

Tribunale di Udine

Fallimento N°15/2017

LA MONACHELLA S.r.l.

COLLOREDO di MONTE ALBANO (UD) Piazza del Castello n.c. 2

Codice Fiscale/ P. I.V.A. 00609140306

nonché del **SOCIO**

Curatore: Dott.ssa Cecilia TONEATTO

All' Ill.mo Signor

Giudice Delegato Dott. Andrea ZULIANI

Relazione di **STIMA / VALORE**



estesa

dallo scrivente Geometra Daniele LAVARONI, libero professionista
iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Udine, al n. 2447, con studio
in UDINE - Piazza DUOMO n.c. 1/A (daniele.lavaroni@geopec.it,



in adempimento l'incarico conferito in data 11 Aprile 2017, al quale veniva sottoposto il seguente QUESITO:

- a).- *descrivere i beni immobili di pertinenza del fallimento* previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, producendo altresì serie di fotografie dei beni periziati, accertando inoltre:
- i dati del Nuovo Catasto effettivamente risultanti;
 - le iscrizioni/trascrizioni ipotecarie;
 - l'esistenza di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazioni opponibili al fallimento;
 - la conformità tra opera realizzata e opera licenziata previa acquisizione del certificato di abitabilità e/o usabilità, indicando l'esistenza di eventuali opere abusive in relazione la legge 28.02.1985 n.47 e successive modificazioni e/o integrazioni e la possibilità (con le relative spese presumibili) di sanatoria totale o parziale;
- b).- *determinare il valore commerciale degli immobili* con riferimento anche agli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo, incidenti sul godimento dell'immobile, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita in uno o più lotti, predisponendo il relativo frazionamento con tutti i dati catastali per ciascun lotto;
- c) - *depositare la relazione asseverata avanti il G.D. e i documenti unitamente a due fotocopie dell'elaborato di perizia;*
- d) - *produrre copia della consultazione catastale per particella ampliata nonché le planimetrie e tipi di mappa, il certificato di destinazione urbanistica (art.18 L. 28.02.1985 n.47) per ogni lotto formato in perizia;*

La RELAZIONE di STIMA / VALORE è rubricata a:

CAPITOLO I° - Identificazione Anagrafica Azienda

CAPITOLO II° - Trascrizioni / Iscrizioni Pregiudizievoli

CAPITOLO III° - Identificazione e descrizione consistenza, Provenienza,
Conformità, Gravami, Adempimenti

CAPITOLO IV° - Identificazione/Destinazione Urbanistico Edilizia, Sanatorie

CAPITOLO V° - VALUTAZIONE STIMA IMMOBILIARE

La Relazione di Stima /Valore è *suddivisa* in **SEI LOTTI** così come segue:

LOTTO “1” : Beni **IMMOBILI** della società **LA MONACHELLA S.r.l.** siti in Comune di Colloredo di Monte Albano costituenti l’entità a RISTORANTE/BAR sotto la denominazione “LA TAVERNA”, e in Comune di Majano costituenti l’entità *appartamento* uso “FORESTERIA”.

LOTTO “2” : **SCORTE A MAGAZZINO** società **LA MONACHELLA S.r.l.** pertinenti l’attività di RISTORANTE/BAR

LOTTO “3” : **ARREDAMENTO e ATTREZZATURE** società **LA MONACHELLA S.r.l.** pertinenti l’attività di RISTORANTE / BAR

LOTTO “4” : **AUTOMEZZI** società “**LA MONACHELLA S.r.l.**”

LOTTO “5” : Beni **IMMOBILI e MOBILI** de ██████████
██████████ in Comune di Colloredo di Monte Albano costituente la “CASA” di ABITAZIONE e pertinenze

LOTTO “6”: **TERRENI** de [REDACTED] in Comune di Colloredo di Monte Albano, costituenti vari fondi agricoli sparsi.

Lo scrivente dava corso le OPERAZIONI PERITALI presso:

- I BENI IMMOBILI della SOCIETÀ e del SOCIO in Comune di Colloredo di Monte Albano (Udine) e Majano (Udine);
- L'AGENZIA delle ENTRATE di Udine:
 - Sezioni CATASTO TERRENI e FABBRICATI, per l'accertamento e rilascio delle visure sulla proprietà, planimetrie, figure di mappa, identificazione storica dei dati censuari, consistenza e titoli.
 - SERVIZIO PUBBLICITÀ IMMOBILIARE, per le ispezioni, accertamento della proprietà, provenienza, iscrizioni, trascrizioni, pregiudizievoli e trascrizione del fallimento;
- L'UFFICIO Provinciale - PUBBLICO REGISTRO AUTOMOBILISTICO - P.R.A. - per le ispezioni su pregiudizievoli e vincoli agli autoveicoli aziendali;
- UFFICIO TECNICO dei COMUNI di COLLOREDO di MONTE ALBANO e MAJANO (UD): per la visione e rilascio copia delle pratiche edilizie, autorizzazione scarichi, certificato di destinazione urbanistica, e la comparazione dei valori delle aree edificabili in atti dell'IMU;
- L'OSSERVATORIO IMMOBILIARE dell'Agenzia del Territorio di Udine, per la Banca Dati Quotazioni Immobiliari di fabbricati analoghi.

CAPITOLO I°

IDENTIFICAZIONE ANAGRAFICA AZIENDA

In atti dalla visura storica a C.C.I.A.A. di Udine estratto dal Registro Imprese (documento T.242378014 in data 03.05.2017 (allegato) l'identificazione anagrafica e fiscale è la seguente:

Società di capitale **LA MONACHELLA S.R.L.**

Indirizzo Sede Legale 33010 Colloredo di Monte Albano (Udine) Piazza
del Castello n.c.2

Indirizzo PEC ristorantelataverna@pec.it

Codice fiscale e numero d'iscrizione: 00609140306

Partita IVA 00609140306

Numero REA UD – 147934 – precedente UD 129-8085

Forma giuridica Società a responsabilità limitata

Data atto di costituzione 10 agosto 1979

Data iscrizione 10 settembre 1979

Durata della società 31 dicembre 2050

Procedure in corso Fallimento dd. 30.03.2017 provvedimento dep.
03.4.2017 n. 15/2017 Tribunale di UD - Giudice
Dott. Andrea ZULIANI

Data ultimo protocollo 06 aprile 2017

Data inizio attività 20 ottobre 1979

Attività, albi, ruoli, licenze: Gestione di pubblici esercizi di bare e ristorante e in genere l'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande anche alcoliche e superalcoliche, commercio e/o produzione di tutti i prodotti connessi all'attività di cui sopra e l'allestimento, in proprio o per conto terzi di rinfreschi, banchetti e simili anche in luoghi indicati dal committente, la realizzazione di spettacolo-

li e di serate musicali, teatri e di intrattenimento, nonché
l'organizzazione di ricevimenti, congressi ecc..

Stato attività INATTIVA
Capitale sociale versato Euro 200.000,00
Soci e titolari di diritti [REDACTED] - Valore euro 180.000,00
pari al 90% [REDACTED] - Valore euro
20.000,00 pari al 10%
Amministratori 2 (due): Dott.ssa Cecilia TONEATTO Curatore
fallimentare [REDACTED] legale rap-
presentante e amministratore unico.
Trasf.ti d'azienda, fusioni, AFFITTO D'AZIENDA dd. 30.08.2016 alla so-
cie [REDACTED]
Subentri [REDACTED] rep. 3295/2482, notaio Vinale
Fabiana prot. UD-2016-26524
Codice attività: ATECORI 2007: 56.3 Bar e altri esercizi simili
senza cucina primaria e 56.10.11 ristorazione con
somministrazione.

LOTTO "1"

Beni immobili "LA MONACHELLA S.r.l."

CAPITOLO II°

TRASCRIZIONI / ISCRIZIONI IPOTECARIE /
PREGIUDIZIEVOLI

Dalle allegate ispezioni del 15 aprile, 8 maggio e aggiornamento 12 lu-
glio 2017 all'Ufficio Provinciale di Udine dell'Agenzia delle Entrate - Terri-

ingresso o quello futuro che eventualmente verrà realizzato, per una larghezza di metri lineari 4 (quattro)

- 17882/22677 del 24.11.1986 presentazione

Titolo: COMPRAVENDITA - rep. 7928 e 7939/3228 del 13 e 17.11. 1986 notaio Bruno Panella di Udine

Favore: [redacted] sede in Colloredo di Monte Albano [redacted]

Contro: [redacted] n. UD 19.10.1940

Beni: C.C. di **Colloredo di Monte Albano** N.C.E.U. Partita 445 **foglio 9** particella **n. 501 sub 3** Piazza del Castello 2 piano S1

SEZIONE D – Ulteriori informazioni: Porzione di scantinato prot. N.C.E.U. 15234/86 dd. 18.7.1986

- 3481/4748 del 08.03.1990 presentazione

Titolo: COMPRAVENDITA rep. 18990/6783 del 07.3.1990 notaio Bruno Panella

Favore: [redacted] S.n.c. sede in Colloredo di Monte Albano [redacted]

Contro: [redacted] sede in Buja c.f. [redacted]

Beni: C.C. di **Colloredo di Monte Albano** N.C.E.U. Partita 445 **foglio 9** particelle **n. 501 sub 1** Piazza del Castello 2 piano T

SEZIONE D – Ulteriori informazioni: Locale uso **deposito-magazzino** prot. N.C.E.U. 15234/86 dd. 18.7.1986 e successivamente variata con denuncia prot. 1144/89 del 23.01.1989.

A favore dell'unità venduta **fg. 9 n. 501 sub 1** sussiste *la servitù attiva di*

transito nel senso più lato, di elettrodotto, acquedotto, gasdotto, linee telefoniche e simili, a peso dell'area scoperta fg. 9 nn. 164 (ex 164/a) e 496,

così come costituita con atto 03.7.1985 n.5361/2215 reg. 23.7.1985 al n. 6778 e trascritto il 05.7.1985 ai nr. 11020/13679 e in data 24.10.1987 n. 10017/3985 di rep. notaio Bruno Panella reg. a UD il 27.10.1987 al n.2166 pubblici e ivi trascritto il 28.10. 1987 ai nr. 17975/23489

N.B. All'unità immobiliare compravenduta p.c. n.501 sub 1 e sub 3 competerebbero l'inerente e inscindibile quota di millesimi delle parti e dei servizi comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile riscontrabili nell'atto di divisione 24.10.1987 rep. 10017/3985 notaio Bruno Panella trascritto ai nn. 17975/23489

- 18238/24418 del 27.11.1997 presentazione n.35

Titolo: COMPRAVENDITA - rep. 49893/16325 del 26.11.1997 notaio Bruno Panella di Udine

Favore: [REDACTED] S.n.c. sede in Colloredo di Monte Albano [REDACTED]

Contro: [REDACTED] n. Colloredo di Monte Albano il 26.3.1948

Beni: C.C. di **Colloredo di Monte Albano** N.C.E.U. **foglio 9** particella **n. 164 sub 26** Via Ermete di Colloredo piano T cat. C/6 mq.22

SEZIONE D – Ulteriori informazioni: L'unità fa parte del complesso residenziale denominato "Condominio AL CASTELLO" edificato sull'area censita al C.T. con il fg. 9 p.c. 164 E.U. di are 17.60.

All'unità immobiliare compravenduta è inerente la **quota di comproprietà delle parti e dei servizi comuni condominiali** ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile nella proporzione di 12,437/1000.

Il condominio "Al Castello" è disciplinato dal regolamento e dalle tabelle di

ripartizione delle spese allegati all'atto 24.10.1987 n. 10017/3985 di rep. notaio Bruno Panella reg. a UD il 27.10.1987 al n.2166 pubblici e ivi trascritto il 28.10. 1987 ai nn. 17975/23489

- 20481/28130 del 18.10.2000 presentazione n.39

Titolo: COMPRAVENDITA - rep. 71703/----- del 16.10.2000 notaio Italice Mareschi da San Daniele del Friuli

Favore: [redacted] sede in Colloredo di Monte Albano c.f. 00609140306

Contro: [redacted] nata a Buja (UD) il 27.9.1937

Beni: C.C. di **Majano** (UD) N.C.E.U. foglio 17 particella n. 1021 sub 1
Via Udine n.c. 10 piano S1 - T cat. A/3

SEZIONE D – Ulteriori informazioni: L'unità fa parte di un fabbricato denominato "Condominio GESCAL" eretto sulla particella al N.C.T. fg. 17 n. 1070 di are 7.09. Formano oggetto della vendita le parti generali comuni dell'edificio in proporzione ai millesimi di proprietà esclusiva pari a 158/1000 ex art. 1117 Codice Civile.

PREGIUDIZIEVOLI CONTRO:

- 10278/13718 del 08.07.1997 presentazione n.12

Titolo: CONTRATTO di COSTITUZIONE di VINCOLO di DESTINAZIONE ESCLUSIVAMENTE AD USO RISTORANTE
rep. 59666/---- del 04.7.1997 notaio Roberto Riccioni di Tricesimo
durata 15 anni a partire dal 15 maggio 1997

Favore: [redacted]
[redacted]

Contro: [redacted] sede in Colloredo di

Monte Albano c.f. 00609140306

Beni: C.C. di **Colloredo di Monte Albano** N.C.E.U. **foglio 9** particelle **n. 165 sub 1 - 166 - 498 sub 1 - 499 sub 1** Piazza Castello 2 piano S1.- T, Partita 100255 foglio 9 particella n. **501 sub 1** Piazza del Castello 2 piano S1, Partita 1000247 foglio 9 particella n. **501 sub 3** Piazza Castello 2 piano S1

SEZIONE D - Ulteriori informazioni: Ai sensi dell'art. 15 della Legge Regionale 13 maggio 1985 n. 20 e successive modifiche ed in esecuzione del n. 4 del dispositivo del Decreto in data 15 maggio 1997 n. 349/TUR, la società ha assunto l'**obbligo** di destinare l'immobile oggetto del trascrivendo atto, **sul quale sono stati eseguiti lavori di ampliamento, esclusivamente a uso ristorante per la durata di quindici (15) anni a partire dal giorno 15 maggio 1997.** Il Fabbricato oggetto del trascrivendo atto corrisponde al fabbricato rurale riportato al C.T. di Colloredo di Monte Albano alla partita 3996 con i seguenti dati: Fg. 9 n. 165 sub 1 porzione di fabbricato rurale, Fg. 9 n. 166 are 10.40 fabbricato rurale, FG. 9 n. 498 sub 1 porzione di fabbricato rurale, fg. 9 n. 499 sub 1 porzione di fabbricato rurale

- 7659/11084 del 12.05.2017 presentazione n. 43

Titolo: ATTO GIUDIZIARIO rep. 15/2017 del 30.3.2017 Tribunale di Udine - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Favore: MASSA DEI CREDITORI FALLIMENTO LA MONACHELLA S.r.l.

Contro: LA MONACHELLA S.r.l. - codice fiscale 00609140305

Beni colpiti: **C.C. di Colloredo di Monte Albano** N.C.E.U. fg.9 pp.cc. n.165 sub 1, n.166 sub -, n.498 sub 1, n.499 sub1, n.501 sub 4, fg. 9 n.164 sub 26,

N.C.T. fg.9 n.165 are 0,30, n. 166 are 10,40, n. 498 are 0,50, n.
499 are 0,60, n.501 are 0,45

C.C. di Majano (UD) N.C.E.U. fg. 17 p.c. n. 1070 sub 1

SEZIONE D - Ulteriori informazioni: Il Tribunale di Udine ha emesso sentenza di fallimento della società La Monachella S.r.l. ()
nonché ()

Si precisa che le particelle in Comune di Colloredo di Monte Albano distinti al C.T. al fg. 9 p.c. 165 e 501 sono censiti come fabbricati promiscui.

ISCRIZIONI CONTRO:

Le iscrizioni indicate nell'allegata ispezione/elenco dd. 15.4.2017 prot. T9273 cui ai nn. 1949/20164 del 21.10.1985, 2927/23934 del 04.11.1989 e 3108/25509 del 22.11.1989 **sono state cancellate** in data 21.8.1995 rispettivamente ai prot. 2212/17194, 2213/17195, 2214/17196 come da stampe allegate.

- 2254/14788 del 14.07.1995 presentazione

Titolo: CONTRATTO di MUTUO rep. 47782/---- del 13.7.1995 notaio
Roberto Riccioni di Tricesimo - capitale Lire 330.000.000 ipoteca
Lire 660.000.000 - durata 11 anni

Favore: ()
()

Contro () () sede in Colloredo di
Monte Albano ()

Beni: C.C. di Colloredo di Monte Albano N.C.E.U. Partita 444 foglio 9
particelle n. 165 sub 1 - 166 - 498 sub 1 - 499 sub 1 Piazza Castello
2 piano S1.- T, Partita 100255 foglio 9 particella n. 501 sub 1 Piazza
del Castello 2 piano S1, Partita 1000247 foglio 9 particella n. 501

sub 3 Piazza Castello 2 piano S1 corrisponde al fabbricato e alle aree C.T. Partita 3996 Fg. 9 n. 165 sub 1 porzione di fabbricato rurale, Fg. 9 n. 166 are 10.40 fabbricato rurale, FG. 9 n. 498 sub 1 porzione di fabbricato rurale, fg. 9 n. 499 sub 1 porzione di fabbricato rurale confinante con la strada e con le pp.cc. nn. 422, 425, 173, 164 e 513

SEZIONE D – Ulteriori informazioni: Fabbricato adibito ad attività commerciale e pertinenze area scoperta composto da piano scantinato comprendente una stanza, corridoio, ripostiglio, due bagni, lavanderia-stireria, centrale termica, sala da pranzo, tre depositi, tettoia e due porticati e piano terra comprendente bar, sala da pranzo, ripostiglio, bagno, cucina e dispensa.

- 4439/26865 del 24.11.1998 presentazione n.38

Titolo: CONTRATTO di MUTUO fondiario rep. 68104/---- del 20.11.

1998 notaio Roberto Riccioni di Tricesimo - capitale Lire

500.000.000 interessi Lire 500.000.000 ipoteca Lire 1.000.000.000

- durata 10 anni

Favore:

Contro: [redacted] sede in Colloredo di Monte Albano [redacted]

Beni: C.C. di Colloredo di Monte Albano N.C.E.U. foglio 9 particelle n.

165 sub 1 - 166 - 498 sub 1 - 499 sub 1 Piazza Castello 2 piano

S1.- T, foglio 9 particella n. 501 sub 4 Piazza del Castello 2, N.C.T.

foglio 9 particella n. 166 are 10.40

SEZIONE D – Ulteriori informazioni: ...la somma che le sarà erogata mediante accredito sul conto di appoggio , con il sistema dell'ammortamento graduale con inizio dal primo giorno del periodo di rata successivo alla data

di effettiva erogazione mediante pagamento di n.120 rate mensili di Lire
5.525.929 ciascuna ... leggasi testo completo nell'allegata nota.

- 3860/17184 del 18.05.2007 presentazione n.42

Titolo: CONCESSIONE IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di apertura
di credito rep. 104275/16502 del 17.5.2007 notaio Roberto Riccio-
ni di Tricesimo - capitale euro 200.000,00 interessi euro 170.000,00
ipoteca euro 400.000,00

Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED] sede in Colloredo di
Monte Alban [REDACTED]

Beni: C.C. di Colloredo di Monte Albano N.C.E.U. foglio 9 particelle n.
165 sub 1 - 166 - 498 sub 1 - 499 sub 1 Piazza Castello 2 piano
S1.- T, foglio 9 particella n. 501 sub 4 Piazza del Castello 2,

SEZIONE D – Ulteriori informazioni: Leggasi testo nell'allegata nota

ANNOTAZIONE:

Presentata il 01.7.2009 trascrizione n. 2830/19059 Modifica durata massima

Presentata il 16.3.2011 trascrizione n. 1025/6481 Riduzione somma capitale
da euro 200.000,00 a euro 170.000,00, Riduzione somma
dell'ipoteca da euro 400.000,00 a euro 340.000,00

Presentata il 16.3.2011 trascrizione n. 1026/6482 Proroga durata - fino a re-
voca da parte della Banca

Ulteriori informazioni: Leggasi testi nelle allegate note

- 482/3146 del 04.02.2009 presentazione n.33

Titolo: CONTRATTO di MUTUO FONDIARIO rep. 106488/17837 del

28.01. 2009 notaio Roberto Riccioni di Tricesimo - capitale euro
675.000,00 interessi euro 675.000,00 ipoteca euro 1.350.000,00 du-
rata 20 anni

Favore: [REDACTED]
[REDACTED]

Contro: [REDACTED] sede in Colloredo di
Monte Albano [REDACTED]

Beni: C.C. di Colloredo di Monte Albano N.C.E.U. foglio 9 particelle n.
165 sub 1 - 166 - 498 sub 1 - 499 sub 1 Piazza Castello 2 piano
S1.- T, foglio 9 particella n. 501 sub 4 Piazza del Castello 2,

SEZIONE D – Ulteriori informazioni: Leggasi testo nell'allegata nota

- 386/3052 del 17.02.2015 presentazione n.103

Titolo: Altro ATTO/IPOTECA LEGALE rep. 549/11515 del 17.02.2015

[REDACTED]
[REDACTED]

Favore: [REDACTED]
[REDACTED]

Contro: [REDACTED] sede in Colloredo di
Monte Albano [REDACTED]

Beni: C.C. di Colloredo di Monte Albano N.C.E.U. foglio 9 particelle n.
165 sub 1 - 166 - 498 sub 1 - 499 sub 1 Piazza Castello 2 piano
S1.- T, foglio 9 particella n. 501 sub 4 Piazza del Castello 2, Foglio
9 particella n. 164 sub 26 via Ermes di Colloredo,

C.C. di Majano N.C.E.U. foglio 17 particella n. 1070 sub 1 via U-
dine n.c. 10 piano S1-T

SEZIONE D – Ulteriori informazioni: Leggasi testo nell'allegata nota

- 59/603 del 10.01.2017 presentazione n.4

Titolo: IPOTECA GIUDIZIARIA da decreto ingiuntivo rep. 2108/2016 del
13.8.2016 Tribunale di Udine - capitale euro 80.000,00

Favore:

Contro:

[redacted] sede in Colloredo di
Monte Albano [redacted]

Beni: C.C. di Colloredo di Monte Albano N.C.E.U. Foglio 9 particella n.
164 sub 26 via Ermes di Colloredo, foglio 9 particelle n. 165 sub 1
- 166 - 498 sub 1 - 499 sub 1 Piazza Castello 2 piano S1.- T, foglio
9 particella n. 501 sub 4 Piazza del Castello 2,

SEZIONE D – Ulteriori informazioni: Leggasi testo nell'allegata nota

Contro:

Beni: C.C. di Colloredo di Monte Albano N.C.E.U. Foglio 9 particella n.
216, via Tricesimo n.c. 3 p. T-1°-2° cat. A/3, Foglio 9 particella n.
292 sub 3 via Tricesimo n.c.3 piano T cat. C/6,

TRASCRIZIONI A FAVORE/CONTRO

- 11762/19057 del 04.06.2007 presentazione n.39

Titolo: TRASFORMAZIONE di SOCIETÀ rep. 104273/16500 del 16.5.
2007 notaio Roberto Riccioni di Tricesimo

Favore:

[redacted] sede in Colloredo
di Monte Albano [redacted]

Contro: [REDACTED] se-

de in Colloredo di Monte Albano [REDACTED]

Beni: C.C. di Colloredo di Monte Albano N.C.E.U. foglio 9 particelle n.

165 sub 1 - 166 - 498 sub 1 - 499 sub 1 Piazza Castello 2 piano

S1.- T, foglio 9 particella n. *501 sub 4* Piazza del Castello 2, Fo-

glio 9 particella n. *164 sub 26* via Ermes di Colloredo ,

C.C. di Majano N.C.E.U. foglio 17 particella n. *1070 sub 1* via

Udine n.c. 10 piano S1-T

SEZIONE D – Ulteriori informazioni: Leggasi testo nell'allegata nota

- 5716/7874 del 06.04.2016 presentazione n.16

Titolo: TRASFORMAZIONE DI SOCIETÀ rep. 3162/2395 del 31.3.

2016 notaio Fabiana Vinale di Udine

Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED] sede in Colloredo
di Monte Albano [REDACTED]

Beni: C.C. di Colloredo di Monte Albano N.C.E.U. foglio 9 particelle n.

165 sub 1 - 166 - 498 sub 1 - 499 sub 1 Piazza Castello 2 piano

S1.- T, foglio 9 particella n. *501 sub 4* Piazza del Castello 2, Fo-

glio 9 particella n. *164 sub 26* via Ermes di Colloredo ,

C.C. di Majano N.C.E.U. foglio 17 particella n. *1070 sub 1* via

Udine n.c. 10 piano S1-T

SEZIONE D – Ulteriori informazioni: A) Fabbricato adibito a uso commerciale sviluppatosi su due piani (piani seminterrato e rialzato) collegati da scale interne, composto da ingresso, sala da pranzo, guardaroba, due ripostigli, bar, cucina, locale friser, stanza da lavoro, dispensa, lavanderia, spoglia-

toio, doccia, anti wc, wc., sottoportico e due terrazze al piano rialzato, sala pranzo, guardaroba, locale di servizio alla cucina, locale tecnico , tre anti wc., cinque wc., disimpegno, ripostiglio, tre cantine, centrale termica e sottoportico al piano seminterrato con pertinenziale area scoperta; B) unità immobiliare facente parte del “Condominio AL CASTELLO” , autorimessa contrassegnata con la lettera “H” nella planimetria generale, c) Appartamento facente parte del “Condominio Gescal” posto al piano rialzato composto da ingresso, soggiorno, due camere, wc., corridoio e terrazza con annessa cantina al piano seminterrato . Leggasi testo completo nell’allegata nota.

- 5559/8017 del 05.04.2017 presentazione n.10

Titolo: MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE rep. 3383/2449 del 22.3.2017 notaio Margherita Gottardo da Gemona del Friuli (UD)

Favore: LA MONACHELLA S.r.l. - con sede in Colloredo di Monte Albano c.f. 00609140306

Contro: 


Beni: C.C. di Colloredo di Monte Albano N.C.E.U. foglio 9 particelle n. 165 sub 1 - 166 - 498 sub 1 - 499 sub 1 Piazza Castello 2 piano S1.- T, foglio 9 particella n. 501 sub 4 Piazza del Castello 2, Foglio 9 particella n. 164 sub 26 via Ermes di Colloredo ,
C.C. di Majano N.C.E.U. foglio 17 particella n. 1070 sub 1 via Udine n.c. 10 piano S1 - T

SEZIONE D – Ulteriori informazioni:

CAPITOLO III°

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

DESCRIZIONE CONSISTENZA - PROVENIENZA -
CONFORMITA' - GRAVAMI

Così come in atti, fotografie e allegati alla presente relazione, la proprietà immobiliare della società in esame oggetto di stima riguarda i seguenti beni:

1).- RISTORANTE - BAR "LA TAVERNA"



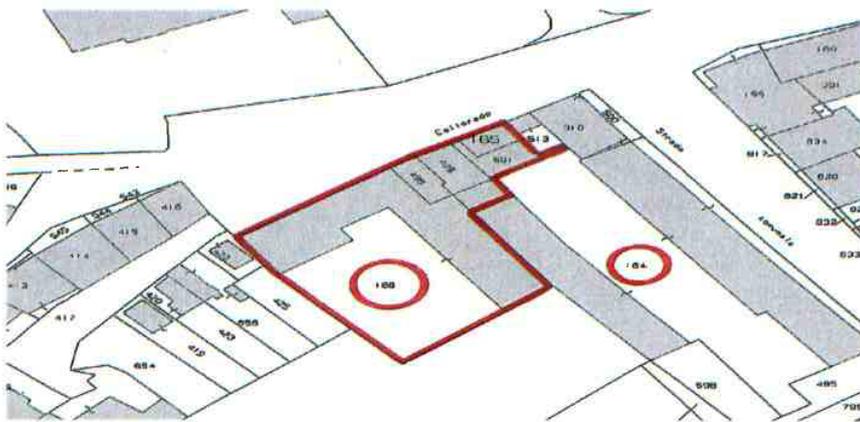
Comune e mappa di **COLLOREDO di MONTE ALBANO**

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Foglio n. 9

Particelle: **n. 165 sub 1**, categoria **C/1** classe 6 mq.418 superficie catastale mq. 682 Piazza Castello n.2 piano S1 - T Rendita €8.160,23 **con entità graffate p.c. n. 166, n.498 sub 1, n. 499 sub 1 n.501 sub 4**

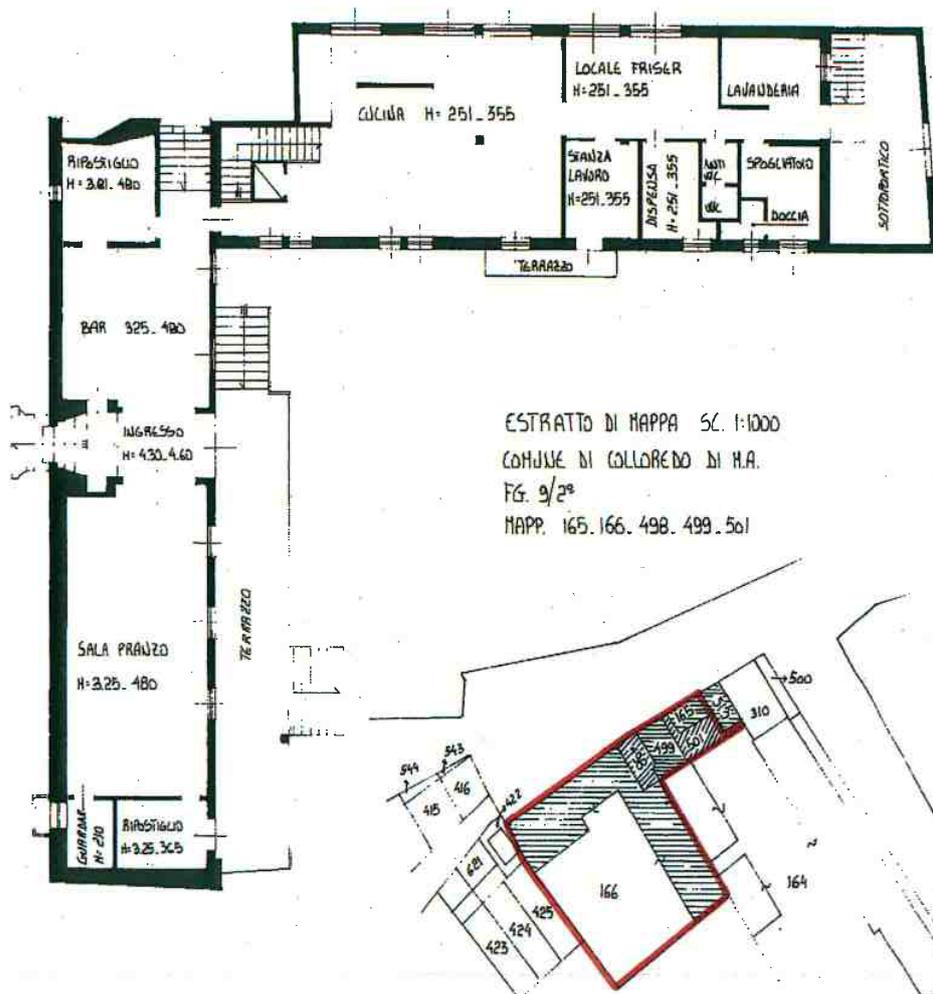




INTESTAZIONE CATASTALE

LA MONACHELLA S.r.l. con sede in Collaredo di Monte Albano

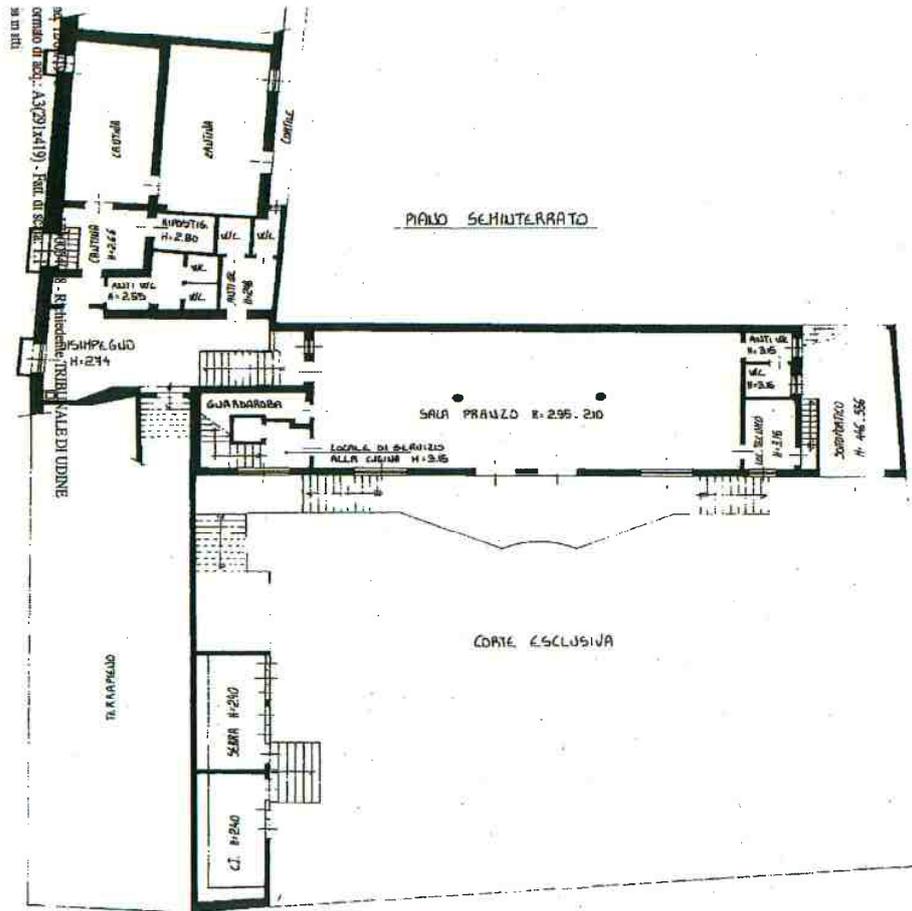
(UD) codice fiscale 00609140306.... proprietà 1/1



Istoriato N.C.E.U. dalla costituzione, archivio cartaceo a Partita 444, intestata alla precedente denominazione [REDACTED].

[REDACTED] con sede in Colloredo di Monte Alban [REDACTED]

la particella n. 166 sub - è graffata con le particelle n. 498 sub 1, n. 499 sub 1, 165 sub 1 con protocollo 15233/1986 di data 18 luglio 1986 segue variazione del 12 marzo 1996 prot. 8331/1996 causale variazione per fusione sub 1 - 3 in sub 4 della p.c. 501 e variazione d'ufficio del 25 gennaio 2016 prot. UD0009553 causale correzione su dati identificativi e metrici del prot. 8331/1986 (ex 506 mq.)



Corrispondenza a
NUOVO CATASTO TERRENI:

- Foglio n. 9 particella n. 165, Fabb. Promis. di complessivi MQ. 30

Impianto N.C.T. Partita 283, [REDACTED]

[REDACTED] e identificata come fabbricato rurale di mq. 1790. Passa a Partita 2197 con nota di voltura n. 32 del 01.8.1973 la particella diviene di mq. 1740 (variata con la strada) poi di mq. 1660, con nota di voltura n. 102 del 07.7.1974 si fraziona e diviene n.165 di mq. 50 (165/a) n. 496 (165/b) di mq. 1590 n. 497 (165/c) di mq.20. La particella cessa al Catasto Terreni e passa al Catasto Fabbricato con verifica d'ufficio anno 1975 nota di voltura n. 136 del 12.5.1975 Partita 2613 pg.6 causale: variata destinazione. A Partita 2617 si ricarica prima come A.F.d.s. poi particella suddivisa in sub 1 e sub 2

Da impianto meccanografico N.C.T. del 01.07.1976, Fabbricato rurale diviso in sub. superficie mq. 50 segue variazione d'ufficio prot. 210175 del 21/01/ 1975 in atti dal 09/11/1989 con cui diviene di mq. 30 per variazione con la p.c. 513 cui segue variazione con mod. 3/SPC - VRO/92 prot. 15233 del 18/7/1986 in atti dal 07/11/1995 (visura T15068 del 15/4/2017)

- Foglio n. 9 particella n. 166, Ente urbano di complessivi MQ. 1.040

Impianto N.C.T. Partita 283, [REDACTED]

[REDACTED] e identificata come fabbricato rurale di mq. 1090 Passa a Partita 2617 si ricarica prima come A.F.d.s. poi a Partita 2198 con verifica d'ufficio anno 1975 con nota di voltura n.137 del 12.5.1975 si ricarica variata la superficie in mq. 1040 fabbricato rurale per frazionamento e costituzione della particella n. 498 (166/b).

Da impianto meccanografico N.C.T. del 01.07.1976 Fabbricato rurale superficie mq. 1040 segue variazione con mod. 3/SPC -VRO /92 prot. 15233

del 18/7/1986 in atti dal 07/ 11/1995 e tipo mappale prot. 4554/1996 del 16/02/1996 (visura T15196 del 15/4/2017)



- Foglio n. 9 particella n. 498, Ente urbano di complessivi MQ. 50

Impianto N.C.T. Partita 2617 (ex Partita 283 [redacted])

[redacted]). La particella cessa al Catasto Terreni e passa al Catasto Fabbricato con verifica d'ufficio anno 1975 nota di voltura n. 136 del 12.5.1975 Partita 2613 pg.6 causale: variata destinazione. Si ricarica prima come A.F.d.s. poi si identificata il 12.5.1975 nota di variazione n. 137 la superficie di mq. 50 come fabbricato suddiviso in subalterni 1 e 2.-

Da impianto meccanografico N.C.T. del 01.07.1976 Fabbricato rurale diviso in sub. superficie mq. 50 segue variazione d'ufficio con mod. 3/SPC - VRO /92 prot. 15233 del 18/7/1986 in atti dal 07/11/1995 in fabbricato promiscuo e poi bonifica in ente urbano da parte dell'ufficio catastale del 27.02.2009 prot. 77238 (visura T328375 del 04.5.2017)

- Foglio n. 9 particella n. 499, Ente urbano di complessivi MQ. 60

Impianto N.C.T. Partita 2617 (ex Partita 283 [redacted])

[redacted] 1894) la p.c. 496 (ex 165/b) frazionata nelle particelle n. 496, 499, 500, 501. La particella cessa al Catasto Terreni e passa al Catasto Fabbricato con verifica d'ufficio anno 1975 nota di voltura n. 136 del 12.5.1975 Partita 2613

pg.6 causale: variata destinazione. Si ricarica prima come A.F.d.s. poi si identifica il 12.5. 1975 nota di variazione n. 137 mq. 60 come fabbricato suddiviso in subalterni 1 e 2.-

Da impianto meccanografico del 01.07.1976 Fabbricato rurale diviso in sub. superficie mq. 60 segue variazione d'ufficio con mod. 3/SPC - VRO /92 prot. 15233 del 18/7/1986 in atti dal 07/11/1995 in fabbricato promiscuo e poi bonifica in ente urbano da parte dell'ufficio catastale del 27.02.2009 prot. 77239 - visura T329503 del 04.5.2017

- Foglio n. 9 particella n. 501, Fabb. promiscuo di complessivi MQ. 45

Impianto N.C.T. Partita 2617 (ex Partita 283 [REDACTED])

1894) la p.c. 496 (ex 165/b) frazionata nelle particelle n. 496, 499, 500, 501. La particella cessa al Catasto Terreni e passa al Catasto Fabbricato con verifica d'ufficio anno 1975 nota di voltura n. 136 del 12.5.1975 Partita 2613 pg.6 causale: variata destinazione. Si ricarica prima come A.F.d.s. poi si identifica il 12.5.1975 nota di variazione n. 137 mq. 60 come fabbricato suddiviso in subalterni 1 e 2.-

Da impianto meccanografico del 01.07.1976 Fabbricato rurale diviso in sub. superficie mq. 60 segue variazione d'ufficio prot.210175 del 21/1/1975 in atti dal 09/11/1989 segue variazione d'ufficio con mod. 3/SPC - VRO /92 prot. 15233 del 18/7/1986 in atti dal 07/11/1995 in fabbricato promiscuo (visura T330240 del 04.5.2017)

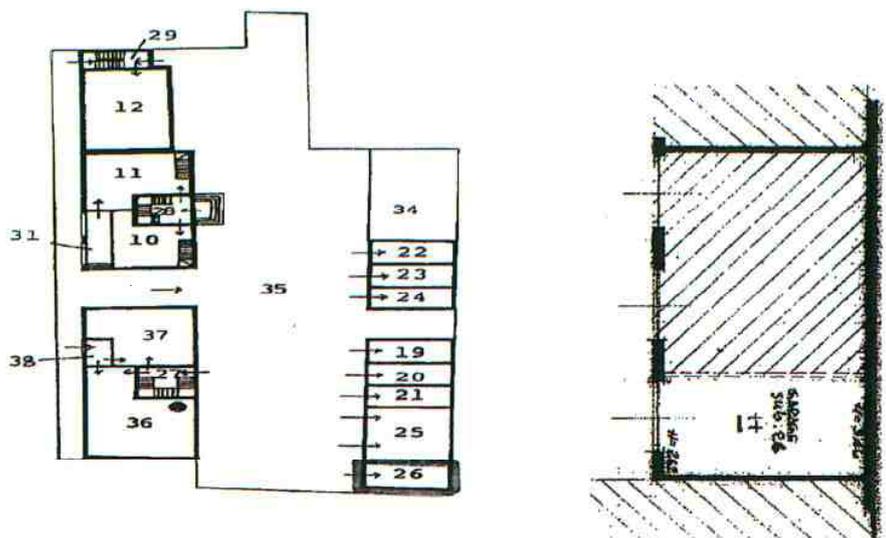
2).- AUTORIMESSA

Comune e mappa di **COLLOREDO di MONTE ALBANO**

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Foglio n. 9

Particella **n. 164 sub 26** categoria C/6 classe 3 mq.22 superficie catastale
mq. 24 Via Ermes di Colloredo piano T Rendita €. 34,09



INTESTAZIONE CATASTALE

LA MONACHELLA S.r.l. con sede in Colloredo di Monte Albano

(UD) Codice fiscale 00609140306

Costituzione del complesso al N.C.E.U. a Partita 642 intestata all'impianto
meccanografico a vari soggetti, segue compravendita del 24.10.1987 rep.

10017 notaio Panella, denuncia di successione del 30.05.1991 n.56 volume

1351 del 14. 11.1994, compravendita del 26.11.1997 rep. 49893 notaio Pa-

nella alla società sotto la denominazione

con sede in Colloredo di Monte Albano codice fiscale

██████████ e le successive modificazioni societarie in ██████████
██████████ il 16.5.2007 rep. 104273 notaio Riccioni, poi
██████████ il 31.3.2016 rep. 3162 notaio Vinale e infine LA MO-
NACHELLA S.r.l. il 22. 3.2017 rep. 3383 notaio Gottardo.

Corrispondenza a
NUOVO CATASTO TERRENI:

Foglio n. 9 particella n. 164 Ente urbano di complessivi MQ. 1.760

Da impianto meccanografico del 01.07.1976 Fabbricato da accert superficie
mq. 520 seguono variazione in area da fabbricato demolito prot. 25184 del
14/11/1985, frazionamento prot. 121786 del 27/11/1985 in mq. 310 con la
p.c. 598, tipo mappale prot. 9444 del 31/5/1988 ente urbano di mq. 1760 che
varia con le pp.cc. 173, 495, 598 prot. 4990 dd. 01.3.1999 e variazione gra-
fica prot. 10841 del 14.4.1999 (visura T331761 del 04.5.2017)

CONFINI di MAPPA delle p.c. 165 - 166 - 498 - 199 - 501

A Nord, piazza del Castello, *A Sud*, particelle n.793, 164,
Ad Est, particelle n. 513, 318, *A Ovest*, particelle n. 422 - 425 - 793

Nessun elaborato planimetrico N.C.E.U. relativo le citate entità urbane.

CONFINI di MAPPA della p.c. 164

A Nord, particelle n.499 - 501, *A Sud*, particelle n.598, 495,
A Est, strada comunale via Ermes di Colloredo,
A Ovest, particelle n.166, 793

Nell'elaborato planimetrico N.C.E.U. la particella n. 164 sub 26 confina a
sud con il subalterno 25 e a est con il B.C.N.C. sub 35

UBICAZIONE // CONSISTENZA:

I beni immobili in esame sono posti nell'ambito del centro cittadino del Comune di COLLOREDO di MONTE ALBANO, fronte la piazza del noto "Castello di Colloredo di Monte Albano", di pregio artistico, con particolare grado di finitura interna, pavimentazioni e muri di pietra, mattoni e legno d'epoca a vista, in ottima esposizione paesaggistica.



Trattasi di un prestigioso compendio immobiliare a destinazione commerciale, in attività, sede del noto ristorante denominato "LA TAVERNA", composto di due corpi di fabbrica di cui uno su piano seminterrato / rialzato (zona sala somministrazione e cucine ecc.) e l'altro disposto su un piano fuori terra e piano seminterrato/interrato (zona/sala principale di somministrazione, locali servizi, cantine ecc.) nonché pertinenti locali accessori di deposito magazzino, ripostiglio e autorimessa.



Zona servita da infrastrutture pubbliche primarie e di fognatura.

Trattasi quindi di un corpo di fabbrica antico, assoggettato al vincolo della Soprintendenza Beni Artistici e Architettonici, di vecchia natura e costruzione '900, visibile dalla piazza del Castello, suddiviso in vari locali posti a diversi livelli di quota congiuntamente a un corpo di fabbrica degli anni settanta costituito da un unico piano posto all'interno del giardino in posizione ortogonale rispetto al corpo principale e a un successivo ampliamento e adeguamento degli anni novanta USO BAR e RISTORANTE - agibilità dd. 06 luglio 1996 – assieme un caratteristico giardino alberato, racchiuso tra



vecchie mura, in un'ottima esposizione paesaggistica territoriale. Copertura in tegole vecchie, finiture esterne in pietra e intonaci esterni del tipo tradizionale e tinte concordate con la Soprintendenza, pavimenti in pietra e cotto, finestre in legno dotate di retine anti insetti, pareti della cucina, della



dispensa e dei servizi igienici, rivestite di piastrelle lavabile fino a mt. 2 di altezza, porte delle anti-latrine dotate di chiudi porta automatico, locale cucina sotto cappa aspirante, impianto di ventilazione forzata nei locali sala da pranzo e locali di preparazione e somministrazione di alimenti autorizzati



ai sensi della legge 283/1962 e D.P.R. 327/1980 e dei parametri previsti per i ricambi ora/persona a norme UNI N. 10339 del giugno 1995



La SUPERFICIE catastale in pianta dell'entità immobiliare in esame è definita ai fini "commerciali" come segue:

- RISTORANTE -Mq. 500 (incidenza 100%)
- CUCINA e SERVIZI -Mq. 220 (incidenza 50%)
- AREA PARCO GIARDINO - ..Mq. 500 (incidenza 10%)

cui si assume l'equivalente **SUPERFICIE COMPARATA MERCANTILE COMMERCIALE COMPLESSIVA** pari a **MQ. 660,00**.

ADEMPIMENTI AZIENDALI: AUTORIZZAZIONI

SANITARIE E COMUNALI

per l'esercizio di somministrazione al pubblico
di alimenti e bevande da possedere/rinnovare

La tipologia di attività svolta, nel presente centro aziendale, e la localizzazione stessa sono assoggettati al rinnovo periodico delle licenze comunali, autorizzazioni ambientali, sanitarie e di settore di seguito esposte a titolo indicativo non esaustivo:

- D.P.R. 01.8.2011 N.151 regolamento in materia di *prevenzione incendi* per quanto relativo al certificato Vigili del Fuoco a prot. 731 - 5654/22676 del Comando Provinciale Vigili del Fuoco di data 18 marzo 1996 allegato all'agibilità delle pratiche edilizie n. 95/04 e 96/01 (qui allegati i certificati di prevenzione incendi con validità al 17.3.2008 recuperati in Comune di cui manca all'attualità)
- D. Lgs. N. 152/2006 e s.m.i. in materia *ambientale* per quanto relativi:
 - *scarico delle acque reflue assimilate alle domestiche* e lo *scarico delle acque reflue del processo produttivo definite "industriali"* cui l'allegata autorizzazione allo scarico/nulla osta allacciamento fognario, rilasciata del Comune di Colloredo di Monte Albano Prot. 5199 Autorizzazione/Pratica 2003/AS/005 li 14 agosto 2003, avuto riguardo alle prescrizioni e condizioni elencate con validità per 4 anni dal momento del rilascio e si

- intende tacitamente rinnovata qualora non siano intervenute modifiche allo scarico.
- *Trattamento e raccolta dei rifiuti del flusso produttivo e dell'amministrazione aziendale (a titolo indicativo non esaustivo quanto relativo gli alimenti, gli oli esausti, vetro, ecc.. , carta, cartone, plastica, cartucce e/o contenitori toner esausti, ecc ...)*
 - D.P.R. n. 59 del 13.3. 2013 e s.m.i. regolamento recante la disciplina della *Autorizzazione Unica Ambientale (A.U.A.)* e la semplificazione di adempimenti amministrativi in materia ambientale A.U.A. rilascio da parte della Provincia di Udine, in conferenza dei servizi con gli altri Enti A.R.P.A. Dip. Prov. di Udine, Comune, Azienda S. Sanitari n. 4 Medio Friuli
 - Legge n. 42/2004 s.m.i. in materia di codice dei *beni culturali e del paesaggio* relative il sito/ambito ove ricadono gli immobili
 - Legge n. 90 del 03.8.2013 di modifica al D.Lgs. n. 192/2005 e s.m.i. relativa la *prestazione energetica degli edifici*.
 - D.P.R. n. 74 del 16.4.2013 e s.m.i. - regolamento a norma dell'art. 4 comma 1 lettere a) e c) del D.Lgs. n. 192/2005 per gli *impianti termici*;
 - D.M. (Svil. Econ.) n.37/2008 del 22.01.2008 modificato dal D. Dirett. Del Ministero Svil. Econ. del 19/05/2010 e s.m. relative norme CEI degli *impianti elettrico, termosanitario e adduzione gas*
 - A.S.S. n. 4 Medio Friuli della "*medicina del lavoro*" e della "*somministrazione alimenti*"
 - Leggi Nazionali e/o Europee inerenti la tipologia dell'attività/prodotti aziendali e relative *emissioni nei processi produttivi* e le leggi in materia commerciale/esporto.

- Registrazione di Variazione impresa alimentare Registro Operatori Settore Alimentare N. IT0610400430 e prot. 42829/10271 dd. 20.09.2016;
- COMUNICAZIONE 19.05.2011 prot. 40690/D.B.I. ASS.4 “Medio Friuli”
 - Aggiornamento registrazione impresa alimentare Registro Operatori Settore Alimentare N. IT0610400430;
- AUTORIZZAZIONE Sanitaria 26.06.2000 n. 17/2000
- AUTORIZZAZIONE Sanitaria 02.10.1996 prot. 5896
- LICENZA n. 13 per esercizio tipo A del 29.09.1992
- LICENZA n. 61 per esercizio tipo C del 14.02.1995
- VARIAZIONE LICENZA n. 13 del 14.02.1995 relativa alla superficie

CAPITOLO IV°

IDENTIFICAZIONE / DESTINAZIONE URBANISTICO

EDILIZIA e SANATORIE

Foglio 9 particelle n. 166, n.165 sub 1, n.498 sub 1, n.499 sub 1,
n. 501 sub 4 (ex sub 1-3)

Riscontro l’istanza d’accesso all’Ufficio Tecnico del Comune di COLLOREDO di MONTE ALBANO e quanto fornito in visione da parte del funzionario comunale ed estratto in allegata copia, *per l’entità immobiliare in esame si è riscontrato un generale e palese “disordine” e carenza in atti delle pratiche*, al riguardo gli elaborati grafici cui non si riscontrano gli estremi/visti di accoglimento/concessione, collaudi statici, comunicazioni inizio e fine lavori, asseverazioni di conformità, istanze di agibilità e abitabilità resi necessari ad accertare, sia il buon fine e completezza della pratica edilizia, sia riscontrare la conformità in loco.

Le pratiche edilizie esibite si riassumono come segue:

- NULLA OSTA dd. 26.11.1966 Prot. 3028 Pratica n. 19, per i lavori di sistemare un locale ad uso tavola calda sull'immobile censito a p.c. 166 - istanza [REDACTED]

- ISTANZA dd. 06.02.1968 Prot. 301-A23/36 - di [REDACTED] [REDACTED] di sistemazione di una parte del fabbricato a fg.9 p.c. 166 uso trattoria poi VARIATA con prot. 15.3.1968 prot. 669 in consolidamento e restauro del fabbricato pericolante e di un loggiato smontabile in legno.

In atti, a Prot. 719-4/130 dd. 21.3.1968 della Soprintendenza ai Monumenti e Galleria del Friuli V.G. di Udine, cita che “non viene preso in esame il progetto di ampliamento fabbricato uso osteria e tavola calda sulla p.c. 166 sino a quando non saranno ottemperate le disposizioni di cui all'art. 17 L. 06.8. 1967 n.765, da parte dell'Amministrazione Comunale”.

L'atto autorizzativo alle citate istanze d'uso commerciale, di detta porzione d'immobile, non è stato reperito.

- LICENZA EDILIZIA n. 176 del 04.02.1971, richiamata nella relazione tecnica allegata alla Concessione Edilizia n. 4/95, *non è stata reperita.*

- CONCESSIONE EDILIZIA n. 30/1978 - prot. 1455/77, *non è stata reperita*, e considerato che ciò è richiamato a nome dell'allora proprietario [REDACTED] [REDACTED] per opere di ristrutturazione dei limitrofi fabbricati in mappa n. 496, 164, 332, 499, a note:

- 08.6.1982 prot. 2528 Pratica 72 con riferimento alla Concessione Edilizia n. 30/1978;

- 21.7.1982 prot. 2829 Pratica 88 con riferimento alla Concessione Edilizia n. 30/1978 di demolizione dei fabbricati;

- CONCESSIONE EDILIZIA n. 33/89 Pratica n. 89/033 vista la domanda in data 10.5.1989, prot. 1922 società [REDACTED]

s.n.c. per ampliamento a uso centrale termica, serra con soprastante terrazza sull'area a p.c. 166 - 498 - 499 con superficie di pertinenza mq. 1204 per una superficie in progetto di mq. 36,23 con volume fuori terra h. 1,60 pari a mc. 57,96, altezza utile ml. 2,40.

NULLA OSTA SOPRINTENDENZA a prot. 166/8/D del 27 gennaio 1995 con prescrizioni in concessione, Inizio lavori prot. 22.7.1989 n.3001 - Pratica/deposito ai LL.PP. prot. n. 1957 dd. 21.7. 1989.

- CONCESSIONE EDILIZIA n. 4/95 Pratica n. 95/004 di data 24 maggio 1995 vista la domanda in data 11.1.1995 prot. 144/95 della società

per ampliamento e adeguamento del fabbricato a uso bar e ristorante sull'area a p.c. 166 - 498s1 - 499s1 - 165s1 - 501s1s3 con superficie di pertinenza mq. 1040, tramite demolizione della porzione di fabbricato più recente posto all'interno del giardino e ricostruzione di un sottoportico, in aderenza al vecchio edificio su due piani, e con le seguenti prescrizioni della Soprintendenza e dell'Azienda Sanitaria:

- 1) - la copertura deve essere realizzata con tegole vecchie, gli intonaci esterni devono essere del tipo tradizionale e le tinte devono venire preventivamente concordate con un tecnico della Soprintendenza
- 2) - tutte le finestre dei servizi igienici e della cucina devono essere dotati di retine antinsetti
- 3) - le pareti della cucina, dispensa, e servizi igienici dovranno essere rivestite di piastrelle o con rivestimento liscio lavabile fino a mt. 2 di altezza
- 4) - le porte delle antilatrine dovranno essere dotate di chiudi porta automatico
- 5) - tutti i fuochi presenti nella cucina dovranno essere posti sotto cappa aspirante

6) - l'impianto di ventilazione forzata della sala da pranzo dovrà essere presentato per il parere di competenza al settore prima della richiesta di agibilità, una relazione tecnica con le caratteristiche

7) - tutti i locali di preparazione e somministrazione di alimenti dovranno essere autorizzati ai sensi della legge 283/1962 e D.P.R. 327/1980

Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e contributo, relativo al costo di costruzione per un totale di Lire 6.125.636 sono stati corrisposti.

Inizio lavori prot. 05.7.1995 n. 3185

Deposito progetto strutturale il 16.6.1995 al n. 1433 ai LL.PP.

- CONCESSIONE EDILIZIA n. 1/96 Pratica n. 96/001 di data 2 marzo 1996 di variante in corso d'opera alla pratica edilizia n. 95/004 per l'ampliamento e adeguamento del fabbricato a uso bar e ristorante sull'area a p.c. 166 - 498s1 - 499s1 - 165s1 - 501s1s3

In atti di variante, PARERE FAVOREVOLE A.S.S. 4, con prescrizioni relative la distribuzione canali nei locali sala da pranzo - bar siti al piano terra con indicazione dei torrini, precisazione dei parametri riferiti alla temperatura e all'umidità nel periodo estivo; l'adeguamento dei parametri previsti per i ricambi ora/persona a quelli indicati dalle norme UNI N. 10339 del giugno 1995.

PARERE FAVOREVOLE per la centrale termica da parte VV.FF. dd. 18.3.1996. Manca il rinnovo all'attualità per gli impianti per la produzione del calore alimentati da combustibile gassoso relativo l'attività n.91 del D.M. 16.02. 1982 - gas metano di rete, fuochi da cucina con una potenzialità complessiva di 184.270 kcal/h, impianto termico di potenzialità pari a 73.700 kcal/h. Con prot. 3432/22676 dd. 11.4.1996 il Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Udine prende atto della disattivazione del deposito di GPL da litri 1000 per usi civili per conto del Bar Ristorante La Taverna.

COLLAUDO STATICO a cura del dr. ing. Franco Burello di Buia di data
01 marzo 1996 depositato il 04 marzo 1996.

PERMESSO di AGIBILITÀ d.d. 06 luglio 1996 a pratiche edilizie n.
95/004 - 96/001.

**Foglio 9 particella n. 164 sub 26 - autorimessa -
PRATICHE EDILIZIE:**

Il complesso misto residenziale, ove ubicata l'entità in esame è denomi-
nato "Condominio AL CASTELLO" che trae origine dalle seguenti Conces-
sioni Edilizie rilasciate dal Comune di Colloredo di Monte Albano (menzio-
nate Trascrizione n. 17975/1987) in data 8 settembre 1986:

- Concessione N. 42/85 Prot. Gen. 2499/85 - Variante in corso d'opera N.
41/87 E N. 975/87 di Prot. Gen. in data 5 agosto 1987 - Concessione N.
43/85 Prot. Gen. N. 2500/85 - Concessione n. 45/85 prot. gen. n. 2503/85
Concessione N. 46/85 Prot. Gen. N. 2502/85
- Collaudo statico di un fabbricato a uso negozi, abitazioni con garage prot.
443/1988 in data 25 novembre 1988

L'autorimessa in esame (assieme ad appartamento) risulta in atti della Con-
cessione edilizia n.45/1985 prot. 2503/85 rilasciata [REDACTED]
[REDACTED] con permesso di abitabilità/uso rilasciato in data 22 mar-
zo 1989.

**SCARICO ACQUE REFLUE
ASSIMILATE ALLE DOMESTICHE:**

*D. Lgs. n. 4 del 16.01.2008, D. Lgs. n. 152/ 2006, L. n. 319 del 10.05.1976 e
successive modifiche -*

Da informazioni assunte presso la pubblica amministrazione, l'ambito di zona in esame è servito di fognatura e in atti, è stata riscontrata la pratica/autorizzazione Prot. 5199 Autorizzazione n. 2003/S/005 di data 14 agosto 2003 su istanza del 2 luglio 2003 all'allacciamento e scarico delle acque reflue assimilate alle domestiche provenienti dalla particella n. 166 –

SANATORIE EDILIZIE

Il responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di COLLOREDO di MONTE ALBANO, a specifica richiesta dello scrivente, ha riferito di non aver trovato richieste di concessioni in sanatoria per l'immobile in esame.

REGOLARITA' URBANISTICO EDILIZIA:

Dalla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di COLLOREDO di MONTE ALBANO, l'entità immobiliare in esame, rispetto lo stato di fatto, **NON è conforme a quanto autorizzato cui necessita la sanatoria urbanistico edilizia**, per variazioni interne, prospetti e di destinazione d'uso, ai sensi e per gli effetti dell'art. 46 comma 5 e 5 bis del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e ss.mm.ii. e Leggi Regionali (120 gg. dalla notifica del Decreto emesso dall'Autorità giudiziaria).

GRAVAMI CONDOMINIALI

L'entità immobiliare ad autorimessa (foglio 9 n. 164 sub. 26) è assoggettata, pro quota, ai gravami del menzionato piano condominiale, mentre per l'entità immobiliare ristorante/bar non sussisterebbe piano condominiale con terzi.

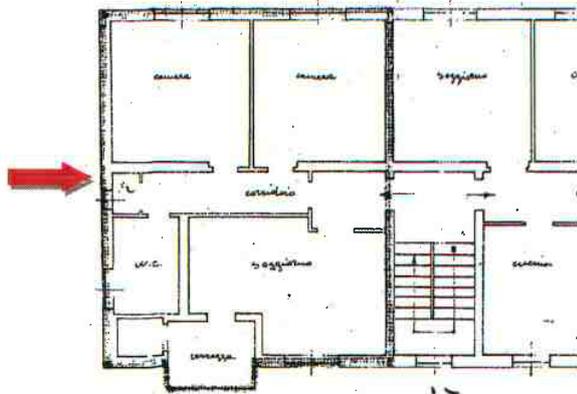
3).- APPARTAMENTO - "FORESTERIA"

Comune e mappa di **MAJANO**

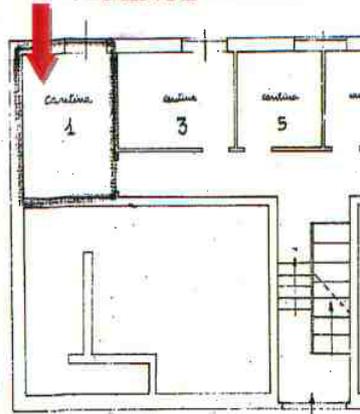
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Foglio n. 17 particella **n. 1070 sub 1** categoria A/3 classe 3 vani 5 superficie catastale Mq. 89 - escluse aree scoperte mq.88 Via Udine civico 10 piano S1 - T Rendita €. 296,96

PIANO RIALZATO



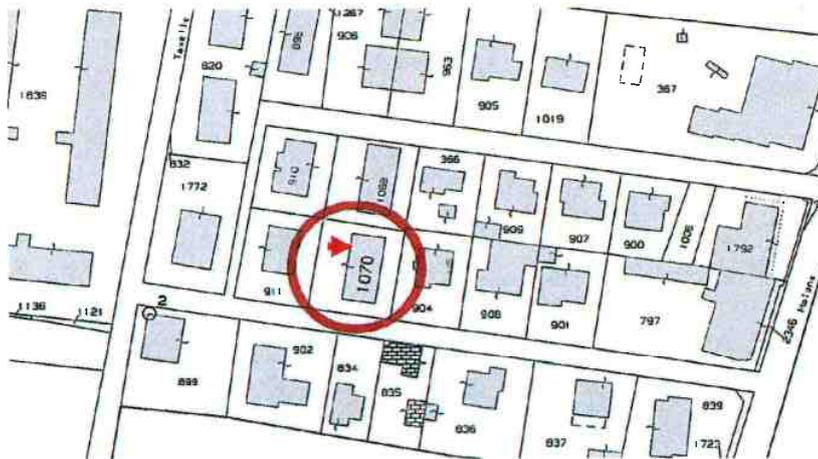
SEMINTERRATO



INTESTAZIONE CATASTALE

LA MONACHELLA S.r.l. con sede in Colloredo di Monte Albano

(UD) Codice fiscale 00609140306.





Corrispondenza a:

NUOVO CATASTO TERRENI:

Foglio n. 17 particella n. 1070 Ente urbano di complessivi MQ. 709

(Da impianto meccanografico del 01.07.1976 Seminativo arbor. superficie mq.210 variata in atti dal 14.11.1985 in ente urbano prot. 5185 con la confinante p.c. 1069 e con tipo mappale prot. 27911 del 10.11.1995 comprende la particella n. 1823

CONFINI di MAPPA della p.c. 1070

A Nord, particella n.1069; *A Sud*, via Udine; *A Est*, particella n. 904;

A Ovest, particella n. 911.-

L'entità immobiliare in esame, come da allegate fotografie e planimetrie, è costituita da un datato APPARTAMENTO con basso grado di finitura, precario stato di manutenzione, notevole vetustà, zona e edificio molto popolare, posto al piano terra/rialzato e cantina al piano seminterrato di un CONDOMINIO ex I.A.C.P. denominato "GESCAL", a destinazione residenziale, affacciato su via Trieste (non su via Udine come indicato in atti catastali).



La SUPERFICIE catastale in pianta dell'appartamento è di circa Mq. 82, di Mq. 15,95 relativi alla terrazza in piano e Mq. 13 circa il locale cantina, cui deriva un'equivalente superficie mercantile/commerciale di MQ. 94,00.



Beni identificati nella planimetria catastale rispettivamente come “Unità Immobiliare n. 14 e n. 1”, cui sono attribuiti in atti del Condominio 39,84 millesimi, mentre in atti di compravendita sono citati 40,01 millesimi.

La struttura portante del corpo di fabbrica condominiale trae origine negli anni 1967/1969, in muratura mista c.a., solai di piano e copertura in laterizio, copertura in tegole curve, serramenti di legno/alluminio, impianti tecnologici a rete a norma, bisognevoli di manutenzione.

Le finiture interne dell'unità immobiliare in esame sono tradizionali a civile abitazione, impianto di riscaldamento autonomo, pavimenti in piastrelle per i vani a giorno e in parquet di legno per i vani a notte.

Lo stato di conservazione dell'immobile in esame è scadente, bisognevole di radicali opere di manutenzione e risanamento.

L'approvvigionamento idrico è dall'acquedotto comunale.

La superficie dell'area di sedime del complesso condominiale è inghiaia-
ta adibita a posto auto scoperto, con recinzione in muretto e rete, e passo
carraio su strada principale.

CONFORMITA' CATASTALE:

Dal raffronto dello stato dei luoghi rispetto la rappresentazione in atti delle
allegate planimetrie catastali **NON sussiste la conformità con lo stato di
fatto**, per modifiche interne che non incidono sulla rendita catastale, **cui ne-
cessita l'aggiornamento catastale** (Legge 30 luglio 2010, n. 122 art. 19,
comma 14 di conversione al D.L. 31 maggio 2010, n. 78 e comma 1bis art.
29 Legge 27 febbraio 1985 n. 52/1985 e ss.mm.ii.) **e la relativa sanatoria
urbanistico edilizia** (D.P.R. 445/2000 - art. 86 L.Reg.le n. 52/91 e ss.mm.ii.
- art 24 comma 2 e art. 3 comma 1 lettera a) D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.)

Riscontro l'istanza d'accesso dello scrivente al Comune di MAJANO, e
da quanto fornito da parte del funzionario comunale, la costruzione immobi-
liare in condominio, deriva dalle seguenti pratiche edilizie dell'intero com-
plesso ex I.A.C.P. composto da due gruppi di sei alloggi e accessori, come
segue:

PRATICHE EDILIZIE.

- NULLA OSTA a Prot. n. 3320 Pratica n. 58/1967 ai sensi dell'art.33 della
Legge 14/02/1963 n.60 rilasciata in data 20 luglio 1967 al richiedente Isti-
tuto Autonomo Case Popolari di Udine per la costruzione di due fabbricati
per n. 12 alloggi popolari in Majano capoluogo.
- Immobile dichiarato ABITABILE in data 20 gennaio 1969 alla Pratica n.
58/67 Prot. n. 6836 - certificato di COLLAUDO delle opere in cemento

armato in data 14 ottobre 1968, eseguito dal dott. ing. Arrigo Flora indicato nella licenza d'uso del 13 gennaio 1969 per il fabbricato da parte della Prefettura di Udine prot. 5043/AA.EE.

- CONCESSIONE EDILIZIA n. 52/1990 prot. 4961 del 14.6.1990 relativa ai lavori di adeguamento antisismico di un fabbricato per 6 alloggi - L.R. 30/1977 indicato sulla via Gorizia 7/1 - COLLAUDO statico dell'ing. Gianni Pavan di data 28.10.1991 - depositato ai LL.PP. al n. 1399/1991 l'11.11.1991

SCARICO ACQUE REFLUE DOMESTICHE:

D. Lgs. n. 4 del 16.01.2008, D. Lgs. n. 152/2006, L. n. 319 del 10.05.1976 e successive modifiche – Servizi igienici, cucina .-

Da istruzioni/informazioni assunte presso la pubblica amministrazione, l'ambito di zona in esame è servito di fognatura pubblica mentre in atti, NON è stata riscontrata la pratica/autorizzazione allacciamento e scarico delle acque reflue domestiche del condominio.

SANATORIE EDILIZIE

Il funzionario dell'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Majano NON ha reperito istanze/pratiche di sanatoria per l'immobile in esame.

GRAVAMI CONDOMINIALI

L'entità immobiliare in esame come sopra riportato fa parte di un complesso condominiale di sei unità abitative ex IACP, con spazi condominiali comuni, priva di amministrazione condominiale in quanto le singole entità provvedono direttamente/autonomamente alla manutenzione ordinaria e non sono state indicate previsioni di manutenzione straordinaria.

REGOLARITA' URBANISTICO EDILIZIA:

Dalla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di MAJANO, l'entità immobiliare in esame, rispetto lo stato di fatto, **NON è conforme a quanto autorizzato cui necessita la sanatoria urbanistico edilizia**, per variazioni interne e di destinazione d'uso, ai sensi e per gli effetti dell'art. 46 comma 5 e 5 bis del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e ss.mm.ii. e Leggi Regionali (120 gg. dalla notifica del Decreto emesso dall'Autorità giudiziaria).

PRESTAZIONE ENERGETICA

L'entità immobiliare posta in Comune di Majano è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica (Allegato 11) depositato presso il Catasto Energetico della Regione F.V.G. codice N.14155-2017-UD-APE-DEF a protocollo Insiel TS1-REGAPE-2017-0013791 del 08 maggio 2017

DESTINAZIONE URBANISTICA

Dall'allegata certificazione del Comune di COLLOREDO di MONTE ALBANO in materia urbanistica, a prot. 3292 d.d. 26 maggio 2017, si riscontra che:

- l'immobile distinto in mappa *al fg. 9 particelle graffate n. 165 - 166 - 498 - 499 - 501* ricade in zona omogenea "B0" (zone residenziali di valore ambientale). Gli stessi immobili sono compresi entro area di vincolo di cui all'ex art.lo 21 della Legge n. 1089/1939 ed entro "perimetro dell'intorno del Castello di Colloredo di Monte Albano" di cui all'art. lo 12 delle N. di Attuazione. La destinazione d'uso ammessa è di tipo residenziale, servizi, alberghiera, direzionale, commerciale ad dettaglio fino a 400 mq., servizi e

- attrezzature collettive, tutte le destinazioni d'uso esistenti, con aumento della volumetria complessiva esistente entro il 20% dell'esistente fino ad una IF max. del 2,5 mc/mq.
- Gli immobili distinti in mappa al *fg. 9 particelle n. 216 - 292* ricadono in zona omogenea B0 (zone residenziali di valore ambientale)

LOTTO “2”

LA MONACHELLA S.r.l.

“VINI e SUPERALCOLICI”

I beni, sono oggetto di Contratto Estimatorio di data 31 agosto 2016 e sono citati in atti Allegato “1” del PROCESSO VERBALE di INVENTARIO, dd. 10 maggio 2017 con le GIACENZE VINI che sommano a n. 3566 pezzi, mentre le GIACENZE SUPERALCOLICI sommano a n. 249 pezzi.

La presente valutazione viene redatta a titolo puramente indicativo in quanto al termine del contratto dovrà essere fatto regolare inventario con restituzione dei beni residui.

Trattasi di tutta una serie di qualità di vino e superalcolici, in cui l'annata è essenziale al prezzo/valore, non certo favorevole alla riserva in esame che sono molteplici e varie provenienze, sia nazionale che internazionale, che presuppone un cliente qualificato, esclusi i casi particolari di vini di pregio riconosciuti per lunghi invecchiamenti, si ritiene di applicare i seguenti parametri di commerciabilità/prezzo come segue:

- vino bianco ante 2012 - privo di valore/interesse commerciale;
- vino rosso ante 2007 - privo di valore/interesse commerciale;
- l'annata non influisce solo sulla salubrità e tenuta organolettica del vino;

- una bottiglia con più di 10 anni presuppone una tipologia di cliente numericamente molto ridotta (conoscitori di alto livello, cliente affezionato che lascia carta bianca al sommelier)
- i vini rossi conosciuti universalmente dal pubblico come per il Brunello di Montalcino, Barolo e Amarone, l'annata vecchia diventa un pregio.

Gli elementi oggettivi che influiscono sul prezzo/offerta economica del vino in bottiglia, avuto riguardo che è possibile trovare vini di qualità a prezzi bassi, anche se un prezzo più alto in alcuni casi è giustificato.

Non hanno alcun valore commerciale le categorie di vini tipo Chianti, Barbera, Dolcetto, Gattinara, Champagne vecchi e non millesimati, Ghemme, i vini bianchi e rossi oltre i 10 anni, e i distillati non millesimati ecc.

I vecchi vini Champagne, e quelli non millesimati, hanno un colore non chiaro e brillante, non sono longevi e non è possibile determinare l'età. Solo poche tipologie di vino hanno una lunga longevità, e principalmente si tratta del Barolo, Brunello di Montalcino, Barbaresco, Amarone, i vini francesi di Bordeaux e Borgogna, di Radikon, Jermann, Borgo del tiglio, Gravner, Miani, Felluga, Venica e Gaja ecc.

Sono state prese in considerazione solo le bottiglie in buono stato di conservazione, attraverso la verifica della capsula, priva di muffa o colatura del vino, il tappo che non tende a scivolare in giù favorendo l'ossidazione, e il livello del vino che sia ancora alto.

L'inventario delle merci comprende una moltitudine di qualità che non si possono raggruppare in gruppi omogenei, per annata e tipologia, tali da poter destare interesse commerciale, e soprattutto un'ipotesi/prospettiva di vendita se non quella di uno stock.

La “svalutazione” della merce in esame, inventariata in Allegato “1”, aumenta di molto trattandosi prevalentemente (70%) di vini all’epoca “freschi” e tradizionali, ora scaduti per elevate pregresse annualità.

La “svalutazione” delle merci aumenta, di molto, quando trattasi di pregresse annualità come per le presenti in atti dell’inventario dd. 10 maggio 2017 in esame.

Ciò premesso, si è suddiviso i vini nel parametro da 1 a 3, in cui:

- 1 è un vino privo di singolo valore commerciale, da smerciare allo stock scontato del 66 % del costo/prezzo d’acquisto;
- 2 è un vino ancora “buono” ma non certo come quello iniziale, da scontare nella misura media del 25 % del costo/prezzo d’acquisto;
- 3 è un vino che, ottimamente conservato, può essere ancora commercializzato senza grosse difficoltà al costo/prezzo d’acquisto.
- 4 superalcolici datati ancora “buoni” ma non certo come quello iniziale, da scontare nella misura media del 40 % del costo/prezzo d’acquisto;

Su circa 3.800 bottiglie di vino si classificano:

- N. 3.000 - voto 1 -	costo d’acquisto =	Euro	15.000,00
- N. 600 - voto 2 -	costo d’acquisto =	Euro	15.000,00
- N. 200 - voto 3 -	costo d’acquisto =	<u>Euro</u>	<u>7.000,00</u>
	SOMMANO =	Euro	35.500,00
- N. 249 -	costo d’acquisto =	<u>Euro</u>	<u>5.000,00</u>
	COMPLESSIVAMENTE SOMMANO =	Euro	40.500,00

Ciò premesso, la “*prudenziale*” STIMA/VALORE di REALIZZO della citata MERCE VINI e SUPERALCOLICI di varie tipologie a magazzino, come da inventario dd. 10 maggio 2017, di beni pertinenti l’attività commerciale di ristorazione e bar,

si riassume come di seguito esposto:

VINI:

- N. 3.000 - costo d'acquisto - dedotto il 66% =	Euro	5.550,00
- N. 600 - costo d'acquisto - dedotto il 25% =	Euro	11.250,00
- N. 200 - costo d'acquisto =	<u>Euro</u>	<u>7.000,00</u>
SOMMANO =		Euro 23.800,00

SUPERALCOLICI:

- N. 249 - costo d'acquisto - dedotto il 40% =	<u>Euro</u>	<u>3.000,00</u>
COMPLESSIVAMENTE SOMMANO =		Euro 26.800,00

LOTTO “3”

LA MONACHELLA S.r.l.

“ARREDAMENTO e ATTREZZATURE”

Come in atti **Allegati “2” e “3”** del PROCESSO VERBALE di INVENTARIO dd. 10 maggio 2017, l'entità in esame è rappresentata da ATTREZZATURE e ARREDI USATI a CUCINA, RISTORANTE, BAR, CANTINA e FORESTERIA pertinenti l'attività commerciale.

Gli articoli riguardano prevalentemente annualità ultra decennale, soggetti a rapida obsolescenza, con scarsa possibilità di cessione a terzi, tenuto conto della normale usura inerente la durata dell'utilizzazione, cui hanno un ridotto valore di mercato in ipotesi di cessione.

Di norma, le attrezzature si svalutano in maniera esponenziale della loro funzione/obsolescenza e sono “drasticamente” svalutate al fine di “ottenere” un minimo realizzo e la qualità delle attrezzature deve essere valutata anche rispetto alla possibilità e alla semplicità di effettuare buona parte degli interventi di manutenzione e riparazione.

Nel caso in esame le attrezzature appaiono mantenute in discreta efficienza, e in grado di funzionare nelle condizioni stabilite dal costruttore.

I beni sono valutati secondo la metodologia della stima comparativa, di acquisizione di beni simili, del costo di acquisto e dei costi medi smontaggio, adeguamento, condotto presso ditte produttrici e concessionarie, nonché da informazioni reperite presso addetti al settore.

Le attrezzature d'ufficio tipo stampanti, calcolatrici e computer sono di vecchia generazione e obsoleti con scarso valore commerciale.

I criteri di valutazione adottati tengono conto del fatto che impianti e attrezzature, per quanto predisposti e installati con ponderati criteri commerciali e produttivi all'interno dello stabile, secondo le esigenze produttive e logistiche dello stesso, in caso di smembramento e vendite singole, subiscono un'ulteriore e sensibile svalutazione, e in molti casi lo smontaggio degli stessi potrebbe incidere in maniera considerevole, se non addirittura in maniera anti-economica.

Gli arredi sono in condizioni discrete e prive di un proprio singolo valore commerciale, mentre le attrezzature di cucina sono obsolete, di scarso interesse, difficilmente riadattabili presso altri siti produttivi in quanto dimensionate all'attività pregressa, e gli utensili in particolare sono soggetti a sollecitazioni meccaniche e termiche che si manifestano con una usura progressiva e talvolta collassate e inutilizzabili.

La marca è un elemento fondamentale e preminente per una corretta valutazione dell'attrezzatura usata, infatti, ogni marca ha una propria quotazione all'interno del mercato.

Il “*valore attuale/effettivo*” indica il prezzo indicativo/approssimativo di attrezzature commerciale di bar ristorante, basata analisi di mercato, marca, modello, anno di fabbricazione, stato di usura degli stessi, nonché del perio-

do di crisi/fermo produttivo, è determinato dalla differenza fra il valore/costo di produzione deprezzato per vetustà-obsolescenza e i costi stimati per eventuali smontaggi, adeguamenti e messa a norma, pari a un VALORE RESIDUO del 33 % del VALORE equivalente A NUOVO.

Ciò premesso e considerato, il “*prudenziale*” e congruo VALORE / STIMA del *complesso dei beni costituenti le ATTREZZATURE e ARREDI* usati da CUCINA, RISTORANTE, BAR, CANTINA e FORESTERIA pertinenti l’attività commerciale, per la ragionevole certezza e condizione del palese disinteresse commerciale al dettaglio, e l’esclusivo interesse commerciale allo stock,

si valutano come segue:

1.- ATTREZZATURA da CUCINA:

Mq. 85 x Euro/Mq.800,00 = Euro 68.000,00 x 33% = .. Euro 22.440,00

2.- BICCHIERI PIATTI e STOVIGLIE = Euro 5.000,00

3.- POSATE in ARGENTO - ARGENTERIA:

N. 3.039 x Euro 5,00 = Euro 15.195,00 x 33% = Euro 5.014,35

4.- ARGENTERIA:

N. 206 x Euro 100,00 = Euro 20.600,00 x 33% = Euro 6.798,00

5.- ARREDAMENTO ATTREZZATURE BAR

Euro 30.000,00 x 33% = Euro 9.900,00

6.- ARREDAMENTI BAGNI - SALE - DISIMPEGNO

GIARDINO e TERRAZZO

Posti N. 80 x Euro 500,00 x 33% = Euro 13.200,00

7.- ARREDAMENTI “FORESTERIA”= Euro 687,65

SOMMANO = Euro 63.040,00

COMPLESSIVAMENTE ARROTONDATO..... **Euro 63.000,00**

DESTINAZIONE URBANISTICA

Dall'allegata dichiarazione in materia urbanistica del certificato n. 3292 a prot. di data 26 maggio 2017, gli immobili distinti in mappa a:

- fg. 9 particelle n. 617 - 618 ricadono in zona di viabilità pubblica esistente
- fg. 10 particelle n. 33 - 34 - 35 ricadono in zona omogenea E 4.1 (ambiti di preminente interesse agricolo - paesaggistico delle culture tradizionali) Le particelle 34 e 35 sono parzialmente interessate da vincolo di distanza da elettrodotto. Le particelle 33 e 34 sono compresi entro "perimetro dell'intorno del Castello di Colloredo di Monte Albano" di cui all'art. 10 delle N. di A.
- fg. 17 particelle n. 322 - 22 - 23 - 31 - 138 ricadono in zona omogenea E 4.1. (ambiti di preminente interesse agricolo - paesaggistico delle culture tradizionali) Le particelle 322, 31 e 138 sono parzialmente interessati da vincoli di distanza da elettrodotto.

La particella n. 122 è compresa entro "perimetro dell'intorno del Castello di Colloredo di Monte Albano" di cui all'art. 10 delle N. di A.

CAPITOLO V°

VALUTAZIONE / STIMA

L'entità in esame è costituita dai seguenti beni:

- 1.- COMPENDIO IMMOBILIARE della SOCIETÀ, a destinazione commerciale, *in funzione*, con annesse attrezzature, arredi, automezzi, scorte a magazzino e unità immobiliare uso foresteria;
- 2.- CASA di ABITAZIONE del nucleo familiare del SOCIO;
- 3.- TERRENI agricoli sparsi del SOCIO,

Le conclusioni valutative dello scrivente, come previsione di prezzo, per giudizio di stima ordinario/comparativo, quale proposizione non dimostrata che si postula essere vera, sulla base dell'evidenza reale, la conoscenza, l'esperienza e al senso comune, sono assunte sulla base del criterio di stima sintetico comparativo, mono/parametrico superficiario, del confronto di mercato riferito all'attualità, avuto riguardo di quanto segue:

- a) - *caratteristiche qualitative* del compendio immobiliare commerciale, in un contesto urbano con valenze architettoniche, storiche e paesaggistico ambientali di rilievo;
- b).- *caratteristiche quantitative* e tipologiche dell'edificio, di superficie convenzionale principale, secondarie ed esterne, di servitù attive e passive apparenti e non, consistenza, stato di conservazione, manutenzione, epoca di costruzione, ristrutturazione, funzionalità in corso e conformità impianti.
- c).- *destinazione d'uso ammessa* di tipo residenziale, servizi, alberghiera, direzionale, commerciale ad dettaglio fino a 400 mq., servizi e attrezzature collettive, tutte le destinazioni d'uso esistenti, con aumento della volumetria complessiva esistente entro il 20% dell'esistente fino ad una IF max. del 2,5 mc/mq.
- d).- *del dato/prezzo unitario medio immobiliare*, praticato in zona e limitrofi per unità caratteristiche simili a quella in esame, avuto riguardo sia del costo di costruzione/ristrutturazione deprezzato per vetustà nella misura del 15%, sia dell'obsolescenza tecnologica e funzionale media pari al 25%, sia della prosecuzione o meno dell'attività commerciale in corso, che nell'ipotesi di "fermo" dell'attività commerciale non incide sul valore normale immobiliare;

- e).- la “*segmentazione*” del mercato immobiliare di tipo commerciale sufficientemente buono e competitivo, sulla quale si hanno conoscenze basate su dati e informazioni economiche nella prassi commerciale e di mercato da parte dei soggetti operatori/agenzie, attività estimativa degli esperti/professionisti del settore commerciale e delle banche dati dell’Osservatorio Immobiliare (OMI) e della F.I.M.A. per il Comune di Colloredo di Monte Albano e Majano e limitrofi, che rappresentano l’aspetto evolutivo più importante nell’ambito del processo estimativo, per la cadenza semestrale con la quale tali valutazioni vengono rese, e fanno sì che rappresentino nella procedura di stima, un punto di riferimento sicuramente affidabile o quanto meno di valido raffronto.
- f).- *i valori agricoli medi* nella Regione Agraria N. 7 Friuli V.G. anno 2017 (VAM 20-01-2017), che sono vicini alla realtà mercantile locale, avuto riguardo che trattasi di un’area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione, strumentale all’esercizio dell’attività stessa in base allo strumento urbanistico vigente, e prescinde da fattori che eccedano il puro merito agricolo;
- g).- *i valori delle merci* riferite a una moltitudine di qualità, che non si possono raggruppare in gruppi omogenei, per annata e tipologia, tali da poter destare interesse commerciale, e soprattutto un’ipotesi/prospettiva di vendita se non quella di uno stock. La “svalutazione” della merce in esame, inventariata in Allegato “1”, aumenta di molto trattandosi prevalentemente (70%) di vini all’epoca “freschi” e tradizionali, ora scaduti per elevate pregresse annualità. Come sopra riferito, trattasi di rimanenze finali cui trova applicazione il criterio “prudenziiale” a valore del *costo/storico* di acquisto, per categorie omogenee di beni desunto dalla scheda aziendale fornita dalla proprietà, *con l’applicazione di un’equa*

riduzione / adeguamento in percentuale, a titolo di svalutazione/perdita di valore e utilità, per la ragionevole certezza e condizione del palese disinteresse commerciale al dettaglio, e l'esclusivo interesse commerciale allo stock.

h).- *le attrezzature* sono valutate secondo la metodologia della stima comparativa di acquisizione di beni simili, del costo di acquisto, vetustà, obsolescenza fisica e funzionale, e dei costi medi smontaggio e di adeguamento condotto presso ditte produttrici e concessionarie, nonché da informazioni reperite presso addetti al settore, avuto riguardo che le attrezzature di cucina risultano obsolete, di scarso interesse, difficilmente riadattabili presso altri siti produttivi in quanto dimensionate all'attività pregressa, gli utensili in particolare sono soggetti a sollecitazioni meccaniche e termiche che si manifestano con una usura progressiva e talvolta collassate e inutilizzabili, come per le attrezzature d'ufficio tipo stampanti, calcolatrici e computer, di vecchia generazione, obsoleti e privi di valore commerciale. I criteri di valutazione adottati tengono conto del fatto che impianti e attrezzature, per quanto predisposti e installati con ponderati criteri commerciali e produttivi all'interno dello stabile, in caso di smembramento e vendita, subiscono un'ulteriore e sensibile svalutazione, che in molti casi incide in maniera considerevole, se non addirittura in maniera anti economica.

Nel caso in esame il valore/prezzo indicativo/approssimativo commerciale delle attrezzature di bar ristorante, è pari a un valore residuo del 33 % del valore equivalente a nuovo.

i).- *Gli arredi* sono in condizioni discrete e, privi di un proprio singolo valore commerciale, il cui “*valore attuale/effettivo*” indica il prezzo indicativo/ approssimativo commerciale di arredi bar ristorante, basato su ana-

lisi di mercato, marca, modello, anno di fabbricazione, nonché del periodo di crisi/fermo produttivo, determinato dalla differenza fra il valore/costo di produzione deprezzato per vetustà, obsolescenza fisica, e i costi stimati per eventuali smontaggi, adeguamenti e messa a norma, pari a un valore residuo del 33 % del valore equivalente a nuovo.

- l).- *Le auto* sono di vecchia immatricolazione, in condizioni di fine servizio, bisognevoli di radicali manutenzioni e riparazioni anti economiche, il cui valore/prezzo indicativo/approssimativo commerciale è desunto dalle tabelle A.C.I. nel VALORE RESIDUO medio pari al 5% del VALORE NUOVO equivalente.
- m).- *gli oneri passivi* per l'aggiornamento/conformità catastale (per gli effetti della Legge 30 luglio 2010, n. 122 art. 19, comma 14 di conversione al D.L. 31 maggio 2010, n. 78 e comma 1bis art. 29 Legge 27 febbraio 1985, n. 52/1985 e ss.mm.) e la sanatoria urbanistico edilizia (D.P.R. 445/2000 - art. 86 L. Reg.le n. 52/91 e ss.mm. - art 24 comma 2 e art. 3 comma 1 lettera a) D.P.R. 380/2001 e ss.mm. e Leggi Regionali ai fini della commerciabilità
- n).- *il citato fermo amministrativo dell'autovettura* a R.P. A101019N del 28. 10.2015 - A101020Z del 28. 10.2015 - Equitalia S.p.A.
- o).- *la forte depressione del mercato immobiliare*, del lavoro in generale, che incidono sull'attività a ristorazione e dell'esito "negativo" di recenti aste pubbliche per beni immobili analoghi a quelli in esame.
- p).- *la vendita forzata a prezzo/valore di "pronto realizzo"*, quale istituto del processo esecutivo civile diretto a realizzare, entro un "congruo" termine annuale, il denaro liquido a soddisfare i diritti dei creditori;

Per tutto quanto sopra esposto, allegato, rappresentato e nello stato di fatto attuale così come si trovano gli immobili, le attrezzature, impianti fissi esistenti, arredi, automezzi e terreni come sopra indicati, avuto riguardo degli oneri passivi per la sanatoria urbanistico edilizia e catastale di conformità, escluso gli eventuali oneri fiscali pendenti,

Io scrivente esprime la propria "prudenziale" valutazione venale e normale dei beni in esame, come di seguito esposto:

LOTTO "1" LA MONACHELLA S.r.l. - Proprietà per 1/1

Comune e mappa di **COLLOREDO di MONTE ALBANO (UD)**

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

1.1.- RISTORANTE / BAR / CORTE:

Foglio n. 9 Particelle: **n. 165 sub 1**, categoria **C/1** - classe 6 Mq.418 superficie catastale mq. 682 Piazza Castello n.2 piano S1 - T Rendita €.8.160,23 con entità graffate **p.c. n. 166 - n.498 sub 1 - n. 499 sub 1 - n.501 sub 4.-**

Corrispondenza a NUOVO CATASTO TERRENI:

Foglio n. 9 particella n. 165, Fabb. promiscuo di complessivi	MQ.	30
Foglio n. 9 particella n. 166, Ente urbano di complessivi	MQ.	1.040
Foglio n. 9 particella n. 498, Ente urbano di complessivi	MQ.	50
Foglio n. 9 particella n. 499, Ente urbano di complessivi	MQ.	60
Foglio n. 9 particella n. 501, Fabb. promiscuo di complessivi	MQ.	45

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

1.2.- AUTORIMESSA:

Foglio n. 9 - Particella **n. 164 sub 26** categoria **C/6** - classe 3 mq.22 superficie catastale mq. 24 Via Ermes di Colloredo piano T Rendita €. 34,09.-

Corrispondenza a NUOVO CATASTO TERRENI:

Foglio n. 9 particella n. 164 Ente urbano di complessivi MQ. 1.760

SUPERFICI IMPONIBILI :

- RISTORANTE / BAR = Mq. 500 (incidenza 100%)

- CUCINA e SERVIZI = Mq. 220 (incidenza 50%)

- AREA PARCO GIARDINO = Mq. 500 (incidenza 10%)

- AUTORIMESSA = Mq. 24 (incidenza 50%)

SUPERFICIE "OMOGENEA" COMMERCIALE = MQ. 672,00.

VALORIZZAZIONE =

MQ. 672 x Euro/MQ.1.000,00 = Euro 672.000,00

ONERI PASSIVI:

SANATORIA EDILIZIA e CATASTALE = Euro 22.000,00

SOMMANO = Euro 650.000,00

1.3.- APPARTAMENTO "FORESTERIA"

Comune e mappa di **MAJANO (UD)**

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Foglio n. 17 - Particella n. 1070 sub 1 categoria A/3 classe 3 vani 5 superficie catastale Mq. 89 - escluse aree scoperte mq.88 Via Udine civico 10 piano S1 - T Rendita €. 296,96

Corrispondenza a NUOVO CATASTO TERRENI:

Foglio n. 17 particella n. 1070 - Ente urbano di complessivi MQ. 709

SUPERFICI IMPONIBILI :

- APPARTAMENTO =Mq. 82 (incidenza 100%)

- CANTINA =Mq. 13 (incidenza 50%)

- TERRAZZO =Mq. 16 (incidenza 33%)

SUPERFICIE "OMOGENEA" COMMERCIALE = MQ. 93,78

VALORIZZAZIONE = MQ. 94 x Euro /MQ. 400,00 = .. Euro 37.600,00

ONERI PASSIVI:

SANATORIA EDILIZIA e CATASTALE = Euro 2.600,00

SOMMANO = Euro **35.000,00**

COMPLESSIVAMENTE LOTTO "1" = Euro **685.000,00**

LOTTO "2" LA MONACHELLA S.r.l. - Proprietà per 1/1
"VINI e SUPERALCOLICI"

Come in atti Allegato "1" del PROCESSO VERBALE di INVENTARIO, dd. 10 maggio 2017:

VINI:

- N. 3.000 - costo d'acquisto - dedotto il 66% = Euro 5.550,00

- N. 600 - costo d'acquisto - dedotto il 25% = Euro 11.250,00

- N. 200 - costo d'acquisto = Euro 7.000,00

SOMMANO = Euro **23.800,00**

SUPERALCOLICI:

- N. 249 - costo d'acquisto - dedotto il 40% = Euro 3.000,00

COMPLESSIVAMENTE LOTTO "2" = Euro **26.800,00**

LOTTO "3" LA MONACHELLA S.r.l. - Proprietà per 1/1
"ARREDAMENTI e ATTREZZATURE"

In atti Allegati "2" e "3" del PROCESSO VERBALE di INVENTARIO dd. 10 maggio 2017:

ATTREZZATURA da CUCINA:

Mq. 85 x Euro/Mq.800,00 = Euro 68.000,00 x 33% = Euro 22.440,00

BICCHIERI, PIATTI e STOVIGLIE = Euro 5.000,00

POSATE in ARGENTO - ARGENTERIA:

N. 3.039 x Euro 5,00 = Euro 15.195,00 x 33% = Euro 5.014,35

ARGENTERIA:

N. 206 x Euro 100,00 = Euro 20.600,00 x 33% = Euro 6.798,00

ARREDAMENTO ATTREZZATURE BAR

Euro 30.000,00 x 33% = Euro 9.900,00

ARREDAMENTI BAGNI - SALE - DISIMPEGNO

GIARDINO e TERRAZZO

Posti N. 80 x Euro 500,00 x 33% = Euro 13.200,00

SOMMANO = Euro **62.312,35**

ARREDAMENTI "FORESTERIA" = Euro 687,65

COMPLESSIVAMENTE LOTTO "3" = Euro 63.000,00

**LOTTO "4" LA MONACHELLA S.r.l. - Proprietà per 1/1
"AUTOMEZZI"**

*Come da Allegato "4" del PROCESSO VERBALE di INVENTARIO,
dd. 10 maggio 2017 come segue:*

4.1.- Veicolo TARGA CR004SW - Telaio WVGZZZ7LZ5D016228

Fabbrica/Tipo **VW TUAREG**, Data immatricolazione 22.02.2005

KW 128,00 –

Gravame: Provvedimento di FERMO AMMINISTRATIVO

R.P. A101019N del 28. 10.2015 - A101020Z del 28. 10.2015 -

Equitalia S.p.A. Importo a concorrenza euro 170.540,67 -

Gravame: Fallimento R.P. A040716L del 20.4.2017 data atto

30.03.2017;

VALORIZZAZIONE = Euro 0,00

4.2.- - Veicolo TARGA BM739RZ - Telaio ZFA18800005064993

Fabbrica/Tipo **FIAT AUTO SPA** - Data Dichiarazione Conformità 28.9.2000 Data immatricolazione 30.03. 2001 Data aggiornamento Carta Circolazione 16.6.2009 KW 44,00 - Trascrizione di procedimento concorsuale 20.4.2017.-

Gravame: **Fallimento** R.P. A040716L del 20.4.2017 data atto 30.03.2017;

VALORIZZAZIONE = Euro **500,00**

4.3.- - Veicolo TARGA UD587960 - Telaio JMBL044GVJJ417498

Fabbrica/Tipo **MITSUBISCHI - PAJERO** - Data Dichiarazione Conformità 04.10. 1988 Data immatricolazione 04.10.1988 Data aggiornamento Carta Circolazione 04.10.1988 KW 62,00 - Trascrizione di procedimento concorsuale 20.4.2017.-

Gravame: **Fallimento** R.P. A040859L del 20.4.2017 data atto 30.03.2017

VALORIZZAZIONE = Euro **500,00**

COMPLESSIVAMENTE LOTTO “4” = Euro **1.000,00**

RIEPILOGO

Società LA MONACHELLA S.r.l. - Proprietà per 1/1

LOTTO “1” = Euro 685.000,00

LOTTO “2” = Euro 26.800,00

LOTTO “3” = Euro 63.000,00

LOTTO “4” = Euro 1.000,00

COMPLESSIVAMENTE = Euro **775.800,00**

LOTTO “5” 

1.- CASA di ABITAZIONE, pertinenze e arredi - per 1/2

Come da **Allegato "3"** del PROCESSO VERBALE di INVENTARIO,
dd. 10 maggio 2017,

Comune e mappa di COLLOREDO di MONTE ALBANO

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Foglio n. 9 - particella n. 216 sub 3 - categoria A/3 classe 3 vani

6,5 superficie catastale mq. 178- piano T -1-2 Via Tri-
cesimo Rendita €. 335,70

Foglio n. 9 - particella n. 292 sub 3 - categoria C/6 classe 3 MQ.

25 piano T Via Tricesimo Rendita €. 38,73

Corrispondenza a NUOVO CATASTO TERRENI:

Foglio n. 9 particella n. 216 - Ente urbano di complessivi MQ. 70

Foglio n. 9 particella n. 292 - Ente urbano di complessivi MQ. 980

SUPERFICI IMPONIBILI :

- APPARTAMENTO =Mq. 178 (incidenza 100%)

- AUTORIMESSA =Mq. 25 (incidenza 50%)

SUPERFICIE "OMOGENEA" COMMERCIALE = MQ. 190,50

VALORIZZAZIONE

MQ. 190,50 x Euro/MQ. 700,00 = Euro 133.350,00

ONERI PASSIVI:

SANATORIA EDILIZIA e CATASTALE = Euro 3.350,00

SOMMANO = Euro 130.000,00

ARREDAMENTI = Euro 5.000,00

COMPLESSIVAMENTE = Euro 135.000,00

..... - Quota 1/2 = Euro 67.500,00

2.- RIPOSTIGLIO / MAGAZZINO - Proprietà per 1/6

Comune e mappa di COLLOREDO di MONTE ALBANO

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Foglio n. 9 - Particella n. 292 sub 6 categoria C/2 classe U MQ. 47

piano T Via Tricesimo Rendita €. 101,95.-

Corrispondenza a NUOVO CATASTO TERRENI:

Foglio n. 9 particella n. 292 - Ente urbano di MQ. 980

SUPERFICI IMPONIBILI :

- RIPOSTIGLIO MAGAZZINO = Mq. 47 (incidenza 50%)

SUPERFICIE "OMOGENEA" COMMERCIALE = MQ. 23,50

VALORIZZAZIONE

MQ. 23,50 x Euro/MQ. 700,00 =Euro 16.450,00

- Quota 1/6 "arrotondato" = Euro 2.741,67

3.- TERRENI AGRICOLI VARI

Comune e mappa di COLLOREDO di MONTE ALBANO

NUOVO CATASTO TERRENI

Foglio n. 10 -

Particella n. 33 - Prato cl. 3Mq. 4.600

Particella n. 34 - Sem. arb. cl. 2Mq. 4.280

Foglio n. 17 - Particella n. 322 - Prato cl. 3Mq. 1.790

SUPERFICI IMPONIBILI :

- TERRENO = Mq. 10.670 (incidenza 100%)

VALORIZZAZIONE

MQ. 10.670 x Euro/MQ. 1,2 =Euro 12.804,00

- Quota 1/1 = Euro 12.804,00

Comune e mappa di COLLOREDO di MONTE ALBANO

NUOVO CATASTO TERRENI

Foglio n. 10 - Particella n. 35 - Prato cl. 3Mq. 1.660

Foglio n. 17 - Particella n. 22 - Prato cl. 3Mq. 610

Particella n. 23 - Prato cl. 3Mq. 1.100

Particella n. 31 - Prato cl. 3Mq. 3.170

Particella n. 138 - Sem. arb. cl. 2Mq. 3.150

SUPERFICI IMPONIBILI :

- TERRENO = Mq. 9.690 (incidenza 100%)

VALORIZZAZIONE

MQ. 9.690 x Euro/MQ. 1,2 =Euro 11.628,00

Quota 1/32 "arrotondato" = Euro 363,37

COMPLESSIVAMENTE

LOTTO "5"

Euro 65.000,00+ 2.741,67 + 12.804,00 + 363,37 = Euro 83.409,04

RIEPILOGO VALORIZZAZIONE BENI

LA MONACHELLA S.r.l. - =Euro 775.800,00

= Euro 83.409,04

COMPLESSIVAMENTE SOMMANO =Euro 859.209,04

VALORIZZAZIONE "arrotondata" =Euro 855.000,00

VALORIZZAZIONE ESECUZIONE FORZATA

A " PRONTO REALIZZO "

- LA MONACHELLA S.r.l.

Euro 775.000,00 - 25% - =Euro 581.250,00

Euro 83.000,00 – 25% - =Euro 62.250,00

CONSIDERAZIONI GENERALI di STIMA SUI BENI

- 1.- Sussiste il VINCOLO di DIRITTO PUBBLICO per il citato FERMO AUTO, *opponibile al Fallimento, implicante causa di prelazione;*
- 2.- *Le superfici degli immobili sono puramente indicative* (superfici esterne lorde) e sono state desunte dalle visure catastali e/o dagli elaborati grafici in visione presso l'Ufficio Tecnico dei Comuni di Colloredo di Monte Albano e Majano.
- 3.- *Non sono stati eseguiti rilievi* celerimetrici nella consistenza del terreno, posizionamento immobili e recinzioni ove esistenti, e accertamenti relativi a rifiuti nocivi fuori ed entro terra e/o attività di cava o discarica.
- 4.- *La valutazione finale è in ogni caso riferibile a corpo e non a misura,* nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova il bene in riferimento gli immobili e gli impianti di cui non si fornisce alcuna garanzia, con le relative accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, e come riportato negli atti/titoli di provenienza e di costruzione.
- 5.- *I dati* riportati in perizia in ordine la situazione urbanistica sono stati e-dotti dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Colloredo di Monte Albano.
- 6.- *Non sono stati rilevati certificati energetici sugli immobili bar/ristorante e abitazione del socio,* in Comune di Colloredo di Monte Albano.
- 7.- *La stima deve considerarsi "forzata" e quindi non soggetta alle norme concernenti garanzie per vizi o mancanza di qualità,* né potrà essere contestata per nessun motivo, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità, difformità della cosa, oneri di qualsiasi genere,

ivi compresi a esempio, quelli urbanistici (compresi oneri o sanzioni) derivanti dalla necessità di presentazione agli uffici competenti la documentazione necessaria l'eventuale adeguamento e/o rifacimento degli impianti o isolamenti alle leggi vigenti e/o mancanza di tenuta dei contratti in essere, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti oppure non evidenziati in perizia e/o per errori riportati nella perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

8.- *La futura vendita degli immobili* dovrà essere fatta con la formula più ampia del “*visto e piaciuto*”, rimossa ogni eccezione su consistenza e quant'altra caratteristica e qualità dei beni che lo compongono, purché liberi da iscrizioni.

Si dà atto:

- *Che a far data dal rilascio del certificato di destinazione urbanistica a oggi, NON* si sono verificati eventi urbanistici ed edilizi successivi che possano aver inciso e/o modificato il valore immobiliare di cui sopra;
- *Che NON* appaiono vincoli di diritto immobiliare pubblico implicanti cause di prelazione opponibili al fallimento, *fatto salvo il fermo auto R.P. A101019N dd. 28. 10.2015-A101020Z dd. 28.* [REDACTED]

Ciò premesso, considerato e allegato, lo scrivente rassegna la presente Relazione di Stima/ Valore, ringrazia l'Ill.mo Signor Giudice Dott. Andrea ZULIANI per l'incarico conferitomi, e il Preg.mo Curatore per l'assistenza e collaborazione, e rimane a disposizione per ogni chiarimento e necessità al riguardo.

Cordialità.

Udine lì, 12 Luglio 2017

IL CONSULENTE TECNICO INCARICATO

Geom. Daniele LAVARONI
ALBO DEL COLLEGIO DEI GEOMETRI DI UDINE
*
LAVARONI DANIELE
P. n. 1447
UDINE



Allegati:

- 1.- Visure, estratti planimetrie e mappe N.C.T. / N.C.E.U. Comuni di Colloredo di Monte Albano e Majano - Società LA MONACHELLA S.r.l.
- 2.- Visure, estratti planimetrie e mappe N.C.T. / N.C.E.U. Comune di Colloredo di Monte Albano [REDACTED]
- 3.- Visure RR.II Società LA MONACHELLA S.r.l.
- 4.- Visure RR.II del [REDACTED]
- 5.- Atti /Rapporti di ATTIVITA' e LOCAZIONE / CONDUTTORE
- 6.- Visure PUBBLICO REGISTRO AUTOMOBILISTICO
- 7.- INVENTARIO beni Mobili, Attrezzature, Auto e Scorte a magazzino;
- 8.- Pratiche Edilizie Comune di Colloredo di Monte Albano e Majano Società LA MONACHELLA S.r.l.;
- 8A.- Pratiche Edilizie Comune di Colloredo di Monte Albano [REDACTED]
[REDACTED]
- 9.- Pratiche Edilizie Comune di Majano;
- 10.- Contratto Locazione uso Abitativo di Natura Transitoria dd. 09/05/2017, registrato a Udine il 11/05/2017 al n. 4268 serie III Privati;
- 11.- Attestato di Prestazione Energetica Edificio - Majano Foglio 17 n. 1070 sub. 1;
- 12.- Fotografie Immobili Società "LA MONACHELLA Srl";
- 13.- Fotografie Immobili del [REDACTED]
- 14.- Fotografie beni Mobili, Attrezzature, Auto e Scorte a magazzino;

TRIBUNALE di UDINE

VERBALE di ASSEVERAZIONE

L'anno *duemiladiciasette* (2017) addì *ventiquattro* (24) del mese di *Agosto* (08), in Udine, *avanti il sottoscritto Giudice Dott. ANDREA ZULIANI*,

si è presentato il Geometra Daniele LAVARONI, libero professionista, con studio in Udine, Piazza Duomo civico n. 1A, *Tecnico incaricato dallo stesso Signor Giudice Dott. Andrea ZULIANI, tramite la Dott.ssa Cecilia TON- ATTO, quale CURATORE del Fallimento LA MONACHELLA S.r.l. con se- de legale a Colloredo di Monte Albano (Udine) piazza del Castello n.c. 2*

AMMONITO il PERITO ai sensi di legge, invitandolo a prestare giura-
mento, lo stesso ripete la formula di rito:

“GIURO di BENE e FEDELMENTE AVER PROCEDUTO NELLE OPE-
RAZIONI AFFIDATEMI, AL SOLO SCOPO di FAR CONOSCERE
al SIGNOR GIUDICE LA VERITA’ ”

Sulle generalità ha dichiarato di essere il Geometra Daniele LAVARONI,
nato a Buttrio (Udine) il 31.12.1956, Geometra libero professionista, iscritto
al n. 2447 dell’Albo dei Geometri della Provincia di Udine, con studio e se-
de a Udine in Piazza Duomo civico n.1/A.

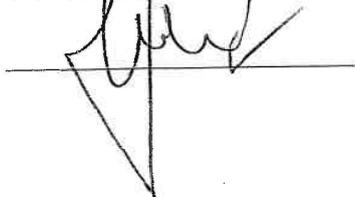
Si dà atto che la RELAZIONE di STIMA / VALORE porta la data del 12
Luglio 2017, consta di novantaquattro facciate intere, e ventidue righe della
novantacinquesima facciata, oltre a N. 14 allegati, ed è firmata in calce dallo
stesso Consulente Tecnico Incaricato Geom. Daniele LAVARONI.

Letto, confermato e sottoscritto in fede, a Udine.

Udine li 24/ Agosto 2017 :

IL PERITO

Geom. Daniele LAVARONI



IL GIUDICE

Dott. Andrea ZULIANI

