

# TRIBUNALE di UDINE

L.G. 14/2025

## RAPPORTO di VALUTAZIONE IMMOBILI Cassacco (UD) fraz. Raspano Via Borgo Bello n.33



Foto: Capannoni in Via Borgo Bello in frazione di Raspano di Cassacco (UD)

Giudice Delegato:

**DOTT. GIANMARCO CALIENNO**

Curatore:

**DOTT.SSA VERA ARDITO**

# INDICE

PREMESSA, ASSUNZIONI e LIMITI DELLA PERIZIA .....	2
1 – INDENTIFICAZIONE CATASTALE .....	3
2 – DESCRIZIONE .....	6
3 – PLANIMETRIA CATASTALE capannone particella 707.....	8
4 – PLANIMETRIA CATASTALE capannone particella 708 sub.1 .....	9
4.1 – ELABORATO GRAFICO DEI SUBALTERNI della particella 708 .....	10
5 – PRINCIPALI SUPERFICI DEI CAPANNONI.....	12
6 – FOTOGRAFIE .....	13
7 – CERTIFICAZIONE DI DESTINAZIONE URBANISTICA .....	14
8 – CERTIFICATO DI COMMERCIALIZZABILITA' .....	15
8.1 – DIFFORMITA' EDILIZIE e CATASTALI .....	18
9 – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI DA CANCELLARE DOPO LA VENDITA.....	19
10 – PROVENIENZE .....	21
11 – METODI GENERALI DI VALUTAZIONE.....	28
12 – LOTTI PROPOSTI .....	31

Istituto Vendite Giudiziarie - Coveq Srl

## PREMESSA, ASSUNZIONI e LIMITI DELLA PERIZIA

### PREMESSA

Il presente rapporto di valutazione viene redatto dal tecnico geom. Marco Peresson di Udine (UD) regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri di Udine al n.2863, a quello dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Udine su incarico della Curatrice della Liquidazione Giudiziale della procedura dott.ssa Vera Ardito (C.F. RDTVRE64A42L483S) con studio in Udine Via Roma n.43.

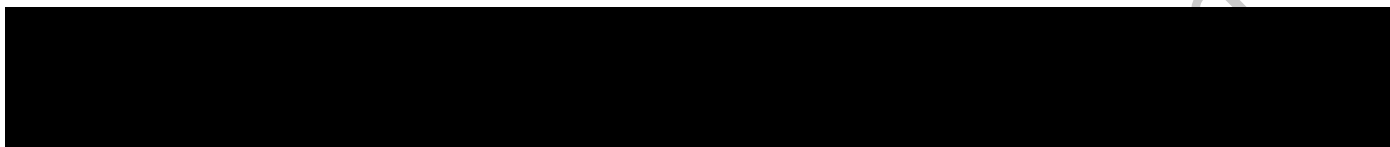
### ASSUNZIONI E LIMITI DELLA PERIZIA

Assunzioni e limiti della perizia:

- sugli immobili è stato effettuato il primo sopralluogo in data 10 giugno 2025;
- le visure catastali e l'accesso presso la Conservatoria di Udine dei RR.II. sono state effettuate a giugno 2025;
- le superfici degli immobili sono desunte dalle visure catastali e dalle planimetrie catastali. Si evidenzia che la valutazione finale e la vendita è comunque da considerarsi a corpo e non a misura. Di conseguenza il valore proposto è l'unico elemento valutativo dell'immobile a prescindere dalla superficie e destinazione dello stesso.
- NON sono stati effettuati rilievi strumentali per la misurazione degli immobili in quanto la vendita è a corpo;
- i dati riportati in perizia in ordine alla situazione edilizia derivano dal certificato di commerciabilità, dalla documentazione trasmessa dall'ufficio tecnico dell'edilizia privata e dal certificato di destinazione urbanistica, rilasciati dal Comune di Cassacco.

## I – IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Proprietà:



proprietaria per 1/1

### Catasto fabbricati del Comune di CASSACCO

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Indirizzo
1	3	708	1	D/8				€ 3.408,56	Via Borgo Bello n.37 Piano T
2	3	708	4	F/1		1808m <sup>2</sup>			Via Borgo Bello Piano T
3	3	707		D/7				€ 4.330,00	Via Borgo Bello n.35 Piano T

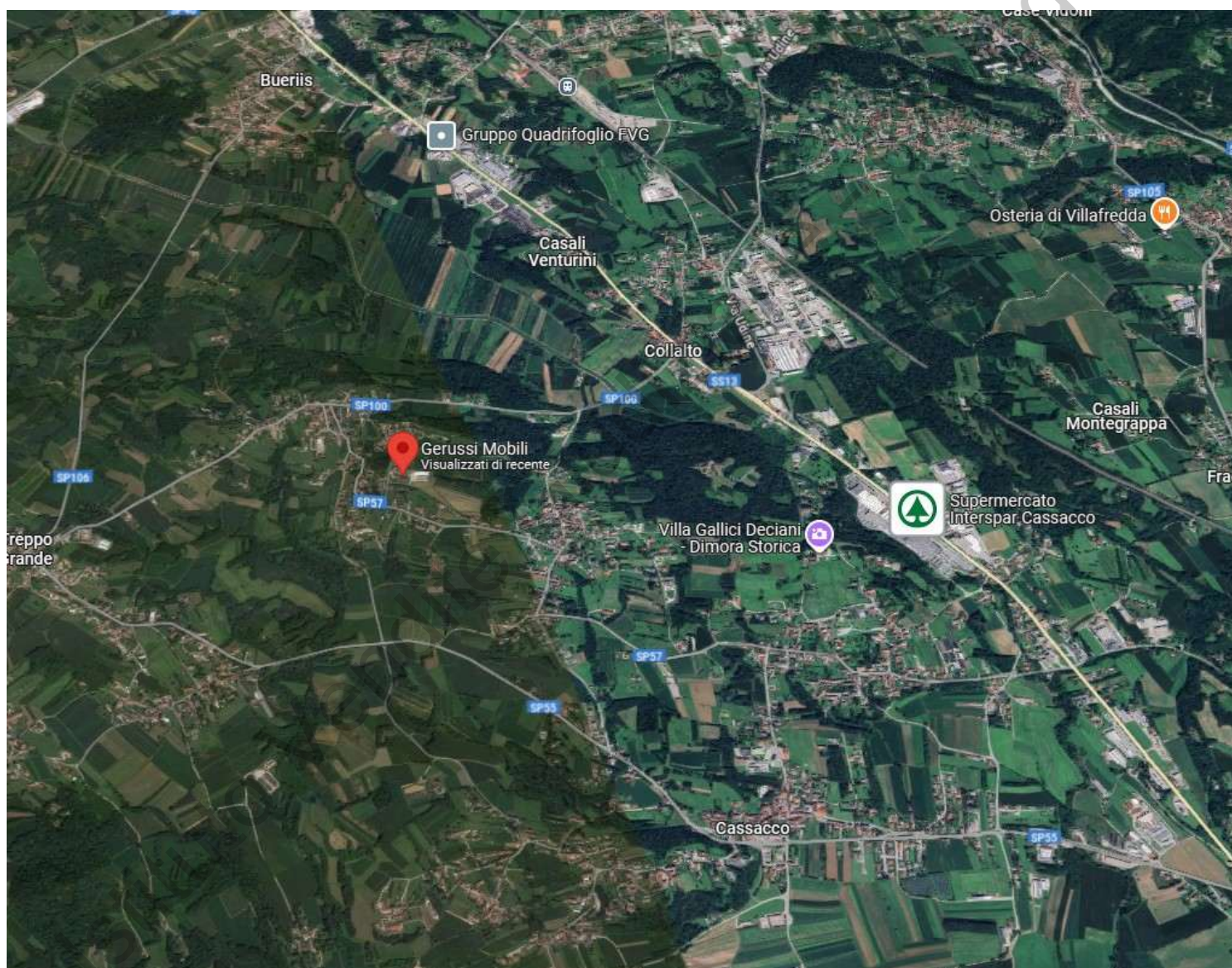
Al catasto terreni la particella 707 è identificata come ente urbano di 1816m<sup>2</sup>.

Al catasto terreni la particella 708 che comprende vari subalterni anche di altrui proprietà, è identificata come ente urbano di 3878m<sup>2</sup>.

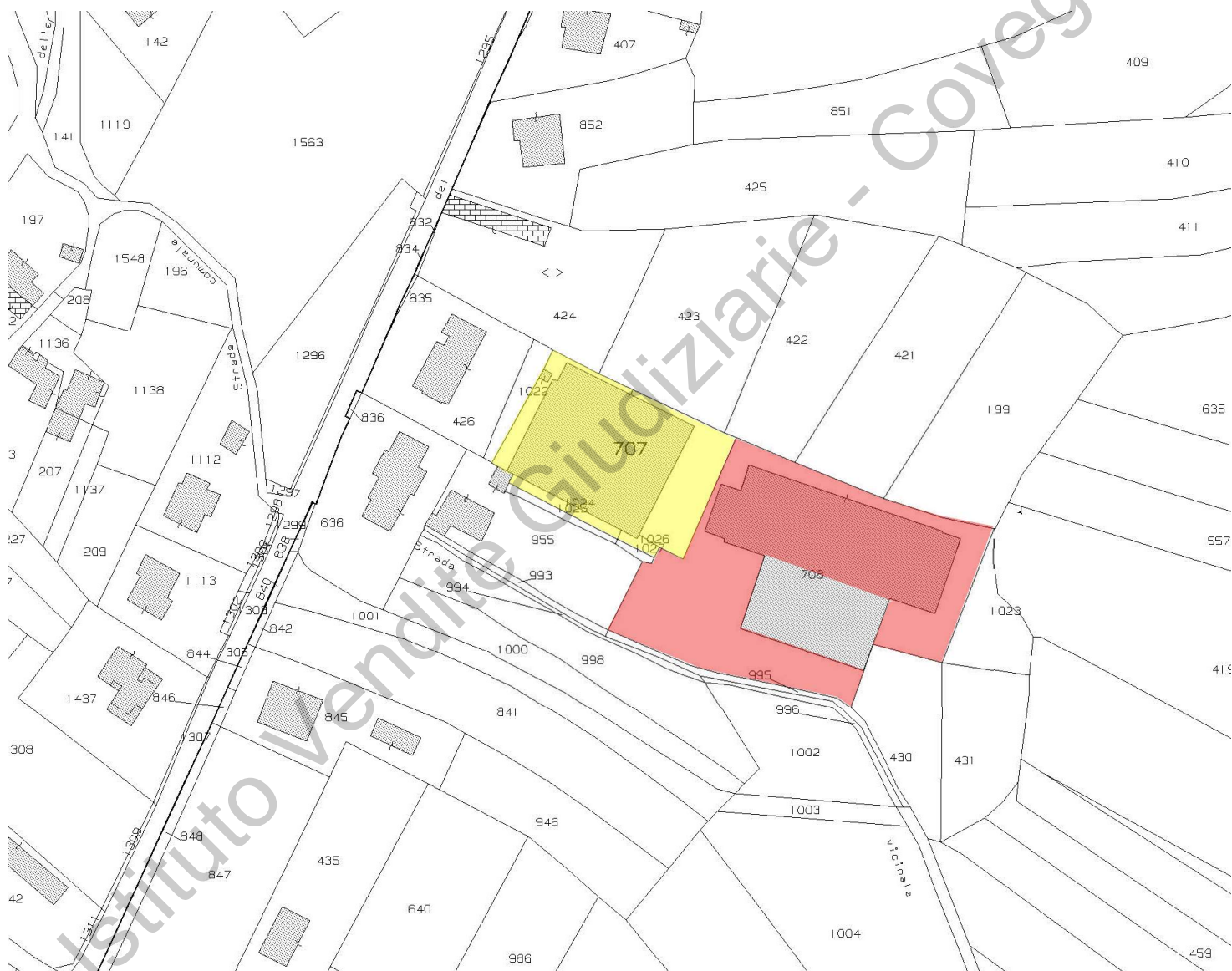
### Catasto terreni del Comune di CASSACCO

	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie (m <sup>2</sup> )	Reddito	
						Dominicale	Agrario
1	3	1024	SEMIN ARBOR	1	75	€ 0,50	€ 0,31
2	3	1026	SEMIN ARBOR	1	26	€ 0,17	€ 0,11

## Ubicazione da google degli immobili NON in scala



**Copia mappa catastale foglio 3 particella 707, 1024, 1026 e 708 sub.1 e 4  
NON in scala**



## 2 – DESCRIZIONE

La realtà immobiliare è sommariamente costituita da uno stabilimento artigianale che veniva utilizzato per la realizzazione di mobili in legno ( falegnameria) – particella 707 - comprensivo di annessi produttivi ed area scoperta pertinente oltre ad alcuni limitrofi terreni – particelle 1024 e 1026 ubicato nella località di Raspano via Borgo Bello n.33 in Comune di Cassacco (UD).

Il compendio si compone di un capannone dedicato alla lavorazione ed in cui trovano posto anche gli uffici direzionali – particella 707 - ed un secondo capannone – particella 708 sub.1 - poco distante capannone ad uso magazzino prodotti finiti – vedasi estratto mappa -.

### ■ - Capannone sulla particella 707 e terreni limitrofi particelle 1024 e 1026

Il primo corpo di fabbrica (mapp. 707) presenta una pianta rettangolare, composta dall'unione di due campate e sviluppata su un unico piano fuori terra. La costruzione è iniziata nel 1971 e proseguita fino ai primi anni novanta, seguendo le autorizzazioni comunali indicate nel certificato di commerciabilità.

La struttura portante è costituita da pilastri e travi in cemento armato gettato in opera, con tamponamenti perimetrali in blocchi di calcestruzzo. Il tetto a volta è realizzato mediante centine e tegoli prefabbricati in cemento armato dotati di tiranti, con manto di copertura impermeabilizzato. Il pavimento interno è in cemento liscio.

Le finiture edilizie sono quelle tipiche degli immobili industriali: portoni scorrevoli in lamiera verniciata, finestre in cemento e lastre di vetro, pareti esterne intonacate, canali di gronda e pluviali in lamiera preverniciata.

Il capannone comprende anche un corpo più basso sul fronte ovest adibito a uffici direzionali, con caratteristiche costruttive e finiture assimilabili a quelle dell'edilizia civile. L'area è in parte in comune con la limitrofa abitazione. Sul fronte est si trovano una tettoia metallica e altri locali accessori.

Lo stabilimento dispone di impianti generali funzionanti, tra cui:

- impianto di illuminazione e forza motrice a vista entro blindo sbarre,
- impianto di aspirazione polveri con tubazioni e silos esterno,
- impianto idrico antincendio collegato alla rete dell'acquedotto, con vari idranti e attacco motopompa per V.V.F.,
- impianto idrico per servizi sanitari e riscaldamento elettrico uffici mediante piastre radianti e boiler acqua calda.

All'immobile appartiene anche un'area scoperta circostante di superficie limitata, data la saturazione del lotto con i fabbricati, e l'accesso avviene tramite servitù di transito sul vicino mappale 708 sub.4.

L'immobile si trova in uno stato di manutenzione e conservazione conforme alle caratteristiche descritte.

#### ■ - **Capannone sulla particella 708 sub.1 e area urbana sub.4**

Il secondo corpo di fabbrica (mapp. 708 sub.1) presenta una pianta rettangolare regolare ed è sviluppato su un unico livello fuori terra ed è adiacente ad un altro capannone di altrui proprietà. La realizzazione risale al 1982 circa seguendo le autorizzazioni comunali indicate nel certificato di commerciabilità.

Le caratteristiche costruttive comprendono una struttura portante costituita da portali in acciaio mono-trave, tamponamenti perimetrali in pannelli sandwich prefabbricati in c.a.p., copertura a falde inclinate in lamiera grecata e coibentata, nonché pavimentazione interna in cemento liscio al quarzo.

Le finiture edilizie sono tipiche degli immobili industriali, includendo portoni scorrevoli in lamiera verniciata, finestre in vetro tipo U-glass, canali di gronda e pluviali in lamiera preverniciata.

Completano la struttura una tettoia addossata sul fronte ovest e, sul fronte est, un corpo accessorio di minore altezza adibito a deposito, ufficio e servizi igienici.

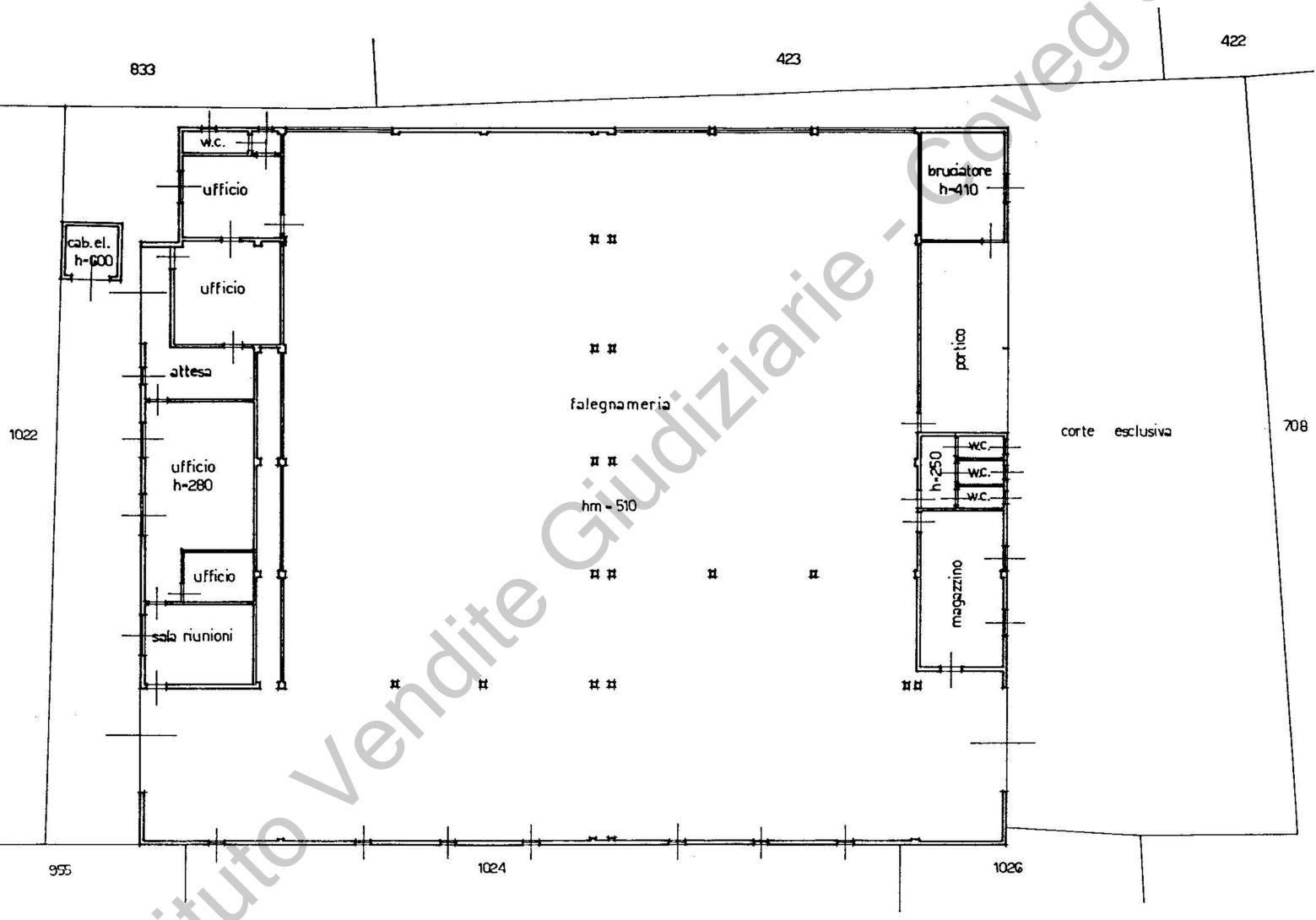
Il capannone è dotato dei principali impianti tecnologici, attualmente tutti funzionanti, tra cui:

- Impianto elettrico e illuminazione a vista;
- Impianto di riscaldamento composto da due linee sospese di aria calda alimentate a gas GPL con serbatoio interrato condiviso anche con il capannone precedente;
- Impianto idrico antincendio collegato alla rete pubblica, dotato di vari idranti e attacco motopompa per VV.F.;
- Impianto idrico per servizi sanitari e riscaldamento elettrico degli uffici.

All'immobile compete inoltre un'area scoperta circostante, parzialmente inghiaia, gravata da servitù di transito e sosta a favore di altro capannone (si veda nota trascrizione 11.10.2006), immediatamente adiacente e di proprietà di terzi (mapp.708 sub.2), oltre che a favore del capannone mapp.707.

L'area del terreno identificato con il sub.4 è oramai satura e quindi di fatto non edificabile. Nel complesso, lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile è valutato come buono.

### 3 – PLANIMETRIA CATASTALE della particella 707

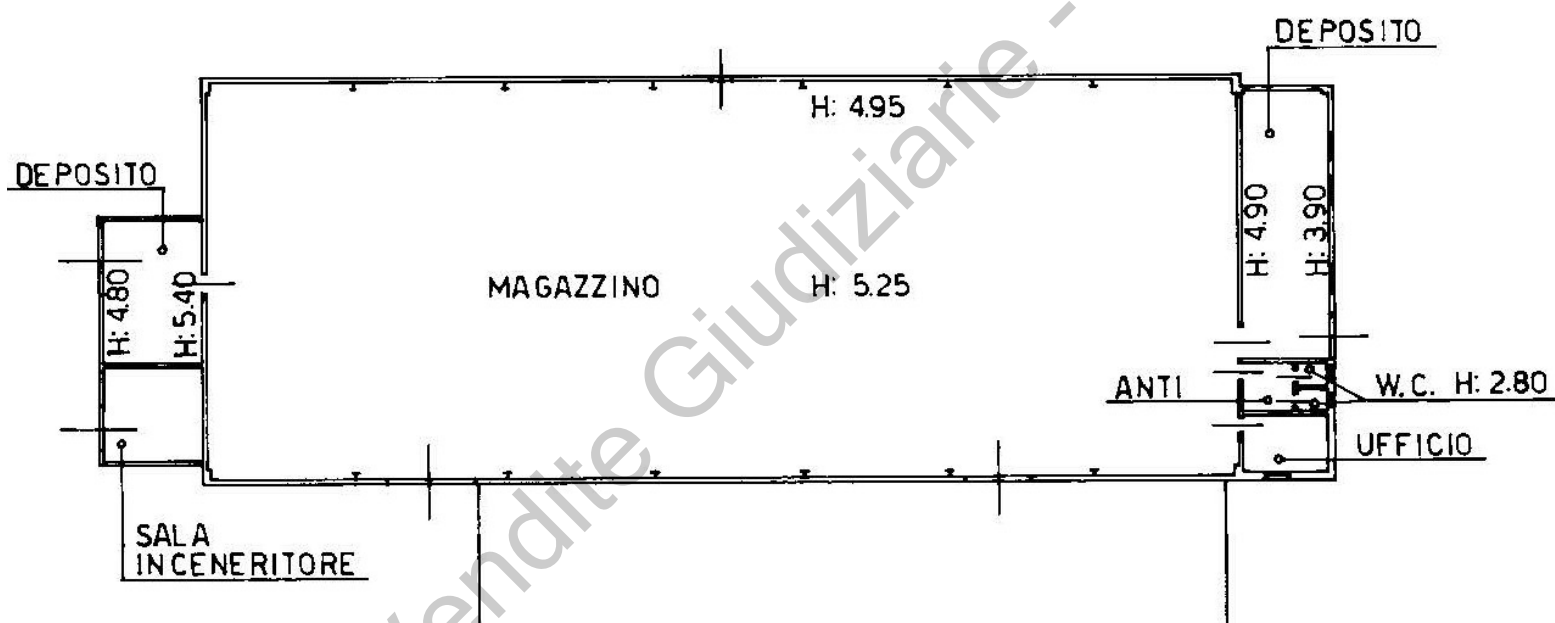


PIANTA PIANO TERRA

Istituto Vendite Giudiziarie - Coveg Srl

## 4 – PLANIMETRIA CATASTALE della particella 708 sub.I

PIANTA PIANO TERRA



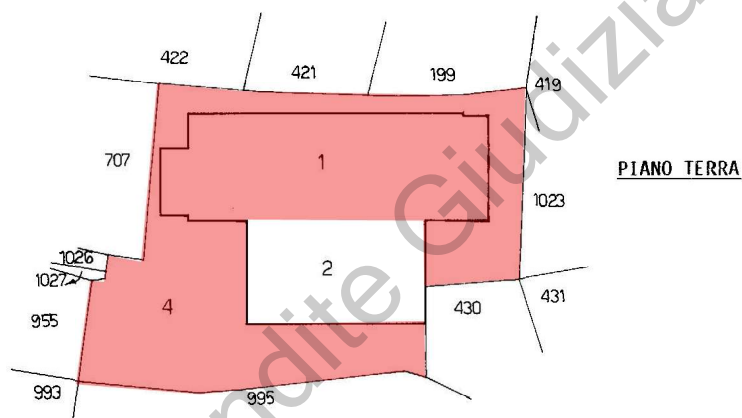
## 4.1 – ELABORATO GRAFICO dei subalterni della particella 708 sub.1 e sub.4 – il sub.2 è di altrui proprietà

Data: 10/06/2025 - n. T312666 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Macovez Marino	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Udine	N. 1210

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Udine

Comune di Cassacco	Protocollo n. UD0455705 del 30/10/2008
Sezione: Foglio: 3 Particella: 708	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 1000



**PRIMO PIANO**



laborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/06/2025 - Comune di CASSACCO(B994) - < Foglio 3 Particella 708 >



Direzione Provinciale di Udine  
 Ufficio Provinciale - Territorio  
 Servizi Catastali

Data: 10/06/2025  
 Ora: 15:31:37  
 Numero Pratica: T312669  
 Pag: 1 - Fine

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**  
**ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
CASSACCO		3	708		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Planf	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	via borgo bello	37	T			CAPANNONE (D/8)
2	via borgo bello	37	T-1			CAPANNONE (D/8)
3						SOPPRESSO
4	via borgo bello		T			AREA URBANA DI MQ. 1808

Il capannone identificato con la particella 708 sub.2 è di altrui proprietà

## 5 – SUPERFICI PRINCIPALI DEI CAPANNONI

<b>Destinazione principale capannone particella 707</b>	<b>Superficie indicativa m<sup>2</sup></b>
attività artigianale principale	910 m <sup>2</sup>
uffici e attività artigianale lato ovest	170 m <sup>2</sup>
portico lavorazione servizi e attività artigianale lato est	120 m <sup>2</sup>
<b>Somma della superficie del capannone sulla particella 707</b>	<b>1200 m<sup>2</sup></b>

<b>Destinazione principale capannone particella 708 sub.1</b>	<b>Superficie indicativa m<sup>2</sup></b>
corpo principale magazzino	1080 m <sup>2</sup>
corpo accessori	155 m <sup>2</sup>
<b>Somma della superficie del capannone sulla particella 708 sub.1</b>	<b>1235 m<sup>2</sup></b>

## 6 – FOTOGRAFIE

Capannone nella particella 707



Capannone nella particella 707



Capannone nella particella 707



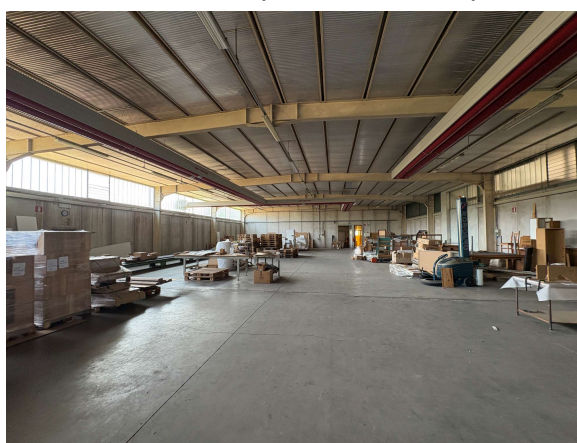
Interno del capannone nella particella 707



Capannone nella particella 708 sub.1



Interno del capannone nella particella 708 sub.1



## 7 – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cassacco Prot.n.0004615 di data 26.06.2025 allegato e facente parte della presente perizia, si riporta:  
...omissis...

**OGGETTO: Certificato di destinazione urbanistica  
Foglio 3 Mappali 708-707-1024-1026**

VISTA la richiesta di certificato di destinazione urbanistica presentata dal geom. PERESSON Marco, con studio a Udine,

Via Anton Lazzaro Moro, 51 , pervenuta al Ns. protocollo in entrata n. 4272/2025/A in data 12 giugno 2025;

VISTA la vigente Variante al PRGC n. 46 approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 50/2019, Conferma

Esecutività con Decreto Giunta Regionale n. 171 del 07.02.2020 pubblicata sul B.U.R. n. 9 del 26.02.2020 vigente dal 27.02.2020 e le successive varianti approvate;

### **CERTIFICA**

Che i fondi siti e distinti in mappa nel Comune di Cassacco al Foglio 3 Mappali 708-707-1024-1026 ricadono in:

**“Zona omogenea D3** (articolo 15.3)” - Aree per insediamenti industriali e artigianali singoli esistenti. La zona comprende le aree produttive interessate da insediamenti singoli esistenti isolati, giudicati compatibili sia con l’ambiente circostante – in relazione ai risultati dell’indagine condotta ai sensi della Circolare Regionale 3/90, sia sul piano urbanistica e morfologico-edilizio.

“Le classi di rischio, 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 Rischi 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/>)”

Ciò per quanto disposto ed ai sensi dalla L.R. 19/2009 art. 34.

## 8– CERTIFICATO DI COMMERCIALIZITÀ

Dal Certificato di commerciabilità rilasciato dal Comune di Cassacco si riporta:  
...omissis...

Marca da bollo Assolta

Versamento F24 Protocollo telematico

B0306912377250611-7871316 del 11.06.2025

### **DICHIARAZIONE DI COMMERCIALIZITÀ**

(Art.41 L.28.02.1985 n.47 e s.m.i.)

UFFICIO TECNICO COMUNALE

Certificato di regolarità urbanistico-edilizia e libera commerciabilità; unità immobiliari site in CASSACCO (UD),

Località Raspano, Via Borgo Bello e distinte in mappa sul:

Foglio 3 particelle 708 sub.1 Cat.D/8

Foglio 3 particelle 708 sub.4 Cat.F/1 di 1808m<sup>2</sup>

Foglio 3 particelle 707 Cat.D/7

Foglio 3 particelle 1024 terreno di 75m<sup>2</sup>

Foglio 3 particelle 1026 terreno di 26m<sup>2</sup>

Vista la domanda presentata in data 18.06.2025 Prot.n.4426 da parte del Geom. PERESSON MARCO nato a UDINE (UD) il 24.09.1969 c.f. n.PRSMRC69P24L483X, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di UDINE al n.2863, con studio in UDINE (UD), Via Anton Lazzaro Moro n.51/1, in qualità di tecnico incaricato dalla procedura di L.G.14 del 2025 del tribunale di Udine per richiedere la documentazione e redigere la stima degli immobili della società GERUSSI MOBILI SRL con sede in Via Borgo Bello, 33 frazione Raspano a Cassacco (UD) Partita Iva 02503500304

Visti gli atti d'ufficio ed eseguite le dovute ricerche d'archivio

vista la LR 19/2009 ed il DPR 380/2001;

viste le previsioni del Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC), approvato con la deliberazione di CC 26.09.2019 n. 50, la cui conferma di esecutività è stata dichiarata con il Decreto del Presidente della Giunta Regionale (D.P.Reg.) 07.02.2020 n. 171, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione (BUR) FVG n. 9 del 26.02.2020, in vigore dal 27.02.2020 nonché le successive varianti;

visto il Piano Paesaggistico Regionale (PPR) del Friuli Venezia Giulia, entrato in vigore a seguito di pubblicazione sul BUR FVG a far data dal 10 maggio 2018, le cui prescrizioni d'uso sono cogenti e prevalenti sulle disposizioni incompatibili di ogni strumento vigente di pianificazione territoriale;

Visto l'art.41 della Legge 28.02.1985 n.47 "Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie" e s.m.i., riferito all'esecuzione delle sanzioni ai fini della commerciabilità dei beni;

Visto il Decreto Legislativo 18.08.2000 n.267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali" e s.m.i., ed in particolare l'art.107;

in merito al fabbricato sopra identificato

#### **SI ATTESTA E SI CERTIFICA**

1970 - P52 - Licenza Edilizia n.52 del 14.9.1970 per la costruzione di un capannone artigianale  
Particella 707

1971 - P95 - Concessione Edilizia n.95 del 06.11.1971 per tettoia annessa al capannone  
Particella 707

1975 - P30 Licenza di Costruzione n.30 del 18.06.1975 per ampliamento capannone artigianale  
Particella 707

1976 - P29 - Concessione Edilizia n.29 del 02.9.1976 per costruzione servizi igienici e mensa operai  
Particella 707

1978 - P92 - Concessione Edilizia n.92 del 30.9.1978 per ampliamento capannone  
Particella 707

1982 - P28 recinzione  
Particelle 426-427

1982 - P29 - Concessione edilizia n.29 del 15.2.1982 per costruzione di fabbricato ad uso falegnameria e annessi

Autorizzazione di abitabilità del 18.11.1992 P.G. 6382/91  
Particelle 426-427

L'abitabilità comprende le concessioni edilizie n.95 del 06.11.1971, n.30 del 18.06.1975, n.29 del 02.09.1976, n.92 del 30.09.1978, n.29 del 15.04.1982 e condoni n.327 del 28.05.1992, n.329 del 28.05.1992 e n.331 del 28.05.1992.

1986 -Condono n.327- Condono n.327 del 28.5.1992 condono Pratica n.1 16 Prot. 2602/86-A del 30.8.1986

Cambio di destinazione d'uso di alcuni locali da deposito, centrale termica, sala pressa ad uffici.  
Particella 707

1986 -Condono n.328- Condono n.328 del 28.5.1992 condono Pratica n.1 16 -A Prot. 2602/86 del 30.8.1986

Residenziale, particelle 707-709

1986 - Condono n.329 del 28.5.1992 condono Pratica n.116-B Prot. 2602/86 -B del 30.8.1986  
Particella 707

2000 -DIA3966 del 2000 per lavori di manutenzione straordinaria per il rifacimento del manto ultimati il 05.6.2001

Particella 707

Per la particella 708

1986 - Condono n.331 del 28.5.1992 condono Pratica n.116 -D Prot. 2603/86-A del 30.8. 1986  
Particella 708

1993 – A73 del 31.12.1993 per cambio destinazione d'uso in fabbricato ad uso artigianale.  
Particella 708

1996 - A14 per installazione di un serbatoio GPL sul foglio 3 particella 900 ultimati in data 18.5.1996  
Particella 708

1996 - A22 del 10.5.1996 per la rottura della strada per allacciamento idrante  
Particella 708

Per tutti gli immobili:

2004 C11 – PRPC di iniziativa privata ██████████ approvato con delibera del Consiglio Comunale n.73 del 22.1.2003 avente ad oggetto "Ambiti, viabilità, di progetto, schermature verde, inviluppo di progetto". Convenzione Urbanistica stipulata in data 02.04.2004 Rep.1798, certificato di collaudo da parte del tecnico comunale, Prot.12051 del 6.12.2004 e regolare atto di asservimento Notaio Riccioni in data 04.02.2014, N.Rep.112263, Racc.21088. Si precisa che ai sensi di quanto disciplinato dall'art.52 e dall'art.9 della Convenzione sopra citata, il rilascio del certificato di agibilità/abitabilità degli edifici di nuova costruzione rimane subordinato al completamento della prevista piantumazione.

CHE per le suddette unità immobiliari non risultano emesse dichiarazioni di inabitabilità/inagibilità.

CHE per gli immobili descritti in premessa NON sono in corso provvedimenti sanzionatori ai sensi della vigente normativa urbanistica.

Si rilascia la presente, a richiesta dell'interessato, per gli usi consentiti dalla Legge.

## 8.1 – DIFFORMITA' EDILIZIE E CATASTALI rispetto a quanto riportato nel CERTIFICATO DI COMMERCIALIZZABILITA'

Sono presenti difformità urbanistiche e catastali, Le principali sono le seguenti:

**1 – Capannone 707:** i manufatti, accessori e tamponamenti non riportati nella planimetria ma presenti sul fronte del capannone devono essere rimossi perché privi di autorizzazioni edilizie. Alcune pareti risultano difformi rispetto alla planimetria catastale.

**2 – Capannone 708 sub.1:** non è stata rinvenuta presso l'ufficio tecnico dell'edilizia privata del Comune di Cassacco, alcuna autorizzazione edilizia per la presenza del deposito e dell'inceneritore sul lato est del magazzino rappresentato nella planimetria catastale; devono quindi essere rimossi.

### **3 – Convenzione edilizia di iniziativa privata del 2004 con il Comune di Cassacco**

Non tutte le opere edilizie riportate negli elaborati del P.R.P.C. d'iniziativa privata "GERUSSI s.r.l." risultano effettivamente realizzate o complete. In particolare, si rileva l'assenza della piantumazioni – vedasi certificato di commerciabilità rilasciato dal Comune di Cassacco

## 9– ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI DA CANCELLARE

Dall'ispezione tramite il programma Geoweb presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Udine effettuata in data 12 giugno 2025 sono emerse le seguenti formalità che saranno da cancellare con la vendita degli immobili oggetto della presente procedura di liquidazione giudiziale.

Per facilità di lettura non viene riportata la trascrizione della sentenza di fallimento del 2009 e i successivi annotamenti di cancellazione dei gravami a seguito della vendita degli immobili oggetto del fallimento del 2009.

### 9.1 - TRASCRIZIONE CONTRO del 10/07/2025 – R.P.14014 Registro Generale 18463

ATTO GIUDIZIARIO del 08/05/2025 n. 25/2025

#### **SENTENZA DI AMMISSIONE ALLA PROCEDURA DI APERTURA DI L.G.**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI UDINE

Sentenza di apertura di Liquidazione Giudiziale

A favore della MASSA DEI CREDITORI [REDACTED]

**Colpisce tutti gli immobili.**

**LOTTO 1 - Particella 707 Particelle 1024 - 1026**

**LOTTO 2 - Particella 708 sub.1 e sub.4**

### 9.2 - ISCRIZIONE del 10/05/2024 - Registro Particolare 1509 Registro Generale 11550

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DISTRETTUALE SEZIONE COMMERCIALE VIENNA Repertorio 8867/2023 del 23/10/2023

#### **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO**

A favore di [REDACTED]

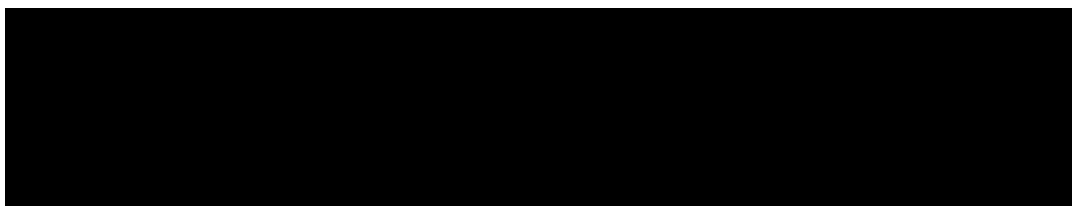
**LOTTO 1 - Particella 707 Particelle 1024 - 1026**

**LOTTO 2 - Particella 708 sub.1 e sub.4**

**9.3 - ISCRIZIONE del 30/05/2016 - Registro Particolare 2052 Registro Generale 12886**

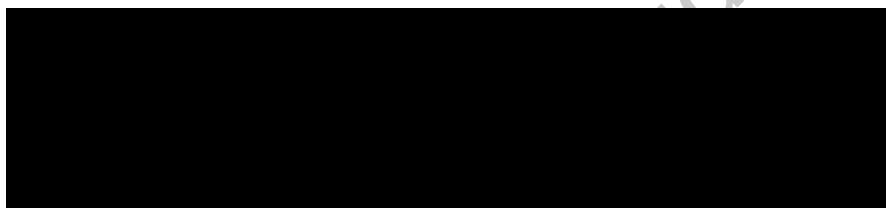
Pubblco ufficiale CLOCCHIATTI ANTONELLA Repertorio 496/379 del 27/05/2016

**IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

**9.6 - ISCRIZIONE del 14/02/2012 - Registro Particolare 434 Registro Generale 3861**

Pubblco ufficiale MORANDI ELIANA Repertorio 16101/8001 del 07/02/2012

**IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**



**Colpisce solo il LOTTO 1 - Particella 707 Particelle 1024 - 1026**

## 10 – PROVENIENZE

**PROVENIENZE dalla procedura di fallimento n.17/2009 del Tribunale di Udine**

**PROVENIENZA capannone 707 e terreni 1024 e 1026**

**10.1 - TRASCRIZIONE del 25.7.2025 - R.P. 15289 Registro Generale 20141**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI UDINE Repertorio 170/2011 del 27/12/2011

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

Particella 707 e terreni 1024 e 1026

TITOLO ORIGINALE ALLEGATO ALL'ANNOTAMENTO RP 755 DEL 28/03/2012

LOTTO 1

- N. 1 immobile, mapp. 707, individuato nel "lotto 1" di cui alla perizia di stima del geometra Enrico Boscaro: stabilimento artigianale/industriale composto da un capannone, corpo uffici ed area scoperta parzialmente gravata ad est da servitù di transito a favore del mapp. 708 sub 1, con accesso dalla strada mediante servitù di transito veicolare della larghezza di 4 ml sul mapp. 708 sub 4 nel tratto già gravato da transito a favore sub 2, oltre a due sottili strisce di terreno edificabile aderenti il fronte sud del capannone", aggiudicato per Euro 192.246,00;

**PROVENIENZE dalla procedura di fallimento n.17/2009 del Tribunale di Udine**

**PROVENIENZA capannone 708 sub.1 e 4**

**10.2 - TRASCRIZIONE del 17/03/2016 - R.P. 4699 Registro Generale 6394 Pubblico**

ufficiale PETROSSO RICCARDO Repertorio 69383/17526 del 01/03/2016

Particella 708 sub.1 e 4

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA – FALLIMENTO DEL 13 MARZO 2009 N.RO 17/09 -  
TRASCRITTA NEI REGISTRI IMMOBILIARI IN DATA 25 AGOSTO 2009 AI N.RI 17234/25027.

Confini: il fabbricato di cui fanno parte le realtà sopra cedute confina, ad iniziare da nord, e proseguendo in senso orario con particelle 422, 421, 199, 1028, 430, strada, particelle 955 e 1026 tutte del foglio 3 di Cassacco.

### **10.3 - TRASCRIZIONE CONTRO del 11/02/2014 – R.P. 2567 Registro Generale 3212**

Pubblico ufficiale RICCIONI ROBERTO Repertorio 112263/21088 del 04/02/2014

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

A favore del COMUNE DI CASSACCO

Immobili siti in CASSACCO(UD) foglio 3 particella 1003 e 445/B

Servitù di transito ad uso pubblico

IL SIGNOR [REDACTED] IN ADEMPIMENTO ALL'OBBLIGO DALLO STESSO ASSUNTO CON LA CONVENZIONE STIPULTA CON ATTO RICEVUTO DAL SEGRETARIO COMUNALE DI CASSACCO IN DATA 2 APRILE 2004 (REP. N. 1798), TRASCRITTO A UDINE IN DATA 30 APRILE 2004 AI NN. 13264/9192, HA COSTITUITO VOLONTARIAMENTE ED A TITOLO GRATUITO A FAVORE DEL "COMUNE DI CASSACCO", CHE HA ACCETTATO, LA SERVITU' DI TRANSITO DI USO PUBBLICO A CARICO DELLA PORZIONE DI TERRENO, RIPORTATA NEL CATASTO TERRENI DI CASSACCO AL FOL 3, PILA N. 1003 (EX 445/B), CONFINANTE CON LA STRADA E CON LE PILE DEL FOL 3 NN. 1002, 1004 E 841. LA SERVITU' DI TRANSITO DI USO PUBBLICO COSTITUITA CON IL TRASCRIVENDO ATTO VERRA' ESERCITATA SULLE PORZIONI DEI FONDI SERVENTI INDIVIDUATE CON LE DICITURE "STRADA" E "PISTA CICLABILE" NELLA TAVOLA 2 DEL P.R.P.C.; PER UNA MIGLIORE INDIVIDUAZIONE E' STATA ALLEGATA AL TRASCRIVENDO ATTO CON LA LETTERA "A" UNA FOTOCOPIA DELLA INDICATA TAVOLA 2 NELLA QUALE LE PORZIONI SULLE QUALI VERRA' ESERCITATA LA SERVITU' SONO COLORATE IN GIALLO. L'ESERCIZIO DELLE SERVITU' DI TRANSITO DI USO PUBBLICO VERRA' EFFETTUATO CON LE SEGUENTI MODALITA': - LE AREE ASSERVITE VERRANNO DESTINATE A STRADE, PIAZZE, MARCIAPIEDI, PISTA CICLABILE DI USO PUBBLICO; - IL COMUNE DI CASSACCO POTRA' USARE LIBERAMENTE LE AREE ASSERVITE, UTILIZZARNE LO SPAZIO AEREO E DEL SOTTOSUOLO, PER L'INSTALLAZIONE DI PUBBLICI SERVIZI, PER L'APPOSIZIONE DI TARGHE CON DENOMINAZIONI STRADALI O NUMERI CIVICI, POSTE PER NECESSITA' ANAGRAFICHE; - IL COMUNE DI CASSACCO POTRA' USARE LIBERAMENTE LE AREE ASSERVITE PER GLI INTERVENTI DI MANUTENZIONE E DI ESERCIZIO; FAR TRANSITARE IL PROPRIO PERSONALE DI SORVEGLIANZA CON I RELATIVI MEZZI, NONCHE' IL PERSONALE INCARICATO PER L'ESECUZIONE DI LAVORI CON I RELATIVI MEZZI; - RESTA L'OBBLIGO DA PARTE DEI PROPRIETARI PRO-TEMPORE DEI FONDI SERVENTI DI MANTENERE SGOMBERO IL LUOGO DI ESERCIZIO DELLE SERVITU' DA QALSIASI OSTACOLO E/O IMPEDIMENTO. LA COSTITUZIONE DI SERVITU' COSTITUTIVA CON IL TRASCRIVENDO ATTO E' STATA FATTA ED ACCETTATA NELLO STATO DI FATTO E DIRITTO IN CUI QUANTO IN OGGETTO SI TROVA, CON OGNI ACCESSORIO, ACCESSIONE, DIPENDENZA, PERTINENZA, SERVITU' SE ESISTENTE, A CORPO E NON A MISURA.

#### **10.4 - TRASCRIZIONE CONTRO del 11/02/2014 – R.P. 2568 Registro Generale 3213**

Pubblico ufficiale RICCIONI ROBERTO Repertorio 112263/21088 del 04/02/2014

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

A favore del COMUNE DI CASSACCO

Immobili siti in CASSACCO(UD) foglio 3 particelle 994, 995, 998, 837/B, 1000

Servitù di transito ad uso pubblico

I SIGNOR [REDACTED], IN ADEMPIMENTO ALL'OBBLIGO DAGLI STESSI ASSUNTO CON LA CONVENZIONE STIPULTA CON ATTO RICEVUTO DAL SEGRETARIO COMUNALE DI CASSACCO IN DATA 2 APRILE 2004 (REP. N. 1798), TRASCRITTO A UDINE IN DATA 30 APRILE 2004 AI NN. 13264/9192, HANNO COSTITUITO VOLONTARIAMENTE ED A TITOLO GRATUITO A FAVORE DEL "COMUNE DI CASSACCO", CHE HA ACCETTATO, LA SERVITU' DI TRANSITO DI USO PUBBLICO A CARICO DELLA PORZIONE DI TERRENO RIPORTATA NEL CATASTO TERRENI DI CASSACCO AL FOL 3, CON LE P.LLE N. 994 (EX RELIT. STRAD./D), N. 995 (EX RELIT.STRAD/E), N. 998 (EX 837/B), N. 1000 (EX 839/B), N. 1001 (EX 839/C), CONFINANTE CON LA STRADA E CON LE P.LLE DEL FOL 3 NN. 993, 708, 430, 996, 1002, 1004 E 841. LA SERVITU' DI TRANSITO DI USO PUBBLICO COSTITUITA CON IL TRASCRIVENDO ATTO VERRA' ESERCITATA SULLE PORZIONI DEI FONDI SERVENTI INDIVIDUATE CON LE DICITURE "STRADA" E "PISTA CICLABILE" NELLA TAVOLA 2 DEL P.R.P.C.; PER UNA MIGLIORE INDIVIDUAZIONE E' STATA ALLEGATA AL TRASCRIVENDO ATTO CON LA LETTERA "A" UNA FOTOCOPIA DELLA INDICATA TAVOLA 2 NELLA QUALE LE PORZIONI SULLE QUALI VERRANNO ESERCITATE LE SERVITU' SONO COLORATE IN GIALLO. L'ESERCIZIO DELLA SERVITU' DI TRANSITO DI USO PUBBLICO VERRA' EFFETTUATO CON LE SEGUENTI MODALITA': - LE AREE ASSERVITE VERRANNO DESTINATE A STRADE, PIAZZE, MARCIAPIEDI, PISTA CICLABILE DI USO PUBBLICO; - IL COMUNE DI CASSACCO POTRA' USARE LIBERAMENTE LE AREE ASSERVITE, UTILIZZARNE LO SPAZIO AEREO E DEL SOTTOSUOLO, PER L'INSTALLAZIONE DI PUBBLICI SERVIZI, PER L'APPOSIZIONE DI TARGHE CON DENOMINAZIONI STRADALI O NUMERI CIVICI, POSTE PER NECESSITA' ANAGRAFICHE; - IL COMUNE DI CASSACCO POTRA' USARE LIBERAMENTE LE AREE ASSERVITE PER GLI INTERVENTI DI MANUTENZIONE E DI ESERCIZIO; FAR TRANSITARE IL PROPRIO PERSONALE DI SORVEGLIANZA CON I RELATIVI MEZZI, NONCHE' IL PERSONALE INCARICATO PER L'ESECUZIONE DI LAVORI CON I RELATIVI MEZZI; - RESTA L'OBBLIGO DA PARTE DEI PROPRIETARI PROTEMPORANEI DEI FONDI SERVENTI DI MANTENERE SGOMBERO IL LUOGO DI ESERCIZIO DELLE SERVITU' DA QUALSIASI OSTACOLO E/O IMPEDIMENTO. LA COSTITUZIONE DI SERVITU' COSTITUITA CON IL TRASCRIVENDO ATTO E' STATA FATTA ED ACCETTATA NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI QUANTO IN OGGETTO SI TROVA, CON OGNI ACCESSORIO, ACCESSIONE, DIPENDENZA, PERTINENZA, SERVITU' SE ESISTENTE, A CORPO E NON A MISURA.

### 10.5 - TRASCRIZIONE CONTRO del 11/10/2006 - R.P. 21408 Registro Generale 32703

Pubblico ufficiale LEPRE ROMANO Repertorio 47530/22976 del 04/10/2006

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

A favore della BANCA DI CIVIDALE S.P.A per il diritto di servitù di transito

Immobili siti in CASSACCO(UD) foglio 3 particella 708 sub.2 dominante e sub.3 servente

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

LA SOCIETA' [REDACTED], HA COSTITUITO A FAVORE DELL'IMMOBILE CENSITO NEL C.F. DEL COMUNE DI CASSACCO A FOGLIO 3 CON IL MAPPALE N.708/2, SERVITU' DI TRANSITO A PIEDI E CON MEZZI, PER LA POSA ED IL MANTENIMENTO DI CONDUTTURE PER ACQUA, LUCE, GAS, TELEFONO E DI ALTRE CONDUTTURE TECNOLOGICHE E PER IL PARCHEGGIO DI AUTOMEZZI ATTRAVERSO L'AREA SCOPERTA INDIVIDUATA NEL C.F. DELLO STESSO COMUNE A FOGLIO 3 (TRE) CON IL MAPPALE NUMERO 708/3 (SETTECENTOOTTO SUBALTERNO TRE) -VIA BORGIO BELLO SNC - (PT) - AREA URBANA - SUP. CATASTALE MQ. 2.199, DI PROPRIETA' DELLA MEDESIMA SOCIETA'. LA FASCIA DELLA LARGHEZZA DI CIRCA METRI 4 (QUATTRO) DI DETTA AREA ASSERVITA A STRADA E DESTINATA ALLA POSA DELLE TUBAZIONI E' EVIDENZIATA CON TRATTEGGIO IN COLORE ROSSO NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA SOTTO LA LETTERA B) AL TITOLO DI CUI ALLA PRESENTE FORMALITA', MENTRE LA FASCIA DI AREA ADIBITA A PARCHEGGIO E' EVIDENZIATA IN TRATTEGGIO DI COLORE BLU NELLA MEDESIMAPLANIMETRIA.

### 10.6 - TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 27/07/2005 - R.P. 16487 Registro Generale 24236

Pubblico ufficiale LEPRE ROMANO Repertorio 44942 del 08/07/2005

ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

Immobili siti in CASSACCO(UD) Foglio 3 particella 995, 993, 996, 994, 991, 992

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

[REDACTED] DANNO ATTO CHE IN COMUNE DI CASSACCO, LA PORZIONE DI STRADA CHE SI DIRAMA DALLA STRADA PROVINCIALE N.57 "DI MONTEGNACCO" E CHE RAGGIUNGE LA VIA COMUNALE "BORGIO BELLO", DENOMINATA "DET MORTI", E' CLASSIFICATA NELLO STRADARIO DELLO STESSO COMUNE DI CASSACCO FRA LE STRADE VICINALI ED E', PERTANTO, STRADA PRIVATA SOGGETTA A PUBBLICO TRANSITO; CHE LAPROPRIETA' DI DETTA STRADA COMPETE AI PROPRIETARI DEGLI IMMOBILI FINITIMI, CUI COMPETE, ALTRESI', IL DIRITTO DI TRANSITO SULLA STRADA STESSA; CHE UN TRATTO DI DETTA STRADA E' STATO

CHIUSO, ESSENDO STATO RECENTEMENTE SOSTITUITO CON ALTRA PORZIONE DI STRADA REALIZZATA DAI PRIVATI PROPRIETARI; CHE, ESSENDO IL TRATTO STRADALE IN PAROLA DISMESSO, I SUDDETTI COMPROPRIETARI INTENDONO PROCEDERE ALLA DIVISIONE DELLO STESSO, ADOTTANDO, COME ADOTTANO, ANCHE A TITOLO DITRANSAZIONE ED AL FINE DI EVITARE L'INSORGERE TRA DI LORO DI QUALSIASI CONTROVERSIA AL RIGUARDO, IL CRITERIO DELL'ATTRIBUZIONE A CIASCUN PROPRIETARIO DEL TRATTO DI STRADA COMPRESO TRA LA LINEA DI MEZZERIA DELLA STRADA STESSA E GLI IMMOBILI FINITIMI DI PROPRIETA' DI CIASCUN COMPROPRIETARIO DEL TRATTO STRADALE.

### **10.7 - TRASCRIZIONE CONTRO del 30/04/2004 - R.P. 9192 Registro Generale 13264**

Pubblico ufficiale MITTIGA BRUNA Repertorio 1798 del 02/04/2004

ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE URBANISTICA

Sezione D - Ulteriori informazioni

(DITTA PROPONENTE) SI IMPEGNANO, PER SE', EREDI ED AVENTI CAUSA, AD ESEGUIRE A PRPRIA CURA E SPESE TUTTE LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, CHE RESTERANNO DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI CASSACCO (DITTA ESECUTRICE) RISULTANTI DAGLI ELABORATI DEL PAINO E CIOE': - NUOVA VIABILITA', LARGHEZZA MT. 4,00 PER CIRCA MQ. 767; - AREA A VERDE DA DESTINARSI A FUTURA PISTA CICLABILE, CIRCA MQ 260; - VIABILITA' DI DISTRIBUZIONE INTERNA PER CIRCA MQ 390; - REALIZZAZIONE DEGLI SCHERMI [VEGETALI](#). SI SONO SPECIFICATE: A)- OPERE CHE SARANNO ASSERVITE A PUBBLICO TRANSITO: - NUOVA VIABILITA' CHE, CONFIGURANDOSI COME STRADA VICINALE RESTERAI DI PROPRIETA' PRIVATA MA VINCOLATA, ASSERVITA E DESTINATA A PUBBLICO TRANSITO, IN SOSTITUZIONE DI QUELLA ESISTENTE DA DISMETTERE DI LARGHEZZA MT. 4,00 PER CIRCA MQ. 767; - AREA A VERDE DA DESTINARSI A FUTURA PISTA CICLABILE, CIRCA MQ 260; B)- OPERE CHE RIMANGONO DI PIENA PROPRIETA' PRIVATA: - VIABILITA' DI DISTRIBUZIONE INTERNA PER CIRCA MQ. 120; - PARCHEGGI DI RELAZIONE PER CIRCA MQ. 390; - REALIZZAZIONE DEGLI SCHERMI VEGETALI. LA DITTA PROPONENTE SI E' IMPEGNATA AI SENSI DELL'ART. 49 DELLA L.R. 52/91 E SUCC. MOD. ED INT., AD ASSERVIRE GRATUITAMENTE AL COMUNE, SU SEMPLICE RICHIESTA DELLO STESSO, LE AREE E GLI IMPIANTI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, COME MEGLIO INDIVIDUATI NELLA TAVOLA N. 2 DEL P.R.P.C., DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI CIRCA 1027 MQ. LA DITTA PROPONENTE IN RELAZIONE ALL'ART. 49 DELLA L.R. 52/91 E SUCC. MOD. ED INT., SI OBBLIGA PER SE' E PER GLI AVENTI CAUSA A CEDERE GRATUITAMENTE LA QUOTA PARTE DELLE AREE UTILI ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIE ED A REALIZZARE LE OPERE DI URBANIZZAZIONE STESSA, OVVERO DI PROVVEDERE ALLA LORO MONETIZZAZIONE AI SENSI DI QUANTO STABILITO DAL "REGOLAMENTO PER LA QUANTIFICAZIONE DEGLI ONERI RELATIVI ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA PER I P.R. P.C. DI INIZIATIVA PRIVATA, H APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 70 DEL 24.10.2002. LA DITTA PROPONENTE SU RICHIESTA DEL COMUNE, E' OBBLIGATA A COSTITUIRE REGOLARE SERVITU' DI USO PUBBLICO SULLE AREE DESTINATE A STRADE, PIAZZE, MARCIAPEDI, CHE NON DOVESSERO VENIRE TRASFERITE AL COMUNE, SENZA LIMITAZIONE ALCUNA, ANCHE PER QUANTO CONCERNE L'UTILIZZO DELLO

SPAZIO AEREO E DEL SOTTOSUOLO PER LA INSTALLAZIONE DI PUBBLICI SERVIZI. L'EVENTUALE APPOSIZIONE DI TARGHE CON DENOMINAZIONI STRADALI O NUMERI CIVICI, POSTE PER NECESSITA' ANAGRAFICHE, NON MUTANO LE CONDIZIONI GIURIDICHE DELLA STRADA PRIVATA STESSA. NEL CASO IN CUI LA DITTA PROPONENTE ALIENI LE AREE OGGETTO DI P.R.P.C., ESSA SI E' IMPEGNA A RENDERE ESPLICITAMENTE EDOTTI GLI ACQUIRENTI CIRCA GLI ONERI ASSUNTI NEI RIGUARDI DEL COMUNE E NON ANCORA SODDISFATTI ALLA DATA DELL'ALIENAZIONE, E CHE GLI ACQUIRENTI STESSI RESTANO RESPONSABILI IN SOLIDO VERSO IL COMUNE NELL'ASSUNZIONE DEGLI ONERI SOPRACITATI. LA PREDETTA CIRCOSTANZA DOVRAI RISULTARE NELL'ATTO DI ALIENAZIONE UNITAMENTE ALL'IMPEGNO DEL NUOVO PROPRIETARIO. LA DITTA PROPONENTE RIMARRA' INOLTRE RESPONSABILE VERSO IL COMUNE DELL'OSSERVANZA DEGLI OBBLIGHI PREVISTI DALLA CONVENZIONE FINO A CHE IL COMUNE NON ABBAIA DATO IL SUO ASSENSO CIRCA L'ESONERO DI DETTA RESPONSABILITA'. IL P.R.P.C. IN OGGETTO HA VALIDITA' 10 ANNI A DECORRERE DAL QUINDICESIMO GIORNO DALLA PUBBLICAZIONE ALL'ALBO COMUNALE DELLE DELIBERAZIONI DI PPROVAZIONE DELLA TRASCRIVENDA CONVENZIONE PER LE PARTI IN CONTRASTO CON LE PREVISIONI STESSE.

#### **10.8 - TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/01/1999 - R.P. 1266 Registro Generale 1642**

Pubblico ufficiale LEPRE ROMANO Repertorio 29917 del 04/01/1999

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in CASSACCO(UD)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

██████████ acquista il foglio 3 particelle 462, 463, 587 e 644

#### **10.9 - TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/10/1995 - R.P. 14920 Registro Generale 20629**

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Notaio Romano Lepre del 27.9.1995 rep.23188 racc.10192

SOGGETTO ACQUIRENTE

██████████ le in formato immagine

██████████ acquista il foglio 3 particelle 900 (ex 429/a) che rimarrà gravata da servitù di ██████████ i e con qualsiasi mezzo per poter accedere all'immobile a distinguersi col mappale 901 (ex 637/b) dalla stradina interpoderale posta a sud, 430, 431,



## 11 – METODI GENERALI DI VALUTAZIONE

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

**1 - il metodo di confronto di mercato;**

**2 - il metodo finanziario;**

**3 - il metodo dei costi.**

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

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

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

### TIPOLOGIA DI STIMA UTILIZZATA

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

### DA NOTARE

Poiché le particelle 1024, 1026 e la porzione urbana della particella 708 sub.4 sono di dimensioni limitate o non edificabili (l'area della particella 708 è satura), i relativi valori vengono detratti da quelli dei capannoni solo per una possibile diversa tassazione al momento della vendita.

## VALUTAZIONE LOTTO 1 – CAPANNONE part.707 e dei terreni 1024 e 1026

COMPARAZIONI	Prezzo richiesto	Superficie commerciale dichiarata (m <sup>2</sup> )	Prezzo medio (€/m <sup>2</sup> )	Zona di riferimento	Apprezamenti/deprezzamenti rispetto al Subject (+/-%)			Prezzo medio corretto (€/m <sup>2</sup> )
					posizione	dimensioni	vetustà dotazioni	
Comparabile 1	€ 396.000,00	432	916,67 €	Tricesimo	0%	0%	0%	€ 916,67
Comparabile 2	€ 420.000,00	1180	355,93 €	Magnano Via Pontebbana	0%	0%	0%	€ 355,93
Comparabile 3	€ 198.000,00	435	455,17 €	Collalto Tarcento	0%	0%	0%	€ 455,17
Comparabile 4	€ 140.000,00	450	311,11 €	centro Nimis	0%	0%	0%	€ 311,11
Comparabile 5	€ 1.200.000,00	2650	452,83 €	Tavagnacco	0%	0%	0%	€ 452,83
Comparabile 6	€ 130.000,00	300	433,33 €	Buia	0%	0%	0%	€ 433,33
Comparabile 7	€ 198.000,00	435	455,17 €	Collalto Tarcento	0%	0%	0%	€ 455,17
Comparabile 8	€ 510.000,00	2085	244,60 €	Salt	0%	0%	0%	€ 244,60
Comparabile 9	€ 485.000,00	3919	123,76 €	Campoformido	0%	0%	0%	€ 123,76
Comparabile 10	€ 500.000,00	7500	66,67 €	Moimacco	0%	0%	0%	€ 66,67
Comparabile 11	€ 530.000,00	1983	267,27 €	Remanzacco	0%	0%	0%	€ 267,27
Comparabile 12	€ 440.000,00	1172	375,43 €	Martignacco	0%	0%	0%	€ 375,43
Comparabile 13	€ 147.000,00	375	392,00 €	Via Liguria Godia	0%	0%	0%	€ 392,00
Comparabile 14	€ 1.800.000,00	6400	281,25 €	Via Pozzuolo Udine	0%	0%	0%	€ 281,25
Comparabile 15	€ 450.000,00	2816	159,80 €	Moimacco	0%	0%	0%	€ 159,80
Comparabile 16	€ 150.000,00	1574	95,30 €	San Vito di Fagagna	0%	0%	0%	€ 95,30
Comparabile 17	€ 560.000,00	8120	68,97 €		0%	0%	0%	€ 68,97
Comparabile 18	€ 280.000,00	1826	153,34 €	Via Stiria	0%	0%	0%	€ 153,34
Comparabile 19	€ 690.000,00	2460	280,49 €	Remanzacco	0%	0%	0%	€ 280,49
Comparabile 20	€ 300.000,00	636	471,70 €	Casali Battiferro	0%	0%	0%	€ 471,70
Comparabile 21	€ 170.000,00	746	227,88 €	Fagagna	0%	0%	0%	€ 227,88
Comparabile 22	€ 220.000,00	1200	183,33 €	Martignacco	0%	0%	0%	€ 183,33
Comparabile 23	€ 160.000,00	450	355,56 €	Strada Oselin Remanzacco	0%	0%	0%	€ 355,56
Comparabile 24	€ 575.000,00	1770	324,86 €	SALT	0%	0%	0%	€ 324,86
Comparabile 25	€ 170.000,00	233	729,61 €		0%	0%	0%	€ 729,61
Comparabile 26	€ 600.000,00	2650	226,42 €	Via Campoformido Pasian	0%	0%	0%	€ 226,42
Comparabile 27	€ 900.000,00	4143	217,23 €	GRAFICHE	0%	0%	0%	€ 217,23
Comparabile 28	€ 500.000,00	4010	124,69 €		0%	0%	0%	€ 124,69
Comparabile 29	€ 510.000,00	1545	330,10 €	Remanzacco	0%	0%	0%	€ 330,10
Media semplice €/m <sup>2</sup>								€ 313,12
Deprezzamento prudenziale almeno del 20% - vedasi Nomisma								€ 250,50
Superficie indicativa a corpo								1200 m <sup>2</sup>
Valore di mercato arrotondato e comunque a corpo per l'intero LOTTO 1								€ 300.000,00

### LOTTO 1– CAPANNONE part.707 e dei terreni 1024 e 1026

**Si propone il prezzo base d'asta a corpo in euro 300.000,00**

- di cui euro 299.000,00 attribuiti al capannone sulla particella 707
- ed euro 1.000,00 relativi ai terreni identificati come particelle 1024 e 1026

## VALUTAZIONE LOTTO 2 – CAPANNONE part.708 sub.1 e area urbana sub.4

COMPARAZIONI	Prezzo richiesto	Superficie commerciale dichiarata (m <sup>2</sup> )	Prezzo medio (€/m <sup>2</sup> )	Zona di riferimento	Apprezamenti/deprezzamenti rispetto al Subject (+/-%)			Prezzo medio corretto (€/m <sup>2</sup> )
					posiz.	dim.	vetustà dotazioni	
Comparabile 1	€ 420.000,00	1180	355,93 €	Magnano Via Pontebbana	-5%	0%	0%	€ 338,14
Comparabile 2	€ 140.000,00	450	311,11 €	centro Nimis	-5%	-5%	0%	€ 280,00
Comparabile 3	€ 510.000,00	2085	244,60 €	Salt	-5%	0%	0%	€ 232,37
Comparabile 4	€ 530.000,00	1983	267,27 €	Remanzacco	-5%	0%	0%	€ 253,91
Comparabile 5	€ 440.000,00	1172	375,43 €	Martignacco	-5%	0%	0%	€ 356,66
Comparabile 6	€ 1.800.000,00	6400	281,25 €	Via Pozzuolo Udine	-5%	5%	0%	€ 281,25
Comparabile 7	€ 690.000,00	2460	280,49 €	Remanzacco	-5%	0%	0%	€ 266,46
Comparabile 8	€ 170.000,00	746	227,88 €	Fagagna	-5%	0%	0%	€ 216,49
Comparabile 9	€ 575.000,00	1770	324,86 €	SALT	-5%	0%	0%	€ 308,62
Comparabile 10	€ 600.000,00	2650	226,42 €	Via Campoformido Pasian	-5%	0%	0%	€ 215,09
Comparabile 11	€ 900.000,00	4143	217,23 €	grafiche	-5%	5%	0%	€ 217,23
Comparabile 12	€ 510.000,00	1545	330,10 €	Remanzacco	-5%	0%	0%	€ 313,59
Media semplice €/m <sup>2</sup>								€ 273,32
Deprezzamento prudenziale almeno del 20% - vedasi Nomisma								€ 218,65
<b>Superficie indicativa a corpo</b>								<b>1235 m<sup>2</sup></b>
<b>Valore di mercato arrotondato e comunque a corpo per l'intero LOTTO 1</b>								<b>€ 270.000,00</b>

### LOTTO 2– CAPANNONE part.708 sub.1 e area urbana sub.4

**Si propone il prezzo base d'asta a corpo in euro 270.000,00**

- di cui euro 252.000,00 attribuiti al capannone sulla particella 708 sub.1

- ed euro 18.000,00 attribuiti all'area urbana sub.4 di fatto NON edificabile in quanto il lotto è saturo.

## 12 – LOTTI PROPOSTI

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

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

#### Catasto fabbricati del Comune di CASSACCO

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Indirizzo
1	3	707		D/7				€ 4.330,00	Via Borgo Bello n.35 Piano T

Al catasto terreni la particella 707 è identificata come ente urbano di 1816m<sup>2</sup>.

#### Catasto terreni del Comune di CASSACCO

	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie (m <sup>2</sup> )	Reddito	
						Dominicale	Agrario
1	3	1024	SEMIN ARBOR	1	75	€ 0,50	€ 0,31
2	3	1026	SEMIN ARBOR	1	26	€ 0,17	€ 0,11

Lo stabilimento artigianale/industriale, ubicato in via Borgo Bello 33 nella frazione di Raspano in Comune di Cassacco (UD), è costituito da capannone, uffici e area scoperta. Quest'ultima risulta parzialmente gravata da servitù di transito e dispone di accesso tramite servitù veicolare, nel tratto già gravato da servitù di transito e reti tecnologiche – vedasi gli atti di provenienza. Sono compresi nella vendita due modesti terreni posti a sud del capannone.

**Si propone il prezzo base d'asta a corpo in euro 300.000,00 (trecentomila/00)**

## 2° LOTTO per la quota dell'intera proprietà (quota di 1/1)

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

### Catasto fabbricati del Comune di CASSACCO

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Indirizzo
1	3	708	1	D/8				€ 3.408,56	Via Borgo Bello n.37 Piano T
2	3	708	4	F/1		1808m <sup>2</sup>			Via Borgo Bello Piano T

Capannone sito in via Borgo Bello 37, frazione Raspano del Comune di Cassacco (UD), ad uso magazzino della ex falegnameria, con corpi accessori e area scoperta pertinenziale, soggetti a servitù di transito, reti tecnologiche e parcheggio sia per la particella 708 sub. 2 che per il capannone sulla particella 707 e terreni di cui alle particelle 1024 e 1026 – vedasi gli atti di provenienza.

**Si propone il prezzo base d'asta a corpo in euro 270.000,00 (euro duecentosettantamila/00)**

Si ringrazia ed ossequia.

Geom. Marco Peresson



Fanno parte integrante della presente relazione i certificati richiamati, gli atti di provenienza e le visure e planimetrie catastali.

## TRIBUNALE DI UDINE

### VERBALE DI GIURAMENTO DI PERIZIA

L'anno 2025 il giorno 1° del mese di settembre avanti al G.D. dott. GIANMARCO CALIENNO il geom. Marco Peresson nato a Udine il 24.09.1969 C.F.: PRSMRC69P24L483X residente a Pasian di Prato via Latisana n.22 e con studio in Udine via Anton Lazzaro Moro n.51 identificato con C.I.: CA44719GI rilasciata dal Sindaco di Pasian di Prato il 25.05.2020, il quale chiede di prestare il giuramento per la stima degli immobili di proprietà della società ██████████ ██████████ Via Borgo Bello 33, frazione Raspano, Cassacco (UD) – P.IVA 02503500304, su incarico della dott.ssa Vera Ardito in qualità di Curatore della Liquidazione Giudiziarie nr.14/2025 Sent.25/2025 del Tribunale di Udine.

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

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

Letto, confermato e sottoscritto.

Peresson Marco

