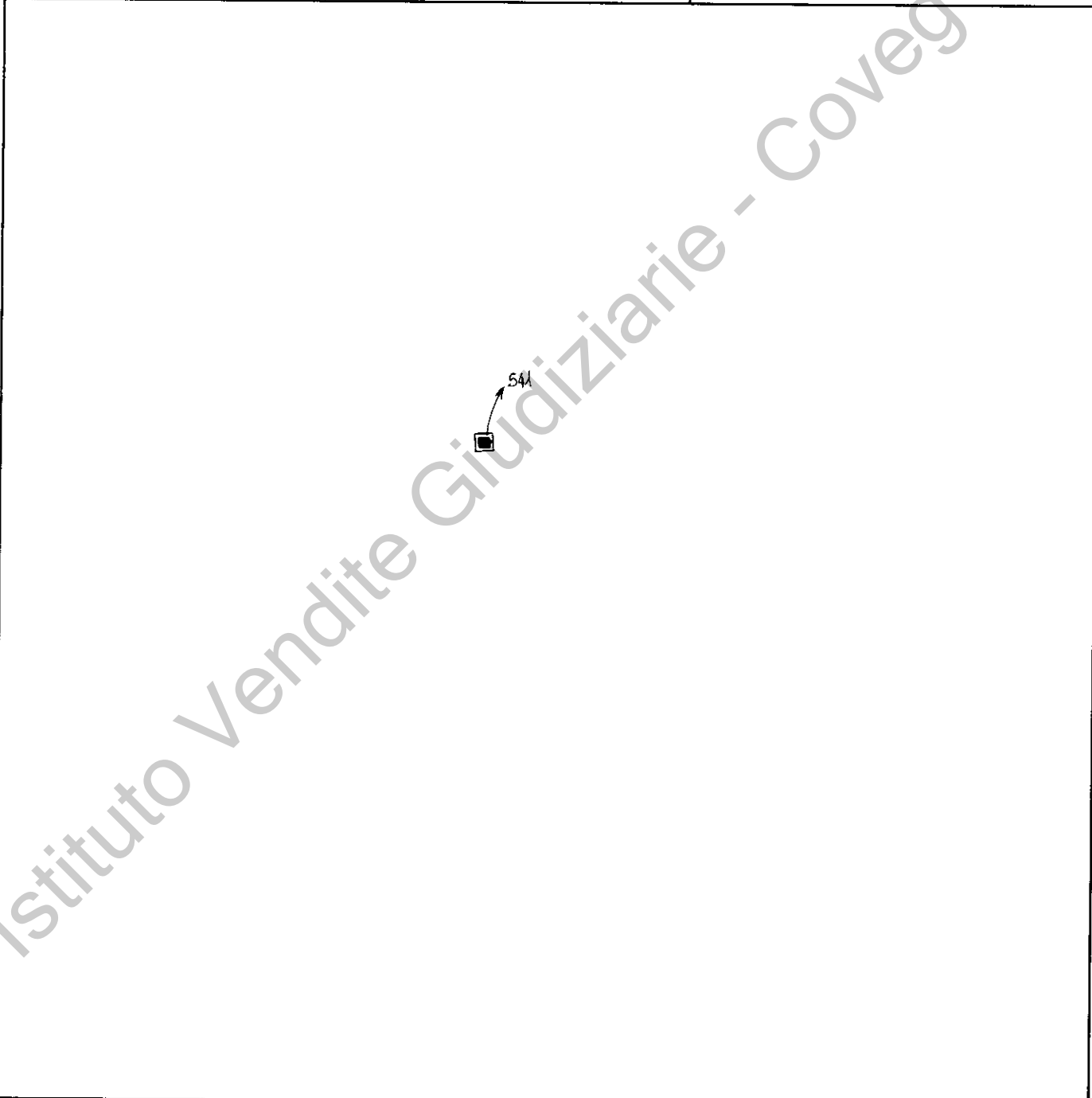
Mod. EP/1 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di Pordenone

ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 1, di 1

Ubicazione e riferimenti catastali dell'immobile			
Comune <u>Fiume Veneto</u>	C.T. Sez.	Fgl. <u>1</u>	Mapp. <u>541</u>
Via/piazza <u>A.Vespucci</u> n.	C.E.U. Sez.	Fgl. <u>1</u>	Mapp. <u>541</u>
ESTRATTO DI MAPPA	scala 1: <u>20 00</u>	Tipo mappale n. <u>92832</u> del <u>22/05/01</u>	



Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale	L'operatore	IL TECNICO
Protocollo <u>13-2007/01</u>		<u>26/07/2001</u>
Sostituisce il presente mod. EP/1 prot. <u>13-2007/01</u>		
Annullato e sostituito dal mod. EP/1 prot. <u>13-2007/01</u>		
Totale schede <u>1</u> - F. - Catasto - 431 - Formato mappa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile		
		firma e timbro

Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/11/2025 - Comune di FIUME VENETO(D621) - < Foglio 1 Particella 541 >

MODULARIO
F. - rig. rend. - 496



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

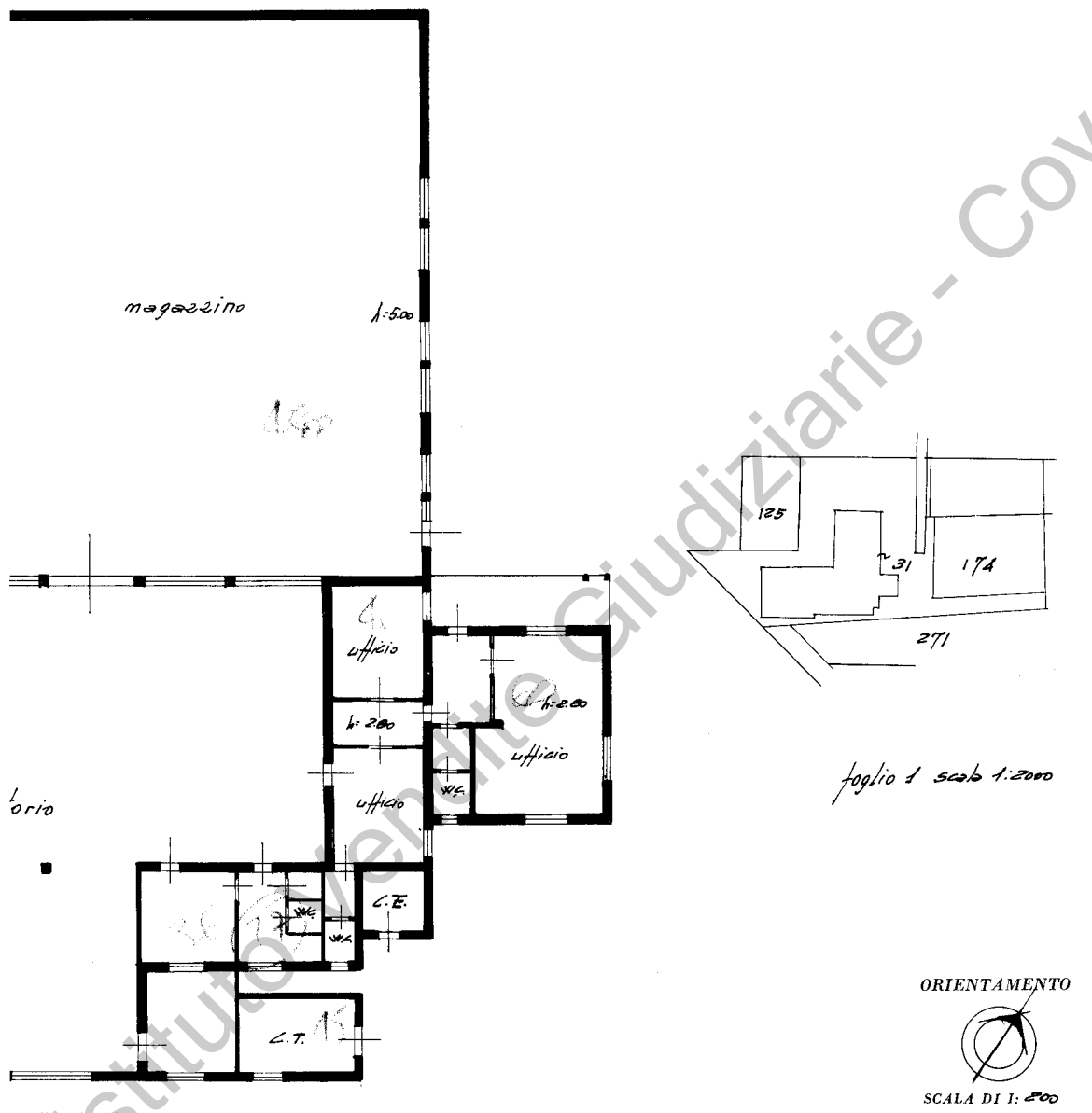
Lire
350

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Fiume Veneto Via A. Vespucci

Ditta L.I.V.A. di Brusadin Lirio e C. s.r.l.

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Pordenone



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

*foglio 1 partita 945
mappale 31*

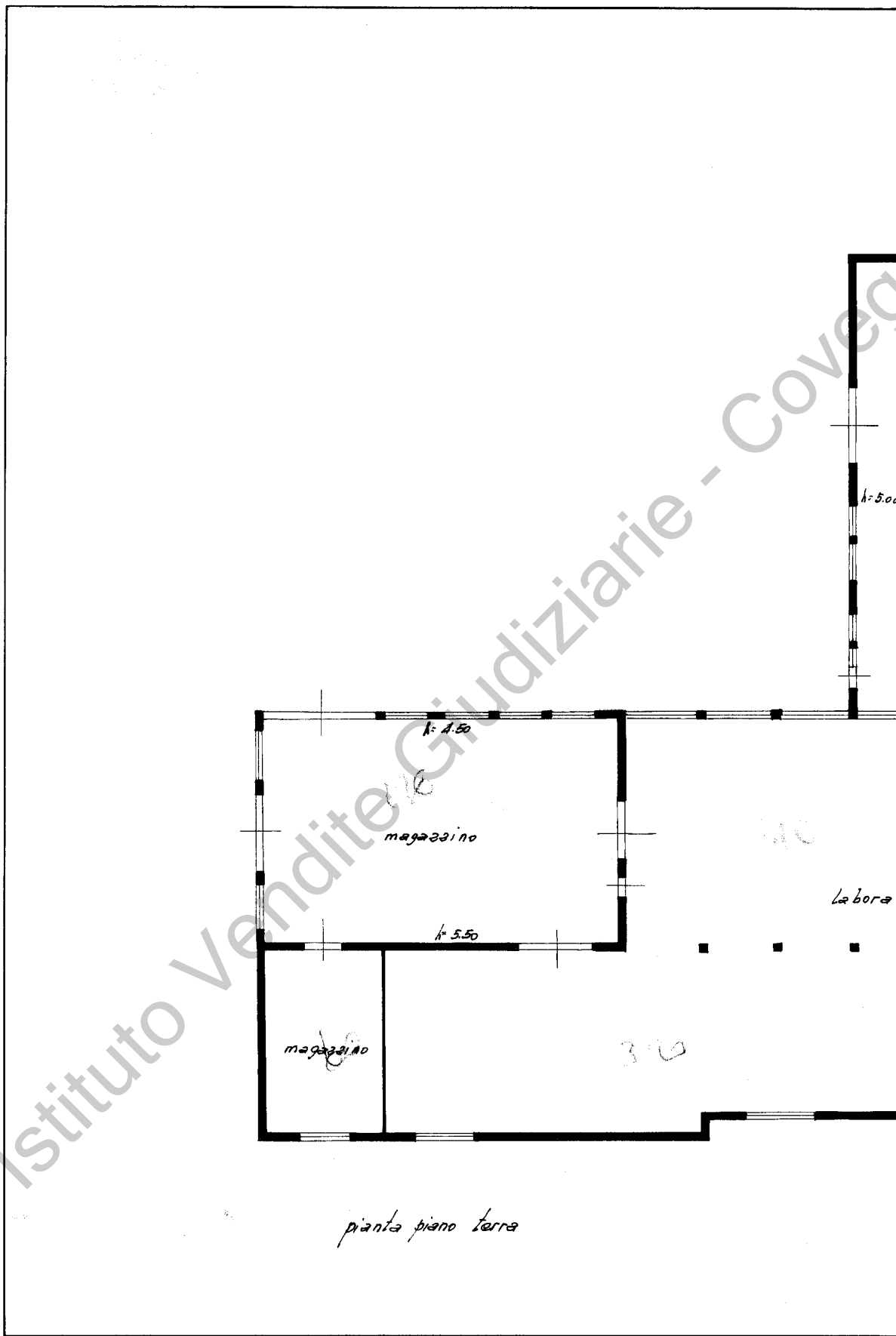
Compilata dal geom. Ernesto Fioret
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei geometri
della Provincia di Pordenone

DATA 10 febbraio 1990

Firma: Geom. Ernesto Fioret

Ultima planimetria in atti

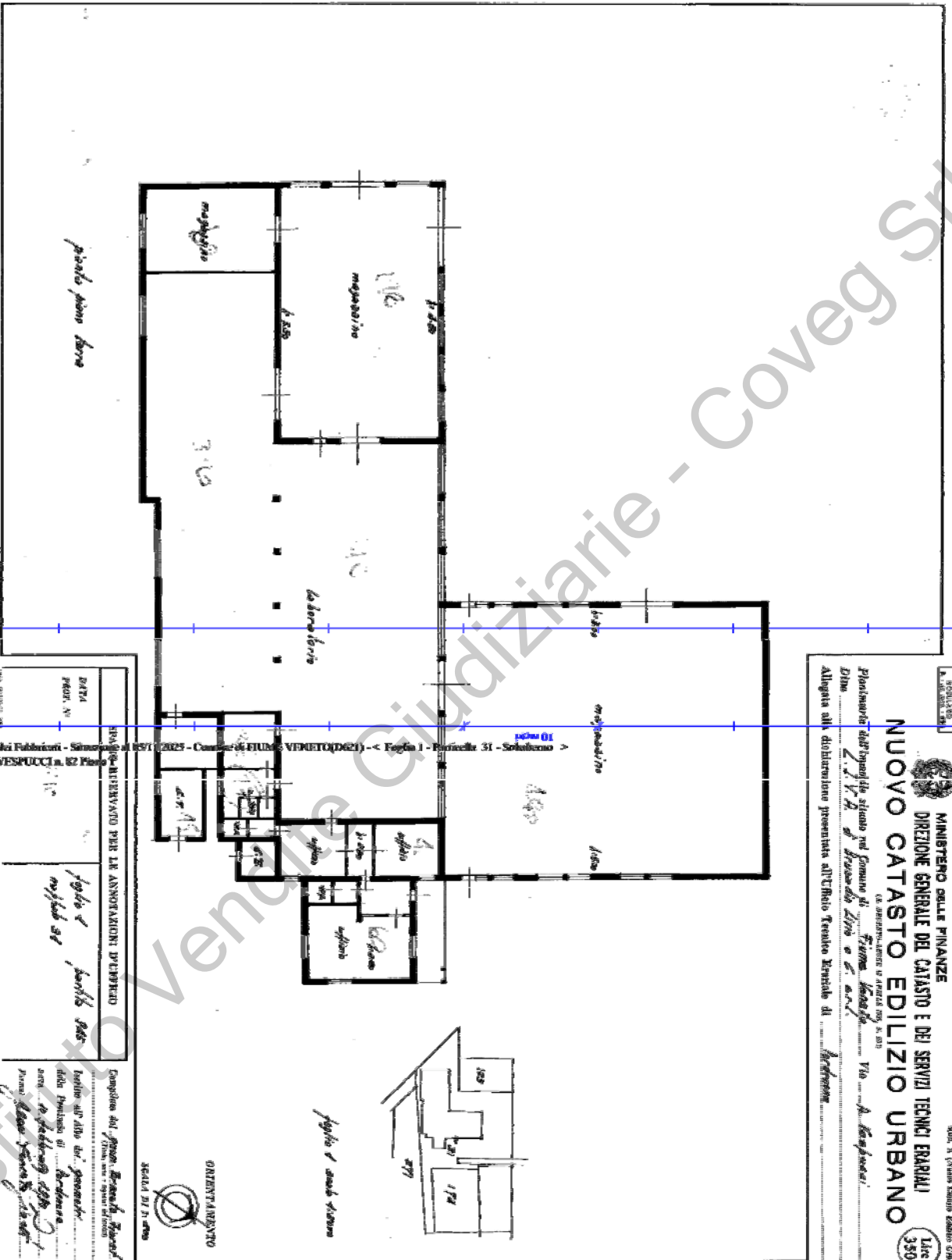


Ultima planimetria in atti

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Min. A. (Atto Circa Edilizio Urbano)
Lic. 350

Prodotto dal Sistema stesso nel Comune di **Fiume Veneto**,
Ditta **L. V. S. di Basso da Lino e S. s. r. l.** Via **A. Campese**,
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ente Tecnico Centrale di **Montebelluna**.



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/11/2025 - Comune di FIUME VENETO(D621) - < Foglio 1 - Particella 31 - Subalterno >
VIAA. VESPUCCI n. 82 PIANO T

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/11/2025 - Comune di FIUME VENETO(D621) - < Foglio 1 - Particella 31 - Subalterno >
VIAA. VESPUCCI n. 82 PIANO T

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 13/02/1990 - Data: 05/11/2025 - n. 736075 - Richiedente: VINCICUT7190L483Y
Tecnica scheda 3 - Formato di segnalazione: AA(2975430) - Formato stampa dichiarata: AA(210x297)

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 13/02/1990 - Data: 05/11/2025 - n. 736075 - Richiedente: VINCICUT7190L483Y
Tecnica scheda 3 - Formato di segnalazione: AA(2975430) - Formato stampa dichiarata: AA(210x297)

COMPILAZIONE PER LE ANNOTAZIONI DIVERSE

DATA PRONT. N°	FOGLIO 1 PARTIC. 31
Completato dal geom. Bruno F. Zanoni in data 13/02/1990 con protocollo n. 1888 Piano piano terra e piano 1°	

MODULARIO
a r.f. n. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)
* Scala originale non disponibile. *

MOD. **BN** (CE)

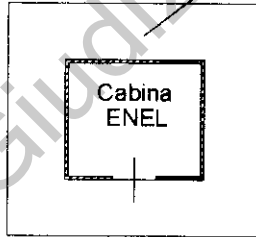
LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di Fiume Veneto via A.Vespucchi civ.

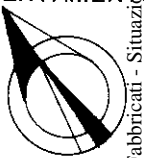
Pianta piano terra

H=2.60

Mappale 541
(Corte esclusiva)



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:

Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/11/2025 - Comune di FIUME VENETO(D621) - < Foglio 1 - Particella 541 - Subalterno >
VIA ANTONIO VESPUCCI Piano T

Dichiarazione di N.C.

Denuncia di variazione

Ultima planimetria in atti

Compilata dal Geometra

(Titolo, cognome e nome)

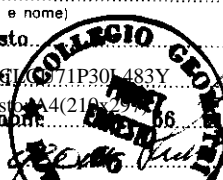
Fioret. Ernesto

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 26/07/2001 - Data: 05/11/2025 - n. T26076 - Richiedente: VRCLCU71P30L483Y

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - n. 541 sub.

data 06/07/2001 Firma [Signature]



135207 / 01

[Elaborato peritale – DOC 4]

Certificato di destinazione urbanistica (CDU)
e certificato di commerciabilità con
successivo riscontro per chiarimenti chiesti

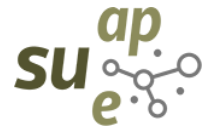
[Liquidazione giudiziale n. 17/2025 Tribunale di Udine]

Istituto Vendite Giudiziarie Coveg Srl



COMUNE DI FIUME VENETO

AREA TECNICA



Rif. Prot. n. 24740

**CERTIFICATO N. 108/2025
del 24/12/2025**

*ESENTE DA BOLLO per processi penali, civili,
amm.vi, tributari – art. 18 DPR n.115/2002*

OGGETTO: CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ai sensi dell'art. 34 della L.R. n. 19/2009 – codice regionale dell'edilizia e art. 30, commi 2, 4bis, 5,9 e 10, del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche.

IL DIRIGENTE AREA TECNICA

Vista la richiesta prot. 24740 del 26/11/2025 intesa ad ottenere il certificato indicato in oggetto relativamente agli immobili distinti in Catasto del Comune di Fiume Veneto (PN) al Foglio 1 particelle nn. 31-541, presentata dal geom. Luca Vuerich nato a Udine il 30/09/1971, in qualità di Ausiliare Giudiziario del Tribunale di Udine incaricato per la stima degli immobili di cui sopra relativamente a liquidazione giudiziale n. 17/2025 del Tribunale di Udine, della ditta "██████████"

Visto il vigente Piano Regolatore Generale Comunale – Variante n. 24 -26 modificato dalla Variante 43, approvata con delibera Consigliare n. 94 del 29.10.2009 e pubblicata sul BUR n. 48 del 02.12.2009, e dalla Variante 45, approvata con delibera Consigliare n. 73 del 14.06.2010 e pubblicata sul BUR n. 27 del 07.07.2010.

Vista la Variante n. 51 adottata dal Consiglio Comunale in data 04.08.2011 con delibera n. 49, approvata in data 30.07.2012 con delibera di C.C. n. 48, pubblicata sul B.U.R. n. 33 del 16.08.2012.

Vista la Variante n. 54 approvata dal Consiglio Comunale in data 15/07/2013 con delibera n. 29;
Vista la Variante n. 55 approvata dal Consiglio Comunale in data 18/12/2013 con delibera n. 76;
Vista la Variante n. 57 approvata dal Consiglio Comunale in data 28/11/2014 con delibera n. 63;
Vista la Variante n. 58 approvata dal Consiglio Comunale in data 28/11/2014 con delibera n. 64;
Vista la Variante n. 59 approvata dal Consiglio Comunale in data 23/11/2015 con delibera n. 61;
Vista la Variante n. 60 approvata dal Consiglio Comunale in data 19/09/2017 con delibera n. 57;
Vista la Variante n. 61 approvata dal Consiglio Comunale in data 17/06/2019 con delibera n. 38;
Vista la Variante n. 62 approvata dal Consiglio Comunale in data 19/09/2017 con delibera n. 55;
Vista la Variante n. 63 approvata dal Consiglio Comunale in data 19/09/2017 con delibera n. 56;
Vista la Variante n. 64 approvata dal Consiglio Comunale in data 29/04/2019 con delibera n. 31;
Vista la Variante n. 65 approvata dal Consiglio Comunale in data 26/04/2021 con delibera n. 34;
Vista la Variante n. 66 approvata dal Consiglio Comunale in data 28/09/2020 con delibera n. 71;
Vista la Variante n. 67 approvata dal Consiglio Comunale in data 29/04/2019 con delibera n. 30;
Vista la Variante n. 68 approvata dal Consiglio Comunale in data 30/09/2021 con delibera n. 73;
Vista la Variante n. 69 approvata dal Consiglio Comunale in data 28/09/2020 con delibera n. 70;
Vista la Variante n. 70 approvata dal Consiglio Comunale in data 26/04/2021 con delibera n. 32;
Vista la Variante n. 71 approvata dal Consiglio Comunale in data 26/04/2021 con delibera n. 33;
Vista la Variante n. 72 approvata dal Consiglio Comunale in data 26/04/2021 con delibera n. 31;
Vista la Variante n. 73 approvata dal Consiglio Comunale in data 29/07/2021 con delibera n. 63;
Vista la Variante n. 74 approvata dal Consiglio Comunale in data 31/05/2021 con delibera n. 44;
Vista la Variante n. 75 approvata dal Consiglio Comunale in data 24/03/2022 con delibera n. 19;
Vista la Variante n. 77 approvata dal Consiglio Comunale in data 11/04/2022 con delibera n. 27;
Vista la Variante n. 78 approvata dal Consiglio Comunale in data 13/10/2022 con delibera n. 65;
Vista la Variante n. 81 approvata dal Consiglio Comunale in data 25/07/2024 con delibera n. 48;
Visto il PPR - FVG "Piano Paesaggistico regionale";

Visto il PGRA – Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni;

CERTIFICA

Che le seguenti particelle, ai sensi degli strumenti urbanistici vigenti e adottati, sono così classificate:

Foglio	Particella	Destinazione urbanistica vigente - Var. 73 per Cartografia e Var. 61 per N.T.A.:
1	31	Zona "B2 – Aree di completamento parzialmente edificate" – Art. 14 N.T.A. (PORZIONE) Zona "Vpu – verde pubblico" - zone di uso pubblico di interesse generale – Art. 38 N.T.A. (PORZ.) Limite di rispetto della viabilità
1	541	Zona "B2 – Aree di completamento parzialmente edificate" – Art. 14 N.T.A.

Foglio	Particella	Destinazione "Inventario dei Prati Stabili" – Art. 6 L.R. 29/04/2005, n. 9 – Aggior. Gennaio 2024:
1	31-541	Area esterna agli ambiti interessati da prati stabili tutelati ai sensi della L.R. 9/2005

Foglio	Particella	PPR-F.V.G. - Piano Paesaggistico Regionale:
1	31-541	Area esterna agli ambiti tutelati per legge – rif. art. 142, 143 del D.Lgs 42/2004

Foglio	Particella	PGRA - Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni – Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali:
1	31	Pericolosità idraulica: P1 - pericolosità idraulica moderata – Art. 14 N.T.A. del PGRA Rischio idraulico: Rischio moderato R1 (PORZIONE) Rischio medio R2 (PORZIONE)
1	541	Pericolosità idraulica: P1 - pericolosità idraulica moderata – Art. 14 N.T.A. del PGRA Rischio idraulico: Rischio medio R2

Relativamente alla classificazione del rischio idraulico di cui al PGRA sopra riportato, considerato che il vigente piano regolatore non è ancora stato adeguato e/o conformato al PGRA, si riporta quanto precisato dalla Regione FVG con circolare prot. grfvg/2024/0701848 del 13/11/2024 (acquisita con prot. 23306 del 13/11/2024) avente ad oggetto "indirizzi operativi procedure di adeguamento del PRGC al Piano di gestione rischio alluvioni- PGRA", nella quale si legge <<...va evidenziato che **nelle more dell'adeguamento dei PRGC al PGRA vigente** – operazione con cui potrà essere compiuta la valutazione e determinazione del rischio sulla base della classificazione urbanistica vigente nel singolo Comune - **la classe di rischio rappresentata dal PGRA equivale unicamente a dato conoscitivo ed equivale a mero strato informativo, privo di valore giuridico e non determinante ai fini dei trasferimenti immobiliari o delle operazioni comunque fondate sul CDU. L'efficacia giuridica piena delle classi di rischio potrà essere riconosciuta solo una volta perfezionato il procedimento di adeguamento del singolo piano o strumento al PGRA, sede nella quale sarà operata l'identificazione del rischio sulla base delle classificazioni di zona e delle destinazioni d'uso definite dalla strumentazione urbanistica comunale (in luogo della classificazione Corine Land Cover, attualmente utilizzata dal software HeroLite quale strato informativo di riferimento dell'applicativo in termini di copertura del suolo)...>>.**

La circolare di cui sopra prosegue come segue <<...si ricorda che le mappe di rischio contenute nel PGRA non sono utili ai fini della valutazione del rischio per gli interventi di trasformazione territoriale e le classi correlate non possono essere usate nel CDU: le classi di rischio da riportare nel CDU saranno quindi individuate sulla base delle modalità indicate nell'allegato tecnico...>>. L'allegato tecnico cui fa riferimento la circolare è stato inoltrato con prot. grfvg/2024/0709015 del 14/11/2024 (acquisita con prot. 23401 del 14/11/2024) e prevede che per la definizione del rischio idraulico specifico, da acquisire tramite software Herolite messo a disposizione dall'Autorità di Bacino, debba essere eseguita una procedura di accoppiamento tra PRGC e PGRA, che richiede la sussistenza di prerequisiti (una serie di strati informativi strutturati ufficiali, anche di tipo vettoriale georiferiti) e la messa in atto di complesse procedure da eseguire per il calcolo a livello comunale del rischio specifico per ogni particella; prerequisiti che al momento questo ufficio non risulta in possesso e pertanto non sono al momento state messe in atto le procedure sopra riportate.

Pertanto, fintanto che l'Ufficio Tecnico non dispone dello strato calcolato del rischio idraulico, si precisa quanto segue. Le classi di rischio sopra riportate sono estratte dalle mappe di rischio del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (P.G.R.A.) e costituiscono il riferimento per la programmazione degli interventi di mitigazione strutturali o non strutturali e per i piani di emergenza di protezione civile.

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

Fatte salve le leggi sovraordinate, nonché norme e definizioni di carattere generale del Piano Regolatore vigente.

Il presente certificato ha validità un anno dalla data di rilascio salvo che nel frattempo non intervengano modifiche agli strumenti urbanistici ed ai piani di settore.

Le norme tecniche di attuazione (N.T.A.) e la cartografia del vigente P.R.G.C. sono scaricabili dal sito del comune al seguente [link](#).

IL DIRIGENTE AREA TECNICA
ing. Massimo Biasutti

*Documento informatico sottoscritto digitalmente
ai sensi dell'art. 20 e 21 del D.Lgs 82/2005 e s.m.i.
(Codice dell'Amministrazione digitale)*

Per quanto previsto dalla Legge 241/1990, si comunica:

- Unità organizzativa: Area Tecnica - Ufficio Urbanistica - Edilizia Privata, Piazzale P. Zanin n.2 – 33080 Fiume Veneto
- Responsabile del procedimento: ing. Massimo Biasutti
- Referente per l'istruttoria: geom. Eves Prizzon (tel. 0434 – 562254 – email edilizia@comune.fiumeveneto.pn.it)

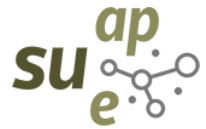
Orario apertura al pubblico: lun-mar-ven 10,00-13,00; gio 10,00-13,00 e 17,00-18,00

Su appuntamento lunedì pomeriggio e mercoledì mattina



COMUNE DI FIUME VENETO

AREA TECNICA



Rif. Prot. n. 24740

CERTIFICATO N. 01/2025
del 24/12/2025

*ESENTE DA BOLLO per processi penali, civili,
amm.vi, tributari – art. 18 DPR n.115/2002*

OGGETTO: CERTIFICATO DI ASSENZA PROVVEDIMENTI SANZIONATORI ai sensi dell'art. 41 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47.

IL DIRIGENTE AREA TECNICA

Vista la richiesta presentata con Prot. 24740 del 26/11/2025 dal geom. LUCA VUERICH di Udine (UD), in qualità di Ausiliare Giudiziario del Tribunale di Udine incaricato per la stima d'immobili relativamente a liquidazione giudiziale n. 17/2025 del Tribunale di Udine della ditta [REDACTED], volta ad ottenere il certificato di insussistenza provvedimenti sanzionatori relativamente ai seguenti immobili, censiti in catasto al:

- Foglio 1 mappale 31, cat. D/7, Via Amerigo Vespucci n. 82, Fiume Veneto;
- Foglio 1 mappale 541, cat. D/1, Via Amerigo Vespucci n. 82, Fiume Veneto;

Visti gli atti depositati in questo Ufficio relativamente agli immobili insistenti catastalmente al Foglio 1 particelle nn. 31-541, si è constatato la presenza presso gli archivi comunali delle seguenti pratiche edilizie:

- 68/077, 68/179, 69/086, 70/111, 80/053, 85/067, 86/100, 86-252, 88/078, 89/060AUT, 89/185AUT, 90/021AUT, 98/139 e Asseverazione opere edilizie interne (art.26 Legge 47/1985) relative al Fg. 1 mappale 31;
- 90/115AUT relative al Fg. 1 mappale 541;

CERTIFICA

che nei confronti degli immobili distinti catastalmente al Foglio 1 mappali 31-541 del comune censuario di Fiume Veneto, non risultano adottati provvedimenti sanzionatori.

Si specifica inoltre che, come da istanza cui ai riferimenti sopra riportati, il presente certificato viene rilasciato sulla base della ricerca eseguita con il criterio dei dati catastali (foglio e mappale) riportati nell'istanza stessa.

IL DIRIGENTE AREA TECNICA

ing. Massimo Biasutti

*Documento informatico sottoscritto digitalmente
ai sensi dell'art. 20 e 21 del D.Lgs 82/2005 e s.m.i.
(Codice dell'Amministrazione digitale)*

Per quanto previsto dalla Legge 241/1990, si comunica:

- Unità organizzativa: Area Tecnica - Ufficio Urbanistica - Edilizia Privata, Piazzale P. Zanin n.2 – 33080 Fiume Veneto
- Responsabile del procedimento: ing. Massimo Biasutti
- Referente per l'istruttoria: geom. Eves Prizzon (tel. 0434 – 562254 – email edilizia@comune.fiumeveneto.pn.it)

Orario apertura al pubblico: lun-mar-ven 10,00-13,00; gio 10,00-13,00 e 17,00-18,00

Su appuntamento lunedì pomeriggio e mercoledì mattina

Alla cortese attenzione del responsabile del servizio edilizia privata ed urbanistica

Rif.: Liquidazione giudiziale n. 17/2025 del Tribunale di Udine

Oggetto: Richiesta chiarimenti, integrazioni e precisazioni istruttorie nel merito di Vs. certificato di commerciabilità prot. n. 24740 d.d. 24/12/2025.

Lo scrivente Geom. Luca Vuerich, nella specifica qualità di Ausiliare Giudiziario facenti funzioni di Pubblico Ufficiale, formula la presente istanza al fine d'ottenere i necessari chiarimenti e integrazioni istruttorie indispensabili alla verifica dello stato legittimo del compendio immobiliare oggetto di liquidazione giudiziale. Dalla disamina del Vs. certificato di commerciabilità, prot. n. 24740 del 24/12/2025, nonché della documentazione ad esso allegata, a corredo, emergono significative lacune, incongruenze e carenze istruttorie che non consentono allo scrivente d'esprimere una valutazione tecnica affidabile in ordine alla regolarità urbanistico-edilizia del compendio immobiliare.

1 – Pratiche edilizie 68/179, 69/086, 80/053 e 86/100.

Le pratiche sopra richiamate prevedono diverse opere edili in ampliamento del fabbricato originario. Dalla documentazione allegata risultano solo i rilasci delle concessioni con i relativi progetti, senza alcuna comunicazione di inizio e fine lavori, attestazione di regolare esecuzione, in conformità a quanto autorizzato, collaudo statico né certificazione di agibilità; fatta eccezione per la pratica n. 80/053, ove è presente la mera comunicazione di fine lavori.

Nel merito al presente punto si chiede, pertanto, che Vs. pubblico ufficio preposto si pronunci espressamente sulla validità e/o decadenza dei titoli edilizi di cui trattasi. A tal uopo, si segnala che "*tempus regit actum*", in base al quale ciascun fatto o atto giuridicamente rilevante deve essere assoggettato alla normativa vigente nel momento in cui si verifica. Pertanto, la situazione giuridica e di fatto al momento dell'adozione dell'atto è quella che ne determina la legittimità e dev'essere il Vs. Ufficio pubblico preposto ad attestare un tanto, non potendo lo scrivente procedere ad autocertificazione in sostituzione dell'atto richiesto, rientrando nelle attribuzioni e attività demandate al Vs. Ufficio (cfr. art. 9-bis "Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili" del D.P.R. 380/2001 – Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, e s.m.i.).

2 – Pratica edilizia 88/078 e variante 89/060AUT

Dalla documentazione trasmessa risultano regolarmente depositate la comunicazione di inizio lavori, la comunicazione di fine lavori e il collaudo statico relativi all'intervento di ampliamento. Per tale ampliamento risulta altresì presentata istanza di rilascio del certificato di agibilità; tuttavia, l'agibilità non è stata rilasciata in quanto la destinazione d'uso indicata nel progetto assentito risultava difforme rispetto a quella accertata in sede di sopralluogo. Successivamente è stata rilasciata concessione edilizia in variante finalizzata:

- al cambio di destinazione d'uso dell'ampliamento eseguito;
- alla sistemazione dell'area esterna pertinenziale.

A seguito di tale variante è stata presentata una nuova istanza di certificazione di agibilità, che tuttavia non è stata rilasciata per la mancata realizzazione delle opere di sistemazione dell'area esterna previste nel titolo edilizio. In seguito è stata rilasciata un'ulteriore concessione edilizia in

variante per la realizzazione delle opere di sistemazione dell'area esterna. Per tale titolo risulta depositata la comunicazione di inizio lavori, ma non risultano agli atti:

- comunicazione di fine lavori;
- attestazione di ultimazione delle opere;
- asseverazioni di conformità;
- certificazione di agibilità.

Si evidenzia, inoltre, che la variante n. 89/060 AUT prevedeva esclusivamente modifiche di lieve entità, consistenti nella diversa posizione e dimensione delle forometrie dell'ampliamento eseguito.

Si chiede, pertanto, di attestare:

- se esista ulteriore documentazione agli atti che comprovi la regolare conclusione dei suddetti interventi;
- o se tale titolo e sue varianti debbano ritenersi non conclusi e/o decaduti.

3 – Pratiche edilizie 89/185AUT, 90/021AUT, 90/115AUT e 98/139.

Le pratiche sopra indicate afferiscono a interventi edilizi di minore entità. Anche in questo caso, la documentazione disponibile risulta limitata ai soli provvedimenti autorizzativi, con assenza di atti attestanti l'effettiva esecuzione e la definizione degli interventi (inizio/fine lavori, attestazioni di regolare esecuzione, eventuali collaudi e agibilità, ecc.).

Nel merito al presente punto, si chiede che Vs. pubblico ufficio preposto si pronunci espressamente sulla validità e/o decadenza dei titoli edilizi. A tal uopo, si segnala che "*tempus regit actum*", in base al quale ciascun fatto o atto giuridicamente rilevante deve essere assoggettato alla normativa vigente nel momento in cui si verifica. Pertanto, la situazione giuridica e di fatto al momento dell'adozione dell'atto è quella che ne determina la legittimità e dev'essere il Vs. Ufficio pubblico preposto ad attestare un tanto, non potendo lo scrivente procedere ad autocertificazione in sostituzione dell'atto richiesto, rientrando nelle attribuzioni e attività demandate al Vs. Ufficio (cfr. art. 9-bis "Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili" del D.P.R. 380/2001 – Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, e s.m.i.).

Conclusioni

Per meri fini di giustizia si chiede cortesemente, pertanto, che il certificato di commerciabilità, prot. n. 24740 del 24/12/2025, rilasciato dal Vs. pubblico ufficio preposto, venga integrato con le dovute precisazioni a seguito dei chiarimenti domandati, sopra descritti e specificati, trattandosi di accertamenti indispensabili ai fini della verifica dello stato legittimo degli immobili. Il tutto, per meri fini di giustizia, entro il termine di giorni 15 (quindici) dalla ricezione della presente o, comunque, entro il termine massimo previsto dalla normativa vigente (cfr. art. 2 della Legge 241/90 e s.m.i.), mediante provvedimento chiaro, esaustivo, espresso nonché motivato (cfr. art. 3 della Legge 241/1990 e s.m.i.).

Confidando in un sollecito e collaborativo riscontro, si porgono distinti saluti.

Udine lì, 21/01/2026

L'Ausiliare Giudiziario
Geom. Luca Vuerich

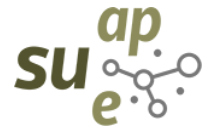
Si allega:

- DOC. 1 elaborato grafico, predisposto dallo scrivente, con evidenziata la sequenza delle parti d'opera edili edificate, in riferimento ai titoli edilizi richiamati nella Vs. attestazione di commerciabilità.



COMUNE DI FIUME VENETO

AREA TECNICA



Rif. Prot. n. 1301

Gent.le Geom.
VUERICH LUCA
luca.vuerich@geopec.it

OGGETTO: *“Richiesta di chiarimenti, integrazioni e precisazioni istruttorie nel merito di certificato di commercialità”.*
Rif. certificato n. 01/2025 del 24/12/2025, prot. 26650.

Riscontro.

IL DIRIGENTE AREA TECNICA

Vista l'oggettivata richiesta presentata con Prot. 1301 del 21/01/2026 dal geom. LUCA VUERICH di Udine (UD), in qualità di Ausiliare Giudiziario del Tribunale di Udine incaricato per la stima d'immobili relativamente a liquidazione giudiziale n. 17/2025 del Tribunale di Udine della ditta [REDACTED];

Visto il certificato n. 01/2025 del 24/12/2025 di assenza provvedimenti sanzionatori, rilasciato ai sensi dell'art. 41 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, inoltrato via PEC con prot. 26650 del 24/12/2025, relativo agli immobili censiti in catasto al Foglio 1 mappale 31 e 541, Via Amerigo Vespucci n. 82 - Fiume Veneto; immobili per i quali sono state indicate le pratiche edilizie depositate agli atti dell'ufficio ed è stato certificato che non risultano adottati provvedimenti sanzionatori;

con la presente si riscontra alla richiesta di chiarimenti in oggetto, richiamando i punti della richiesta stessa e facendo riferimento a dati e condizioni riportate dal richiedente nei singoli paragrafi.

1 – Pratiche edilizie 68/179, 69/086, 80/053 e 86/100

Le pratiche edilizie indicate riguardano titoli edilizi rilasciati ante L.R. 52/1991 e L.R. 19/2009, pertanto in vigenza della legge nazionale n. 765/1967, che prevedeva <<...La licenza edilizia non può avere validità superiore ad un anno; qualora entro tale termine i lavori non siano stati iniziati l'interessato dovrà presentare istanza diretta ad ottenere il rinnovo della licenza. L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza delle licenze in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio...>>, e della L. 10/1977 che prevedeva <<...Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno; il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a tre anni e può essere prorogato, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione. Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive; ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari...>>.

In entrambi i casi le tempistiche previste dalla legislazione allora vigente fanno riferimento a “inizio lavori” e “fine lavori”, non specificatamente a “comunicazioni” di inizio e fine lavori, che possono considerarsi, quest'ultime, quali “violazioni formali” che non annullano la legittimità del fabbricato, sempreché possa essere dimostrato che l'effettivo inizio e fine dei lavori sia avvenuto entro i termini previsti per legge; condizione questa che non può essere attestata da questo ufficio, ma può essere verificata e dimostrata in sede di attestazione stato legittimo, ai sensi dell'art. 40 ter della L.R. 19/2009, in allineamento con i principi e finalità di semplificazione delle procedure amministrative previste dall'art.1 della L.R. 19/2009.

2 – Pratica edilizia 88/078 e variante 89/060AUT

Si conferma innanzitutto l'inesistenza di ulteriore documentazione rispetto a quella già inoltrata con l'accesso atti evaso con prot. n. 26642 del 24/12/2025.

Relativamente alla legittimità dei titoli edilizi si richiamano i contenuti del punto precedente per quanto concerne la mancata comunicazione di fine lavori. Per quanto riguarda invece l'agibilità dell'immobile, si prende atto del mancato rilascio del certificato di agibilità per le motivazioni riportate; dovrà pertanto essere regolarizzato con presentazione di segnalazione certificata di agibilità comprensiva delle asseverazioni e certificazioni previste con riferimento alla data di esecuzione delle opere.

3 – Pratiche edilizie 89/185AUT, 90/021AUT, 90/115AUT e 98/139

Fatta eccezione per la pratica 98/139, valgono le considerazioni fatte nei punti precedenti.

Per la pratica 98/139, Denuncia di Inizio Attività – D.I.A. presentata in data 05/05/1998, si evidenzia che la stessa è stata depositata in vigenza della L.R. 52/1991, modificata dalla L.R. n. 34/1997, che testualmente recita all'art. 80, comma 3 <<...La denuncia di inizio attività è sottoposta al termine massimo di validità fissato in anni tre, con obbligo per l'interessato di comunicare al Comune la data di ultimazione dei lavori...>>.

Qualora i lavori siano effettivamente ultimati entro il termine stabilito per legge (tre anni), la mancata comunicazione al comune può essere considerata una mera dimenticanza di tipo amministrativo; anche in questo caso per la legittimità delle opere oggetto di DIA, si potrà utilizzare l'attestazione stata legittimo ai sensi dell'art. 40 ter della L.R. 19/2009.

Nel caso in cui i lavori siano stati ultimati dopo la scadenza del termine di tre anni, il titolo è decaduto e pertanto le opere sono da considerarsi non legittimate, perché necessitavano di nuovo titolo per la loro esecuzione.

Si precisa che le considerazioni sopra esposte sono un riscontro a richieste di chiarimenti che fanno riferimento a fatti, dati e condizioni specificatamente riportate dal richiedente nell'istanza in oggetto; non sono considerazioni derivanti dall'istruttoria delle pratiche edilizie citate. L'ufficio si riserva pertanto valutazioni diverse e/o di dettaglio in sede di istruttoria di eventuale presentazione di pratiche edilizie e/o attestazioni di stato legittimo degli immobili.

Cordiali saluti.

IL DIRIGENTE AREA TECNICA

ing. Massimo Biasutti

*Documento informatico sottoscritto digitalmente
ai sensi dell'art. 20 e 21 del D.Lgs 82/2005 e s.m.i.*

(Codice dell'Amministrazione digitale)

Per quanto previsto dalla Legge 241/1990, si comunica:

- Unità organizzativa: Area Tecnica - Ufficio Urbanistica - Edilizia Privata, Piazzale P. Zanin n.2 – 33080 Fiume Veneto
- Responsabile del procedimento: ing. Biasutti Massimo
- Referente per l'istruttoria: geom. Eves Prizzon (tel. 0434 – 562254 – email edilizia@comune.fiumeveneto.pn.it)

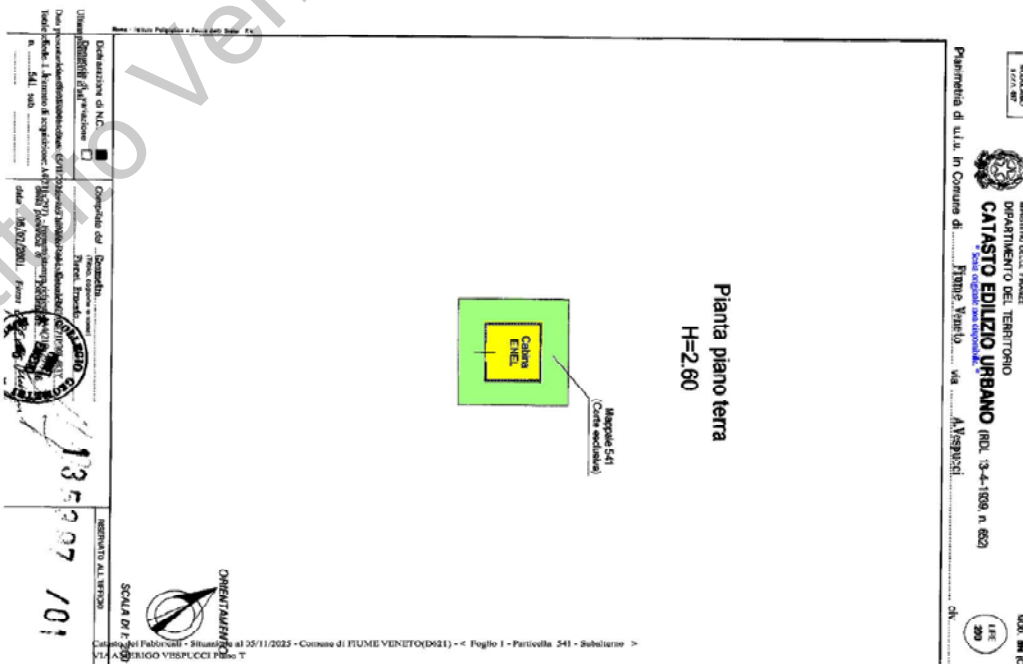
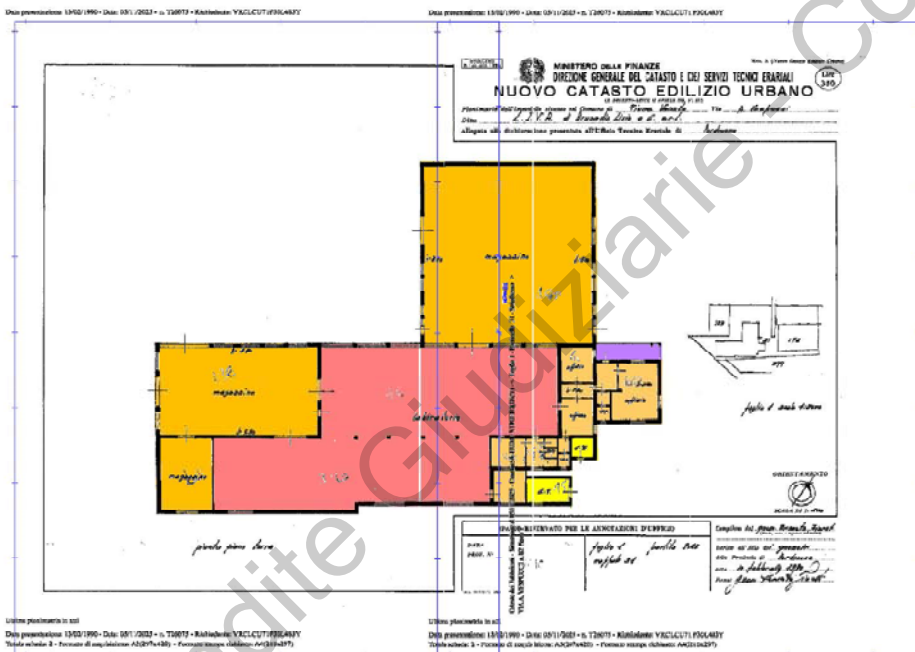
Orario apertura al pubblico: lun-mar-ven 10,00-13,00; gio 10,00-13,00 e 17,00-18,00

Su appuntamento lunedì pomeriggio e mercoledì mattina

Piazzale Zanin, 2 - 33080 Fiume Veneto – 0434562250 – C. F. E P. IVA 000194940938

PEC: comune.fiumeveneto@certgov.fvg.it - www.comune.fiumeveneto.pn.it

TABELLA DELLA CONSISTENZA CATASTALE (D.P.R. n. 138 del 23/03/1998)			
Denominazione	Sup. Misurata (m ²)	Indice mercantile (%)	Sup. Catastale (m ²)
Superficie principale	660,05	100%	660,05
Superficie accessoria diretta	182,17	100%	182,17
Superficie accessoria indiretta comunicante	807,40	50%	403,70
Superficie balconi/terrazze/portici	16,09	30%	4,83
Superficie accessoria indiretta non comunicante	41,07	25%	10,27
Superficie area scoperta	660,05	10%	66,01
	4.762,17	2%	95,24
Totale	7.129,00		1.422,26



Istituto Vendite Immobiliari Coveg Srl