

LOTTO 24

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 del Curatore della procedura.

ASSUNZIONI E LIMITI DELLA PERIZIA

Assunzioni e limiti della perizia:

- sugli immobili sono stati effettuati i sopralluoghi in data 18.01.2021 e 22.01.2021;
- le visure catastali e le visure presso la Conservatoria dei RR.II. di Udine sono state effettuate a dicembre 2020;
- le superfici degli immobili sono desunte dalle visure catastali e dalle planimetrie catastali, per quelle che sono riportate in scala corretta e CAD. 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 urbanistica derivano dal certificato di destinazione urbanistica e certificato di commerciabilità rilasciato dal Comune di Bagnaria Arsa.

SPESE CONDOMINIALI

Gli immobili in questione, sono ricompresi all'interno di un condominio, pertanto ai sensi del quarto comma dell'art. 63 disp. att. del Codice Civile vige la solidarietà tra acquirente e venditore con il limite delle spese maturate nell'ultimo anno e nell'anno precedente la vendita. L'aggiudicatario, pertanto, in seguito al trasferimento della proprietà del bene, potrebbe essere chiamato a rispondere di tali spese nella misura di quanto non già soddisfatto dalla Curatela con facoltà di rivalsa nei confronti della procedura."

DEFINIZIONE DEL RAPPORTO DI VALUTAZIONE E VENDITA FORZATA

Per rapporto di valutazione si definisce il documento conclusivo del processo di valutazione e ha il compito di comunicare i valori stimati e di riportare le finalità, il metodo, le eventuali assunzioni e le condizioni limitanti alla base della valutazione (International Valuation Standards, IVS 3).

Valore di vendita forzata

- *"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione di valore di mercato."*
- *"La vendita forzata implica un prezzo derivante da una vendita avvenuta in circostanze straordinarie. Generalmente riflette un periodo di commercializzazione inadeguata, durante il quale i beni non sono stati esposti nel mercato a sufficienza."*
- *"Il prezzo di vendita forzata si fa dipendere dal periodo di esposizione correlato alle condizioni soggettive delle parti contraenti, alle condizioni degli immobili e allo svolgimento della trattativa."*
- *"Una vendita immobiliare nell'ambito di una procedura di vendita forzata il valore "è atteso essere minore del prezzo di mercato."*

I – IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto fabbricati di BAGNARIA ARSA

	Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Indirizzo
1	BAGNARIA ARSA	3	426	12	area urbana		120m ²			Via Vittorio Bachelet piano T
2	BAGNARIA ARSA	3	426	13	area urbana		118m ²			Via Vittorio Bachelet piano T
3	BAGNARIA ARSA	3	426	14	area urbana		114m ²			Via Vittorio Bachelet piano T
4	BAGNARIA ARSA	3	426	15	area urbana		105m ²			Via Vittorio Bachelet piano T
5	BAGNARIA ARSA	3	426	16	area urbana		404m ²			Via Vittorio Bachelet piano T
6	BAGNARIA ARSA	3	426	17	area urbana		948m ²			Via Vittorio Bachelet piano T
7	BAGNARIA ARSA	3	426	18	area urbana		5016m ²			Via Vittorio Bachelet piano T
8	BAGNARIA ARSA	3	426	20	D/8				€ 3.619,00	Via Vittorio Bachelet piano T
9	BAGNARIA ARSA	3	426	24	D/8				€ 5.663,00	Via Vittorio Bachelet piano T
10	BAGNARIA ARSA	3	426	29	A/10	1	6 vani	Totale 250m ²	€ 1.285,98	Via Vittorio Bachelet n.5 piano 1
11	BAGNARIA ARSA	3	426	31	C/1	3	109m ²	Totale 124m ²	€ 1.666,30	Via Vittorio Bachelet piano 1
12	BAGNARIA ARSA	3	426	32	C/1	3	75m ²	Totale 89m ²	€ 1.146,53	Via Vittorio Bachelet piano 1
13	BAGNARIA ARSA	3	426	38	D/8				€ 4.480,00	Via Vittorio Bachelet piano T
14	BAGNARIA ARSA	3	426	39	D/8				€ 21.800,00	Via Vittorio Bachelet piano T-1

Catasto terreni di BAGNARIA ARSA

	Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie (m ²)			Reddito	
						ha	are	ca	Dominicale	Agrario
1	BAGNARIA ARSA	3	393	semin arbor	2		2	20	€ 1,87	€ 1,08

Catasto terreni di PALMANOVA posti sul retro del complesso immobiliare

	Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie (m ²)			Reddito	
						ha	are	ca	Dominicale	Agrario
1	PALMANOVA	13	285	semin arbor	2		3	89	€ 3,52	€ 2,01
2	PALMANOVA	13	286	semin arbor	2			99	€ 0,89	€ 0,51
3	PALMANOVA	13	287	semin arbor	2			51	€ 0,46	€ 0,26
4	PALMANOVA	13	367	semin arbor	2			47	€ 0,42	€ 0,24
5	PALMANOVA	13	368	semin arbor	2		2	54	€ 2,30	€ 1,31
6	PALMANOVA	13	369	semin arbor	2		15	61	€ 14,11	€ 8,06
7	PALMANOVA	13	370	semin arbor	2		8	64	€ 7,81	€ 4,46
8	PALMANOVA	13	371	semin arbor	2		23	53	€ 21,27	€ 12,15
9	PALMANOVA	13	372	semin arbor	2		3	76	€ 3,40	€ 1,94
10	PALMANOVA	13	373	semin arbor	2		1	10	€ 0,99	€ 0,57
11	PALMANOVA	13	374	semin arbor	2		1	45	€ 1,31	€ 0,75

I confini sono meglio rilevabili dall'elaborato grafico dei subalterni.

2 – DESTINAZIONE URBANISTICA

In base al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal **Comune di Bagnaria Arsa** Prot. 0009756 datato 14.12.2021 si riporta:

...omissis...

Che il mappale n. 426 del fg. 3 del Comune Censuario di Bagnaria Arsa ricade in area che il vigente PRGC classifica in zona omogenea - H3 - insediamento commerciale esistente (art. 18) ricadente in PRP previgente;

Che il mappale n. 393 del fg. 3 del Comune Censuario di Bagnaria Arsa ricade in area che il vigente PRGC classifica in zona omogenea - E6.1- Di interesse, agricolo (art. 13) ricadente in PRP previgente.

Vedasi le prescrizioni urbanistiche.

...omissis...

In base al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal **Comune di Palmanova**, lì 10.02.2021 N° 34/2020 si riporta:

...omissis...

*che l'immobile sito in Palmanova, distinto in catasto al **Foglio 13 mappali 285-286-287-367-368-370-372-373-374** è classificato:*

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

e che lo stesso immobile rientra in una Fascia V di vincoli stradali e cimiteriali disciplinata dall'art. 27 delle N.T.A. del P.R.G.C.;

che l'immobile sito in Palmanova, distinto in catasto al Foglio 13 mappali 369-371 è classificato:

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

e parte

Zona S2 attrezzature e servizi esistenti - parcheggi privati disciplinata dall'art. 25bis delle N.T.A. del P.R.G.C.;

e che lo stesso immobile rientra in parte in una Fascia V di vincoli stradali e cimiteriali disciplinata dall'art. 27 delle N.T.A. del P.R.G.C.;

che le prescrizioni urbanistiche per la zona di cui sopra sono quelle riportate nello stralcio delle N.d.A. del P.R.G.C., allegate alla presente in fotocopia.

Si rilascia la presente a richiesta degli aventi diritto per gli usi previsti dall'art. 34 della L.R. 19/2009.

...omissis...

3 – UBICAZIONE

Il complesso immobiliare di Bagnaria Arsa Via Bachelet è ubicato in prossimità dell'uscita dell'autostrada di Palmanova.

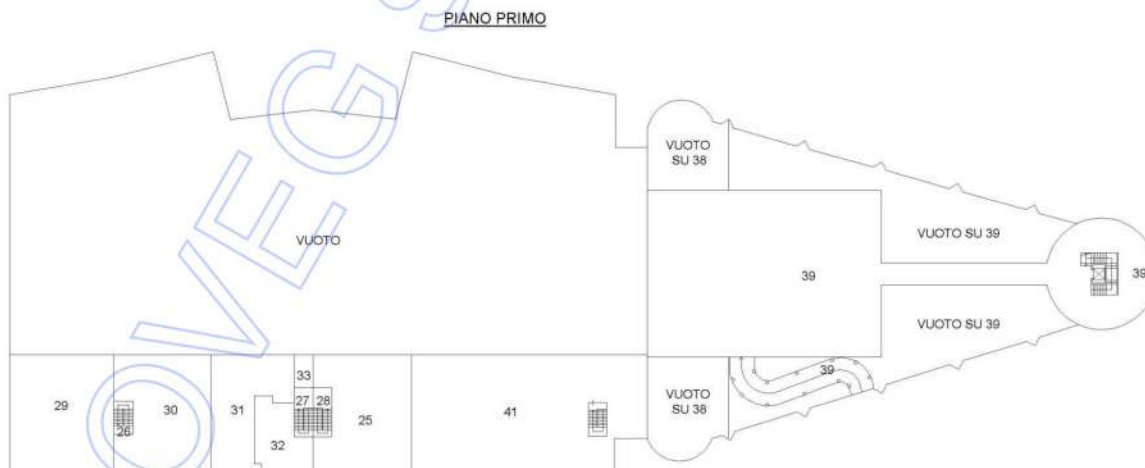
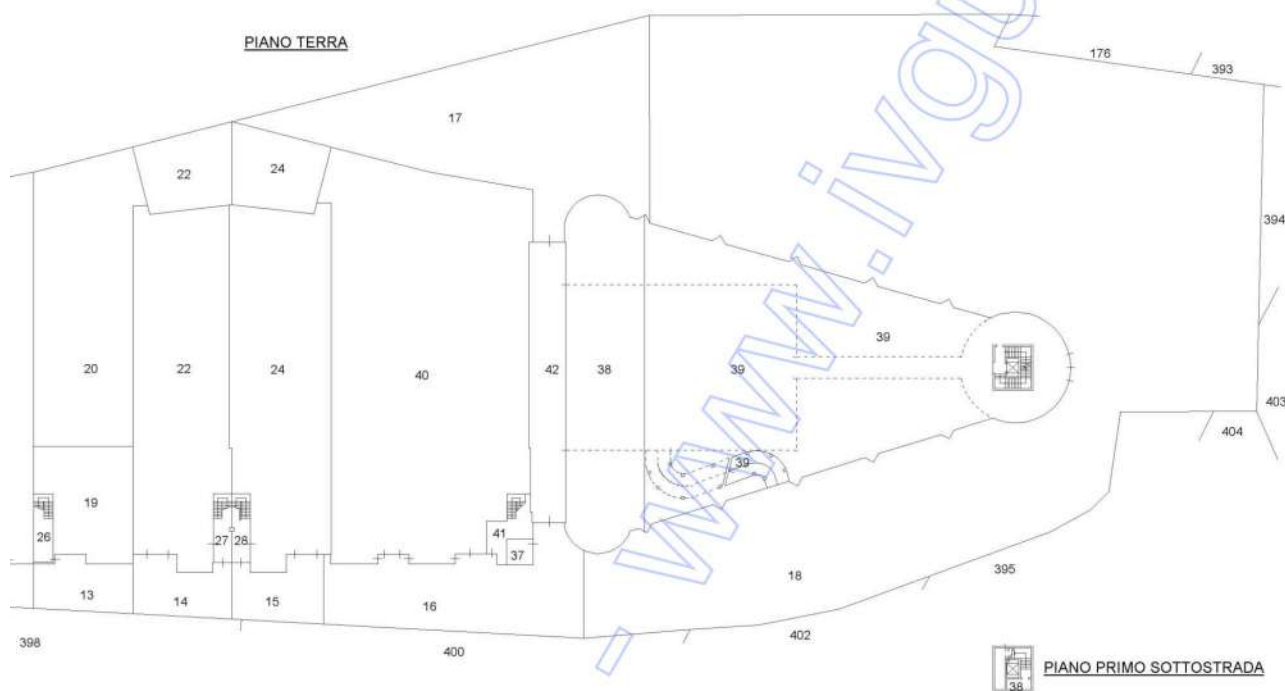
Sul retro del complesso immobiliare sono ubicati dei terreni ricadenti in Comune di Palmanova. Lo scrivente è venuto a conoscenza che in base alla comunicazione trasmessa via PEC che porta gli estremi di Prot. n. 27.09.2018 U/0009173 del Commissario delegato per l'emergenza della mobilità riguardante la A4 (tratto Venezia-Trieste) ed il raccordo Villesse-Gorizia, una parte dell'area è stata oggetto di occupazione d'urgenza preordinata all'espropriazione. In sintesi una parte dei terreni saranno oggetto di esproprio.

Vista google maps



The aerial map shows a residential and commercial area. A large orange-shaded building complex is located along Via Bachelet. The complex is divided into several sections, some of which are labeled with numbers like 467, 426, and 403. The building is situated between Via Bachelet and Via Privato. The map also shows other streets like Via Bachelet, Via Privato, and Via Bachelet. A large 'PUBBLICITÀ' watermark is visible across the map. The map includes lot numbers, street names, and a large 'PUBBLICITÀ' watermark.

Copia dell'elaborato grafico dei subalterni NON in scala



4 – DESCRIZIONE

Il complesso immobiliare di Bagnaria Arsa Via Bachelet è ubicato in prossimità dell'uscita dell'autostrada di Palmanova.

Descrizione sub.20

Trattasi di una unità immobiliare al piano terra di cui una piccola porzione a sud è occupata dall'attività condotta in affitto sul subalterno 19.

La parte retro, il cui accesso avviene solo dal retro del complesso immobiliare, è destinata a magazzino. La pavimentazione è in cemento liscio e le finiture sono tipiche di un magazzino, cemento a vista, travi sul soffitto a vista.

L'unità immobiliare è priva di riscaldamento. I tubi radianti presenti sul soffitto non sono funzionanti e non possono essere resi funzionanti.

Planimetria catastale sub.20

Sarà da regolarizzare la planimetria catastale e la situazione edilizia nel rispetto dell'attuale suddivisione dell'unità immobiliare in base alla destinazione e suddivisione oppure ripristinare lo stato autorizzativo.

In loco non risultano presenti gli spogliatoi e servizi rappresentati nella planimetria catastale.

Descrizione sub.24

Trattasi di una unità immobiliare sviluppata solo al piano terra che nella realtà è unita all'unità immobiliare identificata con il subalterno 40 di altra proprietà. L'unità immobiliare è occupata dal BRIKO che risulta proprietaria di tutti gli arredi, luci e impianto di riscaldamento ad aria.

La pavimentazione è in parte in cemento liscio verniciato ed in parte a vista -sul retro. I tubi radianti di colore blu – ex alimentazione a gas- presenti sul soffitto non sono funzionanti e non possono essere resi funzionanti. In sintesi la proprietà non comprende arredi, luci e riscaldamento.

Planimetria catastale sub.24

La planimetria catastale non è in scala corretta anche se sostanzialmente rappresenterebbe lo stato dei luoghi.

Descrizione sub.29

Trattasi di un ufficio al primo piano.

L'unità immobiliare presenta: una pavimentazione prevalentemente del tipo legno in prefinito; le pareti sono intonacate e tinteggiate; i serramenti sono in metallo e vetro; è presente un controsoffitto; il riscaldamento avviene attraverso degli split.

Planimetria catastale sub.29

La planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi differentemente dalla situazione edile, non essendoci tramezzature, che sarà da regolarizzare.

Descrizione sub.31, 32 e del bcnc sub.33

Trattasi di un unico ufficio al primo piano.

L'unità immobiliare presenta: una pavimentazione prevalentemente del tipo legno in prefinito; le pareti in parte sono intonacate e tinteggiate e in parte sono costituite da pareti mobili; i serramenti sono in metallo e vetro; è presente un controsoffitto; il riscaldamento avviene attraverso delle pompe di calore collegate ai generatori sul tetto.

Planimetria catastale sub.31, 32

Le planimetrie catastali dei subalterni 31 e 32 rappresentano in realtà una unica unità immobiliare destinata ad ufficio e si rilevano delle modifiche delle tramezzature interne. Il subalterno 33 che è censito come C/2, non è presente la planimetria catastale e, nella realtà è un servizio igienico, con finiture con le usuali piastrelle, a disposizione dei subalterni 31 e 32.

Descrizione sub.38

Trattasi di una unità immobiliare sviluppata solo al piano terra il cui accesso avviene attraverso il subalterno 42 di altra proprietà. Attualmente è occupata dall'attività di Divani & Divani che risulta proprietaria di tutti gli arredi: pavimentazioni in piastrelle, split di riscaldamento, ecc...

In sintesi la proprietà è solo dell'immobile privo dell'impianto di riscaldamento e finiture. I tubi radianti presenti sul soffitto del magazzino posto sul retro e privo di finiture -cemento a vista senza controsoffitto in cartongesso-non sono funzionanti e non possono essere resi funzionanti.

Planimetria catastale sub.38

Si rilevano delle modeste difformità di aperture e tramezzature di arredamento.

Descrizione sub.39

Trattasi di una unità immobiliare ex concessionaria auto, sviluppata sia al piano terra che al primo piano.

Attualmente è utilizzata solo una minor parte del piano terra delimitando l'area occupata con una parete in cartongesso

Anche questa unità immobiliare è priva di riscaldamento in quanto non funzionante.

Le principali finiture sono le seguenti: pavimentazioni prevalentemente in piastrelle; soffitto in parte con controsoffitto ed in parte a vista; le pareti risultano prevalentemente tinteggiate. La parte tonda/circolare destinata a uffici e servizi è dotata di un ascensore di collegamento tra il piano terra e primo.

In alcuni punti del soffitto si rilevano delle infiltrazioni d'acqua. Sono visibili nella parte esterna delle scrostature della tinteggiatura.

Risulta importante evidenziare che il subalterno 39 non è usufruibile come superficie di vendita in quanto tale superficie è già usufruita dal compendio immobiliare di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto.

Di conseguenza l'acquirente dovrà valutare preventivamente all'acquisto dell'immobile se la futura destinazione d'uso dell'immobile sia possibile reperendo le necessarie informazioni anche presso il Comune di Bagnaria Arsa.

Planimetria catastale sub.39

La planimetria catastale non risulta corretta in quanto si riscontrano le seguenti principali difformità: non è suddivisa l'area occupata con la parete in cartongesso; non sono presenti i ripostigli, servizi e uffici al piano terra vicini all'attività in essere; è stata rimosso lo scivolo di accesso carrabile per l'ex concessionaria -per autovetture- di collegamento tra il piano terra e primo piano; sono state realizzate delle scale al posto dell'ex scivolo carrabile.

Descrizione aree urbane sub.12, 13, 14, 15, 16, 17, 18

Trattasi delle parti scoperte destinate ad area di passaggio, manovra e parcheggio e di conseguenza anche se vengono assegnate ad alcune unità immobiliari, dovranno mantenere la stessa destinazione d'uso senza alcuna modifica rispetto alla situazione attuale.

Descrizione dei terreni in Palmanova foglio 13

Trattasi di terreni incolti posti sul retro del complesso immobiliare di via Bachelet e che raggiungono l'autostrada. In parte possono essere oggetto di esproprio – comunicazione Prot. COMMISSARIO 27.09.2018 U/0009172 relativi all'ampliamento dell'autostrada.

Descrizione del terreno in Bagnaria Arsa foglio 3 particella 393

Trattasi di un terreno vicino al sub.39, difficilmente riconoscibile in loco in quanto non ha i confini materializzati.

Fotografie degli immobili

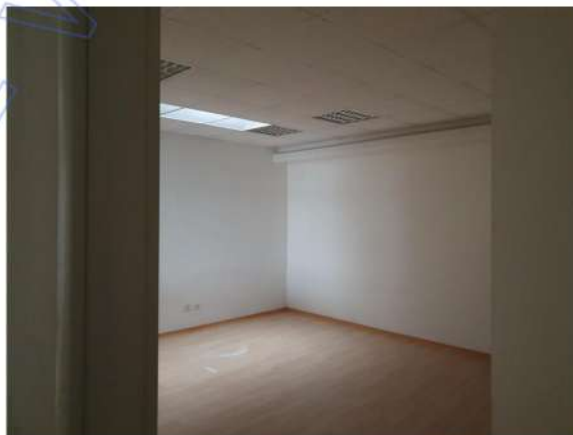
Sub.20



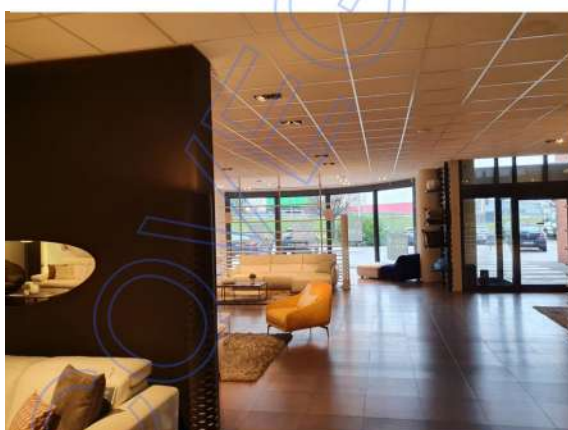
Sub.24 Briko



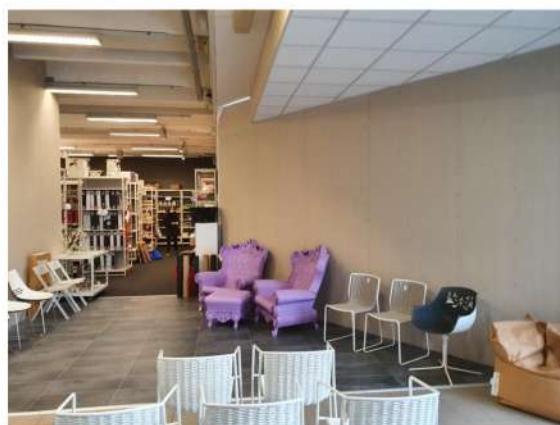
Sub.29 sfitto



Sub.29 Divani&Divani



Sub.39 parte affittata



Sub.39



Sub.39



5 – CERTIFICATO DI COMMERCIALIZITA'

Dal certificato di commerciabilità rilasciato dal Comune di Bagnaria Arsa in data 01.03.2021 Prot.0001715 si riporta:

...omissis...

Che dell'immobile individuato catastalmente con f. 3 mappa le n. 426 sub 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20,24, 29, 31, 32, 38 e 39 è stata rinvenuta agli atti la seguente documentazione:

Permesso di Costruire C001/98 del 18.05.1998 per "Costruzione Capannone industriale artigianale";

Denuncia di Inizio Attività D067/03 del 18.10.2003 per "Installazione di impianti tecnologici" (n. 2 generatori pensili esterni);

Denuncia di Inizio Attività D068/03 del 18.10.2003 per "Modifiche interne e esterne";

Permesso di Costruire C035/03 del 25.02.2004 "Sanatoria per la modifica della localizzazione del pilastro dell'immobile ricadente nell'unità edilizia n. 8";

Permesso di Costruire C036/03 del 26.02.2004 per "Sanatoria per la modifica della localizzazione del pilastro dell'immobile ricadente nell'unità f. 3 mappale 426 sub.9";

Permesso di Costruire C041/03 del 27.02.2004 per "Sanatoria Per opere in difformità alla Concessione edilizia C001/98 del 18.05.1998";

Denuncia di Inizio Attività D077/03 del 28.11.2003 per "Sanatoria per opere in difformità, alla Concessione edilizia C001/98 del 18.05.1998";

Autorizzazione edilizia A003/04 con Autorizzazione Paesaggistica AP01/04 del 15.01.2004 per "Realizzazione di nuovi impianti tecnologici";
Denuncia di Inizio Attività D016/05 del 10.03.2005 per "Demolizione pareti interne e scale sul capannone";
Denuncia di Inizio Attività D027/06 del 19.05.2006 per "Variante n. 1 alla DIA del 10.03.2005 prot. 1791;
Segnalazione Certificata di inizio Attività SC013/16 del 28.08.2013 per "Ristrutturazione Edilizia";
Denuncia di Inizio Attività D098/00 del 06.12.2000 per "Variante a Concessione Edilizia C001/98";
Denuncia di inizio Attività D029/00 del 06.04.2000 per "Variante a Concessione Edilizia C001/98";
Denuncia di Inizio Attività D075/99 del 07.10.1999 per "Modifiche interne";
Certificato di Agibilità prot. 3078 del 14.04.2007 relativamente a f. 3 mappale.426 sub 9, 10, 11, 20 e 24;
Certificato di Agibilità prot. 6223 del 04.07.2017 relativamente a f. 3 mappale 426 sub 24 e 40 (ex sub 35);
Certificato di Agibilità prot. 8021 del 28.09.2009 relativamente a f. 3 mappale 426 sub 31, 32 e 33 (ex sub.23);
Che non sono in corso provvedimenti sanzionatori relativi al fabbricato in oggetto.
...omissis...

6 – OCCUPAZIONE

Gli immobili risultano in parte occupati in base ai seguenti contratti:

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Occupati con contratto di locazione	Inizio contratto	Fine contratto	Canone Euro/anno
3	426	20	Via Vittorio Bachelet piano T	in parte sfitto in parte CARISMA con sub.19	dal 01.01.2019	al 31.12.2024	€/anno 21.600,00
3	426	24	Via Vittorio Bachelet piano T	STELLA sas di Caverzan & C.	dal 15.04.2017	al 14.04.2023	€/anno 30.000,00
3	426	29	Via Vittorio Bachelet n.5 piano 1	sfitto			
3	426	31	Via Vittorio Bachelet piano 1	STELLA sas di Caverzan & C.	dal 17.08.2020	al 16.08.2026	€/anno 7.200,00
3	426	32	Via Vittorio Bachelet piano 1				
3	426	33	Via Vittorio Bachelet piano 1				
3	426	38	Via Vittorio Bachelet piano T	CASTIL SRL			
3	426	39	Via Vittorio Bachelet piano T-1	in parte sfitto in parte VAM GROUP			

7 – CERTIFICATO NOTARILE

Dal certificato notarile, si riporta:

Ispezione eseguita in data: 19 gennaio 2021

Ispezione aggiornata al: 18 gennaio 2021

COMUNE DI BAGNARIA ARSA - N.C.E.U.

Foglio 3, particella 426 subalterno 12 Via Vittorio Bachelet (T), area urbana mq. 120;

Foglio 3, particella 426 subalterno 13 Via Vittorio Bachelet (T), area urbana mq. 118;

Foglio 3, particella 426 subalterno 14 Via Vittorio Bachelet (T), area urbana mq. 114;

Foglio 3, particella 426 subalterno 15 Via Vittorio Bachelet (T), area urbana mq. 105;

Foglio 3, particella 426 subalterno 16 Via Vittorio Bachelet (T), area urbana mq. 404;

Foglio 3, particella 426 subalterno 17 Via Vittorio Bachelet (T), area urbana mq. 948;

Foglio 3, particella 426 subalterno 18 Via Vittorio Bachelet (T), area urbana mq. 5016;

Foglio 3, particella 426 subalterno 20 Via Vittorio Bachelet (T), categoria D/8;
rendita catastale euro 3.619,00

Foglio 3, particella 426 subalterno 24 Via Vittorio Bachelet (T), categoria D/8;
rendita catastale euro 5.663,00

Foglio 3, particella 426 subalterno 29 Via Vittorio Bachelet n. 5 (1) cat. A/10 cl. 1
vani 6 superficie catastale totale mq. 250 rendita catastale euro 1.285,98

Foglio 3, particella 426 subalterno 31 Via Vittorio Bachelet (1), cat. C/1, cl. 3 mq.
109 superficie catastale totale mq. 124 rendita catastale euro 1.666,30

Foglio 3, particella 426 subalterno 32 Via Vittorio Bachelet (1), cat. C/1 cl. 3 mq. 75
superficie catastale totale mq. 89 rendita catastale euro 1.146,53

Foglio 3, particella 426 subalterno 38 Via Vittorio Bachelet (T) cat. D/8;
rendita catastale euro 4.480,00

Foglio 3, particella 426 subalterno 39 Via Vittorio Bachelet (T.1), cat. D/8;
rendita catastale euro 21.800,00

il complesso è dotato delle seguenti utilità comuni:

Foglio 3, particella 426 subalterno 26 Via Vittorio Bachelet (T.1) bene non censibile
comune ai subalterni 19, 29, 30;

Foglio 3, particella 426 subalterno 27 Via Vittorio Bachelet (T.1) bene non censibile comune ai subalterni 22 e 23 (vano scala);

Foglio 3, particella 426 subalterno 28 Via Vittorio Bachelet (T.1) bene non censibile comune ai subalterni 24 e 25 (vano scala);

Foglio 3, particella 426 subalterno 34 Via Vittorio Bachelet (1) bene comune non censibile;

Foglio 3, particella 426 subalterno 37 Via Vittorio Bachelet (T) bene comune non censibile;

Foglio 3, particella 426 subalterno 33 Via Vittorio Bachelet (1) C/2 cl. 2 mq. 11 - bene comune censibile; superficie catastale totale mq. 13 rendita catastale euro 22,72

unità immobiliari facenti parte del complesso eretto sull'area coperta e scoperta distinta nel Catasto Terreni del Comune di Bagnaria Arsa al Foglio 3, particella 426, ente urbano di ha 1 are 42 centiare 37 (già particelle 392, 396, 399, 401, 405)

di proprietà, per 1/1:

PROVENIENZE

al ventennio il nudo terreno distinto nel NCT di Bagnaria Arsa al Fg. 3 mappale 110 di are 45.90, era della società:

pervenuto per atto di compravendita autenticata nelle firme in data 07.07.1989, repertorio 28447 del Notaio Mario Gialanella di Palmanova, registrato a Cervignano del Friuli il 26.7.1989 n. 701, mod. II, trascritto a Udine il 2.8.1989 ai nn. 17273/13043;

al ventennio il nudo terreno distinto nel NCT di Bagnaria Arsa al Fg. 3 mappale 111 di are 77.70, era della società:

pervenuto per atto di compravendita autenticata nelle firme in data 14.12.1989, repertorio 29389 del Notaio Mario Gialanella di Palmanova, registrato a Cervignano del Friuli il 28.12.1989 n. 1183 mod. II, trascritto a Udine il 11.1.1990 ai nn. 649/525; **al ventennio** il nudo terreno distinto nel NCT di Bagnaria Arsa al Fg. 3 mappale 177 di are 30.90, era della società:

pervenuto per atto di compravendita autenticata nelle firme in data 15.12.1989, repertorio 29430 del Notaio Mario Gialanella di Palmanova, registrato a Cervignano del Friuli il 04.11.1990 n. 25, mod. II, trascritto a Udine il 15.01.1990 ai nn. 820/675;

al ventennio il nudo terreno distinto nel NCT di Bagnaria Arsa al Fg. 3 mappale 17 di are 25.50, era della società:

pervenuto per atto di compravendita autenticata nelle firme in data 10.1.1990, repertorio 29739 del Notaio Mario Gialanella di Palmanova, registrato a Cervignano del Friuli il 29.1.1990 n. 103, mod. II, trascritto a Udine il 06.02.1990 nn. 2340/1882; **al ventennio** il nudo terreno distinto nel NCT di Bagnaria Arsa al Fg. 3 mappale 405 (ex 178/c) di are 00.49, era della società:

pervenuto per atto di compravendita di data 08.06.1994, repertorio 87701/12337 del Notaio Antonio Frattasio di Udine, trascritto a Udine il 01.07.1994 nn. 13590/9983;

clausola contenuta in atto:

"veniva costituita servitù di transito per ogni tempo e mezzo, per la larghezza di ml. 6 a carico dei terreni nn. 399, 401, 392, 405 del Foglio 3, sino a raggiungere l'area destinata a strada comune nella zona di lottizzazione e favore dei nn. 251, 256, 254 al Fg. 13 del NCT del Comune di Palmanova;

precisazione contenuta in atto:

"le parti contraenti si davano atto che i mappali compravenduti erano oggetto di convenzione con il Comune di Bagnaria Arsa, giusta atto di convenzione in data 8.6.1994, repertorio 87700/12336 del Notaio Antonio Frattasio di Udine;

atto trasformazione società di data 26.01.2001, repertorio 29676/7334 del Notaio Tania Andrioli di Palmanova, trascritto a Udine il 28.03.2001 ai nn. 9892/7474 e successiva formalità in rettifica trascritta a Udine il 23.09.2010 ai nn. 26128/17594, da:

ai fini catastali si precisa quanto segue:

- con frazionamento n. 19914.4/1994 del 30.05.1994, in atti dal 30.05.1994, dalla particella 110 al Fg. 3 si generava la particella 396 di are 31.50;
- con frazionamento n. 19914.5/1994 del 30.05.1994, in atti dal 30.05.1994, dalla particella 111 al Fg. 3 si generava la particella 399 di are 71.85;
- con frazionamento n. 19914.6/1994 del 30.05.1994, in atti dal 30.05.1994, dalla particella 177 al Fg. 3 si generava la particella 401 di are 24.87;
- con frazionamento n. 19914.3/1994 del 30.05.1994, in atti dal 30.05.1994, dalla particella 17 al Fg. 3 si generava la particella 392 di are 13.66;

- a seguito variazione protocollo n. 3050.1/1999 del 03.02.1999, in atti dal 10.03.1999, si sopprimevano le particelle 396, 399, 401, 392, 405 al Fg. 3 **e si sostituivano con l'attuale particella 426 ente urbano di ha 1.42.37;**

- giusta scheda protocollo n. S00240.1/1999 del 18.2.1999, si introducevano, tra gli altri, nel NCEU di Bagnaria Arsa le unità da individuarsi al Foglio 3, particella 426 subalterni 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 11;

- giusta scheda di frazionamento protocollo n. S02144.1/1999 del 29.10.1999, in atti dal 29.10.1999, dalla soppressione del subalterno 1, **si originavano gli attuali subalterni 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18;**

- giusta scheda di variazione protocollo n. R00106.1/2000 del 01.02.2000, derivante da frazionamento, dalla soppressione dei subalterni 3, 4, 5, 6, 7, 8, si generavano, tra gli altri, i subalterni **20, 21, 23, 24, 26, quest'ultimo quale bene comune censibile;**

- giusta variazione protocollo n. A00089.1/2000 del 03.02.2000, dalla soppressione del subalterno 21 si originava il **subalterno 29;**

- giusta variazione protocollo n. UD0309304 del 07.09.2009, derivante da frazionamento/fusione/modifiche spazi interni, dalla soppressione del subalterno 23, si originavano, tra gli altri i subalterni **31, 32;**

- giusta variazione protocollo n. UD0036440 di data 26.02.2014, derivante da divisione/modifiche spazi interni, dalla soppressione del subalterno 11, si originavano gli attuali **subalterni 38, 39;**

precisazione:

* le originarie particelle 110, 111, 177, 17 al Fg. 3 del Catasto Terreni, erano oggetto di Convenzione stipulata con il Comune di Bagnaria Arsa in data 08.06.1994 a rogito del Notaio Antonio Frattasio di Udine, repertorio 87699/12335 e 87700/12336, trascritte rispettivamente in data 01.07.1994 ai nn. 13583/9981 e nn. 13589/9982;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI:

apertura di credito in c/c di data 24.09.2010, repertorio 4561/3598 del Notaio Giovanna Menazzi di Udine, iscritto a Udine il 30.09.2010 ai nn. 26680/4977, in favore

della CASSA DI RISPARMIO DEL FRIULI VENEZIA GIULIA S.P.A. IN FORMA ABBREVIATA CARIFVG S.P.A., con sede in Gorizia, codice fiscale 91025940312, contro [REDACTED] per la complessiva somma di euro [REDACTED]

[REDACTED] gravante a peso dei subalterni 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 24, 29, 31, 32, ed inoltre subalterno 33 quale bene comune censibile;

decreto ingiuntivo di data 07.10.2019, repertorio 1389/2019 del Tribunale di Udine, iscritto a Udine in data 14.11.2019 ai nn. 30266/4523, per la complessiva somma di euro [REDACTED] in favore di "UNICREDIT SPA", con sede in Milano, codice fiscale 00348170101, [REDACTED]

COMUNE DI BAGNARIA ARSA - N.C.T.

Foglio 3, particella 393, semin arbor cl. 2[^] are 02.20

r.d. euro 1,87 r.a. euro 1,08

di proprietà, per 1/1:

PROVENIENZE

al ventennio il nudo terreno distinto nel NCT di Bagnaria Arsa in maggiore consistenza al Fg. 3 mappale 17 di are 25.50, era della società:

pervenuto per atto di compravendita autenticata nelle firme in data 10.1.1990, repertorio 29739 del Notaio Mario Gialanella di Palmanova, registrato a Cervignano del Friuli il 29.1.1990 n. 103, mod. II, trascritto a Udine il 06.02.1990 nn. 2340/1882;

atto trasformazione società di data 26.01.2001, repertorio 29676/7334 del Notaio Tania Andrioli di Palmanova, trascritto a Udine il 28.03.2001 ai nn. 9892/7474 e successiva formalità in rettifica trascritta a Udine il 23.09.2010 ai nn. 26128/17594, da:

ai fini catastali si precisa quanto segue:

- con frazionamento n. 19914.3/1994 del 30.05.1994, in atti dal 30.05.1994, dalla particella 17 al Fg. 3 si generava la particella 393;

precisazione:

* l'originaria particella 17 al Fg. 3 del Catasto Terreni, era oggetto di Convenzione stipulata con il Comune di Bagnaria Arsa in data 08.06.1994 a rogito del Notaio Antonio Frattasio di Udine, repertorio 87699/12335 e 87700/12336, trascritte rispettivamente in data 01.07.1994 ai nn. 13583/9981 e nn. 13589/9982;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI:

decreto ingiuntivo di data 07.10.2019, repertorio 1389/2019 del Tribunale di Udine, iscritto a Udine in data 14.11.2019 ai nn. 30266/4523, per la complessiva somma di euro 500.000,00, in favore di "UNICREDIT SPA", con sede in Milano, codice fiscale

8 – VALUTAZIONE IMMOBILI DI BAGNARIA ARSA

Premessa generale

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:

il metodo di confronto di mercato;

il metodo finanziario;

il metodo dei costi.

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 dati immobiliari.

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.

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.

La tipologia di valutazione utilizzata è quella sintetico comparativa tramite il confronto dei prezzi d'offerta per il segmento in esame. Ai prezzi d'offerta sono stati applicati dei coefficienti di ponderazione per rendere più omogenei detti prezzi alle caratteristiche degli immobili oggetto di stima.

Vengono tenuti in debita considerazione i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate.

Dalla ricerca di alcune proposte immobiliari, sono stati rilevati:

Per CAPANNONI COMMERCIALI	Prezzo richiesto	Superficie commerciale dichiarata (mq)	Prezzo unitario (€/mq)	Zona di riferimento	Apprezamenti/deprezzamenti <u>rispetto al Subject (+/-%)</u>			Prezzo unitario corretto (€/mq)
					posizione	dimensioni	vetustà dotazioni	
Comparabile 1	€ 195.000,00	450	433,33 €	Via Nazionale 60 Pradamano	5%	0%	-5%	€ 433,33
Comparabile 2	€ 175.000,00	123	1.422,76 €	Via Mazzini n.2 Palmanova	5%	-15%	-5%	€ 1.209,35
Comparabile 3	€ 500.000,00	1776	281,53 €	Viale Grado Pavia di Udine	15%	0%	-5%	€ 309,68
Comparabile 4	€ 245.000,00	800	306,25 €	Via Cussignacco 8 Udine	15%	0%	-5%	€ 336,88
Comparabile 5	€ 103.000,00	242	425,62 €	Via Marittima 69 San Giorgio	15%	-15%	-5%	€ 404,34
Comparabile 6	€ 900.000,00	1000	900,00 €	Lauzacco Pavia di Udine	15%	0%	-5%	€ 990,00
Comparabile 7	€ 700.000,00	1000	700,00 €	Santa Maria la Longa	10%	0%	-5%	€ 735,00
Comparabile 8	€ 348.000,00	420	828,57 €	San Giorgio di Nogaro	15%	0%	-5%	€ 911,43
Comparabile 9	€ 339.000,00	551	615,25 €	Fiumicello Villa Vicentina	10%	0%	-5%	€ 646,01
Media semplice €/m²								€ 664,00
Deprezzamento prudenziale almeno del 20% - vedasi Nomisma								€ 531,20
Prezzo unitario in arrotondamento								€ 530,00
Deprezzamento almeno del -25% per assenza garanzia da vizi, difetti, difformità urbanistiche, difformità di superficie in arrot.								€ 400,00

[illegible]

Proposte per capannoni di tipo artigianale/industriali

Per CAPANNONI tipo ARTIGIANALI INDUSTRIALI	Prezzo richiesto	Superficie commerciale dichiarata (mq)	Prezzo unitario (€/mq)	Zona di riferimento	Apprezamenti/deprezzamenti rispetto al Subject (+/-%)			Prezzo unitario corretto (€/mq)
					posizione	dimensioni	vetustà dotazioni	
Comparabile 1	€ 529.000,00	2800	188,93 €	Via Luigi Spezzotti n.5 Pavia di Udine	0%	5%	5%	€ 207,82
Comparabile 2	€ 369.000,00	805	458,39 €	Via Cussignacco n.87 Pradamano	0%	5%	5%	€ 504,22
Comparabile 3	€ 290.000,00	580	500,00 €	Via Tomba Antica Zugliano	0%	5%	5%	€ 550,00
Comparabile 4	€ 154.000,00	709	217,21 €	Via Mazzini n.2 Palmanova	0%	5%	5%	€ 238,93
Comparabile 5	€ 235.000,00	2900	81,03 €	VIA Gorizia 12 San Vito al Torre	0%	15%	5%	€ 97,24
Comparabile 6	€ 250.000,00	1750	142,86 €	Via Galileo Ferraris n.14 Cormons	10%	0%	5%	€ 164,29
Comparabile 7	€ 240.000,00	640	375,00 €	Via Cussignacco Pradamano	0%	0%	5%	€ 393,75
Comparabile 8	€ 300.000,00	1600	187,50 €	Via Galileo Ferraris n.14 Cormons	10%	5%	5%	€ 225,00
Comparabile 9	€ 220.000,00	990	222,22 €	Via del Lavoro 6 San Giovanni al N.	10%	0%	5%	€ 255,56
Comparabile 10	€ 300.000,00	1201	249,79 €	Via del Lavoro 8 San Giovanni al N.	10%	0%	5%	€ 287,26
Comparabile 11	€ 300.000,00	841	356,72 €	Via dell'Industria 10 Aiello del Friuli	5%	0%	5%	€ 392,39
Comparabile 12	€ 224.000,00	750	298,67 €	Via Grastis San Giovanni al Natisone	5%	0%	5%	€ 328,53
Comparabile 13	€ 1.650.000,00	2500	660,00 €	Cussignacco Udine	5%	15%	5%	€ 825,00
Comparabile 14	€ 895.000,00	4528	197,66 €	Via dell'Industria n.9 zona PIP Aiello i	5%	15%	5%	€ 247,07
Comparabile 15	€ 178.000,00	1181	150,72 €	Viale dei Platani Santa Maria la L.	5%	0%	5%	€ 165,79
Comparabile 16	€ 340.000,00	652	521,47 €	San Giovanni	5%	0%	5%	€ 573,62
Comparabile 17	€ 600.000,00	1000	600,00 €	Villa Vicentina	5%	5%	5%	€ 690,00
Comparabile 18	€ 160.000,00	355	450,70 €	Castions di Strada	5%	0%	5%	€ 495,77
Media semplice €/m²								€ 369,01
Deprezzamento prudenziale almeno del 20% - vedasi Nomisma								€ 295,21
Prezzo unitario in arrotondamento								€ 295,00
Deprezzamento almeno del -25% per assenza garanzia da vizi, difetti, difformità urbanistiche, difformità di superficie in arrot.								€ 220,00

Risulta importante evidenziare che il subalterno 39 non è usufruibile come superficie di vendita o commerciale in quanto tale superficie è già usufruita dal compendio immobiliare di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto. Di conseguenza si ritiene di proporre un ulteriore deprezzamento dell'immobile del -25% rispetto agli immobili a destinazione artigianale.

9 – LOTTI PROPOSTI DI BAGNARIA ARSA

Si propongono i seguenti lotti di vendita a corpo (e non a misura) degli immobili, nello stato di fatto in cui attualmente si trovano, 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 sia negli atti di provenienza che nel regolamento di condominio.

La numerazione dei lotti è progressiva ai LOTTI degli immobili del Comune di Udine e del Comune di Palmanova.

	LOTTO PROPOSTI	Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Superfici puramente indicative in mq	Prezzo unitario €/mq	Valori arrotondati	LOTTO PROPOSTI
1	LOTTO 21	BAGNARIA ARSA	3	426	12	area urbana	120m²	0,00 €	0,00 €	LOTTO 21
2		BAGNARIA ARSA	3	426	13	area urbana	118m²	0,00 €	0,00 €	
3		BAGNARIA ARSA	3	426	20	D/8	607	220,00 €/mq	134.000,00 €	
4	LOTTO 22	BAGNARIA ARSA	3	426	14	area urbana	114m²	0,00 €	0,00 €	LOTTO 22
5		BAGNARIA ARSA	3	426	15	area urbana	105m²	0,00 €	0,00 €	
6		BAGNARIA ARSA	3	426	24	D/8	718	400,00 €/mq	287.000,00 €	
7	LOTTO 23	BAGNARIA ARSA	3	426	29	A/10	250	340,00 €/mq	85.000,00 €	LOTTO 23
8	LOTTO 24	BAGNARIA ARSA	3	426	31	C/1	124	340,00 €/mq	77.000,00 €	LOTTO 24
9		BAGNARIA ARSA	3	426	32	C/1	89	340,00 €/mq		
10		BAGNARIA ARSA			33	C/2 bcc ai sub.31,32	13	340,00 €/mq		
11	LOTTO 25	BAGNARIA ARSA	3	426	38	D/8	560	400,00 €/mq	224.000,00 €	LOTTO 25
12		BAGNARIA ARSA	3	426	16	area urbana	404m²	0,00 €	0,00 €	
13		BAGNARIA ARSA	3	426	17	area urbana	948m²	0,00 €	0,00 €	
14	LOTTO 26	BAGNARIA ARSA	3	426	39	D/8	1642	165,00 €/mq	440.000,00 €	LOTTO 26
15		BAGNARIA ARSA					1044	165,00 €/mq		
16		BAGNARIA ARSA	3	426	18	area urbana	5016m²	0,00 €	0,00 €	
17		BAGNARIA ARSA	3	393		terreno BAGNARIA	220	0,50 €/mq	3.000,00 €	
18		PALMANOVA	13	285		terreni ricadenti in PALMANOVA vicino autostrada e piazzale di manovra parcheggi via Bachelet tra autostrada e fabbricati	389	0,50 €/mq		
19		PALMANOVA	13	286			99	0,50 €/mq		
20		PALMANOVA	13	287			51	0,50 €/mq		
21		PALMANOVA	13	367			47	0,50 €/mq		
22		PALMANOVA	13	368			254	0,50 €/mq		
23		PALMANOVA	13	369			1561	0,50 €/mq		
24		PALMANOVA	13	370			864	0,50 €/mq		
25		PALMANOVA	13	371			2353	0,50 €/mq		
26		PALMANOVA	13	372			376	0,50 €/mq		
27		PALMANOVA	13	373			110	0,50 €/mq		
28		PALMANOVA	13	374			145	0,50 €/mq		
SOMMANO								1.250.000,00 €		

Si ringrazia ed ossequia.

Si allegano e fanno parte integrante le varie visure.

Geom. Marco Peresson

TRIBUNALE DI UDINE

VERBALE DI GIURAMENTO DI PERIZIA

L'anno 2021 il giorno 22 del mese di marzo avanti al G.D. ANDREA ZULIANI 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 dell'allegata perizia di valutazione dell'immobile di proprietà della società [REDACTED] su incarico del dott. Andrea Bonfini in qualità di Curatore del fallimento n.32/2020.

Il Signor Giudice Delegato dott. ANDREA ZULIANI, 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.



LOTTO 38



TRIBUNALE di UDINE

Fall. 32/2020

Sent. 37/2020



RAPPORTO DI VALUTAZIONE dei terreni in AIELLO del FRIULI Via dell'Industria



Foto: Terreni in AIELLO del FRIULI Via dell'Industria (UD)

Giudice Delegato:

Curatore:

DOTT.SSA ANNALISA BARZAZI

DOTT. ANDREA BONFINI

INDICE

1

PREMESSA, ASSUNZIONI e LIMITI DELLA PERIZIA	2
1 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE e TAVOLARE	3
2 – DESTINAZIONE URBANISTICA	4
2.1 – ESPROPRIO DI PARTE DELLE PARTICELLE	6
3 – UBICAZIONE	8
4 – DESCRIZIONE	9
5 – CERTIFICATO NOTARILE	10
6 – VALUTAZIONI IMMOBILI	13
7 – LOTTO PROPOSTO	14

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 del Curatore della procedura.

ASSUNZIONI E LIMITI DELLA PERIZIA

Assunzioni e limiti della perizia:

- sugli immobili sono stati fatti diversi sopralluoghi tra gennaio, febbraio e aprile;
- le visure catastali sono state effettuate a dicembre 2020;
- le superfici degli immobili sono desunte dalle visure catastali e di conseguenza devono ritenersi puramente indicative in quanto la vendita è a corpo e non a misura. Non sono stati effettuati rilievi strumentali per rilevare le superfici. Di conseguenza il valore proposto è l'unico elemento valutativo a prescindere dalla superficie e destinazione dello stesso.
- i dati riportati in perizia in ordine alla situazione urbanistica derivano dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Aiello del Friuli.

DEFINIZIONE DEL RAPPORTO DI VENDITA FORZATA

Per rapporto di valutazione si definisce il documento conclusivo del processo di valutazione e ha il compito di comunicare i valori stimati e di riportare le finalità, il metodo, le eventuali assunzioni e le condizioni limitanti alla base della valutazione (*International Valuation Standards, IVS 3*).

Valore di vendita forzata

- *"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione di valore di mercato."*
- *"La vendita forzata implica un prezzo derivante da una vendita avvenuta in circostanze straordinarie. Generalmente riflette un periodo di commercializzazione inadeguata, durante il quale i beni non sono stati esposti nel mercato a sufficienza."*
- *"Il prezzo di vendita forzata si fa dipendere dal periodo di esposizione correlato alle condizioni soggettive delle parti contraenti, alle condizioni degli immobili e allo svolgimento della trattativa."*
- *"Una vendita immobiliare nell'ambito di una procedura di vendita forzata il valore "è atteso essere minore del prezzo di mercato."*

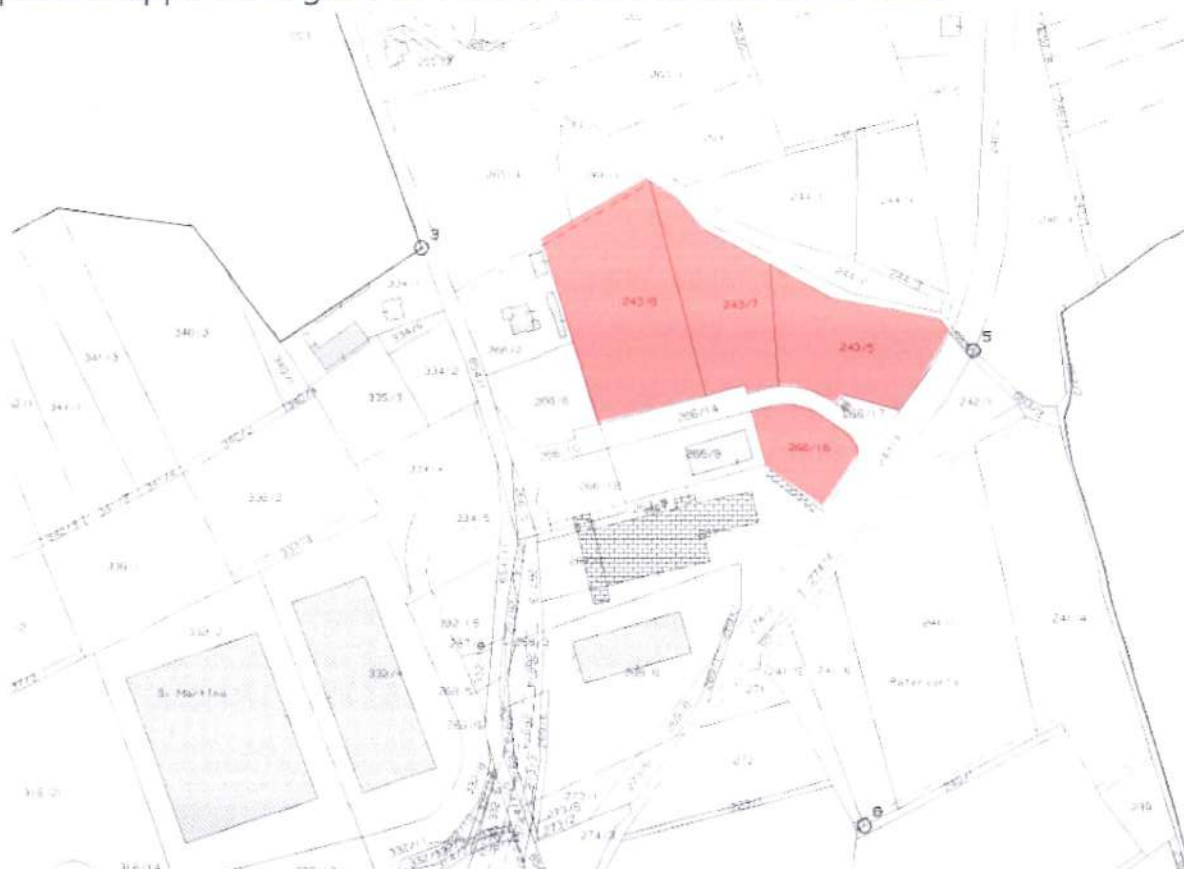
I – IDENTIFICAZIONE CATASTALE e TAVOLARE

Catasto terreni di Aiello del Friuli in C.C. di IOANNIS

intestati alla Immobiliare Selva Amena

	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie (m²)			Reddito		COMUNE CENSUARIO	PARTITA WEB	DA PARTITA TAVOLARE	GN
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario				
1	2	266/16	seminativi	6		22	03	€ 15,93	€ 7,96	IOANNIS	PT WEB 67	PT 867 ct.1	GN 814/2014
2	2	243/5	seminativi	6		8	67	€ 6,27	€ 3,13	IOANNIS	PT WEB 67	PT 409 ct.1	GN 814/2015
			boschi	3		45	08	€ 6,98	€ 1,86				GN 814/2016
3	2	243/6	seminativi	6		78	86	€ 57,02	€ 28,51	IOANNIS	PT WEB 67	PT 409 ct.1	GN 814/2017
4	2	243/7	seminativi	6		8	78	€ 6,35	€ 3,17	IOANNIS	PT WEB 67	PT 409 ct.1	GN 814/2018
			boschi	3		41	29	€ 6,40	€ 1,71				GN 814/2019

Copia di mappa del foglio 2 di AIELLO DEL FRIULI NON in scala



2 – DESTINAZIONE URBANISTICA

In base al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Aiello del Friuli Prot. n. 5740 datato 24.12.2020 si riporta:

...omissis...

C.C. di IOANNIS - F. 2

...omissis...

p.c. 266/16 ricade in:

- Mappale ricadente in zona "H4 per insediamenti commerciali di nuovo impianto", porzione Est del mappale ricadente in "Fascia di rispetto stradale", secondo il PRGC Vigente,

p.c. 243/5 ricade in:

- Porzione del mappale ricadente in zona "H4 per insediamenti commerciali di nuovo impianto", porzione del mappale ricadente in "viabilità di progetto", porzione del mappale ricadente in "Fascia di rispetto stradale", passaggio di linee elettriche AT/MT, secondo il PRGC Vigente,

p.c. 243/6 ricade in:

- Mappale ricadente in zona "H4 per insediamenti commerciali di nuovo impianto", passaggio di linee elettriche AT/MT, secondo il PRGC Vigente,

p.c. 243/7 ricade in:

- Porzione del mappale ricadente in zona "H4 per insediamenti commerciali di nuovo impianto", porzione del mappale ricadente in "viabilità di progetto", passaggio di linee elettriche AT/MT, secondo il PRGC Vigente

ATTESTA

altresì, che per la p.c. sopracitata, le prescrizioni urbanistiche per le zona in argomento sono quelle riportate negli stralci delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale n° 19 al Piano Regolatore Generale Comunale come da allegato A) al presente certificato:

...omissis...

Il presente certificato non prende in considerazione quanto previsto dall'art. 33 della L.R. 19/2009.

Il presente certificato non sostituisce la certificazione urbanistico - edilizia e la valutazione sull'ammissibilità dell'intervento di cui all'art. 34, commi 3 e 4 della L.R. 19/2009.

La presente viene rilasciata in carta resa legale a richiesta dell'interessato, per l'uso consentito dalla Legge.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della "Pubblica Amministrazione o ai Privati Gestori di Pubblici Servizi" ai sensi della Legge n° 183/2011.

...omissis...

ART. 18.4 - ZONA PER INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI NUOVO IMPIANTO - H4

Le opere si attuano con intervento diretto; l'edificazione è subordinata alla realizzazione delle infrastrutture viabilistiche di progetto, previste nell'area per accompagnare lo sviluppo commerciale nel Comune di Visco, rappresentate negli elaborati approvati con parere della Provincia di Udine - Servizio Viabilità d.d. 13.12.2011 prot.2011/142478.

Dovrà essere recepita la prescrizione contenuta nel parere prot. N. 2011/142478 dd 13.12.2011 della Provincia di Udine, riguardante l'incremento dei raggi di curvatura della rotatoria sulla SP 108 del Taglio, da 15,00m. a 18,00m.-

Le previsioni viabilistiche, concordate con la Provincia di Udine e i Comuni di Visco e Bagnaria Arsa, dovranno essere realizzate prima dell'attivazione delle strutture commerciali previste negli ambiti HG e H4 e delle altre destinazioni previste nell'ambito HG

Definizione

Consiste nella rifunzionalizzazione dell'area D2 per attività industriali - artigianali a cavallo della bretella di collegamento fra la SP18 e la SP126, che non ha trovato utilizzo, per la realizzazione di nuovi insediamenti commerciali e di servizio

Destinazioni d'uso

Nel complesso dei due lotti sono collocabili esclusivamente medie strutture di vendita al dettaglio che nell'insieme non dovranno superare la superficie complessiva di vendita di 1.500mq, in conformità a quanto definito dalla L.R. 29/2005 art.2.

Commerciali al minuto e di servizio con superficie di vendita inferiore a 1.500mq con le seguenti destinazioni:

- o negozi*
- o magazzini*
- o unità di ristoro*

Parametri

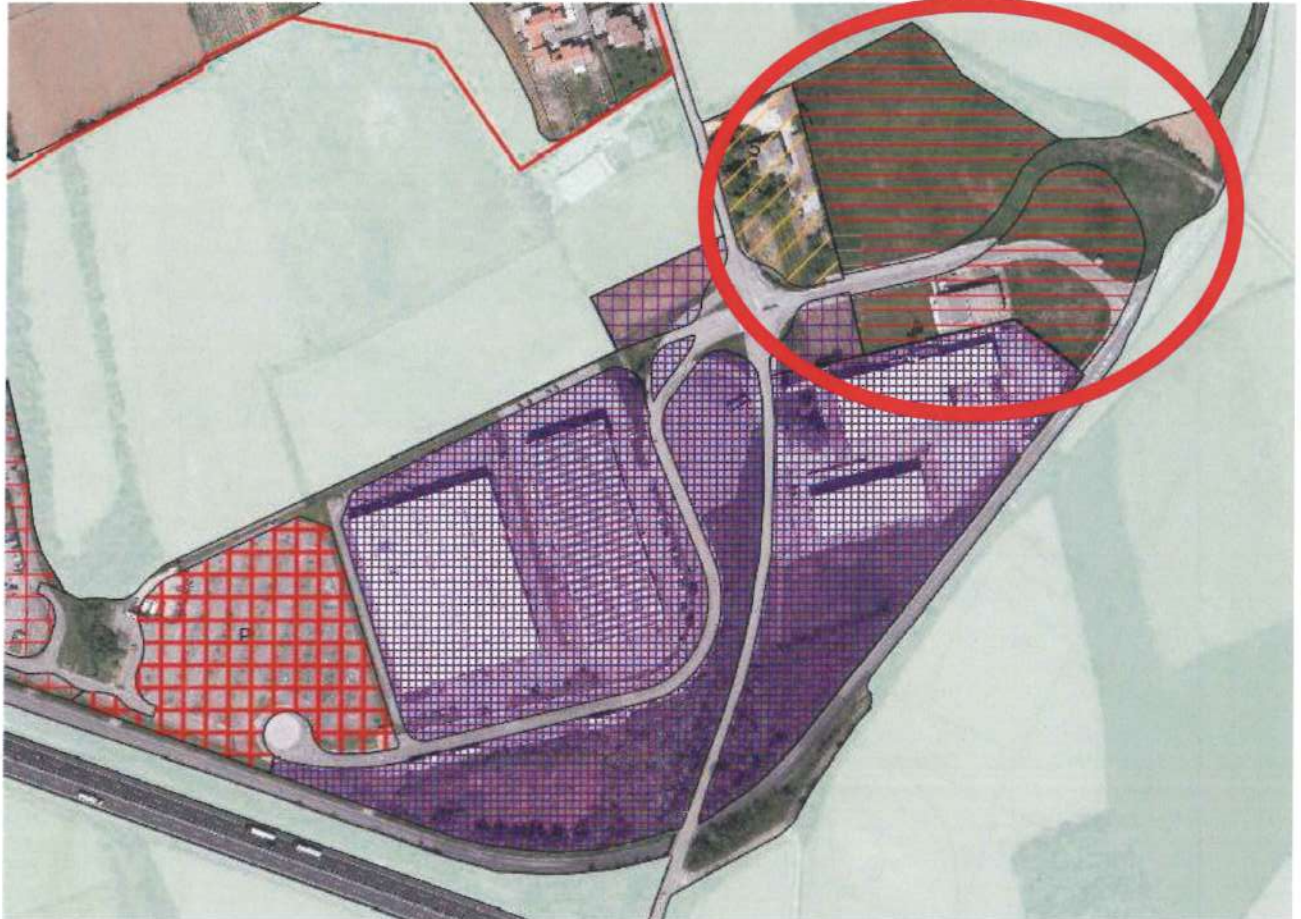
In tale zona è concessa la nuova costruzione di edifici commerciali con l'obbligo del rispetto dei seguenti parametri tecnici:

- 1 - sono ammessi interventi di nuova costruzione e ampliamento*
- 2 - superficie coperta massima 40%: non costituiscono superficie coperta i percorsi pedonali e i porticati antistanti le attività commerciali.*
- 3 - superficie scoperta permeabile 30%*
- 4 - parcheggi*
 - o a servizio degli esercizi commerciali devono essere previsti spazi destinati ai parcheggi stanziali o di relazione pari al 150% dell'intera superficie di vendita;*
 - o per servizi all'utenza devono essere previsti spazi destinati ai parcheggi stanziali o di relazione pari al 100% della superficie utile;*
 - o per tutte le altre attività devono essere previsti spazi per parcheggi nella misura non inferiore al 100% della superficie utile.*
- 5 - realizzazione a confine con la campagna di filari alberati con funzione di barriere vegetali a tutela del paesaggio agrario*
- 6 - distanza edifici: 10,00ml*
- 7 - distanze da confine: 5ml o secondo il Codice Civile*
- 8 - altezza massima: 10mt*

Disposizioni particolari:

In base al P.A.I. - Piano di Assetto Idrologico del fiume Isonzo, nell'area è vietata la realizzazione di vani seminterrati e scantinati.

Estratto del PRGC via internet sito Eagle fvg



2.1 – ESPROPRIO DI PARTE DELLE PARTICELLE

Il **COMMISSARIO DELEGATO PER L'EMERGENZA DELLA MOBILITA' RIGUARDANTE LA A4 (TRATTO VENEZIA-TRIESTE) ED IL RACCORDO VILLESSE-GORIZIA** con riferimento - **COMMISSARIO 29/11/2021 U/0007111 AV000194847** ha inviato come oggetto la comunicazione di avvio del procedimento di approvazione del progetto definitivo del "Collegamento stradale veloce tra l'autostrada A4 (casello di Palmanova) e l'area del triangolo della sedia in comune di Manzano (UD). 2° lotto stralcio". C.U.P. J24E16000050002 (Rif.: 14+36/PLM_MAN 2° lotto stralcio).

Di conseguenza è stato comunicato l'avvio del procedimento diretto all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio ed all'approvazione del progetto definitivo, ai fini della dichiarazione di pubblica utilità, delle aree occorrenti ai lavori dell'opera in oggetto.

Si riporta lo stralcio dell'estratto – non in scala - dell'area oggetto di esproprio che attraversa gli immobili della IMMOBILIARE SELVA AMENA.

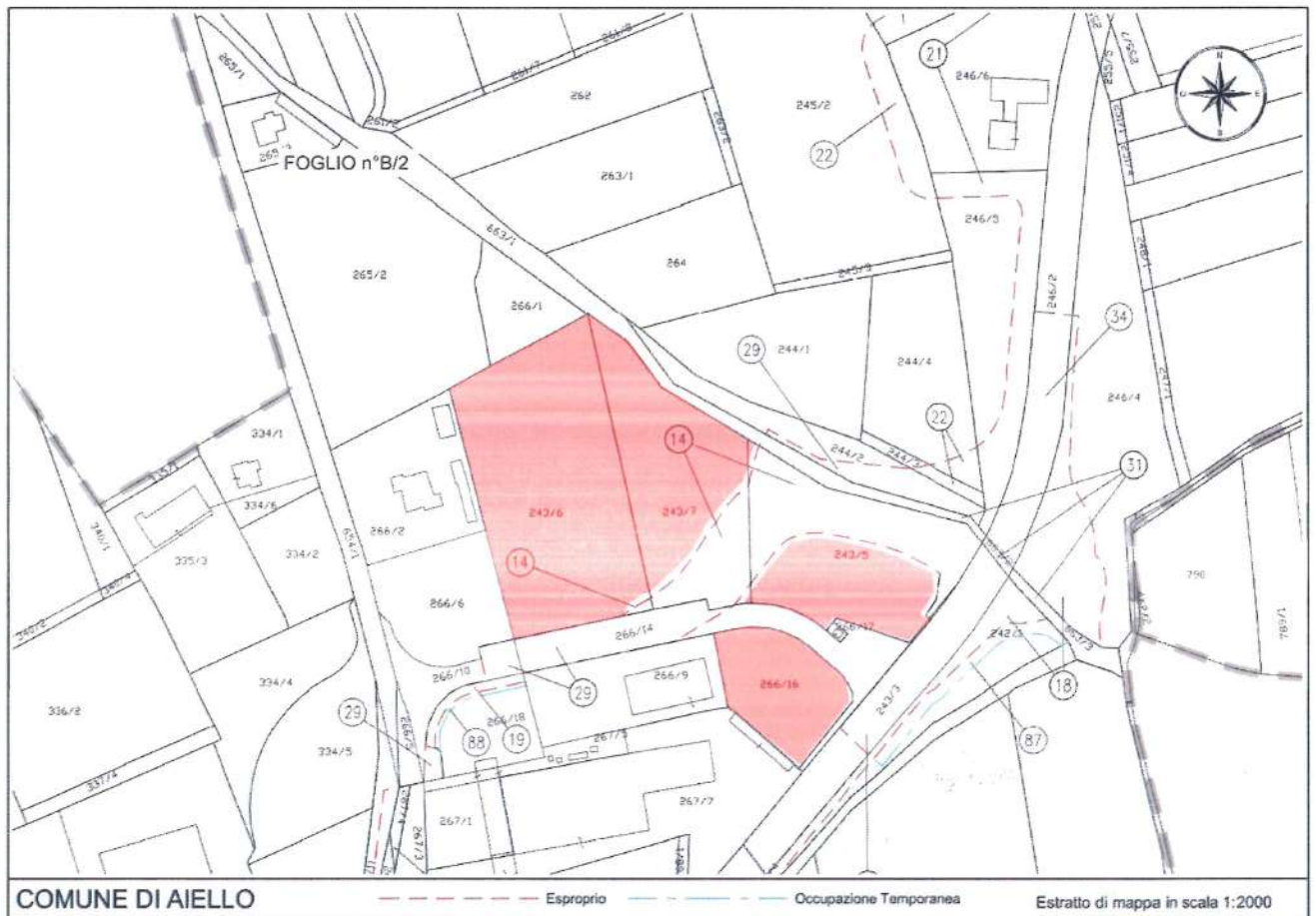


Tabella con in evidenza le superfici oggetto di esproprio

Foglio	Particella			Superficie catastale	Superficie soggetta ad esproprio	Superficie catastale rimanente
2	266/16	PT 867 ct.1	IOANNIS	2203		2203
2	243/5	PT 409 ct.1	IOANNIS	867		867
				4508	2630 m ²	1878
2	243/6	PT 409 ct.1	IOANNIS	7886	45 m ²	7841
2	243/7	PT 409 ct.1	IOANNIS	878		878
				4129	1150 m ²	2979
SOMMANO				20.471 m ²	3.825 m ²	16.646 m ²

3 – UBICAZIONE

Trattasi di un appezzamento di terreno ricadente a nord di via dell'industria ad esclusione della particella 266/16 che ricade a sud di via dell'industria.

Immagine dei terreni da google maps



4 – DESCRIZIONE

Descrizione dei terreni in Via dell'Industria

Trattasi di terreni siti in Via dell'Industria nella zona industriale/artigianale di Aiello del Friuli, verso est rispetto all'outlet di Aiello del Friuli.

In loco i terreni risultano in parte coltivati con contratto di tipo temporaneo.

La potenzialità edificatoria del terreno identificato con la particella 266/16 è compromesso alla luce dei vincoli di rispetto e della modesta superficie dello stesso che risulta isolato dagli altri terreni dalla strada Via dell'Industria.

I terreni identificati con le particelle 243/5, 243/6, 243/7 formano un unico appezzamento di terreno. Dal certificato di destinazione urbanistica, detto appezzamento sarà attraversato da una futura strada e di conseguenza, anche alla luce che gli stessi sono attraversati da linee elettriche, **presentano una capacità edificatoria compromessa anche alla luce dell'esproprio del progetto definitivo del "Collegamento stradale veloce tra l'autostrada A4 (casello di Palmanova) e l'area del triangolo della sedia in comune di Manzano (UD). 2° lotto stralcio".**

Fotografie



Particella 266/16



5 – CERTIFICATO NOTARILE

Dal certificato notarile del Notaio Margherita Gottardo si riporta.

UFFICIO TAVOLARE DI CERVIGNANO DEL FRIULI (UD)

P.T. WEB 67 DI IOANNIS

c.t. 1° p.c.n. 243/5 seminativo (da PT 409 ct 1)

p.c.n. 243/6 seminativi (da PT 409 ct 1)

p.c.n. 243/7 seminativi (da PT 409 ct 1)

p.c.n. 266/16 seminativo (da PT 867 ct 1)

PROVENIENZA

alla società: [REDACTED] con 1/1 p.i.;
in virtù del contratto di compravendita del 23.04.2014, Notaio Cutrupia, repertorio 94531/30387, in atti sub GN 814/2014, provenienti dalle Partite Tavolari 409 ct. 1° e 867 ct. 1°, con trasposizione nella nuova P.T. WEB con G.N. 25/2021 del 12.01.2021;

dati conservati e desunti dall'Estratto Tavolare esteso rilasciato dall'Ufficio del Tavolare di Cervignano del Friuli in data 25.01.2001, R.E. N. 10/2021;

CORRISPONDENZA CATASTALE - N.C.T.

Comune di Aiello del Friuli - sezione di Ioannis

Foglio 2	particella 266/16	seminativi cl. 6	are 22.03	r.d. 15,93	r.a. 7,96
Foglio 2	particella 243/5 AA	seminativi cl. 6	are 08.67	r.d. 6,27	r.a. 3,13
	particella 243/5 AB	boschi cl. 3	are 45.08	r.d. 6,98	r.a. 1,86
Foglio 2	particella 243/6	seminativi cl. 6	are 78.86	r.d. 57,02	r.a. 28,51
Foglio 2	particella 243/7 AA	seminativi cl. 6	are 08.78	r.d. 6,35	r.a. 3,17
	particella 243/7 AB	boschi cl. 3	are 41.29	r.d. 6,40	r.a. 1,71

particelle gravate da: **G.N. 815/2014 del 02.05.2014**
G.N. 1487/2016 del 02.08.2016
G.N. 2527/2019 del 03.12.2019

Si annota la variazione della Partita Principale di cui alle ipoteche sub GN 1487/2016 e GN 2527/2019, da P.T. 269 a PT WEB 78 di Visco, in base al Decreto Tavolare di data 25.01.2021 GN 137/2021;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI:

MUTUO intavolato con G.N. 815/2014 del 02.05.2014, sulla base del contratto di data 23.04.2014, repertorio 94532/30388 del Notaio Roberto Cutrupia, in favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLA BASSA FRIULANA SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Castions di Strada, [REDACTED] con sede in Bagnaria Arsa (UD), per la complessiva somma [REDACTED] di capitale, gravante a peso di:

- in c.c. di IOANNIS

P.T. 409 ct. 1° p.lle 243/5, 243/6, 243/7; partita principale

P.T. 867 ct. 1° p.la 266/16; partita accessoria

IPOTECA VOLONTARIA intavolata con G.N. 1487/2016 del 02.08.2016, sulla base dell'atto di costituzione di ipoteca del 28.7.2016, repertorio 95530/31124 Notaio Cutrupia, per la [REDACTED]

sede in Tavagnacco, contro la società [REDACTED] con sede in Bagnaria Arsa, gravante a peso di:

- in c.c. di VISCO:

P.T. 269 ct. 1° pc. 196, ct. 3° p.lle 195, 197, 198/2, 199;

P.T. 412 ct. 1° pc. 206/14;

P.T. 935 ct. 1° pc. 206/15;

P.T. 958 ct. 1° pc. 206/6, 206/7;

- in c.c. di JOANNIS:

P.T. 548 ct. 3° pp.cc. 572/10, 580/4, 580/5, 646/5, 646/6, 572/23, 578/2, 578/7, 579/1;

P.T. 409 ct. 1° pp.cc. 243/5, 243/6, 243/7;

P.T. 867 ct. 1° pc. 266/16;

P.T. 552 ct. 1° pc. 331;

P.T. 620 ct. 1° pp.cc. 569/1, 570/1;

P.T. 29 ct. 1°, pp.cc. 571/1, 571/2, 571/14, ct. 2° pp.cc. 571/3, 571/16, 571/17;

P.T. 799 ct. 1° pp.cc. 572/1, 572/2, 572/3, 572/4;

P.T. 549 ct. 2° pp.cc. 572/17, 572/18, 572/19, 572/20, 572/22;

si annota la simultaneità dell'ipoteca con le Partite Accessorie Web 79, 80, 81 del c.c. di Visco e Partite Accessorie Web 61, 66, 67, 69, 70, 71 del c.c. di Ioannis;

PRENOTAZIONE DIRITTO IPOTECA GIUDIZIALE intavolata con G.N. 2527/2019 del

03.12.2019, sulla base del decreto ingiuntivo n. 1389/2019 del 7.10.2019, RG 3405/2019, rep. 2096/2019 del Tribunale di Udine, p. [REDACTED]

con sede in Milano, contro [REDACTED]

Bagnaria Arsa, per la complessiva somma di euro 500.000,00 a garanzia parziale della somma complessiva ingiunta di euro 3.782.285,32, oltre a interessi (in estensione ad altra iscrizione ipotecaria presso la Conservatoria di Udine nn. 30266/4523 del 14.11.2019), gravante a peso di:

- in c.c. di VISCO:

P.T. 269 ct. 1° pc. 196, ct. 3° p.lle 195, 197, 198/2, 199; partita principale

P.T. 412 ct. 1° pc. 206/14;

P.T. 935 ct. 1° pc. 206/15;

P.T. 958 ct. 1° pc. 206/6, 206/7;

- in c.c. di JOANNIS:

P.T. 548 ct. 1° pp.cc. 572/54, 572/55, 580/20, 580/21, 580/22, 580/23, ct. 2° pp.cc. 572/42, 572/43, 572/58, 572/59, ct. 3° pp.cc. 572/10, 580/4, 580/5, 646/5, 646/6, 572/23, 578/2, 578/7, 579/1;

P.T. 409 ct. 1° pp.cc. 243/5, 243/6, 243/7;

P.T. 867 ct. 1° pc. 266/16;

P.T. 552 ct. 1° pc. 331;

P.T. 620 ct. 1° pp.cc. 569/1, 570/1;

P.T. 29 ct. 1°, pp.cc. 571/1, 571/2, 571/14, ct. 2° pp.cc. 571/3, 571/16, 571/17;

P.T. 799 ct. 1° pp.cc. 572/1, 572/2, 572/3, 572/4;

P.T. 549 ct. 2° pp.cc. 572/17, 572/18, 572/19, 572/20, 572/22;

P.T. 619 ct. 1° pp.cc. 332/15, 332/16, 332/17, ct. 3° p.lle 316/14, c.t. 4° p.lla 332/4;

P.T. 705 c.t. 1° pp.cc. 316/15, 316/16, c.t. 2° pp.cc. 332/13, 332/14, 334/4, 334/5, c.t. 3° pc. 332/2;

P.T. 717 c.t. 2° p.lla 654/11;

si annota la simultaneità dell'ipoteca con le Partite Accessorie Web 79, 80, 81 del c.c. di Visco e Partite Accessorie Web 61, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77 del c.c. di Ioannis;

aggiornamento tavolare di data 25.01.2021 e 01.02.2021

6 – VALUTAZIONE TERRENI Via dell'Industria

Premessa generale

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:

il metodo di confronto di mercato;

il metodo finanziario;

il metodo dei costi.

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 dati immobiliari.

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.

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.

La tipologia di valutazione utilizzata è quella sintetico comparativa tramite il confronto di aree destinate al commercio, avendo come riferimento la Destinazione d'uso del PRGC che si riporta:

"Destinazioni d'uso"

Nel complesso dei due lotti sono collocabili esclusivamente medie strutture di vendita al dettaglio che nell'insieme non dovranno superare la superficie complessiva di vendita di 1.500mq, in conformità a quanto definito dalla L.R. 29/2005 art.2.

Commerciali al minuto e di servizio con superficie di vendita inferiore a 1.500mq con le seguenti destinazioni:

- o negozi*
- o magazzini*
- o unità di ristoro"*

Alla luce di quanto sopra e prendendo come esempio un atto del 22.01.2020 rep.8371 simile per dimensione, è stato effettuato un confronto diretto dal quale si ricava un ipotetico valore del terreno in oggetto di circa € 840.000,00.

A detto valore di € 840.000,00 si applica un deprezzamento almeno del -25% per una vendita forzata: ovvero per assenza di garanzia da vizi, difetti, servitù, difformità urbanistiche, difformità di superficie: in arrotondamento il valore proposto nella presente procedura forzata risulta di **€ 630.000,00 (euro seicentotrentamila/00)**. Il valore finale tiene conto già dell'area da espropriare di circa 3.825 m² che corrisponde sostanzialmente alla superficie destinata dal PRGC alla viabilità di progetto e fascia stradale e quindi a parere dello scrivente la superficie di esproprio non ha valore.

7 – LOTTO PROPOSTO dei terreni di AIELLO Via dell'Industria

Si propone il seguente lotto di vendita a corpo (e non a misura) degli immobili -in quanto le superfici e le percentuali riportate al punto 8 sono puramente indicative-, 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 sia negli atti di provenienza e nel certificato notarile e negli estratti tavolari, dal certificato di destinazione urbanistica che evidenzia che il lotto sarà attraversato da una futura strada/rotonda, dalla presenza di linee elettriche, e alla luce dell'esproprio del progetto definitivo del "Collegamento stradale veloce tra l'autostrada A4 (casello di Palmanova) e l'area del triangolo della sedia in comune di Manzano (UD). 2° lotto stralcio".

La numerazione del lotto è progressiva ai LOTTI degli immobili del Comune di Udine, del Comune di Palmanova, del Comune di Bagnaria Arsa, dei capannoni in Comune di Aiello e degli immobili siti in Grado Viale del Sole.

		Foglio	Particella	Superficie (m²)			COMUNE CENSUARIO	PARTITA WEB	DA PARTITA TAVOLARE	GN		
				ha	are	ca						
LOTTO 38	1	2	266/16		22	3	IOANNIS	PT WEB 67	PT 867 ct.1	GN 814/2014	LOTTO 38	
	2	2	243/5		8	67	IOANNIS	PT WEB 67	PT 409 ct.1	GN 814/2015		
					45	8				GN 814/2016		
	3	2	243/6		78	86	IOANNIS	PT WEB 67	PT 409 ct.1	GN 814/2017		
	4	2	243/7		8	78	IOANNIS	PT WEB 67	PT 409 ct.1	GN 814/2018		
				41	29	GN 814/2019						

Prezzo base di stima euro 630.000,00.

Si ringrazia ed ossequia.

Geom. Marco Peresson

TRIBUNALE DI UDINE

VERBALE DI GIURAMENTO DI PERIZIA

L'anno 2021 il giorno 20 del mese di dicembre avanti al G.D. ANNALISA BARZAZI 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 dell'allegata perizia di valutazione degli immobili di proprietà della società fallita [REDACTED] S.R.L. su incarico del dott. Andrea Bonfini in qualità di Curatore del fallimento n.32/2020.

Il Signor Giudice Delegato dott.ssa ANNALISA BARZAZI, 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.

